

住宅着工統計による再建築状況の概要（令和2年度分）

令和3年8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34,636戸であり、その跡地に再建築された戸数は、47,152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見ると、持家が0.85倍、貸家が2.32倍、給与住宅が1.38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1.13倍、近畿圏が1.12倍、その他地域が1.21倍であった。（表－2）

(2) 再建築率

① 令和2年度の再建築率は、5.8%であった。(前年度は7.1%) 利用関係別では、(表-3) のとおりである。

- ・持家 7.7% (前年度は 9.5%)
- ・貸家 7.9% (前年度は 9.8%)
- ・分譲 0.9% (前年度は 0.8%)

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 6.4% (前年度は8.0%)、非木造が 16.7% (前年度は19.4%)
- ・貸家
木造が 7.3% (前年度は8.8%)、非木造が 8.3% (前年度は10.3%)
- ・分譲
木造が 0.5% (前年度は0.5%)、非木造が 1.4% (前年度は 1.1%)

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 9.4%)
利用関係別では、持家が11.6%、貸家が11.7%、分譲住宅が1.4%。
- ・中部圏(岐阜県、静岡県、愛知県、三重県)は 6.2%。(前年度は 7.3%)
利用関係別では、持家が7.2%、貸家が9.8%、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 3.8%。
(前年度は 5.9%)
利用関係別では、持家が8.3%、貸家が3.7%、分譲住宅が0.6%。
- ・その他の地域は 4.7%。(前年度は 5.3%)
利用関係別では、持家が6.0%、貸家が5.3%、分譲住宅が0.4%。

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	34,636	持 家	20,206 (42.9%)
		貸 家	24,037 (51.0%)
		給与住宅	759 (1.6%)
		分譲住宅	2,150 (4.6%)
		合 計	47,152 (100.0%)
			(1.36倍)
(内訳)			
持 家	23,710	持 家	19,928 (59.1%)
		貸 家	12,082 (35.9%)
		給与住宅	67 (0.2%)
		分譲住宅	1,616 (4.8%)
		小 計	33,693 (100.0%)
			(1.42倍)
貸 家	10,375	持 家	274 (2.2%)
		貸 家	11,891 (94.1%)
		給与住宅	19 (0.2%)
		分譲住宅	453 (3.6%)
		小 計	12,637 (100.0%)
			(1.22倍)
給与住宅	551	持 家	4 (0.5%)
		貸 家	64 (7.8%)
		給与住宅	673 (81.9%)
		分譲住宅	81 (9.9%)
		小 計	822 (100.0%)
			(1.49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	34,636	47,152	12,516	1.36	23,710	20,206	-3,504	0.85	10,375	24,037	13,662	2.32	551	759	208	1.38	2,150
三大都市圏	22,790	32,846	10,056	1.44	15,025	12,105	-2,920	0.81	7,468	18,343	10,875	2.46	297	505	208	1.70	1,893
首都圏	13,339	22,187	8,848	1.66	8,608	6,511	-2,097	0.76	4,589	13,829	9,240	3.01	142	316	174	2.23	1,531
中部圏	5,118	5,794	676	1.13	3,061	2,795	-266	0.91	1,909	2,762	853	1.45	148	160	12	1.08	77
近畿圏	4,333	4,865	532	1.12	3,356	2,799	-557	0.83	970	1,752	782	1.81	7	29	22	4.14	285
その他地域	11,846	14,306	2,460	1.21	8,685	8,101	-584	0.93	2,907	5,694	2,787	1.96	254	254	0	1.00	257

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
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
元	883,687	-7.3	62,414	-13.3	7.1	283,338	-1.5	27,030	-11.4	9.5	334,509	-14.2	32,699	-11.7	9.8	259,732	-2.8	2,010	-47.5	0.8
2	812,164	-8.1	47,152	-24.5	5.8	263,097	-7.1	20,206	-25.2	7.7	303,018	-9.4	24,037	-26.5	7.9	239,141	-7.9	2,150	7.0	0.9

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	2年度 再建築率	元年度 再建築率	30年度 再建築率
総計	計	812,164	47,152	5.8	7.1	7.6
	持家	263,097	20,206	7.7	9.5	10.6
	貸家	303,018	24,037	7.9	9.8	9.5
	分譲	239,141	2,150	0.9	0.8	1.4
木造	計	467,339	23,518	5.0	6.1	6.5
	持家	230,901	14,833	6.4	8.0	8.8
	貸家	107,770	7,920	7.3	8.8	8.4
	分譲	126,843	600	0.5	0.5	0.6
非木造	計	344,825	23,634	6.9	8.4	8.9
	持家	32,196	5,373	16.7	19.4	21.6
	貸家	195,248	16,117	8.3	10.3	10.1
	分譲	112,298	1,550	1.4	1.1	2.4

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	2年度 再建築率	元年度 再建築率	30年度 再建築率
全国	計	812,164	47,152	5.8	7.1	7.6
	持家	263,097	20,206	7.7	9.5	10.6
	貸家	303,018	24,037	7.9	9.8	9.5
	分譲	239,141	2,150	0.9	0.8	1.4
首都圏	計	285,860	22,187	7.8	9.4	9.8
	持家	56,141	6,511	11.6	14.6	16.2
	貸家	118,499	13,829	11.7	15.2	14.1
	分譲	109,473	1,531	1.4	0.9	2.1
中部圏	計	93,904	5,794	6.2	7.3	8.3
	持家	38,853	2,795	7.2	9.1	10.5
	貸家	28,318	2,762	9.8	11.0	11.8
	分譲	25,353	77	0.3	0.2	0.1
近畿圏	計	128,116	4,865	3.8	5.9	5.9
	持家	33,755	2,799	8.3	11.8	13.1
	貸家	47,938	1,752	3.7	6.1	5.6
	分譲	45,372	285	0.6	1.1	0.9
その他	計	304,284	14,306	4.7	5.3	6.0
	持家	134,348	8,101	6.0	7.1	7.9
	貸家	108,263	5,694	5.3	5.6	6.0
	分譲	58,943	257	0.4	0.6	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 令和 2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	2年度 再建築率	元年度 再建築率												
T 総数	812,164	47,152	5.8	7.1	263,097	20,206	7.7	9.5	303,018	24,037	7.9	9.8	239,141	2,150	0.9	0.8
1 北海道	31,772	209	0.7	1.1	11,068	102	0.9	1.3	15,262	95	0.6	1.2	5,110	5	0.1	0.2
2 青森	5,651	313	5.5	7.3	3,416	303	8.9	10.5	1,230	6	0.5	2.4	934	2	0.2	0.1
3 岩手	5,901	291	4.9	4.9	3,476	220	6.3	7.4	1,844	70	3.8	3.2	544	1	0.2	0.1
4 宮城	14,661	958	6.5	6.6	4,679	418	8.9	11.0	5,819	505	8.7	7.3	4,112	27	0.7	0.6
5 秋田	3,886	380	9.8	11.0	2,509	318	12.7	15.0	833	8	1.0	6.3	470	0	0.0	0.0
6 山形	4,910	565	11.5	11.8	2,862	450	15.7	17.4	1,273	113	8.9	9.4	767	1	0.1	0.3
7 福島	9,350	739	7.9	7.6	4,915	476	9.7	10.5	2,573	258	10.0	7.7	1,780	2	0.1	0.1
8 茨城	16,380	1,156	7.1	7.2	8,636	873	10.1	11.8	4,149	208	5.0	3.9	3,485	15	0.4	0.1
9 栃木	10,651	850	8.0	9.3	5,865	722	12.3	13.6	2,560	121	4.7	9.0	2,191	7	0.3	0.1
10 群馬	9,988	669	6.7	8.0	5,562	442	7.9	8.2	1,825	225	12.3	14.7	2,592	2	0.1	0.1
11 埼玉	47,975	3,555	7.4	8.8	14,448	1,503	10.4	12.3	14,731	1,935	13.1	15.1	18,616	93	0.5	0.6
12 千葉	43,121	2,045	4.7	6.0	12,549	948	7.6	9.8	15,165	995	6.6	9.1	14,998	80	0.5	0.1
13 東京	133,175	11,525	8.7	10.4	15,594	2,334	15.0	19.9	65,823	7,782	11.8	15.8	50,770	1,222	2.4	1.3
14 神奈川	61,589	5,062	8.2	10.2	13,550	1,726	12.7	15.4	22,780	3,117	13.7	17.3	25,089	136	0.5	0.8
15 新潟	10,722	603	5.6	7.2	5,929	541	9.1	11.4	3,053	59	1.9	2.0	1,695	2	0.1	0.2
16 富山	5,173	164	3.2	5.6	3,031	153	5.0	6.7	1,614	11	0.7	5.7	521	0	0.0	0.0
17 石川	6,749	230	3.4	3.5	3,359	144	4.3	4.4	2,564	86	3.4	3.2	813	0	0.0	0.1
18 福井	3,961	202	5.1	7.0	2,386	136	5.7	8.9	1,194	66	5.5	6.5	371	0	0.0	0.0
19 山梨	4,130	272	6.6	5.7	2,818	204	7.2	6.7	824	66	8.0	6.2	476	2	0.4	0.2
20 長野	12,152	778	6.4	7.7	6,672	435	6.5	7.9	3,276	279	8.5	10.6	1,937	2	0.1	0.3
21 岐阜	10,584	595	5.6	6.3	5,542	408	7.4	8.5	2,734	186	6.8	7.8	2,305	1	0.0	0.0
22 静岡	20,528	1,396	6.8	8.0	10,527	767	7.3	9.1	5,865	620	10.6	11.1	3,824	3	0.1	0.1
23 愛知	53,284	3,403	6.4	7.4	17,801	1,377	7.7	9.9	17,348	1,807	10.4	11.9	17,637	71	0.4	0.3
24 三重	9,508	400	4.2	6.4	4,983	243	4.9	6.9	2,371	149	6.3	8.0	1,587	2	0.1	0.0
25 滋賀	8,900	500	5.6	7.4	4,276	338	7.9	10.3	2,460	134	5.4	7.6	1,937	27	1.4	0.3
26 京都	15,707	711	4.5	5.2	4,576	335	7.3	10.6	5,410	341	6.3	5.1	5,639	16	0.3	0.5
27 大阪	63,519	1,432	2.3	4.7	10,894	828	7.6	14.4	28,187	560	2.0	4.7	24,300	41	0.2	0.4
28 兵庫	30,551	1,755	5.7	8.7	9,045	938	10.4	11.5	9,614	621	6.5	11.1	11,392	194	1.7	3.3
29 奈良	4,987	281	5.6	5.3	2,454	223	9.1	9.7	1,000	52	5.2	3.4	1,468	6	0.4	0.1
30 和歌山	4,452	186	4.2	6.1	2,510	137	5.5	8.4	1,267	44	3.5	4.8	636	1	0.2	0.1
31 鳥取	2,499	73	2.9	4.5	1,530	45	2.9	4.2	665	28	4.2	6.3	296	0	0.0	1.0
32 島根	3,136	131	4.2	2.9	1,588	43	2.7	3.8	1,293	88	6.8	2.5	255	0	0.0	0.3
33 岡山	11,901	547	4.6	6.0	5,252	158	3.0	4.4	4,356	385	8.8	10.9	2,105	2	0.1	0.1
34 広島	16,081	606	3.8	5.6	4,986	221	4.4	5.1	5,821	330	5.7	10.8	5,152	55	1.1	0.4
35 山口	6,419	297	4.6	5.3	3,246	95	2.9	3.9	2,029	200	9.9	10.1	1,126	2	0.2	0.2
36 徳島	3,245	179	5.5	7.3	1,971	135	6.8	9.6	830	42	5.1	6.4	435	0	0.0	0.4
37 香川	4,688	91	1.9	1.8	2,574	66	2.6	3.1	1,078	25	2.3	0.5	1,012	0	0.0	0.0
38 愛媛	7,954	178	2.2	2.8	3,393	89	2.6	3.4	3,189	87	2.7	2.9	1,022	2	0.2	0.1
39 高知	3,412	180	5.3	7.6	1,469	129	8.8	10.5	956	32	3.3	7.3	952	0	0.0	0.6
40 福岡	34,555	956	2.8	2.0	8,868	227	2.6	3.1	16,582	720	4.3	2.4	9,025	8	0.1	0.4
41 佐賀	4,469	259	5.8	5.8	2,289	184	8.0	10.5	1,339	70	5.2	2.6	806	4	0.5	0.3
42 長崎	5,956	258	4.3	4.6	2,575	159	6.2	6.8	2,417	96	4.0	4.2	897	1	0.1	0.4
43 熊本	12,511	332	2.7	1.7	5,238	176	3.4	3.0	4,874	76	1.6	1.0	2,373	80	3.4	0.0
44 大分	6,541	82	1.3	5.3	2,643	36	1.4	3.1	2,602	44	1.7	4.5	1,270	2	0.2	12.2
45 宮崎	5,817	325	5.6	7.4	2,884	80	2.8	3.5	2,061	226	11.0	16.3	821	0	0.0	0.1
46 鹿児島	8,728	130	1.5	1.3	4,330	70	1.6	2.1	2,833	50	1.8	0.6	1,463	5	0.3	0.3
47 沖縄	10,335	1,303	12.6	11.2	2,329	251	10.8	13.4	5,445	1,019	18.7	13.7	2,135	28	1.3	1.6

※本表の総数には「給与住宅」が含まれております。