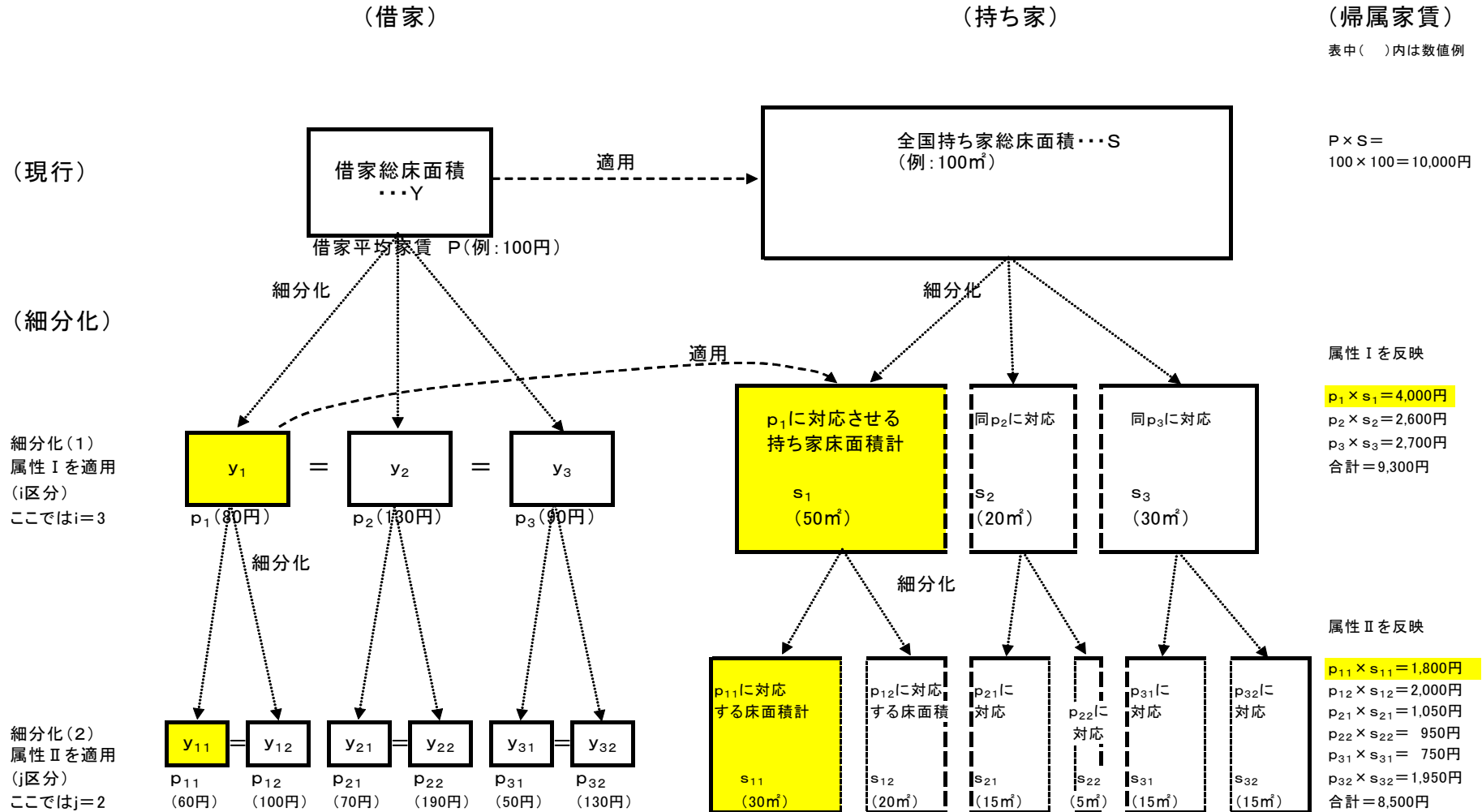


(参考図表)

図表1. 細分化法のイメージ



図表 2. 欧州における住宅サービス推計についての指針

欧州委員会決定 (Commission Decision of 18 July 1995 (95/309/EC)) (抄訳)

第 1 条

住宅サービスの推計に関する以下の原則が適用されるべきである。

(a)住宅サービスの産出を推計するために、加盟国は実勢家賃に基づく細分化法を適用すべきである。

(b)加盟国は細分化にあたっての重要な基準を導くために統計的な分析・手法を用いるべきである。

・・・(中略)・・・

(g)加盟国は、適切な数量、価格及び品質の指標を用いることで基準年の計数を延長しなければならない。

住宅サービス推計に関するこれらの原則の具体的な内容は補論に述べられている。

第 2 条

住宅サービス推計の 1988 年以降の部分については、補論に示された原則に沿って、1996 年 9 月 30 日までに委員会 (欧州統計局) へ提出されなければならない。

・・・(中略)・・・

補論

1. 住宅サービスの産出

1. 1 基本となる方法

原則 1 :

住宅サービスの産出を推計するにあたって、加盟国は実勢家賃に基づく細分化法 (直接外挿法または計量経済の回帰分析によるもの) を適用すべきである。このことは、持ち家についてみると、同等の借家の実勢家賃を用いることを意味している。実勢家賃が把握できなかつたりある区分の統計的信憑性が低かつたりするような例外的かつ正当化されるような場合には、ユーザー・コスト法のような他の客観的な方法を採用してもよい。

1. 2 住宅ストックの細分化

1. 2. 1. 家賃水準に影響を与える要因

原則 2 :

細分化するために、加盟国は、住宅の重要な属性を用いるべきである。これらは住宅や建物の性質、住宅の環境の性質、あるいは社会経済的な要素といったものに関連するかもしれない。加えて、客観的な評価に基づくものであれば、最新の資産価値を細分化のために用いることも許容される。

1. 2. 2. 細分化の基準の選択

原則 3 :

加盟国は、細分化の重要な基準を導くために統計的な分析・手法を用いるべきである。最低でも、規模、所在地、そしてもう一つの重要な住宅の属性を用いなければならない。最低でもセル数は 30、そして、規模については 3 区分、所在地については 2 区分が少なくとも必要である。もし前もって決定係数が 0.70 以上であるということが分かっているならば、より少ない変数や他の変数の利用も許容される。

・・・(中略)・・・

1. 3 基準年の推計値の基礎資料と延長の方法

1. 3. 1. 住宅ストック

原則 5 :

基準年の住宅ストックの推計については、加盟国は建築物センサスや人口センサスあるいは行政上の建築物登録などを最初の基準として利用すべきである。建築物センサスは通常の場合最も高い完全性を有していることから、行政上の建築物登録と人口センサスの利用にあたっては包括性を得るために集中かつ徹底したチェックが求められる。

1. 3. 2. 実勢家賃

原則 6 :

加盟国は各細分化レベルにおける実勢家賃を得るために最も包括的で最も確実性の高い資料を利用すべきである。例えば、人口センサスや家計調査などである。代替的な資料については、信憑性と包括性、そしてとりわけ細分化について改善すべく評価がなされなければならない。

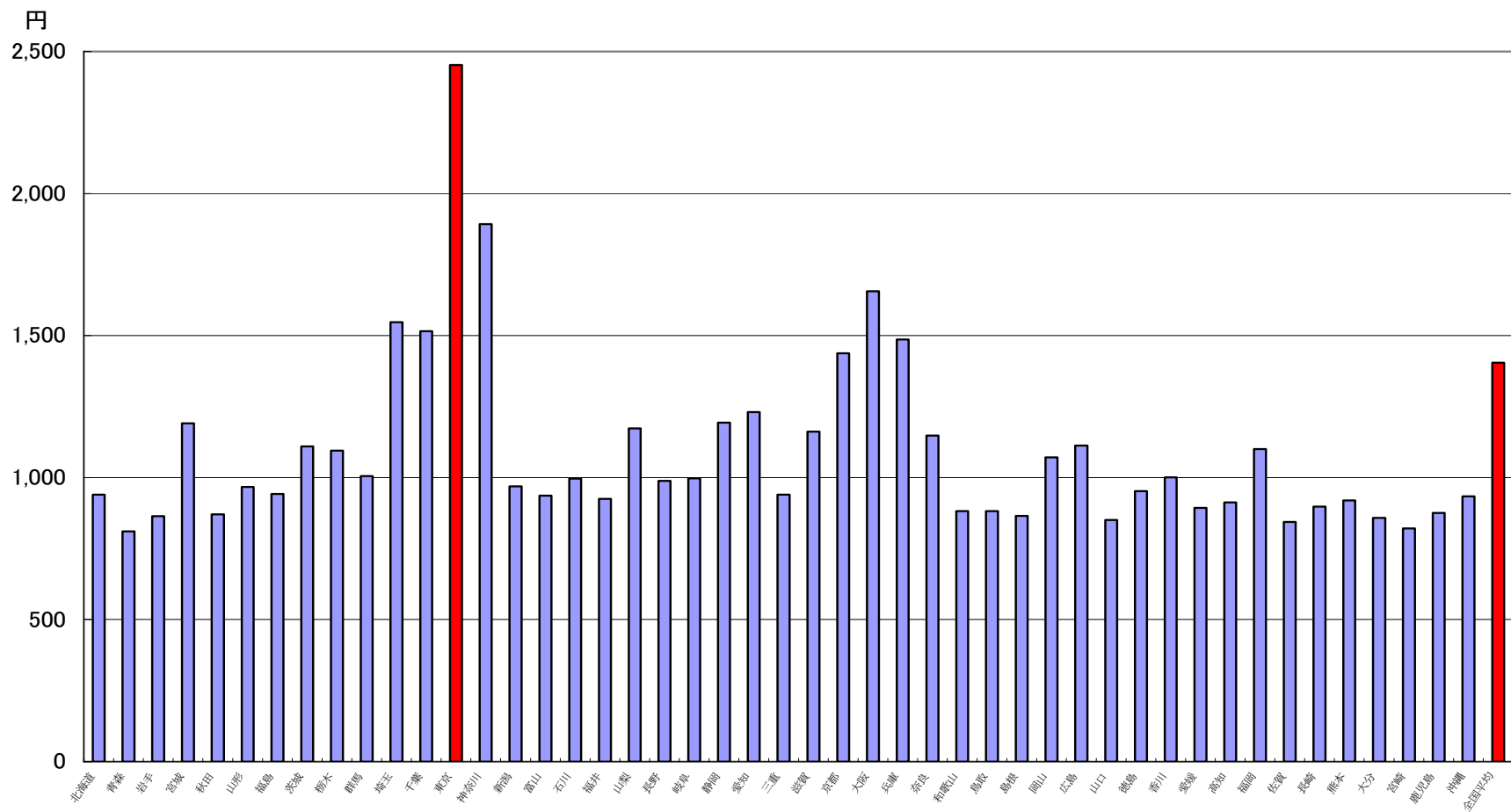
1. 3. 3. 基準年の結果の延長

原則 7 :

住宅サービス産出を毎年完全に推計しなおすことが不可能であるならば、加盟国は与えられた基準年を適切な数量、価格、品質の指標を用いて延長することができる。住宅ストックと平均家賃の延長は各細分化レベルにおいて各々行われるべきである。延長処理は、実勢家賃と帰属家賃とで区別すべきである。必要ならば、延長が行われる細分化レベルの数は基準年の計算よりも少なくともかまわない。持ち家の帰属家賃を延長するために、一般的には、民営家賃を反映した価格指数が適用されるべきである。いかなる場合においても、住宅ストックのベンチマーキングは 10 年を超えてはならず、価格要素については、5 年を超えてはならない。

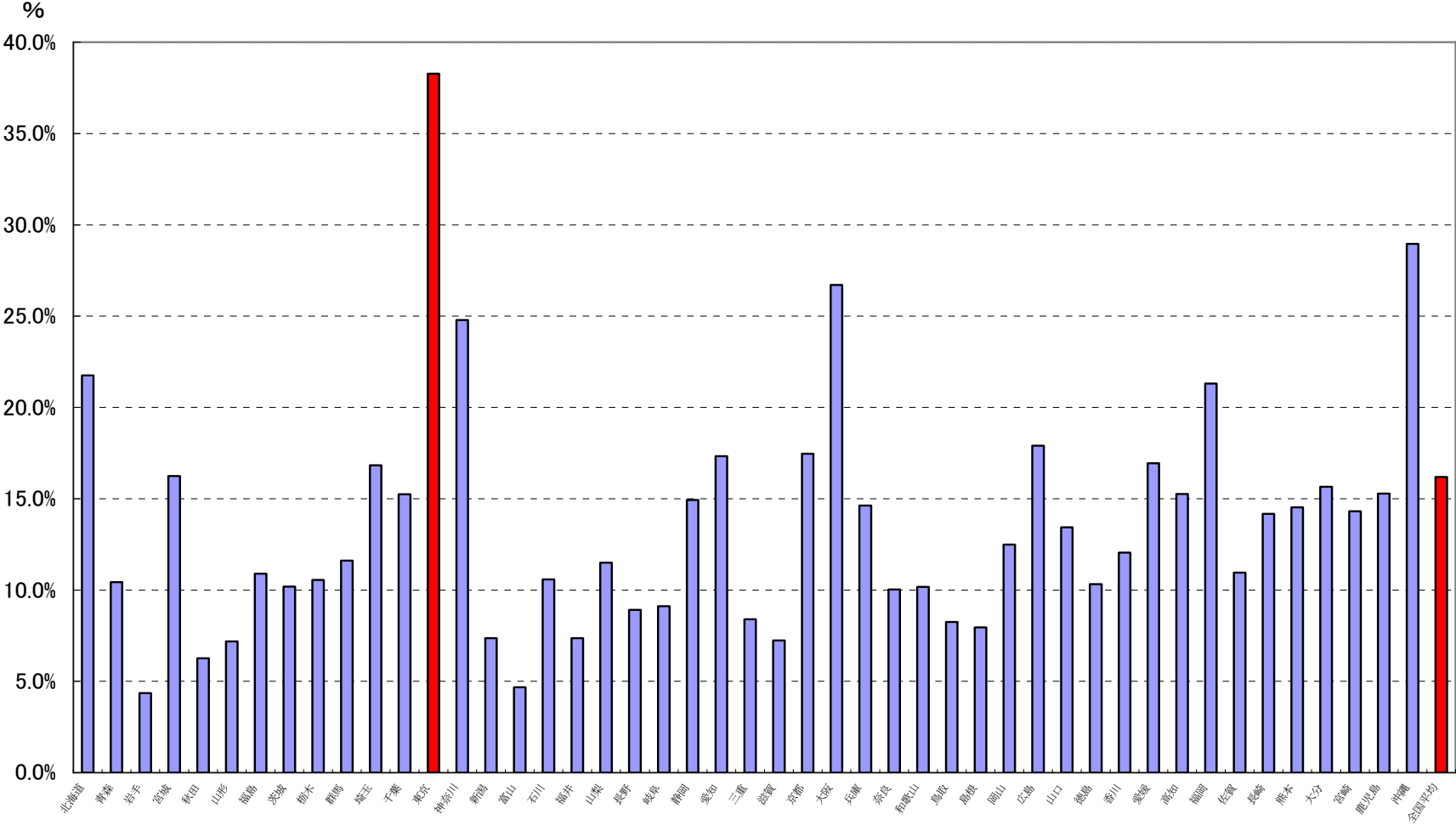
・・・(以下略)・・・

図表3. 都道府県別の1㎡あたり家賃単価の違い



出所「平成10年住宅・土地統計調査」(都道府県編)より作成

図表 4. 都道府県別の民営借家／持ち家比率の違い



出所)「平成10年住宅・土地統計調査」(都道府県編)より作成

図表5. 「平成10年住宅・土地統計調査」(総務省)における地域別家賃データの表章について

属性 \ 地域区分	全国	主要都市圏別	都道府県別	一定の人口以上の市町村	市町村別	中心地からの距離別(東京圏、名古屋圏、大阪圏のみ)
民営借家全体	○	○	○	○	×	○
時期別	○	○	○	○	×	○
木造・非木造別	○	○	○	○	×	○
戸建、長屋、共同住宅別	○	○	○	×	×	○

(凡例)○・・・掲載表又は非掲載表より利用可能

×・・・非公表

(注1)「一定の人口以上の市町村」に係る時期別家賃は区分が4区分(通常は7区分以上)。

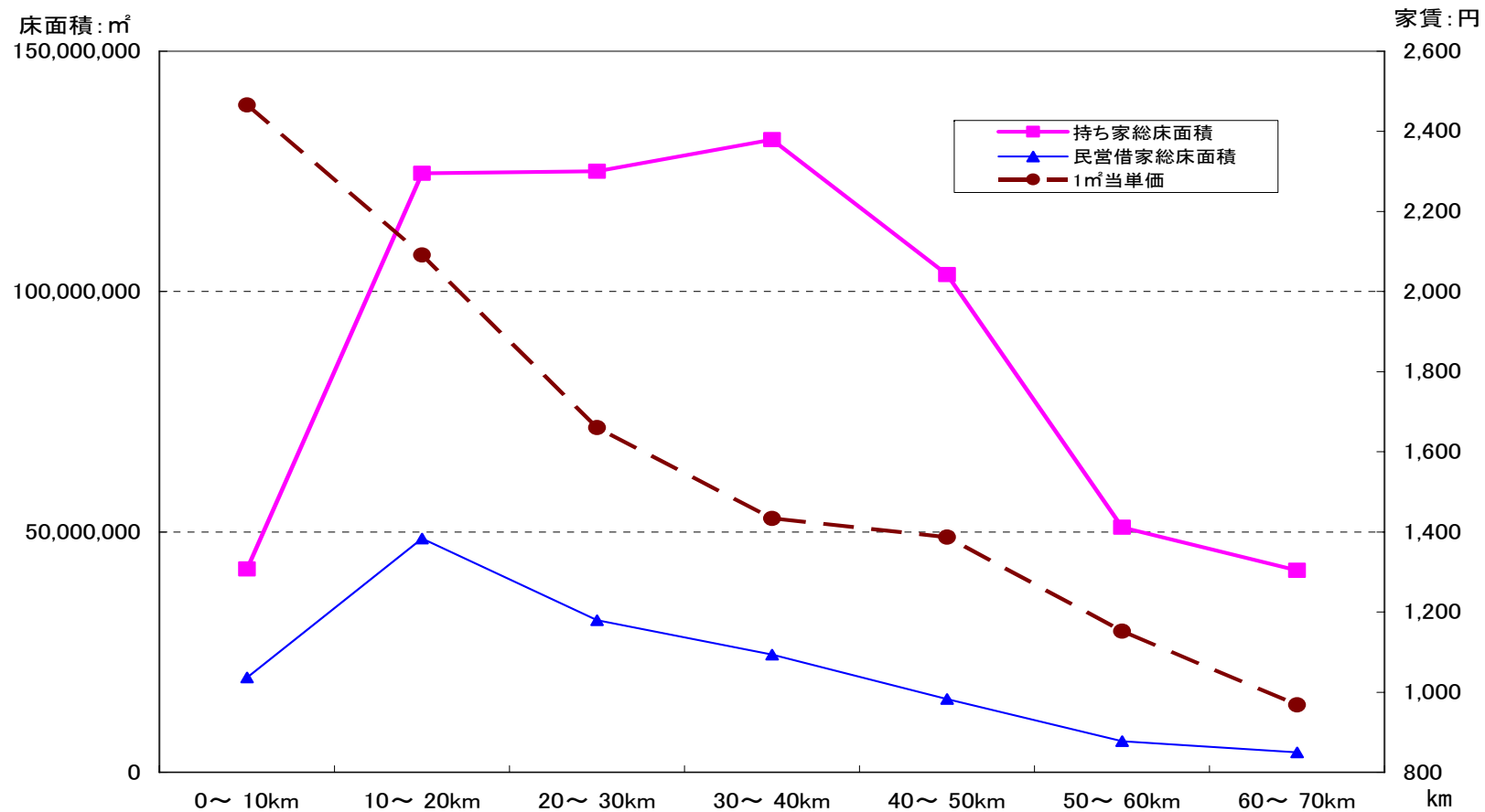
(注2)「主要都市圏別」、「一定の人口以上の市町村」、「中心地からの距離別」については、全国をカバーしていない。

図表6. 帰属家賃推計に係る細分化レベルの比較

	全国	都道府県	その他
産業連関表	○		
国民経済計算	○		
県民経済計算		○	
全国消費実態調査			○

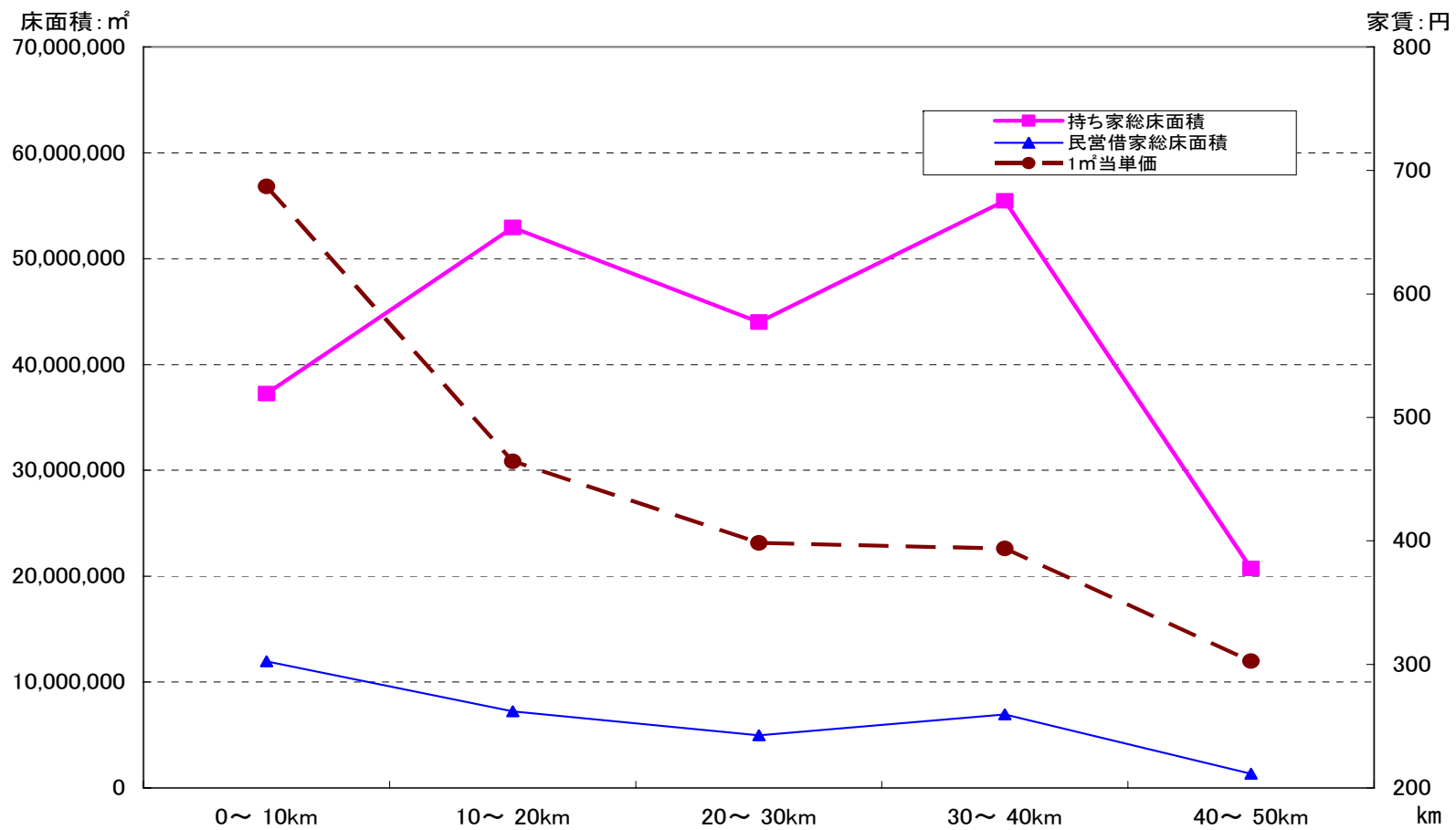
(注)全国消費実態調査は全国を4ブロック(東京都、関東3県(埼玉県、千葉県、神奈川県)、関西3府県(京都府、大阪府、兵庫県)、その他の道県)に分け、さらにブロック毎に地域ダミーを設定

図表7-1. 東京圏における中心地からの距離別総床面積・1㎡当たり家賃の分布



出所)「平成10年住宅・土地統計調査」(距離帯編)より作成

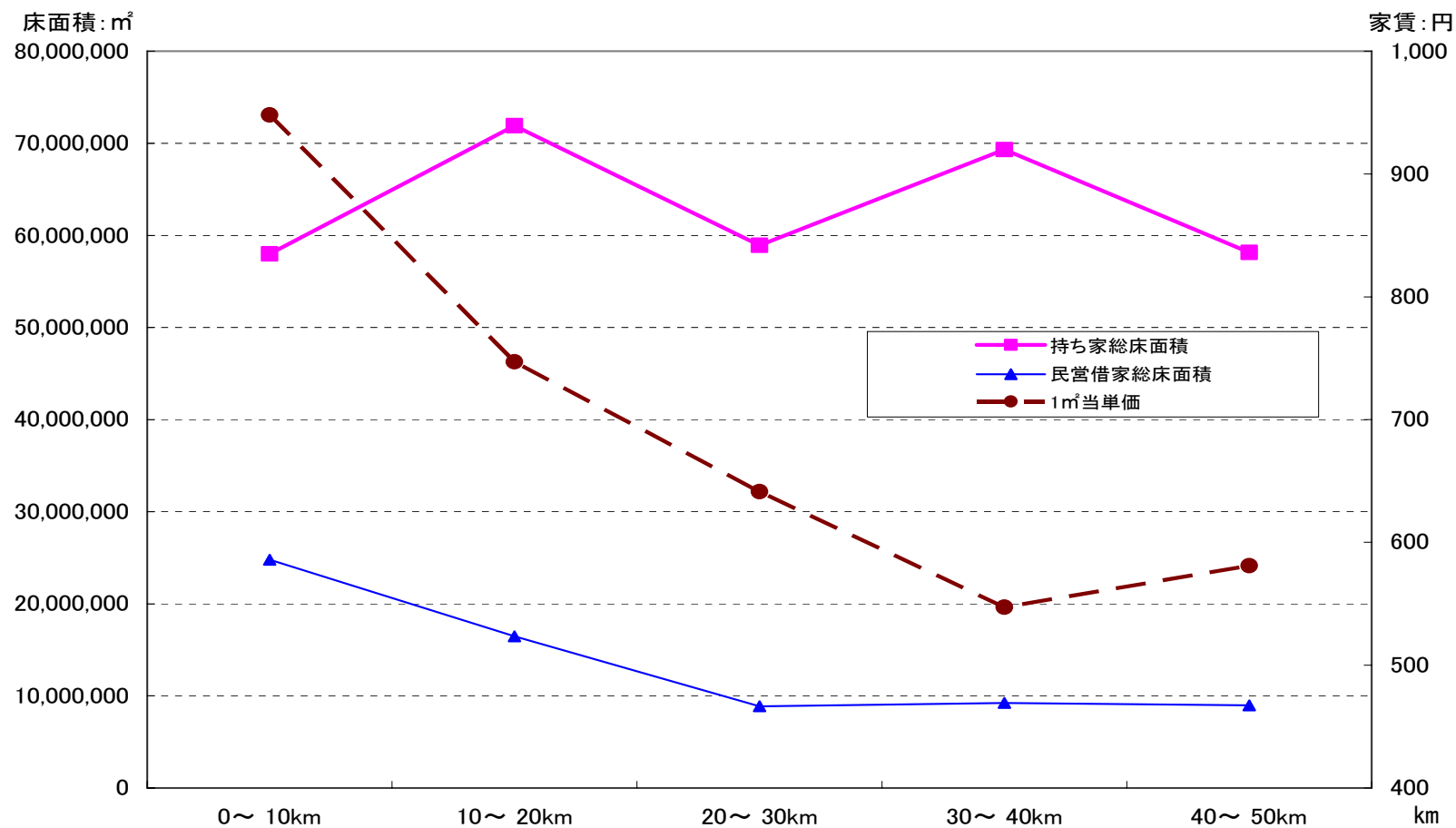
図表7-2. 名古屋圏における中心地からの距離別総床面積・1㎡当たり家賃の分布



出所)「平成10年住宅・土地統計調査」(距離帯編)より作成



図表7-3. 大阪圏における中心地からの距離別総床面積・1㎡当たり家賃の分布



出所)「平成10年住宅・土地統計調査」(距離帯編)より作成

図表 8. 構造別・建築時期別の借家家賃と借家及び持ち家の延べ面積比率

区分	民営借家(設備専用) 1 ㎡当たり平均家賃	借家延べ面積比率	持ち家延べ面積比率	民営借家/持ち家比率	
平均	1,404円	—	—	—	
1.木造	1,069円	36.7%	86.8%	8.3%	
建築の 時期別	終戦前	764円	2.0%	6.4%	6.0%
	終戦時～S35年	1,159円	3.3%	7.1%	9.2%
	S36年～S45年	1,452円	5.9%	11.5%	10.1%
	S46年～S55年	1,563円	10.5%	23.9%	8.6%
	S56年～H2年	2,008円	9.4%	21.2%	8.7%
	H3年～H7年	2,270円	4.0%	10.8%	7.3%
	H8年～H10年9月	2,082円	1.7%	5.8%	5.5%
2.非木造	1,715円	39.9%	13.2%	59.1%	
建築の 時期別	終戦前	1,364円	0.0%	0.0%	8.1%
	終戦時～S35年	1,745円	0.2%	0.3%	16.9%
	S36年～S45年	2,238円	1.3%	1.4%	19.2%
	S46年～S55年	2,190円	6.4%	3.6%	35.3%
	S56年～H2年	2,613円	16.4%	4.0%	80.6%
	H3年～H7年	2,632円	10.1%	2.5%	81.2%
	H8年～H10年9月	2,497円	5.3%	1.6%	67.2%
3.公営借家	626円	23.4%			

出所)「平成10年住宅・土地統計調査」(総務省)より作成

図表9. 持ち家と借家の質の違い

(1) 持ち家の方が質が高いと考えられる例

① 環境の違い

	持ち家	借家
日照時間(5時間以上の比率)	72.3%	55.7%

② 付帯設備の違い

	持ち家	借家
高齢者等の設備がある比率	54.0%	21.0%
浴室がある比率	98.9%	94.1%
大修理を要する又は危険・修理不能住宅の比率	4.5%	8.1%
木造一戸建て住宅の占める比率	83.5%	35.5%

(借家のうち木造民営に限定すると89.0%)  
 (借家のうち木造民営に限定すると14.7%)  
 (防火木造一戸建てでみるとそれぞれ41%と6%)

(2) 借家の方が質が高いと考えられる例

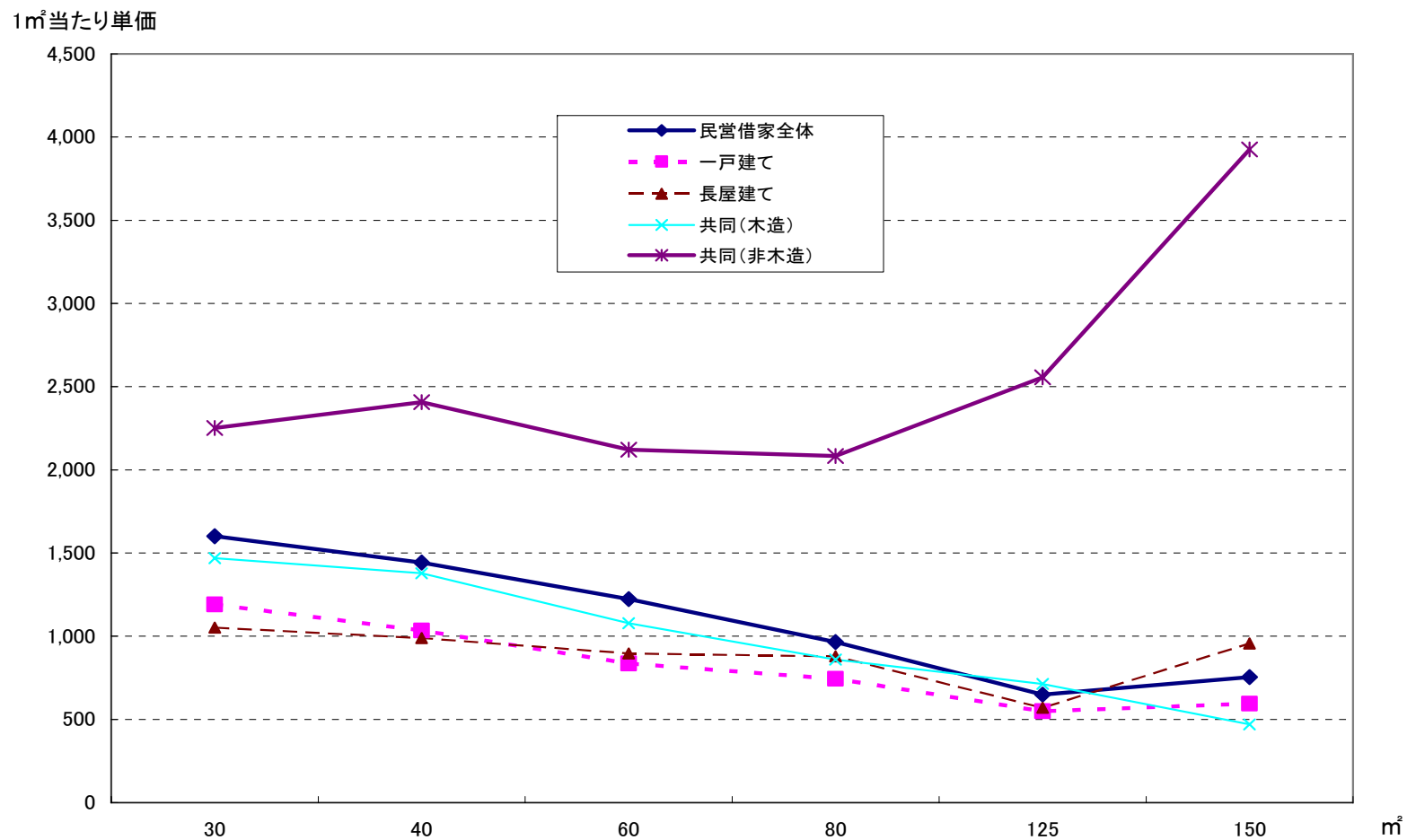
① 立地条件の違い

	持ち家	借家
最寄の駅までの距離200m以内	4.5%	7.5%
最寄の駅までの距離2000m以上	43.8%	28.1%
職場への平均通勤時間	37.2分	31.5分
最寄の医療機関までの距離250m以内	28.5%	43.6%

(借家のうち非木造民営に限定すると10.3%)  
 (借家のうち非木造民営に限定すると50.0%)

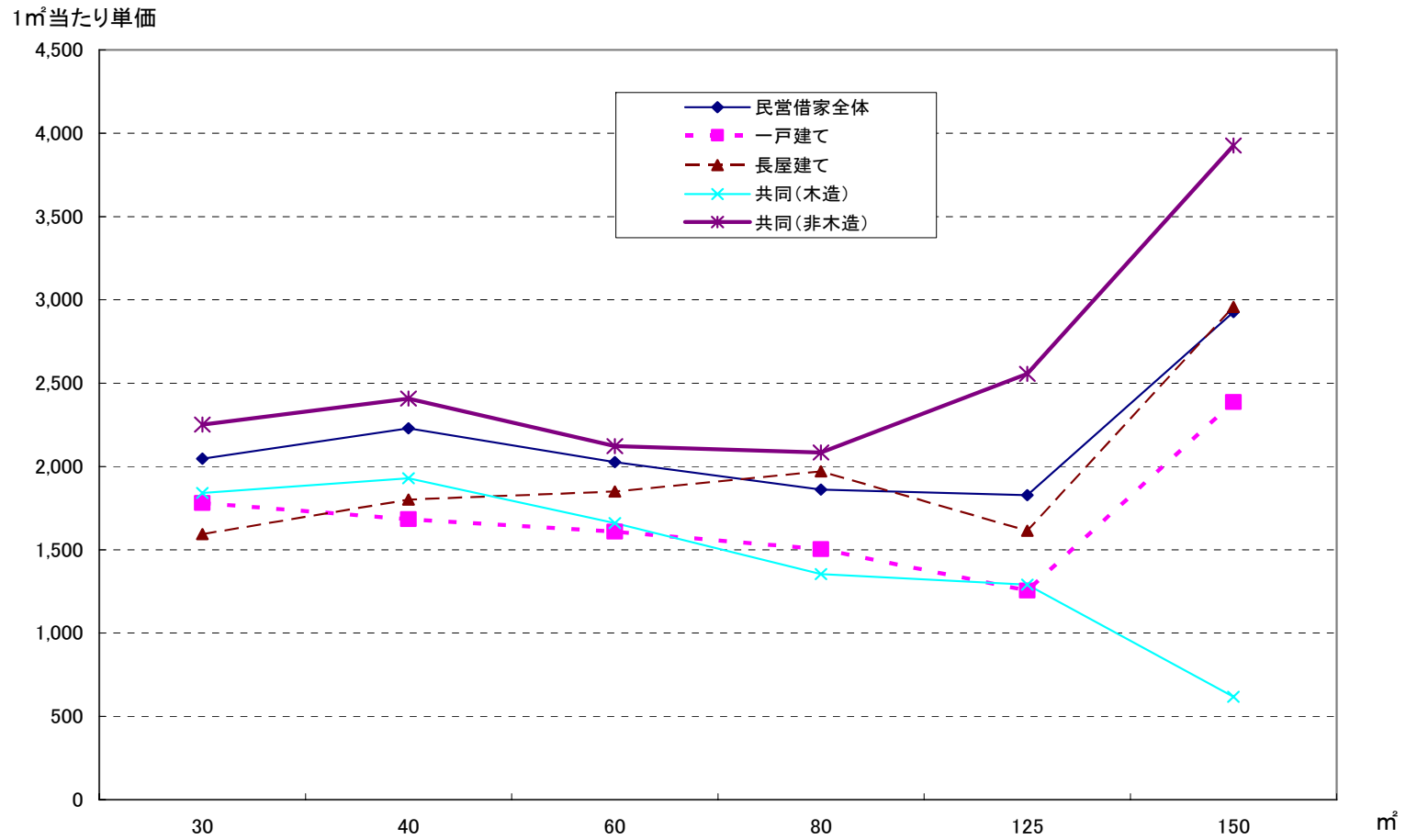
※「平成10年住宅・土地統計調査」(総務省)よりそれぞれ作成

図表10-1. 一戸当たり住宅面積別の1㎡当たり家賃（全国）



出所「平成10年住宅・土地統計調査」(総務省)より作成  
 (注)30㎡未満を30㎡、30～49㎡を40㎡、50～69㎡を60㎡、70～99㎡を80㎡、100～149㎡を125㎡、150㎡以上を150㎡とそれぞれおいて算出

図表 10-2. 一戸当たり住宅面積別の1㎡当たり家賃（東京都）

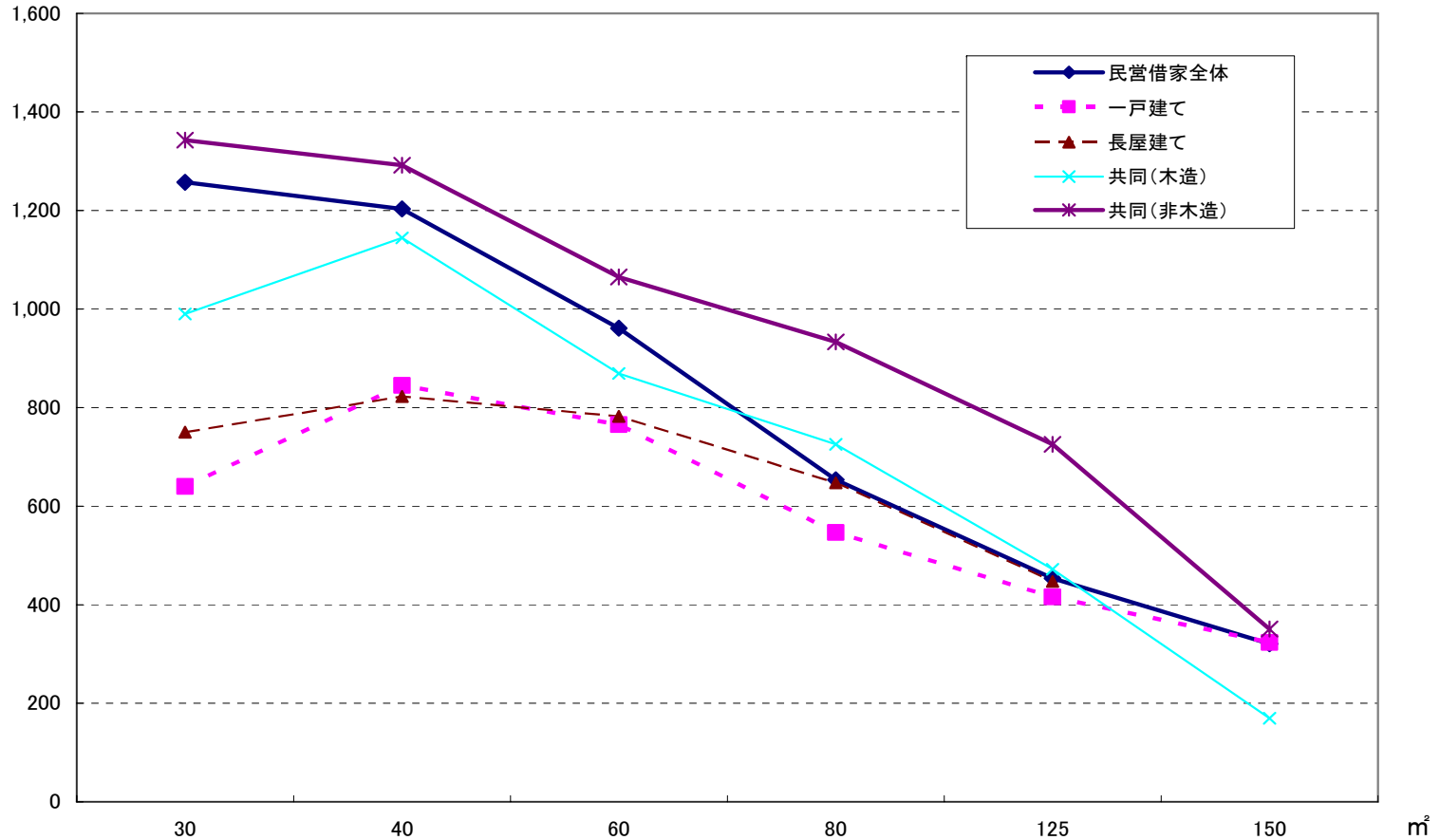


出所)「平成10年住宅・土地統計調査」(都道府県編)より作成

(注)30㎡未満を30㎡、30～49㎡を40㎡、50～69㎡を60㎡、70～99㎡を80㎡、100～149㎡を125㎡、150㎡以上を150㎡とそれぞれにおいて算出

図表10-3. 一戸当たり住宅面積別の1㎡当たり家賃（富山県）

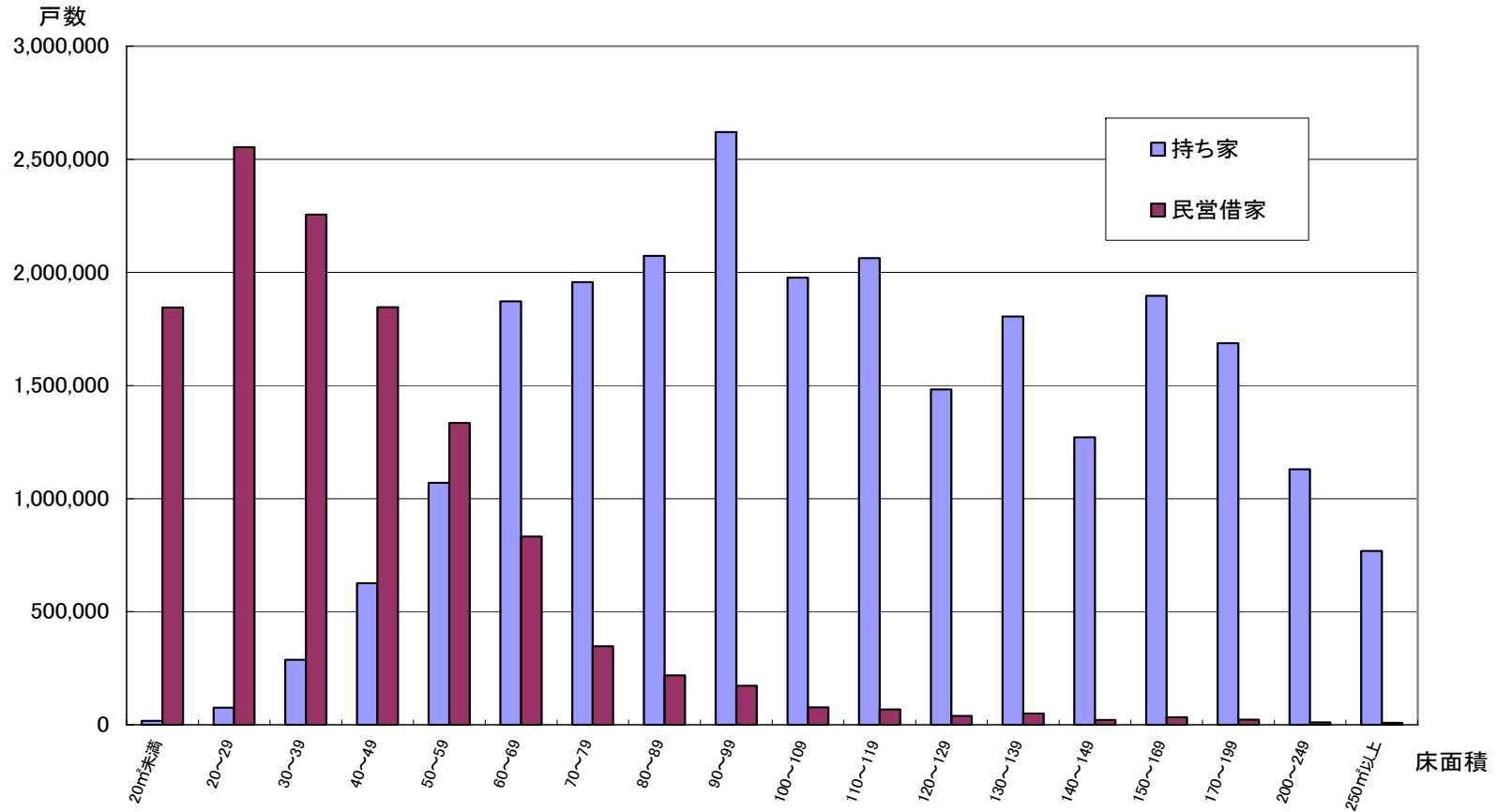
1㎡当たり単価



出所「平成10年住宅・土地統計調査」(都道府県編)より作成

(注)30㎡未満を30㎡、30～49㎡を40㎡、50～69㎡を60㎡、70～99㎡を80㎡、100～149㎡を125㎡、150㎡以上を150㎡とそれぞれおいて算出

図表 1 1. 持ち家及び民営借家の面積分布の違い



出所)「平成10年住宅・土地統計調査」(総務省)より作成

図表 1 2 - 1. 構造・建築時期別にみた持ち家戸数と民営借家戸数の比率

	民営借家(設備専用)／持ち家	民営借家(木造)／持ち家(木造)	民営借家(非木造)／持ち家(非木造)
総計	46.7%	24.6%	159.8%
終戦前	14.7%	14.7%	29.6%
終戦時～昭和35年	25.7%	24.3%	94.0%
昭和36年～45年	35.0%	29.8%	105.8%
昭和46年～55年	33.1%	22.8%	95.7%
昭和56年～平成2年	64.4%	26.7%	207.7%
平成3年～7年	65.5%	23.7%	190.3%
平成8年～10年9月	53.1%	16.6%	134.9%

出所)「平成10年住宅・土地統計調査」(総務省)より作成

図表 1 2 - 2. 建て方・建築時期別にみた持ち家戸数と民営借家戸数の比率

	民営借家(設備専用)／持ち家	うち一戸建	うち長屋建	うち共同住宅(木造)	うち共同住宅(非木造)
総計	46.7%	8.3%	181.2%	1603.1%	241.1%
終戦前	14.7%	8.4%	142.4%	444.4%	250.0%
終戦時～昭和35年	25.7%	12.2%	195.2%	784.3%	584.8%
昭和36年～45年	35.0%	12.4%	244.0%	1089.3%	200.1%
昭和46年～55年	33.1%	9.7%	186.0%	1638.6%	139.3%
昭和56年～平成2年	64.4%	6.6%	152.2%	2144.7%	299.0%
平成3年～7年	65.5%	3.2%	140.3%	1781.7%	289.6%
平成8年～10年9月	53.1%	2.8%	106.9%	1081.0%	202.5%

出所)「平成10年住宅・土地統計調査」(総務省)より作成



図表 1 2 - 3. 構造・規模別にみた持ち家戸数と民営借家戸数の比率

	民営借家／持ち家	民営借家(木造)／持ち家 (木造)	民営借家(非木造)／持ち 家(非木造)
平均	47.6%	25.4%	161.0%
30㎡未満	4755.4%	2857.4%	9243.5%
30～49	449.1%	290.9%	877.2%
50～69	73.7%	44.4%	116.6%
70～99	11.1%	8.3%	21.2%
100～149	3.0%	2.7%	5.7%
150㎡以上	1.4%	1.2%	3.1%

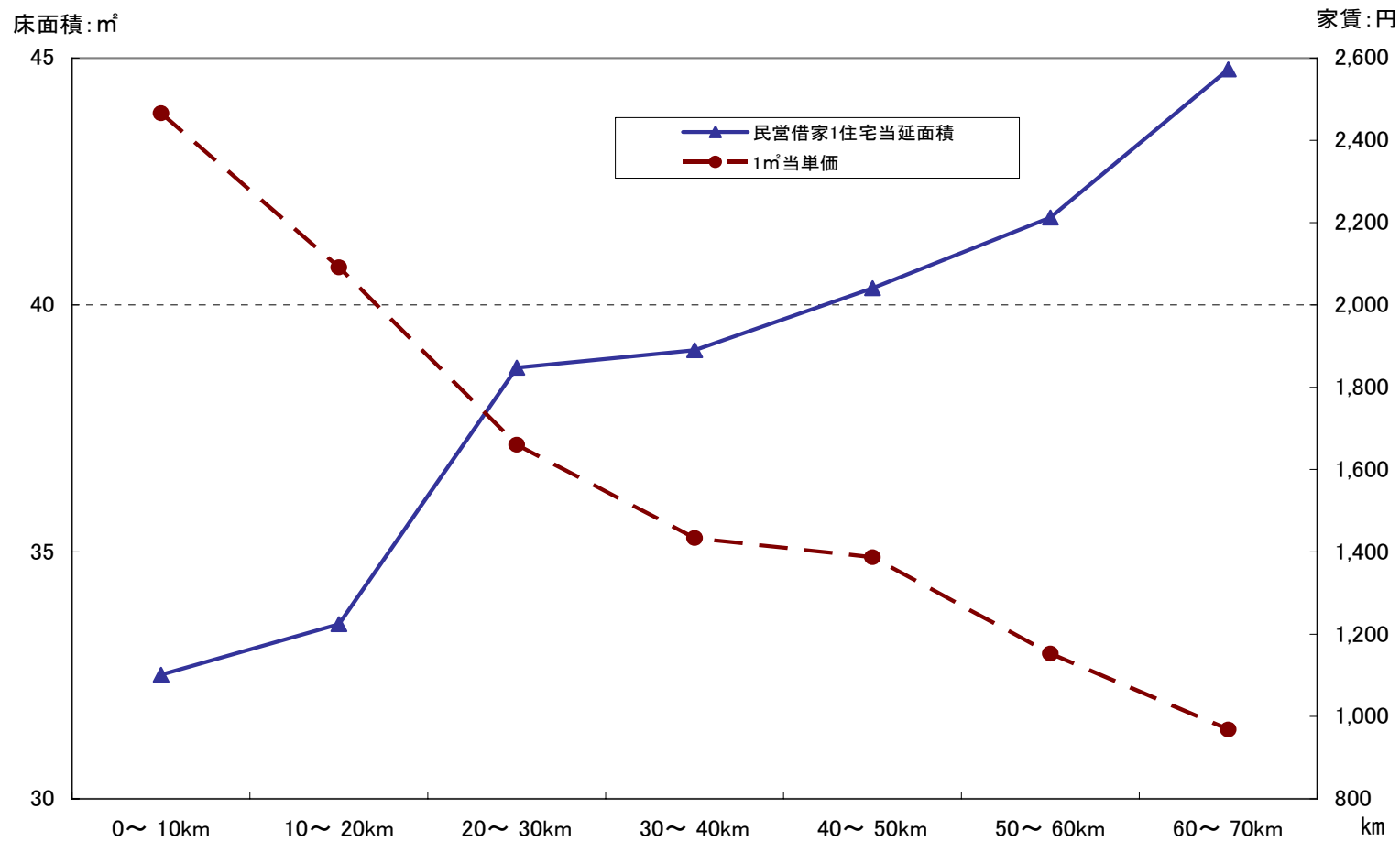
出所)「平成10年住宅・土地統計調査」(総務省)より作成

図表 1 2 - 4. 建て方・規模別にみた持ち家戸数と民営借家戸数の比率

	民営借家／持ち家	うち一戸建	うち長屋建	うち共同住宅(木造)	うち共同住宅(非木造)
平均	47.6%	8.3%	183.2%	1704.5%	242.9%
30㎡未満	4755.4%	212.3%	1517.5%	14217.1%	9975.1%
30～49	449.1%	107.6%	411.5%	3223.0%	957.4%
50～69	73.7%	25.4%	161.0%	516.2%	122.1%
70～99	11.1%	6.9%	52.5%	47.4%	24.6%
100～149	3.0%	2.5%	20.8%	15.2%	23.1%
150㎡以上	1.4%	1.2%	9.4%	8.2%	31.9%

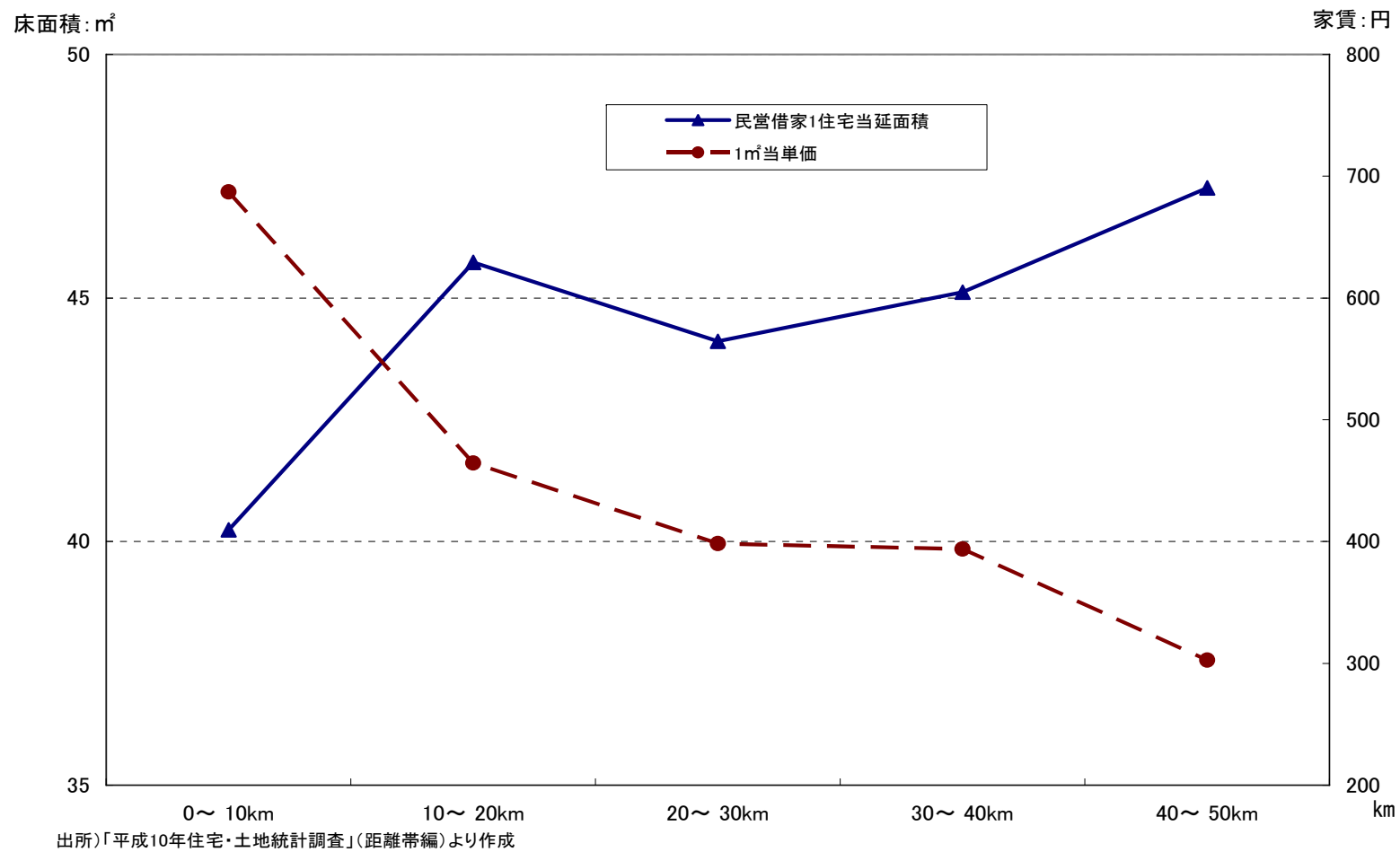
出所)「平成10年住宅・土地統計調査」(総務省)より作成

図表 1 3 - 1. 東京圏における中心地からの距離別一戸当たり延べ面積・1 m<sup>2</sup>当たり家賃の分布

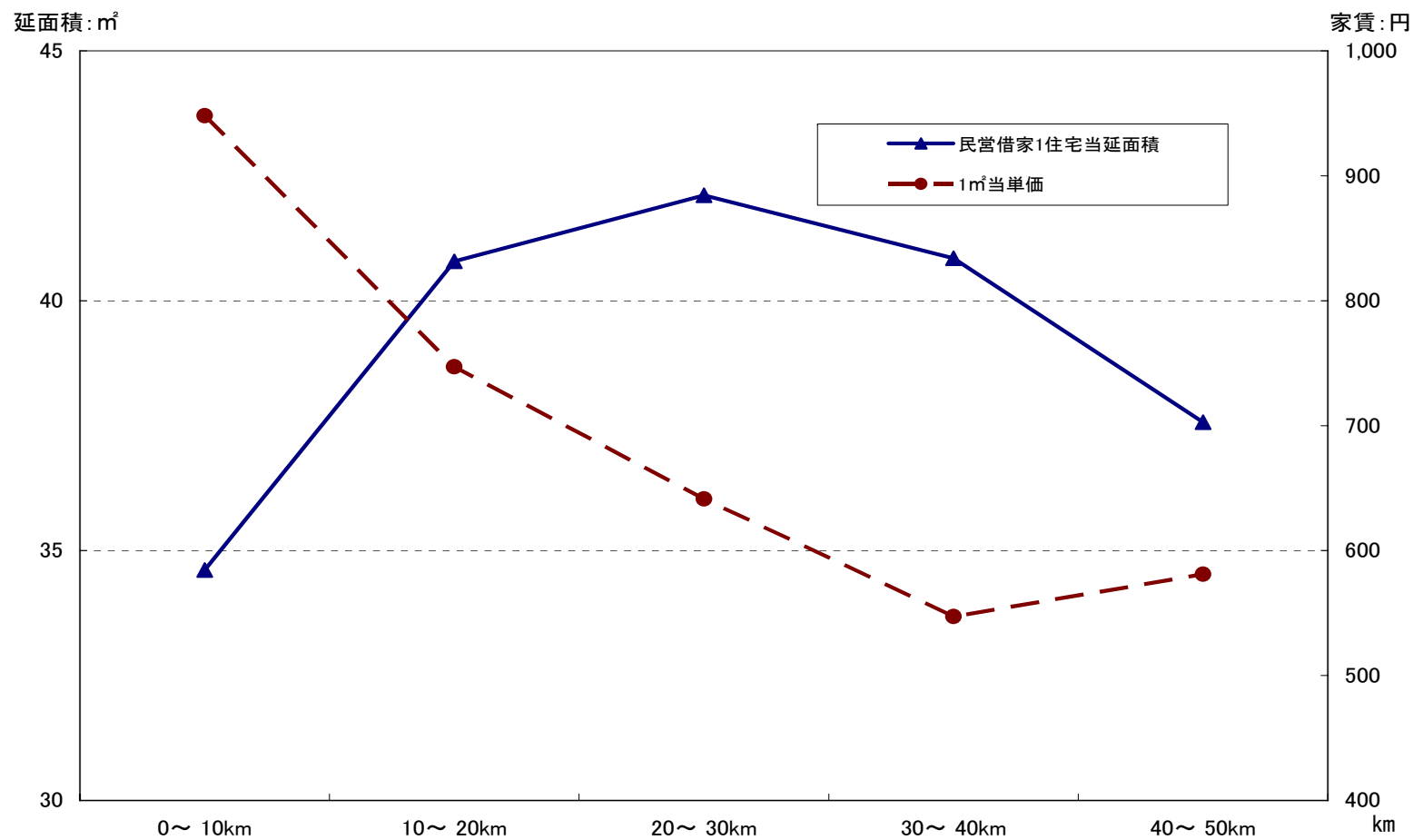


出所)「平成10年住宅・土地統計調査」(距離帯編)より作成

図表 1 3 - 2. 名古屋圏における中心地からの距離別一戸当たり延べ面積・1 m<sup>2</sup>当たり家賃の分布



図表 1 3 - 3. 大阪圏における中心地からの距離別一戸当たり延べ面積・1 m<sup>2</sup>当たり家賃の分布



出所)「平成10年住宅・土地統計調査」(距離帯編)より作成

図表 1 4. 持ち家帰属家賃の推計方法の比較（仮試算）

	細分化のディメンジョン				帰属家賃	
	地域別	構造別	建て方別	建築時期別	2000暦年	1998暦年
国民経済計算	×	×	×	×	49.9兆円	48.0兆円
産業連関表(2000年表)	×	共同住宅のみ	○	○	44.0兆円(注1)	—
県民経済計算(注2)	○	—	—	—	不動産業の営業余剰は 国民経済計算より約3.5 兆円低い	不動産業の営業余剰は 国民経済計算より約2.5 兆円低い
今回仮試算値 (地域別・構造別・時期別)	○	○	×	○	—	41兆円程度

◇地域別： 都道府県

◇構造別： 木造・非木造

◇建て方別： 戸建て・長屋・共同

◇建築時期別： ①終戦前、②終戦時～昭和35年、③昭和36年～45年、④昭和46年～55年、⑤昭和56年～平成2年、⑥平成3年～7年、⑦平成8年～10年

(注1) 給与住宅差額家賃を含む。

(注2) 基本的に国民経済計算に準拠。総家賃・持ち家の帰属家賃ともに公表されていない。推計値の欄の計数は年度値。