

平成21年度 住宅着工統計による 再建築状況の概要

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69,560戸であり、その跡地に再建築された戸数は、89,753戸(1.29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0.90倍、貸家が2.27倍、給与住宅が1.39倍であった。

また、これを圏域別にみると、首都圏が1.55倍、中部圏が1.13倍、近畿圏が1.13倍、その他地域が1.17倍であった。(表-2)

(2) 再建築率

① 平成21年度の再建築率は、11.6%であった。(20年度は10.8%)利用関係別では、(表-3)のとおりである。

・持家 16.2% (20年度は18.4%)
・貸家 12.1% (20年度は10.6%)
・分譲 2.1% (20年度は1.9%)

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14.5% (20年度は16.5%)、非木造が24.1% (20年度は27.4%)
・貸家
木造が9.1% (20年度は7.6%)、非木造が13.7% (20年度は11.9%)
・分譲
木造が0.9% (20年度は1.0%)、非木造が3.6% (20年度は2.4%)

③ 都市圏別に再建築率をみると（表一5）
のとおりである。

・首都圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）は14.0%。（20年度は13.6%）

利用関係別では、持家が20.8%、貸家が18.5%、分譲住宅が2.1%。

・中部圏（岐阜県、静岡県、愛知県、三重県）は11.7%。（20年度は9.5%）

利用関係別では、持家が16.7%、貸家が10.1%、分譲住宅が0.9%。

・近畿圏（滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県）は10.7%。（20年度は9.2%）

利用関係別では、持家が17.9%、貸家が10.3%、分譲住宅が3.6%。

・その他の地域は9.7%。（20年度は9.1%）

利用関係別では、持家が13.2%、貸家が7.4%、分譲住宅が0.6%。

（建築統計係）

表一2 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	69,560	89,753	20,193	1.29	51,401	46,458	△ 4,943	0.90
三大都市圏	46,001	62,096	16,095	1.35	32,374	28,573	△ 3,801	0.88
首都圏	24,039	37,247	13,208	1.55	16,858	14,319	△ 2,539	0.85
中部圏	10,570	11,941	1,371	1.13	8,364	7,738	△ 626	0.93
近 畿 圏	11,392	12,908	1,516	1.13	7,152	6,516	△ 636	0.91
その他の地域	23,559	27,657	4,098	1.17	19,027	17,885	△ 1,142	0.94

表一1 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	69,560	→	持 家	46,458 (51.8%)
		→	貸 家	37,824 (42.1%)
		→	給 与 住 宅	2,043 (2.3%)
		→	分 譲 住 宅	3,428 (3.8%)
			合 計	89,753 (100.0%)
(内訳)			(1.29倍)	
持 家	51,401	→	持 家	45,906 (69.7%)
		→	貸 家	18,263 (27.7%)
		→	給 与 住 宅	178 (0.3%)
		→	分 譲 住 宅	1,543 (2.3%)
			小 計	65,890 (100.0%)
			(1.28倍)	
貸 家	16,694	→	持 家	541 (2.5%)
		→	貸 家	19,334 (88.9%)
		→	給 与 住 宅	190 (0.9%)
		→	分 譲 住 宅	1,684 (7.7%)
			小 計	21,749 (100.0%)
			(1.30倍)	
給 与 住 宅	1,465	→	持 家	11 (0.5%)
		→	貸 家	227 (10.7%)
		→	給 与 住 宅	1,675 (79.2%)
		→	分 譲 住 宅	201 (9.5%)
			小 計	2,114 (100.0%)
			(1.44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
16,694	37,824	21,130	2.27	1,465	2,043	578	1.39	3,428
12,571	28,988	16,417	2.31	1,056	1,267	211	1.20	3,268
6,703	20,812	14,109	3.10	478	434	△ 44	0.91	1,682
2,106	4,058	1,952	1.93	100	15	△ 85	0.15	130
3,762	4,118	356	1.09	478	818	340	1.71	1,456
4,123	8,836	4,713	2.14	409	776	367	1.90	160

（単位：戸）

表一3 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
2年度	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

表一4 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	21 年 度 再建築率	20 年 度 再建築率	19 年 度 再建築率
総 計	計	775,277	89,753	11.6	10.8	10.8
	持 家	286,993	46,458	16.2	18.4	19.3
	貸 分	311,463	37,824	12.1	10.6	10.2
	家 譲	163,590	3,428	2.1	1.9	2.2
木 造	計	436,698	45,134	10.3	10.9	11.0
	持 家	236,874	34,404	14.5	16.5	17.5
	貸 分	106,630	9,718	9.1	7.6	7.0
	家 譲	91,831	845	0.9	1.0	1.3
非 木 造	計	338,579	44,619	13.2	10.6	10.6
	持 家	50,119	12,054	24.1	27.4	27.3
	貸 分	204,833	28,106	13.7	11.9	11.7
	家 譲	71,759	2,583	3.6	2.4	2.8

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

表一5 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	21 年 度 再建築率	20 年 度 再建築率	19 年 度 再建築率
全 国	計	775,277	89,753	11.6	10.8	10.8
	持 家	286,993	46,458	16.2	18.4	19.3
	貸 分	311,463	37,824	12.1	10.6	10.2
	家 譲	163,590	3,428	2.1	1.9	2.2
首都圏	計	265,921	37,247	14.0	13.6	13.5
	持 家	68,696	14,319	20.8	25.5	26.7
	貸 分	112,486	20,812	18.5	18.4	18.5
	家 譲	79,530	1,682	2.1	2.6	2.6
中部圏	計	102,279	11,941	11.7	9.5	9.6
	持 家	46,461	7,738	16.7	17.6	17.9
	貸 分	40,020	4,058	10.1	6.3	6.2
	家 譲	15,286	130	0.9	1.6	1.6
近畿圏	計	120,601	12,908	10.7	9.2	8.9
	持 家	36,462	6,516	17.9	20.3	21.1
	貸 分	40,160	4,118	10.3	8.8	8.5
	家 譲	40,297	1,456	3.6	1.4	1.7
その他	計	286,476	27,657	9.7	9.1	9.7
	持 家	135,374	17,885	13.2	14.9	16.1
	貸 分	118,797	8,836	7.4	6.3	6.5
	家 譲	28,477	160	0.6	0.8	2.0

・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21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	21 年 度 再 建 築 率	20 年 度 再 建 築 率	新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	21 年 度 再 建 築 率	20 年 度 再 建 築 率
T 総 数	775,277	89,753	11.6	10.8	286,993	46,458	16.2	18.4
1 北海道	27,616	980	3.5	3.6	10,342	541	5.2	6.0
2 青 森	5,016	669	13.3	13.0	2,995	578	19.3	20.9
3 岩 手	4,903	585	11.9	11.8	3,086	455	14.7	17.8
4 宮 城	11,199	1,476	13.2	14.5	4,742	769	16.2	22.1
5 秋 田	3,857	677	17.6	16.0	2,345	578	24.6	26.0
6 山 形	4,491	805	17.9	20.6	2,916	735	25.2	30.5
7 福 島	9,604	1,279	13.3	16.2	5,220	925	17.7	21.4
8 茨 城	18,166	1,800	9.9	10.4	9,272	1,476	15.9	18.2
9 栃 木	13,962	1,908	13.7	12.4	7,126	1,391	19.5	18.8
10 群 馬	12,280	1,339	10.9	11.7	6,516	832	12.8	14.4
11 埼 玉	54,421	6,633	12.2	11.6	18,305	3,852	21.0	25.8
12 千 葉	42,920	4,312	10.0	9.6	14,047	2,244	16.0	17.4
13 東 京	104,455	17,769	17.0	16.2	18,801	4,611	24.5	33.3
14 神奈川	64,125	8,533	13.3	13.3	17,543	3,612	20.6	24.4
15 新 潟	11,850	1,819	15.4	16.7	6,642	1,376	20.7	24.8
16 富 山	5,238	545	10.4	9.8	3,289	512	15.6	15.6
17 石 川	6,210	498	8.0	7.8	3,383	303	9.0	9.5
18 福 井	3,775	521	13.8	10.2	2,191	383	17.5	16.9
19 山 梨	4,308	256	5.9	7.7	2,721	227	8.3	11.1
20 長 野	10,800	1,349	12.5	8.6	6,523	1,080	16.6	14.5
21 岐 阜	11,450	1,325	11.6	11.4	6,319	1,076	17.0	18.7
22 静 岡	25,768	3,177	12.3	10.9	13,568	2,189	16.1	17.6
23 愛 知	54,453	6,530	12.0	9.2	20,696	3,736	18.1	18.6
24 三 重	10,608	909	8.6	6.4	5,878	737	12.5	12.9
25 滋 賀	9,244	1,058	11.4	10.2	4,656	776	16.7	16.8
26 京 都	14,715	1,827	12.4	8.3	4,541	842	18.5	18.1
27 大 阪	52,039	4,308	8.3	7.9	10,938	2,235	20.4	25.5
28 兵 庫	33,554	4,582	13.7	11.6	10,754	1,753	16.3	19.6
29 奈 良	6,163	728	11.8	11.0	2,777	621	22.4	24.1
30 和 歌 山	4,886	405	8.3	8.5	2,796	289	10.3	11.6
31 鳥 取	2,057	189	9.2	8.7	1,104	138	12.5	15.0
32 島 根	2,503	39	1.6	0.5	1,331	24	1.8	1.1
33 岡 山	10,541	581	5.5	5.4	5,214	313	6.0	7.9
34 広 島	13,742	1,309	9.5	9.0	5,519	749	13.6	15.3
35 山 口	6,756	577	8.5	6.6	3,142	310	9.9	9.6
36 徳 島	3,842	437	11.4	11.4	2,100	283	13.5	17.2
37 香 川	5,680	308	5.4	5.7	2,891	261	9.0	7.6
38 愛 媛	6,603	767	11.6	9.4	3,630	417	11.5	11.5
39 高 知	2,573	211	8.2	10.5	1,495	200	13.4	13.7
40 福 岡	28,500	1,476	5.2	5.0	9,204	889	9.7	11.3
41 佐 賀	4,513	553	12.3	11.6	2,089	399	19.1	21.3
42 長 崎	5,755	829	14.4	8.9	2,425	275	11.3	14.2
43 熊 本	9,426	758	8.0	9.8	4,095	504	12.3	14.6
44 大 分	5,415	382	7.1	3.6	2,530	166	6.6	8.1
45 宮 崎	5,822	637	10.9	10.2	2,773	301	10.9	12.5
46 鹿 児 島	8,241	410	5.0	5.9	4,180	234	5.6	6.8
47 沖 縄	11,232	1,688	15.0	10.8	2,343	261	11.1	13.1

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		新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	分 譲	
		21 年 度 再 建 築 率	20 年 度 再 建 築 率			21 年 度 再 建 築 率	20 年 度 再 建 築 率
311,463	37,824	12.1	10.6	163,590	3,428	2.1	1.9
14,466	420	2.9	2.9	2,492	14	0.6	0.5
1,756	87	5.0	5.7	224	3	1.3	0.2
1,536	129	8.4	6.6	195	1	0.5	0.0
4,592	694	15.1	12.6	1,806	11	0.6	6.1
1,157	91	7.9	4.3	306		0.0	0.4
1,238	66	5.3	11.5	313		0.0	0.5
3,697	344	9.3	10.3	569	4	0.7	6.2
7,167	312	4.4	4.0	1,595	4	0.3	0.1
5,146	486	9.4	8.6	1,493	10	0.7	0.1
4,460	465	10.4	10.7	1,188	2	0.2	0.2
20,206	2,483	12.3	10.8	15,547	150	1.0	0.8
18,254	2,010	11.0	11.3	10,156	55	0.5	1.0
49,415	11,656	23.6	23.2	33,225	1,253	3.8	3.9
24,611	4,663	18.9	19.0	20,602	224	1.1	2.3
4,424	351	7.9	8.8	591	1	0.2	0.1
1,765	30	1.7	3.7	175	2	1.1	0.2
2,441	162	6.6	5.4	338		0.0	0.4
1,118	21	1.9	2.5	318	2	0.6	0.2
1,342	29	2.2	3.6	221		0.0	0.4
3,271	234	7.2	4.1	929	8	0.9	0.3
3,912	237	6.1	3.6	1,180	6	0.5	9.1
9,816	925	9.4	7.4	2,283	56	2.5	0.2
22,433	2,726	12.2	7.2	11,047	66	0.6	1.1
3,859	170	4.4	2.4	776	2	0.3	0.1
3,092	88	2.8	6.0	1,230	4	0.3	6.2
6,146	781	12.7	7.4	3,869	68	1.8	1.3
17,636	1,582	9.0	7.3	22,430	368	1.6	0.7
10,569	1,454	13.8	14.5	10,057	1,006	10.0	2.4
1,330	98	7.4	6.2	2,053	9	0.4	0.7
1,387	115	8.3	6.8	658	1	0.2	0.4
880	51	5.8	3.7	53		0.0	0.0
959	14	1.5	0.0	140		0.0	0.0
3,861	229	5.9	4.2	955		0.0	0.0
5,576	535	9.6	9.4	2,550	22	0.9	0.8
2,949	260	8.8	5.2	443		0.0	0.1
1,488	109	7.3	5.7	195		0.0	0.0
2,040	39	1.9	2.9	689	1	0.1	0.0
2,104	273	13.0	9.9	722	3	0.4	0.2
816	10	1.2	11.8	255		0.0	0.0
13,136	522	4.0	4.4	5,869	50	0.9	0.1
2,208	123	5.6	6.8	151		0.0	0.0
2,649	464	17.5	6.5	558		0.0	2.5
4,110	229	5.6	5.6	1,140	5	0.4	0.2
2,621	213	8.1	1.5	236	2	0.8	0.1
2,414	334	13.8	9.8	599	2	0.3	0.0
3,439	157	4.6	7.1	562	6	1.1	0.1
7,971	1,353	17.0	12.7	607	7	1.2	2.0