

平成 30 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 53,166 戸であり、その跡地に再建築された戸数は、72,008 戸(1.35 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 2.18 倍、給与住宅が 1.30 倍であった。

また、これを圏域別にみると、首都圏が 1.63 倍、中部圏が 1.12 倍、近畿圏が 1.10 倍、その他地域が 1.26 倍であった。(表-2)

(2) 再建築率

① 平成 30 年度の再建築率は、7.6%であった。(29 年度は 7.4%) 利用関係別では、(表-3)のとおりである。

・持家 10.6% (29 年度は 10.5%)
・貸家 9.5% (29 年度は 8.9%)
・分譲 1.4% (29 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% (29 年度は 8.8%)、
非木造が 21.6% (29 年度は 20.6%)
・貸家
木造が 8.4% (29 年度は 7.8%)、
非木造が 10.1% (29 年度は 9.7%)
・分譲
木造が 0.6% (29 年度は 0.6%)、
非木造が 2.4% (29 年度は 1.9%)

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 9.8%。（29 年度は 10.1%）

利用関係別では、持家が 16.2%、貸家が 14.1%、分譲住宅が 2.1%。

・中部圏（岐阜県、静岡県、愛知県、三重県）は 8.3%。（29 年度は 7.8%）

利用関係別では、持家が 10.5%、貸家が 11.8%、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 5.9%。（29 年度は 5.4%）

利用関係別では、持家が 13.1%、貸家が 5.6%、分譲住宅が 0.9%。

・その他の地域は 6.0%。（29 年度は 5.5%）

利用関係別では、持家が 7.9%、貸家が 6.0%、分譲住宅が 1.1%。

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	53,166	72,008	18,842	1.35	35,665	30,504	-5,161	0.86
三大都市圏	35,800	50,079	14,279	1.40	22,763	18,622	-4,141	0.82
首都圏	19,644	32,078	12,434	1.63	12,065	9,342	-2,723	0.77
中部圏	8,374	9,420	1,046	1.12	5,096	4,544	-552	0.89
近畿圏	7,782	8,581	799	1.10	5,602	4,736	-866	0.85
その他地域	17,366	21,929	4,563	1.26	12,902	11,882	-1,020	0.92

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	53,166	持 家	30,504 (42.4%)
		貸 家	37,022 (51.4%)
		給与住宅	657 (0.9%)
		分譲住宅	3,825 (5.3%)
		合 計	72,008 (100.0%)
			(1.35 倍)

(内訳)

持 家	35,665	持 家	30,123 (59.5%)
		貸 家	17,567 (34.7%)
		給与住宅	178 (0.4%)
		分譲住宅	2,770 (5.5%)
		小 計	50,638 (100.0%)
			(1.42 倍)

貸 家	16,996	持 家	379 (1.9%)
		貸 家	18,960 (93.6%)
		給与住宅	21 (0.1%)
		分譲住宅	901 (4.4%)
		小 計	20,261 (100.0%)
			(1.19 倍)

給与住宅	505	持 家	2 (0.2%)
		貸 家	495 (44.6%)
		給与住宅	458 (41.3%)
		分譲住宅	154 (13.9%)
		小 計	1,109 (100.0%)
			(2.20 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
16,996	37,022	20,026	2.18	505	657	152	1.30	3,825
12,635	27,957	15,322	2.21	402	362	-40	0.90	3,138
7,276	19,885	12,609	2.73	303	202	-101	0.67	2,649
3,249	4,799	1,550	1.48	29	59	30	2.03	18
2,110	3,273	1,163	1.55	70	101	31	1.44	471
4,361	9,065	4,704	2.08	103	295	192	2.86	687

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
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	311,800	-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	77,134	-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

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	30 年 度 再 建 築 率	29 年 度 再 建 築 率	28 年 度 再 建 築 率
		計	952,936	7.6	7.4	7.9
総 計	持 家	287,710	30,504	10.6	10.5	11.5
	貸 家	390,093	37,022	9.5	8.9	9.4
	分 譲	267,175	3,825	1.4	1.2	1.2
	計	952,936	72,008	7.6	7.4	7.9
木 造	持 家	247,850	21,901	8.8	8.8	9.6
	貸 家	149,232	12,575	8.4	7.8	7.8
	分 譲	142,941	844	0.6	0.6	0.7
	計	541,905	35,475	6.5	6.4	6.9
非 木 造	持 家	39,860	8,603	21.6	20.6	22.1
	貸 家	240,861	24,447	10.1	9.7	10.4
	分 譲	124,234	2,981	2.4	1.9	1.9
	計	411,031	36,533	8.9	8.6	9.2

時系列表

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
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
430,855	-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	40,093	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

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	30 年 度 再 建 築 率	29 年 度 再 建 築 率	28 年 度 再 建 築 率
		計	952,936	7.6	7.4	7.9
全 国	持 家	287,710	30,504	10.6	10.5	11.5
	貸 家	390,093	37,022	9.5	8.9	9.4
	分 譲	267,175	3,825	1.4	1.2	1.2
	計	952,936	72,008	7.6	7.4	7.9
首 都 圏	持 家	327,128	32,078	9.8	10.1	10.4
	貸 家	57,662	9,342	16.2	16.4	17.3
	分 譲	140,539	19,885	14.1	14.5	14.9
	計	525,329	61,305	11.6	11.9	12.3
中 部 圏	持 家	113,998	9,420	8.3	7.8	9.0
	貸 家	43,099	4,544	10.5	10.1	10.9
	分 譲	40,567	4,799	11.8	10.4	11.7
	計	197,664	18,763	9.4	9.3	10.2
近 畿 圏	持 家	145,225	8,581	5.9	5.4	6.2
	貸 家	36,088	4,736	13.1	12.1	12.7
	分 譲	58,058	3,273	5.6	4.4	5.8
	計	239,371	16,590	7.0	6.9	7.7
そ の 他	持 家	366,585	21,929	6.0	5.5	6.0
	貸 家	150,861	11,882	7.9	8.0	9.0
	分 譲	150,929	9,065	6.0	5.1	5.2
	計	668,375	42,876	6.4	6.6	7.1

※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30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	30年度 再建築率	29年度 再建築率	新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	30年度 再建築率	29年度 再建築率
T 総 数	952,936	72,008	7.6	7.4	287,710	30,504	10.6	10.5
1 北 海 道	35,761	436	1.2	1.1	11,740	181	1.5	1.5
2 青 森 県	6,727	535	8.0	9.6	3,861	454	11.8	13.3
3 岩 手 県	8,496	480	5.6	5.9	4,165	287	6.9	7.1
4 宮 城 県	19,694	1,215	6.2	5.7	5,786	576	10.0	8.9
5 秋 田 県	4,487	503	11.2	13.5	2,779	439	15.8	18.3
6 山 形 県	6,207	859	13.8	12.1	3,211	649	20.2	18.3
7 福 島 県	12,213	939	7.7	6.4	5,740	569	9.9	9.2
8 茨 城 県	19,858	1,963	9.9	9.4	9,709	1,242	12.8	14.4
9 栃 木 県	12,736	1,403	11.0	10.7	6,354	956	15.0	14.2
10 群 馬 県	12,859	1,190	9.3	9.0	6,333	525	8.3	9.4
11 埼 玉 県	57,940	4,648	8.0	8.6	15,153	2,120	14.0	14.8
12 千 葉 県	47,344	2,726	5.8	6.5	12,606	1,215	9.6	10.1
13 東 京 県	148,382	16,711	11.3	11.9	16,121	3,637	22.6	22.2
14 神 奈 川 県	73,462	7,993	10.9	10.5	13,782	2,370	17.2	17.3
15 新 潟 県	11,592	889	7.7	6.2	6,486	804	12.4	11.6
16 富 山 県	6,400	406	6.3	5.7	3,386	312	9.2	9.0
17 石 川 県	7,980	378	4.7	4.4	3,854	246	6.4	5.6
18 福 井 県	4,662	329	7.1	6.1	2,624	273	10.4	8.9
19 山 梨 県	4,839	423	8.7	4.5	2,963	216	7.3	6.1
20 長 野 県	12,386	955	7.7	9.9	6,964	618	8.9	9.7
21 岐 阜 県	11,631	866	7.4	6.2	5,998	536	8.9	8.3
22 静 岡 県	22,953	2,127	9.3	8.8	11,925	1,245	10.4	10.1
23 愛 知 県	68,801	5,743	8.3	7.9	19,757	2,347	11.9	11.4
24 三 重 県	10,613	684	6.4	6.8	5,419	416	7.7	7.4
25 滋 賀 県	8,980	616	6.9	6.3	4,445	466	10.5	10.9
26 京 都 府	15,322	920	6.0	6.7	4,648	557	12.0	9.5
27 大 阪 府	77,940	3,211	4.1	3.5	11,280	1,738	15.4	13.2
28 兵 庫 県	31,774	2,947	9.3	7.1	10,063	1,300	12.9	12.3
29 奈 良 県	6,310	584	9.3	11.1	2,750	446	16.2	17.1
30 和 歌 山 県	4,899	303	6.2	6.1	2,902	229	7.9	7.8
31 鳥 取 県	2,916	120	4.1	6.5	1,691	66	3.9	6.8
32 島 根 県	3,783	138	3.6	0.5	1,724	57	3.3	1.0
33 岡 山 県	13,792	1,134	8.2	4.7	5,541	304	5.5	5.3
34 広 島 県	18,383	1,227	6.7	4.7	5,436	368	6.8	6.9
35 山 口 県	8,358	566	6.8	5.4	3,655	145	4.0	4.4
36 徳 島 県	4,377	301	6.9	6.6	2,118	261	12.3	11.1
37 香 川 県	6,073	176	2.9	2.1	2,866	90	3.1	3.7
38 愛 媛 県	7,525	240	3.2	3.6	3,758	159	4.2	5.0
39 高 知 県	3,374	194	5.7	7.6	1,542	173	11.2	11.5
40 福 岡 県	41,786	1,276	3.1	2.9	10,037	467	4.7	4.9
41 佐 賀 県	5,777	421	7.3	6.2	2,362	278	11.8	10.8
42 長 崎 県	6,482	399	6.2	7.2	2,985	224	7.5	8.6
43 熊 本 県	16,956	237	1.4	2.4	7,311	186	2.5	4.0
44 大 分 県	7,311	137	1.9	3.1	3,063	78	2.5	4.6
45 宮 崎 県	6,591	230	3.5	0.7	3,269	99	3.0	1.1
46 鹿 児 島 県	10,007	308	3.1	2.1	4,757	165	3.5	2.7
47 沖 縄 県	16,197	1,922	11.9	10.6	2,791	415	14.9	13.8

※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	30年度 再建築率	29年度 再建築率	新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	30年度 再建築率	29年度 再建築率
390,093	37,022	9.5	8.9	267,175	3,825	1.4	1.2
19,535	248	1.3	0.9	4,067	3	0.1	0.1
2,159	81	3.8	5.5	695	0	0.0	0.5
3,542	158	4.5	5.0	704	20	2.8	0.2
9,304	607	6.5	6.3	4,577	31	0.7	0.3
1,061	64	6.0	6.6	629	0	0.0	0.8
2,114	202	9.6	7.9	868	6	0.7	0.5
4,250	361	8.5	5.9	2,080	5	0.2	0.2
6,510	711	10.9	7.8	3,562	5	0.1	0.3
3,689	442	12.0	12.1	2,621	1	0.0	0.0
3,946	660	16.7	13.4	2,511	3	0.1	0.1
21,222	2,439	11.5	12.0	21,251	84	0.4	0.3
18,161	1,298	7.1	6.9	15,442	201	1.3	3.2
72,899	11,608	15.9	17.1	58,338	1,285	2.2	2.2
28,257	4,540	16.1	15.7	31,312	1,079	3.4	1.4
3,694	79	2.1	0.6	1,341	0	0.0	0.2
2,251	93	4.1	3.1	724	0	0.0	0.3
2,859	130	4.5	4.3	1,221	2	0.2	0.1
1,628	54	3.3	2.8	384	1	0.3	0.3
1,164	207	17.8	3.4	529	0	0.0	0.0
3,527	332	9.4	14.6	1,749	3	0.2	0.3
2,996	328	10.9	6.8	2,583	0	0.0	0.1
7,092	860	12.1	11.5	3,837	12	0.3	0.0
26,690	3,349	12.5	10.7	21,376	5	0.0	0.1
3,789	262	6.9	8.4	1,324	1	0.1	0.1
2,323	143	6.2	3.6	2,161	7	0.3	0.2
6,196	333	5.4	7.4	4,245	26	0.6	2.7
34,371	1,267	3.7	2.4	31,781	113	0.4	0.3
12,392	1,325	10.7	6.8	9,209	319	3.5	2.7
1,506	132	8.8	12.3	2,044	6	0.3	0.9
1,270	73	5.7	5.6	712	0	0.0	0.0
949	52	5.5	7.2	246	1	0.4	0.0
1,626	80	4.9	0.0	346	0	0.0	0.0
5,903	826	14.0	5.5	2,307	4	0.2	0.2
7,492	598	8.0	6.5	4,831	57	1.2	0.6
2,923	317	10.8	8.9	1,565	102	6.5	0.0
1,838	36	2.0	3.6	420	4	1.0	0.0
2,218	84	3.8	1.4	988	1	0.1	0.1
2,654	78	2.9	3.0	1,062	3	0.3	0.0
1,155	13	1.1	5.8	637	1	0.2	0.2
21,099	522	2.5	2.7	10,558	281	2.7	1.5
2,430	79	3.3	3.4	723	58	8.0	0.5
2,486	163	6.6	7.5	962	5	0.5	0.4
7,369	51	0.7	1.2	2,236	0	0.0	0.2
3,051	57	1.9	3.1	1,125	1	0.1	0.2
2,626	129	4.9	0.6	666	2	0.3	0.0
3,214	123	3.8	2.1	1,952	9	0.5	0.4
10,663	1,428	13.4	11.6	2,674	78	2.9	3.2