

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10月9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

- 前回の部会(9月18日)において、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、内閣府から提示した3案をベースに審議いただいた。
- その際、特に①従来方式と③新方式について、様々なご意見をいただいた中で、①従来方式についてはトレンドの置き方を改善したものを次回の部会に示したうえで今後の延長推計方法について、成案を得ることとなった。
- こうしたことを踏まえ、本日は、④として住宅・土地統計調査のトレンドが変化する局面において、延長には慎重を期す観点から、同統計調査の2期間(2013-2023年の10年分)で推計した結果をご提示したうえで、延長推計方式についてどの案が妥当かご審議いただきたい。
- なお、③については、前回の部会で不動産価格指数を新規家賃の推計に用いることに対するご指摘があったことなどを踏まえ、今後、データの蓄積を待つとともに概念・理論の整理、推計手法のさらなる改善について引き続き検討を行うこととしてはどうか。
- また、①と④については、トレンドの変化が重要なポイントとなるため、民間のデータも含む各種指標を随時確認し、トレンド変化が起きていないか点検することとしてはどうか。

前回の部会(9/18)での主な御意見（未定稿）

【3つの延長推計方式毎の主な御意見】

方式	主な御意見
①従来方式	・ベンチマークには住宅・土地統計調査を反映させる、という従来の方法を変えないので、延長推計方式も①のままで変えなくて良いのではないかと。 ・住宅・土地統計調査における2018年から2023年にかけての家賃の高い伸びだけが反映されないよう、スミージングの観点から、トレンド項のデータ期間を①の5年分から、10年分にしてはどうか。
②消費者物価指数方式	・消費者物価指数では、最近の新規家賃の上昇傾向を捉えていないのではないかと。 ・最善でないが、③よりも、消費者物価指数で延伸する②又は①と②の折衷案が良いのではないかと。
③新方式	・不動産価格指数は、あくまで不動産の取引価格であって家賃ではないので、新規家賃と連動させるのは、仮定が強いのではないかと。 ・不動産価格指数は2008年からのしか表章がないため、新方式ではバブル期やバブル崩壊時の検証ができないというのは課題。また仮に、不動産価格が乱高下した場合に、推計された家賃が説明できない動きにならないかチェックが必要。 ・③はベストではないものの、家賃上昇又は下落といった変化を捉えることができると期待されるためベターな推計方式ではないかと。

【全般的な御意見】

- ・住宅・土地統計調査の家賃に関する結果について、2018年調査と2023年調査で変化が大きかったことから、次回2028年調査が公表されたところで、結果の検証及び推計手法について再検討を行うべきではないかと。
- ・推計に使用するかは別として、賃料に関する民間のデータを活用して検証を行ってはどうかと。

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、前回のものから④を追加した。
 - 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A」という)。
 - ④トレンドを住宅・土地統計の直近2期間分とした方法とする(以下「新方式B」という)。

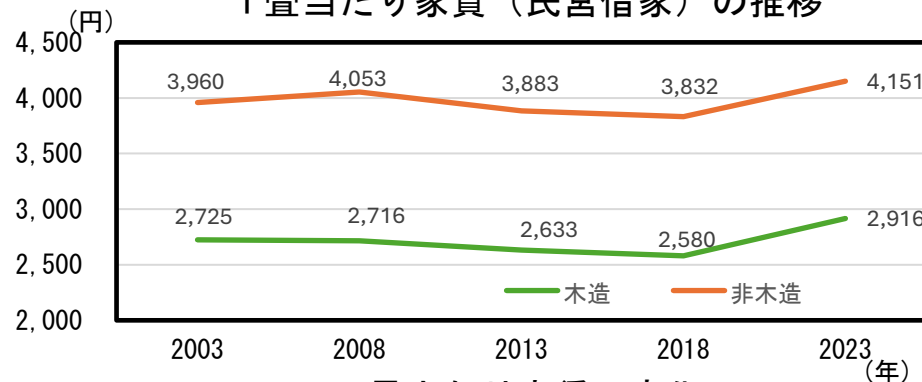
①従来方式	②消費者物価指数方式	③新方式A	④新方式B
✓ <u>CPIおよび直近の住宅・土地統計のトレンド</u>により延長推計 ✓ ベンチマーク時の家賃単価を P_0、消費者物価指数を CPI_0、以後の家賃単価を P_t、消費者物価指数を CPI_t、ベンチマーク間の住宅・土地統計調査の変化率と消費者物価指数の変化率の差分から得られるトレンドを T とすると $P_t = P_{t-1} \times \left(\frac{CPI_t}{CPI_{t-1}} + T \right) \quad (t \geq 1)$	✓ <u>CPIの伸び</u>を使って延長推計 ✓ ベンチマーク時の家賃単価を 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、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)	✓ 従来方式で使用するトレンドを、<u>直近2期間分(2013~18、18~23)の住宅・土地統計のトレンド</u>とする。 ✓ 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 $P_t = P_{t-1} \times \left(\frac{CPI_t}{CPI_{t-1}} + T \right) \quad (t \geq 1)$

- 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」「建築物滅失統計」(国土交通省)に基づき増減床を推計。

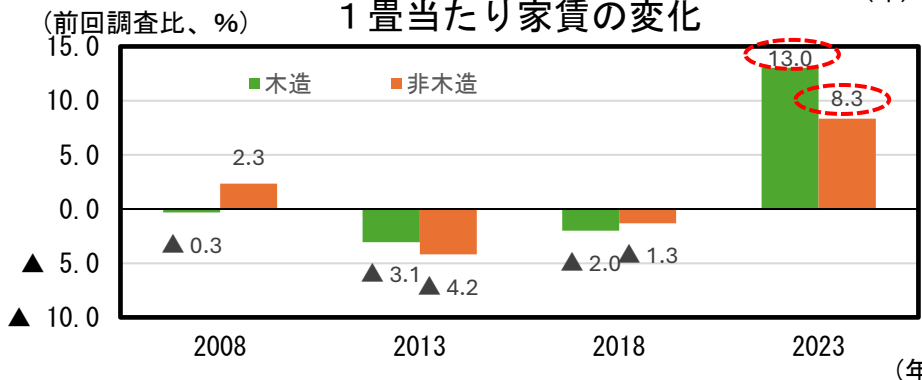
トレンドについて

- ①従来方式と④新方式Bにおけるトレンドは、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計算している。
- そのトレンドは、
 - 性質上、継続家賃の影響を強く受ける消費者物価指数の動向だけでは捉えられない新規家賃の変化
 - 家賃を取り巻く経済社会の構造変化
 等を反映する項目として整理されるとともに、ベンチマークの取り込みによる改定を抑えることを意図。
- 今回、住宅・土地統計調査の変化率そのものが過去と比べて異なること、また、住宅・土地統計調査と消費者物価指数の変化率が大きく乖離することから、従来の1期間分を取り込むのではなく、慎重を期す観点から下降及び上昇の動きを捉えた2期間分で延長するというものが④新方式Bの考え方。
- なお、トレンドの設定には、他にもHodrick-Prescott filterなどの手法が考えられるが、パラメーターの設定次第で結果が変わってくること、抽出には十分なサンプル数が必要なこと、などから実装には更なる検討が必要。

1 畳当たり家賃（民営借家）の推移

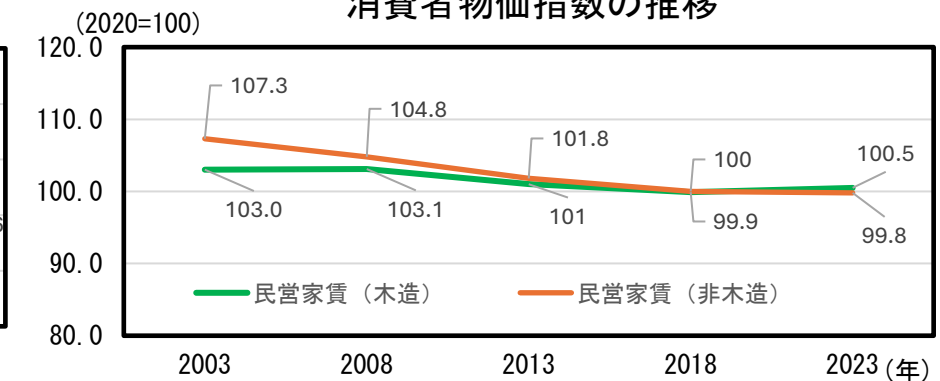


1 畳当たり家賃の変化

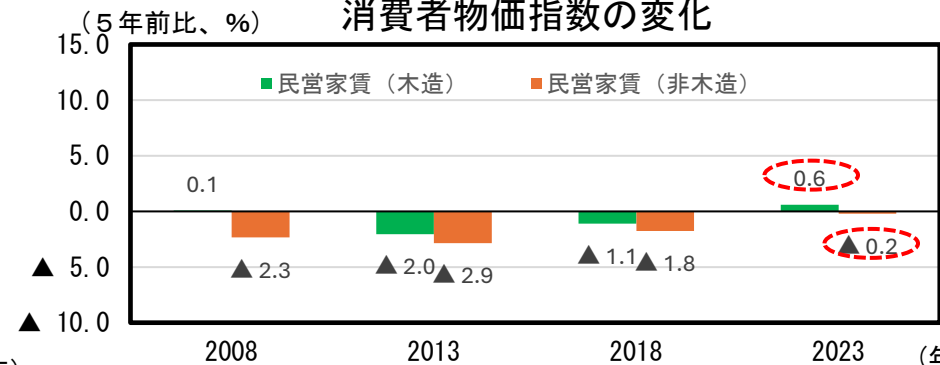


(備考) 総務省「住宅・土地統計」により作成。非木造は、鉄筋・鉄骨コンクリート造等を指す。

消費者物価指数の推移



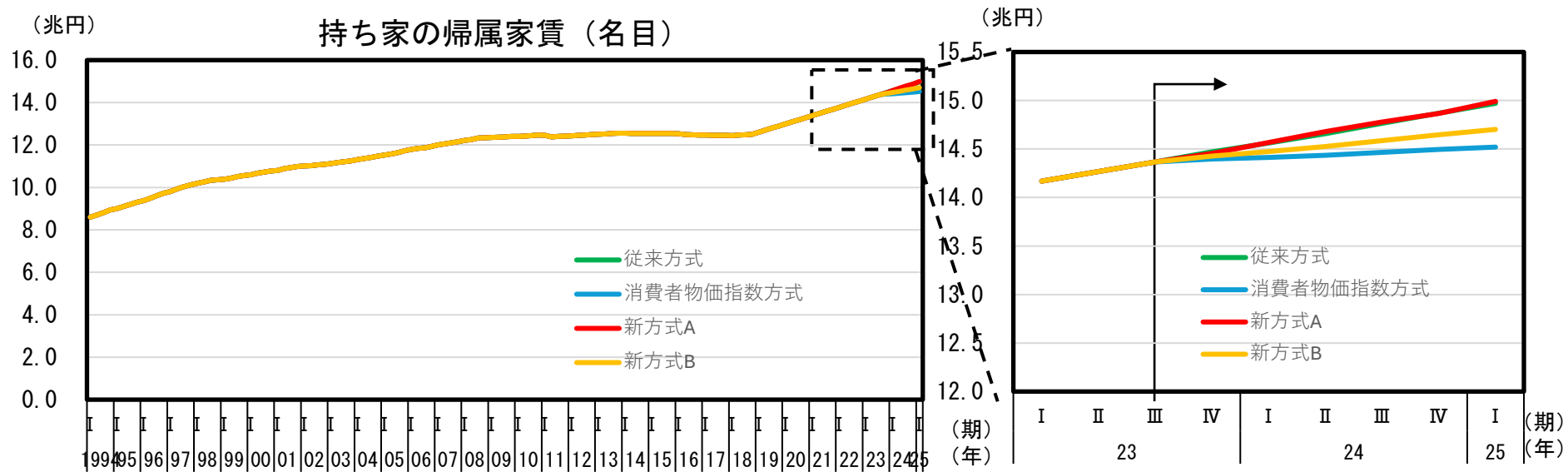
消費者物価指数の変化



(備考) 総務省「消費者物価指数」により作成（各年9月値）。現行の木造・非木造別の表章は2010年からのため、旧基準の系列をウェイト統合の上、リンク処理して延長。

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A、④新方式Bによる推計方法を比較。
- ①と③は同程度の結果。②は、横ばいで推移。④はその中間で推移。



(補足資料1)新方式Aの感応度分析

●不動産価格指数が足下(2025年3月速報)の142.1から、

(ア)2025年4月に130に下落し、以降横ばい

(イ)2025年4月に120に下落し、以降横ばい

とした場合、持ち家の帰属家賃の水準を機械的に試算。

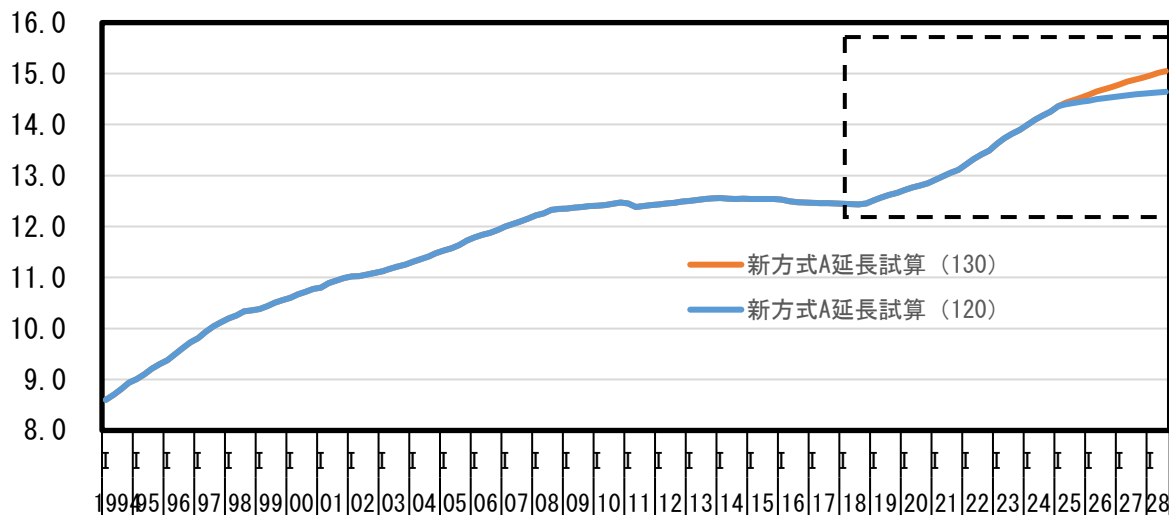
その結果、不動産価格指数が下落すると下落水準に応じて帰属家賃の上昇度合いが鈍化することが確認された。

(注) 試算に当たっては

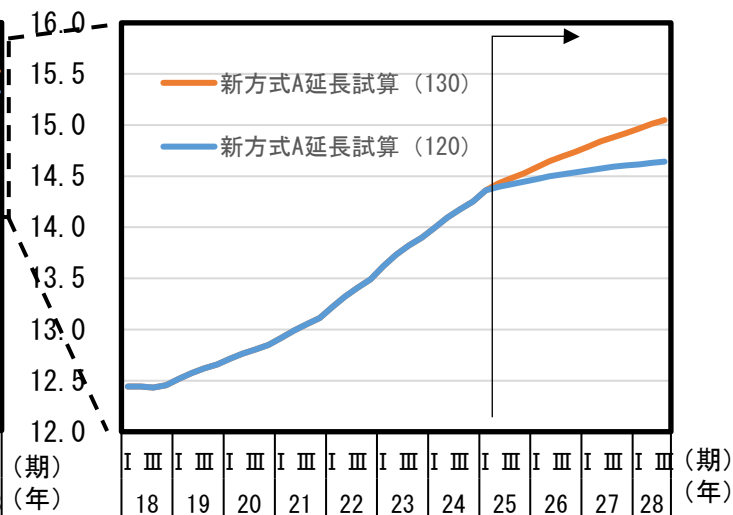
- ・価格：ストックの価格に用いる消費者物価指数は、2025年1-3月値の水準で以降横置き。
- ・面積：建築物着工統計及び建築物滅失統計によるフローの動きはゼロと機械的に仮定。

不動産価格指数による機械的延長試算

(兆円)

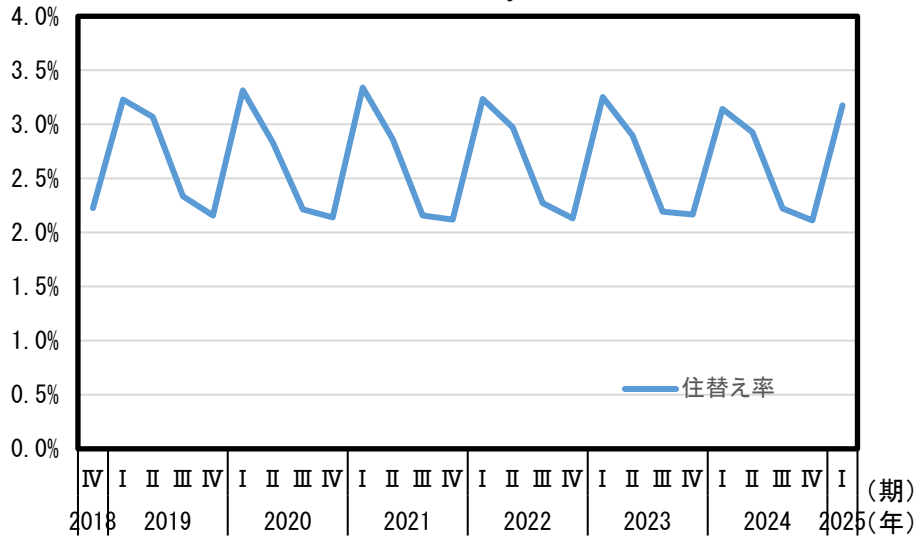


(兆円)

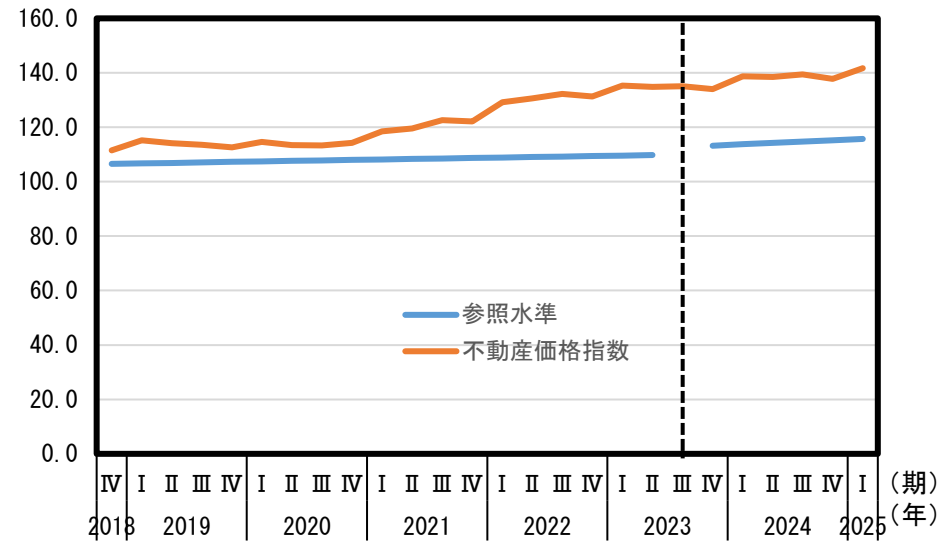


(補足資料2)新方式Aの関連データ

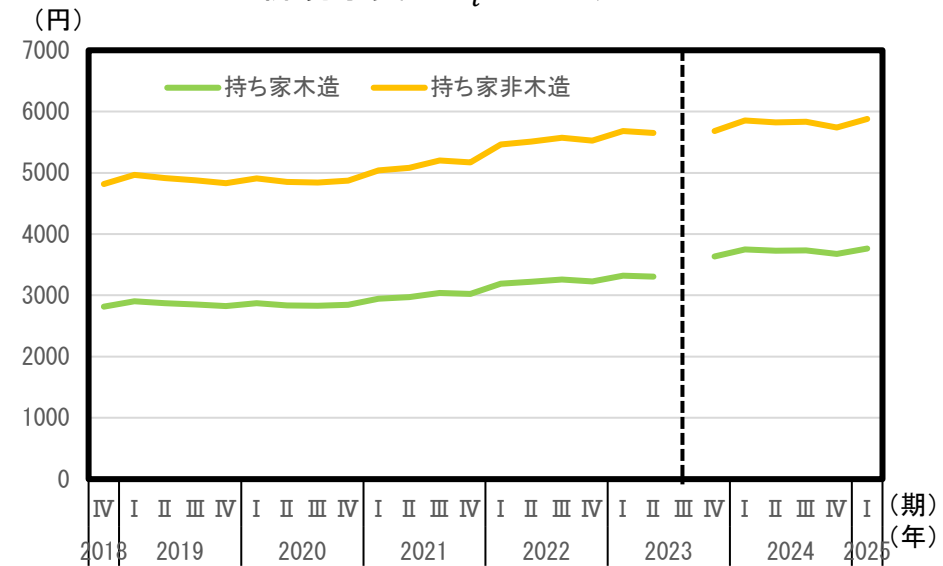
住替え率 (W_i) の動き



参照水準 (R_t)、不動産価格指数 (E_t) の動き



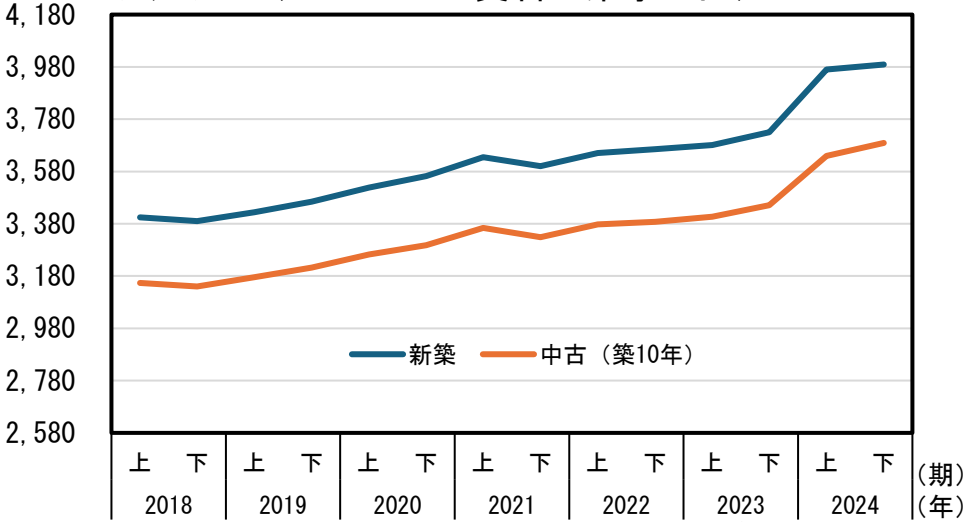
新規家賃 (P_i^F) の動き



(補足資料3)家賃関係の指標

住宅マーケットインデックス

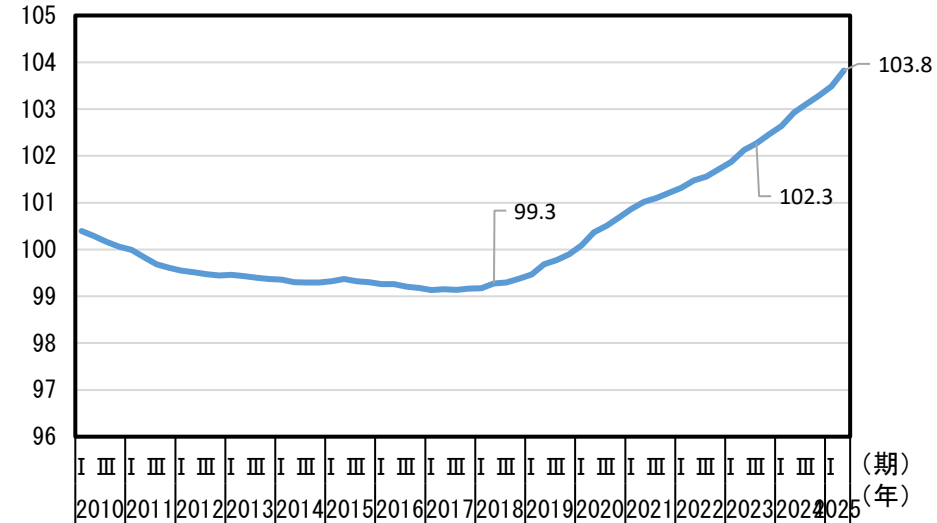
(円/㎡) (マンション賃料：東京23区)



(備考) 一般財団法人日本不動産研究所「住宅マーケットインデックス」による。
なお、当該指標は2024年下期(2025年3月公表)で調査終了している。

一橋大学・大東建託CPI方式家賃指数

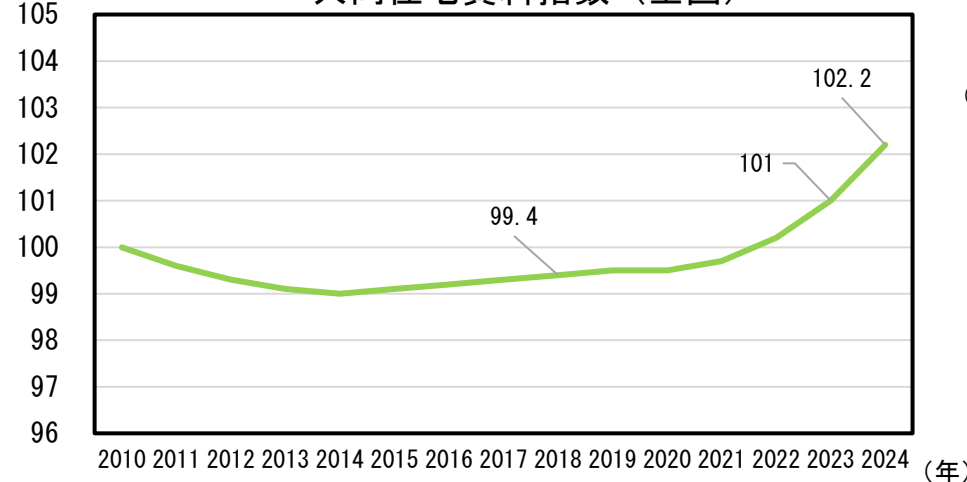
(2020年1月=100)



(備考) 一橋大学、大東建託株式会社「一橋大学・大東建託CPI方式家賃指数」による。
大東建託グループが管理する賃貸住宅の建物情報および家賃データを用いて算出したもの(2010年1月～)。

共同住宅賃料指数(全国)

(2010=100)

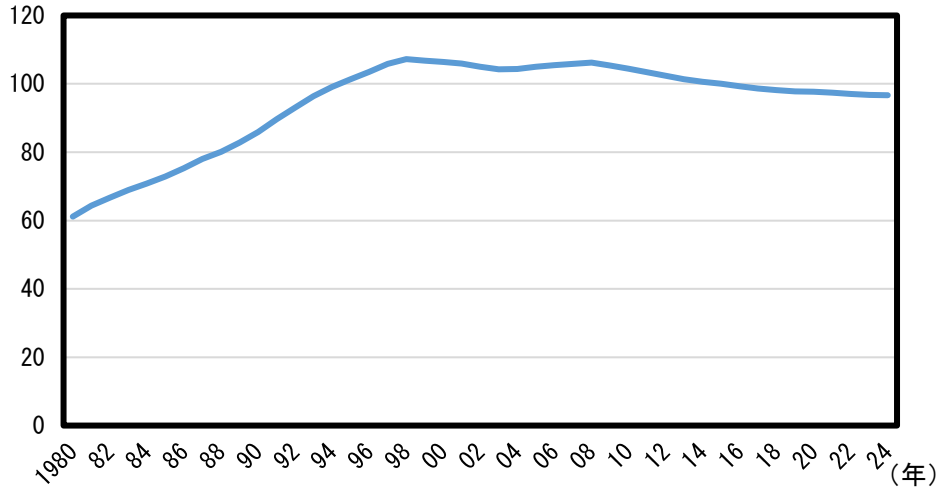


(備考) 一般財団法人日本不動産研究所「全国賃料統計」による。不動産鑑定評価手法に基づき、全国158地点で共同住宅を新規に賃貸借する場合の実質賃料(支払い賃料に保証金・敷金・権利金等の一時金の運用益・償却額を加えたもの。)を査定し指数化。

(補足資料4)持ち家の帰属家賃デフレーターの長期推移

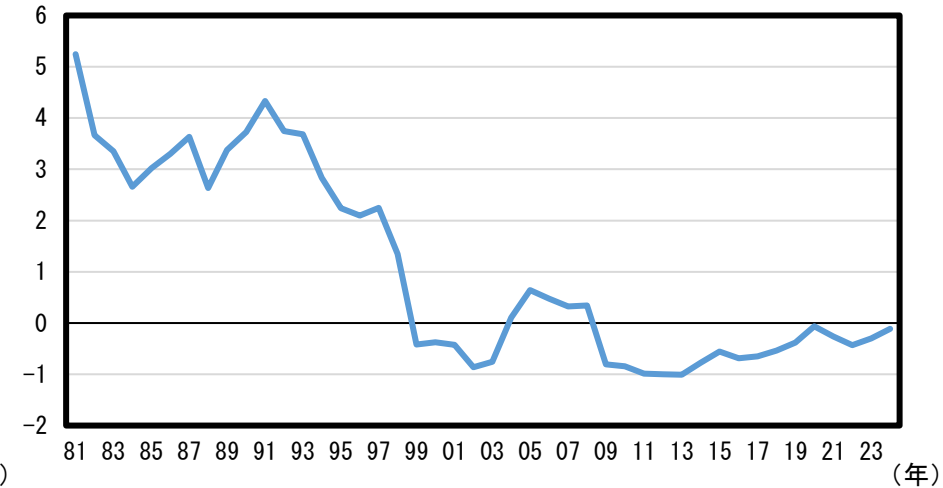
持ち家の帰属家賃デフレーター（実数）

(2015年=100)



持ち家の帰属家賃デフレーター（増加率）

(前年比、%)



(備考) 内閣府「2015年（平成27年）基準支出側GDP系列簡易遡及」による。

デフレーターについては、「家計最終消費支出」から「除く持ち家の帰属家賃」を引くことによって持ち家の帰属家賃の名目額と実質額をそれぞれ計算し、得られた名目額を実質額で除すことでインプリシットに求めた。