

平成 25 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
情報政策課建設経済統計調査室

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 78,857 戸であり、その跡地に再建築された戸数は、103,406 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 2.41 倍、給与住宅が 0.88 倍であった。

また、これを圏域別にみると、首都圏が 1.55 倍、中部圏が 1.09 倍、近畿圏が 1.20 倍、その他地域が 1.19 倍であった。(表-2)

(2) 再建築率

① 平成 25 年度の再建築率は、10.5%であった。(24 年度は 10.6%) 利用関係別では、(表-3)のとおりである。

・持 家 15.2% (24 年度は 15.1%)
・貸 家 12.0% (24 年度は 12.2%)
・分 譲 1.7% (24 年度は 2.7%)

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 13.2% (24 年度は 12.9%)、
非木造が 26.2% (24 年度は 25.6%)
・貸 家
木造が 10.0% (24 年度は 9.5%)、
非木造が 13.0% (24 年度は 13.6%)
・分 譲
木造が 0.8% (24 年度は 0.8%)、
非木造が 2.6% (24 年度は 4.4%)

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13.6%。（24年度は13.8%）

利用関係別では、持家が22.7%、貸家が19.2%、分譲住宅が2.5%。

・中部圏（岐阜県、静岡県、愛知県、三重県）は10.7%。（24年度は11.0%）

利用関係別では、持家が14.6%、貸家が11.9%、分譲住宅が0.0%。

・近畿圏（滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県）は8.2%。（24年度は8.6%）

利用関係別では、持家が16.1%、貸家が8.8%、分譲住宅が1.4%。

・その他の地域は8.6%。（24年度は8.3%）

利用関係別では、持家が12.0%、貸家が7.1%、分譲住宅が0.8%。

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	78,857	103,406	24,549	1.31	59,324	53,539	-5,785	0.90
三大都市圏	51,073	70,411	19,338	1.38	36,531	31,950	-4,581	0.87
首都圏	29,550	45,821	16,271	1.55	20,202	17,134	-3,068	0.85
中部圏	11,351	12,364	1,013	1.09	8,780	8,021	-759	0.91
近畿圏	10,172	12,226	2,054	1.20	7,549	6,795	-754	0.90
その他地域	27,784	32,995	5,211	1.19	22,793	21,589	-1,204	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	78,857	持 家	53,539 (67.6%)
		貸 家	44,491 (28.4%)
		給与住宅	936 (0.3%)
		分譲住宅	4,440 (3.7%)
		合 計	103,406 (100.0%)
			(1.31 倍)
(内訳)			
持 家	59,324	持 家	52,906 (67.6%)
		貸 家	22,195 (28.4%)
		給与住宅	250 (0.3%)
		分譲住宅	2,880 (3.7%)
		小 計	78,231 (100.0%)
			(1.32 倍)
貸 家	18,475	持 家	622 (2.6%)
		貸 家	21,983 (91.9%)
		給与住宅	32 (0.1%)
		分譲住宅	1,276 (5.3%)
		小 計	23,913 (100.0%)
			(1.29 倍)
給与住宅	1,058	持 家	11 (0.9%)
		貸 家	313 (24.8%)
		給与住宅	654 (51.8%)
		分譲住宅	284 (22.5%)
		小 計	1,262 (100.0%)
			(1.19 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
18,475	44,491	26,016	2.41	1,058	936	-122	0.88	4,440
13,630	33,745	20,115	2.48	912	671	-241	0.74	4,045
8,546	24,790	16,244	2.90	802	586	-216	0.73	3,311
2,561	4,297	1,736	1.68	10	35	25	3.50	11
2,523	4,658	2,135	1.85	100	50	-50	0.50	723
4,845	10,746	5,901	2.22	146	265	119	1.82	395

(単位：戸)

表－3 利用関係別再建築率

	総 数					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	2.7	94,524	3.5	11.2	304,822	-1.2	48,369	1.6	15.9
24	893,002	6.2	94,668	0.2	10.6	316,532	3.8	47,707	-1.4	15.1
25	987,254	10.6	103,406	9.2	10.5	352,841	11.5	53,539	12.2	15.2

表－4 構造別・利用関係別再建築年表

(単位：戸、%)

		新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	25 年 度 再 建 築 率	24 年 度 再 建 築 率	23 年 度 再 建 築 率
総 計	計	987,254	103,406	10.5	10.6	11.2
	持 家	352,841	53,539	15.2	15.1	15.9
	貸 家	369,993	44,491	12.0	12.2	13.0
	分 譲	259,148	4,440	1.7	2.7	3.1
木 造	計	551,152	52,630	9.5	9.2	9.9
	持 家	298,808	39,366	13.2	12.9	13.8
	貸 家	121,003	12,068	10.0	9.5	10.4
	分 譲	129,862	1,021	0.8	0.8	0.9
非 木 造	計	436,102	50,776	11.6	12.3	12.9
	持 家	54,033	14,173	26.2	25.6	26.0
	貸 家	248,990	32,423	13.0	13.6	14.3
	分 譲	129,286	3,419	2.6	4.4	5.1

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	-0.7	37,591	-1.2	13.0	239,086	12.7	7,383	69.1	3.1
320,891	10.7	39,111	4.0	12.2	249,660	4.4	6,642	-10.0	2.7
369,993	15.3	44,491	13.8	12.0	259,148	3.8	4,440	-33.2	1.7

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	25 年 度 再 建 築 率	24 年 度 再 建 築 率	23 年 度 再 建 築 率
全 国	計	987,254	103,406	10.5	10.6	11.2
	持 家	352,841	53,539	15.2	15.1	15.9
	貸 家	369,993	44,491	12.0	12.2	13.0
	分 譲	259,148	4,440	1.7	2.7	3.1
首 都 圏	計	337,699	45,821	13.6	13.8	14.4
	持 家	75,478	17,134	22.7	22.0	21.8
	貸 家	129,068	24,790	19.2	19.7	20.7
	分 譲	131,083	3,311	2.5	4.2	4.9
中 部 圏	計	115,526	12,364	10.7	11.0	10.5
	持 家	54,792	8,021	14.6	14.5	14.4
	貸 家	36,237	4,297	11.9	12.7	10.8
	分 譲	24,013	11	0.0	0.1	0.9
近 畿 圏	計	148,618	12,226	8.2	8.6	8.3
	持 家	42,234	6,795	16.1	16.4	16.9
	貸 家	52,662	4,658	8.8	9.1	8.7
	分 譲	53,074	723	1.4	1.7	1.0
そ の 他	計	385,411	32,995	8.6	8.3	9.6
	持 家	180,337	21,589	12.0	11.9	13.4
	貸 家	152,026	10,746	7.1	6.7	7.7
	分 譲	50,978	395	0.8	0.6	1.0

※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25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	987,254	103,406	10.5	10.6	352,841	53,539	15.2	15.1
1	北海道	34,967	1,173	3.4	2.7	13,304	442	3.3	3.5
2	青森	6,454	998	15.5	14.3	4,206	796	18.9	18.2
3	岩手	9,870	799	8.1	8.3	5,176	521	10.1	10.2
4	宮城	25,746	1,361	5.3	6.3	9,673	851	8.8	9.8
5	秋田	4,366	884	20.2	18.7	3,193	791	24.8	23.9
6	山形	5,879	1,209	20.6	20.9	3,765	1,003	26.6	26.7
7	福島	15,954	1,524	9.6	10.1	8,269	1,114	13.5	15.1
8	茨城	24,367	2,708	11.1	12.8	12,200	2,210	18.1	21.1
9	栃木	14,418	2,004	13.9	13.6	8,101	1,572	19.4	19.3
10	群馬	14,205	1,488	10.5	9.4	8,073	1,016	12.6	11.6
11	埼玉	62,376	7,303	11.7	12.3	20,091	4,127	20.5	20.0
12	千葉	49,986	4,483	9.0	8.7	15,609	2,524	16.2	15.4
13	東京都	147,978	24,202	16.4	16.6	21,352	6,092	28.5	28.1
14	神奈川	77,359	9,833	12.7	12.7	18,426	4,391	23.8	22.6
15	新潟	13,576	1,934	14.2	12.5	8,415	1,681	20.0	17.4
16	富山	6,130	595	9.7	9.3	3,909	525	13.4	15.0
17	石川	7,421	537	7.2	6.8	4,327	353	8.2	7.8
18	福井	4,334	524	12.1	11.0	2,993	493	16.5	14.6
19	山梨	5,139	497	9.7	8.5	3,566	430	12.1	10.9
20	長野	12,261	1,487	12.1	12.2	8,382	1,190	14.2	14.1
21	岐阜	12,124	1,220	10.1	9.1	7,709	1,016	13.2	12.7
22	静岡県	28,570	3,223	11.3	11.3	15,778	2,189	13.9	14.5
23	愛知	63,974	6,821	10.7	11.3	24,614	4,119	16.7	16.0
24	三重	10,858	1,100	10.1	10.5	6,691	697	10.4	11.3
25	滋賀	10,662	1,021	9.6	8.9	5,524	893	16.2	14.8
26	京都	19,582	1,567	8.0	8.2	5,453	856	15.7	18.2
27	大阪	68,806	4,723	6.9	7.0	12,493	2,258	18.1	18.4
28	兵庫	36,420	3,830	10.5	10.7	12,141	1,903	15.7	15.6
29	奈良	7,481	689	9.2	12.2	3,208	572	17.8	19.3
30	和歌山	5,667	396	7.0	9.6	3,415	313	9.2	8.5
31	鳥取	2,419	189	7.8	7.4	1,631	129	7.9	6.8
32	島根	3,471	52	1.5	0.2	1,928	37	1.9	0.4
33	岡山	13,467	934	6.9	6.1	6,728	465	6.9	6.7
34	広島	19,018	1,760	9.3	6.6	6,572	655	10.0	8.3
35	山口	8,494	547	6.4	4.8	3,983	261	6.6	6.3
36	徳島	4,561	447	9.8	9.8	2,626	397	15.1	13.0
37	香川	6,899	340	4.9	5.2	3,759	262	7.0	7.1
38	愛媛	8,462	673	8.0	7.2	4,560	450	9.9	9.1
39	高知	3,658	283	7.7	12.2	1,915	241	12.6	11.7
40	福岡	41,703	2,162	5.2	4.7	11,313	910	8.0	7.0
41	佐賀	5,453	718	13.2	10.7	2,706	481	17.8	17.5
42	長崎	6,659	826	12.4	9.9	3,140	425	13.5	12.0
43	熊本	12,353	814	6.6	6.8	5,280	475	9.0	11.1
44	大分	7,289	416	5.7	5.4	3,336	202	6.1	7.2
45	宮崎	7,964	724	9.1	8.8	3,706	293	7.9	8.3
46	鹿児島	11,281	441	3.9	4.1	5,498	263	4.8	4.2
47	沖縄	17,173	1,947	11.3	15.7	4,104	655	16.0	15.0

※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
369,993	44,491	12.0	12.2	259,148	4,440	1.7	2.7
17,502	714	4.1	2.6	3,900	5	0.1	0.3
1,940	195	10.1	6.8	285	2	0.7	15.5
3,926	123	3.1	6.8	689	112	16.3	0.7
12,516	489	3.9	4.7	3,499	17	0.5	0.5
824	88	10.7	8.5	316	1	0.3	0.6
1,610	193	12.0	12.5	427	3	0.7	1.0
6,752	410	6.1	4.5	893	0	0.0	0.1
8,932	423	4.7	4.9	3,080	10	0.3	0.1
4,089	422	10.3	10.8	2,179	3	0.1	0.3
3,721	461	12.4	9.4	2,395	9	0.4	0.6
21,922	3,031	13.8	16.7	20,211	138	0.7	1.3
17,647	1,755	9.9	9.8	16,458	178	1.1	0.8
62,188	14,796	23.8	24.6	62,933	2,773	4.4	6.4
27,311	5,208	19.1	17.2	31,481	222	0.7	3.1
4,432	248	5.6	5.9	710	0	0.0	0.1
1,692	69	4.1	0.9	475	1	0.2	0.0
2,165	180	8.3	5.3	910	3	0.3	0.1
917	27	2.9	5.4	417	3	0.7	0.3
1,151	66	5.7	2.6	366	1	0.3	0.4
2,602	286	11.0	12.4	1,209	5	0.4	0.3
2,696	194	7.2	6.1	1,677	1	0.1	0.1
9,077	1,025	11.3	9.9	3,505	0	0.0	0.0
21,642	2,683	12.4	14.4	17,515	8	0.0	0.1
2,822	395	14.0	14.6	1,316	2	0.2	0.0
2,712	115	4.2	3.3	2,394	6	0.3	0.4
7,225	680	9.4	6.5	6,695	25	0.4	0.9
27,967	2,148	7.7	8.8	28,197	306	1.1	0.8
11,379	1,529	13.4	12.3	12,685	375	3.0	2.9
1,928	106	5.5	5.7	2,317	10	0.4	7.8
1,451	80	5.5	16.1	786	1	0.1	0.2
680	59	8.7	9.8	101	0	0.0	0.0
1,210	14	1.2	0.0	266	1	0.4	0.0
4,976	421	8.5	6.7	1,720	39	2.3	0.2
7,066	1,067	15.1	9.5	5,318	33	0.6	1.4
3,244	252	7.8	4.8	1,153	1	0.1	0.3
1,660	45	2.7	4.3	202	2	1.0	0.0
2,379	32	1.3	3.6	733	43	5.9	0.0
2,669	217	8.1	8.1	1,154	5	0.4	0.2
1,043	39	3.7	22.7	617	0	0.0	0.0
19,789	1,161	5.9	5.4	10,389	87	0.8	0.5
2,007	234	11.7	5.8	728	1	0.1	0.5
2,804	381	13.6	10.2	674	1	0.1	0.4
5,424	337	6.2	5.1	1,630	1	0.1	0.4
3,124	209	6.7	6.3	779	1	0.1	0.1
3,014	430	14.3	12.0	1,219	1	0.1	0.5
4,446	170	3.8	4.3	1,234	4	0.3	0.6
11,720	1,284	11.0	18.8	1,311	0	0.0	0.3