

書類番号
3

住宅・土地統計調査の個票データ を用いた民営家賃の研究分析 (中間報告)

平成27年3月19日
物価統計室

今回の目的

今回は「建築時期」と家賃水準に焦点を当て住宅・土地統計調査の個票データを用いて

- 民営借家の諸特性（構造、建築時期、地域、その他）と家賃価格の相関を考慮した、より精緻な家賃関数を推計
- 2003年、2008年、2013年の各時点で推計した家賃関数を基に、建築時期別の推計家賃を算出する等、時点間の分析

使用するデータ

- **住宅・土地統計調査の個票データ**
(2003年、2008年、2013年の調査実施分)
- **調査時期** : 各年10月1日現在
- **住宅の種類** : 民営借家 (設備専用)
- **地域** : 東京都
- **入居時期** : 調査実施当年又は前年

家賃関数の推計

【今回の検討】

- 入居時期が「新規」(調査実施当年及び前年)のデータに対象を絞る。
- 対象データ自体をあらかじめ「非木造共同住宅」、「木造共同住宅」、「木造一戸建て」の3つに分けて、それぞれで重回帰分析を行う。
- 地域ダミー変数は、各市区町村を独立とする。
- 「最寄り駅までの距離」など新たな説明変数を試す。

家賃関数の推計結果

- 調整済み決定係数は0.53 ~ 0.73。
- 「最寄り駅までの距離」が有意。
- 共同住宅では「建物全体の階数」や「台所の型」が有意。
- 「建築時期」による差は、一戸建てと共同住宅、木造と非木造で若干の違い。

建築時期別の家賃水準差についての考察(1)

建築時期別の家賃水準に差が生じるケース

より高価格の新物件の登場で新旧に高低差

より高品質の新物件の登場を受けて旧物件の価格が下落

旧物件そのものの物理的劣化を反映して、旧物件の価格が下落

- このほか、家賃水準の上昇には旧物件の退出効果が含まれる。

建築時期別の家賃水準差についての考察(2)

- ある時点の建築時期別の家賃水準の差は、物件固有の品質差（建築時期に関連する耐震性の違いなど）と経年変化がともに含まれているとみられる。
- 時点間で家賃水準をみた場合には、各時点の経済状況などによる年代的な差と経年変化がともに含まれているとみられる。

いずれも各要素を分解するのには困難を伴う。

今後の取組

- 今回のデータを用いて、今回の結果を更に検証・分析することが必要
 - 地域を拡大した推計や継続家賃の分析等
- 借家物件の時間的経過と家賃価格の関係を動的に分析するためには、パネルデータの活用可能性も含め検討
 - 民間のデータや、2013年から蓄積を進めている小売物価統計調査の民営家賃の個票データなど
- 建築時期別の家賃水準差の理解には賃貸住宅市場の実態や時代的背景等の理解が必要
 - 民間の市場関係者へのヒアリング等