

# 住宅着工統計による再建築状況の概要（平成25年度分）

平成26年9月12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78,857戸であり、その跡地に再建築された戸数は、103,406戸（1.31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0.90倍、貸家が2.41倍、給与住宅が0.88倍であった。

また、これを圏域別にみると、首都圏が1.55倍、中部圏が1.09倍、近畿圏が1.20倍、その他地域が1.19倍であった。（表－2）

## (2) 再建築率

① 平成25年度の再建築率は、10.5%であった。(24年度は10.6%) 利用関係別では、(表-3) のとおりである。

- ・持家 15.2% (24年度は15.1%)
- ・貸家 12.0% (24年度は12.2%)
- ・分譲 1.7% (24年度は 2.7%)

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 13.2% (24年度は12.9%)、非木造が26.2% (24年度は25.6%)
- ・貸家  
木造が 10.0% (24年度は 9.5%)、非木造が13.0% (24年度は13.6%)
- ・分譲  
木造が 0.8% (24年度は 0.8%)、非木造が 2.6% (24年度は 4.4%)

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13.6%。(24年度は13.8%)  
利用関係別では、持家が22.7%、貸家が19.2%、分譲住宅が2.5%。
- ・中部圏(岐阜県、静岡県、愛知県、三重県)は10.7%。(24年度は11.0%)  
利用関係別では、持家が14.6%、貸家が11.9%、分譲住宅が0.0%。
- ・近畿圏(滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県)は8.2%。  
(24年度は 8.6%)  
利用関係別では、持家が16.1%、貸家が8.8%、分譲住宅が1.4%。
- ・その他の地域は 8.6%。(24年度は 8.3%)  
利用関係別では、持家が12.0%、貸家が7.1%、分譲住宅が0.8%。

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	78,857	持 家	53,539 ( 51.8% )
		貸 家	44,491 ( 43.0% )
		給与住宅	936 ( 0.9% )
		分譲住宅	4,440 ( 4.3% )
		合 計	103,406 ( 100.0% )
			( 1.31倍 )
(内訳)			
持 家	59,324	持 家	52,906 ( 67.6% )
		貸 家	22,195 ( 28.4% )
		給与住宅	250 ( 0.3% )
		分譲住宅	2,880 ( 3.7% )
		小 計	78,231 ( 100.0% )
			( 1.32倍 )
貸 家	18,475	持 家	622 ( 2.6% )
		貸 家	21,983 ( 91.9% )
		給与住宅	32 ( 0.1% )
		分譲住宅	1,276 ( 5.3% )
		小 計	23,913 ( 100.0% )
			( 1.29倍 )
給与住宅	1,058	持 家	11 ( 0.9% )
		貸 家	313 ( 24.8% )
		給与住宅	654 ( 51.8% )
		分譲住宅	284 ( 22.5% )
		小 計	1,262 ( 100.0% )
			( 1.19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	78,857	103,406	24,549	1.31	59,324	53,539	-5,785	0.90	18,475	44,491	26,016	2.41	1,058	936	-122	0.88	4,440
三大都市圏	51,073	70,411	19,338	1.38	36,531	31,950	-4,581	0.87	13,630	33,745	20,115	2.48	912	671	-241	0.74	4,045
首都圏	29,550	45,821	16,271	1.55	20,202	17,134	-3,068	0.85	8,546	24,790	16,244	2.90	802	586	-216	0.73	3,311
中部圏	11,351	12,364	1,013	1.09	8,780	8,021	-759	0.91	2,561	4,297	1,736	1.68	10	35	25	3.50	11
近畿圏	10,172	12,226	2,054	1.20	7,549	6,795	-754	0.90	2,523	4,658	2,135	1.85	100	50	-50	0.50	723
その他地域	27,784	32,995	5,211	1.19	22,793	21,589	-1,204	0.95	4,845	10,746	5,901	2.22	146	265	119	1.82	395

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
20	1,039,180	0.3	111,734	-0.1	10.8	310,664	-0.4	57,191	-4.9	18.4	444,747	3.2	47,351	7.3	10.6	272,680	-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

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	25年度 再建築率	24年度 再建築率	23年度 再建築率
総計	計	987,254	103,406	10.5	10.6	11.2
	持家	352,841	53,539	15.2	15.1	15.9
	貸家	369,993	44,491	12.0	12.2	13.0
	分譲	259,148	4,440	1.7	2.7	3.1
木造	計	551,152	52,630	9.5	9.2	9.9
	持家	298,808	39,366	13.2	12.9	13.8
	貸家	121,003	12,068	10.0	9.5	10.4
	分譲	129,862	1,021	0.8	0.8	0.9
非木造	計	436,102	50,776	11.6	12.3	12.9
	持家	54,033	14,173	26.2	25.6	26.0
	貸家	248,990	32,423	13.0	13.6	14.3
	分譲	129,286	3,419	2.6	4.4	5.1

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	25年度 再建築率	24年度 再建築率	23年度 再建築率
全国	計	987,254	103,406	10.5	10.6	11.2
	持家	352,841	53,539	15.2	15.1	15.9
	貸家	369,993	44,491	12.0	12.2	13.0
	分譲	259,148	4,440	1.7	2.7	3.1
首都圏	計	337,699	45,821	13.6	13.8	14.4
	持家	75,478	17,134	22.7	22.0	21.8
	貸家	129,068	24,790	19.2	19.7	20.7
	分譲	131,083	3,311	2.5	4.2	4.9
中部圏	計	115,526	12,364	10.7	11.0	10.5
	持家	54,792	8,021	14.6	14.5	14.4
	貸家	36,237	4,297	11.9	12.7	10.8
	分譲	24,013	11	0.0	0.1	0.9
近畿圏	計	148,618	12,226	8.2	8.6	8.3
	持家	42,234	6,795	16.1	16.4	16.9
	貸家	52,662	4,658	8.8	9.1	8.7
	分譲	53,074	723	1.4	1.7	1.0
その他	計	385,411	32,995	8.6	8.3	9.6
	持家	180,337	21,589	12.0	11.9	13.4
	貸家	152,026	10,746	7.1	6.7	7.7
	分譲	50,978	395	0.8	0.6	1.0

※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25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	25年度 再建築率	24年度 再建築率	新設住宅 着工戸数	再建築 戸数	25年度 再建築率	24年度 再建築率	新設住宅 着工戸数	再建築 戸数	25年度 再建築率	24年度 再建築率	新設住宅 着工戸数	再建築 戸数	25年度 再建築率	24年度 再建築率
T 総数	987,254	103,406	10.5	10.6	352,841	53,539	15.2	15.1	369,993	44,491	12.0	12.2	259,148	4,440	1.7	2.7
1 北海道	34,967	1,173	3.4	2.7	13,304	442	3.3	3.5	17,502	714	4.1	2.6	3,900	5	0.1	0.3
2 青森	6,454	998	15.5	14.3	4,206	796	18.9	18.2	1,940	195	10.1	6.8	285	2	0.7	15.5
3 岩手	9,870	799	8.1	8.3	5,176	521	10.1	10.2	3,926	123	3.1	6.8	689	112	16.3	0.7
4 宮城	25,746	1,361	5.3	6.3	9,673	851	8.8	9.8	12,516	489	3.9	4.7	3,499	17	0.5	0.5
5 秋田	4,366	884	20.2	18.7	3,193	791	24.8	23.9	824	88	10.7	8.5	316	1	0.3	0.6
6 山形	5,879	1,209	20.6	20.9	3,765	1,003	26.6	26.7	1,610	193	12.0	12.5	427	3	0.7	1.0
7 福島	15,954	1,524	9.6	10.1	8,269	1,114	13.5	15.1	6,752	410	6.1	4.5	893	0	0.0	0.1
8 茨城	24,367	2,708	11.1	12.8	12,200	2,210	18.1	21.1	8,932	423	4.7	4.9	3,080	10	0.3	0.1
9 栃木	14,418	2,004	13.9	13.6	8,101	1,572	19.4	19.3	4,089	422	10.3	10.8	2,179	3	0.1	0.3
10 群馬	14,205	1,488	10.5	9.4	8,073	1,016	12.6	11.6	3,721	461	12.4	9.4	2,395	9	0.4	0.6
11 埼玉	62,376	7,303	11.7	12.3	20,091	4,127	20.5	20.0	21,922	3,031	13.8	16.7	20,211	138	0.7	1.3
12 千葉	49,986	4,483	9.0	8.7	15,609	2,524	16.2	15.4	17,647	1,755	9.9	9.8	16,458	178	1.1	0.8
13 東京都	147,978	24,202	16.4	16.6	21,352	6,092	28.5	28.1	62,188	14,796	23.8	24.6	62,933	2,773	4.4	6.4
14 神奈川	77,359	9,833	12.7	12.7	18,426	4,391	23.8	22.6	27,311	5,208	19.1	17.2	31,481	222	0.7	3.1
15 新潟	13,576	1,934	14.2	12.5	8,415	1,681	20.0	17.4	4,432	248	5.6	5.9	710	0	0.0	0.1
16 富山	6,130	595	9.7	9.3	3,909	525	13.4	15.0	1,692	69	4.1	0.9	475	1	0.2	0.0
17 石川	7,421	537	7.2	6.8	4,327	353	8.2	7.8	2,165	180	8.3	5.3	910	3	0.3	0.1
18 福井	4,334	524	12.1	11.0	2,993	493	16.5	14.6	917	27	2.9	5.4	417	3	0.7	0.3
19 山梨	5,139	497	9.7	8.5	3,566	430	12.1	10.9	1,151	66	5.7	2.6	366	1	0.3	0.4
20 長野	12,261	1,487	12.1	12.2	8,382	1,190	14.2	14.1	2,602	286	11.0	12.4	1,209	5	0.4	0.3
21 岐阜	12,124	1,220	10.1	9.1	7,709	1,016	13.2	12.7	2,696	194	7.2	6.1	1,677	1	0.1	0.1
22 静岡	28,570	3,223	11.3	11.3	15,778	2,189	13.9	14.5	9,077	1,025	11.3	9.9	3,505	0	0.0	0.0
23 愛知	63,974	6,821	10.7	11.3	24,614	4,119	16.7	16.0	21,642	2,683	12.4	14.4	17,515	8	0.0	0.1
24 三重	10,858	1,100	10.1	10.5	6,691	697	10.4	11.3	2,822	395	14.0	14.6	1,316	2	0.2	0.0
25 滋賀	10,662	1,021	9.6	8.9	5,524	893	16.2	14.8	2,712	115	4.2	3.3	2,394	6	0.3	0.4
26 京都	19,582	1,567	8.0	8.2	5,453	856	15.7	18.2	7,225	680	9.4	6.5	6,695	25	0.4	0.9
27 大阪	68,806	4,723	6.9	7.0	12,493	2,258	18.1	18.4	27,967	2,148	7.7	8.8	28,197	306	1.1	0.8
28 兵庫	36,420	3,830	10.5	10.7	12,141	1,903	15.7	15.6	11,379	1,529	13.4	12.3	12,685	375	3.0	2.9
29 奈良	7,481	689	9.2	12.2	3,208	572	17.8	19.3	1,928	106	5.5	5.7	2,317	10	0.4	7.8
30 和歌山	5,667	396	7.0	9.6	3,415	313	9.2	8.5	1,451	80	5.5	16.1	786	1	0.1	0.2
31 鳥取	2,419	189	7.8	7.4	1,631	129	7.9	6.8	680	59	8.7	9.8	101	0	0.0	0.0
32 島根	3,471	52	1.5	0.2	1,928	37	1.9	0.4	1,210	14	1.2	0.0	266	1	0.4	0.0
33 岡山	13,467	934	6.9	6.1	6,728	465	6.9	6.7	4,976	421	8.5	6.7	1,720	39	2.3	0.2
34 広島	19,018	1,760	9.3	6.6	6,572	655	10.0	8.3	7,066	1,067	15.1	9.5	5,318	33	0.6	1.4
35 山口	8,494	547	6.4	4.8	3,983	261	6.6	6.3	3,244	252	7.8	4.8	1,153	1	0.1	0.3
36 徳島	4,561	447	9.8	9.8	2,626	397	15.1	13.0	1,660	45	2.7	4.3	202	2	1.0	0.0
37 香川	6,899	340	4.9	5.2	3,759	262	7.0	7.1	2,379	32	1.3	3.6	733	43	5.9	0.0
38 愛媛	8,462	673	8.0	7.2	4,560	450	9.9	9.1	2,669	217	8.1	8.1	1,154	5	0.4	0.2
39 高知	3,658	283	7.7	12.2	1,915	241	12.6	11.7	1,043	39	3.7	22.7	617	0	0.0	0.0
40 福岡	41,703	2,162	5.2	4.7	11,313	910	8.0	7.0	19,789	1,161	5.9	5.4	10,389	87	0.8	0.5
41 佐賀	5,453	718	13.2	10.7	2,706	481	17.8	17.5	2,007	234	11.7	5.8	728	1	0.1	0.5
42 長崎	6,659	826	12.4	9.9	3,140	425	13.5	12.0	2,804	381	13.6	10.2	674	1	0.1	0.4
43 熊本	12,353	814	6.6	6.8	5,280	475	9.0	11.1	5,424	337	6.2	5.1	1,630	1	0.1	0.4
44 大分	7,289	416	5.7	5.4	3,336	202	6.1	7.2	3,124	209	6.7	6.3	779	1	0.1	0.1
45 宮崎	7,964	724	9.1	8.8	3,706	293	7.9	8.3	3,014	430	14.3	12.0	1,219	1	0.1	0.5
46 鹿児島	11,281	441	3.9	4.1	5,498	263	4.8	4.2	4,446	170	3.8	4.3	1,234	4	0.3	0.6
47 沖縄	17,173	1,947	11.3	15.7	4,104	655	16.0	15.0	11,720	1,284	11.0	18.8	1,311	0	0.0	0.3

※本表の総数には「給与住宅」が含まれております。