

家計の住宅・宅地資産の価額評価方法

住宅及び宅地を対象として、世帯ごとに2019年10月末日現在で推計した。また、住宅・宅地資産に純金融資産（金融資産残高－金融負債残高）を加えて純資産総額とした。

1 住宅資産の評価方法

○ 現住居の住宅及び現住居以外の住宅（共通）

現住居の住宅の評価は、現住居が「持ち家」の世帯について算出している。

住宅の延べ床面積（㎡）×都道府県、住宅の構造別1㎡当たり建築単価×住宅の構造、建築時期別残価率

- ・住宅の構造：木造，防火木造，鉄骨・鉄筋コンクリート造，その他
- ・建築単価：国土交通省「建築着工統計」（2019年）の居住専用住宅の工事費予定額及び床面積から算出
- ・残価率＝ $(1 - \pi)^n$
 π ：「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」（昭和40年大蔵省令第15号）で定められた定率法による償却率
 n ：建築時期からの経過年数

2 宅地資産の評価方法

(1) 現居住地の宅地（全国単身世帯収支実態調査の調査世帯を除く。）

現居住地の宅地の評価は、現住居が「持ち家」の世帯について算出している。

所有地：宅地の敷地面積（㎡）×1㎡当たりの宅地単価

借地：宅地の敷地面積（㎡）×1㎡当たりの宅地単価×借地権割合

- ・宅地単価：国土交通省「地価公示」又は「都道府県地価調査」の1㎡当たり評価額を用いて推計した各調査単位区の1㎡当たり評価額（「地価公示」又は「都道府県地価調査」から、各調査単位区に近い3地点を抽出し、距離の逆数により加重平均して評価額とした。）
- ・借地権割合：宅地が借地（地代を支払っている。）の場合、住宅の構造が「木造，防火木造，その他」については0.5，「鉄骨・鉄筋コンクリート造」については0.6を借地権割合とした。

(2) 現居住地の宅地（全国単身世帯収支実態調査の調査世帯）

現居住地の宅地の評価は、現住居が「持ち家」の世帯について算出している。

所有地：宅地の敷地面積（㎡）×1㎡当たりの宅地単価

借地：宅地の敷地面積（㎡）×1㎡当たりの宅地単価×借地権割合

- ・宅地単価：国土交通省「地価公示」又は「都道府県地価調査」の1㎡当たり評価額を用いて推計した市区町村別の1㎡当たり評価額

(全国単身世帯収支実態調査は市区町村単位で現居住地を把握しているため、「地価公示」及び「都道府県地価調査」から「住宅地、宅地見込地」を抽出し、市区町村別の中位数を計算して評価額とした。)

- ・借地権割合：宅地が借地（地代を支払っている。）の場合、住宅の構造が「木造、防火木造、その他」については0.5、「鉄骨・鉄筋コンクリート造」については0.6を借地権割合とした。

(3) 現居住地以外の宅地

宅地の敷地面積（㎡）×1㎡当たりの宅地単価

- ・宅地単価：国土交通省「地価公示」又は「都道府県地価調査」の1㎡当たり評価額を用いて推計した市区町村別の1㎡当たり評価額
(所在地の調査を市区町村名のみで行ったため、「地価公示」及び「都道府県地価調査」から「住宅地、宅地見込地」を抽出し、市区町村別の中位数を計算して評価額とした。)

なお、「地価公示」及び「都道府県地価調査」はそれぞれ年に1回の実施であることから、それぞれ2時点の評価額を用いて2019年10月末日の評価額となるよう時点調整を行っている。