

# 不動産分野課題の検討状況について

---

平成30年3月13日

総合政策局情報政策課

建設経済統計調査室

# 不動産分野における生産額推計に係る課題

✓ 産業連関表の不動産分野における生産額推計に係る課題として、以下に関する検討状況を報告

- ① 非住宅売買取引の仲介手数料
- ② 分譲住宅の販売マージン
- ③ 非住宅不動産の賃料収入

<参考> S U Tタスクフォース会合において整理された課題（工程表より抜粋）

項番	課題内容(太字下線部が当面の具体的な取組)	
II(2)	<p>① <u>非住宅の売買取引の仲介手数料については、登記情報等から得られる不動産取引件数や価格情報に関するデータなどを用いた推計を検討し、可能な部分については「2015年産業連関表」における反映を目指してはどうか。</u></p>	非住宅売買取引の仲介手数料
	<p>② <u>分譲住宅の販売マージンについては、「産業連関構造調査(不動産投入調査)」や企業決算データの活用、非住宅不動産の賃料収入については、よりカバレッジが広い「法人土地・建物基本調査」(賃貸面積比率、空室率等)などの活用、によって、精度向上を図ることを検討することが望ましい。</u></p>	分譲住宅の販売マージン
	<p>・なお、上記の既存データによる対応が難しい場合には、「経済センサス」での調査項目の追加(仲介手数料収入、売買・販売マージン)なども、検討の視野に入れてはどうか。          ・また、上記①、②については、中間年の生産額推計が困難となる可能性がある。その際には、「ビジネスサーベイ」での調査項目の追加などを検討する。</p>	非住宅不動産の賃料収入

# 生産額推計の現状と改善に向けた取組

## (①非住宅売買取引の仲介手数料)

意見取りまとめ	課題	非住宅売買における仲介手数料が現行「産業連関表」では計上されていない
	見直しの方 向性	非住宅の売買取引の仲介手数料については、登記情報等から得られる不動産取引件数や価格情報に関するデータなどを用いた推計を検討する
現状整理と取組	現状	非住宅の売買取引については、市場における取引件数や価格の把握が困難であるため、産業連関表への計上は行われていない
	改善に向けた取組	近年、国土交通省が登記情報等を基にアンケート取得・公表している不動産取引データを基に、非住宅売買取引における仲介手数料を推計する

# 生産額の推計方法

## (①非住宅売買取引の仲介手数料)

- ✓ H23年産業連関表までは生産額推計の対象外。H27年産業連関表より新たに生産額の推計を検討
- ✓ 国土交通省が公表するアンケートの結果データを基に、取引件数や価格を推計

### 非住宅の売買仲介手数料

||

取引件数

取引価格(平均)

仲介手数料率

非住宅不動産(事務所、店舗等)の売買取引件数

非住宅不動産(事務所、店舗等)の平均売買取引価格

市場取引における実質手数料率を設定

近年、国土交通省が登記情報等を基にアンケート取得・公表している不動産売買取引件数や価格データから推計

事業者ヒアリングより

# 生産額推計に係る現状と改善に向けた取組 (②分譲住宅の販売マージン)

意見取りまとめ	課題	「不動産仲介・管理業」における分譲住宅の販売マージン（販売手数料）の推計精度に課題がある
	見直しの方 向性	「産業関連構造調査（不動産業投入調査）」や企業決算データの活用を検討する
現状整理と取組	現状	「不動産仲介・管理業」における住宅分譲事業においては、売買仲介手数料に相当するマージンのみ計上。分譲事業に係る他の販売マージン（事業費のうち土地・建物購入費、建設費を除いた金額）は計上されていない
	改善に向けた取組	産業関連構造調査（不動産業投入調査）より、住宅分譲に係る事業費内訳を把握することにより、分譲住宅の販売マージンを推計する

# 生産額の推計方法

## (②分譲住宅の販売マージン)

- ✓ H23年産業連関表までは、売買仲介手数料に相当する費用のみ考慮
- ✓ H27年産業連関表より、不動産購入費・建設費を除く総事業費を販売マージンの対象とする

分譲住宅の販売マージン

||

住宅分譲に係る総事業費



販売マージン比率

分譲戸数 × 分譲価格

住宅分譲事業に係る総事業費に占める不動産購入費・建設費を除いた費用の割合

建築着工統計（国交省）  
フラット35利用者調査（(独)住宅金融支援機構）  
マンション・建売市場動向（(株)不動産経済研究所）  
世帯土地統計（国交省）等

平成27年産業連関構造調査（不動産業投入調査）

# 生産額推計の現状と改善に向けた取組

## (③非住宅不動産の賃料収入)

意見取りまとめ	課題	「不動産賃貸業」における非住宅不動産の賃料収入の推計精度に課題がある
	見直しの方 向性	非住宅不動産の賃料収入については、よりカバレッジの広い法人土地・建物基本調査（賃貸面積比率、空室率等）などの活用によって推計精度の向上を図ることを検討する
現状整理と取組	現状	非住宅不動産の賃料収入の推計においては、民間企業が公表するデータを利用しているため、対象エリアは国内主要都市に制限
	改善に向け た取組	法人土地・建物基本調査を活用し、法人が全国に所有する事務所・店舗における賃貸床面積及び空室率を把握することで、非住宅不動産の賃料収入のカバレッジ精度を高める

# 生産額の推計方法 (③非住宅不動産の賃料収入)

- ✓ 法人土地・建物基本調査を利用し、法人が全国に所有する事務所・店舗における賃貸床面積及び空室率を用いて、非住宅不動産の賃料収入を推計

## 非住宅不動産の賃料収入

||

事務所等の賃貸に供する床面積

賃貸稼働率

m<sup>2</sup>あたり賃料  
(平均)

全国の非住宅不動産(事務所、店舗等)の賃貸可能な床面積

1-空室率

非住宅不動産(事務所、店舗等)のm<sup>2</sup>あたり賃料

法人土地・建物基本調査(国交省)

三鬼オフィスレポート  
(三鬼商事(株))  
より推計