

# 住宅着工統計による再建築状況の概要

(平成17年度分)

国土交通省総合政策局情報管理部建設調査統計課

平成18年6月15日公表

[問い合わせ先]

担当 井上（課長補佐）、中山（建築統計係長）、篠谷

TEL 03-5253-8111（代表）

内線 28-233、28-236

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17年度分）

平成18年6月15日

国土交通省総合政策局  
情報管理部建設調査統計課

### 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105,328戸であり、その跡地に再建築された戸数は、147,207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0.92倍、貸家が2.60倍、給与住宅が1.08倍であった。

また、これを圏域別にみると、首都圏が1.73倍、中部圏が1.16倍、近畿圏が1.19倍、その他地域が1.25倍であった。（表－2）

## (2) 再建築率

① 平成17年度の再建築率は、11.8%であった。(16年度は12.8%) 利用関係別では、(表-3)のとおりである。

- ・持家 21.1% (16年度は21.5%)
- ・貸家 11.6% (16年度は12.8%)
- ・分譲 3.1% (16年度は3.4%)

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19.4% (16年度は19.6%)、非木造が28.6% (16年度は29.5%)
- ・貸家  
木造が9.2% (16年度は9.5%)、非木造が12.4% (16年度は13.8%)
- ・分譲  
木造が1.6% (16年度は1.5%)、非木造が3.9% (16年度は4.6%)

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14.5%。(16年度は15.8%)  
利用関係別では、持家が28.2%、貸家が20.5%、分譲住宅が4.1%。
- ・中部圏(岐阜県、静岡県、愛知県、三重県)は10.4%。(16年度は11.9%)  
利用関係別では、持家が19.4%、貸家が6.8%、分譲住宅が1.1%。
- ・近畿圏(滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県)は9.1%。  
(16年度は9.5%)  
利用関係別では、持家が21.0%、貸家が9.2%、分譲住宅が2.1%。
- ・その他の地域は10.8%。(16年度は11.6%)  
利用関係別では、持家が18.6%、貸家が7.4%、分譲住宅が1.9%。

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	105,328	持 家	74,535 ( 50.6% )
		貸 家	60,029 ( 40.8% )
		給与住宅	1,311 ( 0.9% )
		分譲住宅	11,332 ( 7.7% )
		合 計	147,207 ( 100.0% )
			( 1.40倍 )
(内訳)			
持 家	81,029	持 家	73,608 ( 68.6% )
		貸 家	30,364 ( 28.3% )
		給与住宅	250 ( 0.2% )
		分譲住宅	3,112 ( 2.9% )
		小 計	107,334 ( 100.0% )
			( 1.32倍 )
貸 家	23,082	持 家	904 ( 2.4% )
		貸 家	28,862 ( 77.2% )
		給与住宅	258 ( 0.7% )
		分譲住宅	7,368 ( 19.7% )
		小 計	37,392 ( 100.0% )
			( 1.62倍 )
給与住宅	1,217	持 家	23 ( 0.9% )
		貸 家	803 ( 32.4% )
		給与住宅	803 ( 32.4% )
		分譲住宅	852 ( 34.3% )
		小 計	2,481 ( 100.0% )
			( 2.04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	105,328	147,207	41,879	1.40	81,029	74,535	-6,494	0.92	23,082	60,029	36,947	2.60	1,217	1,311	94	1.08	11,332
三大都市圏	64,955	96,653	31,698	1.49	46,758	42,135	-4,623	0.90	17,217	43,781	26,564	2.54	980	751	-229	0.77	9,986
首都圏	36,230	62,846	26,616	1.73	25,040	21,903	-3,137	0.87	10,716	32,510	21,794	3.03	474	427	-47	0.90	8,006
中部圏	13,409	15,544	2,135	1.16	11,024	10,440	-584	0.95	2,228	4,634	2,406	2.08	157	195	38	1.24	275
近畿圏	15,316	18,263	2,947	1.19	10,694	9,792	-902	0.92	4,273	6,637	2,364	1.55	349	129	-220	0.37	1,705
その他地域	40,373	50,554	10,181	1.25	34,271	32,400	-1,871	0.95	5,865	16,248	10,383	2.77	237	560	323	2.36	1,346

表-3 利用関係別再建築率 時系列表

(単位：戸、%)

	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

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	17年度 再建築率	16年度 再建築率	15年度 再建築率
総計	計	1,249,366	147,207	11.8	12.8	14.0
	持家	352,577	74,535	21.1	21.5	22.7
	貸家	517,999	60,029	11.6	12.8	14.2
	分譲	370,275	11,332	3.1	3.4	4.1
木造	計	545,370	69,212	12.7	13.1	14.5
	持家	284,768	55,144	19.4	19.6	20.8
	貸家	129,294	11,841	9.2	9.5	11.1
	分譲	129,935	2,025	1.6	1.5	1.8
非木造	計	703,996	77,995	11.1	12.6	13.6
	持家	67,809	19,391	28.6	29.5	30.6
	貸家	388,705	48,188	12.4	13.8	15.1
	分譲	240,340	9,307	3.9	4.6	5.4

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	17年度 再建築率	16年度 再建築率	15年度 再建築率
全国	計	1,249,366	147,207	11.8	12.8	14.0
	持家	352,577	74,535	21.1	21.5	22.7
	貸家	517,999	60,029	11.6	12.8	14.2
	分譲	370,275	11,332	3.1	3.4	4.1
首都圏	計	432,005	62,846	14.5	15.8	16.6
	持家	77,695	21,903	28.2	27.3	28.7
	貸家	158,748	32,510	20.5	22.7	23.6
	分譲	193,890	8,006	4.1	5.0	5.4
中部圏	計	148,842	15,544	10.4	11.9	13.1
	持家	53,780	10,440	19.4	20.7	22.6
	貸家	68,573	4,634	6.8	7.3	7.9
	分譲	25,207	275	1.1	1.3	1.4
近畿圏	計	199,855	18,263	9.1	9.5	11.0
	持家	46,560	9,792	21.0	22.4	21.8
	貸家	71,825	6,637	9.2	9.0	11.9
	分譲	79,643	1,705	2.1	1.6	2.8
その他	計	468,664	50,554	10.8	11.6	13.0
	持家	174,542	32,400	18.6	18.9	20.1
	貸家	218,853	16,248	7.4	8.3	9.4
	分譲	71,535	1,346	1.9	1.8	2.3

・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17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				分譲			
	新設住宅 着工戸数	再建築 戸数	17年度 再建築率	16年度 再建築率												
T 総数	1,249,366	147,207	11.8	12.8	352,577	74,535	21.1	21.5	517,999	60,029	11.6	12.8	370,275	11,332	3.1	3.4
1 北海道	53,048	2,711	5.1	4.9	13,068	1,123	8.6	9.0	31,891	1,477	4.6	3.7	7,636	60	0.8	1.4
2 青森	7,455	1,523	20.4	18.9	4,158	1,148	27.6	25.2	2,666	370	13.9	12.3	605	3	0.5	4.1
3 岩手	9,127	1,436	15.7	15.5	4,105	844	20.6	21.9	4,136	544	13.2	11.0	801	19	2.4	0.5
4 宮城	21,906	2,834	12.9	17.8	6,260	1,654	26.4	28.9	11,430	990	8.7	16.5	4,157	182	4.4	0.8
5 秋田	6,392	1,334	20.9	21.5	3,562	1,078	30.3	31.1	2,055	241	11.7	12.5	671	6	0.9	0.3
6 山形	6,976	1,491	21.4	18.3	3,632	1,206	33.2	31.8	2,770	239	8.6	5.0	453	2	0.4	0.4
7 福島	12,838	1,957	15.2	15.7	6,493	1,562	24.1	23.1	5,015	391	7.8	9.2	1,288	4	0.3	0.8
8 茨城	28,713	3,260	11.4	14.3	12,649	2,611	20.6	22.7	9,472	400	4.2	6.7	6,449	228	3.5	0.1
9 栃木	20,219	2,470	12.2	12.4	8,755	1,609	18.4	19.7	8,774	823	9.4	8.2	2,551	28	1.1	0.2
10 群馬	17,292	1,959	11.3	11.9	8,269	1,269	15.3	16.8	6,001	618	10.3	8.8	2,877	13	0.5	1.3
11 埼玉	77,312	9,925	12.8	14.7	21,387	5,717	26.7	27.3	24,465	3,263	13.3	15.6	31,317	931	3.0	4.2
12 千葉	66,153	6,864	10.4	12.1	15,395	3,441	22.4	21.6	19,498	3,016	15.5	15.9	31,098	353	1.1	2.4
13 東京都	186,975	32,160	17.2	18.6	20,406	7,313	35.8	34.7	80,108	19,098	23.8	27.2	85,335	5,448	6.4	6.9
14 神奈川	101,565	13,897	13.7	13.8	20,507	5,432	26.5	24.3	34,677	7,133	20.6	21.5	46,140	1,274	2.8	3.2
15 新潟	18,220	3,623	19.9	15.0	9,873	3,415	34.6	26.9	6,252	196	3.1	3.8	1,994	1	0.1	0.2
16 富山	7,752	1,017	13.1	13.0	3,916	749	19.1	18.4	3,007	252	8.4	7.5	732	6	0.8	0.6
17 石川	8,857	674	7.6	10.1	4,429	514	11.6	14.7	3,380	155	4.6	4.9	980	3	0.3	3.1
18 福井	5,307	670	12.6	13.0	2,867	579	20.2	21.2	2,017	90	4.5	2.0	421	3	0.7	0.2
19 山梨	7,395	934	12.6	12.8	3,578	584	16.3	16.6	2,978	344	11.6	10.3	835	5	0.6	5.0
20 長野	17,503	2,433	13.9	14.7	9,064	1,910	21.1	21.2	6,272	447	7.1	7.5	2,080	9	0.4	3.7
21 岐阜	13,977	1,768	12.6	12.3	6,985	1,436	20.6	20.6	4,676	200	4.3	5.0	2,119	5	0.2	0.2
22 静岡	36,202	4,970	13.7	15.1	16,533	3,535	21.4	22.2	15,254	1,255	8.2	9.9	4,156	158	3.8	0.6
23 愛知	82,263	7,532	9.2	10.3	23,417	4,617	19.7	21.0	40,755	2,800	6.9	6.5	17,421	89	0.5	0.3
24 三重	16,400	1,274	7.8	11.5	6,845	852	12.4	15.8	7,888	379	4.8	7.0	1,511	23	1.5	9.5
25 滋賀	16,618	1,691	10.2	13.9	6,191	1,223	19.8	22.5	6,484	408	6.3	6.4	3,127	17	0.5	0.9
26 京都	23,759	2,471	10.4	10.3	6,644	1,309	19.7	19.6	9,312	916	9.8	9.2	7,723	220	2.8	3.4
27 大阪	96,987	7,350	7.6	7.7	14,593	3,409	23.4	24.3	37,058	3,523	9.5	8.9	44,834	375	0.8	0.6
28 兵庫	45,927	5,017	10.9	10.7	11,805	2,493	21.1	22.9	13,921	1,435	10.3	10.7	19,934	1,079	5.4	3.2
29 奈良	9,327	1,081	11.6	13.0	3,664	827	22.6	25.7	2,526	239	9.5	8.5	3,087	13	0.4	0.2
30 和歌山	7,237	653	9.0	10.0	3,663	531	14.5	14.4	2,524	116	4.6	4.4	938	1	0.1	3.7
31 鳥取	3,945	529	13.4	11.0	1,710	323	18.9	16.7	1,717	151	8.8	8.8	449	0	0.0	0.7
32 島根	4,061	424	10.4	8.4	1,575	281	17.8	16.1	2,119	143	6.7	5.6	355	0	0.0	0.0
33 岡山	16,454	1,195	7.3	9.1	6,564	798	12.2	12.9	7,889	340	4.3	6.5	1,887	7	0.4	4.0
34 広島	25,113	2,497	9.9	12.3	6,835	1,057	15.5	17.9	11,307	1,338	11.8	13.9	6,733	102	1.5	4.1
35 山口	11,991	1,224	10.2	10.4	4,336	638	14.7	15.1	5,787	451	7.8	7.9	1,717	126	7.3	2.9
36 徳島	4,920	601	12.2	14.0	2,295	433	18.9	19.0	2,024	168	8.3	10.3	540	0	0.0	8.0
37 香川	7,751	628	8.1	8.7	3,746	565	15.1	15.7	2,548	60	2.4	1.9	1,331	1	0.1	3.4
38 愛媛	11,104	1,161	10.5	11.8	4,864	778	16.0	16.8	4,412	367	8.3	9.1	1,766	8	0.5	0.8
39 高知	4,642	460	9.9	10.9	1,902	298	15.7	19.3	1,848	150	8.1	8.4	866	1	0.1	1.1
40 福岡	54,197	3,670	6.8	7.4	11,217	1,643	14.6	14.1	30,407	1,568	5.2	6.4	12,293	452	3.7	1.8
41 佐賀	6,095	706	11.6	14.9	2,293	579	25.3	28.5	2,771	121	4.4	6.0	940	2	0.2	0.0
42 長崎	10,282	1,275	12.4	14.2	3,426	611	17.8	17.7	4,658	639	13.7	13.5	2,158	22	1.0	6.2
43 熊本	14,146	1,406	9.9	11.3	4,614	742	16.1	19.4	7,401	596	8.1	8.3	1,834	0	0.0	0.3
44 大分	9,043	712	7.9	7.0	3,318	424	12.8	13.0	4,705	285	6.1	4.9	954	0	0.0	0.1
45 宮崎	8,096	1,122	13.9	11.8	3,246	544	16.8	18.1	3,927	573	14.6	10.0	845	1	0.1	0.1
46 鹿児島	13,521	1,039	7.7	8.4	5,105	421	8.2	9.6	6,642	592	8.9	9.9	1,642	16	1.0	1.7
47 沖縄	14,303	1,579	11.0	16.5	2,818	410	14.5	16.2	10,575	1,129	10.7	17.6	695	39	5.6	0.0