

# 県民経済計算における家賃推計

佐藤智秋(愛媛大学)

## はじめに

国民経済計算では、2005 年に行われた 2000 年基準改定の中で、家賃の推計方法が改定された。一方、県民経済計算では、今日までそれは改定されておらず、両者の間で推計方法が大きく異なったままになっている。推計精度や整合性の観点から県民経済計算における家賃の推計方法の改定が望まれている。

本稿では、県民経済計算における家賃推計の問題を取り上げ、①従来の推計方法を整理し、②その問題点を確認し、③国民経済計算での方法を参考に、家賃（主に持ち家の帰属家賃）について構造面の属性の違いを組み込んだ推計を試みる。

県民経済計算では、家賃総額の推計により住宅サービスの貨幣評価額が得られるのであるが、現状は住宅サービスの大部分を構成する持ち家の帰属家賃の推計方法が「簡易推計」の状態にあり、結果として、推計値が過大推計になっていること、住宅関連の政策立案や住宅サービスの分析のツールとしての利用を考えるならば、その推計方法の改良を進める必要があることなどを指摘する。

## 1 国民経済計算と県民経済計算—基準改定と家賃推計

まず、国民経済計算と県民経済計算の基準改定の動きを、家賃の推計方法に関わる部分について整理しておこう。

国民経済計算では、推計に使用される主要な統計の作成サイクルの関係で、基準改定が 5 年ごとに行われている。2000 年基準改定であれば、2004 年度の計数の推計から反映され（公表は 2005 年）、これに伴う遡及改定が、原則 1996 年度以降について、支出系列は 1994 年度以降について行われている<sup>1)</sup>。

この 2000 年基準改定の中で、持ち家の帰属家賃の推計方法も改定されている。国民経済計算は、すでに 1995 年基準改定の際に 1999 年度の計数の推計から 93SNA に移行しているので（公表は 2000 年）、帰属家賃の推計方法に関しては、5 年遅れた 2000 年基準改定の際に 93SNA に準拠する形に手直しされたことになる<sup>2)</sup>。

その後の 2005 年基準改定は、2010 年度の計数の推計から（公表は 2011 年）、遡及推計は、2001 年度以降について行われている<sup>3)</sup>。

---

1) 内閣府 HP (2005) 「「平成 16 年度国民経済計算確報及び平成 12 年基準改定結果」利用上の注意」p.1、[http://www.esri.cao.go.jp/jp/sna/data/data\\_list/kakuhou/files/h16/pdf/tyui.pdf](http://www.esri.cao.go.jp/jp/sna/data/data_list/kakuhou/files/h16/pdf/tyui.pdf)。

2) 李潔 (2013) pp.199-200、経済企画庁経済研究所 (2000) p.72。

3) 2005 年基準改定では、帰属家賃に関連する改定は行われていない。内閣府 HP (2011) 「平成 22 年度国民経済計算確報（平成 17 年基準改定値）」に係わる利用上の注意について」[http://www.esri.cao.go.jp/jp/sna/data/data\\_list/kakuhou/files/about\\_old\\_kaku/pdf/kijun\\_kaitei17\\_chui.pdf](http://www.esri.cao.go.jp/jp/sna/data/data_list/kakuhou/files/about_old_kaku/pdf/kijun_kaitei17_chui.pdf)。なお、2013 年現在、内閣府は、国民経済計算について、次回基準改定と 08SNA への対応を準備中である。

一方、県民経済計算についてみると、2000 年基準改定は、2004 年度の計数の推計から（公表は 2007 年）、遡及推計は、国民経済計算と同じ 1996 年度以降について行われている<sup>4)</sup>。

次の 2005 年基準改定は、2010 年度の計数の推計から行われ（公表は 2013 年）、遡及推計は、これも国民経済計算と同様に 2001 年度以降について行われている<sup>5)</sup>。

表 1 に示したように、これまでのところ、県民経済計算の基準改定は国民経済計算に 2 ～3 年遅れで進行している。本稿で検討する家賃の推計方法に関してみると、国民経済計算での改定後すでに 8 年が経過しているにもかかわらず、県民経済計算では何ら変更はされておらず、2 つの統計の間での推計方法の違いを埋める作業が急務になっている。

表1 国民経済計算と県民経済計算の推計対象年度、基準(公表時)、SNAの関係

| 公表年          | 国民経済計算(確報) |         |         | 県民経済計算(確報) |         |         |
|--------------|------------|---------|---------|------------|---------|---------|
|              | 推計対象年度     | 基準(公表時) | 体系(公表時) | 推計対象年度     | 基準(公表時) | 体系(公表時) |
| 1999年(平成11年) | 1998年度     | 1990年基準 | 68SNA   | 1996年度     | 1990年基準 | 68SNA   |
| 2000年(平成12年) | 1999年度     | 1995年基準 | 93SNA   | 1997年度     | 1990年基準 | 68SNA   |
| 2001年(平成13年) | 2000年度     | 1995年基準 | 93SNA   | 1998年度     | 1990年基準 | 68SNA   |
| 2002年(平成14年) | 2001年度     | 1995年基準 | 93SNA   | 1999年度     | 1990年基準 | 68SNA   |
| 2003年(平成15年) | 2002年度     | 1995年基準 | 93SNA   | 2000年度     | 1995年基準 | 93SNA   |
| 2004年(平成16年) | 2003年度     | 1995年基準 | 93SNA   | 2001年度     | 1995年基準 | 93SNA   |
| 2005年(平成17年) | 2004年度     | 2000年基準 | 93SNA   | 2002年度     | 1995年基準 | 93SNA   |
| 2006年(平成18年) | 2005年度     | 2000年基準 | 93SNA   | 2003年度     | 1995年基準 | 93SNA   |
| 2007年(平成19年) | 2006年度     | 2000年基準 | 93SNA   | 2004年度     | 2000年基準 | 93SNA   |
| 2008年(平成20年) | 2007年度     | 2000年基準 | 93SNA   | 2005年度     | 2000年基準 | 93SNA   |
| 2009年(平成21年) | 2008年度     | 2000年基準 | 93SNA   | 2006年度     | 2000年基準 | 93SNA   |
| 2010年(平成22年) | 2009年度     | 2000年基準 | 93SNA   | 2007年度     | 2000年基準 | 93SNA   |
| 2011年(平成23年) | 2010年度     | 2005年基準 | 93SNA   | 2008年度     | 2000年基準 | 93SNA   |
| 2012年(平成24年) | 2011年度     | 2005年基準 | 93SNA   | 2009年度     | 2000年基準 | 93SNA   |
| 2013年(平成25年) | 2012年度     | 2005年基準 | 93SNA   | 2010年度     | 2005年基準 | 93SNA   |

(備考) 県民経済計算の公表年は、内閣府経済社会総合研究所HPでの公表年。

## 2 県民経済計算標準方式・同推計方法の改定

県民経済計算の推計方式は、内閣府により「県民経済計算標準方式」として各県に提示されてきた。近年では、2000 年 5 月に、「県民経済計算標準方式(平成 14 年版)」が国民経済計算の 2000 年基準改定に対応して、2013 年 1 月には、「同(平成 17 年基準版)」が国民経済計算の 2005 年基準改定に対応して提示された<sup>6)</sup>。この標準方式自体は、県民経済計算の体系を概述したものであり、推計方法の詳細は、内閣府作成の「県民経済計算推計方法(マニュアル)」に示されている。ただし、実際の推計作業は、「標準方式」をベースにした上で、各県の事情に合った方法で行われることになっている。

4) 内閣府(2007)『平成 16 年度県民経済計算年報』。

5) 内閣府 HP(2013)「平成 22 年度県民経済計算」利用上の注意 [http://www.esri.cao.go.jp/jp/sna/data/data\\_list/kenmin/files/contents/pdf/riyouchui.pdf](http://www.esri.cao.go.jp/jp/sna/data/data_list/kenmin/files/contents/pdf/riyouchui.pdf)。

6) 内閣府(2013)「県民経済計算標準方式(平成 17 年基準版)」。

改定後最初の「2010 年度県民経済計算」は、2001 年から 2009 年度についての遡及改定値と合わせて、2013 年 5 月 29 日付けで内閣府のホームページ上に公表されている。各県の推計・公表が揃った上での公表であるが、現段階（2013 年末）では、多くの県が、推計方法の切り替え作業を続けている状況である。

### 3 県民経済計算における家賃推計－従来の推計方法

従来の推計方式・推計方法（平成 14 年版）による各県における家賃総額の推計方法を整理しておこう。

県民経済計算の家賃推計では、5 年おきに実施される総務省「住宅・土地統計調査」が主な基礎資料として利用される。同調査が行われる年を基準時点（ベンチマーク）とし、他の年は中間時点とし、それぞれ異なる方法で推計される。

基準時点の推計は、「市中平均家賃単価」→「住宅総面積」→「家賃総額」の順に進められる。推計手順に添って示しておく。

#### (1) 市中平均家賃単価の推計

①借家の種類別 1m<sup>2</sup>当たり家賃の推計

②種類別家賃総額＝種類別 1m<sup>2</sup>当たり家賃×種類別総面積

③1m<sup>2</sup>当たり平均家賃単価＝種類別家賃総額計／種類別総面積計

借家の種類は、公営の借家、都市再生機構・公社の借家、民営借家（木造）、民営借家（非木造）、店舗その他の併用住宅の 5 区分からなる。

③式の平均家賃単価は、種類別家賃単価の単純平均ではなく、種類別面積をウェイトにした加重平均で計算され、これにより、借家の種類別構成が家賃単価に反映されることになる。

#### (2) 住宅総面積の推計

④居住専用住宅総面積＝同住宅数×同居住面積

⑤居住産業併用住宅総面積＝同住宅数×同居住面積×居住部分比率

⑥住宅総面積＝居住専用住宅総面積＋居住産業併用住宅総面積

④⑤式の住宅数には、借家と持ち家の両方が含まれる。また、「居住世帯のある住宅」は含まれるが、「居住世帯のない住宅」（空き屋など）や「住宅以外の人が居住する建物」（学校の寮など）は含まれない。

#### (3) 家賃総額、賃貸住宅の家賃総額、持ち家の帰属家賃総額の推計

⑦家賃総額＝平均家賃単価×住宅総面積×12 ヶ月

⑦式では、③式で推計された市中平均家賃単価がそのまま持ち家の「家賃単価」にも使

---

7) 推計方法の詳細については、佐藤（2013）等参照。

用され、借家と持ち家のあらゆる属性の違いが反映されない推計方法になっている。

「住宅・土地統計調査」が行われない年度については、次のように推計される。

⑧中間時点の家賃単価＝基準時点の家賃単価×消費者物価指数

⑨中間時点の住宅床面積＝基準時点の住宅床面積＋期間内の住宅床面積の増減

⑩中間時点の家賃総額＝中間時点の家賃単価×中間時点の住宅床面積

家賃総額の賃貸住宅の家賃総額と持ち家の帰属家賃総額への分割は、次のように行われる。

⑪賃貸住宅の家賃総額＝家賃総額×分割比率

⑫持ち家の帰属家賃総額＝家賃総額×分割比率

分割比率として、「住宅・土地統計調査」のそれぞれの総床面積の比率が使用される。借家と持ち家の家賃単価を同額としているので、結局、両方の家賃総額の違いは、それぞれの総面積の違いだけによることになる。

この段階で求められた支出系列の家賃総額が、生産系列の住宅賃貸業の産出額として使用される<sup>8)</sup>。

⑬住宅賃貸業の産出額＝家賃総額

さらに、住宅賃貸業の産出額は、産業連関表の投入係数を使い、中間投入と（粗）付加価値額に分割される。住宅賃貸業の投入係数の内生部門計の値は、他の産業と比べて小さく、住宅賃貸業（持ち家）のそれはさらに小さい。そのため、どの投入係数をどう使うかによって、持ち家の付加価値額は大きく異なる。

給与住宅に関しては、実際に支払われた家賃と市中平均家賃との差額が現物給与に相当する。この部分も「給与住宅差額家賃」として帰属計算される。

以上にみた従来の推計方法では、推計された賃貸住宅の市中平均家賃単価をそのまま持ち家に当てはめており、借家と持ち家の、建て方、構造、築年数、立地、周辺環境等々の違いは一切考慮されていない。これは、家賃単価に影響しうるあらゆる要因は、借家も持ち家も全体としてみれば同等であると仮定することになり、大雑把すぎるといえよう。

例えば、構造に関してみると、一般的には非木造の民営借家は木造の民営借家に比べて家賃単価が高くなる。上述の推計方法を採用した場合、居住面積でみた借家と持ち家の木造・非木造比率が同じであれば問題はないが、実際は、借家の非木造比率が、持ち家に比べて遙かに高いので、その結果、借家家賃をもとに推計される平均家賃単価は高めになってしまい、家賃総額が過大に推計されることになる。持ち家比率が高い地域ほど、その傾

---

8) 県民経済計算では、不動産業が生産部門として表象される。不動産業は、不動産仲介業、不動産賃貸業（貸家業、貸間業を除く）、住宅賃貸業（貸家業、貸間業）からなり、住宅賃貸業は、賃貸住宅賃貸業と「持ち家賃貸業」からなる。不動産業の内訳は、部門分類の大きさから産業として表象されていない。

向が強く出るであろう。

#### 4 国民経済計算における家賃の推計－改定後の推計方法

県民経済計算と同じように過大推計が指摘され、推計精度が疑問視されていた国民経済計算の家賃推計であるが、すでに述べたように 2013 年の公表値から新しい推計方法に切り替わった。ここでは、国民経済計算で行われた 2005 年基準改定を取り上げ、改定後の家賃の推計方法を大まかにみてみよう。

2005 年に開かれた内閣府の国民経済計算調査会議第 7 回基準改定課題検討委員会において、「持ち家の帰属家賃」推計の基本方針が次のように示されている。「「持ち家の帰属家賃」（ベンチマーク値）の推計方法については、借家と持ち家を属性・環境要因等によって分類し、同等な借家の家賃を適用して持ち家の帰属家賃を推計する「細分化法(stratification)」を用い、具体的な推計方法として、同等な属性等を有する借家の家賃を直接持ち家のそれへ対応させる「直接外挿法(direct extrapolation)」を採用する」<sup>9)</sup>。

採用される属性と区分は、「所在地（都道府県別、47 区分）」、「構造（木造・非木造、2 区分）」、「建築時期（7 区分）」になり、延長推計についても細分化して対応することになった<sup>10)11)</sup>。

従来の方では、借家の市中平均家賃単価を計算してから、この単一の「家賃単価」を使って、持ち家の帰属家賃総額を推計した<sup>12)</sup>。これに対し、新しい推計方法では、借家と持ち家を属性をもとに細分化し、細分化された単位（658 単位＝47×2×7）ごとに家賃と居住面積から帰属家賃を推計することになった<sup>13)</sup>。

李は、改定前と改定後の持ち家の帰属家賃を比較しているが、改定後の値が 6.9～8.5 兆円、14～20%ほど縮小しており、その分過大推計されていたことになる<sup>14)</sup>。

---

9) 推計方法の詳細は、同委員会の資料 4「SNA における「持ち家の帰属家賃」の推計について」<http://www.esri.cao.go.jp/jp/sna/seibi/kaigi/shiryuu/pdf/kijyun/050614/shiryuu5.pdf>、p.1。

10) 内閣府 HP「Ⅲ. 平成 12 年基準改定国民経済計算（93SNA）第 1 章解説編」[http://www.esri.cao.go.jp/jp/sna/data/data\\_list/kakuhou/files/h16/pdf/kaitei.pdf](http://www.esri.cao.go.jp/jp/sna/data/data_list/kakuhou/files/h16/pdf/kaitei.pdf) からも確認できる。

11) 荒井は、帰属家賃推計の改定に関わった人物であるが、国民経済計算における帰属家賃の推計方法について次のように述べている。「国民経済計算における持ち家の帰属家賃の推計は、県民経済計算と整合性を保つためにも、全国一本でなく、都道府県ごとに行う必要があり、さらに、国民経済計算、県民経済計算とも、住宅を建築構造で区分して推計を行うことにより、産業連関表との差が縮小することが期待される。しかし、その場合もなお、持ち家の帰属家賃を過大評価する可能性がある。ただし、住宅属性を建築時期等によりさらに細分化する際には、持ち家と貸家賃間の「質」の違いに十分に注意する必要がある」（荒井（2005）要旨より）。当論文は、帰属家賃の推計を考察する際に参考になった。

12) 国民経済計算における家賃の旧推計方法は、県民経済計算のそれとは若干異なる。

13) 上記の委員会資料では、その他の課題として、借家家賃の適用の妥当性の問題、住宅の規模の問題、大規模データを用いたヘドニック法の検討、県民経済計算等との整合性が挙げられている（同、pp.2-3）。

14) 李（2013）p.201。

## 5 県民経済計算における家賃推計―試算：構造別推計

先に述べたように、県民経済計算における家賃の推計方法は、県ごとに推計方法の違いがあるものの、国民経済計算で行われたような改定はまだ行われていない。

ここでは、筆者が、地域に愛媛県を選び、国民経済計算における改定内容の一部を取り入れて、独自推計を行ってみることにする。

過大推計への影響が最も大きいと推測され、また推計に必要なデータが入手しやすいという理由から、構造別（木造・非木造別）に借家と持ち家の家賃総額を推計する。

従来のように第一段階で平均家賃単価を算出し、その後、持ち家を含めた住宅総面積と掛け合わせる方法ではなく、民営借家（木造）の家賃単価と民営借家（非木造）のそれを分けたまま、それぞれ構造区分が同等の持ち家の家賃単価に利用し、借家の家賃総額と持ち家の帰属家賃総額を個別に推計する。家賃を木造・非木造で2区分して、同等な属性の持ち家に対応させた最も単純な「細分化法」であり「直接外挿法」ということになる。

まず、グラフ1に、愛媛県の2000年基準と2005年基準の県内総生産（支出側、名目）を示す<sup>15)</sup>。グラフ2は、2000年基準での1996年から2009年の間における家計最終消費支出の中の住居費（家賃）と同対県内総生産比の推移である。この間、愛媛県の経済規模（県内総生産）は右下がりの傾向にあるが、住居費については、住宅総数と同様に増え続けており、同対県内総生産比も9%から13%強まで高まってきている。

グラフ3は、筆者が従来の方で推計した借家家賃と持ち家の帰属家賃で、県の公表値と近似している。グラフ4は構造区分を取り入れた試算結果である。

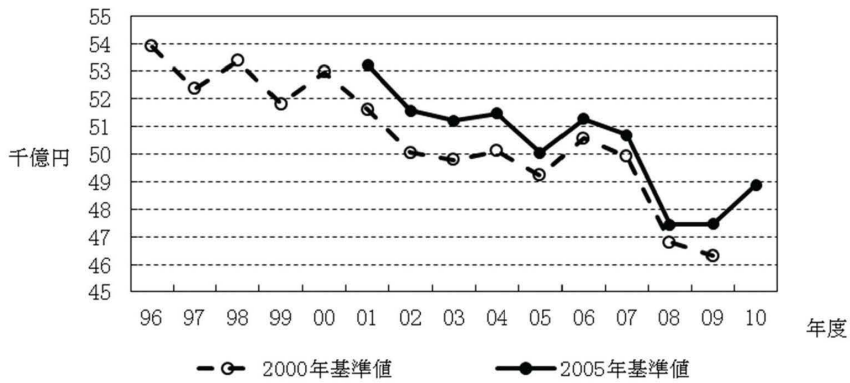
2つの推計結果を比較すると、従来の方で推計された持ち家の帰属家賃総額が、建築構造（木造・非木造）を考慮した場合、大幅に縮小することが確認できる。2008年度の家賃総額（ほぼ帰属家賃）は約1千億円減少し、同年度の県内総生産の約2%が消える。ただし、この推計方法を採用しても、家賃総額が増加していること自体は変わらない。なお、この推計方法では、現行の推計方法で帰属家賃推計の要になる平均家賃単価の推計が不要になる。

参考までに、筆者が基準時点（2008年9月）の家賃総額を試算するために作成した表を示しておく（表2）。

---

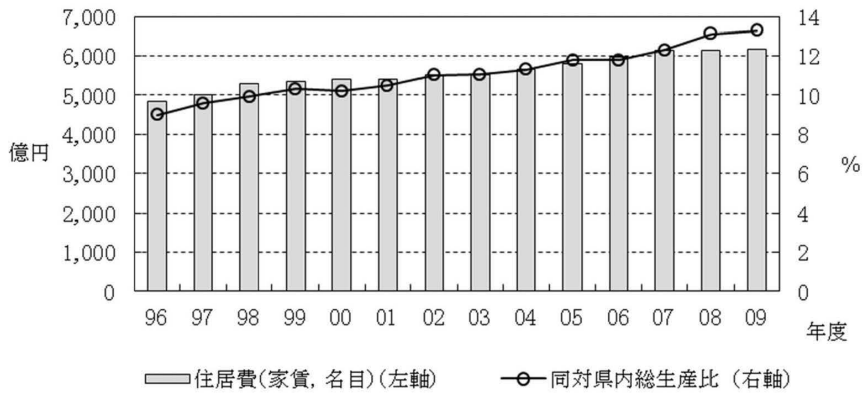
15) 愛媛県 HP「県民経済計算」<http://www.pref.ehime.jp/toukeibox/datapage/kenmin/22kenmin/kenmin-p01.html>.

グラフ1 愛媛県の県内総生産(支出側, 名目)の推移



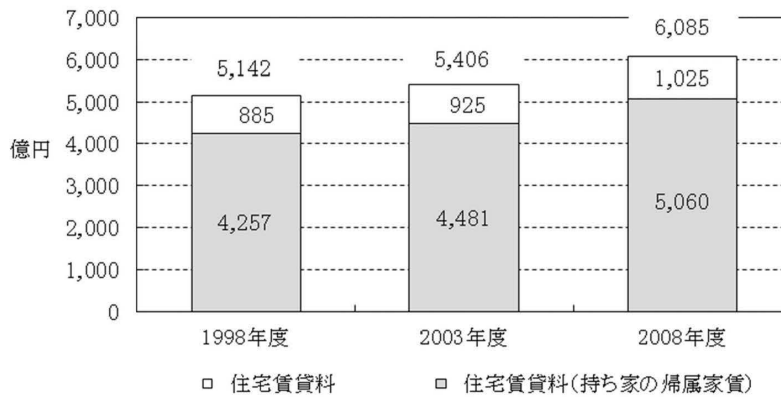
(備考) 愛媛県統計課ホームページ「県民経済計算」より作成。

グラフ2 愛媛県内の住居費(家賃)および同対県内総生産比



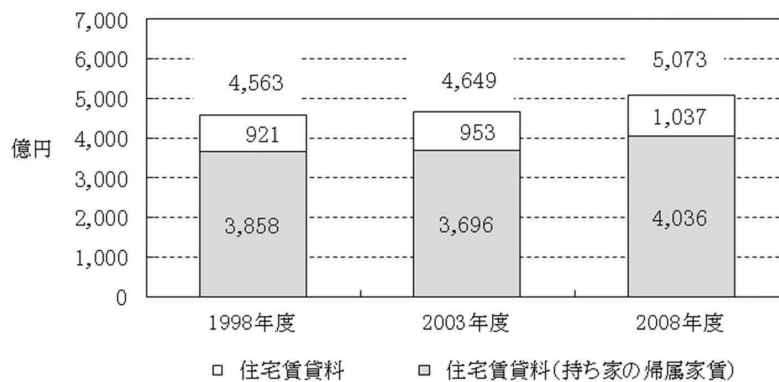
(備考) 愛媛県統計課ホームページ「県民経済計算」より作成。

グラフ3 家賃総額の推移



(備考) 従来の方法により筆者が推計。

グラフ4 家賃総額の推移(筆者試算)



(備考) 持ち家を木造・非木造に分けて筆者が推計。推計方法の詳細は、佐藤(2013)参照。

表2 基準時点(2008年9月)の家賃総額の推計 (筆者試算)

| 住宅種類            | ①<br>種類別<br>1量当たり<br>家賃・間代<br>(円) | ②<br>1住宅当りの<br>居住室の<br>量数 | ③<br>1住宅当たり<br>延べ面積<br>(㎡) | ④<br>転換比率 | ⑤<br>1㎡当たり<br>家賃・間代<br>(円) | ⑥<br>住宅数<br>(居住世帯<br>あり) | ⑦<br>居住部分<br>比率 | ⑧<br>総面積㎡  | ⑨<br>権利金<br>比率 | ⑩<br>家賃総額<br>(円) | ⑪<br>1㎡当たり<br>平均家賃<br>単価<br>(円) |
|-----------------|-----------------------------------|---------------------------|----------------------------|-----------|----------------------------|--------------------------|-----------------|------------|----------------|------------------|---------------------------------|
|                 |                                   |                           |                            |           |                            |                          |                 |            |                |                  |                                 |
| 公営の借家           | 814                               | 20.83                     | 56.61                      | 0.3680    | 300                        | 21,700                   | 1.0             | 1,228,437  | 1              | 367,936,954      |                                 |
|                 | 2,557                             | 13.05                     | 37.20                      | 0.3508    | 897                        | 100                      | 1.0             | 3,720      | 1              | 3,336,885        |                                 |
|                 | 1,876                             | 22.94                     | 64.22                      | 0.3572    | 670                        | 50,600                   | 1.0             | 3,249,532  | 1.025          | 2,232,934,116    |                                 |
|                 | 2,929                             | 17.12                     | 41.16                      | 0.4159    | 1,218                      | 97,400                   | 1.0             | 4,008,984  | 1.025          | 5,008,195,037    |                                 |
|                 | 1,808                             | 29.33                     | 103.68                     | 0.2829    | 511                        | 2,400                    | 0.7             | 174,182    | 1.013          | 90,220,148       |                                 |
|                 |                                   |                           | 88.25                      |           | 670                        | 1,500                    | 1.0             | 132,375    | 1              | 88,707,823       |                                 |
|                 |                                   |                           | 93.90                      |           | 670                        | 600                      | 1.0             | 56,340     | 1              | 37,754,853       |                                 |
|                 |                                   |                           | 54.63                      |           | 1,218                      | 12,100                   | 1.0             | 661,023    | 1              | 805,312,308      |                                 |
|                 |                                   |                           | 51.15                      |           | 1,218                      | 100                      | 1.0             | 5,115      | 1              | 6,231,512        |                                 |
|                 |                                   |                           |                            |           |                            | 186,500                  |                 | 9,519,708  |                | 8,640,629,636    |                                 |
| 借家 計            |                                   |                           |                            |           |                            |                          |                 |            |                |                  |                                 |
|                 |                                   |                           | 122.70                     |           | 670                        | 209,600                  | 1.0             | 25,717,920 | 1              | 17,234,226,146   |                                 |
|                 |                                   |                           | 126.18                     |           | 670                        | 106,700                  | 1.0             | 13,463,406 | 1              | 9,022,167,566    |                                 |
|                 |                                   |                           | 123.65                     |           | 1,218                      | 41,100                   | 1.0             | 5,082,015  | 1              | 6,191,326,519    |                                 |
|                 |                                   |                           | 120.74                     |           | 1,218                      | 700                      | 1.0             | 84,518     | 1              | 102,966,743      |                                 |
| 持ち家(店舗その他の併用住宅) |                                   |                           | 161.79                     |           | 511                        | 18,500                   | 0.7             | 2,095,181  | 1.013          | 1,085,227,290    |                                 |
|                 |                                   |                           |                            |           |                            | 376,600                  |                 | 46,443,040 |                | 33,635,914,265   |                                 |
| 持ち家 計           |                                   |                           |                            |           |                            | 563,100                  |                 | 55,962,748 |                | 42,276,543,900   | 755.4                           |

(備考)

基礎資料として、総務省「平成20年住宅・土地統計調査」を使用。

①は、共益費・管理費を含む。「店舗その他の併用住宅」には、非木造も含まれるが、1量当たり家賃・間代は1,808円で、民営借家(木造)よりも低い。

②は、居住室のみの量数。ダイニング・キッチンには流しや調理台を除いた広さが3量以上の場合、居住室に含まれる。洋間は $3.3\text{m}^2$ で2量に換算される(同調査、用語の解説、p.4)。

③は、居住室以外の、玄関、台所、トイレ、浴室、廊下、土間、押入れ等や、店、事務室など営業用に使っている部分も含めた面積。

④は、1量当たり家賃・間代を $1\text{m}^2$ 当たり家賃・間代に変換するための比率。

⑦の店舗その他の併用住宅の0.7(70%)は、国値の代用(内閣府「県民経済計算推計方法(マニュアル)(平成14年版)」p.3-14)。

⑨の権利金は、入居時に支払う家賃的性質をもつ費用で、権利金比率は当該期間の家賃総額に占める同比率である。「同マニュアル」pp.3-26-8を参考に筆者が計算。必要なデータが揃わないため、民営借家(木造)の家賃を、給与住宅(防火木造)と持ち家(防火木造)の家賃にも使用したが、こうした処理は、荒井が指摘するように、「持ち家の帰属家賃を過小評価する危険」もある(荒井(2005)p.18)。

## むすび

地方圏、例えば、本稿で取り上げた愛媛県であれば、人口が減少し、経済活動が縮小する中で、家賃総額（住宅サービス）は拡大傾向にある。県庁所在地の松山市をみれば、中心市街地への人口移動、住宅数の増加、マンション入居世帯の増加、住宅の品質の向上、耐震性能・防火性能の向上、一方で空き屋の増加などが進行している。

住宅サービスは地域住民に直接関わりがあり、住宅関連指標は、政策立案上、必要性が高い。また、住宅サービスを住宅の戸数や面積などの数量ではなく、貨幣評価することにより、地域の経済体系の中で捉えることも可能になり、その経済的特徴や課題も明らかにできよう。

今のところ、県民経済計算の家賃総額は、住宅サービス全体の規模のみを捉えた指標であるが、推計方法が改良され、また、その推計方法の詳細が公開されるならば、より細かな住宅サービスの分析指標としての利用可能性が広がると考えられる<sup>16)</sup>。

さて、現行の県民経済計算では、帰属家賃の推計方法が「簡易推計」の状態にあり、結果として、帰属家賃や住宅サービスの推計額が適切なのかどうか（おそらく過大推計であろうが）判断しがたい。県内総生産推計値への影響も気になるところである。

県民経済計算における家賃推計については、具体的には、持ち家について、建て方、構造、品質、築年数、立地、その他の属性を、推計作業の負担を増やさない形で可能な限り反映させていく方法を探していくしかない<sup>17)</sup>。

## 【参考文献・資料】

1. 浅見泰司ほか（2013）「特集：住宅・土地統計調査の役割とその結果の活用」一般財団法人日本統計協会『統計』第64巻第7号、pp.2-39。
2. 荒井晴仁（2005）「国民経済計算における持ち家の帰属家賃推計について」内閣府経済社会総合研究所、ESRI Discussion Paper Series、No.141、pp.1-26。
3. 宇南山卓（2009）「SNAと家計調査における貯蓄率の乖離－日本の貯蓄率低下の要因－」独立行政法人経済産業研究所、REITI Discussion Paper Series 10-J-003、pp.1-46。
4. 愛媛県企画振興部管理局統計課 HP「県民経済計算」。
5. 河野好行ほか（2011）「特集：日本における住宅の現状」一般財団法人日本統計協会『統計』第62巻第6号、pp.2-29。
6. 経済企画庁経済研究所（2000）『93SNA推計手法解説書（暫定版）』。
7. 櫻本健（2012）「地域経済計算及び地域の産業連関表の制約と利用可能性－1956年度からの時系列データを利用した実質成長率と高齢化比率の分析－」中小企業家同友会全国協議会企業環境研究センター『企業環境研究年報』第17号。

---

16) 県民経済計算があまり活用されない理由・利用しにくい理由として、推計方法が部外者にわかりにくいことが挙げられる。ユーザーの立場からは、推計作業を担う各県からの情報公開はもちろんであるが、やはり、内閣府の「県民経済計算推計方法（マニュアル）」が一般に公開されることが望まれる。

17) 2013年9月に開催された経済統計学会第57回全国研究大会の場で、芦谷会員、作間会員、櫻本会員、二上会員、李会員からいただいた情報やご指摘が、本稿の執筆に際し大変参考になった。記して感謝の意を表したい。いうまでもなく、本稿における誤りはすべて筆者に帰するものである。

8. 佐藤智秋（2010）「県民経済計算の推計と利活用の現状」日本統計研究所『研究所報』No.40、pp.63-75。
9. 佐藤智秋（2013）「県民経済計算による住宅サービスの推計」愛媛大学経済学会『愛媛経済論集』第32巻第2・3号、pp.47-58。
10. 清水千弘（2013）「持ち家の帰属家賃の測定」『季刊住宅土地経済』No.88（2013年春季号）pp.10-9。
11. 新家義貴（2005）「推計方法の変更でGDPが減る！？～持ち家の帰属家賃推計方法の変更で名目GDPの水準は数兆円減少か～」第一生命経済研究所経済調査部『Economic Trends マクロ経済分析レポート』No.N-67。
12. 総務省統計局「住宅・土地統計調査」。
13. 内閣府経済社会総合研究所国民経済計算部（2001）「93SNA・県民経済計算（案）」。
14. 内閣府経済社会総合研究所国民経済計算部（2003）「県民経済計算標準方式（平成14年版）」。
15. 内閣府経済社会総合研究所国民経済計算調査会議 HP（2005）「第6回基準改定課題検討委員会 資料」（2005年2月25日）。
16. 内閣府経済社会総合研究所国民経済計算調査会議 HP（2005）「第7回基準改定課題検討委員会 資料」（2005年6月14日）。
17. 内閣府経済社会総合研究所 HP（2007）「93SNA 推計手法解説書（平成19年改訂版）」。
18. 内閣府経済社会総合研究所国民経済計算部（2011）『平成23年版国民経済計算年報』。
19. 内閣府経済社会総合研究所国民経済計算部 HP（2013）「県民経済計算標準方式（平成17年基準版）」。
20. 李潔（2013）「中国GDP統計をめぐる論争の再考」埼玉大学経済学会『社会科学論集』第138号、pp.55-70。
21. 李潔（2013）「GDP統計における持ち家住宅サービスの推計に関する日中比較」埼玉大学経済学会『社会科学論集』第139号、pp.197-214。