

### 付3 持家の帰属家賃ウエイトの作成

#### (1) ウェイトに用いる「持家の帰属家賃」

5年ごと(基準年の前年)に実施される全消<sup>31</sup>において推計<sup>32</sup>される「持家の帰属家賃」を用いる。家計調査と全消の調査市町村は、次のように対応させる。

都道府県庁所在市及び都市階級が中都市以上の市については、表章されている当該市の値を用いる。

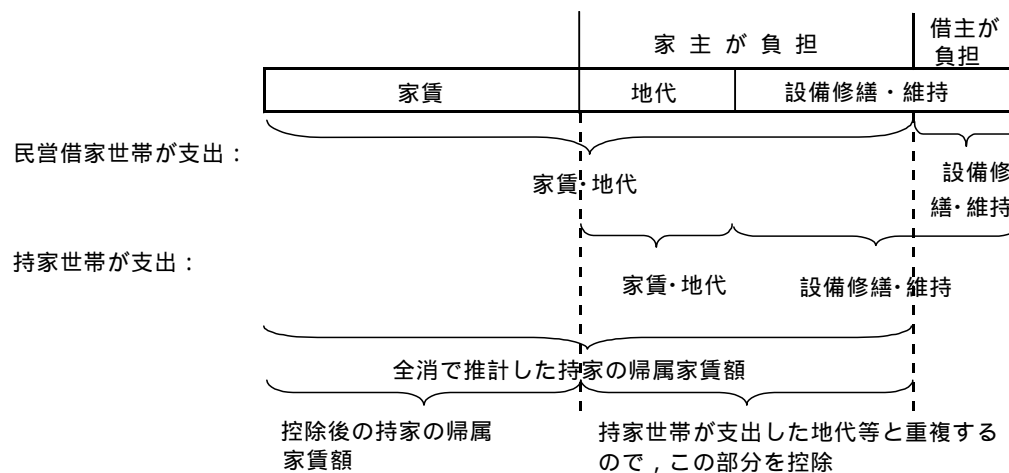
以外の市町村については、標本数を考慮し、当該市町村が属する県内経済圏の値を用いる。

#### (2) 各種経費の控除

全消の「持家の帰属家賃」は、民営借家の家賃から推計した金額であるので、概念上家主が支払う地代や設備修繕・維持費が含まれている。一方、家計調査の持家世帯における住居費には、下図に示すようにこれらと重複する部分があるので、これらの金額を控除する必要がある。

この控除額については、地域別に次のように求める。

$$\text{控除額} = \text{持家世帯の「設備修繕・維持」} - \text{民営借家世帯の「設備修繕・維持」}^{33} + \text{持家世帯の「家賃・地代」}^{34}$$



<sup>31</sup> 平成17年基準改定においては、平成16年調査の結果を用いる。

<sup>32</sup> 5年ごと(全消の調査年の前年)に実施される住宅・土地統計調査の民営借家のデータを用いて、家賃額の対数を被説明変数、住宅特性等を説明変数とする回帰式を作成し、この式に全消から得られる持家の各調査世帯の住宅特性等を代入し、持家の帰属家賃を推計している。

<sup>33</sup> 通常民営借家世帯(借主)が負担すると考えられる(軽微な)「設備修繕・維持」。

<sup>34</sup> 本来は「地代」のみを控除額とすべきであるが、全消の結果表では調査市町村別には「地代」のみの表章がないため、これにほぼ該当する「家賃・地代」の金額を控除額に加える。

### (3) 水準の調整

#### ア 家計調査ベースへの調整

下式で求めた調整率を(2)で求めた平成16年全消ベースの控除後の持家の帰属家賃に乗じて、平成16年9～11月<sup>35</sup>における家計調査ベースの持家の帰属家賃とする。調整率は地方別に算出し、その地方の市町村に一律に適用する。

$$\text{調整率} = \frac{\text{家計調査の平成16年9～11月の平均消費支出金額}}{\text{平成16年全消の消費支出金額}}$$

#### イ 平成17年平均に調整

アで求めた持家の帰属家賃は、平成16年9～11月における推計値であるので、下式で求めた消費者物価指数の変化率（以下「CPI変化率」という。）を乗ずる。

使用する指数は平成12年基準の「持家の帰属家賃」指数である。

CPI変化率の計算に用いる指数について次のように対応させる。

都道府県庁所在市、川崎市及び北九州市については当該市の指数を用いる。

以外の市町村については地方別の指数を用いる。

$$\text{CPI変化率} = \frac{\text{平成17年平均「持家の帰属家賃」指数}}{\text{平成16年9～11月の「持家の帰属家賃」指数の単純平均}}$$

### (4) 全世帯1世帯当たりの持家の帰属家賃額の算出

(3)で求めた持家の帰属家賃は、持家世帯1世帯当たりの金額となっているので、借家全体を含めた全世帯1世帯当たりの持家の帰属家賃を求めるため、これに持家率を乗じる。

持家率は、平成15年住宅・土地統計調査（以下「住調」という。）の結果を、次のように対応させる。

14大都市については、当該市の持家率を用いる。

以外の市町村については、その市町村が属する都道府県の持家率(14大都市を除く)を用いる。

### (5) 持家の帰属家賃の各品目区分への分割

持家の帰属家賃は、「木造小住宅」、「木造中住宅」、「非木造小住宅」、「非木造中住宅」の4品目に区分するので、平成15年住調の結果から各品目区分別に持家の帰属家賃の総額を求め、それらを合算した額に占める各品目区分別の割合を分割比として、(4)で求めた持家の帰属家賃を分割する。

なお、分割比は都道府県別に求め、県内一律に適用する。

<sup>35</sup> 平成16年全消の調査期間が平成16年9～11月であるため。

[参考] 平成16年全消における「持ち家の帰属家賃」の推計方法について

持ち家の帰属家賃の推計に当たっては、まず、平成15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），近畿3府県（京都府，大阪府，兵庫県），その他の道県]（推計地域区分）に分け，それぞれについて，住宅の建て方，建築時期，延べ床面積などを説明変数とする家賃関数を仮定して，回帰計算（最小二乗法）により係数を決定した。

回帰式

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

$i$ : 各ブロック

$y$ : 1か月の家賃（円）

$x_j$ : 住宅の属性（住宅の建て方など）及び地域区分を表すダミー変数

$S$ : 延べ床面積（ $m^2$ ） 業務用面積を除いた面積

$a_i, b_{ij}, c_i$ : 係数

次に，全国消費実態調査の調査世帯のうち持ち家世帯について，上記で決定した家賃関数に個々の世帯の住宅に関する情報を当てはめて得られる値に，消費者物価指数の全国の「民営家賃」の平成16年10月（全国消費実態調査実施時）の指数値と15年10月（住宅・土地統計調査実施時）の指数値の比を乗じた推計値をもって，当該世帯の持ち家の帰属家賃とした。

推計に用いた係数及びダミー変数等は下表のとおりである。

回帰式の係数及び決定係数等

調整済み決定係数		0.5945		
データ数 n		80526		
東京都	切片	9.32517	389.50	
	延べ面積対数	0.54852	213.74	
	住宅の構造 (base: 一戸建及び 共同住宅(木造))	長屋	0.03901	4.14
		共同住宅(非木造)	0.14180	48.41
	建築時期 (base: ~ S55)	S56 ~ S60	0.12326	27.68
		S61 ~ H2	0.18390	47.03
		H3 ~ H7	0.21558	51.84
		H8 ~ H12	0.22328	51.59
		H13 ~	0.24168	41.03
	設備の有無	水洗トイレあり	0.23616	13.32
	地域ダミー 変数	$b_{10}$	-0.15718	-10.94
		$b_{11}$	-0.27876	-20.94
		$b_{12}$	-0.43887	-33.03
		$b_{13}$	-0.60153	-44.99
$b_{14}$		-0.77303	-49.06	

調整済み決定係数		0.5691		
データ数 n		114012		
関東3 県	切片	9.10686	1162.68	
	延べ面積対数	0.47452	286.66	
	住宅の構造 (base: 一戸建及び 共同住宅(木造))	長屋	0.02002	4.52
		共同住宅(非木造)	0.09830	55.44
	建築時期 (base: ~ S55)	S56 ~ S60	0.10685	34.68
		S61 ~ H2	0.18502	71.14
		H3 ~ H7	0.22666	85.32
		H8 ~ H12	0.24801	87.71
		H13 ~	0.27351	76.69
	設備の有無	水洗トイレあり	0.24937	47.58
	地域ダミー 変数	$b_{10}$	-0.14406	-55.36
		$b_{11}$	-0.32978	-116.82
		$b_{12}$	-0.50411	-84.29
		$b_{13}$	-0.20020	-76.41
$b_{14}$		-0.45256	-113.95	
$b_{15}$		-0.16896	-69.46	
$b_{16}$		-0.30978	-84.01	
$b_{17}$	-0.55071	-44.56		

調整済み決定係数 0.5291  
データ数 n 87603

		係数	t値
切片		9.03970	793.89
延べ面積対数		0.46320	227.45
住宅の構造 (base:一戸建及び 共同住宅(木造))	長屋	-0.06234	-13.35
	共同住宅(非木造)	0.24770	76.38
建築時期 (base:~S55)	S56~S60	0.16462	39.77
	S61~H2	0.22148	60.64
	H3~H7	0.25694	67.67
	H8~H12	0.26836	75.33
	H13~	0.29414	55.80
設備の有無	水洗トイレあり	0.17560	25.53
地域ダミー 変数	b <sub>10</sub>	-0.18087	-33.35
	b <sub>11</sub>	-0.28991	-49.94
	b <sub>12</sub>	-0.42260	-60.26
	b <sub>13</sub>	-0.68593	-38.21
	b <sub>14</sub>	-1.23327	-6.84

調整済み決定係数 0.5274  
データ数 n 307182

		係数	t値
切片		8.48583	1487.69
延べ面積対数		0.42943	383.49
住宅の構造 (base:一戸建及び 共同住宅(木造))	長屋	-0.06059	-25.65
	共同住宅(非木造)	0.12582	102.60
建築時期 (base:~S55)	S56~S60	0.13335	71.36
	S61~H2	0.22589	131.93
	H3~H7	0.29004	166.79
	H8~H12	0.33266	198.19
	H13~	0.35784	169.16
設備の有無	水洗トイレあり	0.25177	122.60
都市階級(base: 町村、人口10万人未 満の市)	10万~30万	0.05382	39.19
	30万~100万	0.10586	76.13
	100万~	0.20074	123.71
地域ダミー 変数	b <sub>13</sub>	0.04921	15.58
	b <sub>14</sub>	0.10846	35.20
	b <sub>15</sub>	0.18360	59.86
	b <sub>16</sub>	0.22836	57.94

地域ダミー変数一覧

ブロック	ダミー変数	地域区分
東京都 i=1	基準	港区
	X <sub>9</sub>	千代田区,中央区,目黒区,渋谷区
	X <sub>10</sub>	新宿区,文京区,品川区,大田区,世田谷区,中野区,杉並区,豊島区,武蔵野市
	X <sub>11</sub>	台東区,墨田区,江東区,北区,荒川区,板橋区,練馬区,江戸川区,三鷹市,府中市,調布市,小金井市,国分寺市,国立市,狛江市
	X <sub>12</sub>	足立区,葛飾区,八王子市,立川市,昭島市,町田市,小平市,日野市,東村山市,福生市,東大和市,清瀬市,東久留米市,多摩市,稲城市,西東京市
X <sub>13</sub>	青梅市,武蔵村山市,羽村市,あきる野市,瑞穂町,日の出町,檜原村,奥多摩町,大島町,利島村,新島村,神津島村,三宅村,御蔵島村,八丈町,青ヶ島村,小笠原村	
関東 3県 i=2	基準	埼玉県和光市 千葉県千葉市美浜区,浦安市 神奈川県横浜市(鶴見区,神奈川区,西区,中区,金沢区,港北区,港南区,緑区,青葉区,都筑区),川崎市,鎌倉市,逗子市,葉山町
	X <sub>9</sub>	埼玉県さいたま市(北区,大宮区,中央区,桜区,浦和区,南区,緑区),川口市,所沢市,草加市,蕨市,戸田市,鳩ヶ谷市,朝霞市,志木市,新座市,富士見市,大井町,三芳町
	X <sub>10</sub>	埼玉県さいたま市(西区,見沼区),川越市,熊谷市,飯能市,東松山市,岩槻市,春日部市,狭山市,鴻巣市,上尾市,越谷市,入間市,桶川市,久喜市,北本市,八潮市,上福岡市,三郷市,蓮田市,坂戸市,鶴ヶ島市,吉川市,伊奈町,吹上町,毛呂山町,越生町,滑川町,嵐山町,川島町,鳩山町,江南町,岡部町,川本町,川里町,北川辺町,宮代町,白岡町,栗橋町,鷺宮町,松伏町
	X <sub>11</sub>	埼玉県行田市,秩父市,加須市,本庄市,深谷市,幸手市,日高市,小川町,都幾川村,玉川村,吉見町,横瀬町,皆野町,長瀨町,吉田町,小鹿野町,両神村,大滝村,荒川村,東秩父村,美里町,児玉町,神川町,神泉村,上里町,大里町,妻沼町,花園町,寄居町,騎西町,南河原村,大利根町,菖蒲町,杉戸町,庄和町
X <sub>12</sub>	千葉県千葉市(中央区,花見川区,稲毛区,緑区),市川市,船橋市,松戸市,佐倉市,習志野市,柏市,流山市,八千代市,我孫子市,鎌ヶ谷市,白井市,酒々井町	

地域ダミー変数一覧（続き）

ブロック	ダミー変数	地域区分	
関東 3 県 $i=2$ ( 続き )	地 域	$X_{13}$	千葉県千葉市(若葉区), 銚子市, 館山市, 木更津市, 野田市, 佐原市, 茂原市, 成田市, 東金市, 八日市場市, 旭市, 勝浦市, 市原市, 鴨川市, 君津市, 四街道市, 袖ヶ浦市, 八街市, 印西市, 富里市, 沼南町, 印旛村, 本埜村, 栄町, 神崎町, 大栄町, 小見川町, 山田町, 栗源町, 干潟町, 光町, 野栄町, 大網白里町, 九十九里町, 成東町, 蓮沼村, 松尾町, 芝山町, 一宮町, 長生村, 長柄町, 長南町, 大多喜町, 夷隅町, 御宿町, 大原町, 岬町, 富浦町, 富山町, 鋸南町, 三芳村, 白浜町, 千倉町, 丸山町, 和田町, 天津小湊町
		$X_{14}$	神奈川県横浜市(南区, 保土ヶ谷区, 磯子区, 戸塚区, 旭区, 瀬谷区, 栄区, 泉区), 横須賀市, 平塚市, 藤沢市, 茅ヶ崎市, 相模原市, 大和市, 海老名市, 大磯町
		$X_{15}$	神奈川県小田原市, 三浦市, 秦野市, 厚木市, 伊勢原市, 座間市, 綾瀬市, 寒川町, 二宮町, 中井町, 大井町, 松田町, 山北町, 開成町, 箱根町, 真鶴町, 湯河原町, 愛川町, 清川村, 城山町, 津久井町, 相模湖町, 藤野町
		$X_{16}$	埼玉県羽生市 千葉県富津市, 下総町, 多古町, 東庄町, 海上町, 飯岡町, 山武町, 横芝町, 睦沢町, 白子町 神奈川県南足柄市
近畿 3 府県 $i=3$	地 域	基準	大阪府大阪市(西区, 天王寺区, 北区, 中央区) 兵庫県芦屋市
		$X_9$	京都府京都市(北区, 左京区, 中京区, 下京区, 右京区, 西京区), 向日市, 長岡京市, 久御山町 大阪府大阪市(都島区, 福島区, 港区, 大正区, 浪速区, 西淀川区, 東淀川区, 東成区, 旭区, 城東区, 阿倍野区, 住吉区, 淀川区, 鶴見区, 住之江区, 平野区), 堺市, 豊中市, 池田市, 吹田市, 高槻市, 守口市, 枚方市, 茨木市, 八尾市, 寝屋川市, 松原市, 大東市, 箕面市, 門真市, 摂津市, 高石市, 藤井寺市, 東大阪市, 交野市, 豊能町 兵庫県神戸市(東灘区, 灘区, 兵庫区, 中央区), 尼崎市, 西宮市, 伊丹市, 宝塚市, 川西市
		$X_{10}$	京都府京都市(上京区, 東山区, 南区, 伏見区, 山科区), 舞鶴市, 宇治市, 亀岡市, 城陽市, 京田辺市, 大山崎町, 井手町, 木津町, 加茂町, 精華町 大阪府大阪市(此花区, 生野区, 東住吉区, 西成区), 岸和田市, 泉大津市, 貝塚市, 富田林市, 河内長野市, 和泉市, 柏原市, 羽曳野市, 四條畷市, 大阪狭山市, 阪南市, 能勢町, 忠岡町, 熊取町, 河南町, 美原町 兵庫県神戸市(須磨区, 垂水区, 北区, 西区), 明石市, 加古川市, 西脇市, 三木市, 小野市, 三田市, 猪名川町, 滝野町, 播磨町, 揖保川町, 津名町, 緑町
		$X_{11}$	京都府福知山市, 綾部市, 八幡市, 園部町, 日吉町, 和知町, 峰山町 大阪府泉佐野市, 泉南市, 島本町, 田尻町, 岬町 兵庫県神戸市(長田区), 姫路市, 洲本市, 相生市, 豊岡市, 龍野市, 赤穂市, 高砂市, 篠山市, 社町, 東条町, 中町, 稲美町, 神崎町, 福崎町, 香寺町, 大河内町, 御津町, 太子町, 山崎町, 竹野町, 香住町, 日高町, 出石町, 和田山町, 柏原町, 氷上町, 青垣町, 春日町, 山南町, 市島町, 淡路町, 五色町, 東浦町
		$X_{12}$	京都府宮津市, 宇治田原町, 山城町, 笠置町, 和束町, 京北町, 美山町, 八木町, 丹波町, 瑞穂町, 三和町, 大江町, 加悦町, 岩滝町, 伊根町, 野田川町, 大宮町, 網野町, 丹後町, 弥栄町, 久美浜町 大阪府太子町, 千早赤阪村 兵庫県加西市, 吉川町, 加美町, 八千代町, 黒田庄町, 家島町, 夢前町, 市川町, 新宮町, 上郡町, 佐用町, 南光町, 三日月町, 安富町, 一宮町, 波賀町, 千種町, 城崎町, 村岡町, 浜坂町, 美方町, 温泉町, 八鹿町, 養父町, 大屋町, 関宮町, 山東町, 朝来町, 北淡町, 一宮町, 西淡町, 三原町, 南淡町
		$X_{13}$	京都府南山城村, 夜久野町 兵庫県上月町, 但東町, 生野町

地域ダミー変数一覧（続き）

ブロック	ダミー変数		地域区分
その他の道県 $i=4$	都市階級	基準	町村, 人口10万未満の市
		$X_9$	人口10万以上30万未満の市
		$X_{10}$	人口30万以上100万未満の市
		$X_{11}$	人口100万以上の市
	地方	基準	沖縄地方
		$X_{12}$	北海道地方, 九州地方
		$X_{13}$	東北地方, 北陸地方, 中国地方, 四国地方
		$X_{14}$	関東地方(埼玉県, 千葉県, 東京都, 神奈川県を除く), 東海地方
		$X_{15}$	近畿地方(京都府, 大阪府, 兵庫県を除く)

注：この表中の市区町村は，平成15年住宅・土地統計調査に係る調査市区町村であり，平成16年全国消費実態調査で調査対象となっていない町村を含む。