令和７(2025)年３月31日発行

京都市総合企画局デジタル化戦略推進室
情報統計・データ利活用推進担当

統計解析 No. 150

令和５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

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、令和５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、2023（令和５）年10月１日現在の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）

京都市の総住宅数は842,300戸で、調査開始以来最多となりました。

また、空き家数は105,300戸、空き家率は12.5%となり、前回調査に比べて700戸、0.4ポイントの減少となりました。（**表－１、図－１、図－２**参照）

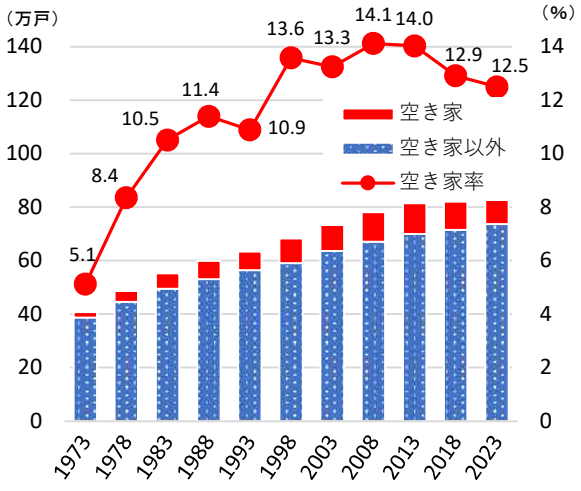
表－１　総住宅数・空き家数・空き家率の推移

各年10月１日現在

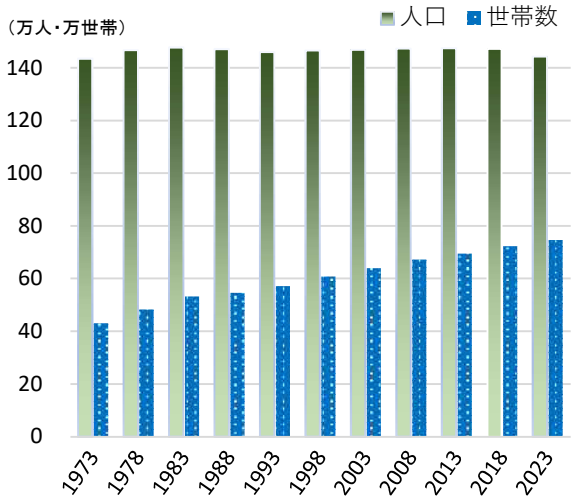
調査年	住宅・土地統計調査			（参考）京都市推計人口統計	
	総住宅数（戸）	空き家数（戸）	空き家率（%）	世帯数	人口
1973（昭和48）年	407,900	20,900	5.1	430,442	1,435,254
1978（昭和53）年	486,900	40,700	8.4	482,351	1,466,958
1983（昭和58）年	552,320	58,060	10.5	531,029	1,477,636
1988（昭和63）年	599,220	68,290	11.4	545,628	1,471,554
1993（平成５）年	633,320	68,950	10.9	571,383	1,459,654
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	721,982	1,472,502
2023(令和５)年	**842,300**	**105,300**	**12.5**	**745,630**	**1,443,486**

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）

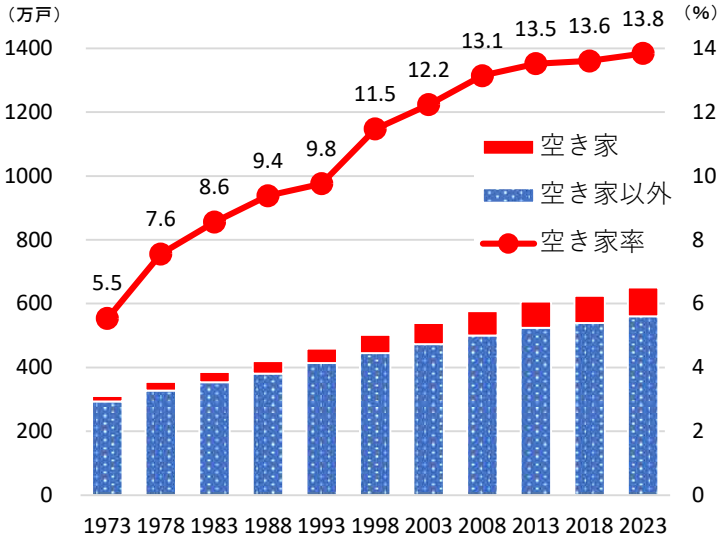
全国における 1973（昭和 48）年以降の推移をみると、総住宅数、空き家数、空き家率ともに増加が続いています。　（表－2、図－3参照）

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
988（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
2023(令和 5)年	**6,505**	**900**	**13.8**

図－3　総住宅数・空き家数・空き家率の推移（全国）



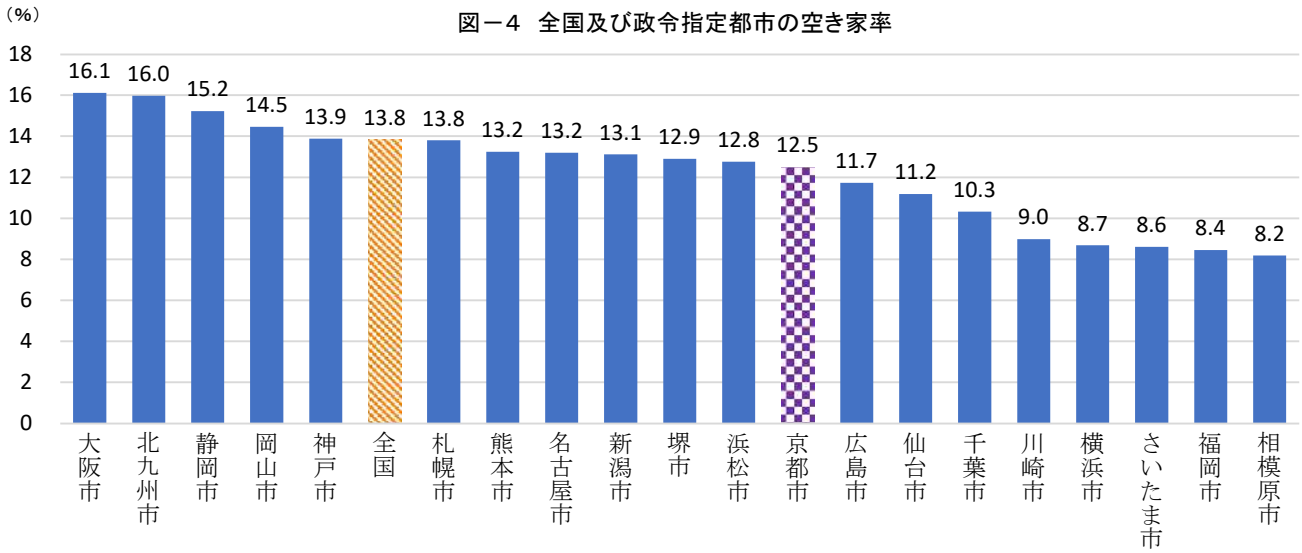
政令指定都市別でみると、20 政令指定都市の中で最も空き家率が高かったのは大阪市（16. 1%）、最も低かったのは相模原市（8. 2%）でした。京都市の空き家率は、12. 5%で低いほうから 9 番目でした。（表－3、図－4参照）

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

2023（令和 5）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	65, 046, 700	9, 001, 600	13. 8
政令指定都市	15, 272, 700	1, 846, 400	12. 1
札幌市	1, 128, 200	155, 800	13. 8
仙台市	604, 700	67, 600	11. 2
さいたま市	656, 300	56, 500	8. 6
千葉市	510, 700	52, 700	10. 3
横浜市	1, 942, 700	168, 600	8. 7
川崎市	836, 900	75, 100	9. 0
相模原市	369, 300	30, 200	8. 2
新潟市	381, 800	50, 100	13. 1
静岡市	346, 100	52, 700	15. 2
浜松市	371, 400	47, 400	12. 8
名古屋市	1, 310, 600	173, 000	13. 2
京都市	**842,300**	**105,300**	**12.5**
大阪市	1, 827, 900	294, 600	16. 1
堺市	427, 800	55, 200	12. 9
神戸市	852, 400	118, 400	13. 9
岡山市	387, 900	56, 100	14. 5
広島市	628, 800	73, 700	11. 7
北九州市	517, 800	82, 700	16. 0
福岡市	944, 000	79, 700	8. 4
熊本市	385, 100	51, 000	13. 2

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９区（山科区、南区、上京区、西京区、伏見区、右京区、下京区、左京区、中京区 ※増加率の高い順）で増加し、２区（東山区、北区 ※減少率の高い順）で減少しました。特に東山区では 10.7%（2,840 戸）の大幅減となりました。

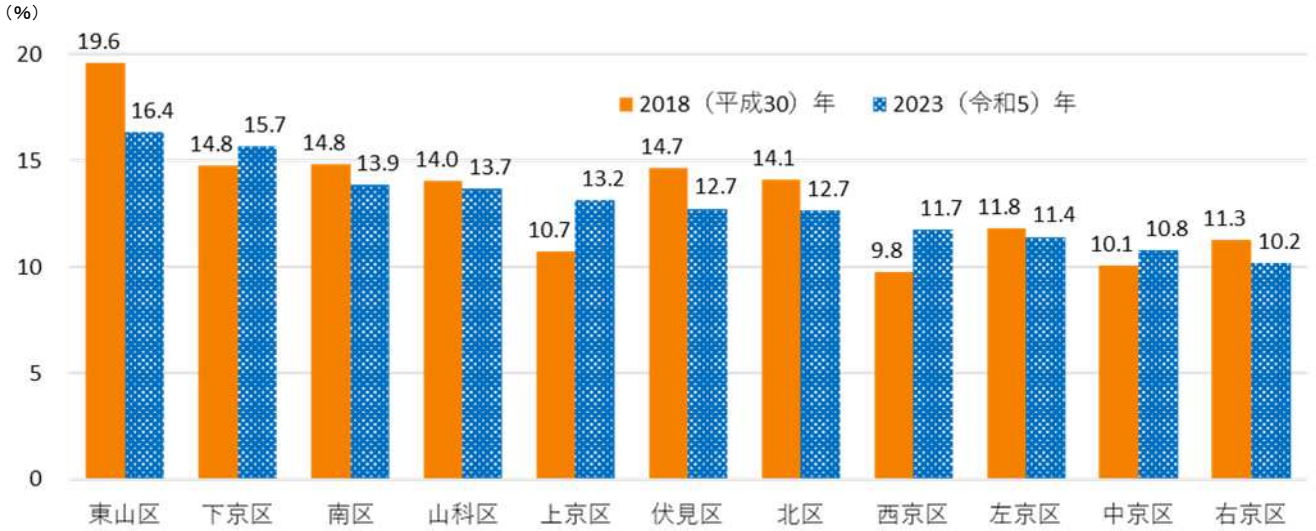
空き家の状況をみると、行政区の中で最も空き家率が高かったのは東山区（16.4%）でしたが、前回調査に比べ、東山区の空き家数は 1,330 戸、空き家率は 3.2 ポイントの大幅な減少となっています。（**表－4、図－5**参照）

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
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
2023(令和5)年	**842,300**	**65,470**	**56,040**	**97,780**	**69,070**	**23,770**	**76,600**	**57,590**	**59,760**	**110,090**	**73,380**	**152,710**
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
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
2023(令和5)年	**105,300**	**8,290**	**7,370**	**11,170**	**7,470**	**3,890**	**10,470**	**9,040**	**8,280**	**11,240**	**8,610**	**19,470**
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
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
2023(令和5)年	**12.5**	**12.7**	**13.2**	**11.4**	**10.8**	**16.4**	**13.7**	**15.7**	**13.9**	**10.2**	**11.7**	**12.7**

図－5　行政区別の空き家率（2018 年・2023 年）



5　居住世帯の有無及び空き家の種別

京都市の住宅総数のうち、居住世帯がある住宅は 731,200 戸（86.8%）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 3,200 戸で、前回調査に比べて大幅な増加となりました。居住世帯がない住宅は 111,000 戸（13.2%）で、うち空き家は 105,300 戸（12.5%）でした。

空き家の種別をみると、賃貸用の空き家が 54,800 戸（52.0%）、売却用の空き家が 3,500 戸（3.3%）、二次的住宅（別荘等）が 2,700 戸（2.6%）、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家が 44,300 戸（42.1%）でした。（**表－5、図－6、図－7**参照）

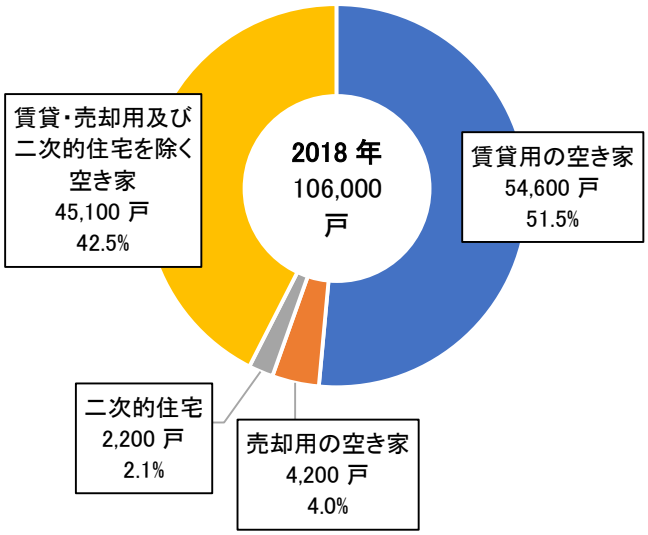
（単位　戸）　　**表－5　居住世帯の有無別の住宅数**　　各年 10 月 1 日現在

	総数	居住世帯あり		居住世帯なし							
		総数	同居世帯あり	総数	一時現在者のみの住宅 a)	建築中	空き家				
							総数	賃貸用の空き家	売却用の空き家	二次的住宅	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家 b)
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
2023(令和 5)年	**842,300**	**731,200**	**3,200**	**111,000**	**4,400**	**1,300**	**105,300**	**54,800**	**3,500**	**2,700**	**44,300**
北区	65,470	56,820	220	8,650	330	20	8,290	5,390	320	180	2,400
上京区	56,040	47,640	180	8,400	870	160	7,370	3,970	330	370	2,700
左京区	97,780	86,050	380	11,720	480	70	11,170	4,620	360	270	5,930
中京区	69,070	60,750	270	8,320	780	70	7,470	3,960	120	120	3,280
東山区	23,770	19,690	20	4,080	110	80	3,890	1,630	90	160	2,010
山科区	76,600	65,700	230	10,910	330	120	10,470	5,900	280	140	4,140
下京区	57,590	48,190	310	9,390	300	60	9,040	4,030	240	310	4,460
南区	59,760	51,220	200	8,540	210	40	8,280	3,290	70	20	4,910
右京区	110,090	98,320	370	11,770	420	110	11,240	4,840	750	490	5,170
西京区	73,380	64,580	440	8,800	60	120	8,610	4,400	370	150	3,690
伏見区	152,710	132,230	560	20,470	510	490	19,470	12,820	550	460	5,650

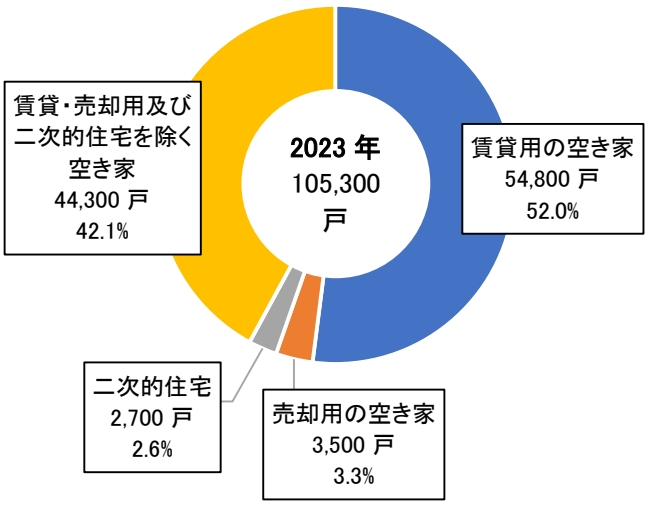
a）一時現在者のみの住宅：昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅

b）従来の「その他の住宅」に相当。詳しくは用語の解説を参照

図－6　2018（平成 30）年の空き家の内訳



図－7　2023（令和 5）年の空き家の内訳



６　住宅の構造及び建築の時期

京都市の居住世帯のある住宅を構造別でみると、木造が 312,200 戸（42.7%）、非木造が 419,000 戸（57.3%）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 3.1%、1951 年～1970 年は 4.7%、1971 年～1980 年は 13.5%、1981 年～1990 年は 15.5%、1991 年～2000 年は 18.0%、2001 年～2010 年は 17.4%、2011 年～2020 年は 15.8%、2021 年以降は 3.2%、建築時期不詳は 8.7%でした。（**表－6、図－8**参照）

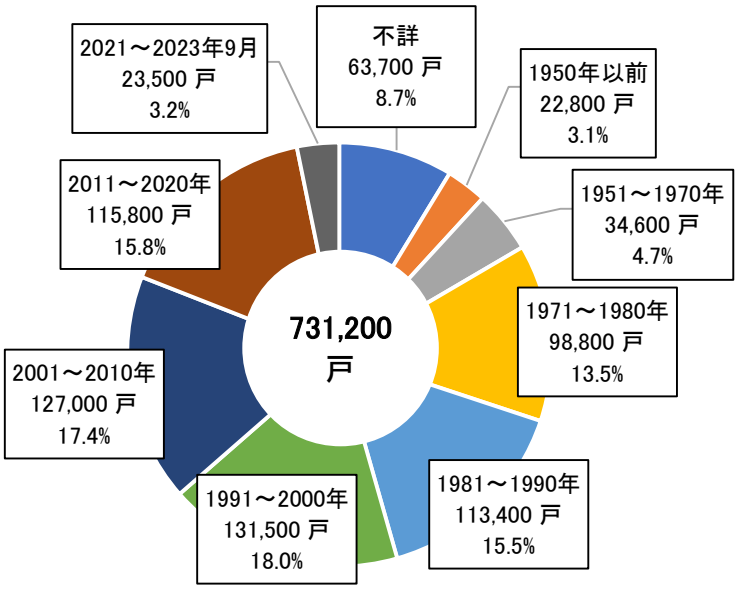
表－6　居住世帯のある住宅の構造及び建築の時期別住宅数

（単位　戸）　　2023（令和 5）年 10 月 1 日現在

建築の時期 行政区	総数	木造	非木造			
			総数	鉄筋・鉄骨 コンクリート造	鉄骨造	その他
京都市総数	**731,200**	**312,200**	**419,000**	**356,800**	**61,700**	**600**
建築時期不詳	63,700	36,800	26,900	19,000	7,900	100
1950 年以前	22,800	21,500	1,300	600	700	0
1951～1970 年	34,600	24,900	9,700	8,400	1,300	0
1971～1980 年	98,800	42,500	56,300	51,800	4,500	0
1981～1990 年	113,400	39,100	74,300	62,700	11,500	100
1991～2000 年	131,500	50,000	81,500	69,600	11,800	100
2001～2005 年	67,000	23,200	43,800	38,300	5,400	－
2006～2010 年	60,000	21,400	38,600	33,100	5,500	－
2011～2015 年	54,600	21,800	32,800	27,200	5,600	－
2016～2018 年	35,500	12,800	22,800	19,300	3,500	－
2019 年	15,900	6,700	9,200	7,800	1,300	100
2020 年	9,800	4,000	5,800	5,300	500	－
2021 年	10,000	3,300	6,700	5,800	900	－
2022 年	7,000	2,600	4,500	3,800	600	－
2023 年 1 月～9 月	6,500	1,700	4,800	4,000	700	100
北区	56,820	30,050	26,770	19,850	6,890	30
上京区	47,640	16,420	31,230	24,980	6,200	50
左京区	86,050	39,650	46,400	40,200	6,170	30
中京区	60,750	15,690	45,060	42,320	2,740	－
東山区	19,690	8,130	11,570	9,490	2,070	－
山科区	65,700	33,380	32,320	23,100	9,190	30
下京区	48,190	11,250	36,950	33,890	2,760	290
南区	51,220	18,930	32,290	29,650	2,620	20
右京区	98,320	49,130	49,190	40,280	8,820	80
西京区	64,580	34,960	29,620	24,940	4,680	－
伏見区	132,230	54,610	77,620	68,050	9,550	20

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

京都市の居住世帯のある住宅を建て方別でみると、一戸建が 316,600 戸（43.3%）、長屋建が 14,200 戸（1.9%）、共同住宅が 399,700 戸（54.7%）でした。

また、共同住宅を階数別でみると、1･2 階建が 44,400 戸（11.1%）、3～5 階建が 195,100 戸（48.8%）、6～10 階建が 113,700 戸（28.4%）、11 階建以上が 46,500 戸（11.6%）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。一戸建の割合が最も高い行政区は西京区で、一戸建は 54.3%、共同住宅は 42.4%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 25.4%、共同住宅は 73.1%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。

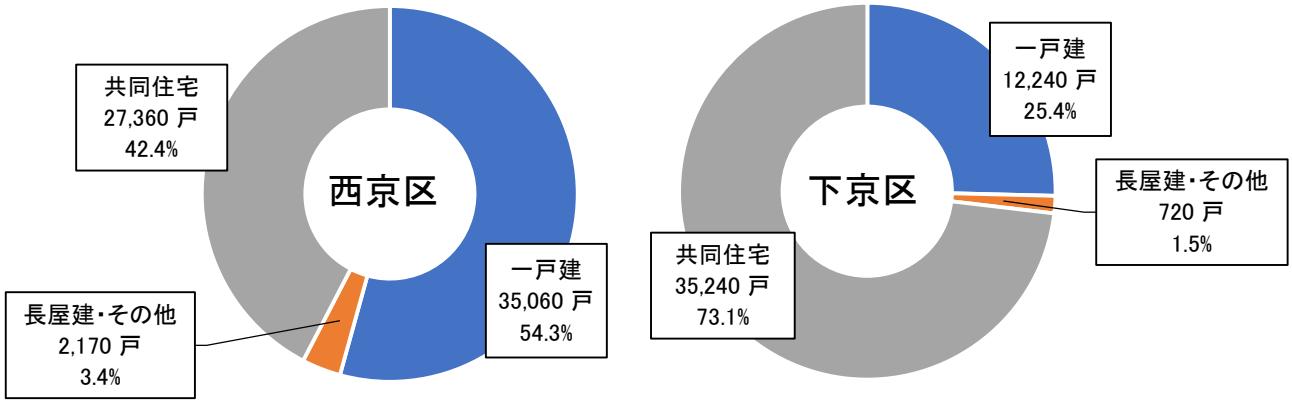
（**図－9、図－10** 参照）

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

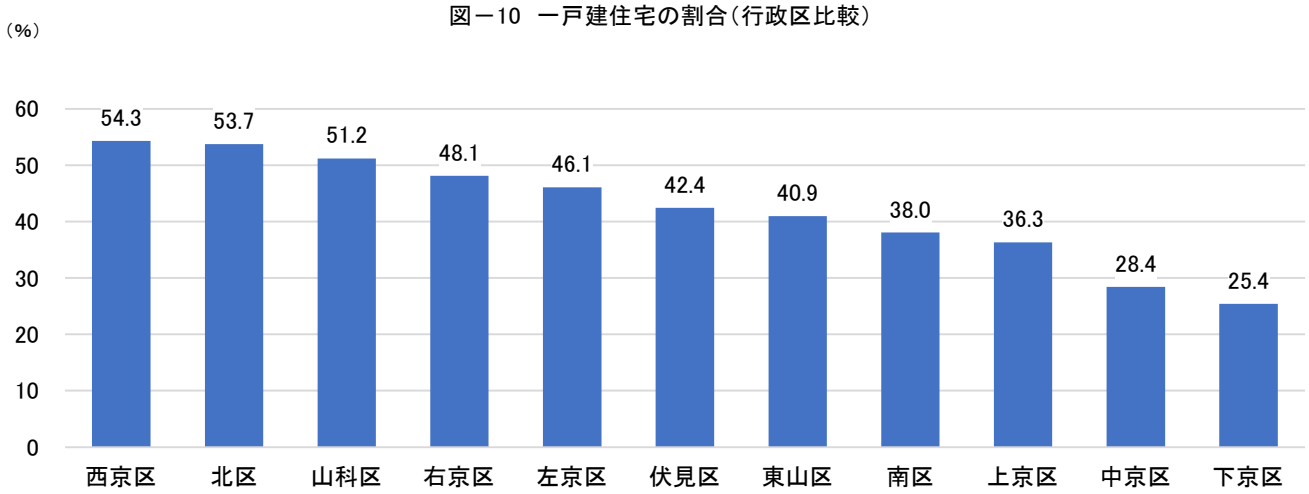
（単位　戸）　　2023（令和 5）年 10 月 1 日現在

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	**731,200**	**316,600**	**14,200**	**399,700**	**44,400**	**195,100**	**113,700**	**46,500**	**700**
北区	56,820	30,530	1,050	25,140	5,500	16,040	3,600	－	90
上京区	47,640	17,290	520	29,750	1,950	18,070	6,840	2,890	90
左京区	86,050	39,650	1,370	44,950	7,760	31,500	5,700	－	80
中京区	60,750	17,270	180	43,230	1,070	15,290	14,920	11,960	70
東山区	19,690	8,060	630	10,950	740	6,730	3,470	－	50
山科区	65,700	33,610	1,160	30,920	4,030	13,320	10,200	3,380	－
下京区	48,190	12,240	640	35,240	890	9,660	14,020	10,660	80
南区	51,220	19,480	560	31,180	1,740	9,710	16,340	3,390	－
右京区	98,320	47,310	3,570	47,330	5,230	23,490	15,600	3,020	120
西京区	64,580	35,060	2,170	27,360	4,970	17,070	4,270	1,030	－
伏見区	132,230	56,070	2,360	73,680	10,590	34,200	18,700	10,190	130

図－9　居住世帯のある住宅の建て方別住宅数の割合（西京区･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

京都市の居住世帯のある住宅を所有の関係別でみると、持ち家が 381,800 戸（52.2%）、借家が 311,200 戸（42.6%）でした。（**表－8**参照）

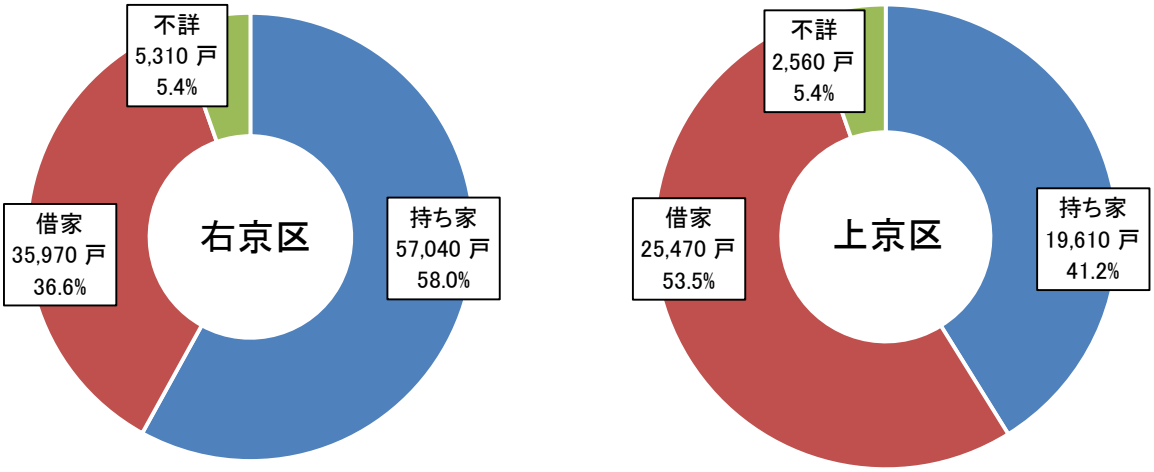
行政区別でみると、持ち家の割合が最も高い行政区は右京区で、持ち家は 58.0%、借家は 36.6%でした。持ち家の割合が最も低い行政区は上京区で、持ち家は 41.2%、借家は 53.5%でした。周辺区では持ち家の割合が高く、中心区では借家の割合が高い傾向がみられます。（**図－11、図－12** 参照）

表－8　居住世帯のある住宅の所有の関係別住宅数

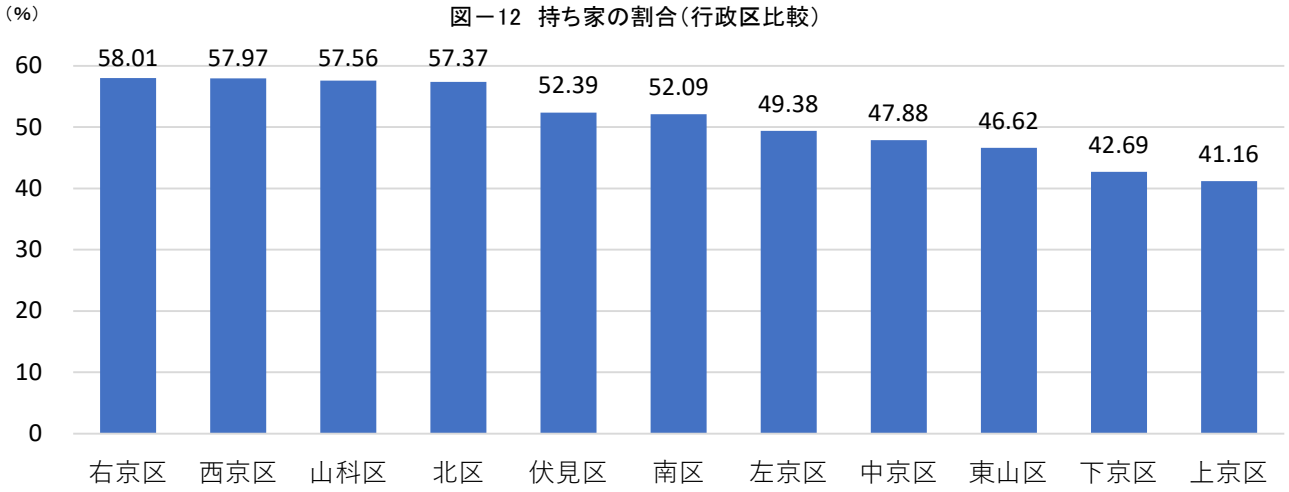
（単位　戸）　　2023（令和 5）年 10 月 1 日現在

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	民営借家	給与住宅	
京都市	**731,200**	**381,800**	**311,200**	**20,300**	**13,300**	**264,000**	**13,600**	**38,200**
北区	56,820	32,600	21,760	360	210	20,580	610	2,460
上京区	47,640	19,610	25,470	－	310	24,350	810	2,560
左京区	86,050	42,490	38,560	1,100	－	36,560	900	5,000
中京区	60,750	29,090	29,110	70	910	27,100	1,020	2,550
東山区	19,690	9,180	8,370	320	－	7,840	200	2,140
山科区	65,700	37,820	22,480	2,480	280	19,030	690	5,400
下京区	48,190	20,570	25,410	380	130	23,230	1,670	2,210
南区	51,220	26,680	22,750	1,030	940	18,170	2,610	1,790
右京区	98,320	57,040	35,970	1,180	1,300	32,810	680	5,310
西京区	64,580	37,440	24,730	3,170	2,740	18,350	470	2,410
伏見区	132,230	69,270	56,610	10,210	6,460	35,970	3,980	6,350

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



図－12　持ち家の割合（行政区比較）



９　省エネルギー設備等

京都市の居住世帯のある住宅のうち、太陽光を利用した発電機器がある住宅は 15,100 戸（2.1%）、太陽熱を利用した温水機器等がある住宅は 6,600 戸（0.9%）でした。（**表－9**参照）

行政区別でみると、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行政区は西京区（3.3%）、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行政区も西京区（1.4%）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）

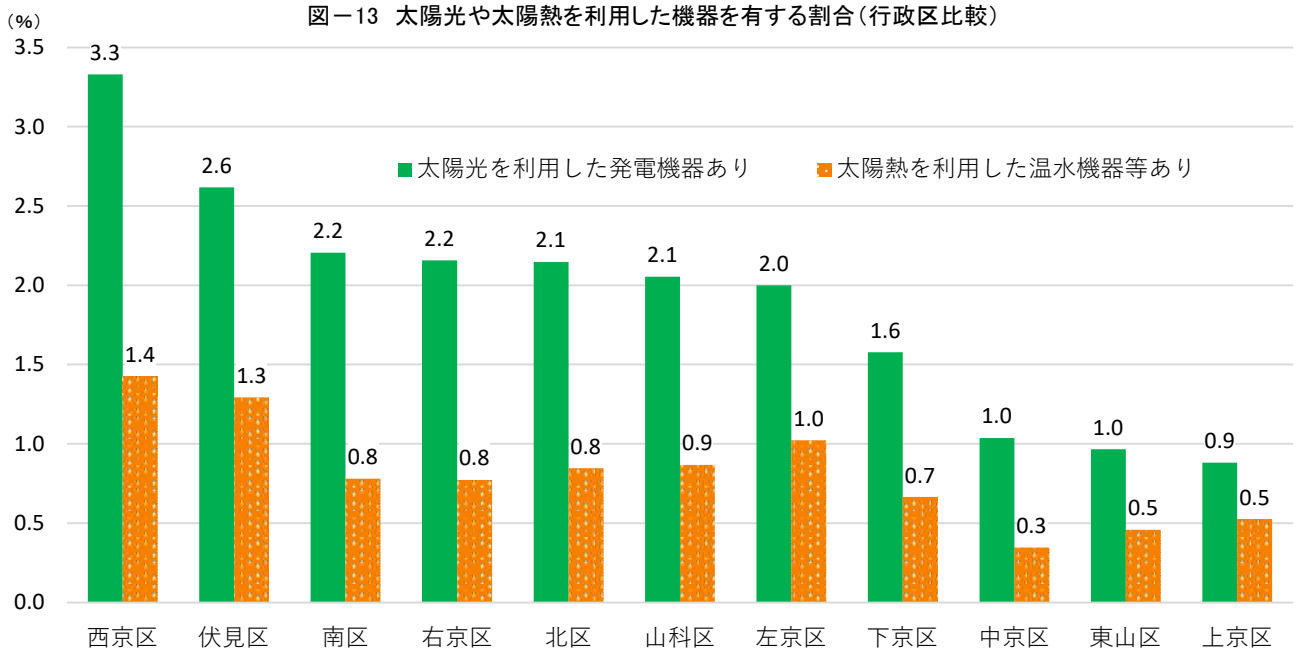
表－9　居住世帯のある住宅の建て方及び省エネルギー設備等の有無別住宅数

（単位　戸）　　2023（令和 5）年 10 月 1 日現在

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		二重以上の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	**731,200**	**15,100**	**677,800**	**6,600**	**686,400**	**72,100**	**93,100**	**527,700**
一戸建	316, 600	12, 900	287, 600	5, 400	295, 100	41, 800	65, 000	193, 700
長屋建	14, 200	0	10, 900	0	10, 900	600	1, 200	9, 100
共同住宅	399, 700	2, 200	378, 900	1, 100	379, 900	29, 600	26, 800	324, 700
その他	700	100	500	－	500	100	200	300
北区	56, 820	1, 220	53, 140	480	53, 870	6, 230	9, 320	38, 810
上京区	47, 640	420	44, 650	250	44, 820	3, 690	4, 990	36, 390
左京区	86, 050	1, 720	79, 340	880	80, 180	9, 030	13, 260	58, 760
中京区	60, 750	630	57, 570	210	57, 990	6, 000	6, 090	46, 120
東山区	19, 690	190	17, 360	90	17, 460	1, 910	2, 180	13, 450
山科区	65, 700	1, 350	58, 940	570	59, 720	5, 840	8, 360	46, 090
下京区	48, 190	760	45, 220	320	45, 660	4, 540	5, 760	35, 680
南区	51, 220	1, 130	48, 300	400	49, 040	4, 080	5, 320	40, 040
右京区	98, 320	2, 120	90, 880	760	92, 250	9, 340	12, 590	71, 080
西京区	64, 580	2, 150	60, 020	920	61, 250	8, 090	10, 180	43, 910
伏見区	132, 230	3, 460	122, 420	1, 710	124, 170	13, 380	15, 070	97, 420

a)　省エネルギー設備等「不詳」を含む。

図－13　太陽光や太陽熱を利用した機器を有する割合（行政区比較）



１０　用語の解説

- 住宅
  - 居住世帯のある住宅
  - 居住世帯のない住宅
    - 一時現在者のみの住宅
    - 空き家
      - 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家
      - 賃貸用の空き家
      - 売却用の空き家
      - 二次的住宅
        - 別荘
        - その他
    - 建築中の住宅
- 住宅以外で人が居住する建物
  - 高齢者居住施設
  - 会社等の寮・寄宿舎
  - 学校等の寮・寄宿舎
  - 旅館・宿泊所
  - その他の建物

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。

①一つ以上の居住室　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	賃貸･売却用及び二次的住宅を除く空き家		賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅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：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。）
	賃貸用の空き家		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
	売却用の空き家		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
	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
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。 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		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
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宅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。
	民営借家	「公営の借家」、「都市再生機構（UR）・公社の借家」又は「給与住宅」のいずれにも該当しない賃貸住宅
	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

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（内側が障子の場合は含めない。）

（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