

平成 27 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 55,361 戸であり、その跡地に再建築された戸数は、77,702 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みると、持家が 0.87 倍、貸家が 2.46 倍、給与住宅が 1.53 倍であった。

また、これを圏域別にみると、首都圏が 1.67 倍、中部圏が 1.20 倍、近畿圏が 1.18 倍、その他地域が 1.26 倍であった。(表-2)

(2) 再建築率

① 平成 27 年度の再建築率は、8.4%であった。(26 年度は 9.1%) 利用関係別では、(表-3)のとおりである。

・持家 11.9% (26 年度は 13.3%)
・貸家 10.4% (26 年度は 10.9%)
・分譲 1.4% (26 年度は 1.3%)

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 10.1% (26 年度は 11.4%)、
非木造が 22.0% (26 年度は 23.8%)
・貸家
木造が 8.3% (26 年度は 8.8%)、
非木造が 11.7% (26 年度は 12.0%)
・分譲
木造が 0.6% (26 年度は 0.7%)、
非木造が 2.1% (26 年度は 1.9%)

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11.6%。(26年度は12.1%)

利用関係別では、持家が18.3%、貸家が17.2%、分譲住宅が1.9%。

・中部圏(岐阜県、静岡県、愛知県、三重県)は9.0%。(26年度は9.4%)

利用関係別では、持家が11.4%、貸家が11.8%、分譲住宅が0.1%。

・近畿圏(滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県)は6.1%。(26年度は6.7%)

利用関係別では、持家が13.2%、貸家が6.0%、分譲住宅が0.9%。

・その他の地域は6.4%。(26年度は7.1%)

利用関係別では、持家が9.1%、貸家が5.7%、分譲住宅が1.1%。

表-2 利用関係別(再建築前後で)

	総 計				持 家			
	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
全 国	55,361	77,702	22,341	1.40	38,755	33,771	-4,984	0.87
三大都市圏	37,147	55,088	17,941	1.48	24,373	20,428	-3,945	0.84
首都圏	22,067	36,826	14,759	1.67	13,704	10,953	-2,751	0.80
中部圏	7,899	9,288	1,389	1.18	5,418	4,935	-483	0.91
近畿圏	7,181	8,974	1,793	1.25	5,251	4,540	-711	0.86
その他地域	18,214	22,614	4,400	1.24	14,382	13,343	-1,039	0.93

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	55,361		持 家	33,771	(43.5%)
			貸 家	39,885	(51.3%)
			給与住宅	647	(0.8%)
			分譲住宅	3,399	(4.4%)
			合 計	77,702	(100.0%)
			(1.40 倍)		
(内訳)					
持 家	38,755		持 家	33,320	(58.6%)
			貸 家	21,314	(37.5%)
			給与住宅	289	(0.5%)
			分譲住宅	1,932	(3.4%)
			小 計	56,855	(100.0%)
			(1.47 倍)		
貸 家	16,182		持 家	442	(2.2%)
			貸 家	18,367	(90.8%)
			給与住宅	83	(0.4%)
			分譲住宅	1,341	(6.6%)
			小 計	20,233	(100.0%)
			(1.25 倍)		
給与住宅	424		持 家	9	(1.5%)
			貸 家	204	(33.2%)
			給与住宅	275	(44.8%)
			分譲住宅	126	(20.5%)
			小 計	614	(100.0%)
			(1.45 倍)		

ごとの増減

(単位:戸)

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	再建築 戸 数
16,182	39,885	23,703	2.46	424	647	223	1.53	3,399
12,501	30,951	18,450	2.48	273	525	252	1.92	2,826
8,185	23,264	15,079	2.84	178	253	75	1.42	2,356
2,443	4,433	1,990	1.81	38	75	37	1.97	13
1,873	3,254	1,381	1.74	57	197	140	3.46	457
3,681	8,934	5,253	2.43	151	122	-29	0.81	573

表-3 利用関係別再建築率

	総 計					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
63年度	1,662,616	-3.8	377,583	-5.0	22.7	496,760	-11.7	160,902	-8.2	32.4
元	1,672,783	0.6	375,393	-0.6	22.4	499,491	0.5	165,579	2.9	33.1
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	311,803	-12.3	60,117	-17.0	19.3
20	1,039,180	0.3	111,734	-0.1	10.8	310,664	-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	-6.8	77,702	-24.9	8.4	284,441	-19.4	33,771	-36.9	11.9

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	27 年 度 再 建 築 率	26 年 度 再 建 築 率	25 年 度 再 建 築 率
		920,537	77,702	8.4	9.1	10.5
総 計	計					
	持 家	284,441	33,771	11.9	13.3	15.2
	貸 家	383,678	39,885	10.4	10.9	12.0
	分 譲	246,586	3,399	1.4	1.3	1.7
木 造	計	486,058	37,201	7.7	8.1	9.5
	持 家	242,025	24,436	10.1	11.4	13.2
	貸 家	143,839	11,874	8.3	8.8	10.0
	分 譲	123,360	790	0.6	0.7	0.8
非 木 造	計	434,479	40,501	9.3	10.3	11.6
	持 家	42,416	9,335	22.0	23.8	26.2
	貸 家	239,839	28,011	11.7	12.0	13.0
	分 譲	123,226	2,609	2.1	1.9	2.6

時系列表

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
842,098	-5.1	191,003	-3.7	22.7	298,581	16.7	20,450	9.1	6.8
820,707	-2.5	182,308	-4.6	22.2	321,740	7.8	21,334	4.3	6.6
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
430,867	-19.9	44,142	-25.2	10.2	282,617	-26.1	6,226	-34.2	2.2
444,747	3.2	47,351	7.3	10.6	272,680	-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	3.7	39,885	-10.4	10.4	246,586	-4.8	3,399	-23.4	1.4

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	27 年 度 再 建 築 率	26 年 度 再 建 築 率	25 年 度 再 建 築 率
		920,537	77,702	8.4	9.1	10.5
全 国	計					
	持 家	284,441	33,771	11.9	13.3	15.2
	貸 家	383,678	39,885	10.4	10.9	12.0
	分 譲	246,586	3,399	1.4	1.3	1.7
首 都 圏	計	318,142	36,826	11.6	12.1	13.6
	持 家	59,880	10,953	18.3	20.5	22.7
	貸 家	134,912	23,264	17.2	17.9	19.2
	分 譲	121,898	2,356	1.9	1.9	2.5
中 部 圏	計	104,625	9,456	9.0	9.4	10.7
	持 家	43,317	4,935	11.4	12.9	14.6
	貸 家	37,711	4,433	11.8	10.8	11.9
	分 譲	22,931	13	0.1	0.4	0.0
近 畿 圏	計	138,247	8,448	6.1	6.7	8.2
	持 家	34,487	4,540	13.2	14.0	16.1
	貸 家	54,153	3,254	6.0	7.1	8.8
	分 譲	48,517	457	0.9	1.0	1.4
そ の 他	計	359,523	22,972	6.4	7.1	8.6
	持 家	146,757	13,343	9.1	10.3	12.0
	貸 家	156,902	8,934	5.7	6.2	7.1
	分 譲	53,240	573	1.1	0.4	0.8

※表-4、表-5の計には、「持家」「貸家」「分譲」のほか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27年度 着工新設住宅

I 総数	総数				持家			
	新設住宅 着工戸数	再建築 戸数	27年度 再建築率	26年度 再建築率	新設住宅 着工戸数	再建築 戸数	27年度 再建築率	26年度 再建築率
1 北海道	34,329	543	1.6	2.3	10,904	220	2.0	2.8
2 青森	5,826	407	7.0	13.1	3,363	295	8.8	15.7
3 岩手	8,422	453	5.4	5.3	4,463	349	7.8	8.9
4 宮城	23,921	1,128	4.7	5.0	7,780	558	7.2	8.7
5 秋田	3,809	536	14.1	15.8	2,527	472	18.7	21.1
6 山形	5,414	864	16.0	18.3	2,991	725	24.2	22.9
7 福島	16,609	1,100	6.6	8.1	7,247	823	11.4	12.4
8 茨城	22,528	2,027	9.0	9.8	9,557	1,505	15.7	17.0
9 栃木	13,122	1,640	12.5	11.0	6,243	1,038	16.6	17.5
10 群馬	13,518	484	3.6	8.6	6,704	351	5.2	10.9
11 埼玉	57,357	5,883	10.3	11.3	15,951	2,638	16.5	19.2
12 千葉	47,407	3,031	6.4	7.8	12,471	1,441	11.6	13.6
13 東京都	141,862	19,276	13.6	13.9	16,582	3,993	24.1	26.4
14 神奈川県	71,516	8,636	12.1	12.0	14,876	2,881	19.4	20.6
15 新潟	11,648	1,251	10.7	10.8	6,375	938	14.7	16.3
16 富山	6,261	429	6.9	7.4	3,174	351	11.1	11.6
17 石川	7,083	417	5.9	5.6	3,729	194	5.2	6.7
18 福井	3,968	370	9.3	8.1	2,365	300	12.7	11.8
19 山梨	4,541	317	7.0	7.8	2,992	243	8.1	10.0
20 長野	10,805	980	9.1	10.2	6,657	744	11.2	11.3
21 岐阜	10,418	788	7.6	8.0	6,082	637	10.5	12.1
22 静岡県	23,785	2,340	9.8	9.6	12,269	1,455	11.9	12.4
23 愛知	60,356	5,422	9.0	9.7	19,687	2,391	12.1	14.6
24 三重	10,066	906	9.0	8.7	5,279	452	8.6	8.9
25 滋賀	8,734	665	7.6	8.2	4,118	502	12.2	12.4
26 京都	17,490	1,173	6.7	7.4	4,663	593	12.7	14.0
27 大阪	66,896	2,843	4.2	5.4	10,343	1,521	14.7	16.0
28 兵庫県	33,981	2,932	8.6	8.6	10,089	1,278	12.7	14.2
29 奈良	6,542	464	7.1	8.1	2,714	393	14.5	14.7
30 和歌山	4,604	371	8.1	5.4	2,560	253	9.9	7.7
31 鳥取	2,526	115	4.6	5.1	1,325	71	5.4	5.4
32 島根	3,121	4	0.1	1.0	1,473	4	0.3	1.2
33 岡山	12,738	568	4.5	5.5	5,427	217	4.0	5.3
34 広島	16,751	1,202	7.2	8.2	5,384	429	8.0	8.7
35 山口	7,686	357	4.6	6.5	3,300	178	5.4	5.9
36 徳島	4,012	367	9.1	8.1	2,128	265	12.5	13.5
37 香川	6,538	308	4.7	3.7	2,842	132	4.6	5.4
38 愛媛	6,766	386	5.7	5.8	3,569	213	6.0	7.5
39 高知	2,722	331	12.2	12.3	1,445	208	14.4	13.0
40 福岡	41,437	1,267	3.1	3.3	9,735	605	6.2	6.7
41 佐賀	5,168	356	6.9	7.9	2,104	242	11.5	14.5
42 長崎	6,269	508	8.1	12.2	2,852	300	10.5	11.9
43 熊本	10,902	664	6.1	7.1	4,589	411	9.0	9.6
44 大分	7,063	318	4.5	4.8	2,768	144	5.2	4.8
45 宮崎	6,815	586	8.6	10.6	3,153	181	5.7	7.2
46 鹿児島	11,140	446	4.0	2.8	4,377	199	4.5	3.4
47 沖縄	16,065	2,243	14.0	11.1	3,215	438	13.6	14.5

※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	27年度 再建築率	26年度 再建築率	新設住宅 着工戸数	再建築 戸数	27年度 再建築率	26年度 再建築率
383,678	39,885	10.4	10.9	246,586	3,399	1.4	1.3
19,539	311	1.6	2.5	3,608	3	0.1	0.2
1,824	110	6.0	11.0	621	1	0.2	0.9
3,520	104	3.0	2.0	412	0	0.0	0.0
11,593	457	3.9	4.6	4,453	109	2.4	0.3
946	60	6.3	8.1	317	1	0.3	0.6
1,787	129	7.2	15.9	621	2	0.3	0.0
7,412	264	3.6	4.3	1,762	9	0.5	0.2
9,136	509	5.6	6.4	3,310	7	0.2	0.3
4,757	587	12.3	7.7	2,083	6	0.3	0.1
4,580	133	2.9	9.2	2,188	0	0.0	0.0
22,314	3,110	13.9	14.5	18,812	46	0.2	0.9
18,837	1,537	8.2	9.7	15,850	49	0.3	1.3
65,538	13,106	20.0	21.8	58,938	2,025	3.4	2.7
28,223	5,511	19.5	17.2	28,298	236	0.8	0.9
4,123	266	6.5	4.8	1,043	0	0.0	0.0
2,204	59	2.7	1.1	794	12	1.5	0.2
2,490	220	8.8	5.8	846	1	0.1	0.1
1,199	70	5.8	2.5	398	0	0.0	0.0
1,055	73	6.9	6.0	479	1	0.2	0.3
2,723	225	8.3	11.8	1,368	11	0.8	0.3
2,382	146	6.1	4.5	1,921	4	0.2	0.2
7,551	876	11.6	9.7	3,841	5	0.1	0.0
24,526	2,962	12.1	11.7	15,670	3	0.0	0.5
3,252	449	13.8	12.4	1,499	1	0.1	0.0
2,756	149	5.4	5.7	1,838	12	0.7	0.2
6,569	493	7.5	7.9	5,963	27	0.5	1.3
30,037	1,083	3.6	6.1	25,967	110	0.4	0.4
11,510	1,343	11.7	10.0	12,191	307	2.5	2.4
1,666	70	4.2	5.6	2,138	0	0.0	0.4
1,615	116	7.2	4.2	420	1	0.2	0.3
977	42	4.3	5.4	218	0	0.0	0.0
1,265	0	0.0	0.9	365	0	0.0	0.4
5,292	341	6.4	7.0	1,960	10	0.5	0.5
6,936	756	10.9	13.3	4,382	16	0.4	0.6
3,140	177	5.6	8.7	1,211	1	0.1	0.1
1,505	101	6.7	2.4	375	1	0.3	0.3
2,589	77	3.0	2.5	1,036	97	9.4	0.0
2,303	171	7.4	5.1	876	2	0.2	0.7
870	121	13.9	18.5	396	0	0.0	0.2
22,129	572	2.6	2.6	9,335	88	0.9	0.7
2,608	110	4.2	3.4	439	3	0.7	0.2
2,612	121	4.6	16.1	673	85	12.6	0.3
4,403	249	5.7	7.5	1,782	3	0.2	0.3
2,991	169	5.7	6.4	1,211	4	0.3	0.2
2,802	401	14.3	18.3	824	1	0.1	0.9
4,808	239	5.0	2.8	1,848	5	0.3	0.1
10,784	1,710	15.9	11.3	2,006	94	4.7	3.2