

# 国土交通省説明資料 (住宅・不動産)

---

国土交通省

平成28年11月18日

# 1. 不動産投資市場政策について

- 名目GDP600兆円実現のためには、不動産投資市場の持続的な成長が不可欠。
- クラウドファンディング等の小口資金による空き家・空き店舗の再生、寄付等された遊休不動産の管理・活用、鑑定評価を含む不動産情報の充実等に必要な法改正等を一体的に行い、2020年頃までにリート等の資産総額を約30兆円に倍増することを目指す。

## 主な対策

### 都市力の向上

- 多様な投資家から資金を調達し、リノベーションや施設整備等を促進するため、リート等への支援を拡充
- 不動産証券化に関する規制緩和等により、事業の案件形成をより一層加速
- 土地について需要を踏まえた的確な活用の円滑化や流動化を重点的に支援

### 地方の創生

- 小口の投資を集めた空き家・空き店舗の再生等のための制度改革
- まちなかの遊休資産や公的不動産等を地域が連携して交流や移住、起業等の場として管理・活用する取組を支援
- 地域の金融機関や自治体等の連携強化や人材育成等を支援

### 情報基盤の充実

- 不動産情報を充実させ、より早く、より便利にデータを提供
- 不動産鑑定評価の充実

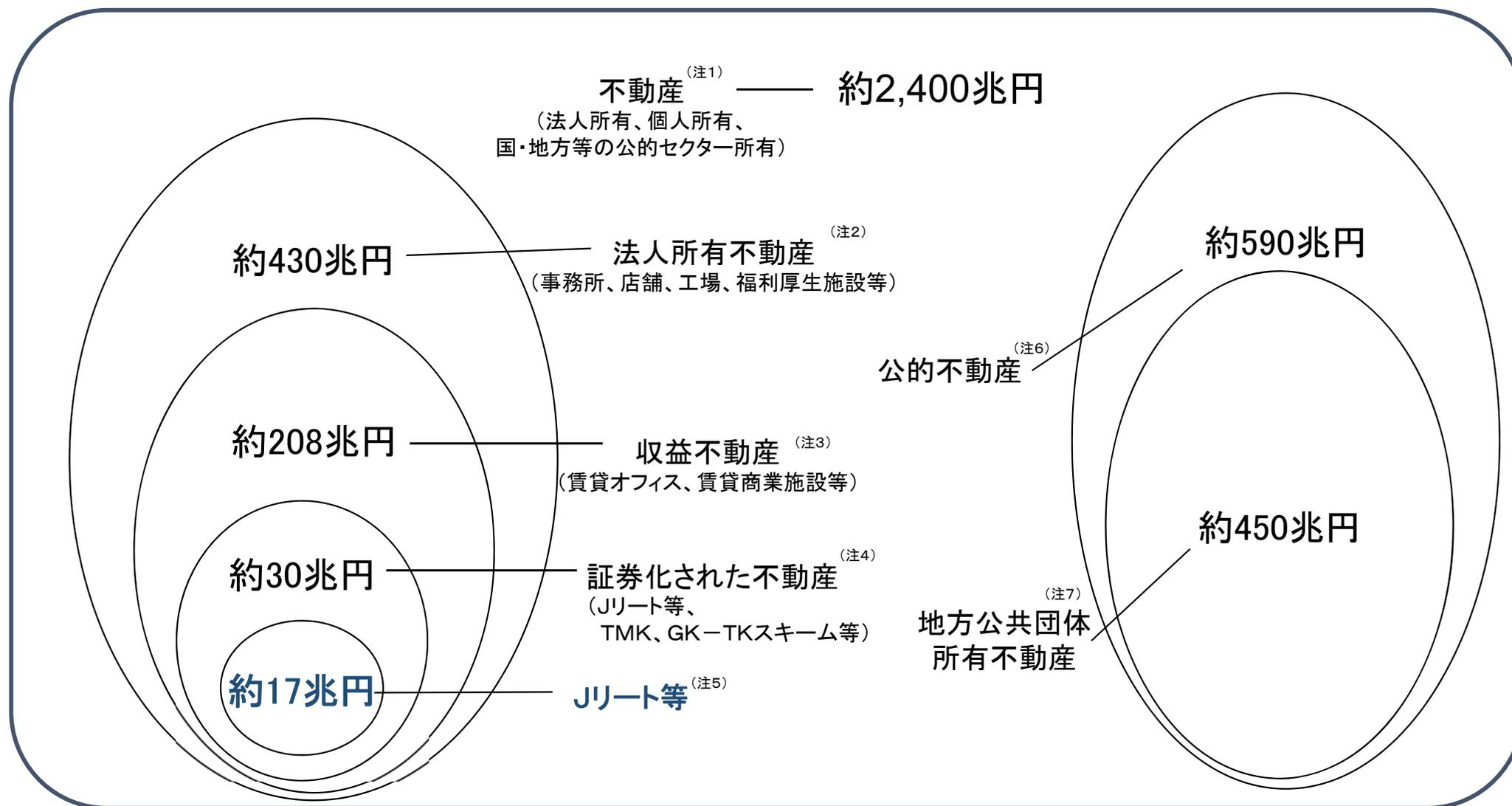
## 実現

- 成長分野等の質の高い不動産の供給・再生、キャッシュフローの拡大
- 国民への良質なサービスの提供
- 事業者の経営効率・収益性の向上
- 多様な投資家への安定した運用機会の提供



- 空き家・空き店舗等の再生
- 地域の資産が民間資金等によって再生される好循環の創出
- 地域コミュニティの活性化





(注1) 内閣府「国民経済計算(平成24年度確報)」より国土交通省作成 ※住宅、住宅以外の建物、その他の構築物及び土地のストックの総額

(注2) 事務所、店舗、工場、福利厚生施設等の法人が所有する不動産。土地基本調査に基づく時価ベースの金額(平成25年1月1日時点)

(注3) PRUDENTIAL REAL ESTATE INVESTORS “A Bird’s eye View of Global Estate Markets : 2012 update “ (円換算)

(注4) 国土交通省 平成27年度 不動産証券化の実態調査

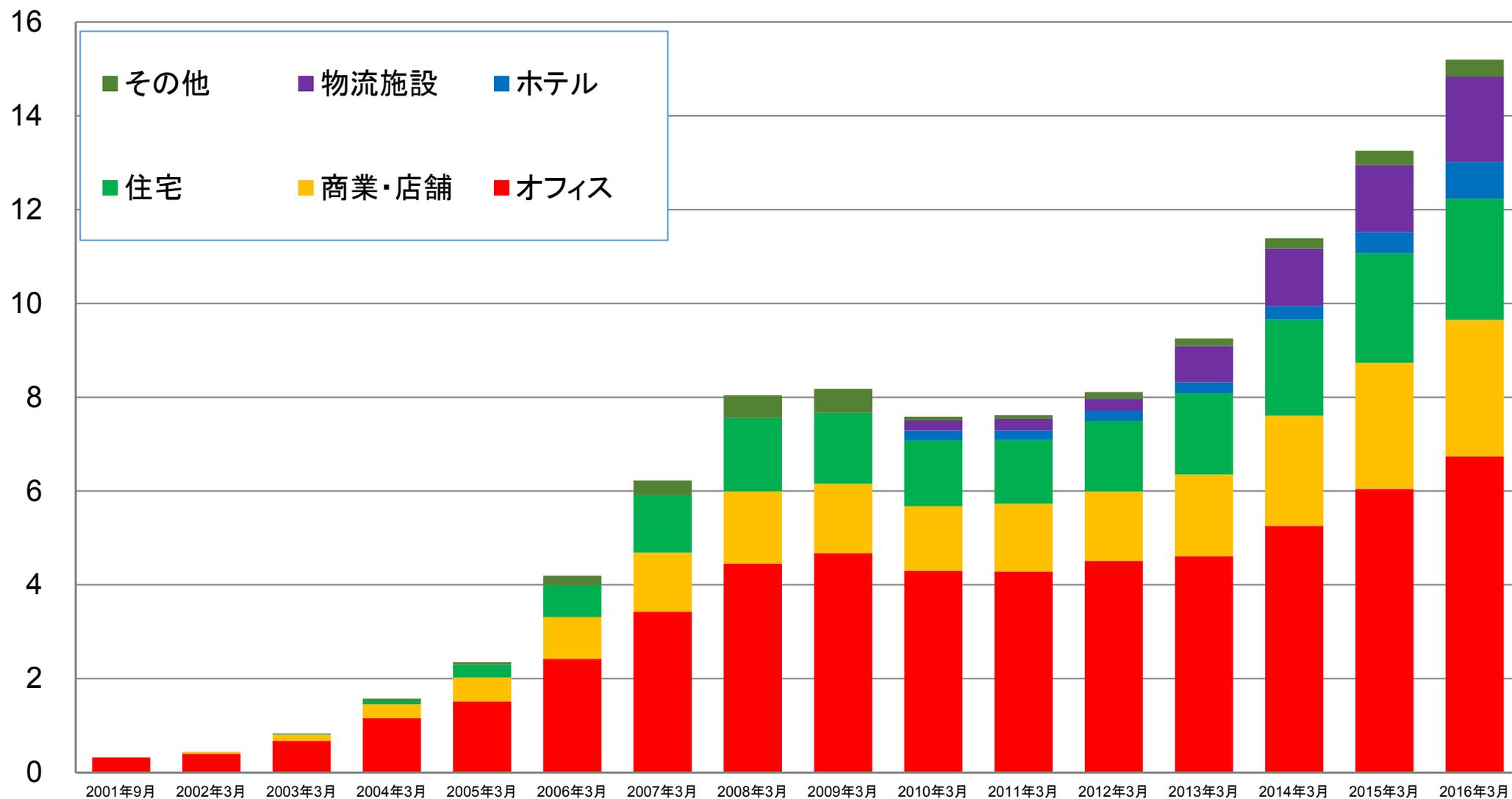
(注5) 投資信託協会「統計データ」、ARES「私募リート・クォーターリー(2016年6月末)」、国土交通省「平成27年度 不動産証券化の実態調査」より国土交通省作成  
 ※Jリート(2016年6月末)、私募リート(2016年6月末)、不動産特定共同事業(2014年度末)の合計額

(注6) 内閣府「国民経済計算(平成24年度確報)」より国土交通省作成 ※固定資産及び土地の総額(平成25年末時点)

(注7) 内閣府「国民経済計算(平成24年度確報)」より国土交通省作成 ※地方公共団体が所有する不動産のうち固定資産の総額は、一般政府の所有する固定資産を  
 総固定資本形成の累計額(昭和55年度～平成25年度)のうち地方の占める比率で按分したもの

## Jリートの投資対象の資産規模の推移について

(兆円)



出典：2003年3月～2016年3月 投資信託協会公表データ  
2001年9月、2002年3月はARES推計値。

(注1)「その他」は「オフィス」「商業・店舗」「住宅」「ホテル」「物流施設」以外の用途。  
(注2)2009年3月以前の「ホテル」「物流」は「その他」に含まれる。

# 不動産の取引価格の整備① 不動産取引価格情報

- 我が国経済の生産性向上には、不動産について、流動化等を通じた有効活用や、不動産関連データを活用した新たなビジネスの創出・充実等を図ることが不可欠
- 平成18年4月より、法務省から提供を受けた登記異動情報を集約・加工し、取引当事者へのアンケート調査により取得した実際の不動産取引価格情報について、個人情報秘匿処理等を行った上で四半期毎に提供。  
⇒土地情報総合ライブラリーにおいて、提供件数（累計）288万件（平成28年10月末日時点）
- 今後は、不動産の個別属性を一層明らかにして公表するなど、不動産関連の公開データの充実化に取り組む

## ＜対象物件の種類＞

更地（宅地）、建付地（土地・建物一体取引）、  
中古マンション等、農地、林地

## ＜情報提供項目＞

所在地（※町・大字レベル） 取引価格（※有効数字2桁）  
土地の面積・形状、建物の用途・構造、延床面積、建築年、  
前面道路、最寄駅、用途地域、建ぺい率、容積率等

国土交通省 土地総合情報システム Land General Information System

平成27年第3四半期～平成28年第2四半期の東京都新宿区の土地取引件数 2,693 件 [取引件数の推移](#)

検索条件: [種類] 土地 [地域] 東京都 新宿区 [取引時期] 平成27年第3四半期～平成28年第2四半期

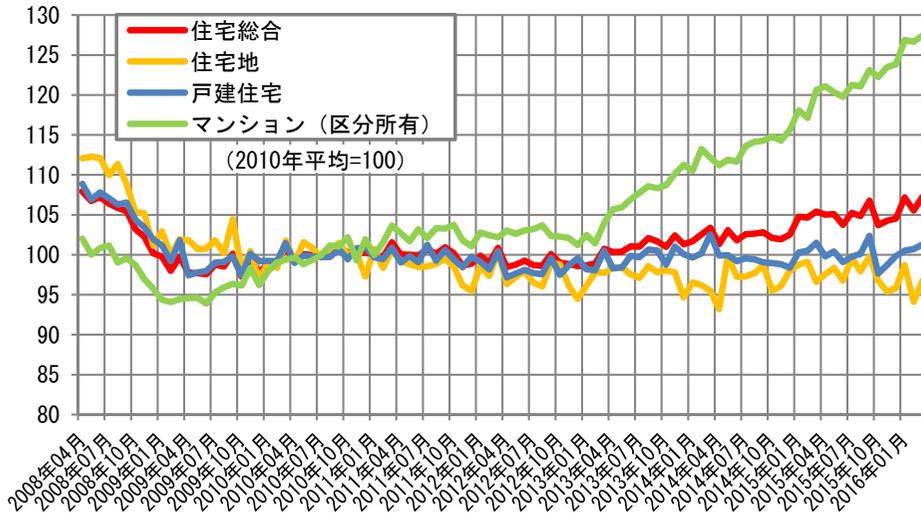
検索結果: 92件中 1件目 ～ 20件目を表示中(1/5ページ目)

不動産取引価格情報														土地取引価格の概況			ダウンロード
詳細表示	所在地	地域	最寄駅		土地					今後の利用目的	前面道路			都市計画	建ぺい率	容積率	取引時期
			名称	距離	取引総額	坪単価	面積	m <sup>2</sup> 単価	形状		幅員	種類	方位				
1	新宿区 愛住町	住宅地	四谷三丁目	2分	4,000万円	410万円	35m <sup>2</sup>	120万円	長方形	その他	4.5m	区道	西	1種住居	60%	400%	H27/10-12月
2	新宿区 赤城下町	住宅地	神楽坂	2分	6,800万円	160万円	145m <sup>2</sup>	48万円		住宅	2.9m	区道	西	2種住居	60%	300%	H27/07-09月
3	新宿区 市谷田町	商業地	市ヶ谷	10分	18,000万円	490万円	120m <sup>2</sup>	150万円	ほぼ台形		23.7m	国道	南東	商業	80%	600%	H27/10-12月
4	新宿区 大久保	住宅地	新大久保	7分	15,000万円	190万円	260m <sup>2</sup>	58万円	不整形	住宅	3.4m	区道	北西	1中住専	60%	300%	H28/01-03月
5	新宿区 大久保	住宅地	新大久保	9分	11,000万円	210万円	175m <sup>2</sup>	65万円	ほぼ長方形	住宅	3.6m	区道	東	1中住専	60%	300%	H27/07-09月
6	新宿区 歌舞伎町	商業地	東新宿	6分	100,000万円	510万円	670m <sup>2</sup>	150万円	不整形	住宅	6.2m	区道	北	商業	80%	600%	H27/10-12月
7	新宿区 上落合	住宅地	中井	5分	4,600万円	230万円	65m <sup>2</sup>	69万円	ほぼ台形	住宅	3.8m	区道	北	1中住専	60%	300%	H27/10-12月
8	新宿区 河田町	商業地	隠橋	6分	19,000万円	300万円	210m <sup>2</sup>	91万円	ほぼ長方形	住宅	5.2m	区道	南西	近隣商業	80%	400%	H28/01-03月
9	新宿区 河田町	住宅地	若松河田	5分	5,500万円	250万円	75m <sup>2</sup>	76万円	ほぼ長方形	住宅	4.0m	区道	南西	1中住専	60%	300%	H28/01-03月
10	新宿区 河田町	商業地	若松河田	2分	35,000万円	300万円	390m <sup>2</sup>	90万円	不整形	その他	13.0m	区道	北東	近隣商業	80%	400%	H27/07-09月
11	新宿区 北新宿	住宅地	大久保(東京)	6分	2,700万円	200万円	45m <sup>2</sup>	61万円	ほぼ長方形	住宅	3.7m	区道	東	1中住専	60%	300%	H28/04-06月
12	新宿区 北新宿	住宅地	大久保(東京)	4分	36,000万円	250万円	470m <sup>2</sup>	77万円	不整形	住宅	3.6m	区道	北東	1種住居	60%	300%	H28/01-03月
13	新宿区 北新宿	商業地	大久保(東京)	5分	29,000万円	450万円	210m <sup>2</sup>	140万円	不整形	住宅	30.0m	都道	南	商業	80%	700%	H28/01-03月
14	新宿区 北新宿	住宅地	大久保(東京)	7分	2,800万円	120万円	80m <sup>2</sup>	36万円	不整形	住宅	4.0m	私道	南	1中住専	60%	300%	H27/10-12月

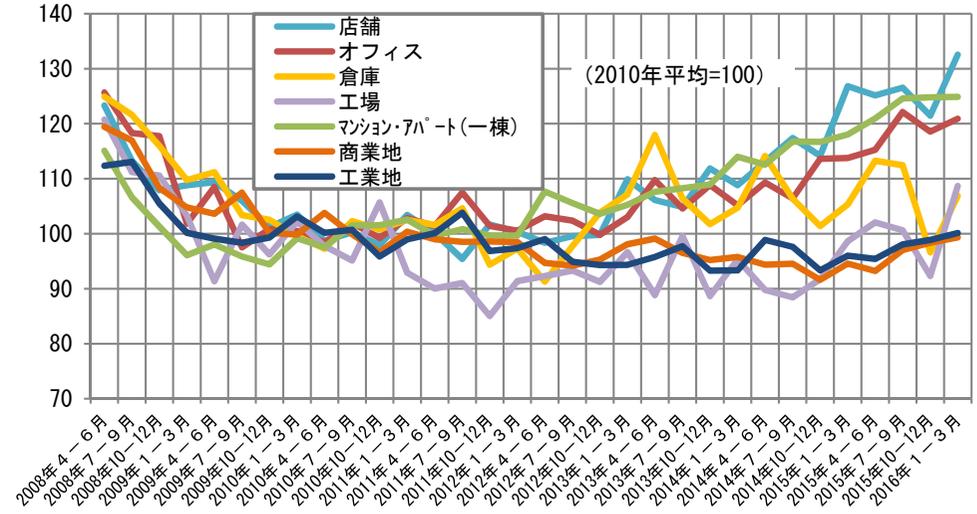
# 不動産の取引価格の整備② 不動産価格指数の開発・提供

- リーマンショック後において、IMF等がG20諸国に対し、不動産価格の動向について報告を要請。IMF等が作成した国際指針に基づき、我が国では、不動産取引価格情報に基づいて**不動産価格指数(住宅)**の開発・検討を行い、**2012年8月から試験運用を開始し、2015年3月から本格運用。**
- 不動産価格指数(商業用不動産)については、日本銀行、金融庁等と連携し、**2016年3月に、「不動産価格指数(商業用不動産)」の試験運用を開始。**

【不動産価格指数(住宅) 全国】

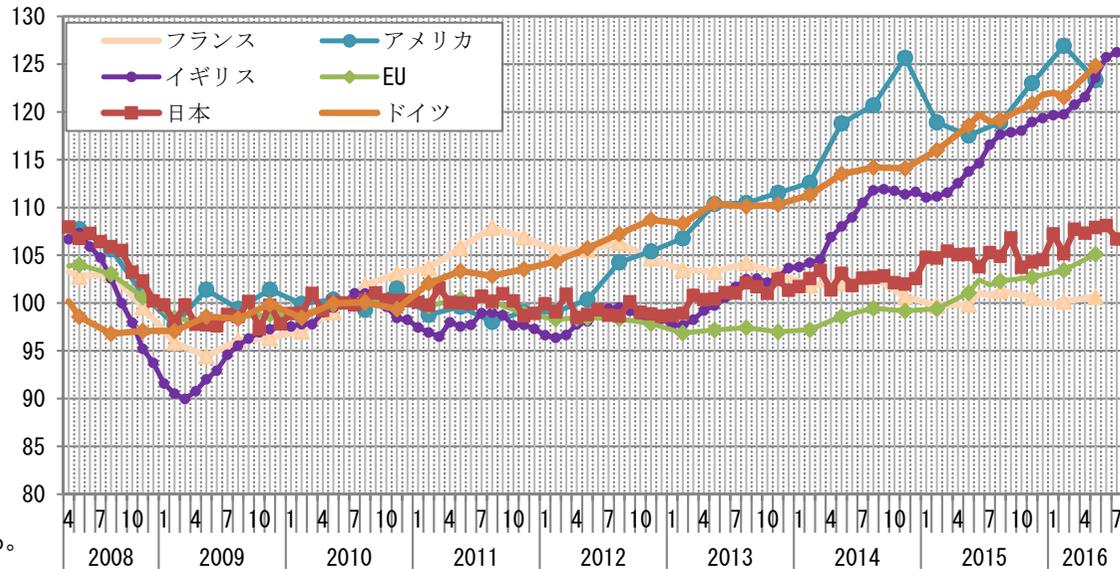


【不動産価格指数(商業用不動産) 全国】



【他国の指数(住宅)との比較】

- アメリカ : Construction Price Index(Census Bureau)
- イギリス : House Price Index(Office for National Statistics)
- EU : House price index(Eurostat)
- フランス : Housing price index(Insee, National Institute of Statistics and Economic Studies)
- ドイツ : House price index(Destatis Statistics Bundesamt)



※いずれも政府機関の作成する、ヘドニック法による指数。  
 ※アメリカ、EU、フランス、ドイツは四半期。  
 ※各国の指数の比較のため、便宜的に2010年6月を100として作図している。

## 2. 住宅政策(既存住宅・空き家関連施策)について

# 新たな住生活基本計画（全国計画）（平成28年3月18日閣議決定）の概要

現状と今後10年の課題

- (1) 少子高齢化・人口減少の急速な進展。大都市圏における後期高齢者の急増【高齢化問題】  
・後期高齢者：2010年 約1,419万人→2025年 約2,179万人（首都圏：約318万人→約572万人）・高齢化に伴い生活保護受給世帯が増加：1992年 約59万世帯 → 2015年 約162万世帯
- (2) 世帯数の減少により空き家がさらに増加【空き家問題】・2013年 約820万戸（賃貸・売却用等以外：約320万戸）
- (3) 地域のコミュニティが希薄化しているなど居住環境の質が低下
- (4) 少子高齢化と人口減少が、1)高齢化問題 2)空き家問題 3)地域コミュニティを支える力の低下といった住宅政策上の諸問題の根本的な要因【少子化問題】・希望出生率1.8に対して1.4の現状
- (5) リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ
- (6) マンションの老朽化・空き家の増加により、防災・治安・衛生面等での課題が顕在化するおそれ【マンション問題】

## 新しい計画の目標（計画期間：2016年度～2025年度）

### 居住者からの視点

### 住宅ストックからの視点

### 産業・地域からの視点

#### 目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

- ① 民間賃貸住宅の活用
- ② 公的賃貸住宅への入居支援
- ③ 持家の取得支援
- ④ 三世帯同居・近居の促進 等

#### 目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

- ① 高齢者向けの住まいや多様な住宅関連サービスのあり方を示した「新たな高齢者向け住宅のガイドライン」を策定
- ② 需要に応じたサービス付き高齢者向け住宅等の供給や「生涯活躍のまち」の形成
- ③ 公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた地域拠点の形成
- ④ リバースモーゲージの普及による高齢者の住み替え等の資金の確保 等

#### 目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

- ① 空き家の活用を促進するとともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた住宅セーフティネット機能を強化
- ② 公的賃貸住宅の適切な供給・管理 等

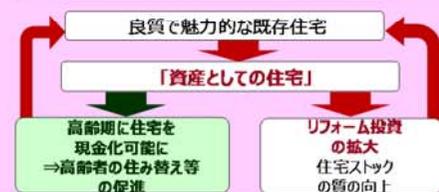
#### 目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

「住宅購入でゴール」のいわゆる「住宅すごろく」を超えて、**既存住宅が資産となり、次の世代にも承継される「新たな住宅循環システム」の構築**

⇒「資産としての住宅」への転換

リフォーム投資の拡大・住み替え需要の喚起

⇒人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力



- ① 建物状況調査(インスペクション)、住宅瑕疵保険等を活用した品質確保
- ② 住宅性能表示、住宅履歴情報等を活用した消費者への情報提供の充実
- ③ 住みたい・買いたいと思うような既存住宅の「品質+魅力」の向上（外壁・内装のリフォーム、デザイン等）
- ④ 既存住宅の価値向上を反映した評価方法の普及・定着
- ⑤ 資産として承継できる長期優良住宅等の良質で安全な新築住宅の供給 等

#### 目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

- ① 耐震性を満たさない住宅の建替え等による更新  
※居住されている住宅のうち、耐震性を満たさない住宅：約900万戸
- ② リフォームによる耐震性・耐久性等・省エネ性の向上と適切な維持管理の促進
- ③ 投資意欲を刺激するリフォーム（健康増進・デザイン等）の促進
- ④ マンションの適切な維持管理や建替え・改修の促進 等

#### 目標6 急増する空き家の活用・除却の推進

- ① 良質な既存住宅が流通し、空き家増加が抑制される流れの創出
- ② 空き家を活用した地方移住や二地域居住等の促進
- ③ 古民家等の再生・活用や介護・福祉・子育て支援施設、宿泊施設等の他用途への転換
- ④ 防災・衛生・景観等の生活環境に悪影響を及ぼす空き家の解体・撤去の推進 等

#### 目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

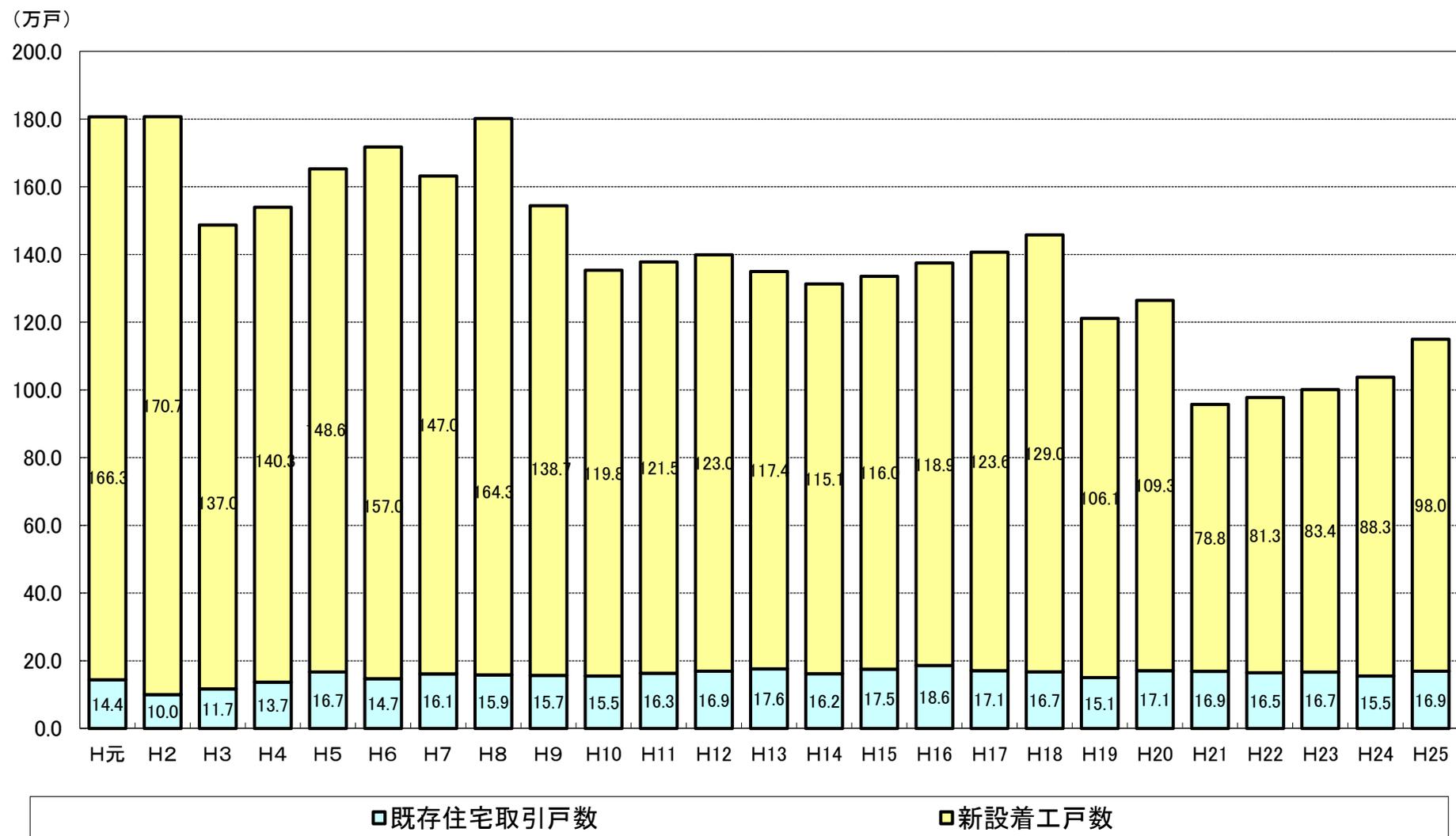
- ① 地域経済を支える地域材を用いた木造住宅の供給促進、設計者・技能者の育成、伝統的な技術の承継・発展、CLT等の部材・工法等の技術開発を推進
- ② 住宅ストックビジネス※の活性化、多角化する住生活産業に対応した担い手の確保・育成  
※既存住宅の維持管理、リフォーム建物状況調査（インスペクション）、住宅ファイル、空き家管理 等
- ③ 子育て世帯・高齢者世帯など幅広い世帯のニーズに答える住生活関連の新たなビジネス※市場の創出・拡大、住生活産業の海外展開を支援するなど我が国の住生活産業の成長を促進  
※家事代行、食事宅配、ICT対応型住宅、遠隔健康管理、IoT住宅、ロボット技術 等

#### 目標8 住宅地の魅力の維持・向上

- ① スマートウェルネスシティやコンパクトシティなどのまちづくりとの連携、交通・買い物・医療・教育等の居住者の利便性向上
- ② 住宅団地の再生・その機会をとらえた高齢者・子育て支援施設等の地域拠点形成
- ③ 良好な景観の形成、豊かなコミュニティの維持・向上
- ④ 密集市街地の改善整備や無電柱化の推進等による居住者の災害時の安全性の向上 等

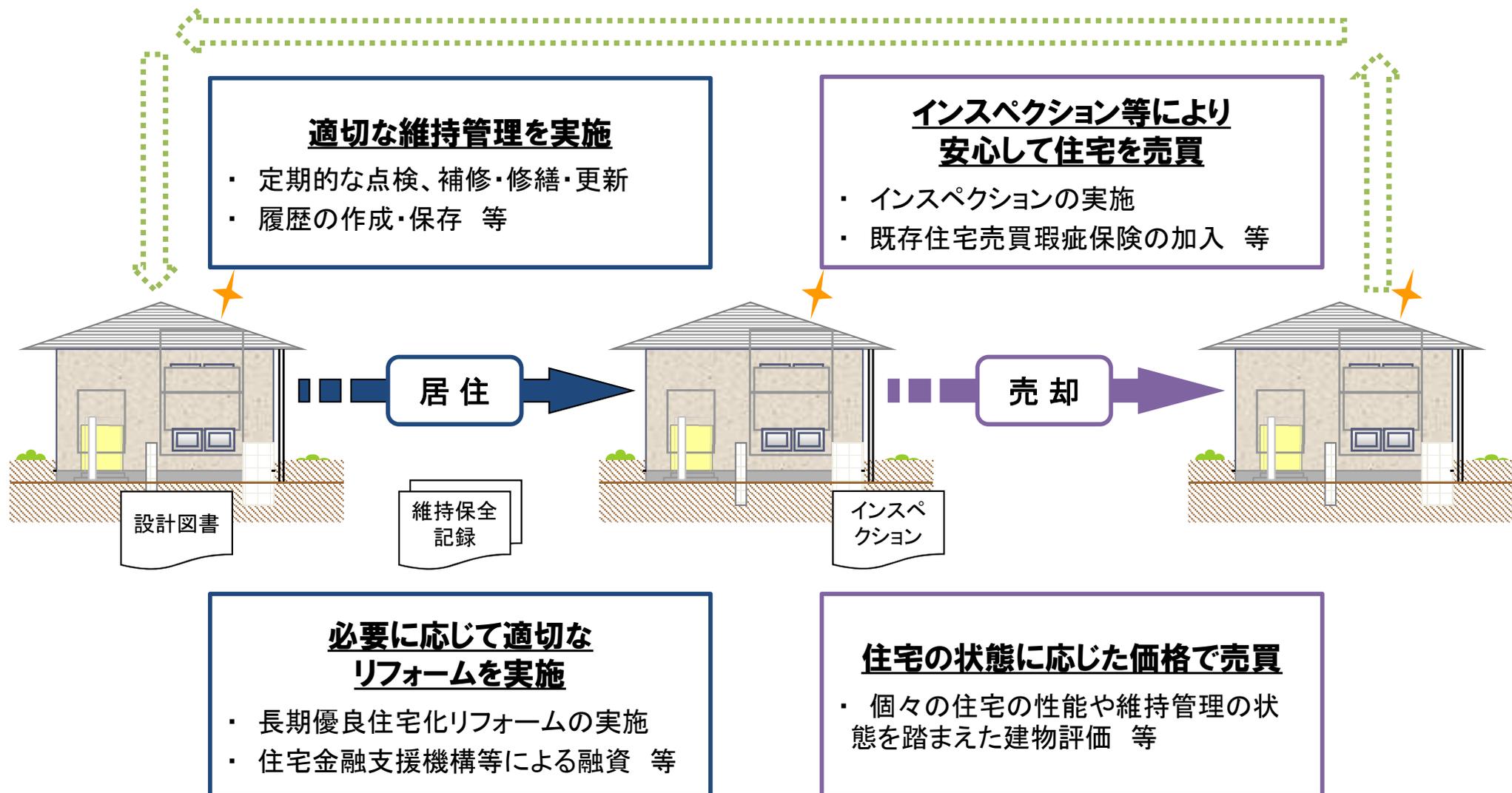
# 既存住宅流通量の推移

○既存住宅流通量は、平成25年で約17万戸となっている。



出典：住宅・土地統計調査(総務省)、住宅着工統計(国土交通省)  
 (注)平成5(1993)年、平成10(1998)年、平成15(2003)年、平成20(2008)年、平成25(2013)年の  
 既存住宅流通量は1～9月分を通年に換算したものの。

# 既存住宅市場の活性化に向けた施策



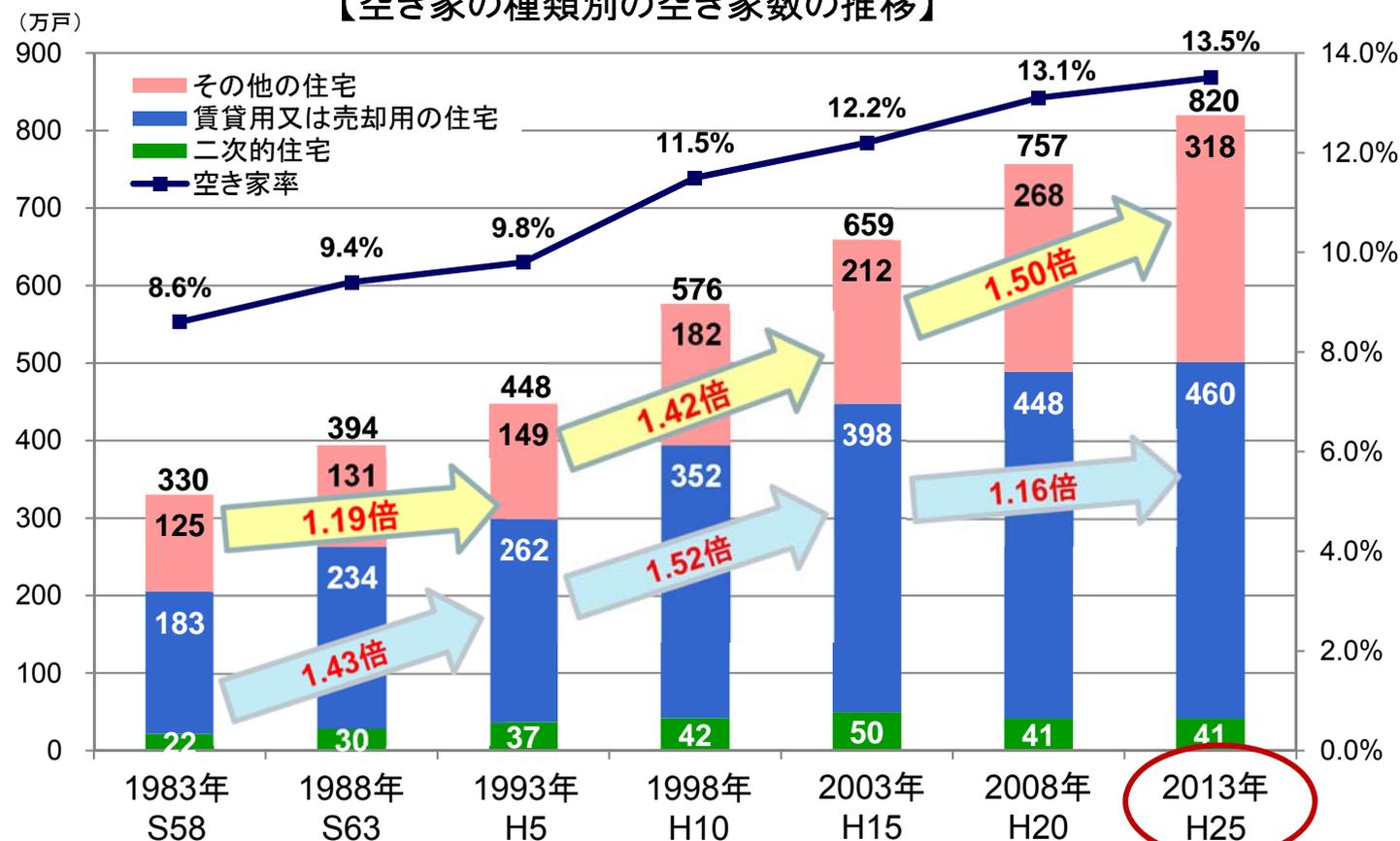
○成果指標 (住生活基本計画(全国計画)(平成28年3月18日閣議決定)において設定)

- ・ 既存住宅流通の市場規模 4兆円(H25) ⇒ 8兆円(H37)

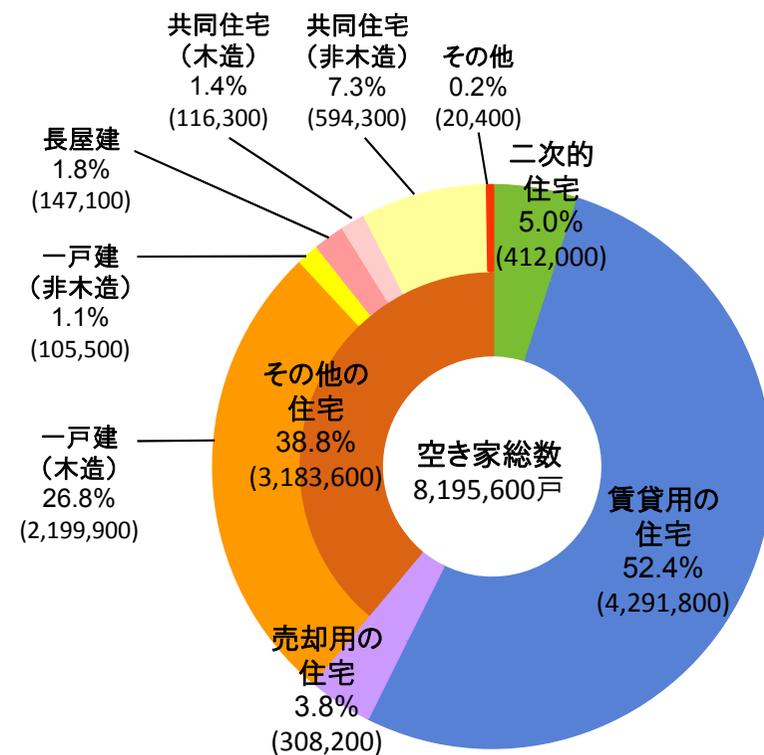
# 空き家の現状(種類別)

- 空き家の総数は、この10年で1.2倍(659万戸→820万戸)、20年で1.8倍(448万戸→820万戸)に増加。
- 空き家の種類別の内訳では、「賃貸用又は売却用の住宅」(460万戸)が最も多いが、「その他の住宅」(318万戸)がこの10年で1.5倍(212万戸→318万戸)、20年で2.1倍(149万戸→318万戸)に増加。
- なお、「その他の住宅」(318万戸)のうち、「一戸建(木造)」(220万戸)が最も多い。

【空き家の種類別の空き家数の推移】



【空き家の種類別内訳】



【出典】:平成25年度住宅・土地統計調査(総務省)

出典:住宅・土地統計調査(総務省)

[空き家の種類]

二次的住宅:別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)

賃貸用又は売却用の住宅:新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅:上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

# 空き家問題への対応

○ 適正に管理されない空家等が周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしていること等を背景に制定された、「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成26年法律第127号)(議員立法)が平成27年5月26日に全面施行され、市町村が空き家対策を進める枠組みが整った。

## 空家対策特別措置法(平成27年5月全面施行)

### ◆ 市町村による空家等対策計画の策定等

・63市区町村が策定済、平成28年度策定予定422市区町村(平成28年3月31日時点)

### ◆ 空家等及びその跡地の活用

### ◆ 空家等の実態把握・所有者の特定等

### ◆ 管理不十分で放置することが不適切な空家等(特定空家等)に対する措置(助言・指導、勧告、命令、行政代執行)

・命令 4件、代執行 9件(平成28年3月31日時点)

## 財政支援措置

居住環境の整備改善等を図る観点から、空き家の活用・除却を促進する地方公共団体の取組を支援(社会資本整備総合交付金)

### H28年度予算(空き家対策総合支援事業、先駆的空き家対策モデル事業)

空家対策特別措置法に基づく市町村の取組を一層促進するため、①民間事業者等と連携した総合的な空き家対策への支援や、②専門家等と連携して実施する空き家対策の先駆的モデル事業への支援を行う。

空き家の活用 周辺建物の外観整備 空き家の除却 空き室の活用



## 税制措置

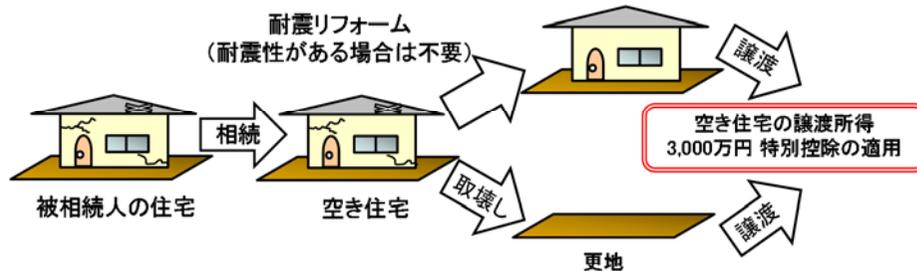
市町村長が法の規定に基づく勧告をした特定空家等については、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外

現行の住宅用地	固定資産税の課税標準	小規模住宅用地(200㎡以下の部分)	一般住宅用地(200㎡を超える部分)
		1/6に減額	1/3に減額

(現行の住宅用地特例)

### H28年度税制改正

相続人が、相続により生じた古い空き住宅又は当該空き住宅の除却後の敷地を平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に譲渡した場合、譲渡所得から3000万円を特別控除する。



○成果指標(住生活基本計画(全国計画)(平成28年3月18日閣議決定)において設定)

- ・空家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数に対する割合 0割(H26)→ おおむね8割(H37)
- ・賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数 318万戸(H25)→ 400万戸程度におさえる(H37)

# 住宅・土地統計調査(総務省)について

## 住宅・土地統計調査

【調査目的】 我が国における住戸(住宅及び住宅以外で人が居住する建物)に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的としている。

【調査周期】 調査:5年ごと(直近調査は平成25年)  
公表:速報は調査年の翌年、  
確報は翌々年。

【調査対象】 調査期日において調査単位区内から抽出した住宅及び住宅以外で人が居住する建物並びにこれらに居住している世帯(1調査単位区当たり17住戸、計約350万住戸・世帯)を対象としている。

### 【調査項目例】

①住宅等に関する事項(居室の数及び広さ、所有関係に関する事項、敷地面積、敷地の所有関係に関する事項)

②住宅に関する事項(構造、腐朽・破損の有無、階数、建て方、種類、建物内総住宅数、建築時期、床面積、建築面積、家賃又は間代に関する事項、設備に関する事項、増改築及び改修工事に関する事項、世帯の存しない住宅の種別)

③世帯に関する事項(世帯主又は世帯の代表者の氏名、種類、構成、年間収入)

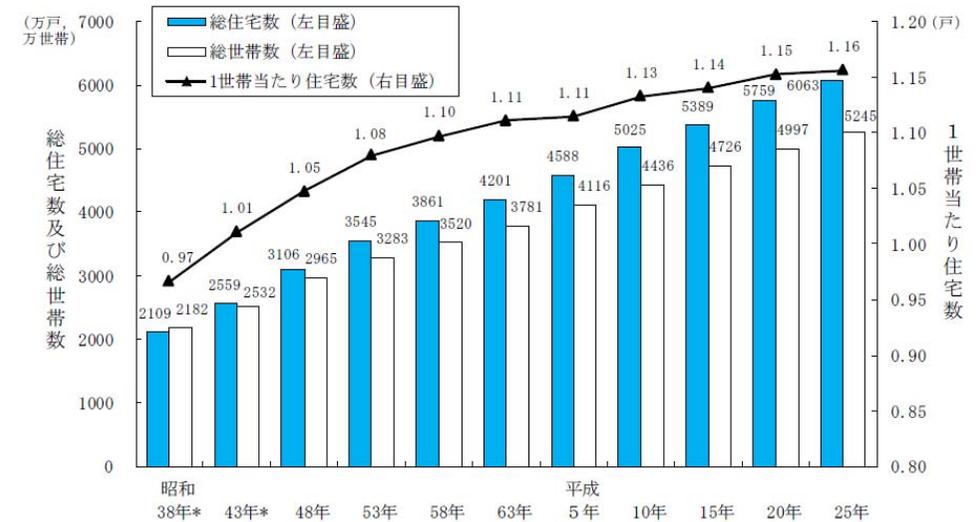
④家計を主に支える世帯員又は世帯主に関する事項(従業上の地位、通勤時間、東日本大震災(平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震及びこれに伴う原子力発電所の事故による災害をいう。)による転居に関する事項、現住居に入居した時期、前住居に関する事項、子に関する事項)

⑤住環境に関する事項

⑥現住居以外の住宅及び土地に関する事項(所有関係に関する事項、所在地、面積に関する事項、利用に関する事項)

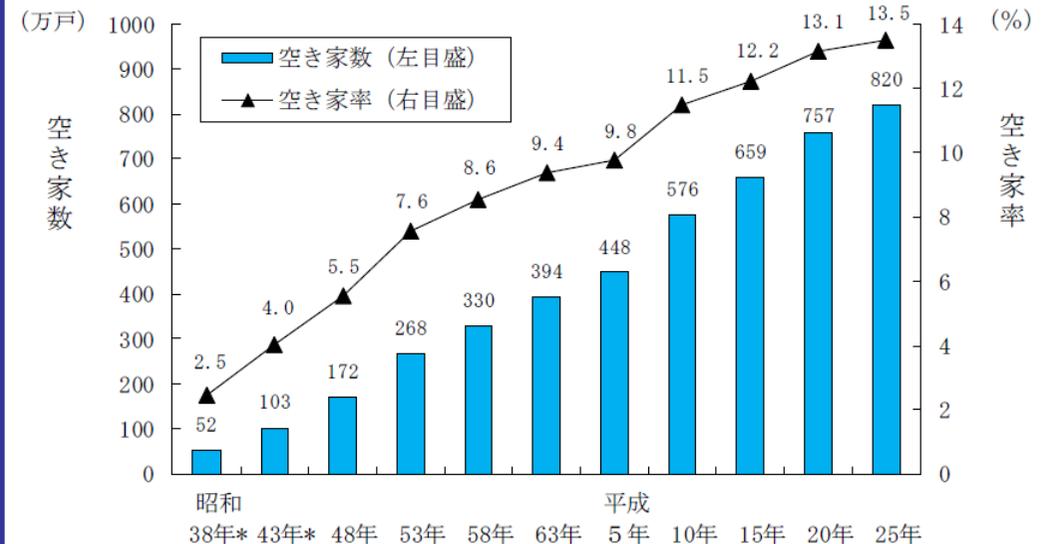
## ○住宅・土地統計調査で分かる事例

図1-1 総住宅数、総世帯数及び1世帯当たり住宅数の推移—全国(昭和38年～平成25年)



出典)総務省「住宅・土地統計調査」

図1-2 空き家数及び空き家率の推移—全国(昭和38年～平成25年)



出典)総務省「住宅・土地統計調査」

# 住宅市場動向調査について

## 住宅市場動向調査

【調査目的】 住み替え・建て替え前後の住宅や、その住宅に居住する世帯の状況及び住宅取得に係る資金調達の状況等について把握し、今後の住宅政策の企画立案の基礎資料とすることを目的としている。

【調査周期】 調査：毎年（直近調査は平成27年）  
公表：調査年の翌年

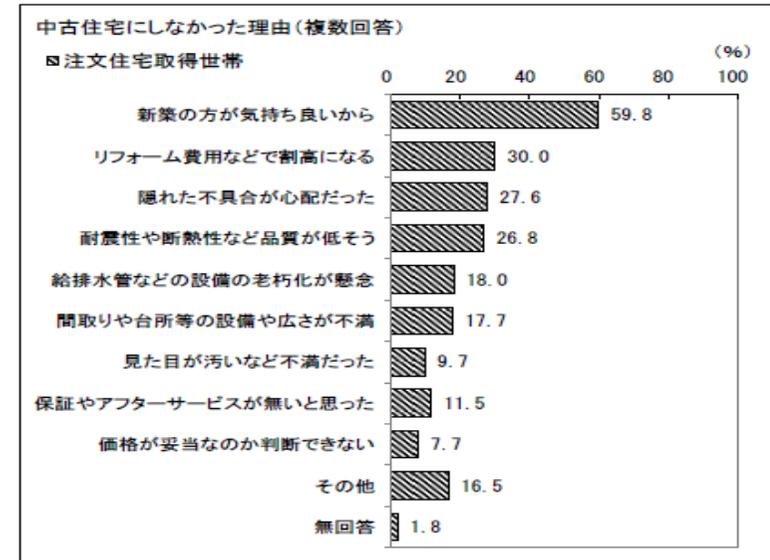
【調査対象】 住宅市場の各分野（既存住宅流通市場、リフォーム市場、新築住宅市場、賃貸住宅市場及び住宅金融市場）  
○サンプル数：約3,000

### 【調査項目例】

- 注文住宅、分譲住宅、既存住宅
  - ・住宅取得回数
  - ・住宅の選択理由
  - ・住宅取得時に経済的要因が与えた影響度
  - ・世帯主の年齢、居住人数
  - ・購入資金
  - ・住宅ローンの負担感
- 賃貸住宅
  - ・住宅の選択理由
  - ・世帯に関する事項
  - ・家賃に関する事項
- リフォーム住宅
  - ・リフォームの種類、内容、動機
  - ・世帯主の年齢、リフォーム資金に関する事項

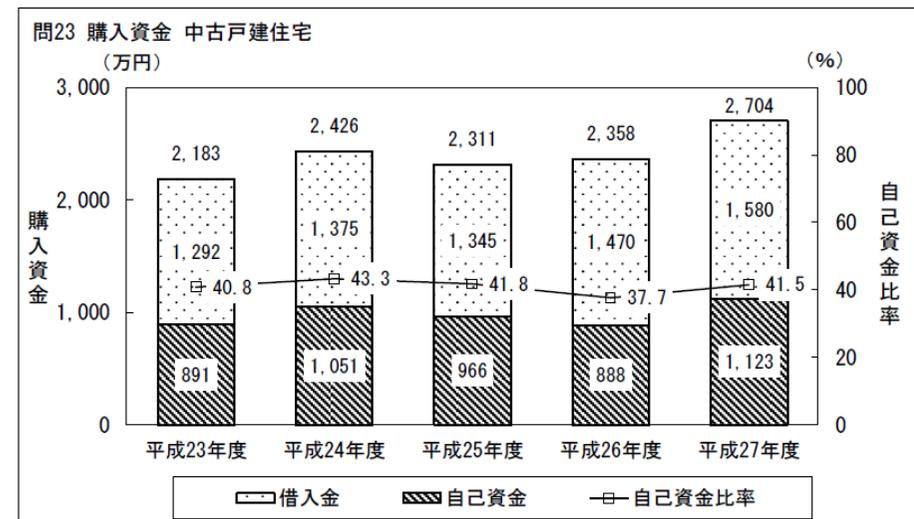
## ○住宅市場動向調査で分かる事例

### 【中古住宅にしなかった理由 注文住宅】



出典)国土交通省「住宅市場動向調査」

### 【購入資金 中古戸建て】



## 空家実態調査

【調査目的】 全国の空き家等について利用状況、管理実態などを把握し、空き家対策の検討に資する基礎資料を得ることを目的としている。

【調査周期】 調査：5年ごと（直近調査は平成26年）  
公表：調査年の翌年

【調査対象】 全国の戸建ての空き家（住宅・土地統計調査（総務省）で把握された戸建ての空き家から無作為抽出）  
○平成26年調査サンプル数 約11,000戸

### 【調査項目例】

#### ① 空き家の物的情報

- ・当該住宅の建築時期
- ・延べ面積
- ・腐朽、破損の程度

#### ② 空き家の利用・管理の状態

- ・当該住宅の利用の状況
- ・管理の状況
- ・空き家の継続期間

#### ③ 空き家となった経緯

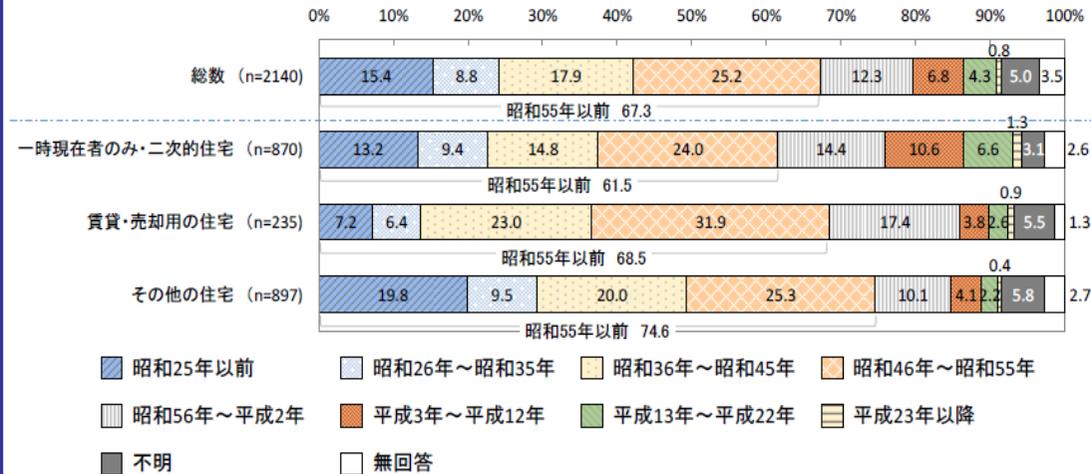
- ・当該住宅の取得の経緯
- ・従前の居住者

#### ④ 所有者の意識・意向

- ・今後の利用
- ・除却等に係る意向、課題

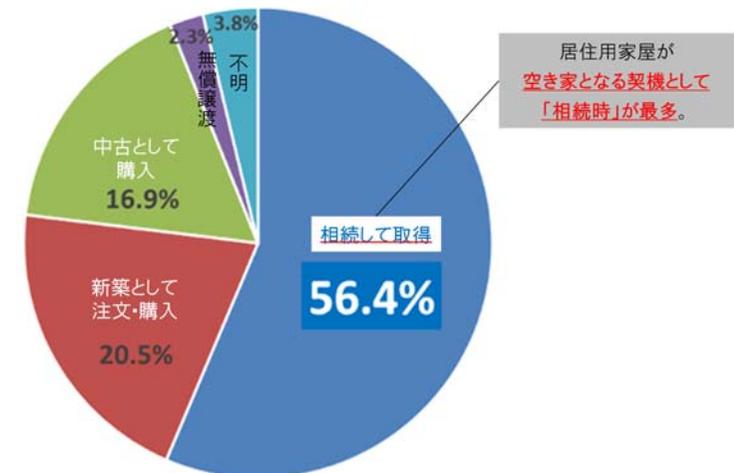
## ○空家実態調査で分かる事例

### 【人が住んでいないものの建築時期（総数・利用状況別）】



出典)国土交通省「平成26年空家実態調査」

### 【その他空き家の住宅取得時の経緯】



※その他空き家：人が住んでいない戸建て空き家等のうち、物置、長期不在、取り壊し予定などの状況にあるものをさします。

出典)国土交通省「平成26年空家実態調査」

### 3. 建築物リフォーム・リニューアル調査 の見直しについて

## ○建築物リフォーム・リニューアル調査の概要

### 【目的】

建築物リフォーム・リニューアル工事の市場規模及び動向の把握。

### 【調査開始】

平成20年度より半期ごとの調査、年2回の公表。

### 【調査対象】

建設業許可業者（47万業者）の中から建築物リフォーム・リニューアル工事の受注割合が1%未満の業種を除く17業種について、年間完成工事高により6業種に表章・層化し、無作為抽出した5,000者。

### 【調査項目】

受注件数、受注額、工事目的、工事部位等。

公的統計の整備に関する基本的な計画に基づき調査の見直しを行い、平成28年度調査から見直し後の内容で調査を開始した。

## ○公的統計の整備に関する基本的な計画（H26.3閣議決定）（抄）

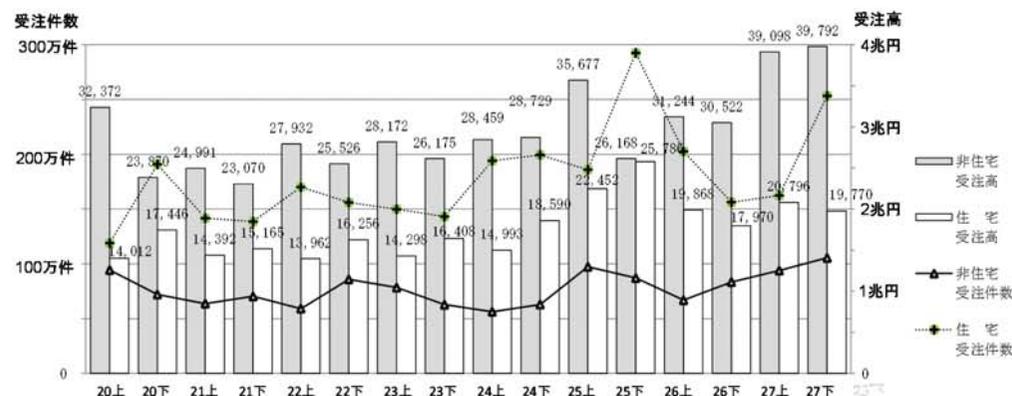
建築物リフォーム・リニューアルについて、建設総合統計及び国民経済計算へ反映することを目的とした投資額の把握と、住宅施策等の適切な推進に寄与するための工事内容ごとの投資額等の把握を図る。

なお、建築着工統計で一部把握されている建築物リフォーム・リニューアル投資額部分との重複に関する取扱いの整理なども行う。

### ○ 調査対象の表章6業種（建設業許可業種上は、17業種）

○一般土木建築工事業
○土木工事業（土木一式工事業、造園工事業、水道施設工事業）
○建築工事業（建築工事業、木造建築工事業）
○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
○電気・機械器具設置工事業（電気工事業、機械器具設置工事業）

### ○ 参考 調査期間別 受注件数 受注高 推移

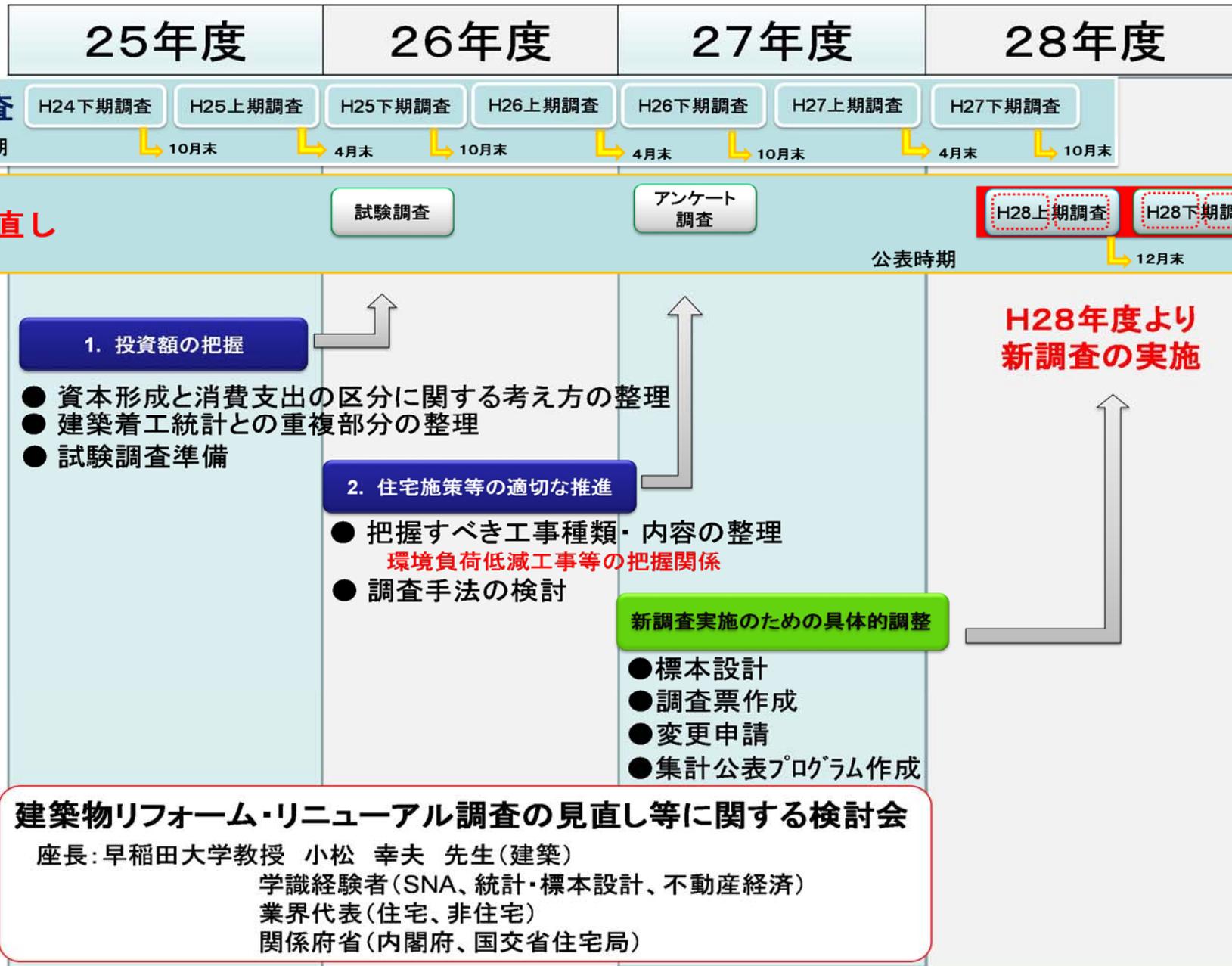


### ■ 建築物リフォーム・リニューアル調査の見直し事項

#### 1. 建築物リフォーム・リニューアル工事における投資額の把握

※建築着工統計調査との重複部分の整理

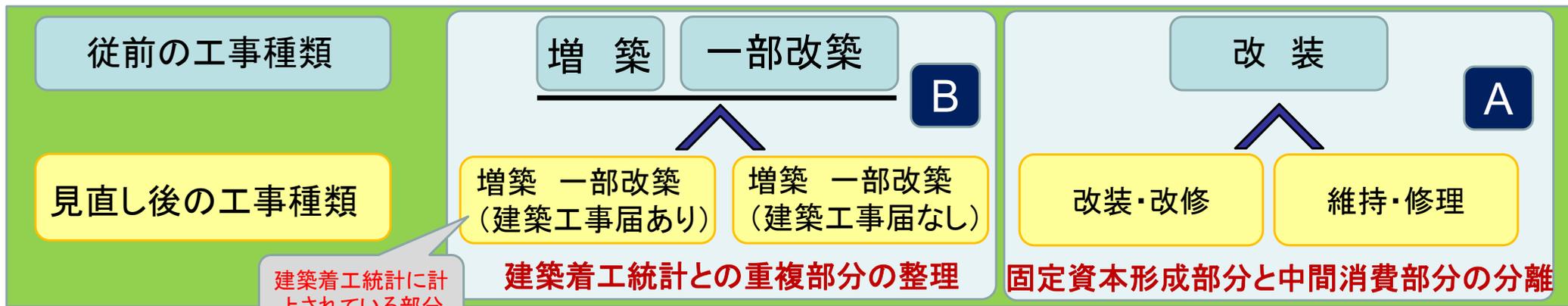
#### 2. 住宅施策等の適切な推進への寄与



# 主な見直し項目（平成28年度調査より適用）

基本計画等に対する見直し事由 変更事項	従 来	変 更 後
<b>1. 投資額の把握</b>		
調査基準期間 (QE対応)	半 年	4 半 期
調査項目「工事種類」	改装等工事	「改装・改修工事」：資本形成部分 「維持・修理工事」：中間消費部分 <b>A</b>
調査項目「工事届けの有無」 (建築着工統計との重複是正)	—	新 設 <b>B</b>
<b>2. 住宅施策等の適切な推進</b>		
調査項目「省エネ対策の工事部位」	—	新 設 工事目的が省エネルギーの場合、工事部位の調査を新設
調査項目「建物全体の延べ床面積」	—	新 設
<b>その他の改善（統計精度向上等）</b>		
調査対象者の選定	無作為抽出	年間完成工事高の大きい特定の業種は、全数調査 それ以外は、無作為抽出
個別調査対象工事数	各月の1番及び2番目に 受注した2工事	大規模工事：全て (住宅2千万円、非住宅2億円以上の工事) 上記以外の工事：各月の1番及び2番目に受注した2工事
公表時期	調査対象最終月から 7ヶ月後	調査対象最終月から3ヶ月後

## ○発注者別受注高の表について、工事種類を見直し



建築着工統計に計上されている部分

建築着工統計との重複部分の整理

固定資本形成部分と中間消費部分の分離

表2-2 発注者、工事種類別 受注高

(単位: 億円, 対前年同期比 %)

工事種類	計	増築, 一部改築 (建築工事届あり)		増築, 一部改築 (建築工事届なし)		改装・改修		維持・修理	
		前年 同期比	前年 同期比	前年 同期比	前年 同期比	前年 同期比	前年 同期比		
発注者									
計									
住宅									
公共									
個人									
居住者									
非居住オーナー									
管理組合									
民間企業等									
不明									
非住宅									
公共									
個人									
管理組合									
民間企業等									
不明									

見直し

### 見直し後の建築物リフォーム・リニューアル調査 公表フォーマット

#### ○参考 用語の定義

- 増築 既存建物の床面積が増加する工事
- 一部改築 既存建物の一部を除却し、用途、規模、構造の著しく異ならない建物を建築する工事
- 改装・改修 内装の模様替え、屋根のふき替え、間取り変更、設備機器の更新など機能の向上や耐久性の向上を意図して行う工事
- 維持・修理 壊れた部分、損耗劣化した部材の交換・修理や消耗部品の交換などの機能の向上や耐久性の向上を意図しない工事