

平成 21 年 3 月 27 日
物 価 統 計 室

家賃指数の作成について

1 現在の家賃指数作成における問題点

現行の指数作成方法では、純粋な価格変動だけでなく、世帯の転出入によって、大きく指数が動く、という問題を抱えている。

家賃指数の問題点として、次の 2 点が挙げられる。

調査世帯数の転出入により、指数への影響が大きいことがある。

- (1) 家賃区別に、市町村内の調査世帯数が極端に少ない場合、世帯の転出入により、指数が大きく変動することがある。
- (2) 単位面積あたりの家賃が極端に大きいまたは小さい調査世帯(平均から極端に乖離)に、転出入の動きがあれば、指数への影響が大きく出る場合がある。

調査世帯数の変動による、極端な指数の変動をどのように抑えていくかは、家賃指数作成において、早急に取り組まなければならない課題である。

2 現行の家賃指数算出方法

(1) 民営家賃の算出方法

民営家賃は、抽出された家賃調査地区を 3 群に分け、小売物価統計調査によって毎月 3 分の 1 ずつ(1 群ずつ)、その地区内のすべての居住者ありの借家世帯について調査しており、比較時価格は次の方法により算出する。

ア すべての民営家賃を住宅の区分及び面積により、次の 4 区分に分類する。

指数品目	構造	面積
民営家賃(木造小住宅)	木造	30 m ² 未満
民営家賃(木造中住宅)		30 m ² 以上
民営家賃(非木造小住宅)	非木造	30 m ² 未満
民営家賃(非木造中住宅)		30 m ² 以上

イ 上記の区分ごとに、次式により、3.3 m²あたりの家賃額を算出し、当月の比較時価格とする。

$$3.3m^2\text{あたりの家賃} = \frac{\text{当月調査群の総家賃} + \text{前月調査群の総家賃} + \text{前々月調査群の総家賃}}{\text{当月調査群の延面積} + \text{前月調査群の延面積} + \text{前々月調査群の延面積}}$$

(2) 家賃指数の算出

現在の家賃指数は、小売物価統計調査で調査された、4 区分別（木造小・木造中・非木造小・非木造中）の調査世帯別家賃から、次のように算出している。

調査世帯別家賃	→	市町村別品目別平均価格	→	市町村別品目別指数	→	全国品目別指数
世帯面積加重平均				加重(市町村別ウエイト)算術平均		

3 今回の課題設定

転出時の極端な指数の変動の対応策として、家賃及び延面積の^{もちあい}保合処理（当月家賃が調査できなくなった世帯について、便宜上前月の家賃を当月のものとして代入する処理）の実施について検討。

（前回平成 20 年度第 2 回（平成 20 年 12 月 9 日）において、指摘された主な検討課題）

4 今回検討した事項

民営家賃と帰属家賃指数の全国及び都市階級別試算結果について、分析・検討を実施。

データは 2005 年 1 月から 2007 年 12 月までの 36 ヶ月（2008 年 1 月に家賃調査地区の切り替えが行われたため）の全国世帯別家賃データを使用した。指数の算出は、まず下位レベル（市町村別品目別）において、木造小住宅・木造中住宅・非木造小住宅・非木造中住宅の 4 区分ごとに、「現行の指数計算方法」及び「保合したうえでの現行の指数計算方法」で指数を算出した後、全国及び都市階級別の指数を算出した。

また、空き家（空き家期間中、家賃及び延面積を保合）に転入してくる世帯の出現頻度を調べ、保合期間についても考察を行った。

5 考察

(1) 保合処理の有無について

木造小住宅・木造中住宅の指数の前年同月比をみると、一部で保合処理の有無によって、指数の動きに違いが出ている。保合しない指数の各月における前年同月比が上昇・下落と大きく動くのに対し、保合したものは安定的に推移し、指数自体の動きも保合していないものとの違いは小

さい。また、家賃の中で最もウエイトの大きい「持家の帰属家賃(木造中住宅)」で、総合指数前年同月比に対する寄与度をみると、保合処理を行ったデータ数が最も多い 2007 年 12 月の段階で約 0.044 となり、総合指数への影響が小さいと推測される。都市階級別の指数についても全国と同様であった。

全国及び都市階級ごとの指数の動きを見るかぎり、保合処理の導入に向けて引き続き検討していきたい。

(2) 保合処理期間について

転出などで保合処理を行った世帯は、4 区分ごとに少なくとも 1 年で約 50%、その後は保合が解消される割合が減っていくものの、2 年で約 60%が新しい世帯の入居により解消されていることがわかる。2 年を超えても保合解除をされていない世帯約 40%について、そのほとんどは調査拒否など何らかの事情により回答を得られない世帯と考えられ、保合処理は 1 年で 80%前後、2 年でほとんど解消されると推測される。

一方で基準改定の年(5 年おき、直近では 2005 年)と調査地区の設定替えが行われる年(5 年おき、直近では 2008 年)に、基準値(基準改定の年のみ)や調査地区変更による接続処理があることを考えると、保合処理期間もこれに合わせる事が実務的な観点からも適切である。

保合処理期間に限度を設けた場合、保合処理をやめたときの断層ができることを避けるためには、ある程度の期間保合することが適当である。一方で長期的に継続すると実態よりも変動が少なくなる可能性もあり、概ね 3 年で検討していきたい。

6 今後の主な検討課題

- (1) 世帯転入時の対応策(オーバーラップ法等)を検討する。(現在県庁所在市レベルで試算中)
- (2) 木造小住宅・木造中住宅・非木造小住宅・非木造中住宅の 4 区分としていることの是非を、木造・非木造及び面積小・面積中それぞれについて検討する。
- (3) 市町村別 4 区分別の調査世帯数が極端に少ない場合は、集計に用いないことも検討する。