

住宅着工統計による再建築状況の概要

(平成 2 0 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 2 1 年 9 月 2 日 公 表

[問 い 合 わ せ 先]

担当 川崎 (課 長 補 佐)、濱田 (建 築 統 計 係 長)、山川

TEL 0 3 - 5 2 5 3 - 8 1 1 1 (代 表)

内線 2 8 - 6 2 1、2 8 - 6 2 5、2 8 - 6 2 6

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/statistics/details/jutaku_list.html

住宅着工統計による再建築状況の概要（平成20年度分）

平成21年9月2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82,071戸であり、その跡地に再建築された戸数は、111,734戸（1.36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2.82倍、給与住宅が1.14倍であった。

また、これを圏域別にみると、首都圏が1.64倍、中部圏が1.20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20年度の再建築率は、10.8%であった。(19年度は10.8%) 利用関係別では、(表-3)のとおりである。

- ・持家 18.4% (19年度は19.3%)
- ・貸家 10.6% (19年度は10.2%)
- ・分譲 1.9% (19年度は2.2%)

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16.5% (19年度は17.5%)、非木造が27.4% (19年度は27.3%)
- ・貸家
木造が7.6% (19年度は7.0%)、非木造が11.9% (19年度は11.7%)
- ・分譲
木造が1.0% (19年度は1.3%)、非木造が2.4% (19年度は2.8%)

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%。(19年度は13.5%)
利用関係別では、持家が25.5%、貸家が18.4%、分譲住宅が2.6%。
- ・中部圏(岐阜県、静岡県、愛知県、三重県)は9.5%。(19年度は9.6%)
利用関係別では、持家が17.6%、貸家が6.3%、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9.2%。
(19年度は8.9%)
利用関係別では、持家が20.3%、貸家が8.8%、分譲住宅が1.4%。
- ・その他の地域は9.1%。(19年度は9.7%)
利用関係別では、持家が14.9%、貸家が6.3%、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	82,071	持 家	57,191 (51.2%)
		貸 家	47,351 (42.4%)
		給与住宅	2,014 (1.8%)
		分譲住宅	5,178 (4.6%)
		合 計	111,734 (100.0%)
			(1.36倍)
(内訳)			
持 家	63,538	持 家	56,539 (66.6%)
		貸 家	24,895 (29.3%)
		給与住宅	315 (0.4%)
		分譲住宅	3,183 (3.7%)
		小 計	84,932 (100.0%)
			(1.34倍)
貸 家	16,767	持 家	641 (2.7%)
		貸 家	21,446 (89.3%)
		給与住宅	228 (0.9%)
		分譲住宅	1,696 (7.1%)
		小 計	24,011 (100.0%)
			(1.43倍)
給与住宅	1,766	持 家	11 (0.4%)
		貸 家	1,010 (36.2%)
		給与住宅	1,471 (52.7%)
		分譲住宅	299 (10.7%)
		小 計	2,791 (100.0%)
			(1.58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	82,071	111,734	29,663	1.36	63,538	57,191	-6,347	0.90	16,767	47,351	30,584	2.82	1,766	2,014	248	1.14	5,178
三大都市圏	53,429	77,137	23,708	1.44	39,794	34,642	-5,152	0.87	12,328	36,580	24,252	2.97	1,307	1,183	-124	0.91	4,732
首都圏	29,877	48,951	19,074	1.64	21,413	17,789	-3,624	0.83	7,675	27,079	19,404	3.53	789	523	-266	0.66	3,560
中部圏	11,364	13,688	2,324	1.20	9,701	9,020	-681	0.93	1,614	4,207	2,593	2.61	49	76	27	1.55	385
近畿圏	12,188	14,498	2,310	1.19	8,680	7,833	-847	0.90	3,039	5,294	2,255	1.74	469	584	115	1.25	787
その他地域	28,642	34,597	5,955	1.21	23,744	22,549	-1,195	0.95	4,439	10,771	6,332	2.43	459	831	372	1.81	446

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

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	20年度 再建築率	19年度 再建築率	18年度 再建築率
総計	計	1,039,180	111,734	10.8	10.8	11.0
	持家	310,664	57,191	18.4	19.3	20.4
	賃貸	444,747	47,351	10.6	10.2	11.0
	分譲	272,680	5,178	1.9	2.2	2.5
木造	計	492,901	53,678	10.9	11.0	12.1
	持家	256,242	42,295	16.5	17.5	18.6
	賃貸	133,261	10,137	7.6	7.0	8.4
	分譲	101,869	1,027	1.0	1.3	1.4
非木造	計	546,279	58,056	10.6	10.6	10.3
	持家	54,422	14,896	27.4	27.3	28.2
	賃貸	311,486	37,214	11.9	11.7	11.8
	分譲	170,811	4,151	2.4	2.8	3.0

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	20年度 再建築率	19年度 再建築率	18年度 再建築率
全国	計	1,039,180	111,734	10.8	10.8	11.0
	持家	310,664	57,191	18.4	19.3	20.4
	賃貸	444,747	47,351	10.6	10.2	11.0
	分譲	272,680	5,178	1.9	2.2	2.5
首都圏	計	359,100	48,951	13.6	13.5	13.9
	持家	69,709	17,789	25.5	26.7	28.0
	賃貸	146,797	27,079	18.4	18.5	20.1
	分譲	138,864	3,560	2.6	2.6	3.2
中部圏	計	144,148	13,688	9.5	9.6	9.9
	持家	51,315	9,020	17.6	17.9	18.7
	賃貸	66,865	4,207	6.3	6.2	6.4
	分譲	24,759	385	1.6	1.6	1.1
近畿圏	計	156,905	14,498	9.2	8.9	8.4
	持家	38,492	7,833	20.3	21.1	21.5
	賃貸	60,183	5,294	8.8	8.5	7.5
	分譲	56,135	787	1.4	1.7	2.1
その他	計	379,027	34,597	9.1	9.7	10.0
	持家	151,148	22,549	14.9	16.1	17.3
	賃貸	170,902	10,771	6.3	6.5	7.2
	分譲	52,922	446	0.8	2.0	1.6

・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

表一 6 平成20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	20年度 再建築率	19年度 再建築率	新設住宅 着工戸数	再建築 戸数	20年度 再建築率	19年度 再建築率	新設住宅 着工戸数	再建築 戸数	20年度 再建築率	19年度 再建築率	新設住宅 着工戸数	再建築 戸数	20年度 再建築率	19年度 再建築率
T 総数	1,039,180	111,734	10.8	10.8	310,664	57,191	18.4	19.3	444,747	47,351	10.6	10.2	272,680	5,178	1.9	2.2
1 北海道	36,050	1,291	3.6	3.0	11,282	678	6.0	6.7	20,033	579	2.9	1.9	4,292	20	0.5	0.3
2 青森	6,429	838	13.0	16.7	3,286	688	20.9	24.0	2,606	149	5.7	8.0	463	1	0.2	0.4
3 岩手	6,823	804	11.8	12.4	3,453	615	17.8	19.5	2,689	177	6.6	5.6	659		0.0	6.3
4 宮城	14,781	2,145	14.5	11.8	5,416	1,199	22.1	22.4	5,847	734	12.6	8.9	3,452	211	6.1	4.1
5 秋田	5,283	843	16.0	18.7	2,814	733	26.0	25.5	1,822	79	4.3	12.3	474	2	0.4	0.7
6 山形	5,781	1,189	20.6	18.7	3,144	958	30.5	30.1	1,880	217	11.5	8.3	584	3	0.5	1.3
7 福島	11,333	1,832	16.2	17.7	6,010	1,286	21.4	23.2	4,239	437	10.3	13.1	956	59	6.2	3.5
8 茨城	23,452	2,431	10.4	9.8	11,189	2,040	18.2	18.6	9,410	372	4.0	4.7	2,743	4	0.1	0.3
9 栃木	18,169	2,246	12.4	12.4	8,072	1,516	18.8	19.4	7,920	678	8.6	8.2	1,750	2	0.1	0.2
10 群馬	15,659	1,833	11.7	11.7	7,809	1,128	14.4	15.9	6,017	641	10.7	10.5	1,702	3	0.2	0.1
11 埼玉	67,598	7,853	11.6	13.9	19,810	5,114	25.8	26.4	23,523	2,547	10.8	14.6	23,541	189	0.8	3.0
12 千葉	58,266	5,620	9.6	9.6	14,742	2,567	17.4	20.0	23,434	2,651	11.3	11.4	19,476	196	1.0	1.2
13 東京都	150,222	24,408	16.2	15.6	17,362	5,773	33.3	34.9	68,631	15,943	23.2	23.6	62,080	2,398	3.9	3.5
14 神奈川	83,014	11,070	13.3	12.3	17,795	4,335	24.4	25.3	31,209	5,938	19.0	16.6	33,767	777	2.3	1.7
15 新潟	15,129	2,520	16.7	19.3	8,152	2,020	24.8	27.6	5,597	493	8.8	6.0	1,320	1	0.1	17.2
16 富山	6,955	682	9.8	10.8	3,701	576	15.6	18.1	2,726	101	3.7	3.8	518	1	0.2	0.0
17 石川	7,579	590	7.8	5.5	3,825	363	9.5	8.7	3,126	168	5.4	3.5	508	2	0.4	0.1
18 福井	4,497	459	10.2	10.1	2,456	416	16.9	18.0	1,578	40	2.5	2.5	425	1	0.2	0.5
19 山梨	5,379	414	7.7	8.2	3,188	353	11.1	12.6	1,649	59	3.6	2.2	501	2	0.4	0.0
20 長野	14,499	1,243	8.6	12.4	6,880	997	14.5	19.4	5,563	226	4.1	6.0	1,862	5	0.3	0.6
21 岐阜	15,205	1,731	11.4	9.3	6,999	1,310	18.7	17.3	6,061	219	3.6	2.9	2,099	191	9.1	0.1
22 静岡	35,009	3,813	10.9	11.7	15,337	2,705	17.6	18.8	14,811	1,092	7.4	7.5	4,542	8	0.2	3.9
23 愛知	76,868	7,048	9.2	9.3	22,312	4,144	18.6	19.0	37,206	2,681	7.2	7.1	16,779	184	1.1	1.1
24 三重	17,066	1,096	6.4	6.3	6,667	861	12.9	12.6	8,787	215	2.4	2.7	1,339	2	0.1	0.1
25 滋賀	14,159	1,442	10.2	9.4	5,536	929	16.8	18.9	6,007	362	6.0	4.4	2,429	151	6.2	0.4
26 京都	18,599	1,552	8.3	10.0	5,002	903	18.1	19.5	7,636	564	7.4	10.4	5,769	73	1.3	1.3
27 大阪	71,497	5,617	7.9	7.5	10,982	2,796	25.5	25.8	28,019	2,050	7.3	7.5	31,548	221	0.7	1.4
28 兵庫	38,856	4,513	11.6	10.7	10,992	2,150	19.6	20.3	13,970	2,026	14.5	12.5	13,199	321	2.4	3.0
29 奈良	8,129	892	11.0	9.7	2,897	698	24.1	22.4	2,796	172	6.2	7.5	2,408	18	0.7	0.7
30 和歌山	5,665	482	8.5	8.2	3,083	357	11.6	13.1	1,755	120	6.8	4.3	782	3	0.4	0.3
31 鳥取	2,643	231	8.7	8.5	1,272	191	15.0	15.3	1,095	40	3.7	3.4	274		0.0	0.0
32 島根	3,232	15	0.5	7.8	1,401	15	1.1	15.3	1,500		0.0	2.6	293		0.0	0.3
33 岡山	12,614	684	5.4	6.8	5,734	455	7.9	10.0	5,490	228	4.2	4.7	1,341		0.0	0.0
34 広島	19,205	1,736	9.0	11.0	5,992	915	15.3	14.2	8,285	782	9.4	10.7	4,907	38	0.8	7.7
35 山口	8,847	580	6.6	7.3	3,677	354	9.6	12.0	4,126	214	5.2	4.8	983	1	0.1	0.0
36 徳島	3,829	437	11.4	12.1	2,086	358	17.2	14.7	1,373	78	5.7	12.0	365		0.0	0.2
37 香川	7,492	425	5.7	6.9	3,191	244	7.6	10.0	2,798	81	2.9	4.9	1,359		0.0	0.4
38 愛媛	9,688	912	9.4	10.2	4,083	468	11.5	13.0	4,192	416	9.9	9.3	1,301	3	0.2	0.2
39 高知	3,987	420	10.5	8.1	1,504	206	13.7	15.2	1,685	198	11.8	5.4	653		0.0	0.2
40 福岡	44,936	2,233	5.0	5.7	9,717	1,094	11.3	11.4	24,638	1,091	4.4	4.6	10,277	11	0.1	1.3
41 佐賀	5,451	635	11.6	10.8	2,062	439	21.3	24.2	2,898	196	6.8	3.6	439		0.0	1.7
42 長崎	6,592	589	8.9	11.6	2,630	374	14.2	15.3	2,881	186	6.5	11.0	1,053	26	2.5	0.2
43 熊本	12,014	1,178	9.8	8.4	4,354	636	14.6	13.9	5,843	328	5.6	6.6	1,528	3	0.2	0.5
44 大分	8,977	320	3.6	4.1	2,779	224	8.1	8.8	5,112	77	1.5	2.3	1,041	1	0.1	0.1
45 宮崎	7,394	752	10.2	9.6	3,093	386	12.5	13.2	3,129	306	9.8	8.8	1,056		0.0	0.3
46 鹿児島	11,180	664	5.9	7.8	4,408	298	6.8	7.3	4,923	351	7.1	9.1	1,589	2	0.1	0.7
47 沖縄	13,148	1,426	10.8	14.5	2,488	326	13.1	14.6	8,232	1,049	12.7	16.0	2,254	44	2.0	5.2