

CM 普及を目指した実態把握のための調査結果報告

一般社団法人 日本コンストラクション・マネジメント協会 会長 吉田敏明
国内調査研究委員会 委員長 小倉 哲

このたび、国内調査研究委員会が実施した会員所属企業等へのアンケートにより市場調査結果がまとまりました。

- ・2025年3月末において、CCMJ 資格者を有する会社 全398社と、土木系 CM 業務の実態を把握するため、(一社)建設コンサルタント協会 技術部会 マネジメントシステム委員会 PM 専門委員会の協力を得て、同所属企業 18社にアンケートを送付。
- ・約2,500件（売上高で約430億円）の業務についてデータを取得。
- ・2018年度からの調査項目を継続しつつ、8ヶ年分のデータが蓄積されたため、分析項目を追加。

近年、日本国内において CM の認知度が高まり、CM を活用する事業が増えている状況において CM 市場規模を把握する客観的な統計が求められています。そこで、官民間わず様々な発注者や広く建設業界関係者に対して、CM 業務の実情を正しく認知してもらうために 2018 年度より継続的なアンケート調査を実施しています。今後も毎年の調査実施により市場動向を継続的に把握します。

アンケート結果から読み取れる特徴は以下の通りです。

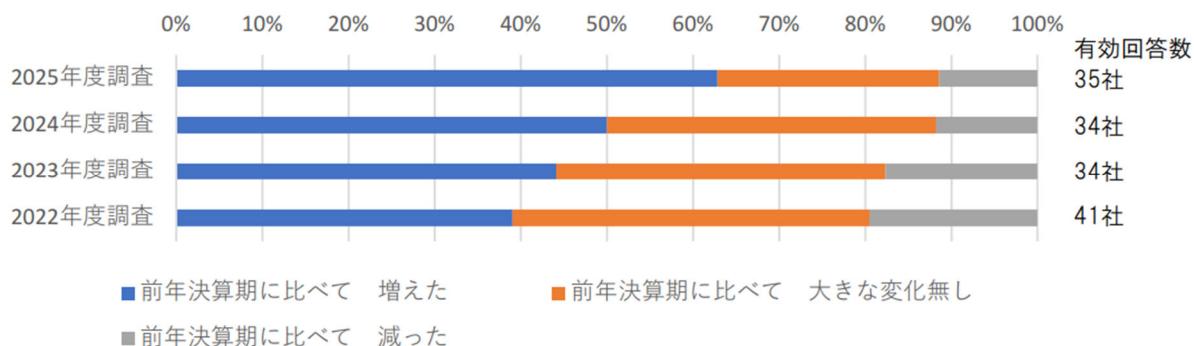
① CM 業務売上高の総額で約 430 億円に拡大

前年より売上高が増加した回答社が 2020 年度以降最高となる 6 割超

CM 業務を受託している会社は回答社 48 社中 35 社でした。CM 業務の売上高について「前年決算期に比べて増えた」「大きな変化無し」が合わせて全体の約 9 割を占めており、特に「前年決算期に比べて増えた」が 2020 年度以降で最高となる 6 割超を占めています。

※「CM 業務の売上高」とは、ピュア CM 業務の報酬を示しています。エンジニアリングレポート作成、企画段階のボリュームスタディ業務等、CM 業務に付帯する調査は含めていませんが、請負工事、設計業務、監理業務、測量等の調査業務、不動産取引等の仲介手数料などは含まない金額を調査しています。

CM 業務の売上高（直近の決算期）の動向、前年度に対する増減



回答社全体の CM 業務の売上高は初めて 400 億円台に乗った昨年度（2024）から約 5 %増加し、430 億円弱となりました。

回答社全体の売上高の伸びは回答社数にも依存しますが、今年度（2025）までの 4 ヶ年度継続して回答いただいた 22 社では、2022 年度比 33% と大幅な伸びとなっています。（昨年度（2024）比では 4% 増ですが、一昨年度（2023）から昨年度（2024）の売上高増加率が 18% と高い伸びであったことから、今年度の伸びがやや鈍化した可能性も想定されます）

※直近 4 ヶ年度継続して回答いただいた 22 社については、売上高合計は今年度（2025）において約 243 億円で、全回答社の約 6 割を占めます。

CM 業務の売上高

	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
CM業務売上高合計	28,859	34,533	35,168	36,356	40,725	42,732
回答社数	32	34	37	34	36	34

百万円

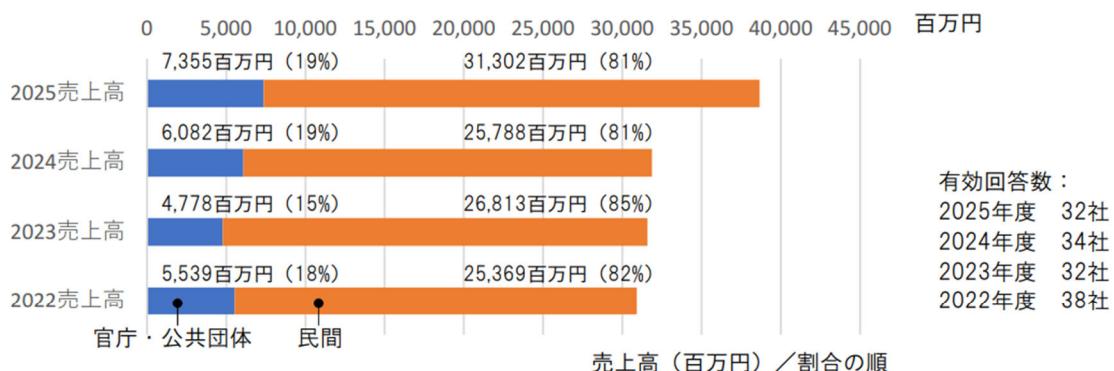


② 官庁・公共団体発注プロジェクトの売上高は、過去最高 70 億円超

回答社全体の官庁・公共団体発注の CM 業務売上高は 2018 年度の調査開始以来、初めて 70 億円を超える、昨年度（2024）に比べて、官庁公共団体発注、民間発注ともに約 20% 増となりました。

※質問 5-1 では、CM 業務売上高（総額）について回答していただいた会社全体では、今年度（2025）は昨年度（2024）に比べて、約 5 % の増でしたが、発注者別の割合を回答していただいた会社の合計では、同約 20 % の増となりました。回答社・回答社数が年度により異なるため、継続的な推移の確認が必要です。

官庁・公共団体発注プロジェクトでの CM 業務売上高動向



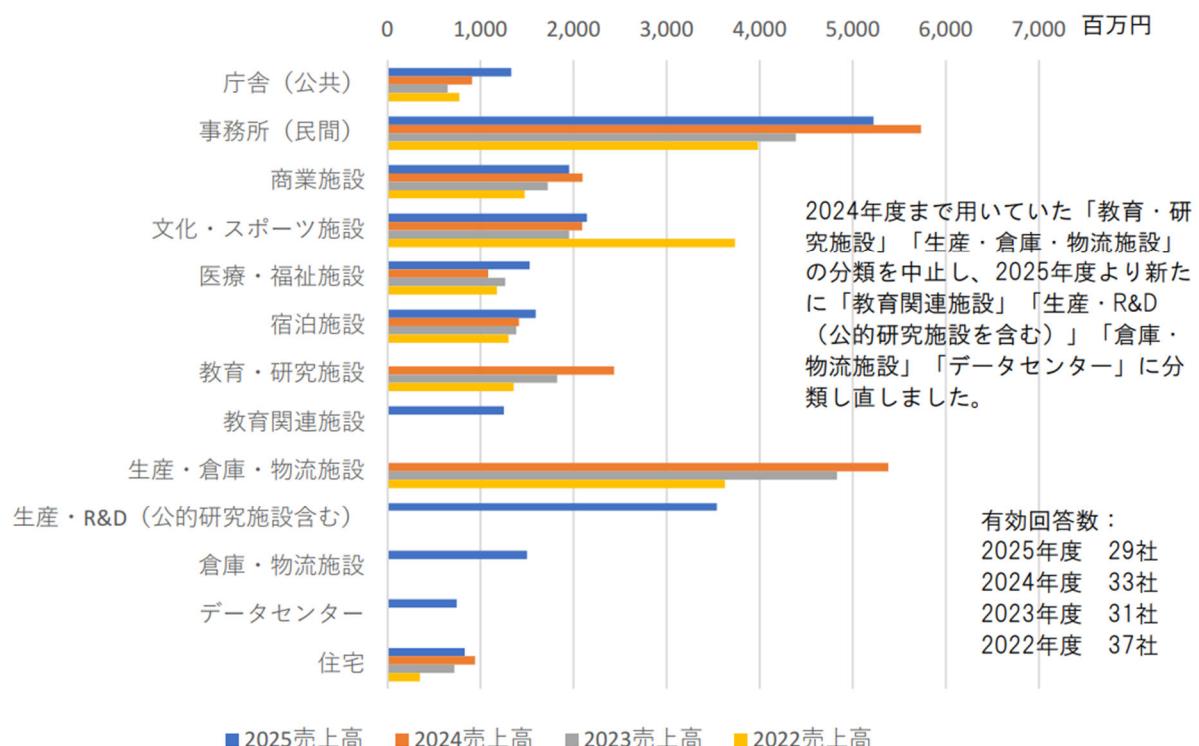
③ 「事務所」「生産・R&D（公的研究施設を含む）」の2分野で、建築分野の 売上高の約4割を占め、国内の製造業等の旺盛な投資意欲を反映する結果と想定

建築分野では、「事務所」の用途が最も多く、「生産・R&D（公的研究施設を含む）」用途のCM業務売上高が次いで多い結果となりました。

「事務所」「生産・R&D（公的研究施設を含む）」の2分野で、建築分野全体の売上高（「建築その他」を除く）の約4割を占めます。

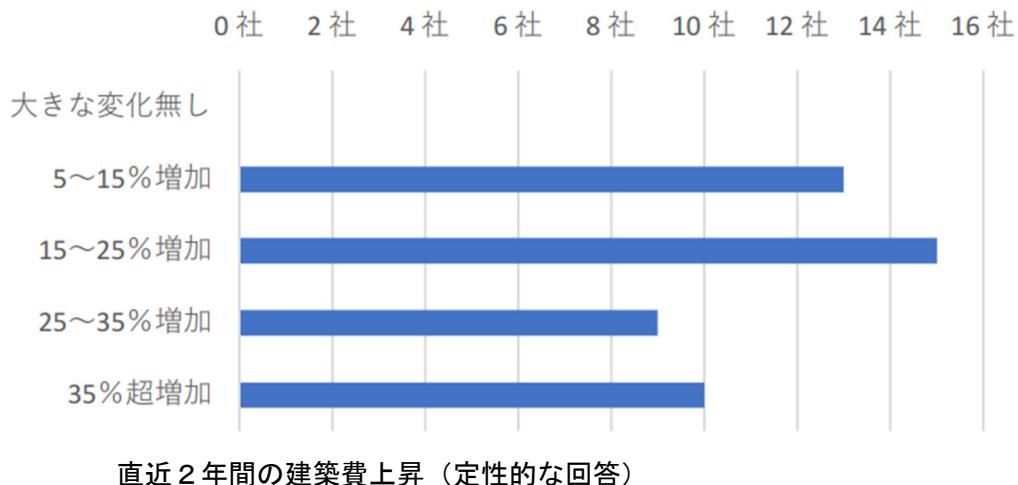
「生産・倉庫・物流施設」は2021～2024年度の4年間で2倍弱に拡大しており、国内の製造業等の旺盛な投資意欲を反映する結果と想定されることから、今年度より分類を細分化しました。今後は、細分化した分類において継続的な確認を行います。

用途別のCM業務売上高



④ 直近2年間の建設費上昇は「15~25%増加」との回答が最多だが
「35%超増加」と回答する会社も、全回答社数の2割超

直近2年間の建設費上昇について、「15~25%増加」と回答する会社が、全回答社数の3割超でしたが、「35%超増加」と回答する会社も、同2割超となりました。



⑤ 建設費の上昇・高騰の中で、設計施工分離発注方式が減る一方で、
多様な発注方式の採用・検討が増えており、CMが果たす役割が重要になると想定

設計施工分離発注方式の採用が減る一方で、設計施工一括発注方式や建・電・設分離発注方式といった性質の異なる発注方式の採用が増えている傾向と、ECI方式やコストオン契約方式という契約関係者が多く一見手間が掛かりがちな方式の検討が増えている傾向が見られます。建設費の上昇・高騰や扱い手確保の難しさの中で、様々な発注方式の検討がされており、CMが果たす役割が重要になると想定されます。

