

## 帰属家賃の推定について

2005/02/25

山崎福寿（上智大学）

### 1. 資本のユーザーコストによる推定

住宅投資のユーザーコストが資本の限界生産性（家賃）に等しいことを応用する

限界条件を用いる方法

限界的な帰属家賃  $r = [i + \dots + Z]p$  持ち家のユーザーコスト

ユーザーコストを推定して規模  $L$ （平米）を乗じる。

#### 問題

単位分譲価格の推定 単位地価 + 単位建築費用  $p$  立地をコントロール

期待の推定 は立地の差異に影響する。

税制の存在 固定資産税と消費税、Z 税額控除制度等

首都圏と地方の格差 償却率 も異なるか？

#### マイナーな問題

規模  $L$  の問題（同次性の問題）

借家の家賃には規模の経済があることが確認されている。

### 2. 代替財による推定

帰属家賃を外挿する方法。

ヘドニック法を用いて、規模や立地や築年数をコントロールしたうえで、借家の家賃関数を推定する。

#### 問題

借家の家賃をどうコントロールすればよいか？

代替性の問題 過大評価の問題

品質の違い（持ち家と借家の建築材料の違い）

情報面での差異（エージェント問題）

持ち家優遇税制の存在

借家法の影響をどの程度排除できるか？

規模の問題 持ち家に匹敵する規模の借家が存在しない。

仮定

戸建ての帰属家賃 定期借家家賃

共同建てマンションの帰属家賃 法人限定家賃

#### 参考文献

1. ユーザーコストを使った帰属家賃を推定したもの(日本)

岩田・鈴木・吉田(1987)「住宅投資の資本コストと税制」『経済分析』第107号・経済企画庁経済研究所。

石川達哉(2001)「税制の変遷と持ち家および貸家の資本コストの推移」『住宅土地経済』No.42.

石川達哉(2005)「家屋および土地の資本コストと税制によるdeadweight loss」『住宅土地経済』NO.55

山崎福寿・浅田義久(2003)「住宅消費税が住宅着工に及ぼす影響について」『住宅土地経済』NO.46

2.借家の家賃を使った推定

山崎福寿(1999)『土地と住宅市場の経済分析』東京大学出版会.

#### 海外

Macrae, C. Duncan and Margery Austin Turner (1981)“Estimating Demand for Owner-Occupied Housing Subject to the Income Tax,” *Journal of Urban Economics*, Vol.10, pp.338-356

Joachim R. Frick and Markus M. Grabka (2002) “IMPUTED RENT AND INCOME INEQUALITY: A DECOMPOSITION ANALYSIS FOR THE UK, WEST GERMANY AND THE USA”, Institute for Social and Economic Research.