

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*

李 潔

キーワード：SNA, 中国 GDP, 日本 GDP, 国内総生産, 帰属計算, 持ち家住宅サービス, 帰属家賃, 不動産業付加価値, 家計最終消費支出, 市場家賃アプローチ, コスト・アプローチ

目 次

1. はじめに
2. SNA に勧告される持ち家住宅サービスの推計
 - 2-1 GDP に持ち家住宅サービスの計上について
 - 2-2 帰属家賃に関する2つの推計方法
3. 日本における帰属家賃の推計
 - 3-1 平成12年基準改訂前の推計
 - 3-2 平成12年基準改訂後の推計
 - 3-3 推計方法変更前後の帰属家賃の比較
4. 中国における持ち家住宅サービスに関する推計
 - 4-1 SNA 導入初期の推計
 - 4-2 第1回経済センサス後の推計
5. GDP 統計からの日中比較
 - 5-1 供給側 GDP からの日中比較
 - 5-2 需要側 GDP からの日中比較
6. おわりに

1. はじめに

帰属計算 (imputation) は、国民経済計算 (SNA; System of National Accounts) の特有な概念であり、きわめて重要でありながら、もっとも議論が集中され、意見が分かれる部分でもある。近年、帰属計算の代表例の一つである FISIM (financial intermediation services indi-

rectly measured: 間接的に計測される金融仲介サービス) をめぐる熱い論争がその傍証のひとつであろう⁽¹⁾。一方、持ち家住宅 (owner-occupied dwellings) に対して賃貸住宅と同様に家賃が支払われるとみなして勘定に計上する、いわゆる帰属家賃 (imputed rents) は、SNA におけるもう一つのもっとも代表的な帰属計算であり、国内総生産 (GDP) に占める割合から見ても、金額的にもっとも大きい帰属計算である。

* 本稿は平成25年文部科学省科学研究費 (基盤研究C) 「中国 GDP 統計に関する現状と課題 —— 日本との比較 ——」 (代表者: 埼玉大学・李潔) (課題番号 23530247) による研究の一部である。

国内総生産の「生産」とは、基本的に市場向けに（他の経済主体に提供するために）行なわれる財貨・サービスの生産活動を指す。借家の賃貸料は、家計が住宅サービスを楽しむ対価としての支払で、当然ながらGDP統計における住宅賃貸業の付加価値や家計の消費支出に計上されるが、持ち家の場合は、家計が住宅サービスを楽しむが、他の経済主体に提供することではなく、実際には家賃の支払いが行なわれないことから、本来ならば、GDPの生産境界に含まれない。しかし、持ち家に住んでいた人同士が家を借りあうという場合を考えると、それまでに比べて消費生活が向上することでもないのに、消費支出が増え、したがってGDPが増加してしまうという不合理が発生する。また、持ち家比率が国によって大きく異なり、GDPに賃貸住宅サービスが含まれるが、持ち家住宅サービスが含まれないということになれば、経済規模の国際比較という、GDPのもっとも重要な機能の一つを失いかねない。そこで、国民経済計算では、持ち家に居住している場合には、その所有者（家計）が賃貸住宅サービスを提供する不動産業者と同様に持ち家住宅サービスを産出し、自分に家賃を支払ってそれを消費するとみなして、家賃の推計額を不動産業の産出額（その一部を不動産業の付加価値として計上）と家計最終消費支出の両方に計上し、こうした問題の発生を回避している。これを帰属家賃と呼ぶ。

実際に市場で行なわれていない取引をあたかも行なわれたかのようにみなして擬制的取引計算を行なう帰属は、その結果の大きさが推計方法に大きく依存するという共通の問題がある。FISIMはそうであり、本稿で取り上げる帰属家賃の推計にも同様な問題が孕んでいると思われる。

実際、内閣府が2005年に行なわれた2000年基準（平成12年基準）改訂の際に、帰属家賃の推計方法に見直しが行なわれ、そのため、2003年の当期価格表示不動産業付加価値が69.15兆円（GDP全体の14%を占める）⁽²⁾から59.64兆円（GDP全体の12.2%を占める）⁽³⁾に、16%ほどの下方修正を行なったことがある。

一方、中国も2004年に実施された第1回経済

センサスの後に、GDP改訂とともに帰属家賃の推計方法が見直され、2003年の当期価格表示不動産業付加価値が2,378億元（GDP全体の2%を占め、為替レート換算で約3.33兆円に相当）⁽⁴⁾から6,173億元⁽⁵⁾（GDPの4.5%を占め、為替レート換算で約8.64兆円）に、2.6倍の上方修正を行なったことがある。

不動産業の産出とは、ほとんど持ち家を含む住宅サービスのことである。一人当たり住宅面積は、日本（40.1m²）が中国（都市部25.3m²、農村部27.2m²）の1.47～1.58倍であるが、改訂前の不動産業付加価値は、日本（69.15兆円）が中国（約3.33兆円）の20倍で、一人当たりベースでは中国の約200倍になる。これは中国の住宅サービスが深刻に過小評価されていたことを示唆されるが、日中とも2005年末までこの改訂前の推計値を公表し続けていた。一方、この時期は、中国GDPが過大推計（水増し）されているのではないかと、世界中の学術界からマスコミまで広く疑問視されていた時期でもあった⁽⁶⁾。

SNAは国際比較を主要目的のひとつとして定められる国際基準であるが、この高度な加工統計は、当然ながら作成国のさまざまな実情や既存統計に全面に依存される。実際、日本と中国はGDPにおける持ち家住宅サービスに対する帰属計算の推計が全く異なるアプローチによっている。

本稿では、まず、SNAにおける持ち家の住宅サービスをGDPに計上する妥当性に関する議論の整理および、SNAで勧告される帰属家賃の推計方法についての検討を行ない、その後、日本と中国が実際に行なわれている帰属家賃の推計方法を考察し、さらに、実際の統計データからGDPにおける持ち家住宅サービスに関連する両国の比較を行なう。そこで、中国における持ち家住宅サービスの推計方法は、住宅市場が自由化されていなかった改革開放の初期には止むを得ないことにしても、持ち家率が8割以上といわれる今日でも、その推計方法は本質的に変更していないことを問題点として提起する。

こうした考察から、中国における帰属家賃の推計方法を今後変更すれば、それに伴い、GDPの

さらなる上方修正の可能性があることを示唆される。

2. SNA に勧告される持ち家住宅サービスの推計

2-1 GDP に持ち家住宅サービスの計上について

SNA では「第三者基準」に基づいて「他人に代わってやってもらえる活動」かどうかによって「一般的な生産の境界」が定義され、さらに一般的な生産の境界に含まれる活動のうち、市場向けに（他の経済主体に提供するために）行なわれる財貨・サービスの生産活動が基本的に「体系」内の生産境界と定義されている。

一方、他の経済主体に提供せず、家計自身が生産し、消費する持ち家住宅サービスについては、SNA マニュアルでは次のように定義されている。

「自分が住んでいる住居を所有している個人は、その所有者が属する家計によって消費される住宅サービスを生産する非法人企業を所有しているものとして取り扱われる。生産された住宅サービスは、同じ大きさ、質および型の住宅設備に対して市場において支払われるであろう賃貸サービス料の価額と等しいものと見なされる。住宅サービスの帰属価額は、その所有者の最終消費支出として記録される」。 (1993SNA, 9.58 段より)

つまり、自己勘定サービス生産の例外的な扱いとされている。これについてマニュアルでは「持ち家居住者による自己最終消費のための住宅サービスの生産は常に国民経済計算における生産の境界の中に含まれてきたが、そのことは自己勘定サービス生産を一般的に除外することの例外となっている」(1993SNA, 6.29 段より)と明記されている。

自己勘定活動を計上することは、市場の需要と供給に同金額を付け加えることから、不均衡の測定と分析に役に立たず、また、景気動向の把握に

有害だという強い批判が従来存在するが、SNA は持ち家の住宅サービスを「例外」に生産の境界に含まれる理由として、次のように提示されている。

「賃貸住宅に対する持家住宅の比率は各国間で、さらにひとつの国の中でも短期間についてさえ大きく異なることがあり、したがって、住宅サービスの生産と消費の国際比較および時間比較は、自己勘定住宅サービスの価額について帰属が行なわれないならば、歪められたものとなる」。 (1993SNA, 6.29 段より)

ここでは GDP の国際比較や経済成長に関する分析には、持ち家住宅サービスの帰属計算が必要不可欠であることを明確している。

2-2 帰属家賃に関する 2 つの推計方法

他の経済主体に提供されない持ち家住宅サービスには、当然ながら市場価格が存在しない。その帰属計算について SNA では次のような市場価格アプローチが勧告されている。

「よく組織化された賃貸住宅市場がほとんどの国において存在するので、自己勘定住宅サービスの産出は、自己勘定において生産される財貨やサービスについて採用される一般的評価原則に沿って、市場で販売される同じ種類のサービスの価格を用いて評価することができる。換言すれば、持家居住者によって生産される住宅サービスの産出は、住宅それ自体の規模や質とともに、所在地、近隣の快適さ等のような要素をも考慮して、同じ居住施設に賃借する場合に支払うと考えられる推定家賃によって評価する。同じ計数を家計最終消費支出の下に記録する」。 (1993SNA, 6.89 段より)

持ち家住宅サービスの帰属計算に限定しないが、この市場価格アプローチを採用する場合の一般的な前提条件として次のように挙げている。

「評価目的のために用いることができるような信頼できる市場価格の計算を可能とするのに十分な数量で、同じ種類の財貨・サービスが市場において実際に売買されていなければならない」(1993SNA, 6.85段より)

これらの条件を満たさない場合、自己最終使用のために生産される産出を測定するセカンドベストの方法として、コスト・アプローチが勧告されている。

「信頼できる市場価格が得られない場合には、自己使用のために生産される財貨・サービスの価額はその生産費用の合計、すなわち、以下のもの(中間消費、雇用人報酬、固定資本減耗、生産に課されるその他の税[マイナス補助金])の合計に等しいとする、というセカンドベストの方法が使用されねばならない」。(1993SNA, 6.85段より)

日本を含め、主要国は基本的に前者の市場家賃アプローチが採用されているが、中国は現時点ではまだ後者のコスト・アプローチによって持ち家住宅サービスの推計が行なわれている。

3. 日本における帰属家賃の推計

第1節のはじめにも述べたように、日本の持ち家住宅に対する帰属家賃の推計方法が2005年に行なわれた平成12年基準改訂の際に見直された。

3-1 平成12年基準改訂前の推計

それまで長年に利用されてきた推計方法とは非常にシンプルな市場家賃アプローチであった⁷⁾。

まず、賃貸住宅と持ち家住宅を一括して、住宅賃貸料(総家賃)を1m²当たり全国平均家賃×総床面積で求め、次に、それを持ち家床面積比率で案分することによって持ち家の帰属家賃を算出する。その際の平均家賃や総床面積および持ち家床面積の統計は「住宅・土地統計調査」が利用される。

さらに、基準年以外については、全国平均家賃を「消費者物価指数」に、総床面積および持ち家床面積を「建築物着工統計」等により各年次や四半期の補間・延長推計が行なわれる。

従来この推計方法について、荒井(2005)では、借り家が多く都会に集中され、持ち家が地方に広く分布されている事実を明示し、その推定家賃にさまざまな属性の違いを考慮しておらず、全国平均の貸家家賃を用いることは、大都市中心部に多くあり、相対的に戸当たり面積の狭い賃貸住宅の割高な単位面積当たり家賃を、地方に多くあり、軒当たり面積の広い持ち家に適用することになり、結果的に持ち家の帰属家賃を過大評価することにつながると指摘される。また、県民経済計算では、都道府県ごとに推計を行なうことで、国の方法を踏襲し、各都道府県の平均家賃を使うと、結果として、その帰属家賃の集計値が国民経済計算より小さくなる⁸⁾。

3-2 平成12年基準改訂後の推計

こうした問題点を踏まえて、「国民経済計算調査会議基準改定課題検討委員会」は2005年2月25日に、平成12年基準改訂に合わせ、国民経済計算における持ち家住宅サービス推計方法の見直しを決定した。それを受け、住宅賃貸料のうち、持ち家の帰属家賃分については、全国一本でなく、都道府県ごとに行ない、さらに、国民経済計算、県民経済計算とも、住宅を建築構造(木造・非木造)別、建築時期別に推計を行なうようになった⁹⁾。

しかし、荒井(2005)にも指摘されるように「同一都道府県内において小規模貸家が利便性の高い県庁所在地等に偏在する等により、都道府県で区分したとしても、なお過大推計の可能性は否定し切れない」ことや、同じ政府統計である「産業連関表」における帰属家賃の推計方法との整合性などの問題がなお残されている。

同委員会は「長期的には、他の選択肢として、個票データを用いた回帰分析を行なうことなどによりベンチマーク時点における帰属家賃をより精緻に推計することも望ましい」と将来指針として

展望したが、2011 年に行なわれた平成 17 年基準改訂の際に新たな見直しが行なわれなかった。

3-3 推計方法変更前後の帰属家賃の比較

表 1 は推計方法の変更前後に関する「持ち家の帰属家賃」の比較を示したものである。推計方法の見直しが 2005 年末に行なわれたため、その前に公表された『国民経済計算年報 平成 17 年版』には改訂前の数値が示されている。同年報の対象年はその 2 年前の 2003 年である。平成 18 年版以後の国民経済計算年報は推計方法の見直しが行なわれた後の数値である。

まず、改訂前の推定値を見ると、「持ち家の帰属家賃」は 1980 年の 15.9 兆円から 2003 年の 52.7 兆円へと実に 3.3 倍の増加である。同期間 GDP の 2.1 倍増よりかなり大きい。また、次頁図 1 に示されるように、1985 年と 1988 年を除けば、GDP 成長率より当期価格表示「持ち家の帰属家賃」成長率のほうがかなり高い。総務省統計局統計調査部国勢統計課「住宅・土地統計調査報

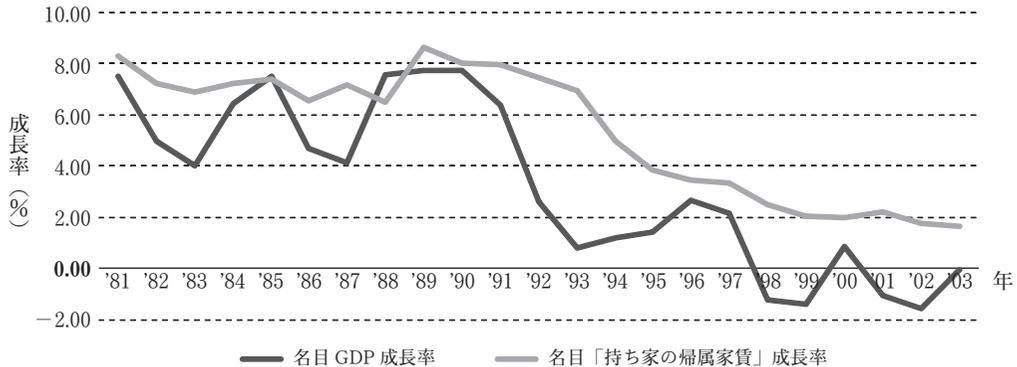
告」によると、1983 年の持ち家数は 21,650 軒で、2003 年は 28,666 軒という微増の状況から、「持ち家の帰属家賃」の 3.3 倍増のうち、持ち家面積の増加による寄与は非常に限定的なものと示唆される。つまり、増加のほとんどはその推計に使われる「推定家賃」によるものである。前にも述べたように改訂前の推定家賃は「1 m² 当たり全国平均家賃」の一本で行なわれていたため、持ち家住宅率のもっとも低く、全国借家数の 16.4% を占める東京のような大都市の賃貸家賃は推計値に大きく寄与することになる。GDP 成長率よりも、都市の家賃が大きく上昇したため、それを「推定家賃」として、地方に多くある、1 軒当たり相対的に広い持ち家の面積に掛けて、擬制的に家計の住宅サービスに対する支出と計上し、それを「家計最終消費支出」に占める割合は 1980 年の 12.2% から、2003 年の 19.1% までに上昇してきた。また、対 GDP 比から見ても、1980 年の 6.6% から 2003 年の 10.6% までに上昇し、言い換えれば、2000 年以後 GDP の 1 割は、マイホームに住んで

表 1 日本推計方法変更前後の帰属家賃の比較

年	持ち家の帰属家賃 (単位: 10 億円)		対「家計最終消費 支出」の比 (%)		対 GDP の比 (%)	
	改訂前	改訂後	改訂前	改訂後	改訂前	改訂後
1980	15,903		12.2		6.6	
1985	22,716		13.1		7.0	
1990	32,401		14.0		7.4	
1994	42,173	33,661	15.7	12.8	8.6	6.9
1995	43,785	35,559	16.1	13.3	8.8	7.2
1996	45,289	37,476	16.3	13.7	8.9	7.5
1997	46,798	39,499	16.5	14.2	9.0	7.7
1998	47,955	41,078	17.0	14.9	9.3	8.2
1999	48,941	41,866	17.5	15.1	9.6	8.5
2000	49,910	42,773	17.8	15.4	9.8	8.5
2001	50,998	43,616	18.2	15.7	10.1	8.8
2002	51,878	44,202	18.7	16.0	10.4	9.0
2003	52,719	44,754	19.1	16.2	10.6	9.1
2009		46,724		16.9		10.1
2010		46,729		16.7		9.8

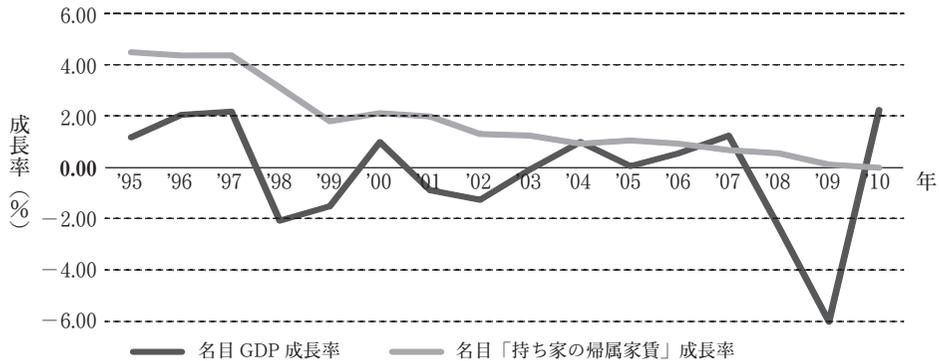
出所：改訂前の数値は『国民経済計算年報 平成 17 年版』「1. 国内総生産（支出側，名目）」より、改訂後の 2003 年までは『国民経済計算年報 平成 18 年版』、改訂後の 2010 年は『国民経済計算年報 平成 24 年版』より。ただし、他の年との比較可能性を考慮し、2010 年 GDP は「(参考) 国内総生産（支出側）(除く FISIM)」の数値を利用した。

図1 日本改訂前の GDP と「持ち家の帰属家賃」の成長率



出所：『国民経済計算年報 平成17年版』「1. 国内総生産（支出側，名目）」より算出作成

図2 日本改訂後の GDP と「持ち家の帰属家賃」の成長率



出所：『国民経済計算年報 平成24年版』「1. 国内総生産（支出側，名目）」より算出作成

いるだけで生まれていることになる。

表1の改訂後の推定値を見ると、推計方法の見直しが行なわれた前のそれと比べ、いずれの年も大幅な下方修正を行なったことが分かる。2003年「持ち家の帰属家賃」は52.7兆円から、44.8兆円に改訂され、15%の下方修正となる。同年の「家計最終消費支出」に占める「持ち家の帰属家賃」の割合は16.2%に、対GDP比も1割を切って9.1%に下方修正された。時系列の推移を図2から見ると、1995-2010年は当期価格表示GDPベースでは、平均としてマイナス成長であるが、「持ち家の帰属家賃」は一貫してプラス成長してきた。そのため、「持ち家の帰属家賃」対GDP比は1994年の6.9%から、2010年の9.8%に上昇し、改訂前の2000年水準、つまりGDPの1割

に近づいてきた。

4. 中国における持ち家住宅サービスに関する推計

中国では、計画経済期に物的生産物バランス体系(MPS; A System of Material Product Balances)に準拠して国民所得統計が作成されていたことはよく知られている。中央計画経済から社会主義市場経済への移行は、MPSベースの国民経済計算統計がSNAベースの統計へ移行するプロセスでもあった。SNA概念のGDP推計は1985年から始まった。当初、消費や設備投資といった需要側の経済状況を捉える支出側のGDP推計が行なわれず、産業別付加価値の推計のみで

あった。また、初期段階では、推計方法として、物的部門については基本的に MPS ベースの国民所得生産勘定のデータから調整する形で推計し、また、非物的部門については主に給料や就業者統計によってその付加価値の推計を行なったが、1992年には MPS ベースの国民経済計算統計を完全に放棄したため、その以降、第1次産業と第2次産業は基本的に生産アプローチ、第三次産業は所得アプローチに基づいてその付加価値推計を行なった。さらに1993年から支出側の GDP 推計も行なわれるようになった⁽¹⁰⁾。

4-1 SNA 導入初期の推計

SNA は基本的に先進的な市場経済から生まれた国民勘定体系であり、これらの国々には「よく組織化された賃貸住宅市場がほとんどの国において存在する」が、GDP 推計を開始した1985年頃の中国にはまだ賃貸住宅市場がほとんど存在していなかった。計画経済期から長い間、福祉型の住宅は、これまで自由な売買はできなかったが、無期限で、定年や死亡と関係なしに本人及び家族が住み続けることができた。そのため、中国 GDP における持ち家の帰属家賃だけでなく、住宅サービス全体がコスト・アプローチによって推計されてきた。

コスト・アプローチは本来、その産出にかかる中間消費、雇用人報酬、固定資本減耗、生産に課されるその他の税（マイナス補助金）の合計に等しいであるが、中国の持ち家帰属家賃の推計には住宅ストックに対する固定資本減耗の部分のみが含まれ、それ以外のコストが考慮されていない。つまり、中国の持ち家住宅サービスは、その持ち家住宅の帰属減耗額に等しい。

住宅の属性を大きく農村部住宅と都市部住宅に分け、2004年までそれぞれの次の計算式によって算出されていた⁽¹¹⁾。

- ① 農村部家計持ち家住宅サービス産出額
 = 農村部家計持ち家住宅サービス業付加価値
 = 農村部家計持ち家の帰属減耗額

$$= \text{部屋当たりの年末平均価値} \times \text{年末世帯平均部屋保有数} \times \text{農村世帯数}$$

農村部家計住宅ストック推計値

$$\times 2\% \text{ (減価償却率)}$$

- ② 都市部家計持ち家住宅サービス産出額

$$= \text{都市部家計持ち家住宅サービス業付加価値} \\ = \text{都市部家計持ち家の帰属減耗額}$$

$$= \text{私有住宅の平米当たり工事費} \times \text{都市私有住宅建築面積}$$

都市部家計住宅ストック推計値

$$\times 4\% \text{ (減価償却率)}$$

ここでは、農村部の部屋の価値にその保有数を掛け合せたり、都市部の住宅面積に平均建設費を掛け合わせるによって家計住宅ストックの合計評価額を導き、それぞれの減耗率を用いて、家計住宅固定資産の帰属減耗額を算出し、それを家計住宅サービス産出額（あるいはその付加価値）とする。この推計方法では、中間消費などのコストが含まれていないことだけでなく、国民経済計算の原則によれば、固定資本減耗は当期市場価格に再評価した固定資産価値額に基づいて測定されるべきであるが、現行の家計住宅ストックの評価額は取得費用価格によって推計されているため、過小評価の可能性がある。また、住宅賃貸料に含まれる土地の費用も考慮されていない。さらに推計に利用される減耗率が低すぎるとの指摘もある。

中国の持ち家住宅サービス業の付加価値（あるいは産出額）に関する統計データがほとんど公表されていないため、表2に第1回経済センサスまでの計算式によって推計された持ち家住宅サービスを含む、不動産業全体の付加価値とその GDP に占めるシェアを示している。期間を通して不動産業の付加価値は大きく上昇したが、為替レートに換算された日本円表示の金額から見ると、同期間の日本の20分の1以下であり、また、GDP に占めるシェアがわずか2%前後で、非常に低いことがわかる。

表 2 中国第 1 回経済センサス前の不動産業付加価値推計値

年	当期価格表示不動産業付加価値		対 GDP 比 (%)	(参考) 為替レート (1 元につき円)
	(億円)	(10 億円)		
1990	325	979	1.8	30.1
1991	368	930	1.7	25.3
1992	521	1,195	2.0	22.9
1993	641	1,232	1.8	19.2
1994	870	1,032	1.9	11.9
1995	1,059	1,186	1.8	11.2
1996	1,149	1,505	1.7	13.1
1997	1,259	1,835	1.7	14.6
1998	1,453	2,288	1.9	15.8
1999	1,528	2,096	1.9	13.7
2000	1,690	2,199	1.9	13.0
2001	1,885	2,770	1.9	14.7
2002	2,098	3,168	2.0	15.1
2003	2,378	3,327	2.0	14.0

出所：1998-2005 年版『中国統計年鑑』「3-5 第三産業増加値」と「3-1 国内生産総値」より算出作成

中国 GDP 統計における持ち家住宅サービスの過小推計の問題を最も早く提起したのは世界銀行であった。

1990 年代に世界銀行は中国の公式 GDP を過小推計しているとし、『中国の一人当たり GNP』と題するドキュメントの中で⁽¹²⁾、中国公式 GDP を 3 割以上の上方調整を行ない、その調整値を持って、世界銀行の統計として公表し続けた。その調整項目のうち、住宅サービスの過小推計の問題も含まれている。世界銀行は中国住宅サービスの推計に使用される①カテゴリー別の住宅面積、②平米当たり住宅賃貸料の近似値として利用されている住宅の資本減耗推計値の両方に過小評価の問題があると指摘した。後者については建設コストの推計値と資本減耗率のいずれも過小評価とし、さらに、前者の住宅面積の調査カバレッジが不十分と指摘する上に、その統計の捕捉率が住宅全体の 2/3~3/4 の間と仮定し、各要素を合わせて、中国の住宅サービスの推計値を 40% の上方修正を行なった。

世界銀行による GDP の上方調整に対して、中国国家統計局は 1999 年にその各調整項目について逐次反論を行なった上に、上方調整の取り止め

要請を提出した。しかし、その反論のうち、住宅サービスの過小推計の問題だけにはなにも触れなかった⁽¹³⁾。

その後、国家統計局国民経済計算担当の責任者である許憲春による中国 GDP 関連のいくつかの論考の中で住宅サービスの推計問題が言及されてきた。許 (2000b)、XU (2002) と許 (2004) では、最初に取り上げられている問題点としていずれも住宅サービスのことであり、それが中国 GDP 過小推計の最重要な原因であると示唆される。これらの論考では、現行の GDP 推計には住宅サービスの一部しか対象としておらず、推計カバレッジの不十分さが認め、その推計方法にも問題があることが言及される。さらに 1996 年の都市部住宅サービスを対象に①市場家賃アプローチ、②現行推計方法に対する改善コスト・アプローチを使って推計しなおし、住宅サービスの付加価値が GDP 中に占めるシェアが公表値よりそれぞれ 4.7% と 1.8% 高くなるというシミュレーションの結果が示された⁽¹⁴⁾。

表 2 に示されるように、1996 年不動産業の付加価値が GDP 中に占めるシェアは 1.7% であることから、同シミュレーションは、市場家賃アプ

ローチでは GDP 中に占めるシェアが 6.4%，改善コスト・アプローチでは 3.5%になることがわかる。

これらの論考から，国家統計局自身が現行コスト・アプローチの問題点を意識し，市場アプローチの導入を念頭においていることを読み取ることができる。

4-2 第 1 回経済センサス後の推計

2004 年末日を基準日として，2005 年の前半を中心に，1,300 万余の人員（調査員 300 万余，その他 1,000 万余）を動員して，中国初の経済センサスが実施された。経済センサスの結果を踏まえて，2004 年 GDP は 16.8% 上方修正され，その修正の 92.6% は第三次産業によるものであった。

不動産業の付加価値も大きく上方修正され，その細分類のデータが経済センサス対象年に限定するが，初めて公表された。表 3 から不動産業の付加価値が大きく上方修正され，GDP 中に占めるシェアがセンサス前の約 2% から 4.5% に上昇したことが読み取れる。また，家計持ち家住宅サービスの付加価値は不動産業全体の付加価値の大半を占めていることも示されている。

のちに公表された『中国経済普查年度国内総生産推計方法（和訳：中国経済センサス年 GDP の推計方法）』（中国統計出版社，2007 年出版）には，経済センサス年の家計持ち家住宅サービスの推計方法を記述している。それによると，持ち家住宅サービスには，家計によって提供される賃貸

住宅も含めて次のコスト・アプローチによって一括して算出される。カテゴリーは大きく都市部と農村部に分かれる。

$$\begin{aligned} & \textcircled{1} \text{ 都市部家計持ち家住宅サービス業産出額} \\ & = \text{修理維持費} + \text{管理費} + \text{持ち家の帰属減耗額} \\ & \text{そのうち，} \\ & \quad \text{持ち家の帰属減耗額} \\ & = \text{都市部家計持ち家住宅の推計額} \times 2\% \text{（減価償却率）} \\ & = \{ (\text{都市部一人当たり住宅建築面積} \times \text{都市部年平均人口} \times \text{都市部住宅単位当たり工事費}) \\ & \quad \underbrace{\hspace{10em}}_{\text{都市部住宅ストック推計値}} \\ & \quad \times (\text{旧有私有住宅比率} + \text{住宅改革私有住宅比率} \\ & \quad \quad + \text{商品私有住宅比率} + \text{賃貸私有住宅比率}) \} \\ & \quad \underbrace{\hspace{10em}}_{\text{都市部私有住宅比率}} \\ & \quad \times 2\% \text{（減価償却率）} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \textcircled{2} \text{ 農村部家計持ち家住宅サービス業産出額} \\ & = \text{修理維持費} + \text{持ち家の帰属減耗額} \\ & \text{そのうち，} \\ & \quad \text{持ち家の帰属減耗額} \\ & = \text{農村部家計持ち家住宅の推計額} \times 3\% \text{（減価償却率）} \\ & = \{ (\text{農村部一人当たり住宅面積} \times \text{農村部年平均人口}) \times \text{農村部住宅面積単位当たり工事費} \} \\ & \quad \underbrace{\hspace{10em}}_{\text{農村部住宅ストック推計値}} \end{aligned}$$

表 3 中国 2004 年不動産業付加価値の内訳

	当期価格表示付加価値		対 GDP 比 (%)
	(億元)	(10 億円)	
第三次産業	64,561	84,337	40.4
不動産業	7,174	9,372	4.5
不動産開発管理業	2,221	2,901	1.4
プロパティマネジメント	398	519	0.2
不動産仲介サービス業	164	214	0.1
その他の不動産業	331	433	0.2
持ち家住宅サービス業	4,061	5,305	2.5

出所：『中国国内生产总值核算历史资料（1952—2004）』『第一次全国经济普查年度（2004 年）分行业增加值及构成』より

×3%（減価償却率）

③ 家計持ち家住宅サービス業付加価値
 =都市部家計持ち家の帰属減耗額+農村部家
 計持ち家の帰属減耗額

④ 固定価格表示の家計持ち家住宅サービス業
 付加価値
 =当期価格表示の家計持ち家住宅サービス業
 付加価値÷固定資産投資価格指数

つまり、従来の推計方法との違いとして、家計持ち家住宅サービス業の産出額については、従来では、持ち家の帰属減耗額のみで対応したが、センサス後、都市部に修理維持費と管理費、農村部に修理維持費を計上するようになった。しかし、持ち家住宅サービスの付加価値については、従来の通りの帰属減耗額のみで、労働者報酬、生産税⁽¹⁵⁾ および営業余剰はいずれもゼロとする。また、帰属減耗額を推計する際に、従来では、都市部は4%、農村部は2%の減耗率が使用されたが、都市部の住宅は農村部より良質で、使用年数が長いはずという理由から、推計の際に使用された帰属減耗率が、都市部は2%、農村部は3%に変更された。

持ち家住宅サービスの推計に市場家賃アプローチを利用せず、コスト・アプローチによる代用は、計画経済の余韻が色濃く残された1980年代の後半にはやむを得ないことであった。1988年に、土地制度の抜本的な見直しが行なわれ、土地使用権を独立の権利として譲渡可能とし、その後、土地使用権の払い下げ、転売等の関係規定も整備された。さらに1998年以降、内需拡大の一環として、政府や国有企業による福祉住宅制度を廃止し、新たに住宅金融制度を整備し、個人の住宅購入を促進する改革が行なわれた⁽¹⁶⁾。

しかし、第1回経済センサス後の持ち家サービスの推計には、カバレッジ不十分の問題が改善されたが、推計方法として、従来のコスト・アプローチについての微修正に止まり、市場家賃アプローチの導入に踏み込むことはしなかった。さらに

2008年行なわれた第2回経済センサスの後もこの推計方法の見直しが見送られた。

5. GDP 統計からの日中比較

GDP 統計は大きく、「民間最終消費」、「政府最終消費」、「固定資本形成」、「在庫純増」や「財貨・サービスの純輸出」といった需要側の経済状況を捉える「国内総生産（支出側）」（旧称：国内総支出）と、財貨・サービスの生産活動によって形成される各産業や公的部門の付加価値から構成される供給側の経済状況を捉える「国内総生産（生産側）」という2つの部分からなる。

日本は従来、需要側 GDP がより重要視され、四半期 GDP 速報統計は需要側のみとなっており、また、年次ベースの GDP 統計も「国内総生産（支出側）」を基準値とし、支出系列と生産系列の推計に生じる食い違いである「統計上の不突合」を「国内総生産（生産側）」に計上することになっている。

一方、MPS ベースの国民経済計算から出発した中国の GDP 統計は、これまで一貫して財貨・サービスの生産活動によって形成される付加価値の推計を中心としてきた。GDP を推計し始めた初期段階では、生産（または所得）アプローチによる付加価値推計のみであった。それは報告ベースの統計が主に供給側のものであったという既存統計の制約を受ける面が大きかったが、当時のマクロ経済分析と政策立案にとって、需要側より、供給側に対する関心が高かったことも要因の1つであった。需要側の GDP 統計は1993年から推計し始めたが、公表する需要項目が粗く、近年、ようやく詳細な項目を公表するようになった⁽¹⁷⁾。

以下では、それぞれ供給側と需要側の GDP 統計から、持ち家住宅サービス業の付加価値や家計による住宅サービスに対する最終消費支出について日中の比較を行なう。

5-1 供給側 GDP からの日中比較

まず、中国が比較的詳細な公表項目のある供給側 GDP から、持ち家住宅サービス業を含む不

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

動産の付加価値について日中比較をしてみよう。表 4 は日本と中国のそれぞれの最新時点の公表値 GDP と不動産業付加価値の比較を示している。ただし、日本については、最新の 2005 年基準改訂は 2001 年までしか遡及改訂していないため、それ以前のデータは 2000 年基準のデータを利用する。

日本の GDP 統計における「不動産業」は「住宅賃貸業」と「その他の不動産業」の 2 部門から構成され、そのうち、「住宅賃貸業」に賃貸住宅と持ち家住宅を含むが、その詳細の内訳が公表されていない。3 節で言及したように賃貸住宅と持ち家住宅を一括して「平均家賃×床面積」で総家賃が算出され、また、総務省「平成 20 年住宅・

土地統計調査」によると、軒数ベースで持ち家住宅比率は 61.1% であるが、軒当たり持ち家の面積が広く、面積ベースの持ち家住宅比率は 8 割を超えることから、「住宅賃貸業」のうち、約 8 割が帰属家賃である。また、「住宅賃貸業」の付加価値対「不動産業」の比率は 2011 年では 87.5% を占め、そのうち、持ち家住宅サービス業対「不動産業」の比率は約 7 割と推測される。

一方、中国については第 1 回経済センサス後、トレンド偏差法に基づく GDP の遡及改訂が行なわれ、表 4 はその改訂後の結果を為替レートによって円換算したものである。中国の「不動産業付加価値」の内訳に関する公表は、第 1 回経済センサスの時のみであった。表 3 から、2004 年では

表 4 日中 GDP (生産側) と不動産業付加価値の比較

年	当期価格表示 国内総生産		当期価格表示 不動産業付加価値			名目成長率		対 GDP 比		(参考) 為替レート (1 元に つき円)
	日本* (兆円)	中国 (兆円)	日本 (10 億円)	中国 (億元)	中国 (10 億円)	日本 (%)	中国 (%)	日本* (%)	中国 (%)	
1980	245	61	21,818	96	1,286			8.9	2.1	133.4
1985	324	72	30,728	215	1,728	7.1	17.4	9.5	2.4	80.3
1990	439	56	43,051	662	1,993	7.0	25.2	9.8	3.5	30.1
1995	491	68	53,757	2,354	2,638	4.5	28.9	11.0	3.9	11.2
1996	502	93	55,090	2,618	3,428	1.2	5.4	11.0	3.7	13.1
1997	511	115	56,335	2,921	4,258	1.1	5.6	11.0	3.7	14.6
1998	502	133	56,592	3,434	5,410	0.2	8.4	11.3	4.1	15.8
1999	497	123	56,662	3,682	5,048	0.1	3.5	11.4	4.1	13.7
2000	500	129	57,864	4,149	5,398	1.1	6.2	11.6	4.2	13.0
2001	501	161	53,964	4,715	6,926	-3.4	6.6	10.8	4.3	14.7
2002	496	182	53,517	5,346	8,072	-0.4	6.5	10.8	4.4	15.1
2003	496	190	53,576	6,173	8,637	0.1	7.5	10.8	4.5	14.0
2004	500	209	53,788	7,174	9,372	0.2	7.8	10.7	4.5	13.1
2005	503	248	54,042	8,516	11,434	0.2	9.0	10.8	4.6	13.4
2006	506	315	55,365	10,370	15,124	1.2	10.3	10.9	4.8	14.6
2007	512	411	55,721	13,810	21,367	0.3	15.4	10.9	5.2	15.5
2008	499	466	56,013	14,739	21,859	0.3	3.3	11.2	4.7	14.8
2009	469	467	56,879	18,655	25,560	0.8	12.5	12.1	5.5	13.7
2010	481	519	56,890	22,782	28,877	0.0	10.5	11.8	5.6	12.9
2011	471	583	56,728	26,708	32,952	-0.1	8.3	12.0	5.6	12.3

出所：日本については、2001 年以後は『国民経済計算年報 平成 25 年版』(2005 年基準・1993SNA)「経済活動別国内総生産(名目)」より、1980-2000 年のデータは『国民経済計算年報 平成 23 年版』(2000 年基準・1993SNA)「経済活動別国内総生産(名目)」より作成、中国については 2012 年版『中国統計年鑑』「2-1 国内生产总值」と「2-6 第三产业增加值」より算出作成。

注* 日本 GDP は「国内総生産(不突合を含まず)」を利用。

「持ち家住宅サービス業」の付加価値対「不動産業」の比率は56.6%で、日本より若干低いことがわかる。

表4から、中国改訂後の当期価格表示の不動産業付加価値は、表2の第1回経済センサス前の推計値より、2003年では2.6倍とかなり大きな上方修正となった。また、人民元表示時系列の推移を見ると、不動産業の名目成長率は特に1980年から1990年代の後半まで年平均二桁という驚異な成長となっており、1980-2011年の30年間で当期価格表示不動産業付加価値は277倍と大きく膨らんできた。

一方、為替レートで換算された円表示で日本と比較すると、1980年では、GDP全体で日本は中国の4.6倍であるが、そのうち、不動産業付加価値は中国の17倍である。その30年後、中国の不動産業が大きく膨らんだ後でも、2011年では、GDP全体で中国のほうが大きい、不動産業の付加価値は依然として日本が大きく中国の1.7倍である。また、不動産業付加価値対GDP比から見ると、日本は1980年の8.9%から、2011年の12%に上昇し、中国は1980年代2%台で、90年代3%台、2000年入って4%台、ここ数年でようやく5%台になり、大きく上昇してきた。しかし、内閣府公表の最早の「経済活動別国内総生産（名目）」は1970年からであるが、その不動産業付加

価値対GDP比は8%であった⁽¹⁸⁾。不動産業バブルといわれている中国2011年はわずか5.6%で、日本の1950年代か、あるいはもっとその昔にあたるかもしれない。こうしたことから、中国の不動産業付加価値は従来過小推計の問題が深刻で、今なお過小評価の可能性があることが示唆される。

さらに、この不動産業付加価値の過小推計の問題は、第三次産業全体の過小評価にも及ぶ。表5は第三次産業GDPに関する日中比較である。中国第三次産業付加価値は1995年まで、日本の10分の1以下であり、2011年でも日本の3分の2程度しかない。また、第三次産業付加価値対GDP比を見ると、2011年で日本は74.5%であるが、中国はわずか43.3%である。この数字をベティ・クラークの法則を安直に充てると、中国の産業構造は日本の1980年よりはるかに低くはならず、日本1950年の45.2%⁽¹⁹⁾よりも低いという、信じがたい結果になってしまう。

第三次産業付加価値を一人当たりベースで見よう。「国勢調査」による第三次産業就業者数を使用して算出した日本一人当たり付加価値は2005年が最も高く、就業者一人当たり付加価値（労働生産性）がなんと861万円である。第三次産業の生産活動は大きく労働要素に依存することから、この数字が大きすぎる感がある。それについて日中を比較すると、日本は1980年で中国の

表5 第三次産業付加価値と労働生産性の日中比較

年	当期価格表示 第三次産業付加価値 (単位：兆円)		第三次産業付加価値 対GDP比 (%)		第三次産業 就業者数 (万人)		第三次産業 労働生産性* (千円/人)		(参考) 為替レート (1元に つき円)
	日本	中国	日本*	中国	日本	中国	日本	中国	
1980	144	13	59.0	21.6	3,097	5,532	4,658	237	133.4
1985	197	21	60.7	28.7	3,361	8,359	5,852	248	80.3
1990	267	18	60.7	31.5	3,674	11,979	7,258	148	30.1
1995	325	22	66.2	32.9	4,007	16,880	8,109	133	11.2
2000	342	50	68.4	39.0	4,123	19,823	8,301	254	13.0
2005	367	101	73.0	40.5	4,259	23,439	8,612	429	13.4
2010	354	224	73.6	43.1	4,311	26,332	8,211	851	12.9
2011	351	253	74.5	43.3		27,282		927	12.3

出所：日本の就業者数について、「国勢調査」による産業別15歳以上就業者数より、中国については2012年版『中国統計年鑑』「4-3 按三次产业分就业人员数（年底数）」より算出作成。

注* ここでは、第三次産業労働生産性＝第三次産業付加価値÷第三次産業就業者数

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

20 倍で、1995 年で 61 倍、2010 年でも 10 倍である。労働要素に大きく依存する第三次産業の生産活動に、このような開きは事実だと考えにくい。中国の第三次産業付加価値全体が過小推計される可能性があることを示唆される。

5-2 需要側 GDP からの日中比較

次は需要側の GDP から見てみよう。中国支出アプローチによる GDP 推計は 1993 年から始めたが、公表する需要項目が粗く、経済センサス以後、週及改訂を行ない、ようやく第 1 回経済センサス対象年である 2004 年以後について家計の目的別最終消費支出の構成項目が公表されるようになった。一方、日本のほうは支出側 GDP が従来、公表項目が充実されており、「持ち家の帰属家賃」も公表されている。

表 6 から、まず、「家計最終消費支出」を見ると、人口で日本の約 10 倍であるが、中国の家計最終消費支出は日本よりかなり少ないことになっ

ている。為替レート換算による名目比較であるが、1990 年代では、日本の 8 分の 1 程度、2007 年にやっと日本の半分、GDP レベルでは日本を大きく上回った 2011 年でも日本の 74% にすぎない。「家計最終消費支出対 GDP 比」を見ると、日本は期間を通して増加傾向であるが、GDP の半分以上が家計最終消費支出に依存している。一方、中国は 1980 年代では 51% で、日本と近い構造になっていたが、その後、下がり一方で、2011 年はつい 35% までに下がってきた。2000 年以後の経済成長は、消費ではなく、外需や投資需要に大きく依存してきたことが事実の一面であるが、中国「家計最終消費支出対 GDP 比」の低さは家計によるサービス業への消費を過小推計していることにも関係があるかもしれない。

「家計最終消費支出」のうち、賃貸と持ち家を合わせた住宅サービスへの消費支出についての統計は日中とも公表されていないため、ここでは「住居・電気・ガス・水道への支出」を表 6 に示

表 6 国内総生産（支出側）における家計消費支出と居住類支出の日中比較

年	当期価格表示 家計最終消費支出 (単位：兆円)		家計最終消費支出 対 GDP 比 (%)		当期価格表示 住居・電気・ガス・水道 への支出 (単位：兆円)		住居・電気・ガス・水道 への支出 対 GDP 比 (%)		(参考) 為替レート (1 元に つき円)
	日本	中国	日本*	中国	日本	中国	日本*	中国	
	1980	130	31	53.7	50.8	25.1		10.3	
1985	174	38	53.5	51.6	33.8		10.4		80.3
1990	231	28	52.2	48.8	43.8		9.9		30.1
1995	268	32	54.1	44.9	56.8		11.5		11.2
2000	277	60	55.1	46.4	64.6		12.8		13.0
2004	277	85	56.0	40.5	67.9	12.5	13.8	6.0	13.1
2005	279	98	56.4	38.9	69.3	14.9	14.0	5.9	13.4
2006	280	120	56.5	37.1	69.8	21.3	14.1	6.6	14.6
2007	282	149	55.9	36.1	70.7	25.9	14.0	6.3	15.5
2008	281	166	57.0	35.3	70.6	28.5	14.3	6.1	14.8
2009	272	169	58.7	35.4	69.9	28.4	15.1	5.9	13.7
2010	275	182	57.9	34.9	70.5	31.3	14.8	6.0	12.9
2011	274	204	59.0	35.4	70.3	33.8	15.1	5.9	12.3

出所：日本について、1980-2000 年のデータは『国民経済計算年報 平成 23 年版』（2000 年基準・1993SNA）「国内総生産（支出側、名目）」、「家計の目的別最終消費支出の構成」、2001 年以後は『国民経済計算年報 平成 25 年版』（2005 年基準・1993SNA）「国内総生産（支出側、名目）」、「家計の目的別最終消費支出の構成」より算出作成、中国については 2012 年版『中国統計年鑑』「2-17 支出法国内生产总值」と「2-19 居民消費支出」より算出作成。

注* 2005 年基準改訂する際に FISIM が導入された。新基準の統計は 2001 までしか週及していないため、前の期間との比較可能性を考慮し、2001 年以後の GDP については「国内総生産（支出側）（除く FISIM）」を利用した。

した。また、日本は再掲項目としての「持ち家の
 帰属家賃」を「住居・電気・ガス・水道への支出」
 に占める比率は66~67%となっている。この点
 について中国は不明である。電気・ガス・水道を
 含む居住類への支出であるが、それをGDPに占
 める比率は、日本が年々に上昇し、2011年では
 15%を超えるところに来た。一方、中国のほうは
 6%に止まっている。それを金額ベースで見ると、
 名目比較であるが、2004年で中国は日本の5分
 の1以下で、2011年でも半分以下である。

消費支出は合計金額が重要であるが、その消費
 をした人数も考慮する必要がある。GDPにおけ
 る居住類への消費支出を一人当たりで比較するの
 は表7である。2010年に中国のGDPは日本を上
 回ったと大きく報道されたが、一人当たりで見
 ると、日本はなお中国の10倍に近いということが
 わかる。一人当たり持ち家住宅サービスの帰属計
 算を含む居住類への支出は、2004年で中国は1
 万円、日本のなんと55分の1で、2011年でもな
 お日本の22分の1となっている。

西暦末尾3と8の年に実施される「住宅・土地
 統計調査」による日本の一人当たり居住面積は、
 2008年では42.5 m²で、中国都市部と農村部の平
 均の1.35倍である。つまり、面積ベースでは、
 日本2008年居住平米当りは中国の約19倍の消
 費支出をしていることになる。日本の住宅品質は
 中国に比べはるかに高い。しかし、この要素を考
 慮に入れても、中国の住宅関係の物価が高騰する
 なか、このような倍率は到底考えられない⁽²⁰⁾。

以上の比較から、中国の住宅サービスが過小推
 計される問題が大きい、また、日本の住宅サー
 ビスが過大推計される問題がなお残っている可能
 性も示唆される。

6. おわりに

本稿では、GDPにおける持ち家住宅サービスの
 推計方法を、日本と中国はそれぞれ異なるアプ
 ローチによって行なわれていることについて考察
 した。また、需要側と供給側の実際の推計値から

表7 一人当たりGDPと居住類支出の日中比較

年	一人当たりGDP (単位：千円)		一人当たり 住居・電気・ガス・水道 への支出 (単位：千円)		一人当たり居住面積 (単位：平米)			(参考) 為替レート (1元に つき円)
	日本	中国	日本	中国	日本	中国都市部	中国農村部	
1980	2,074	62	215				9.4	133.4
1983	2,435	71	263		27.8		—	117.4
1988	3,145	48	316		30.6		16.6	34.4
1993	3,913	60	421		33.8		20.7	19.2
1998	4,026	109	495		36.8		23.3	15.8
2002	3,853	142	523			24.5	26.5	15.1
2003	3,848	148	527		40.1	25.3	27.2	14.0
2004	3,862	162	531	10		26.4	27.9	13.1
2005	3,862	192	542	11		27.8	29.7	13.4
2006	3,882	247	545	16		28.5	30.7	14.6
2007	3,932	312	552	20		30.1	31.6	15.5
2008	3,848	353	551	21	42.5	30.6	32.4	14.8
2009	3,618	358	546	21		31.3	33.6	13.7
2010	3,712	389	550	23		31.6	34.1	12.9
2011	3,633	426	550	25		32.7	36.2	12.3

出所：日本の「1人当たり居住面積」について、総務省統計局「住宅・土地統計調査」より、「1住宅当たり延べ面積」×「住宅総数」÷「世帯人員総数」で算出、中国については2012年版『中国統計年鑑』「10-35 城乡新建住宅面积和居民住房情况」より。

日中の比較を行なった。日本は基準改訂するたびに下方修正してきたが、中国は第1回経済センサスによる改訂を行なう際に大幅な上方修正があった。しかし、こうした修正後の推計値から見ても、中国の住宅サービスの過小推計はなお深刻であることが示唆される。

中国は不動産の賃貸市場がまだ成熟していないことを理由とし、持ち家住宅サービスの推計にSNAで勧告される「市場家賃アプローチ」を採用せず、今でも帰属減耗額だけのコスト・アプローチを取り続けている。これは住宅サービス過小推計の最大の原因と考えられる。

今後、中国における住宅賃貸市場の発展ともなっており、市場家賃アプローチが採用されれば、不動産業付加価値や家計最終消費支出の推計額がさらに上方修正される可能性がある。また、「市場家賃アプローチ」を導入する時期として、2013年を対象とする第3回経済センサスを実施した後、それに基づくGDPに対する改訂を行なう際に、合わせて導入に踏み切る可能性が大きいと筆者は推測している。

〔注〕

- (1) 内閣府は2004年に平成12年基準改訂に伴う1993SNAの導入を行なうための準備の一環として、「国民経済計算調査会議」を設立し、その部会の一つとして「FISIM検討委員会」を設け、1993SNAの新機軸の一つであるFISIMの導入に向けての審議が行なわれたが、審議の結果、FISIMの本系列への採用が見送られ、『平成16年度国民経済計算確報』からFISIMを参考試算値として公表されるようになった。さらに、2011年に行われた平成17年基準改訂の際に、新しい変更点として、『平成24年度国民経済計算確報』から国民経済計算にFISIMが正式に導入され、それに伴い、GDPは7~10兆円の増加をもたらすこととなっている。

一方、FISIMの推計にはさまざまな問題点を内在しているとの指摘があり、その導入に由来強い批判的な意見も存在する。たとえば、長野哲平(2002)「名目GDP推計における金融仲介サービスの計測法について」、作間逸雄(2006)「Memorandum on FISIM」、作間逸雄(2009)「FISIM

のどこがだめなのか？」などを参照されたい。

- (2) 『平成17年度国民経済計算年報』「経済活動別国内総生産(名目)」より。
- (3) 『平成18年度国民経済計算年報』「経済活動別国内総生産(名目)」より。
- (4) 『2005年中国統計年鑑』「3-5 第三産業増加値」より。
- (5) 『2007年中国統計年鑑』「3-5 第三産業増加値」より。
- (6) 2000年以後、中国GDP(あるいは経済成長率)が過大評価とされる論評として、たとえば、岩瀬彰(2002)「経済成長7%の嘘八百」、真家陽一(2005)「中国の経済統計はどこまで信用できるのか」、SAPIO編集部(2002)「中国のGDP成長は7~8%どころか±2%にすぎない」、また、英文には“How Cooked Are the Books?”やLiu, M. (2002) “Why China Cooks the Books?”, Rawski, T. G. (2001) “What is happening to China's GDP statistics?”を参照。さらに、中国GDPをめぐる論争に関する考察について、李潔(2013)「中国GDP統計をめぐる論争の再考」を参照されたい。
- (7) 平成12年基準改訂前の推計方法と問題点については、『国民経済計算調査会議 第6回基準改定課題検討委員会』(2005年2月25日開催)の配布資料「SNAにおける「持ち家の帰属家賃」の推計について」に基づいている。筆者が同委員会の専門委員として審議に参加したが、すべての資料が内閣府ウェブサイト公表されている。また、同会議に提出された参考論文を加筆・修正の上、のちに公表された、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」を参照されたい。ほか、内閣府『93SNA推計手法解説書(暫定版)』(平成12年11月15日公表)p.72を参照されたい。
- (8) 県民経済計算では、支出側の推計が行わないため、直接比較できるのは「持ち家の企業所得」、または、不動産業(持ち家賃貸業を含む)の産出額になる。
- (9) 内閣府『SNA推計手法解説書(2007年改訂版)』(2007年10月11日公表)p.18の注1を参照。
- (10) 中国初期GDPの推計方法について、以下の文献がある。
- ・岳巍 主編(1989)『当代中国的統計事業』中国社会科学出版社
 - ・張塞 主編(1993)『新国民経済計算全書』中国統計出版社
 - ・許憲春 編著(2000)『中国国内生産総値核

算』北京大学出版社

日本語のものとして、許憲春著・作間逸雄監修・李潔訳者代表（2009）『詳説 中国 GDP 統計 — MPS から SNA へ』新曜社。

- (11) 許憲春（2002）「中国国内生産総値核算」を参照。
- (12) World Bank（1993）, China GDP per Capita を参照。
- (13) 世界銀行による中国公式 GDP の上方調整に対する中国国家統計局の反論についての詳細は、許憲春（1999）「世界銀行對中国 GDP 数据的調整及其存在的問題」, Xu X.（1999）“Evaluation and Adjustments of China’s Official GDP by the World Bank and Prof. Maddison,” 許憲春（2000）「世界銀行關於中国国内生産総値数据的調整和双方磋商的結果」を参照。
- (14) 許憲春（2000）「中国国内生产总值核算中存在的若干问题研究」, Xu X.（2002）“STUDY ON SOME PROBLEMS IN ESTIMATING CHINA’S GROSS DOMESTIC PRODUCT”, および許憲春（2004）「中国服务値核算及其存在的問題研究」を参照されたい。
- (15) 持ち家住宅について、家計が支払う固定資産税は「生産税」にあたるが、この時点の中国には固定資産税がまだ導入されていない。
- (16) 中国住宅制度改革については、今井健一「中国住宅制度改革の現状と課題」や佐野淳也「内需拡大策の側面を強める中国の住宅制度改革」を参照。
- (17) 日本と中国の GDP 推計方法の相違について、李潔（2012）「日本と中国の GDP 統計作成の比較」を参照。
- (18) 内閣府「国民経済計算（1990 基準・68SNA）」より算出。
- (19) 昭和 25 年の数字は内閣府「国民所得解説資料 第一号 戦後の国民所得 — その水準と構成 — 第一稿」（昭和 28 年）17 ページより。
- (20) 中国の賃貸家賃の高騰については、たとえば、秋葉良和（2009）「中国の生活費・家賃は高騰、日本と物価の逆転現象も？」を参照。
- 属家賃推計について」『ESRI Discussion Paper Series』No. 141.
- 今井健一（2000）「中国住宅制度改革の現状と課題」『海外社会保障研究』132.
- 岩瀬彰（2002）「経済成長 7%の嘘八百」『文藝春秋』2002 年 8 月号.
- 許憲春（1999）「世界銀行對中国 GDP 数据的調整及其存在的問題」『経済研究』1999 年第 6 号.
- 許憲春（2000a）「世界銀行關於中国国内生産総値数据的調整和双方磋商的結果」『中国国内生産総値核算』北京大学出版社.
- 許憲春（2000b）「中国国内生产总值核算中存在的若干问题研究」『经济研究』2000 年第 2 期.
- 許憲春（2004）「中国服务业核算及其存在的問題研究」『经济研究』2004 年第 1 号.（和訳 李潔訳（2009）「中国のサービス業統計およびその問題点について」『詳説 中国 GDP 統計 — MPS から SNA へ』新曜社）
- 許憲春（2006）「关于经济普查年度 GDP 核算的变化」『经济研究』2006 年第 3 号.
- 作間逸雄（2006）「Memorandum on FISIM」『季刊国民経済計算』第 132 号.
- 作間逸雄（2009）「FISIM のどこがだめなのか？」日本経済学会 2009 年度秋季大会報告集.
- SAPIO 編集部（2002）「中国の GDP 成長は 7~8%どころか±2%にすぎない」『SAPIO』第 14 巻第 10 号, 2002 年 5 月 22 日.
- 佐野淳也（2000）「内需拡大策の側面を強める中国の住宅制度改革」アジア・マンスリー 2000 年 8 月号 (<http://www.jri.co.jp/page.jsp?id=16983>).
- 中国国家統計局国民経済計算司編著（2006）『中国国内生产总值核算历史資料（1952-2004）』中国統計出版社.
- 中国国家統計局（2007）『中国经济普查年度国内総生産推計方法』中国統計出版社.
- 内閣府（1953）「国民所得解説資料 第一号 戦後の国民所得 — その水準と構成 — 第一稿」（昭和 28 年）(http://www.esri.cao.go.jp/jp/sna/data/data_list/kakuhou/files/rekishi/pdf/2800_1.pdf).
- 内閣府（2000）「93SNA 推計手法解説書（暫定版）」(<http://www5.cao.go.jp/2000/g/1115g-93SNA/93sukei6.pdf>).
- 内閣府（2005）「SNA における「持ち家の帰属家賃」の推計について」『国民経済計算調査会議 第 6 回基準改定課題検討委員会』(http://www.esri.cao.go.jp/jp/sna/seibi/kaigi/shiryou/kijungizi_050225.html).

参考文献

- 秋葉良和（2009）「中国の生活費・家賃は高騰、日本と物価の逆転現象も？」(http://news.searchina.ne.jp/disp.cgi?y=2009&d=1203&f=column_1203_002.shtml)
- 荒井晴仁（2005）「国民経済計算における持ち家の帰

- 内閣府 (2007) 『SNA 推計手法解説書 (2007 年改訂版)』 (http://www.esri.cao.go.jp/jp/sna/data/reference1/h12/sna_kaisetsu.html).
- 長野哲平 (2002) 「名目 GDP 推計における金融仲介サービスの計測法について」 日本銀行金融研究所『金融研究』第 21 巻別冊第 1 号.
- 真家陽一 (2005) 「中国の経済統計はどこまで信用できるのか」『エコノミスト』2005. 5. 17, 毎日新聞社.
- 李潔 (2012) 「日本と中国の GDP 統計作成の比較」『大阪経大論集』第 63 巻第 2 号.
- 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.
- “How Cooked Are the Books?” *The Economist*, March 16, 2002.
- Liu, M. (2002), “Why China Cooks the Books?” *Newsweek International*, April 1 Issue.
- Rawski, T. G. (2001), “What is happening to China’s GDP statistics?” *China Economic Review*, Vol. 12.
- United Nations, et al. (1993), “System of National Accounts 1993” (和訳 経済企画庁経済研究所国民所得部『1993 年改訂 国民経済計算の体系』〔上巻・下巻〕).
- World Bank (1993), China GDP per Capita, *Document of the World Bank*, No. 13580-CHA, Washington, D. C.
- Xu X. (1999), “Evaluation and Adjustments of China’s Official GDP by the World Bank and Prof. Maddison,” *The Journal of Econometric Study of Northeast Asia*, Vol. 1 No. 2. Japan (和訳 谷口昭彦訳 (2009) 「世界銀行による中国 GDP データに対する調整とその問題点」許憲春『詳説 中国 GDP 統計 — MPS から SNA へ』新曜社)
- Xu X. (2002) “STUDY ON SOME PROBLEMS IN ESTIMATING CHINA’S GROSS DOMESTIC PRODUCT,” *Review of Income and Wealth*, Series 48, No. 2, June 2002 (和訳 作間逸雄訳 (2009) 「中国の国内総生産の推計に関わる諸問題の研究」『詳説 中国 GDP 統計 — MPS から SNA へ』新曜社)

《Summary》

Some Issues concerning Estimation of Imputed Rents in the Cases of China and Japan

Li Jie

Imputation is a unique concept important in national accounts, and also a controversial one. For owner-occupied dwellings, the rent charged to accounts is considered to be paid just like in the case of rental dwellings. This way of recording is called imputed rents, and it is the largest imputation for GDP. Imputed rent is recorded on both sides of the output of the real estate, on the production side, and the household final consumption expenditure on the expenditure side.

When the Japan 2000 standard was revised in 2005, the ESRI (Economic and Social Research Institute, Cabinet Office, Government of Japan) reviewed the estimation methods on imputed rents. Due to this revision to 59.64 trillion yen (about 12.2% of GDP) from 69.15 trillion yen (about 14% of GDP), Japan's value-added real estate in 2003 at current prices has been revised down about 16%.

Almost at the same time, after the 1st China economic census was conducted in 2004, the NBS (National Bureau of Statistics, Government of China) also reviewed the estimation methods on imputed rents. Due to this revision to 617.3 billion yuan (about 4.5% of GDP) from 237.8 billion yuan (about 2% of GDP, 3.33 trillion yen in the exchange rate), China's value-added real estate in 2003 has been revised upward 2.6 times.

Most of output real estate is a service related to dwelling, including owner-occupied dwellings. China's population is about 10 times that of Japan. Japan's value-added real estate before the revision is about 20 times that of China. This means that on a per capita basis, Japan's value-added real estate is 200 times that of China. These statistics had been presented by the Government of Japan and China by 2005. However, there was also a time when China's GDP statistics was suggested to have been overestimated by academia and media around the world.

This paper describes the historical background and the estimation methods of imputed rents in Japan and China. The paper also makes a detailed comparison of the two countries for the relevant statistics. The comparison shows the possibility that China's imputed rents had been seriously underestimated by 2005, and compared to Japan are still being underestimated now.

In this paper, the authors speculates that the NBS will introduce the market rent approach for the estimation of owner-occupied dwellings, such as in Japan, instead of the cost approach that has been used so far, after the 3rd economic census for 2013. Along with this, China's GDP will be further revised upward.

Keywords: SNA, imputation, China's GDP, Japan's GDP, owner-occupied dwellings, imputed rents, rent market approach, cost approach, value-added real estate, household final consumption expenditure