

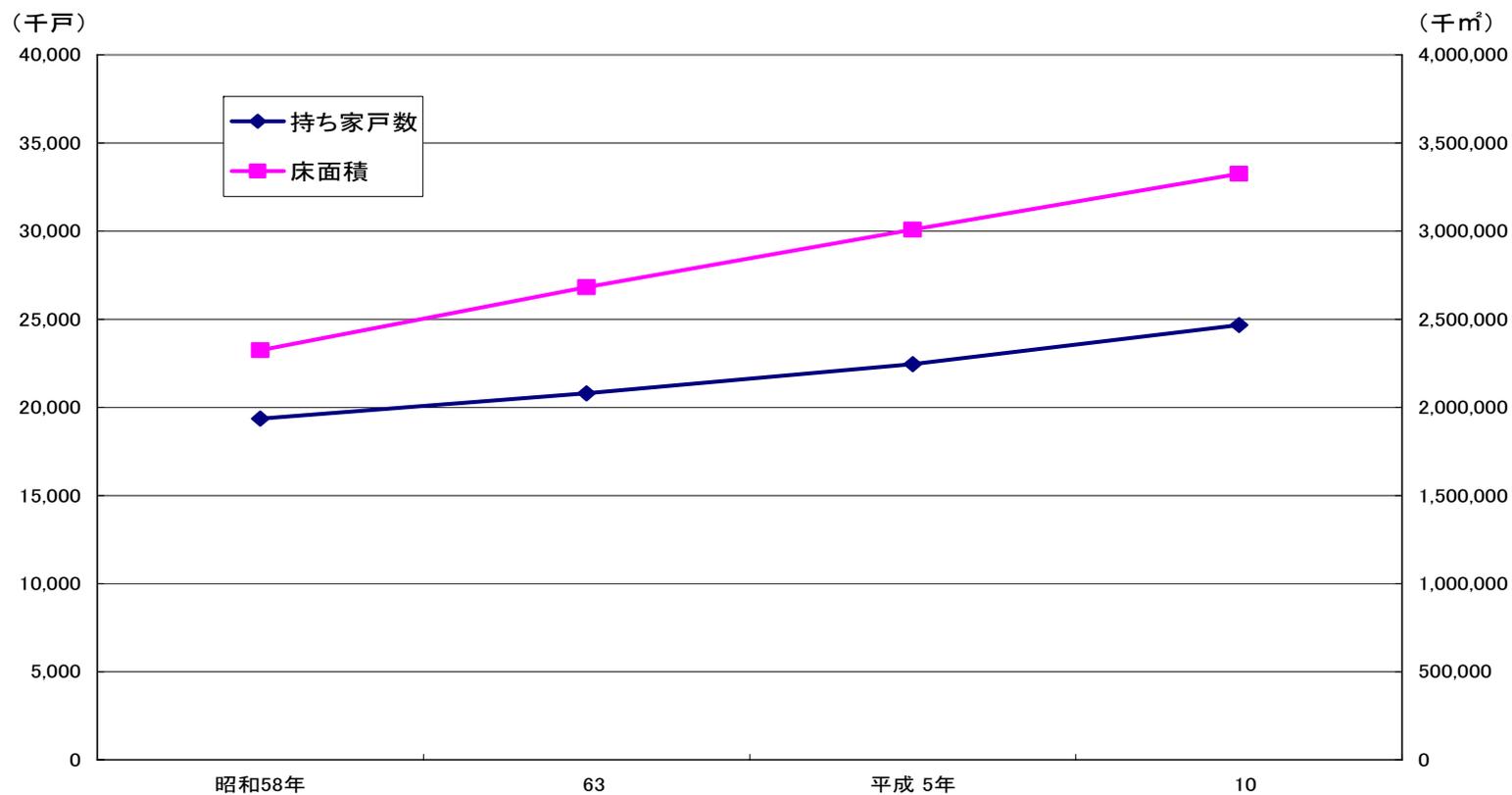
(参考図表)

図表 1 . SNA1993 “ 国民経済計算の体系 (System of National Accounts 1993) ” (抄)

<p>第 章 生産勘定</p> <p>E 自己最終使用のために生産される産出の測定</p> <p>自己消費のためのサービスの産出</p> <p>持家住宅のサービス</p> <p>6.89 家計が居住する住宅を所有する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、<u>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。</u></p>
<p>第 章 所得の使用勘定</p> <p>D 家計の最終消費支出</p> <p>6 . 特定のタイプの財貨及びサービスに関する支出</p> <p>住宅サービス、修理及び改良</p> <p>持ち家住宅サービス</p> <p>9.58 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価額は、その所有者の最終消費支出として記録される。</p>

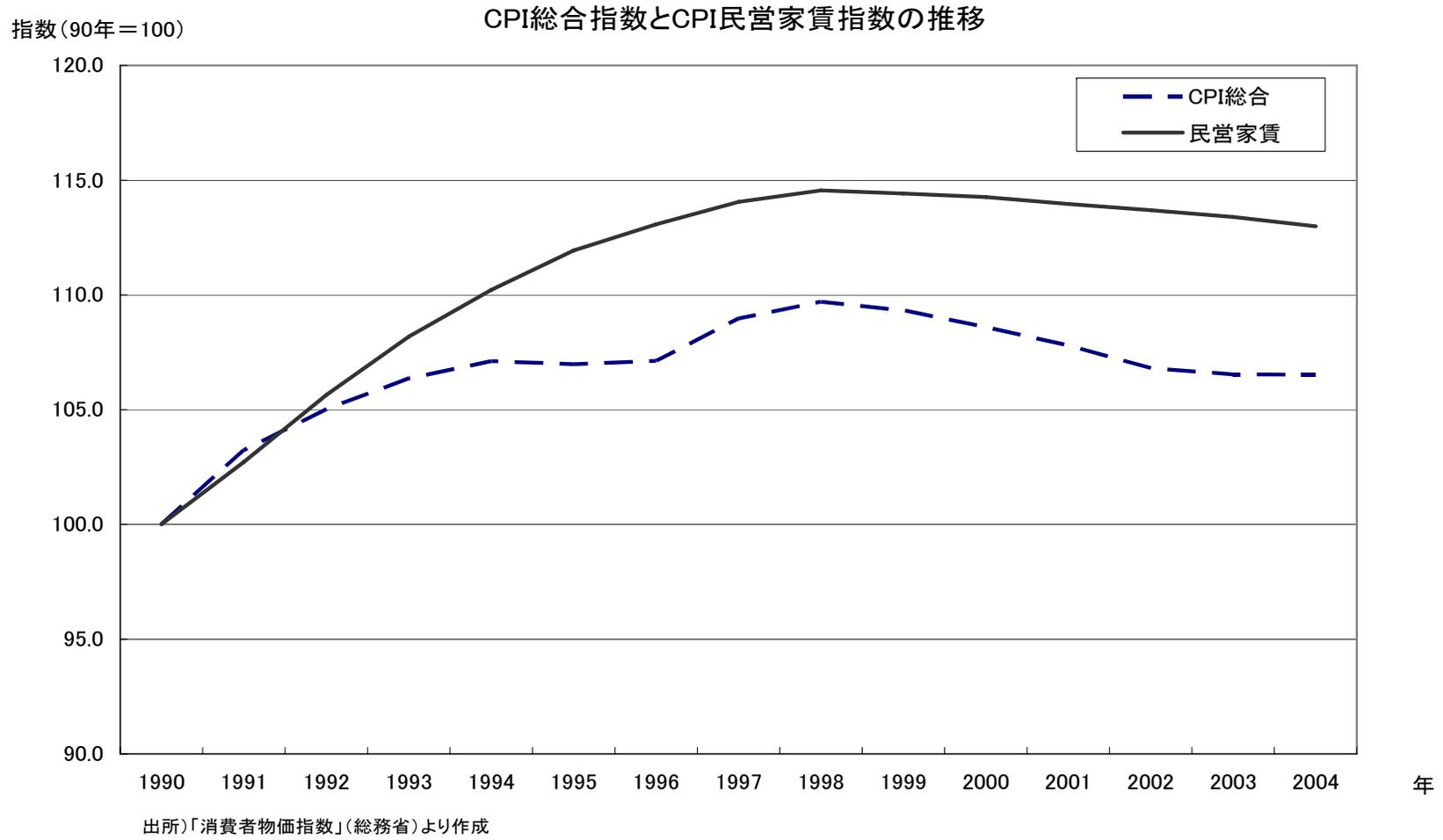
下線は国民経済計算部による

図表2 . 持ち家の戸数・床面積の推移



出所)「日本の長期統計」(総務省)より作成

図表3 . 借家家賃の推移



図表4 . 持ち家の帰属家賃の各国比較

主要先進国における持ち家の帰属家賃

持ち家の帰属家賃		(%)					
	日本	米国	英国	ドイツ	フランス	イタリア	カナダ
	2003年	2002年	2001年	2002年	2003年	2003年	2002年
対GDP	10.6	8.0	5.9	5.4	7.0	7.3	8.0
対家計最終消費支出	19.1	11.3	9.2	9.5	12.7	12.1	14.5
住宅賃貸料							
対GDP	13.0	10.5	8.4	10.0	9.6	8.7	10.6
対家計最終消費支出	23.3	14.8	13.2	17.7	17.5	14.5	19.3

出所) National Account of OECD Countries, Detailed Tables, Volume ,1991-2002(帰属家賃はImputed rentals for housing、住宅賃貸料はImputed rentals for housing + Actual rentals for housing) 及び平成15年度GDP確報(内閣府)より作成

家賃の国際比較

(為替は円 / 各国通貨、家賃は東京を100)

2000年	東京	ニューヨーク	ロンドン	ベルリン	パリ	ジュネーブ
為替レート(円)	-	107.8	163.4	50.8	15.1	63.8
家賃	100	63.7	82.6	62.5	49.0	58.1

出所) 「生計費調査(2000年)による購買力平価及び内外価格差の概況」(13年6月)内閣府国民生活局

持ち家比率の国際比較(戸数ベース)

		(%)					
2003年	日本	米国	英国	ドイツ	フランス	イタリア	カナダ
持ち家比率	62.0	68.3	70.0	43.6	56.2	80.0	65.2

出所) IMF、World Economic Outlook,September 2004

なお、日本について床面積ベースで計算すると約82%となる(国民経済計算部推計)

図表5 . C P Iにおける帰属家賃の取扱い

消費者物価指数（C P I）における住居に係る指数品目

家賃

民営家賃	公営・公団公社家賃	持家の帰属家賃
民営家賃（木造小住宅）	公営家賃	持家の帰属家賃（木造小住宅）
民営家賃（木造中住宅）	公団公社家賃	持家の帰属家賃（木造中住宅）
民営家賃（非木造小住宅）		持家の帰属家賃（非木造小住宅）
民営家賃（非木造中住宅）		持家の帰属家賃（非木造中住宅）

毎月の比較時価格は小売物価統計調査で調査している民営家賃の家賃額を用いる。算出方法は、まず民営家賃、公営・公団・公社家賃については、区分毎に総家賃と延面積を計算し、それから 3.3 m²当たりの価格を算出する。持家については、区分別に民営家賃の指数を代入する。また、ウエイトは、5年ごとに実施される全国消費実態調査において推計される「持家の帰属家賃」を基に算出した持家の帰属家賃額を算入(2000年基準における「持家の帰属家賃」のウエイトは全体の13.6%)。

出所)「平成12年基準消費者物価指数の解説」(総務省統計局)より

回帰式 (全国消費実態調査)より

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

- i : 各ブロック(東京都、関東3県、関西3府県、その他の道県) 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(m²) a_i, b_{ij}, c_j : 係数

図表6. 『県民経済計算』と『国民経済計算』の比較

	国民経済計算(平成 12 年)	県民経済計算(平成 12 年度) (都道府県値の集計)	開差
不動産業の産出額	73 兆円	72 兆円	1 兆円
不動産業の生産額	66 兆円	64 兆円	2 兆円
持ち家の企業所得	24 兆円	22 兆円	2 兆円

出所) 国民経済計算(平成 16 年版)、県民経済計算年報(平成 16 年版)

(注)

- 『県民経済計算』の推計方法は、国民経済計算に準拠している。なお、「住宅賃貸料」「持ち家の帰属家賃」は表章されていない。
- 概念上、「不動産業」の産出額には、住宅賃貸料(=借家及び持ち家賃貸業の産出額)、持ち家の帰属家賃(=持ち家賃貸業の産出額)が含まれる(産出 - 中間投入 = 生産)。
- 持ち家の企業所得 = 持ち家賃貸業の営業余剰 - 住宅ローン利子及び支払地代
 持ち家賃貸業の営業余剰 = 持ち家賃貸業の産出額(持ち家の帰属家賃) - 中間投入 - 固定資本減耗 - (生産・輸入品に課される税 - 補助金)

図表 7 . 現行 S N A における推計方法

	基本算式	ベンチマーク値	延長推計値
現行 S N A	面積 × 面積当たり家賃	5 年毎に利用可能な『住宅・土地統計調査』(総務省)に基づき、総床面積(1 戸当たり面積 × 居住総戸数)、持ち家面積比率及び 1 m ² 当たり家賃単価(全国平均)のベンチマーク値を作成	総床面積及び持ち家面積比率を『建設着工統計・建築物滅失統計』(国土交通省)、平均家賃単価は『消費者物価指数』(総務省)により延長推計
(参考) 平成 12 年産業 連関表	戸数 × 一戸当たり家賃 × 調整率	住宅賃貸料 = 建て方別(一戸建て、長屋建、共同住宅、その他)の家賃単価 × ストック戸数 - 公営住宅等の民営家賃との差額分 帰属家賃 = 建て方別(一戸建て、長屋建、共同住宅、その他)の家賃単価 × ストック戸数 × 面積・建築時期補正率	

出所) 各種資料及び「平成 12 年産業連関表総合解説編」より国民経済計算部作成

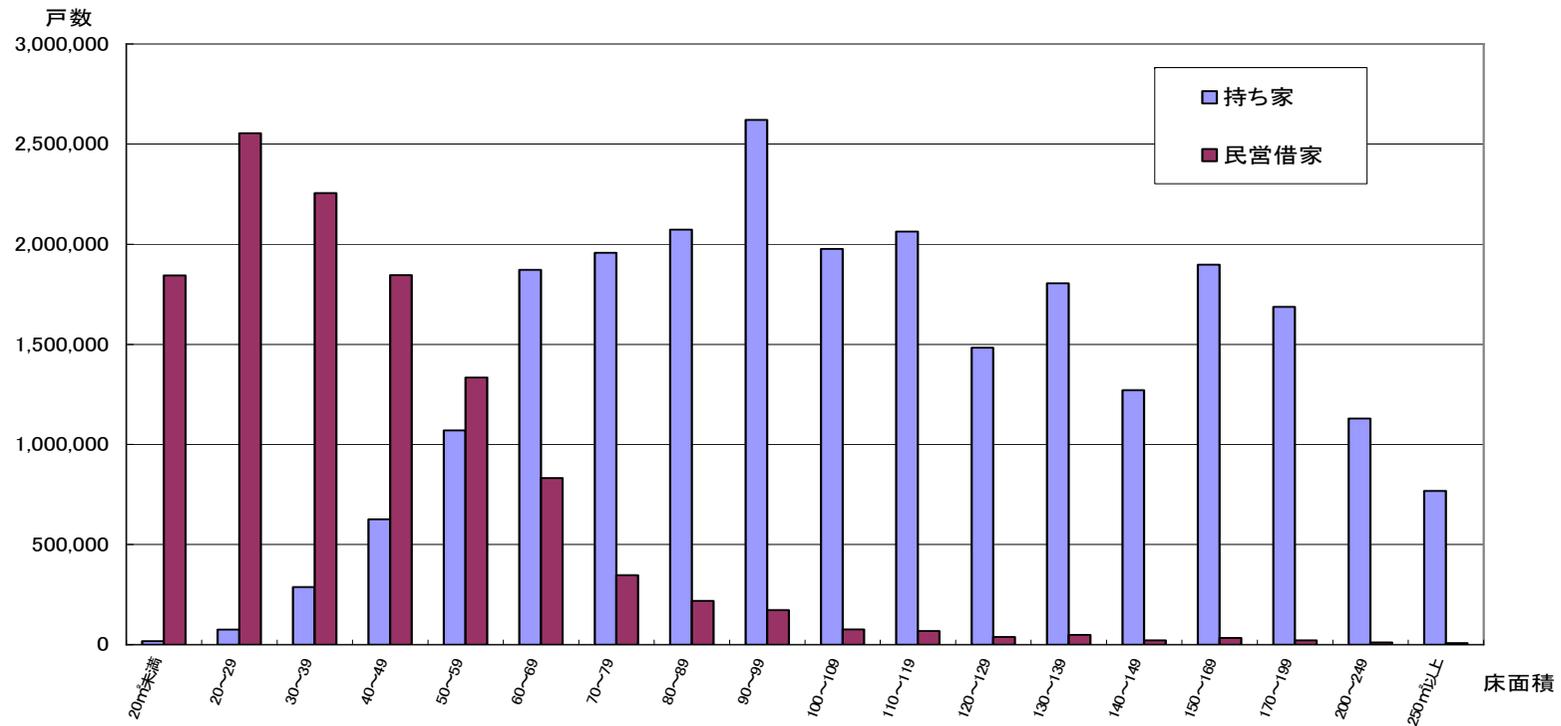
図表 8 . 諸外国における推計方法

	米国	英国	欧州統計局の方針 ^(*)
基本算式	戸数 × 一戸当たり家賃	戸数 × 一戸当たり家賃	戸数 × 一戸当たり家賃
ベンチマーク値の推計	一戸当たり家賃(固定): 持ち家と同一の資産価値を持つ借家の一戸当たり契約家賃。借家・持ち家ともに市場評価の資産価額階級別に区分。 一戸当たり家賃(移動): 借家との部屋数の違いを考慮して高めに設定。 基礎資料: 住宅センサス(Census of Housing)及び住宅金融調査(Survey of Residential Finance)による	一戸当たり家賃: 所在地、種類、規模、築年数などにより借家家賃の回帰分析を行い、持ち家家賃を推計。 基礎資料: 住宅状況調査(English House Condition Survey)、国勢調査(Census of Population)	一戸当たり家賃: 属性・環境等により持ち家を細分化し、同等借家の家賃から持ち家の帰属家賃を計算(直接法または回帰分析。所在地、規模等の変数を重視。セル数は少なくとも30必要)。また、資産価額による細分化も許容。なお、同等借家のデータ入手が困難な場合、コスト積み上げによる計算も可能とされる。 基礎資料: センサスデータの利用が望ましい。
延長推計	住宅調査(American Housing Survey)、CPS(Current Population Survey)、物価統計(CPI、持ち家住宅の質について適宜調整されたもの)等による。	持ち家と同等の借家に支払われた平均的家賃 × 持ち家戸数	可能な限り各細分化レベルで個別に延長。 家賃単価は民営借家家賃を用いて延長。 物価指数を用いる場合、品質調整分は家賃単価へ再反映させる必要。
その他	住宅賃貸料全体は借家(固定、移動)、持ち家(固定、移動)の4類型の家賃の合計	欧州委員会の取り決め(右記)に従ったもの。 実質値の推計にあたっては、戸数に品質調整を施す。	—
(出典)	米国商務省経済分析局(1990)“Personal Consumption Expenditures – Methodology Papers: U.S. National Income and Product Accounts”	英国国家統計局(1998)“United Kingdom National Accounts Concepts, Source and Methods”	欧州委員会(1995)“Commission Decision 95/309”

(*) 欧州統計局では加盟各国における国民経済計算の概念・推計方法等についての指針を取り決めている。

図表9 . 持ち家と借家の一戸当たり面積規模の分布

持ち家と借家の規模別分布



出所)「平成10年住宅・土地統計調査」より作成

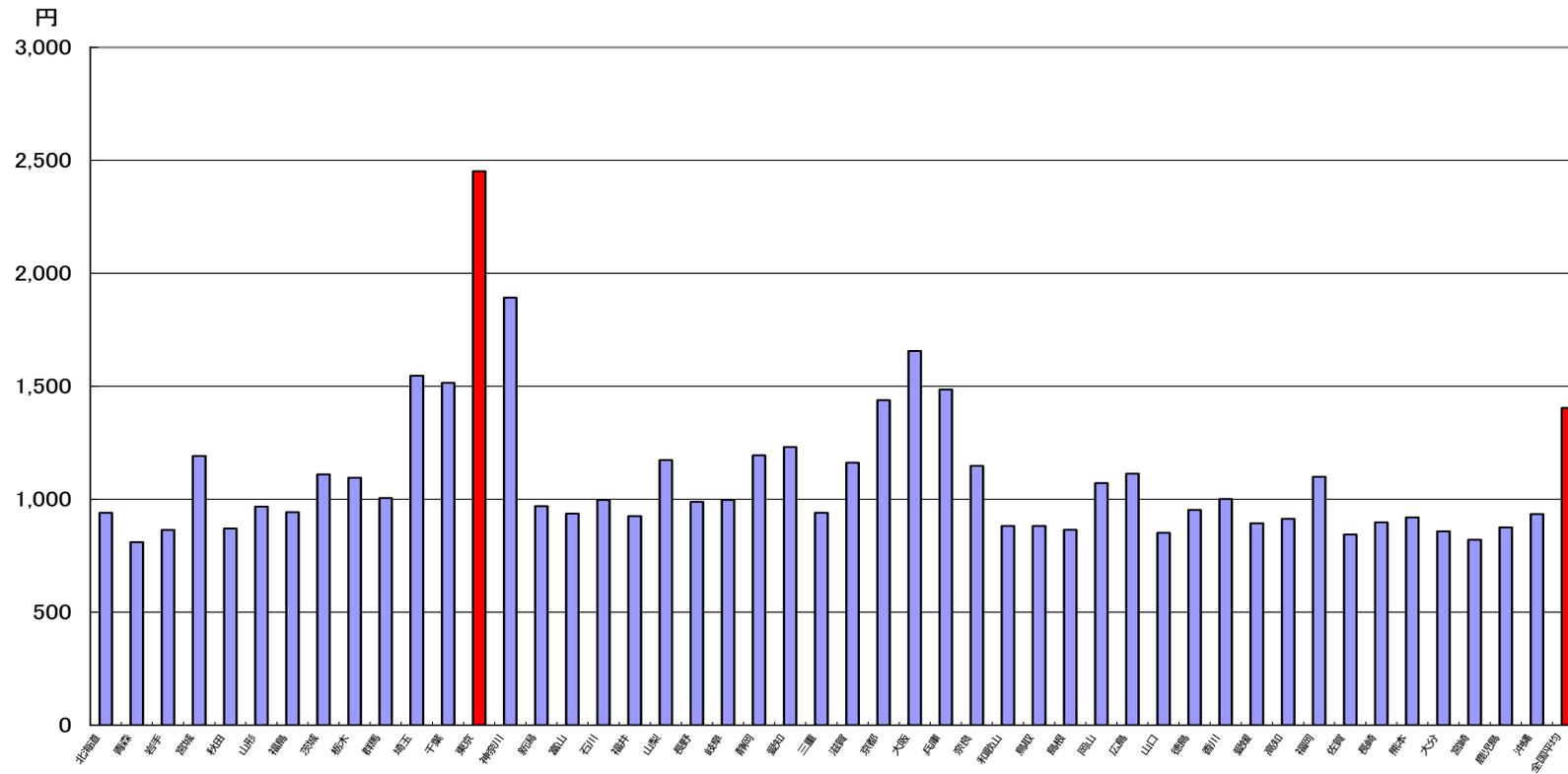
図表 10 . 構造別・建築時期別の借家家賃と借家及び持ち家の延べ面積比率

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	
平均	1,404円	—	—	
1.木造	1,069円	36.7%	86.8%	
建築の 時期別	終戦前	764円	2.0%	6.4%
	終戦時～S35年	1,159円	3.3%	7.1%
	S36年～S45年	1,452円	5.9%	11.5%
	S46年～S55年	1,563円	10.5%	23.9%
	S56年～H2年	2,008円	9.4%	21.2%
	H3年～H7年	2,270円	4.0%	10.8%
	H8年～H10年9月	2,082円	1.7%	5.8%
2.非木造	1,715円	39.9%	13.2%	
建築の 時期別	終戦前	1,364円	0.0%	0.0%
	終戦時～S35年	1,745円	0.2%	0.3%
	S36年～S45年	2,238円	1.3%	1.4%
	S46年～S55年	2,190円	6.4%	3.6%
	S56年～H2年	2,613円	16.4%	4.0%
	H3年～H7年	2,632円	10.1%	2.5%
	H8年～H10年9月	2,497円	5.3%	1.6%
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

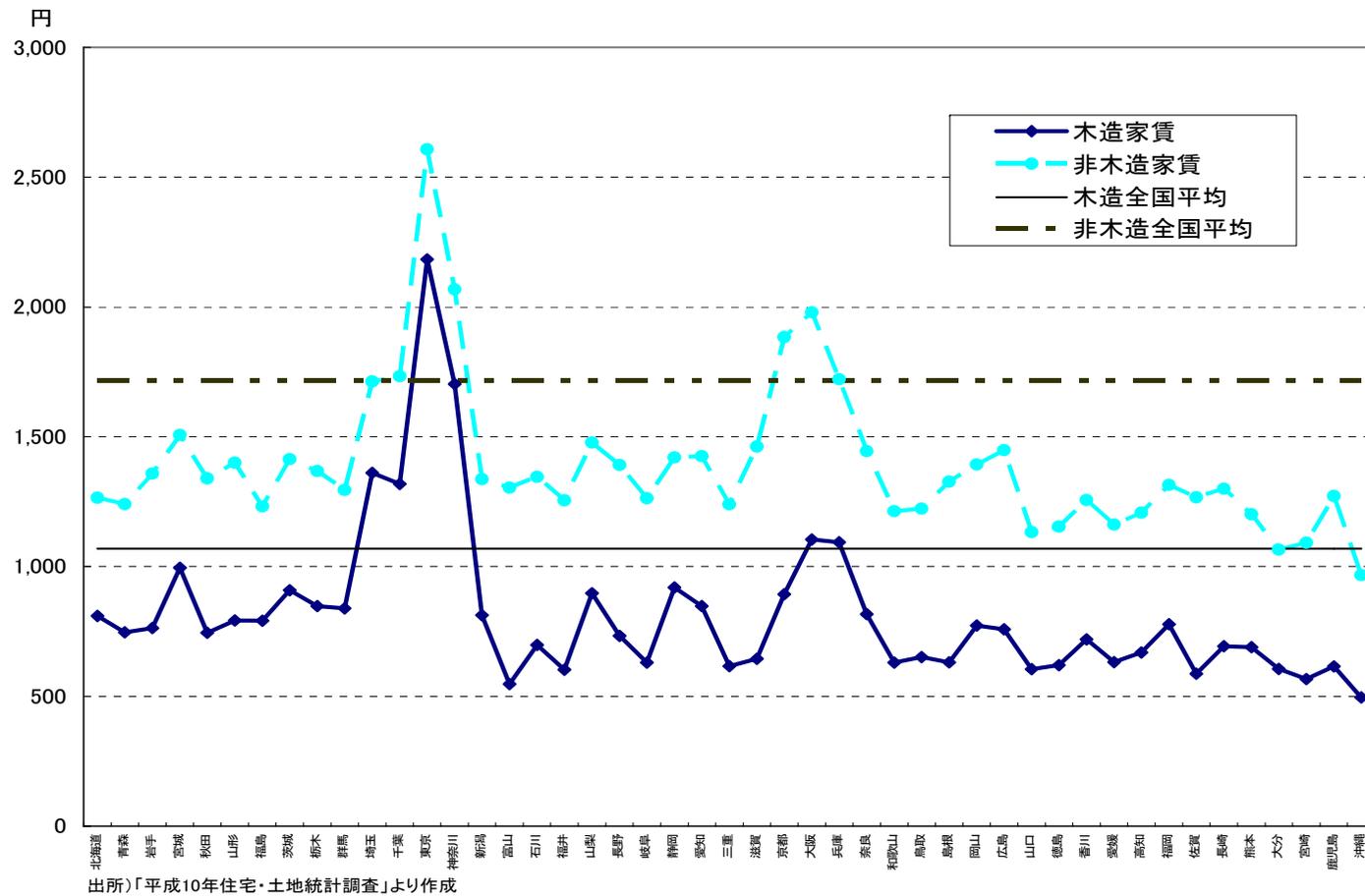
図表 11 . 地域による違い

(1) 地域によって異なる 1 m²あたり平均家賃



出所)「平成10年住宅・土地統計調査」より作成

(2) 地域によって異なる1㎡あたり平均家賃(木造・非木造別)



(3) 地域の借家及び持ち家によって異なる木造・非木造住宅の割合

