

2021年3月12日

物価統計室

## 「民営家賃の経年変化の推計」に関する追加検討

## 1. 物価指数研究会（第18回）における意見を踏まえた検討

## (1) 築年数ダミーについて

[意見]

(略)・・・築年数ダミーについて、両端だけでなく、少し直線からはずれている点もある様に見えるため、特に年次の築浅の年数ダミーも追加することをトライしてもよいのではないか。

[検討]

ダミー変数を追加して分析したところ、築年数係数はマイナスが拡大したが、分散拡大係数は上昇した。また、追加による他の変数への影響はほぼ無かった。ダミー変数追加はより直線に近づける効果はあると考えられるが経年変化率の推計値への効果は限定的であった。

表 1：築年数ダミー追加（木造）

		木造					木造 築年数ダミー追加				
オブザベーション数		296,514					296,514				
調整済 R2 乗		0.7341					0.7343				
変数		推定値	標準誤差	t 値	Pr >  t	分散拡大	推定値	標準誤差	t 値	Pr >  t	分散拡大
築年数	(連続変数)	-0.0445	0.0003	-142.29	<.0001	2.0487	-0.0466	0.0004	-127.98	<.0001	2.7741
築年数階級	築38～47年階級 (8.55)	0.0068	0.0026	2.63	0.0086	1.4601	0.0127	0.0026	4.81	<.0001	1.5220
base:築5～37年階級	築0～4年階級 (0.425)	-0.0335	0.0021	-15.79	<.0001	1.4566	-0.0442	0.0023	-18.97	<.0001	1.7616
base:築8～37年階級	築5～7年階級 (1.25)						-0.0259	0.0023	-11.09	<.0001	1.4200

表 2：築年数ダミー追加（非木造）

		非木造					非木造 築年数ダミー追加				
オブザベーション数		817,790					817,790				
調整済 R2 乗		0.6918					0.6918				
変数		推定値	標準誤差	t 値	Pr >  t	分散拡大	推定値	標準誤差	t 値	Pr >  t	分散拡大
築年数	(連続変数)	-0.0369	0.0002	-199.16	<.0001	2.0139	-0.0378	0.0002	-177.74	<.0001	2.6521
築年数階級	築38～47年階級 (8.55)	0.0115	0.0018	6.48	<.0001	1.2664	0.0144	0.0018	7.96	<.0001	1.3123
base:築5～37年階級	築0～4年階級 (0.425)	-0.0235	0.0011	-20.79	<.0001	1.4232	-0.0278	0.0012	-22.46	<.0001	1.7097
base:築8～37年階級	築5～7年階級 (1.25)						-0.0103	0.0012	-8.53	<.0001	1.4110

## (2) 地価について

### [意見]

- この分析では、公示地価について地域差を捉える観点から標準化しているが、地価の変動が家賃に影響すると考えると、標準化は適当と言えるのか。
- 経年変化が起こるのは建物だけだが、家賃は土地と建物が一体となっており、地価が上昇した場合、経年劣化率は相対的に低くなることから、ユーロスタットの住宅価格指数ハンドブックなどでは建物と土地を分離したビルダーズモデルにより推計するように記載されている。今回の分析では市町村が多く、ダミーを入れると大変なので、地域格差をコントロールするため、ダミー変数の代わりに公示地価を使用したと考えれば、使い方としては妥当と考えられる。

### [検討]

公示地価の標準化（2013年、2018年それぞれで標準化）により家賃の2時点間の変動は時点ダミーで読み取るよう設定していたが、標準化せずに用いたところ、時点ダミー係数が減少方向に変化し、家賃の上昇の一部が地価係数に吸収される結果となった。なお、経年変化率や他の変数への影響はほぼ無かった。

表 3：地価非標準化（木造）

	木造 地価標準化					木造 地価非標準化					
	推定値	標準誤差	t 値	Pr >  t	分散拡大	推定値	標準誤差	t 値	Pr >  t	分散拡大	
オブザベーション数	296,514					296,514					
調整済 R2 乗	0.7341					0.7337					
変数	推定値	標準誤差	t 値	Pr >  t	分散拡大	推定値	標準誤差	t 値	Pr >  t	分散拡大	
定数項	5.0532	0.0072	699.45	<.0001	0.0000	4.8043	0.0079	611.92	<.0001	0.0000	
時点ダミー	2018年	0.0219	0.0012	19.03	<.0001	1.1097	0.0185	0.0012	16.08	<.0001	1.1095
築年数	(連続変数)	-0.0445	0.0003	-142.29	<.0001	2.0487	-0.0445	0.0003	-142.10	<.0001	2.0487
地価 (対数)	(連続変数)	0.2239	0.0006	361.82	<.0001	1.2765	0.2230	0.0006	360.91	<.0001	1.2756

表 4：地価非標準化（非木造）

	非木造 地価標準化					非木造 地価非標準化					
	推定値	標準誤差	t 値	Pr >  t	分散拡大	推定値	標準誤差	t 値	Pr >  t	分散拡大	
オブザベーション数	817,790					817,790					
調整済 R2 乗	0.6918					0.6913					
変数	推定値	標準誤差	t 値	Pr >  t	分散拡大	推定値	標準誤差	t 値	Pr >  t	分散拡大	
定数項	5.1480	0.0039	1332.17	<.0001	0.0000	4.5732	0.0047	974.66	<.0001	0.0000	
時点ダミー	2018年	0.0083	0.0006	13.47	<.0001	1.0611	-0.0152	0.0006	-24.85	<.0001	1.0610
築年数	(連続変数)	-0.0369	0.0002	-199.16	<.0001	2.0139	-0.0368	0.0002	-198.21	<.0001	2.0136
地価 (対数)	(連続変数)	0.2286	0.0004	652.04	<.0001	1.3898	0.2454	0.0004	650.74	<.0001	1.3929

### (3) リフォームについて

#### [意見]

リフォームされていない場合の経年劣化を知りたいと考えた場合には、リフォーム後データを含めると概念的に推計値は過小となる。ただし、米国では、持ち家の帰属家賃を含めて、経年変化率はおよそ1%とされていることから、民営借家データのみを用いた今回の分析結果はひょっとしたら強く出過ぎている可能性もある。

#### [検討]

住宅・土地統計調査の民営借家データにはリフォームに関する情報がないため、回帰式にリフォームについて変数を直接的に追加することはできない。一般的に築年数が経過するにつれてリフォーム件数が増加していくと考え、築年数変数の回帰係数にはリフォームによる品質回復による家賃上昇分が含まれていることになる。すなわち、リフォームを除いた経年変化率は今回の推計結果より下落が大きくなると考えられる。

### (4) 建物の品質変化について

#### [意見]

- ・(略)・・・品質の変化と経年変化の識別は難しいが、新築ほど技術革新で品質向上があると考えられるので、そういう意味では、この結果による経年変化率を形式的に当てはめるのは過大といえるのではないか。
- ・(略)・・・築38年目は耐震基準の切り替わりにあたるため、もし、今後分析される場合はこの点を考慮したほうが良いと思われる。

#### [検討]

今回推定した経年変化率は、2013年及び2018年の住宅・土地統計調査の調査対象となった民営借家の家賃と築年数の関係から算出したものであり、過去の建築基準の違いや建築技術の革新も経年変化に含まれている。分析結果の利用には、十分な注意が必要と考えている。

## 2. 統計委員会への報告（参考1，2）

今回の分析結果については、統計委員会（令和3年2月4日 第25回国民経済計算体系的整備部会）において報告したところ、「分析内容を高く評価し、適当と結論づけた。」とされた。

なお、委員からは、今後の対応として、以下の指摘があった。

- ・分析結果の公表時には、経年変化率の意味について丁寧な説明が必要である。
- ・参考系列としての公表を目指してほしい。

## 3. 今後の対応

### （1）分析結果の公表

ユーザーによる各種の試算・分析に資するよう、分析結果を参考資料としてとりまとめ、2020年基準改定時において、統計局ホームページに掲載する。参考資料には以下の点について丁寧な説明を付することとしたい。

- 2013年及び2018年の二時点間における推定値を、2019年以降にも同じ影響度を加えることで、簡単に経年変化調整後の家賃指数が算出可能であること
- 推計によって得られた「経年変化」率には、住宅の物理的な「劣化」のほか、各年に建築された住宅の外形的特性（間取り、設備等）に対する価額評価の変化（陳腐化）や、建築時期の違いによる価格差が含まれること

### （2）家賃調査の改善の検討

今回の分析における経年変化調整後の家賃指数（試算値）は、2013年及び2018年の家賃調査における平均築年数差（年換算で木造：0.86年、非木造：0.94年）に基づいて算出した。したがって経年変化調整によって家賃指数がどの程度変化するかは、回帰分析の手法とともに、家賃調査の築年数の増加に大きく依存していることになる。

現在、家賃調査では、集落抽出法により調査地区内の築浅物件を迅速に取り込むことで、平均築年数の増加が上記のとおり1年より短くなっている。しかしながら、1年に近い状況を踏まえると、調査地区外の築浅物件が多いことなどによって、物件の新陳代謝を必ずしも十分に統計に反映できていない可能性もある。

家賃調査については昨年9月、報告者負担軽減・効率化及び統計精度向上の観点から、報告者を民営借家世帯から不動産管理会社等へ変更する等の調査計画が承認された。この変更に加えて、今後更に、母集団情報や調査設計の見直しを進めることで、築浅物件のより迅速な捕捉などによる一層の精度向上を検討していくこととしたい。

# 消費者物価指数における 家賃の経年変化率の推計に関する追加分析結果

## 1. 経年変化率の推計

### (1) 使用データ

- 2013年及び2018年の住宅・土地統計調査で調査された借家世帯（約100万世帯）
- 2時点のデータをプールしたデータセットを用いて回帰分析
- 住宅の構造別（木造、非木造）に分けて推計

### (2) 回帰モデル

- 家賃は築年数に対して定率で下落すると仮定
- 住宅構造・建て方による影響をコントロールする交差項、築浅・築古物件の経年変化率を補正するための築年数階級ダミーを説明変数に追加し、回帰モデルを改良

$$\ln(P) = \alpha + \delta \cdot T + \sum_i (\beta_i \cdot X_i) + \omega \cdot Z + \sum_j (\mu_j \cdot Z_j) + \varepsilon$$

- 【目的変数】  $\ln(P)$  : 1か月の家賃（単位面積当たり対数値）
- 【説明変数】  $X_i$  : (構造的属性) 延べ面積階級、駅までの距離階級、建物の階数階級、台所の型、オートロック有無、構造×建て方（交差項）  
(地域的属性) 市区町村別平均地価（対数値）
- $Z$  : (年代的属性) 新築後の経過年数（築年数）
- $Z_j$  : (年代的属性) 築年数階級ダミー（築浅・築古のみ）
- $T$  : (時点ダミー) 2013年が0・2018年が1

### (3) 築年数の回帰係数から推計した経年変化率（年率%）

	木造	非木造
今回の分析	-0.886	-0.736
(参考) 2018年7月のSNA部会 で示した分析	-0.99 (一戸建て・共同住宅)	-0.80 (共同住宅)

## 2. 指数への影響の試算

### (1) CPI家賃指数への影響の試算方法

$$\text{調整後前年比} = \left( \frac{I_t}{I_{t-1}} \exp[-\hat{\omega} \cdot (\bar{Z}(t) - \bar{Z}(t-1))] - 1 \right) \times 100$$

$I_t$  : 時点 $t$ におけるCPI民営家賃指数

$\hat{\omega}$  : 住宅・土地統計調査の個票データを用いた回帰分析によって得られた $\omega$ の推定値

$Z(t)$  : 時点 $t$ における小売物価統計調査（家賃調査）データの平均築年数

### (2) 経年変化調整後のCPI家賃指数（2018年平均前年比（%））

	木造	非木造
調整前（公表値）	-0.2	-0.2
調整後（試算値）	0.6	0.5

※ 本分析結果は2013年・2018年の2時点間の推計値であるが、経年変化率はデータ時点の異なる分析結果とも僅差であることから、2019年以降の推計にも一定程度有効と考えられる

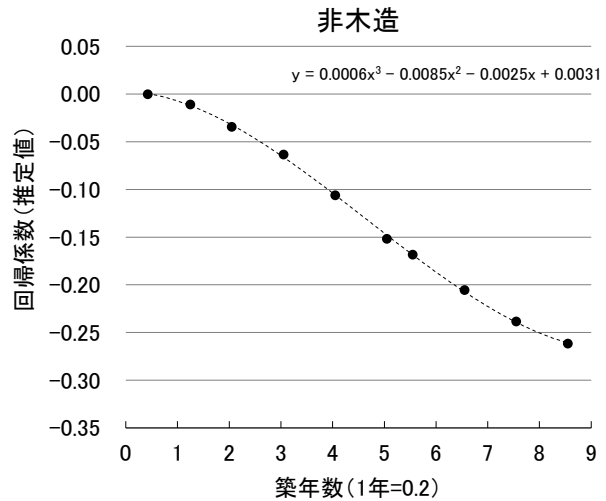
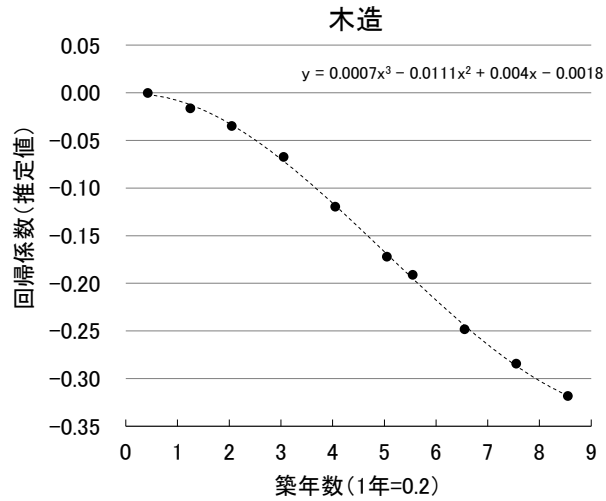
※ 推計によって得られた経年変化率は、住宅の物理的な劣化のほか、各年に建築された住宅の外形的特性（間取り、設備等）に対する価額評価の変化（陳腐化）が含まれる

## 3. 今後の予定

- ユーザーによる各種の試算・分析に資するよう、本分析結果を参考資料としてとりまとめ、2020年基準改定時において、統計局ホームページにて公表

# 築年数と経年変化率との関係

回帰モデルにおいて、築年数Z(連続変数)を全てダミー変数に置き換えた場合の回帰係数の推定値



# 回帰分析結果

(別紙)

		木造					非木造				
		推定値	標準誤差	t 値	Pr >  t	分散拡大	推定値	標準誤差	t 値	Pr >  t	分散拡大
オブザーベーション数		296,514					817,790				
調整済 R2 乗		0.7341					0.6918				
変数		推定値	標準誤差	t 値	Pr >  t	分散拡大	推定値	標準誤差	t 値	Pr >  t	分散拡大
定数項		5.0532	0.0072	699.45	<.0001	0.0000	5.1480	0.0039	1332.17	<.0001	0.0000
時点ダミー	2018年	0.0219	0.0012	19.03	<.0001	1.1097	0.0083	0.0006	13.47	<.0001	1.0611
築年数	(連続変数)	-0.0445	0.0003	-142.29	<.0001	2.0487	-0.0369	0.0002	-199.16	<.0001	2.0139
延べ面積階級	19m <sup>2</sup> 以下	0.7244	0.0026	283.27	<.0001	1.7195	0.6591	0.0013	501.77	<.0001	1.9426
base:40~49m <sup>2</sup>	20~29	0.3890	0.0020	193.03	<.0001	1.9600	0.3386	0.0011	313.69	<.0001	2.4186
	30~39	0.1740	0.0019	90.88	<.0001	1.6727	0.1459	0.0011	137.00	<.0001	1.7991
	50~59	-0.1327	0.0020	-66.96	<.0001	1.5802	-0.1152	0.0011	-106.26	<.0001	1.6671
	60~79	-0.3091	0.0021	-146.65	<.0001	1.6418	-0.2441	0.0011	-215.10	<.0001	1.6830
	80m <sup>2</sup> 以上	-0.6620	0.0023	-293.31	<.0001	2.0154	-0.5303	0.0017	-314.39	<.0001	1.2672
最寄り駅までの距離	200m未満	-0.0143	0.0031	-4.62	<.0001	1.1042	0.0053	0.0011	4.82	<.0001	1.2693
base:500~1000m未満	200~500m	0.0034	0.0019	1.83	0.067	1.3358	0.0108	0.0009	12.69	<.0001	1.4241
	1000~2000m	-0.0031	0.0015	-2.00	0.0452	1.5713	-0.0209	0.0009	-24.07	<.0001	1.4480
	2000m以上	-0.0223	0.0016	-14.22	<.0001	1.7380	-0.0365	0.0010	-38.14	<.0001	1.5297
建物の階数	1~2階建	0.0168	0.0027	6.32	<.0001	1.0493	0.0003	0.0009	0.33	0.742	1.7377
base:3~4階建	5~10階建						0.0149	0.0008	18.51	<.0001	1.5014
	11~14階建						0.0561	0.0014	38.92	<.0001	1.2604
	15階建以上						0.1655	0.0027	62.05	<.0001	1.0954
台所の型	独立	-0.0493	0.0015	-33.62	<.0001	1.7010	-0.0331	0.0009	-36.38	<.0001	2.2056
base:DK	LDK	0.0709	0.0016	44.52	<.0001	1.6352	0.0555	0.0009	60.97	<.0001	1.8161
	その他	-0.0846	0.0024	-35.60	<.0001	1.4310	-0.0758	0.0012	-63.86	<.0001	1.8190
	共用	-0.0408	0.0107	-3.81	0.0001	1.0210	-0.0658	0.0042	-15.67	<.0001	1.0541
オートロック	有り	0.0344	0.0037	9.34	<.0001	1.0546	0.0523	0.0008	63.17	<.0001	1.7303
建て方×構造	木造×一戸建	-0.0678	0.0020	-33.30	<.0001	1.5502					
base:防火木造×共同住宅	木造×長屋建	-0.1083	0.0030	-36.00	<.0001	1.0814					
	木造×共同住宅	-0.0475	0.0017	-27.99	<.0001	1.1151					
	防火木造×一戸建	0.0485	0.0021	23.42	<.0001	1.6734					
	防火木造×長屋建	0.0416	0.0023	17.89	<.0001	1.1350					
建て方×構造	鉄筋鉄骨コン×一戸建						-0.0138	0.0065	-2.12	0.0337	1.0214
base:鉄骨造×共同住宅	鉄筋鉄骨コン×長屋建						0.0310	0.0039	7.98	<.0001	1.0296
	鉄筋鉄骨コン×共同住宅						0.0015	0.0008	1.81	0.0696	1.4461
	鉄骨造×一戸建						0.0367	0.0069	5.29	<.0001	1.0223
	鉄骨造×長屋建						0.0341	0.0031	11.17	<.0001	1.0496
地価(対数、標準化)	(連続変数)	0.2239	0.0006	361.82	<.0001	1.2765	0.2286	0.0004	652.04	<.0001	1.3898
築年数階級	築38~47年階級(8.55)	0.0068	0.0026	2.63	0.0086	1.4601	0.0115	0.0018	6.48	<.0001	1.2664
base:築5~37年階級	築0~4年階級(0.425)	-0.0335	0.0021	-15.79	<.0001	1.4566	-0.0235	0.0011	-20.79	<.0001	1.4232

第25回国民経済計算体系的整備部会（書面開催）議事結果

1 日 付 令和3年2月4日（木）～2月22日（月）

2 審議参加者

【委員】

宮川 努（部会長）、中村 洋一（部会長代理）、川崎 茂、白塚 重典

【臨時委員】

菅 幹雄、山澤 成康

【専門委員】

小巻 泰之、斎藤 太郎、新家 義貴、滝澤 美帆、宮川 幸三

【審議対象の統計所管部局】

内閣府経済社会総合研究所

総務省統計局

厚生労働省政策統括官付参事官付審査解析室

3 議 事

- (1) 基準改定結果の概要
- (2) 消費者物価指数における家賃の経年変化率の推計に関する追加分析結果
- (3) 社会福祉（国公立）に係る投入調査の検討
- (4) 生産・支出・分配の三面の整合性に関する研究会（中間報告②）
- (5) QEタスクフォース会合における審議結果報告

4 議事の状況

「新型コロナウイルス感染症対策の総務省対処方針」（令和3年2月7日改正、新型コロナウイルス感染症総務省対策本部決定）において、「総務省主催のイベント・有識者会議については、できる限り遠隔開催により行う。特に、特定都道府県において実施するものについては、遠隔開催以外は開催しないものとする。」と定められたことに伴い、第25回国民経済計算体系的整備部会は書面開催として行われた。

所属委員から提出された意見と、それに対する回答は、別紙1のとおり。

これを踏まえ、宮川部会長が次のとおり取りまとめを行った（詳細別紙2）。

議事（1）については、内閣府の示した2015年（平成27年）基準改定の結果に係る報告を適当と結論づけた。

議事（2）については、総務省から示された報告の分析内容を高く評価し、適当と結論づけた。

議事（3）については、厚生労働省から示された報告を適当と結論づけた。

議事（4）については、今後の検討に向けた委員からの要望を整理した。

議事（5）については、特段の意見もなく、部会として了承した。

第 25 回国民経済計算体系的整備部会 配布資料の内容等に対する質問・意見及び回答

委員等お名前	宮川 努
--------	------

配布資料 資料番号	ページ	委員の御質問・御意見	府省庁の回答
資料 2	p. 1	消費者物価指数の改善にして、非常に貢献度の高い分析であると評価している。参考系列でもよいので、公表を目標にすべきであると考え るが、どのような課題をクリアすれば公表できるのかということが 説明されていない。こうした点についてより詳しい説明を求めたい。	<p><b>【総務省】</b></p> <p>分析について評価いただきありがとうございます。</p> <p>分析結果については、家賃指数への影響のほか、詳細な分析手法や留意点も含めて参考資料としてまとめ、ホームページにおいて公表することを考えています。この家賃指数への影響度は、2013 年及び 2018 年の二時点間における推定値ですが、2019 年以降にも同じ影響度を加えることで、どなたでも経年変化調整後の家賃指数を算出することが可能となります。</p> <p>なお、推計によって得られた「経年変化」率は、住宅の物理的な「劣化」のほか、各年に建築された住宅の外形的特性（間取り、設備等）に対する価額評価の変化（陳腐化）が含まれるため、経年劣化分のみを調整したい場合、過剰な調整となる可能性があります。現時点において、系列として公表していくものとしては課題が多いと認識しており、更なる研究が必要と考えています。</p>
資料 3	p. 3	今回の報告は一つの進展であると考えている。しかし民間の費用項目に比べて公的機関の費用項目の方が粗いというのはおかしいのではないか。長期的なスケジュールを決めて公的社会福祉部門の費用項目を民間に合わせる方向性を考えていただきたい。すぐには難しいとは考えられるが、時期をみてこうした方向の検討の妥当性について報告をお願いしたい。	<p><b>【厚生労働省】</b></p> <p>ご意見を踏まえ、検討してまいります。</p>



配布資料 資料番号	ページ	委員の御質問・御意見	府省庁の回答
資料1 及び 資料4	資料4 p.8, 12	マクロの雇用者報酬を、他の労働統計に比べてカバレッジの小さい「毎月勤労統計」に依存することに関して改善の必要があるのではないか？四半期の推計に関して「毎月勤労統計」を利用することはやむをえないとしても、年次統計作成の際にはよりカバレッジが大きい統計、「民間給与実態調査」や「賃金構造基本調査」を利用すべきではないか。この点について三面等価研究会の資料を見ると、SNAと両統計については動きが大きく異なるように見える。カバレッジの大きい方が信頼度が高いと考えると、むしろSNAの推計を再検討した方がよいように思う。近い将来の利用可能性も考えて、こうした点についてよりきめ細かな検討をお願いしたい。それから委員名は明かさなくてよいので、参加委員からこうした点についてどのような意見が出ているのかをもう少し詳しく紹介してもらいたい。	<b>【内閣府】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>雇用者報酬に関して、頂いたご意見を踏まえ、引き続き、研究会等において、検討を行ってまいります。</li> <li>今回（第3回）の研究会における議事については、研究会の開催日からSNA部会までの期間が短く、議事概要を準備できませんでしたが、第1回及び第2回研究会のSNA部会への御報告と同様に、研究会参加者等の確認を経て、議事概要を準備したいと考えております。</li> </ul>

委員等お名前	川崎 茂
--------	------

配布資料 資料番号	ページ	委員の御質問・御意見	府省庁の回答
資料2	全般	<p>丁寧に分析されており、この結果が参考資料として公表されることを期待しています。</p> <p>経年変化調整後の家賃指数の試算値については、解釈上誤解されることのないよう、意味を丁寧に説明していただきたいと思います。「経年変化」は、経年的な「劣化」と解釈される場合もあるようですが、この回帰式で得られた築年数に対する係数は、建築時期の違いによる住宅の仕様・特性の相違やそれに対する消費者の選考度の違いなど、劣化以外の要因も含むと考えるべきです。そのような意味で、この回帰式・係数の意味するところや調整後の家賃指数については、慎重かつ丁寧な説明をお願いします。</p>	<b>【総務省】</b> <p>分析について評価いただきありがとうございます。</p> <p>ご指摘の点についても、参考資料において丁寧な説明を付したいと考えています。</p>

委員等お名前	白塚 重典
--------	-------

配布資料 資料番号	ページ	委員の御質問・御意見	府省庁の回答
資料2	—	<p>家賃の経年劣化については、従来から指摘されてきた大きな課題であり、今回の推計作業は、大きな前進がみられたと評価する。公表形態としては、ぜひ参考系列としての公表を目指して欲しい。また、推計結果を踏まえると、経年劣化のペースは、木造・非木造の違いだけでなく、木造か防火木造か、鉄筋鉄骨コンクリートか鉄筋か、また形態が一戸建て、長屋建て、共同住宅建てかによってなどによっても異なる可能性が考えられる。こうした点について、追加的な分析を加えることで、最終的に、本系列のなかに組み込むことができるよう、追加的な検討をしていって欲しい。</p>	<p><b>【総務省】</b></p> <p>分析について評価いただきありがとうございます。</p> <p>今回の分析結果については、家賃指数への影響のほか、詳細な分析手法や留意点も含めて参考資料としてまとめ、ホームページにおいて公表することを考えています。この家賃指数への影響度は、2013年及び2018年の二時点間における推定値ですが、2019年以降にも同じ影響度を加えることで、どなたでも経年変化調整後の家賃指数を算出することが可能となります。</p> <p>なお、推計によって得られた「経年変化」率は、住宅の物理的な「劣化」のほか、各年に建築された住宅の外形的特性（間取り、設備等）に対する価額評価の変化（陳腐化）が含まれるため、経年劣化分のみを調整したい場合、過剰な調整となる可能性があります。現時点において、系列として公表していくものとしては課題が多いと認識しており、更なる研究が必要と考えています。</p> <p>また、過去の分析において、木造の民営家賃については、一戸建、共同住宅などの建て方の違いは小さいことを確認しています（※1）が、より精緻な分析の可能性についても引き続き検討したいと考えています。</p> <p>※1 前回（2018年7月）部会において、木造共同住宅及び木造一戸建の経年変化率が-0.99%で同率であったことをご報告しています。</p>
資料3	—	<p>国・独法部分については、シェアが小さいからといって、無視してよいということにはならないと考える。対象範囲の中では、国によるコントロールがもっとも効きやすい部分であり、負担を極力抑止した形で必要な情報が収集可能かどうかを検討して欲しい。</p>	<p><b>【厚生労働省】</b></p> <p>ご意見を踏まえ、検討してまいります。</p>

配布資料 資料番号	ページ	委員の御質問・御意見	府省庁の回答
資料4	—	営業余剰については、もともと、企業決算が大幅な増収であった年に、SNA では減益となっていたことで、現在の差分として求める方式の妥当性に懸念が示されたことが指摘されていたと思う。さまざまな基礎資料を使った比較検討にあたって、ある特定時点の水準に関する比較だけでなく、時系列的な変動についても比較検討する必要があると考える。	<b>【内閣府】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>今回の報告では、経済センサス - 活動調査を利用したため、2時点の検証となっておりますが、今後、ご指摘を踏まえ、時系列での比較も含め、検討してまいります。</li> </ul>

委員等お名前	中村 洋一
--------	-------

配布資料 資料番号	ページ	委員の御質問・御意見	府省庁の回答
資料2	p. 1	2. (1) CPI への影響の試算方法の式は、家賃と築年数が線形関係にあることを前提としていると思いますが、平均築年数は築年数階級のbaseの階級に収まるので、これでよいということでしょうか。	<b>【総務省】</b> <p>築浅・築古物件には、新築物件の稼働率を確保するための家賃の値下げや、築古物件の固定費による家賃の下げ止まりといった、経年変化とは異なる要因があると考えられるため、これらについて築年数階級ダミーによりコントロールして、経年変化率を推定しています。</p> <p>したがって、この経年変化率は、すべての築年数階級に対して用いることができると考えています。</p>

令和3年2月22日  
国民経済計算体系的整備部会長  
宮川 努

## 第25回国民経済計算体系的整備部会の審議状況について

2月4日、第25回国民経済計算体系的整備部会(書面開催)を開始した。審議の概要は次のとおりである。

### (1) 基準改定結果の概要

内閣府からの2015年(平成27年)基準改定の結果に係る報告については、適当と結論づけた。なお、以下の指摘については、内閣府から改めて報告を受けることとした。

- ・ 娯楽作品原本の資本化については、フローとストックが統合的な形で計測されていない。

### (2) 消費者物価指数における家賃の経年変化率の推計に関する追加分析結果

総務省から示された標題に係る報告については、その分析内容を高く評価し、適当と結論づけた。なお、委員からは、今後の対応として、以下の指摘があった。

- ・ 分析結果の公表時には、経年変化率の意味について丁寧な説明が必要である。
- ・ 参考系列としての公表を目指してほしい。

### (3) 社会福祉(国公立)に係る投入調査の検討

厚生労働省から示された標題に係る報告については、適当と結論づけた。ただし、さらなる精度向上に向けた中長期的な検討課題として、次の点が指摘された。

- ・ 公的社会福祉部門の費用項目を、より詳細な民間部門に合わせていく。
- ・ 国・独法の社会福祉施設についても、負担を抑えつつ必要な情報を収集する。