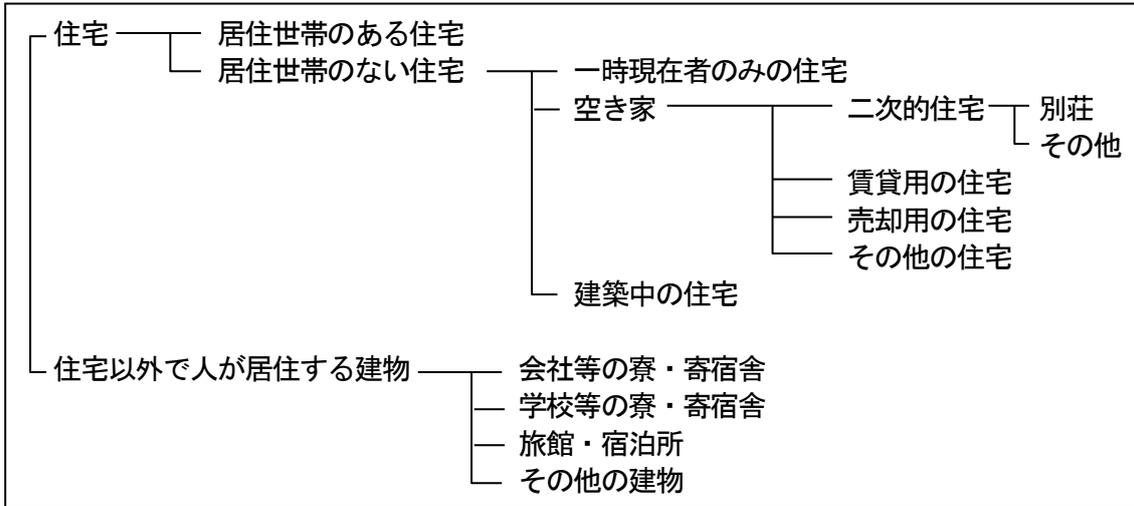


# 用語の解説

## 《住宅》



### 住宅

一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものをいう。

ここで、「完全に区画された」とは、コンクリート壁や板壁などの固定的な仕切りで、同じ建物の他の部分と完全に遮断されている状態をいう。

また、「一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができる」とは、次の四つの設備要件を満たしていることをいう。

- ①一つ以上の居室
- ②専用の炊事用流し(台所)
- ③専用のトイレ
- ④専用の出入口

共用であっても、他の世帯の居住部分を通らずに、いつでも使用できる状態のものを含む。

（屋外に面している出入口又は居住者やその世帯への訪問者がいつでも通れる共用の廊下などに面している出入口）

したがって、上記の要件を満たしていれば、ふだん人が居住していなくても、ここでいう「住宅」となる。

また、ふだん人が居住していない住宅を「居住世帯のない住宅」として、次のとおり区分した。

#### 一時現在者のみの住宅

昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅

### 空き家

#### 二次的住宅

別荘……週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅

その他……ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

#### 賃貸用の住宅

新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

#### 売却用の住宅

新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

#### その他の住宅

上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

(注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

#### 建築中の住宅

住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていない

ないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの）。

なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していなくても、「空き家」とした。

また、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせずに人が居住している住宅とした。

## 住宅以外で人が居住する建物

住宅以外の建物でも、ふだん人が居住していれば調査の対象とした。この住宅以外の建物には、次のものが含まれる。

- ① 会社・官公庁・団体の独身寮などのように、生計を共にしない単身の従業員をまとめて居住させる「会社等の寮・寄宿舎」
- ② 学校の寄宿舎などのように、生計を共にしない単身の学生・生徒をまとめて居住させる「学校等の寮・寄宿舎」
- ③ 旅館や宿泊所・保養所などのように、旅行者など一時滞在者の宿泊のための「旅館・宿泊所」
- ④ 下宿屋、社会施設・病院・工場・作業場・事務所などや建設従業者宿舎のように臨時応急的に建てられた建物で、住宅に改造されていない「その他の建物」

なお、この調査で、「人が居住している」、「居住している世帯」などという場合の「居住している」とは、ふだん住んでいるということで、調査日現在当該住居に既に3か月以上にわたって住んでいるか、あるいは調査日の前後を通じて3か月以上にわたって住むことになっている場合をいう。

## 住宅の種類

住宅をその用途により、次のとおり区分した。

### 専用住宅

居住の目的だけに建てられた住宅で、店舗、作業場、事務所など業務に使用するために設備された部分がない住宅

### 店舗その他の併用住宅

商店、飲食店、理髪店、医院などの業務に使用するために設備された部分と居住の用に供せられる部分とが結合している住宅や農業、林

業、狩猟業、漁業又は水産養殖業の業務に使用するために設備された土間、作業場、納屋などの部分と居住の用に供せられる部分とが結合している住宅

## 住宅の建て方

住宅の建て方を次のとおり区分した。

### 一戸建

一つの建物が1住宅であるもの

### 長屋建

二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口をもっているもの。いわゆる「テラスハウス」と呼ばれる住宅もここに含まれる。

### 共同住宅

一棟の中に二つ以上の住宅があり、廊下・階段などを共用しているものや二つ以上の住宅を重ねて建てたもの。1階が商店で、2階以上に二つ以上の住宅がある場合も「共同住宅」とした。

### その他

上記のどれにも当てはまらないもので、例えば、工場や事務所などの一部が住宅となっているような場合

## 建物の階数

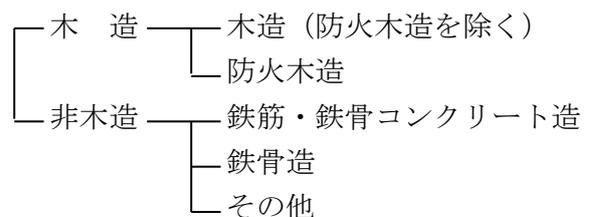
建物全体の地上部分の階数をいう（したがって、地階は含めない。）。

なお、中2階や屋根裏部屋は階数に含めない。

## 建物の構造

建物の構造を次のとおり区分した。

なお、二つ以上の構造から成る場合は、床面積の広い方の構造によった。



### 木造（防火木造を除く）

建物の主な構造部分のうち、柱・はりなどの骨組みが木造のもの。ただし、「防火木造」に

該当するものは含めない。

### 防火木造

柱・はりなどの骨組みが木造で、屋根や外壁など延焼のおそれのある部分がモルタル、サイディングボード、トタンなどの防火性能を有する材料でできているもの

### 鉄筋・鉄骨コンクリート造

建物の骨組みが鉄筋コンクリート造、鉄骨コンクリート造又は鉄筋・鉄骨コンクリート造のもの

### 鉄骨造

建物の骨組みが鉄骨造（柱・はりが鉄骨のもの）のもの

### その他

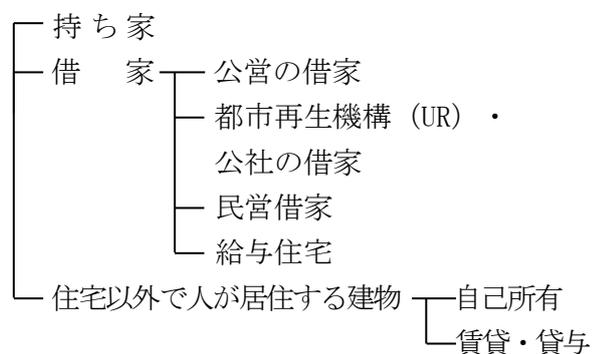
上記以外のもので、例えば、ブロック造、レンガ造などのもの

## 建築の時期

人が居住する住宅の建築の時期をいう。住宅の建築後、建て増しや改修をした場合でも初めに建てた時期を建築の時期とした。ただし、建て増しや改修をした部分の面積が、建て増しや改修後の住宅の延べ面積の半分以上であれば、建て増しや改修をした時期を建築の時期とした。

## 住宅の所有の関係

人が居住する住宅及び住宅以外で人が居住する建物について、所有の関係を次のとおり区分した。



## 人が居住する住宅

### 持ち家

そこに居住している世帯が全部又は一部を所有している住宅。

最近建築、購入又は相続した住宅で、登記がまだ済んでいない場合やローンなどの支払が完了していない場合も「持ち家」とした。また、親の名義の住宅に住んでいる場合も「持ち家」とした。

### 公営の借家

都道府県、市区町村が所有又は管理する賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの。いわゆる「県営住宅」、「市営住宅」などと呼ばれているものがこれに当たる。

### 都市再生機構 (UR) ・ 公社の借家

「都市再生機構 (UR) 」や都道府県・市区町村の「住宅供給公社」・「住宅協会」・「開発公社」などが所有又は管理する賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの。いわゆる「UR賃貸住宅」、「公社住宅」などと呼ばれているものがこれに当たる。

なお、雇用・能力開発機構の雇用促進住宅もここに含めた。

### 民営借家

国・都道府県・市区町村・都市再生機構 (UR) ・公社以外のものが所有又は管理している賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの

### 給与住宅

社宅、公務員住宅などのように、会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅（会社又は雇主が借りている一般の住宅に、その従業員が住んでいる場合を含む。）。この場合、家賃の支払の有無を問わない。

## 住宅以外で人が居住する建物

### 自己所有

工場、事務所など住宅以外の建物全体又は一部を、その世帯が所有している場合

### 賃貸・貸与

工場、事務所など住宅以外の建物全体又は一部を、その世帯が借りている場合

## 台所の型

台所の型について、次のとおり区分した。

## 1 専用台所

主世帯と同居世帯が共同で使用している場合も専用とした。

### (1) 独立の台所 (K)

他の室と間仕切りされている独立の台所

### (2) 食事室兼用 (DK)

台所兼食事室のように台所と食事室が間仕切りされていない台所 (例えば、ダイニング・キッチンなど)

### (3) 食事室・居間兼用 (LDK・LK)

台所・食事室・居間が間仕切りされていない台所 (例えば、リビング・ダイニング・キッチン、リビング・キッチンなど)

### (4) その他と兼用

上記以外の兼用の台所 (例えば、玄関と間仕切りされていない台所など)

## 2 共用台所

アパートなどで、他の世帯と共同で台所を使用している場合 (同じ台所を同居世帯が使用している場合は、ここに含めずその型によって区分した。)

## 居室数及び居室の畳数

### 居室数

居室とは、居間、茶の間、寝室、客間、書斎、応接間、仏間、食事室など居住用の室をいう。したがって、玄関、台所 (炊事場)、トイレ、浴室、廊下、農家の土間など、また、店、事務室、旅館の客室など営業用の室は含めない。

なお、ダイニング・キッチン (食事室兼台所) は、流しや調理台などを除いた広さが3畳以上の場合には、居室の数に含めた。また、同居世帯がある場合には、同居世帯が使用している室数も含めた。

### 居室の畳数

畳数は、上に述べた各居室の畳数の合計をいう。洋間など畳を敷いていない居室も、3.3㎡を2畳の割合で畳数に換算した。

## 住宅の延べ面積

各住宅の床面積の合計をいう。この延べ面積に

は、居室の床面積のほか、その住宅に含まれる玄関、台所、トイレ、浴室、廊下、農家の土間、押し入れなどや店、事務室など営業用に使っている部分の面積も含めた。ただし、別棟の物置・車庫の面積や商品倉庫・作業場など営業用の附属建物の面積は含めない。

アパートやマンションなど共同住宅の場合は、共同で使用している廊下、階段などの面積を除いたそれぞれの住宅の専用部分の床面積とした。

## 高齢者等のための設備状況

人が居住する住宅について、高齢者等のための設備・構造を次のとおり区分した。

### 高齢者等のための設備がある

#### 手すりがある

高齢者などが住宅内でバランスを崩して転倒したりしないよう安全に生活するために手すりが設置されている場合。

また、手すりがある場合の設置場所について、次のとおり区分した。

- (1) 玄関
- (2) トイレ
- (3) 浴室
- (4) 脱衣所
- (5) 廊下
- (6) 階段
- (7) 居室
- (8) その他

#### またぎやすい高さの浴槽

浴槽のまたぎ込みの高さ (洗い場から浴槽の縁までの高さ) が高齢者や身体障害者などに配慮されている場合。

なお、高齢者の場合は、約30～50cmをまたぎやすい高さとした。

#### 廊下などが車いすで通行可能な幅

廊下や部屋の入口の幅が約80cm以上ある場合

#### 段差のない屋内

高齢者などが屋内で段差につまずいて転倒したりしないよう設計されている場合。

なお、玄関の“上がりかまち”や階段は、ここでいう段差に含めない。

### 道路から玄関まで車いすで通行可能

敷地に接している道路から玄関口までに、高低差や障害物などがなく、車いすで介助を必要とせず通れる場合。

なお、高低差等がある場合でも、緩やかな傾斜路（スロープ）などが設置され、車いすで通れる場合はここに含めた。

### 高齢者等のための設備はない

## バリアフリー化住宅

住宅について、バリアフリー化の状況を次のとおり区分した。

### 一定のバリアフリー化

高齢者等のための設備等のうち、以下のいずれかに該当すること

- ・ 2箇所以上の手すりの設置
- ・ 段差のない屋内

### 高度のバリアフリー化

高齢者等のための設備等のうち、以下のいずれにも該当すること

- ・ 2箇所以上の手すりの設置
- ・ 段差のない屋内
- ・ 廊下などが車いすで通行可能な幅

## 省エネルギー設備等

省エネルギー設備を次のとおりとした。

### 太陽熱を利用した温水機器等

水を屋根の上に引き上げて太陽の熱で温め、そのお湯を浴室や台所の給湯に利用するシステムのほか、太陽の日差しで暖められた屋根裏の空気をファンで床下に流して住宅全体を暖房するシステム

### 太陽光を利用した発電機器

屋根の上に乗せた集光板によって太陽光を集め、これを電力に換えて用いる機器

### 二重サッシ又は複層ガラスの窓

#### 二重サッシ

外窓と内窓が二重（又は三重）構造となった窓（内側が障子の場合も含めない。）

### 複層ガラスの窓

複数枚のガラスを組み合わせ、すき間に空気層を作ることによって断熱効果をもたせた窓

なお、これらのガラス窓の有無について、次のとおり区分した。

- (1) すべての窓にあり
- (2) 一部の窓にあり
- (3) なし

## 腐朽・破損の有無

住宅の主要な構造部分（壁・柱・床・はり・屋根等）やその他の部分の腐朽・破損の有無について、次のとおり区分した。

### 腐朽・破損あり

建物の主要部分やその他の部分に不具合があるもの。例えば、外壁がところどころ落ちていたり、壁や基礎の一部にひびが入っていたり、かわらが一部はずれているものや、雨どいが破損してひさしの一部が取れている場合など。

### 腐朽・破損なし

建物の主要部分やその他の部分に損傷がないもの

## エレベーターの有無

「共同住宅」について、エレベーターの有無を次のとおり区分した。

### エレベーターあり

#### ドアの一部がガラス張り

ドアが閉まってもエレベーターの中の様子が外から確認できる場合

#### 防犯カメラの設置

エレベーター内に防犯カメラを設置している場合。本物のように見せかけたカメラの場合もここに含めた。

#### これらの設備はない

上記の設備がない場合

### エレベーターなし

## 高齢者対応型共同住宅の別

「共同住宅」について、高齢者対応型か否かを

次のとおり区分した。

### 高齢者対応型共同住宅である

その敷地に接している道路から共同住宅の各住宅の入口まで、介助なしに車いすで通行できる構造になっている場合で、次の三つの要件をおおむね満たしているもの

- ① 道路から建物内まで高低差がある場合は、傾斜路が設置してあること。
- ② エレベーターの入口の幅が80cm以上あり、乗り場のボタン及びエレベーター内の操作盤が、車いす利用者に配慮した設計になっていること。
- ③ 共用の廊下に段差がなく、その幅が140cm以上あること。

### 高齢者対応型共同住宅ではない

## オートロックの別

「共同住宅」について、オートロックか否かを次のとおり区分した。

### オートロック式

建物内に共用玄関のドアがあり、外からドアを開けるためには、鍵や暗証番号などを用いるか、居住者などに内側から鍵を解除してもらう必要があるもの

### オートロック式ではない

## 住宅の購入・新築・建て替え等

「持ち家」について、現在住んでいる住宅の取得方法を次のとおり区分した。

### 新築の住宅を購入

都市再生機構（UR）・公社など……「都市再生機構（UR）」、都道府県や市区町村の「住宅供給公社」、「住宅協会」、「開発公社」などから、新築の建て売り住宅又は分譲住宅を買った場合

民間……民間の土地建物業者などから、新築の建て売り住宅又は分譲住宅を買った場合

### 中古住宅を購入

他の世帯が住んでいた住宅を買った場合。

なお、借りていた住宅を買った場合もここに含めた。

## 新築（建て替えを除く）

「新築の住宅を購入」及び「建て替え」以外の場合で、新しく住宅（持ち家）を建てた場合又は以前あった住宅以外の建物や施設を取り壊してそこに新しく住宅（持ち家）を建てた場合

### 建て替え

以前あった持ち家を壊して同じ敷地の中に新しく住宅（持ち家）を建てた場合

### 相続・贈与で取得

相続や贈与によって住宅を取得した場合

### その他

上記以外で、例えば、住宅以外の建物を住宅に改造した場合など

## 平成21年以降の増改築・改修工事等

「持ち家」について、平成21年1月以降にその世帯が使用するために増改築（「建て替え」及び「新築」を除く。）や改修工事等を行ったか否かを次のとおり区分した。

### 増改築・改修工事等をした

#### 増築・間取りの変更

居室の建て増しや離れを建てたり、廊下や押入れなどを居室に変更するなどの工事

#### 台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事

老朽化などによる水漏れのための配管修理や水道修理、また、和式トイレから洋式トイレへの変更やくみ取りトイレから水洗トイレへの変更などの工事

#### 天井・壁・床等の内装の改修工事

室内（トイレ、台所、浴室及び洗面所を含む。）のクロス張替えや床の張替え、畳からフローリングへの変更、床暖房の設置、建具の交換などの工事。ただし、単なるカーテンやブラインドの交換は含めない。

#### 屋根・外壁等の改修工事

屋根のふき替え・塗り替え、屋根・屋上・バルコニーの床（下の階の屋根となっている場合）の水漏れ修理、外壁の塗装・交換、コンクリート壁や雨どいの修理などの工事

### 壁・柱・基礎等の補強工事

壁の新設・補強，筋かいの設置，基礎の補強，柱やはりを金具で補強などの工事

### 窓・壁等の断熱・結露防止工事

窓を二重サッシ又は複層ガラスに変更，天井や壁に断熱材を注入したり発砲ウレタンを吹き付ける工事

### その他の工事

上記以外の工事で，例えば，ベランダの設置や修理，手すりの設置，電気配線（コンセント，スイッチの増設）など

### 東日本大震災による被災箇所の改修工事をした

東日本大震災によって被災した箇所を，改修工事（復旧工事を含む。）した場合

### 増改築・改修工事等をしていない

店舗・事務所など営業用部分だけの増改築や改修工事をした場合や間貸しなど他の世帯に使用させるための工事は「増改築・改修工事等をしていない」とした。

### 平成21年以降の高齢者等のための設備工事の有無

「持ち家」について，平成21年1月以降，高齢者等のための設備工事を行ったか否かを次のとおり区分した。

なお，現在，その世帯に高齢者がいなくても，将来を見越して工事した場合も含めた。

#### 高齢者等のための工事をした

##### 階段や廊下の手すりの設置

階段や廊下に手すりを設置する工事

##### 屋内の段差の解消

居室と廊下の段差にスロープを設置する工事を行うなど，屋内の段差をなくす工事

##### 浴室の工事

埋め込み式浴槽への変更や浴室内の手すりの設置などの工事

##### トイレの工事

和式トイレから洋式トイレへの変更，温水洗浄便座の設置などの工事

### その他

上記以外の工事

### 高齢者等のための工事をしていない

### 平成21年以降における住宅の耐震診断の有無

「持ち家」について，平成21年1月以降，建築事業者などの建築士に依頼して，地震に対する安全性について調べる耐震診断を行ったか否かを次のとおり区分した。

#### 耐震診断をしたことがある

- (1) 耐震性が確保されていた
- (2) 耐震性が確保されていなかった

#### 耐震診断をしたことはない

### 平成21年以降における住宅の耐震改修工事の状況

「持ち家」について，平成21年1月以降，住宅の耐震改修工事を行ったか否かを次のとおり区分した。

#### 耐震改修工事をした

##### 壁の新設・補強

横揺れに対処するため，窓などをふさいで壁を設けるなどの工事

##### 筋かいの設置

横揺れに対処するため，柱と柱の間に筋かいを設置する工事

##### 基礎の補強

玉石基礎をコンクリート造の基礎にしたり，鉄筋の入っていない基礎に鉄筋を加えて補強するなどの工事

##### 金具による補強

柱とはり，柱と土台などに金具を取り付けることにより，揺れの減少や柱などの構造部材の脱落，ずれなどを防止するための工事

##### その他

上記以外で，例えば，腐ったり，シロアリなどの被害のあった部材の交換や，屋根ふき材を重いかわらから軽い金属板などに交換し，建物の重量を軽くするなどの工事

#### 耐震改修工事をしていない

## 平成21年以降のリフォーム工事の状況

「持ち家」について、平成21年1月以降のリフォーム工事の状況を次のとおり区分した。

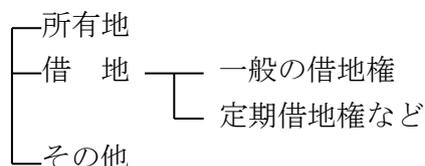
### リフォーム工事を行った

上記「住宅の増改築や改修工事をした」、  
「高齢者等のための設備の工事をした」、  
「住宅の耐震改修工事をした」のいずれかに該当する場合

### リフォーム工事を行っていない

## 敷地の所有の関係

その住宅の敷地の所有の関係を次のとおり区分した。



### 所有地

居住している住居の敷地をその世帯の世帯員が所有している場合で、登記がまだ済んでいない場合やローンなどの支払が完了していない場合も含めた。

また、親の名義の土地に住んでいる場合や共同住宅あるいは長屋建の住宅で、その建物の敷地が各住宅に居住している世帯との共同所有（区分所有）になっている場合も「所有地」とした。

### 借地

居住している住居の敷地を、その世帯の世帯員以外の者が所有している場合をいう。

#### 一般の借地権

次の「定期借地権など」に該当しないすべての借地権

#### 定期借地権など

次のいずれかに該当するもの

- ① 借地の契約期間が50年以上で、i) 契約の更新を行わないこと、ii) 契約終了後に借地上の住宅（建物）を地主に買い取ってもらうことを請求できない旨の特約がある借地権《定期借地権》
- ② 借地の契約期間が30年以上で、30年

以上経過後に借地上の住宅（建物）を地主に買い取ってもらうことにより借地権を消滅させる旨の特約がある借地権《建物譲渡特約付借地権》

### その他

アパートや一戸建・長屋建の借家に住んでいて、その敷地について所有権又は借地権のいずれもない場合

## 敷地面積

敷地の所有の関係が「所有地」、  
「借地」に住んでいる世帯又は「所有地・借地以外」の「一戸建・長屋建」の住宅に居住する世帯が該当する。

敷地面積は、登記の有無、登記上の地目（宅地、田、畑などの区分）や登記上の土地の区分（一筆）に関係なく、その住宅及び附属建物の敷地となっている土地の面積のことである。工場、事務所などと同じ構内に住宅がある場合には、工場、事務所などの敷地を除いた面積とした。農家などの場合、囲いの中にある附属建物（作業所、畜舎など）の部分の敷地は含めたが、畑などに使っている部分は、登記上の地目に関係なく除いた。マンションなどの共同住宅や長屋建の住宅の場合は、棟の敷地面積ではなく、各住宅の敷地相当分（区分所有分）の面積である。

## 敷地の権利取得の相手方

「所有地」及び「借地」について、敷地を買ったり、借りたりした相手方を次のとおり区分した。

### 国・都道府県・市区町村

国・都道府県・市区町村の所有する土地を買ったり、借りたりした場合

### 都市再生機構（UR）・公社など

「都市再生機構（UR）」、都道府県や市区町村の「住宅供給公社」、  
「住宅協会」、  
「開発公社」、  
「開発協会」などの所有する土地を買ったり、借りたりした場合

### 会社などの法人

会社などの法人の所有する土地を買ったり、借りたりした場合

## 個人

個人の所有する土地を買ったり、借りたりした場合

## 相続・贈与

相続や贈与によって土地を取得した場合

## その他

上記以外で、例えば、土地の等価交換や法人以外の団体から、土地を買ったり、借りたりした場合

## 敷地の取得時期

その敷地を買ったり、借りたり、譲り受けたり、相続した時期をいう。

なお、借りていた土地を買った場合は、買った時期をいう。