

平成 17 年 2 月 25 日

SNAにおける「持ち家の帰属家賃」の推計について

1. SNAにおける「持ち家の帰属家賃」

(1) 最近の推移

SNAにおいては持ち家賃貸業を擬制的に設定し、市場借家家賃から「持ち家の帰属家賃」を帰属計算することとされている(図表1)。我が国における持ち家の帰属家賃は、近年、借家家賃及び持ち家比率の上昇によってそのシェアは拡大している。特に借家家賃は他の品目の物価と比較すると、90年代前半の伸びが高く、90年代末以降の下げ幅が小さくなっている(図表2、3)。

表1:「持ち家の帰属家賃」のGDP及び家計最終消費支出に占める割合の推移

(%)

	昭和 55 年	昭和 60 年	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 15 年
対 GDP	6.6	7.0	7.4	8.8	9.8	10.6
対家計最終消費支出	12.2	13.1	14.0	16.1	17.8	19.1

(注) いずれも名目値。

(2) 現行値の相対的な大きさ

我が国における持ち家の帰属家賃のシェアは各国と比較しても相対的に高いが、これは主に以下の2点を反映していると考えられてきた。(図表4)

借家家賃の高さ

持ち家比率の高さ

また、消費者物価指数の帰属家賃のウエイトと比較しても高めになっている。なお、ウエイト計算のもとになっている「全国消費実態調査」の帰属家賃推計に関しては、過少と過大のそれぞれの可能性を指摘する研究がある。(図表5)

さらに、不動産業(持ち家賃貸業を含む)の産出額等に関しても、『県民経済計算』都道府県合計より国民経済計算が大きくなっている。(図表6)

2. SNAの基準改定と産業連関表

5年毎に行われるSNAの基準改定（次回は本年末を予定）では、産業連関表の計数等を参考として基準時点の名目値を再推計しているが、最新の「平成12年産業連関表」（平成16年3月公表）と現行SNA（平成7年基準）を比較すると、両者で持ち家の帰属家賃の額が異なっている。

表2：SNAと産業連関表の比較

（10億円）

	SNA(平成12年)	10(平成12年)	開差
住宅賃貸料	61,228	56,173	5,055
持ち家の帰属家賃	49,910	44,006	5,904

（注）持ち家の帰属家賃は住宅賃貸料（借家家賃含む総家賃）の内数。10の帰属家賃には給与住宅差額家賃が含まれる。

3. 現行SNAにおける推計方法

SNAにおける現行の推計方法は、四半期、年データを、CPIを利用して延長推計することが必要なことなどを考慮して、産業連関表と異なり、規模をコントロールした1㎡当たり家賃をベースとしている。（図表7、8）

（ベンチマーク値）

- ・住宅賃貸料（総家賃）＝ 1㎡当たり全国平均家賃 × 総床面積
 - ・持ち家の帰属家賃 ＝ 住宅賃貸料 × 持ち家面積比率
- データは「住宅・土地統計調査」（総務省）による。

（延長推計値）

- ・1㎡当たり全国平均家賃：CPIにより延長
- ・総床面積および持ち家床面積：「建築物着工統計」等により延長推計

4. 「持ち家の帰属家賃」の推計に関する論点

現行SNAにおける持ち家の帰属家賃の推計方法は、いわば全国一律の借家市場を想定し、持ち家と借家の様々な属性の違いを考慮しないものとなっているが、この推計方法に問題はないか。あるとすれば、持ち家と借家の違いをどのように考慮すべきか。

(1) 持ち家と借家の比較可能性について

規模の分布が大きく異なっている持ち家と借家を比較する上で留意すべき点にはどのようなことがあるか(図表9)。

(2) 持ち家と借家を比較する際の属性について

持ち家と借家を比較する際には、どのような属性をコントロールして比較するのが適当と考えられるか。(図表10、11)

(考えられる住宅の属性)

- ・住宅の構造の違い(木造、非木造)
- ・住宅の建築時期の違い
- ・地域による違い
- ・住宅の建て方の違い(戸建て、長屋、共同)
- 等

(3) その他

- ・どの程度まで細かい属性区分を考慮すべきか(持ち家と借家の分布が大きく異なっているため、サンプルの少ない区分のデータから持ち家の家賃を推計することは問題ではないか)。
- ・ヘドニック法の適用についてどのように考えるべきか(データの制約)。
- ・延長推計する上で考慮すべき属性にはどのようなものがあるか。

5. 次期基準改定における推計方法の基本的な方針(案)

借家家賃に大きな影響を及ぼしていると考えられる変数、各種データの制約、各国における推計方法、延長推計の可能性などを勘案し、次期基準改定に向け、以下の点を考慮した推計方法の検討を行いたい。

- ・基本算式：面積×単位面積当たり家賃
- ・地域(都道府県別)による家賃の違い
- ・住宅の構造による家賃の違い
- ・住宅の建築時期による家賃の違い

長期的には、他の選択肢として、個票データを用いた回帰分析を行うことなどによりベンチマーク時点における帰属家賃をより精緻に推計することも望ましいと考えられる。