

平成19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83,702戸であり、その跡地に再建築された戸数は、111,839戸(1.34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0.91倍、貸家が2.74倍、給与住宅が1.05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1.17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19年度の再建築率は、10.8%であった。(18年度は11.0%)利用関係別では、(表-3)のとおりである。

- ・持家 19.3% (18年度は20.4%)
- ・貸家 10.2% (18年度は11.0%)
- ・分譲 2.2% (18年度は2.5%)

最近では持家、貸家、分譲住宅いずれも再建築率は減少傾向にあり、このため全体の再建築率も減少傾向となっている。

- 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17.5% (18年度は18.6%)、非木造が27.3% (18年度は28.2%)
- ・貸家
 - 木造が7.0% (18年度は8.4%)、非木造が11.7% (18年度は11.8%)
- ・分譲
 - 木造が1.3% (18年度は1.4%)、非木造が2.8% (18年度は3.0%)

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13.5%。（18年度は13.9%）

利用関係別では，持家が26.7%，貸家が18.5%，分譲住宅が2.6%。

・中部圏（岐阜県，静岡県，愛知県，三重県）は9.6%。（18年度は9.9%）

利用関係別では，持家が17.9%，貸家が6.2%，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8.9%。（18年度は8.4%）

利用関係別では，持家が21.1%，貸家が8.5%，分譲住宅が1.7%。

・その他の地域は9.7%。（18年度は10.0%）

利用関係別では，持家が16.1%，貸家が6.5%，分譲住宅が2.0%。

（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	83,702	111,839	28,137	1.34	66,307	60,117	△ 6,190	0.91
三大都市圏	52,282	73,706	21,424	1.41	39,708	35,065	△ 4,643	0.88
首都圏	28,446	45,579	17,133	1.60	20,938	17,793	△ 3,145	0.85
中部圏	11,759	13,790	2,031	1.17	9,877	9,193	△ 684	0.93
近 畿 圏	12,077	14,337	2,260	1.19	8,893	8,079	△ 814	0.91
その他の地域	31,420	38,133	6,713	1.21	26,599	25,052	△ 1,547	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	83,702	持 家	60,117 (53.8%)
		貸 家	44,142 (39.5%)
		給 与 住 宅	1,354 (1.2%)
		分 譲 住 宅	6,226 (5.6%)
		合 計	111,839 (100.0%)
		(1.34倍)	

(内訳)

持 家	66,307	持 家	59,397 (68.4%)
		貸 家	23,554 (27.1%)
		給 与 住 宅	334 (0.4%)
		分 譲 住 宅	3,578 (4.1%)
		小 計	86,863 (100.0%)
		(1.31倍)	

貸 家	16,110	持 家	701 (3.0%)
		貸 家	20,338 (87.4%)
		給 与 住 宅	89 (0.4%)
		分 譲 住 宅	2,143 (9.2%)
		小 計	23,271 (100.0%)
		(1.44倍)	

給 与 住 宅	1,285	持 家	19 (1.1%)
		貸 家	250 (14.7%)
		給 与 住 宅	931 (54.6%)
		分 譲 住 宅	505 (29.6%)
		小 計	1,705 (100.0%)
		(1.33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
16,110	44,142	28,032	2.74	1,285	1,354	69	1.05	6,226
11,498	32,597	21,099	2.84	1,076	928	△ 148	0.86	5,116
6,738	23,485	16,747	3.49	770	610	△ 160	0.79	3,691
1,815	4,102	2,287	2.26	67	107	40	1.60	388
2,945	5,010	2,065	1.70	239	211	△ 28	0.88	1,037
4,612	11,545	6,933	2.50	209	426	217	2.04	1,110

（単位：戸）

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

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	19 年 度 再建築率	18 年 度 再建築率	17 年 度 再建築率
総 計	計	1,035,598	111,839	10.8	11.0	11.8
	持 貸	311,803	60,117	19.3	20.4	21.1
	分	430,867	44,142	10.2	11.0	11.6
	家 家 譲	282,617	6,226	2.2	2.5	3.1
木 造	計	505,825	55,723	11.0	12.1	12.7
	持 貸	255,443	44,710	17.5	18.6	19.4
	分	134,038	9,339	7.0	8.4	9.2
	家 家 譲	114,762	1,463	1.3	1.4	1.6
非木造	計	529,773	56,116	10.6	10.3	11.1
	持 貸	56,360	15,407	27.3	28.2	28.6
	分	296,829	34,803	11.7	11.8	12.4
	家 家 譲	167,855	4,763	2.8	3.0	3.9

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

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	19 年 度 再建築率	18 年 度 再建築率	17 年 度 再建築率
全 国	計	1,035,598	111,839	10.8	11.0	11.8
	持 貸	311,803	60,117	19.3	20.4	21.1
	分	430,867	44,142	10.2	11.0	11.6
	家 家 譲	282,617	6,226	2.2	2.5	3.1
首都圏	計	338,286	45,579	13.5	13.9	14.5
	持 貸	66,562	17,793	26.7	28.0	28.2
	分	127,031	23,485	18.5	20.1	20.5
	家 家 譲	141,066	3,691	2.6	3.2	4.1
中部圏	計	144,072	13,790	9.6	9.9	10.4
	持 貸	51,416	9,193	17.9	18.7	19.4
	分	66,144	4,102	6.2	6.4	6.8
	家 家 譲	24,899	388	1.6	1.1	1.1
近畿圏	計	160,494	14,337	8.9	8.4	9.1
	持 貸	38,259	8,079	21.1	21.5	21.0
	分	58,780	5,010	8.5	7.5	9.2
	家 家 譲	62,117	1,037	1.7	2.1	2.1
その他	計	392,746	38,133	9.7	10.0	10.8
	持 貸	155,566	25,052	16.1	17.3	18.6
	分	178,912	11,545	6.5	7.2	7.4
	家 家 譲	54,535	1,110	2.0	1.6	1.9

・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19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	19 年 度 再 建 築 率	18 年 度 再 建 築 率	新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	19 年 度 再 建 築 率	18 年 度 再 建 築 率
T 総 数	1,035,598	111,839	10.8	11.0	311,803	60,117	19.3	20.4
1 北海道	42,397	1,280	3.0	4.9	12,049	805	6.7	9.0
2 青森	6,228	1,040	16.7	16.6	3,531	847	24.0	24.7
3 岩手	7,338	910	12.4	12.5	3,571	697	19.5	20.4
4 宮城	17,895	2,118	11.8	14.3	5,388	1,205	22.4	24.6
5 秋田	5,797	1,082	18.7	20.7	2,987	762	25.5	31.6
6 山形	5,590	1,043	18.7	22.7	2,805	844	30.1	33.6
7 福島	11,950	2,115	17.7	16.5	6,283	1,457	23.2	23.0
8 茨城	25,280	2,487	9.8	10.1	11,114	2,071	18.6	17.9
9 栃木	17,188	2,139	12.4	10.7	7,993	1,554	19.4	18.5
10 群馬	15,663	1,828	11.7	10.3	7,556	1,201	15.9	14.4
11 埼玉	63,602	8,866	13.9	13.0	19,132	5,057	26.4	27.1
12 千葉	57,918	5,589	9.6	8.9	14,506	2,899	20.0	22.0
13 東京	134,799	21,060	15.6	17.1	15,773	5,497	34.9	36.4
14 神奈川	81,967	10,064	12.3	12.7	17,151	4,340	25.3	25.7
15 新潟	15,454	2,976	19.3	15.8	8,455	2,330	27.6	27.5
16 富山	7,234	782	10.8	10.8	3,729	674	18.1	20.6
17 石川	8,851	486	5.5	6.4	3,960	346	8.7	10.8
18 福井	5,065	512	10.1	10.6	2,524	454	18.0	19.8
19 山梨	5,655	466	8.2	10.7	3,360	425	12.6	15.7
20 長野	15,567	1,926	12.4	13.0	8,146	1,583	19.4	19.9
21 岐阜	16,098	1,496	9.3	11.7	7,137	1,232	17.3	19.5
22 静岡	36,832	4,318	11.7	12.6	15,467	2,906	18.8	20.7
23 愛知	74,050	6,905	9.3	9.0	22,127	4,211	19.0	18.7
24 三重	17,092	1,071	6.3	6.5	6,685	844	12.6	13.2
25 滋賀	14,071	1,322	9.4	11.8	5,433	1,026	18.9	21.4
26 京都	18,316	1,840	10.0	10.0	4,934	960	19.5	21.6
27 大阪	73,058	5,514	7.5	6.5	11,057	2,853	25.8	24.2
28 兵庫	39,895	4,285	10.7	9.3	10,596	2,148	20.3	19.7
29 奈良	8,783	856	9.7	10.6	2,946	661	22.4	25.2
30 和歌山	6,371	520	8.2	11.1	3,293	431	13.1	13.6
31 鳥取	3,148	268	8.5	9.9	1,428	218	15.3	16.7
32 島根	3,583	280	7.8	10.3	1,552	238	15.3	18.8
33 岡山	13,772	937	6.8	8.1	6,379	641	10.0	11.8
34 広島	20,340	2,244	11.0	9.4	5,831	826	14.2	16.4
35 山口	9,217	677	7.3	6.7	3,804	456	12.0	11.9
36 徳島	4,395	533	12.1	12.1	2,080	305	14.7	17.6
37 香川	6,730	464	6.9	6.8	3,089	310	10.0	11.8
38 愛媛	10,039	1,021	10.2	9.2	4,399	574	13.0	13.4
39 高知	3,890	317	8.1	7.8	1,523	231	15.2	14.4
40 福岡	40,943	2,316	5.7	6.4	9,945	1,138	11.4	14.1
41 佐賀	5,887	634	10.8	12.2	2,112	511	24.2	26.0
42 長崎	6,942	802	11.6	11.2	2,772	425	15.3	17.3
43 熊本	12,790	1,073	8.4	7.4	4,234	590	13.9	14.2
44 大分	9,576	394	4.1	5.9	3,032	267	8.8	10.6
45 宮崎	7,081	683	9.6	11.6	3,126	412	13.2	14.6
46 鹿児島	11,647	906	7.8	6.0	4,676	343	7.3	7.8
47 沖縄	9,614	1,394	14.5	15.7	2,133	312	14.6	13.6

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	19 年 度 再 建 築 率	18 年 度 再 建 築 率	新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	19 年 度 再 建 築 率	18 年 度 再 建 築 率
430,867	44,142	10.2	11.0	282,617	6,226	2.2	2.5
22,919	441	1.9	3.5	7,098	21	0.3	2.9
2,351	189	8.0	6.9	275	1	0.4	0.7
3,163	176	5.6	6.8	575	36	6.3	0.1
8,335	744	8.9	13.8	4,055	168	4.1	1.9
2,121	260	12.3	13.5	596	4	0.7	0.5
2,109	175	8.3	12.5	629	8	1.3	0.9
4,509	589	13.1	11.5	1,115	39	3.5	0.2
8,553	401	4.7	4.8	5,513	15	0.3	1.4
6,866	561	8.2	7.2	2,082	4	0.2	0.2
5,697	599	10.5	8.9	2,269	2	0.1	1.8
20,450	2,992	14.6	15.6	23,795	702	3.0	1.1
20,814	2,372	11.4	11.4	21,871	259	1.2	1.0
55,861	13,164	23.6	23.7	61,534	2,165	3.5	5.9
29,906	4,957	16.6	20.3	33,866	565	1.7	1.6
5,267	318	6.0	5.0	1,599	275	17.2	0.1
2,809	106	3.8	2.6	478	0	0.0	0.0
3,965	138	3.5	3.3	880	1	0.1	0.3
2,128	54	2.5	2.9	402	2	0.5	0.4
1,849	41	2.2	4.9	442	0	0.0	0.0
5,415	324	6.0	8.4	1,758	11	0.6	0.7
6,611	193	2.9	6.4	2,195	3	0.1	0.4
15,618	1,174	7.5	7.3	5,466	211	3.9	1.7
35,578	2,514	7.1	6.9	15,216	171	1.1	1.1
8,337	221	2.7	2.9	2,022	3	0.1	0.3
6,101	268	4.4	3.7	2,481	9	0.4	9.9
6,685	693	10.4	10.8	6,450	83	1.3	1.9
28,583	2,143	7.5	6.8	33,001	460	1.4	0.6
13,214	1,653	12.5	8.8	15,501	458	3.0	4.1
2,254	169	7.5	6.1	3,570	24	0.7	1.2
1,943	84	4.3	6.8	1,114	3	0.3	0.1
1,438	49	3.4	7.1	278	0	0.0	0.0
1,440	37	2.6	5.0	344	1	0.3	0.4
6,024	286	4.7	4.5	1,154	0	0.0	7.6
10,071	1,073	10.7	10.3	4,307	332	7.7	2.3
4,556	218	4.8	4.8	762	0	0.0	0.0
1,876	226	12.0	6.1	422	1	0.2	11.3
2,763	135	4.9	3.7	787	3	0.4	0.1
4,295	400	9.3	7.7	1,246	3	0.2	0.5
1,546	83	5.4	4.1	812	2	0.2	0.0
22,911	1,043	4.6	5.6	7,828	102	1.3	2.5
3,126	112	3.6	6.2	632	11	1.7	0.0
3,367	370	11.0	9.4	659	1	0.2	1.1
7,168	476	6.6	5.7	1,284	6	0.5	0.1
5,313	123	2.3	4.4	1,150	1	0.1	0.2
2,896	255	8.8	12.3	984	3	0.3	0.1
5,618	512	9.1	6.0	1,183	8	0.7	0.4
6,448	1,031	16.0	18.5	937	49	5.2	1.0