

# 企業向けサービス価格指数の動向について

2014年8月29日

日本銀行では、毎月、企業向けサービス価格指数を公表している。これは、平成3年（1991年）1月に1985年基準指数を公表したことに始まる。経済構造のサービス化に対応して企業間で取引されるサービスの価格変動を捕捉する必要性の高まりに伴う取組みとされている。その後、5年に1度の基準改定を行いながら、現在（本年6月より）、2010年基準の指数が作成され、公表されている。消費者物価指数や企業物価指数と並んで、重要な価格指数である。毎月作成している土地総合研究所のメールマガジンでも不動産関係の指標の動きを紹介しているところである。ここでは、2010年基準のデータを概括して、近時のサービス価格指数の動向で特徴的なところを述べたい（なお、意見に関する部分は当方の私見である。）。

## 1 企業向けサービス価格指数の概要<sup>1</sup>

企業向けサービス価格指数は、企業間で取引されるサービスに関する価格の集約を通じて、サービスの需給動向を把握し、景気変動や金融政策を判断するための材料を提供することに主要な目的を有するものである。この指数は、企業間で取引されるサービスを対象範囲としているところであり、消費者物価指数に採用されている個人向けサービスであっても、企業が同様に需要するサービスも企業向けサービス価格指数の範囲に含まれている。なお、民間企業のみならず官公庁を含んでいる。日銀の資料によると、企業向けサービスの総取引額に対してのこの指数で採用しているサービスの取引額の比率（採用カバレッジ）は、徐々に高まってきているものの2010年基準では50%を若干上回る状況である。

2010年基準のサービス価格指数は、「大類別」として、「金融・保険」「不動産」「情報通信」「リース・レンタル」「広告」「諸サービス」の6分類があり、更に、その中で「類別」「小類別」「品目」に分かれて指数が公表されている。大類別毎の企業向けサービス価格指数に占めるウェイトは以下の通りとされている。

〔大類別の項目の全体に占めるウェイト〕

大類別	総平均	金融・保険	不動産	運輸・郵便	情報通信	リース・レンタル	広告	諸サービス
ウェイト	1,000.0	44.3	72.1	186.7	237.8	60.7	63.4	335.0

「大分類」では、「運輸・郵便」「情報通信」などのウェイトが高いことが分かるが、「不動産」も72.1と比較的高いウェイトを占めている。ここでいう「不動産」サービスは「不動産賃貸」を指しているものである<sup>2</sup>。不動産賃貸以外の不動産に関係するサービスでは、例えば、不動産鑑定評価や建築・土木設計があるが、これらは「諸サービス」の中の品目として掲げられている。

なお、2010年基準の指数から、「不動産賃貸」の中に、新規品目として「倉庫賃貸」が設けられている。

<sup>1</sup> 企業向けサービス価格指数（2010年基準）の解説は、以下の日銀のHPをご参照。

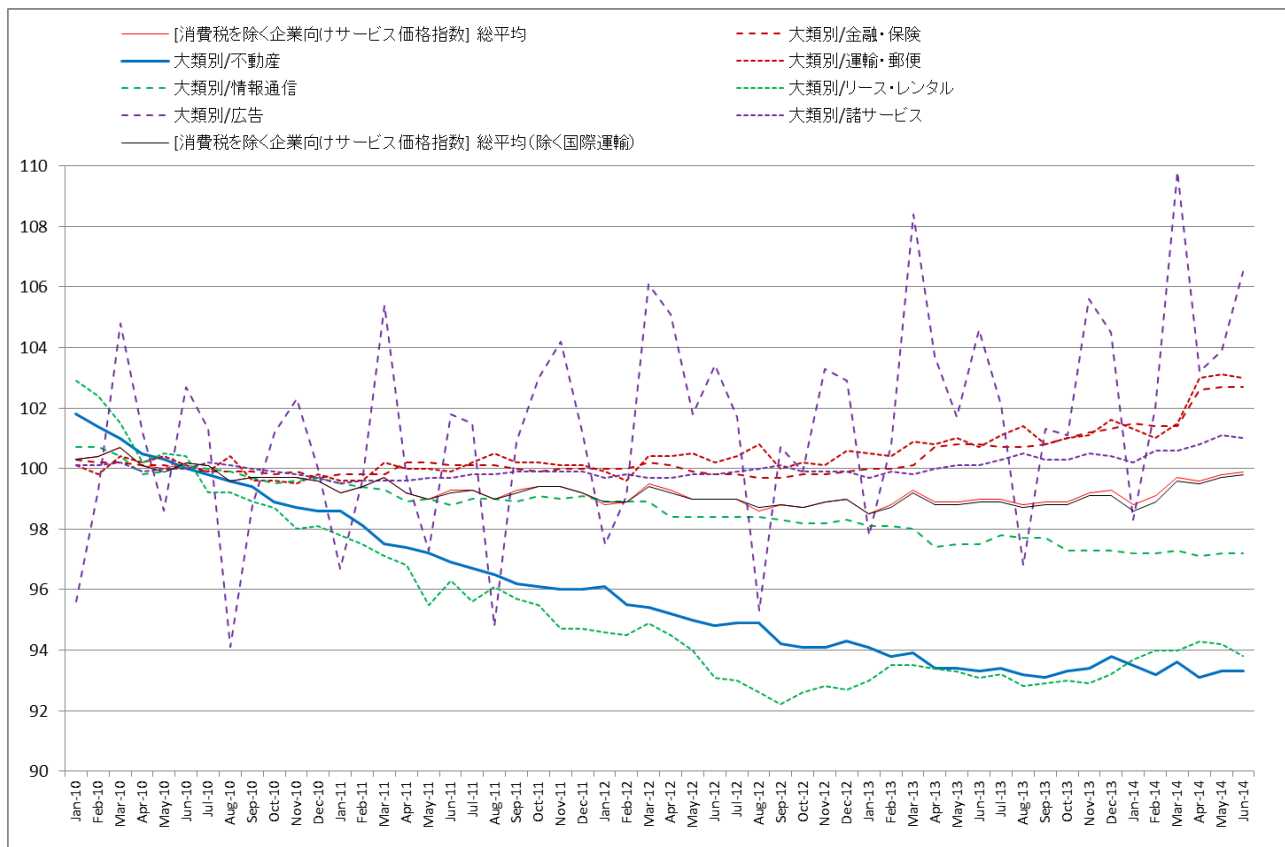
[http://www.boj.or.jp/statistics/outline/exp/pi/sppi\\_2010/index.htm/](http://www.boj.or.jp/statistics/outline/exp/pi/sppi_2010/index.htm/)

<sup>2</sup> 「類別」のレベルで、「不動産賃貸」（72.1）を上回るウェイト付けとなっているのは、「情報サービス」（150.3）、「その他諸サービス」（89.3）、「陸上貨物輸送」（77.1）のみ。

## 2 価格指数の全体的な動向

平成 22 年（2010 年）1 月分から本年 6 月分までの企業向けサービス価格指数の動きを「大分類」毎に示したのが、以下のグラフである（平成 22 年平均=100）。なお、平成 26 年 4 月から消費税率の見直しが行われているが、ここでは、日銀が参考系列として公表している「消費税を除く」指数を用いている（消費税を含む指数の総平均としては、26 年 4 月は前月比 2.6%増、前年同月比 3.4%増、消費税を除く指数の総平均は、同じく、前月比 0.1%減、前年同月比 0.7%増である）。

〔大分類の指数の推移（2010 年平均=100）〕



26 年 6 月の指数は「総平均」では、99.9 を示している。最も高い指数となっている「大分類」の項目は、月ごとの変動が激しいところではあるが、26 年 6 月のものでは、「広告」の 106.5、次で「運輸・郵便」の 103.0、「金融・保険」の 102.7 が続いている。一方、最も値の低いのは、「不動産」で 93.3 となっており、これに続いて、「リース・レンタル」の 93.8、「情報通信」の 97.2 となっている。これらの弱含みの動きのある 3 項目を除くと、指数自体の低下の動きは限定的で、概ね、2013 年頃よりやや上向きの動きに転じているように伺えるが、一方、弱含みの動きのある 3 項目、特に、「リース・レンタル」と「不動産」については比較的大きく低下してきていたことが分かる。ただ、この 1 年から 1 年半では、横ばいの傾向が見えるところである。

ちなみに、最も細かな単位である「品目」の単位で、指数の動きが目立つものとしては、26 年 6 月の値が高いものとしては、「高速自動車国道」、「テレビ広告（スポット）」、「一般有料道路」、「仮設資材レンタル」などが見られる。このうち、「高速自動車国道」「テレビ広告（スポット）」のウエイトは各々 6.8、10.7 と小さくはない。ただ、価格、需給の状況がスポット的なイベントの有無に左右されたり、政策の変更に伴うなどして一時期に価格指数に大きく変動が生じるものなどもあることには留意が必要である。また、逆に、26 年 6 月の指数の値が低いものとしては、「通信」の中の品目である「アクセスチャージ」、「環境計量証明」、「電子計算機・同関連機器リース」などが見られる。このうち、「電子計算機・同関連

「機器リース」はウエイトとして、15.0を占めるものである。中には、「貸切バス」のように、季節性が強く現れるものも存在したり、昨今の需給のタイト感を反映してと预料されるが、上昇の傾向が顕著になっていると思われる品目も存在している。

〔品目単位で、26年6月の指数が高いもの〕

指数が高いもの	品目	高速自動車国道	テレビ広告(スポット)	一般有料道路	仮設資材レンタル	自動車保険(自賠責)
	指数	143.8	129.4	125.3	123.7	119.8
	ウエイト	6.8	10.7	1.4	2.8	1.5

〔品目単位で、26年6月の指数が低いもの〕

指数が低いもの	品目	アクセスチャージ	環境計量証明	電子計算機・同関連機器リース	電子計算機レンタル	ASP
	指数	74.2	74.5	77.8	80.1	83.9
	ウエイト	6.0	0.8	15.0	1.5	2.8

また、足元の動きを四半期の平均で見ると、全体としては、26年第Ⅱ四半期平均では、前年同期比で+0.8%、前期比で+0.6%となっているが、その中で、品目単位でプラスの高目の変動率となっているのは、例えば、「証券募集取扱手数料」が前年同期比で+3.3%（前期比でも+2.2%）、「火災保険」が前年同期比+7.6%（同+4.6%）、「宅配便」が前年同期比+3.3%（同+1.3%）、「自動車航送船」が前年同期比+5.5%（同0.5%）、「高速自動車国道」が前年同期比+40.6%（同+40.6%）、「仮設資材レンタル」が+6.0%（同+0.7%）などがある。

### 3 不動産関係の指数の動向

次に不動産関係の指数の動向をみてる。

大類別「不動産」は、以下の表のような「類別」「小類別」「品目」により構成されている。この表の

〔大類別〕	〔類別〕	〔小類別〕	〔品目〕
不動産 (72.1)	不動産賃貸 (72.1)	事務所賃貸 (43.8)	事務所賃貸(東京圏) (32.0)
			事務所賃貸(名古屋圏) (2.1)
			事務所賃貸(大阪圏) (6.4)
			事務所賃貸(その他地域) (3.3)
			その他の不動産賃貸 (28.3)
			店舗賃貸 (10.7)
			ホテル賃貸 (0.8)
			倉庫賃貸 (11.1)
			駐車場賃貸 (5.7)

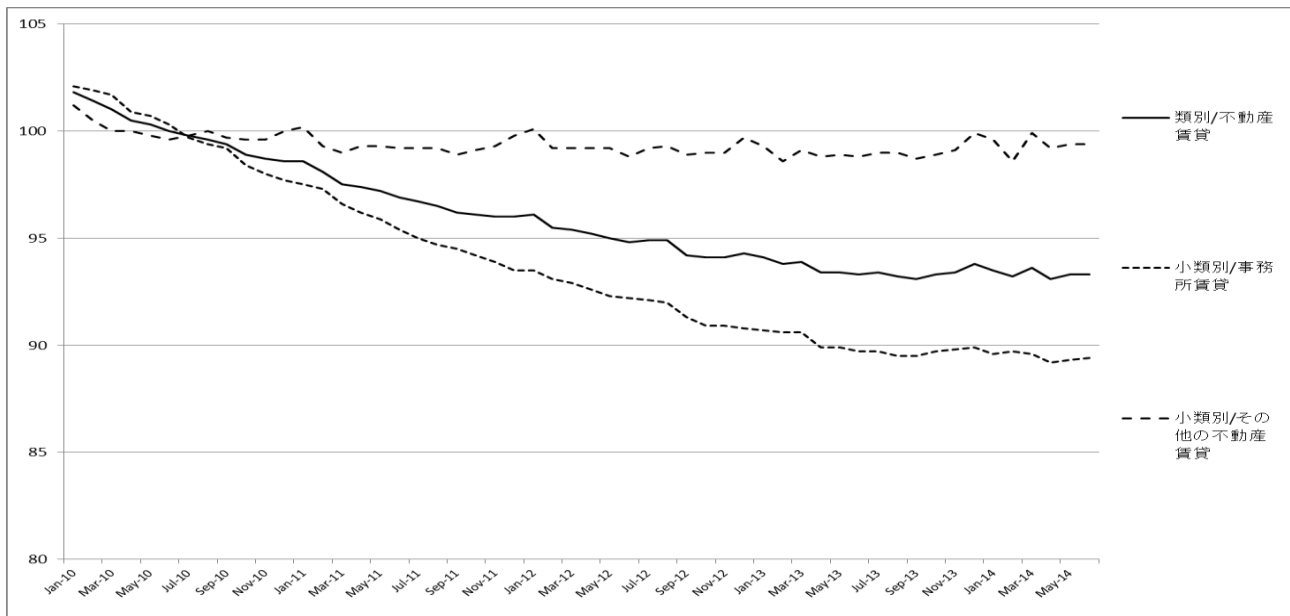
( ) は、ウエイトの大きさを示している。

先に述べたように「不動産」の指数は、26年6月分で93.3となっており、大類別のレベルでは、「リース・レンタル」と並んで低い値を示しており、市況の弱さが感じられる。ただ、約1年前までは、徐々に低下してきていたが、昨年の春頃より現在の指数の値の前後で推移している。前年同月比で増減をみても、長くマイナスが続いていたが、昨年11月以降は、プラス又は横ばいの傾向となっている。小類別にみると、

「事務所賃貸」は、26年6月で89.4、「その他の不動産賃貸」は99.4となっており、「事務所賃貸」が弱く、「その他の不動産賃貸」の値は余り低下していないことが分かる。ウエイトの高い「事務所賃貸」の動向が、「不動産賃貸」のマイナストレンドに強く影響していたことが分かる。

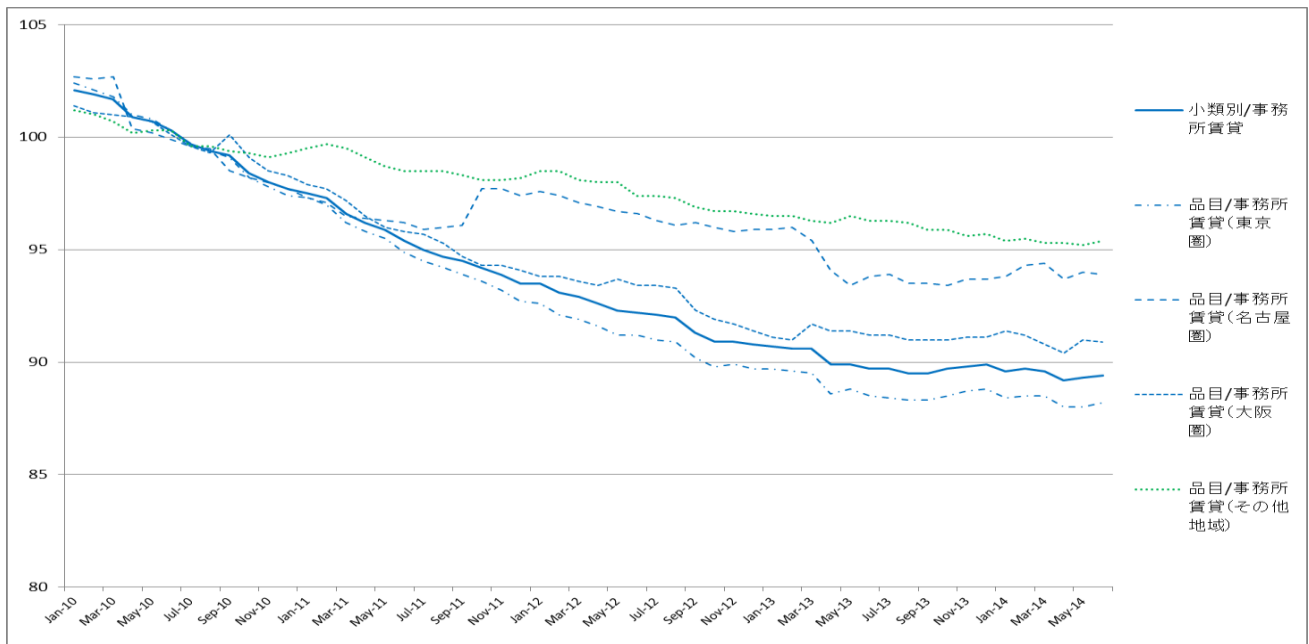
また、足元の動きとして、四半期の平均で見ると、26年第Ⅱ四半期では、「事務所賃貸」は89.3となり、前年同期比で△0.6%のマイナス、前期比で△0.4%と若干のマイナスであり、「その他の不動産賃貸」は99.3、前年同期比+0.5%のプラス、前期比では△0.0%のほぼ横ばいとなっている。

〔「不動産賃貸」の小類別の指数の推移(2010年平均=100)〕



「事務所賃貸」の指数の毎月の動きを圏域別に見たのが、次のグラフである。26年6月の指数は、東京圏では88.2、名古屋圏では93.9、大阪圏では90.9、その他地域では95.4となっている。ウエイトの高い東京圏が最も弱い動きとなっており、長らく低下の傾向が見られたが、このところ下げ止まりの動きが見られて来ている。また、東京圏に次いで、大阪圏が弱く、名古屋圏、その他地域の順で指数の低下の程度は小さい。

〔「事務所賃貸」の品目の指数の推移（2010年平均＝100）〕



また、各圏域毎の指数の動向を、平成22年以降、25年までの各年の平均値、そして直近の26年の各四半期の平均値の推移でみると、以下の通りとなる。

〔「不動産賃貸」の圏域毎の各年の平均値及び26年四半期の平均値の推移（2010年平均＝100）〕

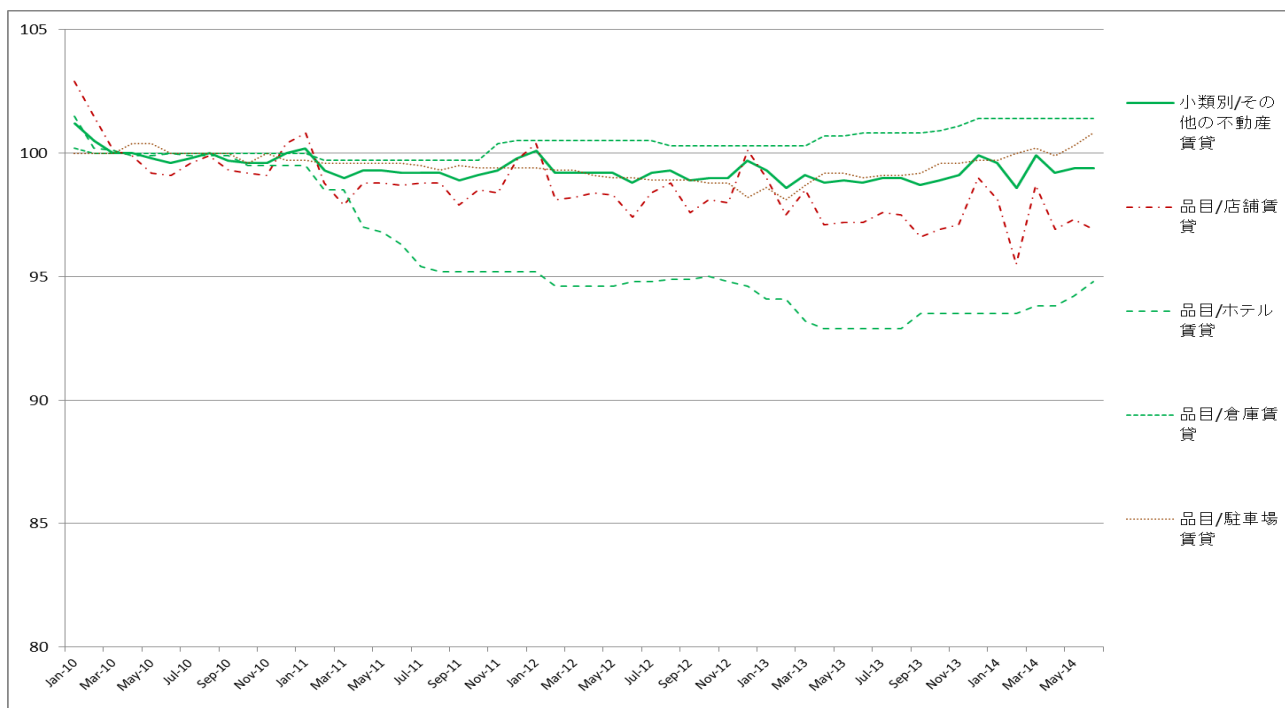
	22年	23年	24年	25年	26年 I	26年 II
東京圏	100.0	94.9	91.0	88.8	88.5	88.1
名古屋圏	100.0	96.7	96.6	94.2	94.2	93.9
大阪圏	100.0	95.8	93.0	91.2	91.1	90.8
その他地域	100.0	98.7	97.5	96.2	95.4	95.3

この「事務所賃貸」は次に述べるように新規ベースではなく、新規・継続の全てを対象とした価格指数であり、新規のみのものに比べると緩やかな動きになるものと思料するが、ストックベースでもこの4年程の間に東京圏では1割以上も下がっていたこととなる。

なお、この「事務所賃貸」については、平成22年（2010年）2月に「経年劣化に対する品質調整を導入」する旨の発表が日銀よりなされている<sup>3</sup>。そもそも「事務所賃貸」の指数は、日銀の発表資料によると、調査対象として選定した「オフィスビル1棟の賃料収入合計」を「稼働している賃貸床面積」で除して算出される「賃貸床面積当たりの平均賃料」を調査価格として採用しており、実際に支払われる賃料を調査対象としている他、新規・継続を問わず入居している全てのテナントの成約賃料を取り込んだものである。即ち、調査対象の大半を占める継続テナントについては、契約更改が2～5年ごとに行われ、その際に賃料改定がなされることから、オフィス賃貸市場の需給の変化が全テナントを対象としたストックベースの賃料に反映されるまでには一定の時間を要するとされている。一方、同一のオフィスを対象としていることから、短期的には「品質」に変化はないとみなすことは可能であろうが、長期間の継続調査では、築年数の経過に伴うビルの経年劣化（陳腐化）の影響も出てくるものであるとし、この経年劣化による品質の低下を加味する品質バイアスを補正しようとしたものである。その補正によって指数は従来の指数と比べて上方シフトすることとなり、その影響は、例えば、事務所賃貸（東京圏）で年率0.55%程度とされている。

次に、もう一つの「小類別」である「その他の不動産賃貸」をみる。なお、事務所賃貸の場合とは異なり、こちらの方では上述のような経年劣化に伴う品質調整はなされていない。

〔「その他の不動産賃貸」の品目の指数の推移（2010年平均＝100）〕



「その他の不動産賃貸」は、「店舗賃貸」「ホテル賃貸」「倉庫賃貸」「駐車場賃貸」の4品目で構成されている。「その他の不動産賃貸」の26年6月の指数は、99.4となっており、ほぼ横ばいで推移してきている。この点、「事務所賃貸」の動きとは異なる。

その他の不動産賃貸の各用途毎の動向をみると、26年6月の指数では、「倉庫賃貸」の値が最も高く、

<sup>3</sup> 「事務所賃貸」に関する経年劣化に対する品質調整の導入の報告書は、以下の日銀のHPをご参照。  
[https://www.boj.or.jp/research/brp/ron\\_2010/ron1002b.htm/](https://www.boj.or.jp/research/brp/ron_2010/ron1002b.htm/)

101.4 となっている。1 年前頃から若干値が高まり、推移している。なお、前年同月比をみると、昨年 4 月にプラスに転じ、その後、プラスが継続している。次に高いのが「駐車場賃貸」の 100.8 である。昨年 の後半頃から若干数値が上向きになってきている。次が「店舗賃貸」であり、毎月の変動幅がやや大 きいが、やや軟調に推移しており、上向きに転じたとは言い難い動きである。26 年 6 月の指数は 96.9 となっている。最も低いのは「ホテル賃貸」の 94.8 である。この 2、3 ヶ月はやや値が上昇してきてい るが、それまではやや軟調に推移していた。特に、平成 23 年（2011 年）4 月頃からの第 2 四半期には顕 著な低下が見られた。なお、前年同月比でみると、本年 3 月にプラスに転じたが、それまではマイナス が続いていた。

また、各用途毎の指数の動向を、平成 22 年以降、25 年までの各年の平均値、そして直近の 26 年の各 四半期の平均値の推移でみると、以下の通りとなる。

〔「その他の不動産賃貸」の用途毎の各年の平均値及び 26 年四半期の平均値の推移（2010 年平均＝100）〕

	22年	23年	24年	25年	26年 I	26年 II
店舗賃貸	100.0	98.8	98.5	97.6	97.4	97.0
ホテル賃貸	100.0	96.5	94.8	93.3	93.6	94.3
倉庫賃貸	100.0	99.9	100.4	100.7	101.4	101.4
駐車場賃貸	100.0	99.5	99.0	99.1	100.0	100.3

最後に、不動産賃貸ではないが、不動産に関係のある品目の動向をかいつまんで紹介する。

「専門サービス」の品目として挙げられているものの中では、「不動産鑑定評価」は、ほぼ横ばいで推 移している中で、本年に入った若干低下し、26 年 6 月では 98.7 となっている。「建築設計」「土木設計」 「測量」「地質調査」の指数は、各々 107.0、106.2、113.4、103.4 となっており、「地質調査」以外の各 品目では上昇のトレンドがみられていた。また、「地質調査」も本年 4 月からやや高まっている。「リー ス・レンタル」の品目としては、「土木・建設機械リース」が他の「リース」品目の中では最も高い 101.3 となっており（小類別「リース」の平均は 90.7）、また、「建設機械レンタル」も 109.6 と、2 年程前か らやや高い値となって推移している（「仮設資材レンタル」は前述のとおり）。

企業向けサービス価格指数は、全体として、ほぼ平成 22 年（2010 年）平均に近いところに戻ってい る。一方、不動産賃貸関係では、全体として、低下の傾向から横ばいの傾向になって来ているとみられ るが、他のサービス項目に比較すると低い水準にとどまっている。リーマン・ショックの影響に加え、 東日本大震災の発生など、この間の不動産市況を取り巻く状況には厳しいものがあったが、このところ の景況感の改善の動きの中で、空室率の改善などオフィス市況も回復しつつあり、土地・不動産という 資産が生み出す果実である賃料収入が全体としてどのように増えていくのかが、土地・不動産の魅力 を高め、その価値を安定化していく大事な要素であり、広くストック全体の動向を示すこのサービス価格 指数の動向も注視して行きたい。

（姫野 和弘）