

2020年基準における 住宅賃貸料及び持ち家の帰属家賃の推計方法の改善 (案)

令和7年9月18日

統計委員会国民経済計算体系的整備部会

内閣府経済社会総合研究所

国民経済計算部

これまでの経緯及び本日の審議

- 2020年基準改定における住宅賃貸料及び持ち家の帰属家賃の推計に関しては、従来の基準改定時の推計方法と同じく、ベンチマークとして、「令和5年住宅・土地統計調査」(調査時点2023年10月1日)を反映させることについて、2025年7月の本部会で審議いただいた。
- その際、特に家賃単価について様々なご意見をいただき、部会長より、以下のようなとりまとめをしていただいた。
 - 2020年基準改定においては、ベンチマークとして「令和5年住宅・土地統計調査」を反映することでよいが、そのうえでベンチマーク以降(2023年10—12月期以降)をどのように延長推計するかという論点はなお残る。
 - 内閣府において、帰属家賃の概念・推計手法の整理に不断に取り組む、統計局において、調査結果の丁寧な説明に努める、など今後につなげること。
- こうしたことを踏まえ、本日は、ベンチマーク以降(2023年10—12月期以降)の家賃単価の延長推計方法についてご審議いただきたい。

(※) 本資料における計数は、現時点での試算値であり、本年末の基準改定公表までに変更がありうる。

延長推計方法(案)について

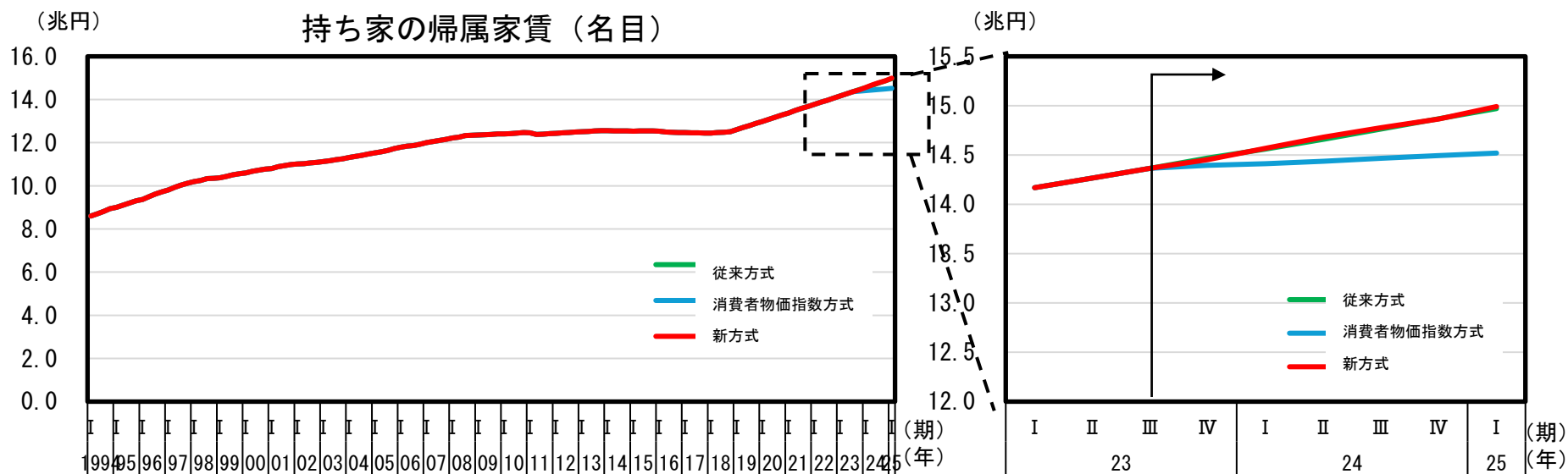
- 家賃単価の延長推計方法としては、大別して以下の3通りが考えられる。
 - ①従来どおりの延長方法とする。
 - ②消費者物価指数を用いた方法とする。
 - ③ベンチマーク間の動きを踏まえつつ、消費者物価指数、不動産価格指数等を用いた方法とする(以下「新方式」という。推計方法の詳細については添付資料1)。

①従来方式	②消費者物価指数方式	③新方式
✓ <u>CPIおよび直近の住宅・土地統計のトレンド</u>により延長推計 ✓ ベンチマーク時の家賃単価をP_0、消費者物価指数をCPI_0、以後の家賃単価をP_t、消費者物価指数をCPI_t、ベンチマーク間の住宅・土地統計調査の変化率と消費者物価指数の変化率の差分から得られるトレンドをTとすると $P_t = P_{t-1} \times \left(\frac{CPI_t}{CPI_{t-1}} + T \right) \quad (t \geq 1)$	✓ <u>CPIの伸び</u>を使って延長推計 ✓ ベンチマーク時の家賃単価をP_0、消費者物価指数をCPI_0、以後の家賃単価をP_t、消費者物価指数をCPI_tとすると $P_t = P_{t-1} \times \left(\frac{CPI_t}{CPI_{t-1}} \right) \quad (t \geq 1)$	✓ 足下における賃貸市場の価格により新規家賃の動向を捉えるため、<u>不動産価格指数(住宅総合)</u>等により延長推計 $P_t^S := \left(1 - \sum_{i=1}^t w_i \right) \cdot \left(P_0^S \cdot \frac{CPI_t}{CPI_0} \right) + \sum_{i=1}^t w_i \cdot P_i^F$ CPI_t, CPI_0: t時点、ベンチマーク時点の家賃指数(消費者物価指数) P_0^S: ベンチマーク時点のストックの価格水準(住宅・土地統計調査) P_i^F: 住替え等を考慮した借家フローの価格水準(不動産価格指数等から推計) w_i: i時点で住替え等を行った住宅の割合(住宅・土地統計調査等から推計)

- 面積については、「住宅・土地統計調査」をベンチマークとして「建築物着工統計」「建築物減失統計」(国土交通省)に基づき増減床を推計。

延長推計方法(案)に基づく試算結果の比較

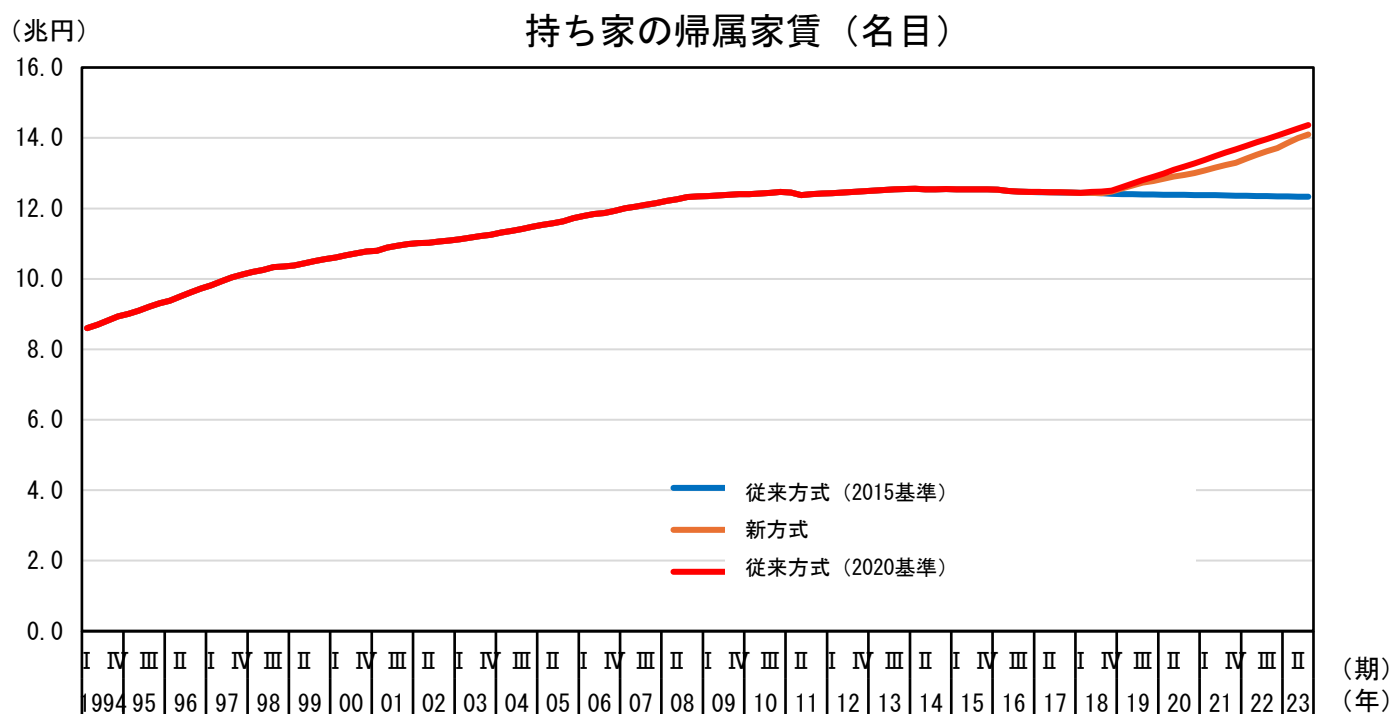
- 前頁の①従来方式、②消費者物価指数方式、③新方式による推計方法を比較。
- ①と③は同程度の結果。ただし、①は、住宅・土地統計調査結果のトレンドにより今後5年程度上昇が続いていく見込みである点に留意。③は、今後の不動産価格指数等の動きによる。
- 他方、②は、横ばいで推移。



ベンチマーク間の検証①(2018年～2023年)

- 2018年のベンチマーク以降で、新方式を用いて推計した場合の持ち家の帰属家賃を試算。
- その結果、今回のベンチマークの取り込みによる動きを一定程度捉えられており、各種統計の動向と概ね方向感が一致。

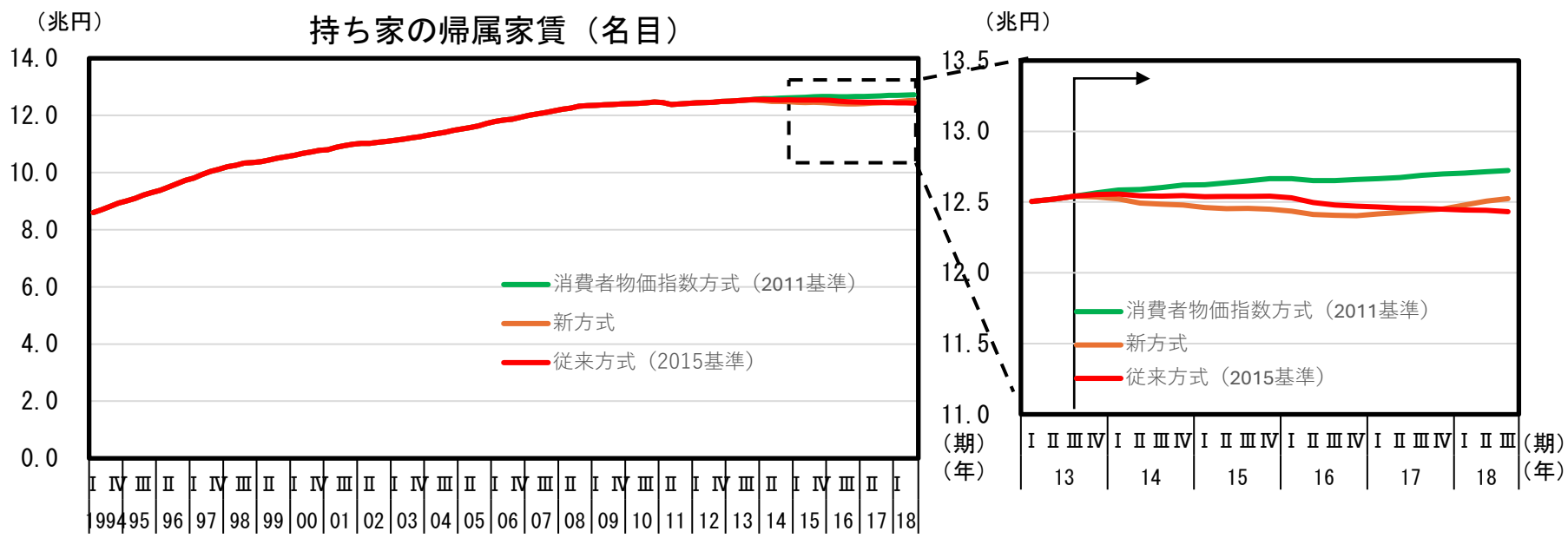
(注) 家賃単価に乗じる面積の推計に関し、ベンチマークとして使用する「住宅・土地統計調査」において、令和5年調査では、前回の平成30年調査から、持ち家の非木造比率が上昇した。これは、構造調査方法を外観調査から申告制に変更したことが影響している可能性があり(詳細は参考2)、データが遡及可能な1998年のベンチマークから非木造比率をスムージングすることで補正処理を行った。下図の従来方式(2015基準)は、別途、当該補正処理を実施した後の値。



ベンチマーク間の検証②(2013年～2018年)

● 2013年から2018年のベンチマーク間においても、新方式を用いて推計した場合の持ち家の帰属家賃を試算。

(注) 新方式の検証に当たっては、不動産価格指数の計数が2008年4月以降からの表章のため、公示地価を用いて不動産価格指数を過去に遡及して推計したものを使用。
 新方式の試算結果については、これらの遡及期間が一定の割合を占めていることに留意。
 非木造比率のスムージングについては前ページの検証と同様、補正処理済。



延長推計方法(案)についての考察

- ①～③に関しての考察は以下のとおり。借家家賃の実態の反映や将来の改定見通しを踏まえると、③の新方式を採用してはどうか。

※ただし、いずれの方式においても、実質値の変化に影響はない。

①従来方式	②消費者物価指数方式	③新方式
➤ 「住宅・土地統計調査」結果のトレンドにより、今後5年程度上昇が続くこととなる見込み。 ➤ 「住宅・土地統計調査」によるベンチマークという考え方を家賃単価に対しても適用することから、次期「住宅・土地統計調査」（2028年10月）結果を反映する必要がある。 ➤ 同調査結果次第で過去5年分の改定の可能性がある。	➤ 消費者物価指数の性質上、継続家賃の影響を強く受ける。	➤ 基準改定ごとに大規模な構造統計を利用するという考え方を維持する。 ➤ 消費者物価指数を利用する継続家賃部分と、不動産価格指数や住民基本台帳の利用を通じ、転居等による新規家賃部分を把握することが可能。これにより、実態をより反映できるのではないか。

(添付資料 1 - 1) 新方式の推計手法

- 消費者物価指数（CPI）における民営家賃、持ち家の帰属家賃に加えて、足下における賃貸市場の価格により新規家賃の動向を捉えるため、不動産価格指数（住宅総合）を利用する。
- 継続家賃に直面する住宅と、新規家賃に直面する住宅の割合を月次単位で推計し、統合して全国平均の家賃単価を作成する。
- 四半期推計では一国計の単位で推計し、年次推計では、地域別推計（※¹）により精緻化した結果を取り込んで速報期間を遡及改定。

< 推計式の概略 >

$$P_t^S := \underbrace{\left(1 - \sum_{i=1}^t w_i\right) \cdot \left(P_0^S \cdot \frac{CPI_t}{CPI_0}\right)}_{\substack{\uparrow \\ \text{継続家賃}}} + \underbrace{\sum_{i=1}^t w_i \cdot P_i^F}_{\substack{\uparrow \\ \text{新規家賃}}}$$

< 記号 >

CPI_t, CPI_0 : t 時点、ベンチマーク時点の家賃指数（消費者物価指数）

P_0^S : ベンチマーク時点の賃貸住宅ストックの価格水準（住宅・土地統計調査）

P_i^F : 住替えを考慮した賃貸住宅フローの価格水準（不動産価格指数等から推計）（※²）

w_i : i 時点で住替えが行われた住宅割合（住宅・土地統計調査、住民基本台帳等から推計）

（※¹）不動産価格指数（住宅総合）の地域別表章及び「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査（総務省）」等の人口動態を反映して推計。

（※²）家計が住替え等によって新たに直面する家賃（新規家賃）のみを捕捉している統計が存在していないことから、新規家賃と連動すると考えられる（当該期の不動産の市場での取引価格情報を基にした）不動産価格指数の動向で推計する。

その際、新規家賃によって生じる水準変化について、住替え前後の家賃水準を比較するため、住宅・土地統計調査から得られる居住期間別世帯数から算出した住替え前後の不動産価格指数の比率とする（ex. 居住期間が5年間の世帯は、5年前の不動産価格指数を基準とした水準変化とする）。

(添付資料 1 - 2) 新方式の推計手法 (推計式第 2 項の補足)

< 推計式の概略 >

$$P_t^S := \underbrace{\left(1 - \sum_{i=1}^t w_i\right) \cdot \left(P_0^S \cdot \frac{CPI_t}{CPI_0}\right)}_{\text{継続家賃}} + \underbrace{\sum_{i=1}^t w_i \cdot P_i^F}_{\text{新規家賃}}$$

$$w_t := \left(\frac{J_t}{\sum_{i=1}^{20} J_i} \right) \cdot NR_{\text{新}}$$

$$NR_{\text{新}} := \frac{U_{R5} - U_{R5_2018.9}}{U_{R5}}$$

$$P_i^F := P_0^S \cdot \frac{E_t}{R_t}$$

$$R_t := \sum_{J=A \sim D} \left(\frac{U_t^J}{\sum_{K=A \sim D} U_t^K} \right) \cdot R^J$$

< 記号 >

CPI_t, CPI_0 : t 時点、ベンチマーク時点の家賃指数 (消費者物価指数)

P_0^S : ベンチマーク時点の賃貸住宅ストックの価格水準 (住宅・土地統計)

P_i^F : 住替えを考慮した賃貸住宅フローの価格水準 (不動産価格指数等から推計)

w_i : i 時点で住替えが行われた住宅割合 (住宅・土地統計、住民基本台帳等から推計)

J_t : t 時点での都道府県内及び都道府県間移動者数 (住民基本台帳)

$NR_{\text{新}}$: 5 年間の新規入居割合 (住宅・土地統計)

U_{R5} : 入居時期が1950年以前～2023年9月の民営借家戸数 (住宅・土地統計)

$U_{R5_2018.9}$: 入居時期が1950年以前～2018年9月の民営借家戸数 (住宅・土地統計)

E_t : t 時点での不動産価格指数

R_t : t 時点での取引前の価格水準 (参照水準)

R^J : 区分 J における参照水準

U_t^J : 区分 J における t 時点の新規入居戸数
(ベンチマークから時間が経過すると、Aの割合が上昇し、その他の区分 (B、C、D) の割合が相対的に低下。)

直近ベンチマーク (2023年7～9月期) 時点で、

- ・ A: 居住期間が 0 ヶ月～2年9ヶ月 (約240万世帯)
- ・ B: 居住期間が 2年9ヶ月～7年9ヶ月 (約160万世帯)
- ・ C: 居住期間が 7年9ヶ月～12年9ヶ月 (約42万世帯)
- ・ D: 居住期間が 12年9ヶ月～ (約61万世帯)

※令和5年住宅・土地統計調査に基づき計算。

(添付資料 2) 他の統計等の概要

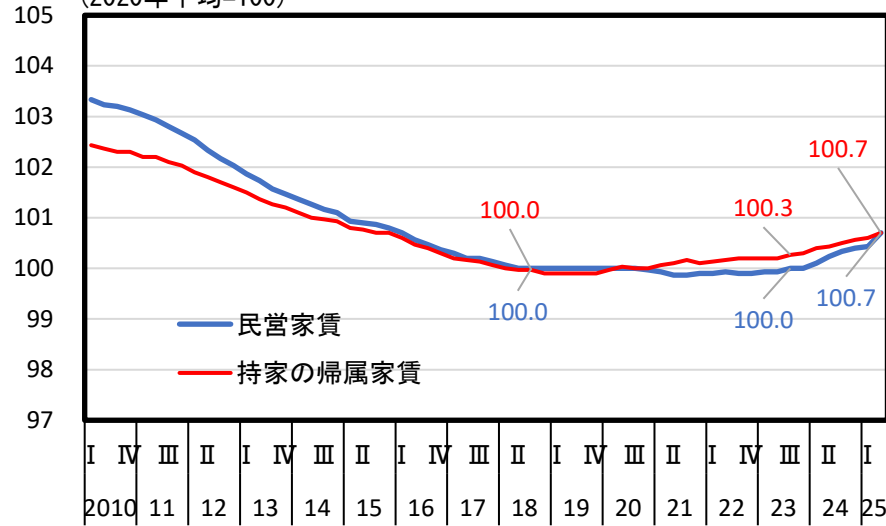
区分	公的統計			民間の指標			参考
名称	住宅・土地 統計調査 (総務省) 基幹統計	消費者物価指数 (総務省) 加工統計	不動産価格指数 (国土交通省) 業務統計	マンション賃料 インデックス (アットホーム株式 会社・三井住友トラ スト基礎研究所)	分譲マンション 賃料 (東京カンテイ)	不動研住宅 価格指数 (一般財団法人日 本不動産研究所)	募集家賃指数 (内閣府(経済財 政分析担当))
伸び率 2023/ 2018 (注)	民営家賃 9.9% 木造 13.0% 非木造 8.3%	民営家賃 0.0% 持ち家の帰属家賃 0.3%	住宅総合 20.3%	総合 東京23区 9.0% 大阪市 11.2% 福岡市 8.2%	首都圏 29.3% 近畿圏 21.0% 中部圏 12.4%	首都圏総合 28.4%	東京都 6.9%
公表	5年に一度、1948 年開始。直近は23 年10月1日調査、 24年9月公表。	毎月、1946年開始。	毎月、2015年開始。	毎四半期、2011年 開始。	毎月、2009年開始。	毎月、2015年開始。	2025年7月、経済 財政白書内及び ディスカッション ペーパーにて公表
概要	全国対象。 国勢調査区から約 20万調査区を抽出、 約340万世帯(日 本全体約5622万世 帯)対象に調査票 を配布し調査。	全国対象。 全国の国勢調査区 から約1200調査区 を抽出、約3万世 帯対象。 <u>調査区は5年ごと に入れ替える(直 近では2024年1～ 3月に見直し)。</u> なお、帰属家賃に ついては、上記で 調査した民営借家 のデータを用い、 面積・構造(木 造・非木造)を考 慮して推計し加重 平均して求める。	全国対象。 事業者が回答し た年間約30万件 の不動産の取引 価格情報(※1、 2)を基に、ヘド ニック法により 作成。 (※1)民間部門の 住宅地、戸建住宅及 びマンションの取引 (※2)住宅総合の サンプル数は月平均1 万程度	主要都市(※3)の 借家のみ対象。 <u>成約したマン ション賃料</u> を基 に、ヘドニック 法により作成。 (※3)東京23区、 東京都下、大阪市、 大阪広域、札幌市、 仙台市、埼玉東南部、 千葉西部、横浜・川 崎市、名古屋市、京 都市、福岡市	首都圏、近畿圏、 中部圏(※4)の分 譲マンションの み対象。 <u>募集家賃</u> を基に 作成。 (※4)首都圏：東 京都、神奈川県、千 葉県、埼玉県。近畿 圏：大阪府、兵庫県、 京都府、滋賀県、奈 良県、和歌山県。中 部圏：愛知県、岐阜 県、三重県。	首都圏(※5)の既 存(中古)マン ションのみ対象。 <u>成約したマン ション販売価格</u> を基に、リピー ト・セールス法 により作成。 (※5)東京都、神 奈川県、千葉県、埼 玉県	東京都の賃貸住 宅のみ対象。 住宅情報サイト 「SUUMO」 に掲載された 2016年1月から 2025年4月にお ける東京都の募 集家賃を基に、 ヘドニック法に より作成。

(注) 住宅・土地統計調査が10月1日時点の調査であることを踏まえ、他の月次又は四半期調査は各年の7-9月期同士を比較。不動産価格指数は季節調整系列を使用。

(添付資料3) 各種統計の動向①

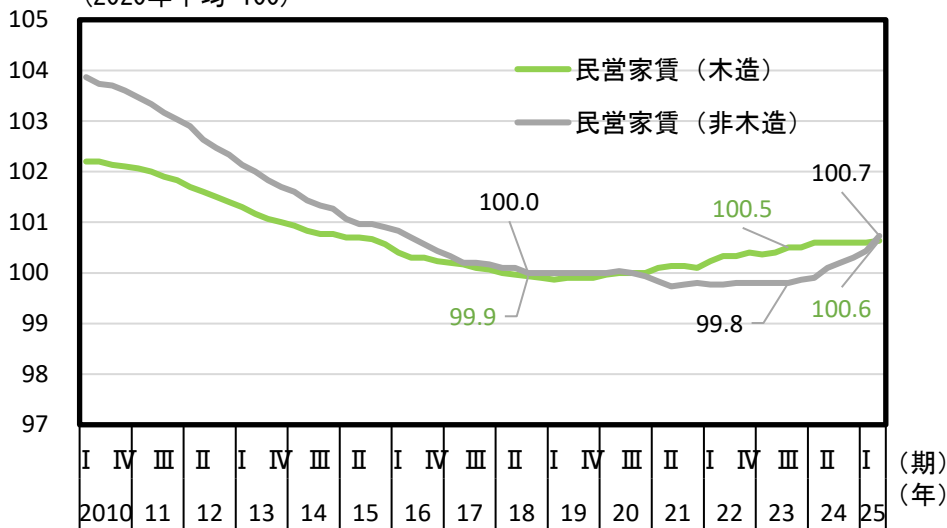
消費者物価指数

(2020年平均=100)



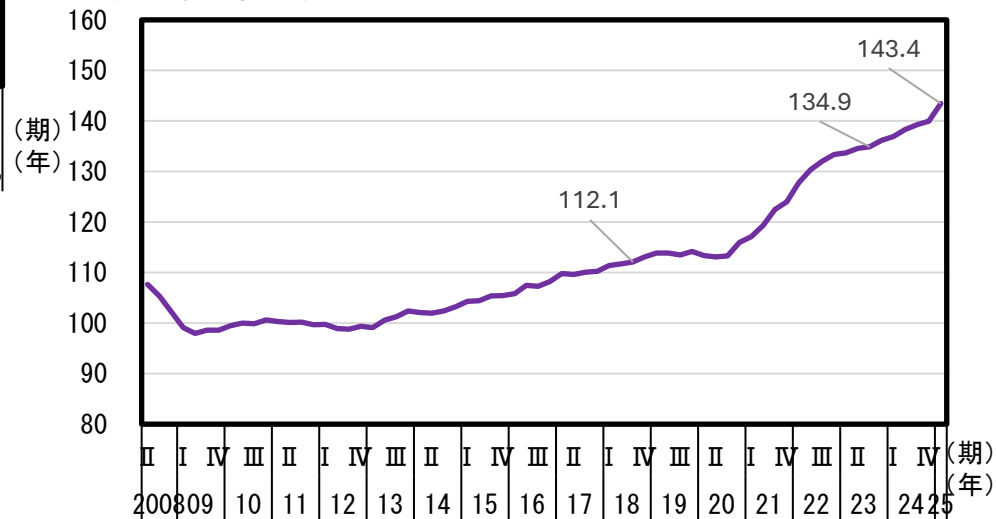
消費者物価指数

(2020年平均=100)



不動産価格指数 (住宅総合)

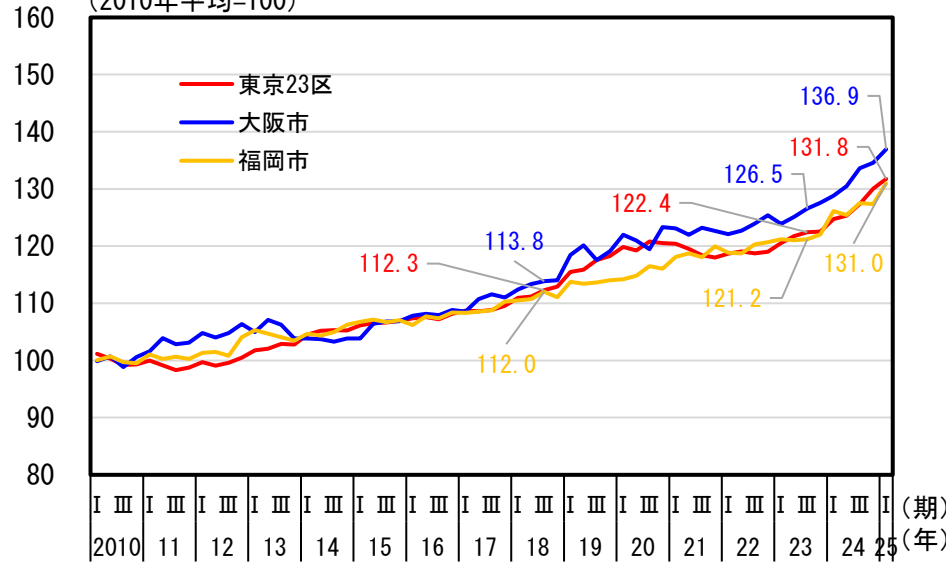
(2010年平均=100)



(添付資料3) 各種統計の動向②

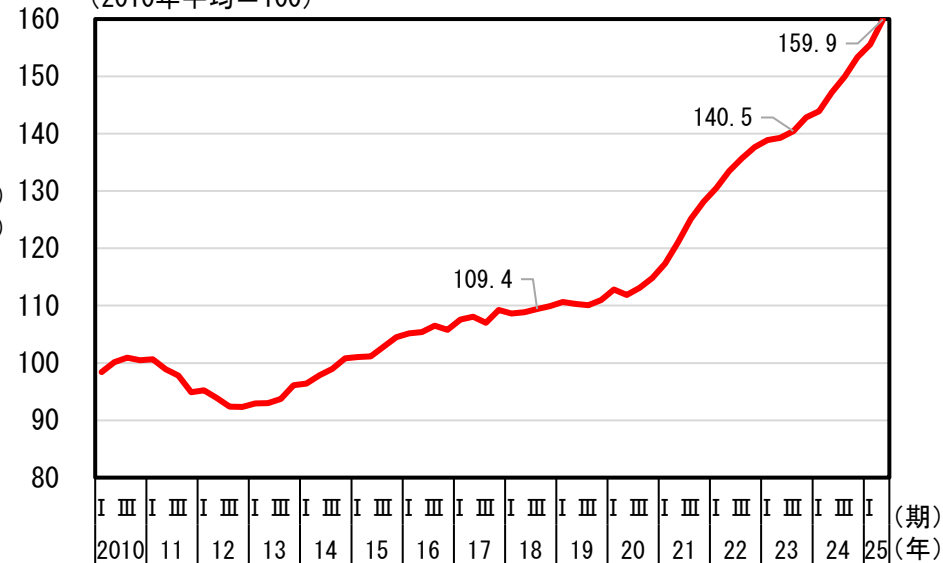
マンション賃料インデックス

(2010年平均=100)



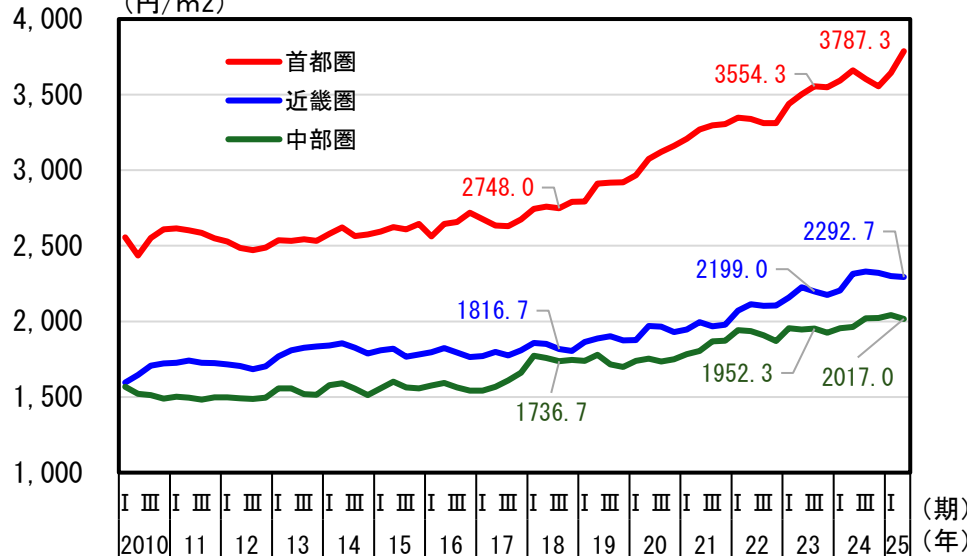
不動産住宅価格指数（首都圏総合）

(2010年平均=100)



分譲マンション賃料

(円/m²)

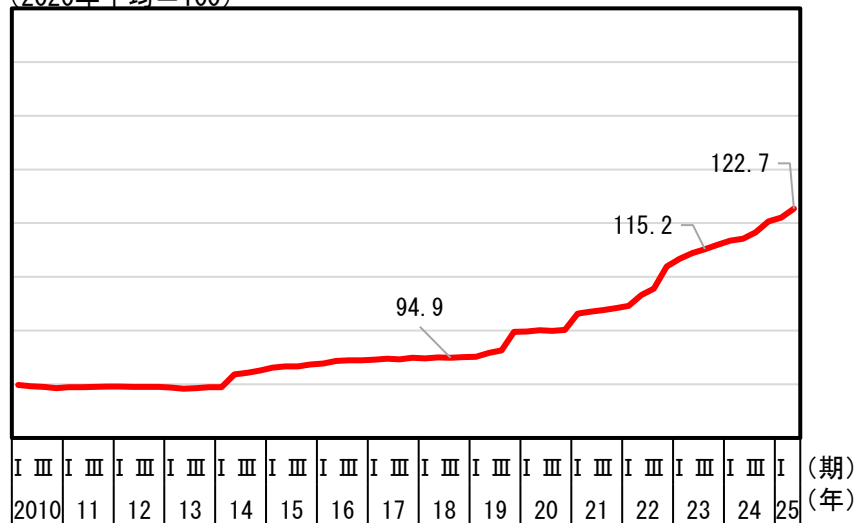


(備考) 左上図はアットホーム株式会社・三井住友トラスト基礎研究所「マンション賃料インデックス」、左下図は東京カンテイ「分譲マンション賃料」、右図は日本不動産研究所「不動産住宅価格指数」により作成。

(添付資料3) 各種統計の動向③

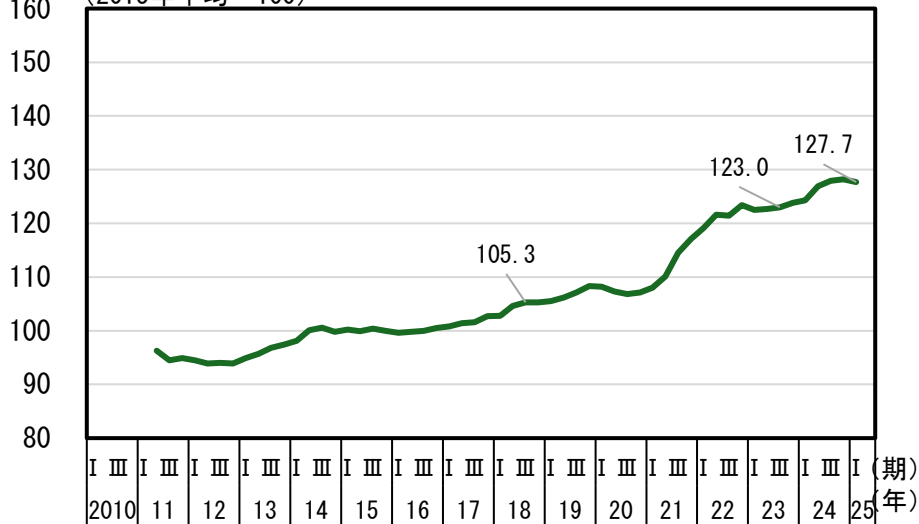
消費者物価指数（設備修繕・維持）

(2020年平均=100)



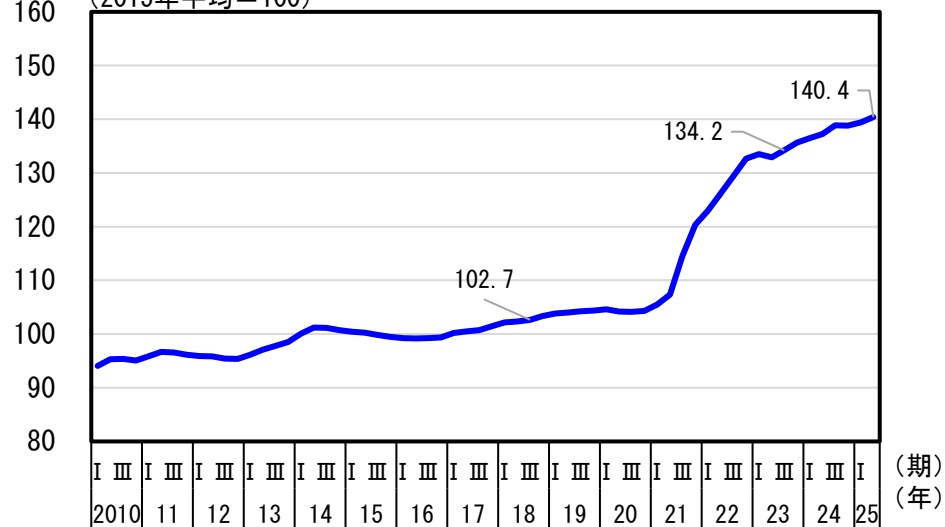
建設工事費デフレーター（住宅総合）

(2015年平均=100)



建設資材物価指数（建築部門全国平均）

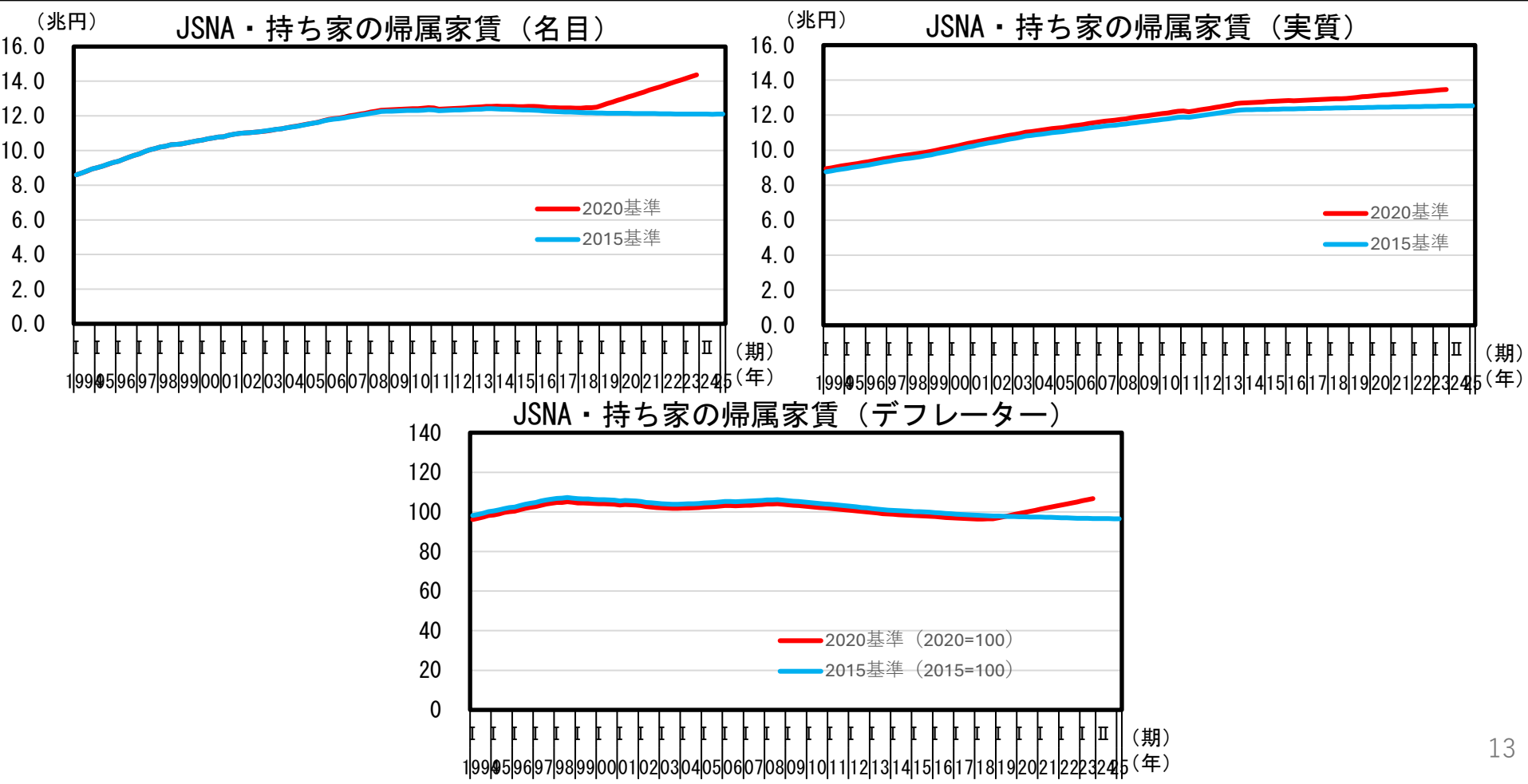
(2015年平均=100)



(備考) 左上図は総務省「消費者物価指数」、左下図は国土交通省「建設工事費デフレーター」、
右図は一般財団法人建設物価調査会「建設物価 建設資材物価指数」により作成。

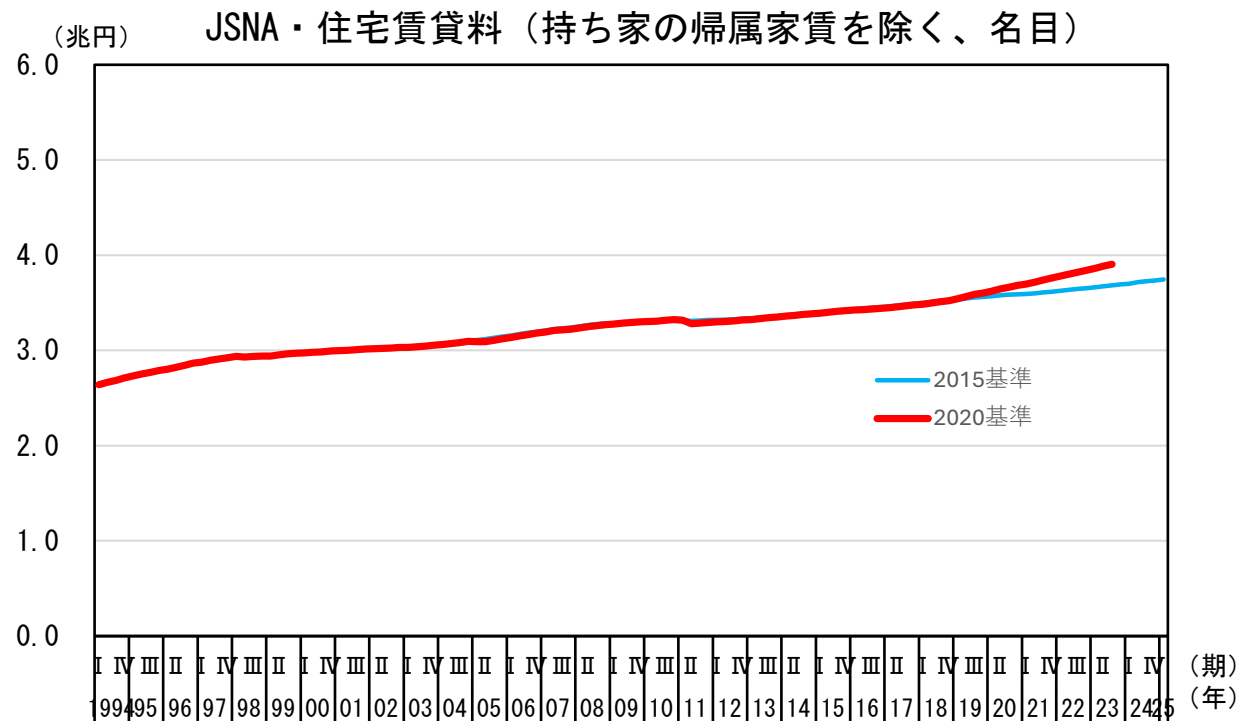
(添付資料4) JSNAの持ち家の帰属家賃（名目値・実質値・デフレーター）

- 今回の令和5年住宅・土地統計調査の反映に伴う改定の主要因は家賃の上昇のため、デフレーターが大きく上方改定する一方、実質への影響は相対的に小幅。
- なお、実質値に影響する面積に関し、ベンチマークとして使用する「住宅・土地統計調査」において、令和5年調査では前回の平成30年調査から、持ち家の非木造比率が上昇した。構造調査方法を外観調査から申告制に変更したことが影響している可能性。このため、データが遡及可能な1998年のベンチマークから非木造比率をスムージングすることで補正処理を行う。



(添付資料5) JSNAの住宅賃貸料

● ベンチマークとして「令和5年住宅・土地統計調査」を取込み、2023年にかけて上方改定。



- JSNAでは、住宅賃貸料及び持ち家の帰属家賃の推計に当たり、5年ごとに行われる「住宅・土地統計」(総務省)をベンチマークとしている。
- 具体的には、木造・非木造別に算出した総面積×1㎡当たり家賃＝総家賃として、住宅賃貸料と持ち家の帰属家賃をそれぞれ計算(参考①)。
- 調査年以外については、面積は「建築物着工統計」(国土交通省)と「建築物滅失統計」(国土交通省)でフローの動きを推計し、価格については「消費者物価指数」(総務省)の家賃単価等から推計(参考②)。

(参考①)国民経済計算推計手法解説書(年次推計編)2015年(平成27年)基準版 抄

住宅賃貸料(持ち家の帰属家賃を除く)は、『住宅・土地統計』(総務省)を基に、同統計の対象年次について木造・非木造の構造別に、住宅数、床面積、家賃単価等により推計し、それ以外の年次は、『建築物着工統計』(国土交通省)、『建築物滅失統計』(国土交通省)等による増減床分と『消費者物価指数』(総務省)の家賃単価から推計する。住宅賃貸料(持ち家の帰属家賃)は、都道府県、構造、建築時期といった属性を考慮した床面積、『住宅着工統計』(国土交通省)による持ち家比率及び民営借家の家賃単価から推計する。

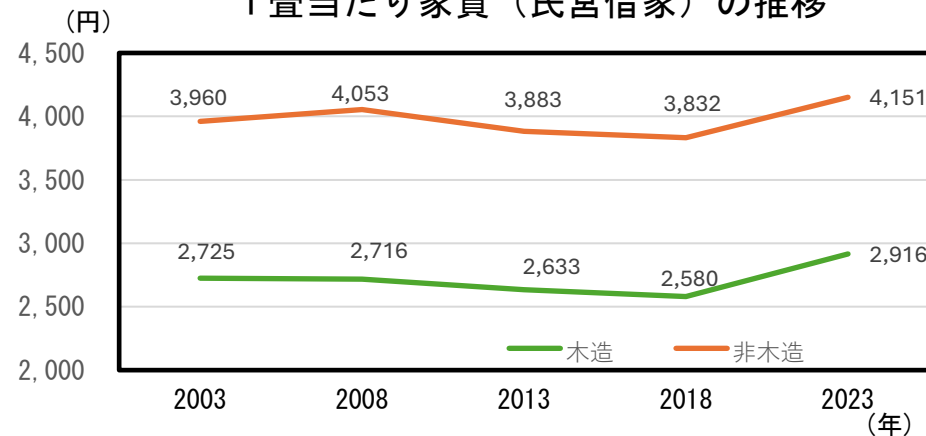
(参考②)現時点のQE・年次推計は、2018年の「住宅・土地統計」をベンチマークとしている。

2020年基準改定における対応

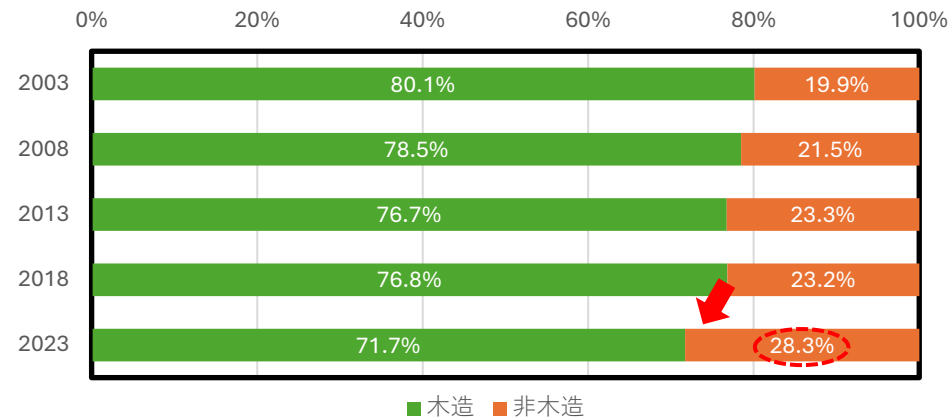
- 2020年基準改定では、2024年9月25日に公表された令和5年住宅・土地統計(2023年10月1日時点、以下「R5住調」という。)の結果を反映する。

- R5住調において、前回(2018年)調査と比較して1畳当たり家賃の上昇率(前回調査比)が民営借家(木造)で13.0%、民営借家(非木造)で8.3%(左上図、左下図)。
- 持ち家について、家賃単価の高い非木造比率が上昇(右上図、右下図)。R5住調から住宅の構造調査方法を外観調査から申告制に変更したことが影響している可能性。

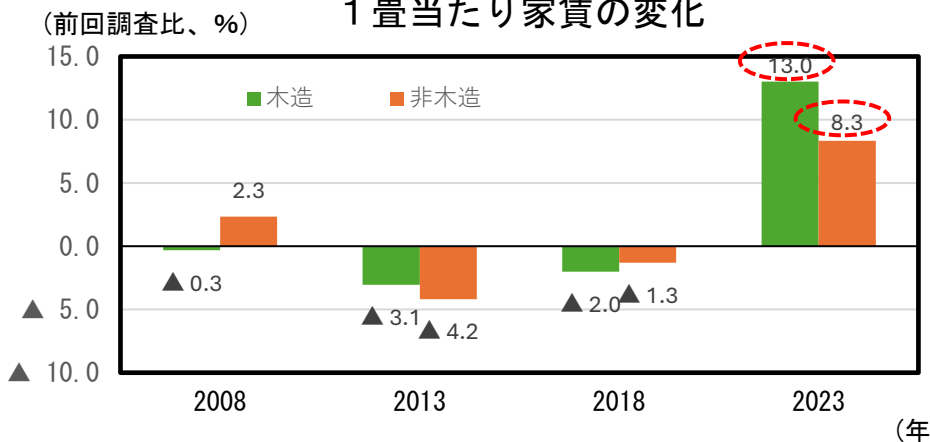
1畳当たり家賃(民営借家)の推移



持ち家の木造・非木造比率



1畳当たり家賃の変化



民営借家の木造・非木造比率

