

理事長の工事節約術公開

1. 大規模修繕工事の工事価格に関わる資料

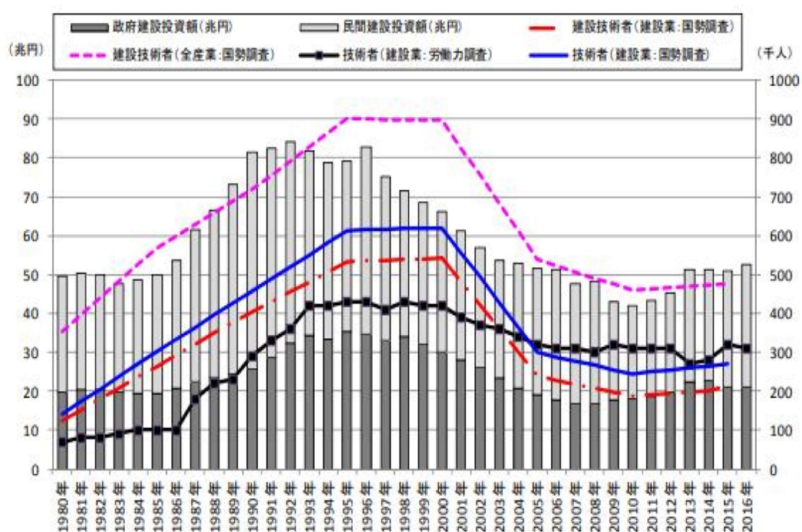
建設業就業者数（国勢調査）はピーク時（1995年）の663万人に対し、2010年には447万人（△32.6%）まで減少しています。建設業の労働力は過去10年間で約100万人弱の就業者数が減少しました。

今後の10年後の将来予測としては更に100万人前後減少するという見方も出ています。

短期的にはオリンピックの建設ブームや政策誘導による需要のピークが高くなることが数年間予想されるが、ボトムベースでは就業者数減少は確実に進行していきます。

したがって、長期的なマインドとしては先になればなるほど、熟練した作業員不足が発生しやすい環境になっており、労務費用のアップ傾向はゆるやかにでも継続すると考えられます。

図表 2-1-5 建設投資と技術者数・建設技術者数の推移



(出典) 国土交通省総合政策局 建設経済統計調査室「平成28年度建設投資見通し」、総務省「国勢調査」、総務省統計局「労働力調査」を基に当研究所にて作成
 2015年の建設技術者数(全産業:国勢調査)と建設技術者(建設業:国勢調査)は抽出詳細集計による

「改修工事(集合住宅)のマクロ的価格傾向に関する研究(その5)」と同調査の(その6)より一住戸当りの総額の概略金額比較をすると(中央値戸数=58戸)

中央値 1081.8千円/戸

2008年～2011年



中央値 1496.3千円/戸

2010年～2023年

全建センター物件統計より一住戸当りの総額の概略金額(平均戸数=150戸)

平均値1250.4千円/戸

一般財団法人建設物価調査による「改修工事(集合住宅)のマクロ的価格傾向に関する研究(その5)」|| 2008年～2011年に完了した非木造の集合住宅(マンション)改修工事」と同調査の(その6) || 2010年～2013年に完了した非木造の集合住宅(マンション)改修工事」より一住戸当りの総額の概略金額比較をすると上表のようになります。

(1) 一般財団法人建設物価調査

2. ケーススタディ…工事費用の予算オーバーへの対応事例その1

(1) 神奈川県 某マンション

① 物件概要

- ・ 鉄筋コンクリート造・地上5階・1棟、住戸数67戸

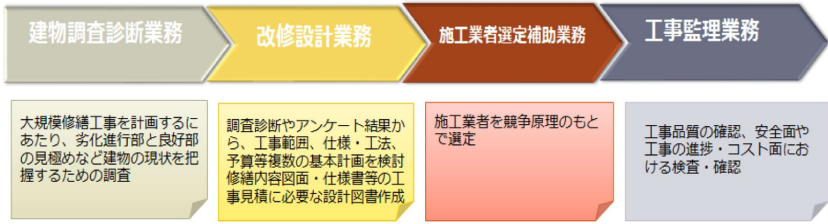
② 経過

- ・ 新築竣工マンションで築後11年目に大規模修繕工事の計画検討をスタートし、12年目で工事実施しました。
- ・ ところが調査診断後のコンサルタントが示した工事費用予算に対して積立金が不足する見通しがでてきました。

③ 対応策

- ・ 設計検討段階では、実施する工事の優先順位だけでなく、直近の大規模修繕では実施しないものの優先順位も合わせて議論をしました。
- ・ 実施しないものの優先順位つけには劣化診断状況も当然踏まえるが、机上ではなく実際の耐久年数情報のフィードバックや仮設工事費用とのバランス等総合的な経済的合理性を加味しました。
- ・ 競争見積り依頼は予算規模オーバーでも実施したい工事





この段階で工事実施の優先順位と「実施しない優先順位」を検討

項目で実施しました。但し設計図書には後に工事範囲の見直しがあり得ることを記載しました。

④結果と考察

・競争効果によりある程度の費用圧縮がはかれたが業者見積段階ではやはり予算オーバーしてしまいました。しかし想定内なのであらかじめ検討していた工事実施しない優先順位にて工事項目を除外した結果、現実に工事契約ができるまとまったパッケージができました。

余談ですが、下地補修精算費用が想定外に減額になり、契約時に除外した工事も最後には復活できました。