

# 住宅着工統計による再建築状況の概要

( 平成 1 8 年 度 分 )

国土交通省 総合政策局 情報管理部 情報安全・調査課 建設統計室

平成 1 9 年 1 0 月 2 6 日公表

[問い合わせ先]

担当 下岡（課長補佐）、小林（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18年度分）

平成19年10月26日

国土交通省総合政策局情報管理部  
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101,083戸であり、その跡地に再建築された戸数は、141,957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0.90倍、貸家が3.05倍、給与住宅が0.79倍であった。

また、これを圏域別にみると、首都圏が1.74倍、中部圏が1.23倍、近畿圏が1.23倍、その他地域が1.23倍であった。（表－2）

## (2) 再建築率

① 平成18年度の再建築率は、11.0%であった。(17年度は11.8%) 利用関係別では、(表-3)のとおりである。

- ・持家 20.4% (17年度は21.1%)
- ・貸家 11.0% (17年度は11.6%)
- ・分譲 2.5% (17年度は 3.1%)

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18.6% (17年度は19.4%)、非木造が28.2% (17年度は28.6%)
- ・貸家  
木造が 8.4% (17年度は 9.2%)、非木造が11.8% (17年度は12.4%)
- ・分譲  
木造が 1.4% (17年度は 1.6%)、非木造が 3.0% (17年度は 3.9%)

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13.9%。(17年度は14.5%)  
利用関係別では、持家が28.0%、貸家が20.1%、分譲住宅が 3.2%。
- ・中部圏(岐阜県、静岡県、愛知県、三重県)は 9.9%。(17年度は10.4%)  
利用関係別では、持家が18.7%、貸家が 6.4%、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 8.4%。  
(17年度は 9.1%)  
利用関係別では、持家が21.5%、貸家が 7.5%、分譲住宅が 2.1%。
- ・その他の地域は10.0%。(17年度は10.8%)  
利用関係別では、持家が17.3%、貸家が 7.2%、分譲住宅が 1.6%。

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	101,083	持 家	72,428 ( 51.0% )
		貸 家	58,986 ( 41.6% )
		給与住宅	1,082 ( 0.8% )
		分譲住宅	9,461 ( 6.7% )
		合 計	141,957 ( 100.0% )
			( 1.40倍 )
(内訳)			
持 家	80,360	持 家	71,633 ( 66.6% )
		貸 家	30,700 ( 28.5% )
		給与住宅	267 ( 0.2% )
		分譲住宅	4,945 ( 4.6% )
		小 計	107,545 ( 100.0% )
			( 1.34倍 )
貸 家	19,345	持 家	778 ( 2.4% )
		貸 家	27,645 ( 85.9% )
		給与住宅	125 ( 0.4% )
		分譲住宅	3,650 ( 11.3% )
		小 計	32,198 ( 100.0% )
			( 1.66倍 )
給与住宅	1,378	持 家	17 ( 0.8% )
		貸 家	641 ( 29.0% )
		給与住宅	690 ( 31.2% )
		分譲住宅	866 ( 39.1% )
		小 計	2,214 ( 100.0% )
			( 1.61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	101,083	141,957	40,874	1.40	80,360	72,428	-7,932	0.90	19,345	58,986	39,641	3.05	1,378	1,082	-296	0.79	9,461
三大都市圏	61,891	93,580	31,689	1.51	47,656	41,639	-6,017	0.87	13,086	43,023	29,937	3.29	1,149	754	-395	0.66	8,164
首都圏	34,593	60,084	25,491	1.74	25,424	21,473	-3,951	0.84	8,662	32,164	23,502	3.71	507	334	-173	0.66	6,113
中部圏	13,083	16,031	2,948	1.23	11,260	10,529	-731	0.94	1,638	5,019	3,381	3.06	185	204	19	1.10	279
近畿圏	14,215	17,465	3,250	1.23	10,972	9,637	-1,335	0.88	2,786	5,840	3,054	2.10	457	216	-241	0.47	1,772
その他地域	39,192	48,377	9,185	1.23	32,704	30,789	-1,915	0.94	6,259	15,963	9,704	2.55	229	328	99	1.43	1,297

表-3 利用關係別再建築率 時系列表

(單位：戸、%)

	總計					持家					貸家					分讓				
	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

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	18年度 再建築率	17年度 再建築率	16年度 再建築率
総計	計	1,285,246	141,957	11.0	11.8	12.8
	持家	355,700	72,428	20.4	21.1	21.5
	賃貸	537,943	58,986	11.0	11.6	12.8
	分譲	382,503	9,461	2.5	3.1	3.4
木造	計	556,101	67,046	12.1	12.7	13.1
	持家	289,311	53,706	18.6	19.4	19.6
	賃貸	134,540	11,281	8.4	9.2	9.5
	分譲	130,447	1,852	1.4	1.6	1.5
非木造	計	729,145	74,911	10.3	11.1	12.6
	持家	66,389	18,722	28.2	28.6	29.5
	賃貸	403,403	47,705	11.8	12.4	13.8
	分譲	252,056	7,609	3.0	3.9	4.6

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	18年度 再建築率	17年度 再建築率	16年度 再建築率
全国	計	1,285,246	141,957	11.0	11.8	12.8
	持家	355,700	72,428	20.4	21.1	21.5
	賃貸	537,943	58,986	11.0	11.6	12.8
	分譲	382,503	9,461	2.5	3.1	3.4
首都圏	計	431,200	60,084	13.9	14.5	15.8
	持家	76,640	21,473	28.0	28.2	27.3
	賃貸	160,097	32,164	20.1	20.5	22.7
	分譲	191,734	6,113	3.2	4.1	5.0
中部圏	計	162,564	16,031	9.9	10.4	11.9
	持家	56,379	10,529	18.7	19.4	20.7
	賃貸	77,984	5,019	6.4	6.8	7.3
	分譲	26,383	279	1.1	1.1	1.3
近畿圏	計	208,026	17,465	8.4	9.1	9.5
	持家	44,829	9,637	21.5	21.0	22.4
	賃貸	77,862	5,840	7.5	9.2	9.0
	分譲	84,239	1,772	2.1	2.1	1.6
その他	計	483,456	48,377	10.0	10.8	11.6
	持家	177,852	30,789	17.3	18.6	18.9
	賃貸	222,000	15,963	7.2	7.4	8.3
	分譲	80,147	1,297	1.6	1.9	1.8

・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

