

平成20年度
建築物リフォーム・リニューアル調査検討会
報告書

平成21年7月

平成20年度建築物リフォーム・リニューアル調査検討会 報告書

目 次

第1	建築物リフォーム・リニューアル調査の必要性とその背景	
1 - 1	社会的背景	1
1 - 2	参入産業の状況	2
1 - 3	建築物リフォーム・リニューアルに関する既存調査	2
1 - 4	建築物リフォーム・リニューアル調査の必要性	7
1 - 5	必要な情報	8
第2	建築物リフォーム・リニューアル調査の基本的方向	
2 - 1	既存調査の拡充による実施の検討	9
2 - 2	供給者側と需要者側調査との比較	9
第3	建設業許可業者対象とした建築物リフォーム・リニューアル調査の検討	
3 - 1	試験調査	12
3 - 2	調査対象	13
3 - 3	用語の定義	13
3 - 4	具体的な調査内容	19
3 - 5	調査方法	22
3 - 6	調査結果の集計と公表	24
第4	今後の課題	
4 - 1	調査の拡充	26
4 - 2	需要者側調査の検討	26
4 - 3	建設業許可業種以外の者に対する調査の検討	26
4 - 4	建築物ストック量の把握	26
別添資料1	試験調査結果	
別添資料2	調査対象業種の選定	
別添資料3	調査票	
別添資料4	全数推定と標本設計の方法	
参考資料	平成20年度建築物リフォーム・リニューアル調査検討会 構成員	

第1 建築物リフォーム・リニューアルの現状と調査の必要性

1 - 1 社会的背景

近年、建築物ストックの有効活用方策としてリフォーム・リニューアルが注目されている。

また、建設工事施工統計調査によると、全国の建築工事費全体に占める維持・修繕費の割合は増加傾向にあり（図1 - 1）、建築物の新設の伸びに比して、リフォーム・リニューアルが増加してきていると言われている。

この社会的背景として、次のようなことが考えられる。

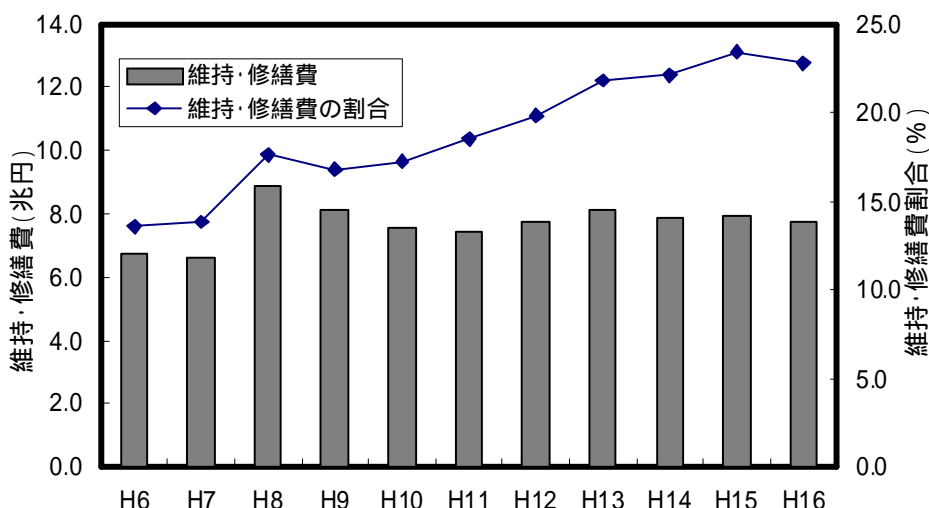


図1 - 1 建設工事施工統計調査での建築物の維持・修繕費及び建築工事費全体に占める維持・修繕費の割合の推移

(1) 良質な建築物ストック継承の潮流

戦後の我が国においては、住宅の「量」の確保により、深刻な住宅不足の解消を図ってきた。また、経済・社会的活動の基盤として、事務所、工場、倉庫等の非住宅建築物の建設が盛んに行われてきた。

その結果、現在では相当量の建築物ストックが蓄積されていると考えられる。

一方で、それらの「質」については未だ十分な水準であるとは言えない上、建築後数十年間使用しただけで建て替えられるということが行われてきた。右肩上がりの経済成長の時代が終焉を迎えた現在、建築物の質を追求すると共に、これまで蓄積してきた建築物をリフォーム・リニューアルし、将来へ継承していこうという潮流が起きている。

(2) 地球環境問題と資源・エネルギー問題の深刻化

地球環境問題や資源・エネルギー問題が一層深刻化する中で、既存の建築物を手入れして長く使うことにより、建替に起因する産業廃棄物と資源の消費を抑制し、地球環境への負荷を低減しようとするという潮流が起きている。

(3)ストック重視の施策展開

平成 18 年に閣議決定された住生活基本計画（全国計画）においては、「既存住宅ストック及び新規に供給される住宅ストックの質を高めるとともに、適切に維持管理されたストックが市場において循環利用される環境を整備することを重視した施策を展開する。」とあり、建築物の質や維持管理にも着目した施策への転換が図られた。

また、多様な住居ニーズが実現される住宅市場の環境整備の一環として、既存住宅の性能表示制度や瑕疵保証制度の普及等、既存住宅流通を促進するための施策が実施されているところである。既存住宅が売買される際には、リフォーム・リニューアルが実施される場合も少なくないため、今後既存住宅流通市場が拡大した場合には、リフォーム・リニューアル市場もさらに拡大する可能性がある。

(4)その他

新たなリフォーム・リニューアル技術の開発も、リフォーム・リニューアルの増加に大きく寄与していると考えられる。

1 - 2 参入産業の状況

リフォーム・リニューアル工事は、新築に比べ多様な業種が消費者から受注していると考えられる。

例えば、管工事や内装工事等の専門工事業者は、建築物を新築する場合には建築工事業者の下請けとして工事を行うことが一般的であるが、リフォーム・リニューアル工事の場合には既存建築物の部分的工事となることが多いため元請けとなることもある。

主な参入業種及びその特徴を掲げると表 1 - 1 のとおりである。

1 - 3 建築物リフォーム・リニューアルに関する既存調査

(1)国内

我が国には、建築物に関する多くの統計調査が存在するが、建築物のリフォーム・リニューアルに関しての統計調査は少ない。表 1 - 2 に、建築物のリフォーム・リニューアルを直接の内容としたもの、又はその関連の内容を含む主な統計調査を示す。

しかし、調査対象となる企業が限定的であったり、住宅のみであったり等、既存の統計調査では、全体の実態を把握することはできない。

(2)海外

我が国よりも早い段階にストック社会に入ったと言われる欧米諸国では、増改築や維持補修に係る統計が作成されている。

米国では、商務省センサス局により、住宅のリフォーム・リニューアルに係る調査（居住に係る資産の改良及び修繕に係る支出：Expenditures for Improvements and Repairs of Residential Properties）が住宅の所有者を対象として実施され、四半期毎に改良と維持修繕の支出額を推計して公表している。持家については、家計調査の一環としてその調査項目に改良・維持修繕の支出額を設けて推計しているが、賃貸住宅及び空家については、その所有者に直接調査を行っている。

建築許可からリフォーム・リニューアル又は関連する項目について集計している国もあるが、公表されている資料では、新築の中に増改築が含まれているものや、改装等の把握が十分ではないものなどがあり、新築以外の建築物リフォーム・リニューアルを網羅的に把握しているものは見当たらない。

建築工事を受注した企業から建築工事の受注額又は支出額を調査するアプローチは、多くの国で採用されているが、維持補修費は明確に区分されているものの、増改築分については新築分と分離されていないケースが多い。

また、国民経済計算（SNA）推計や企業の活動把握のため、企業の設備投資の一つとして、建築物の建設や維持・修繕を調査しているものもある。カナダでは、この調査の他に、2000年に「建設投資における改良調査(Survey of Improvement and Innovation in Construction Investments)」を実施している。

表 1 - 1 建築物リフォーム・リニューアル工事への主な参入業種

参入産業	主な特徴等
総合建設業（ゼネコン）系	事務所・ビル、官公庁・公共施設、集合住宅等の大型工事を得意とする。新築の自社施工建築物に関し、竣工後も面倒を見続ける等、高い技術力・信頼性を強みとする営業展開を実施。顧客に対し、積極的に既存建築物に関する改善提案等への営業強化を促進。
設備工事業系	建築一式工事では設備関係のみの部分的な工事が多いが、リフォームでは電気、空調、給排水等の設備に加えて、情報関係の設備等では主体的な役割を担う。設備を中心とした高い技術力、専門性、信頼性を背景として営業を実施。
住宅メーカー系	新築で建てた自社物件のアフターメンテナンスが中心。フランチャイズ展開等も行い、新築・リフォームの拡大を狙う。
デベロッパー系	戸建てから、集合住宅までの対応を可能とする。工事に伴う一時的転居等を含め、総合的な提案・フォローを得意とする。フランチャイズ展開による促進を図る。
マンション管理会社系	管理組合との関係で、大規模修繕（共用部分）が得意。近年は管理組合が独自に業者選択する場合も増加しつつある。
住宅設備機器メーカー系	水廻りリフォームを中心に。工務店等を会員とし、宣伝ツールや、ノベルティグッズを提供し、自社商品のリフォーム工事への利用促進を促すことにより営業拡大。
インテリア関連会社系	インテリアコーディネートを軸に、住宅・商業施設等の新築・リフォームに営業を拡大。
昇降設備メーカー系	昇降設備のアフターメンテナンスから、ビル診断・リニューアルの提案まで、幅広くオーナーをサポートする事業を展開。
エネルギー供給系	電力・ガス等エネルギー供給会社系列の企業で、非住宅系では、エネルギーソリューションビジネスに関連する工事を、住宅系では水廻り工事、生活の電化等を得意分野としている。会員企業を募り、自社商品の利用促進を図る営業も実施。
流通系	デパート等によるインテリアファブリックを中心としたリフォームが得意。
ホームセンター系	住宅関連資材を販売し、使用の仕方・組み立て方等をアドバイスする一方で、工事を請け負う。ユーザーが実際に商品を見て選ぶことのできる強みを持つ。施工は自社でも行うが、関連会社、協力会社が行う場合が多い。
オフィス関連商品メーカー系	オフィス空間のリニューアルとして、店装業やオフィス家具メーカーが独自のノウハウで参入。内装・装飾が中心。
不動産業系	仲介、賃貸・管理業務上で必ず必要となるメンテナンス等のリフォーム工事が中心。
ビルメンテナンス業系	日々の点検・補修の事業者が、その延長線上として、より規模の大きなリニューアルに参入。
地場工務店系	地域に密着すると共に、血縁・地縁等で繋がりを持った営業展開を得意とする。小規模の修理・補修の需要は常にあり、単独での施工受注が可能なことが強み。
専門工事業系	塗装工事業、内装工事業等、自己の主業を軸に、住宅関連の全体的な住宅リフォーム工事を展開。地場の強みを活かしつつ、地理的拡大も狙う。
建設資材産業系	自産業製品を使用する施工箇所を中心に、全体的なリフォーム施工にまで営業展開を図る。関連グループ企業等を組織し、拡大を促進。
プロパティ・マネジメント（PM）事業関連産業系	商社・コンサルティング系企業等が総合力の強みを背景に、不動産資産の有効活用を図った事業の営業を展開。不動産の経営効率アップのため、不動産オーナーに代わって不動産の誘致計画立案・契約・テナント交渉・ビル管理・入居条件交渉・出納業務・リニューアル計画・各種の渉外業務・長期修繕計画策定等を全般的に行うのが強み。

表1 - 2 建築物リフォーム・リニューアル工事等に関する統計等一覧

統計名等	調査頻度	調査対象数	抽出枠(母集団)	開始年度	調査方法	調査系統	リフォーム工事等関連の主な調査内容	備考	実施主体機関名等
1. 住宅・土地統計調査	5年毎	約300万世帯 (甲調査)	国勢調査調査区	S.23年	調査員調査	総務省 都道府県 市区町村長 統計調査指導員 調査員 調査客体	(持家)増改築の箇所、増加量数、高齢者のための設備工 事、耐震工事の有無	居住している持家の増改築のみ調査	総務省
2. 家計調査	月次	約8700世帯 (うち単身700)	都市別人口等による層 別後、無作為抽出	S.21年	調査員調査	総務省 都道府県 統計調査指導員 調査員 調査客体	設備機器取り替え、給排水工事、外壁工事、植林、畳替 え等	居住面積が増える場合は「財産購入」、 住宅に関する掛け捨て型の保険料を含む	総務省
3. 建設工事施工統計調査	年次	約11万業者	建設業許可名簿	S.30年	郵送調査	国土交通省 都道府県 調査客体	新設工事と維持・補修工事を分けて調査 (新設工事に増設・改良工事を含む)	母集団に最も近いサンプル数の調査により信頼性 は高い。但し維持・補修工事とリフォーム工事は概 念的に相当隔たりがある。新設工事に増設・改良 工事を含むため、増・改築工事が把握出来ない	国土交通省(建設調査統計課)
4. 建設工事受注動態統計調査	月次	約1.2万業者	建設工事施工統計調 査名簿	S.30年 (H12年度改正)	郵送調査	国土交通省 都道府県 調査客体	総建設受注額とともに、一定量の工事について新設工事と 維持・補修工事を分けて調査 (但し、民間工事については、1件5億円以上の工事)	維持・補修工事とリフォーム工事は概念的に相当 隔たりはあるが、個別工事名が把握可能な唯一の 統計。しかし、工事名記入欄が少ないため新設工 事の記入が多い。	国土交通省(建設調査統計課)
5. 建築物着工統計	月次	悉皆調査	建築工事届け	S.25年	業務資料より (建築工事届)	国土交通省 都道府県	新築、増築、改築別に調査	建築工事届けの不要な工事(改装等)は把握不能	国土交通省(建設調査統計課)
6. 住宅着工統計	月次	悉皆調査	建築工事届け	S.25年	業務資料より (建築工事届)	国土交通省 都道府県	新設、その他別に調査	その他で戸を形成しない増築、改築は把握可能	国土交通省(建設調査統計課)
7. 建築物等実態調査(増改築・改装等調査)	年次	約1,880調査区 (住宅は約9万世帯)	国勢調査調査区	S.63年	調査員調査	国土交通省 都道府県 調査員 調査客体	増築、改築、改装別に調査	標本設計の困難性のため、結果データ・精度等が 不安定。	国土交通省(建設調査統計課)
8. 住生活総合調査	5年毎	約10万世帯	住宅・土地統計調査名 簿	S.35年	調査員調査	国土交通省 都道府県 市区町 調査員 調査客体	既存の住宅に関しては、リフォームの工事種別、工事内容 に加えて、世帯、構造、建築時期等(但し金額詳細は無 し)、新築・購入予定の住宅におけるリフォーム工事につ いては、工事種別・工事内容の意向	調査の趣旨が「需要動向」にあり(×式記入)、 工事量の水準は不明	国土交通省(住宅政策課)
9. 住宅市場動向調査(リフォーム住宅アンケート調査)	年次	約1,500世帯 (うち、リフォーム住宅、 800世帯)	三大都市圏においてリ フォームを行った人	S.46年 (H13年度改正)	調査員調査 (留め置き)	国土交通省 民間調査機関 (調査員) 調査客体	施主の属性、リフォームの種類・内容・部位・動機・施工業 者・総工事費、建築面積、築年、高齢者対応設備、省エ ネ設備等	三大都市圏限定のため、全体の動向は把握不 能。資金調達状況は詳細把握。	国土交通省(住宅政策課)
10. 空家実態調査	5年	約720調査区 (東京都及び都心通勤 圏、大阪府)	国勢調査区	S.55年	調査員調査	国土交通省 民間調査機関 (調査員) 調査客体	賃貸・売却用空家・別荘等・その他空家における建築時 期、リフォーム箇所及び金額 前記空家のリフォーム工事の意向	限定地区の空家のリフォームの内容・金額は把握 可能。但し当該調査は復元しておらず、内容動向 把握のため、水準把握は困難。	国土交通省(住宅政策課)
11. 建築物リフォーム・リニューアル受注調査	四半期	3,500~4,000業者	全国建設業協会会員の 建築工事が4割以上を占 める業者	H16年度	郵送調査	(財)建設物価調査会 調査客体	総工事額及び個別工事の工事名、工事種類、用途、構 造、工事内容、発注者、工事額等	母集団が限定されており、復元をしていないことか ら全国水準は不明。但し工事内容等は詳細に把 握。	(財)建設物価調査会
12. 住宅リフォーム市場の展望と戦略(2005年版)	年次	リフォーム関連業者15社、 生活者調査はネット・アンケート(3,868件)		1984年から不定期に、1995年版 から毎年	15社は面接取材	研究所 専門調査員 調査客体 研究所 (ネット) 調査客体	(15社)企業属性、業績推移、受注物件の特徴、営業手 法の特徴、現状の課題と今後の対策 (ネット)客体属性、工事箇所、施工者、工事費概要等、 市場規模推計	対象15社については、詳細データ・情報を把 握。ネット・アンケートについてもかなり詳細に把 握。但し、調査データでは復元ができないこと から市場マーケットは推計できない。	(株)矢野経済研究所
13. ビルマネジメント白書 - PM(2003年版) (第6章 関連市場の動向:ビルリニューアル業)	年次	選定リニューアル事業者(12社)等		確定的には、今 回で3回目	面接取材	研究所 専門調査員 調査客体	(12社)営業戦略、市場への取り組み、部位別ニーズ、問 題点等、市場規模推計	ビル・リニューアルに関する様々な角度からのコメン トを把握。調査内容は問題提起的なものなので、 調査データでは市場マーケットの推計はできない	(株)矢野経済研究所
14. 住宅リフォーム統計調査(H16年度)	年次	16,500事業所	事業所・企業統計調査	H13年	郵送調査	住宅リフォーム推進協議会 調査客体	年間売上高・リフォーム売上高・件数、住宅種類、工事も 的	住宅リフォーム総額把握のための基礎的性格の調 査。有効標本数は、10.1%	住宅リフォーム推進協議会

表 1 - 2 建築物リフォーム・リニューアル工事等に関する統計等一覧（つづき）

統計名等	調査頻度	調査対象数	抽出枠(母集団)	開始年度	調査方法	調査系統	リフォーム工事等関連の主な調査内容	備考	実施主体機関名等
15-1.建設市場:2010年までの展望(平成6年)	臨時					新設の建設工事(発注者・構造別・用途別等)、及び建設補修工事の将来予測	調査なし	既存統計等を利用した将来予測が主眼	建設省調査情報課 (現)国土交通省建設調査統計課
15-2.「新」建設市場:2010年までの展望(平成10年)	臨時	4,023件	関連団体、各種データベース			調査情報課 調査委託先 調査客体	客体属性、既存建築物の築年、補修・改修工事の施工年・工事費、改修項目、実施意向等	補修・改修工事の将来予測をベースとした調査	建設省調査情報課 (現)国土交通省建設調査統計課
15-3.建設投資等の中長期予測(平成17年)	臨時					新設の建設工事(発注者・構造別・用途別等)、及び建設補修工事の将来予測	調査なし	既存統計等を利用した将来予測が主眼	(財)建設経済研究所
16.住宅リフォーム市場の実態把握と市場活性化に関する研究	臨時	2,068人	不明		アンケート		調査客体属性、築年、施工リフォーム(部位、工事費等)、リフォーム意向(改善計画・予算・リフォーム部位予定等)	リフォーム工事に関することばかりで無く、周辺状況の詳細を把握。調査客体数が少なく、母集団が不明なことから、アンケートの域を出ていない。	国土交通省国土交通政策研究所
17.長野県リフォーム市場需要実態調査報告書	臨時	戸建住宅居住者(9,520) 自社ビル等(4,144)	建築確認申請(新聞紙上公表分)		郵送調査	長野県建設産業団体連合会 調査受託機関 調査客体	調査客体属性、既存建築物床㎡・築年、リフォームの動機、施工業者・選定理由、工実施部位別工事費、計画部位等	リフォームの市場マーケットは把握可能。今後の計画等も意向については把握。但し、調査客体が施工主側であるため、調査対象客対数が膨大。	長野県建設産業団体連合会
18.住宅リフォーム事業者実態調査(2004年4月)	年次	1,340事業所	日本増改築産業協会(正会員、準会員、リフォーム関連事業所)	1997年版			事業所属性、経営計画、人材育成、工事内容、顧客対応、形成環境等	事業所に関する内容は極めて詳細に把握。但し、調査対象者の関係から復元値が求められず、工区内別の市場も把握できない	(中)日本増改築産業協会
19.リフォーム&リニューアル年鑑(2004版)	年次	関連資材・建設会社	関連団体等からの名簿	1998年版	郵送調査等	出版社 調査客体	リフォーム工事等に関連する資材・建設会社の一覧表		(株)テツアダー出版
20.2000年版・リフォーム調査データ総覧	臨時	各種刊行物など			資料収集		官・民の公表済み関連データの掲載		(株)コスモジャーナル社
21.住宅リフォーム実態調査報告書(H17年度)	年次	1,188物件数	関連団体施工業者	H15年度			工事情報、工事内容等		住宅リフォーム推進協議会
22.マンションリフォーム市場将来需要推計	5年毎						国勢調査をベースに、調査結果であるリフォーム件数・金額などを加味し、将来推計を算出		マンションリフォーム推進協議会

1 - 4 建築物リフォーム・リニューアル調査の必要性

(1) 建築・住宅・都市行政

建築物ストックの有効活用の促進

建築物ストックの有効活用方策としては、既存の建築物をリフォーム・リニューアルし継続的に利用することや、よりニーズの高い用途への転換（例えば、事務所から住宅など）等が行われている。

したがって、既存の建築物ストックの有効活用を促進するためには、リフォーム・リニューアル工事の目的、施工場所、用途、構造、工事部位、費用、建築物の築年数、リフォーム等の履歴等を調査することによって、有効活用が進んでいない建築物の特性を把握し、原因の分析やその対策を実施していくことが有効な方策と考えられる。

また、建築主や所有者の今後の意向についても調査することが望まれる。

既存建築物の耐震改修、省エネルギー化、バリアフリー化等の促進

既存の建築物ストックが有効活用されるためには、耐震性の向上、省エネルギー化、バリアフリー化等新しいニーズに対応したリフォーム・リニューアルが必要である。

これらを促進するための基礎資料として、リフォーム・リニューアルを実施した建築物の用途、費用等を把握する必要がある。

また、建築主や所有者の今後の意向についても調査することが望まれる。

リフォーム・リニューアル市場の健全な発達

リフォーム・リニューアル工事が行われる際には、所有者、施工業者の他、仲介会社、資金の融資を行う金融機関、施工業者の下請業者、資機材の製造・販売業者等多様な主体が関与しており、消費者保護の観点から、今後一層の拡大が見込まれるリフォーム・リニューアル市場の健全な発達を図っていくことが重要である。

そのためには、資金調達状況、業者選定方法、建築主・所有者の情報、施工業者の主たる業種、業規制の適用の有無、資機材製造・販売業者の状況等の情報を把握し、施策を実施していく必要がある。

(2) 建設市場の把握及び将来予測

国土交通省では、建設市場を把握するために、毎年度、建設投資額と当該年度の投資見通し額を推計し公表しているが、これには改装等の費用が含まれていない。リフォーム・リニューアル工事が建設投資において今後一層重要性を増すと見込まれる中で、建設市場の現状把握及び将来予測を一層的確に行うためには、改装等を含む建設投資額の把握が必要である。

なお、建設活動は、地域の生活と産業に密着した活動であるため、地域別の投資額も把握する必要がある。

1 - 5 必要な情報

1 - 4で述べたように、建築物のリフォーム・リニューアルに関するデータの整備が強く求められている状況にある。その際、必要となる情報を整理すると、表1 - 3のとおりと考えられる。

なお、これらのうち、リフォーム・リニューアルに関する情報として優先順位が特に高いものは、リフォーム・リニューアル工事の金額、目的、工事内容等など基本的な統計であると考えられる。

また、住宅と非住宅では、調査すべき項目に違いがあるため、それぞれに適した調査を実施する必要がある。

表1 - 3 必要な情報

項目	必要となる数値
(1) 工事の情報	
規模と動向	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事金額、工事件数（全国、都道府県別、構造別、用途別、目的別、築年別等） ・ 1単位あたりの工事金額（件数他） ・ 投資的要素と消費的要素の区分 等
工事の特性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施工した地域 ・ 構造、用途、部位、築年等との相互関係 等
政策的課題の進捗状況	耐震化、バリアフリー化、省エネ等政策課題に対する実施状況（工事額、件数、地域別分布） 等
動機	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事を行った動機（生活環境改善、資産価値向上等） ・ 工事に関する情報収集方法 ・ 工事を実施したいができない理由 等
施工業者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施工業者の業種 ・ 施工業者に関する情報収集方法 ・ 施工業者の選定方法 等
資金調達（特に住宅の場合）	資金調達方法と調達額 等
今後の計画・意向	工事の今後の計画・意向 等
(2) 建築物の基礎情報	
建築物の特性	築年、構造、用途、床面積、階数 等
建築主・所有者・入居者	<ul style="list-style-type: none"> 【住宅】家族構成、年収 等 【非住宅】資本金、営業内容、年間売上高、従業員数 等
履歴	過去数年間に行ったりリフォーム、リニューアル工事の履歴（目的、内容、金額、施工業者業種、業者選定方法等） 等
(3) その他	
将来予測	過去の状況、建築主・所有者等の意向、人口、景気動向等を踏まえた推計モデルの構築 等
関連産業の動向	建設資材、金融業等への影響の把握 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

2 - 1 既存調査の拡充による実施の検討

建築物のリフォーム・リニューアルに関しては、既存の統計調査においても一定のデータが採られている。しかしながら、いずれも調査対象や内容が限定的であることから、既存調査を活用するよりも新規に建築物リフォーム・リニューアル調査を実施する方が効率的であると考えられる。

建築着工統計調査¹

建築着工統計調査では、増改築工事の工事予定額、構造、床面積等については把握可能であるが、工事の目的、部位、経過年等は把握できない。さらに、床面積の増減がない改装等工事については把握できない。

建設工事受注動態統計調査²

建設工事受注動態統計調査では個別工事の施工場所や発注者等を調査しているが、民間が発注する建築工事の場合は1件5億円以上の工事が調査対象であるため、規模の小さいものが多数を占める建築物リフォーム・リニューアル工事の捕捉率が低いと推定される。また、工事の目的、部位、経過年等は把握できない。

調査方法を変更することも考えられるが、建設工事受注動態統計調査は土木工事を含む建設工事全般について実施しており、建築物リフォーム・リニューアル工事の詳細な内容を調査項目に追加すると、回収率が低下する可能性があるため変更は難しい。

建設工事施工統計調査³

建設工事施工統計調査では、建築工事について、住宅・非住宅別に新設と維持修繕の完成工事高を調査しているが、増改築と改良は、「新設」の定義に含まれているため、増改築等のみの完成工事高を把握できない。また、個別工事については調査していない。

調査方法を変更することも考えられるが、建設工事施工統計調査は土木工事を含む建設工事全般について、多数の客体（全国約11万業者）を対象に実施しており、建築物のリフォーム・リニューアル工事の詳細な内容を調査項目に追加すると、回収率が低下する可能性があるため変更は難しい。

2 - 2 供給者側と需要者側調査との比較

調査対象としては、工事を受注して施工する者（供給者）又は工事の直接的な当事者である工事の発注者（需要者）が考えられる。そこで、それぞれを対象にした調査について比較検討を行った（表2-1）。

¹建築基準法第15条第1項により建築主が都道府県知事に提出する建築工事届を基に、全国の建築・住宅の着工戸数、床面積、工事費予定額、構造、建て方等を調査・集計。悉皆調査。毎月公表。

²毎月、全国から抽出した約1万2000業者の建設業許可業者を対象に、受注金額（元請・下請）、受注工事の受注金額、施工場所、発注者等を調査し、毎月公表。

³建設業許可業者の中から毎年約11万業者を抽出し、完成工事高、付加価値、就業者数等を調査。建設工事受注動態統計調査をはじめとする建設業許可業者を対象とする調査の名簿情報も提供している。

(1) 供給者側調査についての検討

供給者である建設業者に対して、受注工事の金額、工事内容、部位等を調査するものである。

調査が比較的容易であり、専門的事項について調査しやすいというメリットがある。一方、動機や意向等については十分な情報が得られないというデメリットがある。

なお、建設業法に規定された小額な工事のみを請負う場合は建設業許可が不要であるため、建設業許可業者以外については特定が困難である。また、建築主・所有者が自ら工事を施工する事例の把握ができない。

(2) 需要者側調査についての検討

需要者に対して、工事の内容や動機等を調査するものである。調査対象としては、居住者、所有者、管理者・管理組合等が考えられる。既存の主要な統計調査では、住宅に関する調査では居住者、非住宅に関する調査では所有者を対象に調査を行っている。

動機や資金調達なども含め概括的なリフォーム・リニューアル工事の実施状況の把握が可能であるというメリットがある。一方、調査対象期間内にリフォーム・リニューアル工事を実施していない場合もあるため、一定の精度を確保するためには、多くの客体に対して調査を実施する必要がある、経済的効率性に欠けるというデメリットがある。

なお、建築物リフォーム・リニューアル工事は毎年必ず実施されるものではなく、今後の意向も短期的に大きく変動するものではないと考えられることや、既存の統計調査の周期が1～5年であること等から、おおむね3～5年おき程度の調査によって目的は達成できると考えられる。

(3) 調査の方向性

このように、供給側、需要者側の調査はそれぞれにメリットとデメリットを有しており、本来は、供給者側、需要者側それぞれの調査を一つの体系として整理し、相互補完的な調査とすることが望ましい。

しかし、供給者側、需要者側ともにこれまで十分な調査が実施されてきていないこと、需要者側調査には膨大なコストがかかることを考慮すると、供給者側調査を優先的に整備することが現実的であると考えられる。

また、供給者側調査に当たっては、建設業許可業者による受注がリフォーム・リニューアル工事の受注額全体の大部分を占めると推定されることから、当面は、建設業許可業者を対象とした調査として実施することが適当と考えられる。なお、調査客体の抽出に当たっては、建設工事受注動態統計調査との重複に配慮する必要がある。

表2 - 1 建築物リフォーム・リニューアル調査 調査対象者別調査 比較

		供給者を対象とした調査	需要者を対象とした調査
調査対象者		<ul style="list-style-type: none"> ・ 建設業許可業者 ・ 建設業許可業者以外の建設業者 ・ 建築主・所有者 	<p>【住宅】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 戸建住宅居住者(所有者) ・ マンション居住者(所有者) ・ マンション管理者・管理組合 ・ 貸家所有者 ・ 貸家賃貸者 <p>【非住宅】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築主・所有者 ・ 管理者・管理会社 ・ 賃貸者・テナント
調査方法上の特性		<p>【メリット】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建設業許可業者については、名簿が整備されている ・ 工事の専門的内容が把握可能 ・ 経済学上の位置づけ(投資 or 消費)の概念が設定しやすい <p>【デメリット】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建設業許可業者以外については、母集団情報がない ・ 建築物の建築時期が把握できない場合がある ・ リフォーム・リニューアルの履歴、今後の意向、業者選定方法、資金調達等が把握できない 	<p>【メリット】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の建築時期、リフォーム・リニューアルの履歴、今後の意向、業者選定方法、資金調達等が把握可能 ・ 需要者が自ら施工したフォーム・リニューアル工事も把握可能 <p>【デメリット】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 対象となる母集団が非常に大きい ・ リフォーム・リニューアル工事を行っていない場合もあるため、調査効率が悪い ・ 工事の専門的内容が把握困難
利活用方法上の特性	把握 工事内容の	<ul style="list-style-type: none"> ・ 専門的な内容について、正確な把握が可能 ・ 工事に関係しない内容については、把握できない 	<p>動機や資金調達なども含め概括的なリフォーム・リニューアル工事の実施状況の把握が可能であるが、専門的な内容については正確さが低い</p>
	将来予測	過去からの傾向により予測する	建築物のリフォーム・リニューアルの履歴、今後の意向等より予測する

第3 建築物リフォーム・リニューアル調査の検討

3 - 1 試験調査

本格的調査の実施に先立ち、標本設計や調査手法、調査項目の基礎資料を得ることを目的として

平成19年2月に建設業許可業者を対象として試験調査を実施した。

試験調査は、回収率をどのくらい見込むことができるかの確認を行い、具体的な調査票設計を行うための「事前調査」と、リフォーム・リニューアル工事の市場規模、構成及び対象工事の定義を確認するための「市場調査」の2つで構成されている（表3 - 1、表3 - 2）。

また、試験調査の結果のみでは記入者側の実態や問題点の把握ができない部分が多いため、5社（リフォーム主体のゼネコン、住宅メーカー、電気工事会社、昇降機メーカー）に対面ヒアリング調査を行った。

以下、試験調査の結果を踏まえ、建築物リフォーム・リニューアル調査の具体的な内容について検討を行うこととする。

なお、試験調査結果の詳細については、別添資料1に記載した。

表3 - 1 事前調査 概要

調査対象期間	平成19年7月～9月の3ヶ月間
調査対象企業	640社
調査内容	<p>企業等の概要</p> <p>リフォーム・リニューアル工事の受注額（住宅・非住宅、元請・下請）</p> <p>リフォーム・リニューアル工事の受注内容</p> <p>【非住宅】</p> <p>工事名、施工県、工事種類、建物用途、構造、築年、工事目的、特定目的対応、工事内容、発注者、権利関係、着工月、工期、受注額</p> <p>【住宅】</p> <p>工事名、施工県、工事種類、用途、住宅種類、建て方、利用関係、構造、築年、施行場所、工事目的、特定目的対応、工事内容、発注者、権利関係、着工月、工期、受注額</p> <p>ご要望・ご意見等</p>

表3 - 2 市場調査 概要

調査対象期間	平成18年4月～平成19年3月の1年間
調査対象企業	8498社
調査内容	<p>企業等の概要</p> <p>リフォーム・リニューアル工事の受注額</p> <p>企業等の従業員数</p> <p>フランチャイズ又は業界団体への参加状況</p> <p>リフォーム・リニューアルに関する意識</p>

3 - 2 調査対象

調査の効率性に配慮し、全国の建設業許可業者のうち、建築物リフォーム・リニューアル工事を多く実施している業種に対して実施する必要がある。

このため、試験調査の結果から、住宅及び非住宅において、リフォーム・リニューアル工事元請受注額が全体に占める割合が1%未満の業種については、調査対象外とすることが適当である。

なお、データの詳細については、別添資料2に記載した。

調査対象企業は表3 - 3の業種に属し、建築工事又は建築設備工事の実績のあるものから選定されることとなる。

表3 - 3 調査対象業種

一般土木建築工事業
土木工事業
建築工事業
職別工事業（大工工事業、屋根工事業、金属製屋根工事業、塗装工事業、ガラス工事業、建具工事業、防水工事業、内装工事業）
管工事業
管工事業以外の設備工事業（電気工事業、機械器具設置工事業）

3 - 3 用語の定義

(1) 「建築物リフォーム・リニューアル」の定義

「リフォーム」あるいは「リニューアル」という用語は、企業の広告や日常生活をはじめとして広く用いられている。また、非住宅は「リニューアル」、住宅は「リフォーム」という使い分けられることも多いが、法令等での明確な定義はない。そのため、調査実施に当たっては、「建築物リフォーム・リニューアル」の定義を明確にしておく必要がある。

試験調査の一項目として調査された「リフォーム・リニューアルに関する意識」についての結果によると、建築物に固着しないもの（カーテンなど）の取替や、建築物に間接的に固着するもの（OA機器、CATVなど）の取替は、リフォーム・リニューアル工事と考える人が少ない。また、試験調査では、「増築」、「全部改築」、「一部改築」、「改装等」について調査したが、別棟増築と全部改築は新築として扱っているとの意見もあった。

また、部品交換でも高額なものがあり、一定規模以上のものは把握すべきである。法人税法の基本通達によると、固定資産の修理、改修等のために支出した金額で、価値を高め、耐久性を増すものであっても、20万円未満の場合や3年以内の短い周期で修理等する場合には、修繕費として扱って良いことになっている。非住宅に係る調査ではこの規定を準用し、20万円未満の部品交換は建築物リフォーム・リニューアルの対象外とすることが適当と考えられる。一方、住宅に係る調査では、非住宅に比べ価格の低い部品の交換が想定されるため、10万円未満の部品交換を建築物リフォーム・リニューアルの対象外とすることが適当と考えられる。

さらに、新築の建築物に関する既存の統計調査との比較可能性も考慮し、本調査における「建築物リフォーム・リニューアル」を以下のとおり定義する。

建築物リフォーム・リニューアルの定義

建築物の増築、一部改築及び改装等を対象とし、新築工事及び全部を取り壊し改築する場合を含まない。なお、建築物本体及び建築物と一体となった設備に係る工事等を対象とし、点検、清掃、少額の消耗部品の交換（住宅の場合は10万円未満、非住宅の場合は20万円未満）、故障修理等の軽微なものは除く。

(2) 「建築物」の定義

「建築物」の定義は、建築基準法第2条第1号に規定するにおける建築物の定義と同じとすべきものとする。

建築基準法第2条第1号

土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興業場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

(3) 建築物リフォーム・リニューアル工事の例

(1) の定義に基づき、建築物リフォーム・リニューアル工事の例を表3-4に示す。

表3-4 建築物リフォーム・リニューアル工事の例

調査対象
<ul style="list-style-type: none"> ・増築、一部改築、改装等 ・高額な消耗部品の交換 ・建築部材（基礎、躯体、屋根、外壁、内装、建具、庇、ベランダ等）の設置・更新・修繕 ・アスベスト対策工事 ・建築物と一体となった設備（空気調和・換気設備、給水・給湯・排水・衛生器具設備、照明設備、床暖房等）の設置・更新・修繕・管更正 ・建築物に附属するもの（門、塀等）の設置・更新・修繕
調査対象外
<ul style="list-style-type: none"> ・新築工事、全部を取り壊し改築、別棟の増築 ・点検、清掃、少額の消耗部品の交換 ・庭園・造園、修景施設等の修復・変更 ・カーテン、家具、書庫等の設置・更新・修繕 ・OA機器、CATVの設置・更新・修繕 ・ルームエアコンの設置・更新・修繕 ・工場における生産機械の設置・更新・修繕 ・屋外広告物の設置・更新・修繕

(4)「増築」「改築」「改装等」の定義

(1)で検討したように、建築物リフォーム・リニューアル調査は、建築物の「増築」、「一部改築」、「改装等」を対象とするものであるが、これらの工事種類別の集計を行うためには、それぞれの定義を明確にしておく必要がある。

建築物に係る既存の統計調査における増築、改築、改装等の定義を整理すると、表3-5、表3-6及び表3-7のとおりである。

「増築」については、床面積を増加させる工事ということで、各調査間で大きな違いはない。ただし、増改築・改装等実態調査では、既存建築物のある敷地において別棟の建築物を建てる場合は増築としないのに対し、建築着工統計調査では増築に含めている。

「改築」については、建築物の一部を取り壊して改めて建築を行うことを「改築」と言うことは各調査間で共通している。ただし、建築着工統計調査では、建築物の全部を除却し、用途、規模、構造が著しく異ならない建築物を建てる工事も「改築」としている。

「改装等」は、調査によって名称や対象範囲がやや異なる部分はあるが、「新築」「増築」「改築」以外の工事で、床面積の増減が発生しないことでほぼ共通している。

これらのことを総合的に判断し、さらに、既存調査である増改築・改装等調査との継続性を考慮した上で、建築物リフォーム・リニューアルの対象となる、「増築」、「一部改築」、「改装等」については、表3-8のとおり定義することが適当である。

なお、「別棟増築」、「全部改築」については、建築着工統計において、用途別にその数、床面積、工事費予定額等を調査しており、建築物リフォーム・リニューアル調査と、建築着工統計調査を比較することでより高度な分析が可能になると考えられる。両調査の比較は表3-9のとおりである。

表3-5 建築物リフォーム・リニューアル関係調査の増築・改築・改装等の定義

	増築	改築	改装等
建築物全般	既存の建築物の床面積の増築が加算される工事。ただし、建築物が存する敷地内にあって、既存の建築物の別棟が新たに建築されたものは除く。	建築物の一部を除去し、又建築物が災害によって一部滅失した後、引き続き建築物を建てる工事。	【改装等】以下の工事が選択肢として例示 内装の模様替（壁紙、天井、床の張替等）、間取りの変更、窓・扉等の取替、台所等給排水設備の改善、便所の設備改善、浴室の設備改善、集中冷暖房設備設置、太陽熱温水器設置、断熱、結露防止、防音、屋根葺替、屋根・外壁等塗替、岸・構造補強
建築物全般	既存建築物の床面積以上に増加する工事	床面積の一部取り壊し後、引き続き建て建てる建築工事	【改装等】 床面積は従来どおりの他の工事（内装工事等）増築との共通の選択肢として以下のものあり 間取り・間仕切り工事、屋根工事、外壁工事、床・壁・天井・開口部等工事、台所・浴室・トイレ等工事、昇降設備工事、冷暖房・空調設備工事、耐震・耐火工事、省エネルギー工事、O A化対応工事、外構関連工事
住宅	住宅の床面積を増加させる工事	住宅の一部を取り壊して改めて住宅部分を建築する工事（新たに建築した部分の面積を増えない工事）	【模様替えなど】 内装の模様替え、屋根の葺き替え、間取りの変更、設備の改善など床面積を増加させたり住宅の一部を取り壊したりせずに行う工事
住宅	住宅の床面積を増加させる工事	住宅の一部を取り壊して改めて住宅部分を建築する工事（新たに建築した部分の面積を増えない工事）	【模様替え・修繕など】 内装の模様替え、屋根の葺き替え、間取りの変更、設備の改善など床面積を増加させたり住宅の一部を取り壊したりせずに行う工事
住宅	増築・改築にそれぞれ分けられた持ち家を壊して同じ敷地の中に新しく住宅（持ち家）を建てた場合）以外。	増築・改築にそれぞれ分けられた持ち家を壊して同じ敷地の中に新しく住宅（持ち家）を建てた場合）以外。	高年齢者等のための設備工事、住宅の耐震工事に関する設問あり。
住宅	居室又は台所・浴室等を広げたり、新しく作ることで、住宅の床面積を増加させる工事	住宅の一部を取り壊して改めて住宅部分を建築する工事	【修繕・改修】 屋根の葺き替え、外壁の塗り替え、耐震改修、省エネ改修、バリアフリー改修等の工事 【模様替え】 インテリアの模様替え、間取りの変更、収納スペースの改善・設置 【設備更新等】 設備の改良、部品の交換、新たな設備の取付（調査対象外）
（参考）	既存の建築物のある敷地内において床面積が増加する工事	建築物の全部又は一部を除去し、またこれらが災害等によって滅失した後、これらと用途、規模、構造の著しく異なるない建築物を建てる工事。従前のものと著しく異なるときは、新築又は増築とする。	

表3-6 既存主要統計調査の範囲

統計名称	頻度	対象範囲	対象単位	全建設活動		
				新築	増築	改装等
1. 建築着工統計調査	月次	「工事届」のあった全建築工事	金額 床面積	新築	増築	改装等
2. 増築・改装等調査 * 2. (平成20年度以降中止)	年次	全建築工事	金額 床面積		増築	改装等
3. 建設工事施工統計調査	年次	建設業施工の全建築工事	金額	新設		維持補修等
4. 建設工事受注動態 * 4. 統計調査	月次	建設業施工の全建築工事 (1件5億円以上)	金額	新設		維持補修等
5. 建設投資推計 * 5. (加工統計)	年次	全建築工事	金額	建築投資		
6. 建設総合統計 * 6. (加工統計)	月次	全建築工事	金額	建築投資		
7. 住宅・土地統計調査	5年次	全持家		新築	増改築	
8. 住生活総合調査	5年次	全住宅	金額 (土地代等含む)	新築	リフォーム	
9. 建築物リフォーム・ * 9. リニューアル受注調査	四半期	全建加盟の建築工事が約4割を 占める業者の受注工事額	金額		増築	改装等

注1) 上記*印は、需要側からの調査統計であり、それ以外は供給側からの調査統計である。

注2) 網かけ部分は、各統計の対象範囲、及び調査名称を示す。

表3-7 建築物リフォーム・リニューアルにかかる調査での改装等工事の対象

項目	建築物等実態調査 (増改築・改装等調査) 【国土交通省総合政策局】	住宅市場動向調査(リフォーム住宅アンケート調査) 【国土交通省住宅局】	住生活総合調査 【国土交通省住宅局】	建築物リフォーム・リニューアル受注調査 【(財)建設物価調査会】
間取り	間取りの変更工事	壁の位置を変更するなど、間取りの変更	間取りの変更、収納スペースの改善・増加	間取り・間仕切り工事
内装	内装の模様替え工事(壁紙、天井、床の張替等)	内装の模様替えなど(壁紙、天井、床の張替など)	内装の模様替え(壁紙、天井、床の張替など)	床・壁・天井・開口部等工事
外装	屋根の葺き替え工事 屋根、外壁等の塗り替え工事	住宅外(屋根の葺き替え、屋根・外壁の塗り替え等)の改善・変更	屋根の葺き替え、外壁の塗り替え等	屋根工事 外壁工事 外構関連工事
収納スペース		収納スペースの改善・増加	間取りの変更、収納スペースの改善・増加	
窓、扉等	窓、扉等の取替工事	窓・扉の建具の取替	窓・扉の建具の取替	床・壁・天井・開口部等工事
台所・便所・浴室等の設備	台所等給排水設備の改善工事(台所等設備改善を含む) 便所の設備改善工事 浴室の設備改善工事	台所・便所・浴室等の設備改善	トイレ・台所・浴室等の設備の改善、建具の取替 トイレ・台所・浴室等の設備の改善、建具の取替	台所・浴室・トイレ等工事
防音、遮音	防音工事	防音・遮音工事	防音、遮音工事	
断熱、結露防止	断熱工事 結露防止工事	断熱工事、結露防止工事等	断熱工事、結露防止工事等	
基礎・構造の補強	基礎、構造の補強工事	基礎・構造の補強 耐震改修工事	基礎・構造の補強(耐震工事)	耐震・耐火工事
冷暖房設備	集中冷暖房設備の設置工事	冷暖房設備を改善、設置 給排水管の修理・交換	冷暖房設備を改善・設置	冷暖房・空調設備工事
省エネルギー	太陽熱温水器の設置工事(ソーラーシステム)	太陽光発電や太陽熱温水器の電気温水器の設置		省エネルギー工事
高齢者対応(バリアフリーなど)		高齢者等に配慮し、段差をとる、手すりをつけるなど	高齢者等に配慮し、段差をとる、手すりをつける	
〇A化				〇A化対応工事
昇降設備				昇降設備工事

表 3 - 8 増築・改築・改装等の定義

建築物リフォーム・リニューアル調査の対象となる工事	
増築工事	既存建築物の床面積が増加する工事。 (改装等を同時に行う場合を含む。)
改築(一部)工事	既存建築物の床面積の一部を除却し、除却分と同じ面積を建築する工事。 (改装等を同時に行う場合を含む。)
改装等工事	既存建築物の建築及び建築設備に係る工事で、新築、増築、改築のいずれにも該当しない工事。
(参考) 建築物リフォーム・リニューアル調査の対象外の工事	
新築	既存建築物がない敷地内に、建築物を建てる場合
別棟増築	既存建築物がある敷地内に、別の建築物を建てる場合
全部改築	既存建築物の全部を除却し、ほぼ同じ建築物を建てる場合

表 3 - 9 建築着工統計調査と建築物リフォーム・リニューアル調査における調査範囲

	増 築	改 築	改 装 等
建築着工統計	・既存建築物の増築 ・別棟増築	・全部改築 ・一部改築	(調査対象としない)
建築物リフォーム・リニューアル調査	・既存建築物の増築	・一部改築	・改装等

3 - 4 具体的な調査内容

本調査では、建築物リフォーム・リニューアル工事全体の動向を把握するために、元請総受注件数・総受注額を把握するとともに、個別の元請工事の特性を把握するために、施工地域や建築物の構造、工事の目的等を調査することとする。

試験調査の結果を基に再検討を行った結果、調査項目は以下のとおりとすることが適切と考えられる。

(1) 企業等の元請受注高

増築、改築(一部)、改装等別に、調査対象者が受注した元請工事の件数と受注額を把握する本調査で最も基本的な調査項目である。

また、試験調査では、建築工事の受注額総計を調査しなかったが、全数推計の参考とするため、調査項目とする。

さらに、試験調査では、元請と下請のそれぞれの受注額を調査したが、市場規模の推計のためには把握は元請金額だけ把握できればよいことから、調査の効率性を考慮し、元請けのみの受注件数・受注額を調査項目とすることが適切である。

なお、下請け受注の実態等業界構造の把握も重要な課題と考えられるが、この点については、別途これに特化した調査を行った方が効率的であると考えられる。

(2) 個別工事の内容

建築物リフォーム・リニューアル工事について、調査対象者が受注した個々の元請工事の内容を把握するための調査項目については、以下のように設定することが適当である。

工事名

回答内容の照会を容易にするための調査項目。

施工地

施工した都道府県、市区町村を把握するための調査項目。

試験調査では、施工県のみでの調査であったが、調査の特性を把握するため、市区町村も調査項目とする。

工事種類

増築、改築、改装等の工事の実施状況を把握するための調査項目。

工事部分の主な用途

用途別に工事の実施状況を把握するための調査項目。

試験調査では、建築物の主な用途を調査したが、複合建築物の一部を工事する場合もあるので、リフォーム・リニューアル工事を実施した部分の主な用途を調査する。

また、建設工事受注動態統計調査を参考に項目を設定する。

用途変更の有無

工事の前後での用途変更の有無と、その用途を把握するための調査項目。

工事後の住宅の種類（住宅調査のみ）

住宅の種類別の工事の実施状況を把握するための調査項目。

住宅・土地統計調査を参考に項目を設定する。

共同住宅の施工場所（住宅調査のみ）

共同住宅の場合、施行場所を把握するための調査項目。

住宅の利用関係（住宅調査のみ）

賃貸と賃貸以外での工事の実施状況を把握する調査項目。

試験調査では、詳細な区分で調査したが、施工業者では詳細が把握できないため、共同住宅についてのみ、「賃貸」及び「賃貸以外」の2区分で調査する。

主な構造

構造別に工事の実施状況を把握するための調査項目。

試験調査では、詳細な構造区分で調査したが、リフォーム・リニューアル工事の段階では、SRCとRC等の区別ができないため、簡略化する。

建築年

建築後の経過年とリフォーム・リニューアル工事の関係を把握するための調査項目。

工事目的

工事目的別に工事の実施状況を把握するため、また、政策的に重要な課題に対応する工事の実施状況を把握するための調査項目。

試験調査では、政策的に重要な課題に関する場合を「特定目的対応」に分けて調査したが、わかりにくいため、まとめて「工事目的」とする。また、工事施工者が分かる内容のみとする。

工事部位

工事部位別に工事の実施状況を把握するための調査項目。

複数の部位の工事を同時に行う場合があるので、複数回答とし、主な工事部位も把握する。

発注者

発注者別に工事の実施状況を把握するための調査項目。

試験調査では、詳細な区分であったが、回答が少ない区分もあるため、本調査では「公共」、「個人」、「管理組合」、「民間企業等」の区分とする。

着工年月

出来高を推定するために把握する調査項目。

工期

工事金額と工期の関係を把握するほか、出来高を推定するために把握する調査項目。

試験調査では、単位を月としていたが、短期間の工事が比較的多いため、日にする。

受注額

工事の規模を把握するための調査項目。

試験調査では、万円単位であったが、千円単位のほうが書きやすいとの意見があったため、千円単位とする。

その他調査項目に関すること

試験調査では、「不明」という選択肢がなかったが、本調査では設ける。また、権利関係の調査項目は、施工業者ではわからないため、削除する。

3 - 5 調査方法

(1) 個別工事内容の記入方法

試験調査から、各建設業者の受注件数に極めて大きいばらつきがあることがわかった。

また、建設業者に対するヒアリングでは、契約日や受注金額の情報はデータベースで管理しているが、工事目的等の詳細な項目については管理しておらず、個別工事内容について調査に記入する場合は、現場担当者に確認する必要があるため、記入件数に限界があるという話もあった。

これらを考慮し、個別工事内容の記入方法について検討した結果(表3 - 10)、小規模建設業も含めデータを有効に活用でき、記入者負担も比較的少ない等のメリットを重視し、d案で実施することが適当であると考えられる。

表3 - 10 個別工事内容の記入方法案

方法案	メリット	デメリット
【a案】 受注金額の多い順に一定件数以内の工事内容を記入	<ul style="list-style-type: none"> 記入方法がわかりやすい 	<ul style="list-style-type: none"> 金額の小さい種類の工事が把握されにくい 全体の様子がわかりにくい
【b案】 一定金額以上の工事内容を記入	<ul style="list-style-type: none"> 全体の傾向を把握できる 	<ul style="list-style-type: none"> 大手建設業者は大量のデータを記入することとなり、負担が大きい
【c案】 ある特定の1週間に受注した工事をすべて記入	<ul style="list-style-type: none"> 単純集計でも全体の傾向を把握できる 	<ul style="list-style-type: none"> 大手建設業者は大量のデータを記入することとなり、負担が大きい 特定の1週間に受注がない場合、白紙で回答することとなり、小規模建設業者のデータがとりにくい 調査対象時期にかたよりのある
【d案】 各月の最初の受注工事を2件記入	<ul style="list-style-type: none"> 小規模建設業者のデータがとりやすい 調査対象時期がかたよらない 記入方法がわかりやすい 	

(2) 調査周期

建築物リフォーム・リニューアル調査と建築着工統計調査の動向を比較することによって、建築物ストックの活用状況や、ストック重視の施策の実施効果等を知ることが可能となる。

このため、建築着工統計調査と同様に、本調査も毎月調査することが望ましいが、調査対象者の負担、予算上の制約、建設業者の決算期等を考慮し、半年ごとに年2回実施することとすることが適当である。

(3) 標本抽出方法

本調査の母集団名簿となる建設工事施工統計調査で把握できる情報によって母集団を層化し、標本を抽出することが適当である。

また、本調査では、建築物リフォーム・リニューアル工事の元請総受注件数・総受注額と個別の元請工事内容を調査しているが、個別の工事内容については、調査対象業者に各月の最初の受注工事を2件記入してもらうことから、受注件数の多い業者においては、全受注件数に対する回答する件数の割合が、受注件数の少ない業者と比べて低くなることになる。

受注件数の少ない業者 全受注件数に対する回答する件数の割合が高い

受注件数の多い業者 全受注件数に対する回答する件数の割合が低い

そのため、個別工事内容の分析を行うためには、各建設業者の受注件数の大小を考慮した上で、均等にデータを収集する必要がある。

そこで、「建築物リフォーム・リニューアル工事の受注件数」と「建築物リフォーム・リニューアル工事の受注高」は、両方とも建設工事施工統計調査の「建築工事・建築設備工事の年間完成工事高」と相関が高いことから、「建築工事・建築設備工事の年間完成工事高」と「業種区分」によって母集団を層化した上で、なるべく均等に個別工事を抽出できるように調査対象者を決定することが適当である。

1 企業当たりの受注件数の少ない業者グループ
調査客体を少なくする

1 企業当たりの受注件数の多い業者グループ
調査客体を多くする

全体として均等に
個別工事を抽出

この方法で抽出し、その際の総受注額推計値が目標の精度となるようにする。
詳細は、別添資料4のとおり。

(4) 調査票配布・回収方法

郵送にて配布し、回収するほか、記入者の負担を考慮し、オンライン調査を併用するべきである。

3 - 6 調査結果の集計と公表

施策立案の判断材料とするためには、元請総受注件数・総受注額の全体を推定する必要がある。

また、個別工事内容に係る各項目についても、可能な限り全体を推定することが望ましい。しかし、標本数が大きくない場合、その全数推定値の標準誤差が大きくなり、精度が低くなる。

このため、精度が極めて低くなる場合には、複数年分をまとめた上で全体を推定することが適当である。

(1) 集計項目

調査結果を基に、表3 - 11に示す項目の集計を行うことが適当である。

(2) 推定方法

総受注額の推定方法

層ごとに、1業者当たりの受注高平均を算出し、母集団業者数を乗じて算出する。

総受注件数の推計方法

層ごとに、1業者当たりの受注件数平均を算出し、母集団業者数を乗じて算出する。

個別工事項目の受注額の推定方法

層ごとに、受注件数に着目して項目ごとの値を推定する。ただし、元請受注高と個別の元請工事内容のそれぞれから推計した各層の受注高には誤差が生じるため、修正する。

個別工事項目の受注件数の推定方法

層ごとに、受注件数に着目して、項目ごとの値を推定する。

詳細は、別添資料4のとおり。

(3) 公表

調査結果については、集計後すみやかに、報道発表、印刷物、ホームページで公表を行う。

表3 - 1 1 集計項目一覧

1. 調査の状況
 - 業種別、調査対象数と回収数
 - 個別工事件数の分布
 - すべての元請け建築工事の内、リフォーム・リニューアル工事が占める割合 業者数の分布
2. 受注高の全数推計
 - 工事種類別 建築物リフォーム・リニューアル工事受注件数・受注高
 - 業種別規模別 建築物リフォーム・リニューアル工事受注件数・受注高
3. 個別工事内容の全数推計
 - 用途別構造別 建築物リフォーム・リニューアル工事受注金高
 - 利用関係別 建築物リフォーム・リニューアル工事受注高
 - 発注者別 建築物リフォーム・リニューアル工事受注高
 - 建築物リフォーム・リニューアル工事前後の用途
 - 目的別 建築物リフォーム・リニューアル工事受注件数
 - 工事部位別 建築物リフォーム・リニューアル工事受注件数
 - 用途別建築物リフォーム・リニューアル工事受注額別 平均工期、標準偏差、標本数
 - 施工地域別、建築物リフォーム・リニューアル工事受注高
 - 建築年別構造別、建築物リフォーム・リニューアル工事受注高

第4 今後の課題

今回の建築物リフォーム・リニューアル調査により、建築物リフォーム・リニューアル工事の実態が、初めて包括的かつ詳細に把握されることが期待される。このことは、極めて重要な意義を有するものである。

今後は、建築物リフォーム・リニューアルの実態把握をより一層進めるため、調査の結果を踏まえ、以下の課題についても検討すべきであると考えられる。

4 - 1 調査の拡充

今回は、予算の制約もあり、調査数が5000社、半年周期での調査実施となった。しかし、個別の工事の特性についてより正確に全数を推計するためには、より多い調査対象に対して調査を実施することが望ましい。また、リフォーム・リニューアル調査の動向を把握するためには、調査の頻度を増やすことが望ましい。

これらの点も踏まえ、調査の実績を積み重ねた上で、今後、回答者負担に配慮しつつ調査の拡充を検討していくことが望まれる。

4 - 2 需要者側調査の検討

2 - 2において供給者側と需要者側調査とを比較し、供給者側調査を優先的に整備するとしたところであるが、今後の課題として、それぞれを一つの体系として調査することを検討していくべきである。

需要者側調査については、可能な限り、住宅・土地統計調査や法人建物調査など既存調査を活用することとし、既存の統計調査が十分に活用できない場合に新規調査について検討することとする。

なお、調査することが望ましい調査事項の例を表4 - 1に掲げる。

4 - 3 建設業許可業者以外の者に対する調査の検討

母集団情報がないことから、建設業許可業者のみを対象に調査を実施することとしたが、建設業許可業者以外の者に対する調査を今後の課題とし、引き続き検討を行っていく必要がある。

4 - 4 建築物ストックの量の把握

建築物リフォーム・リニューアル調査により、用途や構造別に工事量を把握することができるようになるが、その対象となる建築物ストックの量が把握できていないと、実施される割合はわからない。そのため、建築物ストックの量を把握することが必要である。

表4 - 1 需要者側調査で調査することが望ましい調査事項の例

住宅（持家）	<ul style="list-style-type: none"> ・過去5ヶ年間に実施したリフォーム・リニューアル工事について <ul style="list-style-type: none"> ・工事金額 ・資金調達額及びその方法 ・工事内容 ・業者選定方法 ・工事目的 ・リフォーム・リニューアルに関する情報収集の状況 ・動機 ・マンション共用部に係る調査 等 ・今後のリフォーム・リニューアルの予定・計画
非住宅建築物	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の管理委託の状況 ・建築物の保有の状況 ・長期修繕計画の有無、事業継続計画の有無 ・過去5ヶ年間に実施したリフォーム・リニューアル工事について <ul style="list-style-type: none"> ・工事金額 ・資金調達額及びその方法 ・工事内容 ・業者選定方法 ・工事目的 ・動機 等 ・今後のリフォーム・リニューアルの予定・計画

別添資料

添付資料1	試験調査結果	30
添付資料2	調査対象業種の選定	62
添付資料3	調査票	63
添付資料4	全数推定と標本設計の方法	69