

## 第6回基準改定課題検討委員会

1. 日時 平成17年2月25日（金） 14:00～16:00
2. 場所 中央合同庁舎第4号館共用第4特別会議室（4階406号室）
3. 出席者  
（基準改定課題検討委員会委員）  
栗林委員長、作間委員、笛田委員、深尾委員、福田委員、渡辺委員  
（有識者）  
山崎上智大学教授  
  
（経済社会総合研究所）  
香西経済社会総合研究所長、大守経済社会総合研究所次長、荒井総括政策研究官、法  
専総括政策研究官、杉田総務部長、飛田国民経済計算部長、大貫企画調査課長、長谷  
川国民支出課長、甘利国民生産課長、百瀬分配所得課長、二上国民資産課長、川島価  
格分析課長、佐藤地域・特定勘定課長
4. 議事
  - （1）持ち家の帰属家賃の推計について
  - （2）平成12年基準改定における基本単位デフレーター作成方法の変更について
  - （3）その他
5. 配布資料
  - （1）SNAにおける「持ち家の帰属家賃」の推計について
  - （2）（参考図表）図表1～図表11
  - （3）帰属家賃の推計について
  - （4）参考論文：賃貸住宅市場を阻害している要因について
  - （5）参考論文：持ち家の帰属家賃推計について（未定稿）
  - （6）平成12年基準改定における基本単位デフレーター作成方法の変更について

## 議事概要

### 【持ち家の帰属家賃の推計方法の方針案について】

(資料 1、2 について説明)

(続いて山崎上智大学教授より資料 3、4 について説明)

●地価が下落した際には、キャピタルロスが生じるとユーザーコストは増加するため、ユーザーコスト法は、ベンチマークの年での代替性のチェックには有効であるが、時系列での適用には不向きではないか。

●帰属家賃は過大であり、早期改善が必要である。その際、地域性を考慮するとしても、構造等のそれ以外の要因を考慮するに際しては、ヘドニックアプローチが有効かもしれない。家賃は国際比較においても難しいが、この問題に対して、70年代からヘドニックアプローチが用いられている。ヘドニックアプローチの適用は興味深いのではないか。

⇒直ちに導入することは困難であるが比較検討は行っていく必要がある。

●日本の統計全体として、産業連関表とSNAにおける帰属家賃の推計方法が異なっていることをどのように考えるべきか。

⇒SNAにおいては延長推計する必要がある等、推計に係る諸状況が異なっていることもあって推計が異なっている。将来的には統一されることが理想であるが、当面はやむを得ないのではないか。

●持ち家を代替財とみなした借家賃金による推計は合理的であるが、背後にある地価の問題は深刻である。例えば、同一都道府県内でも価格は大きく異なることから、都道府県毎に推計を行ってもバイアスを発生させる可能性がある。駅からの距離だとか、地価階層分布をもとにするなどといった対応は可能か。

⇒仮に駅からの距離等を踏まえる等細分化を進めたとしても、今度は逆のバイアスが発生する可能性があり、どこまで細分化すべきかは難しい問題。どのような方法を採用しても完全にはバイアスを除去できないのではないか。いずれにせよ、今後の検討課題である。

●地価、賃料、持ち家率等非常に大きな違いがあるため、地域性を考慮することは賛成である。効率性の観点を考慮しても、東京と東京周辺、及びそれ以外、には区分すべきかもしれない。また、空き家率分だけ貸手のリスクが家賃に転嫁されている点に配慮が必要ではないか。さらに、高齢化の進展により、今後は医療等の各種サービスを含んだ住宅が供給されるが、これと家賃をどのように考えるべきか。

●平均家賃は地価の高い7都府県の影響を受けている。地価の違いをコントロールできると良い。また、大規模修繕やリフォーム等の経歴情報まで考慮できれば良いと思う。

●地域性の考慮は賛成だが、資料中の北海道と東京の1㎡当たりの平均家賃の格差がそれほど大きくないことが疑問。もっと大きいのではないか。また、地域性の考慮について諸外国の例ではどうなっているか。

●産業連関表は戸当たり家賃に基づいているが、SNAは面積当たり家賃に基づいている。その違いは何か。

⇒SNAはCPIで延長推計するためである。

●空き家率が高いことについてどのように考えたらよいのか。

●空き家の増加は住宅・土地の流動化システムが円滑に機能していないためではないか。流動化のために税制改革等が必要ではないのかと考えられる。

#### 【基本単位デフレーター作成方法の変更について】

(資料6について説明)

●価格指数として遡及するのはいつまでか。

⇒物価指数の品目別データが95年以降しか残っていないため、遡及は95年までになる。それ以前は400品目レベルのものをリンクして用いることになる。

※なお、本議事概要は速報版のため、事後修正の可能性があります。

(以上)