

家計の住宅・宅地資産の価額評価方法

住宅及び宅地を対象として、世帯ごとに2024年10月末日現在で推計している。また、住宅・宅地資産に純金融資産（金融資産残高－金融負債残高）を加えて純資産総額としている。

1 住宅資産の評価方法

○ 現住居の住宅及び現住居以外の住宅（共通）

現住居の住宅の評価は、現住居が「持ち家」の世帯について算出している。

住宅の延べ床面積（㎡）×都道府県、住宅の構造別 1 ㎡当たり建築単価×住宅の構造、建築時期別残価率

- ・住宅の構造：木造、防火木造、鉄骨・鉄筋コンクリート造、その他
- ・建築単価：国土交通省「建築着工統計」（2024年）の居住専用住宅の工事費予定額及び床面積から算出
- ・残価率＝ $(1 - \pi)^n$
 - π：「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」（昭和40年大蔵省令第15号）で定められた定率法による償却率
 - n：建築時期からの経過年数

2 宅地資産の評価方法

(1) 現居住地の宅地（全国単身世帯収支実態調査の調査世帯を除く。）

現居住地の宅地の評価は、現住居が「持ち家」の世帯について算出している。

宅地の敷地面積（㎡）× 1 ㎡当たりの宅地単価×借地権割合

- ・宅地単価：国土交通省「地価公示」又は「都道府県地価調査」の 1 ㎡当たり評価額を用いて推計した各調査単位区の 1 ㎡当たり評価額（「地価公示」又は「都道府県地価調査」から、各調査単位区に近い 3 地点を抽出し、距離の逆数により加重平均して評価額としている。）
- ・借地権割合：宅地が「有償の借地」であって、住宅の構造が「木造、防火木造、その他」については0.5、同様に「鉄骨・鉄筋コンクリート造」については0.6、宅地が「有償の借地」以外の場合は1.0としている。

(2) 現居住地の宅地（全国単身世帯収支実態調査の調査世帯）

現居住地の宅地の評価は、現住居が「持ち家」の世帯について算出している。

宅地の敷地面積（㎡）× 1 ㎡当たりの宅地単価×借地権割合

- ・宅地単価：国土交通省「地価公示」又は「都道府県地価調査」の1㎡当たり評価額を用いて推計した市区町村別の1㎡当たり評価額
(全国単身世帯収支実態調査は市区町村単位で現居住地を把握しているため、「地価公示」及び「都道府県地価調査」から「住宅地、宅地見込地」を抽出し、市区町村別の中位数を計算して評価額としている。)
- ・借地権割合：宅地が「有償の借地」であって、住宅の構造が「木造、防火木造、その他」については0.5、「鉄骨・鉄筋コンクリート造」については0.6、宅地が「有償の借地」以外の場合は1.0としている。

(3) 現居住地以外の宅地

宅地の敷地面積(㎡) × 1㎡当たりの宅地単価

- ・宅地単価：国土交通省「地価公示」又は「都道府県地価調査」の1㎡当たり評価額を用いて推計した市区町村別の1㎡当たり評価額
(所在地の調査を市区町村名のみで行ったため、「地価公示」及び「都道府県地価調査」から「住宅地、宅地見込地」を抽出し、市区町村別の中位数を計算して評価額としている。)

なお、「地価公示」及び「都道府県地価調査」はそれぞれ年に1回の実施であることから、それぞれ2時点の評価額を用いて2024年10月末日の評価額となるよう時点調整を行っている。

都道府県、住宅の構造別 1 m²当たり建築単価

(単位:千円)

都道府県	木造、 防火木造	鉄骨・鉄筋 コンクリート造	その他 (ブロック造、レンガ造)
00 全 国	215	325	76
01 北 海 道	240	221	76
02 青 森 県	219	287	76
03 岩 手 県	229	282	76
04 宮 城 県	208	299	76
05 秋 田 県	215	277	76
06 山 形 県	233	183	76
07 福 島 県	218	274	76
08 茨 城 県	214	283	76
09 栃 木 県	222	282	76
10 群 馬 県	214	275	76
11 埼 玉 県	192	326	76
12 千 葉 県	207	337	76
13 東 京 都	227	413	76
14 神 奈 川 県	206	358	76
15 新 潟 県	235	282	76
16 富 山 県	235	290	76
17 石 川 県	234	323	76
18 福 井 県	223	306	76
19 山 梨 県	244	301	76
20 長 野 県	267	354	76
21 岐 阜 県	223	307	76
22 静 岡 県	225	296	76
23 愛 知 県	206	302	76
24 三 重 県	238	297	76
25 滋 賀 県	210	271	76
26 京 都 府	217	321	76
27 大 阪 府	193	306	76
28 兵 庫 県	209	291	76
29 奈 良 県	212	281	76
30 和 歌 山 県	201	289	76
31 鳥 取 県	232	249	76
32 島 根 県	249	276	76
33 岡 山 県	235	281	76
34 広 島 県	210	296	76
35 山 口 県	232	431	76
36 徳 島 県	226	266	76
37 香 川 県	225	245	76
38 愛 媛 県	223	266	76
39 高 知 県	241	331	76
40 福 岡 県	202	284	76
41 佐 賀 県	217	278	76
42 長 崎 県	218	267	76
43 熊 本 県	213	262	76
44 大 分 県	218	286	76
45 宮 崎 県	206	264	76
46 鹿 児 島 県	216	294	76
47 沖 縄 県	197	281	76

住宅の構造別耐用年数及び建築時期別残価率

	防火木造	木造	その他、 (ﾌﾞﾛｯｸ造、ﾚﾝｶﾞ造)	鉄骨・鉄筋 コンクリート造
耐用年数	20年	22年	38年	47年
償却率 (～19. 3. 31)	10. 9%	9. 9%	5. 9%	4. 8%
償却率 (～24. 3. 31)	12. 5%	11. 4%	6. 6%	5. 3%
償却率 (24. 4. 1～)	10. 0%	9. 1%	5. 3%	4. 3%

建築時期	経過年数	残 価 率			
		防火木造	木 造	その他、 (ﾌﾞﾛｯｸ造、ﾚﾝｶﾞ造)	鉄骨・鉄筋 コンクリート造
令和6年	0	1. 000	1. 000	1. 000	1. 000
5	1	0. 900	0. 909	0. 947	0. 957
4	2	0. 810	0. 826	0. 897	0. 916
3	3	0. 729	0. 751	0. 849	0. 876
2	4	0. 656	0. 683	0. 804	0. 839
平成31年/令和元年	5	0. 590	0. 621	0. 762	0. 803
30	6	0. 531	0. 564	0. 721	0. 768
29	7	0. 478	0. 513	0. 683	0. 735
28	8	0. 430	0. 466	0. 647	0. 704
27	9	0. 387	0. 424	0. 613	0. 673
26	10	0. 349	0. 385	0. 580	0. 644
25	11	0. 314	0. 350	0. 549	0. 617
24	12	0. 282	0. 318	0. 520	0. 590
23	13	0. 247	0. 282	0. 486	0. 559
22	14	0. 216	0. 250	0. 454	0. 529
21	15	0. 189	0. 221	0. 424	0. 501
20	16	0. 166	0. 196	0. 396	0. 475
19	17	0. 145	0. 174	0. 370	0. 449
18	18	0. 125	0. 153	0. 335	0. 413
17	19	0. 112	0. 138	0. 315	0. 393
16	20	0. 099	0. 124	0. 296	0. 374
15	21	0. 089	0. 112	0. 279	0. 356
14	22	0. 079	0. 101	0. 262	0. 339
13	23	0. 070	0. 091	0. 247	0. 323
12	24	0. 063	0. 082	0. 232	0. 307
11	25	0. 056	0. 074	0. 219	0. 292
10	26	0. 050	0. 067	0. 206	0. 278
9	27	0. 040	0. 060	0. 194	0. 265
8	28	0. 030	0. 054	0. 182	0. 252
7	29	0. 020	0. 040	0. 171	0. 240
6	30	0. 010	0. 030	0. 161	0. 229
5	31	0. 000	0. 020	0. 152	0. 218
4	32	0. 000	0. 010	0. 143	0. 207
3	33	0. 000	0. 000	0. 134	0. 197
2	34	0. 000	0. 000	0. 126	0. 188
元	35	0. 000	0. 000	0. 119	0. 179
昭和63年	36	0. 000	0. 000	0. 112	0. 170
62	37	0. 000	0. 000	0. 105	0. 162
61	38	0. 000	0. 000	0. 099	0. 154
60	39	0. 000	0. 000	0. 093	0. 147
59	40	0. 000	0. 000	0. 088	0. 140
58	41	0. 000	0. 000	0. 083	0. 133
57	42	0. 000	0. 000	0. 078	0. 127
56	43	0. 000	0. 000	0. 073	0. 121
55	44	0. 000	0. 000	0. 069	0. 115
54	45	0. 000	0. 000	0. 065	0. 109
53	46	0. 000	0. 000	0. 061	0. 104
52	47	0. 000	0. 000	0. 057	0. 099
51	48	0. 000	0. 000	0. 054	0. 094
昭和50年以前	49	0. 000	0. 000	0. 030	0. 058
	50	0. 000	0. 000	0. 030	0. 058

※1 残価率は、該当する年度ごとの償却率を用いて算出している。なお、償却率は税制改正により年度ごとに異なる。

※2 家計調査世帯特別調査の世帯で現住居の建築時期が「昭和以前」の残価率は、住宅の構造別に以下のとおりとした。

防火木造：0. 000、木造：0. 000、その他（ﾌﾞﾛｯｸ造、ﾚﾝｶﾞ造）：0. 076、鉄骨・鉄筋コンクリート造：0. 124

※3 住宅（現住居及び現住居以外）の建築時期が不詳の残価率は、住宅の構造別に以下のとおりとした。

防火木造：0. 000、木造：0. 000、その他（ﾌﾞﾛｯｸ造、ﾚﾝｶﾞ造）：0. 126、鉄骨・鉄筋コンクリート造：0. 188