

政府の財貨サービス経常購入

一般会計、非企業特別会計、普通会計および収益会計については、それぞれの決算書に基づいて原則として次の方式によって算出する。

歳出総額－控除項目－資本支出（政府の資本形成）。国民総支出を構成する「政府の財貨サービスの購入」は歳出総額－控除項目をもって算出される。

(1) 控除項目

政府の歳出項目のうち、国民所得勘定上政府の財貨サービス購入のための支出とみなされない項目を控除することによって政府の財貨サービスの購入額が得られるわけである。一般会計についての控除項目を挙げれば次の通りである。

i 会計間重複

主として、特別会計および地方財政の歳入となって、それらより財貨サービスの購入等にむけられる重複分である。

ii 補助金

要素費用評価による国民所得額から差引かれて、市場価格評価による国民総生産を構成する一項目であり、生産者等の損失補填を目的として一方的に給付され、受給者の経常勘定上処理さるべきものである。食糧管理特別会計への繰入を含む。

iii 出資および投資

政府企業や民間の事業体に対する出資金等は当該年度間において反対給付を受けるものではない。しかし補助金でもないので控除項目の一つとして掲げているわけである。海外経済協力基金出資金、育英資金貸付金等を含む。

iv 振替支出

主として国民福祉に関する所定の社会的基準に該当する特定範囲の個人を給付対象として、無償で交付される支出項目である。各種社会保険給付金、生活保護費、恩給費等から成る。

v 国債費

一般会計から国債整理基金特別会計への繰入額をとる。

vi その他

一般会計の歳出のうち財貨サービスの購入とみなされないで、上記 i より v のいずれにも属さないものを一括して計上している。各種国際分担金や不動産購入費等から成る。

非企業特別会計・普通会計等についても一般会計に準ずる。

(2) 政府の資本形成

原則として有形固定資産については、国公有資産の増加とみなされるもののみとし、在庫は貸借対照表に減価償却費は損益計算書にそれぞれ明示されているものを取り、各決算書より主として建設関係項目の決算額を選定して合算したものを計上している。工事施工のための調査費、計画費については着工決定後当該工事に関する各種調査費、計画費のみを採用し、建設事業を実施すべきや否やを決定するための調査費等は資本形成に含まれていない。工事事務費は工事現場事務所事務費のみを施設取得のための経費として資本支出に計上する。なお、艦艇航空機等防衛関係の支出や各所修繕費は経常支出に含めている。地方の普通会計については地方財政統計年報にもとづき投資的経費と維持補修費より国庫支出金等の重複分を控除して計上している。

主なるものは、治山治水港湾関係事業費、災害復旧関連事業費、官庁新営費、文教施設費、道路事業費、土地改良事業費等である。なお、資本的補助金も含まれる。

政府企業については、経常支出は企業経費として控除されてしまうので、政府の財貨サービスの購入には含まれず資本支出のみが計上される。

振替支出

「政府の財貨サービスの経常購入」の(1)「控除項目」iv「振替支出」の項で説明した通り政府が反対給付を伴うことなく個人に与える経常的移転支出で、受領者の所得の付加分となるものである。個人所得には計上されるが、国民所得には含まれない。

補助金

「政府の財貨サービスの経常購入」の(1)「控除項目」ii「補助金」であり、資本的補助金を含まないので経常補助金とも称すべきものである。

海外への純支出

第4表 海外収支の政府純贈与の項参照

政府経常余剰

財政収入総額より上記の財政支出項目を控除することによって得られ、政府貯蓄としての性格を有するバランス項目であり、政府の資本形成の主なる財源となるものである。

第4表 海外収支

国民総支出を構成する海外収支は、対外取引のすべてを含むものでなければならないが、為替統計や通関統計の諸計数は、計上範囲が不充分であったり、また計上時期に問題があったりするので使用することが出来ない。しかるに国際収支表（日本銀行）は上述の条件を十分にみたしているため、国民所得勘定の海外収支はもっぱら国際収支表により計算している。

外国の経常支払（輸出と海外からの所得）

国際収支表（A表第1部）によると、経常取引のうち贈与、賠償等の移転収支を除いた取引は、すべて物資およびサービス取引として総括されている。

第1表の輸出と海外からの所得は、この物資およびサービス取引の受取（貸方）の合計である。第4表では、この輸出と海外からの所得は外国の経常支払として表示されている。厳密に言えば、外国の経常支払にはこの輸出と海外からの所得に移転収支の受取分が加算されるべきであろう。現在国民経済計算審議会において勘定体系の検討を行っており、いずれ改訂されることになると思われるが、ここでは現行方式に従って説明することにする。

小計（輸入と海外への所得）

輸出とは逆に、物資およびサービス取引の支払（借方）の合計であり、第1表では輸入と海外への所得、第4表では小計と表示されている。

さて、この物資およびサービス取引は、すでに述べたような国民所得の他の勘定項目との関連で、財貨サービスの輸出および輸入、海外との所得受払、海

外人本邦内消費および本邦人海外消費の3つに分割されている。

財貨サービスの輸出

財貨サービスの輸入

物資およびサービス取引の各項目のうち、「商品」（非貨幣用金を含む）、特需などの「政府取引」の大部分、貨物運賃あるいは港湾経費などの「その他取引」の大部分がこれに含まれる。「政府取引」および「その他取引」の一部分は後述の所得あるいは消費に関する項目に含まれる。なおこの場合の商品は、FOB価格で評価されているので、貨物運賃、保険料のうち外国との受払額は、「その他取引」の中に計上されている。

海外からの所得受取

海外への所得支払

物資およびサービス取引のうち、要素所得と考えられる利子、配当などの「投資収益」、「その他取引」のうちの特許権使用料等、フィルム賃貸料および固定資産賃貸料がこれに含まれる。

海外人本邦内消費

本邦人海外消費

物資およびサービス取引のうち、消費に関連する項目としての「旅行」と「政府取引」の中の外交官個人支出の合計であり、この受取が海外人本邦内消費にあたる。

この項目は、本来は財貨サービスの輸出入であるから、「財貨サービス」の内訳項目とすべきものであろう。取扱いについて目下検討中である。

経常海外余剰

「輸出と海外からの所得」（外国の経常支払）から「輸入と海外への所得」（第4表小計）を差し引いたものである。

個人送金純受取

例へば移民からの送金、物資の贈与などのように、民間部門が無償で海外から受取った収入（移転収入）から、同じく支出（移転支出）を差し引いたもので、第2表個人所得とその処分の中では「海外への純送金」として表示されている。

政府純贈与

例へば、贈与・賠償などのように、政府部門が無償で海外から受取った資本および財貨サービスの収入（移転収入）から、同じく支出（移転支出）を差し引いたもので、第3表財政収支の中では「海外への純支出」として表示されている。

国際収支差

「経常海外余剰」に、「個人送金純受取」および「政府純贈与」を加えたものである。

外国の経常受取

輸入と海外への所得（第4表小計）に経常海外余剰を加えたもの、つまり輸出と海外からの所得（外国の経常支払）にはかならない。

外国の経常支払の項で述べたように、外国の経常受取としては、本来はこれに移転収支の支払分が加算されるべきであろうが今後の検討にゆずることとする。

海外からの純所得

「海外からの所得受取」から「海外への所得支払」を差し引いたものである。

本邦人海外純消費

「本邦人海外消費」から「海外人本邦内消費」を差し引いたものである。

第5表 総貯蓄と総資本形成

国内総資本形成

国内総資本形成は、国内の物的資本に追加された財の総価値をあらわすもので、生産者耐久施設などの固定資本に追加される総固定資本形成と原材料、仕掛品、製品などの在庫品残高に追加される在庫品増加とからなる。

これを部門別にみると、政府によってなされる政府資本形成と民間企業や家計などの民間の主体によってなされる民間総資本形成とにわかれる。

民間総資本形成

第8表 国内民間総資本形成の項参照。

政府資本形成

第8表 政府資本形成の項参照

国内総貯蓄

国内総資本形成を可能ならしめる源泉であって、政府、法人企業、個人企業および家計の総貯蓄すなわち純貯蓄（政府部門の政府経常余剰、法人企業部門の法人留保、個人企業および家計部門の個人貯蓄）に資本減耗引当を加えたものから国際収支差を控除したものである。

この国内総貯蓄と国内総資本形成とは、本来事後的な数値としては、必ず一致すべきものであるが、利用された統計資料や推計方法の相違から食い違いが生じ、「統計上の不突合」として総貯蓄側に計上される。

資本減耗引当

資本減耗引当は物的資本の減耗に対する引当であって、1.減価償却費 2.資本偶発損 3.経常費にあてられた資本的支出とからなる。

1. 減価償却費

減価償却費は、有形固定資産の経常的減耗（当該期間の経済活動によって消耗した資本の価値で当該期間の生産物への価値移転分）の引当として每期収益から控除される費用である。推計は、(1)官業(2)法人企業(3)個人企業(4)個人住宅にわけて行なわれるが、資料の制約によって、個人企業の農業は、時価ベースで評価され、それ以外は簿価によっている。

(1) 官業

官公事業のうち国の企業特別会計、政府関係機関、その他の政府企業については、それぞれの損益計算書に計上されている減価償却費をそのままとる。地方公共団体の公営企業の減価償却費は資料の関係上計上されていない。

(2) 法人企業

一般産業は「法人企業統計調査」(大蔵省)の年度報の有形固定資産残高の資本金200万円以上の分に対する全規模の分の割合で同季報の減価償却費を全規模に拡大して求める。金融保険業については営業用有形固定資産残高に、平均償却率5%を乗じて算出する。なお、金融機関の財務諸表に示される減価償却費は固定資産のすべてに対する減価償却費が一括計上されているものが多く、その中の有形固定資産のみに対する減価償却費を直接に求めることができない

ので、若干の金融機関についての資料から上記割合を求めて推計している。

(3) 個人企業

i 農業

「農家経済調査報告」の「農家財産の増減形態」から農用建物、農機具、植物、動物の一戸当り減価償却額を求め、農家戸数を乗じて求める。

ii 製造業、御小売業

個人業主所得推計の際求められる一業主当り減価償却費に業主数を乗じて求める。

iii 飲業、建設業、運輸通信その他の公益事業

適当な資料がないので、28年度以降は、26、27年度において適用した1事業主当り営業所得に対する減価償却費の比率の平均値を求め、個人業主所得に乘以て推計する。なお、26、27年度推計における上記比率は「法人企業統計年報」の資本金200万円未満の法人企業の付加価値に対する減価償却費の比率を採用したものである。

(4) 個人住宅

昭和29年度推計を基礎として、家賃指数（総理府統計局）の傾向により延長推計する。なお、29年度の計数は分配面の賃貸料所得算出の基礎となっている計数から個人住宅に対する減価償却費をもとめたものである。

2. 資本偶発損

工場、機械、森林などの固定資本が火災や風水害によってこうむる損害であって、経常的な減耗に引き当てられる減価償却費によってはカバーされないものである。推計は、資料の制約のため損害保険と森林火災保険がかけられているもののみについて行なわれている。

(1) 損害保険

日本損害保険協会調を基礎とし、正味支払保険金と責任準備金および支払準備金の増加額とを合計して推計する。

(2) 森林火災保険

森林火災保険特別会計における保険金支払済額をそのままとする。

(3) 経常費にあてられた資本的支出

これは資料が求められない関係上推計されていない。

第6表 産業別国民所得

産業別国民所得

産業別国民所得とは要素費用表示の「産業別純生産」をあらわす所得系列で、「生産国民所得」に代用されるものである。これは分配国民所得を産業別に組替えることによって求められる。

勤労所得

1. 賃金俸給所得

もともと産業別に推計される。

2. 兼業所得

兼業所得総額を上記賃金俸給所得（農林水産業を除く）の産業別構成比で配分する。

3. 重役俸給

金融保険・不動産業以外は「法人企業統計年報」（大蔵省）の産業別役員給料手当を用い、金融保険・不動産業は「民間給与実態調査」（国税庁）等から推計する。

4. 社会保険料雇主負担分

非農林水産業の雇用者数の構成比で配分する。

5. チ ッ プ

卸小売業とサービス業別に推計される。

6. 才 費

公務に一括計上する。

個人業主所得

内職を除いては、もともと産業別に推計される。内職は農林水産業と公務を除いた賃金俸給所得の産業別構成比で配分する。

個人賃貸料所得

1. 田畑小作料

農業に計上する。

2. 宅地地代家賃

不動産業に計上する。

3. その他

税務統計の会社業種別表（国税庁）の損益額で、「金融保険業」と「その他」の産業に分割し、この「その他」を「法人企業統計年報」の動産不動産賃借料の産業別構成比により配分する。

個人利子所得

「個人利子所得（貨幣利子＋帰属利子）－政府と消費者の負債利子」を「本邦経済統計年報」（日本銀行）の各金融機関業種別貸出残高合計額の産業別構成比で配分する。

法人所得

「法人所得－日銀納付金」を会社業種別表の損益額によって「金融保険業」と「その他」にわけ、さらにこの「その他」を「法人企業統計年報」の営業損益の産業別構成比で配分する。日銀納付金は金融保険業に含める。

官公事業剰余

中央および地方の企業会計、事業会計、収益会計をそれぞれの産業に計上する。

政府賃貸料・利子所得

上記個人賃貸料所得から官公事業剰余までの所得合計の産業別構成比で配分する。

海外からの純所得

そのまま産業別国民所得の一項目となる。

第7表 分配国民所得

分配国民所得

分配国民所得とは、ある国の居住者の一定期間における生産活動によって発生し、経済諸主体または生産諸要素に帰属した現金および現物の税控除前所得の総額である。これは勤労所得・個人業主所得・法人所得などにわけて推計さ

れる。

勤労所得

勤労所得とは、雇用者が提供した労働の報酬として受取る現金現物の所得である。これは賃金俸給所得とその他の雇用者報酬とからなり、前者は常用日雇をとわず雇用者の地位にある人々の賃金俸給（重役俸給を除く）所得で、臨時の給与、賞与、現物給与などを含み、後者は重役俸給、社会保険料の雇主負担分、議員歳費、チップなどのほかに、雇用者が兼業として受取る勤労所得などからなる。これらの所得は所得税控除前のものである。

1. 賃金俸給所得

(1) 農林水産業

i 農業

各年度の「農家経済調査報告」（農林省）より求めた全国平均1戸当り農業所得に対する農業雇用労賃の比率を、別途推計した各年度の農業個人業主所得に乗じて、各年度の勤労所得を算出する。

ii 林業

物的方法によって求めた24年所得額が基礎となり、各前年度を基準として延長推計する。延長指数は「農村物価賃金調査」（農林省）における山林労働賃金と生産量（林野庁）の対前年度比の相乗積によっている。

iii 水産業

物的方法によって求めた25年度所得額が基礎となり、各前年度を基準として延長推計する。延長指数は「漁家経済調査」、「漁業動態調査」（農林省）より求めた漁家・企業体の雇用労賃額に「法人企業統計季報」（大蔵省）より推計した法人従業員給与額を加算した水産業給与総額の対前年度比によっている。

(2) 農林水産業以外の産業

各産業別常用・日雇別の1人当り平均賃金にそれぞれの雇用者数を乗じて算出する。ただし公務をのぞく各産業ごとに従業者30人以上と30人未満の事業所に賃金を求め、雇用者数も「事業所統計調査」（総理府統計局）を基礎とし「労働力調査」（総理府統計局）、雇用指数（労働省）などによって従業者30人以上

と30人未満のものに分割する。

i 1人当り賃金

(i) 鉱業、建設業、製造業、卸売小売業、金融保険・不動産業、運輸通信・その他公益事業

常用雇用者については、従業者30人以上の事業所分は「毎月勤労統計甲調査」(労働省)の1人当り現金給与額に現物給与(労働省調の25年給与構成調査によって推計)を加算して求め、30人未満のものは「毎月勤労統計乙調査」および「労災特別調査」(労働省)を用いて推計する。

日雇労務者については、従業者30人以上の事業所分は「毎月勤労統計甲調査」より30人未満については「同乙調査」より求めた臨時および日雇労務者1人1日当り現金給与額に「労働力調査」より推計した1カ月当り稼働日数をそれぞれ乗じて30人以上と未満の1人当り賃金を求める。ただし建設業の稼働日数は「屋外労務者職業別賃金調査」(労働省)によっている。

(ii) サービス業

まず駐留軍労務者については、調達庁調の資料によって1人当り平均賃金を求める。その他のサービス業の分の常用雇用者については、「民間給与実態調査」(国税庁)から従業者30人以上と未満の事業所別に卸小売業に対するサービス業の賃金格差を求め、(i)でえた卸小売業の常用雇用者賃金に乗じて求める。日雇は(i)でえた卸小売業の従業者30人以上と未満の1人1日当り現金給与額に前記の格差を乗じ、さらに「労働力調査」より推計した1カ月当り稼働日数を乗じてそれぞれの賃金を求める。

(iii) 公務

人事院、大蔵省および自治省の資料によって国家および地方公務員の1人当り給与をそれぞれ求め、「国勢調査」(総理府統計局)によってウエイトをつけ公務平均の給与を求める。常勤労務者、非常勤職員についても上記各省の資料によって別途推計する。なお自衛隊の現物給与額を加算している。

ii 雇用者数

「35年国勢調査1%抽出集計結果」を基礎にし、毎月の「労働力調査」の傾向に

よって延長推計する。延長にあたっては、各産業別に延長した雇用者が、非農林水産業雇用者計で延長したものに合致するように、さらに就業者(個人業主計と雇用者計を加算)一本で延長したものに合うように調整を加えている。

2. その他の雇用者所得

(1) 兼業

「家計調査」(総理府統計局)より勤労者世帯の世帯主本業収入に対する副業収入の割合を求め、これを農林水産業以外の産業の賃金俸給所得に乗じて算出する。

(2) その他

i 重役俸給

「法人企業統計年報」より役員給料手当をそのままとり、この統計からは金融保険業が得られないので「民間給与実態調査」によって推計加算する。

ii 社会保険料雇主負担分

各社会保険の保険料収納済額をもとめ、これに各雇主負担分の比率を乗じて推計する。

iii チップ

25年における卸小売業、サービス業の賃金俸給所得に対するチップの比率をそれぞれの賃金俸給所得に乗じて推計する。

iv 歳費

国会議員については歳入歳出決算書(大蔵省)および衆・参両院会計課に照会し、地方議員については自治省に照会した決算額および決算見込額によっている。

個人業主所得

この所得は個人が企業の主体となり家族や雇用者の労働を使って企業を運営して得た所得であるが、その実質は、企業としての利潤と企業主およびその家族の労働に対する勤労所得との混合所得である。ただし、本業以外で受取る利子、配当、賃貸料などの所得はここから除かれて、個人財産所得に含められる。

1. 農林水産業

(1) 農 業

各年の「農家経済調査報告」より全国平均1戸当り農業所得（経費的租税公課控除）を求め、これに農家戸数を乗じて求める。農家戸数は「35年世界農業センサス」（農林省）より求めた農家経済調査対象農家戸数を「農業調査」（農林省）の総農家戸数の動きで各年延長する。

(2) 林 業

「勤労所得」と同じく24年に物的方法で求められた所得額が基礎となり各前年度を基準として延長推計する。延長指数は素材、木炭、薪それぞれの生産量（林野庁）と「卸売物価指数」（日本銀行）の対前年度比の相乗積を、生産量をウェイトにして1本に総合したものによっている。

(3) 水 産 業

これも「勤労所得」と同じく物的方法によって求めた25年度所得額が基礎になっており、各前年度を基準として延長推計する。延長指数は全国の総漁獲量（農林省）と魚価指数（東京都中央卸売市場）の対前年度比の相乗積によっている。

2. 農林水産業以外の産業

各産業ごとの1業主当り平均所得に個人業主数を乗じて算出する。

(1) 製造業および卸小売業

「事業所統計調査」（総理府統計局）によってとらえられた都市所在の個人経営事業所を母集団とする「個人企業経済調査」（総理府統計局）が基礎資料となっている。

i 「就業構造基本調査」（総理府統計局）および「事業所統計調査」によって、従業員規模別に業主数の分布割合を算出する。

ii 「労働力調査」（総理府統計局）によって、短時間就業者について調整を加えるため、単独業主の分布割合を2つに分割する。

iii 「個人企業経済調査」によって従業員規模別に業主1人当り平均営業利益および平均売上高を求める。

iv iiiで求められた営業利益をiとiiで求められた業主数の分布割合をウ

ェイトとし、国税庁資料等を勘案して、課税対象分と非課税対象分とに加重平均する。売上高はiとiiの業主数の総合分布割合をウェイトにして加重平均する。

v ivで分割された営業利益のうち非課税対象分の平均はそのまま用い、課税対象分については同様にして求められた前年の計数をもととし、国税庁資料による一業主当り申告所得金額の対前年度比率で延長推計した結果により、両者をivを求める時に用いた業主数をウェイトとして加重平均して一業主当り営業利益を求める。

vi 「法人企業統計年報」によって資本金200万円未満の法人企業における減価償却費の売上高に対する比率を求め、この比率をivで求めた売上高の加重平均値に乗じて、一業主当り減価償却を求め、営業利益から減価償却費を控除して純所得をえる。

vii 一業主当り所得の全都市平均に対する全国平均の格差を「就業構造基本調査」特別集計から求めて乗じ、viの全都市平均所得を全国平均に換算する。

viii 別途推計された自営業業主数をviiの全国平均業主所得に乗じて、製造業および卸小売業の個人業主所得を推計する。

(2) その他の産業

「申告所得種類別表」（国税庁）によって第2次産業は製造業、第3次産業は卸小売業を基準として、産業間相対所得比率を算出し、それを先に求めた(1)のvii製造業、卸小売業の一業主当り所得に乗じて各産業の一業主当り所得を算出する。

これに産業別個人業主数を乗じて、個人業主所得を求める。

(3) 個人業主数

農林水産業以外の産業の勤労所得推計における雇用者数の推計と同様の方法で算出する。

3 内 職

「家計調査」の勤労者世帯「内職収入」により推計する。

個人賃貸料所得

この所得は個人が所有する不動産(有形,無形固定資産)の賃貸から生ずる所得のほか,持家住宅については帰属家賃の所得も含まれる。なお不動産の賃貸を業とする個人業主の所得は不動産業として個人業主所得に含まれるから,本項から除外される。

また,自己の消費用に使用する不動産の地代家賃は本項に計上してあるが,営業用に使用している不動産の地代家賃は個人業主所得の一部を構成するから本項には含まれない。

個人賃貸料所得は,田畑小作料,地代および家賃および個人が所有する特許権,著作権などにもとづく所得から構成されている。なお本項の所得は賃貸料の総額から減価償却費,修繕費,固定資産税などの費用を控除したものである。

1. 田畑小作料

日本不動産研究所調「田畑別反当り小作料」37年3月から反当り平均固定資産税を控除したものに,田畑別小作地面積(「作物統計」)「世界農林業センサス」等から算出したもの)を乗じて推計される。

2. 地代および家賃

家賃一本にまとめて算出する。以下地代および家賃を単に家賃とよぶ。

36~37年については33暦年の計数を基礎として家賃地代指数(総理府統計局)と自治省資料等より求めた個人所有家屋床面積の傾向との相乗積の伸びにより延長推計する。

33暦年の計数はまず全国家屋の家賃総額を求め,これを基礎として個人所有家屋の家賃総額を算定し,これより物的経費を控除して求められる。

(1) 全国家屋の家賃総額

これは坪当り家賃に家屋床面積を乗じて算出する。

i 坪当り家賃

「住宅調査」(総理府統計局),「固定資産税概要調書」(自治省)等より求めた33年7~9月の家屋に関する坪当り家賃合計額を基礎として,家賃地代指数の

傾向により4半期別に算出集計する。

ii 家屋床面積

「固定資産税概要調書」より免税点以下を含んだ「家屋総床面積」をとったが,これには住宅のほか店舗,工場,倉庫等の建物も含まれている。

(注) 全家屋の家賃総額の推計方法を算式で示すとつぎのとおりである。

A: 全住宅の総床面積 (坪)

B: 全住宅の固定資産総額

C: 全家屋の総床面積 $A + \alpha$ (事業専用)

D: 全家屋の固定資産総額

E: 全住宅の家賃総額 $= Q$ (住宅調査の1畳当り家賃) $\times t$ (平均畳数) $\times r$ (住宅数)

F: 全住宅の坪当り家賃 $= E + A$

G: 全家屋の坪当り家賃 $= F \times \frac{D}{\frac{C}{B} \cdot A}$

全家屋の家賃総額 $= G \times C$

(2) 個人所有家屋の家賃総額

(1)で求めた全国家屋の家賃総額に30年の「国富調査」(経済企画庁)より求めた私有建物総額にしめる個人所有建物(法人分,個人自己所有生産用を除く)の割合を乗じて算出する。

(3) 個人所有家屋の家賃純額

個人所有家屋の家賃総額から物的経費を控除して求める。物的経費には修繕料,火災保険料,管理費,減価償却費および固定資産税があり,それぞれ次のようにして求め合算される。修繕料,火災保険料および管理費については「昭和28年度家賃実態調査結果抄報」(建設省)より,坪当り実際家賃に対するこれらの経費割合を求め,これを個人所有家屋の家賃総額に乗じて算出し,減価償却費は同調査より坪当り実際家賃に対する純平均減価償却費の割合を求め,これを個人所有家屋の家賃総額に乗じて推計する。固定資産税については「土地家屋調査」(自治省)より求めた家屋および宅地坪当り平均決定価額に固定資産税の税率を乗じて算出した坪当り平均税額に個人所有家屋の床面積および宅地面積を乗じて求められる。