

平成 29 年度 住宅着工統計による 再建築状況の概要

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 49,906 戸であり、その跡地に再建築された戸数は、69,594 戸(1.39 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みると、持家が 0.85 倍、貸家が 2.54 倍、給与住宅が 0.72 倍であった。

また、これを圏域別にみると、首都圏が 1.66 倍、中部圏が 1.23 倍、近畿圏が 1.16 倍、その他地域が 1.24 倍であった。(表-2)

(2) 再建築率

① 平成 29 年度の再建築率は、7.4% であった。(28 年度は 7.9%) 利用関係別では、(表-3)のとおりである。

・持家 10.5% (28 年度は 11.5%)
・貸家 8.9% (28 年度は 9.4%)
・分譲 1.2% (28 年度は 1.2%)

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 8.8% (28 年度は 9.6%)、
非木造が 20.6% (28 年度は 22.1%)
・貸家
木造が 7.8% (28 年度は 7.8%)、
非木造が 9.7% (28 年度は 10.4%)
・分譲
木造が 0.6% (28 年度は 0.7%)、
非木造が 1.9% (28 年度は 1.9%)

表-3 利用関係別再建築率

	総 数					持 家				
	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
2	1,665,367	-0.4	361,190	-3.8	21.7	474,375	-5.0	164,195	-0.8	34.6
3	1,342,977	-19.4	299,882	-17.0	22.3	447,680	-5.6	160,627	-2.2	35.9
4	1,419,752	5.7	321,062	7.1	22.6	481,586	7.6	174,732	8.8	36.3
5	1,509,787	6.3	327,819	2.1	21.7	536,908	11.5	185,049	5.9	34.5
6	1,560,620	3.4	338,917	3.4	21.7	580,927	8.2	199,859	8.0	34.4
7	1,484,652	-4.9	315,181	-7.0	21.2	550,544	-5.2	186,608	-6.6	33.9
8	1,630,378	9.8	351,328	11.5	21.5	636,306	15.6	222,839	19.4	35.0
9	1,341,347	-17.7	260,354	-25.9	19.4	451,091	-29.1	145,788	-34.6	32.3
10	1,179,536	-12.1	233,519	-10.3	19.8	438,137	-2.9	138,675	-4.9	31.7
11	1,226,207	4.0	238,845	2.3	19.5	475,632	8.6	143,791	3.7	30.2
12	1,213,157	-1.1	217,198	-9.1	17.9	437,789	-8.0	127,641	-11.2	29.2
13	1,173,170	-3.3	187,363	-13.7	16.0	377,066	-13.9	102,650	-19.6	27.2
14	1,145,553	-2.4	171,522	-8.5	15.0	365,507	-3.1	90,074	-12.3	24.6
15	1,173,649	2.5	164,345	-4.2	14.0	373,015	2.1	84,527	-6.2	22.7
16	1,193,038	1.7	152,578	-7.2	12.8	367,233	-1.6	78,942	-6.6	21.5
17	1,249,366	4.7	147,207	-3.5	11.8	352,577	-4.0	74,535	-5.6	21.1
18	1,285,246	2.9	141,957	-3.6	11.0	355,700	0.9	72,428	-2.8	20.4
19	1,035,598	-19.4	111,839	-21.2	10.8	311,800	-12.3	60,117	-17.0	19.3
20	1,039,214	0.3	111,734	-0.1	10.8	310,670	-0.4	57,191	-4.9	18.4
21	775,277	-25.4	89,753	-19.7	11.6	286,993	-7.6	46,458	-18.8	16.2
22	819,020	5.6	91,353	1.8	11.2	308,517	7.5	47,592	2.4	15.4
23	841,246	2.7	94,524	3.5	11.2	304,822	-1.2	48,369	1.6	15.9
24	893,002	6.2	94,668	0.2	10.6	316,532	3.8	47,707	-1.4	15.1
25	987,254	10.6	103,406	9.2	10.5	352,841	11.5	53,539	12.2	15.2
26	880,470	-10.8	79,701	-22.9	9.1	278,221	-21.1	37,088	-30.7	13.3
27	920,537	4.6	77,702	-2.5	8.4	284,441	2.2	33,771	-8.9	11.9
28	974,137	5.8	77,134	-0.7	7.9	291,783	2.6	33,470	-0.9	11.5
29	946,396	-2.8	69,594	-9.8	7.4	282,111	-3.3	29,537	-11.8	10.5

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	29 年 度 再 建 築 率	28 年 度 再 建 築 率	27 年 度 再 建 築 率
総 計	計	946,396	69,594	7.4	7.9	8.4
	持 家	282,111	29,537	10.5	11.5	11.9
	貸 家	410,355	36,622	8.9	9.4	10.4
	分 譲	248,495	3,038	1.2	1.2	1.4
木 造	計	542,202	34,904	6.4	6.9	7.3
	持 家	241,863	21,242	8.8	9.6	10.1
	貸 家	163,008	12,679	7.8	7.8	8.3
	分 譲	135,444	854	0.6	0.7	0.6
非 木 造	計	404,194	34,690	8.6	9.2	9.9
	持 家	40,248	8,295	20.6	22.1	22.0
	貸 家	247,347	23,943	9.7	10.4	11.7
	分 譲	113,051	2,184	1.9	1.9	2.1

時系列表

(単位: 戸、%)

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
767,246	-6.5	160,742	-11.8	21.0	386,908	20.3	29,366	37.6	7.6
582,236	-24.1	115,066	-28.4	19.8	272,624	-29.5	16,691	-43.2	6.1
686,777	18.0	126,310	9.8	18.4	216,572	-20.6	12,220	-26.8	5.6
651,563	-5.1	119,541	-5.4	18.3	290,159	34.0	16,550	35.4	5.7
574,151	-11.9	107,681	-9.9	18.8	377,631	30.1	25,169	52.1	6.7
563,652	-1.8	98,192	-8.8	17.4	344,666	-8.7	25,334	0.7	7.4
616,186	9.3	100,887	2.7	16.4	352,039	2.1	22,470	-11.3	6.4
515,838	-16.3	83,837	-16.9	16.3	350,693	-0.4	26,510	18.0	7.6
443,907	-13.9	71,748	-14.4	16.2	281,845	-19.6	19,726	-25.6	7.0
426,020	-4.0	70,254	-2.1	16.5	312,110	10.7	22,386	13.5	7.2
418,200	-1.8	65,971	-6.1	15.8	346,322	11.0	21,659	-3.2	6.3
442,250	5.8	66,958	1.5	15.1	343,918	-0.7	16,229	-25.1	4.7
454,505	2.8	67,159	0.3	14.8	316,002	-8.1	12,809	-21.1	4.1
458,708	0.9	64,935	-3.3	14.2	333,825	5.6	13,645	6.5	4.1
467,348	1.9	59,691	-8.1	12.8	349,044	4.6	12,025	-11.9	3.4
517,999	10.8	60,029	0.6	11.6	370,275	6.1	11,332	-5.8	3.1
537,943	3.9	58,986	-1.7	11.0	382,503	3.3	9,461	-16.5	2.5
430,855	-19.9	44,142	-25.2	10.2	282,632	-26.1	6,226	-34.2	2.2
444,848	3.2	47,351	7.3	10.6	272,607	-3.5	5,178	-16.8	1.9
311,463	-30.0	37,824	-20.1	12.1	163,590	-40.0	3,428	-33.8	2.1
291,840	-6.3	38,048	0.6	13.0	212,083	29.6	4,367	27.4	2.1
289,762	-0.7	37,591	-1.2	13.0	239,086	12.7	7,383	69.1	3.1
320,891	10.7	39,111	4.0	12.2	249,660	4.4	6,642	-10.0	2.7
369,993	15.3	44,491	13.8	12.0	259,148	3.8	4,440	-33.2	1.7
358,340	-3.1	38,914	-12.5	10.9	236,042	-8.9	3,024	-31.9	1.3
383,678	7.1	39,885	2.5	10.4	246,586	4.5	3,399	12.4	1.4
427,275	11.4	40,093	0.5	9.4	249,286	1.1	3,074	-9.6	1.2
410,355	-4.0	36,622	-8.7	8.9	248,495	-0.3	3,038	-1.2	1.2

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	29 年 度 再 建 築 率	28 年 度 再 建 築 率	27 年 度 再 建 築 率
全 国	計	946,396	69,594	7.4	7.9	8.4
	持 家	282,111	29,537	10.5	11.5	11.9
	貸 家	410,355	36,622	8.9	9.4	10.4
	分 譲	248,495	3,038	1.2	1.2	1.4
首 都 圏	計	327,384	33,210	10.1	10.4	11.6
	持 家	56,756	9,289	16.4	17.3	18.3
	貸 家	148,557	21,553	14.5	14.9	17.2
	分 譲	120,538	2,202	1.8	1.7	1.9
中 部 圏	計	107,562	8,404	7.8	9.0	9.0
	持 家	41,945	4,238	10.1	10.9	11.4
	貸 家	39,736	4,114	10.4	11.7	11.8
	分 譲	25,256	15	0.1	0.2	0.1
近 畿 圏	計	136,197	7,319	5.4	6.2	6.1
	持 家	34,626	4,176	12.1	12.7	13.2
	貸 家	58,442	2,563	4.4	5.8	6.0
	分 譲	42,613	489	1.1	1.3	0.9
そ の 他	計	375,253	20,661	5.5	6.0	6.4
	持 家	148,784	11,834	8.0	9.0	9.1
	貸 家	163,620	8,392	5.1	5.2	5.7
	分 譲	60,088	332	0.6	0.3	1.1

※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29年度 着工新設住宅

		総 数				持 家			
		新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	29年度 再建築率	28年度 再建築率	新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	29年度 再建築率	28年度 再建築率
T	総 数	946,396	69,594	7.4	7.9	282,111	29,537	10.5	11.5
1	北海道	37,062	405	1.1	1.2	11,466	175	1.5	1.5
2	青森	6,454	617	9.6	11.5	3,725	496	13.3	12.8
3	岩手	8,024	471	5.9	5.8	4,204	300	7.1	7.5
4	宮城	21,173	1,205	5.7	5.7	6,307	562	8.9	7.5
5	秋田	3,961	533	13.5	14.2	2,524	462	18.3	18.2
6	山形	5,968	725	12.1	12.8	3,005	549	18.3	20.7
7	福島	14,340	919	6.4	6.1	6,136	564	9.2	10.6
8	茨城	20,894	1,962	9.4	9.3	9,257	1,332	14.4	16.2
9	栃木	13,380	1,437	10.7	8.9	6,305	895	14.2	14.0
10	群馬	14,143	1,272	9.0	8.5	6,399	601	9.4	9.8
11	埼玉	59,280	5,125	8.6	8.8	14,769	2,190	14.8	15.4
12	千代田	51,413	3,323	6.5	5.4	12,680	1,279	10.1	9.6
13	東京	141,935	16,942	11.9	12.7	15,301	3,403	22.2	24.1
14	神奈川	74,756	7,820	10.5	10.3	14,006	2,417	17.3	18.4
15	新潟	12,046	746	6.2	8.3	6,174	716	11.6	14.4
16	富山	6,588	375	5.7	5.8	3,240	292	9.0	9.1
17	石川	7,716	336	4.4	5.6	3,681	207	5.6	5.5
18	福井	3,875	238	6.1	9.0	2,268	202	8.9	10.6
19	山梨	4,845	219	4.5	5.6	2,880	177	6.1	6.9
20	長野	12,020	1,195	9.9	8.9	6,662	646	9.7	9.9
21	岐阜	11,355	706	6.2	7.8	5,852	488	8.3	9.2
22	静岡	23,589	2,079	8.8	9.2	11,755	1,189	10.1	11.1
23	愛知	62,724	4,950	7.9	9.2	19,136	2,174	11.4	12.3
24	三重	9,894	669	6.8	8.4	5,202	387	7.4	7.6
25	滋賀	8,978	568	6.3	6.1	4,251	462	10.9	10.5
26	京都	15,096	1,013	6.7	5.7	4,568	433	9.5	11.3
27	大阪	67,648	2,374	3.5	4.6	10,760	1,420	13.2	14.3
28	兵庫	33,444	2,376	7.1	8.6	9,743	1,202	12.3	12.5
29	奈良	6,377	705	11.1	12.5	2,640	451	17.1	18.3
30	和歌山	4,654	283	6.1	6.0	2,664	208	7.8	8.0
31	鳥取	2,943	192	6.5	4.9	1,624	111	6.8	5.7
32	島根	3,328	17	0.5	1.3	1,715	17	1.0	1.4
33	岡山	13,370	624	4.7	4.0	5,374	285	5.3	4.6
34	広島	21,070	997	4.7	5.6	5,463	378	6.9	7.3
35	山口	7,878	428	5.4	5.2	3,535	156	4.4	4.9
36	徳島	4,764	315	6.6	6.8	2,144	237	11.1	12.5
37	香川	6,946	149	2.1	3.4	2,947	108	3.7	4.4
38	愛媛	7,544	269	3.6	3.8	3,647	182	5.0	4.8
39	高知	3,255	247	7.6	8.6	1,526	176	11.5	12.4
40	福岡	41,538	1,217	2.9	3.3	9,950	490	4.9	6.3
41	佐賀	5,374	334	6.2	7.3	2,272	245	10.8	11.2
42	長崎	7,397	529	7.2	6.1	2,957	255	8.6	9.6
43	熊本	16,411	397	2.4	7.4	7,996	317	4.0	13.7
44	大分	6,976	219	3.1	5.4	2,711	125	4.6	5.5
45	宮崎	6,936	52	0.7	0.0	3,136	35	1.1	0.1
46	鹿児島	10,049	212	2.1	2.8	4,533	124	2.7	3.6
47	沖縄	16,985	1,808	10.6	13.3	3,021	417	13.8	17.1

※本表の総数には「給与住宅」が含まれております。

都道府県別・利用関係別再建築率表

(単位: 戸、%)

貸 家				分 譲			
新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	29年度 再建築率	28年度 再建築率	新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	29年度 再建築率	28年度 再建築率
410,355	36,622	8.9	9.4	248,495	3,038	1.2	1.2
21,052	198	0.9	1.2	4,134	4	0.1	0.0
2,105	116	5.5	11.7	561	3	0.5	0.2
3,233	163	5.0	4.4	540	1	0.2	0.2
9,647	611	6.3	6.1	5,109	16	0.3	0.3
1,018	67	6.6	9.3	386	3	0.8	0.5
2,152	170	7.9	4.1	762	4	0.5	0.2
5,983	352	5.9	3.9	1,938	3	0.2	0.1
7,802	609	7.8	6.0	3,714	10	0.3	0.1
4,481	540	12.1	7.4	2,555	0	0.0	0.2
4,982	666	13.4	10.8	2,721	2	0.1	0.0
24,056	2,880	12.0	11.8	20,259	53	0.3	0.3
21,575	1,496	6.9	6.5	16,816	537	3.2	0.6
71,261	12,199	17.1	18.0	54,725	1,196	2.2	3.2
31,665	4,978	15.7	15.7	28,738	416	1.4	0.5
4,506	26	0.6	1.9	1,303	2	0.2	0.2
2,599	81	3.1	3.6	735	2	0.3	0.2
2,970	128	4.3	7.4	1,050	1	0.1	0.2
1,214	34	2.8	8.7	385	1	0.3	0.2
1,195	41	3.4	5.0	762	0	0.0	0.2
3,701	541	14.6	10.5	1,629	5	0.3	0.9
3,127	214	6.8	10.0	2,333	2	0.1	0.2
7,527	868	11.5	11.2	4,150	1	0.0	0.0
25,775	2,753	10.7	12.0	17,475	11	0.1	0.3
3,307	279	8.4	12.1	1,298	1	0.1	0.2
2,755	100	3.6	2.8	1,961	3	0.2	0.7
6,265	462	7.4	5.6	4,220	116	2.7	0.5
33,138	799	2.4	3.8	23,493	74	0.3	1.1
13,033	890	6.8	10.0	10,520	280	2.7	2.5
1,934	238	12.3	14.6	1,753	16	0.9	1.8
1,317	74	5.6	5.7	666	0	0.0	0.3
1,108	80	7.2	3.4	203	0	0.0	1.1
1,312	0	0.0	1.4	269	0	0.0	0.3
6,123	334	5.5	4.7	1,811	3	0.2	0.1
9,003	582	6.5	7.8	6,522	37	0.6	0.2
3,005	268	8.9	7.7	1,242	0	0.0	0.3
2,166	77	3.6	1.9	297	0	0.0	0.9
2,869	40	1.4	3.3	1,088	1	0.1	0.0
2,864	86	3.0	3.3	1,018	0	0.0	0.2
1,198	70	5.8	6.8	462	1	0.2	0.0
22,088	586	2.7	3.1	9,301	139	1.5	0.1
2,483	85	3.4	5.1	609	3	0.5	0.4
3,493	261	7.5	4.6	898	4	0.4	0.3
6,350	77	1.2	2.5	1,892	3	0.2	0.2
3,008	92	3.1	6.8	1,214	2	0.2	0.1
2,708	17	0.6	0.0	1,070	0	0.0	0.0
3,843	79	2.1	2.9	1,518	6	0.4	0.4
11,359	1,315	11.6	14.0	2,390	76	3.2	3.8