

平成18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101,083戸であり、その跡地に再建築された戸数は、141,957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0.90倍、貸家が3.05倍、給与住宅が0.79倍であった。

また、これを圏域別にみると、首都圏が1.74倍、中部圏が1.23倍、近畿圏が1.23倍、その他地域が1.23倍であった。(表-2)

(2) 再建築率

① 平成18年度の再建築率は、11.0%であった。(17年度は11.8%)利用関係別では、(表-3)のとおりである。

・持家 20.4% (17年度は21.1%)
・貸家 11.0% (17年度は11.6%)
・分譲 2.5% (17年度は3.1%)

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18.6% (17年度は19.4%)、非木造が28.2% (17年度は28.6%)
・貸家
木造が8.4% (17年度は9.2%)、非木造が11.8% (17年度は12.4%)
・分譲
木造が1.4% (17年度は1.6%)、非木造が3.0% (17年度は3.9%)

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13.9%。（17年度は14.5%）

利用関係別では，持家が28.0%，貸家が20.1%，分譲住宅が3.2%。

・中部圏（岐阜県，静岡県，愛知県，三重県）は9.9%。（17年度は10.4%）

利用関係別では，持家が18.7%，貸家が6.4%，分譲住宅が1.1%。

・近畿圏（滋賀県，京都府，大阪府，兵庫県，奈良県，和歌山県）は8.4%。（17年度は9.1%）

利用関係別では，持家が21.5%，貸家が7.5%，分譲住宅が2.1%。

・その他の地域は10.0%。（17年度は10.8%）

利用関係別では，持家が17.3%，貸家が7.2%，分譲住宅が1.6%。

（建築統計係）

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	101,083	141,957	40,874	1.40	80,360	72,428	△ 7,932	0.90
三 大 都 市 圏	61,891	93,580	31,689	1.51	47,656	41,639	△ 6,017	0.87
首 都 圏	34,593	60,084	25,491	1.74	25,424	21,473	△ 3,951	0.84
中 部 圏	13,083	16,031	2,948	1.23	11,260	10,529	△ 731	0.94
近 畿 圏	14,215	17,465	3,250	1.23	10,972	9,637	△ 1,335	0.88
そ の 他 地 域	39,192	48,377	9,185	1.23	32,704	30,789	△ 1,915	0.94

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 101,083				持 家	72,428	(51.0%)	(1.40倍)
				貸 家	58,986	(41.6%)	
				給 与 住 宅	1,082	(0.8%)	
				分 譲 住 宅	9,461	(6.7%)	
				合 計	141,957	(100.0%)	
(内訳)							
持 家 80,360				持 家	71,633	(66.6%)	(1.34倍)
				貸 家	30,700	(28.5%)	
				給 与 住 宅	267	(0.2%)	
				分 譲 住 宅	4,945	(4.6%)	
				小 計	107,545	(100.0%)	
貸 家 19,345				持 家	778	(2.4%)	(1.66倍)
				貸 家	27,645	(85.9%)	
				給 与 住 宅	125	(0.4%)	
				分 譲 住 宅	3,650	(11.3%)	
				小 計	32,198	(100.0%)	
給 与 住 宅 1,378				持 家	17	(0.8%)	(1.61倍)
				貸 家	641	(29.0%)	
				給 与 住 宅	690	(31.2%)	
				分 譲 住 宅	866	(39.1%)	
				小 計	2,214	(100.0%)	

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
19,345	58,986	39,641	3.05	1,378	1,082	△ 296	0.79	9,461
13,086	43,023	29,937	3.29	1,149	754	△ 395	0.66	8,164
8,662	32,164	23,502	3.71	507	334	△ 173	0.66	6,113
1,638	5,019	3,381	3.06	185	204	19	1.10	279
2,786	5,840	3,054	2.10	457	216	△ 241	0.47	1,772
6,259	15,963	9,704	2.55	229	328	99	1.43	1,297

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

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	18 年 度 再建築率	17 年 度 再建築率	16 年 度 再建築率
総 計	計	1,285,246	141,957	11.0	11.8	12.8
	持 家	355,700	72,428	20.4	21.1	21.5
	貸 分	537,943	58,986	11.0	11.6	12.8
	分 譲	382,503	9,461	2.5	3.1	3.4
木 造	計	556,101	67,046	12.1	12.7	13.1
	持 家	289,311	53,706	18.6	19.4	19.6
	貸 分	134,540	11,281	8.4	9.2	9.5
	分 譲	130,447	1,852	1.4	1.6	1.5
非木造	計	729,145	74,911	10.3	11.1	12.6
	持 家	66,389	18,722	28.2	28.6	29.5
	貸 分	403,403	47,705	11.8	12.4	13.8
	分 譲	252,056	7,609	3.0	3.9	4.6

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

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	18 年 度 再建築率	17 年 度 再建築率	16 年 度 再建築率
全 国	計	1,285,246	141,957	11.0	11.8	12.8
	持 家	355,700	72,428	20.4	21.1	21.5
	貸 分	537,943	58,986	11.0	11.6	12.8
	分 譲	382,503	9,461	2.5	3.1	3.4
首都圏	計	431,200	60,084	13.9	14.5	15.8
	持 家	76,640	21,473	28.0	28.2	27.3
	貸 分	160,097	32,164	20.1	20.5	22.7
	分 譲	191,734	6,113	3.2	4.1	5.0
中部圏	計	162,564	16,031	9.9	10.4	11.9
	持 家	56,379	10,529	18.7	19.4	20.7
	貸 分	77,984	5,019	6.4	6.8	7.3
	分 譲	26,383	279	1.1	1.1	1.3
近畿圏	計	208,026	17,465	8.4	9.1	9.5
	持 家	44,829	9,637	21.5	21.0	22.4
	貸 分	77,862	5,840	7.5	9.2	9.0
	分 譲	84,239	1,772	2.1	2.1	1.6
その他	計	483,456	48,377	10.0	10.8	11.6
	持 家	177,852	30,789	17.3	18.6	18.9
	貸 分	222,000	15,963	7.2	7.4	8.3
	分 譲	80,147	1,297	1.6	1.9	1.8

・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18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	18 年 度 再 建 築 率	17 年 度 再 建 築 率	新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	18 年 度 再 建 築 率	17 年 度 再 建 築 率
T 総 数	1,285,246	141,957	11.0	11.8	355,700	72,428	20.4	21.1
1 北海道	49,946	2,449	4.9	5.1	13,411	1,202	9.0	8.6
2 青森	7,637	1,267	16.6	20.4	4,330	1,069	24.7	27.6
3 岩手	9,115	1,141	12.5	15.7	4,210	858	20.4	20.6
4 宮城	23,142	3,313	14.3	12.9	6,238	1,534	24.6	26.4
5 秋田	7,237	1,498	20.7	20.9	3,597	1,138	31.6	30.3
6 山形	6,944	1,576	22.7	21.4	3,662	1,230	33.6	33.2
7 福島	12,891	2,133	16.5	15.2	6,887	1,587	23.0	24.1
8 茨城	28,198	2,841	10.1	11.4	12,710	2,272	17.9	20.6
9 栃木	21,457	2,295	10.7	12.2	9,001	1,661	18.5	18.4
10 群馬	18,930	1,956	10.3	11.3	8,888	1,277	14.4	15.3
11 埼玉	77,427	10,027	13.0	12.8	21,546	5,834	27.1	26.7
12 千葉	71,912	6,430	8.9	10.4	16,013	3,523	22.0	22.4
13 東京	180,712	30,822	17.1	17.2	19,338	7,034	36.4	35.8
14 神奈川	101,149	12,805	12.7	13.7	19,743	5,082	25.7	26.5
15 新潟	19,606	3,094	15.8	19.9	9,974	2,745	27.5	34.6
16 富山	9,224	994	10.8	13.1	4,310	889	20.6	19.1
17 石川	9,537	612	6.4	7.6	4,541	490	10.8	11.6
18 福井	5,921	627	10.6	12.6	2,831	560	19.8	20.2
19 山梨	6,638	710	10.7	12.6	3,846	602	15.7	16.3
20 長野	17,882	2,324	13.0	13.9	9,200	1,835	19.9	21.1
21 岐阜	16,750	1,959	11.7	12.6	7,907	1,540	19.5	20.6
22 静岡	38,971	4,919	12.6	13.7	17,006	3,522	20.7	21.4
23 愛知	86,865	7,855	9.0	9.2	24,075	4,495	18.7	19.7
24 三重	19,978	1,298	6.5	7.8	7,391	972	13.2	12.4
25 滋賀	15,972	1,882	11.8	10.2	6,142	1,312	21.4	19.8
26 京都	25,868	2,575	10.0	10.4	6,088	1,313	21.6	19.7
27 大阪	96,762	6,287	6.5	7.6	13,354	3,237	24.2	23.4
28 兵庫	52,152	4,861	9.3	10.9	12,166	2,395	19.7	21.1
29 奈良	10,619	1,122	10.6	11.6	3,615	910	25.2	22.6
30 和歌山	6,653	738	11.1	9.0	3,464	470	13.6	14.5
31 鳥取	3,946	389	9.9	13.4	1,630	272	16.7	18.9
32 島根	4,089	420	10.3	10.4	1,764	331	18.8	17.8
33 岡山	16,354	1,328	8.1	7.3	6,784	803	11.8	12.2
34 広島	26,893	2,521	9.4	9.9	6,718	1,100	16.4	15.5
35 山口	11,385	766	6.7	10.2	4,233	503	11.9	14.7
36 徳島	5,223	630	12.1	12.2	2,460	433	17.6	18.9
37 香川	7,712	528	6.8	8.1	3,643	429	11.8	15.1
38 愛媛	11,564	1,069	9.2	10.5	5,161	690	13.4	16.0
39 高知	4,434	346	7.8	9.9	1,996	288	14.4	15.7
40 福岡	60,013	3,851	6.4	6.8	10,907	1,535	14.1	14.6
41 佐賀	6,360	775	12.2	11.6	2,253	586	26.0	25.3
42 長崎	8,316	933	11.2	12.4	3,306	572	17.3	17.8
43 熊本	15,488	1,139	7.4	9.9	4,607	653	14.2	16.1
44 大分	9,744	571	5.9	7.9	3,140	334	10.6	12.8
45 宮崎	8,271	956	11.6	13.9	3,295	481	14.6	16.8
46 鹿児島	13,126	782	6.0	7.7	5,201	406	7.8	8.2
47 沖縄	16,233	2,543	15.7	11.0	3,118	424	13.6	14.5

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	18 年 度 再 建 築 率	17 年 度 再 建 築 率	新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	18 年 度 再 建 築 率	17 年 度 再 建 築 率
537,943	58,986	11.0	11.6	382,503	9,461	2.5	3.1
29,520	1,030	3.5	4.6	6,631	191	2.9	0.8
2,795	192	6.9	13.9	429	3	0.7	0.5
3,755	257	6.8	13.2	1,062	1	0.1	2.4
12,098	1,670	13.8	8.7	4,689	88	1.9	4.4
2,639	355	13.5	11.7	731	4	0.5	0.9
2,696	338	12.5	8.6	530	5	0.9	0.4
4,707	541	11.5	7.8	1,255	3	0.2	0.3
9,464	451	4.8	4.2	5,930	84	1.4	3.5
8,732	626	7.2	9.4	3,590	7	0.2	1.1
6,133	548	8.9	10.3	3,691	66	1.8	0.5
23,968	3,739	15.6	13.3	31,543	336	1.1	3.0
22,035	2,501	11.4	15.5	33,168	330	1.0	1.1
80,058	19,001	23.7	23.8	79,966	4,703	5.9	6.4
34,036	6,923	20.3	20.6	47,057	744	1.6	2.8
6,758	341	5.0	3.1	2,715	3	0.1	0.1
3,970	105	2.6	8.4	934	0	0.0	0.8
3,581	118	3.3	4.6	1,410	4	0.3	0.3
2,165	62	2.9	4.5	683	3	0.4	0.0
2,200	107	4.9	11.6	523	0	0.0	0.6
5,543	464	8.4	7.1	3,025	21	0.7	0.4
6,190	394	6.4	4.3	2,255	8	0.4	0.2
17,512	1,281	7.3	8.2	3,949	67	1.7	3.8
43,878	3,047	6.9	6.9	18,233	199	1.1	0.5
10,404	297	2.9	4.8	1,946	5	0.3	1.5
6,494	240	3.7	6.3	3,309	329	9.9	0.5
9,937	1,074	10.8	9.8	9,709	180	1.9	2.8
39,704	2,719	6.8	9.5	43,233	276	0.6	0.8
17,068	1,508	8.8	10.3	22,623	933	4.1	5.4
2,581	157	6.1	9.5	4,410	53	1.2	0.4
2,078	142	6.8	4.6	955	1	0.1	0.1
1,626	116	7.1	8.8	685	0	0.0	0.0
1,738	87	5.0	6.7	558	2	0.4	0.0
7,324	333	4.5	4.3	2,101	159	7.6	0.4
11,809	1,214	10.3	11.8	8,169	190	2.3	1.5
5,358	257	4.8	7.8	1,778	0	0.0	7.3
2,206	135	6.1	8.3	547	62	11.3	0.0
2,557	95	3.7	2.4	1,389	1	0.1	0.1
4,859	372	7.7	8.3	1,515	7	0.5	0.5
1,413	58	4.1	8.1	914	0	0.0	0.1
35,168	1,957	5.6	5.2	13,792	349	2.5	3.7
2,792	172	6.2	4.4	1,267	0	0.0	0.2
3,646	342	9.4	13.7	1,280	14	1.1	1.0
8,303	470	5.7	8.1	2,548	3	0.1	0.0
5,301	235	4.4	6.1	1,187	2	0.2	0.0
3,794	467	12.3	14.6	1,110	1	0.1	0.1
6,059	361	6.0	8.9	1,816	7	0.4	1.0
11,291	2,087	18.5	10.7	1,663	17	1.0	5.6