

医業経営情報

NO. 9

今回のテーマ：建築コストは何故高いのか？（その1）

当事務所では今まで多くの建築事例を見てきましたし、現在も建築を進めている病医院さんがいらっしゃいます。ところが私が建築事例を見るたびに思うのは、不透明な工事見積りや他業種に比べて建築コストが高いという事です。

建築は良いものを安く造るのが大前提だと思います。建物というハード部分の建築費用には関係なく診療報酬は一定ですし、建築費用を低く抑える事が出来ればその分借入金が減るわけですから毎月の資金繰りも楽になります。その楽になった分、職員を多く雇えば患者さんに対するサービスも良くなりますし、収入自体もアップする事が出来ます。（ソフト部分により診療報酬が変わる）また、楽になった分を既存の借入金の繰り上げ返済に充てたりも出来ます。

ここで問題なのが粗悪なものを安く建築されてしまう場合があるという事です。建築主さん（病医院）の方では当然粗悪なものを作るつもりなどありませんが、建設業者の方で手抜きをして造ったり、設計士と建築業者がグルになってやる場合もあります。その例が阪神・淡路大震災の時に見られます。高速道路や建物等が倒壊したもののほとんどに手抜き工事の痕が見られたからです。

何故手抜きされてしまうかと言うと、建築主さん側に知識が無いので設計士や建設業者の言うことに疑問が起きないし、仮におかしいと思っても言い含められてしまうからです。

ある理事長先生が病院を建築後に「以前、患者さんより治療費の内容は受診者にとってわかりにくく、ブラックボックスであると言われたが、建築費は治療費と比較にならない巨額なブラックボックスである事がよくわかった」と言っています。

ですから少しでも設計や建築に関する知識を持つことは非常に重要な事ですので、今回のテーマに取り上げました。

I 設計時に必要な知識

多くの病医院では建物を建築する際にまず設計士を決めると思います。（建物の建築には設計と施工を同じ会社が行う注文住宅という方法等もありますが今回は除きます。）

良い建物を安く出来るかどうかは、この段階でほぼ決まってしまうと言っても過言では無いほど設計士を選ぶのは大切です。

まず設計とは「建築主さんから用途、規模、予算などの建築のことを聞き、それをもとに実際の建物を造るために必要な図面等を作成する行為」でありますから、良い設計士ほど建築主さんの意見を聞いてきます。稀に「自分はいくつもの病医院を作ったから」

とあまり建築主さんの意見を聞かず設計士自身で勝手に設計を進める人もいますが、これは間違いです。病医院は建てる時代背景や建築主さんの経営方針や予算等で異なった建物になりますので、それを「自分が知っている」と勘違いをする方は良い設計士とは言えません。ただやはり設計士にも得手・不得手がありますから病医院を多く作った事のある設計士の方が安心出来るというのは間違いないと思います。また、信頼のおける人から病医院の建築に強い設計士として紹介してもらった方も安心出来ると思います。

設計士の善し悪しは実際に本人に会ってみないとわからない問題ですし、同じ設計士に対しても建築主さんにより評価が異なりますので、設計士に関する事はこのくらいにして、設計段階で必要と思われる知識を説明していきます。

①設計は大きく3つに分けることが出来る

設計と一口に言ってもその業務は3つに分ける事が出来ると思います。

まず(1)建築物の形状・模様・色彩・耐震計算などを計算し設計する者と、(2)電気設備、空調設備、給排水設備やエレベーター設備などの設備を設計する者と、(3)建物がいくら位の金額で出来るのか見積もる(積算といいます)者です。

通常私達が設計士と呼んでいるのは(1)の設計者の事です。(以下、デザイン設計士と言わせて頂きます)

デザイン設計士で(2)と(3)についても出来る人は少なく、何らかの形で外注に出しているのが現状です。ただ建築主さん側がデザイン設計者と契約するのはあくまで設計全てであり、(2)と(3)を外注に出したのであれば当然デザイン設計士が負担する経費になると私は考えています。詳しくは後述しますが、(2)と(3)の費用負担を建築主さんに押しつけているデザイン設計士が多いと思われまます。

それではデザイン設計士がどのような仕事をしているかということ「建物が建築基準法、消防法その他のさまざまな法律に照らして合法的か確認し、それを見栄えのよいものに仕上げる業務」だと言えます。ですから建築確認申請などもデザイン設計士が行っています。

②メーカー指定とは何かを知る

ほとんどの設計士の方でメーカー指定しています。これは入札時の見積要項を見て頂ければわかります。その際に設計士に理由を聞くと「品質を確保するため」とか「〇〇会社は信用出来るから」とか言ってくると思います。果たして本当でしょうか？

実際の工事はメーカー指定された会社が直接やるわけではなく更に下請けに出す場合が多く、そのメーカーを指定しかたらと言って品質の確保にはなりません。

ではメーカー指定が何で起こるかということ、設備の設計図をその会社にタダで描かせることに対する報酬である事が多いようです。つまり先ほどの(2)の図面は各設備のメーカーが描いているのです。本来であればデザイン設計士がお金を払って外注に出すものですが「金を払って描かせるなんて考えてもみない」のが現状のようです。

当然図面を描いたメーカー側は自社が扱う製品の品番を図面に入れますので、メー

カー指定という事になるのです。またデザイン設計士に対しては図面をタダで描きますが、そこは営利企業です。しっかりと工事代金の中に図面作成料を上乗せしてきます。こうなると建築主さんはデザイン設計士と設備会社と2社に構造に対する設計料を支払う事になります。

③工事費に連動した設計料

多くの設計士は設計監理料を「工事費の〇%」としています。これは設計料を算出する方法のひとつである事は間違いありませんが、この方法では高い工事費になればなるほど設計料も増える仕組みになっています。これでは工事費を抑制しようとする意欲がなくなるのではないのでしょうか？

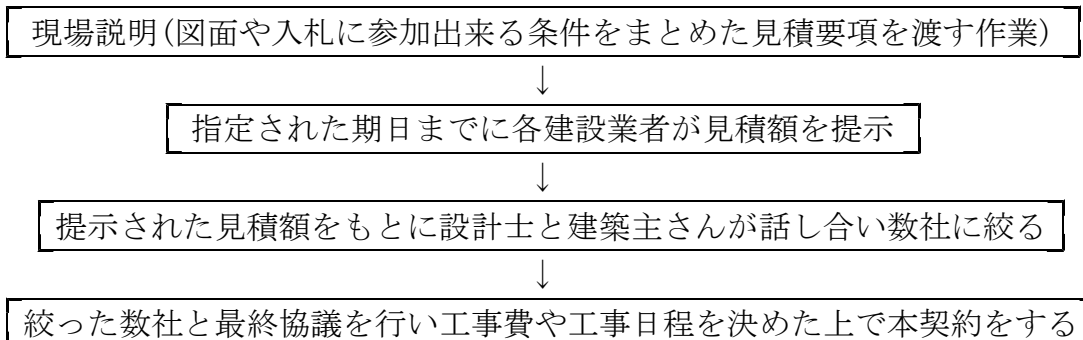
よく設計士の中には「弁護士等もこのような方法です」といいますが、全く違います。例えば離婚等の慰謝料請求に関する弁護士報酬は確かに「とれた慰謝料の〇%」となっていますが、とれた慰謝料の〇%ですからクライアントにも利益になっています。ですから弁護士はクライアントの為に一所懸命がんばれば自分の報酬も増える事になります。

ところが設計料は違います。設計士ががんばって工事費を下げれば自分の報酬も下がるのです。つまり設計士と建築主さんの利害が一致していません。

ですから工事費の〇%という設計料自体が談合を生んでいると批判されるのは当たり前です。本当に設計士が建築主さんと一緒に工事費を下げようと思うのであれば設計料は工事費とは関係のない基準（例えば建築物の種類や床面積）にするか、基本となる設計料と予定工事費を予め定めておき、工事費が予定工事費より下がった場合には下がった金額の〇%を設計料に加算し、上がった場合には上がった金額の〇%を設計料から差し引くといった方法をとるべきです。

II 入札時に必要な知識

現在一般的に行われている発注方法として入札という方法があります。この入札という方法は下記のような流れになっています。



この入札時によく「談合」が行われているのは皆さんご承知の事と思います。私の知っている限り談合はかなりの確率で行われています。

ではいつの時点から談合が始まるのかというと「現場説明」をやる以前からが一般的

です。つまり設計段階から行われているのです。

理由をご説明しましょう。建設業者は図面をもらっただけではすぐに見積金額は出せません。図面から工事に必要な建材などの量を算出し、それに対して金額を入れてはじめて見積書が出来るのです。(これを積算といい、上記 I ①の作業と一緒に)

この積算という作業は相当の期間と費用を要します。(工事の規模にもよりますが、通常1週間～10日くらいはかかり、費用も数百万円する場合もあります)

例えば入札に5社の建設業者が参加したとします。5社のうち実際に受注出来るのは1社です。確率からいうと20%しかないのに入札の都度何十万円、何百万円という費用と時間をかけて積算をしていると思いませんか？(今回の入札では確率は20%でしたが、別の入札では確率は5%という事もあり得ます。)

答えはNOです。事前にどの会社が受注するか調整(談合)が行われ、実際に積算するのは1社だけです。そしてその1社の積算資料を残りの4社に渡して適当に金額を直して見積書を作らせているのです。ひどい例では1社が残りの4社分の見積書も作成している場合もあります。

また、事前に受注が決まり積算した建設業者もタダで何十万円、何百万円とかかる積算をするわけがなく、設備の場合と同様しっかりと工事費の中に上乗せしてくる事が考えられます。

ただし稀に事前の調整がうまくいかずに数社が独自に積算を行う場合があります。この場合は本当の入札になりますので、競争原理が働き工事費は下がり建築主さんにとっては非常に良い見積書が提出される事になります。しかしこのケースを期待するには指名入札をしている限り難しいと言わざるを得ません。

指名入札とは現場説明に参加できる建設業者を予め指名する事を言います。つまり病医院の方からA, B, C, D, Eという建設業者に何月何日に現場説明をやるから入札に参加して欲しいと連絡をするのです。いくら病医院側で他業者の名前を伏せていても建設業者は様々なネットワークから参加業者がわかる仕組みが出来ています。例えば図面を描いた設備会社の方から教えてもらったり、工事の規模から受注できる業者をピックアップして連絡を取り合う等の方法があります。指名入札をしている限りは事前の調整がうまくいかない場合にのみ競争原理が働くと考えた方が無難です。

さてここまで読まれていて何かおかしいと感じている方は相当鋭いです。何がおかしいかという上掲 I ①で設計の仕事に積算があると書いているのに、またここで建設業者が積算するのであれば2重で積算をしているのではないかという事です。

設計士はどのように建築主さんに対して予定工事費を出しているのでしょうか？

考えられるのは3つです。

(イ)ちゃんとした積算を根拠に予定工事費を出している所と、(ロ)過去の工事事例や「物価本」等を参考に出している所、(ハ)提携している建設業者に頼んで積算を出してもらっている所です。

(イ)で予定工事費を出すのが一番正しいです。病医院としては設計士が出した予定工事費をもとに銀行と借入交渉をしたり、事業計画を立てますのでここがあやふやだと全て

やり直しという事に成りかねません。ただし大きな設計事務所等では積算をする部署があつたり別に積算事務所を持っている所もあるので自前で積算している可能性は高いですが、通常設計事務所とはデザイン設計士が経営する事務所の事をいいますので積算する能力がありません。

それではどうするかというと外注に出す事が考えられます。つまり(ハ)になります。これでは先ほど設備の所で説明したようにメーカー指定(この場合は特命工事といえます)になってしまいます。

次に(ロ)の方法はどうやっているかということ、躯体については「ビル物ならば1平方メートル当たりコンクリートは○平方メートルくらいかかる」とか「コンクリート1平方メートル当たり鉄筋は○キロくらい入る」といった感じで算出し、設備や外装はメーカー指定にするといった方法で予定工事費を出しますから、とんでもない数字になることもあります。その際の単価も「物価本」又は「赤本」と言われているものに記載(※1)されている単価を使用する例が多く、とても実勢価格で計算しているとは言い難いのが実情です。はっきり言うとこのように予定工事費を出している設計士では良い建物は出来るかもしれませんが、工事費に対するマネジメント(※2)は期待できません。

ちなみに現場説明の前に積算結果を見積内訳書として見せてくれる設計士は間違いなく(イ)の方法で予定工事費を出しています。このような設計士であれば入札金額も予定工事費を下回ることが多いです。

また最近現場説明の時に建設業者に渡す資料にこの見積内訳書を追加している設計士も増えているようです。見積内訳書を渡すという事は建設業者の方で積算をしなくて良いという事になりますので、談合を抑える事が出来ます。

どうしてかと言いますと各建設業者が出してきた見積書の単価だけを見比べれば建築主さんでも高いのか安いのか一目でわかり本当の意味での比較検討が出来るからです。

従来方法では各建設業者が積算している事になっていますから、単価だけでなく数量も違うため比較が素人には難しく、結局談合ではないかと思っけていても設計士や建設業者に金額の違いに対する理由を聞かなくてはなりません。談合当事者に「どうして？」と聞いてもちゃんと理由を説明するはずがありません。

※1 「物価本」又は「赤本」とは？

建設業者がよく適正価格として持ち出すものに「物価本」又は「赤本」と言われているがあります。そこには建築資材や各専門工事の工事費・労務費・運賃などの価格が載っており、設計士は「物価本」から予定工事費を算出している事があります。

ただし「物価本」に掲載されている価格は、世間で実際取引されている金額を調査集計した価格とされていますが、公共工事であれば民間工事もありますし、当然談合された後の高い数字も参考にされています。また何年か前の集計という事実もあります。公共工事は今でも高いと指摘を受けている工事なのにそれも集計した数字で「適正価格です」と言われてはたまりません。

※2 工事費に対するマネジメント

一般的に設計士が「コストマネジメント」としてやっているのは、建設業者から出てきた見積書の金額が「建築主さんの予算に合わない」かどうか判断し、合わないときは出てきた見積書に対して「これより2割は安くしろ」といった形で折衝する事だと思います。元々設計士が算出した予定工事費と大きく違う事自体がちゃんと積算を出していないという事になりますが、多くの建設業者はこの要望に対して「出精値引き」とするか、建物自体のグレードを下げて来ます。(この事については次回の医業経営情報で詳しく説明したいと思っております。)

ただしあくまでも建築主さんの予算に対して合わないのかで判断しますので、本当に安いのか高いのかを判断している訳ではありません。

当初からしっかりとした積算をもとに予定工事費を出している設計士の場合は建築主の予算＝適正価格となっている事が多いですが、そうでなく「物価本」や過去の工事例から予定工事費を出している設計士の場合には予定工事費自体があやふやで適正価格では無く、当然その予定工事費をもとに建築主さんは予算を立てますから建築主さんの予算>適正価格となる場合が多いです。

つまり全然「コストマネジメント」にはなっていないという事になります。

設計や建築に関する知識として必要な事はまだまだありますが、設計時と入札時だけでもかなりのボリュームがあったため、残りは次回に致します。

今回は建築業者がどのようにして見積金額を出すのか、工事が始まってからの監理の問題、その他知っておいた方が良いでしょう建築に関する知識についてまとめたいと思っております。

平成15年5月20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