

平成 17 年 6 月 14 日

SNAにおける「持ち家の帰属家賃」の推計について（2）

以下は、前回（2月25日）の本委員会のご議論を踏まえて作業を進めた結果をもとに基準改定における基本方針を整理したものである。

1. 推計方法について （「細分化法」について）

「持ち家の帰属家賃」（ベンチマーク値）の推計方法については、借家と持ち家を属性・環境要因等によって分類し、同等な借家の家賃を適用して持ち家の帰属家賃を推計する「細分化法(stratification)」を用い、具体的な推計方法として、同等な属性等を有する借家の家賃を直接持ち家のそれへ対応させる「直接外挿法(direct extrapolation)」を採用する（注）。（図表 1、2）

（注）一部の国では、細分化法に関してヘドニック法を使用している国もあるが、当該手法の利用可能性についてはデータのハンドリングも含めて今後の検討課題としたい。また、代替的な推計手法としてユーザー・コスト法があるが、各種パラメータの設定が困難であるなど推計上の課題が多いことから、今次基準改定においては基本的には検討対象とはしない。

（基礎統計について）

全国を網羅的な『平成 10 年住宅・土地統計調査』を基礎統計にし、平成 10 年のベンチマーク値を推計することとする。

（注）『住宅・土地統計調査』（総務省）の概要

5 年毎に実施。全国約 5000 万世帯のうち約 400 万世帯が調査対象（標本調査）。
主な調査事項（構造、階数、建て方、種類、建築時期、床面積、建築面積、家賃又は間代に関する事項 他）

（延長推計について）

平成 10 暦年以降の期については、下記に示すこれまでどおりの方法を採用したい。ただし、従来は住宅賃貸料一本で推計していたが、できるだけ細分化したレベルで延長する。

面積：ベンチマーク期の総面積＋増床面積－除去・滅失面積 により延長推計

基礎資料は『建設着工統計』『建築物滅失統計』

家賃：ベンチマーク期の家賃水準を『消費者物価指数』の対応する家賃価格指数

により延長

採用品目は、民営借家家賃（木造、非木造）、持家の帰属家賃（木造、非木造）、公営・公団公社家賃

2. 推計において考慮すべき諸属性について

（推計に用いる属性及びその細分化のレベルの採用基準について）

できるだけ細かい区分が望ましいと考えられるが、細かくするほど参照すべき借家家賃のデータ数が減少することや、推計作業が増加するなどの問題がある。

例えば、EUの研究では、貸家の存在する属性区分に分類される持ち家の家賃を推計するにあたって、対応する属性区分に属する借家の面積が少なく、借家市場に代表性が認められない場合、信頼性の高い推計値を得ることが困難であるため他の推計方法（ユーザー・コスト法など）が推奨されている（メルクマールとしてEUの研究でも借家がストックの10%未満）。

そのため、今回の直接外挿法では、EUの基準等を参考にしつつ、細分化において借家のサンプルが比較的十分存在する以下の属性を採用する。

（採用する属性及び細分化について）

（1）地域区分（図表3～7）

- ・ 都道府県別の借家家賃にはばらつきがあり、また、都道府県ごとに持ち家と借家の分布が大きく異なることから、47都道府県をベースとする。
- ・ 市町村レベルでは一定の人口規模以下のデータ、また、都心・駅からの（時間）距離などの区分では推計に必要な十分なデータ、が公表されていない等の問題がある。

（2）構造別（図表8）

木造・非木造の構造別の家賃格差が大きく、また、持ち家と借家における当該属性によるシェアの相違が大きいため、木造・非木造で区分することが適当であると考えられる。（2区分）

（3）建築時期別（図表8再掲）

建築時期別でも家賃格差が有意に大きく、持ち家と借家における当該属性によるシェアも異なることから、以下の7区分による推計が適当であると考えられる。

- ①終戦前、②終戦時～S35年、③S36年～S45年、④S46年～S55年、⑤S56年～H2年、⑥H3年～H7年、⑦H8年～H10年

（その他の課題）

（1）借家家賃の適用の妥当性の問題（図表9）

既存研究においては、制度的要因等から実際の借家家賃は効率的な市場下での家

賃よりも高めとなっている可能性が指摘されている。他方、住宅の質という観点からみると、持ち家の質の方が借家よりも高いと考えられる点も多い。このため、借家の実勢家賃を用いて持ち家の帰属家賃を推計した場合、持ち家の帰属家賃が過大・過小のいずれとなるかは定かではないのではないかと。

⇒ 引き続き検討すべき課題と考えられる。

(2) 住宅の規模の問題（図表 10～13）

借家の単位面積当たり家賃は、固定費用の存在などから、広さ（規模）によって異なることが予想されることから、推計にあたって考慮すべき属性として、「一戸当たり面積」の違いを考慮すべきと考えられる。しかしながら、持ち家と借家の面積分布は著しく異なっており、面積の広い区分では借家のサンプルが極めて少なく、持ち家と異なる借家特有の属性が家賃に大きく影響している可能性が高い。このため規模区分では持ち家と借家の相同性が薄れることから借家家賃をそのまま持ち家の帰属家賃として適用できない可能性がある。また、住宅の広さによる家賃単価の違いは地価等の別の要因を反映している可能性もある。

⇒ 推計精度を損なわないため、広さによる違いは今回は考慮しないこととしたい。

3. 試算について

2. に示した考え方にに基づき、試算を行った（図表 14）。全体のセルの数は 6 5 8。

4. 今後の検討課題

今次基準改定の作業を超えて検討すべき課題は以下の通り。

- ・ 大規模データを用いたヘドニック法の検討
- ・ 借家家賃の適用可能性
- ・ 県民経済計算等との整合性

等