

平成15年度建築工事内外価格差（対米国）フォローアップ調査結果

大臣官房官庁営繕部計画課

TEL 03-5253-8111（代表）（内線 23242）

1. 調査概要

- 1) 前回、前々回の調査と同一建物の新築工事において、平成15年度単価により積算した日米の建設コストの比較
 - ・前2回の調査との比較を行うため、比較対象都市を東京及びロサンゼルスとし、両都市の価格を用いた。
 - ・比較対象事例モデル（前2回の調査と同一）
 - 建物用途：事務庁舎
 - 構造：鉄筋コンクリート造 地上4階建
 - 規模：延床面積 2,563㎡
- 2) 日米両国の建設コストの変動を見るため、下記の換算で比較分析を行った。
 - 平均為替レート：平成5年(1\$=111円)、平成10年(1\$=131円)、平成15年(1\$=116円)
 - 生計費購買力平価：平成5年(1\$=157円)、平成10年(1\$=141円)、平成15年(1\$=122円)

2. 日本の事務庁舎事例モデルの試算及びコスト比較

平成5年及び平成10年に行ったコスト比較では、東京都内に建設された事務庁舎を事例モデルとして、米国のロサンゼルスで建設する場合を想定して積算したものとを比較した結果、為替レートによる内外価格差は平成5年では東京が36%高く、平成10年には逆に3%安い結果であった。今回も前2回の調査と同じ事例モデルを両都市に建設した場合を想定して平成15年度の単価を用いて積算した結果の比較を行った。

表-1 工事価格比較表（単位：円/㎡）

	日本 工事価格	米国 工事価格	平均為替レートによる		生計費購買力平価による	
			米国工事価格	日/米	米国工事価格	日/米
平成5年度	205,154	150,981	150,981	1.36	213,550	0.96
平成10年度	191,277	167,472	197,647	0.97	212,735	0.90
H10/H5	0.93	1.11	1.31		1.00	
平成15年度	165,258	207,962	217,329	0.76	228,570	0.72
H15/H5	0.81	1.38	1.44		1.07	

- 注)・米国の工事価格は、米国内の価格変動を見るためにまず平成5年の平均為替レート(1\$=111円)で計算し、その後、平均為替レート及び生計費購買力平価により価格差を算出。
 ・事例モデルは、基本的な部分の価格の比較を主目的としているため仕上げユニット等で一部を除外している。また、仕様等については内・外部仕上げ、諸設備等において現在の使用とは相違がある。

3. まとめ

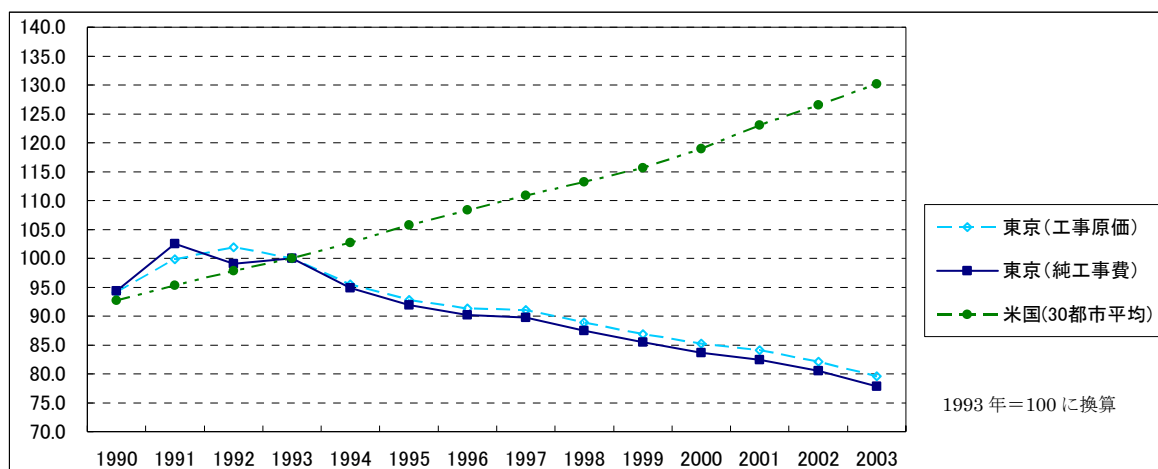
日本では全般的に労務、資材等が引き続き下降傾向にあり、今回の事例モデルと同用途・規模の東京における平成5年から平成15年の変動は約20%の下降（図－1参照）である。今回調査の東京においても前回調査で7%（H5～H10）の低下、今回調査では19%（H5～H15）の下降となっており全国平均の変動率とほぼ同程度である。

一方、米国での労務、資材等が全般的に引き続き上昇傾向にあり、全米30都市における平成5年から平成15年の変動は約30%の上昇（図－1参照）である。ロサンゼルスにおける前回調査では11%（H5～H10）の上昇が見られたが、さらに今回調査で38%（H5～H15）の上昇となっており全米平均に比べて8%程度高い傾向にある。

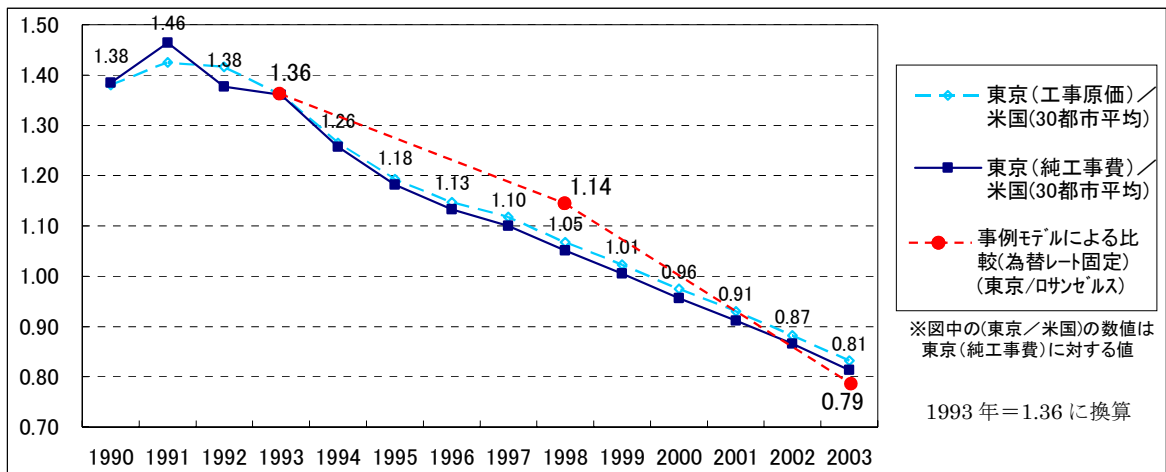
平均為替レートは、平成5年が1\$＝111円、平成10年が1\$＝131円、平成15年（今回）が1\$＝116円と変動しているが、内外価格差が注目された平成5年時の平均為替レートによる事例モデルの価格差は、1.36倍と日本の方が3割強高い結果になっていた。平成10年においては、同じ事例モデルによる分析で、価格差がほとんどない状況（0.97倍）であることを報告（平成11年4月公表）したが、今回の調査では、日米の比は0.76倍となり前回調査より逆価格差がさらに広がった結果となった。

内外格差を比較するためには、為替レートのほかにいくつかの方法があるが、生計費購買力平価による比較をしてみると、平成5年が1\$＝157円、平成10年が1\$＝141円、平成15年（今回）が1\$＝122円と推移しており、この場合においても、日米の比は0.72倍となり前回調査（0.90倍）より逆価格差が広がっている。

なお、これらの分析結果は、平成5年時からの継続的な比較を目的としたため、比較対象建物を固定して実施してきており、このモデル特有の傾向が現れる可能性を否定できない。しかし、図－1、2に示すとおり、建築費指数の推移、及びその日米の比率をみると、今回のモデルでも十分トレンドを表現できているものと考えられる。



図－1 工事価格の推移 ※民間建設価格等調査機関 発表資料より



図一 2 日米比率 (日本/米国) ※民間建設価格等調査機関 発表資料より

『図一 1 及び図一 2 出典資料』

- ・(財)建設物価調査会による「建設物価指数月報(事務所RC造2,000m²)東京」、
- ・米国Reed Construction Data社「Means Historical Cost Indexes(全米30都市の平均)」による