

GDP に加算された住宅仲介業の生産活動

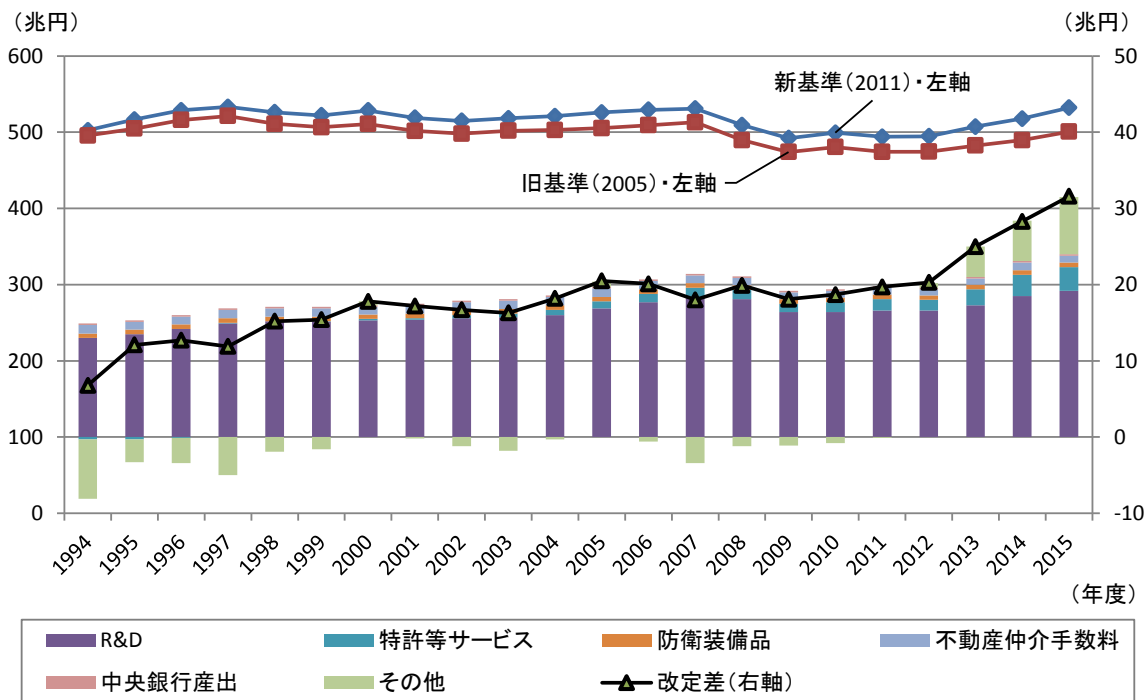
2017年8月1日

GDP統計の基準改定

内閣府は2016年12月に、2015年度のGDP確報値および2016年7-9月期のGDP2次速報値の公表とあわせ、GDP統計（国民経済計算）の基準改定（2011年基準）を発表した¹。

国民経済計算の最新の国際基準である2008SNAへの対応に伴い、従来は中間消費などとして扱われていた項目が新たに需要項目に計上されることとなった。主な項目としては、①研究・開発（R&D）産出額が総固定資本形成に、②特許等サービスが純輸出（国内需要分は中間消費）に、③防衛装備品の購入が総固定資本形成に、④住宅・宅地の売買に係る不動産仲介手数料が総固定資本形成に、⑤中央銀行の産出額が政府最終消費支出に計上される。これにより、2015年度の名目GDP確報値は旧基準から31.6兆円ほど上方に改定され532.2兆円となった（図表1）。

図表1. 新基準・旧基準の名目GDPおよび改訂差（項目別）の推移



資料：「平成27年度 国民経済計算年次推計（支出側系列等）（平成23年基準改定値）の参考資料」（内閣府）

住宅仲介手数料

新基準のGDP統計では、これまで「中間消費」として扱われてきた住宅・宅地の売買に係る不動産仲介手数料が、住宅投資（総固定資本形成）として記録されることとなった。ただし、旧基準（2005年基準）が準拠していた1993SNAにおいても、「資産の取得にかかる「所有権移転費用」は、その発生時に

¹ ストック編については2017年1月19日に公表された。計算手法は、「国民経済計算推計手法解説書（年次推計編）平成23年基準版」（内閣府経済社会総合研究所）にまとめられ公表されている。

総固定資本形成として記録する。所有権移転費用には、購入者価格に含まれる輸送費、据え付け経費等のほか、①新しい所有者により負担された手数料等（法律家、建築設計士、測量士、エンジニア、価格査定人に支払う料金等の報酬・手数料、不動産業者等に支払う手数料）、②新しい所有者により支払われる税が含まれる。」とされている²。また、マクロ経済学の入門テキストにも、不動産仲介業者のサービス産出額は GDP に記録されると書かれている。例えば、吉川（2003）には「10 億円の土地が売買されたとき、（中略）仮に手数料が取引される土地の価格の 1 割であれば、1 億円が不動産の生み出した「生産額」として計上される。」と記されている³。つまり、本来であれば記録されなければならなかった不動産仲介業の生産活動が、これまでの GDP 統計から欠落していたことになる。なお、新基準の推計値には、新築分譲住宅、中古住宅、宅地の売買に係る仲介手数料が含まれ、非住宅の売買仲介手数料は含まれない。

名目 GDP に含まれる住宅・宅地仲介手数料（所有権移転費用）の推定値は、この 20 年間概ね 1 兆円規模で推移している（図表 2）。内閣府（2014）²の推計方法では、2005 年産業連関表における不動産仲介・管理業産出額に占める不動産仲介手数料の割合を求め、これを 2006 年以降の毎年の不動産仲介業産出額に乗じることで、不動産仲介業産出額のうち売買に係る費用を抽出し（賃貸に係る分を除き）、総固定資本形成に計上できるとしている。また、2005 年産業連関表におけるこれらの産出額合計は約 1 兆円であり、不動産仲介・管理業の住宅関連部分の約 9 割を占めている。不動産流通経営協会（FRK）が公表する既存住宅流通戸数は約 55 万戸（2015 年）、国土交通省資料では約 17 万戸（2013 年）であり、この流通戸数から見ると、1 兆円の仲介手数料はやや大きく映る⁴。ただし、GDP 統計に記録される仲介手数料には新築分譲住宅および宅地（商業用地を含む）に係る分が含まれている。

図表 2. 基準改定による「住宅仲介手数料」の名目 GDP 水準への影響（年度）（兆円）

1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
1.1	1	1	1.1	1.1	1.1	1	1.1	1.1	1.1	1.1
2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1.1	1.1	1	1	0.9	0.9	0.9	0.8	0.8	1	0.9

資料：「平成 27 年度 国民経済計算年次推計（支出側系列等）（平成 23 年基準改定値）の参考資料」（内閣府）

上述のとおり、既存住宅流通市場の規模の推定値は公表主体により大きく異なる。国内の住宅・宅地仲介手数料の総額の推定にあたり、様々な前提条件を想定し得るため、これを正確に計算することは難しいだろう⁵。しかし、「ストック型社会」を迎えようとする我が国において、不動産流通業の役割は大きく、その経済活動規模を記録することは極めて重要である。今回の GDP 基準改定は、こうした観点から積極的に評価できるが、今後、より精緻な計測を実現するためにも、不動産流通業に係る統計の整備が求められる。

（大越 利之）

² 内閣府（2014）「【D08】所有権移転費用の扱いの精緻化について」『国民経済計算次回基準改定に関する研究会（第 8 回）』、資料 2-2。

³ 吉川洋（2003）『マクロ経済学 第 2 版』2003、岩波新書。

⁴ 仮に 1 戸 3000 万円、仲介手数料 5% と見積もると、仲介手数料の総額は、FRK の流通戸数の場合、3000 万円×5%×55 万戸＝8250 億円、国交省の流通戸数では、3000 万円×5%×17 万戸＝2550 億円となる。

「FRK 既存住宅流通推計量 地域別推計の概要 平成 29 年 3 月」（不動産流通経営協会）、
「平成 28 年度 住宅経済関連データ」（国土交通省）。

⁵ GDP 統計において不動産仲介・管理業の出荷額は、「法人企業統計」（財務省）、「サービス産業動向調査」（総務省）等を基に推計される。