

**建築物リフォーム・リニューアル調査検討会
中間とりまとめ（概要）****第1 建築物リフォーム・リニューアル調査の必要性****1 社会的背景**

建築物ストックの蓄積、経済の安定成長基調、循環型社会を目指す社会・経済的潮流、建築物の中古市場活性化等を背景として、建築物リフォーム・リニューアルが増加してきている。

2 参入産業の状況

建築物リフォーム・リニューアル市場には、建設業のほか、建材、インテリア、機器、流通、プロパティマネジメント等多様な業種からの参入が続いている。

3 建築物リフォーム・リニューアルに関する既存調査

建築物リフォーム・リニューアルを調査項目に含む既存調査はあるが、その動向を把握するためには「帯に短し、たすきに長し」という状況である。欧米では統計調査の整備が進んでいる。

4 建築物リフォーム・リニューアル調査の必要性**【行政面からの必要性】**

- 資産としての建築物ストックの有効利用、既存建築物の政策課題（耐震化、バリアフリー化、省エネルギー等）対応、健全な建築物リフォーム・リニューアル市場形成等
- 建設市場の把握及び将来推計 等

【企業・個人等からの必要性】

- 建築物リフォーム・リニューアル関係事業者の経営方針等への活用
- 建築主・所有者のリフォーム・リニューアル実施の判断材料としての活用 等

第2 建築物リフォーム・リニューアル調査の基本的方向

- 調査対象項目：建築物（住宅・非住宅とも）の工事目的、内容、費用、資金、受注者属性等
- 調査対象者：建築物リフォーム・リニューアル工事の直接の当事者である供給者側（施工業者等）と需要者側（建築主・所有者等）
 - （供給者側対象）建設業許可業者、建設業許可業者以外の業者、建築主・所有者自身等
 - （需要者側対象）建築物所有者、建築物賃借者、戸建住宅居住者、マンション居住者、マンション管理組合 等
- 建築物リフォーム・リニューアルに関する統計が十分整備されていない現状に鑑み、調査は実施可能なものから取り組む。
- 必要に応じて既存統計調査を活用する。

第3 建築物リフォーム・リニューアル調査の検討**1 建築物リフォーム・リニューアルの定義**

建築物の新築以外の増・改築及び改装等を対象とし、建築物本体及び建築設備の機能向上及び維持・修繕にかかる工事等を含み、点検・清掃等の軽微なものは除く。また、特に、建設設備のうち、以下の施設については、設備設置工事のみならず設備自体の改修・改良等を建築物リフォーム・リニューアル工事の対象とする。

①建築物と一体化しているもの

②建築物に固定されており、容易に取り外しができないもの（取り外した場合、再度、取り付けることが困難なものを含む）

③①、②以外で建築物とは一体化もしくは固定していないが、機能的に建築物の一部とみなせるもの

※ここでは「リフォーム」と「リニューアル」に分けずに「リフォーム・リニューアル」を一体として取り扱う。

2 「増築」「改築」「改装等」の定義

「増築」「改築」については、基本的には建築着工統計と同一の定義とする。ただし、建築着工統計以外の既存統計との整合を図るため、「改築」を「改築（全部）」と「改築（一部）」に区分する。

「改装等」は、建築物及び建築設備にかかる工事で、新築、増築または改築のいずれにも該当しないものとする。

3 供給者側調査

目 的：建築物リフォーム・リニューアル工事の工事金額、規模、工事内容、部位等を調査し、当該工事の我が国全体及び地域別の水準及び工事内容等を把握するとともに、建設投資推計等の精度向上を図る。

対 象 者：建設業許可業者、建設業許可業者以外の業者、建設関係業者以外及び建築主・所有者等

対象工事：建築物リフォーム・リニューアルの定義に該当する工事すべて

調査周期：四半期程度

調査方法：郵送配布・郵送回収（回収はオンライン調査も可とする）

4 需要者側調査

目 的：建築物リフォーム・リニューアル工事の動機・目的、経歴、資金調達、今後の計画等供給者側からは把握できない事項を調査し、建築物リフォーム・リニューアル工事の動向を把握する。

対 象 者：建築主・所有者、管理受託者、賃貸者、賃借者等

調査周期：おおむね5年おき

調査方法：既存統計調査の中に可能な範囲で調査項目を付加する方向。そのため、既存統計調査の調査方法による。

第4 建築物リフォーム・リニューアル調査（建設業許可業者対象）

1 調査概要

目 的：建設業許可業者を対象として、建築物リフォーム・リニューアル工事の工事金額、規模、工事内容、部位等を調査し、当該工事の我が国全体及び地域別の水準及び工事内

容等を把握するとともに、建設投資推計等の精度向上を図る。

対 象 者：建設業許可業者すべてを母集団として、5,000～1 万サンプル程度を目途とした抽出調査を実施

調査周期：四半期程度

対象工事：建築物リフォーム・リニューアルの定義に該当する工事すべて

調査方法：郵送配布・郵送回収（回収はオンライン調査も可とする）

そ の 他：調査は委託可能な部分は民間委託を実施。

2 調査項目

- ①調査対象者の受注金額、受注件数を、住宅・非住宅別、元請・下請別、工事種類（増築・改築・改装等）別に調査。
- ②調査対象者が受注した元請の建築物リフォーム・リニューアル工事のうち、受注金額の大きな工事の中から施工場所、建築物用途（前後）、工事目的、工事内容、受注額等を調査。調査対象件数は今後検討。

3 集計項目

受注件数、受注額を軸として、全国・都道府県別、用途別、構造別、工事目的別等で単純集計及びクロス集計を行う。

第5 今後の検討

1 検討方針

- 当面、供給者側調査（建設業許可業者対象）及び既存統計調査を活用する需要者側調査を中心に検討。
- 整備可能なものから順次整備していくこと、関連企業からの積極的なヒアリングを行うこと、試験調査を実施すること等のスタンスに基づき検討を進める。
- 結果精度、行政施策、社会的なニーズ、資源制約、調査協力者の報告者負担等を勘案して調査計画を決定する。
- 平成19年12月を目途に最終的な成果をとりまとめる。

2 供給者側調査（建設業許可業者対象）

- 平成19年度中に試験調査を実施するとともに、平成20年度中の調査開始を目途に検討を進める。
- 目標精度、調査対象者の抽出方法、抽出数、定義、調査内容、調査項目、中小建設業者への対応等の課題に対処しつつ、調査計画を検討する。

3 需要者側調査（既存統計調査を活用）

調査項目を検討し、優先順位をつけ、調査実施者と可能な範囲で調整する。

参 考

建築物リフォーム・リニューアル調査検討会について

近年、増加している建築物のリフォーム・リニューアルの動向を把握する調査を検討するために、平成18年3月に設置し、それ以後、7回の検討会を開催してきた。今後、継続して検討し、平成19年12月を目途に最終とりまとめを行う。

本検討会の構成員は以下のとおりである。

構 成 員

座 長	小松 幸夫	早稲田大学理工学術院建築学科教授
委 員	浅沼 龍一	(株)竹中工務店 技術企画本部技術企画部課長
	小野 武博	(中)日本増改築産業協会専務理事
	萱場 正博	清水建設(株)リニューアル推進部部長
	西郷 浩	早稲田大学政治経済学術院教授
	笹井 俊克	(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター専務理事
	前田 卓嗣	小田急建設(株)リニューアル工事部部長
	野城 智也	東京大学生産技術研究所教授
[行 政]	澤木 英二	国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課長 (～H18.7.10)
	野村 修	同上 (H18.7.11～)
	依田 晶男	国土交通省住宅局住宅政策課長
	丹上 健	国土交通省総合政策局情報管理部建設調査統計課長(～H18.7.10)
	鈴木 敦	同上 (H18.7.11～)
※敬称略		
事 務 局	国土交通省総合政策局情報管理部建設調査統計課 (財)建設物価調査会	