

増改築・改装等調査結果

(平成16年分)

国土交通省総合政策局情報管理部建設調査統計課

平成18年6月15日公表

[問い合わせ先]

担当 井上（課長補佐）、中山（建築統計係長）、篠谷

TEL 03-5253-8111（代表）

内線 28-233、28-236

この統計調査報告の概要は、国土交通省のホームページでもご覧いただけます

<http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/chojou/index.html>

平成16年の増改築・改装等調査結果(概要)

1. 全建築物

- ・工事件数は、317,371件、前年比 7.2%減少。
- ・1件当たり平均工事実施額は、381万円（前年 339万円）。

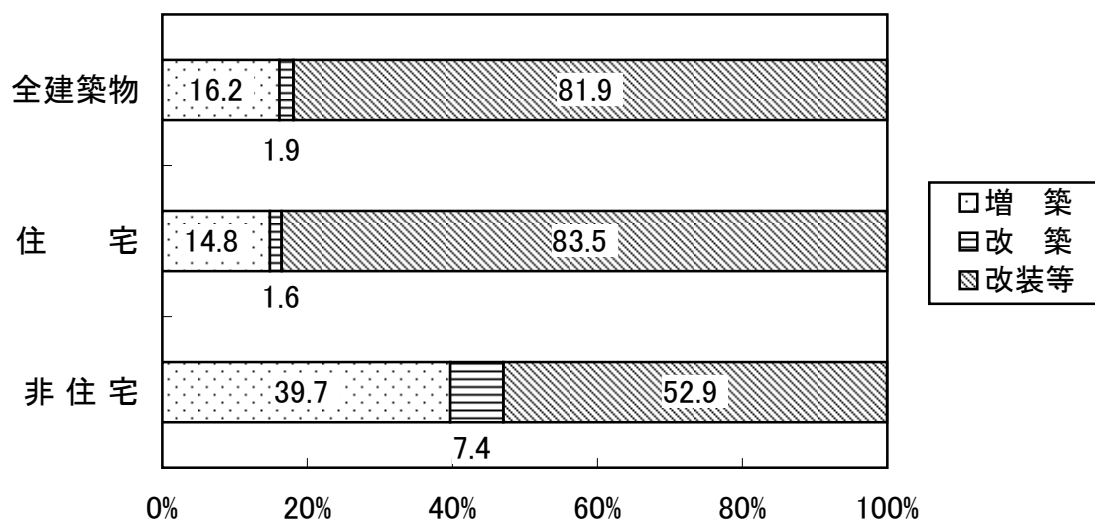
2. 住 宅

- ・工事件数は、300,402件、前年比 3.4%減少。
 - ・改装等が、84%を占めている。
 - ・構造別では、木造が81%を占めている。
 - ・改装等工事の工事内容別の割合では、「内装の模様替え工事」、「屋根・外壁等の塗り替え工事」、「台所等給排水設備の改善工事」、「屋根のふき替え工事」、「浴室の設備改善工事」が大半を占めている。
- ・1件当たり平均工事実施額は、265万円（前年 286万円）。

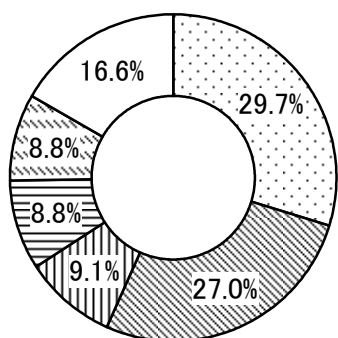
3. 非住宅

- ・工事件数は、16,969件、前年比 45.0%減少。
 - ・構造別では、非木造が82%を占めている。
 - ・改装等工事の工事内容別の割合では、「内装の模様替え工事」、「屋根・外壁等の塗り替え工事」、「屋根のふき替え工事」、「間取りの変更工事」が大半を占めている。
- ・1件当たり平均工事実施額は、2,432万円（前年 874万円）。

工事内容別・工事件数の割合

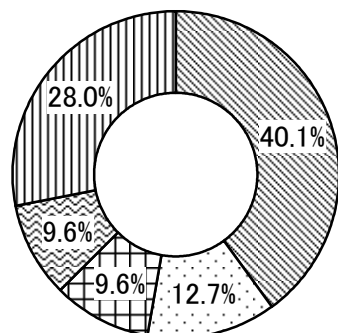


住宅における改装等工事件数の工事内容別比率



- 内装の模様替え
- ▨ 屋根・外壁等の塗り替え
- ▩ 台所等給排水設備の改善
- ▤ 屋根のふき替え
- ▧ 浴室の設備改善
- 上記以外

非住宅における改装等工事件数の工事内容別比率



- ▨ 内装の模様替え
- 屋根・外壁等の塗り替え
- 屋根のふき替え
- ▧ 間取りの変更
- ▩ 上記以外

増改築・改装等調査結果（平成16年）

I 調査の概要

1. 目的

増築・改築及び改装等（以下「増改築・改装等」という）を実施した建築物の工事内容、工事実施額について把握し、もって住宅等行政の基礎資料を得ることを目的とする。なお、本調査は、昭和63年から承認統計として実施している。

2. 調査の範囲

全国の国勢調査区のうち一般調査区である889, 727調査区から1, 880調査区を無作為抽出し、当該調査区内において、平成17年10月1日現在で現存するすべての建築物を調査の範囲としている。

3. 調査の対象

調査範囲内の建築物について、平成16年1月から12月までの間に増築、改築及び改装等の工事が実施されたもの（工事実施額が10万円以下のものを除く）を調査対象としている。なお、既存の建築物の別棟が新たに建築されたものは除いている。

4. 用語の定義

増 築：既存の建築物の床面積が増加する工事をいう。

改 築：建築物の一部を除却又は、建築物が災害によって一部滅失した後、引き続いてこれらと用途・規模・構造の著しく異なる建築物を建てる工事をいう。

改装等：内装の模様替え・屋根のふき替え・間取りの変更等既存建築物の修繕、変更及び模様替えの工事をいう。

5. 調査の方法

調査員が調査対象建築物の使用主等に質問し、調査票を作成する他計方式による。

6. 調査結果の算出方法（推計）

調査票からの集計結果を抽出率に応じて復元し、全国の推計値を算出し、調査結果としている。

II. 全体の概要

1. 全体の概要（表－1・表－2・表－3）

- (1) 平成16年の増改築・改装等の実施状況は、工事件数317,371件、工事実施額12,098億円。内訳では、増築が工事件数51,347件、工事実施額7,177億円、改築が工事件数6,117件、工事実施額772億円、改装等が工事件数259,907件、工事実施額が4,149億円となっている。また、住宅が全体で工事件数300,402件（構成比94.7%）、工事実施額7,971億円（構成比65.9%）となっており、住宅の占める割合が高くなっている。
- (2) 構造別では、木造が工事件数245,819件、工事実施額7,152億円、非木造が工事件数71,552件、工事実施額4,947億円となっている。
- (3) 全建築物の1件当たり平均工事実施額は、381万円（増築1,398万円、改築1,263万円、改装等160万円）で、住宅が265万円（増築788万円、改築1,047万円、改装等157万円）となっている。構造別では、木造が291万円（増築838万円、改築1,433万円、改装等152万円）、非木造が691万円（増築3,349万円、改築207万円、改装等185万円）となっている。
- (4) 全建築物について工事期間別にみると、3ヶ月以内のものが工事件数で275,500件（構成比86.8%）、工事実施額では7,027億円（構成比58.1%）となっている。

2. 住宅の概要

- (1) 工事内容別・構造別の状況（表－1・表－2）
 - ① 住宅の実施状況は、工事件数300,402件（増築44,609件、改築4,867件、改装等250,926件）、工事実施額7,971億円（増築3,513億円、改築509億円、改装等3,948億円）となっており、改装等が工事件数では83.5%、工事実施額では49.5%を占めている。
 - ② 構造別では、木造が工事件数242,736件（増築39,580件、改築4,431件、改装等198,725件）、工事実施額6,819億円（増築3,305億円、改築496億円、改装等3,018億円）、非木造が工事件数57,666件（増築5,029件、改築436件、改装等52,201件）、工事実施額1,152億円（増築208億円、改築13億円、改装等931億円）となっており、木造が工事件数で80.8%、工事実施額で85.5%を占めている。

(2) 1件当たりの工事実施額（表－2）

1件当たりの工事実施額は、平均265万円（木造281万円、非木造200万円）で、増築が788万円（木造835万円、非木造414万円）、改築が1,047万円（木造1,120万円、非木造300万円）、改装等が157万円（木造152万円、非木造178万円）となっている。

(3) 工事期間別の状況（表－3）

工事期間別に工事件数をみると、工事期間が3ヶ月以内のものが最も多く、合計で263,136件（構成比87.6%）、増築30,540件、改築3,111件、改装等229,485件となっている。

工事実施額についても、最も多いのは3ヶ月以内のもので、合計で5,585億円（構成比70.1%）、増築1,859億円、改築268億円、改装等3,458億円となっている。

(4) 改装等工事（表－4）

改装等工事の工事内容別の上位をみると、工事件数では「内装の模様替え工事」74,641件（構成比29.7%）、「屋根・外壁等の塗り替え工事」67,828件（構成比27.0%）、「台所等給排水設備の改善工事」22,773件（構成比9.1%）、工事実施額では「内装の模様替え工事」1,359億円（構成比34.4%）、「屋根・外壁等の塗り替え工事」911億円（構成比23.1%）、「屋根のふき替え工事」462億円（構成比11.7%）の順となっている。

(5) 資金別の状況

住宅金融公庫の利用状況は、全体では6,429件（構成比2.1%）、工事実施額794億円（構成比10.0%）となっている。

（単位：件、億円）

	合 計		増 築		改 築		改 装 等	
	件 数	実施額	件 数	実施額	件 数	実施額	件 数	実施額
住宅計	300,402	7,971	44,609	3,513	4,867	509	250,926	3,948
公 庫	6,429	794	3,636	545	438	110	2,355	140
その他	293,973	7,177	40,973	2,969	4,429	400	248,571	3,808

3. 非住宅の概要

(1) 工事内容別・構造別の状況（表－1・表－2・表－5）

- ① 非住宅の実施状況は、工事件数16,969件（増築6,738件、改築1,250件、改装等8,981件）、工事実施額4,127億円（増築3,664億円、改築263億円、改装等201億円）となっており、工事件数では改装等が52.9%、工事実施額では増築が88.8%を占めている。
- ② 構造別では、木造が工事件数3,083件（増築320件、改築837件、改装等1,926件）、工事実施額333億円（増築38億円、改築259億円、改装等36億円）、非木造が工事件数13,886件（増築6,418件、改築413件、改装等7,055件）、工事実施額3,795億円（増築3,625億円、改築4億円、改装等165億円）となっており、非木造が工事件数で81.8%、工事実施額で91.9%を占めている。
- ③ 用途別にみると工事件数で多いものは、店舗4,742件、工場及び作業場2,129件、倉庫1,956件、工事実施額で多いものは、工場及び作業場1,463億円、学校の校舎1,230億円、店舗721億円となっている。

(2) 1件当たりの工事実施額（表－2）

1件当たりの工事実施額は、平均2,432万円（木造1,080万円、非木造2,733万円）、増築5,437万円（木造1,200万円、非木造5,648万円）、改築2,104万円（木造3,089万円、非木造108万円）、改装等224万円（木造186万円、非木造234万円）となっている。

(3) 工事期間別の状況（表－3）

工事期間別に工事件数をみると、工事期間が3ヶ月以内のものが最も多く合計で12,364件（構成比72.9%）、増築4,110件、改築413件、改装等7,841件となっている。

工事実施額については、最も多いのは7～9ヶ月以内のもので、合計で1,474億円（構成比35.7%）、増築1,230億円、改築237億円、改装等7億円となっている。

(4) 改装等の状況（表－4）

改装等の工事内容別の上位をみると、工事件数では「内装の模様替え工事」3,605件（構成比40.1%）、「屋根・外壁等の塗り替え工事」1,140件（構成比12.7%）、「屋根のふき替え工事」862件（構成比9.6%）、工事実施額では「内装の模様替え工事」95億円（構成比47.2%）、「間取りの変更工事」52億円（構成比26.0%）、「便所の設備改善工事」12億円（構成比5.9%）の順となっている。

表-1 用途別・工事内容別の工事件数、工事面積、工事実施額

(単位:件数、千㎡、百万円)

区分	工 事 件 数						工 事 面 積						工 事 実 施 額					
	平成15年	対前 年比	平成16年	対前 年比	全 体 構成比	項目別 構成比	平成15年	対前 年比	平成16年	対前 年比	全 体 構成比	項目別 構成比	平成15年	対前 年比	平成16年	対前 年比	全 体 構成比	項目別 構成比
建築物計	341,913	19.0	317,371	-7.2	100.0	—	31,373	51.7	24,147	-23.0	100.0	—	1,158,576	21.7	1,209,838	4.4	100.0	—
増 築	63,712	14.0	51,347	-19.4	16.2	—	5,388	4.7	5,742	6.6	23.8	—	615,170	15.3	717,677	16.7	59.3	—
改 築	5,296	1,234.0	6,117	15.5	1.9	—	700	1,857.9	412	-41.1	1.7	—	69,623	1,069.2	77,239	10.9	6.4	—
改装等	272,905	18.1	259,907	-4.8	81.9	—	25,286	63.2	17,993	-28.8	74.5	—	473,783	14.7	414,923	-12.4	34.3	—
住 宅 計	311,075	15.6	300,402	-3.4	94.7	100.0	25,011	47.6	18,989	-24.1	78.6	100.0	888,957	15.0	797,095	-10.3	65.9	100.0
増 築	50,976	8.3	44,609	-12.5	14.1	14.8	2,858	1.6	2,363	-17.3	9.8	12.4	427,961	8.9	351,327	-17.9	29.0	44.1
改 築	3,839	867.0	4,867	26.8	1.5	1.6	469	1,213.7	317	-32.5	1.3	1.7	63,269	962.5	50,934	-19.5	4.2	6.4
改装等	256,260	15.7	250,926	-2.1	79.1	83.5	21,684	53.8	16,308	-24.8	67.5	85.9	397,727	6.4	394,834	-0.7	32.6	49.5
非住宅計	30,838	68.3	16,969	-45.0	5.3	100.0	6,362	70.5	5,159	-18.9	21.4	100.0	269,619	50.1	412,744	53.1	34.1	100.0
増 築	12,736	44.5	6,738	-47.1	2.1	39.7	2,529	8.5	3,379	33.6	14.0	65.5	187,208	33.1	366,350	95.7	30.3	88.8
改 築	1,457	—	1,250	-14.2	0.4	7.4	230	—	95	-58.8	0.4	1.8	6,354	—	26,305	314.0	2.2	6.4
改装等	16,645	75.0	8,981	-46.0	2.8	52.9	3,602	157.3	1,685	-53.2	7.0	32.7	76,056	95.3	20,089	-73.6	1.7	4.9

表-2 用途別・構造別・工事内容別 - 工事件数、工事実施額

(単位:件、万円)

区分	用途	合 計			増 築			改 築			改 装 等		
		件 数	工事実施額	1 件 当 たり 工事実施額	件 数	工事実施額	1 件 当 たり 工事実施額	件 数	工事実施額	1 件 当 たり 工事実施額	件 数	工事実施額	1 件 当 たり 工事実施額
合 計	建築物計	317,371	120,983,822	381	51,347	71,767,686	1,398	6,117	7,723,852	1,263	259,907	41,492,284	160
	住 宅	300,402	79,709,460	265	44,609	35,132,656	788	4,867	5,093,380	1,047	250,926	39,483,424	157
	非住宅	16,969	41,274,362	2,432	6,738	36,635,030	5,437	1,250	2,630,472	2,104	8,981	2,008,860	224
木 造	建築物計	245,819	71,518,813	291	39,900	33,435,256	838	5,268	7,548,448	1,433	200,651	30,535,109	152
	住 宅	242,736	68,189,957	281	39,580	33,051,256	835	4,431	4,962,580	1,120	198,725	30,176,121	152
	非住宅	3,083	3,328,856	1,080	320	384,000	1,200	837	2,585,868	3,089	1,926	358,988	186
非木造	建築物計	71,552	49,465,009	691	11,447	38,332,430	3,349	849	175,404	207	59,256	10,957,175	185
	住 宅	57,666	11,519,503	200	5,029	2,081,400	414	436	130,800	300	52,201	9,307,303	178
	非住宅	13,886	37,945,506	2,733	6,418	36,251,030	5,648	413	44,604	108	7,055	1,649,872	234

表-3 工事期間別・用途別・工事内容別 - 工事件数、工事実施額

(単位:件、万円)

工事期間	用途	合計		増築		改築		改装等	
		件数	工事実施額	件数	工事実施額	件数	工事実施額	件数	工事実施額
合計	建築物計	317,371	120,983,822	51,347	71,767,686	6,117	7,723,852	259,907	41,492,284
	住宅	300,402	79,709,460	44,609	35,132,656	4,867	5,093,380	250,926	39,483,424
	非住宅	16,969	41,274,362	6,738	36,635,030	1,250	2,630,472	8,981	2,008,860
～3ヶ月	建築物計	275,500	70,265,497	34,650	31,195,785	3,524	2,726,984	237,326	36,342,728
	住宅	263,136	55,853,453	30,540	18,591,205	3,111	2,682,380	229,485	34,579,868
	非住宅	12,364	14,412,044	4,110	12,604,580	413	44,604	7,841	1,762,860
4～6ヶ月	建築物計	27,774	30,634,567	12,288	23,689,917	2,194	2,630,000	13,292	4,314,650
	住宅	24,883	18,509,117	10,275	11,959,467	1,756	2,411,000	12,852	4,138,650
	非住宅	2,891	12,125,450	2,013	11,730,450	438	219,000	440	176,000
7～9ヶ月	建築物計	9,081	18,290,210	2,552	15,448,150	399	2,366,868	6,130	475,192
	住宅	7,367	3,553,342	1,937	3,148,150	0	0	5,430	405,192
	非住宅	1,714	14,736,868	615	12,300,000	399	2,366,868	700	70,000
10～12ヶ月	建築物計	5,016	1,793,548	1,857	1,433,834	0	0	3,159	359,714
	住宅	5,016	1,793,548	1,857	1,433,834	0	0	3,159	359,714
	非住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
13ヶ月以上	建築物計	0	0	0	0	0	0	0	0
	住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
	非住宅	0	0	0	0	0	0	0	0

表-4 改装等・用途別・工事内容別の工事件数、工事実施額

(単位:万円、%)

工事内容別区分	用途	工 事 件 数		工 事 実 施 額	
		件 数	構 成 比	実 施 額	構 成 比
合 計	建築物計	259,907	100.0	41,492,284	100.0
	住 宅	250,926	100.0	39,483,424	100.0
	非住宅	8,981	100.0	2,008,860	100.0
内装の様様替え工事	建築物計	78,246	30.1	14,533,038	35.0
	住 宅	74,641	29.7	13,585,048	34.4
	非住宅	3,605	40.1	947,990	47.2
間取りの変更工事	建築物計	5,365	2.1	1,551,422	3.7
	住 宅	4,505	1.8	1,029,648	2.6
	非住宅	860	9.6	521,774	26.0
窓・扉等取り替え工事	建築物計	6,160	2.4	422,878	1.0
	住 宅	6,160	2.5	422,878	1.1
	非住宅	0	0.0	0	0.0
台所等給排水設備の 改善工事	建築物計	23,234	8.9	3,098,187	7.5
	住 宅	22,773	9.1	3,048,399	7.7
	非住宅	461	5.1	49,788	2.5
便所の設備改善工事	建築物計	10,678	4.1	1,355,671	3.3
	住 宅	10,217	4.1	1,236,733	3.1
	非住宅	461	5.1	118,938	5.9
浴室の設備改善工事	建築物計	22,062	8.5	2,998,997	7.2
	住 宅	22,062	8.8	2,998,997	7.6
	非住宅	0	0.0	0	0.0
集中冷暖房設備の 設置工事	建築物計	931	0.4	87,137	0.2
	住 宅	397	0.2	4,367	0.0
	非住宅	534	5.9	82,770	4.1
太陽熱温水器の 設置工事	建築物計	1,131	0.4	315,090	0.8
	住 宅	1,131	0.5	315,090	0.8
	非住宅	0	0.0	0	0.0
断熱工事	建築物計	807	0.3	93,852	0.2
	住 宅	807	0.3	93,852	0.2
	非住宅	0	0.0	0	0.0
結露防止工事	建築物計	0	0.0	0	0.0
	住 宅	0	0.0	0	0.0
	非住宅	0	0.0	0	0.0
防音工事	建築物計	0	0.0	0	0.0
	住 宅	0	0.0	0	0.0
	非住宅	0	0.0	0	0.0
屋根のふき替え工事	建築物計	23,046	8.9	4,730,096	11.4
	住 宅	22,184	8.8	4,623,460	11.7
	非住宅	862	9.6	106,636	5.3
屋根・外壁等の 塗り替え工事	建築物計	68,968	26.5	9,202,598	22.2
	住 宅	67,828	27.0	9,114,998	23.1
	非住宅	1,140	12.7	87,600	4.4
基礎構造の補強工事	建築物計	5,991	2.3	1,473,476	3.6
	住 宅	5,991	2.4	1,473,476	3.7
	非住宅	0	0.0	0	0.0
そ の 他	建築物計	13,288	5.1	1,629,842	3.9
	住 宅	12,230	4.9	1,536,478	3.9
	非住宅	1,058	11.8	93,364	4.6

表-5 非住宅の用途別・構造別・工事内容別 - 工事件数、工事実施額

(単位:件、万円)

区 分	用 途	合 計			増 築			改 築			改 装 等		
		件 数	工事実施額	1 件 当 たり 工事実施額	件 数	工事実施額	1 件 当 たり 工事実施額	件 数	工事実施額	1 件 当 たり 工事実施額	件 数	工事実施額	1 件 当 たり 工事実施額
合 計	計	16,969	41,274,362	2,432	6,738	36,635,030	5,437	1,250	2,630,472	2,104	8,981	2,008,860	224
	木 造	3,083	3,328,856	1,080	320	384,000	1,200	837	2,585,868	3,089	1,926	358,988	186
	非木造	13,886	37,945,506	2,733	6,418	36,251,030	5,648	413	44,604	108	7,055	1,649,872	234
事 務 所	計	1,396	852,128	610	439	658,500	1,500	0	0	—	957	193,628	202
	木 造	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
	非木造	1,396	852,128	610	439	658,500	1,500	0	0	—	957	193,628	202
店 舗	計	4,742	7,211,064	1,521	914	6,324,000	6,919	0	0	—	3,828	887,064	232
	木 造	781	476,200	610	320	384,000	1,200	0	0	—	461	92,200	200
	非木造	3,961	6,734,864	1,700	594	5,940,000	10,000	0	0	—	3,367	794,864	236
工場及び 作業場	計	2,129	14,628,916	6,871	1,728	14,614,480	8,457	0	0	—	401	14,436	36
	木 造	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
	非木造	2,129	14,628,916	6,871	1,728	14,614,480	8,457	0	0	—	401	14,436	36
倉 庫	計	1,956	1,559,364	797	956	1,271,800	1,330	438	219,000	500	562	68,564	122
	木 造	1,000	287,564	288	0	0	—	438	219,000	500	562	68,564	122
	非木造	956	1,271,800	1,330	956	1,271,800	1,330	0	0	—	0	0	—
学校の 校 舎	計	615	12,300,000	20,000	615	12,300,000	20,000	0	0	—	0	0	—
	木 造	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
	非木造	615	12,300,000	20,000	615	12,300,000	20,000	0	0	—	0	0	—
病院・ 診療所	計	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
	木 造	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
	非木造	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
その他	計	6,131	4,722,890	770	2,086	1,466,250	703	812	2,411,472	2,970	3,233	845,168	261
	木 造	1,302	2,565,092	1,970	0	0	—	399	2,366,868	5,932	903	198,224	220
	非木造	4,829	2,157,798	447	2,086	1,466,250	703	413	44,604	108	2,330	646,944	278