

# 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断絶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 専用の便所
- ④ 専用の出入口

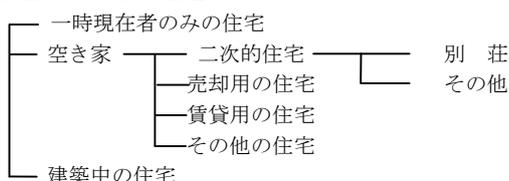
共用であっても、他の世帯の居住部分を通らずに、いつでも使用できる状態のものを含む。

(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。

### 居住世帯のない住宅



### 一時現在者のみの住宅

昼間だけ使用しているとか、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

### 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。

(注)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、人が居住する一般の住宅とした。

### 〈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、旅行者などの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など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」とか、「居住している世帯」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、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さ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さ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1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有しているもの。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

1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。階下が商店で、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をいう。

### 〈建物の階数〉

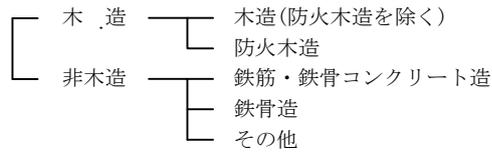
建物全体の地上部分の階数をいう(したがって、地階は含めない。)

なお、中2階や屋根裏の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なる場合は、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、次の「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

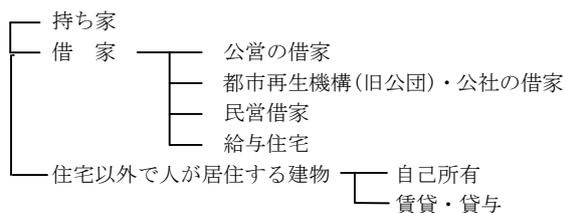
上記以外のもの。例えば、ブロック造、レンガ造などのものが含まれる。

## 〈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、ローンなどの支払い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（旧公団）・公社の借家

「都市再生機構（旧公団）」や県・市の「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・県・市・都市再生機構（旧公団）・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、家賃の支払いの有無を問わない。

## 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及び貸している場合

## 〈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用している部分の面積も含めた。しかし、別棟の物置・車庫の面積や商品倉庫・作業場など営業用の付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。

## 〈持ち家の購入・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（旧公団）・公社など……「都市再生機構（旧公団）」、県や市の「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）

上記の「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

## 〈高齢者等のための設備工事の有無〉

「持ち家」について、平成16年1月以降、高齢者等のための設備の工事をしたか否かを調査した。

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。  
区分は次のとおりとした。

### 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

居住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

## 〈自動火災感知設備の状況〉

自動火災感知設備（住宅用火災警報器等）の状況について、次のとおり区分した。

### 自動火災感知設備がある

火災の発生を熱、煙又は炎によって自動的に感知し、火災信号又は火災情報信号を消火設備等に発信する設備や、警報等を発する設備がある場合（市販されている簡易な設備を含む。）。ただし、共同住宅などで、各住宅の中ではなく共用部分のみに設置されている設備は含めない。

自動火災感知設備がある場合の設置場所について、次のとおり区分した。

- (1) 寝室
- (2) 台所
- (3) 階段
- (4) 廊下
- (5) その他

### 自動火災感知設備はない

## 〈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とするシステム

## 太陽光を利用した発電機器

屋根の上に乘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

## 〈住宅の耐震診断の有無〉

「持ち家」について、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い

### 耐震診断をしたことはない

## 〈住宅の耐震改修工事の状況〉

「持ち家」について、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

横揺れに対抗するため、窓などをふさいで壁を設けるなどの工事

#### 筋かいの設置

横揺れに対抗するため、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、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

火災の発生を熱、煙又は炎によって自動的に感知し、火災信号又は火災情報信号を消火設備等に発信する設備や、警報等を発する設備がある場合（市販されている簡易な設備を含む。）。ただし、共同住宅などで、各住宅の中ではなく共用部分のみに設置されている設備は含めない。

## 《世帯》

### 〈主世帯、同居世帯〉

1住宅に1世帯が住んでいる場合はその世帯を「主世帯」とし、1住宅に2世帯以上住んでいる場合には、そのうちの主な世帯（家の持ち主や借り主の世帯など）を「主世帯」とし、他の世帯を「同居世帯」とした。

なお、単身者が友人と共同でアパートの1室を借りて住んでいる場合など、1住宅に二人以上の単身者が住んでいる場合は、便宜、そのうちの一人を「主世帯」とし、他の人は一人一人を「同居世帯」とした。

### 〈普通世帯、準世帯〉

「普通世帯」とは、住居と生計を共にしている家族などの世帯をいう。家族と一緒に間借りや同居している世帯及び一人で1戸を構えて暮らしている世帯も「普通世帯」とした。主世帯は、すべて「普通世帯」である。住宅に住む同居世帯や住宅以外の建物に住む世帯の場合は、家族と一緒に住んでいた、寮・寄宿舎の管理人の世帯であれば「普通世帯」とした。

「準世帯」とは、単身の下宿人・間借り人、雇主と同居している単身の住み込みの従業員や、寄宿舎・旅館など住宅以外の建物に住んでいる単身者又はそれらの人々の集まりの世帯をいう。

なお、前回の調査から、住宅に同居する一人の準世帯については一人一人を一つの世帯とした。

### 〈世帯人員〉

その世帯にふだん住んでいる世帯員の数をいう。

したがって、たまたま旅行などで一時不在の人でも、ふだんそこに住んでいればその世帯人員に含めた。船舶に乗り組んで長期不在の人（自衛隊の艦船乗組員を除く。）は自宅に住んでいるものとした。

なお、「単身の住み込みの家事手伝い」は雇主の世帯に含めたが、「住み込みの従業員」や「下宿人」、「間借り人」は、雇主や家主の世帯とは別の世帯とした。

### 〈世帯の型〉

夫婦以外の世帯員が2人以上いる場合は年長者の年齢によって区分した。なお、配偶者が単身赴任などのため長期不在で、世帯人員に含まれない場合は、その配偶者を除いて世帯の型を決めた。

### 〈高齢者世帯〉

高齢者世帯を次のとおり区分した。

#### 65歳以上の単身

65歳以上の単身者のみの世帯

#### 65歳以上の夫婦

##### いずれか一方が65歳以上の夫婦

夫婦のいずれか一方が65歳以上の夫婦のみの世帯

##### 夫婦とも65歳以上

夫婦のいずれも65歳以上の夫婦のみの世帯

#### <再掲> 高齢者夫婦

夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯

### 〈世帯の年間収入〉

世帯員全員の1年間の収入（税込み）の合計をいう。

収入には給料・賃金のほか、ボーナス・残業手当などの臨時収入、内職や副業による収入、年金・恩給などの給付金、配当金・利子・家賃・地代などの財産収入、その他仕送り金

などを含む。

なお、相続・贈与や退職金などの経常的でない収入は含まない。

自営業の場合は、売上高ではなく仕入高、原材料費、人件費などの必要経費を差し引いた営業利益をいう。

### 〈家賃・間代〉

持ち家以外に居住する普通世帯が、最近、支払った1か月分の家賃又は間代。

この「家賃・間代」には、敷金・権利金・礼金や共益費・管理費などは含まない。

### 〈共益費・管理費〉

家賃・間代とは別に支払っている、廊下・階段などの共用部分の水道料・電気料・清掃費など。

### 〈居住面積水準〉

居住面積水準は、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進が図られるよう、住生活基本計画（全国計画）（平成18年9月閣議決定）に定められた住宅の面積に関する水準で、次のように設定されている。

#### 最低居住面積水準

世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

#### 誘導居住面積水準

世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準で次の2区分からなる。

#### 都市居住型

都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの

#### 一般型

都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定したもの

これらの居住面積水準では、住宅性能水準（住生活基本計画別紙1）の基本的機能を満たすことを前提として、多様な世帯構成を反映した世帯の規模（人員）に応じた住宅の規模（面積）についての基準が示されている。また、単身者の比較的短期間の居住や適切な規模の共用の台所や浴室などを有する共同の居住については、基準面積によらないことができるとされている。

この調査においては、原則として住宅の延べ面積と設備状況から、上記の居住面積水準を確保しているかどうかを次の条件から判定した。

#### 最低居住面積水準

1 二人以上の世帯で、床面積の合計（延べ面積）が次の算式以上を確保している。

$$10\text{m}^2 \times \text{世帯人員} + 10\text{m}^2 \text{（注1，注2）}$$

2 単身世帯の場合は、以下のいずれかを確保している。

(1) 29歳以下の単身者で、専用の台所があり、居住室の畳数が「4.5畳」以上

(2) 29歳以下の単身者で、共用の台所があり、居住室の畳数が「6.0畳」以上

(3) 30歳以上の単身者で、床面積の合計（延べ面積）が「25㎡」以上

#### 誘導居住面積水準 都市居住型

1 二人以上の世帯で、床面積の合計（延べ面積）が次の算式以上を確保している。

$$20\text{m}^2 \times \text{世帯人員} + 15\text{m}^2 \text{（注1，注2）}$$

2 単身世帯の場合は、以下のいずれかを確保している。

(1) 29歳以下の単身者で、独立の台所があり、居住室の畳数が「10.5畳」以上の場合

- (2) 29歳以下の単身者で、食事室等他の用途と兼用の台所又は共用の台所があり、居住室の畳数が「12.0畳」以上の場合
- (3) 30歳以上の単身者で、床面積の合計（延べ面積）が「40㎡」以上の場合

注1 世帯人員は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算出する。ただし、これらにより算出された世帯人員が2人に満たない場合は2人とする。また、年齢が「不詳」の者は1人とする。

注2 世帯人員（注1の適用がある場合には適用後の世帯人員）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

なお、居住面積水準以上の世帯について、更に「水準以上の世帯で設備等の条件を満たしている世帯」を、次に示す設備等の条件により判定した。

最低居住面積水準以上の世帯で設備等の条件を満たしている

- ① 専用の台所がある。
- ② 水洗トイレがある。
- ③ 浴室がある。
- ④ 洗面所がある。

誘導居住面積水準以上の世帯で設備等の条件を満たしている

- ① 専用の台所がある。
- ② 水洗トイレがある。
- ③ 浴室がある。
- ④ 洗面所がある。

#### 〈世帯の家計を主に支える者〉

その世帯の家計の主たる収入を得ている人。

なお、他の世帯からの送金等により家計を支えている場合は、便宜上その世帯のうち一人を代表者とし、その代表者を家計を主に支える者とした。

#### 別世帯となっている子の居住地

家計を主に支える者の子のうち、住居又は生計を別にする子（未婚の子、既婚の子及び子の配偶者を含む。）の住んでいる場所について次のとおり区分した。子が2人以上いる場合は、最も近くに住んでいる子について調査した。

##### 別世帯になっている子がいる

###### 一緒に住んでいる

同じ住居内に子が同居している場合。

###### 同じ建物又は同じ敷地内に住んでいる

子がアパートやマンションなどの同じ棟内の別の住居に住んでいる場合や、同じ敷地内にある別棟の建物に住んでいる場合。

###### 徒歩5分程度の場所に住んでいる

###### 片道15分未満の場所に住んでいる\*

###### 片道1時間未満の場所に住んでいる\*

###### 片道1時間以上の場所に住んでいる\*

\*「片道15分」及び「片道1時間」とは、ふだん行き来に利用している交通手段による所要時間のことをいう。

##### 別世帯の子はいない

子がない場合を含む。