

平成23年度 住宅着工統計による 再建築状況の概要

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72,577戸であり、その跡地に再建築された戸数は、94,524戸(1.30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0.88倍、貸家が2.27倍、給与住宅が0.95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1.07倍、近畿圏が1.17倍、その他地域が1.14倍であった。(表-2)

(2) 再建築率

① 平成23年度の再建築率は、11.2%であった。(22年度は11.2%)利用関係別では、(表-3)のとおりである。

・持家 15.9% (22年度は15.4%)
・貸家 13.0% (22年度は13.0%)
・分譲 3.1% (22年度は2.1%)

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13.8% (22年度は13.6%)、非木造が26.0% (22年度は24.3%)
・貸家
木造が10.4% (22年度は9.7%)、非木造が14.3% (22年度は14.7%)
・分譲
木造が0.9% (22年度は0.9%)、非木造が5.1% (22年度は3.3%)

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14.4%。（22年度は13.6%）

利用関係別では、持家が21.8%、貸家が20.7%、分譲住宅が4.9%。

・中部圏（岐阜県、静岡県、愛知県、三重県）は10.5%。（22年度は12.0%）

利用関係別では、持家が14.4%、貸家が10.8%、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8.3%。（22年度は8.9%）

利用関係別では、持家が16.9%、貸家が8.7%、分譲住宅が1.0%。

・その他の地域は9.6%。（21年度は9.4%）

利用関係別では、持家が13.4%、貸家が7.7%、分譲住宅が1.0%。

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	72,577	94,524	21,947	1.30	54,774	48,369	-6,405	0.88
三大都市圏	46,737	65,068	18,331	1.39	33,680	28,231	-5,449	0.84
首都圏	27,943	44,030	16,087	1.58	19,254	14,951	-4,303	0.78
中部圏	9,830	10,521	691	1.07	7,579	7,008	-571	0.92
近畿圏	8,964	10,517	1,553	1.17	6,847	6,272	-575	0.92
その他地域	25,840	29,456	3,616	1.14	21,094	20,138	-956	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	72,577	持 家	48,369 (51.2%)
		貸 家	37,591 (39.8%)
		給 与 住 宅	1,181 (1.2%)
		分 譲 住 宅	7,383 (7.8%)
		合 計	94,524 (100.0%)
		(1.30倍)	

(内訳)

持 家	54,774	持 家	47,764 (65.6%)
		貸 家	18,819 (25.8%)
		給 与 住 宅	145 (0.2%)
		分 譲 住 宅	6,088 (8.4%)
		合 計	72,816 (100.0%)
		(1.33倍)	

貸 家	16,561	持 家	590 (2.9%)
		貸 家	18,157 (90.6%)
		給 与 住 宅	73 (0.4%)
		分 譲 住 宅	1,210 (6.0%)
		合 計	20,030 (100.0%)
		(1.21倍)	

給 与 住 宅	1,242	持 家	15 (0.9%)
		貸 家	615 (36.7%)
		給 与 住 宅	963 (57.4%)
		分 譲 住 宅	85 (5.1%)
		合 計	1,678 (100.0%)
		(1.35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
16,561	37,591	21,030	2.27	1,242	1,181	-61	0.95	7,383
12,104	28,912	16,808	2.39	953	966	13	1.01	6,959
8,020	22,143	14,123	2.76	669	684	15	1.02	6,252
2,169	3,218	1,049	1.48	82	97	15	1.18	198
1,915	3,551	1,636	1.85	202	185	-17	0.92	509
4,457	8,679	4,222	1.95	289	215	-74	0.74	424

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

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	23 年 度 再 建 築 率	22 年 度 再 建 築 率	21 年 度 再 建 築 率
総 計	計	841,246	94,524	11.2	11.2	11.6
	持 家	304,822	48,369	15.9	15.4	16.2
	貸 分	289,762	37,591	13.0	13.0	12.1
	家 譲	239,086	7,383	3.1	2.1	2.1
木 造	計	466,434	46,236	9.9	9.8	10.3
	持 家	252,620	34,819	13.8	13.6	14.5
	貸 分	98,707	10,269	10.4	9.7	9.1
	家 譲	113,981	999	0.9	0.9	0.9
非木造	計	374,812	48,288	12.9	12.9	13.2
	持 家	52,202	13,550	26.0	24.3	24.1
	貸 分	191,055	27,322	14.3	14.7	13.7
	家 譲	125,105	6,384	5.1	3.3	3.6

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
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

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	23 年 度 再 建 築 率	22 年 度 再 建 築 率	21 年 度 再 建 築 率
全 国	計	841,246	94,524	11.2	11.2	11.6
	持 家	304,822	48,369	15.9	15.4	16.2
	貸 分	289,762	37,591	13.0	13.0	12.1
	家 譲	239,086	7,383	3.1	2.1	2.1
首都圏	計	306,540	44,030	14.4	13.6	14.0
	持 家	68,490	14,951	21.8	20.7	20.8
	貸 分	107,011	22,143	20.7	20.5	18.5
	家 譲	127,606	6,252	4.9	2.4	2.1
中部圏	計	100,207	10,521	10.5	12.0	11.7
	持 家	48,643	7,008	14.4	15.4	16.7
	貸 分	29,727	3,218	10.8	11.9	10.1
	家 譲	21,022	198	0.9	2.9	0.9
近畿圏	計	127,301	10,517	8.3	8.9	10.7
	持 家	37,191	6,272	16.9	16.9	17.9
	貸 分	40,659	3,551	8.7	9.6	10.3
	家 譲	48,564	509	1.0	1.5	3.6
その他	計	307,198	29,456	9.6	9.4	9.7
	持 家	150,498	20,138	13.4	12.5	13.2
	貸 分	112,365	8,679	7.7	7.4	7.4
	家 譲	41,894	424	1.0	1.2	0.6

・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23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	23 年 度 再 建 築 率	22 年 度 再 建 築 率	新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	23 年 度 再 建 築 率	22 年 度 再 建 築 率
T 総 数	841,246	94,524	11.2	11.2	304,822	48,369	15.9	15.4
1 北 海 道	31,573	788	2.5	3.7	11,775	446	3.8	4.5
2 青 森	5,085	613	12.1	11.4	3,059	499	16.3	15.9
3 岩 手	5,178	502	9.7	13.7	3,405	459	13.5	16.1
4 宮 城	14,303	2,118	14.8	12.4	7,553	1,530	20.3	18.8
5 秋 田	3,555	562	15.8	19.8	2,585	526	20.3	22.9
6 山 形	4,247	847	19.9	16.1	2,935	733	25.0	21.8
7 福 島	8,093	1,549	19.1	11.1	5,162	1,275	24.7	15.5
8 茨 城	19,932	3,326	16.7	9.8	11,242	2,780	24.7	16.3
9 栃 木	13,096	1,730	13.2	12.0	7,306	1,425	19.5	18.2
10 群 馬	11,925	1,104	9.3	10.1	6,865	842	12.3	12.5
11 埼 玉	59,446	7,362	12.4	12.5	18,223	4,018	22.0	21.2
12 千 葉	41,783	4,386	10.5	9.0	14,319	2,204	15.4	14.3
13 東 京	133,589	23,483	17.6	15.9	18,976	5,082	26.8	24.6
14 神 奈 川	71,722	8,799	12.3	13.2	16,972	3,647	21.5	21.1
15 新 潟	11,369	1,547	13.6	14.4	6,747	1,229	18.2	19.6
16 富 山	5,715	544	9.5	11.2	3,456	477	13.8	13.0
17 石 川	6,658	450	6.8	7.8	3,673	317	8.6	7.7
18 福 井	3,579	471	13.2	10.7	2,305	409	17.7	17.2
19 山 梨	4,256	431	10.1	9.9	3,112	368	11.8	11.9
20 長 野	10,475	1,325	12.6	12.6	7,021	1,059	15.1	15.6
21 岐 阜	10,630	1,112	10.5	12.5	6,555	896	13.7	14.3
22 静 岡	24,439	2,716	11.1	11.7	13,829	1,965	14.2	15.1
23 愛 知	55,778	5,819	10.4	12.3	22,144	3,519	15.9	16.7
24 三 重	9,360	874	9.3	10.6	6,115	628	10.3	12.5
25 滋 賀	8,774	816	9.3	10.0	4,827	763	15.8	14.6
26 京 都	15,036	1,330	8.8	9.0	4,572	805	17.6	18.4
27 大 阪	59,590	4,307	7.2	7.7	11,364	2,175	19.1	20.3
28 兵 庫	33,013	2,977	9.0	10.5	10,770	1,658	15.4	14.5
29 奈 良	6,158	693	11.3	10.2	2,813	574	20.4	18.0
30 和 歌 山	4,730	394	8.3	8.2	2,845	297	10.4	12.3
31 鳥 取	2,230	208	9.3	7.6	1,259	118	9.4	10.4
32 島 根	3,088	276	8.9	1.2	1,393	154	11.1	1.8
33 岡 山	11,301	690	6.1	7.5	6,028	398	6.6	7.3
34 広 島	17,035	1,660	9.7	10.8	6,138	656	10.7	13.0
35 山 口	6,930	451	6.5	7.2	3,604	265	7.4	8.8
36 徳 島	3,384	434	12.8	12.7	2,213	332	15.0	13.6
37 香 川	5,418	346	6.4	10.4	3,130	256	8.2	8.5
38 愛 媛	7,405	587	7.9	9.5	3,887	351	9.0	9.3
39 高 知	2,832	270	9.5	8.9	1,566	214	13.7	13.6
40 福 岡	34,517	1,451	4.2	5.4	10,110	734	7.3	7.9
41 佐 賀	4,583	464	10.1	14.4	2,152	363	16.9	18.1
42 長 崎	6,039	680	11.3	9.4	2,718	313	11.5	12.1
43 熊 本	10,524	855	8.1	8.6	4,578	511	11.2	11.7
44 大 分	5,925	313	5.3	7.1	2,818	173	6.1	6.5
45 宮 崎	6,292	636	10.1	13.2	3,126	299	9.6	9.7
46 鹿 児 島	8,919	564	6.3	5.3	4,688	281	6.0	5.4
47 沖 縄	11,737	1,664	14.2	12.0	2,889	346	12.0	12.4

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	23 年 度 再 建 築 率	22 年 度 再 建 築 率	新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	23 年 度 再 建 築 率	22 年 度 再 建 築 率
289,762	37,591	13.0	13.0	239,086	7,383	3.1	2.1
15,891	319	2.0	3.7	3,750	10	0.3	1.2
1,696	112	6.6	2.5	325	2	0.6	0.5
1,333	24	1.8	11.2	416		0.0	0.3
3,965	519	13.1	10.6	2,599	63	2.4	0.6
698	36	5.2	18.8	249		0.0	0.0
1,062	112	10.5	8.3	242	1	0.4	0.5
2,399	273	11.4	6.0	500		0.0	0.0
6,385	532	8.3	3.1	2,193	7	0.3	0.1
3,679	256	7.0	6.3	2,063	48	2.3	0.2
3,459	257	7.4	9.6	1,567	3	0.2	0.3
18,570	2,420	13.0	13.9	21,293	916	4.3	1.0
14,050	1,910	13.6	9.9	12,995	84	0.6	1.6
50,945	13,349	26.2	25.9	62,521	4,933	7.9	3.8
23,446	4,464	19.0	21.0	30,797	319	1.0	1.0
3,862	239	6.2	4.9	728	58	8.0	0.7
1,855	63	3.4	2.6	331	2	0.6	33.6
1,973	132	6.7	8.8	588		0.0	0.4
946	27	2.9	1.7	263	3	1.1	0.6
860	58	6.7	4.6	250	3	1.2	1.0
2,246	257	11.4	8.0	1,193	7	0.6	1.5
2,478	195	7.9	5.5	1,519	3	0.2	17.1
6,672	724	10.9	10.1	3,759	3	0.1	0.7
18,347	2,068	11.3	13.7	14,802	191	1.3	2.0
2,230	231	10.4	10.2	942	1	0.1	0.2
2,207	48	2.2	4.5	1,730	4	0.2	3.8
5,080	483	9.5	7.9	5,328	39	0.7	0.6
21,350	1,782	8.3	8.7	26,302	216	0.8	1.4
9,554	1,064	11.1	14.6	12,507	240	1.9	1.9
1,147	81	7.1	6.4	2,142	7	0.3	0.4
1,321	93	7.0	2.4	555	3	0.5	0.5
860	88	10.2	4.6	101		0.0	0.0
1,431	115	8.0	0.6	233	2	0.9	0.0
3,695	249	6.7	9.1	1,378		0.0	0.1
6,007	858	14.3	14.3	4,724	137	2.9	2.5
2,651	174	6.6	6.8	598	3	0.5	0.0
969	101	10.4	14.0	172		0.0	0.0
1,575	86	5.5	7.0	645		0.0	0.0
2,467	218	8.8	11.7	881	8	0.9	0.1
781	55	7.0	4.5	431		0.0	0.0
15,837	712	4.5	5.7	8,489	2	0.0	0.7
1,779	97	5.5	9.7	642		0.0	1.6
2,424	303	12.5	8.3	860	60	7.0	0.6
4,292	336	7.8	5.2	1,586	2	0.1	0.1
2,196	137	6.2	9.2	863	2	0.2	2.7
2,491	337	13.5	21.2	639		0.0	0.4
3,135	282	9.0	6.2	1,054	1	0.1	0.5
7,466	1,315	17.6	12.9	1,341		0.0	0.2