

平成 26 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 58,901 戸であり、その跡地に再建築された戸数は、79,701 戸 (1.35 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 0.88 倍、貸家が 2.48 倍、給与住宅が 0.74 倍であった。

また、これを圏域別にみると、首都圏が 1.60 倍、中部圏が 1.12 倍、近畿圏が 1.23 倍、その他地域が 1.20 倍であった。(表-2)

(2) 再建築率

① 平成 26 年度の再建築率は、9.1% であった。(25 年度は 10.5%) 利用関係別では、(表-3) のとおりである。

・持 家 13.3% (25 年度は 15.2%)
・貸 家 10.9% (25 年度は 12.0%)
・分 譲 1.3% (25 年度は 1.7%)

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 11.4% (25 年度は 13.2%)、
非木造が 23.8% (25 年度は 26.2%)
・貸 家
木造が 8.8% (25 年度は 10.0%)、
非木造が 12.0% (25 年度は 13.0%)
・分 譲
木造が 0.7% (25 年度は 0.8%)、
非木造が 1.9% (25 年度は 2.6%)

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12.1%。（25年度は13.6%）

利用関係別では、持家が20.5%、貸家が17.9%、分譲住宅が1.9%。

・中部圏（岐阜県、静岡県、愛知県、三重県）は9.4%。（25年度は10.7%）

利用関係別では、持家が12.9%、貸家が10.8%、分譲住宅が0.4%。

・近畿圏（滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県）は6.7%。（25年度は8.2%）

利用関係別では、持家が14.0%、貸家が7.1%、分譲住宅が1.0%。

・その他の地域は7.1%。（25年度は8.6%）

利用関係別では、持家が10.3%、貸家が6.2%、分譲住宅が0.4%。

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	58,901	79,701	20,800	1.35	42,266	37,088	-5,178	0.88
三大都市圏	38,945	55,689	16,744	1.43	26,535	22,397	-4,138	0.84
首都圏	23,361	37,427	14,066	1.60	15,067	12,263	-2,804	0.81
中部圏	8,300	9,288	988	1.12	6,038	5,487	-551	0.91
近畿圏	7,284	8,974	1,690	1.23	5,430	4,647	-783	0.86
その他地域	19,956	24,012	4,056	1.20	15,731	14,691	-1,040	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	58,901		持 家	37,088	(46.5%)
			貸 家	38,914	(48.8%)
			給与住宅	675	(0.8%)
			分譲住宅	3,024	(3.8%)
			合 計	79,701	(100.0%)
			(1.35 倍)		
(内訳)					
持 家	42,266		持 家	36,640	(61.6%)
			貸 家	20,684	(34.8%)
			給与住宅	165	(0.3%)
			分譲住宅	1,944	(3.3%)
			小 計	59,433	(100.0%)
			(1.41 倍)		
貸 家	15,717		持 家	444	(2.3%)
			貸 家	17,895	(93.4%)
			給与住宅	63	(0.3%)
			分譲住宅	765	(4.0%)
			小 計	19,167	(100.0%)
			(1.22 倍)		
給与住宅	918		持 家	4	(0.4%)
			貸 家	335	(30.4%)
			給与住宅	447	(40.6%)
			分譲住宅	315	(28.6%)
			小 計	1,101	(100.0%)
			(1.20 倍)		

ごとの増減

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
15,717	38,914	23,197	2.48	918	675	-243	0.74	3,024
11,591	29,938	18,347	2.58	819	544	-275	0.66	2,810
7,593	22,529	14,936	2.97	701	353	-348	0.50	2,282
2,212	3,608	1,396	1.63	50	111	61	2.22	82
1,786	3,801	2,015	2.13	68	80	12	1.18	446
4,126	8,976	4,850	2.18	99	131	32	1.32	214

(単位：戸)

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
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

表－4 構造別・利用関係別再建築年表

(単位：戸、%)

		新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	26 年 度 再 建 築 率	25 年 度 再 建 築 率	24 年 度 再 建 築 率
総 計	計	880,470	79,701	9.1	10.5	10.6
	持 家	278,221	37,088	13.3	15.2	15.1
	貸 家	358,340	38,914	10.9	12.0	12.2
	分 譲	236,042	3,024	1.3	1.7	2.7
木 造	計	486,058	39,191	8.1	9.5	9.2
	持 家	235,226	26,872	11.4	13.2	12.9
	貸 家	128,163	11,330	8.8	10.0	9.5
	分 譲	120,928	815	0.7	0.8	0.8
非 木 造	計	394,412	40,510	10.3	11.6	12.3
	持 家	42,995	10,216	23.8	26.2	25.6
	貸 家	230,177	27,584	12.0	13.0	13.6
	分 譲	115,114	2,209	1.9	2.6	4.4

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
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

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	26 年 度 再 建 築 率	25 年 度 再 建 築 率	24 年 度 再 建 築 率
全 国	計	880,470	79,701	9.1	10.5	10.6
	持 家	278,221	37,088	13.3	15.2	15.1
	貸 家	358,340	38,914	10.9	12.0	12.2
	分 譲	236,042	3,024	1.3	1.7	2.7
首 都 圏	計	309,191	37,427	12.1	13.6	13.8
	持 家	59,849	12,263	20.5	22.7	22.0
	貸 家	125,560	22,529	17.9	19.2	19.7
	分 譲	120,690	2,282	1.9	2.5	4.2
中 部 圏	計	99,112	9,288	9.4	10.7	11.0
	持 家	42,512	5,487	12.9	14.6	14.5
	貸 家	33,414	3,608	10.8	11.9	12.7
	分 譲	22,393	82	0.4	0.0	0.1
近 畿 圏	計	133,118	8,974	6.7	8.2	8.6
	持 家	33,145	4,647	14.0	16.1	16.4
	貸 家	53,563	3,801	7.1	8.8	9.1
	分 譲	45,142	446	1.0	1.4	1.7
そ の 他	計	339,049	24,012	7.1	8.6	8.3
	持 家	142,715	14,691	10.3	12.0	11.9
	貸 家	145,803	8,976	6.2	7.1	6.7
	分 譲	47,817	214	0.4	0.8	0.6

※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26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	26年度 再建築率	25年度 再建築率	新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	26年度 再建築率	25年度 再建築率
T	総 数	880,470	79,701	9.1	10.5	278,221	37,088	13.3	15.2
1	北海道	32,225	745	2.3	3.4	10,604	292	2.8	3.3
2	青森	5,530	723	13.1	15.5	3,353	528	15.7	18.9
3	岩手	9,006	475	5.3	8.1	4,433	396	8.9	10.1
4	宮城	24,476	1,226	5.0	5.3	7,438	646	8.7	8.8
5	秋田	3,951	625	15.8	20.2	2,515	530	21.1	24.8
6	山形	4,641	851	18.3	20.6	2,636	604	22.9	26.6
7	福島	14,221	1,150	8.1	9.6	7,199	896	12.4	13.5
8	茨城	21,946	2,148	9.8	11.1	9,400	1,597	17.0	18.1
9	栃木	13,479	1,480	11.0	13.9	6,264	1,096	17.5	19.4
10	群馬	11,562	994	8.6	10.5	6,305	685	10.9	12.6
11	埼玉	55,449	6,245	11.3	11.7	15,862	3,044	19.2	20.5
12	千葉	44,998	3,523	7.8	9.0	12,316	1,680	13.6	16.2
13	東京	140,430	19,475	13.9	16.4	17,348	4,585	26.4	28.5
14	神奈川	68,314	8,184	12.0	12.7	14,323	2,954	20.6	23.8
15	新潟	11,562	1,244	10.8	14.2	6,368	1,039	16.3	20.0
16	富山	5,527	407	7.4	9.7	3,230	375	11.6	13.4
17	石川	6,766	378	5.6	7.2	3,426	228	6.7	8.2
18	福井	3,548	289	8.1	12.1	2,233	264	11.8	16.5
19	山梨	4,601	357	7.8	9.7	2,710	272	10.0	12.1
20	長野	10,807	1,099	10.2	12.1	6,559	742	11.3	14.2
21	岐阜	10,331	831	8.0	10.1	5,911	716	12.1	13.2
22	静岡	23,843	2,283	9.6	11.3	12,064	1,496	12.4	13.9
23	愛知	55,204	5,331	9.7	10.7	19,168	2,798	14.6	16.7
24	三重	9,734	843	8.7	10.1	5,369	477	8.9	10.4
25	滋賀	8,205	669	8.2	9.6	4,151	514	12.4	16.2
26	京都	16,826	1,245	7.4	8.0	4,382	614	14.0	15.7
27	大阪	63,730	3,427	5.4	6.9	9,664	1,547	16.0	18.1
28	兵庫	33,520	2,884	8.6	10.5	9,811	1,397	14.2	15.7
29	奈良	5,992	487	8.1	9.2	2,560	377	14.7	17.8
30	和歌山	4,845	262	5.4	7.0	2,577	198	7.7	9.2
31	鳥取	2,568	130	5.1	7.8	1,212	66	5.4	7.9
32	島根	3,147	31	1.0	1.5	1,499	18	1.2	1.9
33	岡山	10,372	571	5.5	6.9	5,095	271	5.3	6.9
34	広島	15,864	1,297	8.2	9.3	5,340	463	8.7	10.0
35	山口	7,648	498	6.5	6.4	3,253	192	5.9	6.6
36	徳島	3,878	314	8.1	9.8	2,042	275	13.5	15.1
37	香川	6,053	223	3.7	4.9	2,964	159	5.4	7.0
38	愛媛	6,540	381	5.8	8.0	3,415	256	7.5	9.9
39	高知	2,755	340	12.3	7.7	1,501	195	13.0	12.6
40	福岡	36,722	1,196	3.3	5.2	9,475	634	6.7	8.0
41	佐賀	4,699	369	7.9	13.2	2,062	298	14.5	17.8
42	長崎	6,481	793	12.2	12.4	2,845	339	11.9	13.5
43	熊本	11,013	786	7.1	6.6	4,455	428	9.6	9.0
44	大分	6,423	308	4.8	5.7	2,761	132	4.8	6.1
45	宮崎	6,085	648	10.6	9.1	3,012	218	7.2	7.9
46	鹿児島	9,931	276	2.8	3.9	4,260	143	3.4	4.8
47	沖縄	15,022	1,660	11.1	11.3	2,851	414	14.5	16.0

※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、%)

新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	家		分 譲			
		26年度 再建築率	25年度 再建築率	新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	26年度 再建築率	25年度 再建築率
358,340	38,914	10.9	12.0	236,042	3,024	1.3	1.7
17,809	443	2.5	4.1	3,586	6	0.2	0.1
1,735	191	11.0	10.1	436	4	0.9	0.7
3,847	78	2.0	3.1	643	0	0.0	16.3
12,356	564	4.6	3.9	4,271	14	0.3	0.5
1,108	90	8.1	10.7	317	2	0.6	0.3
1,491	237	15.9	12.0	488	0	0.0	0.7
5,713	246	4.3	6.1	1,220	2	0.2	0.0
8,348	533	6.4	4.7	4,162	12	0.3	0.3
4,692	363	7.7	10.3	2,421	2	0.1	0.1
3,342	308	9.2	12.4	1,871	0	0.0	0.4
20,796	3,019	14.5	13.8	18,541	171	0.9	0.7
16,619	1,619	9.7	9.9	15,986	215	1.3	1.1
59,921	13,039	21.8	23.8	61,170	1,678	2.7	4.4
28,224	4,852	17.2	19.1	24,993	218	0.9	0.7
4,125	200	4.8	5.6	984	0	0.0	0.0
1,829	20	1.1	4.1	416	1	0.2	0.2
2,372	138	5.8	8.3	951	1	0.1	0.3
966	24	2.5	2.9	329	0	0.0	0.7
1,392	84	6.0	5.7	335	1	0.3	0.3
2,987	353	11.8	11.0	962	3	0.3	0.4
2,464	111	4.5	7.2	1,936	3	0.2	0.1
7,682	747	9.7	11.3	3,894	1	0.0	0.0
20,366	2,391	11.7	12.4	15,125	78	0.5	0.0
2,902	359	12.4	14.0	1,438	0	0.0	0.2
2,565	147	5.7	4.2	1,401	3	0.2	0.3
7,037	558	7.9	9.4	5,331	69	1.3	0.4
28,747	1,741	6.1	7.7	25,000	95	0.4	1.1
11,886	1,189	10.0	13.4	11,188	271	2.4	3.0
1,863	104	5.6	5.5	1,568	6	0.4	0.4
1,465	62	4.2	5.5	654	2	0.3	0.1
1,153	62	5.4	8.7	195	0	0.0	0.0
1,374	12	0.9	1.2	264	1	0.4	0.4
4,197	295	7.0	8.5	1,053	5	0.5	2.3
6,025	804	13.3	15.1	4,376	26	0.6	0.6
3,493	305	8.7	7.8	841	1	0.1	0.1
1,496	36	2.4	2.7	316	1	0.3	1.0
2,437	62	2.5	1.3	628	0	0.0	5.9
2,362	120	5.1	8.1	740	5	0.7	0.4
757	140	18.5	3.7	484	1	0.2	0.0
19,122	505	2.6	5.9	8,001	55	0.7	0.8
2,008	69	3.4	11.7	610	1	0.2	0.1
2,774	448	16.1	13.6	793	2	0.3	0.1
4,737	353	7.5	6.2	1,591	5	0.3	0.1
2,688	173	6.4	6.7	908	2	0.2	0.1
2,303	422	18.3	14.3	745	7	0.9	0.1
4,384	123	2.8	3.8	1,223	1	0.1	0.3
10,381	1,175	11.3	11.0	1,657	53	3.2	0.0