

トピック

国民経済計算の2020年(令和2年)基準改定における帰属家賃の推計について

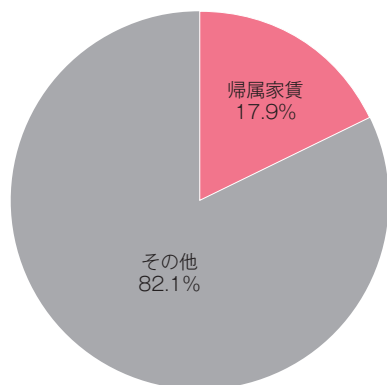
内閣府経済社会総合研究所 国民経済計算部 国民支出課
平岡 和樹

はじめに

「帰属家賃」とは、実際には家賃の受払を伴わない自己所有住宅(持ち家住宅)等について、通常の借家や借間と同様のサービスが生産され、消費されたものとみなして、それを市場価格で評価した擬制的な取引計算上の家賃のことである(権田,2025)。GDPの過半を占める家計消費の約18%を占める帰属家賃(図1)は、我が国のGDPに大きなインパクトを持つ重要な推計項目である。

本稿では、帰属家賃推計の名目値に影響する家賃単価について、2020年(令和2年)基準改定(以下「今回基準改定」という。)で検討した内容について紹介する¹。

(図1) 家計最終消費支出に占める「帰属家賃」の割合(名目・2024年)



(備考) 内閣府「2024年度(令和6年度)国民経済計算年次推計」より作成

帰属家賃推計の概要

まず、国民経済計算における帰属家賃の推計手法の解説をする。概要は以下のとおりである。

- ① (総面積) × (1m²当たり家賃) = (総家賃) を木造・非木造の構造別に算出する。

- ② 我が国における住宅の実態を5年ごとに大規模に調査する「住宅・土地統計」をベンチマークとして基準改定の際に取り込む。
- ③ 住宅・土地統計の調査年以外について、家賃単価は、ベンチマーク間の「住宅・土地統計」と「消費者物価指数(CPI)」の変化率の差分から得られるトレンド項及びCPI家賃指数の伸び率を用いて延長推計する。トレンド項は、継続家賃の影響を強く受け、価格の硬直性が指摘されているCPI(例:白塚,2023)の動向だけでは捉えられない家賃の変化や、家賃を取り巻く経済社会の構造変化等を反映することを意図している。これらをまとめて家賃単価を式で表すと、以下のとおりである。

$$P_t = P_{t-1} \times \left(\frac{CPI_t}{CPI_{t-1}} + T \right) \quad (t \geq 1)$$

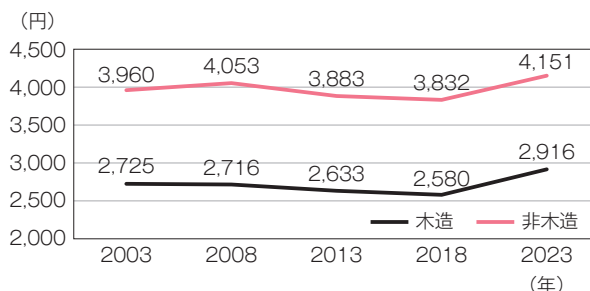
●記号

- ・ベンチマーク時の家賃単価: P_0
- ・ベンチマーク時の消費者物価指数: CPI_0
- ・ベンチマーク以後の家賃単価: P_t
- ・ベンチマーク以後の消費者物価指数: CPI_t
- ・トレンド項: T

住宅・土地統計の結果

次に、今回基準改定に際してベンチマークとして取り込んだ2023年実施の令和5年住宅・土地統計(以下「今回調査」という)の結果を確認する。1畳当たり家賃は、これまでの下向きトレンドと異なり、前回調査年である2018年と比較して、木造住宅で13.0%増、非木造住宅で8.3%増といずれも大きく増加した。(図2-1,図2-2)このトレンド変化が今回基準改定における名目値の改定要因の一つとなった。

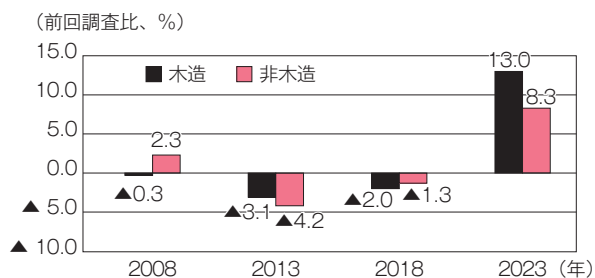
(図2-1) 1畳当たり家賃(民間借家)の推移



¹ 今回基準改定では、家賃単価以外に実質値に影響する面積についても検討を行っている。詳細については、統計委員会国民経済計算体系的整備部会の資料も参照されたい。

統計委員会国民経済計算体系的整備部会(第42回及び第43回) https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/singi/toukei/sna/kaigi.html

(図2-2) 1量当たり家賃(民営借家)の変化

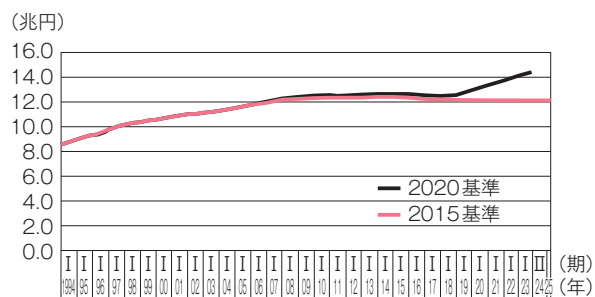


(備考) 総務省統計局「住宅・土地統計」より作成

今回基準改定での対応

前回(2015年)基準では、2018年の調査結果をベンチマークとして取り込み、トレンド項を算出する際のデータ期間を住宅・土地統計の1調査期間である過去5年分(2013年から2018年)として延長推計していたが、住宅・土地統計のトレンドが変化した今回基準改定で大きな改定となった(図3)。しかし、今回の上昇トレンドが継続するかどうかは判断が難しく、次回基準改定においてもトレンドの設定次第では再度大きな改定が生じるおそれがある。そこで、今回基準改定では、こうした問題意識の下、家賃単価の推計手法の見直しを検討した。以下、検討した見直し案について紹介する。

(図3) 持ち家の帰属家賃(名目値)



(備考) 内閣府「国民経済計算」
総務省統計局「住宅・土地統計」より作成

1つ目は、新規家賃の動向を反映して延長推計する方法(以下「案A」という。)であり、継続家賃に直面する住宅と新規家賃に直面する住宅の家賃単価をそれぞれ推計することで新規家賃の動向を反映する。具体的には、継続家賃に直面する住宅ではCPIの家賃指数を、新規家賃に直面する住宅では、居住用不動産の取引価格情報をもとに不動産価格の動向を指数化した「不動産価格指数(住宅)」を利用して家賃単価をそれぞれ作成し、統合して全国平均の家賃単価とする。これまでの延長推計では、CPIでは捉えられない家賃変化の実態を過去5年のトレンドを外挿して捉えようと

していたのに対し、案Aは、不動産価格の動向が新規家賃と連動すると考えられるため、足下の市場価格変動を織り込むことが可能となり、家賃変化や経済社会の構造変化をよりタイムリーに反映することをコンセプトとしている。

2つ目は、トレンド項を算出する際のデータ期間を、下降及び上昇の動きを捉えた住宅・土地統計の2調査期間(2013年から2023年)である過去10年分とする方法(以下「案B」という。)で、前回調査から今回調査にかけての家賃の高い伸びだけがトレンドとして反映されないようスムージングを行っている。

これらの見直し案は、国民経済計算体系的整備部会で2回にわたり審議され、審議の結果、今回基準改定ではベンチマーク以降の延長推計として、住宅・土地統計のトレンドが変化する局面での延長推計に慎重を期す観点から、案Bを採用することとなった。他方、案Aについては、部会の委員から仮定が強く粗削りではあるものの、「トレンド変化を不動産価格の変化で捉えることができるのではないか」という期待がある、「新規家賃の影響を含めることで、直近の価格トレンドの一部は捉えられており魅力を感じる」といった意見もあり一定の評価がなされた。

おわりに

5年に一度の大規模な基礎統計を取り込むとともに、推計精度向上のために推計手法の見直しを行う基準改定に携わることは、国民経済計算への理解を深める大変貴重な経験となった。本稿では、国民経済計算の推計項目の一つである帰属家賃の単価について、今回基準改定で検討した内容について紹介した。新規家賃の動きを織り込んだ推計手法の研究・改良を進め、より実態を捉えた推計となるよう引き続き努めてまいりたい。

参考文献

- ・ 権田直「GDPと最終需要項目」『ESR No.47』2025年3月
- ・ 白塚重典「消費者物価指数の精度向上に向けて：長期にわたり積み残されている課題の再検討」『Keio-IES Discussion Paper Series』2023年1月, pp.11-12.

平岡 和樹 (ひらおか かずき)