

医業経営情報

NO. 10

今回のテーマ：建築コストは何故高いのか？（その2）

前回に引き続き「建築コストは何故高いのか？」について書きました。前回は建築の手順にそってまず「設計時に必要な知識」、次に「入札時に必要な知識」を書きましたので、今回はその続きから書き始めます。

I 建設業者から提出された見積書

①「出精値引き」について

入札に参加した各建設業者から見積書が提出されます。この見積書によく「出精値引き」とかいう名目で見積書の最後で大幅な値引きをしているものがあります。

談合をしている場合この「出精値引き」で見積金額を合わせている場合も多いようです。前回の「II 入札時に必要な知識」でも書きましたが談合されている場合、入札に参加した建設業者が各社毎で見積書を作成している訳ではなく、あくまで落札すると決まった建設業者が見積書を作成し、残りの業者はその見積書に合わせて作り直しているだけです。まじめに作るわけではありませんから建築工事や設備工事の金額をちょっとだけ変えて「出精値引き」でつじつまを合わせるのです。

また、最後で「出精値引き」として何千万円も値引き出来ると言うことは、その前の建築工事や設備工事等の見積自体がいい加減だと言えます。最初からちゃんと各工事の見積をやっているのであれば最後で出来る値引きは端数を切り捨てる程度の値引きしか出来ないはずです。

最近テレビで「悪徳セールスの実態」という内容の特集を放送していますが、悪徳セールスの手法は最初から法外な値段を吹きかけておいて最後に「今購入するなら50%オフですよ！」とか言って値段の調整をしたり、相手が何も知らない素人なのを良いことに家が傾いているだの、シロアリが沢山いるだの言って、さんざん不安にさせて相手から選択の余地を奪って高値で購入させたりするものです。

建設業者の場合もこれと似た事があります。「出精値引き」で調整したり、なんだかんだ理由をつけて工事を先送りして施工主が困り果てるのを待ってから見積書通り（高値）で工事契約をしたりするからです。（特に完成引渡期日までに余裕がない工事の場合にやられます。）

ですから「出精値引き」がある事自体不自然だと思わなければなりません。

②VE案（バリューエンジニアリング）について

入札が終わり落札する業者が決まると、今度は落札した業者と最終的な打ち合わせを

しますが、この時に施工主の予算より建築金額がオーバーしている等の理由で建築金額の減額を要求すると建設業者よりVE案というものが出されます。

このVE案は日本語でいうと設計改善案ですので、「品質を下げずにコストを下げる」、「コストを上げずに品質を上げる」あるいは「建築の目的を実現させるために機能や品質を見直し、無駄を省く」といった目的で行われるのが正しいです。

ところが設計段階から談合されている場合、当初の設計自体にわざと過剰な設計をしているケースもあります。例えば材質を必要以上に高価なものを指定したり、必要のない所にも断熱材を使用していたりと、素人が見てもわからない所で過剰な設計をしておき、それらをVE案として出したりします。

そうすると何千万円と建築金額が下がりますから施工主は喜んで契約するという訳です。ところが本当に喜んでるのは設計士と建設業者の方だったりします。

次に談合されていない場合のVE案ですが、設計士は一般的に自分が描いた図面の中の過剰なところを建設業者からVE案として出してもらい、その案により下がる金額をもって施工主と話し合いながら妥協点を探しています。つまり品質を落としての金額交渉という事になります。本来の「コストを上げずに品質を上げる」や「品質を下げずにコストを下げる」をやっていない設計士が多いのではないのでしょうか？

II 工事監理について

建設業者との契約も終わり工事が始まると、次に工事監理という問題が出てきます。

建築士法による工事監理とは「その者の責任において、工事を設計図書と照合し、それが設計図書のとおり実施されているかいないかを確認すること」となっています。

この為、自分が設計したものを換えられたくないという思い、変更によって設計のやり直しが生じるのを嫌うなどの理由から、建築士法の条文を根拠に設計変更を認めようとしなない又は認めたがらない設計士が多いようです。

施工主としては工事が進んでいくにつれて仕様を変更したいと思ったり、いろいろな人からのアドバイスにより設計を変更したいと思うことが出てくることは当然です。(これにより工事費が大幅に下がることもあります。) また、実際に仕事をしている医師・看護師・介護スタッフ・厨房スタッフより仕様変更を言われることも多々あります。つまり工事着工後であってもVE案は出てくるのです。

それを何かと理由をつけて仕様又は設計変更に応じないというのでは困りますので、工事監理について必要と思われる知識を書きました。

①建築確認申請と完了検査

建築確認申請は建築基準法に定められている手続きで工事着工前に申請しなければならないとされており、建築する際には必ず建築確認申請を受けています。

この時に必要なのが設計図ですが、設計図とは官庁に対してされる建築確認申請の為の必要書類(道具)であり、また発注(入札)の際の必要書類であって、その設計図通り建物を造らなければならない、と決められているわけではありません。

建築確認申請をするのは建設指導課や建築審査課等名称は各市区町村によって異なりますが、いわゆる地方公共団体にします。つまり相手は官僚という事です。官僚が相手なだけに建築確認申請のない建築は行ってはならず、確認のない変更も許さないという建前で仕事をしています。このため設計士の方も「一度建築確認を済ませたらその図面通りに工事を進めなければならない」と考えているようです。またそう思っていなくても設計図を描き直す手間を省くための、とても都合の良い理由となります。

ところが建築基準法ではちゃんと建築確認を受けた後の設計変更も認めているのです。この場合にはもう一度建築確認申請をし直せば良いのです。

次に建築基準法では完了検査という手続きもあります。これは文字通り建物が完了したら官僚の検査を受けなさいというものですが、この検査実施率は約40%程度だそうです。これは完了検査を申請しなくても事実上処分される事がないといった理由もあるようです。(建築基準法では20万円以下の罰金という規定がありますが、仮に適用されてもわずかな罰金を払うだけで建物を壊すだけの何だのという事はありません。)

また建物の登記には完了検査後に交付される「検査済証」が必要とされていますが、これには抜け穴があって施工者の「施工証明書」があれば登記出来ます。

もっとも病院を開設する場合や老人保健施設を開設する場合には「検査済証」が必要となってきますから完了検査は受けなければなりませんので、大幅な設計変更の場合にはやはり建築確認申請をし直す必要があります。

②工事監理という業務

工事監理の業務内容については前ページに書きましたが、実際に監理が行われている事は少なく、極めて形式的であるのが多いようです。

例えば監理者(設計士)は、建築物の品質を監理するために「配筋」「コンクリート強度」「鉄筋の引っ張り強度」などについて検査することになっていますが、実際には施工会社(建設業者)の手で行われていて、「問題なし」と書かれた報告書を監理者に渡すだけだそうです。また、施工会社は工事をするにあたって施工図を作りますが、膨大な量の施工図が、設計図と整合されているかどうかを、監理者が全てチェックすることは大変であり、こちらも実際は施工会社の自主的な判断で進められているようです。

現に何らかの問題が起きると監理者ではなく施工会社の責任が問われています。こうなると監理者(設計士)に払う監理報酬は何のために支払っているのかという疑問が出てきますが、監理報酬を支払う以上ちゃんと指定された工事がされているかをチェックする(写真を撮るなどして後日検証できるようにする)、施工主が要望している機能を満たしているかをチェックする、色合いなどデザイン性に問題がないかチェックする、更に工事中であってもVE案(「コストを上げずに品質を上げる」又は「品質を下げずにコストを下げる」)があればいつでも施工主に提案する等の業務を要求し、実行してもらいたいと思います。

Ⅲ 良い建築とは？

良い建築とは一言でいうと「施工主の予算内で希望通りの建物が出来ること」だと思います。ですから人によって良い建築の概念は変わってきます。多少お金をかけてもグレードの高い建物を造りたい人もいればグレードは多少低くてもお金をかけないで造りたい人もいます。ただ共通して言えることは前回の冒頭の所でも書きましたが、建物の値段が高かろうが安かろうが診療報酬は変わらないという事です。

そして最も大切な事は建設後に借入金の返済が余裕をもって出来るような建物を造るという事です。通常、建物を造るときは銀行から借り入れて建物を造りますが、借り入れできる金額が建築可能限度額ではありません。建築可能限度額は建築後の予測損益を計算して無理のない返済が出来る金額になります。

これらの事を考えるとやはり建物は良いものをなるべく安くという事になると思います。つまり談合等で必要以上に建物の建築金額が上がらないようにすることが大切です。

そのためにはいかに良い設計士を選ぶかが大切なポイントになってくると思います。一般的には施工主の立場に立って相談、助言などをしてくれて、かつ特定の建設業者との癒着もなく、工事費の高い安いも適切に判断出来る設計士を選べたのであれば工事はうまくいったようなものです。

さらに設計士には設計図は書けても、計画全体をマネジメントする能力はありません。計画全体のマネジメントとは建築可能限度額のもとになる予測損益の計算や銀行との交渉、関係官庁との折衝、各種補助金の申請などと多種に渡っています。

当事務所ではこの計画全体のマネジメントを今までもしてきましたし、今後も今までの以上のきめ細かいサービスが出来ればと思っております。その為には経営コンサルタントとしての知識だけではなく、設計や建築に関する知識も必要になりますが、設計事務所及び建設業者等と連携を取りながら他の経営コンサルタントや会計事務所では出来ないサービスの提供を目指していきます。ご期待下さい。

以上、「建築コストは何故高いのか？（その2）」としてまとめてみました。

なお、ご参考までに物価本の価格がいかに適正でないかが書かれた新聞記事を次のページに添付しておきました。物価本とは前回も書きましたが、よく建設業者や設計士が適正価格として使うものです。前回も物価本の価格を持ち出すような人では良い建築は出来ないと書きましたが、この新聞記事を読んで頂ければよくわかると思います。

平成15年7月1日

西岡秀樹税理士事務所

<http://www013.upp.so-net.ne.jp/nishioka/>

文責 西岡秀樹

価格調査名ばかり

公正取引委員会から十二日に排除勧告を受けた財団法人の経済調査会と建設物価調査会は、半世紀にわたって公共工事の建設資材の単価調査などを独占的に請け負い、工事の価格決定に絶大な影響を与えてきた。財団で十年以上勤務してきた調査員ら複数の関係者が、読売新聞の取材に対し、これまで闇に包まれていた価格調査における不正や、談合の実態などを詳細に語った。証言からは、日本の公共工事費が高くなるからくりが見えてくる。(本文記事一面)

談合の2財団関係者証言

業者の言い値を割り引くだけ

OB在職なら「1円も引くな」

セメント、ブロックなどの単価調査の結果は、経済調査会が「積算資料」、建設物価調査会が「建設物価」という月刊誌で地域ごとに詳しく掲載している。

しかし、関係者は「経済調査会で約二百人、建設物価調査会で約三百五十人と、調査員数は、全国で詳細に調査するのは物理的に不可能」と断言し、「調査票を渡して単価を記入してもらったが、前任者からの引き継ぎで、メーカーの言い値から何割か差し引く作業をするだけ」という調査も多い」と明かす。

五、六社を調査する場合、「一社が「仕切り役」になっ

入札「互いのシマ尊重」

て、他社の分まで調査票の記入を請け負う場合もある。ある調査員によると、例えば海洋土木業界では特定の大手会社が仕切り役と決まっていて、「会場設定から調査票のとりまとめまでやってくれた」。

■癒着

「単価が十円でも高くなれば、全体で億単位のもうけになるだけに、業者も必死です」。調査員の一人はメーカーなどによる接待ぶりも生々しく語った。

この調査員が今年出張したケースでは、到着した駅に調査員によると、複数の同省OBが天下っている中路公団の工事は、一部の地

への調査では、「1円も引くてはいけない」と先輩から言われ、言い値をそのまま採用する。国交省など発注者側は、同社のブロックしが使えないような設計図を書かせるので、同社がもつかる仕組みになっている。

■談合

両財団は、月刊誌に掲載しきれない資材の単価調査などは、官公庁や公団から個別に発注を受ける。

調査員によると、両財団で得意分野の「すみ分け」がなされ、例えば、日本道路公団の工事は、一部の地

経済調査会の「牙城」は、道路公団などの特殊法人や防衛庁など。建設物価調査会は自治体、特に関西を地盤にしているという。「両者でたたき合うより、相手のシマを尊重して仲良くする方が賢いですから」と財団関係者は語った。