

# 住宅着工統計による再建築状況の概要（令和4年度分）

令和5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34,532戸であり、その跡地に再建築された戸数は、48,346戸（1.40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2.05倍、給与住宅が1.83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1.17倍、近畿圏が1.21倍、その他地域が1.20倍であった。（表－2）

## (2) 再建築率

① 令和4年度の再建築率は、5.6%であった。(前年度は5.7%) 利用関係別では、(表-3) のとおりである。

- ・持家 7.6% (前年度は 7.5%)
- ・貸家 7.3% (前年度は 7.6%)
- ・分譲 1.4% (前年度は 1.1%)

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6.3%)、非木造が 16.3% (前年度は15.8)
- ・貸家  
木造が 7.0% (前年度は7.0)、非木造が 7.5 (前年度は 7.9)
- ・分譲  
木造が 0.4% (前年度は0.4)、非木造が 2.5 (前年度は 2.1)

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 8.3%。(前年度は 7.8%)  
利用関係別では、持家が12.3%、貸家が11.7%、分譲住宅が2.6%。
- ・中部圏(岐阜県、静岡県、愛知県、三重県)は 5.1%。(前年度は 5.7%)  
利用関係別では、持家が6.4%、貸家が7.6%、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 3.9%。  
(前年度は 4.2%)  
利用関係別では、持家が8.2%、貸家が4.0%、分譲住宅が0.8%。
- ・その他の地域は 4.0%。(前年度は 4.3%)  
利用関係別では、持家が5.8%、貸家が4.3%、分譲住宅が0.2%。

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	34,532	持 家	18,910 ( 39.1% )
		貸 家	25,492 ( 52.7% )
		給与住宅	402 ( 0.8% )
		分譲住宅	3,542 ( 7.3% )
		合 計	48,346 ( 100.0% )
			( 1.40倍 )
(内訳)			
持 家	21,877	持 家	18,596 ( 56.3% )
		貸 家	12,115 ( 36.7% )
		給与住宅	84 ( 0.3% )
		分譲住宅	2,219 ( 6.7% )
		小 計	33,014 ( 100.0% )
			( 1.51倍 )
貸 家	12,435	持 家	311 ( 2.1% )
		貸 家	13,296 ( 88.8% )
		給与住宅	54 ( 0.4% )
		分譲住宅	1,319 ( 8.8% )
		小 計	14,980 ( 100.0% )
			( 1.20倍 )
給与住宅	220	持 家	3 ( 0.9% )
		貸 家	81 ( 23.0% )
		給与住宅	264 ( 75.0% )
		分譲住宅	4 ( 1.1% )
		小 計	352 ( 100.0% )
			( 1.60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				賃 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	34,532	48,346	13,814	1.40	21,877	18,910	-2,967	0.86	12,435	25,492	13,057	2.05	220	402	182	1.83	3,542
三大都市圏	23,843	35,475	11,632	1.49	14,024	11,535	-2,489	0.82	9,725	20,368	10,643	2.09	94	164	70	1.74	3,408
首都圏	15,040	24,969	9,929	1.66	8,323	6,544	-1,779	0.79	6,679	15,315	8,636	2.29	38	93	55	2.45	3,017
中部圏	4,213	4,937	724	1.17	2,602	2,365	-237	0.91	1,568	2,487	919	1.59	43	43	0	1.00	42
近畿圏	4,590	5,569	979	1.21	3,099	2,626	-473	0.85	1,478	2,566	1,088	1.74	13	28	15	2.15	349
その他地域	10,689	12,871	2,182	1.20	7,853	7,375	-478	0.94	2,710	5,124	2,414	1.89	126	238	112	1.89	134

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
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
3	865,909	6.6	49,072	4.1	5.7	281,279	6.9	21,008	4.0	7.5	330,752	9.2	24,997	4.0	7.6	248,384	3.9	2,761	28.4	1.1
4	860,828	-0.6	48,346	-1.5	5.6	248,132	-11.8	18,910	-10.0	7.6	347,427	5.0	25,492	2.0	7.3	259,549	4.5	3,542	28.3	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	4年度 再建築率	3年度 再建築率	2年度 再建築率
総計	計	860,828	48,346	5.6	5.7	5.8
	持家	248,132	18,910	7.6	7.5	7.7
	貸家	347,427	25,492	7.3	7.6	7.9
	分譲	259,549	3,542	1.4	1.1	0.9
木造	計	473,067	22,403	4.7	4.8	5.0
	持家	216,880	13,817	6.4	6.3	6.4
	貸家	113,717	7,958	7.0	7.0	7.3
	分譲	140,460	526	0.4	0.4	0.5
非木造	計	387,761	25,943	6.7	6.9	6.9
	持家	31,252	5,093	16.3	15.8	16.7
	貸家	233,710	17,534	7.5	7.9	8.3
	分譲	119,089	3,016	2.5	2.1	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	4年度 再建築率	3年度 再建築率	2年度 再建築率
全国	計	860,828	48,346	5.6	5.7	5.8
	持家	248,132	18,910	7.6	7.5	7.7
	貸家	347,427	25,492	7.3	7.6	7.9
	分譲	259,549	3,542	1.4	1.1	0.9
首都圏	計	302,403	24,969	8.3	7.8	7.8
	持家	53,138	6,544	12.3	11.3	11.6
	貸家	131,419	15,315	11.7	11.3	11.7
	分譲	116,676	3,017	2.6	1.9	1.4
中部圏	計	97,736	4,937	5.1	5.7	6.2
	持家	36,769	2,365	6.4	6.9	7.2
	貸家	32,909	2,487	7.6	9.0	9.8
	分譲	27,372	42	0.2	0.3	0.3
近畿圏	計	142,245	5,569	3.9	4.2	3.8
	持家	32,146	2,626	8.2	8.2	8.3
	貸家	63,619	2,566	4.0	4.5	3.7
	分譲	45,250	349	0.8	0.7	0.6
その他	計	318,444	12,871	4.0	4.3	4.7
	持家	126,079	7,375	5.8	5.8	6.0
	貸家	119,480	5,124	4.3	4.5	5.3
	分譲	70,251	134	0.2	0.5	0.4

※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 4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	4年度 再建築率	3年度 再建築率	新設住宅 着工戸数	再建築 戸数	4年度 再建築率	3年度 再建築率	新設住宅 着工戸数	再建築 戸数	4年度 再建築率	3年度 再建築率	新設住宅 着工戸数	再建築 戸数	4年度 再建築率	3年度 再建築率
T 総数	860,828	48,346	5.6	5.7	248,132	18,910	7.6	7.5	347,427	25,492	7.3	7.6	259,549	3,542	1.4	1.1
1 北海道	29,576	140	0.5	1.1	9,499	64	0.7	1.2	14,251	72	0.5	0.9	5,324	0	0.0	0.1
2 青森	5,178	381	7.4	7.1	3,011	275	9.1	8.6	1,296	106	8.2	7.6	792	0	0.0	0.1
3 岩手	6,649	237	3.6	4.6	3,133	195	6.2	6.6	2,596	42	1.6	2.8	868	0	0.0	0.0
4 宮城	17,599	1,027	5.8	6.3	4,337	433	10.0	9.9	8,243	578	7.0	5.7	4,978	15	0.3	3.5
5 秋田	3,842	305	7.9	7.5	2,239	289	12.9	11.3	1,043	12	1.2	2.1	532	3	0.6	0.1
6 山形	4,559	436	9.6	11.2	2,474	375	15.2	15.6	1,296	54	4.2	8.6	737	6	0.8	0.3
7 福島	8,774	648	7.4	6.7	4,536	458	10.1	9.3	2,364	181	7.7	7.2	1,807	4	0.2	0.0
8 茨城	17,498	1,025	5.9	6.2	8,145	709	8.7	9.5	5,015	295	5.9	5.9	4,252	3	0.1	0.3
9 栃木	10,712	809	7.6	8.3	5,536	628	11.3	11.5	2,596	177	6.8	8.0	2,526	1	0.0	1.7
10 群馬	11,325	693	6.1	5.2	5,358	402	7.5	7.4	2,561	278	10.9	5.6	3,341	1	0.0	0.1
11 埼玉	52,244	3,503	6.7	6.6	14,123	1,374	9.7	9.6	17,205	1,661	9.7	10.5	20,793	445	2.1	1.2
12 千葉	47,580	2,102	4.4	5.5	11,612	935	8.1	7.8	18,263	1,119	6.1	6.4	17,373	29	0.2	2.5
13 東京	135,382	13,459	9.9	9.0	14,672	2,539	17.3	14.8	70,044	9,165	13.1	12.2	50,188	1,721	3.4	2.2
14 神奈川	67,197	5,905	8.8	8.0	12,731	1,696	13.3	12.2	25,907	3,370	13.0	12.5	28,322	822	2.9	1.5
15 新潟	9,517	639	6.7	4.5	5,596	550	9.8	7.6	2,348	83	3.5	0.5	1,558	4	0.3	0.1
16 富山	5,337	142	2.7	3.3	2,842	116	4.1	4.8	1,833	26	1.4	2.1	608	0	0.0	0.1
17 石川	5,946	158	2.7	3.8	3,042	87	2.9	3.9	1,894	71	3.7	5.2	998	0	0.0	0.0
18 福井	4,720	183	3.9	4.1	2,250	125	5.6	5.1	1,874	56	3.0	4.4	438	0	0.0	0.0
19 山梨	4,496	217	4.8	4.3	2,832	155	5.5	5.7	1,108	60	5.4	2.8	546	0	0.0	0.0
20 長野	11,988	529	4.4	4.8	6,443	347	5.4	5.4	3,353	176	5.2	6.4	2,150	4	0.2	0.3
21 岐阜	10,886	478	4.4	5.5	5,480	306	5.6	6.9	3,147	172	5.5	6.9	2,178	0	0.0	0.0
22 静岡	19,911	1,029	5.2	5.6	9,760	619	6.3	7.0	6,274	380	6.1	6.6	3,647	2	0.1	0.0
23 愛知	57,032	3,181	5.6	6.0	16,845	1,294	7.7	7.5	20,213	1,840	9.1	10.6	19,663	40	0.2	0.1
24 三重	9,907	249	2.5	4.4	4,684	146	3.1	4.4	3,275	95	2.9	4.7	1,884	0	0.0	3.6
25 滋賀	10,131	473	4.7	3.8	4,213	309	7.3	7.0	3,559	158	4.4	2.7	1,727	3	0.2	0.1
26 京都	15,740	656	4.2	4.2	4,119	348	8.4	7.8	6,689	246	3.7	4.2	4,884	59	1.2	1.0
27 大阪	73,776	2,030	2.8	3.0	10,106	803	7.9	8.4	37,826	1,101	2.9	3.3	25,530	118	0.5	0.2
28 兵庫	31,911	1,888	5.9	6.9	8,646	742	8.6	9.2	12,767	971	7.6	8.8	10,351	163	1.6	2.0
29 奈良	6,097	360	5.9	5.0	2,609	298	11.4	9.0	1,493	56	3.8	2.6	1,942	5	0.3	0.2
30 和歌山	4,590	162	3.5	4.0	2,453	126	5.1	5.5	1,285	34	2.6	3.0	816	1	0.1	0.3
31 鳥取	2,557	45	1.8	3.9	1,467	32	2.2	3.4	736	12	1.6	6.4	348	1	0.3	0.0
32 島根	3,631	78	2.1	2.7	1,598	24	1.5	2.1	1,462	54	3.7	4.8	570	0	0.0	0.0
33 岡山	11,743	349	3.0	4.0	4,803	147	3.1	3.6	4,422	202	4.6	6.8	2,487	0	0.0	0.0
34 広島	18,713	919	4.9	3.1	4,519	224	5.0	4.6	8,269	684	8.3	4.1	5,579	8	0.1	0.1
35 山口	7,015	202	2.9	2.2	3,114	78	2.5	1.0	2,337	120	5.1	5.0	1,528	4	0.3	0.0
36 徳島	2,798	109	3.9	5.7	1,777	102	5.7	7.8	605	7	1.2	2.7	399	0	0.0	0.0
37 香川	5,434	102	1.9	2.4	2,567	68	2.6	2.6	1,735	32	1.8	3.7	1,105	2	0.2	0.1
38 愛媛	6,844	104	1.5	1.3	3,272	51	1.6	1.5	2,344	52	2.2	1.6	1,181	0	0.0	0.1
39 高知	2,688	166	6.2	5.8	1,417	145	10.2	9.7	753	19	2.5	2.6	491	1	0.2	0.0
40 福岡	40,954	768	1.9	2.8	8,756	293	3.3	3.2	19,688	434	2.2	3.6	12,328	4	0.0	0.7
41 佐賀	5,371	234	4.4	5.8	2,153	163	7.6	9.4	2,248	65	2.9	4.6	940	5	0.5	0.2
42 長崎	7,384	402	5.4	5.8	2,635	177	6.7	7.2	3,206	181	5.6	5.6	1,430	44	3.1	0.3
43 熊本	13,530	299	2.2	2.6	4,846	185	3.8	3.9	5,987	111	1.9	2.4	2,591	3	0.1	0.1
44 大分	6,889	85	1.2	1.3	2,468	27	1.1	1.1	2,727	58	2.1	2.1	1,665	0	0.0	0.0
45 宮崎	5,969	296	5.0	4.7	2,657	64	2.4	2.9	2,212	231	10.4	9.6	1,071	1	0.1	0.3
46 鹿児島	9,734	221	2.3	1.9	4,032	67	1.7	2.0	3,158	15	0.5	2.5	2,345	0	0.0	0.6
47 沖縄	9,474	923	9.7	11.5	2,725	320	11.7	10.1	3,920	580	14.8	19.6	2,738	20	0.7	0.0

※本表の総数には「給与住宅」が含まれております。