

京都府の住宅を取り巻く状況

(事業主体や担い手の役割、地域特性の発揮、住情報・住教育の視点から)

I 事業主体や担い手の役割

- 1 建設・土木作業員及びそのうち大工の現状
- 2 建設業者数及び内、大工工事業者数の推移
- 3 年齢階層別 建設・土木作業員数
- 4 宅地建物取引業者数の増減
- 5 宅地建物取引業者数の推移
- 6 空き家の流通に係る業務の課題
- 7 空き家等に係る媒介報酬規制の見直し
- 8 住宅政策を担う事業主体と役割
—基本的な考え方
- 9 住宅政策を担う事業主体と役割
—役割と連携
- 10 住宅政策を担う事業主体と役割
—推進体制
- 【再掲】居住支援法人の概要及び指定状況
- 【再掲】マンション管理適正化支援法人
登録制度の概要
- 11 空家等管理活用支援法人の概要
- 【再掲】空家等管理活用支援法人の指定状況

II 地域特性の発揮

- 12 都市計画区域等の指定状況
- 13 都市計画区域等の指定状況
- 14 用途地域別の面積
- 15 人口
- 16 人口密度
- 17 DID面積、DID人口、DID人口密度の推移
- 18 人口の増減、転出入の状況
- 19 住宅地における平均地価
- 20 住宅団地の状況
- 21 【参考】住宅団地の状況
- 22 構造別住宅数
- 23 建て方別住宅数
- 24 所有関係別住宅数
- 【再掲】新築着工住宅数の推移
- 25 建て方別 新築着工住宅数の推移

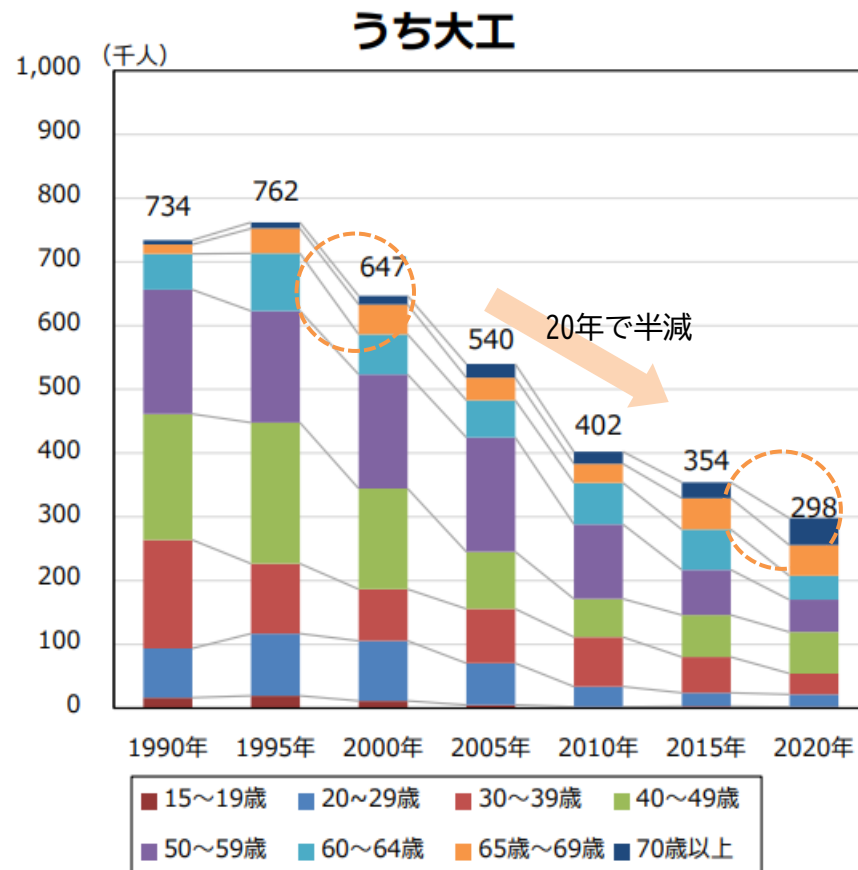
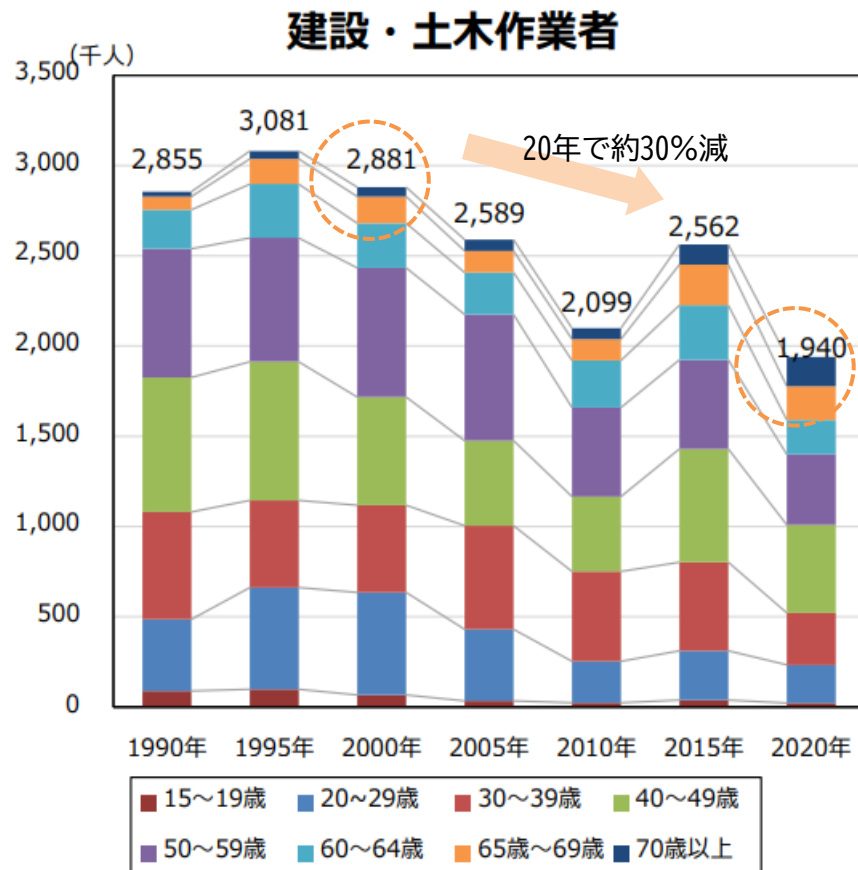
III 住情報・住教育

- 26 京都府住宅相談所 相談件数
- 27 【参考】住まいるダイヤル 相談件数
- 28 住宅リフォーム事業者団体登録制度
- 29 不動産コンサルティングサービスの促進

I 事業主体や担い手の役割

1 建設・土木作業員及びそのうち大工の現状（全国）

- ・建設・土木作業員数は1995年以降減少傾向にあり、2015年に回復しているものの、20年で30%減少している。
- ・一方、大工は長期的に減少傾向で、2000年から2020年までの20年間で半減している。



（出典）国勢調査

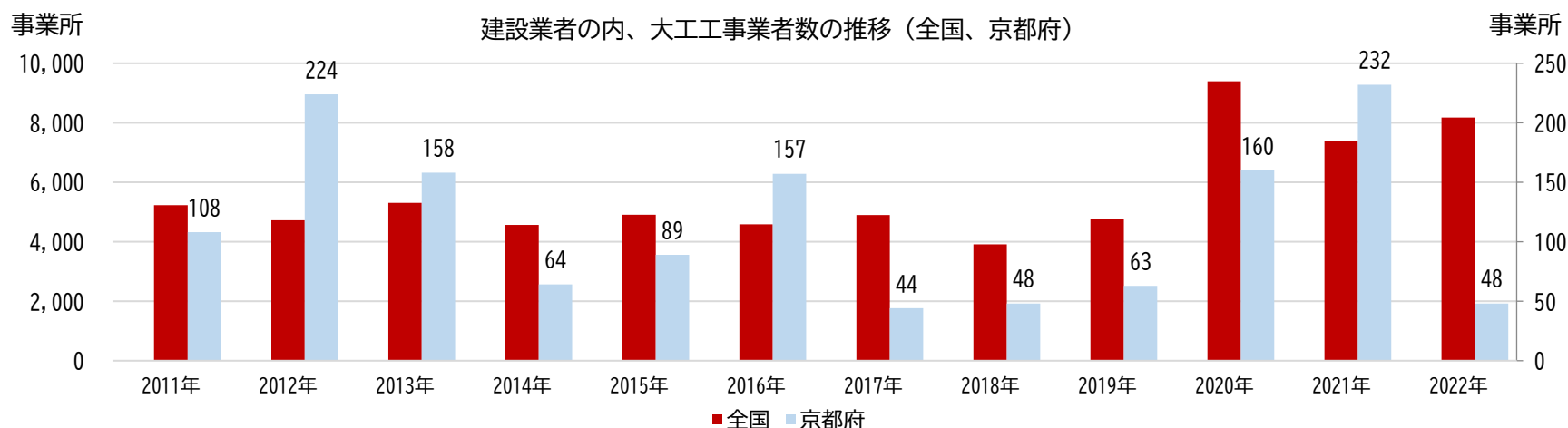
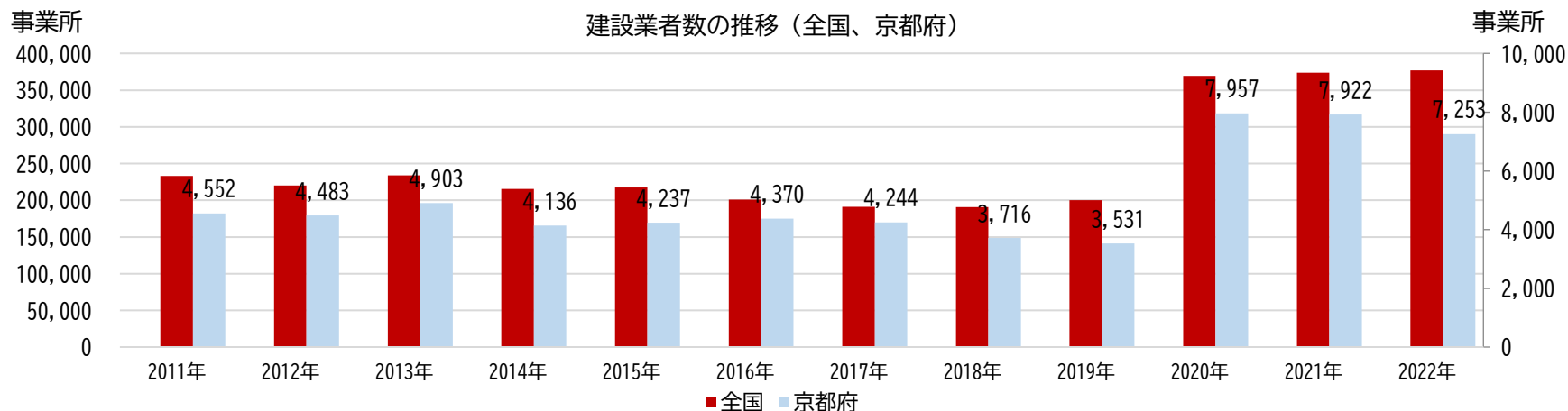
※建設・土木作業員：国勢調査の職業職業中分類における「建設・土木作業員」

大工：国勢調査の職業小分類における「大工」

※「建設・土木作業員」の中分類の下には「大工」の他、「型枠大工」「とび職」「鉄筋作業従事者」「ブロック積・タイル張従事者」「屋根ふき従事者」「左官」「畳職」「配管従事者」「土木従事者」「鉄道線路工事従事者」及び「その他の建設・土木作業従事者」が含まれる。

2 建設業者数及び内、大工工事業者数の推移

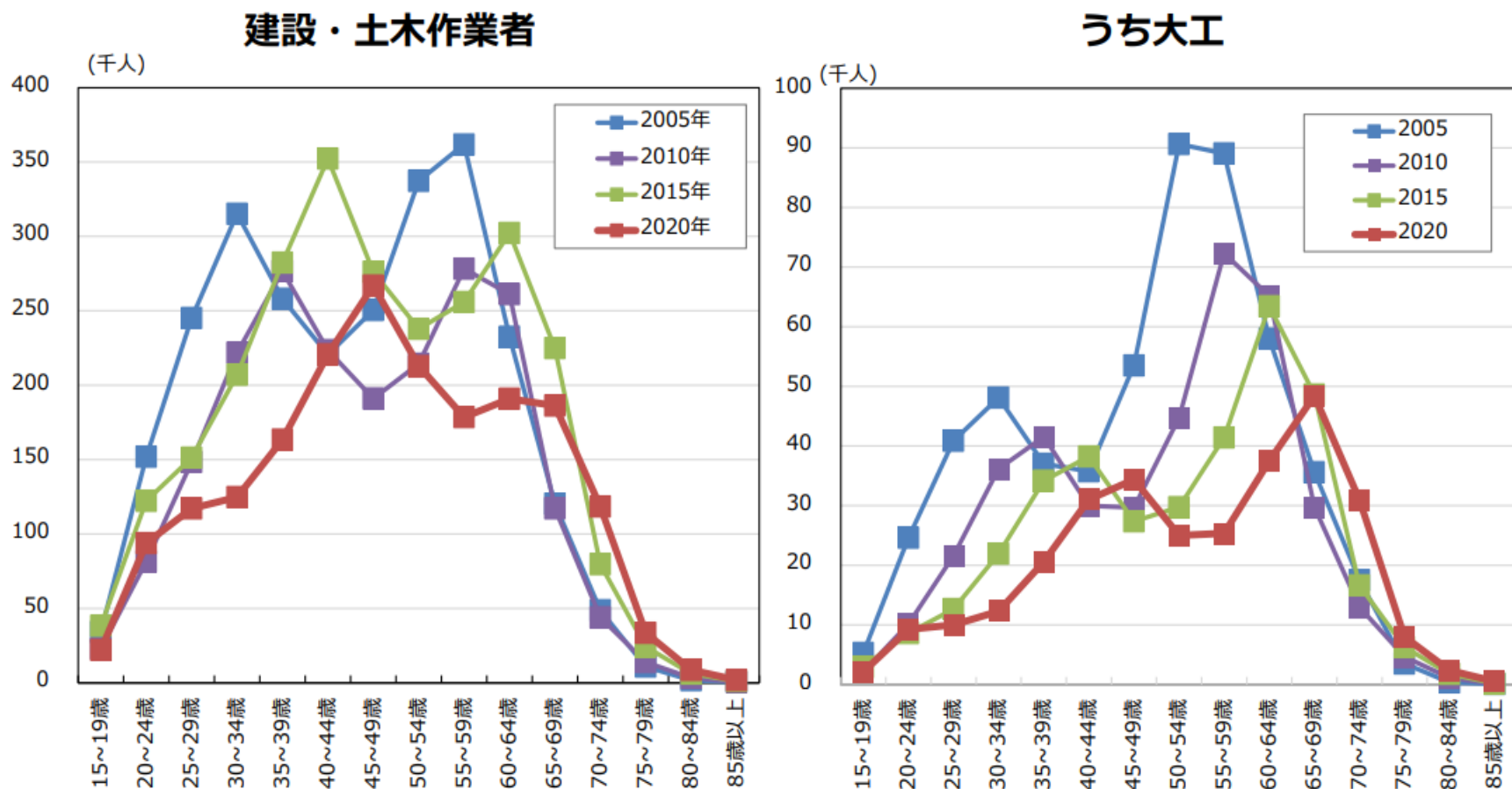
- ・建設業者数は、長期的には全国及び京都府ともに減少傾向にある。
- ・その内、大工工事業者数は、年によるバラつきが大きい。



※2020（令和2）年度から数字が急に増加しているのは、国土交通省がこれまでで不正確であった、あるいは二重計上等が発生していたデータをより正確に把握するために「建設総合統計の推計方法（欠測値の補完手法）」を見直したためである

3 年齢階層別 建設・土木作業者数（全国）

- ・建設・土木作業者では、2020年時点で最も人数の多い年齢階層は45～49歳。
- ・大工では、2020年時点で最も人数の多い年齢階層は65～69歳。



(出典) 国勢調査

※建設技術者：国勢調査の職業職業中分類における「建設・土木作業者」 大工：国勢調査の職業小分類における「大工」

4 宅地建物取引業者数の増減（全国）

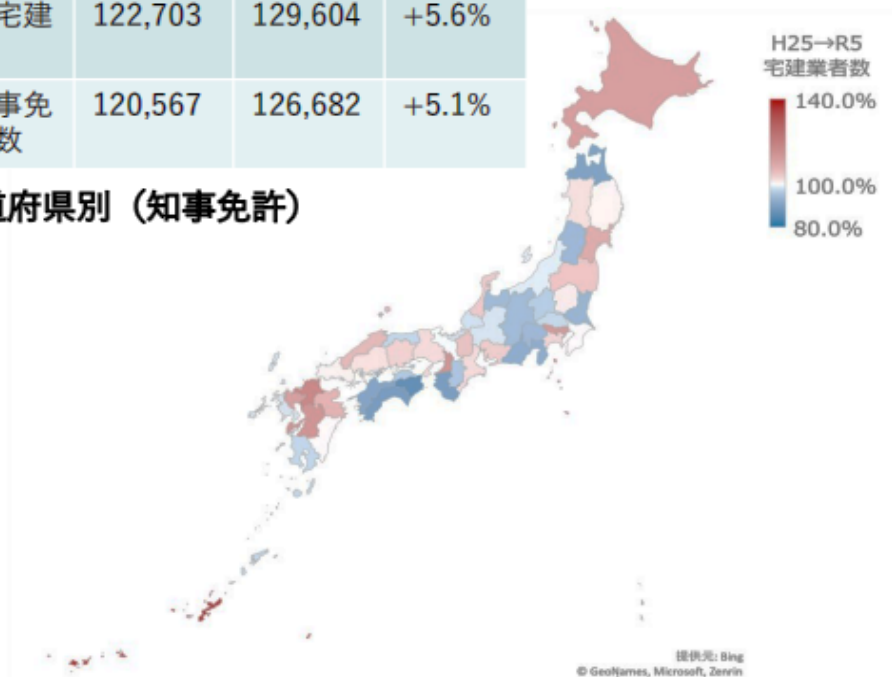
- ・ 宅地建物取引業者数は、平成25年から令和5年までの10年間で増加している一方、都道府県別に見ると22府県で減少。
- ・ 全自治体のうち14%の自治体で、宅地建物取引業者の事務所が0店舗となっている。

■平成25年度→令和5年度 宅地建物取引業者数 増減状況

○全国

	平成25年	令和5年	増減率
全国の宅建業者数	122,703	129,604	+5.6%
うち知事免許業者数	120,567	126,682	+5.1%

○都道府県別（知事免許）



■ 宅地建物取引業者の事務所数の減少 (全1,747市区町村内の事務所数)

宅地建物取引業者 の事務所数	自治体数	全体 比率
0店舗	247自治体	14%
1-5店舗	392自治体	22%
6-10店舗	197自治体	11%
11-50店舗	494自治体	28%
51-100店舗	176自治体	10%
101店舗以上	241自治体	14%

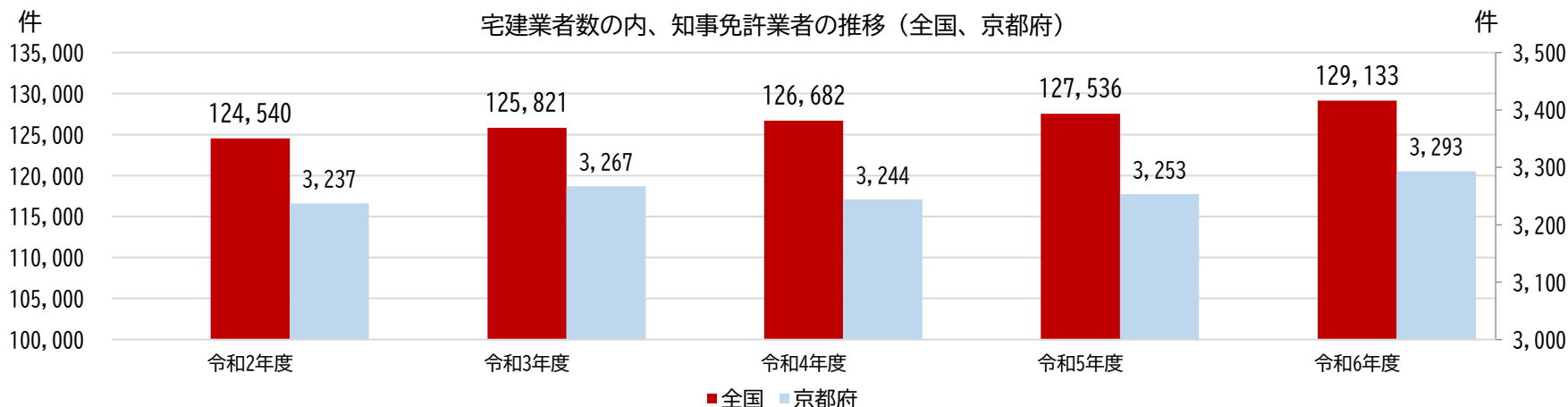
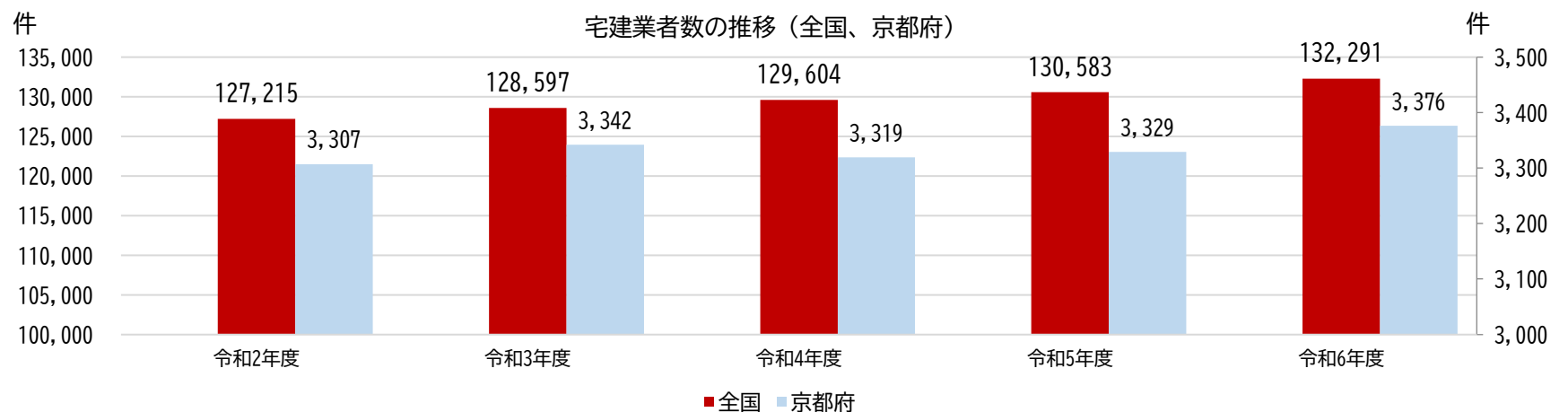
出典：（一財）不動産適正取引推進機構「宅建業者と宅地建物取引士の統計概要」より国土交通省試算

出典：国土交通省調べ（令和5年）

資料：国土交通省資料（国土交通省資料に一部追記して作成）

5 宅地建物取引業者数の推移（全国、京都府）

- ・ 宅地建物取引業者数は、全国及び京都府ともに平成27年度から令和6年度までの10年間は増加傾向にある。
- ・ その内、知事免許による業者数も、全国及び京都府ともに同様に増加傾向にある。



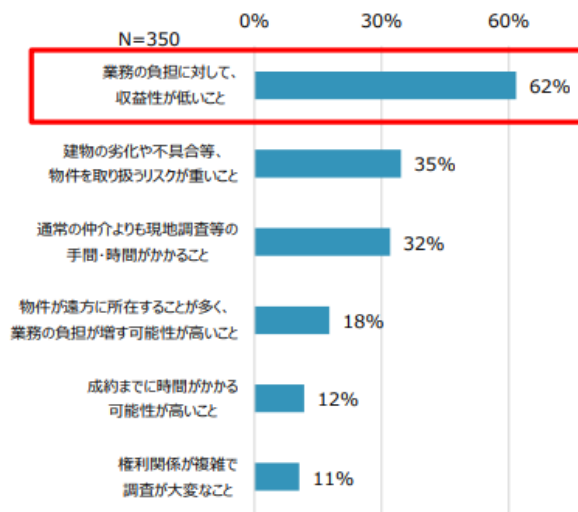
※京都府の宅建業者数及び知事免許業者数は、令和2年度以降しか確認できなかった

6 空き家の流通に係る業務の課題（全国）

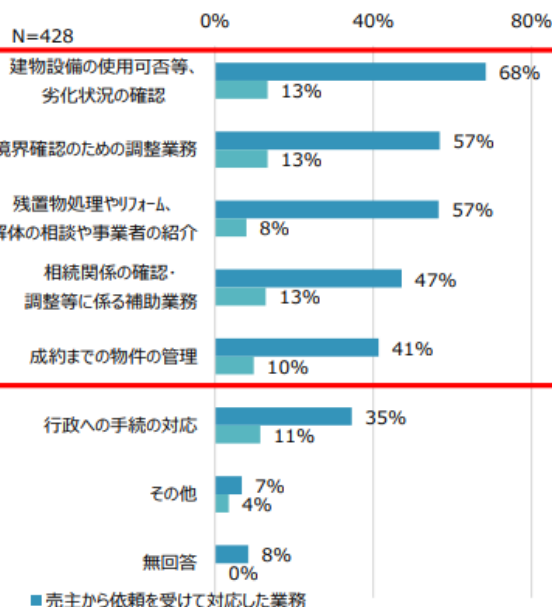
- 不動産業者が行う空き家の流通に係る業務について見ると、
 - ①売り主から依頼を受けて対応する業務の内容は、
不動産業者が通常媒介に先立って従事するものであるが、
 - ②物件の状況等によって負担が大きくなる場合がある一方で（費用 大）
 - ③業務負担に対して収益性が低い（取引価格が低廉）（収入 小）
 といった、ビジネスとして取り扱う上での課題が存在する。
- 成約までの期間における空き家の管理について、**媒介報酬と別に受領した金銭は「なし」が8割強。**

宅地建物業者へのアンケート結果（令和4年）（国土交通省）

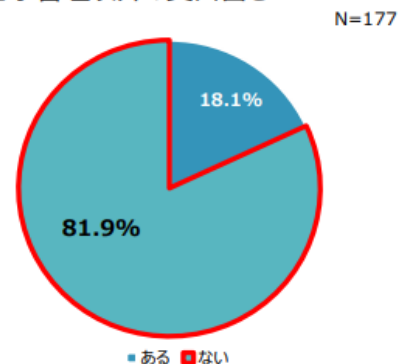
【空き家を取り扱う際に課題と感ずること】



【売主から依頼を受けて対応した業務と特に重い負担だった業務】



【「成約までの物件の管理」が発生したうち、媒介報酬とは別に、受領した金銭の有無】
※空き家管理以外の費目含む



出典：国土交通省
「空き家・空き地の流通促進に関する調査検討業務報告書」より
空き家流通に取り組む宅地建物取引業者のアンケート結果（令和4年度）

資料：国土交通省資料

7 空き家等に係る媒介報酬規制の見直し

- ・ 空き家等の流通促進を図るため、低廉な空家等の媒介（売買取引）、長期の空家等の媒介（賃貸借取引）に係る報酬額の上限を見直し【令和6年6月21日公布、7月1日施行】

報酬規制の現状と課題

- 宅建業法において、宅建業者が媒介・代理の依頼者に請求できる報酬額に上限を設定（法第46条に基づく大臣告示）
⇒ 空き家等の流通促進が喫緊の課題となっている一方、宅建業者が空き家等を取り扱うにはビジネス上の課題があることから、**報酬の上限について見直し**

売買取引に係る報酬額

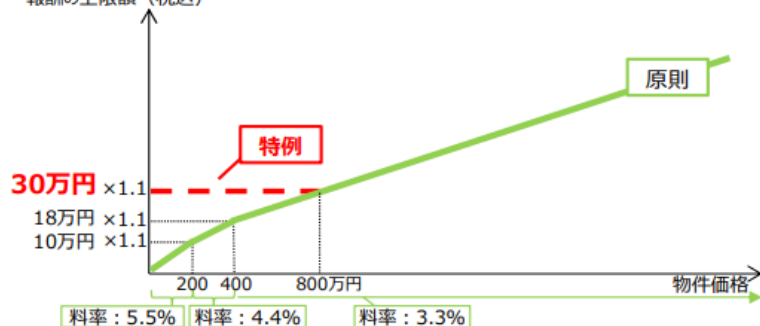
【原則】

依頼者の一方から受けることのできる報酬額は、物件価格に応じて一定の料率を乗じて得た金額を合計した金額以内

【低廉な空家等の媒介の特例】

低廉な空家等（物件価格が800万円以下の宅地建物）については、当該媒介に要する費用を勘案して、原則による上限を超えて報酬を受領できる（30万円の1.1倍が上限）。

報酬の上限額（税込）



賃貸借取引に係る報酬額

【原則】

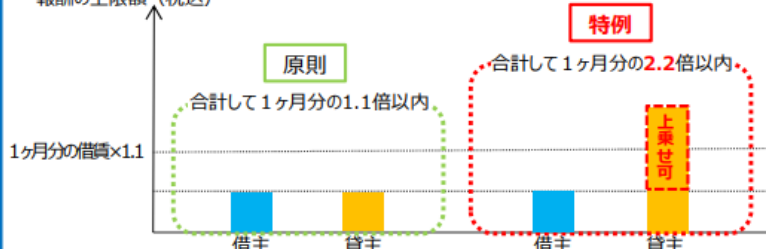
依頼者の双方から受けることのできる報酬の額の合計額は、1ヶ月分の借賃に1.1を乗じた金額以内

※居住用建物の場合、依頼者の一方から、1ヶ月分の借賃に0.55を乗じた金額以内（媒介の依頼を受けるに当たって依頼者の承諾を得ている場合を除く）

【長期の空家等の媒介の特例】

長期の空家等（現に長期間使用されておらず、又は将来にわたり使用の見込みがない宅地建物）については、当該媒介に要する費用を勘案して、貸主である依頼者から、原則による上限を超えて報酬を受領できる（1ヶ月分の2.2倍が上限）。

報酬の上限額（税込）

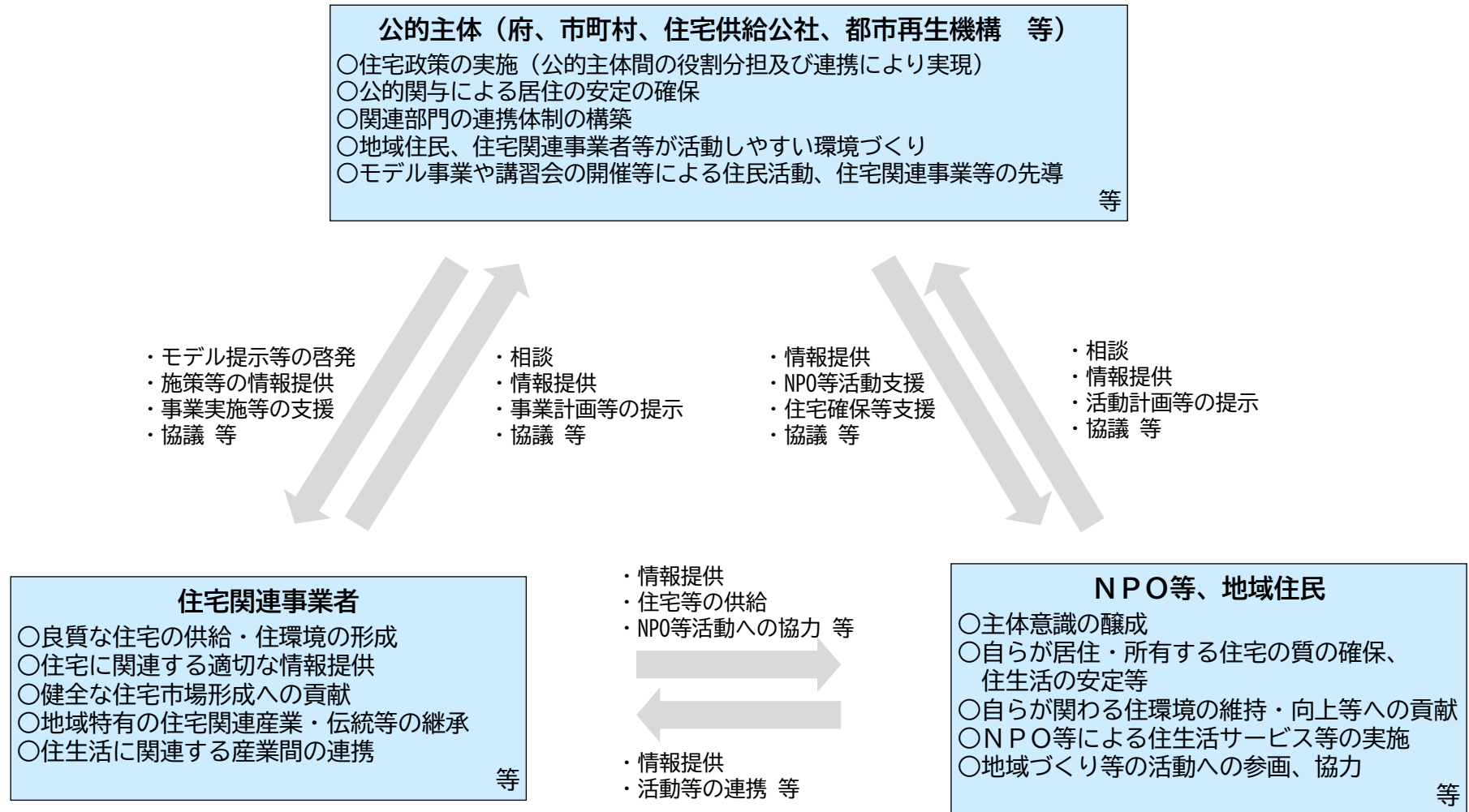


報酬を受ける際の留意点

媒介契約の締結に際しあらかじめ、上記の上限の範囲内で、報酬額について依頼者に対して説明し、合意する必要があることを「解釈・運用の考え方」（通達）に明記

8 住宅政策を担う事業主体と役割—基本的な考え方

- ・ 目標を達成するために、住生活に関わる府や市町村等の公的主体、住宅関連事業者、各種団体、地域住民等がそれぞれの特性を活かし適切な役割を担いつつ、連携・協力することで効果的・効率的に取り組むことが必要



9 住宅政策を担う事業主体と役割―役割と連携

- ・関係する各主体は、下表のようにそれぞれの役割を認識しつつ、積極的な連携・協力を図ることによって、各分野にわたる施策の効果的・効率的な実現を図る

公的主体の役割分担

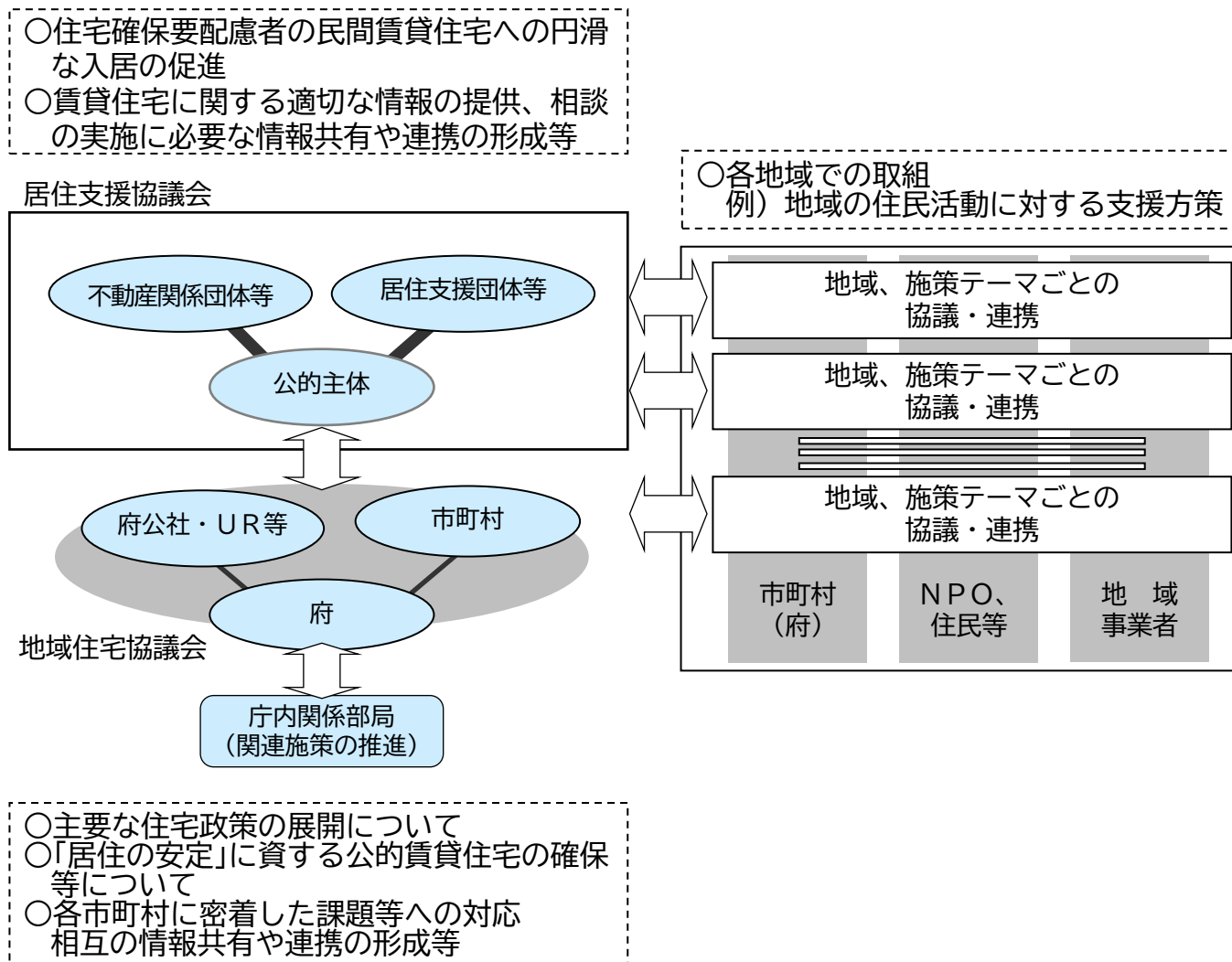
主体		役割
京都府		①府における計画立案及び施策推進
		②広域的な「居住の安定」需要に対応する住宅の確保
市町村		①市町村独自の計画立案及び施策推進
		②地域実態に見合った「居住の安定」需要に対応する住宅の確保
その他 公的団体	住宅供給公社	①供給主体としての役割 ②公的な機関として住宅政策を補完 ③住宅困窮者向け住宅確保と連携
	都市再生機構	①供給主体としての役割 ②地域の住宅需要動向に対応した適切な住宅供給 ③住宅困窮者向け住宅確保と連携
	住宅金融支援機構	①政策上重要で民間金融機関では対応が困難な分野への支援 ②融資制度等の活用による地域政策課題の解決支援

住宅関連事業者、NPO等、地域住民

主体	役割
住宅関連事業者	①住宅需要動向に即した、良質な住宅等の供給及び住環境の形成
	②住宅に関する情報等の提供
	③市場における公正な取引の推進
	④「居住の安定」に資する住宅の供給
	⑤福祉サービス・生活支援サービスの提供等の促進
NPO等	①地域に密着した住生活にかかる活動（サービス提供）等の実施
	②地域づくりや地域の維持管理等の活動への参画
地域住民 （居住者）	①自らが関わる住宅の質の向上の確保
	②住環境の維持・向上への貢献

10 住宅政策を担う事業主体と役割—推進体制

- ・ 多様な主体が連携を進めるため、関係者間での協議等の場となる体制や公的主体間・部門間の連携を進める
- ・ 公的主体、居住支援団体、不動産関係団体に加え、居住支援法人とも密接に連携



【再掲】 居住支援法人の概要及び指定状況

- ・ 居住支援法人とは、住宅セーフティネット法に基づき、居住支援を行う法人※として、都道府県が指定するもの
- ・ 都道府県は住宅確保要配慮者の居住支援に係る新たな担い手として、指定することが可能

※住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律第59条に規定する法人

居住支援法人の概要

住宅確保要配慮者の居住支援に係る担い手として都道府県が指定

< 居住支援法人の行う業務 >

※改正箇所赤字

- ①登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ②賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ③見守りなど要配慮者への生活支援
- ④賃貸人への賃貸住宅の供給の促進に関する情報提供
- ⑤残置物処理等
(モデル契約条項を活用して実施)
- ⑥①～⑤に附帯する業務

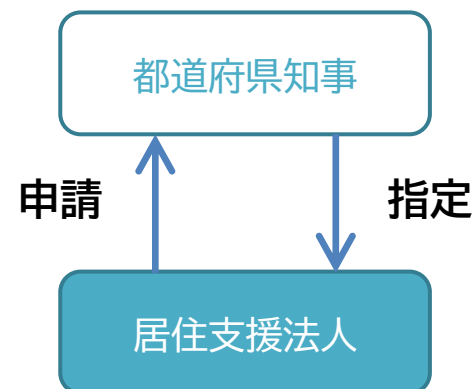
※改正内容は、令和7年10月1日より施行

< 居住支援法人に指定される法人 >

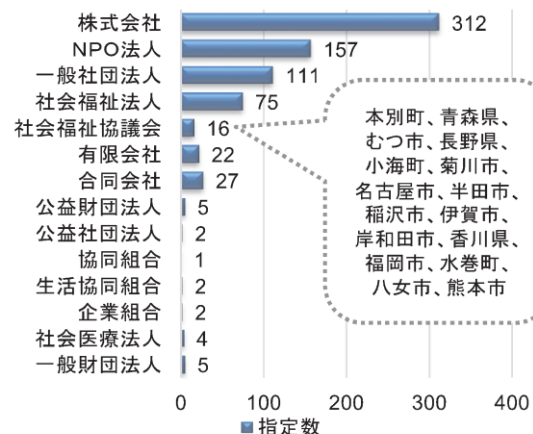
- ・ NPO方針、一般社団法人、一般財団法人
- ・ 社会福祉法人
- ・ 居住支援を目的とする会社

指定状況：1,064法人（R7.6月30日時点）

【制度スキーム】



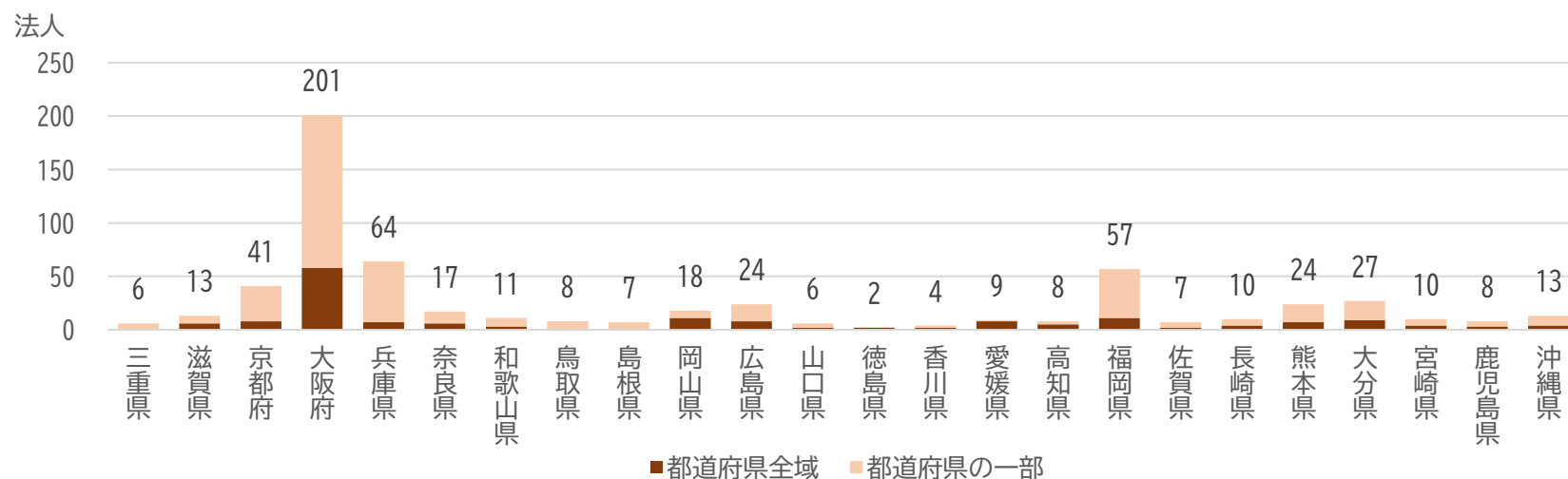
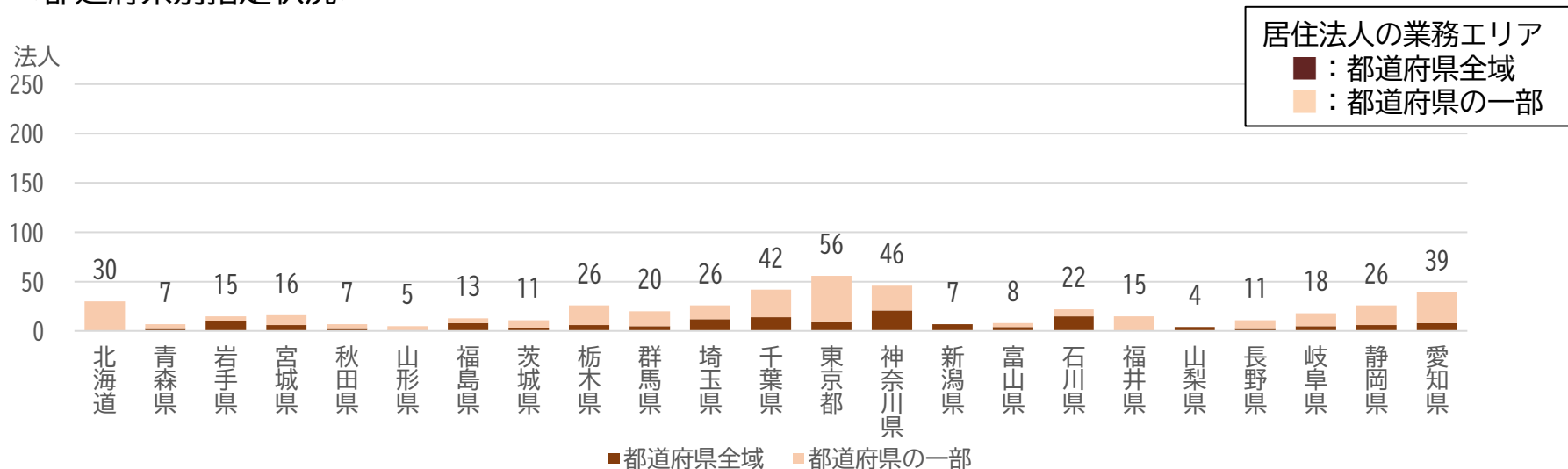
法人属性別



【再掲】 居住支援法人の概要及び指定状況

- ・大阪府が201法人と最も多く、次いで兵庫県（64）、福岡県（57）の順となっている。
- ・一方、徳島県（2）をはじめ四国地方で法人数が少ない。

<都道府県別指定状況>



【再掲】 マンション管理適正化支援法人登録制度の概要

- ・マンション管理適正化支援法人（支援法人）の登録制度は、マンションの管理組合等に対する情報提供や相談支援、専門家派遣などを行う法人（一般社団・財団法人、NPO法人等）を都道府県知事が登録する新しい制度

制度の施行時期

○2025（令和7）年11月28日に施行され、同日から運用開始

制度の目的

- 管理組合や区分所有者の知識不足・管理意識の低さを改善し、適正なマンション管理の実現を支援
- 老朽化マンションの再生や管理・再生の円滑化を促進

支援法人の役割・業務内容

- 管理組合や区分所有者への情報提供、相談、提案業務
- 専門家（建築士、弁護士など）の派遣等の支援
- 都道府県のマンション管理適正化推進計画の作成や変更に関する、管理組合等の意向調査の実施

支援法人が持つ権限

- 都道府県に対して、マンション管理適正化推進計画の作成または変更を提案することができる

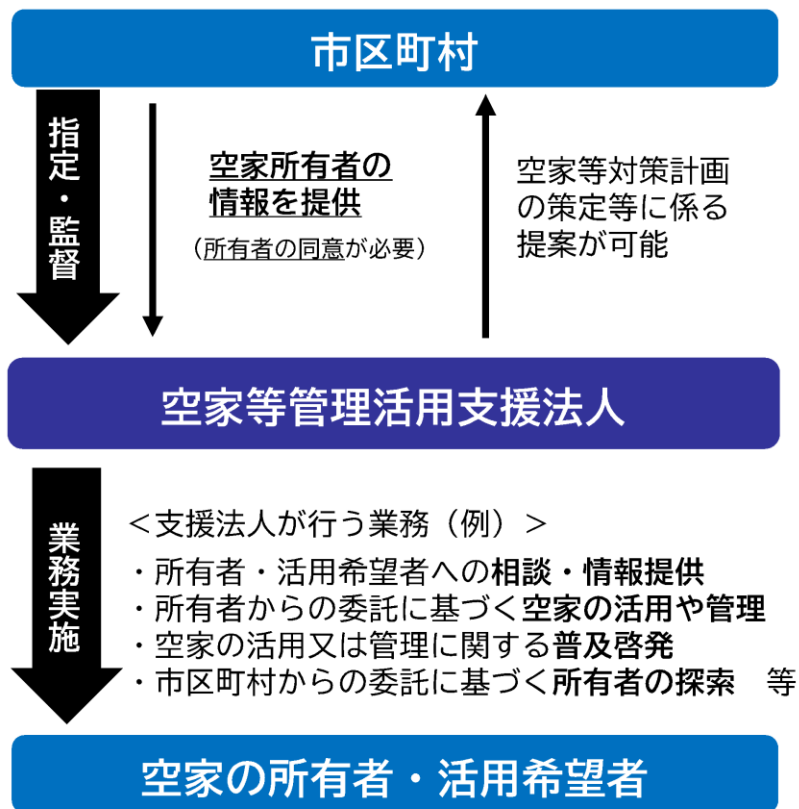
登録される法人格

- 一定の基準を満たした一般社団法人、一般財団法人、またはNPO法人

11 空家等管理活用支援法人の概要

- ・市区町村が、空家の活用や管理に取り組むNPO法人、社団法人、会社等を「空家等管理活用支援法人」に指定
- ・当該法人が所有者への相談対応や所有者と活用希望者のマッチングなどを実施

【制度イメージ】



空家等管理活用支援法人の「指定手引き」 (R5.11公表)の概要

①指定の要件例

(法人の基本的な要件)

- ・破産していないこと
- ・役員に暴力団等がないこと 等

(法人の業務体制)

- ・支援法人として業務を行うに足る専門性を有していること

(↑取扱要綱のひな型も掲載)

- ➔ 空家対策の実績のある法人、宅建事業者団体等を想定
- ➔ 全国規模や都道府県規模の団体である場合も指定対象となる（活動実績等は、地域支部単位での確認も可）

②支援法人への所有者情報の提供方法

- ・市区町村から支援法人へ、所有者の氏名、住所、連絡先等の情報提供が可能。
- ・情報提供時には、所有者本人から同意を取得（同意取得書のひな型も掲載）。

〇〇市事務取扱要綱
(例)

(趣旨)

第1条 ……………

(指定の要件)

第2条 ……………

Ⅱ 地域特性の発揮

12 都市計画区域等の指定状況（京都府）

- ・2016（H28）年5月、綾部都市計画区域の線引きを廃止（前計画策定時以降変更なし）



		面積 (ha)	総面積に 占める 割合
都市計画区域		196,018	42.5%
市街化区域		30,807	6.7%
市街化調整区域		108,652	23.6%
用途 地域	住居系	21,931.0	4.8%
	商業系	2,867.0	0.6%
	工業系	7,618.6	1.7%

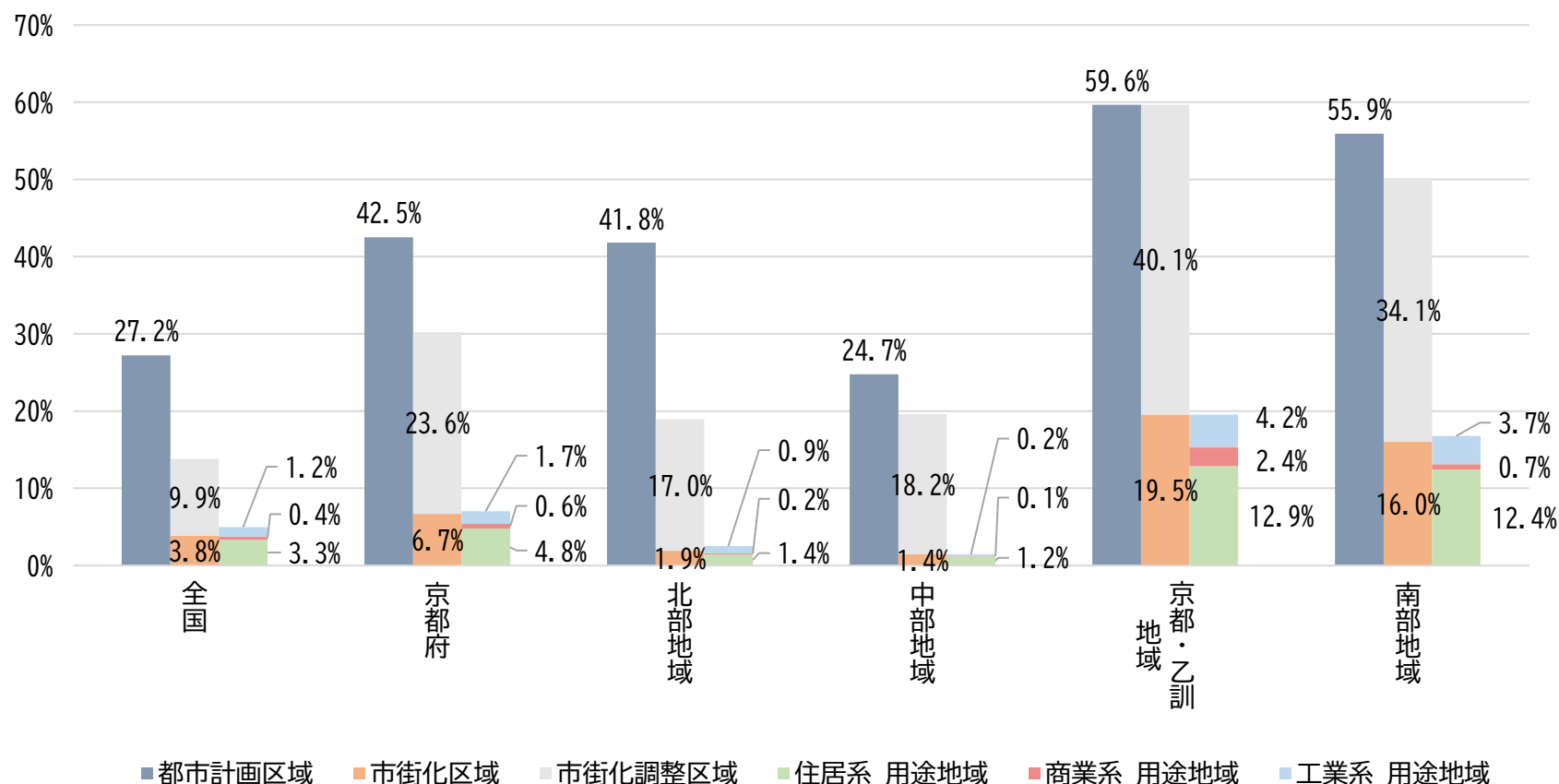
凡	例
	線引き都市計画区域(5) (線引きは義務制)
	線引き都市計画区域(2) (線引きは選択制)
	非線引きで用途地域を指定している(3) 都市計画区域(線引きは選択制)
	非線引きの都市計画区域(3) (線引きは選択制)

資料：R5京都府統計書、京都府HP

13 都市計画区域等の指定状況（全国・京都府・地域別）

- ・住宅系用途地域について、全国と比較して、京都府は指定面積の比率が高い。
- ・また、全国及び京都府と比較して、北部地域、中部地域は指定面積の比率が低く、京都・乙訓地域、南部地域は比率が高い。

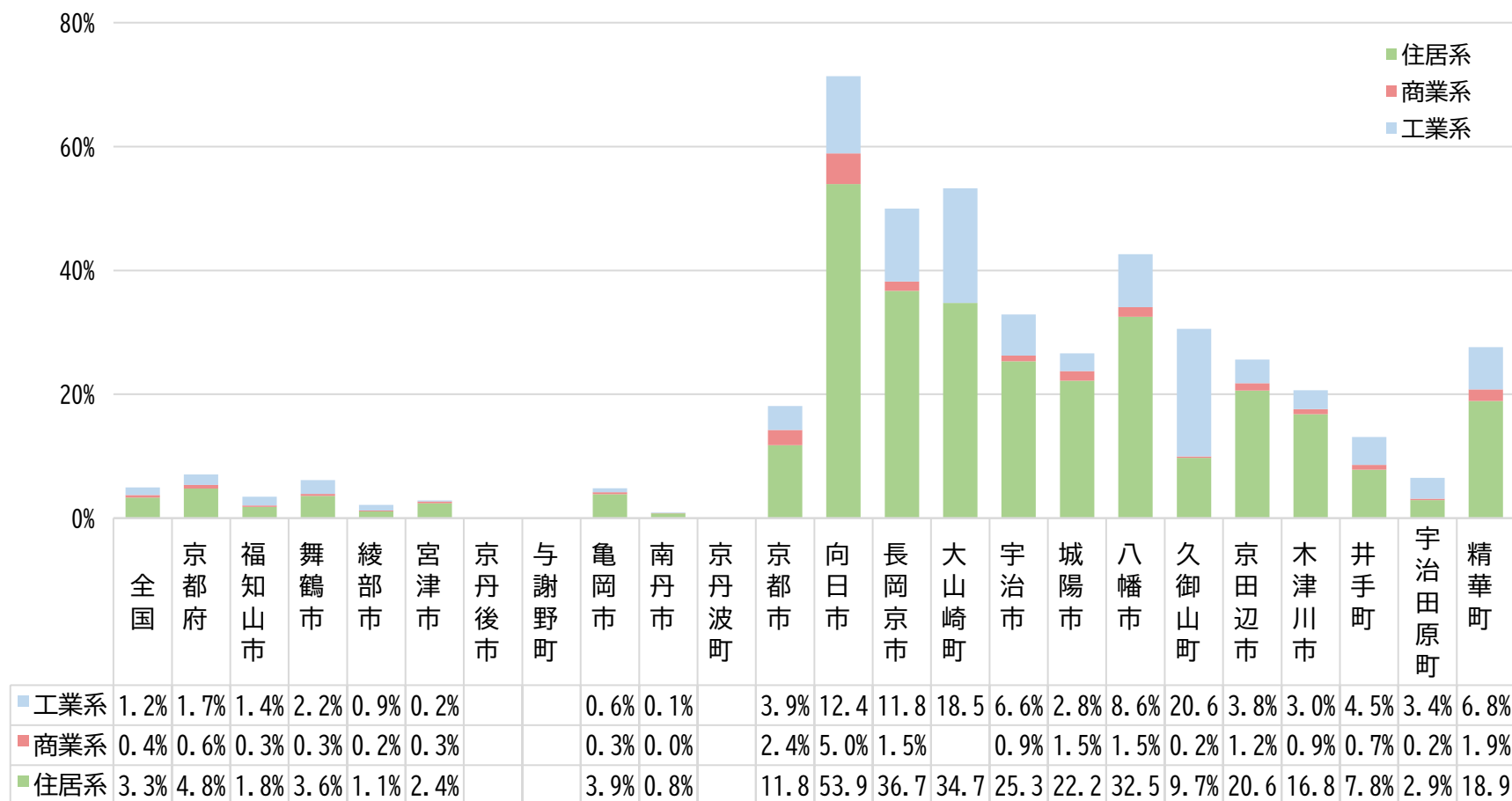
全体面積に占める都市計画区域等面積の比率



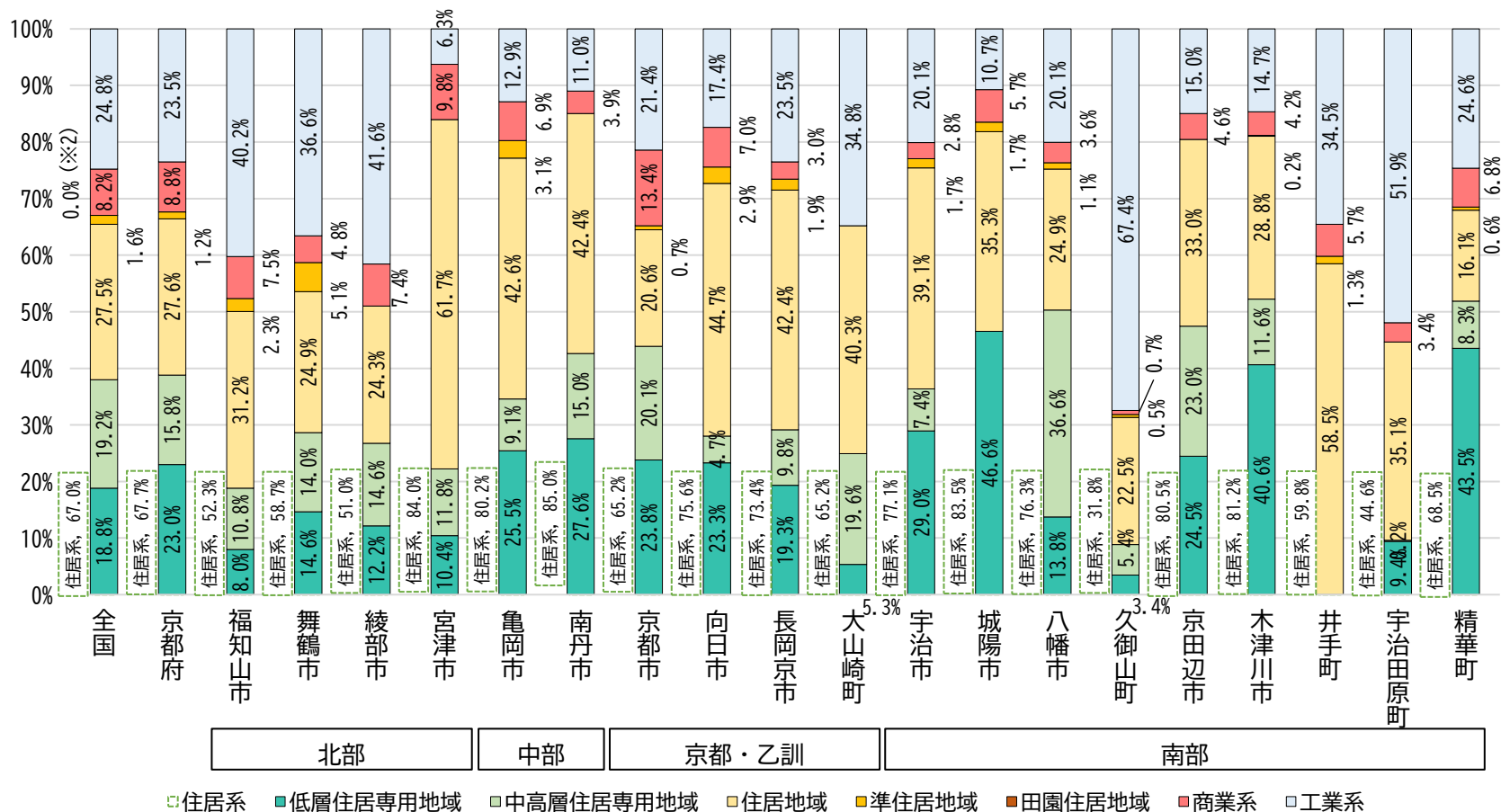
14 用途地域別の面積（京都府・地域別・市町村別）

- ・住居系用途地域のうち、約44%の区域は京都市内に含まれる。
- ・工業系用地地域のうち、約43%の区域が京都市内、約24%の区域が福知山市・舞鶴市・綾部市内に含まれる。

総面積に占める用途地域の指定面積の比率（市町村別）



- ・京都府平均と比較して各用途地域の比率が高い市町は以下のとおり。
- ・**住居系**…宮津市、亀岡市、南丹市、向日市、長岡京市、宇治市、城陽市、八幡市、京田辺市、木津川市
- ・**商業系**…京都市
- ・**工業系**…福知山市、舞鶴市、綾部市、大山崎町、久御山町、井手町、宇治田原町
- ・精華町は京都府平均に近い比率である。



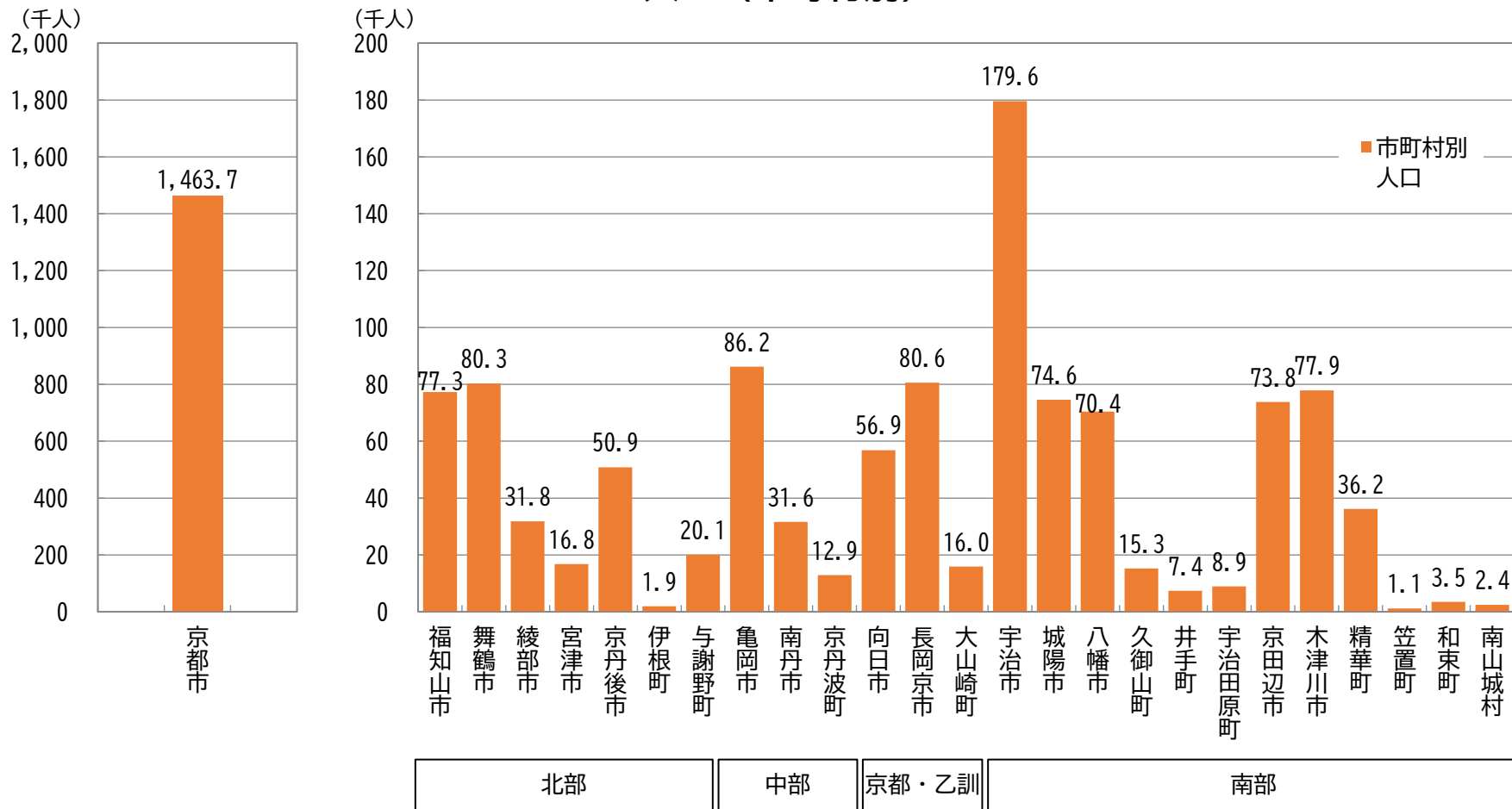
※1 「低層住居専用地域」は第1種低層住居専用地域と第2種低層住居専用地域、「中高層住居専用地域」は第1種中高層住居専用地域と第2種中高層住居専用地域、「住居地域」は第1種住居地域と第2種住居地域をそれぞれ集計している。

※2 全国では田園住居地域がごくわずかに指定されているため、0.0%としている。京都府内での指定はない。

15 人口（市町村別）

- ・京都市（1463.7千人）が最も多い
- ・京都市以外では宇治市（179.6千人）、亀岡市（86.2千人）、長岡京市（80.6千人）の順に多い

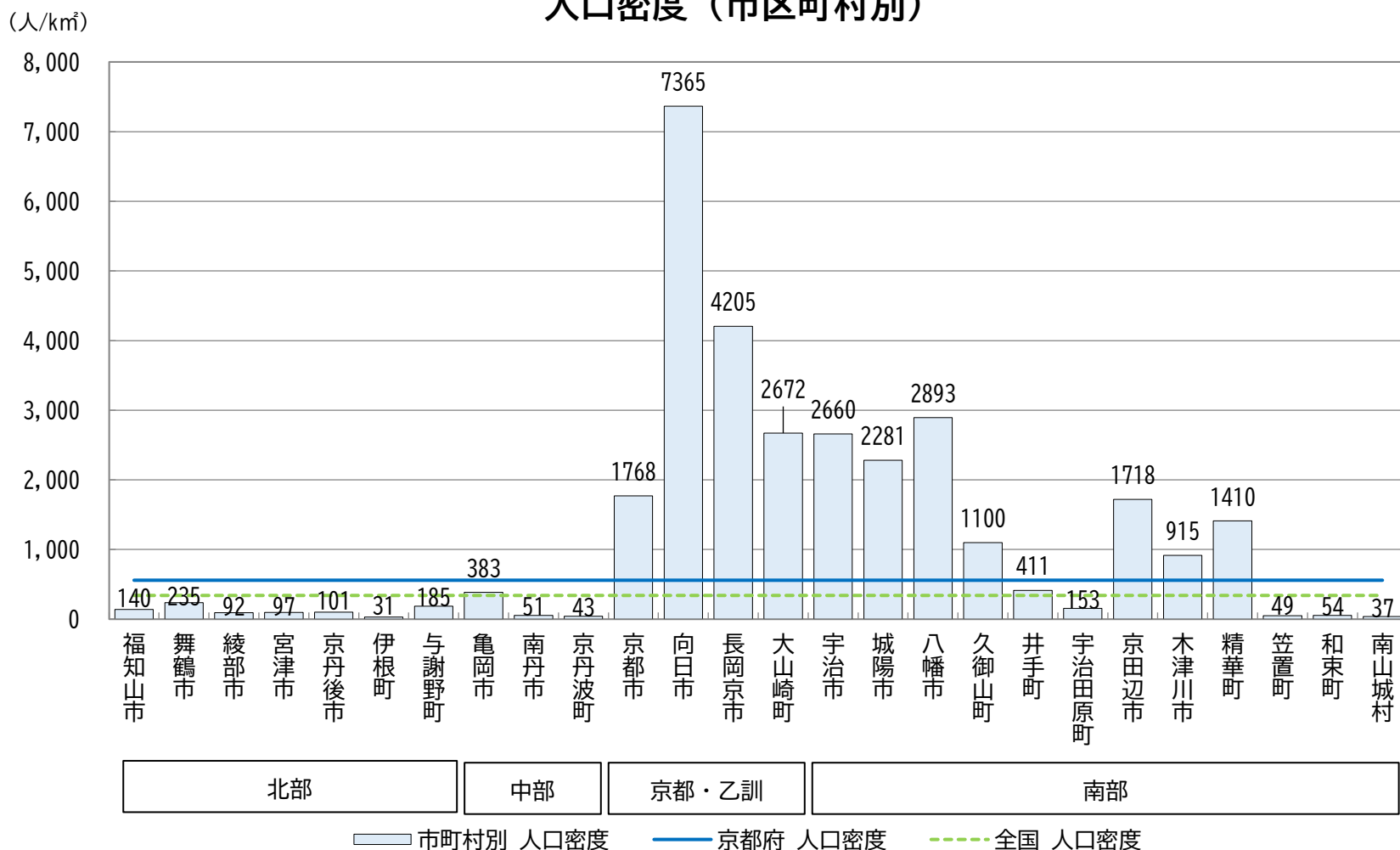
人口（市町村別）



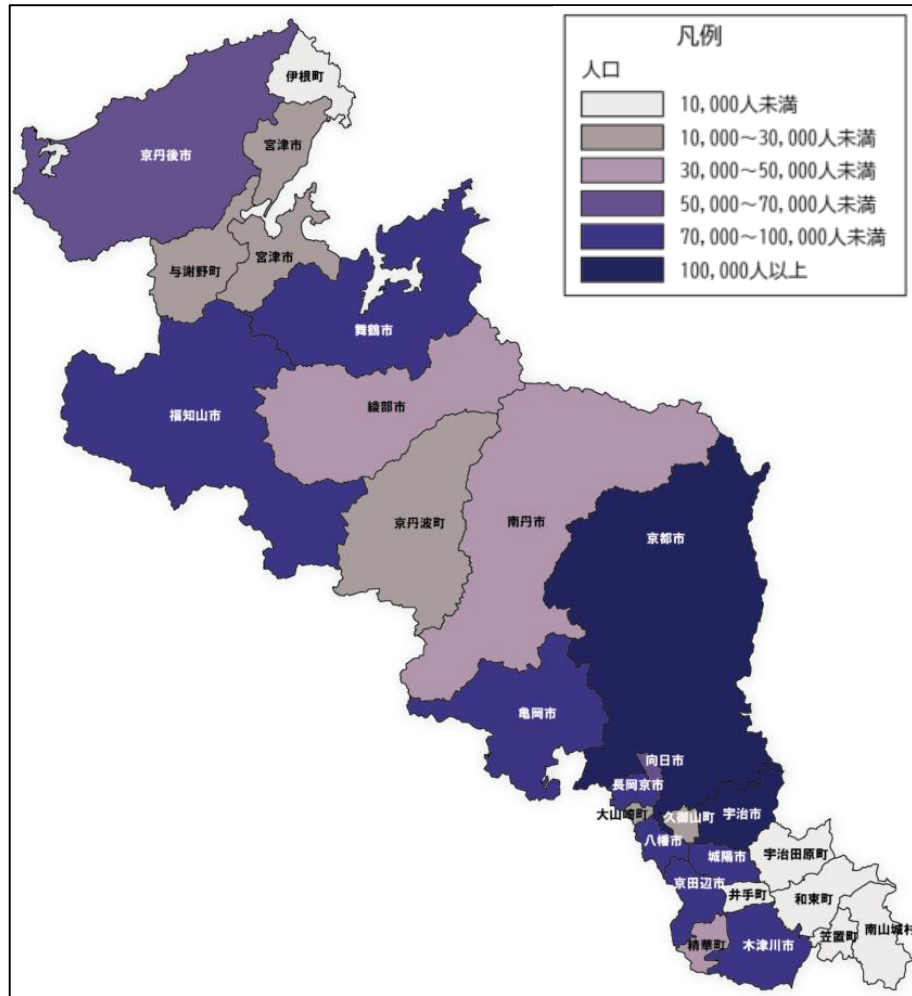
16 人口密度（市町村別）

- ・向日市（7365.2人/km²）、長岡京市（4204.9人/km²）、八幡市（2892.5人/km²）の順に多い
- ・京都・乙訓や南部地域で高く、北部や中部地域では低い傾向にある

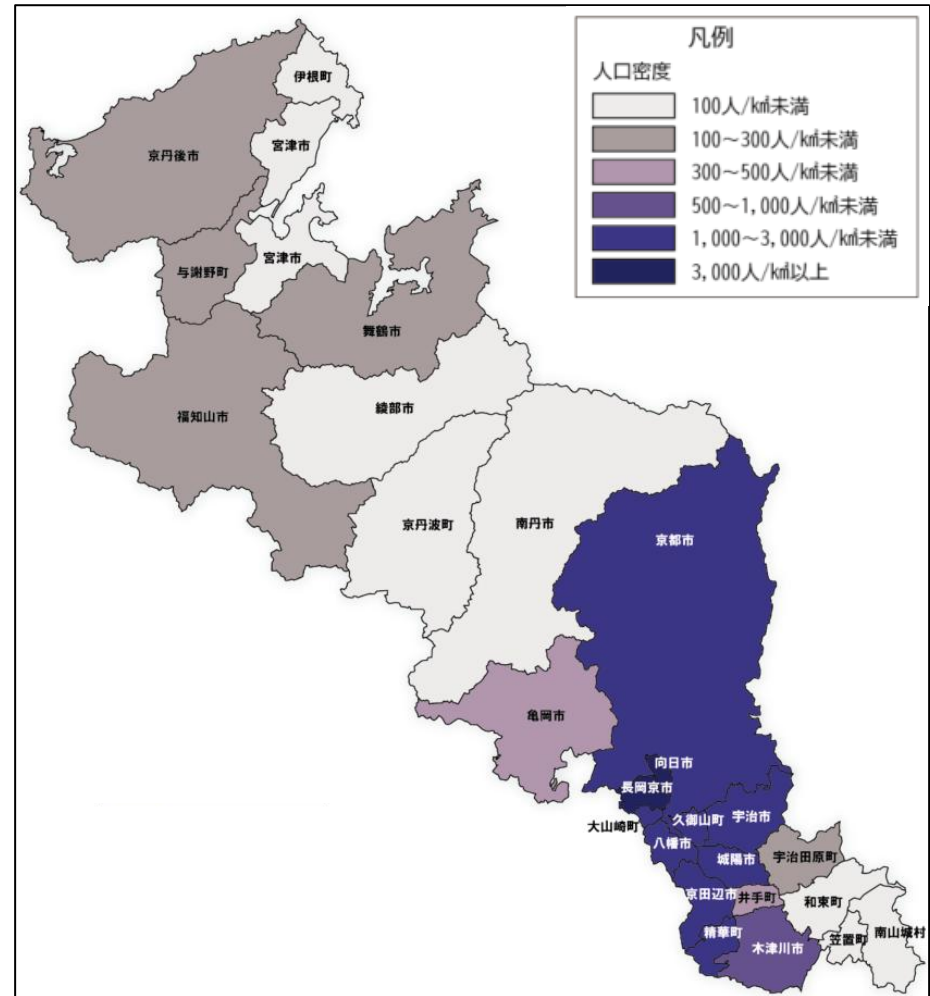
人口密度（市区町村別）



人 口（R2.10.1現在）



人口密度（R2.10.1現在）



※【参考】R2の他都道府県の人口密度（多い順）（R2国勢調査より）
 3,000人/km以上 …東京都、大阪府、神奈川県
 1,000～3,000人/km未満…埼玉県、愛知県、千葉県、福岡県

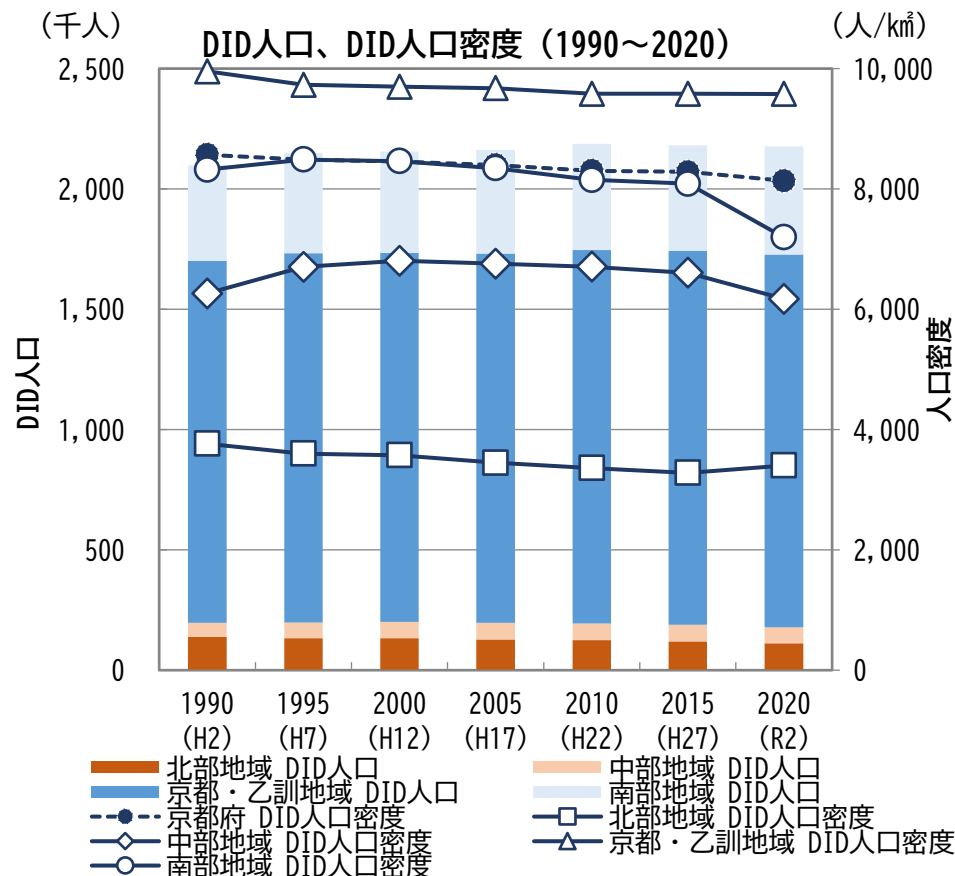
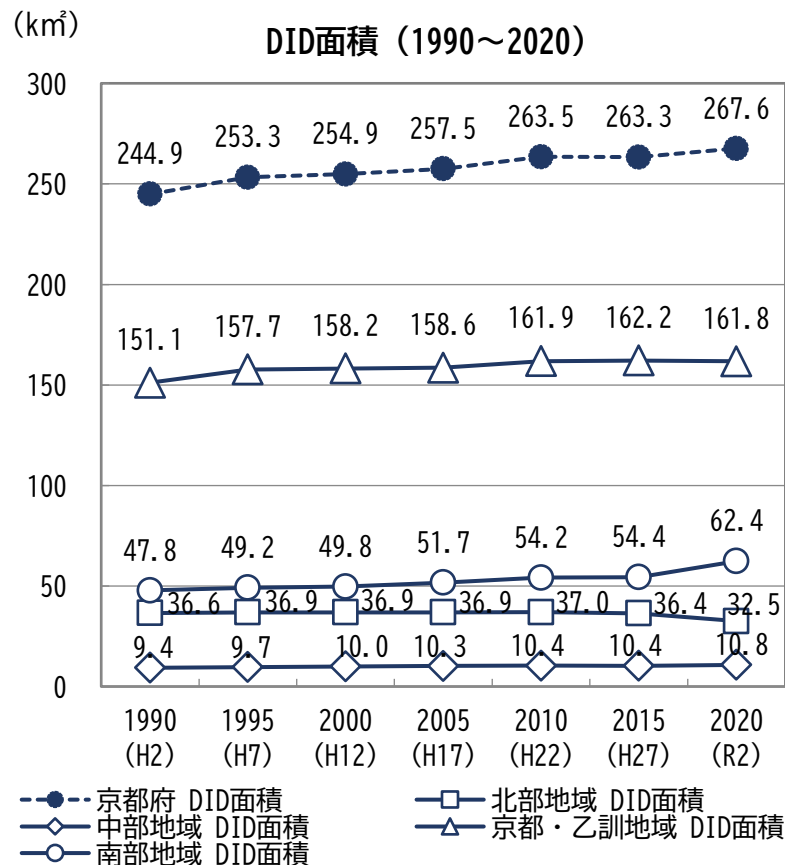
17 DID面積、DID人口、DID人口密度の推移 (京都府・地域別)

- ・1990 (H2) 年以降、京都府のDID面積は漸増しているが、DID人口密度は漸減している。
- ・地域別では、DID人口密度は、北部、京都・乙訓で横ばい傾向、中部、南部で漸減傾向。

※DID (人口集中地区、Densely Inhabited District)

1)原則として人口密度が1km²当たり4,000人以上の基本単位区等が市区町村の境界内で互いに隣接して、

2)それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に5,000人以上を有する地域

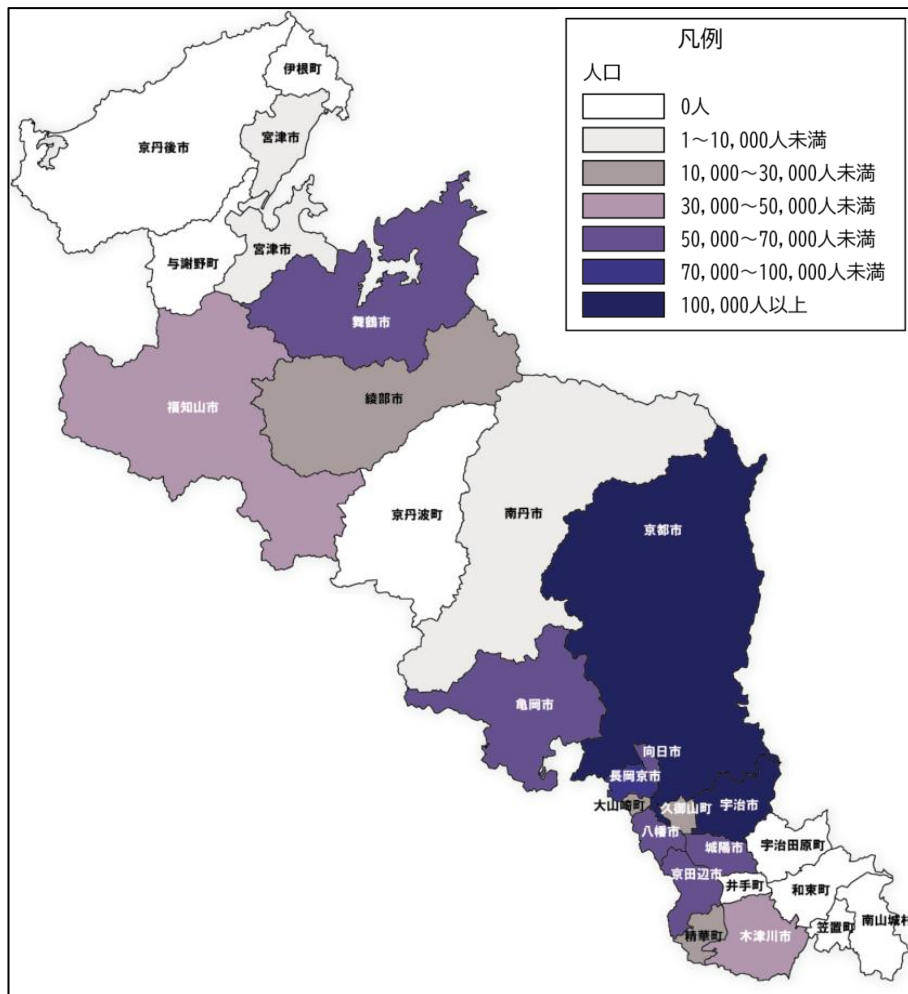


<参考>総人口・総面積に占めるDID人口・DID面積 (R2国勢調査、R5京都府統計書より)

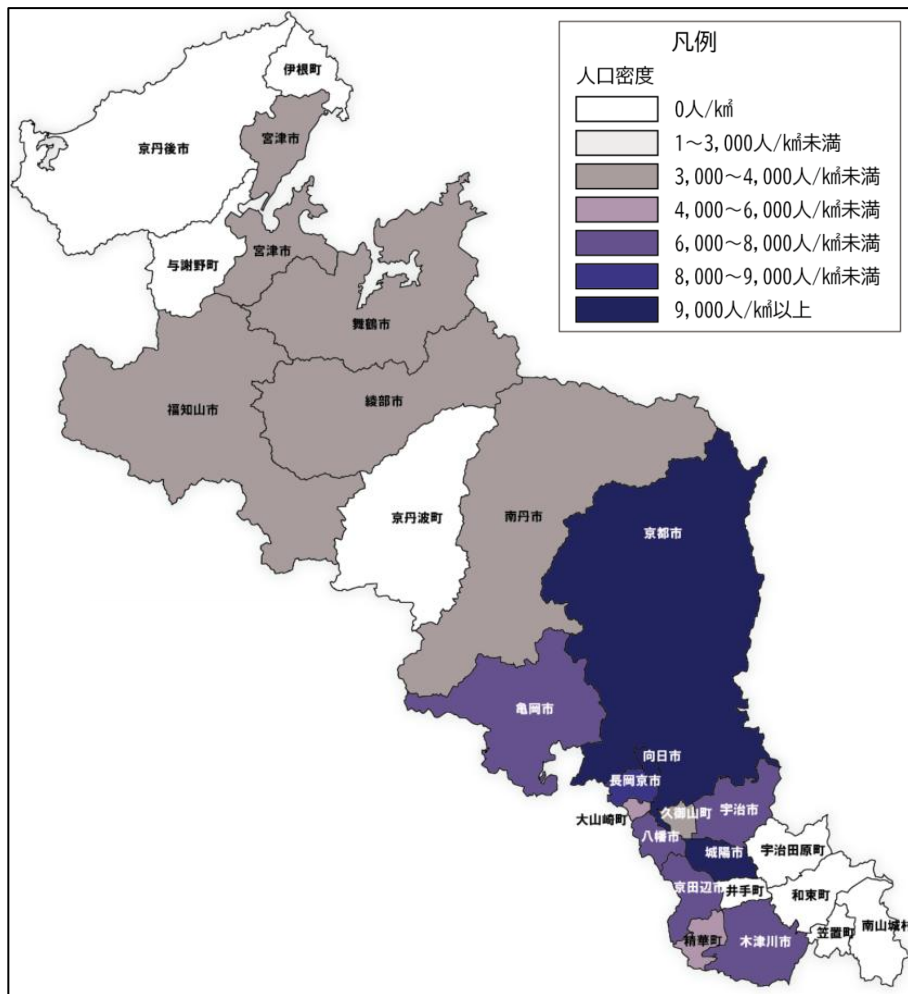
	全国	京都府	北部地域	中部地域	京都・乙訓地域	南部地域
総人口に占めるDID人口の比率	70.0%	84.4%	39.6%	51.2%	95.8%	81.5%
総面積に占めるDID面積の比率	3.5%	5.8%	1.6%	0.9%	18.8%	12.0%

資料：京都府統計書 (H3, 7, 12, 17, 22, 27, R5)、
R2国勢調査 (総務省)

D I D人口（R2.10.1現在）



D I D人口密度（R2.10.1現在）

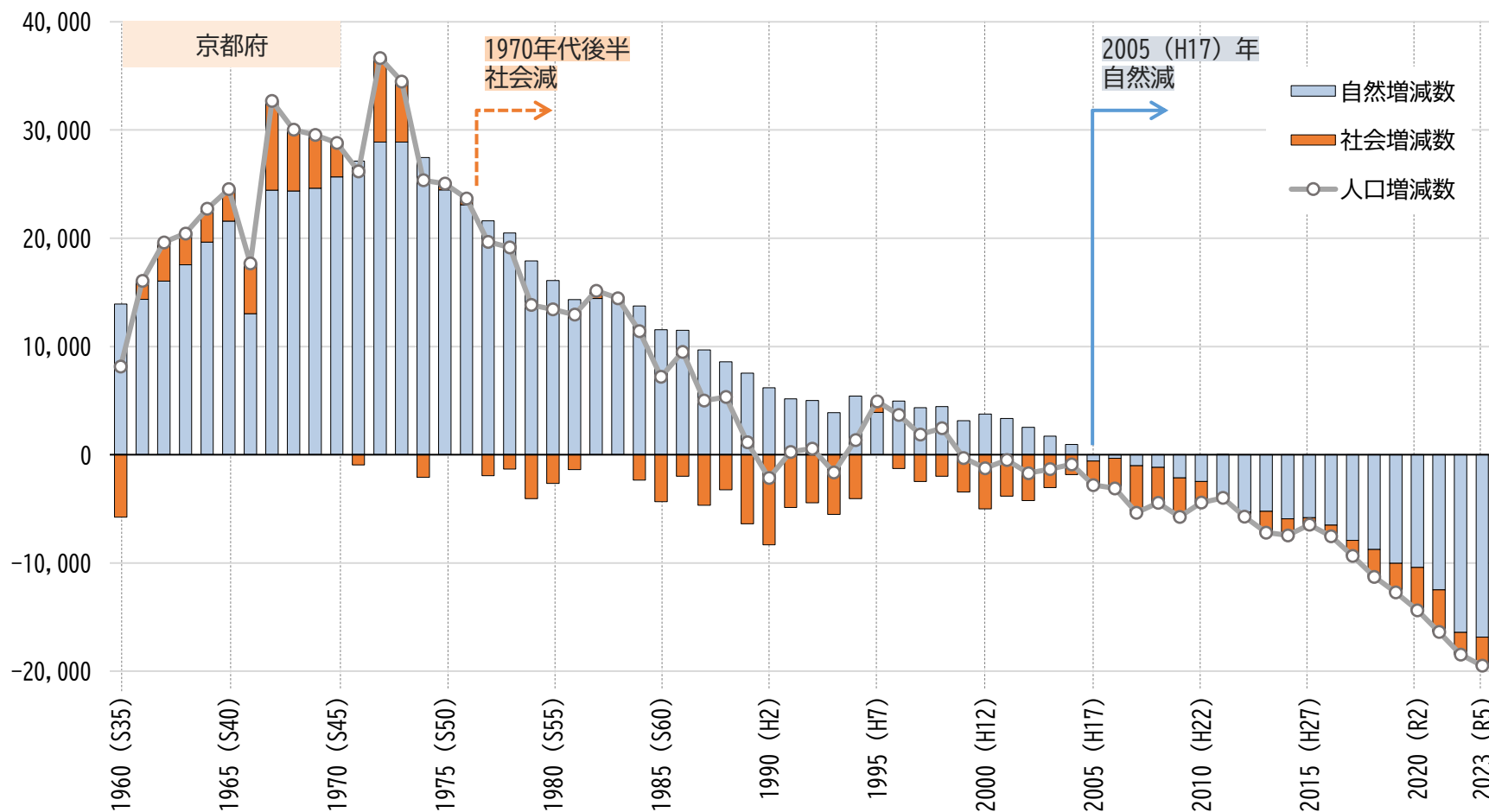


(注) 以下の市町村にDIDはない。

京丹後市、伊根町、与謝野町、京丹波町、井手町、宇治田原町、和束町、笠置町、南山城村

18 人口の増減、転出入の状況（京都府・近隣府県）

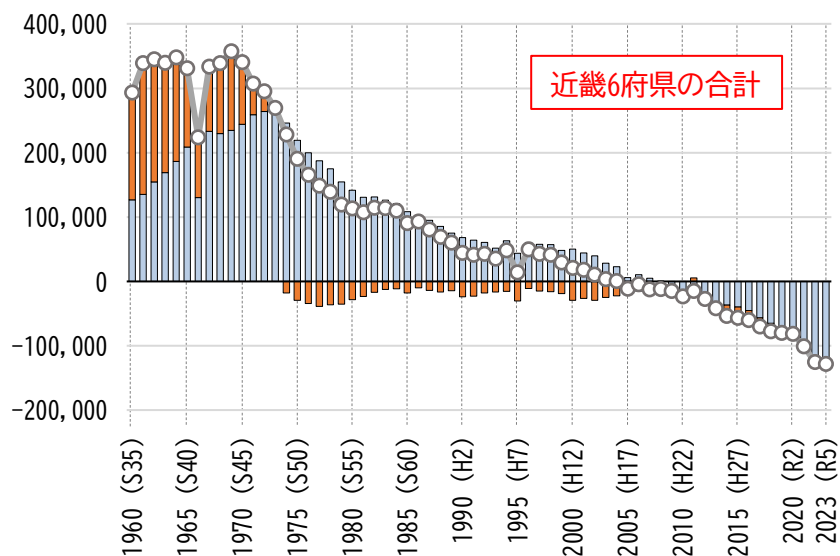
- ・ 2005（H17）年に自然減の状態に、1970年代後半から社会減の状態に転じ、以降これまで自然減、社会減の傾向が続いている。



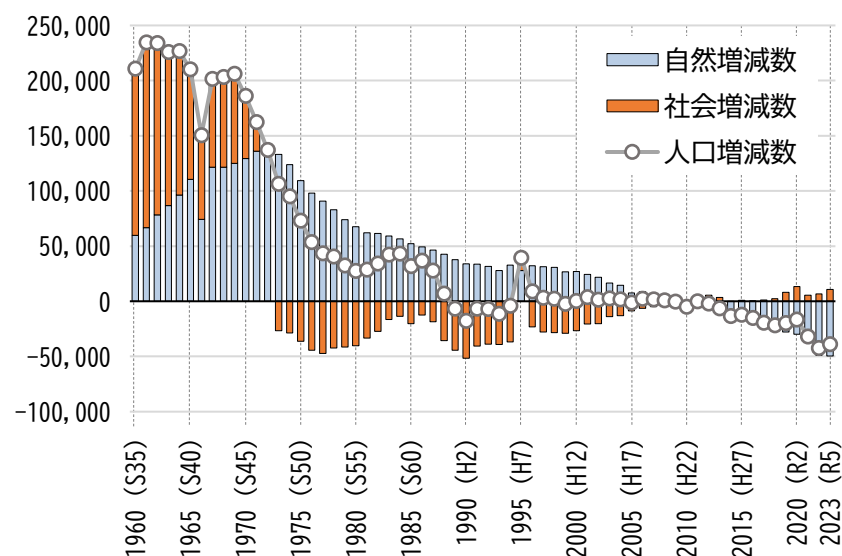
（注） 2013年までは日本人のみ、2014年以降は外国人を含む数字

資料：人口動態調査（厚生労働省）、住民基本台帳人口移動報告年報（総務省）
地域経済分析システム（RE S A S）（内閣官房）により作成

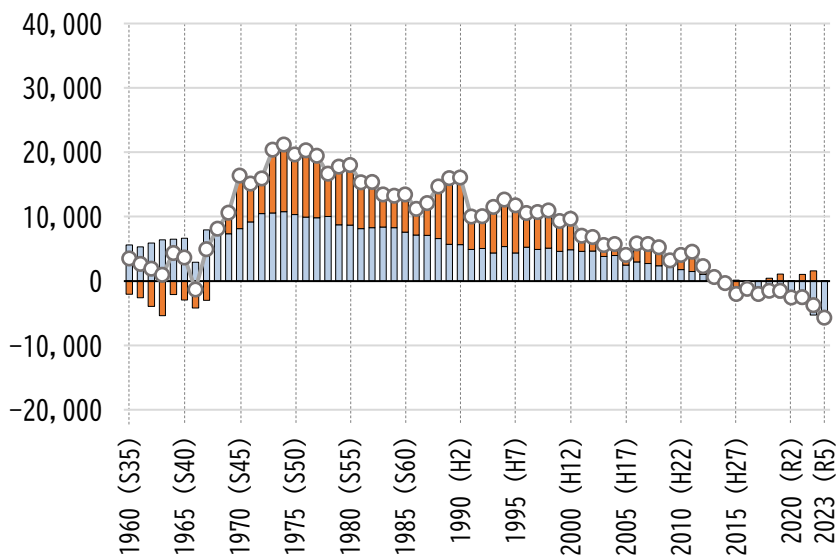
近畿6府県（京都府・滋賀県・大阪府・兵庫県・奈良県・和歌山県）



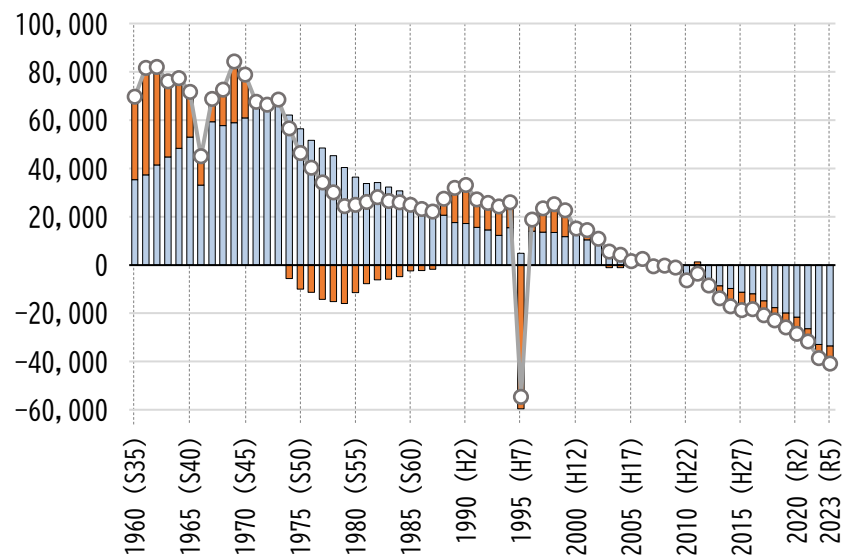
大阪府



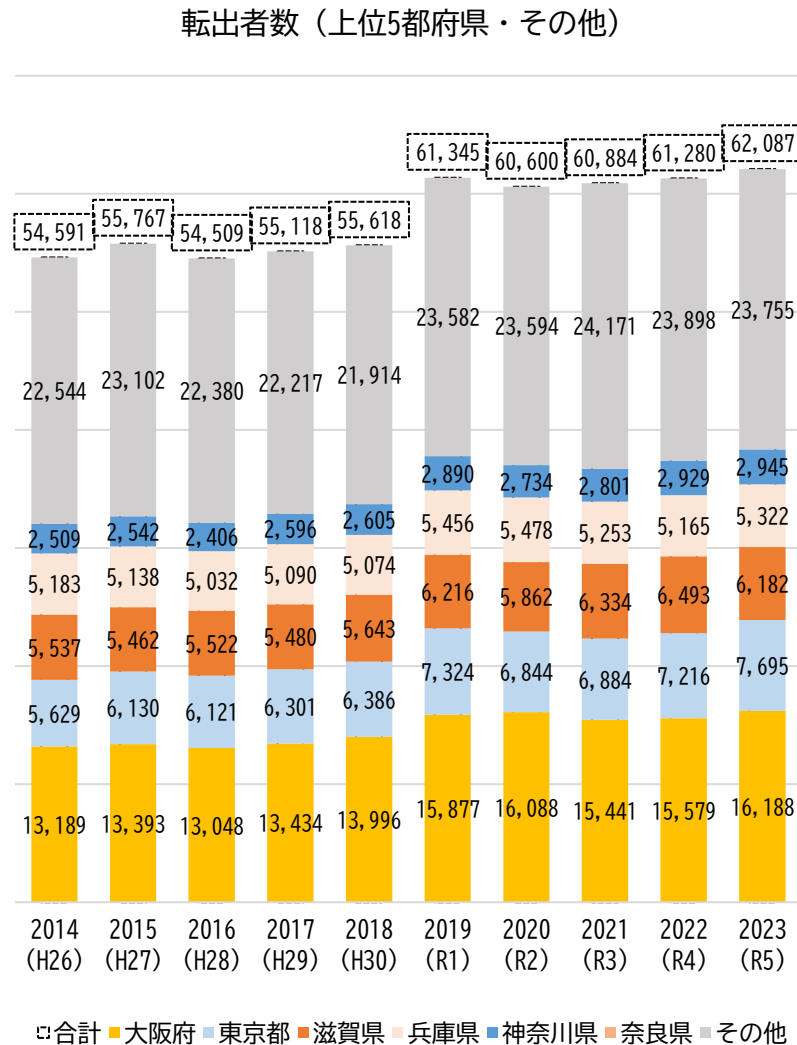
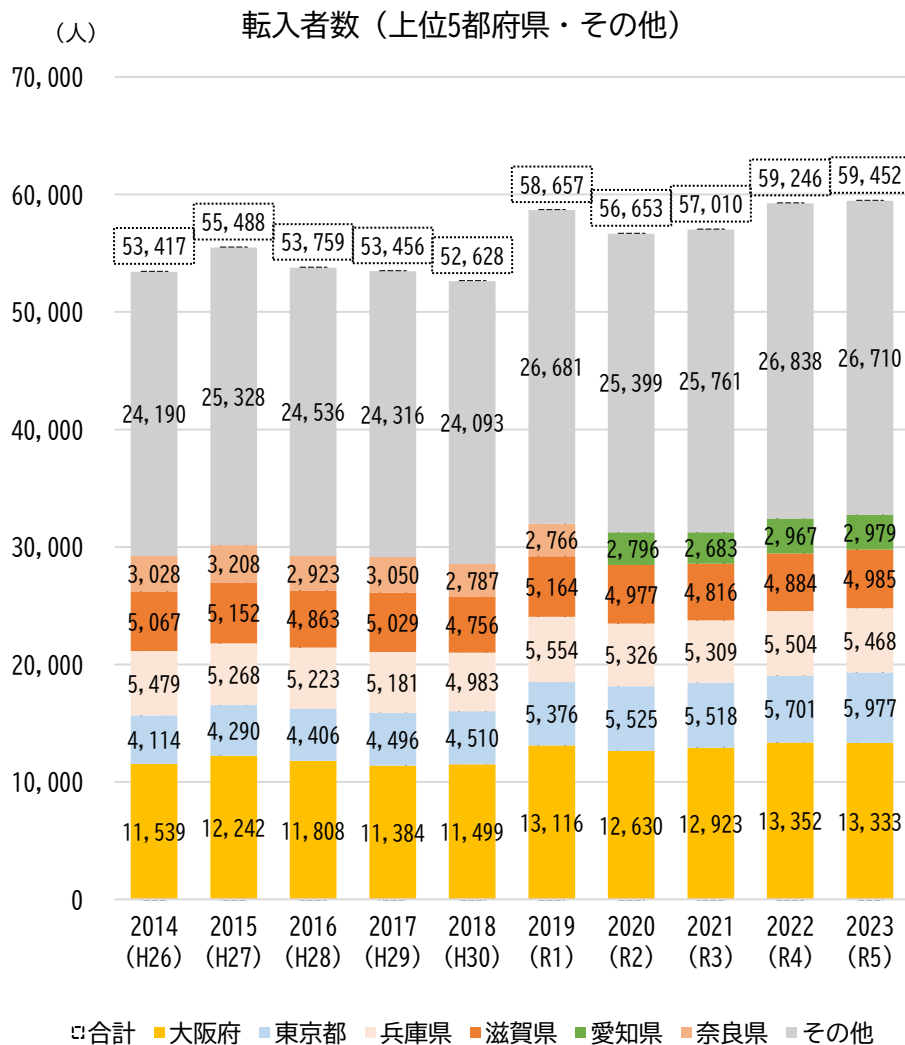
滋賀県



兵庫県



- ・ 転入…直近10年間では、一貫して大阪府、次いで東京都、兵庫県からの転入者数が多い。
- ・ 転出…直近10年間では、一貫して大阪府、次いで東京都、滋賀県への転出者数が多い。
- ・ 転出入…3大都市圏との転出入が多い。



(注) 左右のグラフの縦軸は同じ

- ・ 転入超過…2014年から2020年まで一貫して奈良県が最多であったが、直近ではランク外となっている。
- ・ 転出超過…直近10年間では、大阪府、東京都、滋賀県が継続して上位3位を占めている。

転入超過数 上位3県（2014年～2023年）

連続で上位3位内にランクインしている県は色付けしている。

年 順位	2014 (H26)	2015 (H27)	2016 (H28)	2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (R1)	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)
1位	奈良県	奈良県	奈良県	奈良県	奈良県	奈良県	奈良県	岡山県	岡山県	愛知県
2位	兵庫県	静岡県	三重県	三重県	福井県	広島県	愛知県	奈良県	愛知県	岡山県
3位	福岡県	福岡県	広島県	福井県	岡山県	三重県	福井県	広島県	兵庫県	広島県

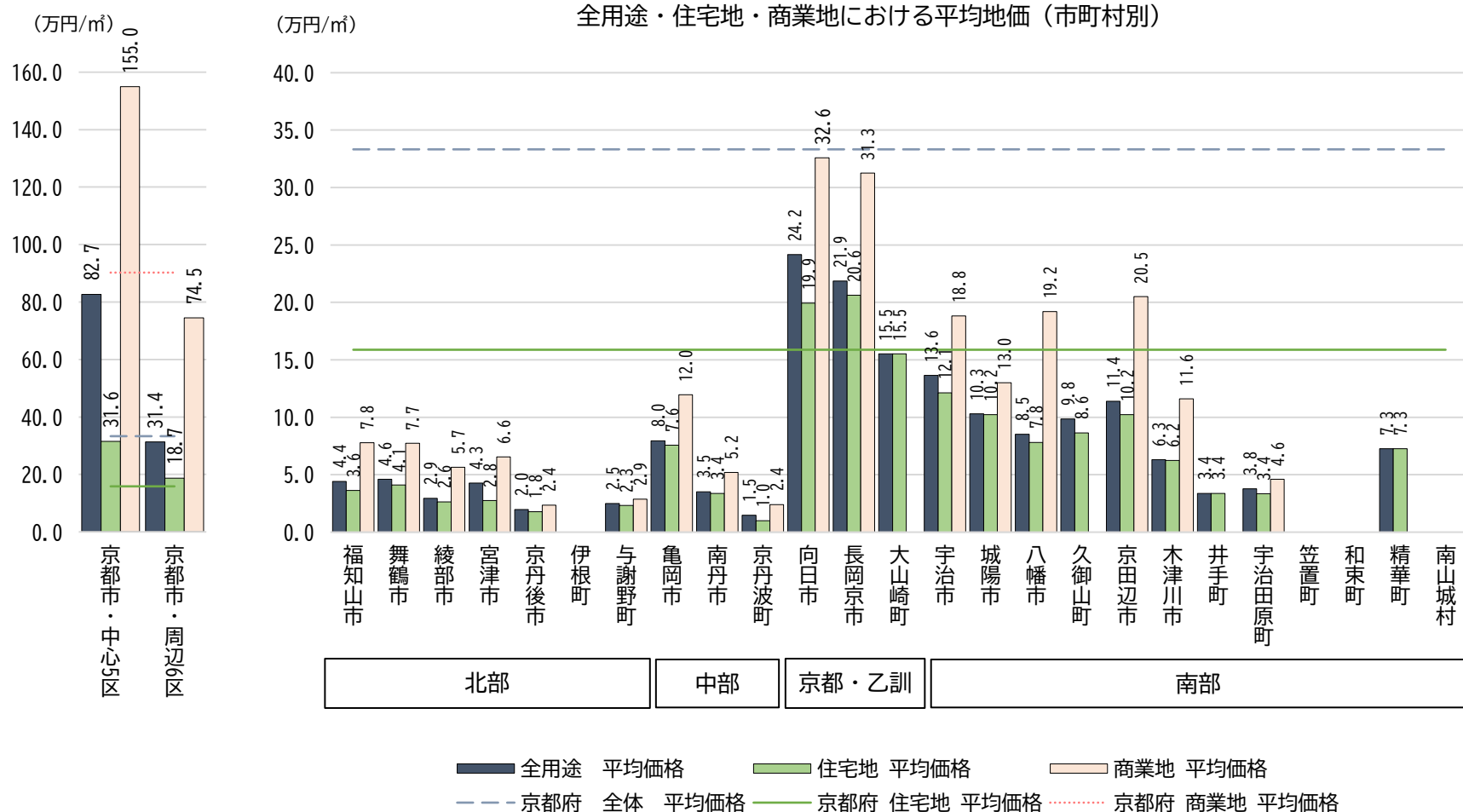
転出超過数 上位3都府県（2014年～2023年）

連続で上位3位内にランクインしている都府県は色付けしている。

年 順位	2014 (H26)	2015 (H27)	2016 (H28)	2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (R1)	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)
1位	大阪府	東京都	東京都	大阪府	大阪府	大阪府	大阪府	大阪府	大阪府	大阪府
2位	東京都	大阪府	大阪府	東京都	東京都	東京都	東京都	滋賀県	滋賀県	東京都
3位	滋賀県	滋賀県	滋賀県	滋賀県	滋賀県	滋賀県	滋賀県	東京都	東京都	滋賀県

19 住宅地における平均地価（市町村別）

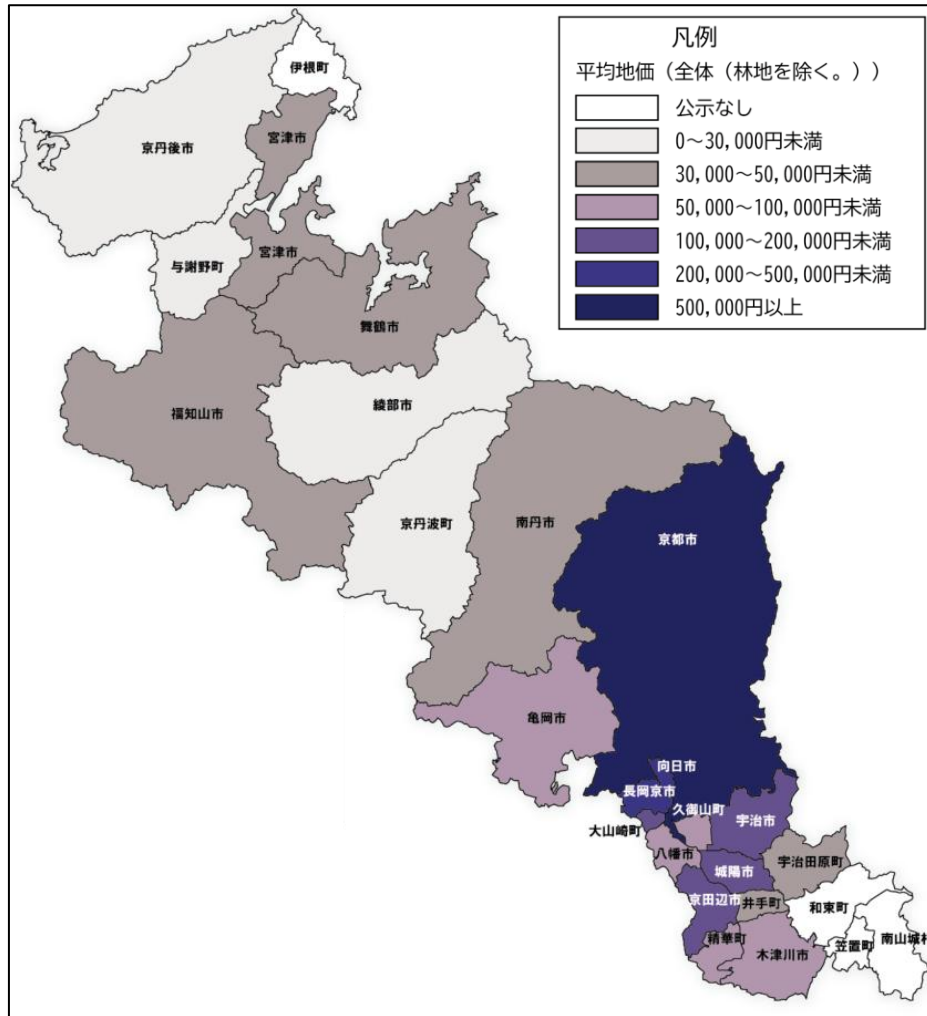
- ・ 平均地価は、京都市及び京都市近郊の市町村において高く、北部地域及び中部地域の一部（南丹市、京丹波町）、南部地域の一部（井手町、宇治田原町）において低い。



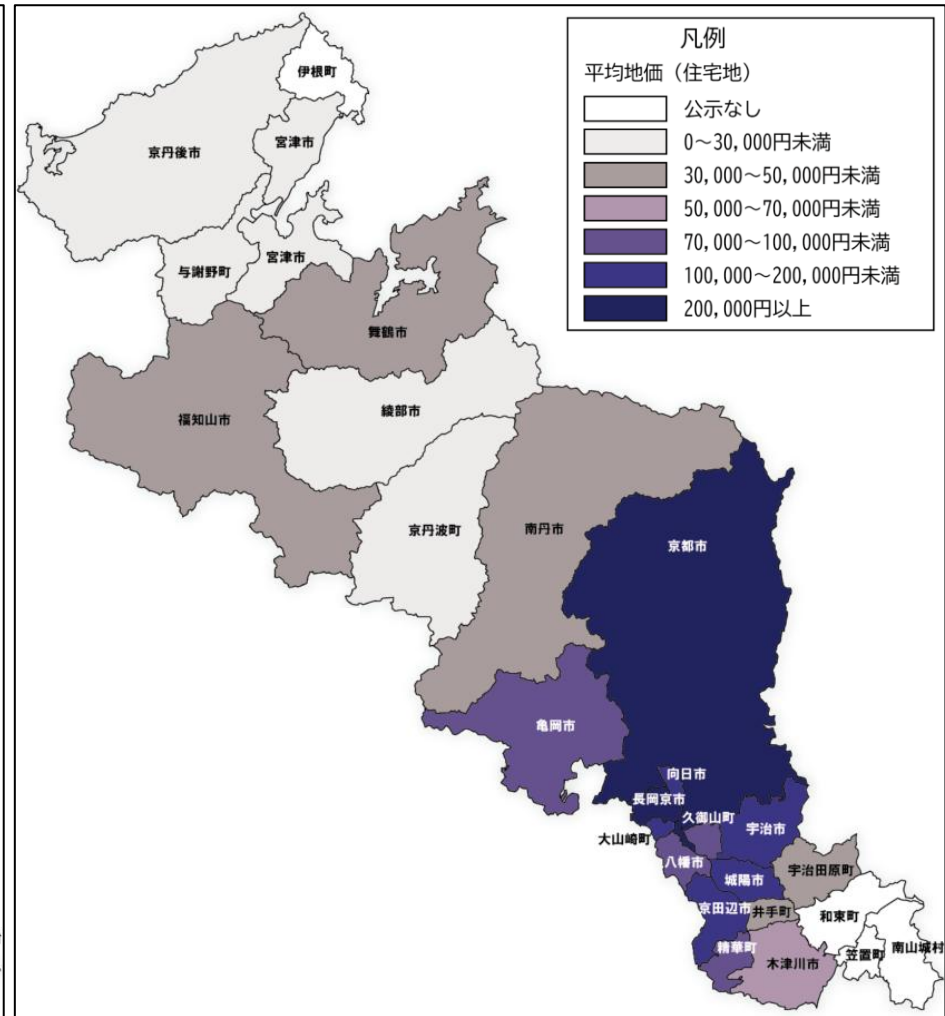
(注1) 伊根町、笠置町、和束町、南山城村は調査対象外。
 (注2) 「全用途」は、「全体（林地を除く。）」の値である。

平均地価（全用途）（R7.1.1現在）

全体（林地を除く。）



平均地価（住宅地）（R7.1.1現在）



（注1）伊根町、笠置町、和束町、南山城村は調査対象外。

住宅地・商業地における平均地価（市町村別）

(%)

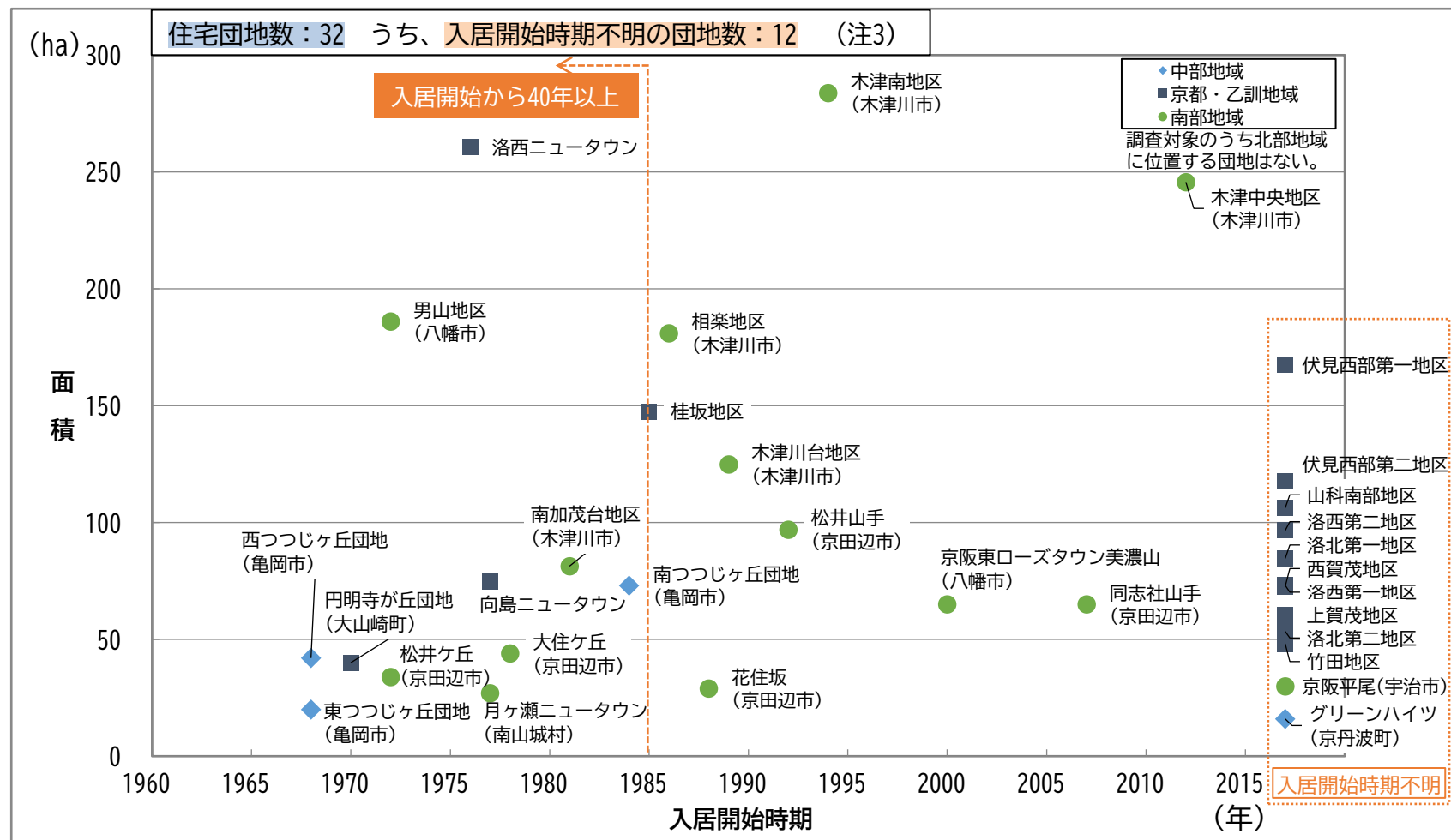


(注1) 伊根町、笠置町、和束町、南山城村は調査対象外。

(注2) 「平均変動率」とは、継続基準地ごとの価格の対前年変動率の合計を 当該基準地数で除して求めたものをいう。

20 住宅団地の状況（京都府）

- ・ 入居開始から40年以上経過した住宅団地が60.0%（入居開始時期不明の団地を除く。）
- ・ 団地面積は、5ha～50ha未満が31.3%、50ha～100ha未満が37.5%、100ha以上が31.3%



(注1) 全国の住宅団地リスト作成のもととなるアンケート調査において示した「住宅団地のとらえ方」は以下のとおり。

住宅団地（戸建て住宅地を含む）のとらえ方は、各市区町村の住宅政策等における考えに基づく 地区のとらえ方を基本。但し、以下の[1]及び[2]の住宅団地は含むこと。

[1]土地・建設産業局の提供する全国のニュータウンリストにある住宅団地

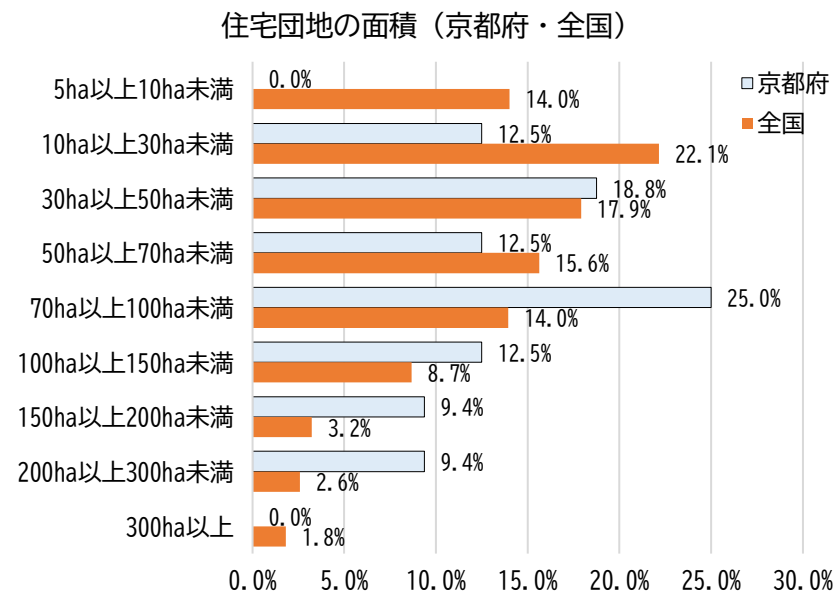
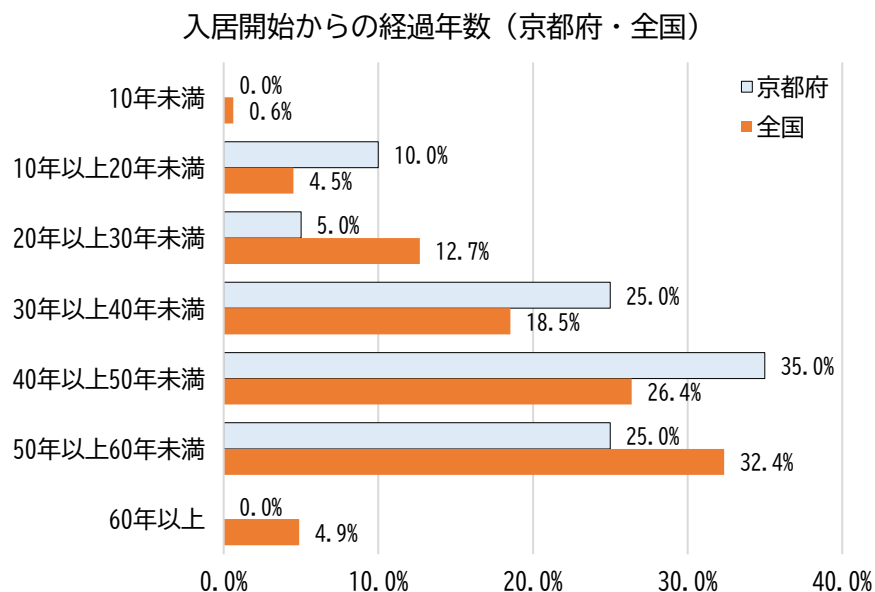
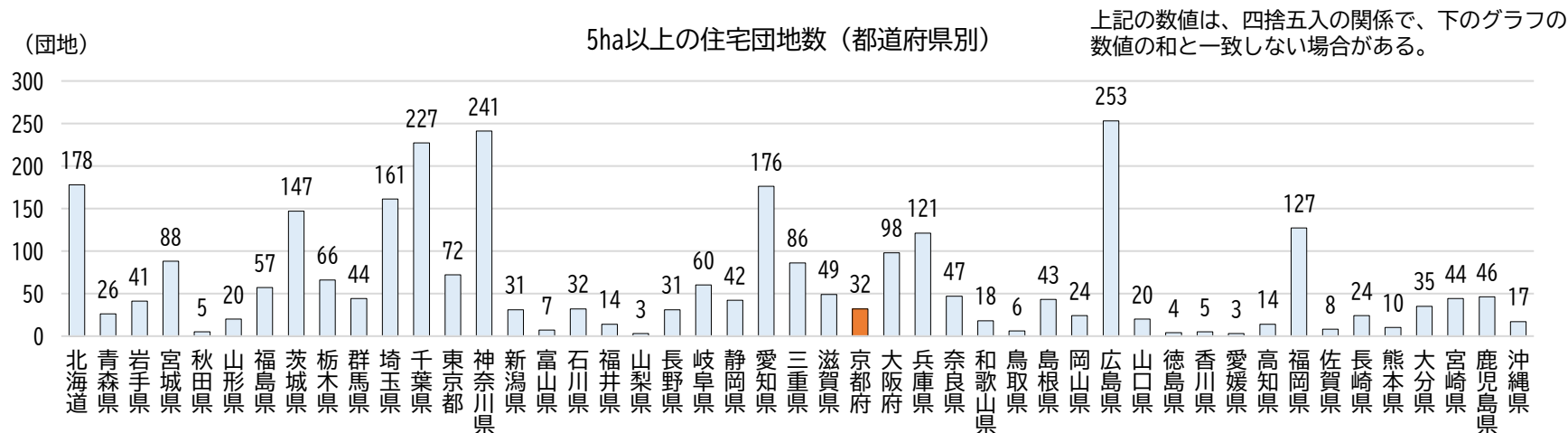
[2]計画的に開発された市街地であって一斉入居等住宅団地特有の要因によって課題が顕在化している一定規模以上（おおむね5ha以上を想定）の住宅団地（公共団体が任意に設定）

(注2) 市町村名が無記載の住宅団地は、京都市

(注3) 上記（注1）の「住宅団地のとらえ方」に基づく京都府の団地数は32、入居開始時期不明の団地数は12である。 資料：全国の住宅団地リスト（平成30年度 国土交通省）より作成

21 【参考】住宅団地の状況（京都府・全国）

- ・全国では、入居開始から40年以上経過した住宅団地が63.6%（入居開始時期不明等の団地を除く。）
- ・団地面積は、5ha～50ha未満が54.1%、50ha～100ha未満が29.6%、100ha以上が16.3%

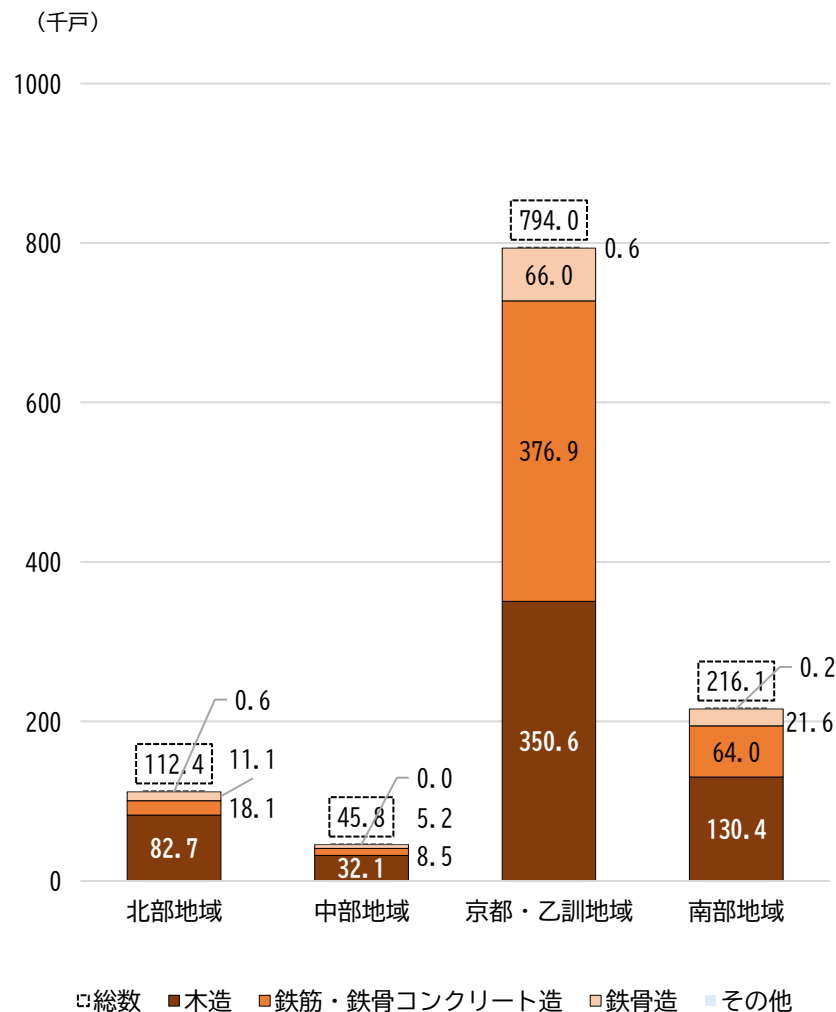
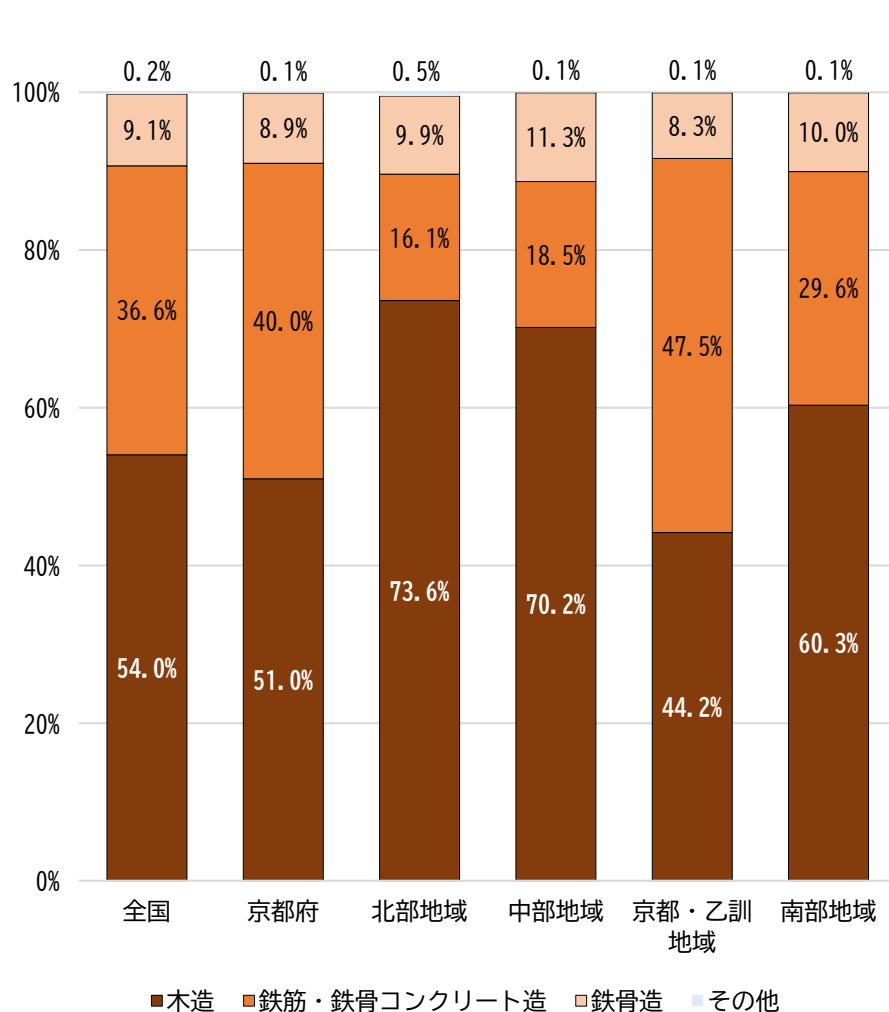


（注1）入居開始時期が「不明」、「未定」、2019（令和元）年以降の住宅団地を除く

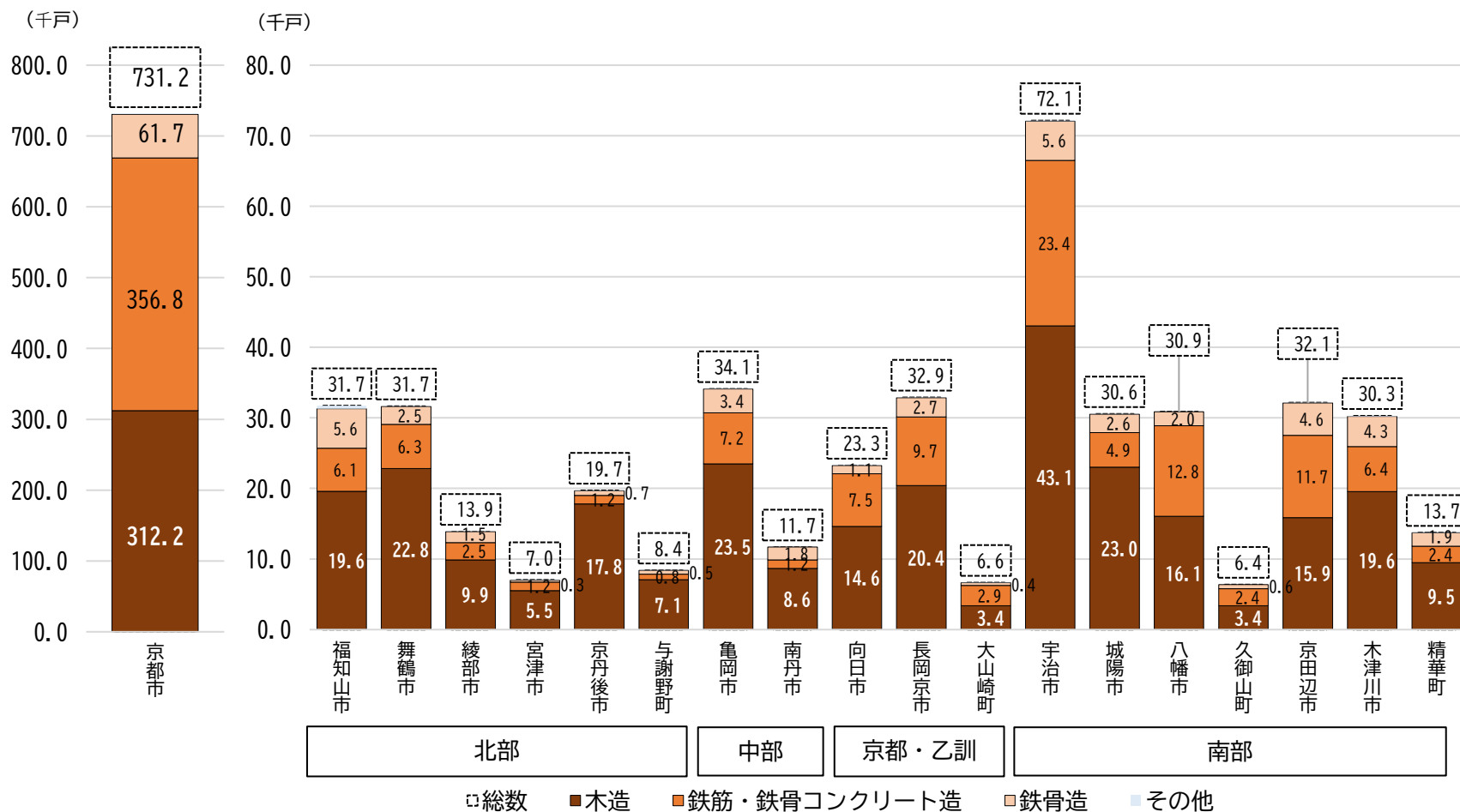
資料：全国の住宅団地リスト（平成30年度 国土交通省）より作成

22 構造別住宅数（全国・地域別・市町村別）

・全国及び京都府平均と比較して、北部地域、中部地域、南部地域では木造の比率が高く、京都市では、鉄筋・鉄骨コンクリート造の比率が多い。



- ・京都市では「鉄筋・鉄骨コンクリート造」が最も多く、次いで「木造」「鉄骨造」の順となっている。
- ・京都市以外では、「木造」及び「鉄筋・鉄骨コンクリート造」は、宇治市が最も多い。
- ・「鉄骨造」は、福知山市及び宇治市が最も多い。



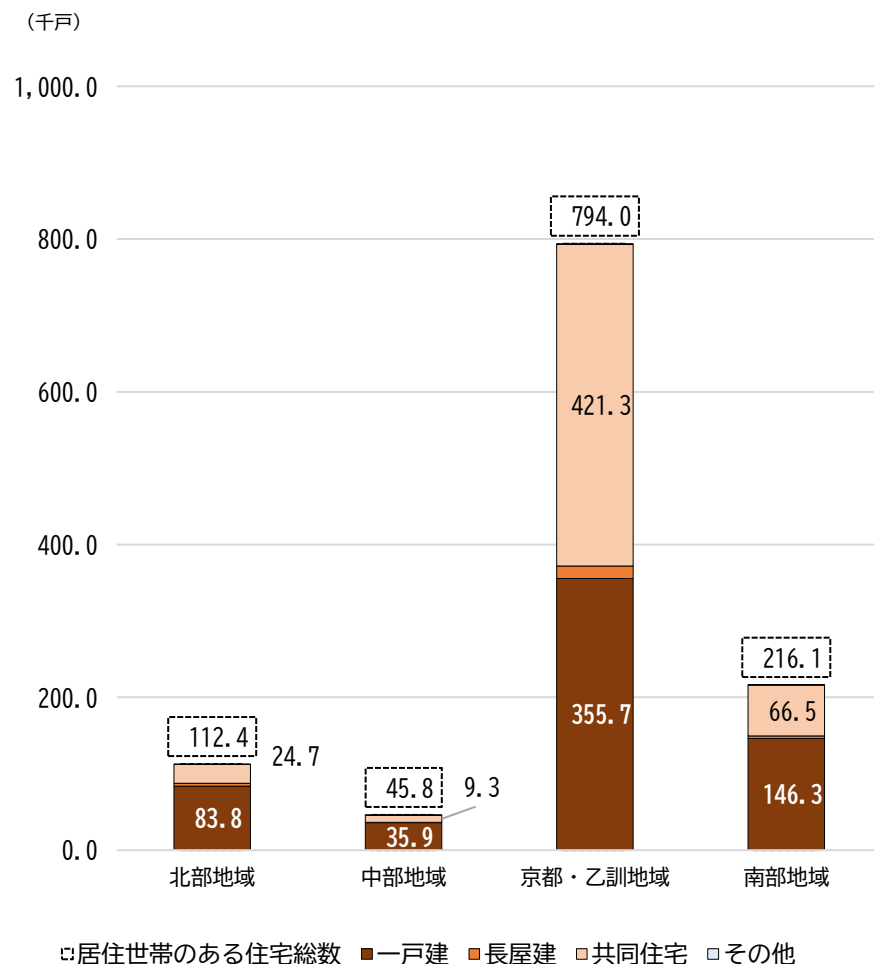
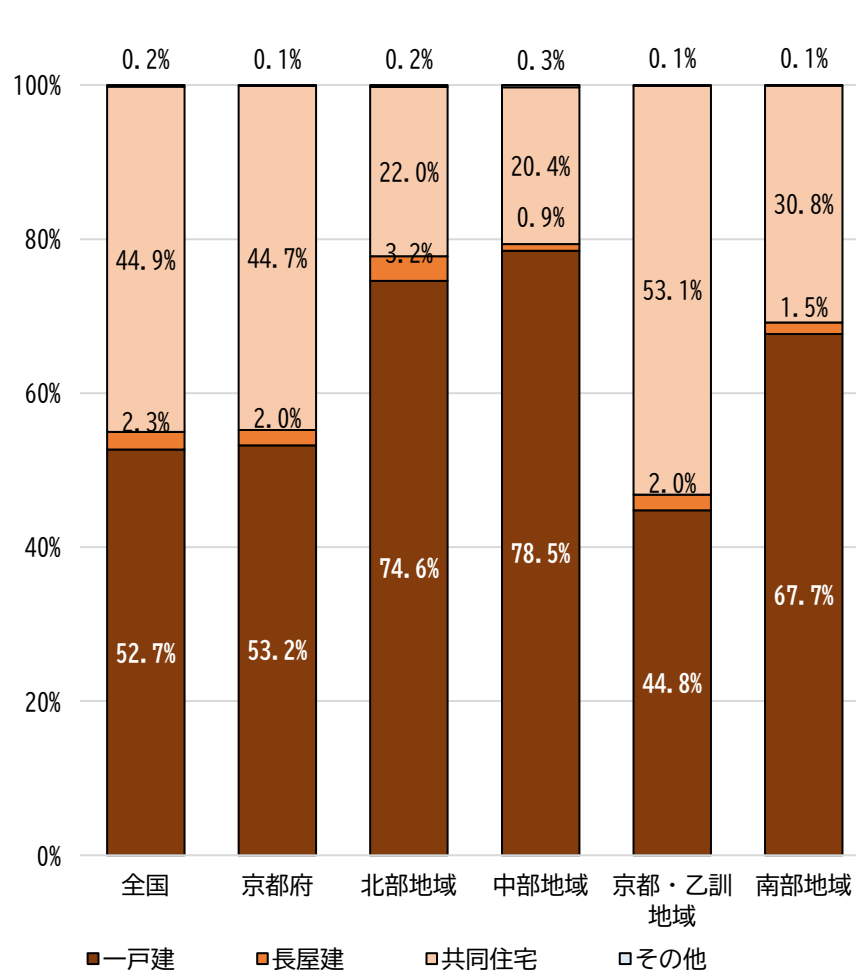
※住宅・土地統計調査は、全数調査（国勢調査）ではなく「標本（サンプル）抽出調査」です。そのため、小規模な町村では調査対象となった戸数が少ない、あるいは回答が得られなかった等の理由により統計的な精度を保つことができず、データが非公表になっているためグラフに記載できていない自治体があります。

※記載のない自治体は伊根町、京丹波町、井手町、宇治田原町、笠置町、和束町及び南山城村の7町村

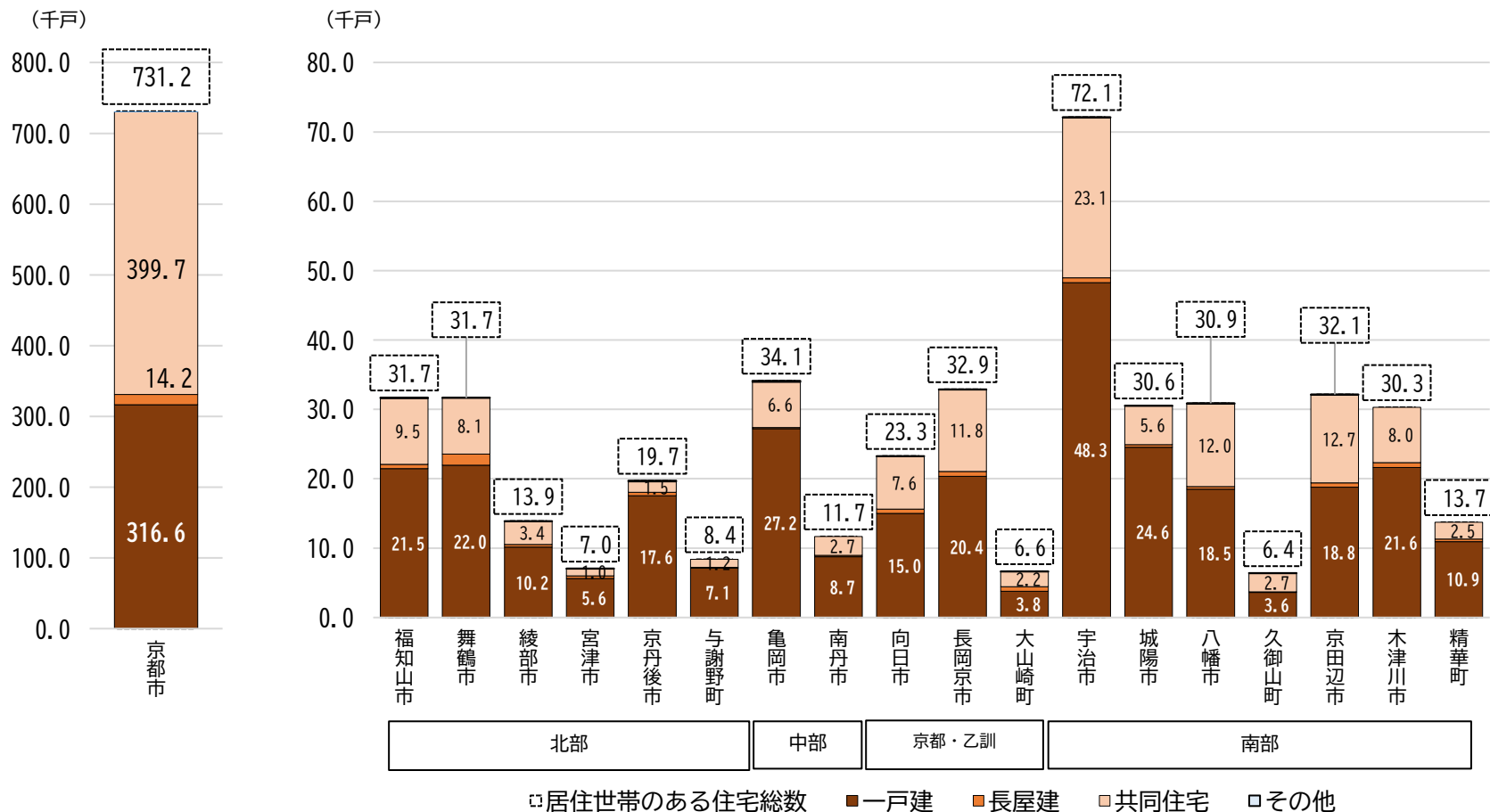
資料： R5住宅・土地統計調査（総務省）

23 建て方別住宅数（全国・地域別・市町村別）

- ・全国及び京都府と比較して、北部地域、中部地域、南部地域では一戸建ての比率が高く、京都・乙訓地域では共同住宅の比率が高い。
- ・また、北部地域では、長屋建ての比率が高い。



- ・京都市は「共同住宅」が最も多く、次いで「一戸建て」「長屋建て」の順となっている。
- ・京都市以外では「一戸建て」は、宇治市も最も多く、次いで亀岡市、城陽市の順。
- ・「長屋建て」は、舞鶴市が最も多く、次いで長岡京市、大山崎町、宇治市、木津川市の順。
- ・「共同住宅」は、宇治市が最も多く、次いで京田辺市、八幡市の順。



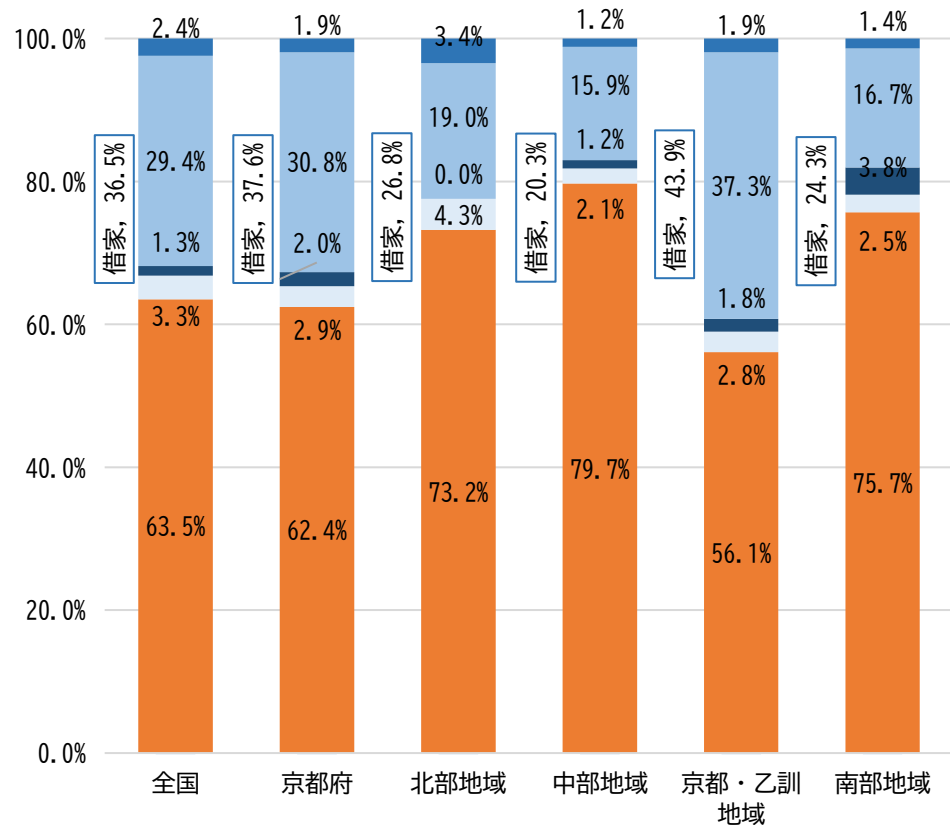
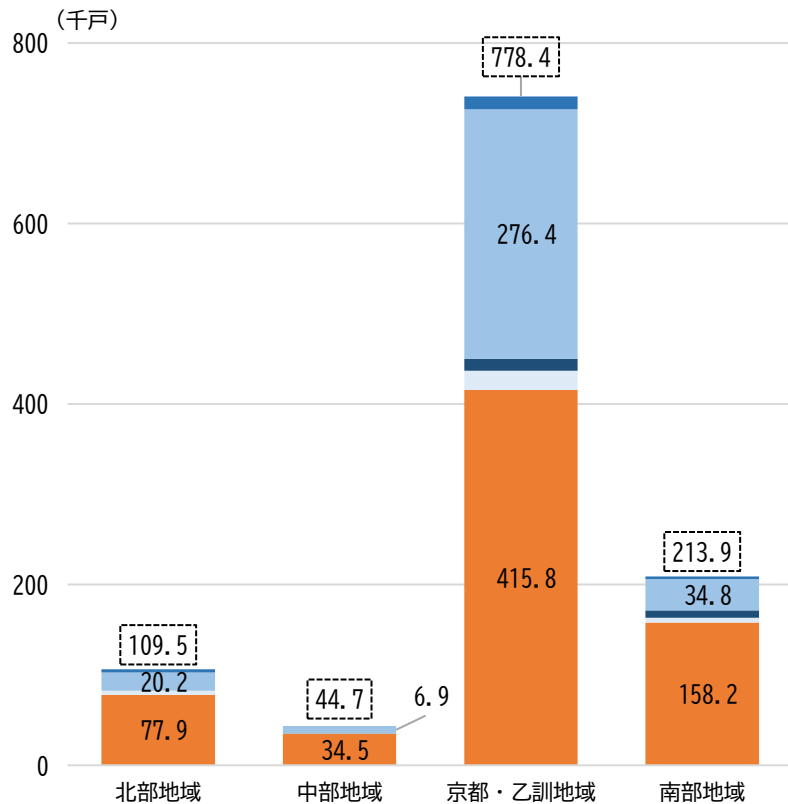
※住宅・土地統計調査は、全数調査（国勢調査）ではなく「標本（サンプル）抽出調査」です。そのため、小規模な町村では調査対象となった戸数が少ない、あるいは回答が得られなかった等の理由により統計的な精度を保つことができず、データが非公表になっているためグラフに記載できていない自治体があります。

※記載のない自治体は伊根町、京丹波町、井手町、宇治田原町、笠置町、和束町及び南山城村の7町村

資料：R5住宅・土地統計調査（総務省）、
R5京都府統計書（京都府）

24 所有関係別住宅数（全国・地域別・市町村別）

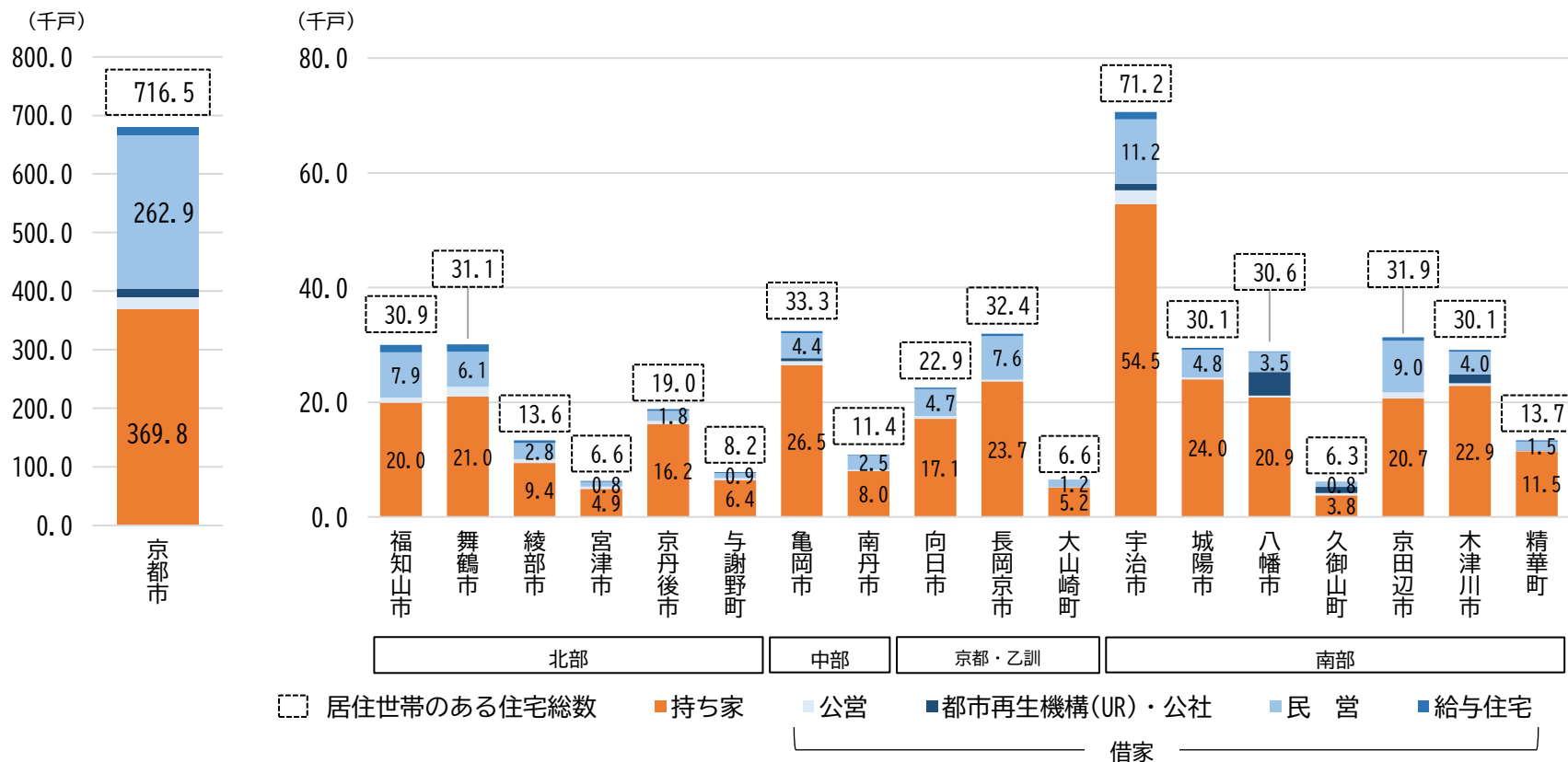
- ・全国及び京都府と比較して、北部地域、中部地域、南部地域では持ち家の比率が高く、京都・乙訓地域では借家の比率が高い。



■ 持ち家
 ■ 公営の借家
 ■ 都市再生機構(UＲ)・公社
 ■ 民営借家
 ■ 給与住宅

借家

- ・京都府と比較してそれぞれ比率が高い市町は以下のとおり。
- 持ち家…京丹後市(86.1%)、精華町(85.8%)、与謝野町(81.6%)、亀岡市(81.6%) など
- 借家 …京都市(45.6%)、久御山町(38.6%) など
- 公営の借家 …宮津市(7.2%)、久御山町(6.7%)、舞鶴市(5.6%) など
- 都市再生機構 (UR) ・公社…久御山町(17.6%)、八幡市(14.2%)、木津川市(5.3%) など
- 民営借家 …京都市(38.7%)、京田辺市(28.6%) など
- 給与住宅 …福知山市(4.3%)、舞鶴市(4.2%)



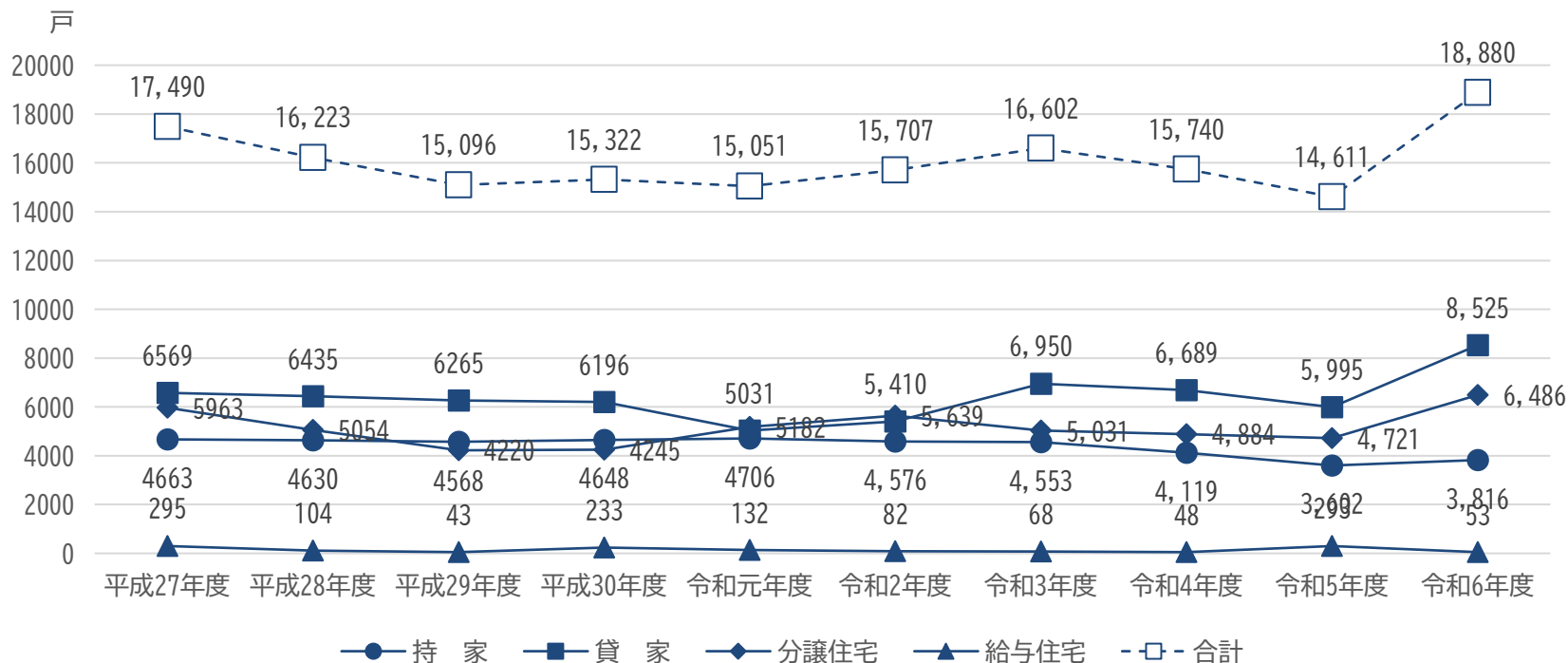
※住宅・土地統計調査は、全数調査（国勢調査）ではなく「標本（サンプル）抽出調査」です。そのため、小規模な町村では調査対象となった戸数が少ない、あるいは回答が得られなかった等の理由により統計的な精度を保つことができず、データが非公表になっているためグラフに記載できていない自治体があります。

※記載のない自治体は伊根町、京丹波町、井手町、宇治田原町、笠置町、和束町及び南山城村の7町村

資料： R5住宅・土地統計調査（総務省）、
R5京都府統計書（京都府）

【再掲】 新築着工住宅数の推移（京都府）

- ・ 平成27年度から令和元年度にかけては減少傾向
- ・ 令和2年度で増加し、令和6年度では最近10年間で最大



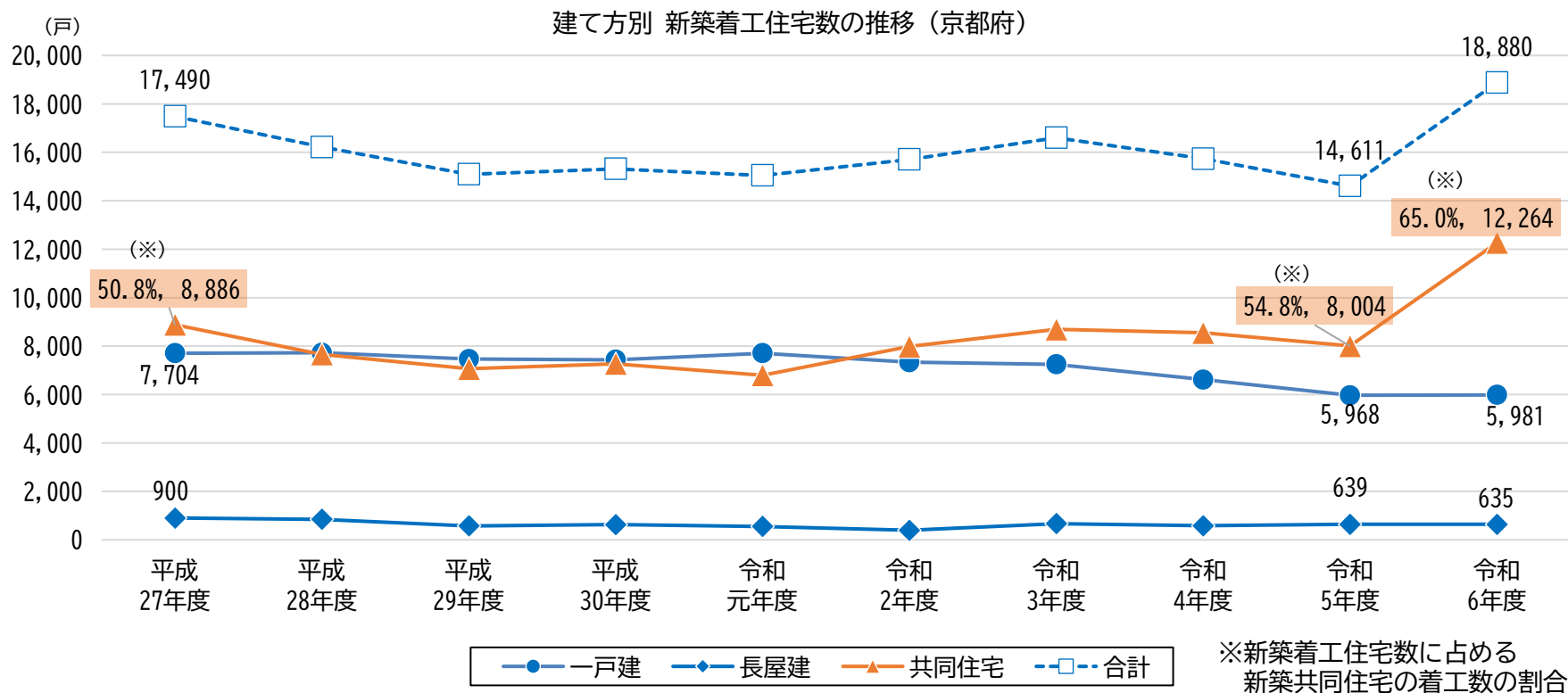
単位：戸

区 分	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
持 家	4663	4630	4568	4648	4706	4,576	4,553	4,119	3,602	3,816
貸 家	6569	6435	6265	6196	5031	5,410	6,950	6,689	5,995	8,525
分譲住宅	5963	5054	4220	4245	5182	5,639	5,031	4,884	4,721	6,486
給与住宅	295	104	43	233	132	82	68	48	293	53
合計	17,490	16,223	15,096	15,322	15,051	15,707	16,602	15,740	14,611	18,880

資料：建築着工統計調査（国土交通省）（平成27年から令和6年までの各調査分）

25 建て方別 新築着工住宅数の推移（京都府・全国）

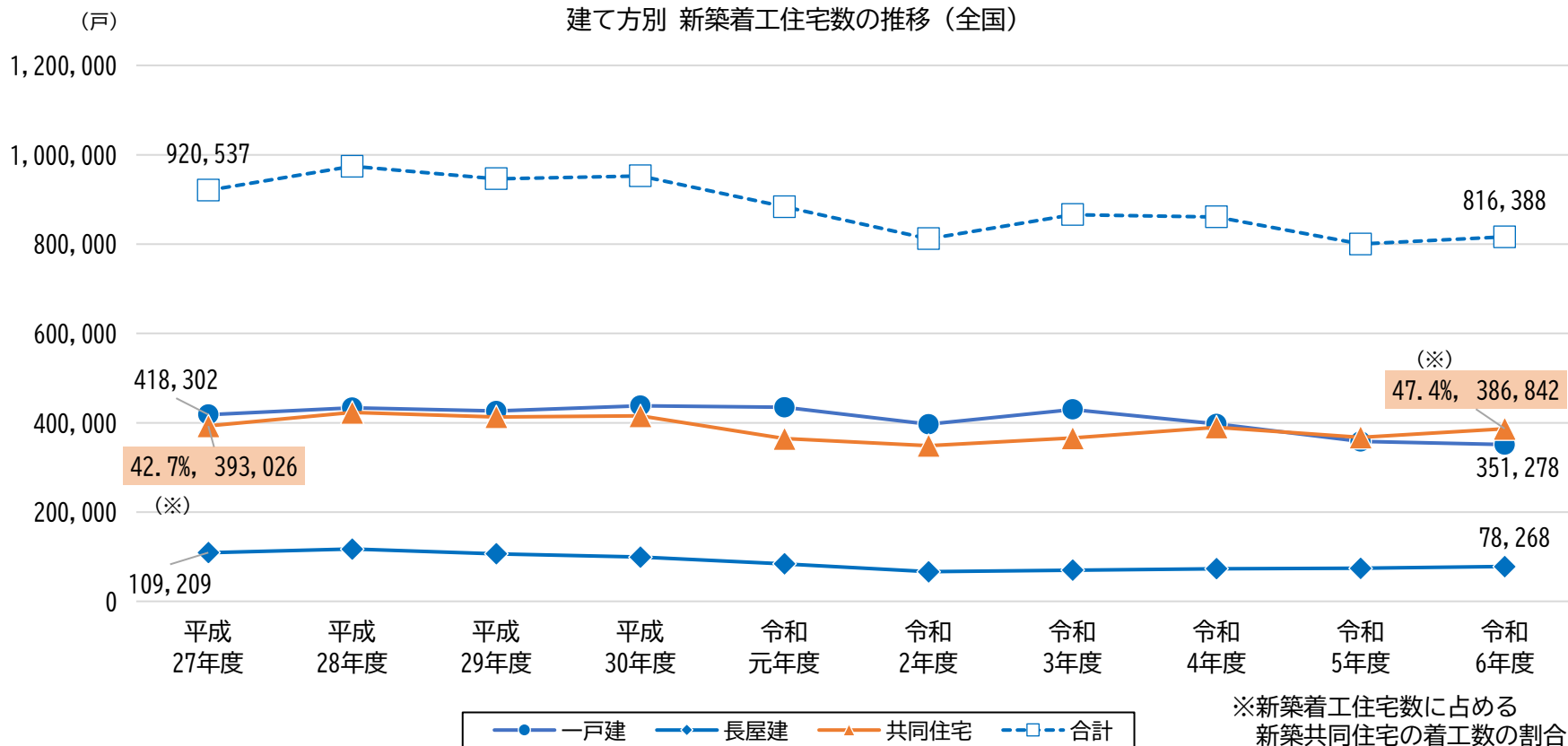
- 京都府における新築着工住宅数に占める新築共同住宅の着工数の割合は、令和5年度（54.8%）から令和6年度（65.0%）にかけて10%以上増加している。



単位：戸

区 分	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
一戸建	7,704	7,724	7,461	7,431	7,704	7,331	7,246	6,612	5,968	5,981
長屋建	900	842	573	624	549	392	667	580	639	635
共同住宅	8,886	7,657	7,062	7,267	6,798	7,984	8,689	8,548	8,004	12,264
合計	17,490	16,223	15,096	15,322	15,051	15,707	16,602	15,740	14,611	18,880

建て方別 新築着工住宅数の推移（全国）



区 分	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
一戸建	418,302	433,727	426,369	438,144	434,583	396,773	429,942	397,556	358,336	351,278
長屋建	109,209	117,434	106,712	99,379	84,307	66,577	70,043	73,214	74,282	78,268
共同住宅	393,026	422,976	413,315	415,413	364,797	348,814	365,924	390,058	367,608	386,842
合計	920,537	974,137	946,396	952,936	883,687	812,164	865,909	860,828	800,226	816,388

■新築着工住宅数に占める新築着工共同住宅の割合（R5・R6）（全国・京都府・首都圏1府3県・近畿圏1府2県）

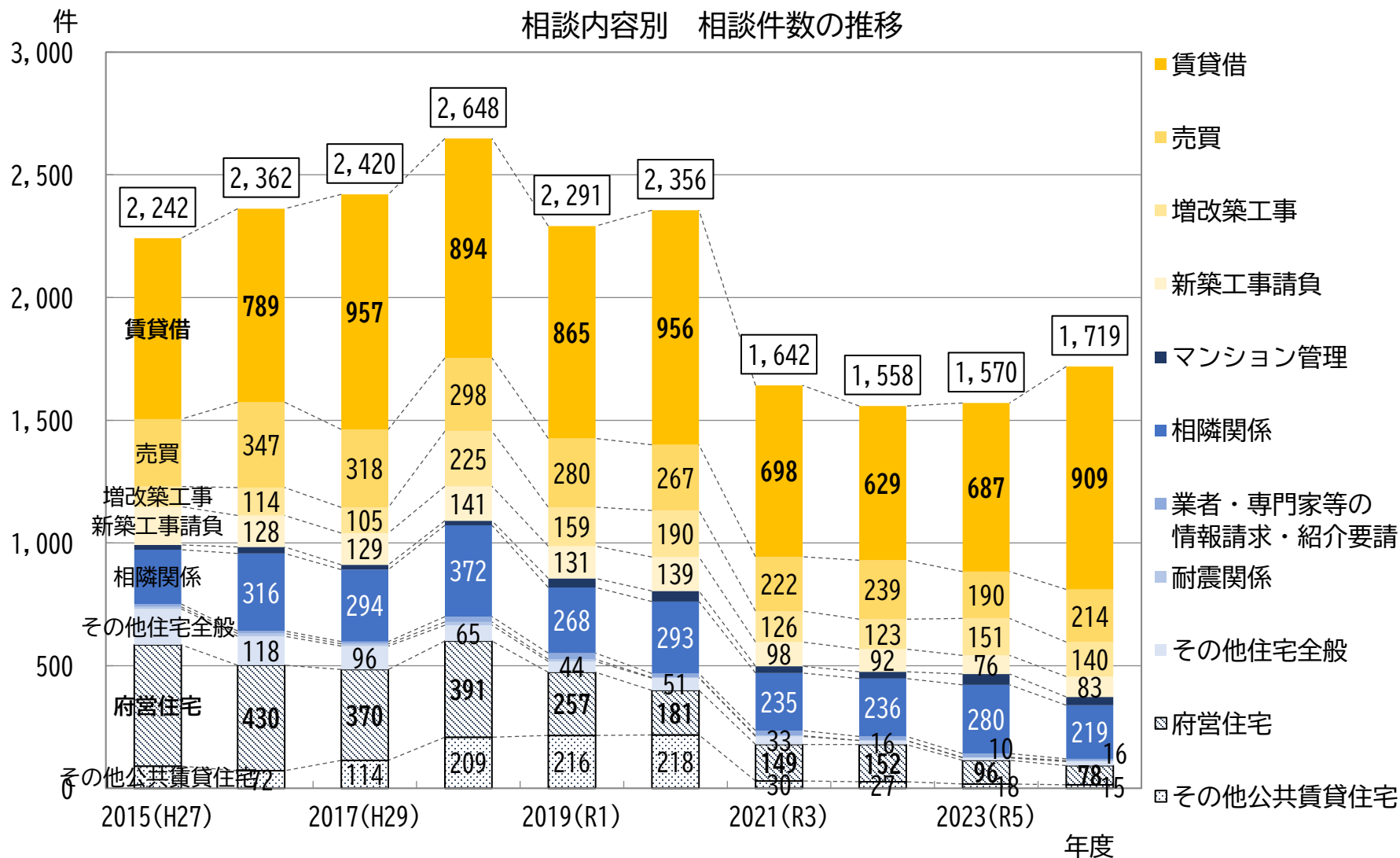
区 分	全国	京都	埼玉	千葉	東京都	神奈川	滋賀	大阪	兵庫
R5共同住宅	45.9%	54.8%	40.6%	42.3%	69.0%	55.3%	32.6%	70.3%	47.3%
R6共同住宅	47.4%	65.0%	41.9%	46.6%	71.1%	57.5%	36.0%	72.7%	46.8%

資料：建築着工統計調査 住宅着工統計（国土交通省）（平成27年から令和6年までの各調査分）

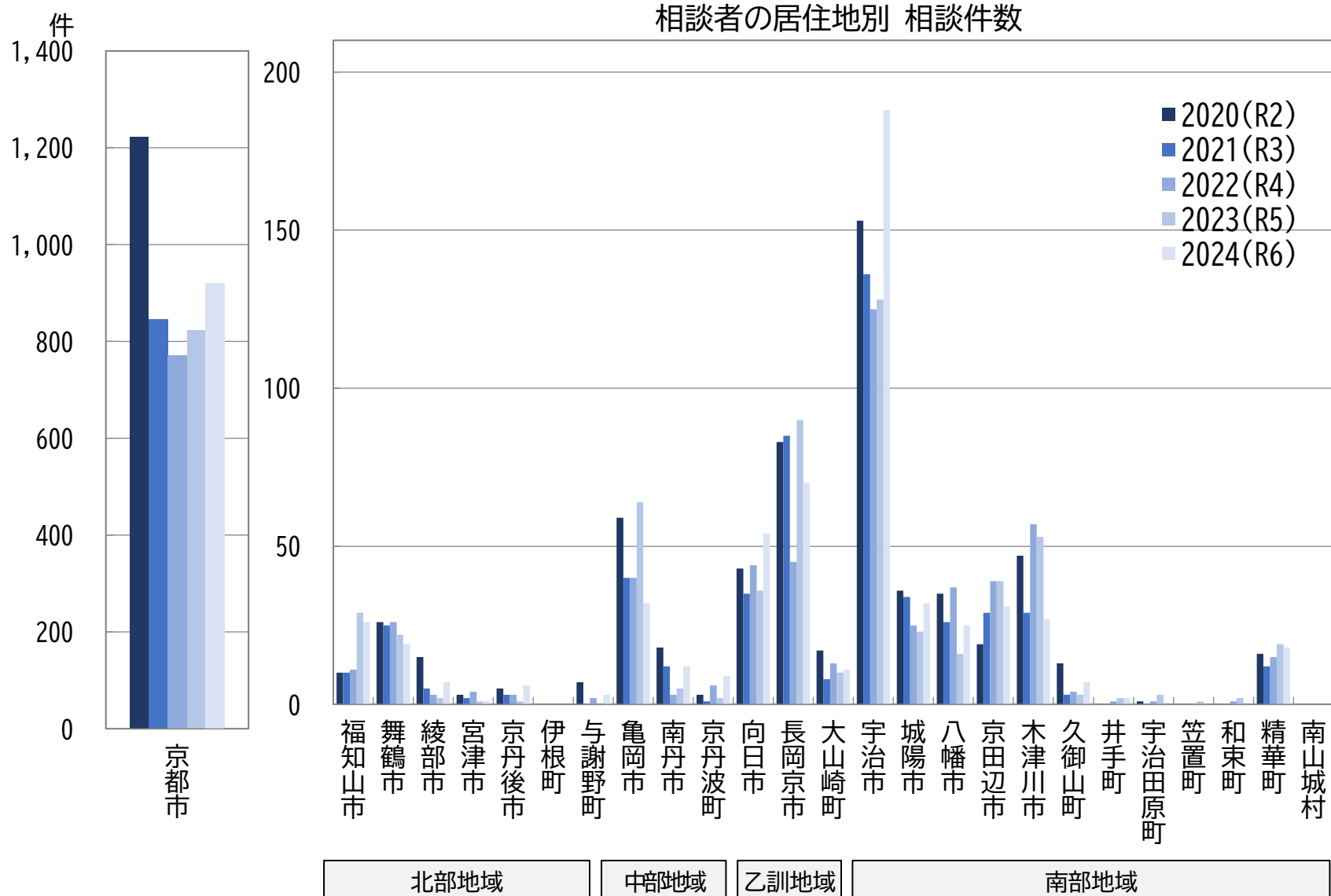
Ⅲ 住情報・住教育

26 京都府住宅相談所（京都府住宅供給公社内） 相談件数

- ・相談内容は、賃貸借に関する相談が最多で全体の約53%を占める（2024（R6）年度）。
- ・府営住宅に関する相談は、減少傾向にある。



- ・相談者の居住地は、京都市が最多で、過去5年間の平均は約62%となっている。
- ・宇治市、長岡京市等で相談件数が多い一方、南山城村では直近5年間で相談なし

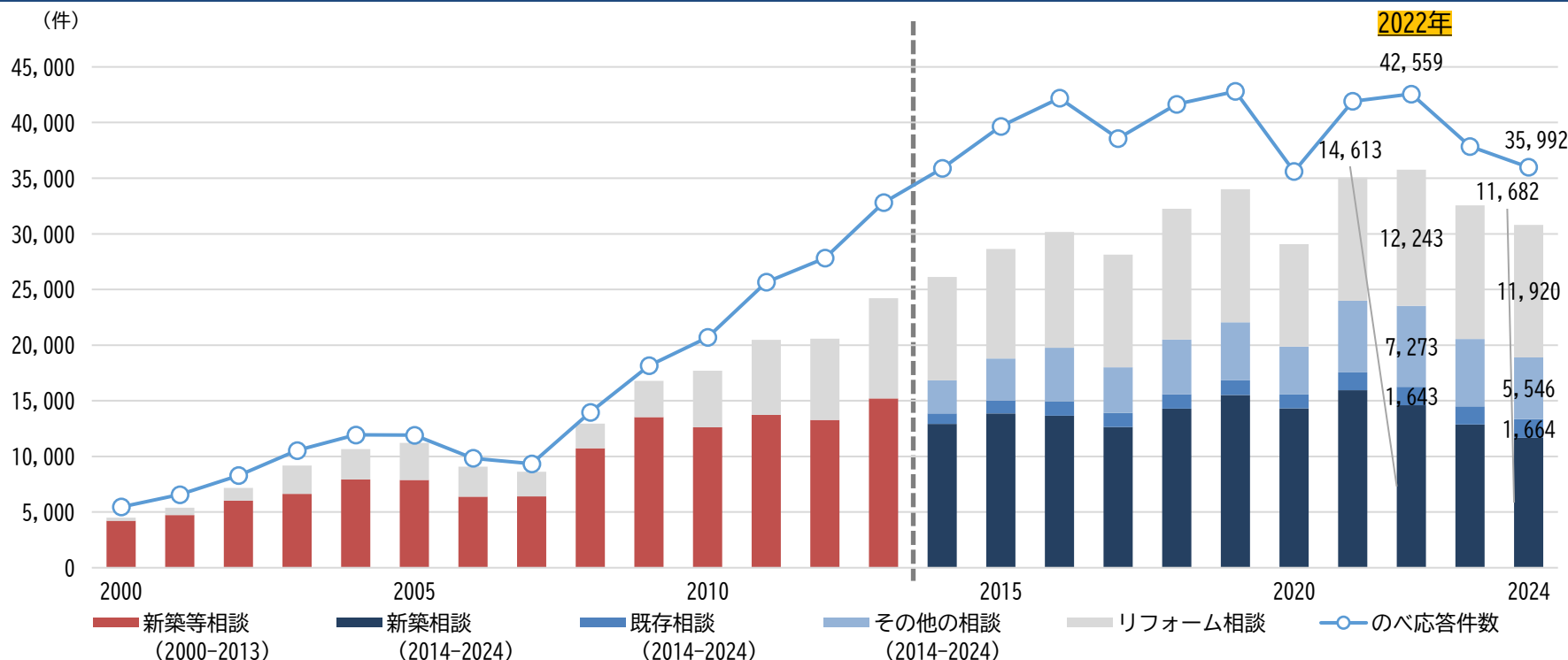


(注) 府営住宅の入居に係る問い合わせを除く。

資料：京都府住宅課

27 【参考】 住まいるダイヤル 相談件数（全国）

- ・住宅品確法に基づき、国土交通大臣が指定する住宅紛争処理支援センターでは、住宅専門の相談窓口「住まいるダイヤル」を設置
- ・相談件数は、着々と増加してきたが、直近では2022年をピークにやや減少傾向にある。



<注>

2014年度から集計方法が変更され、[新築等相談]を[新築相談][既存相談][その他相談]に分類された。

<参考>相談内容の分類➡

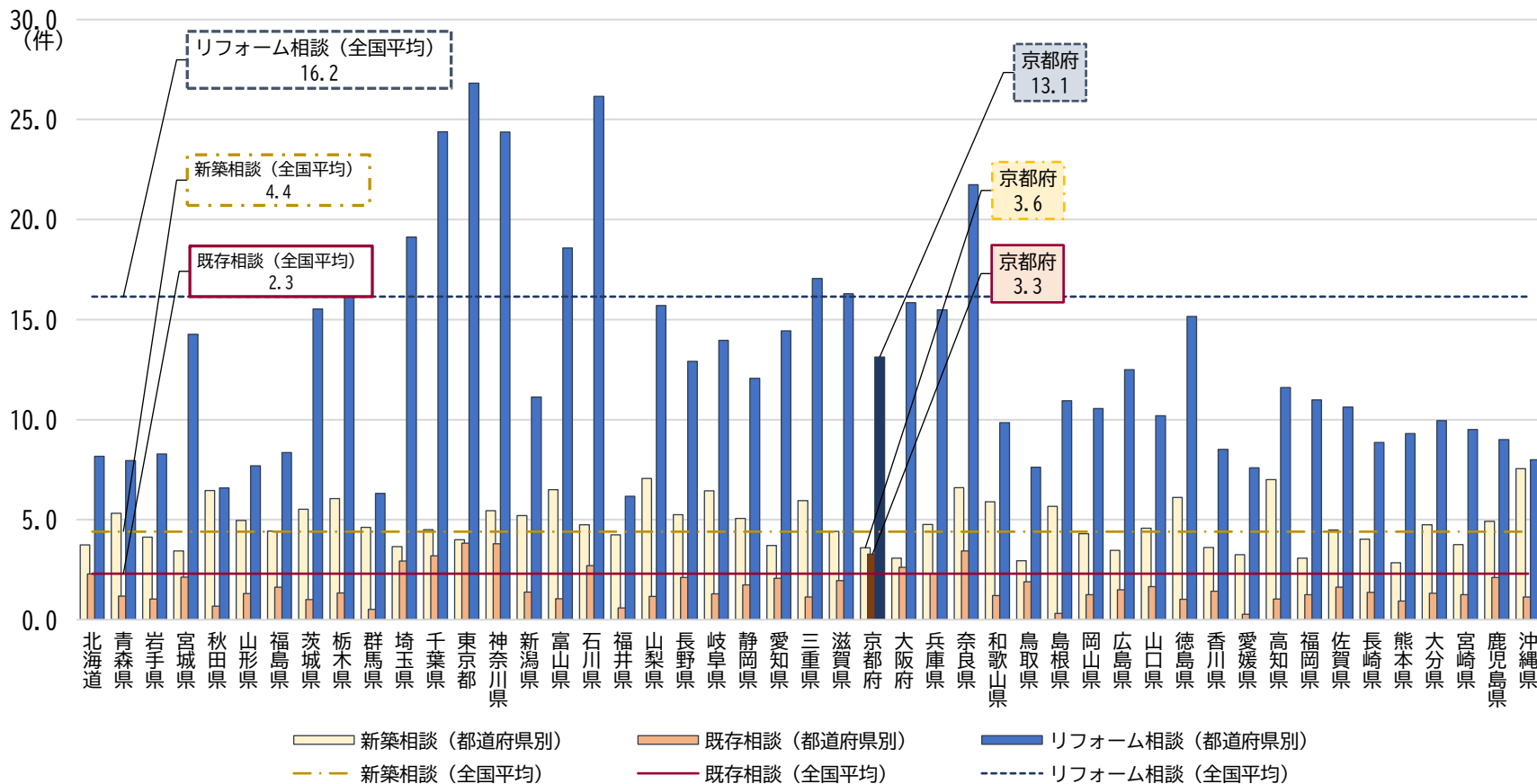
2013年まで →	2014年から	相談内容
新築等相談 →	新築相談	請負や売買等により新築住宅として取得した住宅に関する相談
	既存相談	既存住宅（中古住宅）の売買に関する相談
	その他相談	賃貸借契約、相隣関係、マンション建替え等、「新築相談」「既存相談」「リフォーム相談」の3区分の相談に該当しない相談
リフォーム相談		住宅のリフォーム工事に関する相談
のべ応答件数		電話相談で対応したすべての件数

・ 京都府における住戸数当たり相談件数は、既存住宅の売買に関する相談は全国平均より高い一方、新築相談やリフォームに関する相談は全国平均より低い。

※既存住宅の売買に関する相談…住宅ストック10万戸あたりの相談件数

※新築相談…過去3年分の新築住宅着工数1,000戸あたりの相談件数

※リフォームに関する相談…住宅ストック10万戸あたりの相談件数



<注>

新築相談件数：過去3年分の新築住宅着工数1,000戸あたりの新築相談件数（消費者）。「新築相談」は、築後3年までに約半数の相談が集中しているため、当該年度を含めた最近3年間の新築住宅着工戸数（建築着工統計調査/国土交通省）の合計と比較した値となっている。

既存相談件数、リフォーム相談件数：住宅ストック数100,000戸あたりの既存相談件数（消費者）又はリフォーム相談件数（消費者）。住宅ストック数（令和5年度住宅・土地統計調査/総務省）と比較した値となっている。

28 住宅リフォーム事業者団体登録制度

- 住宅リフォーム事業の健全な発達及び消費者が安心してリフォームを行うことができる環境の整備を図るために、住宅リフォーム事業者団体登録制度が創設された。
(国土交通省告示公布・施行平成26年9月1日、一部改正令和2年12月23日)

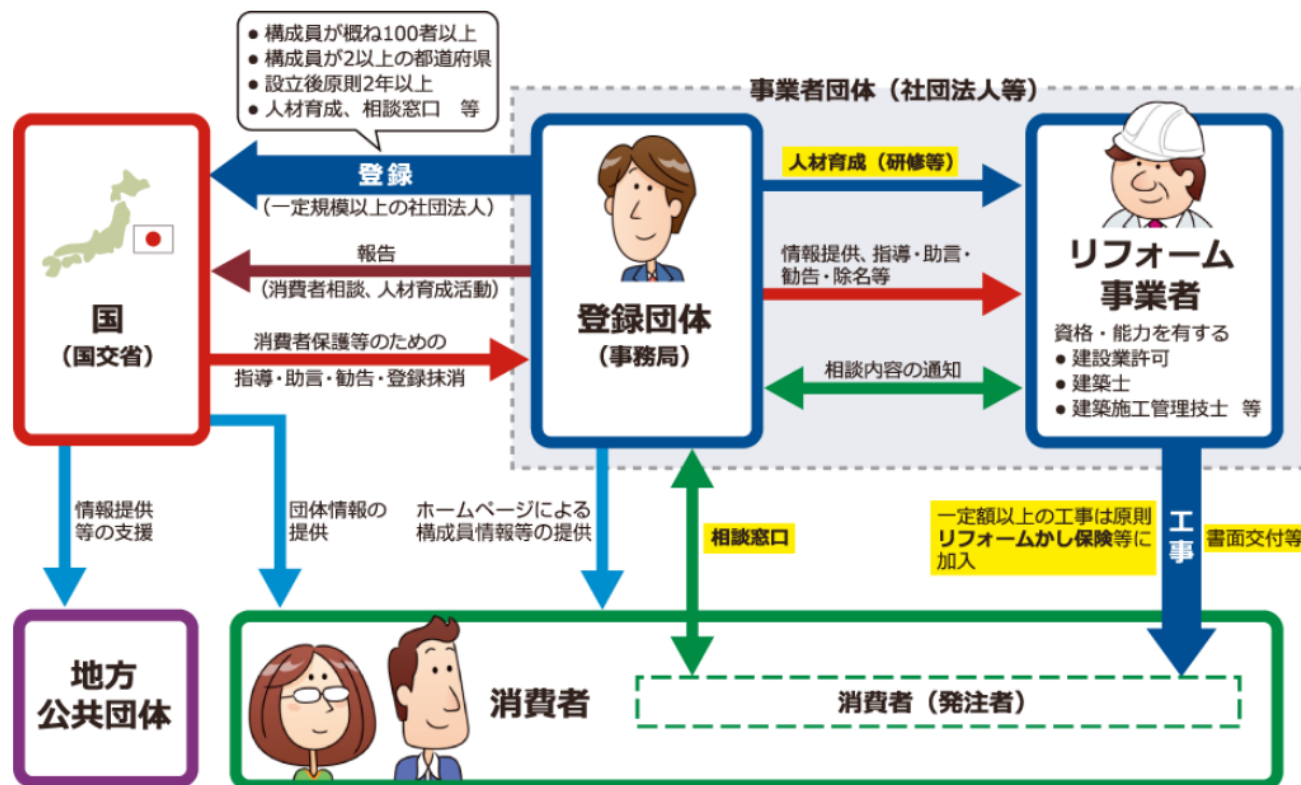
国が

- 住宅リフォーム事業者団体の登録に関し必要事項を定める
- 要件を満たす住宅リフォーム事業者団体を登録・公表

- 団体を通じた住宅リフォーム事業者の業務の適正な運営を確保
- 消費者への情報提供等を行い、消費者が住宅リフォーム事業者の選択の際の判断材料とできるなど

安心してリフォームできる
市場環境の整備を図る

制度のイメージ図



- 被災時のサポートとして、登録住宅リフォーム事業者団体や住宅関連団体の協力により、災害等で被災した住宅の補修工事等が可能な事業者を検索できる「住まい再建事業者検索サイト」が平成31年3月8日に開設された。(R7.11月末時点で、33都県が掲載対象で、京都府は非対象。)
- 上記の他、地方公共団体において実施しているリフォーム事業者(団体)登録制度があり、京都府内では、第11回基本政策部会 資料5で示した、京都市実施の「京都市すまいの事業者選定支援制度(安すまパートナー選定支援制度)」がある。

29 不動産コンサルティングサービスの促進

・【消費者への認知向上】

①令和6年7月には、「不動産コンサルティングマスター検索サービス」の機能を拡充し、空き家対策を含む課題別や、地域別にマスターを検索することが可能となった。

・【良質なサービスの推進体制】

②全国レベルの「不動産コンサルティングフォーラム」や③地域単位の「不動産コンサルティング地域ワーキンググループ（地域WG）」制度が創設された。

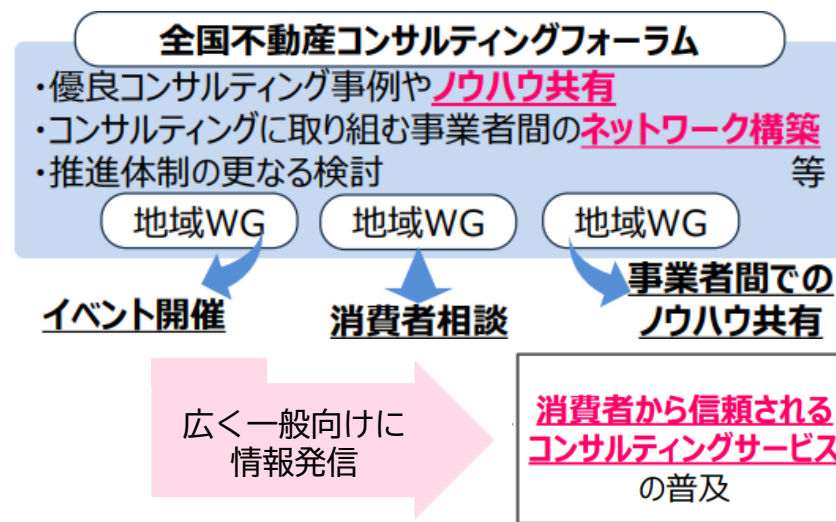
①「不動産コンサルティングマスター検索サービス」の機能拡充

- ・相談したい内容を選択する項目（「業務内容」項目）に「空き家対策分野」を追加
- ・「空き家対策分野」対応可能マスターの業務対応可能地域は、R6.7月時点で全都道府県を網羅



▲「不動産コンサルティングマスター検索サービス」画面

②「全国不動産コンサルティングフォーラム」の開催



③不動産コンサルティングマスター等が組成する「地域WG」登録制度の創設

登録を受けた地域WGは、（公財）不動産流通推進センターによる一定の支援が受けられる。