
建築動態統計調査

【建築着工統計調査】

1. 用語の定義

①建築物着工統計

建築主	……P1
工事種別	…P2
用途	……P2
使途	……P4
構造	……P5

②住宅着工統計

工事別	……P6
新設住宅の資金	…P7
建築工法	……P7
住宅の種類	……P8
建て方	……P8
利用関係	……P9

③共通

工事費予定額	……P9
--------	------

2. 利用上の注意

(1)見方・使い方	……P10
(2)利用上の注意	……P11
(3)季節調整値	……P12
(4)関連統計	……P13

1. 用語の定義

①建築物着工統計

<建築主>.....

国

国及び独立行政法人等(中期目標管理法人、国立研究開発法人又は行政執行法人等)

都道府県

都道府県及び関係機関(地方独立行政法人、住宅供給公社、道路公社等)

市区町村

市区町村及び関係機関(地方独立行政法人、住宅供給公社、市区町村組合等)

会社

株式会社、合名会社、合資会社及び合同会社並びに特別の法律に基づいて設立された法人で会社であるもの

会社でない団体

会社でない法人(森林組合、財団・社団法人、水害予防組合等)及び法人でない団体(学校後援会、防犯協会、その他法律によらない団体)

個人

個人及び個人事業主

<工事種別>.....

新築

既存の建築物のない新たな敷地に建築物を建てる工事をいう。

増築

既存の建築物のある敷地内において床面積の合計が増加する工事をいう。

改築

建築物の全部又は一部を除却し、又は建築物が災害によって滅失した後、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。

従前のものと著しく異なるときは、新築又は増築とする。

<用途>.....

居住専用住宅

専ら居住の用に供せられる建築物をいう。

居住専用準住宅

専ら居住の用に供せられる建築物で個々の炊事施設を有しない建築物をいう。

居住産業併用建築物

産業の用に供せられる部分と居住の用に供せられる部分とが結合した建築物で、居住の用に供せられる部分の床面積が延べ面積の20%以上である建築物をいう。

農林水産業用建築物

標準産業分類の大分類「A. 農業、林業」又は「B. 漁業」の用に供せられる建築物をいう。

鉱業、採石業、砂利採取業、建設業用建築物

標準産業分類の大分類「C. 鉱業、採石業、砂利採取業」又は「D. 建設業」の用に供せられる建築物をいう。

製造業用建築物

標準産業分類の大分類「E. 製造業」の用に供せられる建築物をいう。

電気・ガス・熱供給・水道業用建築物

標準産業分類の大分類「F. 電気・ガス・熱供給・水道業」の用に供せられる建築物をいう。

情報通信業用建築物

標準産業分類の大分類「G. 情報通信業」の用に供せられる建築物をいう。

運輸業用建築物

標準産業分類の大分類「H. 運輸業、郵便業(中分類「49. 郵便業(信書便事業を含む)を除く)」の用に供される建築物をいう。

卸売業、小売業用建築物

標準産業分類の大分類「I. 卸売業、小売業」の用に供せられる建築物をいう。

金融業、保険業用建築物

標準産業分類の大分類「J. 金融業、保険業」の用に供せられる建築物をいう。

不動産業用建築物

標準産業分類の大分類「K. 不動産業、物品賃貸業」の用に供せられる建築物をいう。

宿泊業、飲食サービス業用建築物

標準産業分類の大分類「M. 宿泊業、飲食サービス業」の用に供せられる建築物をいう。

教育、学習支援業用建築物

標準産業分類の大分類「O. 教育、学習支援業」の用に供せられる建築物をいう。

医療、福祉用建築物

標準産業分類の大分類「P. 医療、福祉」の用に供せられる建築物をいう。

その他のサービス業用建築物

標準産業分類の大分類「H. 運輸業、郵便業」のうち中分類「49. 郵便業(信書便事業を含む)」、「K. 不動産業、物品賃貸業」のうち中分類「70. 物品賃貸業」、「L. 学術研究、専門・技術サービス業」、「N. 生活関連サービス業、娯楽業」、「Q. 複合サービス事業」又は「R. サービス業(他に分類されないもの)」の用に供せられる建築物をいう。

公務用建築物

標準産業分類の大分類「S. 公務(他に分類されるものを除く)」の用に供せられる建築物をいう。

他に分類されない建築物

前掲の各項のいずれにも分類されない建築物をいう。

<使途>.....

事務所

机上事務又はこれに類する事務を行う場所をいう。会議室、受付室、タイプ室、守衛所、用務員室、銀行、営業所その他これらに類するものを含む。

店舗

卸売店、小売店、飲食店、その他物品を直接取引する場所をいう。

工場

物品を製造(改造又は加工を含む。)又は修理する場所をいう。

作業場

机上事務又はこれに類する事務でない作業を行う場所のうち工場でないものをいう。商品包装場、荷造り場、物品検査室、電子計算機操作室、ポンプ小屋などを含む。

倉庫

物品を貯蔵又は保管する場所をいう。

学校の校舎

学校の校舎、体育館、図書館その他これらに類するものをいう。

病院・診療所

病院、病棟、診療所の診療棟その他これらに類するものをいう。

その他

住宅及び前掲の各項のいずれにも分類されない建築物をいう。

<構造>.....

木造

主要構造部(建築基準法第2条第5号の定義による。以下同じ。)が木造のもの。(木造モルタル塗及び土蔵造を含む。)

鉄骨鉄筋コンクリート造

主要構造部が鉄骨と鉄筋コンクリートを一体化した構造。(CFT構造を含む。)

鉄筋コンクリート造

主要構造部が型枠の中に鉄筋を組みコンクリートを打込んで一体化した構造。

鉄骨造

主要構造部が鋼材(炭素鋼若しくはステンレス鋼)又は鋳鉄で造られたもの。(鉄骨を耐火被覆してあるもの、軽量鉄骨造も本分類に含む。)

コンクリートブロック造

鉄筋で補強されたコンクリートブロック造のもの。(外壁ブロック造を含む。)

その他

石造、れん瓦造、無筋コンクリート造、無筋コンクリートブロック造、その他、他の分類に該当しない構造のもの。

②住宅着工統計

<工事別>.....

新設

住宅の新築(旧敷地以外の敷地への移転を含む。)、増築又は改築によって住宅の戸が新たに造られる工事をいう。

その他

住宅が増築又は改築されるときで、住宅の戸が新たに増加しない工事をいう。

<新設住宅の資金>.....

民間資金住宅

民間資金のみで建てた住宅で、公営、住宅金融支援機構、都市再生機構、公務員及び公社等以外の住宅。

公営住宅

公営住宅法に基づいて、地方公共団体が国から補助を受けて建てた住宅及び住宅地区改良法により建てた住宅。

住宅金融支援機構住宅

住宅金融支援機構から融資を受けて建てた住宅。(融資額の大小に関係なく一部でも住宅金融支援機構の融資を受けて建てた場合を含む。)

都市再生機構住宅

都市再生機構が分譲又は賃貸を目的として建てた住宅。

その他

国又は地方公共団体から補助又は融資を受けて建てた住宅。
国が国家公務員のため又は都道府県若しくは市区町村等の地方公共団体がその地方公務員のために建てた住宅。
独立行政法人等がその職員のために建てた住宅及びその他の住宅。

<建築工法>.....

在来工法

プレハブ工法及び枠組壁工法以外の工法をいう。

プレハブ工法

住宅の主要構造部の壁、柱、床、はり、屋根又は階段等の部材を機械的方法で大量に工場生産し、現場において、これらの部材により組立建築を行うことをいう。

枠組壁工法

ツーバイフォー工法住宅をいう。

<住宅の種類>.....

専用住宅

専ら居住の目的だけのために建築するもので、住宅内に店舗、事務所、作業場等の業務の用に供する部分がないもの。

併用住宅

住宅内に店舗、事務所、工場及び作業場、診療所等の業務の用に供する部分があつて居住部分と機能的に結合して戸をなしているもので、居住部分の床面積の合計が建築物の床面積の合計の5分の1以上のもの。

その他の住宅

工場、学校、官公署、旅館、下宿、浴場、社寺等の建築物に附属して、これらと結合(1つの建築物(棟)又は棟続き)している住宅とする。ただし、併用住宅と判別し難い場合はその居住部分の床面積の合計が、その建築物の床面積の合計の5分の1未満のものをその他の住宅とする。

<建て方>.....

一戸建

1つの建物が1住宅であるもの。

長屋建

2つ以上の住宅を1棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口を有しているもの。「テラスハウス」と呼ばれる住宅もここに含まれる。

共同住宅

1つの建築物(1棟)内に2戸以上の住宅があつて、広間、廊下若しくは階段等の全部又は一部を共有するもの。

<利用関係>.....

持家

建築主(個人)が自分で居住する目的で建築するもの。

貸家

建築主が賃貸する目的で建築するもの。

給与住宅

会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの。

分譲住宅

建て売り又は分譲の目的で建築するもの。

③共通

<工事費予定額>.....

建築工事に要する予定額であつて主体工事費及び建築設備(定義 建築基準法第2条第3号の定義によるもの)の工事費を合算したものの。

2. 利用上の注意

(1) 見方・使い方

<建築物着工統計>

- ◇ 本統計は、建築基準法第15条第1項の規定に基づき、建築主から都道府県知事に提出された建築工事届(延べ床面積10㎡を超えるもの)を集計して作成されたものであり、建築物の統計資料の基礎である。
- ◇ 住宅(居住専用建築物)・非住宅(事務所、店舗、工場等)の棟の数や床面積、工事費予定額について把握でき、景気の先行指標となっている。
- ◇ 民間建築主の「非居住」は民間企業の工場、事務所等の建築着工を捉えているので、民間設備投資の動向を示すものとして重要な指標である。
- ◇ 居住用建築物のみならず工場、事務所、店舗など非居住用建築物の着工状況を把握できるので、建設資材の需要予測にも使えるものである。
- ◇ 全国の建築活動について調査対象月の翌月末には結果が判明し、速報性がある。

<住宅着工統計>

- ◇ 建築基準法第15条第1項の規定に基づき、建築主から都道府県知事に提出された建築工事届のうち住宅部分について集計したもので、新設住宅着工戸数、着工床面積を把握できるなど住宅建設のフローに関する基礎的データで、住宅投資の動きを見るための代表的な指標となるものである。
- ◇ 床面積も公表されるので、住宅の規模水準の推移が読みとれる。

- ◇ 景気変動との関連においては、新設住宅着工の動きが景気変動に対し先行性があるとされており、床面積の動きが景気動向指数の先行系列として利用されている。
- ◇ 調査対象の翌月末には結果が判明し、悉皆調査としては極めて高い速報性がある。

(2) 利用上の注意

<建築物着工統計>

- ◇ 一般に建築工事は梅雨明けの夏から秋に着工が集中し、寒冷地では秋以降着工が減少するなど統計数値は季節によって変動があるため、原数値の前月比を利用することは問題がある。このため、通常は前年同月比を利用して増減を判断しているが、季節調整値も発表されていることから、前月比を見る場合は季節変動を取り除いた季節調整値を利用することが必要である。
- ◇ 建築基準法に基づく届出が基礎になっている。また、10㎡以下の建築物は統計から除外されているため、実際に着工されている建築物の量は統計に表れた数字より多いと見なければならない。
- ◇ この調査の補足的な調査として補正調査というものがある。建築着工統計調査の工事費予定額はあくまで建築工事届け時点の予定額であり、完成した時点では工事額が異なることが多いので、建築投資額の実績をとらえる場合は、工事費予定額に補正調査の結果を利用する必要がある。
- ◇ この統計では、建築物の床面積や工事費予定額は着工月に全額計上される。従って、建設工事が工事の進捗に応じて他の生産活動や雇用に波及する状況を見る場合は、工期を加味し、投資ベース(工事の進捗(出来高)ベース)に直してみる必要がある。
- ◇ 前年に大きなプロジェクトなどの大規模工事が着工されたりすると、その影響で伸び率が小さくなったりすることがある。

- ◇ この統計では、ビルという分類はなく、建築物を事務所、店舗等の使途別に分類し、それを構造別、階層別に集計している。

<住宅着工統計>

- ◇ 届出義務のない床面積10㎡以下の建築物は含まれていない。
- ◇ 戸数の原数の前年比のほか、季節調整済前月比をみる必要があるが、特に季節調整済年率換算戸数は、年間着工戸数との対比が容易なので便利な指標である。
- ◇ 新設住宅着工戸数は、世帯数、人口の移動状況、住宅ストックの老朽・狭小度及び居住水準等の基礎的な要因と、建築費、地価、所得及び住宅金融の動向等の経済的要因にも大きく影響されるので、これらの状況も併せてみる必要がある。
- ◇ 「戸」とは、居室、台所など独立して居住できるように設備された一棟又は区画されたその一部をいう。従って、アパートやマンションは、一棟一戸ではなく、一棟の中にいくつかの「戸」が存在することになる。
- ◇ マンションの定義は、鉄骨、鉄筋造の共同住宅で分譲されるものがほぼ該当するため、この統計では、利用関係別(分譲住宅)で構造別(鉄骨鉄筋コンクリート+鉄筋コンクリート+鉄骨)+建て方別(共同住宅)の総計をマンション建築戸数として公表している。

(3) 季節調整値

統計数値そのものを何年分か月別に並べてみると、ある月が常に高いとか低いということがある。これは季節的な変動によるもので、この季節変動を除去した数値が「季節調整値」であり、変動を取り除く方法として移動平均を取る方法がある。例えばその月を中心に1年分の平均を取って季節調整値を求める方法である(12ヶ月移動平均)。

ただ、この方法だと、ある月が異常値の場合、その付近の移動平均値は大きな影響を受けたり、ピークやボトムが不明確になっ

てしまうことがあり、これを是正する方法としてセンサス局法(米のセンサス局の開発)やEPA法(経済企画庁の開発)などがある。これらの方法では異常値があった場合これを認定して平均的な値に置き換えるとか、その月を中心に高いウエイトを採用するなど対処している。現在、建築着工統計で使用している季節調整手法は、「センサス局法 X-12-ARIMA」という手法である。

(4) 関連統計



建設工事受注動態統計調査



建設工事受注動態統計調査(大手50社)



住宅土地統計調査(総務省)