

**テーマ：推計方法の変更でGDPが減る！？**

発表日：2005年11月30日（水）

～持ち家の帰属家賃推計方法の変更で名目GDPの水準は数兆円減少か～（No. N-67）

 第一生命経済研究所 経済調査部  
 担当 副主任エコノミスト 新家 義貴  
 TEL:03-5221-4528

(要旨)

- 12月に公表予定である平成16年度SNA確報と基準改定において、持ち家の帰属家賃の推計方法が大きく変更される。日本の持ち家の帰属家賃の水準は国際的に見ても高く、過大推計の可能性がかねてから指摘されていた。
- 現在の持ち家の帰属家賃の推計方法では、まずベンチマークとなる値を1㎡当たりの全国平均家賃に総床面積と持ち家面積比率を乗じることによって求めている。しかし、この方法では持ち家と借家の属性の違いを考慮せずに全国の平均家賃を単純に用いているため、過大推計の可能性が高い。
- 新推計方法では、ベンチマークの推計に際して「所在地（都道府県別）」「構造（木造、非木造）」「建築時期（7区分）」の属性をそれぞれ考慮することになった。これにより、これまでの過大推計が是正されることが期待される。
- 内閣府経済社会総合研究所の仮試算値によると、持ち家の帰属家賃は1998年（暦年）時点で、従来の推計方法では48兆円だったものが、新推計方法では41兆円程度になるとされている。率にして15%程度、額にすると7兆円もの下方修正だ。直近時点においてどの程度の乖離があるかは分からないが、少なくとも数兆円規模で名目GDPの水準が下方修正される可能性は高い。

## ○ SNAの推計方法が一部変更

11月24日に、内閣府経済社会総合研究所から「『平成16年度国民経済計算確報および平成12年基準改定作業結果』利用上の注意について」という文書が公表された。この文書では、いくつかの推計方法の変更についてアナウンスされている。これについては、世間ではほとんど注目されず、エコノミストの間でも無視されているような状況なのだが、実はかなり大きな変更を含んでいる。

本稿で注目するのは「持ち家の帰属家賃」の推計方法の改定だ。結論から言うと、この推計方法の改定によって、名目GDPの水準は現在公表されているものと比較して数兆円単位で減少する可能性が高い。なぜ推計方法が改定されたのか、なぜGDPの水準が下方修正されるのか。以下ではその理由について、内閣府が公表している資料等を元に、できるだけ分かりやすく解説を行うことにしたい。

## ○ 過大推計の可能性がある持ち家の帰属家賃

現在公表されている国民経済計算ベースの持ち家の帰属家賃は、2004年度（速報）で53.7兆円であり、個人消費の約2割を占めている。また、名目GDP比でも1割を超えるウェイトがあり、非常に大きな規模を持つ。さらに、家賃単価が他の物価に比べて伸びが高かったことや持ち家率の高まりもあって、帰属家賃のシェアは年々高まってきた（図1）。

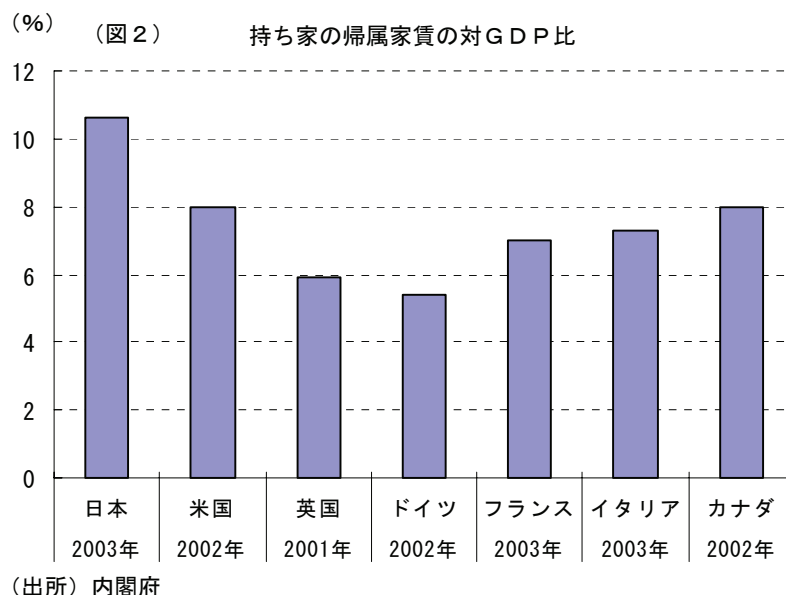
図1 持ち家の帰属家賃のシェア推移

	(%)					
	S55	S60	H2	H7	H12	H15
対GDP	6.6	7.0	7.4	8.8	9.8	10.6
対家計消費支出	12.2	13.1	14.0	16.1	17.8	19.1

(出所)内閣府

(名目値)

国際的に見ても、日本の持ち家の帰属家賃の規模は非常に大きい。図2では主要先進国における持ち家の帰属家賃の対GDP比を示しているが、これを見ると日本がかなり高いことが分かる。日本の家賃水準が他の国と比較してかなり高いことや、持ち家比率が高いことなどがその理由とされてきたが、そうした日本の特性を考慮してもなお、帰属家賃の水準は大きすぎるのではないかと、過大推計されているのではないかと、といった批判がかねてからあった。また、産業連関表や県民経済計算といった他の統計における帰属家賃の水準との乖離が大きいという問題も存在した(後述)。こうした批判に応えたものが今回の推計方法の変更である。



## ○ 帰属家賃のバイアス

家を自己所有している場合、実際には家賃を支払っているわけではないが、借家に住んでいる人と同様に住宅サービスを受けている。持ち家の帰属家賃とは、持家に住んでいる人は自ら不動産を営み、自らに家賃を支払っていると擬制したものである。

持ち家の帰属家賃は国際比較の点からも必要になる。国によって持ち家比率にはかなり差があるため、仮に持ち家の帰属家賃を計算しないとすれば、持ち家比率が高い国は家賃支出が少なく、比率が低い国では家賃支出が多くなり、正確な比較ができなくなる。また、同一の国の中でみても、長期的にみて持ち家比率が変化していく場合には、異時点間の比較を行うためにも帰属家賃を計算する必要がある。

もっとも、実際に「帰属家賃」が取引されているわけではないので、帰属家賃のデータをそのまま観察することはできない。そのため、持ち家の代替財と考えられる借家の家賃を用いて帰属家賃を推計することになる<sup>1</sup>。このように、帰属家賃は推計項目であるがゆえに、推計方法の違いによって数字に大きな違いが出る。そして今回、持ち家の帰属家賃の推計方法が変わることによって、GDPが下方修正される可能性が高いのである。

従来の持ち家の帰属家賃の推計方法を簡単に説明しよう。まず、総務省「住宅・土地統計調査」のデータを用いてベンチマークとなる値を推計し、その後、新設された住宅の床面積や減失床面積、家賃の変動などを元に延長推計を行っている。このベンチマークの推計にあたっては、1㎡当たりの全国平均家賃に総床面積と持ち家面積比率を乗じることによって求めている。

ここで、全国の平均家賃を単純に用いていることが問題になる。本来、持ち家と貸家はかなり性質が異なり、単純に貸家の平均値を持ち家に当てはめてよいものではないのだが、この推計方法では持ち家と貸家の属性の違いを考慮しないものになっていることが、持ち家の帰属家賃の過大推計をもたらすのだ。以下で具体的に述べよう。

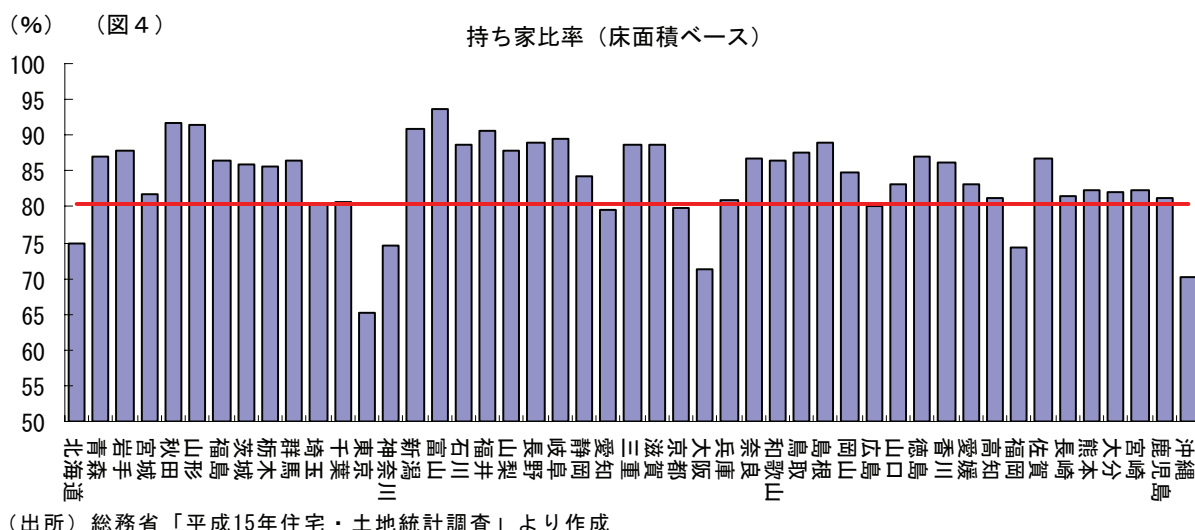
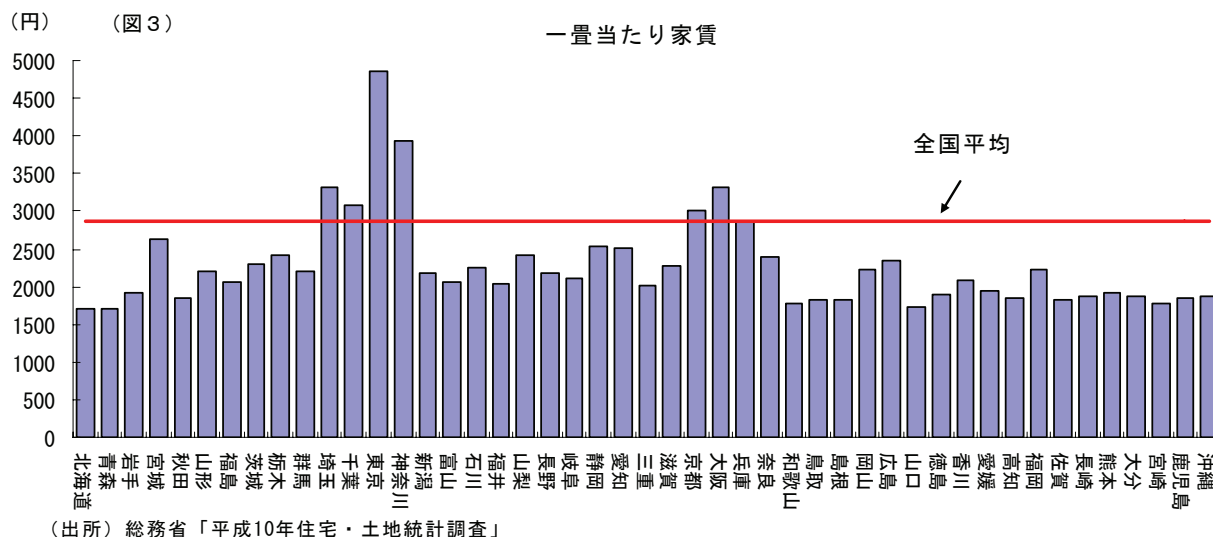
### ① 地域(都道府県別)による違い

図3は、都道府県別の単位当たり家賃を比較したものである。当然のことながら東京が突出して高く、そ

<sup>1</sup> その他、ユーザーコストを用いた推計方法なども存在する。

の他、神奈川や大阪といった一部の大都市が他の県に比べて非常に高い水準にあることが分かる。次に、図4は都道府県別の持ち家比率を比較したものなのだが、やはり東京は持ち家比率（床面積ベース）が65%程度と、全国平均の約80%と比べてかなり低く、借家の割合が高いことが分かる。

つまり、家賃が高い地域において借家の割合が高いため、全国での借家家賃の平均を求めた場合には、東京など、突出して家賃が高い一部地域の影響が大きくなり、平均値が上方向に引っ張られることになる。そのため、この平均値をそのまま用いて帰属家賃を計算すると、当然、過大に推計されることになる。



## ②住宅の構造（木造、非木造）による違い

住宅の構造も問題になる。考え方は①と同じだ。一般的に、木造と非木造を比較すれば、非木造の方が家賃はかなり高い傾向がある。そして、借家は非木造の比率が高いのに対して、持ち家は木造の比率が高い傾向にある。つまり、非木造の比率が高く、家賃も高めに算出される借家の平均家賃を、木造の比率が高い持ち家の家賃を推計する際にそのまま当てはめれば、過大推計になる可能性は極めて高い。

## ③住宅の建築時期による違い

最後は住宅の建築時期だ。住宅の建築時期によって家賃はかなり異なる。そして、借家の方が新しい傾向があるため、借家の平均家賃をそのまま用いるとやはりバイアスを生むだろう<sup>2</sup>。

<sup>2</sup> 基準改定課題検討委員会では、この地域、構造、建築時期の3つの属性のほかにも、住宅の規模などについても

今回の推計方法改定では、こうした問題点を解消するために、基準となる年次（ベンチマーク）の推計に際して「所在地（都道府県別）」「構造（木造、非木造）」「建築時期（7区分）」の属性についてそれぞれ考慮することになった。これにより、これまでの過大推計が是正されることが期待される<sup>3</sup>。

内閣府経済社会総合研究所では今年の6月に、こうした新推計方法を適用した場合の仮試算値を作成している。それによると、持ち家の帰属家賃は1998年（暦年）時点で、従来の推計方法では48兆円だったものが、新推計方法による仮試算値では41兆円程度になるとされている。率にして15%程度、額にすると7兆円もの下方修正になる。直近時点においてどの程度の乖離があるかは分からないが、少なくとも数兆円規模で名目GDPの水準が下方修正される可能性は高いだろう<sup>4</sup>。決して小さくはない規模である。

なお、今回の改定による下方修正は、帰属家賃の「水準」に関するものであり、過去に遡って全体がレベルシフトする形になると思われる。基準改定など、その他にも改定が数多くあるためはっきりしたことは言えないが、成長率の「伸び率」に関しては相対的に影響は小さいと考えられる。

今回の推計方法の改定によって、これまで過大推計されてきた帰属家賃が詳細に推計され、より正しいと思われる水準に近づいたことは高く評価すべきだろう。もっとも、変更の額が大きいため、ユーザーサイドでは一部で混乱が起こるかもしれない。具体的には、個人消費がGDPに占める比率や財政赤字のGDP比など、対GDP比に関連するものに関しては若干数値が変更になる可能性がある。そのため、ユーザーはこうした水準の訂正が起こる可能性が高いことを予め認識しておき、無用の混乱を避ける必要がある。

## ○ 求められる統計間の整合性

本稿では、帰属家賃の推計方法改定の背景と影響について簡単に述べてきた。今回の改定は望ましいものと考えられるが、統計ユーザーの立場としては、今後は是非検討を進めてもらいたい点がある。それは、統計間の整合性だ。現在、帰属家賃もしくはそれに類似する概念を公表しているものとして、国民経済計算、産業連関表、県民経済計算、全国消費実態調査があるのだが、どれもすべて値が違い、さらにその乖離は数兆円規模に及ぶ。推計方法の違いといってしまうとそれまでだが、利用者としては分かりにくいことこの上ない。今後も帰属家賃について検討を進め、統計ごとの整合性を持つ形でのさらなる発展を望みたい。

(参考文献)

- ・ 荒井晴仁（2005）「国民経済計算における持ち家の帰属家賃推計について」（内閣府経済社会総合研究所 ESRI Discussion Paper Series No.141）
- ・ 内閣府経済社会総合研究所（2005）「国民経済計算調査会議 基準改定課題検討委員会 配布資料、議事録」（内閣府HP）
- ・ 中村洋一（1999）「SNA統計入門」（日本経済新聞社）
- ・ 山崎福寿（1999）「土地と住宅市場の経済分析」（東京大学出版会）

---

考慮すべきとの指摘もあった。また、ヘドニック法を用いて家賃関数を推定する方法なども検討されたが、データ制約等から今回の改定では採用されず、今後の検討課題となった。

<sup>3</sup> 延長推計については従来の方法と大きくは変わらないが、より細分化したレベルで延長を行うことになった。

<sup>4</sup> 帰属家賃の推計方法の変更がGDPの水準下方修正要因となる一方、パッケージ型ソフトウェアが新たに計上されることはGDPの水準上方修正要因である。帰属家賃の下方改定の影響の方が大きいと思われるが、現時点でGDPの最終的な改定幅は分からない。