

小売物価統計調査 家賃調査（民営家賃）調査地区の 抽出方法の変更について（案）

令和3年12月13日
物 価 統 計 室

家賃調査（民営家賃）と消費者物価指数における民営家賃指数の関係

- 小売物価統計調査の家賃調査（民営家賃）は調査地区内の全ての民営借家※の家賃、延べ面積、建物の構造等を調査

※空き家、店舗併用住宅等を除く

- 消費者物価指数（CPI）の民営家賃指数は、家賃調査結果を用いて以下のとおり算出

⇒ **家賃調査の調査地区は、CPIの民営家賃指数の4区分を考慮して抽出する必要**

【民営家賃指数（調査市町村別）の算出方法】

- ① 世帯別の家賃及び延べ面積を用いて、次の区分別の平均価格（3.3㎡当たり）を算出

木造小住宅……延べ面積30㎡未満かつ木造

木造中住宅……延べ面積30㎡以上かつ木造

非木造小住宅…延べ面積30㎡未満かつ非木造

非木造中住宅…延べ面積30㎡以上かつ非木造

$$\text{平均価格} = \text{家賃の総計} / \text{延べ面積の総計} \times 3.3$$

- ② ①を各区分の基準時価格で除して、区分別の指数を算出

- ③ ②を区分別の構成比（注）を用いて加重平均し、調査市町村別の民営家賃指数を算出

（注）家計調査結果等から得たウエイト

家賃調査（民営家賃）における現行の調査地区の抽出方法

- 家賃調査の調査地区は、調査市町村の国勢調査調査区を用いて抽出（調査地区は原則として5年ごとに設定替え。現在は平成27年国勢調査調査区を使用）
- 平成27年国勢調査では「建物の構造」や「延べ面積」を調査していないため、代替情報を用いてCPIの民営家賃指数の4区分を考慮して国勢調査調査区を3層に層化して調査地区を抽出

【代替情報】

- ・住宅の建て方：「一戸建」、「長屋建」、「1, 2階建の共同住宅※1」を「木造」とみなす。
- ・世帯類型：「単身世帯」を「小住宅（延べ面積30㎡未満の住宅）」の世帯とみなす。

【層化基準】

都市階級	層化基準		層番号	
県庁所在市 人口15万以上市	平成27年 国勢調査 調査区	(木造住宅の多い調査区)※2 「一戸建」、「長屋建」、「1, 2階建の共同住宅※1」の割合が50%以上の調査区	1	
		(非木造住宅の多い調査区) 「一戸建」、「長屋建」、「1, 2階建の共同住宅※1」 の割合が50%未満の調査区	(小住宅が多い調査区) 単身世帯の割合が50%以上の 調査区	2
			(中住宅が多い調査区) 単身世帯の割合が50%未満 の調査区	3
人口15万未満市 町村	層化しない			

※1 平成25年住宅・土地統計調査結果において木造率が50%以上の市のみ。

※2 平成25年住宅・土地統計調査結果においては一戸建て及び長屋建における延べ面積が30㎡未満の住宅割合が低かったため、面積による区分（小住宅が多い調査区、中住宅が多い調査区）は行っていない。

家賃調査（民営家賃）の見直し（案） 1/3

- 令和2年に家賃調査の報告義務者を「世帯」から「事業所」（民営借家を賃貸する不動産管理会社等）に変更したため、国勢調査調査区を母集団とする他の標本調査との重複排除が不要に
- ⇒ 次回（令和6年1月調査開始）の調査地区設定替えにあたり
「建物の構造」及び「延べ面積」を調査する「平成30年住宅・土地統計調査」の調査区の利用を検討

【平成30年住宅・土地統計調査の抽出方法】

- ・平成27年国勢調査調査区※1を住宅の所有の関係、高齢者のいる世帯の割合等により層化※2
- ・市区及び人口1万5千人以上の町村は市区町村ごとに、それ以外の町村は都道府県ごとに、市区町村の人口規模別に調査区の抽出率を設定し、約22万調査区を抽出※2
- ・抽出された各調査区から17戸を抽出

【平成30年住宅・土地統計調査の調査事項】（家賃調査の調査地区抽出への利用を検討しているもの）

- ・建物の構造※2：木造（防火木造を除く）、防火木造、鉄筋・鉄骨コンクリート造、鉄骨造、その他
- ・床面積（延べ面積）

※1 刑務所・拘置所のある区域、自衛隊区域、駐留軍区域及び水面調査区を除く。

※2 令和5年住宅・土地統計調査においては、「住宅の所有の関係」及び「住宅の建て方」の精度確保を重視した層化への変更や、人口規模別に抽出率を設定する方法から結果精度確保に必要な調査区数を配分する方法への変更が予定されている。
また、「木造（防火木造を除く）」及び「防火木造」が統合され「木造」となる予定。

家賃調査（民営家賃）の見直し（案）2/3

- 次回の家賃地区設定替え時の抽出方法として、次の3案を検討中
- 精度向上及び実務の観点からは、案3が最有力候補
- 今後、さらに実行可能性の観点からも検討

※下線は現行からの変更点

	都市階級	利用する調査区	層化方法	メリット・デメリット
案1 (現行)	県庁所在市 人口15万以上市	<u>令和2年国勢調査調査区</u>	「建物の構造」「延べ面積」の代替情報として 国調の「住宅の建て方」、「単身世帯数」等 を用いて現行の3層に層化	
	人口15万未満市 町村		層化なし	
案2	県庁所在市 人口15万以上市	<u>令和2年国勢調査調査区</u>	① <u>平成30年住調調査区を令和2年国調調査区に接続</u> ② <u>①の調査区を住調の「建物の構造」・「延べ面積」を用いて4層に層化</u>	■メリット ・県庁所在市・人口15万以上市は、住調の利用により、CPIの家賃4区分に対応した層化が可能 ■デメリット ・住調調査区を国調調査区に接続する作業が 繁雑 (調査区の境界線も変わる可能性)
	人口15万未満市 町村		層化なし	
案3	県庁所在市 人口15万以上市	<u>平成30年住宅・土地統計調査調査区</u>	<u>住調の「建物の構造」・「延べ面積」を用いて4層に層化</u>	■メリット ・県庁所在市・人口15万以上市は、住調の利用により、CPIの家賃4区分に対応した層化が可能 ■デメリット ・人口規模により抽出単位が異なる点が、統計ユーザーに分かりづらくなる可能性
	人口15万未満市 町村	<u>令和2年国勢調査調査区</u>	層化なし	

家賃調査（民営家賃）の見直し（案） 3/3

現行の層化基準(案1)	
1	木造住宅の多い調査区
2	非木造住宅(小住宅)が多い調査区
3	非木造住宅(中住宅)が多い調査区

新しい層化基準(案2、案3)	
1	木造住宅(延べ面積30㎡未満)が多い調査区
2	木造住宅(延べ面積30㎡以上)が多い調査区
3	非木造住宅(延べ面積30㎡未満)が多い調査区
4	非木造住宅(延べ面積30㎡以上)が多い調査区

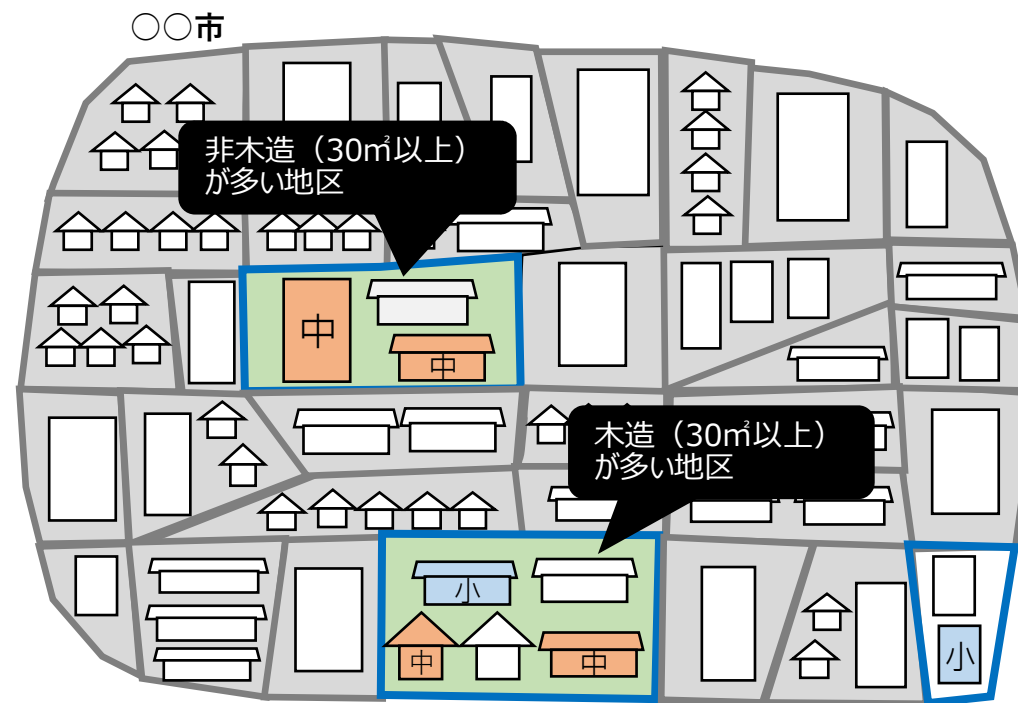
家賃調査（民営家賃）の見直し（案）イメージ

<案1（現行）>

- 国勢調査の調査区から家賃調査の調査地区を選定
 - ※ 令和3年より、報告義務者を世帯から事業者に変更したことにより、他調査のとの調査区の重複排除が不要となり、全ての国勢調査調査区から選定可能に。
- 国勢調査の情報により、調査区内の民営借家の構造・規模属性を推測して調査区を層化

<案2、案3>

- 住宅・土地統計調査の調査区（青囲み）から家賃調査の調査地区を選定
- 住宅・土地統計調査の情報により、調査区内の民営借家の構造・規模属性別に調査区を層化



家賃調査の調査地区
(地区内の全ての民営借家が対象)

今後のスケジュール（案）

令和4年夏頃

小売物価統計調査 調査計画の変更申請

調査地区の抽出作業

令和5年3月頃

都道府県に新家賃調査地区候補の提示

都道府県における新家賃調査地区候補の現地確認等

10～12月

新家賃調査地区における重複調査

令和6年1月

新家賃調査地区における調査開始