

## 持ち家の帰属家賃推計について（未定稿）

平成 17 年 2 月 25 日  
内閣府経済社会総合研究所  
総括政策研究官 荒井晴仁

## （ 要 旨 ）

## 1. 問題意識

持ち家の帰属家賃は個人消費の一部として国民総生産（GDP）の約 1 割を占める。しかし、持ち家の帰属家賃は、実際の「家賃」データがなく、「みなし計算」に頼らざるを得ない推計項目であり、計数は推計方法に依存する。国民経済計算の計数を、同じく持ち家の帰属家賃の推計を行っている県民経済計算、産業連関表、全国消費実態調査の計数と比較すると、政府統計の間で、同じ概念の計数が数兆～数十兆円の幅で異なっている。

これは統計利用者の立場からみると、決して好ましいことではない。少なくとも、政府統計間の計数の差がどういう理由で生じているのかを明らかにし、可能な限り、推計方法と計数の統一を図る必要がある。

## 2. 分析手法

本論文では、国民経済計算、県民経済計算、産業連関表、全国消費実態調査の 4 つの政府統計における持ち家の帰属家賃のデータと推計方法を比較し、次に、帰属家賃、そして家賃関数に関する先行研究に基づき、家賃関数の形状についてこれまでに得られている知見を整理する。

そして、首都圏における約 20 万件の住宅情報を独自にダウンロードし、これを東京 23 区内とそれ以外に区分して家賃関数を計測することにより、住宅の立地属性を考慮する上で、地域区分の細分や地域ダミーの採用が果たして有効な手段となり得るか、あるいは、住宅建設における固定費の存在を考慮することが推計結果を改善し得るかどうかが、を検証する。

## 3. 分析結果の主要なポイント

利便性の高い地域に立地する小規模借家・借間の高い家賃を他地域の持ち家に適用すれば、持ち家の帰属家賃を過大評価する可能性がある。逆に、立地属性を厳密

にコントロールせずに家賃関数を推計すると、小規模借家・借間の影響で規模に関して右下がりの単位家賃関数が得られ、これを規模の大きい持ち家に適用すれば、持ち家の帰属家賃を過小評価する可能性がある。

首都圏における賃貸物件情報を用いた分析では、地域を首都圏に限定するだけでは、住宅の立地属性のコントロールは十分でなく、他の属性をコントロールしたとしても規模に関して右下がりの単位家賃関数が得られる可能性がある。家賃関数推計における地域区分の細分化や地域ダミーの採用は、必ずしも推計結果の改善をもたらさず、逆に推計結果を悪化させる場合がある。一方、住宅建設における固定費の存在を考慮した家賃関数によれば、地域区分によらず、推計結果は大幅に改善する。

#### 4. 国民経済計算、県民経済計算等の推計方法への含意

国民経済計算における持ち家の帰属家賃の推計は、県民経済計算と整合性を保つためにも、全国一本でなく、都道府県ごとに行う必要があり、さらに、国民経済計算、県民経済計算とも、住宅を建築構造で区分して推計を行うことにより、産業連関表との差が縮小することが期待される。しかし、その場合もなお、持ち家の帰属家賃を過大評価する可能性がある。ただし、住宅属性をさらに細分化する際には、持ち家と貸家・貸間の「質」の違いに十分に注意して行う必要がある。

全国消費実態調査における持ち家の帰属家賃の推計では、規模が大きいほど家賃が割安になる家賃関数が計測され、持ち家の帰属家賃を過小評価している可能性がある。住宅の立地属性をより詳細にコントロールすると同時に、住宅建設における固定費の存在を考慮するなど、代替的な関数形を検討する必要がある。

さらに将来的には、全国住宅・土地統計調査の個票情報を利用して、全国消費実態調査の推計が改善されることを前提に、他の政府統計はそれを共通のベンチとして採用することが望まれる。

**Key words:** imputed rent, rent, national accounts, regional accounts, input-output table

**JEL Classification:**

## 1. はじめに

平成 15 年住宅・土地統計調査（速報）によれば、持ち家住宅総数は平成 10 年の 2,647 万戸（持ち家住宅率 60.3%）から平成 15 年には 2,866 万戸（同 61.2%）へと増加し、これを反映して国民経済計算における持ち家の帰属家賃も平成 15 年度に約 52 兆円と、家計最終消費支出の 2 割近く、また、名目 GDP の約 1 割を占め、公的資本形成を上回る規模に達している。

ところが、持ち家の帰属家賃は、実際の「家賃」データがあるわけではなく、推計に頼らざるを得ない性格から、基本的には、国際連合等の SNA マニュアルに従って推計が行なわれてはいるものの、その詳細まで含め、絶対的な推計方法が存在するわけではない。

持ち家の帰属家賃は、国民経済計算以外の政府統計でも推計が行われている。その代表的なものは、県民経済計算（内閣府）、産業連関表（総務省）、全国消費実態調査（総務省）であり、全国消費実態調査の推計結果は、消費者物価指数（総務省）のウェイトの算出にも用いられるなど、経済統計として、重要な役割を担っている。

しかし、これらの政府統計から得られる持ち家の帰属家賃の計数を比較すると、数兆円～数十兆円の幅で大幅なかい離がみられる。各統計担当部局は、それぞれの業務に適した推計方法を採用しているが、統計の利用者の立場からみると、同じ概念でありながら、大幅に異なる複数の計数が同じ政府から公表されることは、決して好ましいことではない。

本論文では、こうした問題意識のもとに、国民経済計算における持ち家の帰属家賃の推計手法を改善する作業の一環として、同様に持ち家の帰属家賃の推計を行なっている他の統計や調査研究の推計方法を比較・検討し、相互の推計結果に大幅なかい離が生じている原因を明らかにするとともに、具体的な推計方法の改善策を提案する。

## 2. 論文の構成

本論文では、まず、持ち家の帰属家賃の推計を行なっている国民経済計算、県民経済計算、産業連関表、消費実態調査のデータ及び推計方法の比較を行う。次に、持ち家の帰属家賃に関する先行研究と、貸家家賃の決定要因に関する先行研究を紹介し、これらを参考として、政府統計における推計方法の違いが結果に大幅なかい離を生じさせている原因を究明する。続いて、首都圏における賃貸物件情報を用いて、住宅の立地属性をコントロールする手法を検討し、国民経済計算、県民経済計算等における推計方法の改善策を提案する。最後に、推計のさらなる改善を図るうえで不可欠と考えられる諸課題について、問題提起を行う。

## 3. 政府統計における持ち家の帰属家賃の比較

ここでは、政府統計のなかで、持ち家の帰属家賃の推計を行なっている国民経済計算、

県民経済計算、産業連関表、全国消費実態調査のデータ及び推計方法の比較を行なう。比較のため、データの時点は平成 12 年、またはできるだけそれに近い年次をとる。

まず、国民経済計算では、支出系列である家計最終消費の内訳として「持ち家の帰属家賃」（表章は「帰属家賃」）が推計されており、平成 12 年は 49.9 兆円である。

推計方法は比較的単純で、平成 10 年住宅・土地統計調査（総務省）による全国平均の貸家・貸間の床面積当たり家賃（円／㎡）に、空き家を除く住宅の総延べ床面積、さらに総床面積における持ち家比率を乗じて平成 10 年における持ち家の帰属家賃総額を計算し、以降は、消費者物価指数（民営家賃）と建築着工統計、建築物滅失統計から得られる増床面積（住宅全体）を用いて、延長推計を行なっている。

次に、県民経済計算では、支出系列には持ち家の帰属家賃が掲載されていないが、県民所得（実額）の表の中に、「企業所得（法人企業の分配所得受払後）」の内訳として「持ち家」が掲載されており、平成 12 年度は全県計で 21.1 兆円である。

ここで、持ち家の「企業所得」とは、持ち家の所有者が不動産賃貸業を営んでいると擬制した場合の不動産業所得を言い、収入である持ち家の帰属家賃から、諸経費である中間投入（修繕等）、固定資本減耗、純間接税（固定資産税等）、住宅ローン支払利子、支払地代を差し引いたものとして定義される。（国民経済計算年報「用語解説」参照）。

これに対応する国民経済計算の計数は、「国民所得・国民可処分所得の分配」の表なかの「企業所得（法人企業の分配所得受払後）」の内訳に「持ち家」が記載されており、平成 12 年度は 24.2 兆円である。

このように、国民経済計算と県民経済計算で、「持ち家の帰属家賃」の計数を直接比較することはできないが、共通して記載されている「持ち家の企業所得」でみると、平成 12 年度で、国民経済計算では 24.2 兆円、県民経済計算では 21.1 兆円と、両者の間には 3 兆円の開きがある。

県民経済計算は、各都道府県（及び政令指定都市）が、国民経済計算に準拠して作成しているが、推計は都道府県ごとに行われており、持ち家の帰属家賃の推計も、各都道府県内の平均の貸家・貸間の床面積当たり家賃（円／㎡）に、各都道府県内の持ち家の総延べ床面積をかけることによって行われている。

3 番目の政府統計として、産業連関表がある。産業連関表では、「持家住宅及び給与住宅に係る住宅賃貸料」が推計されており、給与住宅に係る住宅賃貸料が含まれる点で、国民経済計算と完全に比較可能ではないが、平成 12 年産業連関表の「住宅賃貸料（帰属家賃）」は、44.0 兆円と、最初にみた国民経済計算の 49.9 兆円との間には、6 兆円の開きがある。

産業連関表では、帰属家賃の推計を、住宅ストック戸数を持ち家と借家に分けた上で、建て方別（一戸建て・長屋建・共同住宅・その他）、さらに共同住宅については構造別（木造・非木造）に、市場家賃である民営家賃月額を乗じ、その後、面積・建築時期の補正を行なっている（詳細については「平成 12 年産業連関表—総合解説編—」参照）。

最後に、持ち家の帰属家賃を推計している4番目の政府統計として、全国消費実態調査がある。

次表1は、平成11年全国消費実態調査の結果を抜き出したもので、これによれば、持ち家の帰属家賃は、世帯あたりで7万9,193円である。これに、平成10年住宅・土地統計調査による持ち家総数26,268千戸と1年=12ヵ月をかけて、年間の帰属家賃の総額を求めると、25.2兆円となる。(空き家の存在を考慮すればこれより小さい)。最初にみた国民経済計算による持ち家の帰属家賃総額49.9兆円(平成12年)との開きは、実に25兆円に上る。

表1 全国消費実態調査による持ち家の帰属家賃

	平均	持ち家	住宅ローンのある世帯	住宅ローンのない世帯	民営貸家・貸間	うち民営借家(設備専用)	公営借家、公団・公社等借家	給与住宅	寮・寄宿舎
集計世帯数	59,168	44,560	17,044	26,470	7,145	6,904	4,071	2,427	966
世帯数分布(抽出率調整)	1,111,681	738,308	262,836	457,562	213,855	204,662	77,930	50,004	31,585
(1万分比)	10,000	6,641	2,364	4,116	1,924	1,841	701	450	284
住宅の延べ床面積(m <sup>2</sup> )	104.4	132.6	129.7	134.4	47.9	48.0	52.9	63.6	17.9
住居	23,432	13,138	9,197	15,465	57,592	58,285	35,669	20,868	6,655
家賃・地代	14,986	1,036	581	1,293	56,601	57,310	33,887	18,865	6,551
設備修繕・維持	8,446	12,102	8,616	14,172	991	975	1,782	2,002	104
設備材料	1,334	1,865	1,554	1,995	229	235	549	274	20
工事その他のサービス	7,112	10,237	7,062	12,177	762	740	1,233	1,728	84
[持ち家の帰属家賃]	52,595	79,193	86,291	74,932	-	-	-	-	-

(出所)平成11年全国消費実態調査 家計収支結果表 第42表「住宅の所有関係別1世帯当たり1か月間の収入と支出(全、勤)」

平成11年全国消費実態調査では、持ち家の帰属家賃の推計に当たって、平成10年10月に実施された住宅・土地統計調査の民営借家(設備専用)の個別データを用いて、全国を4ブロック[東京都、関東3県(埼玉県、千葉県、神奈川県)、関西3府県(京都府、大阪府、兵庫県)、その他の道県]に分け、各ブロックごとに地域区分、住宅の構造、浴室の有無、水洗便所の有無、建築時期及び住宅の延べ面積を説明変数とした次の回帰式を仮定し、最小二乗法により係数を決定している。

〈回帰式〉

$$\ln y(i) = a_i + \sum_j b_{ij}x_j + c_i \ln S$$

$i$  : 各ブロック  
 $y$  : 家賃  
 $x_j$  : 地域区分及び住宅の属性（住宅の構造など）を表すダミー変数  
 $S$  : 延べ面積（㎡）  
 $a_i, b_{ij}, c_j$  : 係数

（出所）平成 11 年全国消費実態調査「用語の説明 VIII. 持ち家の帰属家賃」

表 1 より、持ち家、民営借家・借間（設備専用）の単位家賃を計算すると、それぞれ 597 円／㎡、1,194 円／㎡と、前者は後者のほぼ半分に過ぎない。全国消費実態調査では、全国を 4 ブロックに分割することで、地域性を反映した家賃関数を構成する工夫が行われており、そのため、民営借家・借間の単位家賃は、当該世帯比率が比較的多くかつ家賃の高い「1 東京都」のウェイトが大きいため相対的に押し上げられる効果がある一方、持ち家世帯に関しては、当該世帯比率が比較的多くかつ家賃の安い「4 その他地域」のウェイトが大きいため当該単位家賃を押し下げる効果がある。

#### 4. 帰属家賃に関する先行研究

国民経済計算において持ち家の帰属家賃の推計を行う趣旨は、それが国際連合等の SNA マニュアルで定められていることからすれば、持ち家比率が異なる諸国間で経済規模の比較を可能とすることが主であると考えられるが、一国においても、持ち家比率に長期的な変化が観察される場合等、異時点間の比較に際して、持ち家比率の変化を調整することが求められる。それとともに、わが国においては、住宅資産の有無が、世帯間の所得・資産の格差に大きく影響しているという問題意識から、政府統計とは別に、いくつかの研究で、持ち家の帰属家賃の独自推計が行われてきた。

まず、橋木・八木（1994）は、首都圏を対象とする 1990 年日経 NEEDS-RADER「金融行動調査」のデータを用い、収益還元地価が成立していると仮定して、土地評価額から帰属家賃（住宅を含まず、正確には「帰属地代」と呼ぶべきもの）を算出している。そこでは、下表に示されるように、1989 年全国消費実態調査の帰属家賃（ここで橋木・八木は、比較のため、サンプルを東京圏、持ち家世帯に限って集計している）は、橋木・八木の独自推計を大幅に下回っており、橋木・八木は、全国消費実態調査の帰属家賃が「過小に推定されている嫌いがある」として、（全国消費実態調査が示すように）「代表的持ち家世帯の家屋を東京圏で月 8 万円で借りることができるとは考えられず、むしろ本稿の帰属家賃の値の方が実勢を反映していると判断できよう。」と述べている。（「月 8 万円」というのは、次表 2 にある、橋木・八木が東京圏について集計した全国消費実態調査の年間帰属家賃を月額換算したものと考えられる）。

表2 東京圏における持ち家世帯の帰属家賃の中央値

年齢階層	1989年全国消費実態調査帰属家賃	NEEDS-RADER 帰属家賃	NEEDS-RADER PER
-24	93.96		
25-29	96.90	163.05	36.8
30-34	101.76	135.87	36.8
35-39	100.08	133.19	37.9
40-44	98.16	135.20	37.8
45-49	98.22	156.35	36.8
50-54	98.52	166.58	36.8
55-59	103.20	163.05	36.8
60-64	103.62	217.40	36.8
65-69	100.56	206.53	36.8

注1) 帰属家賃の単位は、万円/年。

2) PER (Price Earnings Ratio) とは、価格収益比率を意味している。ここでの価格は資産評価額であり、収益は帰属家賃所得を用いている。  
出所) 橋本俊詔・八木匡 (1994) 「所得分配の現状と最近の推移ー帰属家賃と株式のキャピタル・ゲインー」石川経夫編『日本の所得と富の分配』第1章、東京大学出版会

次に、高山・有田 (1995) は、1988年住宅統計調査の個票データを用いて単位家賃関数を推計し、これから、1989年における帰属家賃を世帯主の年齢階層別に推計しているが、全国消費実態調査による持ち家の帰属家賃年額 (全国、普通世帯で平均値 76.1万円、中央値 68.8万円) は、独自推計 (表3) の 55~60%に過ぎないと指摘している。

表3 世帯主の年齢階層別にみた持ち家の帰属家賃年額 (単位: 万円)

年齢区分	平均値	中央値	年齢区分	平均値	中央値
-24	115.4	104.8	50-	134.6	109.5
25-	148.4	136.9	55-	141.2	110.1
30-	154.5	133.9	60-	136.4	109.5
35-	143.0	124.3	65-	137.4	104.9
40-	141.3	119.2	70-	133.7	97.8
45-	138.5	115.2	75+	131.3	103.2

資料) 『全国消費実態調査』(2人以上の普通世帯持ち家のみ)

出所) 高山憲之・有田富美子 (1995) 「可処分所得の世代間分配」経済研究第46巻第1号

ここで、高山・有田は、全国消費実態調査と同じく、住宅統計調査の個票をベースに推計を行っているが、橘木・八木と同様、家賃を資産収益ととらえ、説明変数に土地評価額、減価償却後の住宅価格を採用するなど、全国消費実態調査と基本的に異なる推計方法を用いている。

これらの研究は、それぞれが行った独自推計に比べ、全国消費実態調査が過小である可能性を示唆する一方で、推計結果になぜ大幅な乖離が生じるかは、必ずしも明らかにしていない。

## 5. 家賃関数に関する先行研究

その後、2000年3月の定期借家権制度の導入の是非を巡る論争のなかで、借地借家法の効果を、経済学の分析手法を用いて、定量的に把握しようとする試みが行われ、貸家の家賃関数の形状に新しい知見が加わることとなった。

この論争では、借地借家法が良質な貸家の供給を制約しているとすれば、良質な貸家の家賃は割高になり、面積あたりの単位家賃は貸家の規模が大きいほど高くなることが主張された。ところが、観察されるデータでは、しばしば、面積あたりの単位家賃は貸家の規模が大きいほど安くなる傾向がある。そこで、住宅の属性をコントロールした上で家賃関数を計測し、単位家賃が果たして貸家の規模に関して右下がりなのか、それとも右上がりなのかを検証の対象とされた。

八田・赤井（1995）は、週間住宅情報（リクルート社発行）No. 21（1994年6月1日号）にある関西圏全域の情報のうち、都市内への通勤時間が計測しやすい大阪の北摂地域のデータを用い、通勤時間と築年数をコントロールすれば、50 m<sup>2</sup>以上の住宅については、床面積の増大とともに単位家賃が上昇することを示し（下記回帰式1）、さらに、八田・赤井（1996）では、通勤時間と築年数に加えて、固定費の存在を考慮することにより、50 m<sup>2</sup>未満を含む全サンプルについて、床面積の増大とともに単位家賃が上昇することを示した（回帰式2及び3）。

表4 八田・赤井による単位家賃の計測結果

$$\begin{aligned}
 \text{単位家賃} &= 2332.623 + 2.0058 \text{ 床面積} \\
 &\quad (21.377) \quad (2.01) \\
 &- 19.0296 \text{ 通勤時間} - 14.4318 \text{ 築年数} + u \qquad (1) \\
 &\quad (-6.131) \qquad (-4.907)
 \end{aligned}$$

$$R^2 = 0.2722 \quad \hat{R}^2 = 0.2609$$



$$\begin{aligned} \text{単位家賃} = & 158.4207 + 4.9062 (\text{床面積}) + 32680.78 (1/\text{床面積}) \\ & (11.409)^{***} (4.273)^{***} \quad (11.609)^{***} \\ & -14.5824 (\text{通勤時間}) - 20.7048 (\text{築年数}) + u \\ & (-5.197)^{***} \quad (-7.556)^{***} \end{aligned} \quad (2)$$

$$R^2 = 0.5509, \text{ adjusted } R^2 = 0.5446, F(4, 285) = 88.00, \text{ Prob} > F = 0.00$$

$$\begin{aligned} \text{単位家賃} = & 1359.149 + 3.5331(\text{床面積}) + 31713.32(1/\text{床面積}) \\ & (10.633)^{***} (3.169)^{***} \quad (11.225)^{***} \\ & -2.03 \times 10^{-28} \exp(\text{通勤時間}) - 45.1715(\text{築年数}) + 0.7777(\text{築年数})^2 + u \\ & (-2.891)^{***} \quad (-8.312)^{***} \quad (5.037)^{***} \end{aligned} \quad (3)$$

$$R^2 = 0.5488, \text{ adjusted } R^2 = 0.5409, F(5, 286) = 69.58, \text{ Prob} > F = 0.00$$

出所) 赤井伸郎「研究叢書 第8章 住宅市場規制の分析 - 借地借家法は賃貸住宅供給を抑制していないのか? -」  
(<http://www.geocities.co.jp/SilkRoad/3841/chap8.PDF>)

八田・赤井の主張では、便利な場所では単位家賃が高いが、こうした場所に小規模の貸家が多く分布することによって、住宅規模が小さい方が単位家賃が高く、逆に言えば、住宅規模が大きい方が単位家賃が低いという関係が観察され、単位家賃は住宅規模に関して右下がりになる。また、住宅建築に、トイレ、風呂など、住宅規模を問わず必要とされる固定的な設備費が存在することも、単位家賃が規模に関して右下がりになる原因になる。しかし、こうした住宅属性をコントロールした上で、単位家賃が規模に関して右上がりであれば、そこに借地借家法による良質な貸家の供給抑制効果が現れていることになる。

また、大竹・山鹿（2001）は、定期借家制度導入後 6 カ月間におけるリクルートの個票データを用い、東京都内の賃貸住宅を対象に、定期借家制度の効果を検証している。表 5 は、一般借家と定期借家のデータをプールした家賃関数を、加重最小二乗法で推定した大竹・山鹿の結果をまとめたものである（ただし、ここでは、5 つの月ダミー、及び、それらと定借ダミーとのクロス項についての結果はスペースの関係で省略している）。

本論文との関係で注目されるのは、網掛けで示してある床面積の係数であるが、一般借家についての床面積の係数は、全規模（第 i 列）では 0.849 (<1)、51 m<sup>2</sup>未満（第 ii 列）では 0.646 (<1)、51 m<sup>2</sup>以上（第 iii 列）では 1.326 (>1) と、単位家賃曲線が、全体としては右下がりであっても、51 m<sup>2</sup>未満では右下がりである一方、51 m<sup>2</sup>以上では右上がりであることが示唆されている。

表5 大竹・山鹿による家賃関数のWLS推定結果（従属変数：対数家賃）

独立変数 (対数値)	i	ii 51 m <sup>2</sup> 未満	iii 51 m <sup>2</sup> 以上
定数項	9.667***(0.0067)	10.066***(0.0077)	7.994***(0.0193)
バス	-0.159***(0.0017)	-0.143***(0.0020)	-0.15*** (0.002)
徒歩	-0.054***(0.0009)	-0.044***(0.0009)	-0.071***(0.0016)
時間距離	-0.253***(0.0015)	-0.175***(0.0015)	-0.337***(0.0025)
床面積	0.849***(0.0012)	0.646***(0.0017)	1.326***(0.0038)
築年数	-0.064***(0.0006)	-0.061***(0.0006)	-0.077***(0.0011)
		～ (中 略) ～	
定数項ダミー	0.572***(0.0798)	0.356 (0.2208)	2.004***(0.0772)
D・バス	0.012 (0.0126)	-0.082* (0.0482)	0.007 (0.0095)
D・徒歩	-0.022** (0.0088)	-0.024 (0.0231)	-0.004 (0.0068)
D・時間距離	-0.131***(0.0148)	-0.001 (0.0439)	-0.062***(0.0112)
D・床面積	-0.030* (0.0162)	-0.052 (0.0421)	-0.440***(0.0162)
D・築年数	-0.030***(0.0061)	-0.019 (0.0182)	-0.019***(0.0046)
		～ (中 略) ～	
AdjR <sup>2</sup>	0.800	0.665	0.754
サンプル数	143210	88560	54650
F 値	27302.7	8356.5	7977.8

(注) サンプル期間は2000年3月～8月。Dは定期借家ダミー変数である。また基本月は3月である。\*\*\*、\*\*、\*はそれぞれ1%、5%、10%水準で有意なことを示す。また括弧内は標準偏差である。

(出所) 大竹文雄・山鹿久木(2001)「定期借家権制度が家賃に与える影響」、日本経済研究No42、2001.3

なお、大竹・山鹿の主たる関心対象である定期借家については、51 m<sup>2</sup>未満では定借ダミーとそのクロス項の係数は有意でなく、定期借家と一般借家の間に有意な差はみいだせないが、51 m<sup>2</sup>以上では、1%水準で有意に定期借家の方が床面積弾力性が44% (-0.44) 低い（すなわち、定期借家の床面積弾力性はほぼ1）という結果が得られている。（ここでは紹介を省略するが、大竹・山鹿は、上記のほか、分位回帰による推定を含め、詳細な分析を行っている）。

## 6. 地域区分と立地属性

本論文では、大阪・北摂地域のデータを用いた八田・赤井の研究、及び、東京都内のデータを用いた大竹・山鹿の研究を参考に、立地属性を厳密にコントロールしない場合にどのような問題が生じるかを再現するために、首都圏を対象としたリクルートの貸

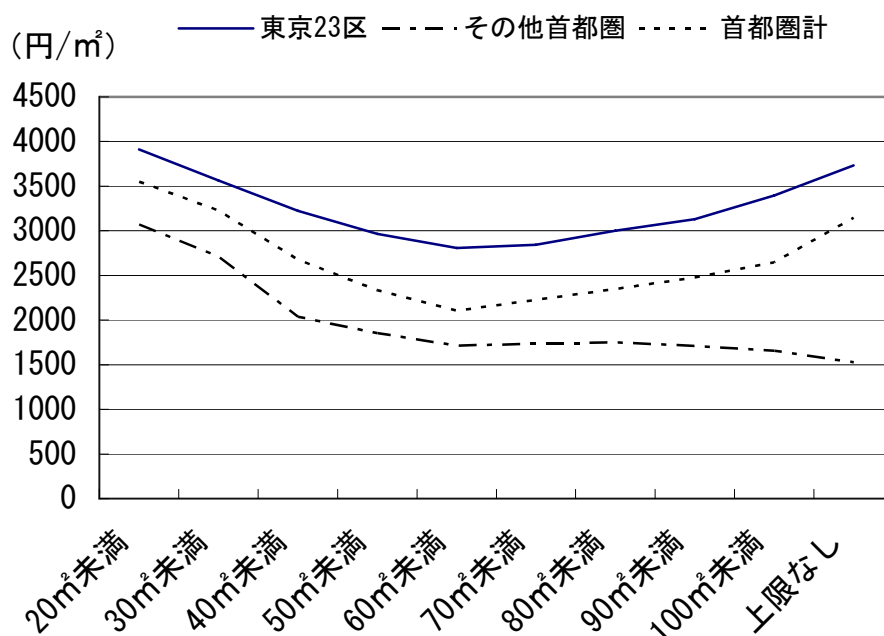
家・貸間物件情報約 20 万件をダウンロードした。

(<http://www.isize.jutakujoho.jp/shuto/fr/>)

このデータセットは、地域が首都圏に限定されているという意味で、立地属性が、極めて不十分ではあるが、コントロールされている。以下においては、さらに、地域を東京 23 区内とそれ以外に分割することにより、家賃関数の推計において、地域区分を細分することが、どの程度、推計の改善につながるかを検証する。

図 6 は、この約 20 万件の物件の単位家賃を 10 m<sup>2</sup>単位で専有面積別に集計した結果を示しているが、図には、専有面積 50~60 m<sup>2</sup>あたりを境に右上がりになる「U字型」（首都圏計及び東京 23 区内）、あるいは「L字型」（その他首都圏）の単位家賃関数が描かれている。

図 6 借家規模別単位家賃



注1) 平成 16 年 10 月 17 日時点。

2) 単位家賃 = (家賃 + 管理費) / 専有面積

3) 以下①~⑤に該当する物件 (27 物件) は異常値 (誤入力) と判定し、サンプルから除外している。

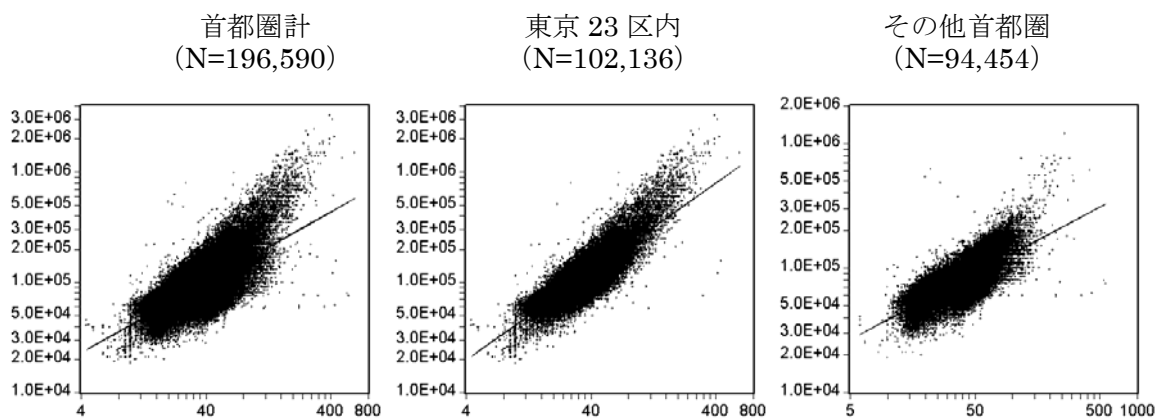
- ① 専有面積の記載のない物件 (1 件)
- ② 専有面積が 1 m<sup>2</sup>以下の物件 (13 件)
- ③ 専有面積が 1000 m<sup>2</sup>以上の物件 (6 件)
- ④ 単位家賃が 100 円/m<sup>2</sup>以下の物件 (6 件)
- ⑤ 単位家賃が 1 万円/m<sup>2</sup>以上の物件 (20 件)

次に、この約 20 万件のサンプルを用いて対数線形の家賃関数を最小二乗法で推計した結果を示す。(計量分析用ソフトは E-Views を使用)。

次図 7 において、対数目盛りの散布図中に引かれた直線が、推計された対数線形の家

賃関数である。その傾きは、首都圏計で 0.7 と、1 を下回っており、図には、比較的規模の大きい借家の家賃が過小推計されている様子が如実に現われている。

図 7 専有面積（横軸）と家賃（縦軸）（対数目盛り）



（地域分割の効果）

次に、首都圏を東京 23 区内とそれ以外に区分した推計結果（図 7）をみると、東京 23 区内についての家賃関数の傾きは 0.8 と、より 1 に近くなるが、比較的規模の大きい借家の家賃の過小推計は解消せず、また、「その他首都圏」についての家賃関数の傾きは 0.5 と、首都圏計より低く、ここでも比較的規模の大きい借家の家賃は過小推計になっている。

このことは、東京 23 区内を除いても小規模借家の影響が残ることを示している。そこで再び図 6 をみると、東京 23 区内よりも「その他首都圏」における方が、規模の小さい範囲で単位家賃関数の勾配のマイナスが大きい。

上記から、地域区分を細分化することによって住宅の立地属性をコントロールしようとしても、各地域内に存在する小規模借家の影響が排除できず、地域によってはかえって推計結果が悪くなる場合があることがわかる。

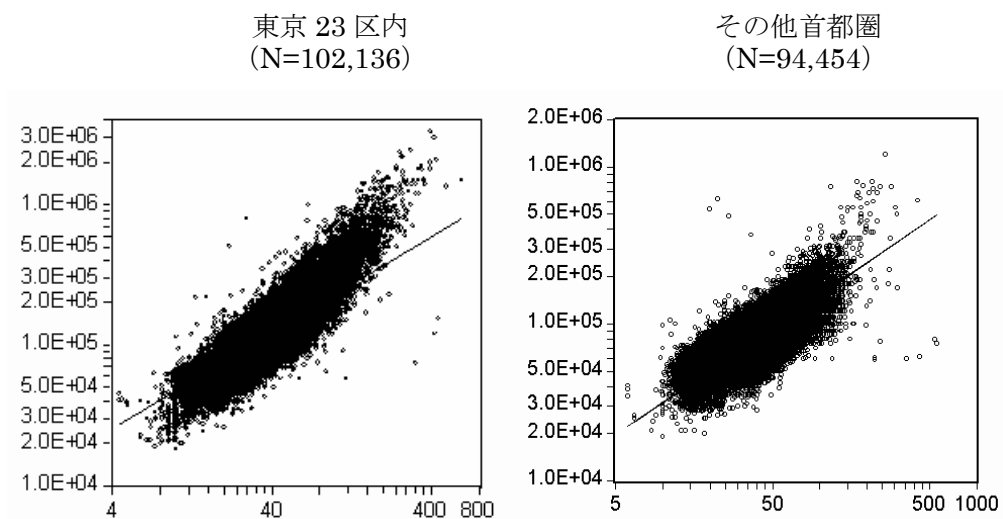
（地域ダミーの効果）

全国消費実態調査では、全国 4 ブロックごとに、地域区分を表すダミー変数を採用することで、ブロック内における地域差を考慮しようとしている。対数線形の家賃関数に、地域区分を表すダミー変数を採用することは、地域間で、家賃水準に一定の倍率で表される格差が存在すると考えることに等しい。

図 8 は、東京 23 区内のデータとその他首都圏のデータをプールし、東京 23 区内、「その他首都圏」にダミー変数を採用した家賃関数の推計結果を示したものである。図中の直線で示される家賃関数の傾きは、東京 23 区内、「その他首都圏」で共通で、0.7 と、図 7 に比べ、「その他首都圏」に関しては比較的規模の大きい借家の家賃の過小推計が改善さ

れているが、東京 23 区内に関しては、逆に、規模の大きい借家家賃の過小推計がより目立つ結果となっている。

図 8 地域ダミーを用いた家賃関数の計測結果



ここでも再び図 6 をみると、東京 23 区内と「その他首都圏」の間の家賃倍率は規模に関して一定ではなく、規模が大きいほど倍率が高い。したがって、地域ダミーを採用した場合においても、ある地域について比較的規模の大きい貸家家賃の過小推計が改善される一方、別の地域については比較的規模の大きい貸家家賃の過小推計が悪化する可能性がある。

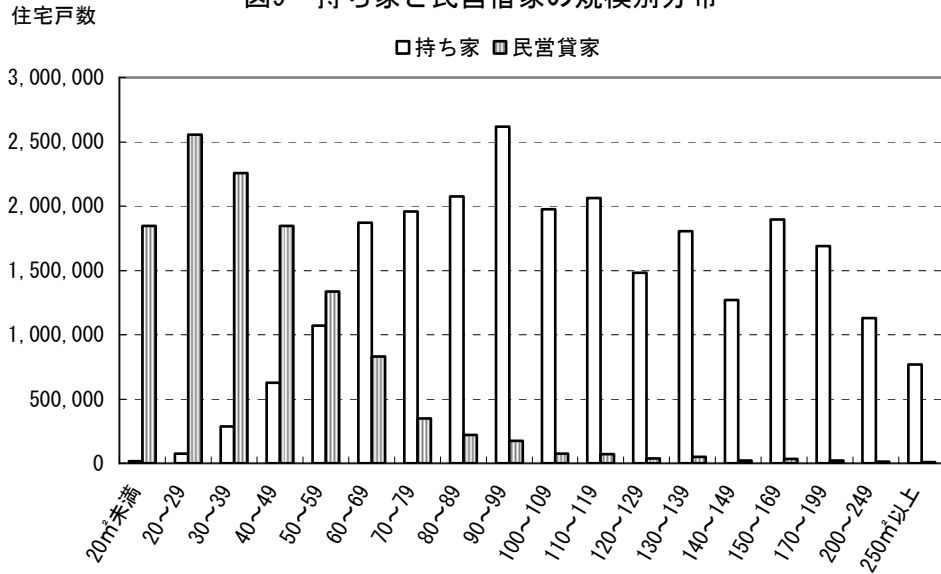
(貸家と持ち家の分布の違い)

いま、住宅・土地統計調査（平成 10 年）で、貸家・貸間と持ち家の規模別分布を比較すると、次図 9 に示すように、借家・借間は、持ち家としてはほとんど存在しない小規模な住宅が主体である。

したがって、小規模借家の影響を強く受けた、規模に関して右下がりの単位家賃関数を、規模の大きい持ち家に適用した場合、持ち家の帰属家賃を大幅に過小推計する危険がある。

このことは、住宅の立地属性を地域分割なり地域ダミーで考慮することが、たとえ貸家の家賃関数を改善させたとしても、比較的規模の大きい貸家の家賃を過小推計する場合は、それを持ち家の帰属家賃の推計に用いることは適当でないことを意味する。

図9 持ち家と民営借家の規模別分布

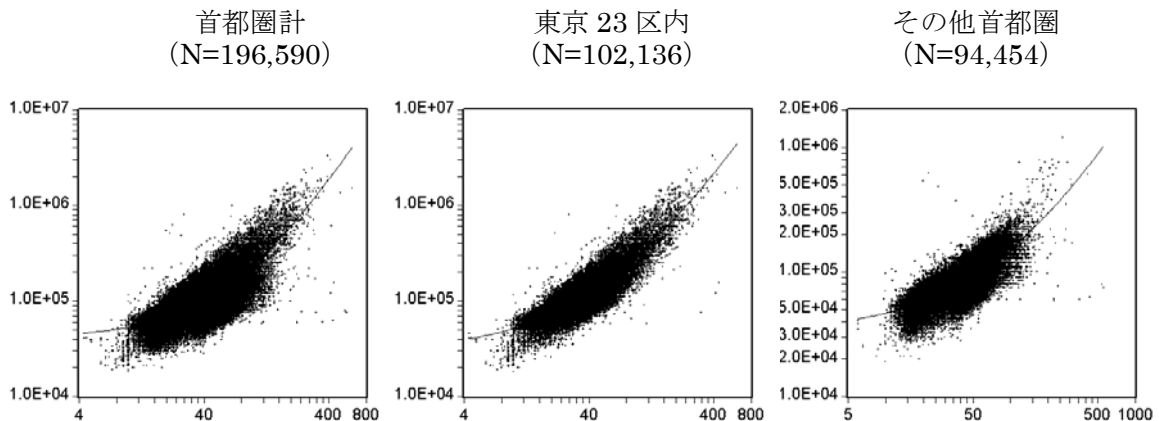


(出所) 平成 10 年住宅・土地統計調査 確報集計結果 (全国編) 第 12 表より作成。

(固定費の効果)

次に、八田・赤井に倣い、住宅建設に固定費が存在することを考慮して、単位家賃を被説明変数とし、面積と面積の逆数を説明変数とする単位家賃関数を推計してみる。図 10 に示すように、首都圏計、東京 23 区内、その他首都圏とも推計結果が大幅に改善され、比較的規模の大きい貸家家賃の過小評価もほぼ解消されている。ここで、ごく小規模の借家について単位家賃関数が実際の家賃を過大推計しているが、これは、ごく小規模の貸家では浴室などの設備が備わっていないためと考えることができる。

図 10 専有面積 (横軸) と家賃 (縦軸) (対数目盛り)



この推計では、住宅属性を厳密にコントロールしていないので、結論は暫定的なものになるが、住宅建設に固定費が存在することを考慮することが、比較的規模の大きい貸家家賃

賃の過小推計を回避するうえで有効であることがわかる。また、この家賃関数では、「その他首都圏」についての推計結果にみられるように、細分した地域内に小規模借家の影響が残ったとしても、比較的規模の大きい貸家家賃の過小推計が回避される。

ここで、橋木・八木、高山・有田の研究を振り返ってみると、これらの研究では、家賃を資産収益ととらえ、帰属家賃の推計において、土地評価額等を変数として用いている。もし、家賃に影響を与える住宅属性のうち、利便性、周辺環境などの立地条件が、当該物件の資産価格に総合的に反映されていると考えれば、これらの研究では、個別性が高く、客観的な把握が難しい住宅の立地条件が、資産価格を鍵にコントロールされており、これが、全国消費実態調査における推計との違いを生んでいると理解することができる。ただ、わが国では、地価バブルの発生と崩壊の過程で、地価が理論地価（収益還元地価）と、大幅にかい離し、しかもその状況は地域によってかなり異なっていることを考えると、立地条件が当該物件の現実の資産価格に的確に反映されているかについてはなお議論の余地がある。

## 7. 政府統計における推計方法への含意

現行の国民経済計算におけるように、持ち家の帰属家賃の推計において、地域を区分せず、全国の貸家の平均家賃（床面積による加重平均）を用いることは、大都市の小規模貸家の高い単位家賃を地方の持ち家に適用することで、持ち家の帰属家賃を過大評価する可能性がある。

県民経済計算は、推計が都道府県ごとに行われることで、上記の懸念は大方回避され、その結果として、持ち家の帰属家賃の推計値（直接比較できるのは「持ち家の企業所得」）は国民経済計算より小さくなる。

しかし、本論文における分析が示すように、都道府県ごとに区分したとしても、同一都道府県内で、小規模貸家が利便性の高い県庁所在地等に偏在することが十分に考えられることから、なお過大推計の可能性は否定し切れない。

産業連関表では、既に述べたように、住宅を建て方別（一戸建て・長屋建・共同住宅・その他）、さらに共同住宅については構造別（木造・非木造）に区分している。ここで、持ち家の主体である戸建てと、小規模借家の主体である共同建てを区別していることが、持ち家の帰属家賃の過大評価を防いでいる。ただ、産業連関表の推計は、全国一本で行われ、地域差は考慮されていない。都市部に共同住宅が多く、地方に一戸建てが多いことを考えれば、住宅を建て方で区別することで、ある意味で、地域差が考慮されているとも言える。しかし、同じ建て方の住宅でも、都市部に貸家が多く、地方に持ち家が多いとすれば、都市部の高い家賃で地方の持ち家の帰属家賃を評価する可能性がある。また、現行の国民経済計算と県民経済計算の間で差が生じているように、仮に都道府県産業連関表を作成するとすれば、産業連関表と都道府県産業連関表は整合性に欠けることになる。

全国消費実態調査については、全国を4ブロックに区分するなど地域差を反映した推計

が行われているが、本論文で検証したように、地域を区分したり地域ダミーを採用するだけでは、規模が大きいほど家賃が割安になる家賃関数が推計されてしまい、持ち家の帰属家賃が過小評価されている可能性がある。

## 8. 時系列の検証

本論文では、ここまで、最近時点における政府統計間での持ち家の帰属家賃のデータのかい離の原因を解明してきたが、次に、過去に遡っての検証を試みる。

まず、国民経済計算と県民経済計算の比較であるが、県民経済計算が全都道府県について整備された平成 4 年度以降について、両者の持ち家の企業所得の計数を比較すると、国民所得統計が県民経済計算を一貫して 10～15%程度上回っている。

表 11 国民経済計算と県民経済計算の比較（持ち家の企業所得、兆円）

	平成 4 年度	平成 5 年度	平成 6 年度	平成 7 年度	平成 8 年度	平成 9 年度	平成 10 年度	平成 11 年度	平成 12 年度	平成 13 年度
国民経済計算	14.4	17.1	18.5	19.8	20.9	21.6	22.2	23.3	24.2	26.0
県民経済計算	12.4	14.9	16.3	17.2	18.0	18.7	19.4	20.7	21.5	22.4
差 (%)	2.0 (16.1)	2.2 (14.8)	2.2 (13.5)	2.6 (15.1)	2.9 (16.1)	2.9 (15.5)	2.8 (14.4)	2.6 (12.6)	2.7 (12.6)	3.6 (16.1)

（出所）「平成 16 年版国民経済計算年報」及び「平成 16 年版県民経済計算年報」より作成。

次に、国民経済計算と産業連関表を比較すると、産業連関表で持ち家の帰属家賃が掲載されるようになったのは平成 12 年表がはじめてで、時系列の比較はできない。そこで、比較できる総家賃（「住宅賃貸業」の国内生産額）でみると、次表 12 に示すように、過去においては両統計の間にほとんど差がなかったものが、平成 12 年表になって大幅な開きが生じている。

産業連関表の推計方法は、持ち家に関する「面積・建築時期補正」を含め、その詳細が必ずしも明らかではないが、平成 12 年表になって国民経済計算との間に大幅な開きが生じているのは、産業連関表の側の推計方法の変更を反映している可能性がある。この点、現在、作成中の平成 2-7-12 年接続産業連関表から追加的な情報が得られる可能性があるが、産業連関表を利用する上で注意すべき点といえる。仮に、本論文でこれから提案するように、国民経済計算の推計方法を見直した結果、平成 12 年について産業連関表に近い計数が得られるとすれば、逆に、平成 7 年までの産業連関表の計数は遡及改訂後の国民経済計算の計数を大幅に上回ることになる。



表 12 国民経済計算と産業連関表の比較（単位：兆円）

		昭和 50 年	昭和 55 年	昭和 60 年	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年
総家賃	SNA 産業連関表	10.9	19.8	27.9	40.0	54.1	61.2
	産業連関表	11.3	20.7	27.3	38.8	52.9	56.2
	差	-0.4	-0.9	0.6	1.2	1.2	5.0
持ち家の 帰属家賃	国民経済計算	8.7	15.9	22.7	32.4	43.8	49.9
	産業連関表	—	—	—	—	—	44.0
	差	—	—	—	—	—	5.9

（出所）

1. SNA 産業連関表：昭和 50 年は「SNA 産業連関表（昭和 60 年基準）」（平成 4 年 7 月、経済企画庁経済研究所国民所得部）、昭和 55～平成 2 年は「平成 2 年基準 SNA 産業連関表一名目編一」（平成 8 年 3 月、同上）、平成 7～12 年は「SNA 産業連関表（平成 7 年基準）」（平成 16 年 3 月、内閣府経済社会総合研究所国民経済計算部）
2. 国民経済計算：昭和 50～60 年は「平成 12 年版国民経済計算年報（CD-ROM 付）」（平成 12 年 3 月、経済企画庁編）、平成 2～12 年は「平成 15 年度 GDP 確報（国内総支出系列等）時系列表」  
<http://www.esri.cao.go.jp/jp/sna/qe043-2/gdemenuja.html>

最後に、国民経済計算と全国消費実態調査を比較する。

全国消費実態調査の集計結果は、世帯あたり、ひと月あたりなので、次表 13 (1) の持ち家の帰属家賃に、前年に実施されている「住宅・土地統計調査」による持ち家世帯数と 1 年＝12 ヶ月をかけて、年間の帰属家賃総額を計算し、これを国民経済計算の持ち家の帰属家賃と比較する。

表 13 (2) に示すように、両統計間の計数の開きは以前からあるが、金額で見ると、時とともに拡大している。一方、かい離率で見ると、昭和 50 年代に倍以上あったかい離率が、平成に入ってから倍以内に縮小している。

全国消費実態調査における持ち家の帰属家賃の推計方法を、過去の調査に遡って整理すると、基本的な推計式の形は保たれてはいるが、平成元年に変更が行われている。

まず、地域区分について、昭和 54 年、59 年調査では、①京浜大都市圏、②京浜以外の 3 大都市圏、③4 大都市圏以外の市町村、の 3 区分であったものが、平成元年以降の調査では、①東京都、②関東 3 県（埼玉県、千葉県、神奈川県）、③関西 3 府県（京都府、大阪府、兵庫県）、④その他の道県の 4 区分に変更されている。

また、平成元年調査では、住宅構造のダミー変数が 4 つから 1 つに減らされるかわりに、従来の「浴室の有無」のダミー変数に加えて「水洗便所の有無」のダミーが追加されているほか、建築時期に関するダミー変数が 3 つから 4 つに増やされている。

なお、平成 6 年以後の調査報告では、ダミー変数に番号が付されておらず、住宅構造、

建築時期がいくつに区分されているかは明らかでない。

表 13 (2) に示されるように、全国消費実態調査による持ち家の帰属家賃は昭和 59 年と平成元年の間で大幅に増加し、国民経済計算の計数とのかい離率が縮小しているが、これには平成元年における推計方法の変更が影響している可能性がある。

表 13 国民経済計算と全国消費実態調査との比較

(1) 全国消費実態調査による持ち家の帰属家賃(2人以上の普通世帯)

		昭和 54 年	昭和 59 年	平成元年	平成 6 年	平成 11 年
持ち家	住宅の延べ床面積 (㎡)	—	—	131.6	135.3	138.2 (132.6)
	持ち家の帰属家賃 (円)	29,160	38,420	63,798	87,858	80,774 (79,193)
	単世家賃 (円/㎡)	—	—	484.8	649.4	584.5 (597.2)
民営貸家 (設備)	住宅の延べ床面積 (㎡)	—	—	56.6	58.9	59.6 (48.0)
	家賃・地代 (円)	23,718	34,019	41,842	58,871	64,670 (57,310)
	単世家賃 (円/㎡)	—	—	739.3	999.5	1,085.1 (1,194.0)

(注) 平成 11 年のカッコ内は「2 人の普通世帯」ではなく「総世帯」

(2) 持ち家の帰属家賃総額 (国民経済計算と全国消費実態調査との比較)

	昭和 54 年	昭和 59 年	平成元年	平成 6 年	平成 11 年
国民経済計算 (兆円)	15.9	22.7	32.4	43.8	49.9
全国消費実態調査 (兆円)	6.8	10.0	17.6	25.7	25.2
差 (兆円)	9.1	12.7	14.8	18.1	24.7
(%)	(133.8)	(127.0)	(84.1)	(70.4)	(98.0)
(参考) 持ち家世帯数 (前年、万戸)	1,943	2,165	2,295	2,438	2,647

(出所)

- 平成 16 年版国民経済計算年報
- 各年全国消費実態調査報告
  - 昭和 54 年 … 第 1 巻 家計収支編 (2 人以上の普通世帯) その 1 全国」(第 20 表)
  - 昭和 59 年 … 第 1 巻 家計収支編 (2 人以上の普通世帯) その 1 全国」(第 28 表)
  - 平成元年 … 第 1 巻 家計収支編 (2 人以上の普通世帯) その 1 全国」(第 22 表)
  - 平成 6 年 … 第 1 巻 家計収支編 (第 22 表)
  - 平成 11 年 … I 家計収支結果表 (第 22 表、第 42 表)
- 平成 10 年住宅・土地統計調査 確報集計結果 (全国編) 統計表 付表第 6 表  
<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/1998/8.htm>

## 9. 政府統計における推計方法の改善策

国民経済計算では、まず、県民経済計算との整合性を確保する観点からも、推計を全国

一本ではなく、都道府県別に行うことが必要である。また、それにとどまらず、国民経済計算、県民経済計算とも、住宅を建築構造（木造・非木造）別に区分して推計を行うことが考えられる。これにより、同一都道府県内で、県庁所在地の（非木造の）小規模借家の高い家賃でその他地域の（木造の）持ち家の帰属家賃を評価してしまう問題は相当程度解消され、産業連関表とのかい離が縮小することが期待される。

ここで、国民経済計算、県民経済計算、産業連関表の三者を完全に整合的にするために、区分をさらに細分し、例えば、三者とも、都道府県別、建て方別、建築構造別、建築時期別に推計することが考えられるが、そこまで細分すると、逆に問題が出かねない。

というのは、まず、建て方別、建築構造別に推計するということは、木造・一戸建ての持ち家の帰属家賃を、同じ木造・一戸建ての貸家の家賃で評価することを意味する。ところが、例えば平成10年住宅・土地統計調査（全国）でみると、持ち家にとって一般的な一戸建て・防火木造住宅は全体の41%を占めるが、民営借家（設備専用）における当該住宅は全体の6%に過ぎず、この対称は、地域を限定すればより尖鋭化すると考えられる。そうした状況で、サンプルの小さい民営家賃でサンプルの大きい持ち家の帰属家賃を推計することの危険は大きい。

さらに、建築時期まで細分すると、次に述べるように、持ち家と貸家の間の「質」の差が大きく、「質」の違いを調整しないと、持ち家の帰属家賃を過小評価する危険が増す。

全国消費実態調査に関しては、全国住宅・土地統計調査で調査されている「家計を主に支える者の通勤時間」「交通機関までの距離」などの、住宅の立地属性に関するより詳細な情報を利用して家賃関数を推計する必要がある。その際、現在採用されている浴室や水洗便所の有無についてダミー変数を用いる方式とともに、本論文で行ったように、住宅建設に固定費が存在することを考慮した代替的な関数形を採用し、両者の結果を比較する必要がある。

こうした結果、政府統計の間に存在する持ち家の帰属家賃の推計値の開きは、現在より比べ物にならないほどに縮小することが期待される。

さらに将来的には、全国住宅・土地統計調査の個票情報を利用して全国消費実態調査における推計方法の改善が行われることを前提に、他の政府統計はそれを共通のベンチとして採用することが望まれる。

## 10. 住宅の「質」について

持ち家の帰属家賃の計算においては、建て方、建築構造、建築年数などの属性では把握されない住宅の「質」は考慮されていない。

「質」は、建築物としての住宅の「質」だけでなく、外部施設（庭、駐車場）、外部環境（利便性、周辺環境）等を総合した概念であるが、建築物としての住宅の「質」も、基礎、建築材料、配管、外装、内装等、多岐にわたる要素から構成されている。

持ち家の帰属家賃を推計する上では、同じ属性の持ち家と貸家の間で「質」が違わない

ことが前提となるが、次表 14 に示すように、住宅・土地統計調査でみると、建築時期が古いほど、持ち家より貸家の方が「大修理を要する」あるいは「危険又は修理不能」の割合が高く、また、民営借家の内訳を建築構造別にみると、非木造より木造の貸家で老朽化の傾向が著しい。

表 14 老朽化した住宅の割合 (%)

	平均	終戦前	終戦時 ～昭和 35年	昭和 36年 ～45 年	昭和 46年 ～55 年	昭和 56年 ～平成 2年	平成3 年～7 年	平成8 年～10 年9月
持ち家	4.5	16.4	13.9	8.1	4.1	1.5	0.5	0.3
貸家	8.1	30.4	29.6	17.6	10.8	3.6	0.6	0.3
公営借家	9.2	39.1	29.4	17.7	8.5	3.0	0.1	0.1
公社・公団借家	4.2	—	16.9	5.7	3.1	1.0	0.2	0.0
民営借家(木造、設備専用)	14.7	30.3	31.2	24.4	16.4	6.8	1.3	1.2
民営借家(木造、設備共用)	33.4	49.2	46.4	29.8	26.0	22.2	16.7	0.0
民営借家(非木造)	3.1	21.1	25.7	13.3	8.4	2.4	0.4	0.1
給与住宅	4.9	18.2	16.2	11.2	6.2	2.0	0.4	0.4

(注) 「大修理を要する」「危険又は修理不能」の合計の全戸数に対する割合。  
(出所) 平成 10 年住宅・土地統計調査 確報集計結果(全国編) 第 20 表より作成。

定期借家制度の導入の是非を巡る論争では、借地借家法の効果として、良質な貸家の供給が抑制され、比較的規模の大きい貸家の新規家賃が割高になっていることが主張されたが、その対の命題として、借地・貸家法は、既存貸家の継続家賃を抑制する効果を持つと考えられる。継続家賃が制度的に低く抑えられていれば、家主の側には十分な維持・補修を行うインセンティブが少なく、結果として、築年数以上に貸家の老朽化が進むことになる。

本論文の分析に用いた首都圏の不動産物件情報でも、「その他首都圏」だけでなく「東京 23 区内」においても、比較的低下家賃の大規模借家が存在しており、このことも、単位家賃が規模に関して右下がりになるひとつの原因と考えられる。

最近、岩田・山鹿(2004)は、①持ち家、借地、借家という住宅の所有形態の違いが、建物の品質維持にどのような影響を及ぼすか、②借地借家法の継続地代(または家賃)抑制主義が建物の品質にどのような影響を及ぼすかについて、理論的な考察を行うとともに、平成 10 年と平成 15 年の「住宅需要実態調査」の個票データを用いて実証分析を行い、①借地と借家の品質(老朽度)維持は持ち家の品質維持よりも悪くなる、②借地借家法の存在に注目すると、借家の品質はさらに悪化することを検証している。

持ち家の帰属家賃の推計において、属性を細分化する場合には、同時に、属性に現れな

い「質」についての考慮も必要と言える。

## 11. おわりに

本論文では、国民経済計算、県民経済計算、産業連関表、全国消費実態調査という政府統計でなぜ同じ概念の計数が大幅に異なるのかという素朴な疑問から出発し、その原因を解明するとともに、一定の改善策の提案を行っている。が、同時に、最後に扱った「質」の問題を含め、帰属計算をめぐる問題は奥が深い。

問題の本質は、住宅という資産が生み出し、居住者が消費する「住宅サービス」の市場価値をどのように計測するかにある。

本論文で提案した推計方法の改善が実現しても、政府統計における持ち家の帰属家賃は貸家・貸間の継続家賃を用いて計算されることに変わりはないが、継続家賃は市場価格でなく、借地借家法の下で継続家賃が低く抑えられているとすれば、継続家賃を用いることで政府統計が過小推計に陥っているという批判があり得る。

冒頭に述べたように、持ち家の帰属家賃の推計は、実際のデータが存在しない「みなし計算」であり、推計方法が異なれば結果が異なるのはいわば当然ともいえる。しかし、推計方法の変更によって、国民総生産（GDP）の計数は数兆円の幅で改定される可能性がある。

こうした政策的あるいは政治的含意を有しながら、学術的にも議論が分かれ得る問題に対し、本論文が、整理されたかたちで情報を提供することによって、経済学、統計学等の専門家間で十分な議論が行われ、持ち家の帰属家賃の推計方法に関する合意形成が図られることを期待したい。

最後に、国民経済計算には、基準年における持ち家の帰属家賃を推計するだけでなく、年、さらに四半期で名目値・実質値を延長推計する使命が与えられている。規準年の推計に利用する統計と延長推計に利用する統計が異なる、あるいは整合性を欠く場合、基準年は正しいが、延長推計に誤差がまつわりつくことになる。これは、特に、推計の実務に身を置く立場から、十分な留意を促しておきたい。

(参考1) 93SNA マニュアルにおける持ち家の帰属家賃の扱い

第VI章 生産勘定

(持家住宅のサービス)

6.89. 家計が居住する住宅を所有すその家計の世帯主は、形式的には、同じ家計によって消費される住宅サービスを生産する非法人企業の所有者として扱われる。よく組織化された賃貸住宅市場がほとんどの国において存在するので、自己勘定住宅サービスの産出は、自己勘定において生産される財貨やサービスについて採用される一般的評価原則に沿って、市場で販売される同じ種類のサービスの価格を用いて評価することができる。換言すれば、持家居住者によって生産される住宅サービスの産出は、住宅それ自体の規模や質とともに、所在地、近隣の快適さ等のような要素をも考慮して、同じ居住施設に賃借する場合に支払うと考えられる推定家賃によって評価する。同じ計数を家計最終消費支出の下に記録する。

第IX章 所得の使用勘定

持ち家住宅サービス

99.58. 自分が住んでいる住居を所有している個人は、その所有者が属する家計によって消費される住宅サービスを生産する非法人企業を所有しているものとして取り扱われる。生産された住宅サービスは、同じ大きさ、質および型の住宅設備に対して市場において支払われるであろう賃貸サービス料の価額と等しいものと見なされる。住宅サービスの帰属家賃は、その所有者の最終消費支出として記録される。

(出所) 欧州共同体委員会・国際通貨基金・経済協力開発機構・国際連合・世界銀行「1993年改定 国民経済計算の体系」上巻、第IX章「所得の使用勘定」(経済企画庁経済研究所国民所得部、平成7年3月)

(参考2) ILO の CPI マニュアルにおける持ち家の帰属家賃の扱い

ILO (国際労働機構) の CPI (消費者物価指数) マニュアルでは、CPI における持ち家の扱いは「CPI 作成当局が直面する最も困難な問題」とされるとともに、「使用」「支払」「取得」に着目した複数のアプローチが提示されている。このうち、93SNA で推奨されているのは、「使用」に着目したアプローチであるが、これには、貸家賃料を用いた帰属計算のほか、使用者費用の推計による方法がある。ただ、CPI マニュアルによれば、使用者費用の推計は概念的にも方法論的にも複雑で、幅広い支持が得にくいこともあって、どの国においても採用されていない。

貸家賃料を用いた帰属計算に関して、CPI マニュアルでは、貸家市場の規模が小さい場合や持ち家と貸家で質、規模、タイプが異なる場合、また、家賃が統制されている場合は、貸家賃料をそのまま帰属計算に用いることは適当でなく、貸家賃料を、タイプ、規模、区域などによって、より詳細に層化するとともに、補助家賃、統制家賃を計算から除外する

必要性が指摘されている。

加えて、CPI マニュアルでは、持ち家は、所有権の保護 (security of tenure)、改築・改装の自由 (ability to modify the dwelling) など、居住者にとって大きな付加的な効用を有していることを指摘し、当初の帰属計算に追加的な修正を加える必要性があることを示唆している。

(出所) ILO 「CPI マニュアル 第 10 章 特別なケース」

<http://www.ilo.org/public/english/bureau/stat/download/cpi/ch10.pdf>

(参考 3) 主要先進国における帰属家賃 (対家計最終消費支出比、対 GDP 比、%)

	米国 (2002)	日本 (2003)	ドイツ (2002)	フランス (2003)	イタリア (2003)	イギリス (2001)	カナダ (2002)
対家計最終消費支出	11.3	19.1	9.5	12.7	12.1	9.2	14.5
対 GDP	8.0	10.6	5.4	7.0	7.3	5.9	8.0

(出所) National Accounts of OECD Countries, Detailed Tables, Volume II, 1991-2002 及び平成 15 年度 GDP 確報 (国内総支出系列等) より作成

(参考 4) 持ち家比率の国際比較 (%)

	1970 年	1980 年	1990 年	2003 年
米国	64.18	65.58	63.95	68.25
ドイツ	—	41.00	39.00	43.60
フランス	—	47.00	55.02	56.22
イタリア	—	5.00	68.00	80.00
スペイン	—	73.00	78.00	82.90
オランダ	—	42.00	45.00	53.00
アイルランド	—	74.00	79.30	76.92
日本	—	60.00	61.00	62.00
イギリス	50.00	55.00	66.00	70.00
カナダ	60.00	62.00	63.00	65.20
オーストラリア	—	71.00	72.00	70.00

(出所) IMF, World Economic Outlook, September 2004

(注) 戸数ベース。日本では持ち家が貸家より広いため、面積ベースの持ち家比率は戸数ベースより大幅に高く、2003 年は 79.7% である (平成 15 年住宅・土地統計調査速報集計結果による)。

(参考 5) 日本における持ち家の帰属家賃の対家計最終消費支出比、対 GDP 比の推移 (%)

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

(出所) 国民経済計算年報 (平成 15 年版) 及び平成 15 年度 GDP 確報 (国内総支出系列等) より作成。

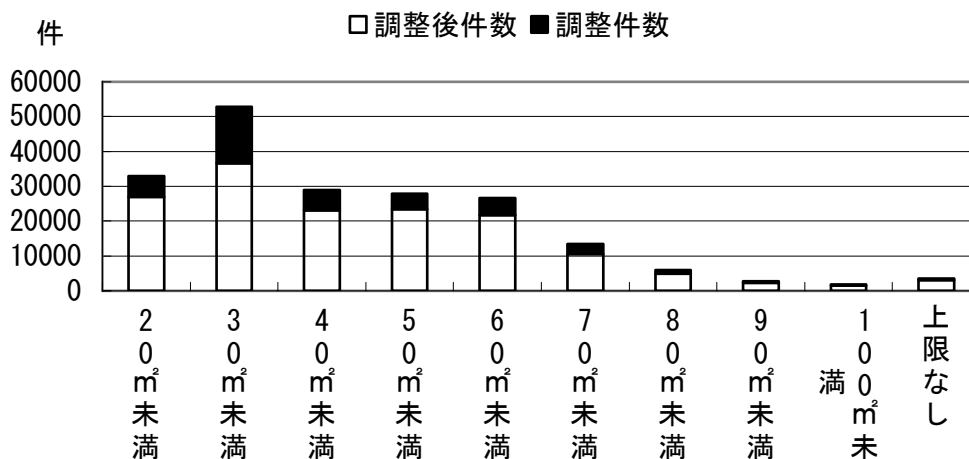


付：重複掲載物件について

本論文で用いた民間の不動産物件情報には、同一業者の複数の支店・営業所、あるいは複数業者による同一物件の「重複掲載」が含まれている。今回ダウンロードした約 20 万件の物件情報について、取り扱い不動産会社に関する情報を除き、記載事項がすべて同一である物件をカウントしたところ、ほぼ 3 分の 1 の約 7 万件について重複掲載の可能性が認められた。重複掲載を借家規模別に集計すると、重複掲載は、特に 20 m<sup>2</sup>～30 m<sup>2</sup>未満の小規模物件に多く、サンプルが、実態以上に、小規模借家に偏る結果となっている（下図）。（重複掲載件数は、検索やダウンロードの方法に依存する可能性がある）。

ここで、新築マンションに典型的にみられるように、住宅属性が全く同一の物件が、入居募集戸数だけ、見かけ上、重複して掲載されることも多いが、上記で特定した重複掲載物件のうち新築物件は 5 分の 1 程度に過ぎず、重複の主因は、やはり、複数の支店・営業所、あるいは複数業者による同一物件の重複掲載にあるといえる。

重複物件の調整（首都圏計）



いま、重複の可能性のある物件を排除するため、取り扱い不動産会社に関する情報を除き、記載事項がすべて同一である掲載物件をグルーピングし、グループごとに、代表 1 件のみを残して他を排除したサンプル数約 15 万件の「重複調整後」のデータセットを作成し、本文中と同じ分析を行ったが、結果にほとんど影響はなかった。これは、「重複調整後」のサンプルも小規模借家に偏っている点で、調整前のサンプルと「大同小異」であるためと考えられる。

## 参考文献

1. 内閣府経済社会総合研究所『平成 15 年度 GDP 確報（国内総支出系列等） 時系列表』。<http://www.esri.cao.go.jp/jp/sna/qe043-2/gdemenuja.html>
2. 内閣府経済社会総合研究所編『平成 16 年版国民経済計算年報』。
3. 内閣府経済社会総合研究所編『平成 12 年版国民経済計算年報（CD-ROM 付）』。
4. 内閣府経済社会総合研究所国民経済計算部編『平成 16 年版県民経済計算年報』。
5. 内閣府経済社会総合研究所国民経済計算部『SNA 産業連関表（平成 7 年基準）』（平成 16 年 3 月）。
6. 経済企画庁経済研究所国民所得部『平成 2 年基準 SNA 産業連関表一名目編一』（平成 8 年 3 月）。
7. 経済企画庁経済研究所国民所得部『SNA 産業連関表（昭和 60 年基準）』（平成 4 年 7 月）。
8. 総務省『平成 15 年住宅・土地統計調査報告 - 速報集計結果』。  
<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2003/3.htm>
9. 総務省『平成 10 年住宅・土地統計調査報告 [確報結果]』。  
<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/1998/8.htm>
10. 総務省『平成 11 年全国消費実態調査結果』  
<http://www.stat.go.jp/data/zensho/1999/submenu1.htm>  
ほか、昭和 54 年、59 年、平成元年、6 年『全国消費実態調査報告』
11. 総務省『平成 12 年産業連関表』ほか、昭和 50 年、55 年、60 年、平成 2 年、7 年『産業連関表』。
12. 欧州共同体委員会・国際通貨基金・経済協力開発機構・国際連合・世界銀行『1993 年改定 国民経済計算の体系』（経済企画庁経済研究所国民所得部、平成 7 年 3 月）。
13. ILO (2004) , CONSUMER PRICE INDEX MANUAL: THEORY AND PRACTICE, Chapter 10 SOME SPECIAL CASES  
<http://www.ilo.org/public/english/bureau/stat/download/cpi/ch10.pdf>
14. OECD (2004) , National Accounts of OECD Countries, Detailed Tables, Volume II, 1991-2002
15. IMF, World Economic Outlook, September 2004
16. 橘木俊詔・八木匡（1994）『所得分配の現状と最近の推移－帰属家賃と株式のキャピタル・ゲイン－』、石川経夫編「日本の所得と富の分配」第 1 章、東京大学出版会。
17. 高山憲之・有田富美子（1995）『可処分所得の世代間分配』、「経済研究」第 46 巻第 1 号。
18. 八田達夫・赤井伸郎（1995）『借地借家法は、賃貸住宅供給を抑制していないのか？』、「都市住宅学」No.12、61-66。

19. 八田達夫・赤井伸郎（1996）『借地借家法は、賃貸住宅供給を抑制していないのか？  
－固定費を考慮したケース－』、『住宅問題研究』vol. 12, No.1, 2-8。
20. 赤井伸郎『研究叢書 第8章 住宅市場規制の分析 - 借地借家法は賃貸住宅供給を  
抑制していないのか？ - 』（<http://www.geocities.co.jp/SilkRoad/3841/chap8.PDF>）。
21. 岩田真一郎・山鹿久木（2004）『住宅の品質と所有形態』、『住宅土地経済』No54、  
2004 Autumn