

平成17年度 住宅着工統計による 再建築状況の概要

建設調査統計課

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105,328戸であり、その跡地に再建築された戸数は、147,207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0.92倍、貸家が2.60倍、給与住宅が1.08倍であった。

また、これを圏域別にみると、首都圏が1.73倍、中部圏が1.16倍、近畿圏が1.19倍、その他地域が1.25倍であった。(表-2)

(2) 再建築率

① 平成17年度の再建築率は、11.8%であった。(16年度は12.8%)利用関係別では、(表-3)のとおりである。

- ・持家 21.1% (16年度は21.5%)
- ・貸家 11.6% (16年度は12.8%)
- ・分譲 3.1% (16年度は3.4%)

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19.4% (16年度は19.6%)、非木造が28.6% (16年度は29.5%)
- ・貸家
木造が9.2% (16年度は9.5%)、非木造が12.4% (16年度は13.8%)
- ・分譲
木造が1.6% (16年度は1.5%)、非木造が3.9% (16年度は4.6%)

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14.5%。（16年度は15.8%）

利用関係別では、持家が28.2%，貸家が20.5%，分譲住宅が4.1%。

- ・中部圏（岐阜県、静岡県、愛知県、三重県）は10.4%。（16年度は11.9%）

利用関係別では、持家が19.4%，貸家が6.8%，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9.1%。（16年度は9.5%）

利用関係別では、持家が21.0%，貸家が9.2%，分譲住宅が2.1%。

- ・その他の地域は10.8%。（16年度は11.6%）

利用関係別では、持家が18.6%，貸家が7.4%，分譲住宅が1.9%。

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	105,328	147,207	41,879	1.40	81,029	74,535	△ 6,494	0.92
三大都市圏	64,955	96,653	31,698	1.49	46,758	42,135	△ 4,623	0.90
首都圏	36,230	62,846	26,616	1.73	25,040	21,903	△ 3,137	0.87
中部圏	13,409	15,544	2,135	1.16	11,024	10,440	△ 584	0.95
近畿圏	15,316	18,263	2,947	1.19	10,694	9,792	△ 902	0.92
その他地域	40,373	50,554	10,181	1.25	34,271	32,400	△ 1,871	0.95

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	105,328	持 家	74,535 (50.6%)
		貸 家	60,029 (40.8%)
		給与住宅	1,311 (0.9%)
		分譲住宅	11,332 (7.7%)
		合 計	147,207 (100.0%)
(内訳)		(1.40倍)	
持 家	81,029	持 家	73,608 (68.6%)
		貸 家	30,364 (28.3%)
		給与住宅	250 (0.2%)
		分譲住宅	3,112 (2.9%)
		小 計	107,334 (100.0%)
		(1.32倍)	
貸 家	23,082	持 家	904 (2.4%)
		貸 家	28,862 (77.2%)
		給与住宅	258 (0.7%)
		分譲住宅	7,368 (19.7%)
		小 計	37,392 (100.0%)
		(1.62倍)	
給与住宅	1,217	持 家	23 (0.9%)
		貸 家	803 (32.4%)
		給与住宅	803 (32.4%)
		分譲住宅	852 (34.3%)
		小 計	2,481 (100.0%)
		(2.04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
23,082	60,029	36,947	2.60	1,217	1,311	94	1.08	11,332
17,217	43,781	26,564	2.54	980	751	△ 229	0.77	9,986
10,716	32,510	21,794	3.03	474	427	△ 47	0.90	8,006
2,228	4,634	2,406	2.08	157	195	38	1.24	275
4,273	6,637	2,364	1.55	349	129	△ 220	0.37	1,705
5,865	16,248	10,383	2.77	237	560	323	2.36	1,346

(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

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	17 年 度 再建築率	16 年 度 再建築率	15 年 度 再建築率
総 計	計	1,249,366	147,207	11.8	12.8	14.0
	持 家	352,577	74,535	21.1	21.5	22.7
	貸 分	517,999	60,029	11.6	12.8	14.2
	家 譲	370,275	11,332	3.1	3.4	4.1
木 造	計	545,370	69,212	12.7	13.1	14.5
	持 家	284,768	55,144	19.4	19.6	20.8
	貸 分	129,294	11,841	9.2	9.5	11.1
	家 譲	129,935	2,025	1.6	1.5	1.8
非木造	計	703,996	77,995	11.1	12.6	13.6
	持 家	67,809	19,391	28.6	29.5	30.6
	貸 分	388,705	48,188	12.4	13.8	15.1
	家 譲	240,340	9,307	3.9	4.6	5.4

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

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	17 年 度 再建築率	16 年 度 再建築率	15 年 度 再建築率
全 国	計	1,249,366	147,207	11.8	12.8	14.0
	持 家	352,577	74,535	21.1	21.5	22.7
	貸 分	517,999	60,029	11.6	12.8	14.2
	家 譲	370,275	11,332	3.1	3.4	4.1
首都圏	計	432,005	62,846	14.5	15.8	16.6
	持 家	77,695	21,903	28.2	27.3	28.7
	貸 分	158,748	32,510	20.5	22.7	23.6
	家 譲	193,890	8,006	4.1	5.0	5.4
中部圏	計	148,842	15,544	10.4	11.9	13.1
	持 家	53,780	10,440	19.4	20.7	22.6
	貸 分	68,573	4,634	6.8	7.3	7.9
	家 譲	25,207	275	1.1	1.3	1.4
近畿圏	計	199,855	18,263	9.1	9.5	11.0
	持 家	46,560	9,792	21.0	22.4	21.8
	貸 分	71,825	6,637	9.2	9.0	11.9
	家 譲	79,643	1,705	2.1	1.6	2.8
その他	計	468,664	50,554	10.8	11.6	13.0
	持 家	174,542	32,400	18.6	18.9	20.1
	貸 分	218,853	16,248	7.4	8.3	9.4
	家 譲	71,535	1,346	1.9	1.8	2.3

・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17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	17 年 度 再 建 築 率	16 年 度 再 建 築 率	新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	17 年 度 再 建 築 率	16 年 度 再 建 築 率
T 総 数	1,249,366	147,207	11.8	12.8	352,577	74,535	21.1	21.5
1 北海道	53,048	2,711	5.1	4.9	13,068	1,123	8.6	9.0
2 青 森	7,455	1,523	20.4	18.9	4,158	1,148	27.6	25.2
3 岩 手	9,127	1,436	15.7	15.5	4,105	844	20.6	21.9
4 宮 城	21,906	2,834	12.9	17.8	6,260	1,654	26.4	28.9
5 秋 田	6,392	1,334	20.9	21.5	3,562	1,078	30.3	31.1
6 山 形	6,976	1,491	21.4	18.3	3,632	1,206	33.2	31.8
7 福 島	12,838	1,957	15.2	15.7	6,493	1,562	24.1	23.1
8 茨 城	28,713	3,260	11.4	14.3	12,649	2,611	20.6	22.7
9 栃 木	20,219	2,470	12.2	12.4	8,755	1,609	18.4	19.7
10 群 馬	17,292	1,959	11.3	11.9	8,269	1,269	15.3	16.8
11 埼 玉	77,312	9,925	12.8	14.7	21,387	5,717	26.7	27.3
12 千 葉	66,153	6,864	10.4	12.1	15,395	3,441	22.4	21.6
13 東 京	186,975	32,160	17.2	18.6	20,406	7,313	35.8	34.7
14 神奈川	101,565	13,897	13.7	13.8	20,507	5,432	26.5	24.3
15 新 潟	18,220	3,623	19.9	15.0	9,873	3,415	34.6	26.9
16 富 山	7,752	1,017	13.1	13.0	3,916	749	19.1	18.4
17 石 川	8,857	674	7.6	10.1	4,429	514	11.6	14.7
18 福 井	5,307	670	12.6	13.0	2,867	579	20.2	21.2
19 山 梨	7,395	934	12.6	12.8	3,578	584	16.3	16.6
20 長 野	17,503	2,433	13.9	14.7	9,064	1,910	21.1	21.2
21 岐 阜	13,977	1,768	12.6	12.3	6,985	1,436	20.6	20.6
22 静 岡	36,202	4,970	13.7	15.1	16,533	3,535	21.4	22.2
23 愛 知	82,263	7,532	9.2	10.3	23,417	4,617	19.7	21.0
24 三 重	16,400	1,274	7.8	11.5	6,845	852	12.4	15.8
25 滋 賀	16,618	1,691	10.2	13.9	6,191	1,223	19.8	22.5
26 京 都	23,759	2,471	10.4	10.3	6,644	1,309	19.7	19.6
27 大 阪	96,987	7,350	7.6	7.7	14,593	3,409	23.4	24.3
28 兵 庫	45,927	5,017	10.9	10.7	11,805	2,493	21.1	22.9
29 奈 良	9,327	1,081	11.6	13.0	3,664	827	22.6	25.7
30 和歌山	7,237	653	9.0	10.0	3,663	531	14.5	14.4
31 鳥 取	3,945	529	13.4	11.0	1,710	323	18.9	16.7
32 島 根	4,061	424	10.4	8.4	1,575	281	17.8	16.1
33 岡 山	16,454	1,195	7.3	9.1	6,564	798	12.2	12.9
34 広 島	25,113	2,497	9.9	12.3	6,835	1,057	15.5	17.9
35 山 口	11,991	1,224	10.2	10.4	4,336	638	14.7	15.1
36 徳 島	4,920	601	12.2	14.0	2,295	433	18.9	19.0
37 香 川	7,751	628	8.1	8.7	3,746	565	15.1	15.7
38 愛 媛	11,104	1,161	10.5	11.8	4,864	778	16.0	16.8
39 高 知	4,642	460	9.9	10.9	1,902	298	15.7	19.3
40 福 岡	54,197	3,670	6.8	7.4	11,217	1,643	14.6	14.1
41 佐 賀	6,095	706	11.6	14.9	2,293	579	25.3	28.5
42 長 崎	10,282	1,275	12.4	14.2	3,426	611	17.8	17.7
43 熊 本	14,146	1,406	9.9	11.3	4,614	742	16.1	19.4
44 大 分	9,043	712	7.9	7.0	3,318	424	12.8	13.0
45 宮 崎	8,096	1,122	13.9	11.8	3,246	544	16.8	18.1
46 鹿 児 島	13,521	1,039	7.7	8.4	5,105	421	8.2	9.6
47 沖 縄	14,303	1,579	11.0	16.5	2,818	410	14.5	16.2

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	17 年 度 再 建 築 率	16 年 度 再 建 築 率	新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	17 年 度 再 建 築 率	16 年 度 再 建 築 率
517,999	60,029	11.6	12.8	370,275	11,332	3.1	3.4
31,891	1,477	4.6	3.7	7,636	60	0.8	1.4
2,666	370	13.9	12.3	605	3	0.5	4.1
4,136	544	13.2	11.0	801	19	2.4	0.5
11,430	990	8.7	16.5	4,157	182	4.4	0.8
2,055	241	11.7	12.5	671	6	0.9	0.3
2,770	239	8.6	5.0	453	2	0.4	0.4
5,015	391	7.8	9.2	1,288	4	0.3	0.8
9,472	400	4.2	6.7	6,449	228	3.5	0.1
8,774	823	9.4	8.2	2,551	28	1.1	0.2
6,001	618	10.3	8.8	2,877	13	0.5	1.3
24,465	3,263	13.3	15.6	31,317	931	3.0	4.2
19,498	3,016	15.5	15.9	31,098	353	1.1	2.4
80,108	19,098	23.8	27.2	85,335	5,448	6.4	6.9
34,677	7,133	20.6	21.5	46,140	1,274	2.8	3.2
6,252	196	3.1	3.8	1,994	1	0.1	0.2
3,007	252	8.4	7.5	732	6	0.8	0.6
3,380	155	4.6	4.9	980	3	0.3	3.1
2,017	90	4.5	4.2	421	0	0.0	0.2
2,978	344	11.6	10.3	835	5	0.6	5.0
6,272	447	7.1	7.5	2,080	9	0.4	3.7
4,676	200	4.3	5.0	2,119	5	0.2	0.2
15,254	1,255	8.2	9.9	4,156	158	3.8	0.6
40,755	2,800	6.9	6.5	17,421	89	0.5	0.3
7,888	379	4.8	7.0	1,511	23	1.5	9.5
6,484	408	6.3	6.4	3,127	17	0.5	0.9
9,312	916	9.8	9.2	7,723	220	2.8	3.4
37,058	3,523	9.5	8.9	44,834	375	0.8	0.6
13,921	1,435	10.3	10.7	19,934	1,079	5.4	3.2
2,526	239	9.5	8.5	3,087	13	0.4	0.2
2,524	116	4.6	4.4	938	1	0.1	3.7
1,717	151	8.8	8.8	449	0	0.0	0.7
2,119	143	6.7	5.6	355	0	0.0	0.0
7,889	340	4.3	6.5	1,887	7	0.4	4.0
11,307	1,338	11.8	13.9	6,733	102	1.5	4.1
5,787	451	7.8	7.9	1,717	126	7.3	2.9
2,024	168	8.3	10.3	540	0	0.0	8.0
2,548	60	2.4	1.9	1,331	1	0.1	3.4
4,412	367	8.3	9.1	1,766	8	0.5	0.8
1,848	150	8.1	8.4	866	1	0.1	1.1
30,407	1,568	5.2	6.4	12,293	452	3.7	1.8
2,771	121	4.4	6.0	940	2	0.2	0.0
4,658	639	13.7	13.5	2,158	22	1.0	6.2
7,401	596	8.1	8.3	1,834	0	0.0	0.3
4,705	285	6.1	4.9	954	0	0.0	0.1
3,927	573	14.6	10.0	845	1	0.1	0.1
6,642	592	8.9	9.9	1,642	16	1.0	1.7
10,575	1,129	10.7	17.6	695	39	5.6	0.0