

令和3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36,117戸であり、その跡地に再建築された戸数は、49,072戸(1.36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0.86倍、貸家が2.16倍、給与住宅が1.67倍であった。

また、これを圏域別にみると、首都圏が1.59倍、中部圏が1.17倍、近畿圏が1.13倍、その他地域が1.24倍であった。(表-2)

(2) 再建築率

① 令和3年度の再建築率は、5.7%であった。(前年度は5.8%)利用関係別では、(表-3)のとおりである。

・持家 7.5% (前年度は7.7%)
・貸家 7.6% (前年度は7.9%)
・分譲 1.1% (前年度は0.9%)

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6.3% (前年度は6.4%)、非木造が15.8% (前年度は16.7%)
・貸家
木造が7.0% (前年度は7.3%)、非木造が7.9% (前年度は8.3%)
・分譲
木造が0.4% (前年度は0.5%)、非木造が2.1% (前年度は1.4%)

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7.8%。(前年度は7.8%)

利用関係別では、持家が11.3%、貸家が11.3%、分譲住宅が1.9%。

・中部圏(岐阜県、静岡県、愛知県、三重県)は5.7%。(前年度は6.2%)

利用関係別では、持家が6.9%、貸家が9.0%、分譲住宅が0.3%。

・近畿圏(滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県)は4.2%。(前年度は3.8%)

利用関係別では、持家が8.2%、貸家が4.5%、分譲住宅が0.7%。

・その他の地域は4.3%。(前年度は4.7%)

利用関係別では、持家が5.8%、貸家が4.5%、分譲住宅が0.5%。

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	36,117	49,072	12,955	1.36	24,346	21,008	-3,338	0.86
三大都市圏	24,755	34,946	10,191	1.41	15,507	12,673	-2,834	0.82
首都圏	14,670	23,316	8,646	1.59	8,656	6,896	-1,760	0.80
中部圏	5,042	5,915	873	1.17	3,193	2,851	-342	0.89
近畿圏	5,043	5,715	672	1.13	3,658	2,926	-732	0.80
その他地域	11,362	14,126	2,764	1.24	8,839	8,335	-504	0.94

表-1 利用関係別(再建築前後で) ことの増減数

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	36,117	持 家	21,008 (42.8%)
		貸 家	24,997 (50.9%)
		給与住宅	306 (0.6%)
		分譲住宅	2,761 (5.6%)
		合 計	49,072 (100.0%)
			(1.36 倍)

(内訳)

持 家	24,346	持 家	20,741 (59.9%)
		貸 家	11,947 (34.5%)
		給与住宅	128 (0.4%)
		分譲住宅	1,809 (5.2%)
		小 計	34,625 (100.0%)
			(1.42 倍)

貸 家	11,588	持 家	261 (1.8%)
		貸 家	12,914 (91.0%)
		給与住宅	107 (0.8%)
		分譲住宅	908 (6.4%)
		小 計	14,190 (100.0%)
			(1.22 倍)

給与住宅	183	持 家	6 (2.3%)
		貸 家	136 (52.9%)
		給与住宅	71 (27.6%)
		分譲住宅	44 (17.1%)
		小 計	257 (100.0%)
			(1.40 倍)

ことの増減

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
11,588	24,997	13,409	2.16	183	306	123	1.67	2,761
9,107	19,747	10,640	2.17	141	124	-17	0.88	2,402
5,896	14,296	8,400	2.42	118	84	-34	0.71	2,040
1,831	2,964	1,133	1.62	18	23	5	1.28	77
1,380	2,487	1,107	1.80	5	17	12	3.40	285
2,481	5,250	2,769	2.12	42	182	140	4.33	359

(単位: 戸)

表-3 利用関係別再建築率

年度	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
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	311,800	-12.3	60,117	-17.0	19.3
20	1,039,214	0.3	111,734	-0.1	10.8	310,670	-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
26	880,470	-10.8	79,701	-22.9	9.1	278,221	-21.1	37,088	-30.7	13.3
27	920,537	4.6	77,702	-2.5	8.4	284,441	2.2	33,771	-8.9	11.9
28	974,137	5.8	77,138	-0.7	7.9	291,783	2.6	33,470	-0.9	11.5
29	946,396	-2.8	69,594	-9.8	7.4	282,111	-3.3	29,537	-11.8	10.5
30	952,936	0.7	72,008	3.5	7.6	287,710	2.0	30,504	3.3	10.6
元	883,687	-7.3	62,414	-13.3	7.1	283,338	-1.5	27,030	-11.4	9.5
2	812,164	-8.1	47,152	-24.5	5.8	263,097	-7.1	20,206	-25.2	7.7
3	865,909	6.6	49,072	4.1	5.7	281,279	6.9	21,008	4.0	7.5

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	3 年 度 再 建 築 率	2 年 度 再 建 築 率	元 年 度 再 建 築 率
		計	持 家	持 家	持 家	持 家
総 計	計	865,909	49,072	5.7	5.8	7.1
	持 家	281,279	21,008	7.5	7.7	9.5
	貸 家	330,752	24,997	7.6	7.9	9.8
	分 譲	248,384	2,761	1.1	0.9	0.8
木 造	計	502,820	24,006	4.8	5.0	6.1
	持 家	246,434	15,508	6.3	6.4	8.0
	貸 家	112,837	7,852	7.0	7.3	8.8
	分 譲	141,469	558	0.4	0.5	0.5
非 木 造	計	363,089	25,066	6.9	6.9	8.4
	持 家	34,845	5,500	15.8	16.7	19.4
	貸 家	217,915	17,145	7.9	8.3	10.3
	分 譲	106,915	2,203	2.1	1.4	1.1

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
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
430,855	-19.9	44,142	-25.2	10.2	282,632	-26.1	6,226	-34.2	2.2
444,848	3.2	47,351	7.3	10.6	272,607	-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
358,340	-3.1	38,914	-12.5	10.9	236,042	-8.9	3,024	-31.9	1.3
383,678	7.1	39,885	2.5	10.4	246,586	4.5	3,399	12.4	1.4
427,275	11.4	40,097	0.5	9.4	249,286	1.1	3,074	-9.6	1.2
410,355	-4.0	36,622	-8.7	8.9	248,495	-0.3	3,038	-1.2	1.2
390,093	-4.9	37,022	1.1	9.5	267,175	7.5	3,825	25.9	1.4
334,509	-14.2	32,699	-11.7	9.8	259,732	-2.8	2,010	-47.5	0.8
303,018	-9.4	24,037	-26.5	7.9	239,141	-7.9	2,150	7.0	0.9
330,752	9.2	24,997	4.0	7.6	248,384	3.9	2,761	28.4	1.1

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	3 年 度 再 建 築 率	2 年 度 再 建 築 率	元 年 度 再 建 築 率
全 国	計	865,909	49,072	5.7	5.8	7.1
	持 家	281,279	21,008	7.5	7.7	9.5
	貸 家	330,752	24,997	7.6	7.9	9.8
	分 譲	248,384	2,761	1.1	0.9	0.8
首 都 圏	計	297,152	23,316	7.8	7.8	9.4
	持 家	61,265	6,896	11.3	11.6	14.6
	貸 家	126,574	14,296	11.3	11.7	15.2
	分 譲	107,831	2,040	1.9	1.4	0.9
中 部 圏	計	103,521	5,915	5.7	6.2	7.3
	持 家	41,495	2,851	6.9	7.2	9.1
	貸 家	33,016	2,964	9.0	9.8	11.0
	分 譲	28,421	77	0.3	0.3	0.2
近 畿 圏	計	136,012	5,715	4.2	3.8	5.9
	持 家	35,795	2,926	8.2	8.3	11.8
	貸 家	55,716	2,487	4.5	3.7	6.1
	分 譲	43,459	285	0.7	0.6	1.1
そ の 他	計	329,224	14,126	4.3	4.7	5.3
	持 家	142,724	8,335	5.8	6.0	7.1
	貸 家	115,446	5,250	4.5	5.3	5.6
	分 譲	68,673	359	0.5	0.4	0.6

※表-4、表-5の計には、「持家」「貸家」「分譲」のほか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 令和3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	3 年 度 再建築率	2 年 度 再建築率	新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	3 年 度 再建築率	2 年 度 再建築率
1	総 数	865,909	49,072	5.7	5.8	281,279	21,008	7.5	7.7
2	北海道	32,091	350	1.1	0.7	11,616	140	1.2	0.9
3	青森	5,398	384	7.1	5.5	3,496	300	8.6	8.9
4	岩手	6,805	310	4.6	4.9	3,553	236	6.6	6.3
5	宮城	16,835	1,067	6.3	6.5	4,989	495	9.9	8.9
6	秋田	4,182	314	7.5	9.8	2,613	296	11.3	12.7
7	山形	5,184	582	11.2	11.5	2,867	448	15.6	15.7
8	福島	10,028	671	6.7	7.9	5,258	488	9.3	9.7
9	茨城	19,387	1,195	6.2	7.1	9,338	883	9.5	10.1
10	栃木	11,433	944	8.3	8.0	6,210	715	11.5	12.3
11	群馬	10,837	563	5.2	6.7	5,937	441	7.4	7.9
12	埼玉県	51,422	3,414	6.6	7.4	16,028	1,537	9.6	10.4
13	千葉県	45,943	2,538	5.5	4.7	13,552	1,062	7.8	7.6
14	東京都	134,313	12,114	9.0	8.7	16,771	2,481	14.8	15.0
15	神奈川県	65,474	5,250	8.0	8.2	14,914	1,816	12.2	12.7
16	新潟	10,792	482	4.5	5.6	6,143	464	7.6	9.1
17	富山	5,660	188	3.3	3.2	3,090	148	4.8	5.0
18	石川	7,338	277	3.8	3.4	3,571	141	3.9	4.3
19	福井	5,266	214	4.1	5.1	2,495	128	5.1	5.7
20	山梨	4,609	198	4.3	6.6	2,935	168	5.7	7.2
21	長野	11,809	571	4.8	6.4	7,212	386	5.4	6.5
22	岐阜	11,235	616	5.5	5.6	6,028	416	6.9	7.4
23	静岡県	20,916	1,166	5.6	6.8	11,151	775	7.0	7.3
24	愛知県	61,293	3,685	6.0	6.4	19,103	1,431	7.5	7.7
25	三重	10,077	448	4.4	4.2	5,213	229	4.4	4.9
26	滋賀	10,131	389	3.8	5.6	4,496	316	7.0	7.9
27	京都	16,602	694	4.2	4.5	4,553	353	7.8	7.3
28	大阪	68,657	2,069	3.0	2.3	11,253	941	8.4	7.6
29	兵庫県	29,844	2,069	6.9	5.7	9,832	906	9.2	10.4
30	奈良	5,870	296	5.0	5.6	2,833	255	9.0	9.1
31	和歌山	4,908	198	4.0	4.2	2,828	155	5.5	5.5
32	鳥取	2,714	105	3.9	2.9	1,654	56	3.4	2.9
33	島根	2,770	76	2.7	4.2	1,544	32	2.1	2.7
34	岡山	12,782	506	4.0	4.6	5,473	195	3.6	3.0
35	広島	18,099	560	3.1	3.8	5,365	246	4.6	4.4
36	山口	7,422	164	2.2	4.6	3,440	35	1.0	2.9
37	徳島	2,973	170	5.7	5.5	1,928	151	7.8	6.8
38	香川	5,712	136	2.4	1.9	2,956	77	2.6	2.6
39	愛媛	7,677	103	1.3	2.2	3,635	55	1.5	2.6
40	高知	2,907	170	5.8	5.3	1,524	148	9.7	8.8
41	福岡	41,628	1,151	2.8	2.8	9,790	315	3.2	2.6
42	佐賀	4,952	289	5.8	5.8	2,318	217	9.4	8.0
43	長崎	6,372	368	5.8	4.3	2,817	204	7.2	6.2
44	熊本	12,956	343	2.6	2.7	5,639	221	3.9	3.4
45	大分	6,225	81	1.3	1.3	2,735	31	1.1	1.4
46	宮崎	7,060	333	4.7	5.6	3,039	89	2.9	2.8
47	鹿児島	10,006	192	1.9	1.5	4,647	94	2.0	1.6
48	沖縄	9,315	1,069	11.5	12.6	2,897	292	10.1	10.8

※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	3 年 度 再建築率	2 年 度 再建築率	新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	3 年 度 再建築率	2 年 度 再建築率
330,752	24,997	7.6	7.9	248,384	2,761	1.1	0.9
14,536	136	0.9	0.6	5,377	7	0.1	0.1
1,094	83	7.6	0.5	760	1	0.1	0.2
2,562	73	2.8	3.8	676	0	0.0	0.2
7,224	410	5.7	8.7	4,577	159	3.5	0.7
765	16	2.1	1.0	785	1	0.1	0.0
1,541	132	8.6	8.9	755	2	0.3	0.1
2,497	179	7.2	10.0	2,111	1	0.0	0.1
5,000	296	5.9	5.0	4,958	14	0.3	0.4
2,224	178	8.0	4.7	2,928	50	1.7	0.3
2,119	118	5.6	12.3	2,761	3	0.1	0.1
15,671	1,649	10.5	13.1	19,363	223	1.2	0.5
16,978	1,084	6.4	6.6	15,137	377	2.5	0.5
69,632	8,521	12.2	11.8	47,244	1,053	2.2	2.4
24,293	3,042	12.5	13.7	26,087	387	1.5	0.5
2,849	15	0.5	1.9	1,778	1	0.1	0.1
1,817	39	2.1	0.7	727	1	0.1	0.0
2,624	136	5.2	3.4	1,123	0	0.0	0.0
1,958	86	4.4	5.5	762	0	0.0	0.0
1,072	30	2.8	8.0	540	0	0.0	0.4
2,810	179	6.4	8.5	1,718	5	0.3	0.1
2,913	200	6.9	6.8	2,288	0	0.0	0.0
5,856	385	6.6	10.6	3,773	1	0.0	0.1
20,887	2,222	10.6	10.4	21,026	28	0.1	0.4
3,360	157	4.7	6.3	1,334	48	3.6	0.1
2,448	65	2.7	5.4	2,960	2	0.1	1.4
6,950	292	4.2	6.3	5,031	49	1.0	0.3
32,334	1,065	3.3	2.0	24,661	56	0.2	0.2
11,182	987	8.8	6.5	8,493	173	2.0	1.7
1,426	37	2.6	5.2	1,610	3	0.2	0.4
1,376	41	3.0	3.5	704	2	0.3	0.2
746	48	6.4	4.2	306	0	0.0	0.0
923	44	4.8	6.8	282	0	0.0	0.0
4,577	310	6.8	8.8	2,665	0	0.0	0.1
7,636	310	4.1	5.7	5,067	4	0.1	1.1
2,405	120	5.0	9.9	1,524	0	0.0	0.2
713	19	2.7	5.1	301	0	0.0	0.0
1,552	58	3.7	2.3	1,194	1	0.1	0.0
2,826	46	1.6	2.7	1,098	1	0.1	0.2
833	22	2.6	3.3	541	0	0.0	0.0
19,196	685	3.6	4.3	12,408	83	0.7	0.1
1,534	70	4.6	5.2	1,079	2	0.2	0.5
2,598	145	5.6	4.0	911	3	0.3	0.1
5,046	119	2.4	1.6	2,160	3	0.1	3.4
2,409	50	2.1	1.7	1,061	0	0.0	0.2
2,485	239	9.6	11.0	1,521	5	0.3	0.0
3,308	83	2.5	1.8	1,962	12	0.6	0.3
3,967	776	19.6	18.7	2,257	0	0.0	1.3