

国民経済計算調査会議
第6回基準改定課題検討委員会議事録

平成17年2月25日

内閣府経済社会総合研究所

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

○企画調査課長 それでは、定刻になりましたので、第6回基準改定課題検討委員会を開催させていただきます。

まず、最初にお手元の資料を確認させていただきます。クリップでとめたものがあると思いますが、これに議事次第、座席表及び資料1から本日は資料6まででございますけれども、配付してございます。もし欠けている資料がございましたらお知らせいただければお届けいたしますけれども、よろしいでしょうか。

○国民経済計算部長 本日はお忙しいところをお集まりいただきまして、ありがとうございます。昨年、実質化における連鎖方式の導入について本委員会でご議論をいただきました。そのご議論の結果として、10月に本委員会及び国民経済計算調査会議における連鎖方式の早期導入のご提言をいただいたわけでございます。その結論をいただいて、昨年末に連鎖方式を導入いたしましたわけでございます。そのときに先生方からいただいた点を踏まえまして、新しい連鎖指数の導入につきましていろいろな説明会をいたしました。ユーザーとかマスコミ等、それから一般の方の説明会を行いました。おかげさまである程度好意的とまではいかないかもしれませんが、かなり前向きにご理解をいただいたのかなと理解しております。先生方のお陰と思ひまして、改めて御礼を申し上げたいと思ひます。

今後の基準改定は本年末を予定いたしております。これにつきまして、まだいろいろ検討す

べき点が残っておりますので、先生方におかれましては引き続きよろしくお願ひしたいと思っております。

では、委員長、お願ひいたします。

○栗林委員長 本日はお忙しいところをお集まりいただきまして、ありがとうございます。それでは、早速議事を進めてまいりたいと思います。

本日は2つの議題がございます。1つは持ち家の帰属家賃の推計について。2つめは、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ということでございます。

最初の議題につきましては、事務局の準備段階でいろいろ研究を参照させていただきました上智大学の山崎先生にもお忙しいところをご参加いただいております。ありがとうございます。

事務局から持ち家の帰属家賃に関して説明していただきたいと思ひます。よろしくお願ひいたします。

○国民支出課長 それでは資料1、資料2と2つに分けておりますが、ご覧いただきたいと思ひます。

まず資料1でございます。タイトルにございますように、今回持ち家の帰属家賃の推計ということですが、先週公表のQEで昨年16年の値が出ましたが、持ち家は約53兆5,000億円ということで、かなり大きなウエートを持っており、連鎖への移行で帰属家賃の動向が実質GDPへの影響にも出やすくなっています。このため、私どもきちっと推計していかなければならないと思っております。特に第1回の調査会議で深尾先生からもご指摘がありましたが、先生方にも我々の再検討に当たってのご意見を賜ればと思っております。

それでは、1の(1)、最近はどうなっているのかということでございます。まず、資料2でございますが、横のA4になっております。こちらの方も先生方ご了解のことばかりでございますが、93SNAでどのような定義がなされているかということをご当部分をピックアップしてまいりました。

持ち家住宅のサービスということで、6.89というパラでございます。下線部は事務局の方で引かせていただきました。簡単に読ませていただきます。

「持家居住者によって生産される住宅サービスの産出は、住宅それ自体の規模や質とともに、所在地、近隣の快適さ等のような要素をも考慮して、同じ居住施設を賃借する場合に支払うと考えられる推定家賃によって評価する。同じ計数を家計最終消費支出の下に記録する」とございます。

同様の記述につきましては、下の欄の9.58の下から2行目あたりにも記述がなされております。

す。

このような持ち家の帰属家賃を擬制的に設定いたしまして、いわばマーケットの価格から計算するという基本的な推計方法にしております。

現在、私どもの推計している帰属家賃がどうなっているかということでございますが、表1、文章の方でございます。昭和55年から平成15年の確報のレベルであります。対GDP比、それから対家計最終消費支出の表を載せてあります。

これを見ますと、昭和55年、1980年のときの対GDP比6.6%、それから対家計最終消費支出比では12.2%ということで、それほど高くはないのではないかと感じさせておりますが、90年代に入ってから家賃単価、それからあと持ち家比率の上昇によってそのシェアが拡大しております。特に借家の家賃は他の物価と比べますと、相対的に高い、相対的に物価上昇率が高いということで、90年代前半は高くなっております。そして、また、90年代後半以降もまたその下がり幅が小さくなっているということでもあります。

それをグラフにいたしましたのが横長の方の図表2、図表3でございます。図表2で持ち家の戸数、それから床面積の推移を掲載しております。昭和58年から平成10年までの掲載で、着実に戸数は増えて、またその床面積も増えているということでございます。

また次のページ、図表3でございます。太い実線で書かれておりますが、民営家賃、そして破線がCPIの総合ということでございます。

デフレ下、CPI総合は90年代に入りまして非常に伸びが鈍化し、あるいは97年あたりから、もう水準自体が落ちているということでございます。一方、家賃の方は緩やかに97年あたりから落ちていますが、ただ、その相対的な動きというのは全体的な一般物価水準の動きから比較すると、相対的に高くなっているというような動きが見てとれると思われま。

このような推移を示しております持ち家の帰属家賃でございますが、これは相対的にどのような大きさになっているのか。しばしば高い、大きすぎるのではないかとご批判、あるいはご指摘があります。具体的な数字でお示しされた研究というのはあまり見ておりませんが、慶応の牧先生あたりでは90年代半ばぐらいの論文には10%から20%ぐらい高めではないかというような論文もございました。

(2)の現行値の相対的な大きさということで、帰属家賃のシェア、各国と比較しても相対的に高いということで、そうした高めの数字については、役所的になりますが、これまでどのような説明ぶりをしてきたかということでは、まず家賃の高さ、それから持ち家比率が他の国と比べて高いんだというようなご説明をまいりました。

図表4でG7の持ち家の帰属家賃をご覧くださいますと、まず上が持ち家の帰属家賃でございますが、日本は確かにほかの国と比べて、特にドイツとか英国と比べますと、ほぼ倍の対GDP比、それから対家計最終消費支出についても高くなっていることがわかります。

当然、持ち家、それからあと貸家、借家というのは国民の選好ですとか、それから住宅政策にも影響されるわけですが、それを考慮したうえで住宅賃貸料を見ても、下の欄でございますが、日本の場合はちょっと高くなっている。カナダが第2番目でありますが、対家計最終消費支出で4パーセントポイントの違いがある。対GDP比でもやはり2パーセント違いがある。ドイツ、フランスと比べるともっと開きがあるということで、やはりほかの国と比べて全体的に持ち家の帰属家賃の影響というのが大きく出ているような姿になっております。

②③では、先ほど言及しましたが、そもそも高いのだからしょうがないという側面はあるのではないかと。あるいは、持ち家比率が高いのだから高いということで説明してきたところが背景の数字でございます。2000年までしか内外価格差の調査をしておりませんので、一応のそのデータが掲載されております。③では持ち家比率の国際比較ということで、これは戸数ベースでございますが、日本はほかの国と比べればやや高い。ただ、下の※に書いてございますように床面積ベースでやりますと、82%になり、かなり高くなっているということが持ち家の高さの背景になっているのではないかとというような説明をこれまでしておりました。

また、相対的な大きさにつきましては、次のページの図表5をご覧くださいと思います。

CPI、2000年の基準のもので、真ん中あたりでございますが、帰属家賃のウェイトは13.6%になっています。それと比べても現行の17.8%に達する大きさというのは大きいのではないかと、これをもって過大だと指摘される方もおります。

ただCPIウェイトに関しましてはさまざまな研究がございまして、過小あるいは過大、それぞれの可能性を指摘する研究がございまして。

それから、次のページを見ていただきますと図表6になります。帰属家賃そのものの比較ではございませんが、不動産業それから持ち家の企業所得ベースで、県民経済計算との比較もできますので、それを47都道府県を足したものと国民経済計算、マクロから計算したものの差を整理させていただきました。

不動産業の一部が持ち家の帰属家賃を形成するわけですが、まず産出全体で見ると約1兆円の開差が見られる。あと中間投入を差し引いた生産額で見ると約2兆円。それから、帰属家賃の企業所得で見ても、やはり24兆と22兆の間ということで、約2兆円の乖離があるということでございます。

このように現在、推計している帰属家賃の値について、やはり幾つか再検討すべきではないかというような指標が見られるわけですが、資料1の2ページ目をお開きいただきたいと思います。その中でもやはり一番大きな開差を示しているのが、昨年の春に公表されました産業連関表との関係でございまして、平成12年産業連関表と現行のSNAの評価をいたしますと、表2にございますように住宅賃貸料で約5兆円、それからあと持ち家の帰属家賃で約5兆9,000億円ということで、かなり大きな乖離が出ておりまして、基本的には推計方法の違いが背景にあるかと思われまます。

推計方法の違いを示したものが次のページの、横長の方の資料の図表7でございます。私もSNAで今どのような計算をしているかということですが、現行SNAのところにございますように、まず面積当たりの家賃を求めまして、それに每期毎期の面積を掛けていております。そして、ベンチマークはどういうふうに求めているかということですが、5年ごとに実施されます「住宅・土地統計調査」、現行は平成5年のものを使っておりますが、総床面積に持ち家の面積比率及び1平米当たりの家賃単価のベンチマークを作成いたします。

延長推計値、暦年値ですとか、あるいは四半期値はどういうふうに求めているかということでは、右の方にございますが、「建設着工統計」、それからあと「建築物滅失統計」、地震とか水害とかで建物がなくなったりしますので、そういうような調整を行っているということでございます。

それから、平均単価はCPIによって延長推計をしているということでございます。

一方、産業連関表の方ではどのように推計するかということですが、戸数に家賃を掛け、さらに調整率というもので求めているということでございます。

上が住宅賃貸料と、下に下線が引いてあるのは借家の住宅賃貸料でございます。建て方別、一戸建て、それから長屋建て、それから共同住宅、長屋建てというのは別々に外部への出入口を有しているようなということで、テラスハウスとかも含めてございます。一方、共同住宅というのは廊下とか階段なんかも共有している、いわば普通のマンションというようなイメージでよろしいかと思えます。それからあと一戸建て、そういうものの家賃単価と、それからストック数をかけて、調整項といたしまして公営住宅等の民営家賃との差というものを差し引く。

帰属家賃は建て方別、今申し上げたような分類と、それにストックの戸数。それから、面積とか建築時期の調整しました補正率というものを掛けていているということでございます。

次のページ、図表8を見ていただくと、各国はどのような方針、あるいは推計方法をとっているかということで調べました。まず左側、米国でございまして、米国の基本算式といた

しましては、戸数×1戸当たりの家賃ということで、SNAの基準となりますベンチマーク値の推計ということですが、アメリカらしく固定と移動の住宅、モーターホームとかモービルホームとか言われていますが、そういうものに2つに分ける。そして、固定の方はどういうふうになっているかということ、これもアメリカらしいのですが、持ち家と同一の資産価値を持つ借家の1戸当たりの契約家賃ということで、基礎統計に、下の方に書いてありますように住宅金融調査というものがかなり充実しているようでございまして、持ち家と、それから借家の市場評価の資産階級別に区分がある。例えば30万ドルとか40万ドルとかそういうものの区分、階級別のデータがある。それに貸家のところではどれだけの家賃が支払われているか、家賃がどうなるか、そういうデータがあります。そのデータを用いて、同じ階級に入っているならば、持ち家の方も同じだけの帰属家賃が支払われるだろうということ、不動産価格がそういう意味ではかなり合理的にマーケットで形成されている、そういうような前提に立った推計方法ではないかと思われま

す。一方、英国であります、英国も算式は同じでございまして、ベンチマークのところを見ていただきますと、こちらは回帰式を使いまして所在地、それから種類、規模、築年数によりまして家賃関数を拾って、それで持ち家の家賃を推計するというところでござい

ます。それで、延長推計等、下の方にいきますと、持ち家と同等の借家に支払われた平均的な家賃に持ち家の戸数を掛けるということです。

こうした英国の推計方法の基になっているのが、ユーロスタットの方針でございまして、右側に示してあります。ベンチマークの推計方法ということで、欧州統計局のスタンスといたしましては属性とか環境とか、持ち家を細分化し、イクイバレントな借家の家賃から計算すべきだ、その計算方法については直接分類したものをそのまま当てていく。あるいは回帰分析、どちらでもいいというスタンスをとっているようです。

特にどのような属性を重視するかということでは、所在地、それから規模、それから少なくとももう1つぐらいの変数を考慮すべきだ、そういうことあります。セル数が少なくとも30は必要ということで、結局、属性が例えば3つだとしますと、 $2 \times 3 \times 5$ ぐらいのセルの細分化というのがどうしても必要だというのが彼らのスタンスでござい

ます。「また」以下に書いてございまして、資産価格による細分化も許容ということで、おそらくアメリカ的なものも念頭にあるかと思

います。それから、「なお」以下ですが、同等借家のデータが入手困難、データ整備がなかなか難しい分野でもござい

とか、あるいは建設コスト、そういうところから推計するのも可ですよというようなスタイルをとっているということです。

延長推計については下の欄に行ってくださいと、可能なレベルで細分化したもので延長推計する。個別にやっていくべきだ、個別のセルで延長していくべきだというような方針です。

そして、延長の仕方というのは民営の借家家賃を用いて延長ということでございます。

それから、物価指数を用いる場合ですと品質調整分というのはまた改めて再反映させる、そういうような考え方を示しております。

資料1の3ページをお開きいただきたいと思います。各国の推計方法がここ何年かで充実してきていること。それから、私どもの今の考え方で妥当かどうかといったところから、やはり再検討の必要があるかということで、論点を整理させていただきました。

まず、4ポツの初めに書いてございます、我々の今の考え方というのは、いわば全国一律の貸家市場を想定して、それを当てはめている。さまざまな属性が無視できるほど単一のマーケットが成立しているという想定に基づいて計算されているということでもあります。

また横長の方の10ページ目をお開きいただきたいと思いますと思うのですが、図表10です。これは構造別、それから建築時期別で比較したものでございまして、一番上に平均というのがございます。1平米当たりの借家に1,404円というものがございまして、これは全国の本当の平均の計算するもので、基本的には私どもはこれをベースにして計算しているということでございます。

今後推計方法を再検討するに当たって注意をしていかなければならない属性なり、あるいは持ち家と借家の違いをどう考慮したらいいのかといったことが重要になろうかと思えます。

まず、(1)にございますように、昔から言われていることではありますが、持ち家と、それから借家の比較可能性ということで、また横長のグラフに戻っていただきますと、9ページ目にあるんですが、規模別の分布をお示したものです。黒が民営借家、それからグレーが持ち家ということで、床面積で相当分布が違っており、持ち家の方ですと大体平均が120幾つぐらいでございます。一方、借家の方だと40幾つというような相当平均値も違っておりますし、分布が違ってきている。いわばすみ分けができていますと申し上げたらよろしいのかもしれませんが、こういうような分布の違いが出ている。

こうしたものを、帰属家賃を計算しなければなりませんので、どういふようなところに留意していくべきかということが今後重要であろうかと思えます。

また改めまして10ページ目を見ていただきますと、属性の中でまず考えられるのは、構造の違いであろうということで、1. で木造、2. で非木造ということで整理しております。

さらに古いものは安いのではないか。新しいものは高いのではないか。すごく単純な思考方法に基づいておりますが、建築の時期別にやりますとそれなりの差が出てきているということが木造・非木造についても言えるのではないかと考えています。

さらに見ていただきますと、比率でございます。借家における比率と、それから持ち家の比率ということで、似ているようなところもありますが、やはり先ほどの図表9にございますように、やはり分布が違ってきているということです。

今、私どもで適用しているやり方というのは、いわば借家の面積比率が持ち家と同じ構成になっているということだと思います。ですので、実は持ち家というのは木造が高く、非木造が低いということで、非木造のシェアが高い借家の平均値を当てるのでは、やはりどうかという議論があろうかと思っております。

ただ、3. に公営借家というのがありまして、非常に安い公営借家分も含まれておりますので、これは下げ要因になっているかなと、下方の方に寄与しているのではないかとするような感じでございます。

それから、やはり重要なのはどこにあるか、ロケーションの話だろうと思っております。

11ページ目に図表11ということで、47都道府県の平均家賃というものを整理して計算しております。やはり東京がずば抜けて大きいということで、首都圏、それから関西圏、あとのところは意外と近いのかな。

さらにこの裏にあります属性によっても影響が出ているのではないかと考えて、次のページ以降で整理しております。12ページ目をお開きいただきたいと思いますが、都道府県別に木造、それから非木造という切り口で家賃をプロットしたものでございます。こう見ても、やはり属性をコントロールしても、やはり京阪神、首都圏は高くなっているということで、ロケーションの重要性ということが改めてわかる次第でございます。

次のページですが、今申し上げたような話を今度はシェアで見たいものではありますが、全国平均で構造別に持ち家と、それから借家でその割合を示したものです。見えにくくて申し訳ありませんが、左2つが持ち家、そして右2つが借家ということでありまして、当然、東京は持ち家の比率は60%と、そんなに高くはないのですが、富山県あたりになりますと90%を軽く超えており、さらに木造、非木造という住宅の構造も大きく違っているということをおわかりいただきたいと思っております。

私どもの方針といたしましては、今いろいろと悩ましく思っているところですが、縦紙の方の3ページ目の(3)にございますが、先ほどユーロスタットの方針にありましたように細か

ければ細かいほどいいという、そういうスタンスに対して、どのぐらいまで考慮すべきか。特に持ち家と借家の分布が先ほど示しましたように大きく分布が異なっておりますので、イクイバレントなものサンプルが少ない区分というものがどうしても出てきてしまうのではないかと。持ち家の家賃を推計することで、そういうものを使ってやることで何か問題が出るのではないかと。ということが1つ危惧しているということでございます。

住宅、土地統計もセンサス統計ではございませんで、5,000万の戸数に対して約400万ぐらいでございますので、さらに借家というのは4割弱ということで見ますと、その正確さをどうサンプルの少ないところから求めていくのか。

それから、ヘッドニックの適用についてどのように考えていくかということで、個票を使ったものは非常に難しいのではないかと。今私どもも思っている次第でございます。

それからあと、CPI等で延長推計すべきであります、それと対応するもので属性というのは考慮すべきではないかと思われま。そういうもので考慮すべき属性としてはどういふものがあるかということがポイントかなと思っております。

5. でございますが、いろいろ検討いたしまして、今私どもで考えている基本的方針というのを説明させていただきました。

なかなかこの分野というのは難しいやり方があるものですから、それをどこまで考慮すべきかというのもあろうかと思いますが、各種データの制約ですとか、とにかく一番大きな属性、非常に分散が見られる属性、それから延長推計の可能性というものを勘案いたしますと、基本算式に書いてありますように、まず面積×単位当たりの家賃、基本的には現行方式でやったらどうか。ただ、都道府県で地域別の属性をとって、それを家賃の違いとして反映する。

それから、属性ということで木造とか非木造、鉄筋コンクリート等の非木造とかを家賃に反映させてはどうか。

それから、古さによっても大分違うのではないかと。建築時期による家賃の違いということで、そういうものも考慮したらどうかということでございます。

長期的には、これは先生方の分野かもしれませんが、個票データを用いた回帰分析を行うことによって、より精密なベンチマークというものを精緻に推計するというのも望ましいというふうには現時点では考えております。ご意見を賜ればありがたいと思っております。以上です。

○栗林委員長 どうもありがとうございました。それでは、引き続き上智大学の山崎先生の方から持ち家の帰属家賃についてのお話をいただきたいと思います。

○山崎教授 上智大学の山崎でございます。今日は帰属家賃の推定について概要と、それぞれ

の問題点なり課題の説明ということですので、まず資料3を使ってお話ししていきたいと思えます。資料4は最近というか2年ほど前にまとめたものですが、簡単に日本の賃貸借市場の取引が阻害されている、特に後でご説明申し上げますが、税制上の問題についての具体的な話があると思えます。

それでは、資料3に基づいてお話をしていきたいと思えます。帰属家賃を推定するときに2つ方法があるわけです。1つは今までやられている方法としてユーザーコストを使うというやり方です。これは持ち家を保有する際のコストはいかなるものかということの間接的に推定して、そこからどれだけのサービスが出ているかということそこから類推するというやり方です。

もう1つは、今のご説明にもありましたけれども、代替財を使うという、持ち家の代替財は借家ですから借家の家賃を使って間接的に持ち家は幾らになるかということをやろうというものです。今も問題になりましたが、そこでコンパラブルなものが使えるかどうかということが論点になるかと思えます。

最初に資本のユーザーコストを使って推定する方法を簡単にご説明します。これは要するに皆さん、お隣にいらっしゃる高名な先生方、マクロのスペシャリストに今さら説明するまでもありませんが、ジョルゲンソンタイプの投資関数を推定するときに、資本の限界生産力がちょうどユーザーコストに等しくなるというのが限界条件で求められるわけです。それを使って長期的な、もちろん投資関数等についていろいろ問題があるわけですが、その資本コストを使って限界的に資本の限界生産力は家賃に等しいから、それではユーザーコストを使えばいいだろうということになるわけです。そういう限界的な条件を使って求める方法になります。

そこから、3行目にありますように、そうしますと限界的な帰属家賃、つまり1平米大きくしたらどれだけの家賃がとれるかというのが r になっていて、そこで分母というのは割引率ですね。利子率に例えば危険等のリスクプレミアム等を入れた割引率と考えた方がいいかと思えます。

それから、 δ は償却率でちょうど投資をしたときの利子とコストとして利子、割引率とを、それから償却率というのがすぐ理解できるかと思えます。

それから、建物や土地を持っているときに、どれだけその建物が値上がりするかというのが π で、これは要するに建物や土地の価格の上昇率になります。

それから、4番目に τ というのが固定資産税、実効的な固定資産税率、土地や建物を保有する際にかかる固定資産税の実効税率。最後にまとめましたが、 Z という持ち家優遇税制とかい

いろいろありますが、そういうタックスのものを全部そこにひとまとめにして入れています。

そして、その外側に持ち家の土地や建物を1平米追加したときにかかる取得費用、取得とか保有の価格が p という形で掛け算で入ってくることになるわけです。

ちょうど限界的な、例えばそれぞれの持ち家を選択する人は建物の規模や床面積をどういふふうを選択するかということ、ちょうど1単位のユーザーコストと、それから得られるサービス、帰属家賃が等しくなるように規模を決定するという、資本ストックの需要関数を導くときの限界条件を使って右辺をデータとして持ってきて、左辺を推定しよう、こういう話になります。

それで限界条件を求めて、そこから単純には床平米面積をかけて、両辺に掛ければそれぞれの帰属家賃が求まるだろうということになります。

次に右辺のデータがあるかどうかということになるわけです。そこで問題になるのが、まず最後の p という単位分譲価格はどういふふうを求めるのか。例えば東京の都心のマンションの価格と、それから富山県の持ち家の価格と相当違うわけです。それでその p をどういふふうにもまず求めるのかということを考えなければいけない。

そこでそれを平均値でやったりすれば、また相当のバイアスがかかる可能性が出てくるんです。ですから、単位地価と単位建築費 p 円をどういふふうにも推定するかというのが1つこの推定方法の問題になります。

それから、もう1つは、これはどんなモデルでも出てくることですが、 π というのは期待のキャピタルゲイン、地価上昇率や建物価格の上昇率ですから、これをみんながどういふふうにも予想しているかということも推定しなければいけないわけです。それがちょうど右辺の問題になります。

当然、東京の都心の地価は底を打って、もう値上がりしていると言われていますが、そこ地方の地価上昇率というのは当然 π は正負が逆転している可能性があって、それぞれマイナスの大きいところとプラスの大きいところとずいぶん違いが出てくるという問題、立地上の問題がここにもあります。

それから、地域別には問題になりませんが、3番目に税制の存在があります。固定資産税の実効税率が一体どのぐらいなのかということも、1つは情報があまりなくて、隣のうちの固定資産税とうちの固定資産税が同じなのかどうかということは実はよくわかっていない。そういう路線上の課税標準がどのぐらい違うかということがデータとして問題になっていますので、固定資産税の実効税率を求めるのも、そんなに簡単ではないです。

それから、消費税が導入されていますので、消費税は実は保有税と同じ性質を持っていて、

これも固定資産税と同じようなファクターとして考えなければいけないということです。

それから、ここではZというふうにひとまとめにしてしまいましたけれども、かなり複雑な税制の構造があります。持ち家の帰属家賃には課税されていません。ですから、それがそれぞれ実はもっと複雑な問題があって、所得税の階層別にこの限界条件が異なってくるという問題があります。つまり帰属家賃は、要するに金持ちはタックスブラケットがかなり右の方にあつて、限界税率が高いわけです。限界税率が高いわけですから、それをもし稼いだら、もしインカムゲインとしていたら、相当の所得税がかかるわけで、その税率によってもずいぶん右辺の値は変わってくるということになります。

それから、おまけに80年代以降、持ち家促進ということでタックスクレジットが入りました。税額控除制度が入りましたので、その分がかなり複雑な要因として効いてきます。これは所得税額控除ですから利子の分ですね。銀行からのローンの利子の分、利子費を控除できるということですので、これも非常に複雑な形で入っています。

いずれにしても、直接持ち家のコストを使えばいいじゃないかということで考えますけれども、1つひとつ見てみるとかなり悩ましい問題がたくさんございます。

おまけに償却率もずいぶん違うのではないかと。例えば寒冷地と暖かいところでは建物の傷みもずいぶん違ってくるということまで考えると、償却率もずいぶん変わるということもあるかと思えます。いずれにしても問題は山積みで、こういう問題を1つずつ解決しなければいけないというのが資本のユーザーコストを使った推計の手法です。

その他、マイナーな問題としては限界家賃を使って、帰属家賃を求めていいのかどうか。つまり規模の問題をどういうふうにコントロールするかという、理論的には面白い話がありますが、それはこの際にはそこまで深く考える必要はないかと思えます。それが1つです。

それから、もう1つは代替財を使うというやり方で、これは今のご説明にもありましたけれども、借家の家賃を使ってどのぐらいうまく持ち家の代替財を仮定するわけですが、代替財を仮定して帰属家賃を推定するということです。

ヘドニックアプローチを使うと借家の家賃の説明力というのはかなり高いです。駅からの距離とか、東京の都心からの距離とか、徒歩時間とか、築年数とか、あとは一戸建てかとか、そういうかなりアベイラブルなデータがありますので、借家の家賃の関数はかなり安定しているし、それからかなり説明力が高いです。これはだれがやっても大体大丈夫だと思います。

問題は先ほどのお話がありましたように持ち家と借家の規模の差があるわけです。借家は40平米がいいところ、持ち家の方は100平米ぐらいになって、この差をどういうふうにか

というのが、実は代替財かどうかということをチェックすることと同値になるわけですが、それを単純に外挿して規模を適当に放り込んで、それでいいかどうかということになるわけです。

問題の2行目に、代替財の問題の次に過小評価の問題というのがありました。これは間違いで過大評価の問題ですので申し訳ございません。過大評価の問題がどうしても出てくるだろう。

1つは、品質の違いがまず絶対にある。例えば規模だけではなくて、持ち家をつくるときにはいいものが建築材料としても使われている。例えば都心のマンションだと、今かなり豪華なものも出てきていますが、そうすると建築材料がずいぶん違う。だけど、木造のアパートはかなりシャビーなものが使われているというようなことがあります。そういう品質の違いをどういうふうコントロールするかということと、もう1つ大きいことは情報面の問題です。つまりプリンシパルエージェントの問題といますけど、家主はプリンシパルで、エージェントは借家人だとすると、借家人にきれいに家を使ってほしいわけです。大切に使って長持ちさせたい。次の借家人を入れるときにも高い家賃がとれるように大切に使ってほしいわけですが、持ち家だったらその問題はない。自分できれいに使う方がずっと長く使えるから、その問題はない。借家人はそんなことを考えてなくて、2年たって子供ができれば、すぐ出て行ってしまいうつもりでいるかもしれない。そうすると、乱暴に使ったりする。そういう問題があって、どうしてもエージェントコストが高まるために家賃を高く設定するということが出てきます。

それから、持ち家と借家で言えば、持ち家率が高いのはもともと持ち家の方がユーザーコストと家賃を比較すると安いからです。借家の家賃が相対的に高く、持ち家のユーザーコストが安いから持ち家率が高くなっているわけです。それから、最近の税制等を見ると、今度少し小さくなるかもしれませんが、500万ぐらいのタックスクレジットがつくわけです。そうすると、360万になるのかな。少なくなるのかもしれませんが、持ち家が相当有利だということがわかっていて、そうしますとその面で持ち家の家賃を帰属家賃というのはそれよりもずっと安いわけだから、持ち家率が高くなっている。そういうことを考えても、借家の家賃をそのまま外挿するのは非常に危険だということになります。

実際にもう1つは借家法が効いています。借地借家法が、皆さんご存じだと思いますが、定期借家権が99年に導入されましたけれども、戸建ての定期借家権の導入率は新規でやっと20%ぐらいになって、かなり大きな規模の借家が出てまいりました。それでもまだまだPR不足で、取引業者も知らない人が多い。定期借家権って何だと言う人も多いみたいで、1つは市場がこういうふう景気が悪くて家賃が下がっていますので、定借の必要がないのかもしれませんが、そういう影響があるということです。借家法の影響を受けていると、当然エージェン

シーコストがさらに高くなっています。要するに、エビクションができませんので、家賃を滞納しなければ追い出すことはできない。だから、かなりひどいことをやっても、あるいはかなり規模の大きな借家に住んでいる人は、普通は出ていかないですね。家賃を上げることもできないし、それから追い出すこともできないので、最初に家賃を高く設定するというようなことが起こります。ですから、借家法の影響がかなりついていますので相当高めになっている可能性があるということです。

日本はこの影響が特に強く出ているわけです。ですから、規模の大きな借家が出てこない。規模の大きな借家はもともと長く住む確率が非常に高い人たちですから、そういう人たちは法律を楯に頑張る可能性が高いということで、その影響のない家賃、物件を見つけてきて、それで外挿するということが必要になります。

1つはそういうやり方でその次のページになりますけれども、どうしたらいいかというのは、1つは借家法の影響を抜くために定期借家の家賃を使うというやり方、サンプル数が東京以外ではほとんどないですから、このサンプル数の問題は非常に大きいと思います。東京の郊外ではずいぶん定借のものが出てきていますが、地方ではまだまだです。

それから、この定期借家の家賃を使った推定は、大阪大学の竹先生たちのグループが推定しておりまして、大体10%ぐらい家賃が安くなる。一般の借家の家賃よりも10%ぐらい家賃が安くなるということが言われています。

もう一つは定期借家の家賃というデータ、定借という制度が入る前に何か借家法の影響を受けない家賃がないかということで、私たちが法人限定家賃という家賃のデータを使って推定したことがあります。例えば法人限定というのは貸し主が借り主を指定して、相手が企業だったら、法人だったら借家人は弱者だという裁判官の心証を崩せるので、弱者保護に引っかからなくて、裁判でもうまく脱法できるということで、ときどきリクルートのデータなんかだと個人はだめだけど、相手が法人ならいいよという家賃の設定の仕方があります。そのデータを使って私たちが推定したのは7%から8%ぐらい家賃が安くなるということになっています。そういうデータを使うという方法がありますが、これは地方の家賃のデータとしてはあまりないので、この辺は非常に難しいところだと思います。

2つ目の資料は少し啓蒙的に書いたものですが、4ページに、資料では2枚目ですが、税制とかエージェントコストが存在しないと、実は持ち家率というのは決まらないんだということを絵を使って説明したということで、AさんとBさんがAさんの家、Bさんの家にそれぞれ住むのは普通の持ち家の問題ですね。AさんとBさんがひっくり返って、Aさんの家にBさん

が住んで、Bさんの家にAさんが住んで、お互いに家賃を交換し合うという制度で、税制とエージェンシーコストの問題がなければ、実は全くイクイバレントになるから、これは持ち家率が0%の世界ですけれども、要するに持ち家と借家の選択問題というのは税制とかエージェンシーコストがかなり重要で、そういうファクターを入れなければいけないんだというのを絵を描いて説明したものです。

それから、この前半にお示したユーザーコストによる推定の方で言うと、今一番データのことを知っていて、多分細かいことをやっているのはニッセイ基礎研にいらっしゃる石川さんだと思います。参考文献にあります、資料3の方ですね。その参考文献に石川さんの資料を2つつけていますが、その一部を運用したのがこちらの資料4の中身で、それぞれ持ち家と借家のユーザーコストを推定して、時間別に各点ごとに持ち家がどれくらい有利だったか、持ち家と借家がどれだけ有利だったかを図にしたのがこの資料4の6ページ目のグラフです。

1980年代の後半から税制の特に持ち家優遇、タックスクレジットのおかげで相当持ち家の資本コストが下がっていて、持ち家が有利になっているということがここからもわかる。持ち家のユーザーコストを率で測ったものですが、率で測ると最近では1%以上持ち家の方が有利です。要するにアパート経営の場合のユーザーコストと持ち家のユーザーコストをこれは比較したもので、先ほど悩ましいと言っていたいろいろな問題を少しずついねいにきちんと解決しながら推計したもので、非常にいねいな仕事でございます。それが石川さんの仕事になっています。

そういうことから考えても、借家の家賃を用いて持ち家の帰属家賃を求めるというのはかなり過大推計になる可能性があるということです。

もう1つは参考文献のところにつけておきましたが、海外の事例でこういう帰属家賃を推計したものがあつたかということでしたが、あまりきちんと見ていないんですが、あまりなくて、ここに挙げた2つのものも間接的に最終的な需要関数を推定するのが目的のようで、直接帰属家賃、途中で帰属家賃を推定しておりますがそういう、下の方は見る時間がなくて石川さんに何かないかと言って電話して聞いたら、こういうものがあるということでしたが、残念ながら見る時間がなくて、一応参考までにお付けしました。どうもありがとうございました。

○栗林委員長 どうもありがとうございました。それでは、山崎先生のお話と事務局の説明を併せまして、委員の皆様からご質問、ご意見等をいただきたいと思つたいます。

深尾先生、お願いします。

○深尾委員 3点あります。1つは代替財としての借家の家賃でやるのが合理的かと思うので

すが、そのときに立地というか、背後にある地価の問題が非常に深刻であろう。国民所得部局の先ほどのご提案だと府県別にやるというお話でしたが、山崎さんがおっしゃったのは駅からの距離でやれば大体合うという話で、かなり両者の間には大きな乖離がある。借家の分布がわりと地価の高いところにおそらく集まっているでしょうから、府県レベルのデータでやると、そここのところ非常に大きなバイアスがかかって、やっぱり帰属家賃を過大に評価する危険が非常に高いのではないかというふうに思いますので、そこをもっと細かくできるかどうかというのを伺いたい。

2番目はユーザーコストの話というのは、私がやっている生産性の分析でも土地を生産要素として考えてユーザーコストを推計するというアプローチがあって、例えばジョルゲンソンと元橋さんの推計とか日本でも最近やられていると思うんですが、そうすると何が起きるかというところ、地価が下がった90年代みたいなところはキャピタルロスが発生するにもかかわらず、土地を持っていたということで、土地のユーザーコストが高く出る。ですから、地価の変動に非常に影響を受けるような推計値になってしまう危険があるのかなという気がします。

したがって、おそらくベンチマークの年について山崎さんがおっしゃったような持ち家と借家の間でプリンシパルエージェントの問題とか、借家法の問題とかがあって、代替がどれぐらい成り立っていないか、石川さんがやられているみたいな、そういうことをチェックするときにはおそらく非常に有効で、ベンチマーク内については有効で使用し、それから税制が変わったときにもチェックしていくうえでも大事だと思いますが、時系列で追うのは難しいのではないかというのが2番目の意見です。

それから、3番目は空き家が割りと多いという話を聞いたんですが、空き家というのは合理的に考えれば貸すのは選択しないで自分で持っている、機会費用を払って持っていると考えれば、そこから効用を得ていると考えられないこともないと思うんですが、そこら辺について住宅の専門家としてはどう考えられるかというのも教えていただければ幸いです。以上です。

○栗林委員長 それでは、作間委員、お願いします。

○作間委員 帰属家賃が過大集計されているということは、ある時期に気がつきまして、早い時期に改定してほしいなと思っておりまして、獲物を飼い主に持って行く猫のように、ヒダさんの前でそういう話をしたり、妹尾さんの前でそういう話をしていたりしていたんですが、ちょっと気になるのは次期基準改定は、平成12年基準改定ではない？ 12年にやっていただけなんです。

どう気がついたかといいますと、県民経済計算関係のプロジェクトがありまして、県民経済

計算上の帰属家賃の数值は国民の数值とずれて、国民の側が常に過大推計されており、先ほどご紹介がありましたことに気がついたからです。それは考えてみれば明らかであって、非常に単純な計算方法、先ほど事務局からご紹介がありましたように非常に単純な推計方法をやっていますから、家賃額というのは家賃の高いところに平均が引きずられている。東京あたりだろう。

それから、我々東京近辺に住んでいる人間というのは住宅というのは狭いと思っていますが、地方に行くとかかなり広い。そうすると、面積の方は広いところに平均が引きずられている。そうすると、高い家賃に広い面積をかけたら過大推計になるに決まっているわけですね。それに気がつきましたから、早く直してほしいなとずっと思っていました。

もちろん地域の問題だけではなくていろいろな問題があって、地域性という要因を取り入れることによってどれだけ是正できるか。さっきの資料だと10%程度修正されるのかなという印象がありますが、家賃というのは実は国際比較上の問題としては昔から悩ましい項目の1つでありまして、ICP、国際比較プログラムでは早い時期、1970年比較の時期から家賃に関してヘドニックアプローチを使っています。ですから、ヘドニックアプローチを使う経験というのはかなり各国で蓄積されてきている分野ですね。

だから、ヘドニックを使うというのは面白い。そのことによって地域性以外の幾つかの要因、先ほどご紹介がありましたように構造、木造かどうかということでしょうか。それから、設備の問題もありそうですね。その他の要因を考慮に入れることはできるのではないかと思いますので、そのような試算はぜひやっていただきたい。

気になっているのは、県民経済計算の数字を使うというような形で、地域性の問題を考慮して10%ぐらい修正される。でも、産業連関表のやり方というのは地域性を考慮していないような説明があったように思うんですが。

そうすると、10%よりさらに修正が必要なのか。もしかすると20%ぐらいのバイアスがあったのかという心配が出てきます。ですから、ヘドニックの利用可能性を踏まえて、少なくとも地域性という観点は考慮に入れるという形で改定していただきたいと思います。

山崎先生のお話はエージェンシー問題とか非常に興味深く聞かせていただきました。以上です。

○栗林委員長 もし事務局の方で何かありましたらお願いしたいと思います。

○国民支出課長 まず深尾先生の第1番目の質問で、府県レベルの中での駅からの何分かという話ですが。

○深尾委員 駅からでなくても地価別の分布、借家は地価が高いところに集まっているとか、ほかのいろいろな調整の仕方はできると思うんですが、県レベルで同じだというのは全然違う。

○国民支出課長 県でも県庁のエリアと、むしろ一極集中は府県レベルの方であるというような話もありますので、すみません、そこまではデータがあるかどうかも含めて大きな検討課題と思っています。

○栗林委員長 では、深尾先生のご質問をお願いします。

○山崎教授 深尾さんに僕自身が答えた方がいいのは、多分、空き家をどうするかという問題だと思うんですが、こういうことだと思います。要するに、住宅や土地を流動化するメカニズムがうまくいってなくて、例えば地方の商店街に行くとみんなシャッターが閉まっていて、実はあれはみんな店じまいをしている。だけど売れない。あれも空き家の一種ですよ。跡継ぎがいないとか転売ができないという問題があつて。

要するに、これから高齢化するとき、お年寄りはいまの規模の土地とか住宅を持っているんだけど、それをなかなか売するような、売ると損になるような税制があつて、例えば土地を売って金融資産で相続するとほとんど残らないという問題がある。譲渡所得税もかかるからダブルパンチで聞いてきて、そういう問題があるからとりあえずは子供が相続するまでは売らないでシャッターを閉めておこう、そういうのが空き家の増加にかなりつながっている可能性がある。高齢化すればするほど相続確率というか死亡確率が上がりますから、それを考えて皆さん合理的に行動している。

ですから、そういう意味で空き家率が上がってきている。中心市街地がどんどん空洞化している、シャッターを閉めているというのがそういうことだったりするのではないかと思います。

やはり税制を相当いじったりしないと、これからの高齢化社会には対応できないのではないかと思います。

○栗林委員長 それでは、渡辺委員、お願いします。

○渡辺委員 3点あります。すでにお話が出ていることですが、1つは地域性を考慮するという点です。47都道府県、細かくやればやるほど確かにそれはいいことなのかもしれませんが、効率性の問題があると思います。一番違うのは、東京及びその周辺（それをどこまでとるかは別として）とその他の地域です。東京・周辺は、家賃が平均して非常に高いということと、もう1つ持ち家率が低いという特殊性は無視できません。その点を考えますと、少なくとも全国1本ではなくて、東京とその他、あるいは東京・周辺とその他、といった地域性はぜひ考えていただきたいと思います。

もう1つは、空き家のリスクを家賃にどのように反映されていると考えればよいのかという点です。先ほどのいろいろな、エージェンシーコスト等のほかに、例えば貸す方の立場で、要するに空き家率がどのくらいになるか。先ほどのシャッターを閉めているお店とは別の話で、貸す場合に、空き家率を考慮して家賃をある程度高めに設定するはずで。

3点目は、現在の高齢化とのかかわりですが、これから住宅プラス α 、すなわちケア、医療などさまざまな形のサービスを含んだ住宅というのが多分たくさん出てくると思われます。東京のように数の上で高齢者が急速に増えてくる地域で、そういう傾向が出てくると考えられるわけです。こうした住宅の家賃、住宅コストをどう考えるかということも重要だと考えます。もし何か考えていることがあれば教えていただきたい。

○栗林委員長 それでは福田委員、お願いいたします。

○福田委員 地域別にやるというのは、僕も賛成なんですけど、単純な質問ですが、図表11が地域別の平均家賃の差で、確かに東京と北海道では差があるんですが、思ったほどないなという、北海道と東京2.5倍ぐらいですよ。こんなのかなという、実感はもっとあるような気がするんですけどというのが単純な質問で、どなたかわかれば教えてくださいということです。

あと、地域別にやるという方向性、皆さんはあれなんですけど、図表の8の諸外国で地域別のそういう問題にどれくらい取り組んでいるのか。先ほどご説明があったと思うんですが、議論を踏まえてもう1回教えていただくとありがたいということです。2点です。

○栗林委員長 それでは、事務局からお願いします。

○国民支出課長 北海道がそうでもないという、これで見るとそうです。例えば……、もう少調べてみますが、12ページを見ていただくと、これは木造と非木造で合わせると東京は北海道の3倍ぐらい木造が高くなっていたりしますので、明らかに地価を反映しているのかなという感じはしております。さすがに非木造になりますと、その差は近づきますが、2倍ちょっとぐらいになるとは思いますが、一応データとしては正しいということでお出ししていますので、大丈夫かなと思っています。

それから、各国の話でどうなっているかということですが、まだあちらまで出張して調べていませんので細かいことまで尋ねきれてはいないんですが、例えば欧州でイギリス以外の、例えば北欧なんかで基本的にユーロスタットの方針に基づいて設計しているわけですが、セルの数でやりますと400とか500とかそういうようなセルの大きさで、いわゆるガイタイ的なものを対応させるというような形であります。

ここに書いてある30というのは、欧州も格差が大きいものですから、このぐらいは遅れた国

もやっているということで、統計的にきちっとやっているという北欧とか、そういうものはそういうレベルに達して、きちっとセルといいますかセルを対応させるということです。

まだ現地にも行ってないものですから、以上です。

○栗林委員長 では、笛田委員、お願いします。

○笛田委員 私もほかの先生方と同様で、グラフを拝見して、全国の平均家賃が相対的に地価の高い東京や神奈川、大阪など一部の都道府県に引っ張られているということから、地域性については考慮する必要があると考えます。また、たとえば東京では非木造の借家比率が高いように、平均家賃にみられる地域性と合わせて、住宅構造における地域ごとの特徴についても平均家賃に十分に反映されているかをチェックする必要があるかも知れません。

先ほど深尾先生から借家を地価別の分布でとらえてはどうかというお話がございましたが、私も都道府県レベルから地価別の分布までで細かく見ることができると、より実態に近づけるのではないかと感じました。

また、建築時期による家賃の違いを検討したいというお話がございましたが、例えばマンションで言いますと建築から何年か経過した後に大規模な修繕がなされたり、最近では高齢化に対応してバリアフリーのようなリフォームなどもなされていますけれども、建築以降のそういった修繕やリフォームによる住宅の質の改善が家賃にどう影響してくるか、帰属家賃にどこまで反映させることができるかについてもお教えいただければと思います。

○栗林委員長 それでは、荒井さん、何かありますか。

○荒井総括政策研究官 帰属家賃については、私の個人論文、未定稿でつけさせていただきましたが、お時間のあるときに読んでいただければと思うんですが、今の疑問に関連して、地域区分なんですけど、全国一本でやるべきではない。少なくとも都道府県に分けるべきであるということはそのとおりだと思います。それより大括りな地域区分でもいいようなお話もあったかもしれません。

しかし、深尾さんがおっしゃったように都道府県でも県庁所在地に小規模な借家が集中しているという問題がありまして、それはかなり細かく分けたとしても、ある駅をとって、駅の周辺に小規模な借家があって、駅から遠いところに比較的大規模な持ち家が存在するということがあって、相当細かい段階まで区分したとしても分けきれない、その影響が排除されないのではないかとということで、やはりそこはヘドニックですね。

住宅土地統計調査だと世帯を主に支えるものの通勤時間とか、最寄りの交通機関までのアクセス時間とか、そういうものがありますので、さっき全数調査ではないという話もありました

が、800万ですか。そこまで大きなデータがあるのでしたら、かなり地域的にも、それからそういう通勤時間のような属性でどれだけコントロールできるかというのを1つ検討する意味があるのではないかと。

今日の事務局のペーパーでも最後に将来的な課題としてはヘドニックと言うような言葉もありますので、ただちには難しいかもしれませんが、少なくともそういう推計もしながら比較して検討するということが必要だろうと思います。

持ち家の帰属家賃ということに目的を持つのでありますと、ヘドニックの貸家の家賃関数のフィットがいいということが必ずしもそれが持ち家の帰属家賃の推定のために用いていいということにはなりません、持ち家と貸家の規模が全く違うということを考えますと、貸家の家賃について非常にフィットがよくても、規模の大きい部分についての過小推計、過大推計がないかどうかということがもう1つの重要な判断基準になるのではないかとこのように思います。

最後に作間先生から産業連関表は全国を区分していないので、さらに地域区分まですると10%、10%で20%ぐらい違ってきてしまうのではないかとのお話もありました。それは確かにそういうことに機械的に、片や建築時期とかそういうもので細分化し、片や全国の都道府県で分けるというふうに幾つも属性で分けていきますと、そういう問題が生じますが、そこで非常に注意しなければいけないのは、先ほどのご意見にもありましたが、建築時期とかで分けていきますと、木造の一戸建ての貸家というのは建築時期が古くなると非常に劣化が激しくて、人が住めない危険な状態であるというようなものの割合が多くなってまいります。サンプル数も非常に細ってきますので、そういうところで持ち家の本体である木造一戸建ての家賃を貸家の家賃で評価したりすると、これはまたとんでもない間違いを犯すようなことにもなりますので、ただ分類といいますか、分割を細かくしていけば正確なものになるかということ、今の段階ではある程度のところでバランスをとるようなことが必要で、そこは将来的には住宅の質というものをどういうふうに定量的に把握できるかというような研究が学会も含めてなされていて、それによる調整が行われるもようになった時点で考慮するということが、私なんかは個人的にはいいのではないかと考えております。以上です。

○栗林委員長 それでは、渡辺委員をお願いします。

○渡辺委員 荒井さんのこのペーパー、ちゃんと読んでいないのでトンチンカンな質問をすることもできませんけれども、11ページの図6で規模別の単位の家賃がU字型という、特に首都圏でU字型になっているという計測結果が出ているのですが、これは需給関係の差が反映されていると考えるのか、どういうふうに解釈したらいいか教えていただければと思います。

○荒井総括政策研究官 これは既存の家賃関数の研究からこういう住宅の立地属性を厳密にコントロールしないとこういう右下がりの家賃関数が出てくるんですね。

それはなぜかと申しますと、ワンルームマンションと考えていただいているのでしょうか、小規模な借家というのは比較的立地の便利な、地価の高いところに多く存在してしまっていて、一方、規模の広い持ち家のようなものは比較的地価の安い郊外といいたいまいしょうか、周辺部に立地しているんです。そういう立地属性をコントロールせずに、ただ単に規模と家賃の関係を見ますと、規模が小さいほど家賃が高いという関係が観察されてきて、それをきちんと考慮しないで家賃関数を計測すると、右下がりの単位家賃、広ければ広いほど安いという家賃関数が出ます。それを規模の広い持ち家の帰属家賃の計算に用いたりすると、極めて過小推計に陥る危険があるということでもあります。

○渡辺委員 単純に考えてみますと、要するに広ければ広いほど固定部分が相対的に小さくなる、固定費用がある意味では小さくなるので、広いほど安くなるというのはある程度合理的だと思います。もちろん今ご説明のあったロケーションの違いによる地価が反映されているということは十分考えられますが、それを除いても広いほど安いという関係があるかなとも考えられます。

あと、東京23区とその他首都圏で広い方が高くなっているという、逆U字のところの説明、合理的な説明はどう考えたらいいかということです。

広い家が欲しいと思っている人の需要に対して供給が少ないからそういう関係ができていかなというのが私の1つの解釈ですが、それでいいかどうかということも含めてお教え下さい。

○荒井総括政策研究官 最初に申し上げた固定費の問題もこの単位家賃関数が右下がりになる1つの原因であるというふうに考えております。

それから、規模の広い方でこの単位家賃が右上がりになっていますのは、これは完全にほかの属性をコントロールしないとはっきりしたことは言えませんけれども、1つには借地借家法の影響で良質な貸家の供給が抑制されてきたこともある意味で1つの証左であると言えます。

ただ、それを言うにはこれだけでは言えなくて、ほかの属性も全部コントロールしなければいけませんけれども、それはすでに学者の方はそういう研究をされております。

○栗林委員長 福田委員、お願いします。

○福田委員 広いところが安いという話ですけど、安いから広いという逆の因果性もあるので、そこら辺は推計で考慮すべきなのではないかというのが小さいコメントとしてはあると思います。

それから、地域にこだわるんですが、北海道がなぜ安いのか。やはり全国の縮図になっているのではないかと。北海道は広いです。札幌に大都市があって、ほかのところは非常に広いけれど安いところがあって、平均すればやはり札幌に引っ張られてというふうになっているので、やはり直感よりは高めに出るのではないかと。

○栗林委員長 それでは、1点だけお聞きしたいのですが、今と関係するかもしれませんが、産業連関表と今やろうとしているのを比較しますと、片方は戸数でやって、片方は面積でやっていますよね。国際的なので見ますと、大体戸数でやっているというのがあるんですが、この差はどういうふうに出てくると考えたらよろしいですか。

○国民支出課長 まだ推計していませんが、おそらく固定費とかの問題で出てくるのではないかと。山崎先生の方からマイナーな問題ということで規模の問題をご指摘いただいたんですが、推計したらどちらかに振れるのかというのは、今はお答えはできないと思います。

今回、我々が今想定している平米あたりでスタートさせようかというのは、私どもの方で時系列のデータがやはりマストという制約とあります、要請がありますので四半期、それからあと暦年データをきちっとつくる。それはCPIというものでやりますので、先ほど私飛ばしてしまったかもしれませんが、5ページ目、横表を見ていただきますと、CPIは当然一定の品質の下でその物価がどうなっているかということを追っていくわけです。デフレーターも基本的にそういうような作成をするわけです。

CPIはどのようなふうになっているかといいますと、木造小住宅、木造中住宅、非木造小、それから非木造中ということで構造別になっている。そして、下のところにございますように3.3平米、1坪当たりの価格を算出して延長をやっていくということで、統計としてできるだけこうしたものにマッチするような形で推計したいと思っていますので、ですとスタートはやはり1平米、それからあと必要な考慮すべき属性としてこうした木造、非木造というようなもので考えてみたいというのが今のスタンスでございます。

○栗林委員長 山崎先生お願いします。

○山崎教授 マイナーと言ったのは、1つつつ推計するときにはマイナーなんで、多分、密接に関係してくることはこの資料3で言うと単位分譲価格のpのところそういうものが推定するとき全部コントロールしなければいけないことだと思います。

アグリゲートして、日本の帰属家賃を求めるときにはマイナーな問題ではございません。非常にシンプルな問題になります。その点は。

○栗林委員長 作間先生お願いします。

○作間委員 言い残したことを若干申し上げます。1つは、先ほど来話題に出ております産業連関表の推計方法と、今回、基準改定において検討しようとしている方向がずれそうだとこのことですね。我が国の統計制度というのは統計調整の側面がどんどん弱くなる傾向があつて、産業連関表と国民勘定で全く別の帰属家賃の推計法を採用するという方向というのはちょっと危惧するんですよ。その点は日本の統計制度全般の問題として考慮しておいた方がいい問題ではないかということの問題として提起しておきます。

先ほど荒井さんが言われたように、回帰分析を使った予測というのは、外挿予測は危険がある、そのとおりだと思います。悩ましい問題ですけれども。

それからもう1つ、先ほど山崎先生の報告にあつて、これから実際の推計作業に入っていくと悩ましい問題になるのかなということ、普通、被説明変数の側というのは現実の市場家賃だから、そこは動かさないで思っているわけですが、その市場家賃そのものが何かおかしいという、エージェンシー問題とかあるからちょっとおかしいということになってくると、そこを調整した方がいいのか悪いのかというのは、わりと根本的な問題になってしまうように思うんですね。それで何かお考えがありましたら教えてください。

○栗林委員長 荒井さんお願いします。

○荒井総括政策研究官 私の個人論文、私は経済社会統計整備推進室の事務局もやらせていただいておりますけれども、結論としては政府統計の間で異なるものを用いるべきではないだろうと、ユーザーフレンドリーという立場からも。最終的にはヘドニックアプローチ、これは現在のヘドニックアプローチでいいのかどうかということ、総務省の統計、ヘドニックアプローチで全国消費実態調査なんかで帰属家賃の計算をされているわけですが、それでいいのかどうかというのは検討しなければいけないと思いますが、そこが改善されることを前提にして、そこでの計算を産業連関表でも県民経済計算でも国民経済計算でもベンチにとって、延長推計はそれぞれの方法が、産業連関延長推計というのではないかもしれませんが、我々は我々のやり方で延長推計をするというようなことが一番好ましいのではないかと考えています。

当面はそれぞれ推計に用いる基礎資料等が違うので、ある程度の差が残ってしまうのはやむを得ない部分はあるのだろう。我々は時系列で推計しなければいけない。あるいは、四半期分割をしたりしなければいけないというようなこともありますので、直ちに統一することとはなかなか難しいと思いますけれども、考え方としては、私としては先ほど申し上げたようなことを考えております。

それから、最後の作間先生の第2点目なんです、どういふことをするにせよ、今考えられ

ているのは実際に貸家で支払われている継続家賃で持ち家の帰属家賃を計算してしまうわけですね。それが本当に市場価格とっていいのかどうか。特に借家法の影響があるというようなことを考えると、それはその時点での市場価格とっていいかどうかという基本的な問題が残るのだと思うんです。

そこは何らかの調整が必要なのか、そこはちょっとまた難しい、さらに難しい問題があることはあるというふうに考えております。

○山崎教授 借家法の問題と、それから持ち家と借家やそれぞれ独自、固有の問題とがあるわけですが、借家法の問題をすり抜けているのは、あまり参考になりませんが沖縄の家賃なんです。沖縄の、あまり裁判が、要するにエヴィクションコントロールがあまりなくて、かなりアメリカの返還前の影響が強く出ているので、かなり規模の大きな借家もいっぱいあります。実証研究としては非常に面白いテーマでということです。

それから、作間先生がおっしゃったようなことで言うと、先ほども申し上げましたが、定期借家権という制度が導入されましたので、そちらの家賃を使うというのは将来、面白いのではないかと思います。ただ、これは地方にまだないということと、それから法人限定だといくらか地方の都市でもあると思います。そういうのも将来の課題ではないかと思います。

○栗林委員長 それでは、時間の問題もございまして、いろいろ難しい、推計方法としても非常に難しい方法、それから概念的にもいろいろ整理しなければいけない大きな問題がたくさん提起されたと思います。したがって、事務局の方で整理していただきまして、推計においてできるものとできないものを整理して、これからの改定に向かって役立つようにしておいていただければと思います。

それから、ベンチマークの推計と、それから延長していく推計方法との整合性という問題もあると思いますので、その点も含めて整理していただければと思います。

それでは、帰属家賃の推計についての議論はこのぐらいにしたいと思います。次に第2の議題に移りたいと思います。事務局の方から説明をお願いします。

○価格分析課長 お手元の資料6、一番最後についている資料ですが、こちらに従いまして平成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、ご説明をさせていただきます。

昨年来ご議論をいただく中で何度か基本単位デフレーターの話が出てきておりますので、繰り返しになるかと思いますが、初めに基本単位デフレーターの位置づけについて確認をしていただく意味で、2枚目のところに、過去の会議でも同様の絵が出ておりますが、簡単な絵をつ

けさせていただきました。そちらと見比べていただいておりますが、基本単位デフレーターでございますが、国民経済計算の各表章項目の実質化を図る際の最少単位の品目別の価格情報であります。

この図のちょうど真ん中のところに基本単位デフレーターというのがございますけれども、昨年ご議論をいただきました右側の支出系列の実質化にも用いられますし、それから左側でございます生産系列の実質化についても用いられている、あるいはここにはございませんけれども、ストック系列の実質化でも同様でございます。

そのほか、SNAのGDP速報の推計等の段階では、名目値の把握というものがストレートにできない段階にあつて、数量情報から名目値を推計するということもあるわけですが、このような場合にインフレーターとして用いられることもあるという意味で、SNA全般にわたつての最少単位の品目別価格情報であるというふうに言えるわけでございます。

具体的には産出、輸入、輸出、中間消費、家計消費、固定資本形成という6つの分野について、約400品目のレベルで作成をしております。

この作成でございますが、品目別の各種物価指数等を国民経済計算の体系に整合するように組み換えてつくっているというのが実態でございます。

この際、各種の物価指数というのがそれぞれの作成箇所あるいは必要度に応じて推計の品目のレベルというのがかなり異なっておりまして、例えば日本銀行さんでつくられている国内企業物価指数等と言うと、九百数十品目でございますけれども、消費者物価指数では七百数十品目ですか。輸入物価指数、輸出物価指数になると二百数十品目ずつしかそれぞれございませんので、その辺を組み換える際、SNAの体系に合わせて全体を400品目のレベルで統一的につくり上げていく場合に、ちょっとした操作が必要になっております。

これまで基本単位品目に複数の物価指数等が対応するケースの場合、可能な限り、比較時ウェイトを用いてパーシェ算式で統合を図ってきております。ウェイトが全くとれないという場合には、ラスパイレス算式によらざるを得ないという形で統合を図ってきています。

昨年、支出面については実質計算の連鎖化ということをご提案いただき、また、したわけでございますし、今次の12年の基準改定を契機に、SNAの一番基本的な最少単位の価格情報そのものをつくる時にも、できるだけバイアスの少ない形にしておいてはいかがかという提案をさせていただくわけでございます。

当然のことですが、1つの基本単位品目に1つの物価指数しか対応しないという場合には、これはそのまま持ってくればいわけで、何の加工も必要ございません。1つの基本単位品目

に複数の物価指数が対応している場合には、まず統合の仕方として連鎖式を用いて統合をする。この際、可能な限りフィッシャー型の連鎖式を用いて統合することで、基本単位レベルでの指数の偏りを極力排除してはいかがかと考えております。

このことによって、結果として基準改定の際に、統合算式に起因する偏りというものを避けられるのではないかと考えてございます。非常に低いレベルと申しますか、単品レベルの話になってしまいますので、とれるウエートというのも非常に限定的なウエートではございますが、できるだけそれを用いて今申し上げたような形で連鎖化を図る。

これが不可能でウエート側の情報もほとんどとれないという場合には、ラスパイレス型の連鎖式を用いることで、少なくとも品目間のレベルの違いによる差だけは反映しないようにできるのではないかと考えて、ない場合にはラスパイレスの連鎖式を用いて統合するというところでございます。

○栗林委員長 それでは、ただいまの事務局からの説明について、ご質問、ご意見をいただきたいと思っております。深尾委員、お願いします。

○深尾委員 大変いいことだと思うんですが、いつも遡及の話を聞いているから恐縮ですが、遡及するのに、物価指数のデータは、お手元にかなり前までであると思うので遡及もできるかなと思うのですが、連鎖で例えば移行しても。このやり変えというのは昔に遡及してはまさかされないんでしょうね。そこについて何か。

○価格分析課長 これは、1つは私どもの持っているデータベースの物理的な限界があるんですが、物価指数というのはそれぞれ5年ごとに基準改定されておまして、全部足し上げると大変な系列数になってしまうんですが、現在の時点で私どもの手元に残っている物価指数はすでに95年基準以降しか統一的にはそろわない状態になっております。したがって、今回、ここでご決定いただいたとしても、実際にこの形で遡れるのは95年までということになりまして、それ以前のものについては、残念ながら過去に保有している400品目レベルでのデフレーターをリンクして使っていく以外に、残念ながらないということです。

○栗林委員長 ありがとうございます。そのほかに何かございますか。それでは、こういう方向で改定していただくことにいたしまして、2つの議題はこれで終わらせていただきたいと思います。それでは、そのほかに何か事務局の方からありましたら、よろしく申し上げます。

○企画調査課長 次回の委員会でございますけれども、今のところまだ案件等もはっきりしておりませんので、委員長と今後相談させていただきまして、改めてご連絡を差し上げたいと思っております。よろしく願いいたします。

○栗林委員長 それでは、本日の会議はこれで終了したいと思います。山崎先生にはわざわざご出席いただきまして、ありがとうございました。