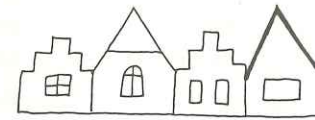


平成9年度

住宅着工統計における再建築状況の概要



1. 調査の目的

本調査は、住宅着工統計調査の新設住宅着工戸数のうち、除却を伴う着工戸数について調査することにより、再建築の状況を把握することを目的とするものである。

(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。

(2) 再建築率とは、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。

2. 再建築及び再建築率の定義

3. 調査結果の概要

表-1 三大都市圏別・利用関係別再建築率表

(単位：戸、%)

区分		新設住宅着工戸数	再建築戸数	9年度再建築率	8年度再建築率	7年度再建築率
全国	計	1,341,347	260,354	19.4	21.5	21.2
	持家	451,091	145,788	32.3	35.0	33.9
	賃貸	515,838	83,837	16.3	16.4	17.4
	分譲	350,693	26,510	7.6	6.4	7.4
首都圏	計	386,692	94,887	24.5	27.5	27.2
	持家	95,557	41,220	43.1	48.0	46.8
	賃貸	125,996	35,673	28.3	27.2	28.6
	分譲	157,791	16,070	10.2	9.8	11.0
中部圏	計	154,435	26,461	17.1	20.9	19.7
	持家	59,559	18,818	31.6	35.6	33.6
	賃貸	63,354	6,484	10.2	11.0	12.8
	分譲	29,800	861	2.9	1.6	2.5
近畿圏	計	250,471	43,470	17.4	17.5	20.3
	持家	65,205	22,900	35.1	36.0	37.8
	賃貸	97,096	13,294	13.7	13.7	16.9
	分譲	84,747	6,710	7.9	5.1	5.9
その他	計	549,749	95,536	17.4	19.8	18.2
	持家	230,770	62,850	27.2	29.5	27.6
	賃貸	229,392	28,386	12.4	13.1	12.3
	分譲	78,355	2,869	3.7	3.4	4.4

(注) 再建築戸数は、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着工した新設住宅の戸数である。再建築率は、再建築戸数を新設住宅着工戸数で除したものである。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—2 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
61年度	1,399,833	11.9	316,281	—	22.6	479,820	4.2	144,643	—	30.1
62	1,728,534	23.5	397,281	25.6	23.0	562,705	17.3	175,243	21.2	31.1
63	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

表—3 構造別・利用関係別再建築率表

(単位：戸，%)

区 分		新 設 住 宅 着 工 戸 数	再 建 築 戸 数	9 年 度 再 建 築 率	8 年 度 再 建 築 率	7 年 度 再 建 築 率
総 計	計	1,341,347	260,354	19.4	21.5	21.2
	持 家	451,091	145,788	32.3	35.0	33.9
	貸 家	515,838	83,837	16.3	16.4	17.4
	分 譲	350,693	26,510	7.6	6.4	7.4
木 造	計	584,872	126,712	21.7	24.8	23.2
	持 家	345,993	104,626	30.2	32.9	31.6
	貸 家	110,272	16,227	14.7	16.3	16.0
	分 譲	125,977	5,385	4.3	3.8	3.7
非 木 造	計	756,475	133,642	17.7	18.8	19.6
	持 家	105,098	41,162	39.2	42.2	41.2
	貸 家	405,566	67,610	16.7	16.4	17.8
	分 譲	224,716	21,125	9.4	8.0	9.6

(注) 再建築戸数は、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着工した新設住宅の戸数である。
再建築率は、再建築戸数を新設住宅着工戸数で除したものである。

平成9年度の再建築率は、19.4%（新設住宅着工戸数1,341,347戸、再建築戸数260,354戸）と前年度から2.1ポイント減少し、再建築戸数は対前年度比25.9%減となった。

(1) 都市圏別・利用関係別に再建築率をみると

① 全国は19.4%であった。（8年度は21.5%）

利用関係別では、持家が32.3%（8年度は35.0%）、貸家が16.3%（8年度は16.4%）、分譲住宅が7.6%（8年度は6.4%）となっている。

② 首都圏は、24.5%であった。（8年度は27.5%）

利用関係別では、持家が43.1%、貸家が28.3%、分譲住宅が10.2%となっている。

③ 中部圏は、17.1%であった。（8年度は20.9%）

利用関係別では、持家が31.6%、貸家が10.2%、分譲住宅が2.9%となっている。

④ 近畿圏は、17.4%であった。（8年度は17.5%）

利用関係別では、持家が35.1%、貸家が13.7%、分譲住宅が7.9%となっている。

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
679,426	25.0	147,237	—	21.7	219,621	△ 3.1	19,543	—	8.9
887,204	30.6	198,273	34.7	22.3	255,758	16.5	18,748	△ 4.1	7.3
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

(参 考)

〔一戸建持家〕

(単位：戸，%)

区 分	新 設 住 宅 着 工 戸 数	再 建 築 戸 数	9 年 度 再 建 築 率	8 年 度 再 建 築 率	7 年 度 再 建 築 率
木 造	345,118	104,150	30.2	32.8	31.5
非 木 造	101,885	39,349	38.6	41.9	40.7

〔共同賃貸家〕

(単位：戸，%)

区 分	新 設 住 宅 着 工 戸 数	再 建 築 戸 数	9 年 度 再 建 築 率	8 年 度 再 建 築 率	7 年 度 再 建 築 率
木 造	81,914	12,434	15.2	16.4	15.3
非 木 造	393,346	65,079	16.5	16.1	17.5

〔分譲住宅〕

(単位：戸，%)

区 分	新 設 住 宅 着 工 戸 数	再 建 築 戸 数	9 年 度 再 建 築 率	8 年 度 再 建 築 率	7 年 度 再 建 築 率
一 戸 建	135,742	5,772	4.3	3.8	3.4
マ ン シ ョ ン	210,799	20,305	9.6	8.2	10.0

⑤ その他地域は、17.4%であった。（8年度は19.8%）

利用関係別では、持家が27.2%、貸家が12.4%、分譲住宅が3.7%となっている。

(2) 利用関係別・構造別に再建築率をみると

① 持家は、木造が30.2%、非木造が39.2%。

このうち、木造一戸建てが30.2%、非木

造の一戸建てが38.6%。

② 貸家は、木造が14.7%、非木造が16.7%。

このうち、木造の共同建てが15.2%、非木造の共同建てが16.5%。

③ 分譲住宅は、木造が4.3%、非木造が9.4%。

このうち、一戸建てが4.3%、マンションが9.6%。

表一 平成9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	9 年 度 再 建 築 率	8 年 度 再 建 築 率	新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	9 年 度 再 建 築 率	8 年 度 再 建 築 率
T	総 数	1,341,347	260,354	19.4	21.5	451,091	145,788	32.3	35.0
1	北海道	57,551	5,235	9.1	11.3	19,529	3,042	15.6	18.0
2	青 森	13,124	3,362	25.6	23.7	7,189	2,368	32.9	31.6
3	岩 手	13,406	2,582	19.3	15.7	6,592	1,907	28.9	20.5
4	宮 城	28,790	7,216	25.1	29.0	8,673	3,474	40.1	44.6
5	秋 田	10,196	2,823	27.7	29.8	5,545	2,183	39.4	41.4
6	山 形	11,053	2,670	24.2	30.4	5,146	1,948	37.9	42.8
7	福 島	18,681	4,434	23.7	27.8	9,396	3,517	37.4	38.4
8	茨 城	28,473	5,694	20.0	22.1	14,660	4,746	32.4	35.1
9	栃 木	20,996	2,361	11.2	22.3	9,970	1,945	19.5	32.2
10	群 馬	22,193	3,768	17.0	20.4	10,531	2,710	25.7	28.8
11	埼 玉	69,996	17,214	24.6	26.6	24,691	10,855	44.0	49.2
12	千 葉	65,375	12,622	19.3	24.6	19,988	7,596	38.0	44.1
13	東 京	154,042	46,010	29.9	31.8	25,156	13,450	53.5	56.9
14	神 奈 川	97,279	19,041	19.6	23.6	25,722	9,319	36.2	41.3
15	新 潟	20,573	4,610	22.4	27.1	9,911	3,952	39.9	44.1
16	富 山	10,089	1,782	17.7	19.1	5,349	1,406	26.3	28.2
17	石 川	11,294	1,506	13.3	15.1	5,639	1,115	19.8	22.4
18	福 井	6,662	1,136	17.1	23.1	3,524	955	27.1	29.1
19	山 梨	9,675	1,557	16.1	20.9	4,656	1,219	26.2	29.1
20	長 野	21,809	3,776	17.3	22.3	10,702	3,178	29.7	34.5
21	岐 阜	19,242	3,048	15.8	23.8	8,228	2,653	32.2	41.1
22	静 岡	40,215	9,434	23.5	25.3	19,674	6,364	32.3	36.7
23	愛 知	75,425	10,908	14.5	18.4	22,867	7,393	32.3	34.8
24	三 重	19,553	3,071	15.7	17.8	8,790	2,408	27.4	30.5
25	滋 賀	17,164	3,129	18.2	22.1	7,139	2,515	35.2	38.2
26	京 都	29,518	6,680	22.6	26.6	10,701	3,508	32.8	37.7
27	大 阪	104,057	18,673	17.9	19.3	19,973	8,424	42.2	44.3
28	兵 庫	79,923	11,786	14.7	12.7	18,720	5,779	30.9	28.8
29	奈 良	11,715	2,133	18.2	20.5	4,278	1,777	41.5	43.4
30	和 歌 山	8,094	1,069	13.2	13.5	4,394	897	20.4	21.6
31	鳥 取	5,146	911	17.7	22.2	2,197	593	27.0	29.9
32	島 根	5,499	1,025	18.6	23.8	2,738	864	31.6	32.5
33	岡 山	19,275	3,356	17.4	17.7	8,505	2,149	25.3	27.2
34	広 島	26,757	5,419	20.3	19.2	8,320	2,552	30.7	31.9
35	山 口	12,890	2,135	16.6	17.8	5,888	1,334	22.7	24.7
36	徳 島	7,233	1,279	17.7	21.9	3,355	941	28.0	33.2
37	香 川	9,108	1,627	17.9	18.2	4,119	1,185	28.8	29.3
38	愛 媛	12,178	1,983	16.3	14.8	5,705	1,099	19.3	18.0
39	高 知	7,844	1,204	15.3	16.8	2,818	702	24.9	26.4
40	福 岡	53,089	7,559	14.2	15.9	15,005	3,428	22.8	23.2
41	佐 賀	7,376	1,490	20.2	25.6	3,233	1,069	33.1	36.7
42	長 崎	12,392	2,643	21.3	23.7	5,010	1,442	28.8	28.6
43	熊 本	16,545	2,420	14.6	19.2	5,706	1,351	23.7	27.1
44	大 分	11,703	1,926	16.5	16.1	4,353	1,049	24.1	24.5
45	宮 崎	9,885	1,892	19.1	20.0	4,473	1,266	28.3	28.3
46	鹿 児 島	15,660	2,219	14.2	15.1	7,384	1,195	16.2	17.1
47	沖 縄	12,604	1,936	15.4	16.1	4,949	966	19.5	21.1

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	9 年 度 再 建 築 率	8 年 度 再 建 築 率	新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	9 年 度 再 建 築 率	8 年 度 再 建 築 率
		515,838	83,837	16.3	16.4	350,693	26,510	7.6	6.4
		25,106	1,760	7.0	9.7	10,775	212	2.0	0.9
		4,913	869	17.7	12.1	775	53	6.8	0.6
		5,532	668	12.1	9.3	856	4	0.5	8.2
		13,150	3,208	24.4	26.5	6,666	440	6.6	5.9
		3,584	561	15.7	14.1	669	3	0.4	0.1
		4,903	642	13.1	14.8	651	3	0.5	0.4
		7,482	878	11.7	15.2	1,552	6	0.4	1.4
		10,691	840	7.9	5.3	2,659	20	0.8	0.4
		8,947	400	4.5	12.2	1,641	5	0.3	2.2
		8,770	1,002	11.4	11.0	2,652	23	0.9	1.5
		17,753	3,952	22.3	16.7	26,122	2,235	8.6	5.5
		19,100	3,406	17.8	19.5	25,817	1,511	5.9	6.2
		59,172	21,673	36.6	34.7	65,799	9,632	14.6	14.4
		29,971	6,642	22.2	23.2	40,053	2,692	6.7	7.7
		8,150	642	7.9	7.4	2,208	7	0.3	0.6
		3,548	325	9.2	5.9	1,008	0	0.0	2.7
		4,046	372	9.2	7.6	1,447	4	0.3	0.7
		2,354	178	7.6	17.4	728	2	0.3	0.3
		3,656	300	8.2	13.1	1,188	23	1.9	1.2
		8,931	528	5.9	10.2	1,779	45	2.5	0.6
		7,931	292	3.7	7.4	2,962	95	3.2	1.9
		16,519	2,750	16.6	14.2	3,491	148	4.2	0.7
		31,040	2,796	9.0	11.5	20,754	609	2.9	2.0
		7,864	646	8.2	5.3	2,593	9	0.3	0.1
		7,091	362	5.1	9.4	2,778	235	8.5	3.5
		10,891	2,636	24.2	27.7	7,482	405	5.4	6.0
		41,212	7,564	18.4	17.4	42,208	2,547	6.0	5.3
		32,136	2,339	7.3	8.7	27,352	3,414	12.5	5.4
		3,561	230	6.5	10.7	3,516	103	2.9	3.4
		2,205	163	7.4	7.5	1,411	6	0.4	0.1
		2,517	304	12.1	16.0	352	0	0.0	0.3
		2,282	147	6.4	15.4	213	0	0.0	0.0
		8,666	1,153	13.3	9.1	1,898	23	1.2	0.5
		10,604	2,297	21.7	17.6	7,512	518	6.9	5.5
		5,288	730	13.8	11.8	1,536	55	3.6	0.2
		2,613	314	12.0	13.9	942	10	1.1	1.0
		3,001	405	13.5	9.6	1,742	20	1.1	0.9
		4,785	872	18.2	13.2	1,429	5	0.3	4.4
		3,723	466	12.5	12.8	1,105	6	0.5	1.3
		24,567	3,149	12.8	14.9	12,627	876	6.9	5.7
		3,184	383	12.0	14.3	877	33	3.8	0.0
		4,230	1,011	23.9	19.4	2,556	130	5.1	16.0
		7,814	855	10.9	15.8	2,607	95	3.6	1.2
		5,535	772	13.9	10.9	1,695	94	5.5	1.1
		3,954	564	14.3	12.6	1,298	7	0.5	2.7
		6,698	882	13.2	13.2	1,289	109	8.5	8.0
		6,168	909	14.7	11.8	1,423	38	2.7	13.1

表-5 利用関係別（再建築前後で）ごとの増減 (単位：戸)

	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	205,486	260,354	54,868	1.27	159,108	145,788	△13,320	0.92
三大都市圏	127,544	164,818	37,274	1.29	93,456	82,938	△10,518	0.89
首都圏	68,114	94,887	26,773	1.39	47,748	41,220	△6,528	0.86
中部圏	22,510	26,461	3,951	1.18	19,727	18,818	△909	0.95
近畿圏	36,920	43,470	6,550	1.18	25,981	22,900	△3,081	0.88
その他地域	77,942	95,536	17,594	1.23	65,652	62,850	△2,802	0.96

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
41,998	83,837	41,839	2.00	4,380	4,219	△161	0.96	26,510
30,719	55,451	24,732	1.81	3,369	2,788	△581	0.83	23,641
17,887	35,673	17,786	1.99	2,479	1,924	△555	0.78	16,070
2,571	6,484	3,913	2.52	212	298	86	1.41	861
10,261	13,294	3,033	1.30	678	566	△112	0.83	6,710
11,279	28,386	17,107	2.52	1,011	1,431	420	1.42	2,869

(3) 再建築戸数と除却戸数との関係をみると

① 再建築するために除却された戸数は、全体で205,486戸、その跡地に再建築された戸数は、260,354戸（1.27倍）であった。

利用関係別では、持家が0.92倍、貸家が2.00倍、給与住宅が0.96倍であった。

② 大都市圏、その他地域別では、首都圏が1.39倍、中部圏が1.18倍、近畿圏が1.18倍、その他地域が1.23倍であった。

(4) 除却住宅を再建築前の利用関係別に除却動機と再建築後の利用関係を対応してみると表-6のとおりである。

表-6 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	除却目的及び除却戸数		再建築後の利用関係及び再建築戸数	
持 家	持家を再建築する	146,664	持 家	143,475
	貸家 "	6,626	貸 家	41,592
	給与住宅 "	491	給 与 住 宅	761
	分譲住宅 "	5,327	分 譲 住 宅	12,907
	小 計	159,108	小 計	198,735
貸 家	持家を再建築する	6,637	持 家	2,282
	貸家 "	28,256	貸 家	41,293
	給与住宅 "	386	給 与 住 宅	497
	分譲住宅 "	6,719	分 譲 住 宅	11,299
	小 計	41,998	小 計	55,371
給 与 住 宅	持家を再建築する	91	持 家	31
	貸家 "	472	貸 家	952
	給与住宅 "	2,647	給 与 住 宅	2,961
	分譲住宅 "	1,170	分 譲 住 宅	2,304
	小 計	4,380	小 計	6,248
合 計		205,486	合 計	260,354

(例) 貸家を再建築する目的で除却された持家の戸数6,626戸、その跡地に建てられた貸家の戸数は41,592戸