

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(平成22年基準においては平成21年全消)において推計³¹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。

ア 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。

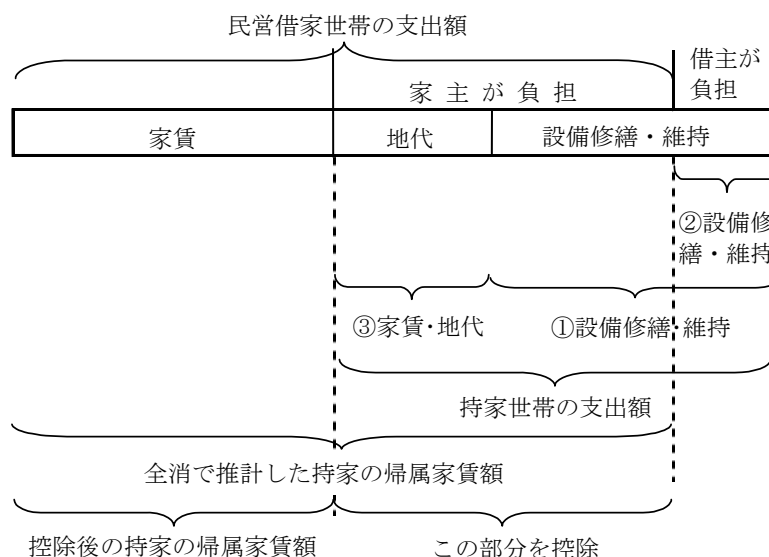
イ 上記「ア」以外の市町村については、標本数を考慮し、当該市町村が属する県内経済圏³²の値を用いる。

(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。そのため、これらの金額を控除する。

この控除額については、地域別に次のように求める。

$$\text{控除額} = \text{①持家世帯の「設備修繕・維持」} - \text{②民営借家世帯の「設備修繕・維持」}^{33} + \text{③持家世帯の「家賃・地代」}^{34}$$



³¹ 詳しくは「付3 [参考] 平成21年全消における「持家の帰属家賃」の推計方法について」参照。

³² 都道府県よりも更に小さい地域区分で家計に関する詳細な資料が得られるように、全消独自に設定している地域区分で、都道府県ごとに市区町村をいくつかのブロックにまとめて設定している。

³³ 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」。

³⁴ 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「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

下式から算出した調整率を上記「(2)」で算出した全消ベースの控除後の持家の帰属家賃に乗じて、平成21年9～11月³⁵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。

$$\text{調整率} = \frac{\text{平成 21 年 9 \sim 11 月の家計調査の平均消費支出金額}}{\text{平成 21 年全消の消費支出金額}} \times 100$$

イ 平成22年平均に調整

上記「ア」で算出した持家の帰属家賃は、平成21年9～11月における推計値であるので、下式から算出した消費者物価指数の変化率(以下「CPI変化率」という。)を乗じる。使用する指数は平成17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は、当該市町村が属する地方別指数とする。

$$\text{CPI変化率} = \frac{\text{平成 22 年平均「持家の帰属家賃」指数}}{\text{平成 21 年 9 \sim 11 月の「持家の帰属家賃」指数の単純平均}} \times 100$$

(4) 全世帯1世帯当たりの持家の帰属家賃額の算出

上記「(3)」で算出し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算出するため、これに持家率を乗じる。

持家率は、平成20年住宅・土地統計調査(統計法(平成19年法律第53号)に基づく「基幹統計調査」。以下「住調」という。)の結果を、次のように対応させる。

ア 18大都市³⁶については、当該市の持家率を用いる。

イ 上記「ア」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(18大都市を除く。)を用いる。

(5) 持家の帰属家賃の分割

「持家の帰属家賃」指数は「木造小住宅」、「木造中住宅」、「非木造小住宅」及び「非木造中住宅」の4区分から算出するので、住調の結果から算出した市町村別の分割比を用いて、上記「(4)」で求めた持家の帰属家賃を分割し、区分別ウエイトを作成する。

なお、沖縄県の分割比は県内一律とする。

³⁵ 平成21年全消の調査期間が平成21年9～11月であるため。

³⁶ 平成20年10月1日現在の政令指定都市(札幌市、仙台市、さいたま市、千葉市、横浜市、川崎市、新潟市、静岡市、浜松市、名古屋市、京都市、大阪市、堺市、神戸市、広島市、北九州市、福岡市)及び東京都区部

[参考] 平成21年全消における「持家の帰属家賃」の推計方法について

持家の帰属家賃の推計に当たっては、まず、平成20年10月に実施された住調の民営借家（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、住宅の構造，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〉

$$\ln \frac{y(i)}{S} = \left(a_i + \sum_j b_{i,j} x_j + c_i \ln S \right)$$

i : 各ブロック
j : 住宅の属性（住宅の構造など）及び地域を表すダミー変数の区分
y : 1か月の家賃（円）
x_j : 住宅の属性（住宅の構造など）及び地域を表すダミー変数
S : 延べ床面積（㎡）※業務用面積を除いた面積
a_i, *b_{ij}*, *c_i* : 係数

次に，全消の調査世帯のうち，持家世帯について，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，平成17年基準消費者物価指数の全国の「民営家賃」の平成21年10月（全消実施時）の指数値と20年10月（住調実施時）の指数値の比を乗じた推計値をもって，当該世帯の持家の帰属家賃とした。

なお，推計に用いた係数及びダミー変数などは下表のとおりである。

回帰式の係数

		東京都	関東3県	近畿3府県
切片		9.52149	9.51003	9.28648
延べ面積対数		-0.44731	-0.54203	-0.52567
住宅の構造 (base: 木造住宅, 防火木造 一戸建及び防火木造長屋建)	非木造一戸建, 非木造長屋建 及び防火木造長屋建	0.03005	0.02277	0.10154
	非木造共同住宅	0.12169	0.09293	0.20414
建築時期 (base: H16~)	H8~H15	-0.04823	-0.03612	-0.05170
	H3~H7	-0.09085	-0.08946	-0.10421
	S56~H2	-0.13430	-0.13502	-0.14659
	S46~S55	-0.21278	-0.22923	-0.23435
	~S45	-0.29849	-0.31054	-0.37347
設備の有無	水洗トイレあり	0.13756	0.19471	0.12725
地域ダミー変数	b _{i9}	-0.11173	-0.10443	-0.09836
	b _{i10}	-0.22781	-0.21511	-0.19725
	b _{i11}	-0.30498	-0.30674	-0.30991
	b _{i12}	-0.42022	-0.40324	-0.41929
	b _{i13}	-0.53141	-0.49891	
	b _{i14}	-0.68253	-0.57377	

その他の道県

切片		9.03565
延べ面積対数		-0.57951
住宅の構造 (base: 木造住宅, 防火木造 一戸建及び防火木造長屋建)	非木造一戸建, 非木造長屋建 及び防火木造長屋建	0.08258
	非木造共同住宅	0.14006
建築時期 (base: H16~)	H8~H15	-0.04591
	H3~H7	-0.10800
	S56~H2	-0.18965
	S46~S55	-0.30961
	~S45	-0.43855
設備の有無	水洗トイレあり	0.25825
都市階級 (base: 町村, 人口10万未満 の市)	人口10万以上30万未満の市	0.03928
	人口30万以上100万未満の市	0.09891
	人口100万以上の市	0.22095
地域ダミー変数	b _{i12}	-0.05277
	b _{i13}	-0.09620
	b _{i14}	-0.13130
	b _{i15}	-0.19191

地域ダミー変数一覧

1 東京都

base	東京都	千代田区	中央区	港区	新宿区	目黒区	渋谷区						
X _{1:9}	東京都	文京区	台東区	品川区	世田谷区	中野区	杉並区	豊島区	武蔵野市				
X _{1:10}	東京都	墨田区	江東区	大田区	北区	荒川区	三鷹市	調布市	狛江市				
X _{1:11}	東京都	板橋区	練馬区	江戸川区	府中市	小金井市	国分寺市	国立市	西東京市				
X _{1:12}	東京都	足立区	葛飾区	立川市	小平市	日野市	東久留米市	多摩市	稲城市				
X _{1:13}	東京都	八王子市	昭島市	町田市	東村山市	福生市	東大和市	清瀬市	武蔵村山市	羽村市	瑞穂町		
X _{1:14}	東京都	青梅市	あきる野市	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								

2 関東3県

base	千葉県	浦安市											
	神奈川県	神奈川区	西区	中区	港北区	青葉区	都筑区	川崎区	幸区	中原区	高津区		
		多摩区	宮前区										
X _{2:9}	埼玉県	浦和区	南区	蕨市	戸田市	朝霞市	和光市						
	千葉県	美浜区	市川市										
	神奈川県	鶴見区	南区	保土ヶ谷区	磯子区	金沢区	港南区	緑区	麻生区	鎌倉市	藤沢市		
		逗子市	葉山町										
X _{2:10}	埼玉県	北区	大宮区	中央区	桜区	緑区	川口市	所沢市	鳩ヶ谷市	志木市	新座市		
		富士見市											
	千葉県	花見川区	船橋市	松戸市	習志野市								
	神奈川県	戸塚区	旭区	瀬谷区	栄区	泉区	平塚市	茅ヶ崎市	相模原市	大和市	大磯町		
X _{2:11}	埼玉県	見沼区	川越市	草加市	越谷市	八潮市	三郷市	吉川市	ふじみ野市	三芳町			
	千葉県	中央区	稲毛区	柏市	流山市	八千代市							
	神奈川県	横須賀市	小田原市	三浦市	厚木市	伊勢原市	海老名市	座間市	綾瀬市	寒川町	二宮町		
		大井町	箱根町	真鶴町	湯河原町								
X _{2:12}	埼玉県	西区	岩槻区	飯能市	東松山市	春日部市	狭山市	上尾市	入間市	桶川市	久喜市		
		蓮田市	伊奈町	白岡町	葛蒲町	栗橋町	鷲宮町	松伏町					
	千葉県	若葉区	緑区	成田市	佐倉市	我孫子市	鶴川市	鎌ヶ谷市	四街道市	印西市	白井市		
	神奈川県	秦野市	南足柄市	中井町	松田町	山北町	開成町	愛川町	清川村				
X _{2:13}	埼玉県	熊谷市	行田市	羽生市	鴻巣市	北本市	坂戸市	幸手市	鶴ヶ島市	日高市	毛呂山町		
		越生町	清川町	嵐山町	川島町	吉見町	鳩山町	嵐野町	長瀬町	美里町	寄居町		
		宣代町	杉戸町										
	千葉県	館山市	木更津市	野田市	茂原市	東金市	勝浦市	市原市	袖ヶ浦市	富里市	匝瑳市		
		酒々井町	印旛村	本埜村	栄町	大網白里町	二宮町	勝沼町	長生村	白子町	長柄町		
		長南町	大多喜町										
X _{2:14}	埼玉県	秩父市	加須市	本庄市	深谷市	小川町	ときがわ町	横瀬町	小鹿野町	東秩父村	神川町		
		上里町	騎西町	北川辺町	大利根町								
	千葉県	鏡子市	旭市	君津市	富津市	八街市	南房総市	香取市	山武市	いすみ市	神崎町		
		多古町	東庄町	九十九里町	芝山町	横芝光町	御宿町	鋸南町					

3 近畿3府県

base	京都府	下京区											
	大阪府	福島区	天王寺区	阿倍野区	北区	中央区							
	兵庫県	芦屋市											
X _{3:9}	京都府	北区	上京区	左京区	中京区	西京区	長岡京市	大山崎町					
	大阪府	都島区	西区	浪速区	城東区	西成区	淀川区	鶴見区	豊中市	池田市	吹田市		
		高槻市	茨木市	箕面市	島本町								
	兵庫県	東灘区	灘区	中央区	尼崎市	西宮市							
X _{3:10}	京都府	東山区	南区	右京区	山科区	向日市	京田辺市						
	大阪府	此花区	港区	大正区	西淀川区	東淀川区	東成区	生野区	旭区	住吉区	東住吉区		
		住之江区	平野区	堺区	中区	東区	西区	南区	北区	美原区	守口市		
		枚方市	八尾市	寝屋川市	河内長野市	松原市	大東市	狹原市	門真市	摂津市	高石市		
		東大阪市	四條畷市	交野市	大阪狭山市								
	兵庫県	兵庫区	長田区	須磨区	伊丹市	宝塚市	川西市	三田市					
X _{3:11}	京都府	伏見区	綾部市	宇治市	亀岡市	城陽市	南丹市	木津市	精華町	京丹波町			
	大阪府	岸和田市	泉大津市	貝塚市	富田林市	和泉市	羽曳野市	藤井寺市	豊能町	能勢町	忠岡町		
		熊取町	太子町	河南町	千早赤阪村								
	兵庫県	垂水区	北区	西区	姫路市	明石市	洲本市	加古川市	三木市	猪名川町	稲美町		
		播磨町											
X _{3:12}	京都府	福知山市	舞鶴市	宮津市	八幡市	京丹後市	久御山町	井手町	宇治田原町	笠置町	和束町		
		南山城村	伊根町	与謝野町									
	大阪府	泉佐野市	泉南市	阪南市	田尻町	岬町							
	兵庫県	相生市	豊岡市	赤穂市	西脇市	高砂市	小野市	加西市	篠山市	養父市	丹波市		
		南あわじ市	朝来市	淡路市	六栗市	加東市	たつの市	多可町	市川町	福崎町	神河町		
		太子町	上郡町	佐用町	香美町	新温泉町							

4 その他の道県

base	東海	近畿	
X _{4:12}	関東		
X _{4:13}	北陸	中国	
X _{4:14}	東北	四国	九州
X _{4:15}	北海道	沖縄	