

## 第43回国民経済計算体系的整備部会 議事録

1 日 時 令和7年10月9日（木）13:59～14:28

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）、樋 浩一（部会長代理）、會田 雅人、白塚 重典

【臨時委員】

牧野 好洋、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、東京都

【事務局（総務省）】

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、皆さんおそろいですので、ただ今から第43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、山澤臨時委員が御欠席、會田委員、白塚委員、宮川臨時委員、滝澤専門委員がウェブからの御出席です。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、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、議事に入ります。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（案）について」です。

9月の第42回部会では、家賃単価の延長推計方法に関して内閣府から提示のあった案について、更に改善の余地がないか部会での意見を踏まえ検討していただくことになりました。そして、今回改めて案を提示していただくことと整理していたところでございます。

それでは、内閣府から御説明をよろしくお願いたします。

**○尾崎内閣府経済社会総合研究所国民経済計算部長** まず、資料1の1ページですが、これまでの経緯及び本日の審議について整理しております。先ほど部会長からお話があったように、前回の9月18日の部会では、内閣府から提示した3つの案をベースに審議いただきました。この3つの案は、それぞれ後で出てきますが、①が従来方式ということでCPIと住宅・土地統計のトレンドを用いるもの、②がCPIの伸びを用いるもの、③が新方式として不動産価格指数等を用いるものの3つです。特に①の従来方式と③の新方式について様々な御意見を頂きました。御意見につきましては、後で触れますが、2ページ目にまとめてあります。その中で、従来方式についてはトレンドの置き方を改善したものを今回の部会に示した上で、今後の延長推計方法について成案を得るということでした。

こうしたことを踏まえまして、2018年から2023年は住宅・土地統計調査のトレンドが大きく変化する局面ですので、延長には慎重を期すという観点から、本日は④として、同統計調査の2期間（2013年から2023年の10年分）で推計した結果を御提示した上で、延長推計方式についてどの案が妥当か御審議いただきたいと思います。と考えております。

③の不動産価格指数を用いる方式につきましては、前回の部会で不動産価格指数を新規家賃の推計に用いることに対する御指摘があったことなどを踏まえて、今後、データの蓄積を待つとともに、概念や理論、それから推計方法の更なる改善について引き続き内閣府の方で検討してまいりたいと思っております。①と④におきましてはトレンドを使っておりますが、過去のトレンドが将来的にどうなるかということがありますので、今後につきましては、民間のデータも含めて各種指標を随時確認して、トレンドの変化を点検していきたいと思っております。

2ページ目ですが、こちらが前回頂いた主な意見でございます。①の従来方式につきましては、ベンチマークに住宅・土地統計調査を反映させるという従来の考え方を変えないので、延長推計方法も変えなくてもよいのではないかと御意見を頂いております。また、この住宅・土地統計における2018年から2023年にかけての家賃の高い伸びだけが反映されないよう、スムージングの観点から、トレンド項のデータ期間を5年分から10年分にしてはどうかという御意見も頂きました。

②の消費者物価指数方式につきましては、消費者物価では、最近の新規家賃の上昇傾向を捉えられていないのではないかと。また、最善ではないが、③の新方式よりも、消費者物価指数で延伸する②又は①と②の折衷案の方がよいのではないかと御意見を頂いております。

③の新方式については、先ほども少し申し上げましたとおり、不動産価格指数は、あくまで不動産の取引価格であって家賃ではないので、新規家賃と連動させるのは、仮定が強いのではないかと。それから、不動産価格指数は2008年以降の表章しかないので、新方式ではバブル期やバブル崩壊時の検証ができないというのが課題であるという御意見や、仮に不動産価格が乱高下した場合に、推計された家賃が説明できない動きにならないかのチェックが必要との御意見を頂いております。また、③についてはベストではないものの、家賃上昇又は下落といった変化を捉えることができると期待されるためベターな方式ではな

いかという御意見もございました。

全般的な御意見としましては、住宅・土地統計調査の家賃に関する結果について、2018年調査と2023年調査で大きく異なっていたことから、次回2028年調査が公表されたところで、結果の検証及び推計手法について再検討を行うべきではないか。推計に使用するかは別として、賃料に関する民間のデータを活用して検証を行ってはどうかという御意見がございました。

3 ページですが、今回新たにお示しするのが、④新方式Bでございます。①から③につきましては、前回お示ししたとおり、従来方式、消費者物価方式、新方式Aとしております。④新方式Bの①従来方式との違いは、2013年から2018年、2018年から2023年のトレンド10年分を使うというところでございます。

それから、トレンドについてあまり説明をしておりませんでしたので、トレンドの考え方について、4 ページにお示ししております。①と④におけるトレンドは、ベンチマーク間の住宅・土地統計調査の変化率と消費者物価指数の変化率の差分から計算しています。このトレンドの考え方でございますが、性質上、継続家賃の影響を強く受ける消費者物価指数の動向だけでは捉えられない新規家賃の変化や家賃を取り巻く経済社会の構造変化等を反映する項目として整理できるかと思えます。また、ベンチマークの取り込みによる改定を抑えることも意図しているものでございます。今回の住宅・土地統計調査では、家賃の変化率そのものが過去と比べて大きく異なっております。また、下のグラフで幾つか確認できるかと思えますが、住宅・土地統計調査と消費者物価指数の変化率が大きくかい離していることから、従来の1 期間分を取り込むのではなくて、慎重を期す観点から下降及び上昇の動きを捉えた2 期間分で延長するというものが④の方式でございます。

なお、トレンドの設定については、このほかにHPフィルターを使うという方法も考えられますが、パラメーターの設定次第で結果が変わってくることや、抽出には十分なサンプル数が必要なことなどから、今すぐの実装というよりは検討が必要ではないかと考えております。トレンドというものは経済的な意義を持つものだと思いますが、ただ、延長期間につきましては、動きが変わる可能性もありますので、先ほど少し申し上げましたとおり、民間のデータを含めて動きの確認は行っていきたいと思っております。

5 ページ目を御覧ください。5 ページ目では、延長推計方法の試算結果の比較をお示ししております。①～④の4つをグラフにしておりますが、①の従来方式と、不動産価格指数を使う③の新方式Aは、前回もお示ししましたとおり、同じような動きをしています。②はCPIなので横ばいで、①及び③と②の間ところに④の新方式Bが来る姿になっております。

なお、この資料ではお示ししていないのですが、2008年から2018年までの10年間のトレンドを用いて、同様に試算もしてみたところ、その場合は、現行の2015年基準の動きとほぼ同じ姿となっております。この点も踏まえると、2018年以前の動きと2018年から2023年の動きが、新しい住宅・土地統計を入れると大きく異なっているということが再確認できたかと思っております。

6 ページ目以降は、前回頂いた御意見に対して幾つか作業したものを御報告したいと思

っております。補足資料1でございますが、バブル期の不動産価格指数の感応度についてはデータがなくお示しできないので、仮にこの不動産価格指数が下に動いた場合、どのような様子になるかということをお示ししたものでございます。(ア)は、今の142.1から130に下落、(イ)が120に下落ということを考えておりますが、こちらの水準を機械的に計算しましたところ、不動産価格指数が下落すると、下落に応じて帰属家賃の上昇度合いは鈍化していくということが確認できるかと思えます。

7ページ目でございますが、こちらは新方式Aの関連データです。前回の会議でお示しましたが、新方式Aの推計式で計数が出てまいりますので、その計数をこちらでお示しております。

補足資料3は、家賃関係の指標でございます。民間のデータを幾つか並べてございます。

補足資料4は、簡易遡及の系列でございますが、バブル期のデータが取れるものはこれぐらいしかなかったので、過去の持ち家の帰属家賃のデフレーターをお示ししてございます。以上です。

**○福田部会長** ありがとうございます。

それでは、議論に移りたいと思います。御意見のある方は、是非お伺いできればと思います。前回と違うところとして、新しい御提案、すなわち、通常5年のトレンドで推計するところを10年で延長推計するという手法に関しても御提案いただいたので、その中でどれがいいのかということに関して御議論いただければと思います。牧野臨時委員、お願いします。

**○牧野臨時委員** 静岡産業大学の牧野好洋でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。丁寧な御説明をありがとうございました。私からコメントさせていただきます。

私は、住宅は本来、質が異なりますし、居住時期も異なりますので、家賃をより層化して調査、推計すべきと思っております。ただ、それは現実には困難でありますので、ベターな方法を探る形になると思います。そのときに、資料1ページの3つ目、4つ目、5つ目の方針で今回はよいのではないかと考えております。具体的には、今回は新方式Bを採り、新方式Aについては引き続き検討ということを個人的には思っています。

次に、その理由を少しお話しさせていただきます。資料4ページを御覧ください。下にグラフがございます。左側が住宅・土地統計調査の1畳当たりの家賃の推移や変化、そして右側が消費者物価指数の変化であります。変化を見ますと、住宅・土地統計調査と消費者物価指数は、2013年、2018年については似たような動きをしている。ただ、2023年については、住宅・土地統計調査は大きく家賃が上昇した一方、消費者物価指数は、木造が少しだけ上がって、非木造は下がっているという違いが見られます。すなわち、2023年につきましては、住宅・土地統計調査と消費者物価指数では動きの違いが見られます。その理由には様々なことが考えられると思います。例えば新規家賃の取り込みなどがあります。今回のように2つの指標の動きにかい離が見られる中、従来どおり、2023年の住宅・土地統計調査のトレンドのみをベースに延長していくのは少し心配だなという思いがございます。

具体的には、資料の5ページであります。従来方式が5ページの右側のグラフの緑です

が、ちょうど赤がかぶっているの、赤い線になっているところだと思います。従来方式でいくと、このような形の動きになるということでございます。ただ、繰り返して恐縮ですが、今回、住宅・土地統計調査と消費者物価指数で動きが大きく違う中、従来方式のみでいくのも少し違うなという気がしています。私は前回、校務で欠席させていただいたため、新方式Aについて別途、資料を拝見させていただきました。新方式Aは、新規家賃の影響を含めるなど、とても興味深いと感じています。一方、前回の議論にございましたように、今回試算していただいているところでございますが、不動産価格と家賃の関係について引き続き確認を要するという事と、あと、例えば経済モデルとして、住宅サービスが労働・資本・土地で生産されるという生産関数を考えたときに、価格関数の中に不動産価格が入ってくるのはあり得るということなど、もう少し詰める必要もあるかなという思いも持っています。

さらに、委員の皆様が御存じのように、SNA体系において、不動産価格の変化は調整勘定に記録されます。今回、その不動産価格の変化をフローの価格の変化に取り込むとなると、調整勘定の推計方法や基礎統計と、こちらのフローの価格の変化の推計方法や基礎統計とで、ある程度整合を取っておかないといけないと思います。そのようなことを考えますと、新方式Aは魅力的ではありますが、今すぐの移行は少し厳しいかなという感じを持っています。

更にもう一つ、新方式Aでいきますと、5ページのグラフにありますように、実は従来方式とあまり変わらないということも見てとれます。そう考えますと、新方式Aについては、しばらく研究を深める方向でどうかなと思ったところでございます。先ほど申し上げましたように、今、住宅・土地統計調査による推計値が上昇傾向にある中、消費者物価指数による推計値は横ばいであります。5ページのグラフを見ると、消費者物価指数のみでいくと青い線、従来方式でいくと赤い線ですので、その中間を取るような新方式Bは魅力的な方法だなと思った次第でございます。そのようなことから、今回、個人的には新方式Bかなと思い、新方式Aは研究を続けるということをした次第でございます。

以上でございます。ありがとうございました。

○**福田部会長** 詳細な御意見、ありがとうございました。新方式Bを支持するという事で、新方式Aは今後研究を続けていただくという御意見だったと思いますけど、ほかに御意見があれば。オンラインで御参加の宮川臨時委員、お願いします。

○**宮川臨時委員** 立正大学の宮川でございます。御説明ありがとうございました。

私も、今、牧野臨時委員が御説明されたことと似たような話ではあるのですが、まず資料1の3ページの新方式Aに関して言いますと、ここでは住み替えというか、新規に移動した、引っ越した場合に、不動産の価格指数を取り入れるというようなことをやっているわけですね。そのときに、不動産価格指数を賃貸価格としてそのまま使っているのはおかしいだろうというのは、前回の会議で何人もの委員の方が御指摘されていたとおりでと思うのですけれども、一方で、例えば新築物件の、新築で借家にするような物件の賃料というのは、不動産価格の影響をある程度受けるというのもまたあり得ることだとは思っています。この式の中で、右辺第2項のウエイトの部分というのは、新築物件だろうと、中古

の物件だろうと、とにかく住み替えた場合に不動産価格の影響を受けるという話になっていますが、中古の物件に住み替える場合には、必ずしもそこまでの影響はないのではないかと思います。ウエイトの部分が少し問題になるのかなと思いますので、先ほど牧野臨時委員も御説明されていましたが、今すぐ新方式Aを採用することが難しいというのは、それこそ、不動産価格だけではなくて、そのほかに利回りとかそのようなことも関係するかもしれないですし、ほかの要因も考えた上で、やはりここはもう少しいろいろデータを整理しながら詰めるというところでのよろしいのではないかと思います。

今度は新方式Bなのですが、新方式Bは、10年前と今のトレンドを使うということで、5ページを拝見すると、確かに従来方式あるいは新方式Aだと変化率が大き過ぎる一方で、消費者物価指数方式だと最近のトレンドがあまり追えていないのではないかと思いますので、その間であるという意味で、何となくこれが最も害が少ないのだろうなというのは想像できると思います。新方式Bを使うというのは、今のこの選択肢の中でほかになかなかよい方法がない中では、無難な選択としてあり得るのだろうなと思います。ただ、最後の方に載っていましたが、今回の住宅・土地統計の結果で言うと、推移として、5年前から今はかなり増額されているわけですね。それと、10年前から今も上昇トレンドがあるという意味で、10年前と今、5年前と今のトレンドの方向性がたまたま同じで、しかもそれが弱まっているので、何となくいい数値になったということなのだと思います。ですが、当然、10年前のトレンドと、5年前と今のトレンドというのが逆方向になるというのももちろん今後あり得るわけで、やはりそのような意味ではこれがいい方式だとは必ずしも言えなくて、今回は取りあえずこの方式にするとしても、次回あるいは今後、これで本当にいいのかどうかというのは是非考えていただいて、今回限りでやるとすれば、新方式Bもあり得るかなというところかと思っております。

すみません。以上になります。

**○福田部会長** ありがとうございます。宮川臨時委員からも新方式B、ただし、5年後、少なくとも2028年に住宅・土地統計調査等の結果が出たときには改めて見直すという条件付きで新方式Bの推薦があったと理解いたしました。

白塚委員、お願いします。

**○白塚委員** 白塚です。私も基本的に、消去法的に言うと、新方式Bというので取りあえず対応するというので仕方ないと思います。ただ、皆さん御指摘されておりましたように、これはやはり暫定的なので、5年後の基準改定まで待つのではなくて、次の住宅・土地統計調査が利用可能になった時点できちんと見直すということを明確にした上で、取りあえずこの暫定的な新方式Bというので当面は運用するというのであれば仕方ないかなと思います。ですので、この見直しのタイミングについてきちんと明確にしてもらった上で、この方式でやると決めてほしいと思います。

以上です。

**○福田部会長** 白塚委員も条件付きということで新方式Bと。ただし、見直しのタイミングに関しては、やはり住宅・土地統計調査が2028年に出た段階ではきちんと改めてこの会議で議論するというので要望がありましたので、是非それはやらせていただきたいと思

います。

ほかの方、いかがでしょうか。では、樞委員。

**○樞委員** 私も皆さんと同じように、消去法的にこの方式を取るのはやむを得ないと、そのような考え方です。そして、白塚委員からは2028年の住宅・土地統計調査の結果が出たところでというお話で、そのときにはもちろんやっていただきたいのですが、このペーパーのところに、トレンドの変化が起きていないか点検すると書いてあるのですけれども、トレンドの変化が起きたときにもう一回この部会にきちんとかけていただいて、なるべく早く、それをどうするかということをお話していただきたいです。要するに、5年後ももちろんですし、住宅・土地統計調査の結果が出たときもそうですし、とにかく何か必要が起きたらなるべく早く対応するという条件で、暫定的に今回の提案の方法でやむを得ないと考えます。

**○福田部会長** ありがとうございます。消費者物価指数も、もちろん家賃の統計も今後どうなるかということを見ながらだと思いますが、消費者物価統計の変化に関しては部分的に延長推計に反映されるのですよね。樞委員の御意見は、公的統計だとなかなか住宅・土地統計調査のほかに賃料のデータがないけれども、民間の家賃データも参考にして、大きな変化があったらやはりここで改めて議論するという御意見でしょうかね。

**○樞委員** すみません、少し言葉が足りませんでした。まず、この部会の審議状況については今後統計委員会に報告されると思いますが、C P Iの帰属家賃の指数が十分実態を反映できていないということをお話したいです。是非、部会長からお話していただきたいです。御説明のとおり、C P Iのトレンドが変われば反映されるはずなのですけれども、C P Iの動きはあまりに小さ過ぎると思うのです。だから、まずC P Iの改善を要望します。そして、今、部会長がお話しされたように、C P Iだけでは少し判断が難しいので、C P Iが仮にまだ動いていなくても、民間のいろいろな統計というか、データで、トレンドが変わったのではないかと懸念されるときには早めにこの部会に諮っていただきたいと、そのようなことでございます。

**○福田部会長** 多分、樞委員の御意見は、新方式Aの研究を内閣府が今後進める段階で起こってくる問題とも関連していると思います。その結果でいろいろな課題が出てきたときに、次期基準改定でそのことを御報告するだけではなくて、場合によっては途中経過みたいなものを御報告して、民間の統計との類似性とか、そのような研究結果なども御報告いただいて、何らかの形で反映を検討するというような御意見だったかと思います。研究を続けるということに類似の御意見だったのではないかと思いますので、引き続き新方式Aを含めた研究を内閣府の方で進めていただくということではないかと思っております。

ほかにはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

時間的には今日決めなければいけなくて、皆さん、積極的というわけではなかったとは思いますが、消去法的に新方式Bの御支持をいただいたということなので、当面はこの新方式Bで延長推計をしていただくということで内閣府の方で作業を進めていただければと思います。そういうことでよろしいでしょうか。

それでは、そのようにさせていただきます。

本日は、若干時間が早いですが、予定していた議題は以上になります。

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いたします。

○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、現在調整中ですので、詳細が決まりましたら改めて御連絡いたします。

事務局からは以上です。

○福田部会長 それでは、本日は珍しく早く終わりましたが、以上をもちまして、部会を終了させていただきます。ありがとうございました。