

住宅着工統計による再建築状況の概要（令和3年度分）

令和4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36,117戸であり、その跡地に再建築された戸数は、49,072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0.86倍、貸家が2.16倍、給与住宅が1.67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1.17倍、近畿圏が1.13倍、その他地域が1.24倍であった。（表－2）

(2) 再建築率

① 令和3年度の再建築率は、5.7%であった。(前年度は5.8%) 利用関係別では、(表-3) のとおりである。

- ・持家 7.5% (前年度は 7.7%)
- ・貸家 7.6% (前年度は 7.9%)
- ・分譲 1.1% (前年度は 0.9%)

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 6.3% (前年度は6.4%)、非木造が 15.8% (前年度は16.7%)
- ・貸家
木造が 7.0% (前年度は7.3%)、非木造が 7.9% (前年度は 8.3%)
- ・分譲
木造が 0.4% (前年度は0.5%)、非木造が 2.1% (前年度は 1.4%)

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 7.8%。(前年度は 7.8%)
利用関係別では、持家が11.3%、貸家が11.3%、分譲住宅が1.9%。
- ・中部圏(岐阜県、静岡県、愛知県、三重県)は 5.7%。(前年度は 6.2%)
利用関係別では、持家が6.9%、貸家が9.0%、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 4.2%。
(前年度は 3.8%)
利用関係別では、持家が8.2%、貸家が4.5%、分譲住宅が0.7%。
- ・その他の地域は 4.3%。(前年度は 4.7%)
利用関係別では、持家が5.8%、貸家が4.5%、分譲住宅が0.5%。

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	36,117	持 家	21,008 (42.8%)
		貸 家	24,997 (50.9%)
		給与住宅	306 (0.6%)
		分譲住宅	2,761 (5.6%)
		合 計	49,072 (100.0%)
			(1.36倍)
(内訳)			
持 家	24,346	持 家	20,741 (59.9%)
		貸 家	11,947 (34.5%)
		給与住宅	128 (0.4%)
		分譲住宅	1,809 (5.2%)
		小 計	34,625 (100.0%)
			(1.42倍)
貸 家	11,588	持 家	261 (1.8%)
		貸 家	12,914 (91.0%)
		給与住宅	107 (0.8%)
		分譲住宅	908 (6.4%)
		小 計	14,190 (100.0%)
			(1.22倍)
給与住宅	183	持 家	6 (2.3%)
		貸 家	136 (52.9%)
		給与住宅	71 (27.6%)
		分譲住宅	44 (17.1%)
		小 計	257 (100.0%)
			(1.40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	36,117	49,072	12,955	1.36	24,346	21,008	-3,338	0.86	11,588	24,997	13,409	2.16	183	306	123	1.67	2,761
三大都市圏	24,755	34,946	10,191	1.41	15,507	12,673	-2,834	0.82	9,107	19,747	10,640	2.17	141	124	-17	0.88	2,402
首都圏	14,670	23,316	8,646	1.59	8,656	6,896	-1,760	0.80	5,896	14,296	8,400	2.42	118	84	-34	0.71	2,040
中部圏	5,042	5,915	873	1.17	3,193	2,851	-342	0.89	1,831	2,964	1,133	1.62	18	23	5	1.28	77
近畿圏	5,043	5,715	672	1.13	3,658	2,926	-732	0.80	1,380	2,487	1,107	1.80	5	17	12	3.40	285
その他地域	11,362	14,126	2,764	1.24	8,839	8,335	-504	0.94	2,481	5,250	2,769	2.12	42	182	140	4.33	359

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
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
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

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	3年度 再建築率	2年度 再建築率	元年度 再建築率
総計	計	865,909	49,072	5.7	5.8	7.1
	持家	281,279	21,008	7.5	7.7	9.5
	貸家	330,752	24,997	7.6	7.9	9.8
	分譲	248,384	2,761	1.1	0.9	0.8
木造	計	502,820	24,006	4.8	5.0	6.1
	持家	246,434	15,508	6.3	6.4	8.0
	貸家	112,837	7,852	7.0	7.3	8.8
	分譲	141,469	558	0.4	0.5	0.5
非木造	計	363,089	25,066	6.9	6.9	8.4
	持家	34,845	5,500	15.8	16.7	19.4
	貸家	217,915	17,145	7.9	8.3	10.3
	分譲	106,915	2,203	2.1	1.4	1.1

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	3年度 再建築率	2年度 再建築率	元年度 再建築率
全国	計	865,909	49,072	5.7	5.8	7.1
	持家	281,279	21,008	7.5	7.7	9.5
	貸家	330,752	24,997	7.6	7.9	9.8
	分譲	248,384	2,761	1.1	0.9	0.8
首都圏	計	297,152	23,316	7.8	7.8	9.4
	持家	61,265	6,896	11.3	11.6	14.6
	貸家	126,574	14,296	11.3	11.7	15.2
	分譲	107,831	2,040	1.9	1.4	0.9
中部圏	計	103,521	5,915	5.7	6.2	7.3
	持家	41,495	2,851	6.9	7.2	9.1
	貸家	33,016	2,964	9.0	9.8	11.0
	分譲	28,421	77	0.3	0.3	0.2
近畿圏	計	136,012	5,715	4.2	3.8	5.9
	持家	35,795	2,926	8.2	8.3	11.8
	貸家	55,716	2,487	4.5	3.7	6.1
	分譲	43,459	285	0.7	0.6	1.1
その他	計	329,224	14,126	4.3	4.7	5.3
	持家	142,724	8,335	5.8	6.0	7.1
	貸家	115,446	5,250	4.5	5.3	5.6
	分譲	68,673	359	0.5	0.4	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 3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	3年度 再建築率	2年度 再建築率	新設住宅 着工戸数	再建築 戸数	3年度 再建築率	2年度 再建築率	新設住宅 着工戸数	再建築 戸数	3年度 再建築率	2年度 再建築率	新設住宅 着工戸数	再建築 戸数	3年度 再建築率	2年度 再建築率
T 総数	865,909	49,072	5.7	5.8	281,279	21,008	7.5	7.7	330,752	24,997	7.6	7.9	248,384	2,761	1.1	0.9
1 北海道	32,091	350	1.1	0.7	11,616	140	1.2	0.9	14,536	136	0.9	0.6	5,377	7	0.1	0.1
2 青森	5,398	384	7.1	5.5	3,496	300	8.6	8.9	1,094	83	7.6	0.5	760	1	0.1	0.2
3 岩手	6,805	310	4.6	4.9	3,553	236	6.6	6.3	2,562	73	2.8	3.8	676	0	0.0	0.2
4 宮城	16,835	1,067	6.3	6.5	4,989	495	9.9	8.9	7,224	410	5.7	8.7	4,577	159	3.5	0.7
5 秋田	4,182	314	7.5	9.8	2,613	296	11.3	12.7	765	16	2.1	1.0	785	1	0.1	0.0
6 山形	5,184	582	11.2	11.5	2,867	448	15.6	15.7	1,541	132	8.6	8.9	755	2	0.3	0.1
7 福島	10,028	671	6.7	7.9	5,258	488	9.3	9.7	2,497	179	7.2	10.0	2,111	1	0.0	0.1
8 茨城	19,387	1,195	6.2	7.1	9,338	883	9.5	10.1	5,000	296	5.9	5.0	4,958	14	0.3	0.4
9 栃木	11,433	944	8.3	8.0	6,210	715	11.5	12.3	2,224	178	8.0	4.7	2,928	50	1.7	0.3
10 群馬	10,837	563	5.2	6.7	5,937	441	7.4	7.9	2,119	118	5.6	12.3	2,761	3	0.1	0.1
11 埼玉	51,422	3,414	6.6	7.4	16,028	1,537	9.6	10.4	15,671	1,649	10.5	13.1	19,363	223	1.2	0.5
12 千葉	45,943	2,538	5.5	4.7	13,552	1,062	7.8	7.6	16,978	1,084	6.4	6.6	15,137	377	2.5	0.5
13 東京	134,313	12,114	9.0	8.7	16,771	2,481	14.8	15.0	69,632	8,521	12.2	11.8	47,244	1,053	2.2	2.4
14 神奈川	65,474	5,250	8.0	8.2	14,914	1,816	12.2	12.7	24,293	3,042	12.5	13.7	26,087	387	1.5	0.5
15 新潟	10,792	482	4.5	5.6	6,143	464	7.6	9.1	2,849	15	0.5	1.9	1,778	1	0.1	0.1
16 富山	5,660	188	3.3	3.2	3,090	148	4.8	5.0	1,817	39	2.1	0.7	727	1	0.1	0.0
17 石川	7,338	277	3.8	3.4	3,571	141	3.9	4.3	2,624	136	5.2	3.4	1,123	0	0.0	0.0
18 福井	5,266	214	4.1	5.1	2,495	128	5.1	5.7	1,958	86	4.4	5.5	762	0	0.0	0.0
19 山梨	4,609	198	4.3	6.6	2,935	168	5.7	7.2	1,072	30	2.8	8.0	540	0	0.0	0.4
20 長野	11,809	571	4.8	6.4	7,212	386	5.4	6.5	2,810	179	6.4	8.5	1,718	5	0.3	0.1
21 岐阜	11,235	616	5.5	5.6	6,028	416	6.9	7.4	2,913	200	6.9	6.8	2,288	0	0.0	0.0
22 静岡	20,916	1,166	5.6	6.8	11,151	775	7.0	7.3	5,856	385	6.6	10.6	3,773	1	0.0	0.1
23 愛知	61,293	3,685	6.0	6.4	19,103	1,431	7.5	7.7	20,887	2,222	10.6	10.4	21,026	28	0.1	0.4
24 三重	10,077	448	4.4	4.2	5,213	229	4.4	4.9	3,360	157	4.7	6.3	1,334	48	3.6	0.1
25 滋賀	10,131	389	3.8	5.6	4,496	316	7.0	7.9	2,448	65	2.7	5.4	2,960	2	0.1	1.4
26 京都	16,602	694	4.2	4.5	4,553	353	7.8	7.3	6,950	292	4.2	6.3	5,031	49	1.0	0.3
27 大阪	68,657	2,069	3.0	2.3	11,253	941	8.4	7.6	32,334	1,065	3.3	2.0	24,661	56	0.2	0.2
28 兵庫	29,844	2,069	6.9	5.7	9,832	906	9.2	10.4	11,182	987	8.8	6.5	8,493	173	2.0	1.7
29 奈良	5,870	296	5.0	5.6	2,833	255	9.0	9.1	1,426	37	2.6	5.2	1,610	3	0.2	0.4
30 和歌山	4,908	198	4.0	4.2	2,828	155	5.5	5.5	1,376	41	3.0	3.5	704	2	0.3	0.2
31 鳥取	2,714	105	3.9	2.9	1,654	56	3.4	2.9	746	48	6.4	4.2	306	0	0.0	0.0
32 島根	2,770	76	2.7	4.2	1,544	32	2.1	2.7	923	44	4.8	6.8	282	0	0.0	0.0
33 岡山	12,782	506	4.0	4.6	5,473	195	3.6	3.0	4,577	310	6.8	8.8	2,665	0	0.0	0.1
34 広島	18,099	560	3.1	3.8	5,365	246	4.6	4.4	7,636	310	4.1	5.7	5,067	4	0.1	1.1
35 山口	7,422	164	2.2	4.6	3,440	35	1.0	2.9	2,405	120	5.0	9.9	1,524	0	0.0	0.2
36 徳島	2,973	170	5.7	5.5	1,928	151	7.8	6.8	713	19	2.7	5.1	301	0	0.0	0.0
37 香川	5,712	136	2.4	1.9	2,956	77	2.6	2.6	1,552	58	3.7	2.3	1,194	1	0.1	0.0
38 愛媛	7,677	103	1.3	2.2	3,635	55	1.5	2.6	2,826	46	1.6	2.7	1,098	1	0.1	0.2
39 高知	2,907	170	5.8	5.3	1,524	148	9.7	8.8	833	22	2.6	3.3	541	0	0.0	0.0
40 福岡	41,628	1,151	2.8	2.8	9,790	315	3.2	2.6	19,196	685	3.6	4.3	12,408	83	0.7	0.1
41 佐賀	4,952	289	5.8	5.8	2,318	217	9.4	8.0	1,534	70	4.6	5.2	1,079	2	0.2	0.5
42 長崎	6,372	368	5.8	4.3	2,817	204	7.2	6.2	2,598	145	5.6	4.0	911	3	0.3	0.1
43 熊本	12,956	343	2.6	2.7	5,639	221	3.9	3.4	5,046	119	2.4	1.6	2,160	3	0.1	3.4
44 大分	6,225	81	1.3	1.3	2,735	31	1.1	1.4	2,409	50	2.1	1.7	1,061	0	0.0	0.2
45 宮崎	7,060	333	4.7	5.6	3,039	89	2.9	2.8	2,485	239	9.6	11.0	1,521	5	0.3	0.0
46 鹿児島	10,006	192	1.9	1.5	4,647	94	2.0	1.6	3,308	83	2.5	1.8	1,962	12	0.6	0.3
47 沖縄	9,315	1,069	11.5	12.6	2,897	292	10.1	10.8	3,967	776	19.6	18.7	2,257	0	0.0	1.3

※本表の総数には「給与住宅」が含まれております。