

付4 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）に実施される全国家計構造調査において推計⁵⁷される「持家の帰属家賃」を用いる。全国家計構造調査の結果を家計調査の層区分に合わせて集計することで、家計調査の調査市町村と対応させる。

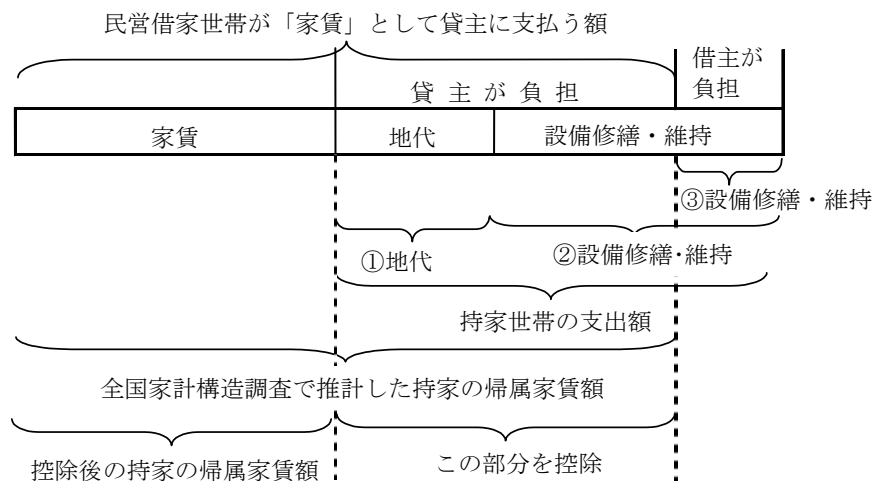
2 概念上貸主が負担する地代及び設備修繕・維持費の控除

全国家計構造調査における持家の帰属家賃は、概念上、貸主が負担する地代や設備修繕・維持費が含まれているが、これらは持家世帯が支出する地代等と重複計上になるため、これらの金額を控除する。

この控除額については、全国家計構造調査の結果を用いて、地域別に次のように求める。

控除後の持家の帰属家賃額

＝全国家計構造調査で推計した持家世帯の持家の帰属家賃額－①全国家計構造調査の持家世帯の「地代」－②全国家計構造調査の持家世帯の「設備修繕・維持」＋③全国家計構造調査の民営借家世帯の「設備修繕・維持」⁵⁸



3 水準の調整

(1) 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で算出した全国家計構造調査ベースの控除後の持家の帰属家賃に乗じて、2019年10～11月⁵⁹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。

⁵⁷ 詳しくは「Ⅲ 付4 [参考] 2019年全国家計構造調査における「持家の帰属家賃」の推計方法について」参照

⁵⁸ 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」

⁵⁹ 2019年全国家計構造調査の調査期間が2019年10～11月であるため

$$\text{調整率} = \frac{\text{2019年10～11月の家計調査の平均消費支出金額}}{\text{2019年全国家計構造調査の消費支出金額}} \times 100$$

(2) 2020年平均に調整

上記(1)で算出した持家の帰属家賃は、2019年10～11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「C P I 変化率」という。）を乗じる。使用する指数は2015年基準の「持家の帰属家賃」指数である。

C P I 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。

$$\text{C P I 変化率} = \frac{\text{2020年平均「持家の帰属家賃」指数}}{\text{2019年10～11月の「持家の帰属家賃」指数の単純平均}} \times 100$$

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、2018年住宅・土地統計調査（統計法に基づく基幹統計調査）の結果を、上記1の区分に合わせて集計した持家率を用いる。

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、住宅・土地統計調査の結果を上記1の区分に合わせて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。

[参考] 2019年全国家計構造調査における「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、2018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（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、地域変数等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。

地域変数：市区町村別の公示地価（住宅地のみ）の自然対数を連続変数とし、公示地価にレコードがない市町村は都道府県地価調査⁶⁰で補完した。

〈回帰式〉

$$\ln y_k = a + \sum_j b_j x_{j,k} + c \ln S_k + \varepsilon_k$$

k : 世帯
 y_k : 1 か月の家賃（円）
 $x_{j,k}$: 住宅の属性（住宅の構造など）及び地域変数
 S_k : 延べ床面積（㎡）
 a, b_j, c : 係数
 ε_k : 残差

※推計地域区分

- 1 東京都
- 2 関東3県（埼玉県、千葉県、神奈川県）
- 3 近畿3府県（京都府、大阪府、兵庫県）
- 4 その他の道県

次に、全国家計構造調査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、2015年基準消費者物価指数の全国の「民営家賃」の2019年10月（全国家計構造調査実施時）の対前年同月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、推計に用いたダミー変数及び偏回帰係数は別表のとおりである。

⁶⁰ 国土利用計画法施行令に基づき、各都道府県知事が毎年7月1日における基準地の1㎡当たりの価格を調査し公表するもの。都道府県の発表に合わせて、国土交通省が全国の状況を取りまとめて公表している。国土交通省（土地鑑定委員会）が実施する地価公示（毎年1月1日時点の調査）と調査時期、調査地点において相互に補完的な関係にある。ここでの都道府県地価調査及び公示地価は2018年の結果を用いている。

別表 2019年全国家計構造調査における推計地域区分別ダミー変数ごとの偏回帰係数

変数		地域区分／偏回帰係数					
			東京都	関東3県	近畿3府県	その他の道県	
切片		a	5.94830	6.51361	7.32155	8.00821	
延べ床面積対数		c	0.47553	0.39795	0.42300	0.36370	
住宅の構造 ×建て方 (base:木造 ×一戸建)	x_1	木造×共同住宅	b_1	-0.10267	-0.03703	0.00712	0.05358
	x_2	木造×建て方のその他	b_2	0.00482	0.03088	-0.00837	-0.01253
	x_3	防火木造×一戸建	b_3	0.11767	0.07923	0.11606	0.09825
	x_4	防火木造×共同住宅	b_4	-0.03611	-0.02766	0.10411	0.09996
	x_5	防火木造×建て方のその他	b_5	0.11978	0.07759	0.09975	0.13225
	x_6	鉄筋・鉄骨コンクリート造又は鉄骨造×一戸建	b_6	0.14270	0.13444	0.14488	0.12198
	x_7	鉄筋・鉄骨コンクリート造又は鉄骨造×共同住宅	b_7	0.07664	0.05030	0.15303	0.12531
	x_8	鉄筋・鉄骨コンクリート造又は鉄骨造×建て方のその他	b_8	0.11784	0.06414	0.16690	0.14476
	x_9	構造のその他×一戸建	b_9	0.56437	0.20396	0.03701	0.02763
	x_{10}	構造のその他×共同住宅	b_{10}	-0.08171	-0.00348	0.09426	0.08937
	x_{11}	構造のその他×建て方のその他	b_{11}	-0.03667	-0.02459	0.24288	-0.05023
建築時期 (base: 2016-(H28-))	x_{12}	2011-2015(H23-27)	b_{12}	-0.02997	-0.01490	-0.02538	-0.02512
	x_{13}	2006-2010(H18-22)	b_{13}	-0.02909	-0.05075	-0.05131	-0.06367
	x_{14}	2001-2005(H13-17)	b_{14}	-0.06259	-0.06922	-0.09790	-0.09798
	x_{15}	1996-2000(H8-12)	b_{15}	-0.09428	-0.10046	-0.14257	-0.15353
	x_{16}	1991-1995(H3-7)	b_{16}	-0.14987	-0.16281	-0.22087	-0.21023
	x_{17}	1981-1990(S56-H2)	b_{17}	-0.19076	-0.21391	-0.25598	-0.28478
	x_{18}	1971-1980(S46-55)	b_{18}	-0.23271	-0.27202	-0.32553	-0.35854
	x_{19}	-1970(S45)	b_{19}	-0.31982	-0.33572	-0.44999	-0.47313
公示地価(対数)	x_{20}	市区町村別公示地価(対数)(=x20)	b_{20}	0.28958	0.26848	0.18061	0.13739

※「住宅の構造×建て方」のbase(木造×一戸建)及び「建築時期」のbase(2016-(H28-))の係数は0となる。

※ x_{20} に対応する市区町村別公示地価(対数)は、国土交通省発表の都道府県地価調査及び公示地価の2018年結果を用いている。