

住宅着工統計による再建築状況の概要（平成27年度分）

平成29年2月28日

国土交通省総合政策局
情報政策課建設経済統計調査室

1. 調査の目的

本調査は、住宅着工統計のうち、除却を伴う新設住宅着工戸数について集計・整理することにより、再建築の状況を把握することを目的とするものである。

2. 再建築及び再建築率の定義

(1) 住宅の再建築とは、既存の住宅の全部又は一部を除却し、引き続き当該敷地内において住宅を着工することをいう。

注) 住宅以外の事務所・工場等の建築物を除却して新設される住宅や住宅の除却後であっても直ぐに着工されない住宅はこの調査における再建築には該当しない。

(2) 再建築率とは、全新設住宅着工戸数に占める(1)の再建築に係る新設住宅着工戸数の割合をいう。

3. 調査結果の概要

(1) 再建築戸数と除却戸数

① 再建築するために除却された住宅戸数は、全体で55,361戸であり、その跡地に再建築された戸数は、77,702戸（1.40倍）であった。

除却住宅の再建築後の利用関係は、（表－1）のとおりである。

② 利用関係別の再建築戸数を除却戸数に対する割合で見ると、持家が0.87倍、貸家が2.46倍、給与住宅が1.53倍であった。

また、これを圏域別にみると、首都圏が1.67倍、中部圏が1.20倍、近畿圏が1.18倍、その他地域が1.26倍であった。（表－2）

(2) 再建築率

① 平成27年度の再建築率は、8.4%であった。(26年度は9.1%) 利用関係別では、(表-3) のとおりである。

- ・持家 11.9% (26年度は13.3%)
- ・貸家 10.4% (26年度は10.9%)
- ・分譲 1.4% (26年度は 1.3%)

② 利用関係別に構造別の再建築率をみると(表-4) のとおりである。

- ・持家
木造が 10.1% (26年度は11.4%)、非木造が 22.0% (26年度は23.8%)
- ・貸家
木造が 8.3% (26年度は8.8%)、非木造が 11.7% (26年度は12.0%)
- ・分譲
木造が 0.6% (26年度は 0.7%)、非木造が 2.1% (26年度は 1.9%)

② 都市圏別に再建築率をみると(表-5) のとおりである。

- ・首都圏(埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県)は11.6%。(26年度は12.1%)
利用関係別では、持家が18.3%、貸家が17.2%、分譲住宅が1.9%。
- ・中部圏(岐阜県、静岡県、愛知県、三重県)は 9.0%。(26年度は9.4%)
利用関係別では、持家が11.4%、貸家が11.8%、分譲住宅が0.1%。
- ・近畿圏(滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県)は6.1%。
(26年度は 6.7%)
利用関係別では、持家が13.2%、貸家が6.0%、分譲住宅が0.9%。
- ・その他の地域は 6.4%。(26年度は 7.1%)
利用関係別では、持家が9.1%、貸家が5.7%、分譲住宅が1.1%。

表－1 利用関係別（再建築前後で）ごとの増減数

再 建 築 前		再 建 築 後	
除却時の利用関係 及び除却戸数		再建築後の利用関係及び戸数	
総除却戸数	55,361	持 家	33,771 (43.5%)
		貸 家	39,885 (51.3%)
		給与住宅	647 (0.8%)
		分譲住宅	3,399 (4.4%)
		合 計	77,702 (100.0%)
			(1.40倍)
(内訳)			
持 家	38,755	持 家	33,320 (58.6%)
		貸 家	21,314 (37.5%)
		給与住宅	289 (0.5%)
		分譲住宅	1,932 (3.4%)
		小 計	56,855 (100.0%)
			(1.47倍)
貸 家	16,182	持 家	442 (2.2%)
		貸 家	18,367 (90.8%)
		給与住宅	83 (0.4%)
		分譲住宅	1,341 (6.6%)
		小 計	20,233 (100.0%)
			(1.25倍)
給与住宅	424	持 家	9 (1.5%)
		貸 家	204 (33.2%)
		給与住宅	275 (44.8%)
		分譲住宅	126 (20.5%)
		小 計	614 (100.0%)
			(1.45倍)

表-2 利用関係別（再建築前後で）ごとの増減

(単位：戸)

	総 計				持 家				貸 家				給 与				分 譲
	除 却 戸数A	再建築 戸数B	B-A	B/A	除 却 戸数A	再建築 戸数B	B-A	B/A	除 却 戸数A	再建築 戸数B	B-A	B/A	除 却 戸数A	再建築 戸数B	B-A	B/A	再建築 戸 数
全 国	55,361	77,702	22,341	1.40	38,755	33,771	-4,984	0.87	16,182	39,885	23,703	2.46	424	647	223	1.53	3,399
三大都市圏	37,147	54,730	17,583	1.47	24,373	20,428	-3,945	0.84	12,501	30,951	18,450	2.48	273	525	252	1.92	2,826
首都圏	22,067	36,826	14,759	1.67	13,704	10,953	-2,751	0.80	8,185	23,264	15,079	2.84	178	253	75	1.42	2,356
中部圏	7,899	9,456	1,557	1.20	5,418	4,935	-483	0.91	2,443	4,433	1,990	1.81	38	75	37	1.97	13
近畿圏	7,181	8,448	1,267	1.18	5,251	4,540	-711	0.86	1,873	3,254	1,381	1.74	57	197	140	3.46	457
その他地域	18,214	22,972	4,758	1.26	14,382	13,343	-1,039	0.93	3,681	8,934	5,253	2.43	151	122	-29	0.81	573

表-3 利用関係別再建築率 時系列表

(単位: 戸、%)

年度	総計					持家					貸家					分譲				
	新設住宅 着工戸数	対前年 度比	再建築 戸数	対前年 度比	再建築率	新設住宅 着工戸数	対前年 度比	再建築 戸数	対前年 度比	再建築率	新設住宅 着工戸数	対前年 度比	再建築 戸数	対前年 度比	再建築率	新設住宅 着工戸数	対前年 度比	再建築 戸数	対前年 度比	再建築率
63	1,662,616	-3.8	377,583	-5.0	22.7	496,760	-11.7	160,902	-8.2	32.4	842,098	-5.1	191,003	-3.7	22.7	298,581	16.7	20,450	9.1	6.8
元	1,672,783	0.6	375,393	-0.6	22.4	499,491	0.5	165,579	2.9	33.1	820,707	-2.5	182,308	-4.6	22.2	321,740	7.8	21,334	4.3	6.6
2	1,665,367	-0.4	361,190	-3.8	21.7	474,375	-5.0	164,195	-0.8	34.6	767,246	-6.5	160,742	-11.8	21.0	386,908	20.3	29,366	37.6	7.6
3	1,342,977	-19.4	299,882	-17.0	22.3	447,680	-5.6	160,627	-2.2	35.9	582,236	-24.1	115,066	-28.4	19.8	272,624	-29.5	16,691	-43.2	6.1
4	1,419,752	5.7	321,062	7.1	22.6	481,586	7.6	174,732	8.8	36.3	686,777	18.0	126,310	9.8	18.4	216,572	-20.6	12,220	-26.8	5.6
5	1,509,787	6.3	327,819	2.1	21.7	536,908	11.5	185,049	5.9	34.5	651,563	-5.1	119,541	-5.4	18.3	290,159	34.0	16,550	35.4	5.7
6	1,560,620	3.4	338,917	3.4	21.7	580,927	8.2	199,859	8.0	34.4	574,151	-11.9	107,681	-9.9	18.8	377,631	30.1	25,169	52.1	6.7
7	1,484,652	-4.9	315,181	-7.0	21.2	550,544	-5.2	186,608	-6.6	33.9	563,652	-1.8	98,192	-8.8	17.4	344,666	-8.7	25,334	0.7	7.4
8	1,630,378	9.8	351,328	11.5	21.5	636,306	15.6	222,839	19.4	35.0	616,186	9.3	100,887	2.7	16.4	352,039	2.1	22,470	-11.3	6.4
9	1,341,347	-17.7	260,354	-25.9	19.4	451,091	-29.1	145,788	-34.6	32.3	515,838	-16.3	83,837	-16.9	16.3	350,693	-0.4	26,510	18.0	7.6
10	1,179,536	-12.1	233,519	-10.3	19.8	438,137	-2.9	138,675	-4.9	31.7	443,907	-13.9	71,748	-14.4	16.2	281,845	-19.6	19,726	-25.6	7.0
11	1,226,207	4.0	238,845	2.3	19.5	475,632	8.6	143,791	3.7	30.2	426,020	-4.0	70,254	-2.1	16.5	312,110	10.7	22,386	13.5	7.2
12	1,213,157	-1.1	217,198	-9.1	17.9	437,789	-8.0	127,641	-11.2	29.2	418,200	-1.8	65,971	-6.1	15.8	346,322	11.0	21,659	-3.2	6.3
13	1,173,170	-3.3	187,363	-13.7	16.0	377,066	-13.9	102,650	-19.6	27.2	442,250	5.8	66,958	1.5	15.1	343,918	-0.7	16,229	-25.1	4.7
14	1,145,553	-2.4	171,522	-8.5	15.0	365,507	-3.1	90,074	-12.3	24.6	454,505	2.8	67,159	0.3	14.8	316,002	-8.1	12,809	-21.1	4.1
15	1,173,649	2.5	164,345	-4.2	14.0	373,015	2.1	84,527	-6.2	22.7	458,708	0.9	64,935	-3.3	14.2	333,825	5.6	13,645	6.5	4.1
16	1,193,038	1.7	152,578	-7.2	12.8	367,233	-1.6	78,942	-6.6	21.5	467,348	1.9	59,691	-8.1	12.8	349,044	4.6	12,025	-11.9	3.4
17	1,249,366	4.7	147,207	-3.5	11.8	352,577	-4.0	74,535	-5.6	21.1	517,999	10.8	60,029	0.6	11.6	370,275	6.1	11,332	-5.8	3.1
18	1,285,246	2.9	141,957	-3.6	11.0	355,700	0.9	72,428	-2.8	20.4	537,943	3.9	58,986	-1.7	11.0	382,503	3.3	9,461	-16.5	2.5
19	1,035,598	-19.4	111,839	-21.2	10.8	311,800	-12.3	60,117	-17.0	19.3	430,855	-19.9	44,142	-25.2	10.2	282,632	-26.1	6,226	-34.2	2.2
20	1,039,214	0.3	111,734	-0.1	10.8	310,670	-0.4	57,191	-4.9	18.4	444,848	3.2	47,351	7.3	10.6	272,607	-3.5	5,178	-16.8	1.9
21	775,277	-25.4	89,753	-19.7	11.6	286,993	-7.6	46,458	-18.8	16.2	311,463	-30.0	37,824	-20.1	12.1	163,590	-40.0	3,428	-33.8	2.1
22	819,020	5.6	91,353	1.8	11.2	308,517	7.5	47,592	2.4	15.4	291,840	-6.3	38,048	0.6	13.0	212,083	29.6	4,367	27.4	2.1
23	841,246	2.7	94,524	3.5	11.2	304,822	-1.2	48,369	1.6	15.9	289,762	-0.7	37,591	-1.2	13.0	239,086	12.7	7,383	69.1	3.1
24	893,002	6.2	94,668	0.2	10.6	316,532	3.8	47,707	-1.4	15.1	320,891	10.7	39,111	4.0	12.2	249,660	4.4	6,642	-10.0	2.7
25	987,254	10.6	103,406	9.2	10.5	352,841	11.5	53,539	12.2	15.2	369,993	15.3	44,491	13.8	12.0	259,148	3.8	4,440	-33.2	1.7
26	880,470	-10.8	79,701	-22.9	9.1	278,221	-21.1	37,088	-30.7	13.3	358,340	-3.1	38,914	-12.5	10.9	236,042	-8.9	3,024	-31.9	1.3
27	920,537	4.6	77,702	-2.5	8.4	284,441	2.2	33,771	-8.9	11.9	383,678	7.1	39,885	2.5	10.4	246,586	4.5	3,399	12.4	1.4

表－４ 構造別・利用関係別再建築率表

(単位：戸，%)

		新設住宅 着工戸数	再建築 戸数	27年度 再建築率	26年度 再建築率	25年度 再建築率
総計	計	920,537	77,702	8.4	9.1	10.5
	持家	284,441	33,771	11.9	13.3	15.2
	貸家	383,678	39,885	10.4	10.9	12.0
	分譲	246,586	3,399	1.4	1.3	1.7
木造	計	511,146	37,201	7.3	8.1	9.5
	持家	242,025	24,436	10.1	11.4	13.2
	貸家	143,839	11,874	8.3	8.8	10.0
	分譲	123,360	790	0.6	0.7	0.8
非木造	計	409,391	40,501	9.9	10.3	11.6
	持家	42,416	9,335	22.0	23.8	26.2
	貸家	239,839	28,011	11.7	12.0	13.0
	分譲	123,226	2,609	2.1	1.9	2.6

表－５ 三大都市圏別・利用関係別再建築率表

(単位：戸，%)

		新設住宅 着工戸数	再建築 戸数	27年度 再建築率	26年度 再建築率	25年度 再建築率
全国	計	920,537	77,702	8.4	9.1	10.5
	持家	284,441	33,771	11.9	13.3	15.2
	貸家	383,678	39,885	10.4	10.9	12.0
	分譲	246,586	3,399	1.4	1.3	1.7
首都圏	計	318,142	36,826	11.6	12.1	13.6
	持家	59,880	10,953	18.3	20.5	22.7
	貸家	134,912	23,264	17.2	17.9	19.2
	分譲	121,898	2,356	1.9	1.9	2.5
中部圏	計	104,625	9,456	9.0	9.4	10.7
	持家	43,317	4,935	11.4	12.9	14.6
	貸家	37,711	4,433	11.8	10.8	11.9
	分譲	22,931	13	0.1	0.4	0.0
近畿圏	計	138,247	8,448	6.1	6.7	8.2
	持家	34,487	4,540	13.2	14.0	16.1
	貸家	54,153	3,254	6.0	7.1	8.8
	分譲	48,517	457	0.9	1.0	1.4
その他	計	359,523	22,972	6.4	7.1	8.6
	持家	146,757	13,343	9.1	10.3	12.0
	貸家	156,902	8,934	5.7	6.2	7.1
	分譲	53,240	573	1.1	0.4	0.8

※表－４、表－５の計には、「持家」「貸家」「分譲」のほかに給与住宅が含まれております。

・三大都市圏は次のとおりである。

首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

中部圏：岐阜県、静岡県、愛知県、三重県

近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

表－6 平成27年度 着工新設住宅都道府県別・利用関係別再建築率表

	(単位：戸，%)				(単位：戸，%)				(単位：戸，%)				(単位：戸，%)							
	新設住宅 着工戸数	再建築 戸数	27年度 再建築率	26年度 再建築率	新設住宅 着工戸数	再建築 戸数	27年度 再建築率	26年度 再建築率	新設住宅 着工戸数	再建築 戸数	27年度 再建築率	26年度 再建築率	新設住宅 着工戸数	再建築 戸数	27年度 再建築率	26年度 再建築率	新設住宅 着工戸数	再建築 戸数	27年度 再建築率	26年度 再建築率
T 総数	920,537	77,702	8.4	9.1	284,441	33,771	11.9	13.3	383,678	39,885	10.4	10.9	246,586	3,399	1.4	1.3	5,832	647	11.1	11.6
1 北海道	34,329	543	1.6	2.3	10,904	220	2.0	2.8	19,539	311	1.6	2.5	3,608	3	0.1	0.2	278	9	3.2	1.4
2 青森	5,826	407	7.0	13.1	3,363	295	8.8	15.7	1,824	110	6.0	11.0	621	1	0.2	0.9	18	1	5.6	0.0
3 岩手	8,422	453	5.4	5.3	4,463	349	7.8	8.9	3,520	104	3.0	2.0	412	0	0.0	0.0	27	0	0.0	3.7
4 宮城	23,921	1,128	4.7	5.0	7,780	558	7.2	8.7	11,593	457	3.9	4.6	4,453	109	2.4	0.3	95	4	4.2	2.1
5 秋田	3,809	536	14.1	15.8	2,527	472	18.7	21.1	946	60	6.3	8.1	317	1	0.3	0.6	19	3	15.8	15.8
6 山形	5,414	864	16.0	18.3	2,991	725	24.2	22.9	1,787	129	7.2	15.9	621	2	0.3	0.0	15	8	53.3	66.7
7 福島	16,609	1,100	6.6	8.1	7,247	823	11.4	12.4	7,412	264	3.6	4.3	1,762	9	0.5	0.2	188	4	2.1	3.2
8 茨城	22,528	2,027	9.0	9.8	9,557	1,505	15.7	17.0	9,136	509	5.6	6.4	3,310	7	0.2	0.3	525	6	1.1	1.1
9 栃木	13,122	1,640	12.5	11.0	6,243	1,038	16.6	17.5	4,757	587	12.3	7.7	2,083	6	0.3	0.1	39	9	23.1	48.7
10 群馬	13,518	484	3.6	8.6	6,704	351	5.2	10.9	4,580	133	2.9	9.2	2,188	0	0.0	0.0	46	0	0.0	2.2
11 埼玉	57,357	5,883	10.3	11.3	15,951	2,638	16.5	19.2	22,314	3,110	13.9	14.5	18,812	46	0.2	0.9	280	89	31.8	3.9
12 千葉	47,407	3,031	6.4	7.8	12,471	1,441	11.6	13.6	18,837	1,537	8.2	9.7	15,850	49	0.3	1.3	249	4	1.6	3.6
13 東京	141,862	19,276	13.6	13.9	16,582	3,993	24.1	26.4	65,538	13,106	20.0	21.8	58,938	2,025	3.4	2.7	804	152	18.9	21.5
14 神奈川	71,516	8,636	12.1	12.0	14,876	2,881	19.4	20.6	28,223	5,511	19.5	17.2	28,298	236	0.8	0.9	119	8	6.7	134.5
15 新潟	11,648	1,251	10.7	10.8	6,375	938	14.7	16.3	4,123	266	6.5	4.8	1,043	0	0.0	0.0	107	47	43.9	4.7
16 富山	6,261	429	6.9	7.4	3,174	351	11.1	11.6	2,204	59	2.7	1.1	794	12	1.5	0.2	89	7	7.9	12.4
17 石川	7,083	417	5.9	5.6	3,729	194	5.2	6.7	2,490	220	8.8	5.8	846	1	0.1	0.1	18	2	11.1	61.1
18 福井	3,968	370	9.3	8.1	2,365	300	12.7	11.8	1,199	70	5.8	2.5	398	0	0.0	0.0	6	0	0.0	16.7
19 山梨	4,541	317	7.0	7.8	2,992	243	8.1	10.0	1,055	73	6.9	6.0	479	1	0.2	0.3	15	0	0.0	0.0
20 長野	10,805	980	9.1	10.2	6,657	744	11.2	11.3	2,723	225	8.3	11.8	1,368	11	0.8	0.3	57	0	0.0	1.8
21 岐阜	10,418	788	7.6	8.0	6,082	637	10.5	12.1	2,382	146	6.1	4.5	1,921	4	0.2	0.2	33	1	3.0	3.0
22 静岡	23,785	2,340	9.8	9.6	12,269	1,455	11.9	12.4	7,551	876	11.6	9.7	3,841	5	0.1	0.0	124	4	3.2	31.5
23 愛知	60,356	5,422	9.0	9.7	19,687	2,391	12.1	14.6	24,526	2,962	12.1	11.7	15,670	3	0.0	0.5	473	66	14.0	13.5
24 三重	10,066	906	9.0	8.7	5,279	452	8.6	8.9	3,252	449	13.8	12.4	1,499	1	0.1	0.0	36	4	11.1	19.4
25 滋賀	8,734	665	7.6	8.2	4,118	502	12.2	12.4	2,756	149	5.4	5.7	1,838	12	0.7	0.2	22	2	9.1	22.7
26 京都	17,490	1,173	6.7	7.4	4,663	593	12.7	14.0	6,569	493	7.5	7.9	5,963	27	0.5	1.3	295	60	20.3	1.4
27 大阪	66,896	2,843	4.2	5.4	10,343	1,521	14.7	16.0	30,037	1,083	3.6	6.1	25,967	110	0.4	0.4	549	129	23.5	8.0
28 兵庫	33,981	2,932	8.6	8.6	10,089	1,278	12.7	14.2	11,510	1,343	11.7	10.0	12,191	307	2.5	2.4	191	4	2.1	14.1
29 奈良	6,542	464	7.1	8.1	2,714	393	14.5	14.7	1,666	70	4.2	5.6	2,138	0	0.0	0.4	24	1	4.2	0.0
30 和歌山	4,604	371	8.1	5.4	2,560	253	9.9	7.7	1,615	116	7.2	4.2	420	1	0.2	0.3	9	1	11.1	0.0
31 鳥取	2,526	115	4.6	5.1	1,325	71	5.4	5.4	977	42	4.3	5.4	218	0	0.0	0.0	6	2	33.3	33.3
32 島根	3,121	4	0.1	1.0	1,473	4	0.3	1.2	1,265	0	0.0	0.9	365	0	0.0	0.4	18	0	0.0	0.0
33 岡山	12,738	568	4.5	5.5	5,427	217	4.0	5.3	5,292	341	6.4	7.0	1,960	10	0.5	0.5	59	0	0.0	0.0
34 広島	16,751	1,202	7.2	8.2	5,384	429	8.0	8.7	6,936	756	10.9	13.3	4,382	16	0.4	0.6	49	1	2.0	8.2
35 山口	7,686	357	4.6	6.5	3,300	178	5.4	5.9	3,140	177	5.6	8.7	1,211	1	0.1	0.1	35	1	2.9	0.0
36 徳島	4,012	367	9.1	8.1	2,128	265	12.5	13.5	1,505	101	6.7	2.4	375	1	0.3	0.3	4	0	0.0	50.0
37 香川	6,538	308	4.7	3.7	2,842	132	4.6	5.4	2,589	77	3.0	2.5	1,036	97	9.4	0.0	71	2	2.8	2.8
38 愛媛	6,766	386	5.7	5.8	3,569	213	6.0	7.5	2,303	171	7.4	5.1	876	2	0.2	0.7	18	0	0.0	0.0
39 高知	2,722	331	12.2	12.3	1,445	208	14.4	13.0	870	121	13.9	18.5	396	0	0.0	0.2	11	2	18.2	36.4
40 福岡	41,437	1,267	3.1	3.3	9,735	605	6.2	6.7	22,129	572	2.6	2.6	9,335	88	0.9	0.7	238	2	0.8	0.8
41 佐賀	5,168	356	6.9	7.9	2,104	242	11.5	14.5	2,608	110	4.2	3.4	439	3	0.7	0.2	17	1	5.9	5.9
42 長崎	6,269	508	8.1	12.2	2,852	300	10.5	11.9	2,612	121	4.6	16.1	673	85	12.6	0.3	132	2	1.5	3.0
43 熊本	10,902	664	6.1	7.1	4,589	411	9.0	9.6	4,403	249	5.7	7.5	1,782	3	0.2	0.3	128	1	0.8	0.0
44 大分	7,063	318	4.5	4.8	2,768	144	5.2	4.8	2,991	169	5.7	6.4	1,211	4	0.3	0.2	93	1	1.1	1.1
45 宮崎	6,815	586	8.6	10.6	3,153	181	5.7	7.2	2,802	401	14.3	18.3	824	1	0.1	0.9	36	3	8.3	2.8
46 鹿児島	11,140	446	4.0	2.8	4,377	199	4.5	3.4	4,808	239	5.0	2.8	1,848	5	0.3	0.1	107	3	2.8	8.4
47 沖縄	16,065	2,243	14.0	11.1	3,215	438	13.6	14.5	10,784	1,710	15.9	11.3	2,006	94	4.7	3.2	60	1	1.7	30.0

※本表の総数には「給与住宅」が含まれております。