

積算単価に関する考察【10】

— 前例価格、相場情報、市場価格の生成と循環 —

武蔵工業大学教授
江口 禎

1. 市場価格と相場

なにごとによらず取引を行うときは相場を考慮する。もっとも、絶対的な公定価格や公共料金などが設定されて守られている場合には相場情報の意味はとくにない。しかし、厚生省の薬価基準に基づく公定価格や価格統制時代のマル公価格のように、公定価格が定められていても、実際の取引価格の相場が別の水準で形成されたり変動したりすることも少なくない。そうした場合にはやはり公定価格とは別の実勢の取引価格の情報ないしは相場情報が考慮され、個別当事者間取引の価格交渉のベースのひとつになる。

そういう意味では、冒頭の一文は「取引目的物の相場情報が得られる場合においては個別の取引において相場が考慮される」と修正しなければならないだろう。以下も「取引の目的となる物件や役務あるいはそれらが複合した特定の取引単位に対する相場の情報」がある場合についてはなしである。

市場価格や市場単価と相場はどういう関係にあるのだろうか？——市場価格はいわゆる相場と近い関係にあり、ほとんど同じ意味で使われることもある。英語にすれば、どちらも market price が使われるようなふしもある（文-1, 2）。しかし、相場価格には一般に幅があり、市場の趨勢や

予測による主観的判断も含むことがある。なお先物取引の相場や株式相場のような投機的な取引の相場（speculation）はここでは扱わない。そうすると、ここで扱う相場には「市価、時価、実勢市場価格」という意味と、もうひとつ、「妥当なところ」という幅をもった評価的な意味がある。

一方、市場価格や市場単価は相場と同様の意味の他に、取引分野固有の定義を与えられる場合もあり、必ずしも、主観や幅があるとはいえないような感じもする。

次に、相場や市場価格と「取引の実例価格」との関係はどうなのかについても考察したい。ただし、会計法予令でいう「取引の実例価格」と同じ概念だとはいえない部分を含むかもしれないので、ここでは「前例価格」という言葉を使う。取引時点が近い前例取引の価格または単価である。

今回は、以上のような枠内で、取引行為—前例価格—市場取引価格—相場情報の相互の関係を扱う。前半は、取引一般の相場の情動的性質について考察し、後半ではそれと対比して建設取引にも言及したい。

2. 取引行為の機能

個別の取引行為は一般に大きく二つの機能をもつ。ひとつは、取引を成立させ相互になんらか

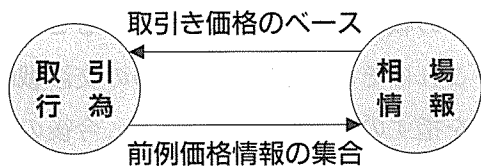


図-1 取引行為と相場情報の循環（一般モデル）

の利得を生みだす働きであり、もうひとつは、前例価格（＝実例価格）の一つを生みだし相場情報形成の一石となる働きをする。こうして形成された相場情報は同種物件の次のセッションの取引行為のベースになる。この関係を単純化すると図-1のようなモデルになる。

これをややミクロにみるときは、一般につきのようなプロセスを含む。

- ①取引行為が個別の1つの取引を成立させる。
- ②これによって、双方が利益の期待を得る（結果としてマイナスの利益もあり得る）。
- ③この1つの取引がこの取引相手方との今後の取引の実績を形成する。
- ④それが長期的取引につながる可能性が一步開ける。
- ⑤取引の対象物件や役務に関して、この取引当事者間における前例価格を生みだす。
- ⑥この個別取引当事者間の前例価格は、この同じ当事者間の今後の取引価格交渉の有力なベースとなる。

以上は、或る物件または役務をめぐる特定の取引当事者間における働きである。次に、同種の物件や役務をめぐる他の当事者の取引に作用する。すなわち、

- ⑧同じ物件や役務をめぐる他の当事者に上記の前例取引の情報が伝われば、その取引価

格交渉の有力な一参考として取引に影響する。

- ⑨こうして、同一種の財や役務やその複合的取引に関して、多数の前例取引の情報が生まれて、それらの情報が流通するときはその取引対象物に関する相場情報が形成される。
- ⑩こうして形成された相場情報は、その財の市場の取引のベースとなる。これも次回以降の前記①②に影響する。

図-1は以上のようなプロセスを最も単純化して図解したものである。取引行為が前例価格を生みだし、前例価格の集合が相場情報を形成する。こうして形成された相場情報が、その情報を知り得る範囲の次の取引における価格交渉のベースになる。この両ブロック、つまり、取引行為ブロックと相場形成ブロックの交互作用は、諸要因によって変容しながらも循環していく関係にある。

3. 相場情報の性質

一般に相場は次のような性質をもっている。まずは、大きな基本的性質として

- a. 情報として知り得る取引前例価格の集合をベースに形成される。
- b. 現在の趨勢や将来に対する予測によって影響される。

この二つから相場情報が形成されるといってよいが、これらから次のような性質が派生する。

- c. 幅をもった情報である。

積算単価に関する考察【10】

- d. 主観が入る余地がある。
- e. 取引当事者たちの戦略に影響される面がある。
- f. 当事者の立場によって相場観が異なることもある。
- g. それでもなお実勢に関する観測に基づく情報である。

相場は実勢取引価格に関する実例情報に基づくやや幅のある、主観や戦略が入った情報である。それでもなお、建て前や建値ではなく実態の実勢に関する情報である。これに対して一般に市場価格というときはどうなのであろうか、相場情報と同じ面もあるが、必ずしも相場と同じだといえない場合があるように思われる。

- h. 相場は情報形態として簡単な形を持つ。多くは単価情報の形である。そのため全ての品目や細目や条件に対して網羅的に相場情報を入手できない。
- i. 直接的相場がない品目、等級がある。地域、期間（タイムラグ）もある。
- j. 施工条件や施工難易度にも対応していない。

これらに対処するために、補完的に推定する、見積り徴集する、下位レベルの市場単価情報と歩掛りから積上げる、などが行われる。

こうした相場情報や市場価格情報の性質を理解し、その上で個々の相場情報を利用することが必要になる。

4. 予測と戦略による相場形成

先に3. 相場情報の性質のe.として、取引当

事者たちの戦略に影響される面があることを挙げたが、これはその個別取引のための交渉戦略や駆け引きを指すのではない。むしろ、今後の同一当事者間の取引や業界全体の取引の相場をできるだけ有利な水準に維持しようとする狙いから生まれる。その回の個別取引における戦略は図-1の取引行為ブロック内での戦略であるが、e.は相場形成ブロックへの影響、そして、それが次のセッションの取引のベースとなることを強く意識した戦略である。

その端的な例は出精値引きに現われる。出精値引きはその個別取引においては、売手のサービスの表明といえるかも知れないが、同時に、相場の水準を維持しながら今の取引を成立させようとする戦略の現われでもある。したがって、見積り書において取引構成品目の単価の水準は下げずに、その総額から値引きする形をとることが多い。

また、相場を下支えするための減産や在庫調整も機械メーカーのレベルでしばしば行われる。

一般に市場の取引は戦略がせめぎあう場である。それは売手の利益と買手の利益が取引価格の高低に関して対立するという宿命にあるからである。売手にとっては、高い相場を維持することが有利であり、買手にとっては低い相場を維持することが有利である（買手が転売を前提として取引する場合には、その後の相場の反転高騰を予想し期待するが、それは買手が買った事後では売手の立場に変化するためである。しかし、そういう投機行動にかかわる相場はここでは扱わない）。

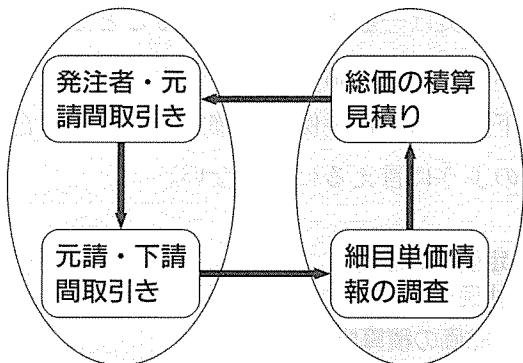
そのため、売手は取引の実際の、あるいは原価上の単価は低くせざるを得なくても、実例や前例価格として残る情報では高めの単価を維持する工夫をする。買手側の担当者はその逆の傾向を持つ。これは、表面上の品目、数量と単価とのトレードオフなどにも見られる。

5. 建設取引のモデル

図-1をきわめて抽象的なモデルと見るときは、建設工事をめぐる取引と相場との関係についてもあてはまるだろう。しかし、どのレベルの取引か、どのレベルの相場か、などを考慮するときは大変複雑になり簡単なモデル図などでは表わせないだろう。相場や市場単価が存在しないか、情報として把握できない部分もあるだろう。

図-2は建設工事の場合について最も単純化し、図-1と同じ趣旨を図解したものである。図の左の円が取引行為のブロックを表わし、右の円が相場形成のブロックに相当する。

取引行為が前例価格を生みだし、その集合から相場情報が形成される。こうして形成された相場情報が次の取引における価格交渉のベースになる。この両ブロック、つまり、取引行為ブロックと相場形成ブロックの交互作用が変容しながらも循環していく。



取引行為ブロック 相場情報形成ブロック
図-2 建築工事の取引と相場形成の循環モデル
(2つの大円は図-1との対応を示す)

ここまでは同じだが、しかし、左右2つの大きなブロックがそれぞれ2階建てになっている。左円内の上のブロックは、発注者と元請受注者の取引行為を指し、下は元請・下請間の取引のブロックを指す。

一方、右円内は、総価を構成する細目レベルの相場情報をベースにそのレベルの積算見積りが行われ、それらを積上げて総価レベルの価格が設定されることを上向きの矢線が意味している。細目レベルの相場情報を利用できない状況では、もう一段降りたレベルの構成要素の材料、機械、労務の相場や市場単価情報を利用する。このレベルまで入れると相場ブロックも取引ブロックも「3階建てのモデル」になる（標準歩掛り積上げ方式など）。逆に、総価レベルでの前例価格や相場、たとえば、述べ床面積坪当たりや平米当たり単価の前例価格や相場などをベースとする取引行為があるとすれば、表面的には「平屋建てのモデル」になる。建築市場単価方式の考え方はこの図のような「2階建てモデル」に相当する。

発注者からみて、見える・見えない、関心ある・ない、にかかわらず、発注者と元請間取引レベル、元下間の取引レベル、材料の取引レベルなど、いくつかのレベルが存在し各レベルの相場情報がある。市場価格や相場情報は、材料レベルの方がオープンで明瞭に存在し、知り安いことも多い。それは、本来の意味のオープンで透明な「市場」がどのレベルでどの程度成立しているかの度合いによるのだろう。

6. 異なるレベルの相場情報利用

図-3は、図-2をちょっとだけ書き直したものであるが、左右の大ブロックの上半分と下半分をブロックとして扱い、4ブロックの循環として描いている。この図はおおよそ次のような意味を示そうとしている。

- ①上半分は発注者と元請受注者の取引レベルであり、通常は総価レベルの取引行為や契約である。

積算単価に関する考察【10】

- ②下半分は元請と一次下請間の取引レベルであり、おおむね標準内訳書でいう細目レベルの前例価格や相場のレベルである。
- ③矢線はどこから始まりどこで終わるとは言い難い。公共工事では発注者、受注者（あるいは入札参加者）の双方がそれぞれに総価を求めて積算見積りを行い、予定価格や入札価格（あるいは、予算や提示価格）を設定する。
- ④その根拠となるのは、1階下がった細目レベル、または2階下がった要素別レベルの前例価格や相場情報などである。これはこのレベルの参考見積り徴集を含むなんらかの調査に基づく情報であろう（右の上向き矢線）。
- ⑤この細目レベルの前例価格や相場情報は元請下請間の取引行為によって生まれる（下の右向き矢線。いまは、矢線を逆向きにたどっている）。
- ⑥元請下請間取引は建築総価レベルの取引行為（公共では競争入札）が終わってから始まるのがわが国では普通である。元下間にも前例価格が特定当事者間にもあり、同一専門工事業界の標準的単価や相場が存在する場合もあるが、それらがそのまま元下間の契約価格になることは少ない。元請契約価格が先に競争的に決まった後で始まる元下間取引は元請契約価格の影響を

強く受ける（左の下向き矢線）。その影響を受けて形成される元下間の取引相場情報が矢線をぐるりと反時計回りに回って再び総価レベルのベースライン設定（前記の③）に反映される。

7. まとめ

—取引価格のミクロ理論開発への期待—

以上の考察に基づいていえそうなことをとりあえず列挙しておきたい。

- 取引行為と価格情報はいくつかのブロックを巡って循環する。相場情報形成への影響も循環するし、取引価格交渉の根拠情報も循環する。この二つの循環は逆回りである。
- つまり、「取引実績の1次的影響は各図の矢線の向き、つまり反時計回りに及んで次のブロックの相場情報を形成していく」が、「あるブロックが根拠とする情報は矢線と逆向き、つまり時計回りに求められていく」。これは、3つの図いずれにおいても一応は共通に言えることである。
- これは実は一般普遍的に言えることではない。総価レベルの元請入札者の競争が終わってから元下間取引が買手優位で確定してゆく場合に上記のように言えるに過ぎない。

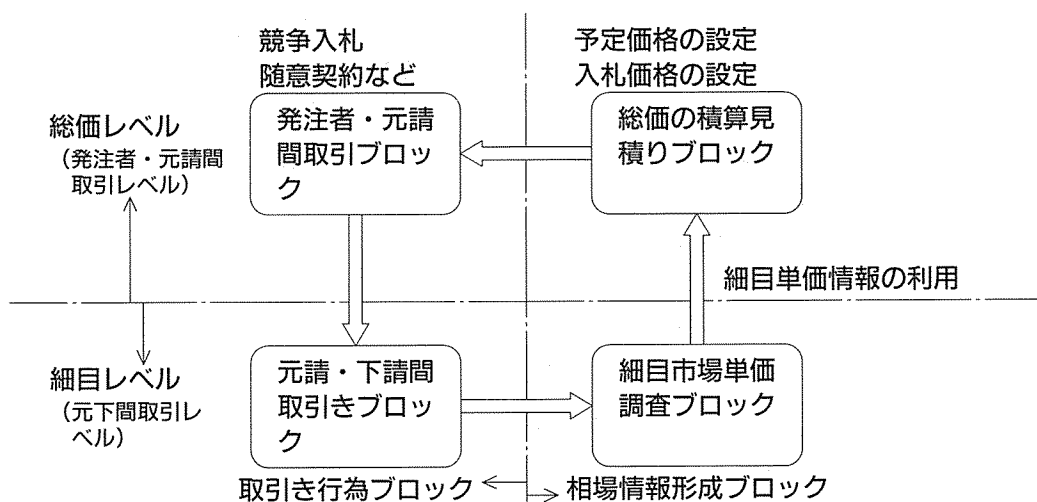


図-3 建築工事の取引情報循環（4ブロックモデル）

- 左縦矢線が逆向きになる一例。元下間交渉が先行し、その専門業者別見積りの合計に自分のマネジメントフィー等をオンして発注者に提示または入札する形で、かつ元下間事前交渉の拘束力が存在する場合（海外の一部にそういうことがあるといわれている）図-3の左側下向き矢線は逆に上向きとなる。
- また、わが国でも専門工事業の価格形成力や交渉力が強い場合（売手市場の場合）には影響はどちらかという上向きとなる。
- 反対向きの矢線どうしがぶつかるブロックでは独特の問題が生じる（たとえば、左上ブロックにおける入札不調、あるいは赤字受注）。
- では、図-2や図-3のように循環していけば問題ないかといえば、決してそうではない。当事者にとって切実で大きな問題を常に孕んでいる（しわ寄せ回路や前前回延べた逆回路2など）。そして、その問題に対抗する戦略（逆回路4, 5, 6など）が学習され姿を現す。しかし、こうした対抗戦略は新制度の試行期間には姿を表さない。これもまた一つの戦略（メタ戦略）である。
- こうした問題の考察は、各ブロックの取引当事者、たとえば、左上ブロックでの発注者と元請入札者、左下ブロックの元請と一次下請などの立場の違いを考慮に入れ、かつ、それら当事者間の競争や対抗戦略などを考慮に入れて考察しなければならない。
- 相場情報は実例価格の集合によって形成されるが、同時に、現在の需給の状況（予定価格に関する予決令にもこの語がある）、今後に対する予測や戦略によっても変動する。
- 建設市場の価格競争は少なくとも2層のレベルで行われる。元請者間競争と下請者間競争である。各層の前例価格の集合は循環して自らの次

期取引にも影響する。取引者の戦略は複雑になり、ジレンマが生じる。ジレンマは新しい対抗戦略の学習を生む。

- 市場はこうした取引当事者達の戦略がぶつかりあう場である。戦略のぶつかりがない市場は市場経済的意味での市場とはいえない。
- 経済学で循環といえば、景気変動の循環や投資効果の産業関連による波及循環などのマクロな循環をおもに指してきたように見える。しかし、取引行為と実態価格や相場情報などのミクロ経済のレベルにもさまざまな循環が観測される。これらのミクロの循環の構造を解明することをこれからの新しい経済学に期待したいと思う。

参考文献

- 1) 研究社新和英大辞典1974版, 研究社英和大辞典, など
- 2) Keith Hutchnson: Building Project Appraisal, 英 Macmillan Press, 1993. 同書5. プロジェクトコストの章は床面積平米当り単価法, 部位別単位単価法などによる建築価格予測法を「past project prices」や「market fluctuationに対する調整」などの概念で概説しているが, p.70に概算数量による価格予測法として, 構成する数量が求められる諸項目に対しては「current, market, unit-prices」あるいは「market unit rate prices」を乗じ, 非数量項目に対しては「market prices」を入れると述べている。
- 3) 会計法予決令 第80条
- 4) 日経流通新聞編「これからどうなる取引慣行—独禁法ガイドラインの衝撃」日本経済新聞社, 1991
- 5) Is the Subcontractor's Bid Binding?
(Stanley P. Sklar, Esq. "Subcontractor Bidding and the Law", American Subcontractors Association, p. 6-7)
- 6) S.P.ハーグリブズ・ヒープ, ヤニス・ファロファキス「ゲーム理論—批判的入門」, 荻沼隆訳, 多賀出版, 1998. 倫理や慣習の出現, 慣習間の競争の出現なども扱っている。