

住宅着工統計による再建築状況の概要（平成30年度分）

令和元年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見ると、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%)

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 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－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)

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	53,166	72,008	18,842	1.35	35,665	30,504	-5,161	0.86	16,996	37,022	20,026	2.18	505	657	152	1.30	3,825
三大都市圏	35,800	50,079	14,279	1.40	22,763	18,622	-4,141	0.82	12,635	27,957	15,322	2.21	402	362	-40	0.90	3,138
首都圏	19,644	32,078	12,434	1.63	12,065	9,342	-2,723	0.77	7,276	19,885	12,609	2.73	303	202	-101	0.67	2,649
中部圏	8,374	9,420	1,046	1.12	5,096	4,544	-552	0.89	3,249	4,799	1,550	1.48	29	59	30	2.03	18
近畿圏	7,782	8,581	799	1.10	5,602	4,736	-866	0.85	2,110	3,273	1,163	1.55	70	101	31	1.44	471
その他地域	17,366	21,929	4,563	1.26	12,902	11,882	-1,020	0.92	4,361	9,065	4,704	2.08	103	295	192	2.86	687

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
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
30	952,936	0.7	72,008	3.5	7.6	287,710	2.0	30,504	3.3	10.6	390,093	-4.9	37,022	1.1	9.5	267,175	7.5	3,825	25.9	1.4

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
総計	計	952,936	72,008	7.6	7.4	7.9
	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
木造	計	541,905	35,475	6.5	6.4	6.9
	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
非木造	計	411,031	36,533	8.9	8.6	9.2
	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

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
全国	計	952,936	72,008	7.6	7.4	7.9
	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
首都圏	計	327,128	32,078	9.8	10.1	10.4
	持家	57,662	9,342	16.2	16.4	17.3
	貸家	140,539	19,885	14.1	14.5	14.9
	分譲	126,343	2,649	2.1	1.8	1.7
中部圏	計	113,998	9,420	8.3	7.8	9.0
	持家	43,099	4,544	10.5	10.1	10.9
	貸家	40,567	4,799	11.8	10.4	11.7
	分譲	29,120	18	0.1	0.1	0.2
近畿圏	計	145,225	8,581	5.9	5.4	6.2
	持家	36,088	4,736	13.1	12.1	12.7
	貸家	58,058	3,273	5.6	4.4	5.8
	分譲	50,152	471	0.9	1.1	1.3
その他	計	366,585	21,929	6.0	5.5	6.0
	持家	150,861	11,882	7.9	8.0	9.0
	貸家	150,929	9,065	6.0	5.1	5.2
	分譲	61,560	687	1.1	0.6	0.3

※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

表一 平成 30 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	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	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	390,093	37,022	9.5	8.9	267,175	3,825	1.4	1.2
1 北海道	35,761	436	1.2	1.1	11,740	181	1.5	1.5	19,535	248	1.3	0.9	4,067	3	0.1	0.1
2 青 森	6,727	535	8.0	9.6	3,861	454	11.8	13.3	2,159	81	3.8	5.5	695	0	0.0	0.5
3 岩 手	8,496	480	5.6	5.9	4,165	287	6.9	7.1	3,542	158	4.5	5.0	704	20	2.8	0.2
4 宮 城	19,694	1,215	6.2	5.7	5,786	576	10.0	8.9	9,304	607	6.5	6.3	4,577	31	0.7	0.3
5 秋 田	4,487	503	11.2	13.5	2,779	439	15.8	18.3	1,061	64	6.0	6.6	629	0	0.0	0.8
6 山 形	6,207	859	13.8	12.1	3,211	649	20.2	18.3	2,114	202	9.6	7.9	868	6	0.7	0.5
7 福 島	12,213	939	7.7	6.4	5,740	569	9.9	9.2	4,250	361	8.5	5.9	2,080	5	0.2	0.2
8 茨 城	19,858	1,963	9.9	9.4	9,709	1,242	12.8	14.4	6,510	711	10.9	7.8	3,562	5	0.1	0.3
9 栃 木	12,736	1,403	11.0	10.7	6,354	956	15.0	14.2	3,689	442	12.0	12.1	2,621	1	0.0	0.0
10 群 馬	12,859	1,190	9.3	9.0	6,333	525	8.3	9.4	3,946	660	16.7	13.4	2,511	3	0.1	0.1
11 埼 玉	57,940	4,648	8.0	8.6	15,153	2,120	14.0	14.8	21,222	2,439	11.5	12.0	21,251	84	0.4	0.3
12 千 葉	47,344	2,726	5.8	6.5	12,606	1,215	9.6	10.1	18,161	1,298	7.1	6.9	15,442	201	1.3	3.2
13 東 京	148,382	16,711	11.3	11.9	16,121	3,637	22.6	22.2	72,899	11,608	15.9	17.1	58,338	1,285	2.2	2.2
14 神奈川	73,462	7,993	10.9	10.5	13,782	2,370	17.2	17.3	28,257	4,540	16.1	15.7	31,312	1,079	3.4	1.4
15 新 潟	11,592	889	7.7	6.2	6,486	804	12.4	11.6	3,694	79	2.1	0.6	1,341	0	0.0	0.2
16 富 山	6,400	406	6.3	5.7	3,386	312	9.2	9.0	2,251	93	4.1	3.1	724	0	0.0	0.3
17 石 川	7,980	378	4.7	4.4	3,854	246	6.4	5.6	2,859	130	4.5	4.3	1,221	2	0.2	0.1
18 福 井	4,662	329	7.1	6.1	2,624	273	10.4	8.9	1,628	54	3.3	2.8	384	1	0.3	0.3
19 山 梨	4,839	423	8.7	4.5	2,963	216	7.3	6.1	1,164	207	17.8	3.4	529	0	0.0	0.0
20 長 野	12,386	955	7.7	9.9	6,964	618	8.9	9.7	3,527	332	9.4	14.6	1,749	3	0.2	0.3
21 岐 阜	11,631	866	7.4	6.2	5,998	536	8.9	8.3	2,996	328	10.9	6.8	2,583	0	0.0	0.1
22 静 岡	22,953	2,127	9.3	8.8	11,925	1,245	10.4	10.1	7,092	860	12.1	11.5	3,837	12	0.3	0.0
23 愛 知	68,801	5,743	8.3	7.9	19,757	2,347	11.9	11.4	26,690	3,349	12.5	10.7	21,376	5	0.0	0.1
24 三 重	10,613	684	6.4	6.8	5,419	416	7.7	7.4	3,789	262	6.9	8.4	1,324	1	0.1	0.1
25 滋 賀	8,980	616	6.9	6.3	4,445	466	10.5	10.9	2,323	143	6.2	3.6	2,161	7	0.3	0.2
26 京 都	15,322	920	6.0	6.7	4,648	557	12.0	9.5	6,196	333	5.4	7.4	4,245	26	0.6	2.7
27 大 阪	77,940	3,211	4.1	3.5	11,280	1,738	15.4	13.2	34,371	1,267	3.7	2.4	31,781	113	0.4	0.3
28 兵 庫	31,774	2,947	9.3	7.1	10,063	1,300	12.9	12.3	12,392	1,325	10.7	6.8	9,209	319	3.5	2.7
29 奈 良	6,310	584	9.3	11.1	2,750	446	16.2	17.1	1,506	132	8.8	12.3	2,044	6	0.3	0.9
30 和歌山	4,899	303	6.2	6.1	2,902	229	7.9	7.8	1,270	73	5.7	5.6	712	0	0.0	0.0
31 鳥 取	2,916	120	4.1	6.5	1,691	66	3.9	6.8	949	52	5.5	7.2	246	1	0.4	0.0
32 島 根	3,783	138	3.6	0.5	1,724	57	3.3	1.0	1,626	80	4.9	0.0	346	0	0.0	0.0
33 岡 山	13,792	1,134	8.2	4.7	5,541	304	5.5	5.3	5,903	826	14.0	5.5	2,307	4	0.2	0.2
34 広 島	18,383	1,227	6.7	4.7	5,436	368	6.8	6.9	7,492	598	8.0	6.5	4,831	57	1.2	0.6
35 山 口	8,358	566	6.8	5.4	3,655	145	4.0	4.4	2,923	317	10.8	8.9	1,565	102	6.5	0.0
36 徳 島	4,377	301	6.9	6.6	2,118	261	12.3	11.1	1,838	36	2.0	3.6	420	4	1.0	0.0
37 香 川	6,073	176	2.9	2.1	2,866	90	3.1	3.7	2,218	84	3.8	1.4	988	1	0.1	0.1
38 愛 媛	7,525	240	3.2	3.6	3,758	159	4.2	5.0	2,654	78	2.9	3.0	1,062	3	0.3	0.0
39 高 知	3,374	194	5.7	7.6	1,542	173	11.2	11.5	1,155	13	1.1	5.8	637	1	0.2	0.2
40 福 岡	41,786	1,276	3.1	2.9	10,037	467	4.7	4.9	21,099	522	2.5	2.7	10,558	281	2.7	1.5
41 佐 賀	5,777	421	7.3	6.2	2,362	278	11.8	10.8	2,430	79	3.3	3.4	723	58	8.0	0.5
42 長 崎	6,482	399	6.2	7.2	2,985	224	7.5	8.6	2,486	163	6.6	7.5	962	5	0.5	0.4
43 熊 本	16,956	237	1.4	2.4	7,311	186	2.5	4.0	7,369	51	0.7	1.2	2,236	0	0.0	0.2
44 大 分	7,311	137	1.9	3.1	3,063	78	2.5	4.6	3,051	57	1.9	3.1	1,125	1	0.1	0.2
45 宮 崎	6,591	230	3.5	0.7	3,269	99	3.0	1.1	2,626	129	4.9	0.6	666	2	0.3	0.0
46 鹿 児 島	10,007	308	3.1	2.1	4,757	165	3.5	2.7	3,214	123	3.8	2.1	1,952	9	0.5	0.4
47 沖 縄	16,197	1,922	11.9	10.6	2,791	415	14.9	13.8	10,663	1,428	13.4	11.6	2,674	78	2.9	3.2

※本表の総数には「給与住宅」が含まれております。