

増改築・改装等実態調査結果

(平成18年分)

国土交通省総合政策局情報安全・調査課建設統計室

平成20年10月29日公表

[問い合わせ先]

担当 下岡（課長補佐）、遠藤（建築統計係長）、中村（係員）

TEL 03-5253-8111（代表）

内線 28-621、28-625、28-626

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/statistics/details/jutaku_list.html

平成18年の増改築・改装等実態調査結果（概要）

1. 全建築物

- ・工事件数は、323,629件。
- ・1件当たり平均工事実施額は、332万円。

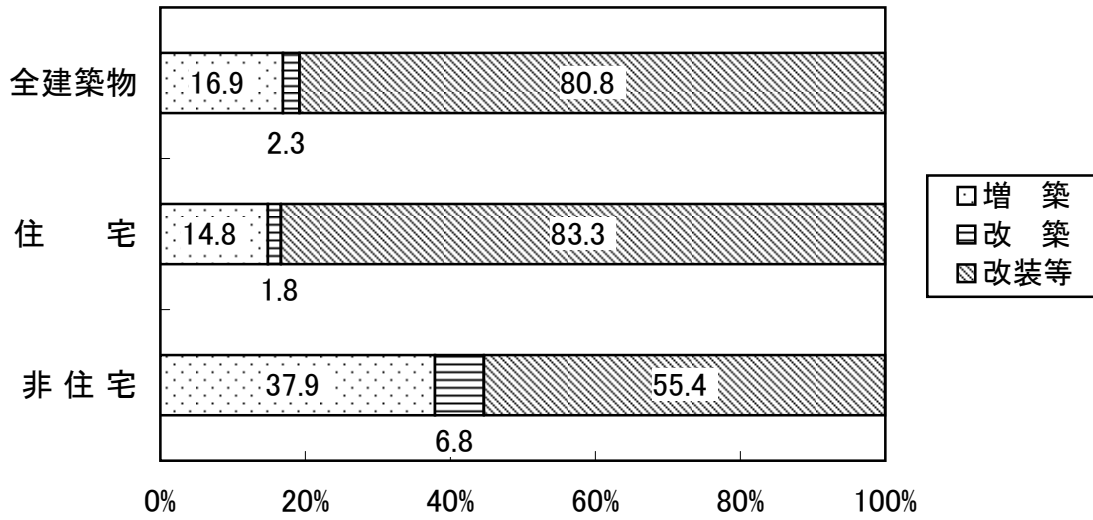
2. 住 宅

- ・工事件数は、293,915件。
 - ・改装等が、全建築物の工事件数の76%を占めている。
 - ・構造別では、木造が77%を占めている。
 - ・改装等工事の工事内容別の割合では、「屋根・外壁等の塗り替え工事」、「内装の模様替え工事」、「浴室の設備改善工事」、「便所の設備改善工事」、「台所等給排水設備の改善工事」が大半を占めている。
- ・1件当たり平均工事実施額は、301万円。

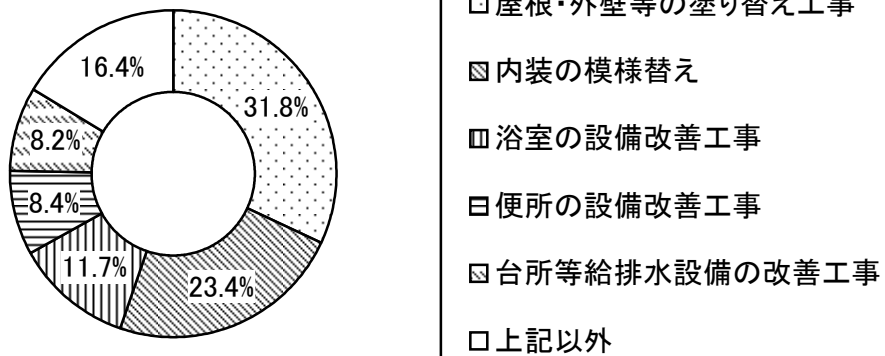
3. 非住宅

- ・工事件数は、29,714件。
 - ・構造別では、非木造が58%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」、「その他」が大半を占めている。
- ・1件当たり平均工事実施額は、645万円。

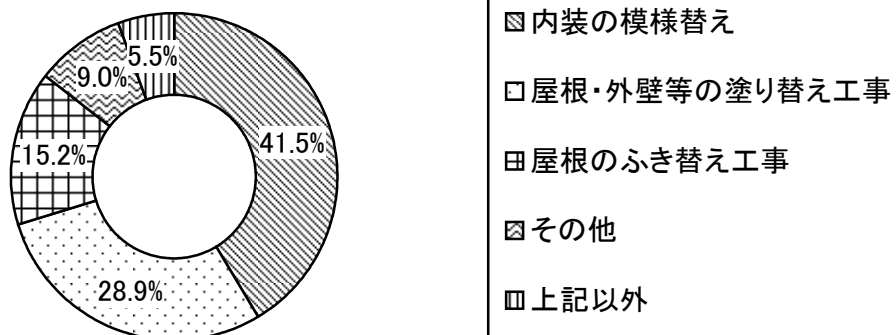
工事内容別・工事件数の割合



住宅における改装等工事件数の工事内容別比率



非住宅における改装等工事件数の工事内容別比率



増改築・改装等実態調査結果（平成18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931,250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19年6月10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18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・構造の著しく異ならない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18年の増改築・改装等の実施状況は、工事件数323,629件、工事実施額10,756億円。内訳では、増築が工事件数54,792件、工事実施額4,825億円、改築が工事件数7,406件、工事実施額995億円、改装等が工事件数261,431件、工事実施額が4,937億円となっている。また、住宅が全体で工事件数293,915件（構成比90.8%）、工事実施額8,840億円（構成比82.2%）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240,705件、工事実施額7,257億円、非木造が工事件数82,924件、工事実施額3,500億円となっている。
- (3) 全建築物の1件当たり平均工事実施額は、332万円（増築881万円、改築1,343万円、改装等189万円）で、住宅が301万円（増築777万円、改築1,762万円、改装等184万円）となっている。構造別では、木造が301万円（増築728万円、改築1,236万円、改装等168万円）、非木造が422万円（増築1,504万円、改築3,400万円、改装等244万円）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281,223件（構成比86.9%）、工事実施額では6,256億円（構成比58.2%）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293,915件（増築43,541件、改築5,399件、改装等244,975件）、工事実施額8,840億円（増築3,384億円、改築952億円、改装等4,505億円）となっており、改装等が工事件数では83.3%、工事実施額では51.0%を占めている。
 - ② 構造別では、木造が工事件数226,946件（増築39,095件、改築5,032件、改装等182,819件）、工事実施額6,950億円（増築3,092億円、改築827億円、改装等3,030億円）、非木造が工事件数66,969件（増築4,446件、改築367件、改装等62,156件）、工事実施額1,890億円（増築291億円、改築125億円、改装等1,474億円）となっており、木造が工事件数で77.2%、工事実施額で78.6%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301万円（木造306万円、非木造282万円）で、増築が777万円（木造791万円、非木造655万円）、改築が1,762万円（木造1,643万円、非木造3,400万円）、改装等が184万円（木造166万円、非木造237万円）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256,760件（構成比87.4%）、増築28,353件、改装等226,308件となっている。改築については、4～6ヶ月のものが最も多く、2,280件となっている。

工事実施額についても、最も多いのは工事期間が3ヶ月以内のもので、合計で5,456億円（構成比61.7%）、改装等3,755億円となっている。増築と改築については、4～6ヶ月のものが最も多く、増築が1,736億円、改築が387億円となっている。

(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「屋根・外壁等の塗り替え工事」77,938件（構成比31.8%）、「内装の模様替え工事」57,416件（構成比23.4%）、「浴室の設備改善工事」28,711件（構成比11.7%）、工事実施額では「屋根・外壁等の塗り替え工事」1,686億円（構成比37.4%）、「内装の模様替え工事」967億円（構成比21.5%）、「浴室の設備改善工事」509億円（構成比11.3%）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10,188件（構成比3.5%）、工事実施額564億円（構成比6.4%）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	293,915	8,840	43,541	3,384	5,399	952	244,975	4,505
公 庫	10,188	564	2,299	273	367	125	7,522	165
その他	283,727	8,276	41,242	3,110	5,032	827	237,453	4,339

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29,714件（増築11,251件、改築2,007件、改装等16,456件）、工事実施額1,917億円（増築1,441億円、改築43億円、改装等433億円）となっており、工事件数では改装等が55.4%、工事実施額では増築が75.2%を占めている。
- ② 構造別では、木造が工事件数13,759件（増築4,912件、改築2,007件、改装等6,840件）、工事実施額307億円（増築110億円、改築43億円、改装等154億円）、非木造が工事件数15,955件（増築6,339件、改築0件、改装等9,616件）、工事実施額1,609億円（増築1,331億円、改築0億円、改装等279億円）となっており、非木造が工事件数で53.7%、工事実施額で84.0%を占めている。
- ③ 用途別にみると工事件数で多いものは、事務所7,083件、倉庫7,003件、その他6,455件、工事実施額で多いものは、工場及び作業場458億円、店舗444億円、その他414億円となっている。

(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645万円（木造223万円、非木造1,009万円）、増築1,281万円（木造225万円、非木造2,099万円）、改築214万円（木造214万円、非木造0万円）、改装等263万円（木造225万円、非木造290万円）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24,463件（構成比82.3%）、増築7,810件、改築2,007件、改装等14,646件となっている。

工事実施額についても、最も多いのは工事期間が3ヶ月以内のもので、合計で800億円（構成比41.7%）、改築43億円、改装等333億円となっている。増築については、4～6ヶ月のものが最も多く、454億円となっている。

(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」6,822件（構成比41.5%）、「屋根・外壁等の塗り替え工事」4,755件（構成比28.9%）、「屋根のふき替え工事」2,498件（構成比15.2%）、工事実施額では「内装の模様替え工事」217億円（構成比50.2%）、「屋根・外壁等の塗り替え工事」114億円（構成比26.3%）、「屋根のふき替え工事」61億円（構成比14.1%）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17年	対前 年比	平成18年	対前 年比	全 体 構成比	項目別 構成比	平成17年	対前 年比	平成18年	対前 年比	全 体 構成比	項目別 構成比	平成17年	対前 年比	平成18年	対前 年比	全 体 構成比	項目別 構成比
建築物計	277,499	-12.6	323,629	16.6	100.0	—	21,624	-10.5	22,558	4.3	100.0	—	1,498,983	23.9	1,075,644	-28.2	100.0	—
増 築	45,166	-12.0	54,792	21.3	16.9	—	4,289	-25.3	5,494	28.1	24.4	—	839,711	17.0	482,451	-42.5	44.9	—
改 築	7,309	19.5	7,406	1.3	2.3	—	865	109.9	725	-16.2	3.2	—	135,110	74.9	99,453	-26.4	9.2	—
改装等	225,024	-13.4	261,431	16.2	80.8	—	16,471	-8.5	16,340	-0.8	72.4	—	524,162	26.3	493,740	-5.8	45.9	—
住 宅 計	253,127	-15.7	293,915	16.1	90.8	100.0	17,046	-10.2	19,497	14.4	86.4	100.0	827,310	3.8	883,987	6.9	82.2	100.0
増 築	37,036	-17.0	43,541	17.6	13.5	14.8	1,895	-19.8	4,210	122.1	18.7	21.6	323,650	-7.9	338,356	4.5	31.5	38.3
改 築	5,023	3.2	5,399	7.5	1.7	1.8	687	116.8	623	-9.4	2.8	3.2	108,613	113.2	95,153	-12.4	8.8	10.8
改装等	211,068	-15.9	244,975	16.1	75.7	83.3	14,464	-11.3	14,665	1.4	65.0	75.2	395,047	0.1	450,478	14.0	41.9	51.0
非住宅計	24,372	43.6	29,714	21.9	9.2	100.0	4,578	-11.3	3,061	-33.1	13.6	100.0	671,673	62.7	191,657	-71.5	17.8	100.0
増 築	8,130	20.7	11,251	38.4	3.5	37.9	2,393	-29.2	1,283	-46.4	5.7	41.9	516,061	40.9	144,095	-72.1	13.4	75.2
改 築	2,286	82.9	2,007	-12.2	0.6	6.8	178	87.2	102	-42.6	0.5	3.3	26,497	0.7	4,300	-83.8	0.4	2.2
改装等	13,956	55.4	16,456	17.9	5.1	55.4	2,007	19.1	1,675	-16.5	7.4	54.7	129,115	542.7	43,262	-66.5	4.0	22.6

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	323,629	107,564,437	332	54,792	48,245,117	881	7,406	9,945,290	1,343	261,431	49,374,030	189
	住 宅	293,915	88,398,726	301	43,541	33,835,578	777	5,399	9,515,340	1,762	244,975	45,047,808	184
	非住宅	29,714	19,165,711	645	11,251	14,409,539	1,281	2,007	429,950	214	16,456	4,326,222	263
木 造	建築物計	240,705	72,567,253	301	44,007	32,026,731	728	7,039	8,697,490	1,236	189,659	31,843,032	168
	住 宅	226,946	69,495,798	306	39,095	30,923,696	791	5,032	8,267,540	1,643	182,819	30,304,562	166
	非住宅	13,759	3,071,455	223	4,912	1,103,035	225	2,007	429,950	214	6,840	1,538,470	225
非木造	建築物計	82,924	34,997,184	422	10,785	16,218,386	1,504	367	1,247,800	3,400	71,772	17,530,998	244
	住 宅	66,969	18,902,928	282	4,446	2,911,882	655	367	1,247,800	3,400	62,156	14,743,246	237
	非住宅	15,955	16,094,256	1,009	6,339	13,306,504	2,099	0	0	—	9,616	2,787,752	290

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	323,629	107,564,437	54,792	48,245,117	7,406	9,945,290	261,431	49,374,030
	住宅	293,915	88,398,726	43,541	33,835,578	5,399	9,515,340	244,975	45,047,808
	非住宅	29,714	19,165,711	11,251	14,409,539	2,007	429,950	16,456	4,326,222
～3ヶ月	建築物計	281,223	62,561,986	36,163	19,186,929	4,106	2,485,510	240,954	40,889,547
	住宅	256,760	54,564,426	28,353	14,954,316	2,099	2,055,560	226,308	37,554,550
	非住宅	24,463	7,997,560	7,810	4,232,613	2,007	429,950	14,646	3,334,997
4～6ヶ月	建築物計	30,282	33,607,830	14,118	21,891,542	2,280	3,872,530	13,884	7,843,758
	住宅	27,146	28,102,055	12,361	17,355,442	2,280	3,872,530	12,505	6,874,083
	非住宅	3,136	5,505,775	1,757	4,536,100	0	0	1,379	969,675
7～9ヶ月	建築物計	6,774	1,509,935	1,404	851,820	495	148,500	4,875	509,615
	住宅	6,774	1,509,935	1,404	851,820	495	148,500	4,875	509,615
	非住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
10～12ヶ月	建築物計	4,128	7,339,260	1,885	3,769,400	525	3,438,750	1,718	131,110
	住宅	3,235	4,222,310	1,423	674,000	525	3,438,750	1,287	109,560
	非住宅	893	3,116,950	462	3,095,400	0	0	431	21,550
13ヶ月以上	建築物計	1,222	2,545,426	1,222	2,545,426	0	0	0	0
	住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
	非住宅	1,222	2,545,426	1,222	2,545,426	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	261,431	100.0	49,374,030	100.0
	住 宅	244,975	100.0	45,047,808	100.0
	非住宅	16,456	100.0	4,326,222	100.0
内装の様様替え工事	建築物計	64,238	24.6	11,837,384	24.0
	住 宅	57,416	23.4	9,666,825	21.5
	非住宅	6,822	41.5	2,170,559	50.2
間取りの変更工事	建築物計	6,301	2.4	1,198,760	2.4
	住 宅	5,861	2.4	1,022,760	2.3
	非住宅	440	2.7	176,000	4.1
窓・扉等取り替え工事	建築物計	4,841	1.9	282,067	0.6
	住 宅	4,841	2.0	282,067	0.6
	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	20,093	7.7	4,137,400	8.4
	住 宅	20,093	8.2	4,137,400	9.2
	非住宅	0	0.0	0	0.0
便所の設備改善工事	建築物計	21,068	8.1	2,185,900	4.4
	住 宅	20,607	8.4	2,047,600	4.5
	非住宅	461	2.8	138,300	3.2
浴室の設備改善工事	建築物計	28,711	11.0	5,092,838	10.3
	住 宅	28,711	11.7	5,092,838	11.3
	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	794	0.3	12,944	0.0
	住 宅	794	0.3	12,944	0.0
	非住宅	0	0.0	0	0.0
太陽熱温水器の 設置工事	建築物計	1,576	0.6	247,240	0.5
	住 宅	1,576	0.6	247,240	0.5
	非住宅	0	0.0	0	0.0
断熱工事	建築物計	1,601	0.6	570,760	1.2
	住 宅	1,601	0.7	570,760	1.3
	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	19,657	7.5	3,126,233	6.3
	住 宅	17,159	7.0	2,514,658	5.6
	非住宅	2,498	15.2	611,575	14.1
屋根・外壁等の 塗り替え工事	建築物計	82,693	31.6	18,000,282	36.5
	住 宅	77,938	31.8	16,861,204	37.4
	非住宅	4,755	28.9	1,139,078	26.3
基礎構造の補強工事	建築物計	1,394	0.5	727,755	1.5
	住 宅	1,394	0.6	727,755	1.6
	非住宅	0	0.0	0	0.0
そ の 他	建築物計	8,464	3.2	1,954,467	4.0
	住 宅	6,984	2.9	1,863,757	4.1
	非住宅	1,480	9.0	90,710	2.1

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	29,714	19,165,711	645	11,251	14,409,539	1,281	2,007	429,950	214	16,456	4,326,222	263
	木 造	13,759	3,071,455	223	4,912	1,103,035	225	2,007	429,950	214	6,840	1,538,470	225
	非木造	15,955	16,094,256	1,009	6,339	13,306,504	2,099	0	0	—	9,616	2,787,752	290
事 務 所	計	7,083	2,879,637	407	427	1,281,000	3,000	0	0	—	6,656	1,598,637	240
	木 造	956	187,670	196	0	0	—	0	0	—	956	187,670	196
	非木造	6,127	2,691,967	439	427	1,281,000	3,000	0	0	—	5,700	1,410,967	248
店 舗	計	3,866	4,442,840	1,149	1,599	3,493,660	2,185	702	280,800	400	1,565	668,380	427
	木 造	3,404	1,347,440	396	1,137	398,260	350	702	280,800	400	1,565	668,380	427
	非木造	462	3,095,400	6,700	462	3,095,400	6,700	0	0	—	0	0	—
工場及び 作業場	計	4,324	4,579,538	1,059	2,945	3,974,668	1,350	0	0	—	1,379	604,870	439
	木 造	417	20,850	50	417	20,850	50	0	0	—	0	0	—
	非木造	3,907	4,558,688	1,167	2,528	3,953,818	1,564	0	0	—	1,379	604,870	439
倉 庫	計	7,003	1,125,395	161	2,833	636,675	225	1,305	149,150	114	2,865	339,570	119
	木 造	6,145	1,103,945	180	2,833	636,675	225	1,305	149,150	114	2,007	318,120	159
	非木造	858	21,450	25	0	0	—	0	0	—	858	21,450	25
学校の 校 舎	計	522	1,863,540	3,570	522	1,863,540	3,570	0	0	—	0	0	—
	木 造	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
	非木造	522	1,863,540	3,570	522	1,863,540	3,570	0	0	—	0	0	—
病院・ 診療所	計	461	138,300	300	0	0	—	0	0	—	461	138,300	300
	木 造	461	138,300	300	0	0	—	0	0	—	461	138,300	300
	非木造	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
その他	計	6,455	4,136,461	641	2,925	3,159,996	1,080	0	0	—	3,530	976,465	277
	木 造	2,376	273,250	115	525	47,250	90	0	0	—	1,851	226,000	122
	非木造	4,079	3,863,211	947	2,400	3,112,746	1,297	0	0	—	1,679	750,465	447

増改築・改装等実態調査の終了について

増改築・改装等実態調査は、承認統計として、昭和63年より、建築物の増築、改築及び改装等を実施した工事の内容及び工事実施額について調査を行ってきたものです。しかしながら、建築物の増改築・改装等の工事は、外観の大きな変化を伴わない場合も多いことから、建築主等に対する訪問調査である本調査では、精度に一定の限界があったところです。

このため、本調査については、平成18年調査をもって終了とし、調査精度の向上を図るため、供給者（施工業者）側に対する調査に切り替え、新たに「建築物リフォーム・リニューアル調査」の一環として実施することとしました。

新たに実施予定の建築物リフォーム・リニューアル調査の詳細については、現在検討中です。

(問い合わせ先)

国土交通省総合政策局建設統計室

電話 03-5253-8111

担当 下岡（課長補佐） 28-621

遠藤（係長） 28-625

中村（係員） 28-626

(建築物リフォーム・リニューアル調査関係)

岩野（課長補佐） 28-611