

平成 26 年 12 月 12 日
物 価 統 計 室

民営家賃の指数作成方法について

消費者物価指数における民営家賃の指数作成方法については、借家の経年変化と家賃の品質調整に関して、当面の取組として、住宅・土地統計調査や小売物価統計調査の個票データを用いた研究分析等を行うこととする。

現在の指数作成方法

(はじめに、現在の指数作成方法について概説する。)

1. 価格の調査方法

消費者物価指数における民営家賃の指数は、小売物価統計調査の家賃調査によって得られる民営借家の家賃等によって作成している。

(1) 家賃調査の対象

家賃調査は、全国の 167 市町村を調査市町村とし、調査市町村ごとに民営借家の家賃を調査する家賃調査地区を設け、その家賃調査区内の民営借家世帯を対象としている。

(2) 抽出方法

a) 調査市町村の抽出

家賃調査の調査市町村は、小売物価統計調査における一般の価格調査と同様、都道府県庁所在市、川崎市、浜松市、堺市及び北九州市をそれぞれ調査市とするほか、それ以外の全国の市町村を人口規模、地理的位置、産業的特色などによって 116 層に分け、各層から一つずつ抽出し 167 の調査市町村を設定している。

b) 家賃調査地区、家賃調査世帯の抽出

国勢調査調査区を抽出単位とし、調査市町村ごとに所定数を確率比例抽出法により抽出し、その抽出した国勢調査調査区の区域を家賃調査地区として設定し、各家賃調査地区内に居住するすべての民営借家世帯を調査世帯として選定している。家賃調査地区数は全国で約 1,200 地区、家賃調査民営借家世帯は約 28,000 である。

表 小売物価統計調査 地域区分別民営家賃調査地区数

地域区分	調査地区数
東京都区部	54
大阪市	36
横浜市、名古屋市、京都市、神戸市	24
札幌市、仙台市、さいたま市、千葉市、広島市、福岡市	18
川崎市、北九州市	18
新潟市、静岡市、浜松市、堺市、岡山市	15
上記以外の県庁所在市	9
人口15 万以上の市	9
人口5 万以上15 万未満の市	3
人口5 万未満の市、町村	3

(3) 調査の方法

家賃調査は、原則として調査世帯を訪問し、世帯主から家賃、延べ面積等を聞きとり、一般の価格調査と同様に調査員端末に入力する方法により調査している。

また、家賃の価格特性に鑑み、調査市町村別に家賃調査地区を3群に区分し、毎月1群ずつ各群の世帯を調査することにより効率的な調査実施を行っている。

2. 指数の算出方法

消費者物価指数においては、上記1によって収集された家賃等を用いて、調査市町村別の品目別価格指数を算出している。

(1) 調査価格の扱い

a) 調査価格は、延面積及び構造により、以下の4区分に分類している。

木造小住宅 … 延面積 < 30 m² かつ 住宅の構造 = 木造

木造中住宅 … 延面積 30 m² かつ 住宅の構造 = 木造

非木造小住宅 … 延面積 < 30 m² かつ 住宅の構造 = 非木造

非木造中住宅 … 延面積 30 m² かつ 住宅の構造 = 非木造

b) 小売物価統計調査の家賃調査は、調査市町村別に家賃調査地区が3群に分けられ、毎月1群ずつ各群の民間借家世帯を調査するため、当月調査対象でない民間借家世帯は、直近の調査価格を用いている。

c) 当月空き家となった民間借家世帯は、次の入居があるまでの間は、直近の調査した家賃と延面積を当月分として代入している。

(2) 指数算式

調査市町村別に、区分(i)別の家賃及び延面積(A)を用いて3.3 m²当たりの家賃を算出する。

$$P_{t,i} = \frac{\sum_a p_{t,i,a}}{\sum_a A_{t,i,a}} \times 3.3 = \frac{\sum_{a1} p_{t,i,a1}^{\text{当月調査群}} + \sum_{a2} p_{t,i,a2}^{\text{前月調査群}} + \sum_{a3} p_{t,i,a3}^{\text{前々月調査群}}}{\sum_{a1} A_{t,i,a1}^{\text{当月調査群}} + \sum_{a2} A_{t,i,a2}^{\text{前月調査群}} + \sum_{a3} A_{t,i,a3}^{\text{前々月調査群}}} \times 3.3$$

基準時価格で除して、区分別の指数を算出する。

$$I_{t,i} = \frac{P_{t,i}}{P_{0,i}} \times 100$$

t : 比較時
0 : 基準時
A : 延面積
a : 世帯
i : 区分
q : 区分別ウエイト

区分別ウエイト(q)を用いて加重平均し、調査市町村別の品目別価格指数を算出する。

$$I_t = \frac{\sum_i I_{t,i} q_{0,i}}{\sum_i q_{0,i}}$$

現在の課題

民営借家については、一般に住居は経年的にその価値を低下させることから、こうした経年変化を家賃の計測における品質変化と捉えて調整することについて、次回基準改定に向けて、考え方を整理しておく必要がある。

これについては、小売物価統計調査の家賃調査では各家賃調査地区内に居住するすべての民営借家世帯を調査世帯としており、借家を固定した標本ではなく、調査区内しつ皆としていることから、調査区内において新築や改修された後の借家の新規の家賃は算入され、取り壊された借家等の家賃は除外されることなどにより、概念的には消費者物価指数が採用する調査標本の品質は一定に保たれていると考えられる。しかしながら、家賃指数の重要性に鑑み、実証的な研究分析と十分な検討が必要と考えられる。

当面の取組

上記 への当面の取組として、今後、下記の研究分析を進めていくこととする。

- (1) 外国の C P I における事例の研究分析
- (2) 住宅・土地統計調査の個票データを用いた研究分析
- (3) 小売物価統計調査の個票データを用いた研究分析
- (4) 民間の賃貸住宅市場の関係者や研究者へのヒヤリング ほか

なお、(3) については、2013 年 10 月より、小売物価統計調査において調査する民営借家世帯から収集する情報として「建築時期」を追加し、データの蓄積を進めている。

次回基準改定に向け、今後、上記取組で得た情報を委員の皆様へ報告しながら、民営家賃における品質調整等への対応の考え方についてご示唆いただきたい。