



平成30年住宅・土地統計調査 「住宅及び世帯に関する基本集計」の概要

統計解析 No. 111

1 はじめに

住宅・土地統計調査は、我が国における住宅及びその居住世帯に関する様々な事項の現状と推移を明らかにすることにより、住生活に関する施策の基礎資料を得ることを目的とした政府の基幹統計調査であり、5年周期にて実施されています。

この度、国において、平成30年住宅・土地統計調査の「住宅及び世帯に関する基本集計」が公表されましたことを受け、本稿において、京都市域における結果を取りまとめました。

なお、この調査は標本調査であるため、結果には標本誤差を含みます。また、各表の数値のうち京都市全域の値については10の位を四捨五入し、行政区の値については1の位を四捨五入して表章しているため、総数と内訳の計が一致しない場合があります。

また、本稿内で使用されている用語の定義につきましては、9ページ以降の「10 用語の解説」をご覧ください。

2 京都市の総住宅数及び空き家数の推移（概況）

2018（平成30）年10月1日現在、京都市の総住宅数は821,000戸で、調査開始以来最多となりましたが、前回調査に比べ、今回調査の住宅数の増加率は大幅に鈍化しました。

また、空き家数は106,000戸、空き家率は12.9%となり、前回調査に比べて8,290戸、1.1ポイントの減少となりました。（表－1，図－1，図－2参照）

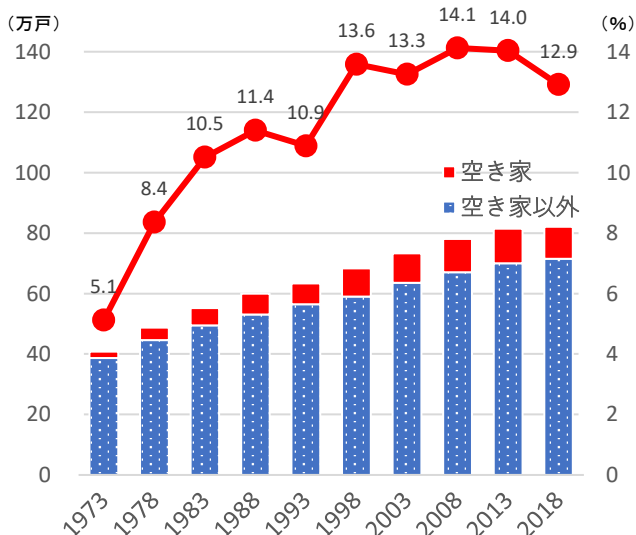
表－1 総住宅数・空き家数・空き家率の推移

各年10月1日現在

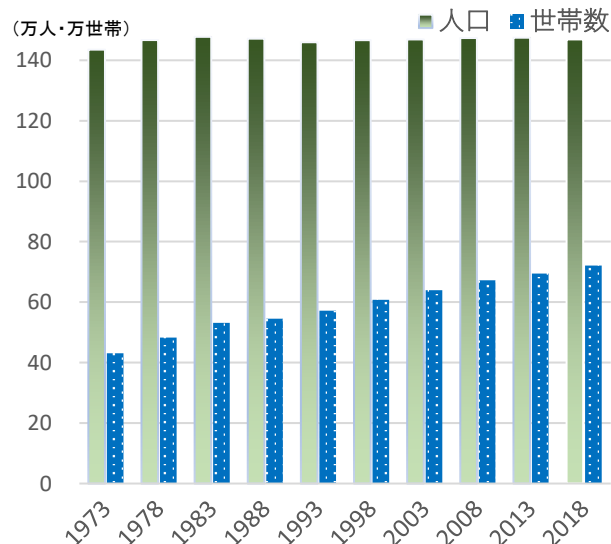
調査年	住宅・土地統計調査			(参考)京都市推計人口統計	
	総住宅数(戸)	空き家数(戸)	空き家率(%)	世帯数	人口
1973(昭和48)年	407,900	20,900	5.1	430,442	1,435,254
1978(昭和53)年	486,900	40,700	8.4	482,351	1,466,958
1983(昭和58)年	552,320	58,060	10.5	531,029	1,477,636
1988(昭和63)年	599,220	68,290	11.4	545,628	1,471,554
1993(平成5)年	633,320	68,950	10.9	571,383	1,459,654
1998(平成10)年	682,840	92,760	13.6	607,312	1,466,555
2003(平成15)年	732,980	97,120	13.3	639,745	1,468,944
2008(平成20)年	780,920	110,290	14.1	671,855	1,473,646
2013(平成25)年	814,400	114,290	14.0	694,432	1,474,669
2018(平成30)年	821,000	106,000	12.9	721,045	1,468,980

注)住宅・土地統計調査の調査項目の一つである世帯数と、京都市推計人口統計における世帯数は、調査の手法が異なるため一致しません。

図－1 総住宅数・空き家数・空き家率の推移



図－2 京都市推計人口統計



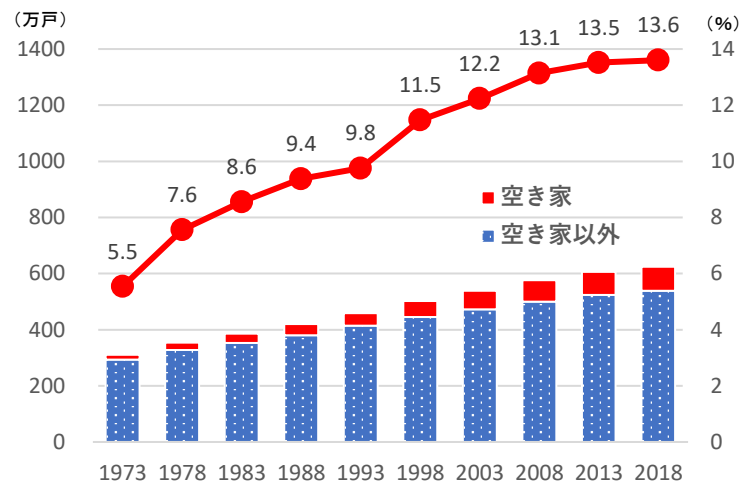
3 全国及び政令指定都市別の概況（総住宅数・空き家数・空き家率）

全国における1973（昭和48）年以降の推移をみると、総住宅数、空き家数、空き家率ともに増加が続いています。（表－2，図－3参照）

表－2 総住宅数・空き家数・空き家率の推移（全国）
各年10月1日現在

調査年	総住宅数 (万戸)	空き家数 (万戸)	空き家率 (%)
1973(昭和48)年	3,106	172	5.5
1978(昭和53)年	3,545	268	7.6
1983(昭和58)年	3,861	330	8.6
1988(昭和63)年	4,201	394	9.4
1993(平成5)年	4,588	448	9.8
1998(平成10)年	5,025	576	11.5
2003(平成15)年	5,389	659	12.2
2008(平成20)年	5,759	757	13.1
2013(平成25)年	6,063	820	13.5
2018(平成30)年	6,241	849	13.6

図－3 総住宅数・空き家数・空き家率の推移（全国）

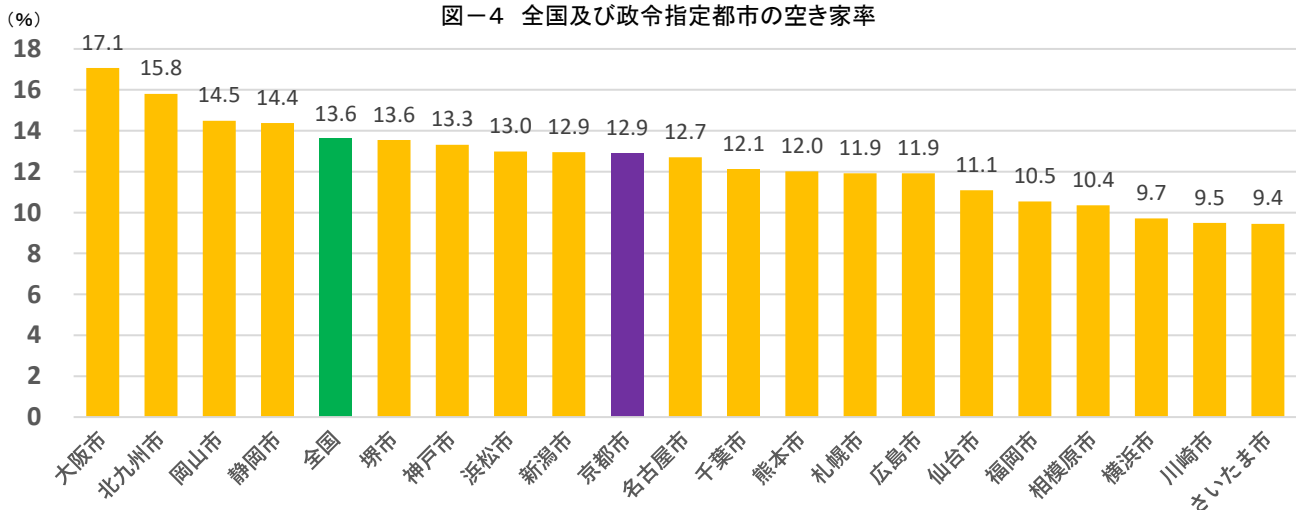


政令指定都市別でみると、2018（平成30）年10月1日現在、20政令指定都市の中で最も空き家率が高かったのは大阪市（17.1%）、最も低かったのはさいたま市（9.4%）でした。京都市の空き家率は、高いほうから9番目でした。（表－3，図－4参照）

表－3 全国及び政令指定都市の総住宅数・空き家数・空き家率

地域名	総住宅数(戸)	空き家数(戸)	空き家率(%)	2018(平成30)年10月1日現在			
				地域名	総住宅数(戸)	空き家数(戸)	空き家率(%)
全国	62,407,400	8,488,600	13.6	浜松市	359,600	46,700	13.0
政令指定都市	14,436,700	1,792,100	12.4	名古屋市	1,234,600	156,900	12.7
札幌市	1,051,400	125,400	11.9	京都市	821,000	106,000	12.9
仙台市	575,000	63,800	11.1	大阪市	1,675,900	286,100	17.1
さいたま市	608,700	57,500	9.4	堺市	404,400	54,800	13.6
千葉市	478,900	57,900	12.1	神戸市	820,100	109,200	13.3
横浜市	1,835,800	178,300	9.7	岡山市	367,200	53,200	14.5
川崎市	777,800	73,800	9.5	広島市	612,100	73,000	11.9
相模原市	349,700	36,200	10.4	北九州市	501,800	79,300	15.8
新潟市	373,900	48,400	12.9	福岡市	893,600	94,200	10.5
静岡市	333,100	47,900	14.4	熊本市	362,100	43,500	12.0

図－4 全国及び政令指定都市の空き家率



4 行政区別の概況（総住宅数・空き家数・空き家率）

京都市の行政区別の状況をみると、総住宅数は前回調査に比べ7区（上京区、南区、右京区、山科区、中京区、下京区、西京区 ※増加率の高い順）で増加し、4区（東山区、北区、左京区、伏見区 ※減少率の高い順）で減少しました。特に上京区では+8.4%（+4,160戸）の大幅増、東山区では-6.0%（-1,710戸）の大幅減となりました。

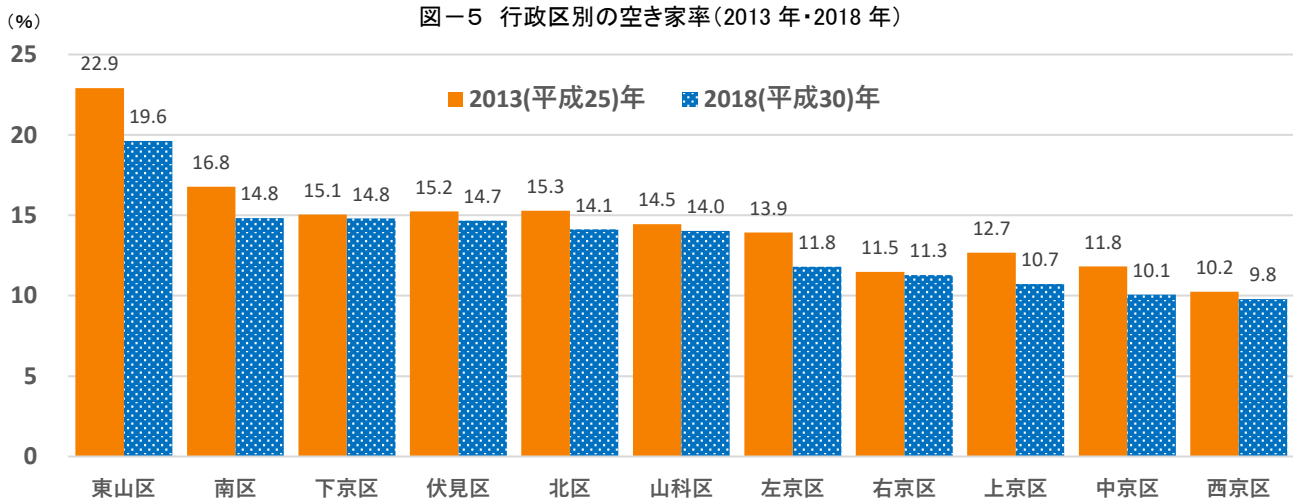
空き家の状況をみると、2018（平成30）年10月1日現在、行政区の中で最も空き家率が高かったのは東山区（19.6%）でしたが、前回調査に比べ、東山区の空き家数は1,270件、空き家率は3.3ポイントの大幅な減少となっています。また、すべての区で空き家率が減少しています。（表-4、図-5参照）

表-4 行政区別の総住宅数・空き家数・空き家率の推移

各年10月1日現在

総住宅数(戸)	京都市	北区	上京区	左京区	中京区	東山区	山科区	下京区	南区	右京区	西京区	伏見区
1988(昭和63)年	599,220	57,330	38,370	82,280	43,390	23,380	53,430	32,840	38,500	78,540	46,380	104,770
1993(平成5)年	633,320	59,020	39,700	80,590	43,990	25,010	56,940	33,790	41,320	81,180	54,380	117,410
1998(平成10)年	682,840	64,360	44,170	85,320	47,830	25,530	61,330	37,620	45,420	87,600	58,430	125,220
2003(平成15)年	732,980	62,750	47,200	93,280	55,440	26,610	58,440	45,070	49,010	95,880	64,470	134,840
2008(平成20)年	780,920	67,060	49,680	94,500	64,550	26,320	69,390	48,240	51,910	103,870	66,470	138,920
2013(平成25)年	814,400	69,440	49,380	97,810	67,230	28,320	70,170	55,280	54,190	103,220	69,680	149,690
2018(平成30)年	821,000	67,510	53,540	95,800	68,280	26,610	72,350	56,010	56,780	106,890	70,280	146,950
空き家数(戸)	京都市	北区	上京区	左京区	中京区	東山区	山科区	下京区	南区	右京区	西京区	伏見区
1988(昭和63)年	68,290	6,670	4,290	10,660	5,340	3,790	6,950	4,310	3,880	7,890	2,860	11,640
1993(平成5)年	68,950	6,070	3,830	10,040	5,310	3,300	6,840	5,110	4,630	6,900	4,060	12,850
1998(平成10)年	92,760	10,480	6,370	11,360	7,210	4,100	7,330	6,470	6,900	11,320	5,800	15,430
2003(平成15)年	97,120	8,190	7,460	11,520	6,880	4,980	7,690	7,550	8,040	13,390	5,950	15,460
2008(平成20)年	110,290	11,290	6,950	14,670	9,420	5,340	11,060	7,740	7,400	13,500	6,370	16,540
2013(平成25)年	114,290	10,610	6,260	13,630	7,940	6,490	10,140	8,320	9,090	11,860	7,140	22,810
2018(平成30)年	106,000	9,540	5,740	11,310	6,870	5,220	10,150	8,290	8,420	12,060	6,880	21,540
空き家率(%)	京都市	北区	上京区	左京区	中京区	東山区	山科区	下京区	南区	右京区	西京区	伏見区
1988(昭和63)年	11.4	11.6	11.2	13.0	12.3	16.2	13.0	13.1	10.1	10.0	6.2	11.1
1993(平成5)年	10.9	10.3	9.6	12.5	12.1	13.2	12.0	15.1	11.2	8.5	7.5	10.9
1998(平成10)年	13.6	16.3	14.4	13.3	15.1	16.1	12.0	17.2	15.2	12.9	9.9	12.3
2003(平成15)年	13.3	13.1	15.8	12.3	12.4	18.7	13.2	16.8	16.4	14.0	9.2	11.5
2008(平成20)年	14.1	16.8	14.0	15.5	14.6	20.3	15.9	16.0	14.3	13.0	9.6	11.9
2013(平成25)年	14.0	15.3	12.7	13.9	11.8	22.9	14.5	15.1	16.8	11.5	10.2	15.2
2018(平成30)年	12.9	14.1	10.7	11.8	10.1	19.6	14.0	14.8	14.8	11.3	9.8	14.7

図-5 行政区別の空き家率(2013年・2018年)



5 居住世帯の有無及び空き家の種別

2018（平成30）年10月1日現在、京都市の住宅総数のうち、居住世帯がある住宅は709,900戸（86.5%）で、調査開始以来最多となりました。一方、同居世帯がある（二世帯以上が同居する）住宅数は1,400戸で、調査開始以来最少となりました。居住世帯がない住宅は111,100戸（13.5%）で、うち空き家は106,000戸でした。

空き家の種別をみると、賃貸用住宅が54,600戸（51.5%）、売却用住宅が4,200戸（4.0%）、二次的住宅（別荘等）が2,200戸（2.1%）、その他の住宅が45,100戸（42.5%）でした。前回調査と比べると、賃貸用、売却用、二次的住宅の空き家数は減少し、その他の住宅の空き家数は横ばいでした。

（表－5，図－6，図－7参照）

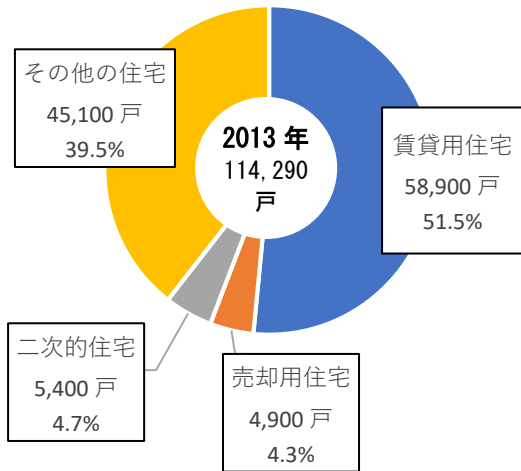
表－5 居住世帯の有無別の住宅数

(単位 戸) 各年10月1日現在

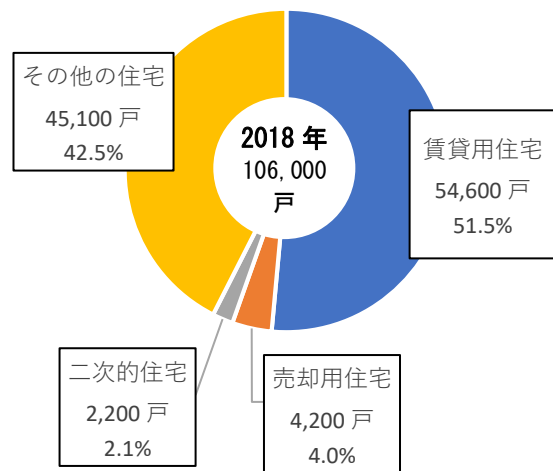
	総数	居住世帯あり		居住世帯なし							
		総数	同居世帯あり	総数	一時現在のみの ^{a)}	建築中	空き家				
							総数	賃貸用住宅	売却用住宅	二次的住宅	その他の住宅
1988(昭和63)年	599,220	516,320	3,790	82,900	11,820	2,790	68,290	40,430	6,880	20,980	
1993(平成5)年	633,320	533,410	3,140	79,920	9,180	1,790	68,950	42,200	4,700	22,000	
1998(平成10)年	682,840	581,600	2,400	101,200	7,000	1,400	92,760	57,800	5,100	29,800	
2003(平成15)年	732,980	625,300	3,300	107,700	9,100	1,500	97,120	51,300	5,100	7,600	33,000
2008(平成20)年	780,920	658,060	2,620	122,870	8,360	4,210	110,290	57,400	7,300	7,200	38,300
2013(平成25)年	814,400	692,790	1,940	121,610	5,950	1,360	114,290	58,900	4,900	5,400	45,100
2018(平成30)年	821,000	709,900	1,400	111,100	3,700	1,500	106,000	54,600	4,200	2,200	45,100
北区	67,510	57,700	90	9,810	260	10	9,540	5,970	310	460	2,810
上京区	53,540	47,430	50	6,100	320	50	5,740	2,360	90	140	3,140
左京区	95,800	83,660	320	12,140	590	250	11,310	4,780	310	240	5,970
中京区	68,280	60,780	40	7,500	550	70	6,870	3,130	110	230	3,410
東山区	26,610	21,130	70	5,490	220	50	5,220	2,050	80	90	3,000
山科区	72,350	61,780	60	10,570	60	360	10,150	5,250	600	-	4,300
下京区	56,010	47,480	70	8,530	210	40	8,290	4,080	150	280	3,770
南区	56,780	48,250	70	8,530	30	80	8,420	3,570	50	30	4,780
右京区	106,890	94,020	500	12,860	490	310	12,060	5,810	360	570	5,320
西京区	70,280	63,170	50	7,110	130	100	6,880	4,040	810	30	2,000
伏見区	146,950	124,460	100	22,490	800	150	21,540	13,520	1,300	110	6,620

a) 一時現在のみの住宅：昼間だけ使用している、あるいは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

図－6 2013(平成25)年の空き家の内訳



図－7 2018(平成30)年の空き家の内訳



6 住宅の構造及び建築の時期

2018（平成30）年10月1日現在、京都市の居住世帯がある住宅を構造別で見ると、木造が330,400戸（46.5%）、非木造が379,400戸（53.4%）でした。

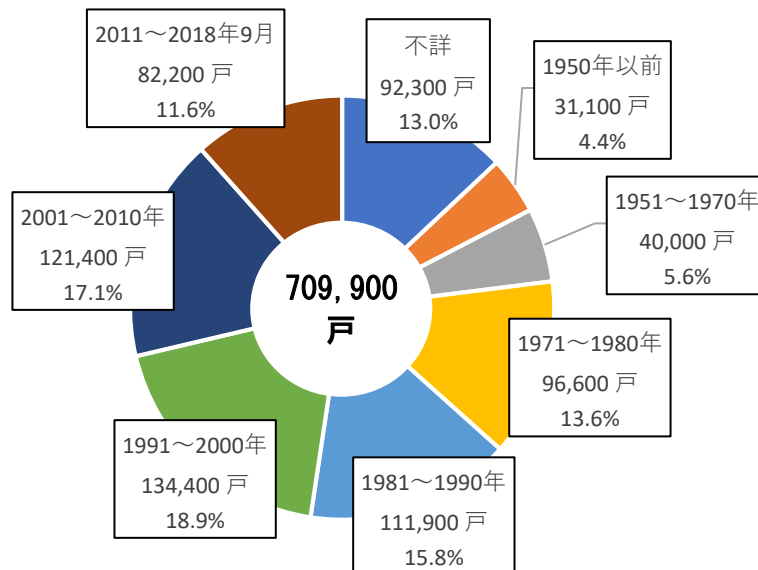
建築の時期別で住宅数の割合をみると、1950年以前に建築された住宅は4.4%、1951年～1970年は5.6%、1971年～1980年は13.6%、1981年～1990年は15.8%、1991年～2000年は18.9%、2001年～2010年は17.1%、2011年以降は11.6%、建築時期不詳は13.0%でした。（表－6、図－8参照）

表－6 居住世帯のある住宅の構造及び建築の時期別住宅数

建築の時期 行政区	総数	木造			非木造			
		総数	木造	防火木造	総数	鉄筋・鉄骨コ ンクリート造	鉄骨造	その他
京都市総数	709,900	330,400	160,200	170,200	379,400	326,400	51,300	1,800
建築時期不詳	92,300	45,200	24,100	21,200	47,100	36,400	10,400	300
1950年以前	31,100	29,700	21,600	8,200	1,400	900	400	0
1951～1970年	40,000	30,200	17,800	12,400	9,800	8,800	900	100
1971～1980年	96,600	46,500	25,400	21,100	50,200	46,900	3,200	100
1981～1990年	111,900	42,500	20,300	22,300	69,400	59,600	9,400	400
1991～1995年	57,500	23,800	9,800	14,000	33,800	27,600	5,900	200
1996～2000年	76,900	31,900	12,000	19,900	45,000	39,200	5,500	300
2001～2005年	58,000	25,400	8,500	16,900	32,600	29,600	2,800	200
2006～2010年	63,400	23,900	9,100	14,700	39,600	33,600	5,900	100
2011～2013年	37,500	14,200	4,700	9,500	23,300	20,600	2,700	100
2014年	11,300	4,000	1,400	2,700	7,200	6,400	800	-
2015年	8,800	3,400	1,300	2,100	5,400	4,600	800	-
2016年	9,500	4,200	1,900	2,400	5,300	4,500	800	-
2017年	9,200	3,800	1,700	2,100	5,400	4,500	900	-
2018年1月～9月	5,900	1,600	700	900	4,300	3,200	1,100	0
北区	57,700	33,360	16,660	16,710	24,340	18,040	6,140	160
上京区	47,430	17,070	11,460	5,610	30,360	26,880	3,460	30
左京区	83,660	40,650	22,340	18,320	43,000	36,730	5,300	970
中京区	60,780	18,400	9,890	8,500	42,380	35,540	6,830	20
東山区	21,130	10,070	5,980	4,090	11,060	9,780	1,260	30
山科区	61,780	33,910	14,130	19,780	27,870	22,330	5,530	-
下京区	47,480	12,780	9,340	3,440	34,700	32,090	2,570	40
南区	48,250	23,340	12,080	11,260	24,910	23,320	1,520	70
右京区	94,020	49,350	24,800	24,560	44,670	35,760	8,470	440
西京区	63,170	34,330	11,830	22,500	28,840	25,190	3,650	-
伏見区	124,460	57,140	21,660	35,480	67,320	60,760	6,530	30

注)「-」は皆無、「0」は表章単位に満たない数であることを示す。

図－8 居住世帯のある住宅の建築時期別住宅数の割合



7 住宅の建て方・共同住宅の階数

2018（平成30）年10月1日現在、京都市の居住世帯がある住宅を建て方別でみると、一戸建が322,200戸（45.4%）、長屋建が17,700戸（2.5%）、共同住宅が368,700戸（51.9%）でした。

また、共同住宅を階数別でみると、1・2階建が44,800戸（12.2%）、3～5階建が181,100戸（49.1%）、6～10階建が104,300戸（28.3%）、11階建以上が38,500戸（10.4%）でした。（表－7参照）

なお、住宅の建て方別の住宅数は行政区により傾向が異なります。一戸建ての割合が最も高い行政区は北区で、一戸建は57.1%、共同住宅は40.6%でした。一戸建の割合が最も低い行政区は下京区で、一戸建は28.8%、共同住宅は69.3%でした。周辺区では一戸建の割合が高く、中心区では共同住宅の割合が高い傾向がみられます。

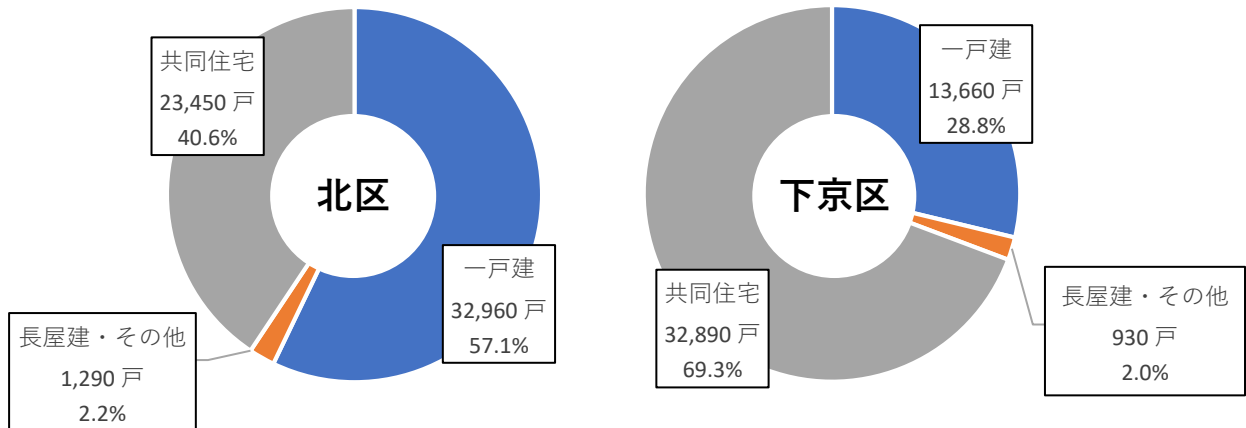
（図－9、図－10参照）

表－7 居住世帯のある住宅の建て方及び共同住宅の階数別住宅数

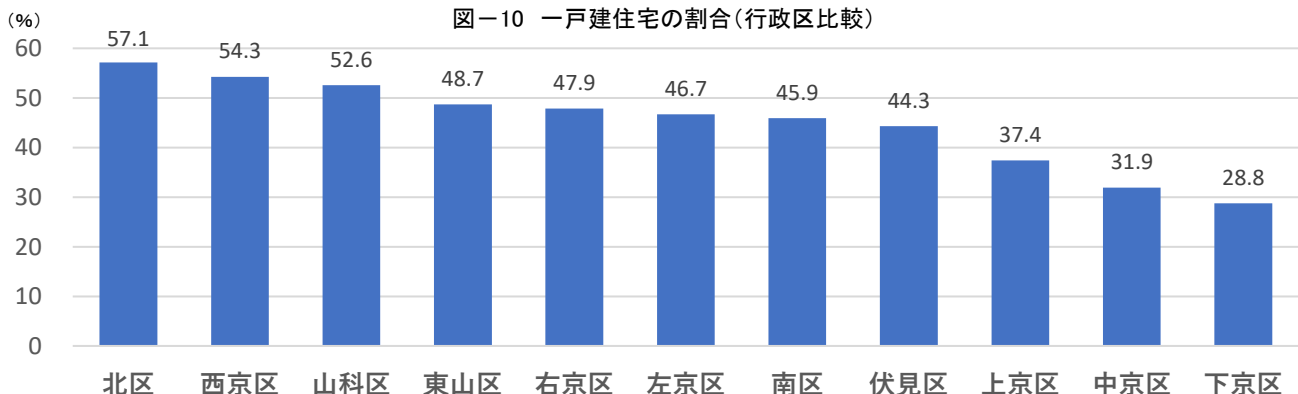
(単位 戸) 2018(平成30)年10月1日

行政区	総数	一戸建	長屋建	共同住宅					その他
				総数	1・2階建	3～5階建	6～10階建	11階建以上	
京都市	709,900	322,200	17,700	368,700	44,800	181,100	104,300	38,500	1,300
北区	57,700	32,960	1,130	23,450	7,050	14,350	2,050	0	160
上京区	47,430	17,750	370	29,210	1,420	16,470	7,730	3,590	110
左京区	83,660	39,060	1,930	42,480	9,690	26,250	6,540	0	180
中京区	60,780	19,410	380	40,820	840	16,330	15,830	7,830	170
東山区	21,130	10,290	550	10,230	750	6,370	3,110	0	50
山科区	61,780	32,480	2,810	26,480	4,560	9,500	11,200	1,220	10
下京区	47,480	13,660	820	32,890	890	8,810	12,730	10,460	110
南区	48,250	22,150	370	25,720	3,650	9,490	9,940	2,630	10
右京区	94,020	45,010	4,590	44,170	4,800	20,160	16,520	2,690	260
西京区	63,170	34,280	2,510	26,290	3,640	18,440	3,250	960	90
伏見区	124,460	55,150	2,190	66,970	7,530	34,910	15,390	9,130	150

図－9 居住世帯のある住宅の建て方別住宅数の割合(北区・下京区比較)



図－10 一戸建住宅の割合(行政区比較)



8 住宅の所有の関係

2018（平成30）年10月1日現在、京都市の居住世帯がある住宅を所有の関係別で見ると、持ち家が378,500戸（53.3%）、借家が293,700戸（41.4%）でした。（表－8参照）

行政区別で見ると、持ち家の割合が最も高い行政区は山科区で、持ち家は61.8%、借家は33.7%でした。持ち家の割合が最も低い行政区は下京区で、持ち家は41.4%、借家は52.9%でした。周辺区では持ち家の割合が高く、中心区では借家の割合が高い傾向がみられます。（図－11、図－12参照）

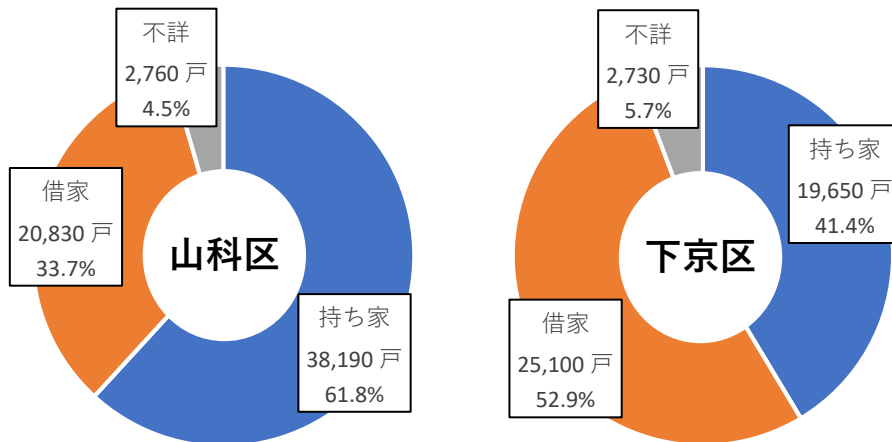
表－8 居住世帯のある住宅の所有の関係別住宅数

(単位 戸)

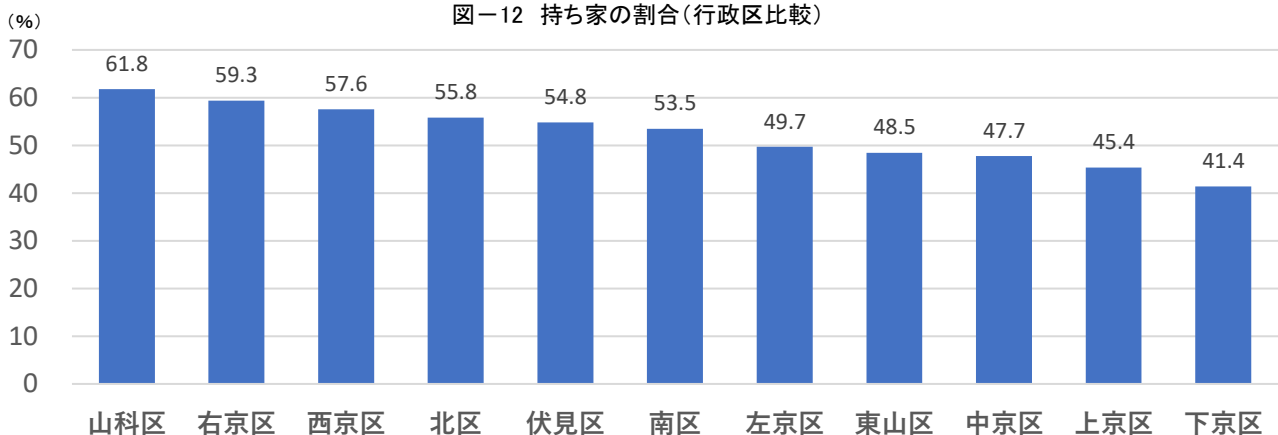
2018(平成30)年10月1日

行政区	総数	持ち家	借家				所有関係不詳	
			総数	公営の借家	都市再生機構・公社の借家	民間借家		給与住宅
京都市	709,900	378,500	293,700	19,300	13,800	253,500	7,100	37,700
北区	57,700	32,210	20,610	130	70	20,220	190	4,880
上京区	47,430	21,510	22,110	-	720	21,070	310	3,810
左京区	83,660	41,570	35,900	790	260	34,320	530	6,190
中京区	60,780	29,010	28,220	180	1,190	26,340	500	3,550
東山区	21,130	10,240	9,280	290	-	8,860	130	1,610
山科区	61,780	38,190	20,830	2,320	550	17,420	540	2,760
下京区	47,480	19,650	25,100	380	340	23,430	960	2,730
南区	48,250	25,800	20,070	880	1,190	17,230	770	2,380
右京区	94,020	55,790	35,280	1,210	860	32,200	1,000	2,950
西京区	63,170	36,360	23,000	3,540	2,870	15,970	620	3,810
伏見区	124,460	68,190	53,340	9,570	5,750	36,460	1,560	2,930

図－11 居住世帯のある住宅の所有の関係別住宅数の割合(山科区・下京区比較)



図－12 持ち家の割合(行政区比較)



9 省エネルギー設備等

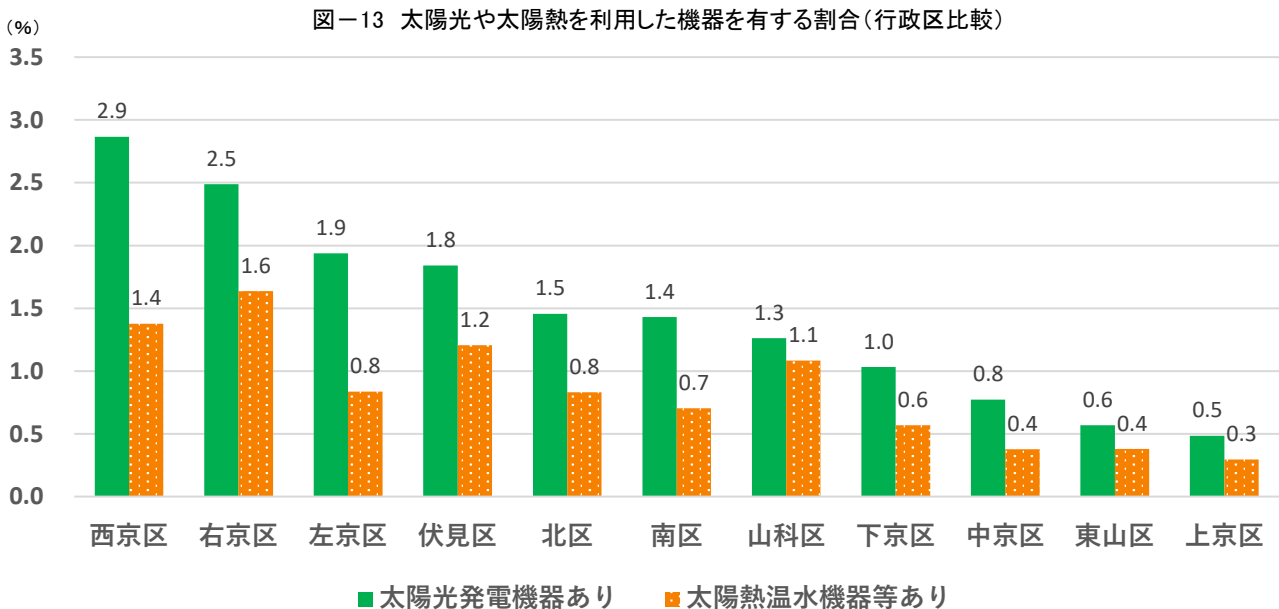
2018（平成30）年10月1日現在、京都市の居住世帯がある住宅のうち、太陽光を利用した発電機器がある住宅は11,700戸（1.65%）、太陽熱を利用した温水機器等がある住宅は6,800戸（0.96%）でした。（表－9参照）

行政区別で見ると、太陽光を利用した発電機器がある住宅の割合が最も高い区は西京区（2.9%）、太陽熱を利用した温水機器等がある住宅の割合が最も高い区は右京区（1.6%）でした。太陽光や太陽熱を利用した機器の利用割合は周辺区で高く、中心区は低い傾向がみられます。（図－13参照）

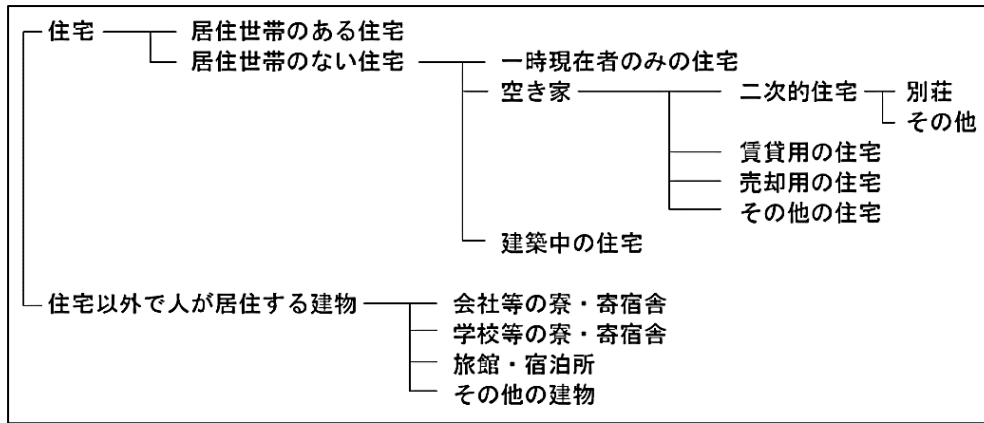
表－9 居住世帯のある住宅の建て方及び省エネルギー設備等の有無別住宅数

住宅の建て方 行政区	総数 a)	省 エ ネ ル ギ ー 設 備 等						
		太陽光を利用した発電機器		太陽熱を利用した温水機器等		二重サッシ又は複層ガラスの窓		
		あり	なし	あり	なし	すべての窓にあり	一部の窓にあり	なし
住宅総数	709,900	11,700	660,600	6,800	665,500	61,400	84,100	526,800
一戸建	322,200	9,800	300,100	6,000	303,900	36,000	62,800	211,100
長屋建	17,700	100	15,500	100	15,500	900	2,100	12,500
共同住宅	368,700	1,800	344,200	700	345,300	24,400	19,000	302,600
その他	1,300	0	800	0	900	100	200	500
北区	57,700	840	51,980	480	52,340	5,020	8,760	39,040
上京区	47,430	230	43,400	140	43,490	3,620	3,940	36,070
左京区	83,660	1,620	75,840	700	76,770	8,800	11,990	56,680
中京区	60,780	470	56,760	230	57,000	5,400	5,240	46,600
東山区	21,130	120	19,390	80	19,440	1,220	2,440	15,860
山科区	61,780	780	58,240	670	58,360	4,360	8,010	46,660
下京区	47,480	490	44,260	270	44,480	2,420	4,860	37,470
南区	48,250	690	45,190	340	45,540	3,010	5,400	37,480
右京区	94,020	2,340	88,740	1,540	89,530	9,010	9,840	72,230
西京区	63,170	1,810	57,550	870	58,490	6,690	8,160	44,510
伏見区	124,460	2,290	119,230	1,500	120,020	11,870	15,460	94,190

a) 省エネルギー設備等「不詳」を含む。



10 用語の解説



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

なお、いわゆる「廃屋」については、そのままではそこで家庭生活を営むことが困難なことから、この調査では住宅としていない。

居住世帯のある住宅

上記の「住宅」の要件を満たしているもののうち、ふだん人が居住している住宅。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、原則として、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。

居住世帯のない住宅

上記の「住宅」の要件を満たしているもののうち、ふだん人が居住していない住宅を次のとおり区分した。

区分	内容
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、賃貸用の住宅、売却用の住宅及びその他の住宅
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。

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。

区分		内容
木造	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、瓦、トタンなどの防火性能を有する材料でできているもの
非木造	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、増改築や改修工事等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、増改築や改修工事等をした部分の面積が、増改築や改修工事等後の住宅の延べ面積の半分以上であれば、増改築や改修工事等をした時期を建築の時期とした。

なお、むね数の集計における「建築の時期」とは、一棟の中に二つ以上の住宅がある場合、建物内の各住宅の建築の時期のうち最も多いものを、当該建物の建築の時期とした。

住宅の建て方

住宅の建て方を次のとおり区分した。

区分	内容
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を重ねて建てたもの 1階が店舗で、2階以上に二つ以上の住宅がある建物も含む。
その他	上記のどれにも当てはまらないもの 例えば、工場や事務所などの一部に住宅がある場合

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。

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。

区分		内容
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。
借家	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。
	都市再生機構（UR）・公社の借家	都市再生機構（UR）又は都道府県・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。 ※ 高齢・障害・求職者雇用支援機構の雇用促進住宅（移転就職者用宿舎）も含む
	民営借家	「公営の借家」、「都市再生機構（UR）・公社の借家」及び「給与住宅」でないもの
	給与住宅	勤務先の会社・官公庁・団体などが所有又は管理していて、職務の都合上又は給与の一部として居住している住宅 いわゆる「社宅」、「公務員住宅」などと呼ばれているもの。 ※ 家賃の支払の有無を問わず、また、勤務先の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

省エネルギー設備等

人が居住する住宅について、省エネルギー設備を次のとおりとした。

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

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

二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓

(1) 二重以上のサッシ

外窓と内窓が二重以上の構造となった窓（内側が障子の場合も含めない。）

(2) 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