

不動産分野課題の検討状況について

平成30年10月
国土交通省

不動産分野における生産額推計に係る課題

第46回産業連関幹事会（平成30年2月22日開催）及び第8回国民経済計算体系的整備部会SUTタスクフォース会合（平成30年3月13日開催）において、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し、その推計結果を直近の産業連関幹事会で報告。

- 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

①非住宅売買取引の仲介手数料

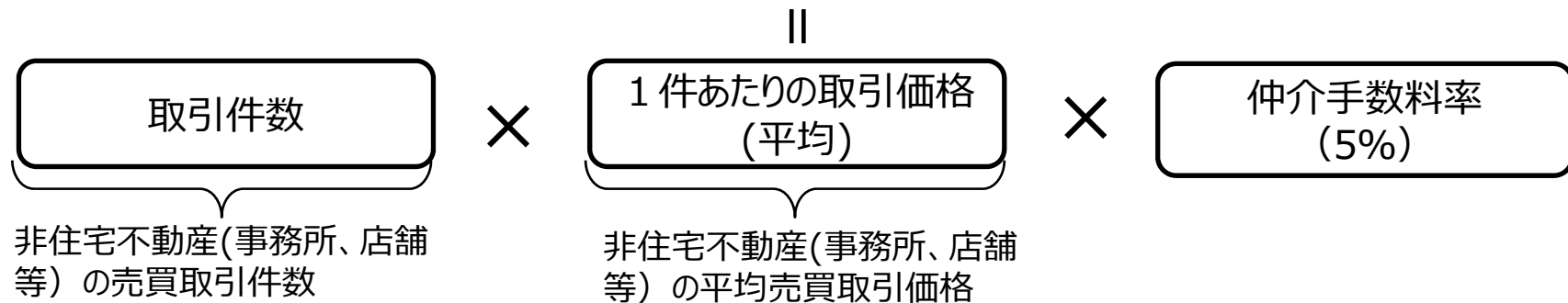
【現状】

H23年産業連関表までは生産額推計の対象外となっている。

【対応方針】

H27産業連関表から国土交通省が作成している不動産価格指数の推計に利用しているデータ等を用いて、非住宅売買取引における仲介手数料を推計する。

非住宅の売買仲介手数料 (995億円) (※確定したものではない。)



・不動産価格指数

年間約30万件の不動産の取引情報をもとに、全国・ブロック別・都市圏別・都道府県別に不動産価格の動向を指数化した「不動産価格指数」を毎月公表している。

国土交通省が実施する「不動産の取引価格情報提供制度」により蓄積された取引価格情報等を活用し、個別物件の属性を調整して推計した指数。

・不動産の取引価格情報提供制度

不動産市場の信頼性・透明性を高め、不動産取引の円滑化、活性化を図ることを目的とし、不動産の実際の取引価格等に関する情報を提供する制度。

取引毎に取引価格、取引時期、床面積等の情報が蓄積され、ホームページで公表されている。

②分譲住宅の販売マージン

【現状】

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を計上し、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、建設工事費を除いた金額）は計上されていない。

【対応方針】

H27年産業連関表から土地・建物購入費、建設工事費を除く総事業費を分譲住宅の販売マージンの対象とし、分譲住宅の販売マージンを推計する。

分譲住宅の販売マージン（2兆115億円）（※確定したものではない。）

住宅分譲に係る総事業費
(分譲戸数 × 分譲価格)

×

販売マージン比率（25.4%）

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）
全国マンション市場動向（(株)不動産経済研究所）
土地基本調査（国交省）等を使用し推計。

平成27年産業連関構造調査（不動産業投入調査）を使用し、住宅分譲事業に係る総事業費に占める土地・建物購入費、建設工事費を除いた費用の割合を推計。

③非住宅不動産の賃料収入

【現状】

対象エリアが国内主要都市に制限されているデータを使用しているため、「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。

【対応方針】

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・店舗等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する。

非住宅不動産の賃料収入（8兆9692億円）（※確定したものではない。）

||

事務所等の賃貸に供する床面積

×

賃貸稼働率
(1-空室率)

×

m²あたり賃料
(平均)

×

12

法人土地・建物基本調査等から全国の非住宅不動産(事務所、店舗等)の賃貸可能な床面積を推計。

法人土地・建物基本調査から空室率を推計。

三鬼オフィスレポート(三鬼商事(株))等から非住宅不動産(事務所、店舗等)のm²あたり賃料を推計。

1年
(12箇月分)

【参考資料】

- 「公的統計の整備に関する基本的な計画」(平成30年3月6日 閣議決定)
別表 今後5年間に講ずる具体的施策
「第2 公的統計の整備に関する事項」部分

項目	具体的な措置、方策等	担当府省	実施時期
イ 生産面を中心に見直した国民経済計算への整備	非住宅の売買取引の仲介手数料について、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平成27年産業連関表における反映を目指す。	国土交通省	次回産業連関表作成時(平成31年度(2019年度))までに結論を得る。
	分譲住宅の販売マージンについて、「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。	国土交通省	次回産業連関表作成時(平成31年度(2019年度))までに結論を得る。