

住宅着工統計による再建築状況の概要

(平成 1 9 年 度 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11月5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

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/toukeijouhou/chojou/index.html>

住宅着工統計による再建築状況の概要（平成19年度分）

平成20年11月5日

国土交通省総合政策局
情報安全・調査課建設統計室

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83,702戸であり、その跡地に再建築された戸数は、111,839戸（1.34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0.91倍、貸家が2.74倍、給与住宅が1.05倍であった。

また、これを圏域別にみると、首都圏が1.60倍、中部圏が1.17倍、近畿圏が1.19倍、その他地域が1.21倍であった。（表－2）

(2) 再建築率

① 平成19年度の再建築率は、10.8%であった。(18年度は11.0%) 利用関係別では、(表-3)のとおりである。

- ・持家 19.3% (18年度は20.4%)
- ・貸家 10.2% (18年度は11.0%)
- ・分譲 2.2% (18年度は2.5%)

最近では持家、貸家、分譲住宅いずれも再建築率は減少傾向にあり、このため全体の再建築率も減少傾向となっている。

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17.5% (18年度は18.6%)、非木造が27.3% (18年度は28.2%)
- ・貸家
木造が7.0% (18年度は8.4%)、非木造が11.7% (18年度は11.8%)
- ・分譲
木造が1.3% (18年度は1.4%)、非木造が2.8% (18年度は3.0%)

③ 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13.5%。(18年度は13.9%)
利用関係別では、持家が26.7%、貸家が18.5%、分譲住宅が2.6%。
- ・中部圏(岐阜県、静岡県、愛知県、三重県)は9.6%。(18年度は9.9%)
利用関係別では、持家が17.9%、貸家が6.2%、分譲住宅が1.6%。
- ・近畿圏(滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県)は8.9%。
(18年度は8.4%)
利用関係別では、持家が21.1%、貸家が8.5%、分譲住宅が1.7%。
- ・その他の地域は9.7%。(18年度は10.0%)
利用関係別では、持家が16.1%、貸家が6.5%、分譲住宅が2.0%。

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	83,702	持 家	60,117 (53.8%)
		貸 家	44,142 (39.5%)
		給与住宅	1,354 (1.2%)
		分譲住宅	6,226 (5.6%)
		合 計	111,839 (100.0%)
			(1.34倍)
(内訳)			
持 家	66,307	持 家	59,397 (68.4%)
		貸 家	23,554 (27.1%)
		給与住宅	334 (0.4%)
		分譲住宅	3,578 (4.1%)
		小 計	86,863 (100.0%)
			(1.31倍)
貸 家	16,110	持 家	701 (3.0%)
		貸 家	20,338 (87.4%)
		給与住宅	89 (0.4%)
		分譲住宅	2,143 (9.2%)
		小 計	23,271 (100.0%)
			(1.44倍)
給与住宅	1,285	持 家	19 (1.1%)
		貸 家	250 (14.7%)
		給与住宅	931 (54.6%)
		分譲住宅	505 (29.6%)
		小 計	1,705 (100.0%)
			(1.33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	83,702	111,839	28,137	1.34	66,307	60,117	-6,190	0.91	16,110	44,142	28,032	2.74	1,285	1,354	69	1.05	6,226
三大都市圏	52,282	73,706	21,424	1.41	39,708	35,065	-4,643	0.88	11,498	32,597	21,099	2.84	1,076	928	-148	0.86	5,116
首都圏	28,446	45,579	17,133	1.60	20,938	17,793	-3,145	0.85	6,738	23,485	16,747	3.49	770	610	-160	0.79	3,691
中部圏	11,759	13,790	2,031	1.17	9,877	9,193	-684	0.93	1,815	4,102	2,287	2.26	67	107	40	1.60	388
近畿圏	12,077	14,337	2,260	1.19	8,893	8,079	-814	0.91	2,945	5,010	2,065	1.70	239	211	-28	0.88	1,037
その他地域	31,420	38,133	6,713	1.21	26,599	25,052	-1,547	0.94	4,612	11,545	6,933	2.50	209	426	217	2.04	1,110

表-3 利用關係別再建築率 時系列表

(單位：戸、%)

	總計					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年度	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	311,803	-12.3	60,117	-17.0	19.3	430,867	-19.9	44,142	-25.2	10.2	282,617	-26.1	6,226	-34.2	2.2

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	19年度 再建築率	18年度 再建築率	17年度 再建築率
総計	計	1,035,598	111,839	10.8	11.0	11.8
	持家	311,803	60,117	19.3	20.4	21.1
	賃貸	430,867	44,142	10.2	11.0	11.6
	分譲	282,617	6,226	2.2	2.5	3.1
木造	計	505,825	55,723	11.0	12.1	12.7
	持家	255,443	44,710	17.5	18.6	19.4
	賃貸	134,038	9,339	7.0	8.4	9.2
	分譲	114,762	1,463	1.3	1.4	1.6
非木造	計	529,773	56,116	10.6	10.3	11.1
	持家	56,360	15,407	27.3	28.2	28.6
	賃貸	296,829	34,803	11.7	11.8	12.4
	分譲	167,855	4,763	2.8	3.0	3.9

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	19年度 再建築率	18年度 再建築率	17年度 再建築率
全国	計	1,035,598	111,839	10.8	11.0	11.8
	持家	311,803	60,117	19.3	20.4	21.1
	賃貸	430,867	44,142	10.2	11.0	11.6
	分譲	282,617	6,226	2.2	2.5	3.1
首都圏	計	338,286	45,579	13.5	13.9	14.5
	持家	66,562	17,793	26.7	28.0	28.2
	賃貸	127,031	23,485	18.5	20.1	20.5
	分譲	141,066	3,691	2.6	3.2	4.1
中部圏	計	144,072	13,790	9.6	9.9	10.4
	持家	51,416	9,193	17.9	18.7	19.4
	賃貸	66,144	4,102	6.2	6.4	6.8
	分譲	24,899	388	1.6	1.1	1.1
近畿圏	計	160,494	14,337	8.9	8.4	9.1
	持家	38,259	8,079	21.1	21.5	21.0
	賃貸	58,780	5,010	8.5	7.5	9.2
	分譲	62,117	1,037	1.7	2.1	2.1
その他	計	392,746	38,133	9.7	10.0	10.8
	持家	155,566	25,052	16.1	17.3	18.6
	賃貸	178,912	11,545	6.5	7.2	7.4
	分譲	54,535	1,110	2.0	1.6	1.9

・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19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，%)

	総数				持家				賃貸家				分譲			
	新設住宅 着工戸数	再建築 戸数	19年度 再建築率	18年度 再建築率	新設住宅 着工戸数	再建築 戸数	19年度 再建築率	18年度 再建築率	新設住宅 着工戸数	再建築 戸数	19年度 再建築率	18年度 再建築率	新設住宅 着工戸数	再建築 戸数	19年度 再建築率	18年度 再建築率
T 総数	1,035,598	111,839	10.8	11.0	311,803	60,117	19.3	20.4	430,867	44,142	10.2	11.0	282,617	6,226	2.2	2.5
1 北海道	42,397	1,280	3.0	4.9	12,049	805	6.7	9.0	22,919	441	1.9	3.5	7,098	21	0.3	2.9
2 青森	6,228	1,040	16.7	16.6	3,531	847	24.0	24.7	2,351	189	8.0	6.9	275	1	0.4	0.7
3 岩手	7,338	910	12.4	12.5	3,571	697	19.5	20.4	3,163	176	5.6	6.8	575	36	6.3	0.1
4 宮城	17,895	2,118	11.8	14.3	5,388	1,205	22.4	24.6	8,335	744	8.9	13.8	4,055	168	4.1	1.9
5 秋田	5,797	1,082	18.7	20.7	2,987	762	25.5	31.6	2,121	260	12.3	13.5	596	4	0.7	0.5
6 山形	5,590	1,043	18.7	22.7	2,805	844	30.1	33.6	2,109	175	8.3	12.5	629	8	1.3	0.9
7 福島	11,950	2,115	17.7	16.5	6,283	1,457	23.2	23.0	4,509	589	13.1	11.5	1,115	39	3.5	0.2
8 茨城	25,280	2,487	9.8	10.1	11,114	2,071	18.6	17.9	8,553	401	4.7	4.8	5,513	15	0.3	1.4
9 栃木	17,188	2,139	12.4	10.7	7,993	1,554	19.4	18.5	6,866	561	8.2	7.2	2,082	4	0.2	0.2
10 群馬	15,663	1,828	11.7	10.3	7,556	1,201	15.9	14.4	5,697	599	10.5	8.9	2,269	2	0.1	1.8
11 埼玉	63,602	8,866	13.9	13.0	19,132	5,057	26.4	27.1	20,450	2,992	14.6	15.6	23,795	702	3.0	1.1
12 千葉	57,918	5,589	9.6	8.9	14,506	2,899	20.0	22.0	20,814	2,372	11.4	11.4	21,871	259	1.2	1.0
13 東京	134,799	21,060	15.6	17.1	15,773	5,497	34.9	36.4	55,861	13,164	23.6	23.7	61,534	2,165	3.5	5.9
14 神奈川	81,967	10,064	12.3	12.7	17,151	4,340	25.3	25.7	29,906	4,957	16.6	20.3	33,866	565	1.7	1.6
15 新潟	15,454	2,976	19.3	15.8	8,455	2,330	27.6	27.5	5,267	318	6.0	5.0	1,599	275	17.2	0.1
16 富山	7,234	782	10.8	10.8	3,729	674	18.1	20.6	2,809	106	3.8	2.6	478		0.0	0.0
17 石川	8,851	486	5.5	6.4	3,960	346	8.7	10.8	3,965	138	3.5	3.3	880	1	0.1	0.3
18 福井	5,065	512	10.1	10.6	2,524	454	18.0	19.8	2,128	54	2.5	2.9	402	2	0.5	0.4
19 山梨	5,655	466	8.2	10.7	3,360	425	12.6	15.7	1,849	41	2.2	4.9	442		0.0	0.0
20 長野	15,567	1,926	12.4	13.0	8,146	1,583	19.4	19.9	5,415	324	6.0	8.4	1,758	11	0.6	0.7
21 岐阜	16,098	1,496	9.3	11.7	7,137	1,232	17.3	19.5	6,611	193	2.9	6.4	2,195	3	0.1	0.4
22 静岡	36,832	4,318	11.7	12.6	15,467	2,906	18.8	20.7	15,618	1,174	7.5	7.3	5,466	211	3.9	1.7
23 愛知	74,050	6,905	9.3	9.0	22,127	4,211	19.0	18.7	35,578	2,514	7.1	6.9	15,216	171	1.1	1.1
24 三重	17,092	1,071	6.3	6.5	6,685	844	12.6	13.2	8,337	221	2.7	2.9	2,022	3	0.1	0.3
25 滋賀	14,071	1,322	9.4	11.8	5,433	1,026	18.9	21.4	6,101	268	4.4	3.7	2,481	9	0.4	9.9
26 京都	18,316	1,840	10.0	10.0	4,934	960	19.5	21.6	6,685	693	10.4	10.8	6,450	83	1.3	1.9
27 大阪	73,058	5,514	7.5	6.5	11,057	2,853	25.8	24.2	28,583	2,143	7.5	6.8	33,001	460	1.4	0.6
28 兵庫	39,895	4,285	10.7	9.3	10,596	2,148	20.3	19.7	13,214	1,653	12.5	8.8	15,501	458	3.0	4.1
29 奈良	8,783	856	9.7	10.6	2,946	661	22.4	25.2	2,254	169	7.5	6.1	3,570	24	0.7	1.2
30 和歌山	6,371	520	8.2	11.1	3,293	431	13.1	13.6	1,943	84	4.3	6.8	1,114	3	0.3	0.1
31 鳥取	3,148	268	8.5	9.9	1,428	218	15.3	16.7	1,438	49	3.4	7.1	278		0.0	0.0
32 島根	3,583	280	7.8	10.3	1,552	238	15.3	18.8	1,440	37	2.6	5.0	344	1	0.3	0.4
33 岡山	13,772	937	6.8	8.1	6,379	641	10.0	11.8	6,024	286	4.7	4.5	1,154		0.0	7.6
34 広島	20,340	2,244	11.0	9.4	5,831	826	14.2	16.4	10,071	1,073	10.7	10.3	4,307	332	7.7	2.3
35 山口	9,217	677	7.3	6.7	3,804	456	12.0	11.9	4,556	218	4.8	4.8	762		0.0	0.0
36 徳島	4,395	533	12.1	12.1	2,080	305	14.7	17.6	1,876	226	12.0	6.1	422	1	0.2	11.3
37 香川	6,730	464	6.9	6.8	3,089	310	10.0	11.8	2,763	135	4.9	3.7	787	3	0.4	0.1
38 愛媛	10,039	1,021	10.2	9.2	4,399	574	13.0	13.4	4,295	400	9.3	7.7	1,246	3	0.2	0.5
39 高知	3,890	317	8.1	7.8	1,523	231	15.2	14.4	1,546	83	5.4	4.1	812	2	0.2	0.0
40 福岡	40,943	2,316	5.7	6.4	9,945	1,138	11.4	14.1	22,911	1,043	4.6	5.6	7,828	102	1.3	2.5
41 佐賀	5,887	634	10.8	12.2	2,112	511	24.2	26.0	3,126	112	3.6	6.2	632	11	1.7	0.0
42 長崎	6,942	802	11.6	11.2	2,772	425	15.3	17.3	3,367	370	11.0	9.4	659	1	0.2	1.1
43 熊本	12,790	1,073	8.4	7.4	4,234	590	13.9	14.2	7,168	476	6.6	5.7	1,284	6	0.5	0.1
44 大分	9,576	394	4.1	5.9	3,032	267	8.8	10.6	5,313	123	2.3	4.4	1,150	1	0.1	0.2
45 宮崎	7,081	683	9.6	11.6	3,126	412	13.2	14.6	2,896	255	8.8	12.3	984	3	0.3	0.1
46 鹿児島	11,647	906	7.8	6.0	4,676	343	7.3	7.8	5,618	512	9.1	6.0	1,183	8	0.7	0.4
47 沖縄	9,614	1,394	14.5	15.7	2,133	312	14.6	13.6	6,448	1,031	16.0	18.5	937	49	5.2	1.0