

令和元年度 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46,414戸であり、その跡地に再建築された戸数は、62,414戸(1.34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0.87倍、貸家が2.20倍、給与住宅が1.46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1.19倍、近畿圏が1.15倍、その他地域が1.21倍であった。(表-2)

(2) 再建築率

① 令和元年度の再建築率は、7.1%であった。(前年度は7.6%) 利用関係別では、(表-3)のとおりである。

・持家 9.5% (前年度は10.6%)
・貸家 9.8% (前年度は9.5%)
・分譲 0.8% (前年度は1.4%)

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8.0% (前年度は8.8%)、非木造が19.4% (前年度は21.6%)
・貸家
木造が8.8% (前年度は8.4%)、非木造が10.3% (前年度は10.1%)
・分譲
木造が0.5% (前年度は0.6%)、非木造が1.1% (前年度は2.4%)

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9.4%。(前年度は9.8%)

利用関係別では、持家が14.6%、貸家が15.2%、分譲住宅が0.9%。

・中部圏(岐阜県、静岡県、愛知県、三重県)は7.3%。(前年度は8.3%)

利用関係別では、持家が9.1%、貸家が11.0%、分譲住宅が0.2%。

・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%。(前年度は5.9%)

利用関係別では、持家が11.8%、貸家が6.1%、分譲住宅が1.1%。

・その他の地域は5.3%。(前年度は6.0%)

利用関係別では、持家が7.1%、貸家が5.6%、分譲住宅が0.6%。

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	46,414	62,414	16,000	1.34	31,082	27,030	-4,052	0.87
三大都市圏	31,591	44,414	12,823	1.41	19,930	16,612	-3,318	0.83
首都圏	17,861	28,375	10,514	1.59	10,300	8,387	-1,913	0.81
中部圏	6,674	7,956	1,282	1.19	4,382	3,911	-471	0.89
近畿圏	7,056	8,083	1,027	1.15	5,248	4,314	-934	0.82
その他地域	14,823	18,000	3,177	1.21	11,152	10,418	-734	0.93

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	46,414	持 家	27,030 (43.3%)
		貸 家	32,699 (52.4%)
		給与住宅	675 (1.1%)
		分譲住宅	2,010 (3.2%)
		合 計	62,414 (100.0%)
			(1.34 倍)

(内訳)

持 家	31,082	持 家	26,663 (61.4%)
		貸 家	15,509 (35.7%)
		給与住宅	103 (0.2%)
		分譲住宅	1,181 (2.7%)
		小 計	43,456 (100.0%)
			(1.40 倍)

貸 家	14,871	持 家	360 (2.0%)
		貸 家	17,092 (93.0%)
		給与住宅	144 (0.8%)
		分譲住宅	774 (4.2%)
		小 計	18,370 (100.0%)
			(1.24 倍)

給与住宅	461	持 家	7 (1.2%)
		貸 家	98 (16.7%)
		給与住宅	428 (72.8%)
		分譲住宅	55 (9.4%)
		小 計	588 (100.0%)
			(1.28 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
14,871	32,699	17,828	2.20	461	675	214	1.46	2,010
11,300	25,588	14,288	2.26	361	563	202	1.56	1,651
7,370	18,698	11,328	2.54	191	216	25	1.13	1,074
2,148	3,780	1,632	1.76	144	193	49	1.34	72
1,782	3,110	1,328	1.75	26	154	128	5.92	505
3,571	7,111	3,540	1.99	100	112	12	1.12	359

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
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	77,138	-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

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	元 年 度 再 建 築 率	30 年 度 再 建 築 率	29 年 度 再 建 築 率
総 計	計	883,687	62,414	7.1	7.6	7.4
	持 家	283,338	27,030	9.5	10.6	10.5
	貸 家	334,509	32,699	9.8	9.5	8.9
	分 譲	259,732	2,010	0.8	1.4	1.2
木 造	計	513,582	31,431	6.1	6.5	6.4
	持 家	245,871	19,753	8.0	8.8	8.8
	貸 家	122,808	10,840	8.8	8.4	7.8
	分 譲	143,299	758	0.5	0.6	0.6
非 木 造	計	370,105	30,983	8.4	8.9	8.6
	持 家	37,467	7,277	19.4	21.6	20.6
	貸 家	211,701	21,859	10.3	10.1	9.7
	分 譲	116,433	1,252	1.1	2.4	1.9

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
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	40,097	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

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	元 年 度 再 建 築 率	30 年 度 再 建 築 率	29 年 度 再 建 築 率
全 国	計	883,687	62,414	7.1	7.6	7.4
	持 家	283,338	27,030	9.5	10.6	10.5
	貸 家	334,509	32,699	9.8	9.5	8.9
	分 譲	259,732	2,010	0.8	1.4	1.2
首 都 圏	計	300,309	28,375	9.4	9.8	10.1
	持 家	57,329	8,387	14.6	16.2	16.4
	貸 家	122,971	18,698	15.2	14.1	14.5
	分 譲	118,358	1,074	0.9	2.1	1.8
中 部 圏	計	108,608	7,956	7.3	8.3	7.8
	持 家	42,940	3,911	9.1	10.5	10.1
	貸 家	34,460	3,780	11.0	11.8	10.4
	分 譲	30,300	72	0.2	0.1	0.1
近 畿 圏	計	135,857	8,083	5.9	5.9	5.4
	持 家	36,544	4,314	11.8	13.1	12.1
	貸 家	50,912	3,110	6.1	5.6	4.4
	分 譲	47,324	505	1.1	0.9	1.1
そ の 他	計	338,913	18,000	5.3	6.0	5.5
	持 家	146,525	10,418	7.1	7.9	8.0
	貸 家	126,166	7,111	5.6	6.0	5.1
	分 譲	63,750	359	0.6	1.1	0.6

※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 令和元年度 着工新設住宅

	新設住宅 着工戸数	総 数				持 家			
		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	元 年 度 再建築率	30 年 度 再建築率	
T 総 数	883,687	62,414	7.1	7.6	283,338	27,030	9.5	10.6	
1 北海道	32,486	350	1.1	1.2	11,821	152	1.3	1.5	
2 青森	5,922	431	7.3	8.0	3,764	397	10.5	11.8	
3 岩手	7,862	383	4.9	5.6	3,797	281	7.4	6.9	
4 宮城	16,427	1,092	6.6	6.2	5,062	555	11.0	10.0	
5 秋田	4,250	468	11.0	11.2	2,705	405	15.0	15.8	
6 山形	5,697	671	11.8	13.8	2,804	488	17.4	20.2	
7 福島	11,294	857	7.6	7.7	5,369	566	10.5	9.9	
8 茨城	17,765	1,283	7.2	9.9	9,149	1,077	11.8	12.8	
9 栃木	12,251	1,136	9.3	11.0	6,440	873	13.6	15.0	
10 群馬	11,608	929	8.0	9.3	6,169	507	8.2	8.3	
11 埼玉県	49,716	4,353	8.8	8.0	14,877	1,824	12.3	14.0	
12 千葉県	44,376	2,650	6.0	5.8	12,198	1,195	9.8	9.6	
13 東京都	135,619	14,144	10.4	11.3	15,748	3,140	19.9	22.6	
14 神奈川県	70,598	7,228	10.2	10.9	14,506	2,228	15.4	17.2	
15 新潟	11,703	846	7.2	7.7	6,749	770	11.4	12.4	
16 富山	5,919	334	5.6	6.3	3,265	218	6.7	9.2	
17 石川	7,825	276	3.5	4.7	3,652	160	4.4	6.4	
18 福井	4,827	339	7.0	7.1	2,598	232	8.9	10.4	
19 山梨	4,317	244	5.7	8.7	2,869	192	6.7	7.3	
20 長野	12,426	952	7.7	7.7	6,868	546	7.9	8.9	
21 岐阜	11,751	745	6.3	7.4	6,091	517	8.5	8.9	
22 静岡県	21,863	1,759	8.0	9.3	11,804	1,069	9.1	10.4	
23 愛知県	64,544	4,782	7.4	8.3	19,644	1,952	9.9	11.9	
24 三重	10,450	670	6.4	6.4	5,401	373	6.9	7.7	
25 滋賀	9,060	669	7.4	6.9	4,452	457	10.3	10.5	
26 京都	15,051	783	5.2	6.0	4,706	497	10.6	12.0	
27 大阪	68,970	3,247	4.7	4.1	11,977	1,729	14.4	15.4	
28 兵庫県	31,567	2,752	8.7	9.3	9,738	1,117	11.5	12.9	
29 奈良	6,209	328	5.3	9.3	2,840	276	9.7	16.2	
30 和歌山	5,000	304	6.1	6.2	2,831	238	8.4	7.9	
31 鳥取	2,647	120	4.5	4.1	1,610	68	4.2	3.9	
32 島根	4,086	117	2.9	3.6	1,748	66	3.8	3.3	
33 岡山	11,976	714	6.0	8.2	5,793	252	4.4	5.5	
34 広島	18,377	1,037	5.6	6.7	5,569	286	5.1	6.8	
35 山口	6,859	363	5.3	6.8	3,302	129	3.9	4.0	
36 徳島	4,041	296	7.3	6.9	2,140	205	9.6	12.3	
37 香川	5,347	95	1.8	2.9	2,830	87	3.1	3.1	
38 愛媛	7,668	211	2.8	3.2	3,793	129	3.4	4.2	
39 高知	3,234	245	7.6	5.7	1,598	168	10.5	11.2	
40 福岡	38,225	759	2.0	3.1	9,981	307	3.1	4.7	
41 佐賀	5,350	310	5.8	7.3	2,353	247	10.5	11.8	
42 長崎	6,801	311	4.6	6.2	2,841	192	6.8	7.5	
43 熊本	14,700	251	1.7	1.4	6,281	188	3.0	2.5	
44 大分	7,472	393	5.3	1.9	2,938	91	3.1	2.5	
45 宮崎	6,478	479	7.4	3.5	3,264	115	3.5	3.0	
46 鹿児島	8,830	116	1.3	3.1	4,618	95	2.1	3.5	
47 沖縄	14,243	1,592	11.2	11.9	2,785	374	13.4	14.9	

※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、%)							
新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	家 賃		分 譲			
		元 年 度 再建築率	30 年 度 再建築率	新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	元 年 度 再建築率	30 年 度 再建築率
334,509	32,699	9.8	9.5	259,732	2,010	0.8	1.4
15,625	186	1.2	1.3	4,707	9	0.2	0.1
1,372	33	2.4	3.8	687	1	0.1	0.0
3,124	100	3.2	4.5	922	1	0.1	2.8
6,975	511	7.3	6.5	4,320	24	0.6	0.7
1,005	63	6.3	6.0	518	0	0.0	0.0
1,894	178	9.4	9.6	974	3	0.3	0.7
3,451	265	7.7	8.5	2,428	2	0.1	0.2
5,093	199	3.9	10.9	3,469	5	0.1	0.1
2,902	260	9.0	12.0	2,851	3	0.1	0.0
2,710	399	14.7	16.7	2,645	2	0.1	0.1
15,818	2,384	15.1	11.5	18,869	106	0.6	0.4
15,606	1,426	9.1	7.1	16,496	19	0.1	1.3
64,352	10,189	15.8	15.9	54,413	709	1.3	2.2
27,195	4,699	17.3	16.1	28,580	240	0.8	3.4
3,603	72	2.0	2.1	1,296	2	0.2	0.0
2,041	116	5.7	4.1	587	0	0.0	0.0
2,775	88	3.2	4.5	1,286	1	0.1	0.2
1,653	107	6.5	3.3	563	0	0.0	0.3
827	51	6.2	17.8	571	1	0.2	0.0
3,765	398	10.6	9.4	1,787	6	0.3	0.2
2,888	225	7.8	10.9	2,714	1	0.0	0.0
6,084	675	11.1	12.1	3,841	4	0.1	0.3
21,769	2,584	11.9	12.5	22,571	67	0.3	0.0
3,719	296	8.0	6.9	1,174	0	0.0	0.1
2,521	192	7.6	6.2	2,002	7	0.3	0.3
5,031	255	5.1	5.4	5,182	28	0.5	0.6
30,328	1,413	4.7	3.7	26,352	100	0.4	0.4
10,287	1,138	11.1	10.7	11,102	368	3.3	3.5
1,424	48	3.4	8.8	1,930	1	0.1	0.3
1,321	64	4.8	5.7	756	1	0.1	0.0
731	46	6.3	5.5	290	3	1.0	0.4
1,982	50	2.5	4.9	320	1	0.3	0.0
4,185	456	10.9	14.0	1,911	2	0.1	0.2
6,728	724	10.8	8.0	5,932	22	0.4	1.2
2,308	232	10.1	10.8	1,175	2	0.2	6.5
1,385	88	6.4	2.0	506	2	0.4	1.0
1,653	8	0.5	3.8	830	0	0.0	0.1
2,761	81	2.9	2.9	1,055	1	0.1	0.3
998	73	7.3	1.1	628	4	0.6	0.2
16,884	408	2.4	2.5	10,936	43	0.4	2.7
2,228	58	2.6	3.3	730	2	0.3	8.0
2,663	111	4.2	6.6	1,222	5	0.4	0.5
6,374	63	1.0	0.7	2,042	0	0.0	0.0
3,091	138	4.5	1.9	1,340	164	12.2	0.1
2,205	360	16.3	4.9	987	1	0.1	0.3
2,592	15	0.6	3.8	1,550	5	0.3	0.5
8,583	1,174	13.7	13.4	2,685	42	1.6	2.9