

平成24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72,525戸であり、その跡地に再建築された戸数は、94,668戸(1.31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2.10倍、給与住宅が1.40倍であった。

また、これを圏域別にみると、首都圏が1.58倍、中部圏が1.04倍、近畿圏が1.16倍、その他地域が1.17倍であった。(表-2)

(2) 再建築率

① 平成24年度の再建築率は、10.6%であった。(23年度は11.2%)利用関係別では、(表-3)のとおりである。

・持家 15.1% (23年度は15.9%)
・貸家 12.2% (23年度は13.0%)
・分譲 2.7% (23年度は3.1%)

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12.9% (23年度は13.8%)、非木造が25.6% (23年度は26.0%)
・貸家
木造が9.5% (23年度は10.4%)、非木造が13.6% (23年度は14.3%)
・分譲
木造が0.8% (23年度は0.9%)、非木造が4.4% (23年度は5.1%)

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13.8%。（23年度は14.4%）

利用関係別では、持家が22.0%、貸家が19.7%、分譲住宅が4.2%。

・中部圏（岐阜県、静岡県、愛知県、三重県）は11.0%。（23年度は10.5%）

利用関係別では、持家が14.5%、貸家が12.7%、分譲住宅が0.1%。

・近畿圏（滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県）は8.6%。（23年度は8.3%）

利用関係別では、持家が16.4%、貸家が9.1%、分譲住宅が1.7%。

・その他の地域は8.3%。（23年度は9.6%）

利用関係別では、持家が11.9%、貸家が6.7%、分譲住宅が0.6%。

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	72,525	94,668	22,143	1.31	53,088	47,707	-5,381	0.90
三大都市圏	48,216	66,244	18,028	1.37	33,132	28,841	-4,291	0.87
首都圏	27,580	43,571	15,991	1.58	18,290	15,417	-2,873	0.84
中部圏	10,875	11,330	455	1.04	7,772	7,184	-588	0.92
近畿圏	9,761	11,343	1,582	1.16	7,070	6,240	-830	0.88
その他地域	24,309	28,424	4,115	1.17	19,956	18,866	-1,090	0.95

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	72,525	持 家	47,707 (50.4%)
		貸 家	39,111 (41.3%)
		給 与 住 宅	1,208 (1.3%)
		分 譲 住 宅	6,642 (7.0%)
		合 計	94,668 (100.0%)
		(1.31倍)	

(内訳)

持 家	53,008	持 家	47,167 (68.6%)
		貸 家	18,366 (26.7%)
		給 与 住 宅	216 (0.3%)
		分 譲 住 宅	3,026 (4.4%)
		合 計	68,775 (100.0%)
		(1.30倍)	

貸 家	18,602	持 家	530 (2.1%)
		貸 家	20,547 (83.3%)
		給 与 住 宅	361 (1.5%)
		分 譲 住 宅	3,237 (13.1%)
		合 計	24,675 (100.0%)
		(1.33倍)	

給 与 住 宅	835	持 家	10 (0.8%)
		貸 家	198 (16.3%)
		給 与 住 宅	631 (51.8%)
		分 譲 住 宅	379 (31.1%)
		合 計	1,218 (100.0%)
		(1.46倍)	

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
18,602	39,111	20,509	2.10	835	1,208	373	1.45	6,642
14,370	30,090	15,720	2.09	714	940	226	1.32	6,373
8,831	22,222	13,391	2.52	459	403	-56	0.88	5,529
3,088	3,977	889	1.29	15	153	138	10.20	16
2,451	3,891	1,440	1.59	240	384	144	1.60	828
4,232	9,021	4,789	2.13	121	268	147	2.21	269

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
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	8.5	94,524	5.3	11.2	304,822	6.2	48,369	4.1	15.9
24	893,002	9.0	94,668	3.6	10.6	316,532	2.6	47,707	0.2	15.1

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	24 年 度 再建築率	23 年 度 再建築率	22 年 度 再建築率
総 計	計	893,002	94,668	10.6	11.2	11.2
	持家	316,532	47,707	15.1	15.9	15.4
	貸家	320,891	39,111	12.2	13.0	13.0
	分譲	249,660	6,642	2.7	3.1	2.1
木 造	計	493,133	45,426	9.2	9.9	9.8
	持家	263,338	34,079	12.9	13.8	13.6
	貸家	108,247	10,233	9.5	10.4	9.7
	分譲	120,382	978	0.8	0.9	0.9
非木造	計	399,869	49,242	12.3	12.9	12.9
	持家	53,194	13,628	25.6	26.0	24.3
	貸家	212,644	28,878	13.6	14.3	14.7
	分譲	129,278	5,664	4.4	5.1	3.3

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	-7.0	37,591	-0.6	13.0	239,086	46.1	7,383	115.4	3.1
320,891	10.0	39,111	2.8	12.2	249,660	17.7	6,642	52.1	2.7

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	24 年 度 再建築率	23 年 度 再建築率	22 年 度 再建築率
全 国	計	893,002	94,668	10.6	11.2	11.2
	持家	316,532	47,707	15.1	15.9	15.4
	貸家	320,891	39,111	12.2	13.0	13.0
	分譲	249,660	6,642	2.7	3.1	2.1
首都圏	計	316,191	43,571	13.8	14.4	13.6
	持家	70,153	15,417	22.0	21.8	20.7
	貸家	112,695	22,222	19.7	20.7	20.5
	分譲	131,659	5,529	4.2	4.9	2.4
中部圏	計	103,164	11,330	11.0	10.5	12.0
	持家	49,391	7,184	14.5	14.4	15.4
	貸家	31,438	3,977	12.7	10.8	11.9
	分譲	21,728	16	0.1	0.9	2.9
近畿圏	計	131,704	11,343	8.6	8.3	8.9
	持家	38,091	6,240	16.4	16.9	16.9
	貸家	42,826	3,891	9.1	8.7	9.6
	分譲	49,899	828	1.7	1.0	1.5
その他	計	341,943	28,424	8.3	9.6	9.4
	持家	158,897	18,866	11.9	13.4	12.5
	貸家	133,932	9,021	6.7	7.7	7.4
	分譲	46,374	269	0.6	1.0	1.2

※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24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	24 年 度 再 建 築 率	23 年 度 再 建 築 率	新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	24 年 度 再 建 築 率	23 年 度 再 建 築 率
T 総 数	893,002	94,668	10.6	11.2	316,532	47,707	15.1	15.9
1 北海道	35,523	958	2.7	2.5	12,055	418	3.5	3.8
2 青 森	5,578	796	14.3	12.1	3,363	612	18.2	16.3
3 岩 手	8,121	672	8.3	9.7	4,522	463	10.2	13.5
4 宮 城	21,177	1,338	6.3	14.8	9,575	939	9.8	20.3
5 秋 田	3,761	704	18.7	15.8	2,673	639	23.9	20.3
6 山 形	4,884	1,022	20.9	19.9	3,189	853	26.7	25.0
7 福 島	12,421	1,255	10.1	19.1	6,917	1,047	15.1	24.7
8 茨 城	22,230	2,841	12.8	16.7	11,445	2,414	21.1	24.7
9 栃 木	15,328	2,090	13.6	13.2	7,758	1,498	19.3	19.5
10 群 馬	12,234	1,147	9.4	9.3	6,943	807	11.6	12.3
11 埼 玉	60,100	7,366	12.3	12.4	18,801	3,755	20.0	22.0
12 千 葉	44,807	3,879	8.7	10.5	14,236	2,191	15.4	15.4
13 東 京	141,316	23,435	16.6	17.6	19,875	5,577	28.1	26.8
14 神 奈 川	69,968	8,891	12.7	12.3	17,241	3,894	22.6	21.5
15 新 潟	11,490	1,440	12.5	13.6	6,956	1,207	17.4	18.2
16 富 山	5,470	507	9.3	9.5	3,267	491	15.0	13.8
17 石 川	6,407	434	6.8	6.8	3,807	296	7.8	8.6
18 福 井	3,803	420	11.0	13.2	2,525	369	14.6	17.7
19 山 梨	4,362	371	8.5	10.1	3,162	345	10.9	11.8
20 長 野	10,845	1,318	12.2	12.6	7,319	1,029	14.1	15.1
21 岐 阜	11,086	1,013	9.1	10.5	6,598	841	12.7	13.7
22 静 岡	24,641	2,781	11.3	11.1	13,935	2,019	14.5	14.2
23 愛 知	57,660	6,506	11.3	10.4	22,756	3,637	16.0	15.9
24 三 重	9,777	1,030	10.5	9.3	6,102	687	11.3	10.3
25 滋 賀	9,646	861	8.9	9.3	4,967	734	14.8	15.8
26 京 都	16,036	1,320	8.2	8.8	4,742	865	18.2	17.6
27 大 阪	60,847	4,274	7.0	7.2	11,469	2,109	18.4	19.1
28 兵 庫	33,129	3,553	10.7	9.0	10,927	1,705	15.6	15.4
29 奈 良	6,887	840	12.2	11.3	2,941	567	19.3	20.4
30 和 歌 山	5,159	495	9.6	8.3	3,045	260	8.5	10.4
31 鳥 取	2,184	161	7.4	9.3	1,198	82	6.8	9.4
32 島 根	2,889	6	0.2	8.9	1,413	6	0.4	11.1
33 岡 山	11,261	690	6.1	6.1	5,865	391	6.7	6.6
34 広 島	17,304	1,150	6.6	9.7	5,871	486	8.3	10.7
35 山 口	8,616	414	4.8	6.5	3,595	225	6.3	7.4
36 徳 島	3,578	350	9.8	12.8	2,355	305	13.0	15.0
37 香 川	5,408	280	5.2	6.4	3,126	222	7.1	8.2
38 愛 媛	7,803	565	7.2	7.9	3,930	358	9.1	9.0
39 高 知	2,662	326	12.2	9.5	1,627	190	11.7	13.7
40 福 岡	36,553	1,719	4.7	4.2	10,356	724	7.0	7.3
41 佐 賀	4,814	517	10.7	10.1	2,207	386	17.5	16.9
42 長 崎	6,073	599	9.9	11.3	2,906	349	12.0	11.5
43 熊 本	11,595	791	6.8	8.1	4,593	510	11.1	11.2
44 大 分	7,013	382	5.4	5.3	2,954	212	7.2	6.1
45 宮 崎	6,885	608	8.8	10.1	3,219	268	8.3	9.6
46 鹿 児 島	10,048	412	4.1	6.3	4,686	197	4.2	6.0
47 沖 縄	13,623	2,141	15.7	14.2	3,520	528	15.0	12.0

※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，%)

貸 家				分 譲			
新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	24 年 度 再 建 築 率	23 年 度 再 建 築 率	新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	24 年 度 再 建 築 率	23 年 度 再 建 築 率
320,891	39,111	12.2	13.0	249,660	6,642	2.7	3.1
18,901	494	2.6	2.0	4,387	11	0.3	0.3
1,844	126	6.8	6.6	348	54	15.5	0.6
2,978	202	6.8	1.8	539	4	0.7	0.0
7,527	357	4.7	13.1	3,875	19	0.5	2.4
709	60	8.5	5.2	319	2	0.6	0.0
1,300	163	12.5	10.5	304	3	1.0	0.4
4,529	206	4.5	11.4	786	1	0.1	0.0
8,593	420	4.9	8.3	2,145	3	0.1	0.3
4,954	535	10.8	7.0	2,153	7	0.3	2.3
3,520	330	9.4	7.4	1,701	10	0.6	0.2
19,930	3,326	16.7	13.0	21,161	270	1.3	4.3
14,786	1,450	9.8	13.6	15,463	121	0.8	0.6
54,177	13,342	24.6	26.2	66,226	4,250	6.4	7.9
23,802	4,104	17.2	19.0	28,809	888	3.1	1.0
3,775	222	5.9	6.2	730	1	0.1	8.0
1,861	16	0.9	3.4	285	0	0.0	0.6
1,862	99	5.3	6.7	693	1	0.1	0.0
919	50	5.4	2.9	353	1	0.3	1.1
952	25	2.6	6.7	232	1	0.4	1.2
2,311	286	12.4	11.4	1,186	3	0.3	0.6
2,664	163	6.1	7.9	1,755	2	0.1	0.2
7,500	741	9.9	10.9	3,081	1	0.0	0.1
18,947	2,733	14.4	11.3	15,584	13	0.1	1.3
2,327	340	14.6	10.4	1,308	0	0.0	0.1
2,608	87	3.3	2.2	2,021	8	0.4	0.2
5,713	372	6.5	9.5	5,349	50	0.9	0.7
21,823	1,924	8.8	8.3	27,446	233	0.8	0.8
9,653	1,186	12.3	11.1	12,092	353	2.9	1.9
1,592	90	5.7	7.1	2,343	183	7.8	0.3
1,437	232	16.1	7.0	648	1	0.2	0.5
803	79	9.8	10.2	158	0	0.0	0.0
1,294	0	0.0	8.0	163	0	0.0	0.9
4,137	278	6.7	6.7	1,121	2	0.2	0.0
6,240	590	9.5	14.3	5,164	71	1.4	2.9
3,812	183	4.8	6.6	1,186	3	0.3	0.5
1,015	44	4.3	10.4	178	0	0.0	0.0
1,558	56	3.6	5.5	716	0	0.0	0.0
2,491	201	8.1	8.8	1,292	2	0.2	0.9
587	133	22.7	7.0	373	0	0.0	0.0
17,693	947	5.4	4.5	8,416	42	0.5	0.0
2,137	125	5.8	5.5	436	2	0.5	0.0
2,363	242	10.2	12.5	745	3	0.4	7.0
5,287	271	5.1	7.8	1,637	7	0.4	0.1
2,588	164	6.3	6.2	1,376	1	0.1	0.2
2,802	335	12.0	13.5	743	4	0.5	0.0
4,054	175	4.3	9.0	1,149	7	0.6	0.1
8,536	1,607	18.8	17.6	1,485	4	0.3	0.0