

# 住宅着工統計による再建築状況の概要（平成29年度分）

平成30年7月31日

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49,906戸であり、その跡地に再建築された戸数は、69,594戸（1.39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見ると、持家が0.85倍、貸家が2.54倍、給与住宅が0.72倍であった。

また、これを圏域別にみると、首都圏が1.66倍、中部圏が1.23倍、近畿圏が1.16倍、その他地域が1.24倍であった。（表－2）

## (2) 再建築率

① 平成29年度の再建築率は、7.4%であった。(28年度は7.9%) 利用関係別では、(表-3) のとおりである。

- ・持家 10.5% (28年度は11.5%)
- ・貸家 8.9% (28年度は9.4%)
- ・分譲 1.2% (28年度は1.2%)

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 8.8% (28年度は9.6%)、非木造が 20.6% (28年度は22.1%)
- ・貸家  
木造が 7.8% (28年度は7.8%)、非木造が 9.7% (28年度は10.4%)
- ・分譲  
木造が 0.6% (28年度は0.7%)、非木造が 1.9% (28年度は1.9%)

② 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10.1%。(28年度は10.4%)  
利用関係別では、持家が16.4%、貸家が14.5%、分譲住宅が1.8%。
- ・中部圏(岐阜県、静岡県、愛知県、三重県)は7.8%。(28年度は9.0%)  
利用関係別では、持家が10.1%、貸家が10.4%、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5.4%。  
(28年度は6.2%)  
利用関係別では、持家が12.1%、貸家が4.4%、分譲住宅が1.1%。
- ・その他の地域は5.5%。(28年度は6.0%)  
利用関係別では、持家が8.0%、貸家が5.1%、分譲住宅が0.6%。

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	49,906	持 家	29,537 ( 42.4% )
		貸 家	36,622 ( 52.6% )
		給与住宅	397 ( 0.6% )
		分譲住宅	3,038 ( 4.4% )
		合 計	69,594 ( 100.0% )
			( 1.39倍 )
(内訳)			
持 家	34,953	持 家	29,163 ( 57.0% )
		貸 家	19,451 ( 38.0% )
		給与住宅	183 ( 0.4% )
		分譲住宅	2,399 ( 4.7% )
		小 計	51,196 ( 100.0% )
			( 1.46倍 )
貸 家	14,402	持 家	370 ( 2.1% )
		貸 家	17,013 ( 94.8% )
		給与住宅	18 ( 0.1% )
		分譲住宅	548 ( 3.1% )
		小 計	17,949 ( 100.0% )
			( 1.25倍 )
給与住宅	551	持 家	4 ( 0.9% )
		貸 家	158 ( 35.2% )
		給与住宅	196 ( 43.7% )
		分譲住宅	91 ( 20.3% )
		小 計	449 ( 100.0% )
			( 0.81倍 )

表-2 利用関係別（再建築前後で）ごとの増減

(単位：戸)

	総計				持家				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	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
全国	49,906	69,594	19,688	1.39	34,953	29,537	-5,416	0.85	14,402	36,622	22,220	2.54	551	397	-154	0.72	3,038
三大都市圏	33,209	48,933	15,724	1.47	22,194	17,703	-4,491	0.80	10,505	28,230	17,725	2.69	510	294	-216	0.58	2,706
首都圏	20,022	33,210	13,188	1.66	12,220	9,289	-2,931	0.76	7,373	21,553	14,180	2.92	429	166	-263	0.39	2,202
中部圏	6,855	8,404	1,549	1.23	4,805	4,238	-567	0.88	2,039	4,114	2,075	2.02	11	37	26	3.36	15
近畿圏	6,332	7,319	987	1.16	5,169	4,176	-993	0.81	1,093	2,563	1,470	2.34	70	91	21	1.30	489
その他地域	16,697	20,661	3,964	1.24	12,759	11,834	-925	0.93	3,897	8,392	4,495	2.15	41	103	62	2.51	332

表－3 利用關係別再建築率 時系列表

(単位：戸、%)

年度	総計					持家					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	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
2	1,665,367	-0.4	361,190	-3.8	21.7	474,375	-5.0	164,195	-0.8	34.6	767,246	-6.5	160,742	-11.8	21.0	386,908	20.3	29,366	37.6	7.6
3	1,342,977	-19.4	299,882	-17.0	22.3	447,680	-5.6	160,627	-2.2	35.9	582,236	-24.1	115,066	-28.4	19.8	272,624	-29.5	16,691	-43.2	6.1
4	1,419,752	5.7	321,062	7.1	22.6	481,586	7.6	174,732	8.8	36.3	686,777	18.0	126,310	9.8	18.4	216,572	-20.6	12,220	-26.8	5.6
5	1,509,787	6.3	327,819	2.1	21.7	536,908	11.5	185,049	5.9	34.5	651,563	-5.1	119,541	-5.4	18.3	290,159	34.0	16,550	35.4	5.7
6	1,560,620	3.4	338,917	3.4	21.7	580,927	8.2	199,859	8.0	34.4	574,151	-11.9	107,681	-9.9	18.8	377,631	30.1	25,169	52.1	6.7
7	1,484,652	-4.9	315,181	-7.0	21.2	550,544	-5.2	186,608	-6.6	33.9	563,652	-1.8	98,192	-8.8	17.4	344,666	-8.7	25,334	0.7	7.4
8	1,630,378	9.8	351,328	11.5	21.5	636,306	15.6	222,839	19.4	35.0	616,186	9.3	100,887	2.7	16.4	352,039	2.1	22,470	-11.3	6.4
9	1,341,347	-17.7	260,354	-25.9	19.4	451,091	-29.1	145,788	-34.6	32.3	515,838	-16.3	83,837	-16.9	16.3	350,693	-0.4	26,510	18.0	7.6
10	1,179,536	-12.1	233,519	-10.3	19.8	438,137	-2.9	138,675	-4.9	31.7	443,907	-13.9	71,748	-14.4	16.2	281,845	-19.6	19,726	-25.6	7.0
11	1,226,207	4.0	238,845	2.3	19.5	475,632	8.6	143,791	3.7	30.2	426,020	-4.0	70,254	-2.1	16.5	312,110	10.7	22,386	13.5	7.2
12	1,213,157	-1.1	217,198	-9.1	17.9	437,789	-8.0	127,641	-11.2	29.2	418,200	-1.8	65,971	-6.1	15.8	346,322	11.0	21,659	-3.2	6.3
13	1,173,170	-3.3	187,363	-13.7	16.0	377,066	-13.9	102,650	-19.6	27.2	442,250	5.8	66,958	1.5	15.1	343,918	-0.7	16,229	-25.1	4.7
14	1,145,553	-2.4	171,522	-8.5	15.0	365,507	-3.1	90,074	-12.3	24.6	454,505	2.8	67,159	0.3	14.8	316,002	-8.1	12,809	-21.1	4.1
15	1,173,649	2.5	164,345	-4.2	14.0	373,015	2.1	84,527	-6.2	22.7	458,708	0.9	64,935	-3.3	14.2	333,825	5.6	13,645	6.5	4.1
16	1,193,038	1.7	152,578	-7.2	12.8	367,233	-1.6	78,942	-6.6	21.5	467,348	1.9	59,691	-8.1	12.8	349,044	4.6	12,025	-11.9	3.4
17	1,249,366	4.7	147,207	-3.5	11.8	352,577	-4.0	74,535	-5.6	21.1	517,999	10.8	60,029	0.6	11.6	370,275	6.1	11,332	-5.8	3.1
18	1,285,246	2.9	141,957	-3.6	11.0	355,700	0.9	72,428	-2.8	20.4	537,943	3.9	58,986	-1.7	11.0	382,503	3.3	9,461	-16.5	2.5
19	1,035,598	-19.4	111,839	-21.2	10.8	311,800	-12.3	60,117	-17.0	19.3	430,855	-19.9	44,142	-25.2	10.2	282,632	-26.1	6,226	-34.2	2.2
20	1,039,214	0.3	111,734	-0.1	10.8	310,670	-0.4	57,191	-4.9	18.4	444,848	3.2	47,351	7.3	10.6	272,607	-3.5	5,178	-16.8	1.9
21	775,277	-25.4	89,753	-19.7	11.6	286,993	-7.6	46,458	-18.8	16.2	311,463	-30.0	37,824	-20.1	12.1	163,590	-40.0	3,428	-33.8	2.1
22	819,020	5.6	91,353	1.8	11.2	308,517	7.5	47,592	2.4	15.4	291,840	-6.3	38,048	0.6	13.0	212,083	29.6	4,367	27.4	2.1
23	841,246	2.7	94,524	3.5	11.2	304,822	-1.2	48,369	1.6	15.9	289,762	-0.7	37,591	-1.2	13.0	239,086	12.7	7,383	69.1	3.1
24	893,002	6.2	94,668	0.2	10.6	316,532	3.8	47,707	-1.4	15.1	320,891	10.7	39,111	4.0	12.2	249,660	4.4	6,642	-10.0	2.7
25	987,254	10.6	103,406	9.2	10.5	352,841	11.5	53,539	12.2	15.2	369,993	15.3	44,491	13.8	12.0	259,148	3.8	4,440	-33.2	1.7
26	880,470	-10.8	79,701	-22.9	9.1	278,221	-21.1	37,088	-30.7	13.3	358,340	-3.1	38,914	-12.5	10.9	236,042	-8.9	3,024	-31.9	1.3
27	920,537	4.6	77,702	-2.5	8.4	284,441	2.2	33,771	-8.9	11.9	383,678	7.1	39,885	2.5	10.4	246,586	4.5	3,399	12.4	1.4
28	974,137	5.8	77,138	-0.7	7.9	291,783	2.6	33,470	-0.9	11.5	427,275	11.4	40,097	0.5	9.4	249,286	1.1	3,074	-9.6	1.2
29	946,396	-2.8	69,594	-9.8	7.4	282,111	-3.3	29,537	-11.8	10.5	410,355	-4.0	36,622	-8.7	8.9	248,495	-0.3	3,038	-1.2	1.2

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	29年度 再建築率	28年度 再建築率	27年度 再建築率
総計	計	946,396	69,594	7.4	7.9	8.4
	持家	282,111	29,537	10.5	11.5	11.9
	貸家	410,355	36,622	8.9	9.4	10.4
	分譲	248,495	3,038	1.2	1.2	1.4
木造	計	542,202	34,904	6.4	6.9	7.3
	持家	241,863	21,242	8.8	9.6	10.1
	貸家	163,008	12,679	7.8	7.8	8.3
	分譲	135,444	854	0.6	0.7	0.6
非木造	計	404,194	34,690	8.6	9.2	9.9
	持家	40,248	8,295	20.6	22.1	22.0
	貸家	247,347	23,943	9.7	10.4	11.7
	分譲	113,051	2,184	1.9	1.9	2.1

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	29年度 再建築率	28年度 再建築率	27年度 再建築率
全国	計	946,396	69,594	7.4	7.9	8.4
	持家	282,111	29,537	10.5	11.5	11.9
	貸家	410,355	36,622	8.9	9.4	10.4
	分譲	248,495	3,038	1.2	1.2	1.4
首都圏	計	327,384	33,210	10.1	10.4	11.6
	持家	56,756	9,289	16.4	17.3	18.3
	貸家	148,557	21,553	14.5	14.9	17.2
	分譲	120,538	2,202	1.8	1.7	1.9
中部圏	計	107,562	8,404	7.8	9.0	9.0
	持家	41,945	4,238	10.1	10.9	11.4
	貸家	39,736	4,114	10.4	11.7	11.8
	分譲	25,256	15	0.1	0.2	0.1
近畿圏	計	136,197	7,319	5.4	6.2	6.1
	持家	34,626	4,176	12.1	12.7	13.2
	貸家	58,442	2,563	4.4	5.8	6.0
	分譲	42,613	489	1.1	1.3	0.9
その他	計	375,253	20,661	5.5	6.0	6.4
	持家	148,784	11,834	8.0	9.0	9.1
	貸家	163,620	8,392	5.1	5.2	5.7
	分譲	60,088	332	0.6	0.3	1.1

※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 29年度 着工新設住宅都道府県別・利用関係別再建築率表

(単位: 戸, %)

	総数				持家				貸家				分譲			
	新設住宅 着工戸数	再建築 戸数	29年度 再建築率	28年度 再建築率	新設住宅 着工戸数	再建築 戸数	29年度 再建築率	28年度 再建築率	新設住宅 着工戸数	再建築 戸数	29年度 再建築率	28年度 再建築率	新設住宅 着工戸数	再建築 戸数	29年度 再建築率	28年度 再建築率
T 総数	946,396	69,594	7.4	7.9	282,111	29,537	10.5	11.5	410,355	36,622	8.9	9.4	248,495	3,038	1.2	1.2
1 北海道	37,062	405	1.1	1.2	11,466	175	1.5	1.5	21,052	198	0.9	1.2	4,134	4	0.1	0.0
2 青森	6,454	617	9.6	11.5	3,725	496	13.3	12.8	2,105	116	5.5	11.7	561	3	0.5	0.2
3 岩手	8,024	471	5.9	5.8	4,204	300	7.1	7.5	3,233	163	5.0	4.4	540	1	0.2	0.2
4 宮城	21,173	1,205	5.7	5.7	6,307	562	8.9	7.5	9,647	611	6.3	6.1	5,109	16	0.3	0.3
5 秋田	3,961	533	13.5	14.2	2,524	462	18.3	18.2	1,018	67	6.6	9.3	386	3	0.8	0.5
6 山形	5,968	725	12.1	12.8	3,005	549	18.3	20.7	2,152	170	7.9	4.1	762	4	0.5	0.2
7 福島	14,340	919	6.4	6.1	6,136	564	9.2	10.6	5,983	352	5.9	3.9	1,938	3	0.2	0.1
8 茨城	20,894	1,962	9.4	9.3	9,257	1,332	14.4	16.2	7,802	609	7.8	6.0	3,714	10	0.3	0.1
9 栃木	13,380	1,437	10.7	8.9	6,305	895	14.2	14.0	4,481	540	12.1	7.4	2,555	0	0.0	0.2
10 群馬	14,143	1,272	9.0	8.5	6,399	601	9.4	9.8	4,982	666	13.4	10.8	2,721	2	0.1	0.0
11 埼玉	59,280	5,125	8.6	8.8	14,769	2,190	14.8	15.4	24,056	2,880	12.0	11.8	20,259	53	0.3	0.3
12 千葉	51,413	3,323	6.5	5.4	12,680	1,279	10.1	9.6	21,575	1,496	6.9	6.5	16,816	537	3.2	0.6
13 東京	141,935	16,942	11.9	12.7	15,301	3,403	22.2	24.1	71,261	12,199	17.1	18.0	54,725	1,196	2.2	3.2
14 神奈川	74,756	7,820	10.5	10.3	14,006	2,417	17.3	18.4	31,665	4,978	15.7	15.7	28,738	416	1.4	0.5
15 新潟	12,046	746	6.2	8.3	6,174	716	11.6	14.4	4,506	26	0.6	1.9	1,303	2	0.2	0.2
16 富山	6,588	375	5.7	5.8	3,240	292	9.0	9.1	2,599	81	3.1	3.6	735	2	0.3	0.2
17 石川	7,716	336	4.4	5.6	3,681	207	5.6	5.5	2,970	128	4.3	7.4	1,050	1	0.1	0.2
18 福井	3,875	238	6.1	9.0	2,268	202	8.9	10.6	1,214	34	2.8	8.7	385	1	0.3	0.2
19 山梨	4,845	219	4.5	5.6	2,880	177	6.1	6.9	1,195	41	3.4	5.0	762	0	0.0	0.2
20 長野	12,020	1,195	9.9	8.9	6,662	646	9.7	9.9	3,701	541	14.6	10.5	1,629	5	0.3	0.9
21 岐阜	11,355	706	6.2	7.8	5,852	488	8.3	9.2	3,127	214	6.8	10.0	2,333	2	0.1	0.2
22 静岡	23,589	2,079	8.8	9.2	11,755	1,189	10.1	11.1	7,527	868	11.5	11.2	4,150	1	0.0	0.0
23 愛知	62,724	4,950	7.9	9.2	19,136	2,174	11.4	12.3	25,775	2,753	10.7	12.0	17,475	11	0.1	0.3
24 三重	9,894	669	6.8	8.4	5,202	387	7.4	7.6	3,307	279	8.4	12.1	1,298	1	0.1	0.2
25 滋賀	8,978	568	6.3	6.1	4,251	462	10.9	10.5	2,755	100	3.6	2.8	1,961	3	0.2	0.7
26 京都	15,096	1,013	6.7	5.7	4,568	433	9.5	11.3	6,265	462	7.4	5.6	4,220	116	2.7	0.5
27 大阪	67,648	2,374	3.5	4.6	10,760	1,420	13.2	14.3	33,138	799	2.4	3.8	23,493	74	0.3	1.1
28 兵庫	33,444	2,376	7.1	8.6	9,743	1,202	12.3	12.5	13,033	890	6.8	10.0	10,520	280	2.7	2.5
29 奈良	6,377	705	11.1	12.5	2,640	451	17.1	18.3	1,934	238	12.3	14.6	1,753	16	0.9	1.8
30 和歌山	4,654	283	6.1	6.0	2,664	208	7.8	8.0	1,317	74	5.6	5.7	666	0	0.0	0.3
31 鳥取	2,943	192	6.5	4.9	1,624	111	6.8	5.7	1,108	80	7.2	3.4	203	0	0.0	1.1
32 島根	3,328	17	0.5	1.3	1,715	17	1.0	1.4	1,312	0	0.0	1.4	269	0	0.0	0.3
33 岡山	13,370	624	4.7	4.0	5,374	285	5.3	4.6	6,123	334	5.5	4.7	1,811	3	0.2	0.1
34 広島	21,070	997	4.7	5.6	5,463	378	6.9	7.3	9,003	582	6.5	7.8	6,522	37	0.6	0.2
35 山口	7,878	428	5.4	5.2	3,535	156	4.4	4.9	3,005	268	8.9	7.7	1,242	0	0.0	0.3
36 徳島	4,764	315	6.6	6.8	2,144	237	11.1	12.5	2,166	77	3.6	1.9	297	0	0.0	0.9
37 香川	6,946	149	2.1	3.4	2,947	108	3.7	4.4	2,869	40	1.4	3.3	1,088	1	0.1	0.0
38 愛媛	7,544	269	3.6	3.8	3,647	182	5.0	4.8	2,864	86	3.0	3.3	1,018	0	0.0	0.2
39 高知	3,255	247	7.6	8.6	1,526	176	11.5	12.4	1,198	70	5.8	6.8	462	1	0.2	0.0
40 福岡	41,538	1,217	2.9	3.3	9,950	490	4.9	6.3	22,088	586	2.7	3.1	9,301	139	1.5	0.1
41 佐賀	5,374	334	6.2	7.3	2,272	245	10.8	11.2	2,483	85	3.4	5.1	609	3	0.5	0.4
42 長崎	7,397	529	7.2	6.1	2,957	255	8.6	9.6	3,493	261	7.5	4.6	898	4	0.4	0.3
43 熊本	16,411	397	2.4	7.4	7,996	317	4.0	13.7	6,350	77	1.2	2.5	1,892	3	0.2	0.2
44 大分	6,976	219	3.1	5.4	2,711	125	4.6	5.5	3,008	92	3.1	6.8	1,214	2	0.2	0.1
45 宮崎	6,936	52	0.7	0.0	3,136	35	1.1	0.1	2,708	17	0.6	0.0	1,070	0	0.0	0.0
46 鹿児島	10,049	212	2.1	2.8	4,533	124	2.7	3.6	3,843	79	2.1	2.9	1,518	6	0.4	0.4
47 沖縄	16,985	1,808	10.6	13.3	3,021	417	13.8	17.1	11,359	1,315	11.6	14.0	2,390	76	3.2	3.8

※本表の総数には「給与住宅」が含まれております。