

● 清水千弘日本大学教授が日経経済教室（4月30日朝刊）で近傍家賃法による帰属家賃指数のゆがみを指摘

清水教授は現在の帰属家賃指数の作成上のゆがみとして次の3点を指摘した。第1の問題は、借家市場で決定される家賃から持ち家の帰属家賃を推計することにより、本来の費用よりも過少に見積もられている可能性が高くなることである。第2の問題は、日本の借地借家法では、正当な事由がない限り家賃を上げることは困難であり、借家市場での家賃が市場の状態に応じて適切に改定されないことである。第3の問題は、経年減価に関して、建物は建築後に様々な理由で価値が低下していく。その対価として支払われる家賃は、そうした経済的な減価を含むものであるため、指数化にあたりその減価を補正したうえで計算しなければならないが、現在の計測方法では、その減価が補正されていないため、家賃は下がり続けるという問題が生じていることである。

清水教授は「いわゆるアベノミクス下で大規模な金融緩和政策が始まった13年以降、マンション価格指数や市場家賃指数は上昇に転じたが、CPI家賃は下落している。以上のような指数作成方法に問題があり、ゆがんだ物差しで経済の状態を測定しているとすると、（金融緩和による2パーセントの物価上昇目標の達成をはじめとした）経済政策の運営のみならず、広い意味での社会全体での資源配分をゆがませかねない」と警鐘を鳴らした。

また、こうした住宅統計のゆがみは帰属家賃の問題だけではないとして、「日本の建設物価指数では、資材や労務費などにいくらかかったかといった投入費用しか計上されていない。建物を建てるために必要な建設会社の利益は含まれていないため、実際の建設物価の変化も測定できていない」ことを例に挙げた。

最後に、「住宅市場は財・サービス市場と資産市場の重要な結節点だ。それだけにその物差しにゆがみがあれば、家計・企業の資源配分、金融機関の融資行動、経済政策の運営を誤らせることになりかねない」として、住宅関連統計全般の改善が急務だと指摘した。