

# 高騰する工事費を最適化する 「ゼネコ」の取り組みとは

# 初期段階からのコンサルティングで品質を下げずにコスト減実現

再開発計画の中止・白紙化が続発している。背景にあるのは建築費の高騰だ。資材高騰に加えて、人手不足が深刻化。今後の推移を予測することも難しく、建築費の概算を出すことも困難なのが実情としてある。そうしたなか、コストラクション・マネジメントを展開するアクアへの問い合わせで相次ぐのが「バリューエンジニアリング」だ。



アクア 代表取締役社長執行役員 相良 範浩氏

「昨今の工事費高騰の影響を大きく受け、当初の想定よりコスト算だ。コストラクションのため、当初の計画では事業計画が成り立たない状況となった」

最近、中止となった再開発計画でプレスリリースに記載された「理由」だ。世界的な人口減少、さらには東京五輪、大阪万博などによる国家的イベントが相次いだことによる人材不足の深刻化。こうした要因が重なった結果が足もとの建築費高騰となっている。建築費で一般的に参照されるのが、建設物価調査会が毎月発表している「建設物価 建設費指数」。2015年を100としたとき、2026年1月の暫定値では集合住宅(RC造)、事務所(S造)、工場(S造)で約4割高い。住宅(木造)にいたっては149と、ほぼ5割高くなった計

「変化」が起きているよつだ。「概算で出した金額を最後までコミットできなくなった」

「大規模再開発や建替の事例で、ゼネコが積極的に概算を出さなくなったという話を聞く。以前は概算を出して、1年後でもその金額で受けていた。しかし昨今の物価高騰があまりに急激であるため、概算を出してもその金額でできるか保証できない状況だ。ゼネコ自らでも、コストをコントロールすることが難しい状況になってきているよつだ」

「どのプロジェクトでもサブコン探しに苦労している。特に電気設備や空調衛生設備サブコンが見つからない。見つけたとしても、金額がさらにかかる傾向があるもよつだ。相良範浩・代表取締役社長執行役員は「工事も大きく影響している。これらがプレイヤの数を減らして競争が激しくなっている。かつてはゼネコをトップとした関係があったが、現在では大規模再開発を担えるようなサブコンや下請けの立場が強くなっている状況だ」

「需要が強まっているVE機能下げるコスト削減」

そのなかで需要が強くなっているのが「バリューエンジニアリング(VE)」だ。VEとは、物件の機能を下げることなくコストを最適化する手法のこと。VEを指し、機能とコストを両方下げる「コストダウン(CD)」とは異なる。

VEには「機能を維持させたままコストを下げる」、「コストを変えずに機能を向上させる」、「機能を向上させながらコストも下げる」、「コストは上げるが機能も向上させる」などの4つのパターンがある。VEの導入タイミングとして、初期の基本計画段階で依頼を受けた場合は、設計の後半段階で依頼を受けた場合は、総工事費から1%程度のコスト削減ができれば「かなり良いほう」だという。

相良社長は「初期の基本計画段階からのVEが、もっとも効果が出やすい」と強調する。やラグジュアリーホテルなどを筆頭にオフィ

「VEでは「機能を維持させたままコストを下げる」、「コストを変えずに機能を向上させる」、「機能を向上させながらコストも下げる」、「コストは上げるが機能も向上させる」などの4つのパターンがある。VEの導入タイミングとして、初期の基本計画段階で依頼を受けた場合は、設計の後半段階で依頼を受けた場合は、総工事費から1%程度のコスト削減ができれば「かなり良いほう」だという。

相良社長は「初期の基本計画段階からのVEが、もっとも効果が出やすい」と強調する。やラグジュアリーホテルなどを筆頭にオフィ

「VEでは「機能を維持させたままコストを下げる」、「コストを変えずに機能を向上させる」、「機能を向上させながらコストも下げる」、「コストは上げるが機能も向上させる」などの4つのパターンがある。VEの導入タイミングとして、初期の基本計画段階で依頼を受けた場合は、設計の後半段階で依頼を受けた場合は、総工事費から1%程度のコスト削減ができれば「かなり良いほう」だという。

相良社長は「初期の基本計画段階からのVEが、もっとも効果が出やすい」と強調する。やラグジュアリーホテルなどを筆頭にオフィ

アクアングル 建設市場動向レポート 25-4Q

株式会社アクア 2025年11月