

## IV 用語の解説

### <住 宅>

#### (1) 住宅

住宅とは、普通の一戸建の住宅のほか、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「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、次の四つの設備がそろっていることが必要である。

- (イ) 一つ以上の居室
  - (ロ) 専用の炊事用排水設備
  - (ハ) 専用の便所
  - (ニ) 専用の出入口（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廊下などに面している出入口）
- } 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。

また、「完全に区画された」とは、同じ建物の他の部分と、土壁や板壁などの固定的な仕切りで完全にしゃ断されている状態をいう。

#### (2) 住宅以外の建物

住宅以外の建物とは「人が居住している住宅以外の建物」のことで、寄宿舎、旅館、事務所、工場、作業場などで住宅に改良されていないものをいう。ただし、旅館主や管理人などの居住部分が営業部分と完全に区画されていて、他の住宅の設備要件も備えている場合には一戸の住宅として扱う。

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、普段住んでいるということで、そこに、調査日現在既に3か月以上住んでいるか、あるいは最近移って来てまだ3か月以上になっていないが、調査日の前後を通じて3か月以上住むことになっている場合のことをいう。

#### (3) 住戸

住戸とは「住宅」と「住宅以外の建物」の総称である。

#### (4) 住宅の建て方

住宅の建て方を次のように区分した。

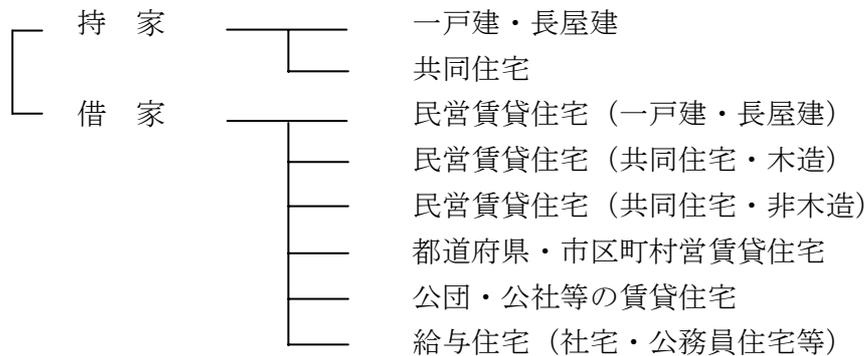
- (イ) 一戸建  
一つの建物が1住宅であるものをいう。
- (ロ) 長屋建  
二つ以上の住宅を一棟に連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口を有しているものをいう。

(ハ) 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をいう。1階が商店で、2階以上が二つ以上の住宅となっているいわゆるげたばきアパートと呼ばれるものも共同住宅とした。

(5) 住宅の所有関係

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。



(イ) 持家

そこに居住している世帯が所有している住宅をいう。最近建築したり、又は相続したりした住宅で、登記がまだ済んでいない場合や、分割払いの分譲住宅などで支払いの完了していない場合も「持家」とした。

また住宅の建て方により、これを「一戸建・長屋建」と「共同住宅」の二つに区分した。

(ロ) 借家

そこに居住している世帯が、他のものが所有又は管理している住宅を借りているものをいい、これを住宅形態等により六つに区分した。

ここで「民営賃貸住宅」とは、その住宅を所有又は管理しているのが国、都道府県、市区町村、公団、公社以外で「給与住宅」でないものをいう。

「都道府県・市区町村営賃貸住宅」、「公団・公社等の賃貸住宅」とは、都道府県・市区町村や公団、公社等が所有又は管理している賃貸住宅で「給与住宅」でないものをいう。

「給与住宅」とは社宅、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、その職員、労務者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をいう。この場合、家賃の支払いの有無を問わない。

(6) 住宅の老朽程度

住宅の老朽程度を次の二つに区分した。なお程度の判定は、調査の際に、調査員が「平成15年住宅需要実態調査・調査の手引き」に例示された写真を参考にして行った。

(イ) 無・小修理

建物の主要部分に少しも損傷のないものや、建物の主要部分に少しも損傷はないが、その他の部分に一部修理を要する損傷があるものをいう。例えば、外回りの板がところどころ落ちていたり、一部の壁にひびが入っていたり、かわらが一部外れていたり、また、雨どいが破損してひさしの一部がとれているなど、ちょっとした部分的手入れで修理できるものや建物の主要部分に腐朽や破損などの不完全なところがあるものをいう。

(ロ) 大修理

もはや寿命が尽きていてこれ以上もたないと思われる住宅や災害で大破したままの住宅などで、柱の傾斜、屋根のゆがみあるいは建物の主要部分の腐朽や破損が甚だしく、ちょっとした風雨や地震にも危険を感じる程度のものをいう。

## (7) 居住室の室数

居住室とは、寝室、居間、書斎、茶の間、客室、応接間、仏間、台所兼食事室（ダイニングキッチン、流しを除いた部分が3畳以上のもの）などの居住用の部屋をいい、玄関、トイレ、台所（炊事場）、浴室、廊下、押入れ、納戸、店舗、事務所は含まない。

室数は、当該世帯の居住している室数のことをいい、同居世帯がある場合は同居世帯の居住している室数は除いてある。また併用住宅の場合も営業用に使っている室数は除いてある。

## (8) 居住室の畳数

上記居住室の畳数の合計をいい、畳を敷いていない居住室についても3.3㎡を2畳の割合で畳数に換算している。

## (9) 敷地面積

「一戸建」及び「長屋建」の住宅について敷地面積を調査した。ここでいう敷地面積は、登記の有無、登記上の地目（宅地、田、畑などの区分）や登記上の区分（率）に関係なく、その住宅及び付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、囲いの中にある付属建物（作業場、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外した。

長屋の敷地面積は、棟の敷地面積ではなく、各住宅の敷地面積をいう。

## <世帯>

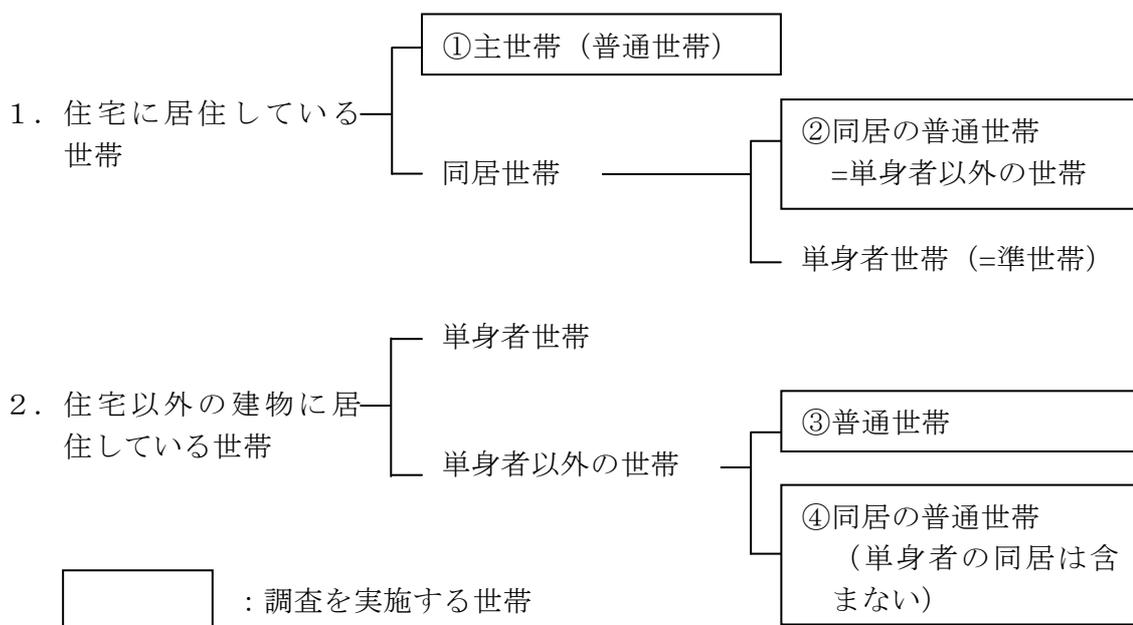
### (1) 世帯の決め方

本調査では、一般の家庭のように住居と生計をともにしている人々の集まりを一つの世帯とした。また一人で一戸をかまえて住んでいる人は一つの世帯とした。単身の間借人、寄宿人はまとめて一つの世帯とした。

## (2) 世帯の種類

### (イ) 世帯の区分

本調査では、世帯を次のように区分し、そのうち普通世帯のみを調査対象とした。



### (ロ) 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。

### (ハ) 普通世帯・準世帯

主世帯はすべて「普通世帯」とした。

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れば「普通世帯」とし、間借人、寄宿人などの単身者又はその集まりは「準世帯」とした。

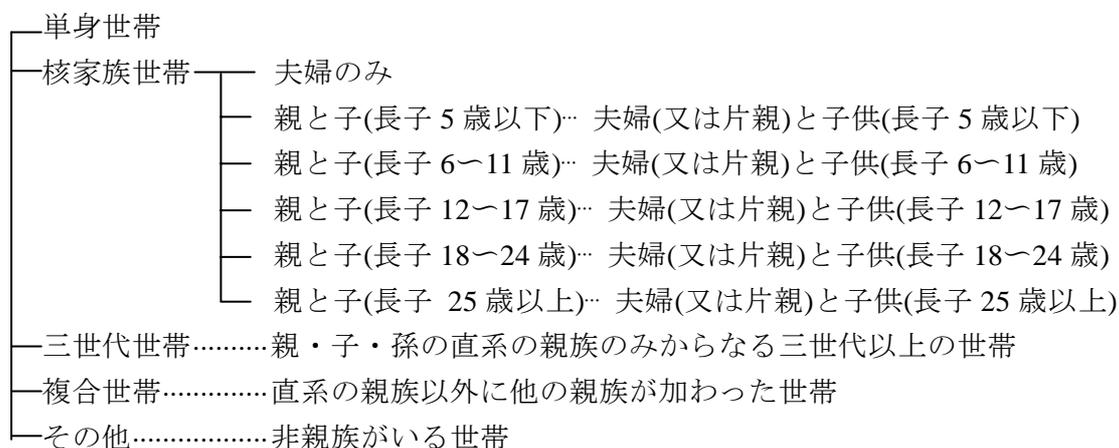
## (3) 世帯人員

世帯主を含めてその住宅に居住する世帯員をいう。ここで居住するとは、普段住んでいることで、調査時点に一時的にその世帯に滞在している人は含めない。逆に偶然調査時点に不在の人でも、普段住んでいる人は含めた。

なお、長期不在の人は含めないが、船舶に乗り組んで長期不在の人は自宅にいるものとした。また、世帯人員には「住込みの家事使用人」を含むが、「住込みの営業使用人」や「下宿人」は別の世帯とした。

#### (4) 世帯の型

本調査では、世帯の型を次のように区分した。(現在一緒に住んでいる世帯人員だけから考慮した。)



#### (5) 世帯の年収

収入を得ている世帯員の年収（税込み）の（この1年間の）合計をいう。

年収にはボーナス、超過勤務手当などの臨時収入、内職や副業による収入、地代、家賃、利子、配当金等の財産収入および年金恩給、生活保護費、仕送りなども含める。また、自営の場合は営業利益とする。

#### (6) 通勤時間

自宅から従業先まで、徒歩及びバスや鉄道など普段利用している交通機関による通常の通勤所要時間の合計（片道）をいう。

#### (7) 入居時期

現在の住居に入居した時期をいう。現在の住居に出生時から住んでいる場合は出生時、現在の住居が途中で建て替えられた場合には建て替え前の住居に入居した時期を、それぞれ入居時期とした。

#### (8) 従前住宅

最近5年間に居住状況の変化をした世帯が現在の住宅の直前に住んでいた住宅をいう。

## <住居費>

### (1) 家賃

持家以外の世帯について、最近支払った1か月分の家賃をいう。

### (2) ローン返済額

1か月当たりローン返済額はボーナス分支払い額の1/12と毎月分支払額の合計とした。

### (3) 住居費

持家についてはローン返済額と管理費等（共同住宅のみ）、持家以外については家賃と共益費等の合計額をいう。

### (4) 自己資金・借入金

#### (イ) 自己資金

貯蓄（有価証券含む）、不動産の売却、退職金、贈与、相続（相続を受けた有価証券等を含む）などをいう。

#### (ロ) 借入金

住宅改善に要する経費のうち、自己資金以外で他者から借入れるものをいう。

#### (ハ) 自己資金率

住宅の改善に要する経費に対する自己資金の割合をいう。

## <居住密度>

第八期住宅建設五箇年計画に定められている居住水準に基づき、家族構成と居住室数、居住室畳数の関係により居住密度を次のように区分した。

- 最低居住水準未満
- 最低～誘導居住水準未満
- 誘導居住水準以上

## <評価>

### (1) 住宅及び住環境の総合評価

現在居住している住宅及び住環境について、総合的にみてどのように思っているかを4段階評価で調査した。

### (2) 住宅に対する評価

現在居住している住宅について、広さや設備などを総合的にみてどのように思っているかを4段階評価で調査した。

### (3) 住環境に対する評価

現在居住している住宅のまわりの環境について、安全性や利便性などを総合的にみてどのように思っているかを4段階評価で調査した。

## <地 域>

### (1) 各大都市圏の構成

大 都 市 圏 名	各大都市圏に全部又は一部が含まれる都道府県名
関 東 大 都 市 圏	茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県、静岡県
中 京 大 都 市 圏	岐阜県、愛知県、三重県
京 阪 神 大 都 市 圏	三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

注) 上記の大都市圏は、国勢調査における「大都市圏」のうち3大都市圏によっており、具体的な構成市区町村は、『住宅需要の動向 平成15年住宅需要実態調査の結果』（国土交通省住宅局監修・社団法人日本住宅協会版）を参照のこと。

### (2) 愛知県の地域区分

地域の名称	各地域に含まれる市町村名
名古屋地区	名古屋市
尾張地区	津島市 海部郡 西春日井郡 一宮市 尾西市 稲沢市 葉栗郡 中島郡 春日井市 犬山市 江南市 小牧市 岩倉市 丹羽郡 瀬戸市 尾張旭市 豊明市 日進市 愛知郡 半田市 常滑市 東海市 大府市 知多市 知多郡
西三河地区	豊田市 西加茂郡 東加茂郡 岡崎市 額田郡 碧南市 刈谷市 安城市 知立市 高浜市 西尾市 幡豆郡
東三河地区	新城市 北設楽郡 南設楽郡 豊川市 蒲郡市 宝飯郡 豊橋市 渥美郡