

(平成 19 年 10 月 24 日)

SNAにおける『住宅・土地統計調査』の活用について

内閣府 経済社会総合研究所
国民経済計算部

現行の推計における活用状況

(1) ストックの推計

現行のSNAのストックの推計では、『住宅・土地統計調査』は利用していない。なお、宅地・住宅については以下のとおり推計している。

宅地

- a. 宅地ストック額の推計は、市町村別に「面積」に「単価」乗じて求めている。
 - ア) この時、面積は『固定資産の価格等の概要調書』(総務省)で求め、単価を、『地価公示』と『都道府県地価調査標準価格』(国土交通省)から求めている。
 - イ) 土地資産額としては住宅地区・村落地区の土地資産額を基本とし、固定資産税の評価額を用いて、商業地区、工業地区等の補正を行っている。
- b. 面積に関しては、『固定資産の価格等の概要調書』からほぼ漏れなく把握できていると考える。
- c. 単価については、『地価公示』『都道府県地価調査標準価格』の市町村別の平均単価により推計しており、今後、『住宅・土地統計調査』により追加的な地価情報を得られるのであれば利用の可能性を検討したい。

住宅

一般の有形固定資産と同じく、『昭和45年国富調査』をベンチマークとし、毎年の固定資本形成、減価償却等を加減して推計。

(注)『住宅・土地統計調査』の対象は住宅及び住宅等となり、床面積等は把握されているが、金額評価、単価の情報入手が課題。

(2) フローの推計

フローの推計では、以下の部分で、『住宅・土地統計調査』で把握される家賃、戸数を利用。

家計の支払う賃貸料の推計

持ち家の帰属家賃の推計

「賃金・俸給」の中の給与住宅差額家賃

今後の活用に向けて考慮すべき点(特にストックの推計)

(1) 基準年のストック額の推計

「住宅・土地統計調査」は、層化2段抽出法によるサンプル調査である。平成12年

の国勢調査調査区の中から全国平均約 4 分の 1 の調査区、約 21 万単位区を抽出している。対象は約 350 万戸。土地資産額の推計のためには単価情報が必要である。

(2) 中間年の推計について

国民経済計算では、毎年、国民貸借対照表を作成し、土地ストック推計を行っている。

「住宅・土地統計調査」を利用して土地面積ストックの推計を行った場合、当該調査は 5 年ごとの実施であるため、中間年の推計方法の検討が必要となる。

(3) 住宅ストックの推計

住宅ストックの推計に関しては、国民経済計算の枠組の中でフローとストックが整合的である必要があり、毎年の固定資本形成を積み上げてストックを推計する必要がある。

ただし、このようにして算出した住宅ストックの額を検証するデータとして、『住宅・土地統計調査』の中で住宅の市場価格を調査する、という提案は考慮に値すると考えられる。