

第42回国民経済計算体系的整備部会 議事録

1 日 時 令和7年9月18日（木）9:59～10:59

2 場 所 総務省第二庁舎6階特別会議室及びWeb会議

3 出席者

【委員】

福田 慎一（部会長）、樫 浩一（部会長代理）、會田 雅人、白塚 重典

【臨時委員】

宮川 幸三

【専門委員】

斎藤 太郎、新家 義貴、滝澤 美帆、外木 好美

【審議対象の統計所管部局】

内閣府経済社会総合研究所：松多次長、尾崎国民経済計算部長

【審議協力者】

総務省、日本銀行、東京都

【事務局（総務省）】

阿南大臣官房審議官

統計委員会担当室：谷本室長、赤谷次長、松井政策企画調査官

4 議 事

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）について

5 議事録

○福田部会長 それでは、皆さんおそろいで、定刻となりましたので、これから第42回国民経済計算体系的整備部会を開催させていただきます。

本日は、菅委員、牧野臨時委員、山澤臨時委員が御欠席です。また、會田委員、滝澤専門委員がウェブからの御出席でございます。また、本日の議題に関係する基礎統計の所管部局として、総務省統計局の方にも御出席いただいております。このほかオブザーバーとして日本銀行、東京都の方にも御出席いただいております。

本日の議事は議事次第のとおりです。会議の時間を短くするため、配布資料の確認は省略させていただきます。

それでは、本日の議事に入りたいと思います。本日の議題は「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」でございます。

前回7月の第41回部会では、2020年基準改定に関する論点のうち、特に住宅賃貸料及び持ち家の帰属家賃については、私、部会長の預かりとさせていただきました。その後、関係部局と様々な議論をさせていただいた結果、2020年基準改定においては、ベンチマーク

として「令和5年住宅・土地統計調査」を反映するという事で、やむを得ないだろうということになりました。ただ、引き続き内閣府及び関係する総務省統計局では御検討いただくということをお願いいたしました。ただ、ベンチマークをそのようにした上でも、更にそのベンチマーク以降、どのように延長推計するかという論点が残っているところです。

そこで、今回はこの点に関して内閣府から具体的な延長推計方法の案について御説明を頂きたいと思います。

それでは、内閣府から、よろしくお願いします。

○尾崎内閣府経済社会総合研究所国民経済計算部長 おはようございます。よろしくお願いします。

資料1の1ページ最後のポツですが、今、部会長にお話しいただいたとおり、本日はベンチマーク以降、2023年10月から12月以降の家賃単価の延長方法について御審議いただきたいと思います。と思っております。

2ページ目ですが、延長方法の案をお示ししております。①、②、③でございます。下に簡単に式等も書いておりますので、順に御紹介いたします。

①につきましては、従来どおりの延長方法で、C P I 及び直近の住宅・土地統計のトレンドにより延長推計をするというものでございます。下の式のTがトレンドですが、トレンドというのは、ベンチマーク間の住宅・土地統計の変化率と、消費者物価指数の変化率の差分を取り、ベンチマーク以降はそのトレンドとC P I の動きにより延長するというものです。

これがどのような動きかというものを見ていただきます。5ページを御覧ください。5ページのところで従来方式（2015基準）と消費者物価指数方式（2011年基準）で少し差があるかと思いますが、これがトレンド分を加味しているということでございます。

16ページを御覧ください。こちらは前回の資料ですが、2013年から2018年の動きとしては、民営家賃の木造・非木造ともに下向きトレンドがございました。このトレンドを反映したものが従来方式で、今見ていただいた5ページのところで、少し下向きになっているということでございます。

②は消費者物価指数方式ということで、これは消費者物価の動きをそのまま使うという延長方法でございます。

③が今回新たに御提案を申し上げる延長方法です。2ページの下の方に式を書いてありますが、これを詳細に説明するのが7ページと8ページです。7ページの四角の枠囲みの1ポツですが、C P I における民営家賃、持ち家の帰属家賃に加えて、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、不動産価格指数を利用するというものでございます。不動産価格指数につきましては、※2のところを御覧いただければと思いますが、家計が住替え等によって新たに直面する新規家賃のみを捉えている統計が存在していないことから、新規家賃と連動すると考えられる不動産価格指数の動向で推計するというものです。

また、不動産価格指数がどのようなものかについては、9ページの公的統計の区分の左から3つ目でございます。こちらは、年間約30万件の不動産取引価格であり、必ずしも賃

賃価格ではございません。

戻っていただきまして7ページです。全体を1項と2項に分けまして、まず、継続家賃の1項の部分ではC P Iの動きで捉えるということです。C P Iで動く部分のウェイトと、それから、2項の新規家賃で動くウェイトを考慮して全体の帰属家賃を推計するというものでございます。

P_t^F というのが住替えを考慮した賃貸フローの価格水準で、次の8ページの左側にございますが、 P_0^S 掛ける R_t 分の E_t でございます。下に記号の説明を書いておりますが、取引前の価格水準と不動産価格指数の比率で新規価格を捉えることになります。

戻っていただきまして3ページですが、①、②、③の延長推計の動きを御覧いただければと思います。こちらは①、②、③の延長推計について2025年の第1四半期まで並べたものでございます。従来方式と新方式について、右側を見ていただきますとほぼ重なっていて、同程度の結果となっております。この違いですが、①の従来方式は、住宅・土地統計調査結果のトレンドによって推計いたしますので、今後5年間上昇が続いていくということになります。また、C P Iのトレンドは今フラットなので、2018年から2023年の上向きの動きをそのまま使うことになります。

一方で、③の新方式は2025年までは①の従来方式とほぼ重なっておりますが、今後の不動産価格指数等の動きによって変わってくるかと思えます。それから、②の消費者物価指数方式は、今申し上げたとおりの動きですので、そのまま、ほぼ横ばいというふうになっております。

今申し上げたのが先行きの動きですが、過去はどのように動いていたかという検証をしております。4ページを御覧ください。まず2018年から2023年のベンチマークの間ですが、2018年から2023年のトレンドを踏まえて延長推計する2020年基準の従来方式と新方式は、動きを一定程度、捉えております。従来方式（2015基準）と新方式の差分が今度の基準改定による影響として出てくるということになります。

さらに、5ページですが、2013年から2018年のベンチマーク間の動きを、従来方式、新方式、消費者物価指数方式で捉えたものがこちらになります。消費者物価指数方式、従来方式、新方式で、同じような動きをしております。

この過去のベンチマーク間の検証等を踏まえまして、次の6ページです。こちらからの御提案として、①から③について、借家の家賃の実態の反映や将来の改定の見通しを考えると、③の方式を採用してはどうかと記載しております。まず、①の従来方式ですと、先ほども少し申し上げましたが、足下のトレンドでそのまま延長することになりますので、5年間上昇が続くのではないかと思います。ベンチマークの2028年の結果を反映して、その結果で今後5年分は改定しますよということになります。

②の消費者物価指数方式ですが、その性質上、継続家賃の影響を受けるということになります。

③の新方式ですと、不動産価格指数等の動きを踏まえて、実態がより反映できるのではないかと考えております。

7ページ、8ページ目は、先ほど御説明した新方式の推計式ですので、説明は省略いた

します。

9 ページですが、他の統計等の概要をお示ししております。公的統計で家賃を調査したものはないか調べて、これぐらいかなということで、住宅・土地統計、C P I、それから先ほど少し触れた不動産価格指数を記載しております。さらに、賃料という意味で、民間の指標を幾つか見たものが青いボックスです。

これらをグラフにしたものが10ページ、11ページです。そのほか関係指標として12ページに各種統計の動きとして、建設工事費デフレーター等を示しております。

さらに、13ページですが、持ち家の帰属家賃の名目・実質・デフレーターはどういう動きになるかお示ししております。今回の住宅・土地統計調査の反映に伴う改定の主要因は、家賃の上昇であります。これはデフレーターに影響するため、下のデフレーターのグラフの動きと、名目値のグラフの動きが連動する形になっております。

前回の部会で申し上げましたが、実質値に影響する面積に関しては、ベンチマークとして使用する令和5年住宅・土地統計調査は、前回の平成30年調査から持ち家の非木造比率が上昇しています。16ページの下の部分ですが、持ち家の木造・非木造比率というところで23.2%から28.3%に上がっているということを申し上げたところです。

これは、構造調査方法を外観調査から申告制に変更したことが影響している可能性があるということです。捉え方が改善されたということを考えて、データの遡及可能な1998年以降、木造・非木造比率を適用しております。このため、面積に関連して実質の部分は変わっているということです。

14ページです。持ち家の帰属家賃と同じく、住宅・土地統計を使うJ S N Aの住宅賃賃料ですが、2018年以降、同じような動きになっております。

15、16ページは前回の資料となりますので、御説明は以上です。

○福田部会長 ありがとうございます。それでは、ただ今の内閣府からの御説明について、御意見、御質問がございましたら是非お願いしたいと思います。新家専門委員、お願いします。

○新家専門委員 第一生命経済研究所の新家です。質問と意見があるのですが、先に質問だけさせてください。資料の2ページ目で、少し見方が分からなかったのですが、①、②、③とあって、③の新方式はC P Iのところは消費者物価指数の家賃指数と書いていて、①と②のところはC P Iの伸びを使ってというふうに書いてあるのですが、①と②もC P Iの家賃指数を使っているということでしょうか。

あと、5ページ目の2013年から2018年の検証のところなのですが、C P I方式と新方式を比べたときに、例えば10ページ目の各種統計の動向を見ると、消費者物価指数は2013年から2018年にかけて下がっている一方で、不動産価格指数は2013年から2018年に上がっているのですが、5ページ目の試算を見ると、消費者物価指数の方が新方式より上に出ているのですが、これはどうしてこうなっているのでしょうか。

○松多内閣府経済社会総合研究所次長 5ページ目の質問につきましては、消費者物価方式では価格はそれぞれの年の消費者物価で延ばしているのですけれども、グラフは名目ですので、実質の変化が表れている面があるのかなというのが回答の一つです。

新方式の動きですが、8ページで説明した中で言いますと、住替え前と住替え後で、どれぐらい価格が変動したかというのを P_t^F というので見るのですけれども、その際、直近の時点の不動産価格指数も影響します。その期間は上方トレンドにあるのですけれども、一方で、過去少し高めの不動産価格指数のときに入居して住替える人もいます。例えば5年とか10年とか前に住んでいて、それで5年、10年たって住み替える人です。10ページに、2008年からの不動産価格指数を書いておりますけれども、こちらは2008年4月からしか指数がないので、それまでの動きは、5ページの上の黒丸のところの下に注で書いてありますが、公示地価の情報も使って、不動産価格指数の代理変数として使っています。それが公示地価で言うと、下方に動いている部分、地価が下がっている期間を含むものですから、その分、住替え前の家賃水準の高い人が含まれるということになります。これを新家専門委員が言われた話に関連づけますと、2013年から2018年の間で、不動産価格指数は10ページにあるとおりに上がっているのですけれども、この新方式で推計した2013年から2018年の動き自体は、下方のトレンドが入っているということです。かなりバーチャルに計算した部分が含まれているという点は留意が必要になってきます。それが、少し小さい字ですけれども、注で書いているところでございます。

○新家専門委員 理解が合っているかどうか分からないのですが、8ページ目で言うと、右下の四角囲いのところで例えばBとかの居住期間がすごく長くて、バブル後ぐらいに買って、それが10年、20年たって引っ越したときには下がっていると。それがマイナスに効いてきている人が結構いるというイメージになるわけですか。5年間は上がっているけど、それより前も下がっていたので、もっと上がってきたときに買った、かなり長い間住んでいた人の割合がこの新方式の下方に効いているというイメージですか。

○松多内閣府経済社会総合研究所次長 そのとおりです。5ページの動きというのはそのようなことになります。あくまでも代理変数を用いた推計ですよということと、一方で4ページの2018年から2023年については、不動産価格指数で2008年以降捉えている住替え前の人の比率はかなり高いので、ある程度精度を確保できていると思うのです。

○新家専門委員 そのやり方でいいのかどうか少し分かりませんが、理屈は分かったような気がします。ありがとうございます。

それから意見の方ですが、いろいろな意見があろうかと思いますが、個人的にはこの新方式に違和感があり、少し乱暴なのではないかと感じています。新方式だと、継続家賃に新規の家賃を加えるのですが、そのとき不動産価格指数を使うというのが少し乱暴な気がします。あくまでそれは不動産価格であって、家賃とは違うわけですね。それを似ているからという理由で入れるというのはどうかと思います。

例えば、不動産価格が10%下がったときに、家賃は10%下がるのかと言われると、恐らく下がらないと思います。逆に価格が倍になったからといって、家賃が倍になっているかというと、恐らく違うと思うので、そこはもう少し慎重にやった方がいいという気はしています。

少し気になったので、バブル期あたりの数字を見てみようと思って、1980年からある93SNAの帰属家賃の数字を確認しました。すると、バブル期にも、バブル崩壊後にもそん

な極端な動きをしていませんでした。93 S N Aの帰属家賃は既に住宅・土地統計調査を使って推計されていると思うので、精度は高いという理解でいいと思うのですが、その住宅・土地統計調査を使ったバブル期とバブル後の数字でもそんなに変な動きはしていない。

もし新規家賃の影響がこんなに大きいのだったら、バブル期にはぐっと帰属家賃が上って、バブル後には下がるのではないかと思います。でもそうっていないということは、このやり方がやり過ぎということを示しているのではないかと、個人的には思いました。なので、バブル期前後のことをもう少し検証した方がいいのではないかと思います。

また、延ばし方について、個人的には新方式は見送った方がいいと思っています。代替案としては、最善ではないと思いますが、C P Iで延ばすという方法もありだと思います。あるいは4 ページ目の従来方式の2015年基準で、従来方式の帰属家賃のトレンドと、その間のC P Iトレンドを使って延長するみたいな、これまでの従来方式の折衷といった感じでやるのもありという気はしました。私の意見は以上です。

○福田部会長 ありがとうございます。ちなみに言い忘れましたが、前回と違って今回に関しては少し余裕を持って御提案いただいております、今日いきなり結論は出さなくても大丈夫という、時間的な余裕がありますので、皆さんの御意見をいろいろな形で今日お伺いして、それを集約した上で、また、最終的にどうするかという御提案をさせていただくということになるかとは思っています。ですので、忌憚のない御意見をいろいろとお伺いできればと思います。白塚委員、お願いします。

○白塚委員 白塚です。新家専門委員の今の意見も分かるのですが、結局、C P Iの家賃をどこまで信じますかということなのかなという感じがします。やはりC P Iの民営の家賃というのは、統計の精度に大きな問題があるということをずっと指摘されています。特に帰属家賃を使うときは、民営借家の非木造、木造両方とも面積の大きいサンプルが非常に少なく、それを持ち家の帰属家賃として大きなウェイトで膨らませているという深刻な問題があります。このため、どこまでC P Iを信じてS N Aを作っているのかというのはなかなか難しいところかなと思います。

ですので、C P Iを絶対信じていいとなれば、今の新家専門委員の話は合理的かなと思いますけど、私はやはりこのC P Iの家賃の精度に対する疑念を非常により強く持っていますので、ここについてやはり何か見直した方がいいと考えています。もちろん、この代替案がベストだというのはなかなか現時点では言えないですけども、C P Iでそのまま延長するよりはまだいいのかなという印象を相対的には持ちました。

○福田部会長 ありがとうございます。ほかに御意見ございますでしょうか。では、お願いします。

○宮川臨時委員 立正大学、宮川でございます。この話について、やはり最近の価格の上昇みたいなものも、特に都心部とかに限られる部分もあるのかもしれないですけど、そのようなものを見ると、例えばマンションの価格とかでも、ここ5年、10年とかの話ですが、50平米ぐらいの小さい規模のところの価格の上がり幅と、100平米ぐらいの大きいところの上がり幅が結構大きく変わってきたなというのを最近思うわけです。大規模の方が急激に上がっているというのが最近のトレンドだと思うのですが、そうすると、やはり

持ち家と借家で結局大規模のところの比率が全然違うと。新規の不動産価格の話ですけど、やはり持ち家の方がかなり上がってきているというようなことが本当であって、そのようなものを帰属家賃にも反映できるといいのだろうなというのは少し思っていて、なかなか今の方法ではその規模別の違いみたいなものは反映できていなさそうではあるのですが、少なくともその新方式では、直近の価格の上昇傾向の一部は捉えられているだろうなという気はしています。先ほど白塚委員も御説明されていましたが、結局C P I だとなかなかそういったところが正確に反映されていないのではないかみたいな話もあるので、それこそ本当に、ベストではないという話かもしれないですけど、ただ消費者物価指数方式の②だと、現実の、特に直近の状況、トレンドを把握し切れていないのではないかとということがあります。その一方で、従来方式は、今回住宅・土地統計がかなり上がってしまったので、もうただただ上がってってしまうみたいな話だとすると、やはりこの3つの中でどれかといえば、新方式を取り入れることもしようがないのかなと思うのですよね。

ただ一方で、住宅賃貸はともかくとして帰属家賃というのは、あくまでも帰属計算しているもので、何らかの前提を置いて、仮定を置いて実際の取引ではないものを計算しているわけですよね。なのに金額ベースで言うと非常に大きなウェイトを占めていると。そのようなものが乱高下するというのもやはり少し違うかなという感じも結局するのですよね。

本当にそれがG D P なのかという根源的な問題になってしまうかもしれないですけど、そういった前提を置いて架空の世界のものが成長率に大きな影響を及ぼしてしまうというのは少しどうなのだろうという思いもあるので、やはりそこはしっかりチェックした上で採用する必要があるのだろうなと思っているのです。

その中で、すみません、前置きが長くなってしまいましたが、やはり新方式でポイントになるのは P_t^F のところなのだと思います。先ほど新家専門委員からもお話があったところで、結局、何で下がっているのかという話を先ほど説明されて私もやっと理解できたのですが、例えばバブル期に不動産を買って住んでいましたと。その後、最近住み替えましたというときは、バブル期の価格に対する今の不動産価格の比率というのは、もうそのまま反映されてしまうのでしょうか。つまり8ページのところで、直近ベンチマークで R_t と E_t というのが出てくるわけですけど、例えば R_t 分の E_t の動き、過去に住んだときと今住み替えたときの価格の比率みたいなものが反映されているとすると、極端な動きをしているのか、あるいはある程度安定的な動きをしているのかというところは、しっかり過去に遡ってチェックした上で、突然価格が乱高下して不動産価格が変わった場合に、何か説明できない動きが出るようなことがないか、やはりしっかりチェックしないと駄目なのではないかなというふうに、今のお話を伺っていて思いました。

すみません、以上です。

○福田部会長 ありがとうございます。私からも手続的な確認です。この新方式を仮に採用したとして、当面の5年間だけなのか、それとも次の5年後の改定の後の延長もこの方式がデフォルトになって、それを従来方式にしようというお考えなのか。要するに今2023年までの住宅・土地調査の問題があるから、取りあえず暫定的にという御提案なのか、今決めた方式を5年後の更なる延長の従来方式にしたいという御提案なのか、どちらなので

すかね。それも含めての検討ということでしょうか。

○松多内閣府経済社会総合研究所次長 お答えいたします。我々としては、数字がない中で、ベンチマークの2023年の10－12月期以降について、この次の基準改定までどのように推計したらいいだろうかと頭なので、恒久的なやり方を提案しているわけではないです。柔軟な形で検証をし、この新方式を使うとした場合には、一定期間たった後、次の基準改定のときなどにまた検証するという形ですので、先生の御質問の関係では、パーマネントにこれでいくということは、そこまで考えていないということです。

○福田部会長 あと従来方式に戻るということも考えてはいないということですよ。だから、5年後にゼロベースで従来方式がいいのか新方式の改定版がいいのかをまた考えたいという御提案でしょうか。

○松多内閣府経済社会総合研究所次長 そうですね、また5年後にどういう数字が出てくるのかというのは当然分からないので、それを見た上で、その時点でベストが何かを考えたいと思います。

○福田部会長 ありがとうございます。では、白塚委員。

○白塚委員 今の点は私も暫定的というか、取りあえず今回の基準改定の対応ということでいいと思います。ただ、問題なのは、2018年と2023年の住宅・土地統計調査のギャップがあまりにも大きくて、それをどう考えるのかということが出発点だったと思いますので、次の2028年の住宅・土地統計調査が出たところで、もう1回きちんと検証してもらって、どのように帰属家賃を推計していくのかを再検討するというのが前提なのかなと思います。

○福田部会長 ほかにいかがでしょうか。斎藤専門委員、お願いします。

○斎藤専門委員 ニッセイ基礎研究所の斎藤です。私も新家専門委員と似た意見なのですが、やはり不動産価格指数はあくまで不動産価格であって、家賃とは違うものなので、もちろん連動性はあるでしょうけども、そこが一番引っかけます。

それについて言うと、例えば今後不動産価格がすごく下がるということもあるわけで、そうするとそれに応じて、少し計算の細かいところでしょうけど、家賃が下がると。そうなったときに、これは不動産価格が下がったからだという説明で納得してもらえるのかなというのがありますし、不動産価格指数が2008年からしかないので、バブル期とか、バブル崩壊のところの検証はできないというのがありますので、この不動産価格を使うというのは、今後いろいろな問題をはらむような気がします。

だとしたら、私は従来方式で淡々と延ばせばいいかなと思っています。それは住宅・土地統計調査の数値が2018年から2023年に、ある意味飛んでしまったわけですよ。飛んでしまったけども、それをそのまま使うというのであれば、従来のやり方を変えないということなので、延長推計方法も変えなくてもいいかなと。結果はそんなに変わらないですよ。だからトレンドプラスCPIで延ばしても、住宅価格指数で延ばしても、今の延長推計のところの姿はそんなに変わらない。暫定的というのであれば、急にここで不動産価格指数をぽんとして、また5年後出たときにまた変えるというのは、変えるか分からないのですけど、そのような可能性がそれなりにあるやり方を急に取るというのは、私は少し

引っかかります。

○**福田部会長** 貴重な意見、ありがとうございました。樞委員、お願いします。

○**樞委員** 樞です。私はまた少し違う話です。5ページ目のところで、従来方式から新方式に変えると、新方式がある途中で底を打って上がってくるので、トレンドの変化を何か捉えているような気がします。確かに住宅価格で賃貸料を推計するというのはかなり乱暴なので、そこは問題があると思うのですが、この先トレンドを使っていると、持ち家の帰属家賃のデフレーターがどんどん上がっていってしまうので、そのトレンドが変わったことを何かこの不動産価格の変化で捉えることができるのではないかという期待ができるので、そこは少しこの新方式に魅力を感じると思います。

新方式は、新規の家賃の賃貸料が不動産価格に連動するという、この仮定が非常にきついで、それをそのまま使うのは心配で、そのようなものが許されるかどうか分からないのですが、加重平均するとか、そのようなことをしてもう少し不動産価格の変化を取り入れるようなことも考えると、いろいろ工夫をしてみたらいいのではないかと思います。

○**福田部会長** ありがとうございます。ほかにオンラインの方も含めて御意見でございますか。白塚委員。

○**白塚委員** 斎藤専門委員と樞委員の両方の意見について、それなりにリーズナブルなところがあるなと思います。例えば両方の折衷案で、①はトレンドを住宅・土地統計の5年分のところを線形で延ばすところが問題で、③は住宅価格を家賃に使うところに対する妥当性についての疑念が大きいということですから、①のトレンドの推計のために不動産価格指数とかそのようなものをうまく使って、トレンドのところを①のようにリニアに延ばすのではなくて、何かもう少し長いデータで作って、そのところだけ使うとか、そんなことはあり得るのではないかなという気はしました。

○**福田部会長** ①も③も何となく若干修正があるというような感じではないかとは思いますが。あと我々の知識として、2025年までは大体の家賃の動向というのは何となく分かっている、今はまだ上がり続けていて、恐らく2026年も上がりそうな感じで、そのような意味では上がり続けるのか突然止まるのかどうかは2027年ぐらいに可能性としてはあるけれど、延ばしてもものすごく変なことになるかどうかは少し分からない感じはあるかもしれません。新家専門委員、お願いします。

○**新家専門委員** すみません、やはり③が気になっていて、先ほども申し上げたのですが、バブル期、1980年代後半と崩壊後、不動産価格が大きく動いたとき、当時にも新方式があったとしたら、バブル期にはもっと帰属家賃が上がっていないとおかしいと思うのですね。でも、実際の住宅・土地統計調査がそこまで上がっていなかったというのはやはり気になるし、バブル崩壊後の1990年代に帰属家賃はそんなに下がっていないわけですよ。本当に新規家賃の影響がこんなに大きいのであれば下がるはず。でも、下がっていないというのは、この新方式がやり過ぎということを示していないかというのはやはり気になると思います。もし③を入れるのだったらバブル期前後の93SNAを検証しないといけないと思います。

○**福田部会長** 非常にごもっともな御意見です。私の個人的な意見ですと、賃料にそれな

りに影響があるのはコスト面で固定資産税だと思っています。固定資産税というのはストックの価格にかかるもの、ただし住宅価格ではなくて公示地価等に連動しているもので、バブル期なんかは減免措置、激変緩和措置とかも出されたので、そのような意味ではバブル期で地価が上がったところで固定資産税が同じように一気に上がったかという、ないような感じで、賃料には間接的には影響はあったかもしれないとは思いますが。ただ、新家専門委員が御説明されることは正しくもっともだと私も思います。では、斎藤専門委員。

○斎藤専門委員 斎藤です。民間の指標なので、その推計に使えるかどうかは別として、不動産経済研究所の賃料指数があると思うのですが、それを参考にはされていないのでしょうか。というのは、私は不動産価格というところにすごく引っかかりがあって、賃料の指数であればそのものに近いので、それを使ってという話だったらまだ抵抗はないです。不動産経済研究所の賃料指数というのはたしか1995年ぐらいから公表されていると思うのですが、それを使って、実際推計に使うかどうかは別として検証するとか何かそういったことはできないのでしょうか。

○福田部会長 検証に使うことはもちろんできると思います。実際に使うのは難しいというのは、やはり公的統計ではないとまずいということではないかと思います。内閣府の方から、いかがでしょうか。

○松多内閣府経済社会総合研究所次長 民間の統計を使うことは、質の担保もそうですし、継続性が保たれるのかといった問題もありますので、そのまま使うのは難しいですが、不動産経済研究所の賃料指数も、検証の一つの参考系列として見てみるというのは検討してみたいと思います。ありがとうございます。

○福田部会長 外木専門委員、お願いします。

○外木専門委員 立正大学の外木です。私はどの指標がいいかというのは少し分からない部分があるのですが、ただお話を聞いていて思ったのは、結局トレンドを使うのか、その不動産価格を使うのかというところの差が出ているようなので、そこを比較していただきたいなというのと、あともう一つは、やはり公示地価を過去使っていたというところが何か影響しているということなので、もしこの公示地価を今も使ってみたら、現状の不動産価格の場合とどう違うのかみたいなのを見せていただけると、何か次に話すときにすごく分かりやすいなと思いました。すみません、意見です。

○福田部会長 ありがとうございます。これですとスケジュール的には次回には決めないとまずいですかね。

○松多内閣府経済社会総合研究所次長 そうですね、次回には決めていただければと思います。今回承った話で、しっかりとした案を作らなければいけないと我々としては思っているところです。

○福田部会長 御意見として強かったのは、①か③ではないかと。②をそのままという御意見はあれですけども。滝澤専門委員、お願いします。

○滝澤専門委員 ありがとうございます。私も先生方の御意見で出ました、不動産の住宅の価格を使うということと、住宅サービスの家賃を使うということの違いがやや気になっ

ております。方向性として、足元のトレンドを捉えるために、御提示いただいた新方式というので私はいいような気がするのですけれども、ほかの国、例えばアメリカ等とか国際比較上、恐らく違うようなこととか、そういったことにも気を払う必要があるのではないかと思います。以上です。

○福田部会長 他国の状況がどうなっているかということは、今お答えできますかね。こういうストックの価格指数みたいなものを使う例というのはなさそうな感じもするのですけれども。

○松多内閣府経済社会総合研究所次長 その点、国によってかなり制度が異なっていて、私が少し見た限りですが、アメリカの賃料はすぐに改定されるわけではないけれども、1年間の間に数十％が改定されるというのを見た記憶があります。そうすると、継続と言いつつ価格の塗り替えが早い面があるので、そのような国では、わざわざ変動の大きな不動産価格を使わなくても計算ができるというようなことがあったりすると思います。そのような意味では、国によってはその推計にもっと役に立つ月次の統計が取れているところもあるかもしれませんし、そこは国ごとかなと思います。

○尾崎内閣府経済社会総合研究所国民経済計算部長 少し調べたところ、大体我が国と同じような感じで、主要国では、ある団体を特定の属性に基づいて小さなグループに分ける層別化や回帰計算によって、持ち家の帰属家賃に類似の属性を持つ借家の賃貸料を適用して集計するという形をとっているようです。

○福田部会長 だから、日本の従来方式という……。

○尾崎内閣府経済社会総合研究所国民経済計算部長 そのようなことになります。

○福田部会長 だから、③は異例中の異例のアプローチであるという理解でいいですかね。

○尾崎内閣府経済社会総合研究所国民経済計算部長 今のところ不動産価格を使っているところは発見していないというか、そのようなことは今調べられてはいないです。

○福田部会長 宮川臨時委員。

○宮川臨時委員 すみません。例えば2ページを見ると新方式は2つの項に分かれていて、右辺の第1項の方というのは、W、ウエイトが例えば0だったら、②の消費者物価指数方式と同じということでいいわけですか。第1項だけになるわけですか。

○松多内閣府経済社会総合研究所次長 そのとおりです。

○宮川臨時委員 これは帰属家賃と住宅賃貸料では違うものが出てくるということですか。

○松多内閣府経済社会総合研究所次長 基本的には一緒なのですが、木造・非木造比率の違いですとか、そういった部分は違う数字が使われます。

○宮川臨時委員 その違うのが反映されるということですね。そのときのウエイト、Wはすごく小さい値なわけですね。

○松多内閣府経済社会総合研究所次長 Wの質問ありがとうございます。Wは大体1年で10％ぐらいです。

○宮川臨時委員 10％？

○松多内閣府経済社会総合研究所次長 四半期で3％弱と。

○宮川臨時委員 そのようなことですね。毎回3％分ぐらいは四半期で言うが入ってくる。

そのWの動きとかもそうですし、あとそれで右辺、第2項の P_i^F の方は、持ち家も賃貸も同じようなものが計算されて出てくるわけですか。それも変わっているのですか。例えば先ほどの6ページか何かの式で出てきたみたいな方法のときに、住んでいる期間を変えるみたいなことはやられているのですか。

○松多内閣府経済社会総合研究所次長 その点については変えていません。ここの計算については一本です。いずれにしても今回お示ししたのは、現時点のものです。

○宮川臨時委員 第2項は、今度是一緒になってしまっているということですね。新方式の $W_i \cdot P_i^F$ のところは一緒のものが出てきているという。

○松多内閣府経済社会総合研究所次長 そうですね、一緒になっています。

○宮川臨時委員 結局、その辺りもだからそうなのかという感じで、また違うところを反映できると話が違ってくるのかもしれませんが。一方で、確かにおっしゃるように、不動産の価格がそのまま賃貸料になるのかというのは、そうではないというのはそのとおりだと思うのですが、あくまでもこれって何か、そのとき住み替えた新規のものが多少反映されるみたいな、そのような話だと思うのですが、例えば寄与率を出すこともできるということですかね。その第1項目と第2項目の変化が何割影響しているかを出すことができるとすれば、その辺りも確認いただいた上で、よりよい方法を選ぶという感じになるのかなと思います。この P_i^F とかあるいはWというのがどういう動きをしているのかというのは、多分資料には載っていなかったかと思うので、その辺りも少し拝見できるというのではないかと思います。すみません、以上です。

○福田部会長 ありがとうございます。ストックとフローの関係は、もし理論が正しければ、土地の値段は現在から将来の賃料の現在価値になるので、そのような意味では単なる一対一の関係にあるわけではなくて、金利の動向とかにも本来影響を受けるような関係ではあると思うのですよね。そのような意味では、新しく買った値段をどのようにフローとして換算するかというときに、本来は金利とかそのような変数も登場しなければ概念的にも不自然な感じはあるかもしれないというのは今少し思ったことです。

次回までには結論を出さなければいけないので、①でいくか、③でいくかということだと思います。②を強く押す意見はなかったような感じもするので、①か③でそれぞれ多少改善する余地がないのかということを含めて、次回御提案いただき、どちらかに決めざるを得ないのかなという感じはあるとは思いますが、いかがですかね。

それぞれ追加的に御意見があれば内閣府の方にまたお寄せいただいて、御意見がかなり割れている感じがあるのでなかなか難しいですけど、いずれにしても、先ほどの話で5年間の暫定的なものだということはあるので、100%正しい回答はない中で、どういうふうにするかということは次回決めなければいけないということなのかなと思います。いずれにしても、今日いただいた御意見も踏まえて内閣府で再度御検討いただくと同時に、追加で御意見のある方は是非お寄せいただければと思います。白塚委員。

○白塚委員 結局、従来方式でいくかどうかというのはあれですけど、このトレンドが2018年と2023年の住宅・土地統計調査のその線形で該当して延ばすのでいいのかというところが出発点でしたよね。ですので、③をそのまま使うかどうかは別として、この不動産価格

の情報を使って何かトレンドをもう少し修正する方法を考えるというのは、①と③の折衷みたいところで、もう少し考えてもいいのではないかなという印象を持ちました。

○福田部会長 そうですね、私もそれは思います。だから一つの案は、5年間じゃなくて10年間のトレンドにすればかなりスミージングできるというのはあり得るかなとは思いますが。2023年が高過ぎるのか、2018年が低過ぎるのかという両方の可能性もある住宅・土地調査ですので、そうするとちょうどいい感じもあるかなと思います。

あれですか、次回で決めると言っても若干の微調整ぐらいの決めで大丈夫なのですか。100%決定してもらえないと駄目だ、もう提案したものでということであれば、事務局サイドは強く主張してもらえれば。

○松多内閣府経済社会総合研究所次長 恐らく道筋が分かる変更、これを入れてあと内閣府でやってくださいみたいな形になればいいということだと思います。

○福田部会長トレンドを3年、5年じゃなくて10年に延ばすぐらいを当日お願いするぐらいはオーケーなのですか。それすら少し難しいという感じなのですか。

○松多内閣府経済社会総合研究所次長 それは結局、我々もまだ決めていないですが、例えば案を2つなり複数お出しして選んでいただくとしたら、どれもできるようにしておくということだと思いますので、今御説明された案も案なのかなという気もいたします。

○福田部会長 そのような意味では①と③は今候補だと思います。①はトレンドを何か工夫できないかというのが一つの御提案だったような気がします。③はやはり概念的な問題や時間の問題もありましたし、過去のバブル期とか、実際に起こる可能性は低いですけども、地価が暴落したときとかそのような問題にどう対処できるのかという懸念もあるとは思うので、こちらも何となくスミージングがそれなりに必要な感じの議論だったような気がします。そのような意味では、①と③をベースに御提案いただいて、ただし今回よりは若干改善の流れがあった方がいいという感じは個人的にはしていますけれども、その中でどちらかを次回御選択いただくという流れかなとは思いますが、そのような方向でよろしいですかね。

それでは、本日御用意していた議題は以上です。本日、御審議いただいた内容は次回の統計委員会で報告させていただきます。

それでは、最後に次回の部会の開催日程について、事務局から御連絡をお願いします。

○松井総務省統計委員会担当室政策企画調査官 事務局でございます。本日もありがとうございました。次回の部会につきましては、本日の御審議を踏まえてということになるかと思いますけれども、また、詳細が決まりましたら改めて御連絡させていただきます。事務局からは以上です。

○福田部会長 では、以上をもちまして、本日の部会は終了いたします。長時間ありがとうございました。