

経済統計・政府統計の理論と応用 2018¹

国友直人² & 山本拓³ & 久保川達也⁴

(共編)

2018年1月

¹文部科学省・科学研究費プロジェクト「経済統計・政府統計の応用からの提言」(2015年度~2018年度)が、2017年12月8日に東京大学経済学研究科において開催した講演をまとめたものである。

²明治大学政治経済学部

³統計研究会

⁴東京大学経済学研究科

前書き

本報告書は、日本学術振興会・科学研究費プロジェクト「経済統計・政府統計の理論と応用からの提言」（2015年度－2018年度、研究代表者：山本 拓）が、2017年12月8日（金）に東京大学小島ホールにおいて開催した2017年度の研究集会における講演内容をまとめたものである。

経済統計とりわけ政府統計は、経済・社会の動向を理解し、政策を実施、評価するためには不可欠な情報であることは言うまでもない。近年はEBPM（Evidence based policy making）ということもよく聞かれ、統計の重要性は一般に広く認識されつつあると思われる。

本プロジェクトの目的は、経済統計・政府統計における主要な課題の、技術的および制度的問題を、統計学的な立場から理論的・学術的に検討すること、ならびに経済統計・政府統計の応用の際の問題点を明らかにし、それらの解決案を模索・提言することである。

本研究集会は、経済統計・政府統計をめぐる技術的・制度的問題点、あるいは応用にかかわる問題を、プロジェクトの過半をしめる統計学の研究者と実際に経済統計・政府統計の作成者または直接的な利用者として携わっている方々との直接的な交流の場を提供しようとするものである。

研究集会は8件の報告からなり、第1セッションでは、まずGDP統計の速報からその後の改訂に関わる景気判断の認識ラグの問題が数量的に検討された、次に既存の国土交通省の住宅流通統計の問題点が代替案との比較において検討された。最後は、把握が困難とされるサービス産業についての価格と生産性について、その問題点・課題が取り上げられた。

第2セッションでは、まず最近大きな話題となっている児童手当等の政府給付金の効果の計量的評価方法について、政府給付金の過小申告とその補完に対応する新しい手法が提案された。次に、現在は十分に把握されていない資産の世代間移転（相続）のデータ推計方法が紹介された。これは分配格差の時代的变化や相続税評価の検討の基礎となるものである。

第3セッションは統計的手法の問題を取り上げており、まずは小地域統計の最新理論と応用例が紹介された。次に匿名化問題に関して、例えば所得の内訳情報の秘匿をどのように行うかについての理論的アプローチが提案された。最後は、マクロ時系列データにおいて、長期、季節性、短期などの要因に分解する方法についての考え方が提案された。

上記のように多岐にわたるトピックを扱う研究集会が、経済統計・政府統計に様々な形で関わる人々の刺激となり、今後の各種統計の改善の一助になることを期待する次第である。

2018年1月

編者

科学研究プロジェクト「経済統計・政府統計の理論と応用」研究集会

日程： 2017年12月8日(金)

会場： 東京大学経済学部小島ホール2階 小島コンファレンスルーム

オーガナイザー： 国友 直人・山本 拓

プログラム：

<挨拶>

13:00～13:05 山本 拓（一橋大学・統計研究会）

<セッション I> 政府統計・経済統計の諸問題 1

Chair: 川崎 茂（日本大学）

13:05～13:40 「認識ラグとリアルタイム意思決定の影響～費税増税を巡る EBPM の適否について～」 小巻 泰之（日本大学）

13:40～14:15 「住宅統計の問題点と住宅政策－日本の既存住宅流通市場は本当に小さいのか－」 原野 啓（日本住宅総合センター）

14:15～14:50 「サービス産業における価格と生産性の計測」 深尾 京司（一橋大学）

<休憩>

<セッション II> 政府統計・経済統計の諸問題 2

Chair: 川崎 能典（統計数理研究所）

15:00～15:35 「Estimating the Impacts of Program Benefits: Using Instrumental Variables with Underreported and Imputed Data」 Melvin Stephens, Jr., (University of Michigan)、*宇南山 卓（一橋大学）

15:35～16:10 「世代間移転と相続税」 北村 行伸（一橋大学）

<休憩>

<セッション III> 経済統計の理論と応用

Chair: 大森 裕浩（東京大学）

16:20～16:55 「混合効果モデルと小地域統計」 久保川 達也（東京大学）

16:55～17:30 「匿名性を確保した所得等内訳情報の作成」 星野 伸明（金沢大学）

17:30～18:05 「多次元トレンド・季節性・ノイズの SIML 分析と公的データへの応用」 国友 直人（明治大学）

*は共著の場合の報告者

Theory and Applications of Economic and Government Statistics 2018

Abstract

This report is a summary of the unpublished talks and papers presented at the third conference held on December 8, 2017 under the title "Theory and Applications of Economic Statistics and Government Statistics". The topics of the talks are on (i) recent issues of official and economic statistics, (ii) applications of economic statistics, and (iii) statistical methodologies for economic statistics. The papers presented at the third conference have been written in Japanese or English.

認識ラグとリアルタイム意思決定の影響 ～消費税増税を巡るEBPMの適否について～

日本大学
小巻泰之

0. Contents

(論点)消費税増税の影響はどの時点で認識されている
のか

1. 消費税増税の経済的な影響
2. 新聞情報
3. GDP統計
4. 政府(内閣府と日本銀行)の判断
5. 民間エコノミストの判断(2014年)
6. 企業・家計の状況 ～期待インフレ率を用いた分析～
7. まとめ

1 消費税増税の経済的な影響

1-1 経済的な影響

客観的証拠に基づく判断・評価
Evidence Based Policy Making (EBPM)



公開情報 (Public information) + 私的情報・経験 (Private information)

(論点) 消費税増税の影響は、どの時点で認識されているのか

- ① 新聞情報
- ② GDP統計 (リアルタイムデータと改定後のデータ)
- ③ 政府 (内閣府と日本銀行) の景気判断
- ④ 民間エコノミストの判断
- ⑤ 市場の判断
- ⑥ 一般の企業・消費者の判断

1-2 経済的な影響

1. 消費税増税の効果

- ①実質購買力の低下(期待インフレ率の上昇による消費の悪化)
- ②消費の増加(異時点間の代替効果) ← 耐久消費財or非耐久消費財

2. Unconventional Fiscal Policyは日本でも成立しているのか

(定義) D'Acunतो, Hoang and Weber(2016)より

- 財政的に中立かつ時間的に整合性がある中で, 将来の付加価値税率引き上げをアナウンスすることにより生じる効果のこと

- ①インフレ期待を上昇させる
- ②消費を増加させる

(内容)

- ドイツでは, 予期せずに2005年11月に, 2007年1月からのCTAX税率引き上げのアナウンスがあった.
- GfKデータでみれば, ドイツの期待インフレ率は上昇し, 2007年1月以降実際のインフレ率も上昇した.
- 耐久消費財の消費意欲が34%増加した.

1-3 先行研究(1): インフレ期待と消費

アメリカの状況に関して

Bachmann, Berg, and Sims, 2012

- Michigan Survey of Consumers
- インフレ期待の増加と消費増加との関係は統計的に支持されない.

Burke and Ozdagli, 2014

- RAND's American Life Panelパネルデータ(2009年4月-2012年11月)
- NY Fed Survey of Consumer Expectations
- インフレ期待の増加と消費増加との関係は統計的に支持されない.
- 期待インフレ率の上昇は消費を減少させるネガティブな所得効果により消費を減少させているのとみられる.

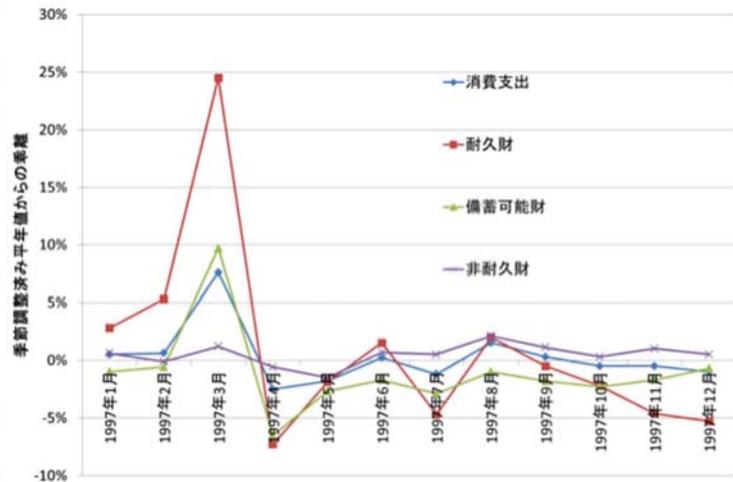
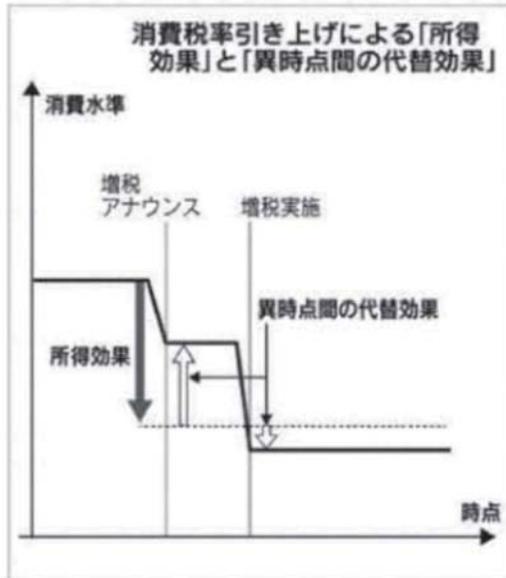
Crump, Eusepi, Tambalotti, and Topa, 2015

- FRBNY Survey of Consumer Expectations, June 2013 through May 2015
- インフレ期待の増加と消費増加との関係は統計的に支持される

1-4 先行研究(2): インフレ期待と消費

Cashin and Unayama, 2012

- 変更アナウンス時点で所得効果「生涯所得の低下により消費悪化」が生じる
 - 相対価格の変化により異時点間の代替効果が生じる: 備蓄可能な非耐久財
 - 駆け込み需要: 耐久財(その後の消費には影響しない)
- 家計は税率変更を織り込んで、所得効果から早い段階から消費を抑制



(注)Cashin and Unayama(2012)より引用

1-5 先行研究(3): インフレ期待と消費

Ichie and Nishizaki, 2015

- 生活意識に関するアンケート調査(年4回)
- インフレ予想が高い回答者ほど、家計支出が1年前と比べて増えたと回答し、先行きは減らすと答える傾向が示された。
- 標準的モデルの結論を支持するもの。また、そうした関係は、資産家とシニア層で、相対的に強いことを示唆する結果も得られた

福田,計 2002

- 90年代の経済政策決定のニュースが株価、為替レート、長期利子率に与えた影響をイベントスタディの観点から分析
- 日次データでの分析
- 90年代の前半後半で効果が異なる。前半はポジティブに評価する市場の反応が顕著

2 新聞情報

1. 97年, 2014年とも, 増税後の反動減の影響が明確になった7月末のデータ公表後, 一気に, 景況感が悪化している.
2. 認知のラグは3か月程度
3. 2014年は, 増税後, 週次で小売業の販売動向をヒアリング調査し, 公表していたが, 効果は疑問.

2-1 97年消費税増税(過去の経験)

	増税の影響	主な新聞報道(評価)	
1997年1月		個人消費足元ふらつく, 盛り上がり欠いた歳末商戦, 駆け込み需要不発(96年12月28日) 日経産業消費研調べ, 耐久消費財中心に駆け込み, 8.9%世帯が既に購入実施(1月23日) 新車販売, 96年9月から4か月連続プラスだが, 大幅な値下げ合戦など激しい販売競争の結果(1月30日)	
2月	駆け込み購入	消費税上げあと2カ月, 駆け込み需要局地的, 消費不透明感増(2月4日) 税率引上げ影響調査, 駆け込み需要, 盛り上がり欠け「谷」懸念(2月18日) 自動車ローン, 金利下げ広がる, 駆け込み需要狙う(2月19日)	
3月		97年2月自動車販売, 11.0%増の大幅増, 駆け込み需要は15万台超す勢い(3月4日) 日経経済概況, 需要反動減小さい, 駆け込みは一部(3月19日) スーパー各社, 駆け込み需要, 火付けに躍起(3月20日) 反動減は予想より小さい見通し, 景気回復は緩慢(3月31日)	
4月		大型店, 「反動減は予想の範囲内」で早期回復を期待(4月3日) 97年3月大型小売店販売14.1%増, 高額商品伸びる(4月29日)	プラス評価
5月	反動減	97年4月小売売り場での反動減は「予想の範囲内に落ち着いた」(5月3日) 97年4月百貨店売上高, 東阪ともに下落率最大に, 東京14.4%, 大阪16.1%減(5月16日) 97/4月-9.3%, 4か月連続マイナス, 持家中心に, 建設省見込み147万戸の想定範囲内との見方(5月31日)	
6月		企画庁「駆け込み需要は思ったより大きかったが, 雇用環境や所得の堅調な伸びを背景に消費の基調もある程度強い」(6月14日) 自工会会長「97/7月以降の新車登録は前年同月比並みで推移する」と反動減の終息を見通す(6月18日) 家電の夏商戦, 6月の低温で苦戦, 猛暑で7月後半から回復(7月10日)	
7月		97/6月百貨店売上高, 東京・大阪ともマイナス, 駆け込みの蓄え払拭(7月16日) 在庫水準は93/2以来の水準に, 乗用車や家電で駆け込み需要で減った在庫を積み増す動きが出た(7月31日)	マイナス評価
8月		97/8月月例経済報告, 尾を引く消費税ショック, 政府認める。(8月6日) 97/7月全国百貨店売上3.4%減, スーパー-4.1%減, 反動減, 特別減税廃止, 天候不順が影響(8月26日)	
9月		97/7月小売業売上2.4%減, エアコン, 冷蔵庫, 自動車など高額商品不振, 天候不順も影響(9月3日) 4-6月GDP, 年率11.2%減, 23年ぶり大幅減, 消費税上げ響く(9月12日)	

(注)新聞報道は, 日本経済新聞, 日本流通新聞における見出しについて表記している。日付は新聞掲載日。

- ・当初は駆け込みを単なる需要シフトとみて「想定内」と判断。しかも, 駆け込み購入だけではない, 消費実勢の強さがみられると評価され, 利上げ報道も出る。
- ・6月後半以降, 他の要因(低温)で消費振るわず。7月中旬以降, 反動減が「想定」超える。
- ・意図せざる在庫の積み上がりへ

2-2 97年の経験を踏まえた政府の対応

- 経済産業省:「専門量販店販売統計調査」を2014年1月より公表:家電大型専門店,ドラッグストア,ホームセンターの販売動向を把握
- 内閣府:「消費税率引上げ後の消費動向等について」として2014年4月から週次ベースで公開

2-3 認知ラグの影響 ①2014年消費増税の効果

	増税の影響	主な新聞報道(評価)	
2014年1月	↑ 駆け込み購入	増税「影響限定的」52%、景気回復、消費下支え、全国小売業調査、33%がセールで対策(1月5日) 白物家電、駆け込み盛況、センサー感知エアコン、静かな洗濯機、東芝・三菱電、冷蔵庫2割増産(1月28日) 97年の増税時と比べると—駆け込み需要抑制的か、物価水準など背景に(1月31日)	
2月		買いだめ需要取り込め、缶詰や飲料、洗剤など、増税控え特設売り場(2月1日) 「駆け込み」照準にセール、スーパー、まとめ買い促す、他社の時期探り神経戦も(2月17日) 駆け込み需要、建機・セメントも、1月出荷額が急増、震災復興やマンション建設(2月28日)	
3月	↓ 反動減	2月の新車販売、速報値、駆け込み需要で18%増、軽の販売、2月過去最高(3月4日) 白物家電、駆け込み続く、国内出荷額、2月3割増—高額品伸びる(3月21日) 駆け込み最終局面—3連休、スーパー販売5割増、五月人形や酒、売れ筋幅広く(3月26日)	
4月		駆け込み反動「想定内」(4月18日) 反動減「長期化せず」大勢、「6月末までに回復」73%、「影響なし」は半数弱、1都9県、関東財務局調査(4月24日) 増税前消費伸び、設備投資、4期連続プラス(5月15日)	↑ プラス 評価
5月	↓ 反動減	反動減、見込みより小幅(5月23日) 小売販売額、4月4.4%減、反動、前回増税より大きく(5月29日)	↓ マイナス 評価
6月		家電販売実績に持ち直しの動き(6月8日) 6月の個人消費、判断を上方修正、月例報告(6月25日) 街角景気2ヵ月連続改善、家電も回復傾向に(7月9日)	
7月	↓ 反動減	デフレ脱却「着実に前進」、経済財政白書、駆け込み需要2.5~3兆円(7月25日) 鉱工業生産、6月3.3%低下、4-6月GDP7.1%減、民間推計、増税後の「谷」予想以上(7月31日)	
8月		反動減、97年より強く、GDP実質6.8%減(8月13日) 景気回復に足踏み感、消費、悪天候冷や水、車や電子部品には薄日(8月30日)	
9月	景気回復もたつく、増税・天候、消費に影(9月7日) デジタル家電—今年の市場、6.1%増の見通し、駆け込み特需、反動減を上回る(9月24日)		

(注)新聞報道は、日本経済新聞、日本流通新聞における見出しについて表記している。日付は新聞掲載日。

2014年も、97年とほぼ同様の動きとなった。

- 当初は弱め(駆け込みが弱い)→4-6月期頃、強めの見方→7月中旬以降、**反動減が「想定」超える。**
- 意図せざる在庫の積み上がりへ

3 GDP統計

1. 駆け込み需要の規模が、改定を経るごとに小さくなっている。特に、97年は1/3の規模に縮小している。
2. 97年の反動減も同様に、1/3の規模に縮小している。
3. 新聞報道での数字は、直近に利用可能なデータでの比較を行っており、97年当時の雰囲気伝えていない

3-1 GDPの改定により「異時点間の代替効果」は大幅に縮小

		(単位:年率換算, %)				
	リアルタイム	2004年11月 時点	2005年12月 時点	2011年11月 時点	2014年3月 時点	2017年11月 時点
96年10-12月期	3.9	5.9	6.1	5.9	6.1	5.0
97年1-3月期	6.6	3.1	2.6	3.7	3.1	2.0
97年4-6月期	-11.2	-4.0	-4.2	-3.4	-3.9	-4.4
97年7-9月期	3.1	0.0	-1.4	-1.7	1.7	2.2
97年10-12月期	-0.7	2.7	2.3	1.2	-0.4	1.0
98年1-3月期	-5.3	-4.0	-6.8	-7.2	-7.3	-5.5
98年4-6月期	-3.3	-4.6	-2.0	-1.9	-2.2	-1.7
98年7-9月期	-2.6	3.6	2.4	1.6	1.2	0.7
98年10-12月期	-3.2	0.3	-0.1	0.9	2.2	4.4
	リアルタイム	2014年11月 時点	2015年12月 時点	2016年12月 時点	2017年11月 時点	2017年12月 時点
2013年10-12月期	1.0	-1.6	-0.7	-0.8	-0.4	-0.0
2014年1-3月期	5.9	6.7	5.0	4.9	4.3	3.3
2014年4-6月期	-6.8	-7.3	-7.2	-7.1	-7.3	-6.6
2014年7-9月期	-1.6	-1.6	-2.8	-0.8	-0.6	-0.2
2014年10-12月期	2.2		1.8	2.1	3.0	2.8
2015年1-3月期	2.4		4.4	6.3	4.6	5.1
2015年4-6月期	-1.6		-0.5	-0.5	-0.1	0.5
2015年7-9月期	-0.8		1.0	0.8	0.7	0.3
2015年10-12月期	-1.4			-1.8	-1.0	-0.9

注:数値はすべて実質GDP成長率(年率換算)

- 駆け込み需要の規模が、改定を経るごとに小さくなっている。特に、97年は1/3の規模に縮小している
- 97年の反動減も同様に、1/3の規模に縮小している。

3-2 過去の評価に用いるのは直近の改定後のデータ

- 97年の増税時と比べると、駆け込み需要の勢いが強い割には、反動減はそれほど大きくないとの見方が強い。
- 民間の主要調査機関10社の予測(平均値)によると、1-3月期の実質GDP成長率(年率換算)は4.8%で前回増税前の3.1%より高い。
- 逆に4-6月期は-3.7%と前回の-3.9%とほぼ変わらない」
(読売新聞, 2014年4月1日)

正予算、本予算を組んできた。対応はしっかり行われていると考えている」と述べて、対策は万全だとこの考えを強調した。

■ 前回との違い
反動減の兆しはすでにみられている。
経済産業省が31日に発表した2月の鉱工業生産指数は、前月比で3.3%下がった。3か月ぶりのマイナスだった。首都圏の大雪で、自動車の工場が操業を停止した影響が大きい。企業が増税後に需要が減ることを見越して、すでに生産を減らしている(農林中金総研)

合研究所の南武志氏)との見方もある。
ただ、97年の増税時と比べると、駆け込み需要の勢いが強い割には、反動減はそれほど大きくないとの見方が強い。
民間の主要調査機関10社の予測(平均値)によると、1-3月期の実質GDP成長率(年率換算)は4.8%で前回増税前の3.1%より高い。
逆に4-6月期は-3.7%と前回の-3.9%とほぼ変わらない」
(読売新聞, 2014年4月1日)

ぶりに「デフレ」の表現を削った。
消費増税に加えて特別減税の廃止など、前回は負担増メニューが多かったが、今回は住宅ローン減税の拡充や約1兆円規模の減税など、景気下支えの政策が目立つ。春闘で正社員の基本給を一律に引き上げるベールをスアツ(ヘア)を決める大手メーカーが相次いだことで、増えた所得が消費に回る効果も期待できる。
日本経研の小方尚子主任研究員は「個人消費は落ち込むものの、前回増税時のような景気の腰折れは避けられそうだと指摘する。」

97年増税時と今回の実質GDP成長率の比較(前期比年率)
増税実施(4月)
1996年 2013年
97年 14年
98年
10-12 1-3 4-6 7-9 10-12 1-3(月期)
※2014年1-3月期以降は主要調査機関10社の予測平均値

4 政府(内閣府と日本銀行)の判断

(97年の場合)

- 景気指標の悪化が判明した時点(97年7月末頃)より、遅く判断を変更
内閣府:97年11月, 日本銀行:97年10月(原因を消費税と明記)

(2014年の場合)

- 2014年は判断二転三転している
 - <内閣府> 4月~6月:反動減で弱い動き
7月~8月:反動は和らぎつつある
9月~10月:反動減の長期化をリスクとして明記
11月:消費マインドの低下にリスクを変更
12月:消費の判断を上方修正
 - <日本銀行> 5月~7月:反動がみられる
8月以降:反動の影響は和らぐ
ただし, 10月~11月は生産面で反動の影響あり
12月:反動の影響は全体として和らぐ

4-1 景気指標の悪化が判明した時点(97年7月末頃)より、遅く判断を変更

内閣府(旧経済企画庁)		日本銀行	
発表日	総括判断	発表日	総括判断
1996年8月	1996/8/7 回復の動きを続けている。ただし、足元のところ、そのテンポは緩やかである	1996/8/27	緩やかな回復を続けており、回復の動きに揺らぎがみられている
1996年9月	1996/9/6 回復の動きを続けている。ただし、足元、そのテンポは緩やかである	1996/9/24	緩やかな回復を続けている
1996年10月	1996/10/11 回復の動きを続けている。ただし、足元、そのテンポは緩やかである	1996/10/25	緩やかな回復を続けている
1996年11月	1996/11/12 回復の動きを続けている。そのテンポは緩やかであるものの、民間需要は堅調さを増している	1996/11/22	緩やかな回復を続けている
1996年12月	1996/12/10 回復の動きを続けている。そのテンポは緩やかであるものの、民間需要は堅調さを増している	1996/12/20	緩やかな回復を続けており、民間需要は底固さを増しつつある
1997年1月	1997/1/14 回復の動きを続けている。そのテンポは緩やかであるものの、民間需要は堅調さを増している	1997/1/24	緩やかな回復を続けており、民間需要の回復力は底固さを増してきている
1997年2月	1997/2/7 回復の動きを続けている。そのテンポは緩やかであるものの、 民間需要は堅調に推移している	1997/2/18	緩やかな回復を続けており、 民間需要は底固さを増している
1997年3月	1997/3/7 回復の動きを続けている。そのテンポは緩やかであるものの、 民間需要は堅調に推移している	1997/3/18	緩やかな回復を続けており、 民間需要は底固さを増している
1997年4月	1997/4/8 回復の動きを続けている。そのテンポは緩やかであるものの、 民間需要は堅調に推移している	1997/4/25	消費税引き上げに起因する振れを伴いつつも、基調としては緩やかな回復傾向にあり、 民間需要は底固さを増している
1997年5月	1997/5/9 回復の動きを続けている。そのテンポは緩やかであるものの、 民間需要は堅調に推移している	1997/5/20	消費税引き上げに起因する振れを伴いつつも、基調としては緩やかな回復傾向にあり、 民間需要は底固さを増している
1997年6月	1997/6/10 回復の動きを続けている。そのテンポは緩やかであるものの、 民間需要は堅調に推移している	1997/6/20	消費税引き上げに伴う 駆け込み需要の反動減がみられている が、生産や所得は底固く推移しており、 全体として緩やかな回復基調を続けている
1997年7月	1997/7/11 一時的に回復テンポが緩やかなものになっているものの、堅調な民間需要を中心に景気は回復の動きを続けている	1997/7/24	消費税引き上げに伴う 駆け込み需要の反動が尾を引いている が、生産や所得は底固く推移しており、 全体として緩やかな回復基調を続けている
1997年8月	1997/8/5 一時的に回復テンポが緩やかなものになっているものの、堅調な民間需要を中心に景気は回復の動きがみられる	1997/8/26	消費税引き上げの影響が引き続きみられている が、生産や所得は底固く推移しており、 全体として緩やかな回復基調を続けている
1997年9月	1997/9/19 足元は回復テンポが緩やかなものになっているものの、民間需要を中心とする景気回復の基調は続いている	1997/9/22	全体として景気の 緩やかな回復基調は崩れていない
1997年10月	1997/10/7 足元は回復テンポが緩やかになっており、企業の景況感にも慎重さがみられるものの、民間需要を中心とする景気回復の基調は続いている	1997/10/27	消費税引き上げなどの影響から、引き続き4月以降の 減速局面にあり
1997年11月	1997/11/14 民間需要を中心とする景気回復の基調は失われていないものの、企業の景況感に厳しさがみられ、 景気はこのところ足踏み状態にある	1997/11/26	減速傾向を強めている
1997年12月	1997/12/9 家計や企業の景況感には厳しさが増しており、これが個人消費や設備投資にも影響を及ぼしている可能性があり、 景気はこのところ足踏み状態にある	1997/12/22	このところ停滞色を強めている

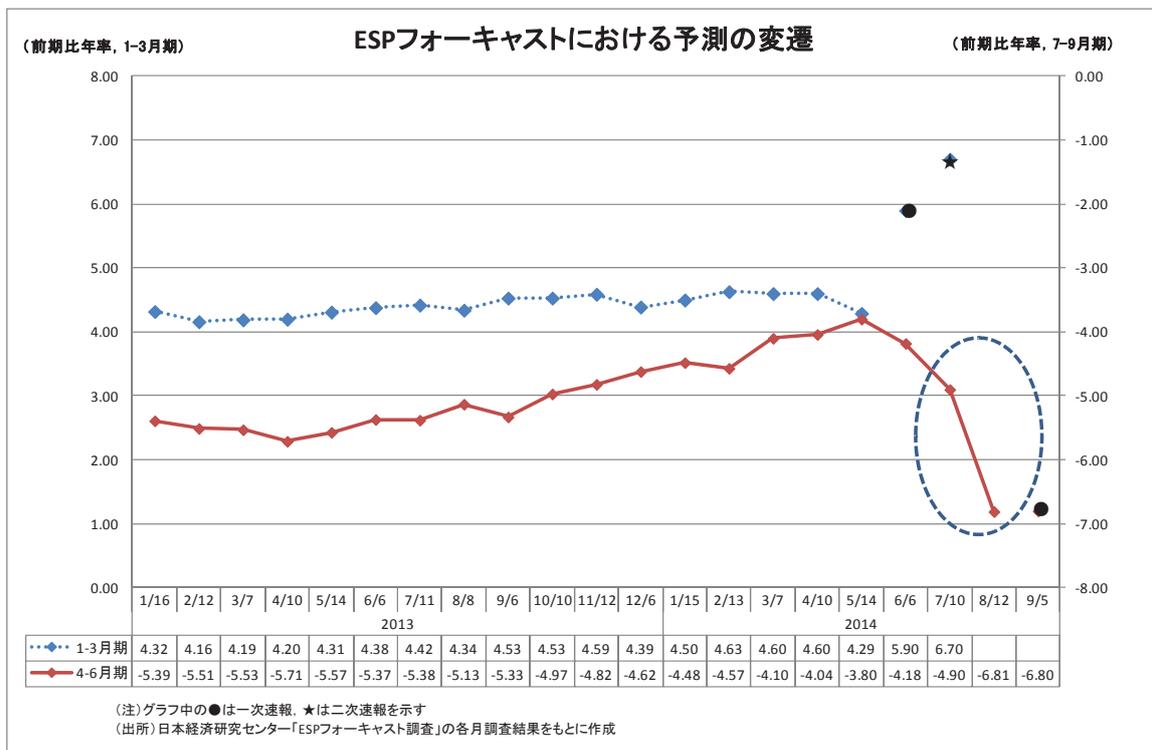
4-2 判断は二転三転

内閣府		日本銀行	
発表日	総括判断	発表日	総括判断
2013年8月	2013/8/16 景気は、着実に持ち直しており、自律的回復に向けた動きもみられる。個人消費は、持ち直している	2013/8/9	景気は、緩やかに回復しつつある。個人消費は、消費者マインドが改善するも、引き続き底堅く推移している
2013年9月	2013/9/13 景気は、緩やかに回復しつつある。 個人消費は、持ち直し傾向にある	2013/9/6	景気は、 緩やかに回復している 。個人消費は、 雇用・所得環境に改善の動きがみられる なかで、引き続き底堅く推移している
2013年10月	2013/10/24 景気は、緩やかに回復しつつある。個人消費は、持ち直し傾向にある。	2013/10/7	景気は、緩やかに回復している。個人消費は、雇用・所得環境に改善の動きがみられるなかで、引き続き底堅く推移している
2013年11月	2013/11/22 景気は、緩やかに回復しつつある。個人消費は、持ち直し傾向にある。 消費税引き上げに伴う駆け込み需要も見込まれる。	2013/11/22	景気は、緩やかに回復している。個人消費は、雇用・所得環境に改善の動きがみられるなかで、引き続き底堅く推移している
2013年12月	2013/12/24 景気は、緩やかに回復しつつある。個人消費は、持ち直している。消費税引き上げに伴う駆け込み需要及びその反動が見込まれる。	2013/12/24	景気は、緩やかに回復している。個人消費は、雇用・所得環境に改善の動きがみられるなかで、引き続き底堅く推移している
2014年1月	2014/1/17 景気は、緩やかに回復している。個人消費は、一部に消費税引き上げに伴う 駆け込み需要もみられ、増加している 。消費税引き上げに伴う駆け込み需要及びその反動が見込まれる。	2014/1/23	景気は 緩やかな回復を続けており、このところ消費税引き上げ前の駆け込み需要もみられている 。個人消費は底堅く推移しており、これらの分野では 消費税引き上げ前の駆け込み需要もみられている 。
2014年2月	2014/2/19 景気は、緩やかに回復している。個人消費は、一部に消費税引き上げに伴う駆け込み需要もみられ、増加している。消費税引き上げに伴う駆け込み需要及びその反動が見込まれる。	2014/2/19	景気は緩やかな回復を続けており、このところ消費税引き上げ前の駆け込み需要もみられている。個人消費は底堅く推移しており、これらの分野では消費税引き上げ前の駆け込み需要もみられている。
2014年3月	2014/3/17 景気は、緩やかに回復している。また、 消費税引き上げに伴う駆け込み需要が強まっている 。個人消費は、消費税引き上げに伴う駆け込み需要もあって、増加している。	2014/3/12	景気は緩やかな回復を続けており、このところ消費税引き上げ前の駆け込み需要もみられている。個人消費は底堅く推移しており、これらの分野では消費税引き上げ前の駆け込み需要もみられている。
2014年4月	2014/4/17 景気は、緩やかな回復基調が続いているが、 消費税引き上げに伴う駆け込み需要の反動により、このところ弱い動きもみられる 。次第にその影響が薄れ、各種政策の効果が発現するなかで、緩やかに回復していくことが期待される。	2014/4/9	景気は 消費税引き上げの影響による振れを伴いつつも、基調的には緩やかな回復を続けている 。個人消費や住宅投資は、このところ 駆け込み需要の反動がみられている が、基調的には、雇用・所得環境が改善するも底堅く推移している。
2014年5月	2014/5/23 景気は、緩やかな回復基調が続いているが、 消費税引き上げに伴う駆け込み需要の反動により、このところ弱い動きもみられる 。次第にその影響が薄れ、各種政策の効果が発現するなかで、緩やかに回復していくことが期待される。	2014/5/22	消費税引き上げに伴う駆け込み需要の反動がみられているが、基調的には緩やかな回復を続けている 。個人消費や住宅投資は、このところ 駆け込み需要の反動がみられている が、基調的には、雇用・所得環境が改善するも底堅く推移している。
2014年6月	2014/6/20 景気は、緩やかな回復基調が続いているが、 消費税引き上げに伴う駆け込み需要の反動により、このところ弱い動きもみられる 。次第にその影響が薄れ、各種政策の効果が発現するなかで、緩やかに回復していくことが期待される。	2014/6/16	消費税引き上げに伴う駆け込み需要の反動がみられているが、基調的には緩やかな回復を続けている。個人消費や住宅投資は、このところ駆け込み需要の反動がみられているが、基調的には、雇用・所得環境が改善するも底堅く推移している。
2014年7月	2014/7/17 景気は、緩やかな回復基調が続いているが、 消費税引き上げに伴う駆け込み需要の反動も和らぎつつある 。次第にその影響が薄れ、各種政策の効果が発現するなかで、緩やかに回復していくことが期待される。	2014/7/16	消費税引き上げに伴う駆け込み需要の反動がみられているが、基調的には緩やかな回復を続けている。個人消費や住宅投資は、このところ駆け込み需要の反動がみられているが、基調的には、雇用・所得環境が改善するも底堅く推移している。
2014年8月	2014/8/26 景気は、緩やかな回復基調が続いているが、 消費税引き上げに伴う駆け込み需要の反動も和らぎつつある 。次第にその影響が薄れ、各種政策の効果が発現するなかで、緩やかに回復していくことが期待される。	2014/8/11	消費税引き上げに伴う駆け込み需要の反動がみられているが、基調的には緩やかな回復を続けている。個人消費や住宅投資は、 基調的に底堅く推移しており、全体としてみれば駆け込み需要の反動の影響も徐々に和らぎつつある 。
2014年9月	2014/9/19 景気は、このところ弱さがみられるが、緩やかな回復基調が続いている。個人消費は、持ち直しの動きが続いているものの、このところ足踏みがみられる。ただし、 駆け込み需要の長期化や海外景気の下振れなど、我が国の景気を下押しするリスクに留意する必要がある 。	2014/9/5	景気は消費税引き上げに伴う駆け込み需要の反動がみられているが、基調的には緩やかな回復を続けている。個人消費は、雇用・所得環境が着実に改善するも、基調的に底堅く推移しており、駆け込み需要の反動の影響も徐々に和らぎつつある。
2014年10月	2014/10/21 景気は、個人消費などに弱さがみられるが、緩やかな回復基調が続いている。個人消費は、持ち直しの動きが続いているものの、このところ足踏みがみられる。消費マインドの低下や海外景気の下振れなど、我が国の景気を下押しするリスクに留意する必要がある。	2014/10/8	景気は 消費税引き上げに伴う駆け込み需要の反動から生産面を中心に弱めの動きがみられている が、基調的には緩やかな回復を続けている。個人消費は、雇用・所得環境が着実に改善するも、基調的に底堅く推移しており、駆け込み需要の反動の影響は、ばらつきを伴いつつも全体として和らいできている。
2014年11月	2014/11/25 景気は、個人消費などに弱さがみられるが、緩やかな回復基調が続いている。個人消費は、持ち直しの動きが続いているものの、このところ足踏みがみられる。 消費マインドの低下や海外景気の下振れなど、我が国の景気を下押しするリスクに留意する必要がある 。	2014/11/20	景気は消費税引き上げに伴う駆け込み需要の反動がみられているが、基調的には緩やかな回復を続けている。個人消費は、雇用・所得環境が着実に改善するも、基調的に底堅く推移しており、駆け込み需要の反動の影響は全体として和らいでいる。
2014年12月	2014/12/19 景気は、個人消費などに弱さがみられるが、緩やかな回復基調が続いている。 個人消費は、消費マインドに弱さがみられるなかで、底堅い動きとなっている 。消費マインドの低下や海外景気の下振れなど、我が国の景気を下押しするリスクに留意する必要がある。	2014/12/22	基調的に緩やかな回復を続けており、 消費税引き上げに伴う駆け込み需要の反動などの影響も全体として和らいでいる 。個人消費は、雇用・所得環境が着実に改善するも、基調的に底堅く推移しており、駆け込み需要の反動の影響は全体として和らいでいる。

5 民間エコノミストの判断(2014年)

1. 駆け込み需要を小幅と予測. その結果, 反動減の影響も予測を重ねる毎に, 上方修正(景気への影響は小さい)
2. 2014年8月の予測で, これまでの予測を大幅下方修正. 反動減の影響を大きく織り込む

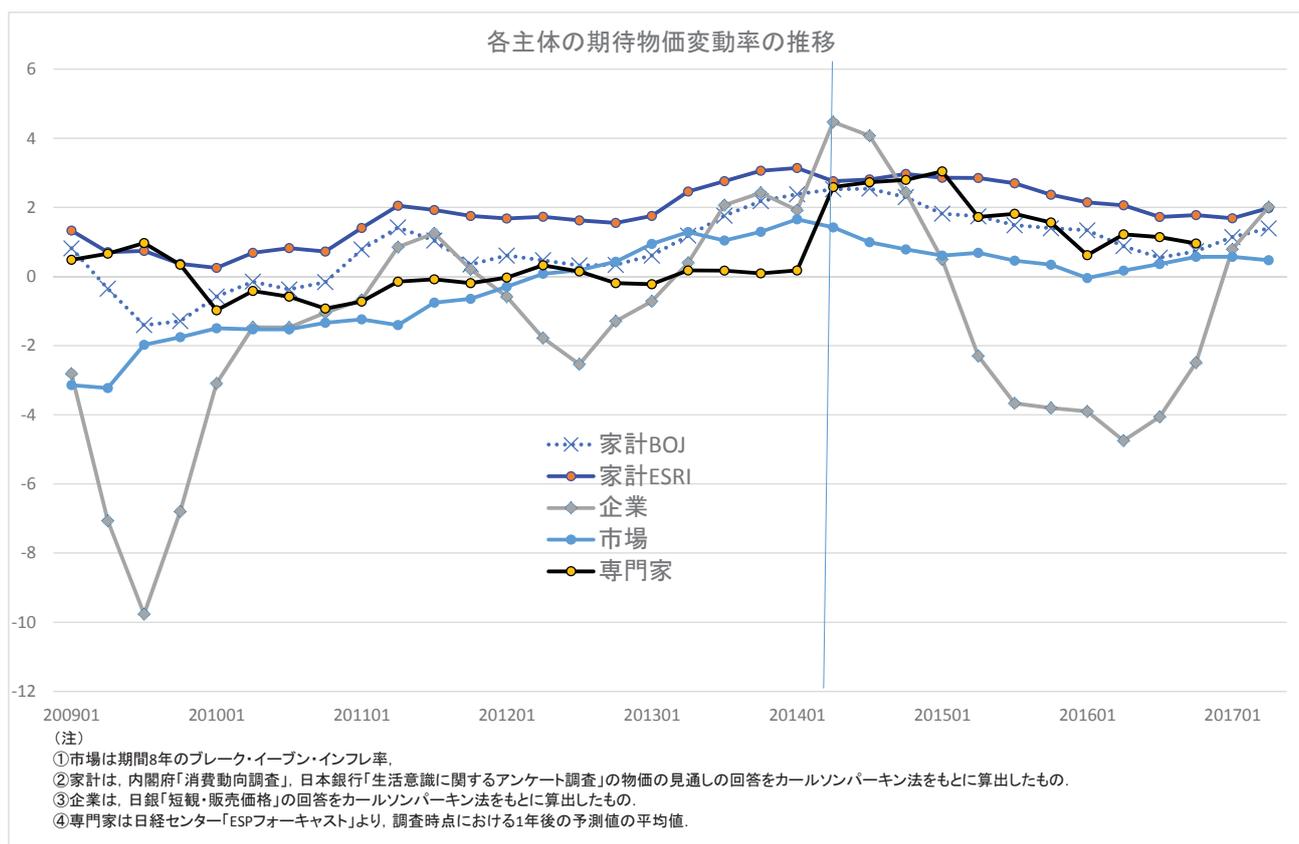
5 認知ラグの影響: 専門家の予測の推移



- ・専門家の予測も, 5/14までは4-6月期, 強めの見方.
- ・7月中下旬以降, 大幅な下方修正

6 企業・家計の状況 ～期待インフレ率を用いた分析～

6-1 期待インフレ率(1)



6-2 期待インフレ率(2)

			物価の調査方法	調査内容	調査頻度	調査単位	消費税取り扱い	備考
家計	消費動向調査	内閣府	あなたの世帯で日ごろよく購入する品物の価格について、1年後どの程度になるとお考えですか。	物価水準(10段階選択方式)のみ調査。「分からない」も含む	月次	世帯単位(単身者含む)、8400世帯、15か月連続、ローリングサンプル(15分の1)	明示的ではない。「記入の手引き」では品物の購入と同時に徴収される消費税を含むとしているため、ここで用いた予想物価上昇率には消費税率引上げの影響が含まれている可能性が高い	現方式は2004年4月以降実施。2004年3月以前は「低くなる」等5択方式。「分からない」の選択なし 2013年4月以降、調査方法を「訪問留置法」から「郵送調査法」へ変更
	生活意識に関するアンケート調査	日本銀行	1年後の「物価」は現在と比べ何%程度変わるとお考えですか	物価水準(数値記入方式)、感覚(5段階)の両方を調査	四半期(3.6, 9.12月)	個人単位、全国の満20歳以上の個人4,000人	「消費税率引上げは含めずにご回答下さい」と明示	2006年10月以降、調査方法を「訪問留置法」から「郵送調査法」へ変更
企業	販売価格判断	日本銀行	貴社の主要製商品の販売価格、または主要サービスの提供価格についての判断(円ベース)。貴社の実情に応じて、「客単価」「単価」「受注単価」なども念頭にご回答ください。「先行き(3か月後までの変化)」について、3つの選択肢(1、2、3)の中から貴社のご判断に最も近い番号をご記入ください。	感覚(3段階)	四半期(3.6, 9.12月)	企業単位(11126社)、資本金を基準に大企業(資本金10億円以上)、中堅企業(同1億円以上10億円未満)、中小企業(同2千万円以上1億円未満)に区分	「消費税など制度の変更の影響を除いてご回答ください。」と明示	所定の調査表による郵送およびオンライン調査
市場	Break Even Inflation rate		利付国債の利回りー物価連動国債の利回り	全国消費者物価指数(生鮮食品を除く総合指数)	日次	機関投資家(個人は購入できない)	明示されていない	期待インフレ率以外の要因として需給関係や流動性などのリスクプレミアムの影響
専門家	ESPフォーキャスト	日本経済研究センター	翌年度の消費者物価指数(生鮮食品を除く総合)の上昇率。予測値の主観的な分布	消費者物価指数(生鮮食品を除く総合)の上昇率	月次	民間エコノミスト45名	消費税の影響を含み、含まないの2つの予測値が公表されている	2004年5月から経済企画協会が実施。2012年4月より日本経済研究センターが引き継ぎ実施
	政策委員見通し	日本銀行	「経済・物価の将来展望とリスク評価」の中に、「政策委員の見通し」を参考計表として掲載	消費者物価指数(除く生鮮食品)の年度平均前年比の値	四半期(4.7, 10.1月)	政策委員9名	明示されていない	2000年10月より年2回実施。2008年より四半期調査。

6-3 分析の方法

(目的・モデル)

- 期待物価上昇率がどのような経済変数、イベントと相関しているかを分析
- データの時系列情報を活用した統計分析(ベクトル自己回帰分析)を行い、期待物価上昇率が経済変数の変化に対してどのように反応するかを分析
- 単純VARモデル
- 推計期間:2008年1Q~2017年2Q(四半期)

(説明変数)

- ① 過去のCPI(購入頻度別)実績:直近の購買頻度の高い商品の価格変動に影響を受ける
- ② 過去の期待インフレ率:過去の予測値を参考に予測する
- ③ 為替レート, 日経平均株価:足元の数値に影響を受ける
- ④ 政策決定のアナウンス(ダミー変数)

(政策アナウンス状況)

2011年12月29日	税制調査会の答申「2014年(平成26年)4月1日に8%、2015年(平成27年)10月1日に10%に増税」
2012年8月10日	消費税増税を柱とする社会保障・税一体改革関連法案「社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための地方税法及び地方交付税法の一部を改正する法律(平成24年法律第68号)」が成立。施行日は一部の規定を除き2014年(平成26年)4月1日
2013年10月1日	消費税率(国・地方)を5%から8%に増税すると閣議決定

6-4 推計結果：アナウンス① 税制調査会(2011年12月)

- 過去の期待インフレ率:どの主体も影響が大きい
- 過去のCPI: 企業はマイナスで有意→売上悪化を予測して, 期待インフレ率が低下?
専門家→CPIそのものを予測することが目的. CPIの影響が大きい
- 為替・株価: 家計, 企業のみ影響, ただし, 為替はマイナス
- アナウンス: 市場のみプラスで有意(早くから読み込み)

	家計(内閣府調査)	家計(日銀)	企業	市場	専門家
期待インフレ率	0.773 [7.53384]	0.805 [5.45561]	1.052 [6.96354]	0.830 [7.91728]	0.487 [3.25941]
CPI	0.043 [1.50801]	0.026 [0.34954]	-0.940 [-1.99407]	-0.066 [-1.35393]	0.239 [2.66661]
為替レート	-0.030 [-2.52649]	-0.068 [-2.50928]	-0.204 [-3.47974]	-0.011 [-0.88072]	0.017 [0.86498]
日経平均株価	0.000 [2.71722]	0.000 [2.96703]	0.001 [4.12286]	0.000 [0.30964]	0.000 [-0.36640]
政策アナウンス1	-0.009 [-0.05248]	-0.438 [-1.29047]	-1.117 [-1.30555]	0.421 [1.92173]	0.341 [1.22472]
誤差項	1.681 -0.627	3.155 -1.535	8.651 -3.433	0.684 -0.594	-1.258 -1.199
自由度修正済決定係数	0.862	0.760	0.794	0.951	0.736

(注)[]内の数値はt値

6-5 推計結果：アナウンス② 法案成立(2012年8月)

- 過去の期待インフレ率:先ほどの結果とほぼ同様
- 過去のCPI: 先ほどの結果とほぼ同様
- 為替・株価: 先ほどの結果とほぼ同様
- アナウンス: 市場のみプラスで有意(早くから読み込み)

	家計(内閣府調査)	家計(日銀)	企業	市場	専門家
期待インフレ率	0.749 [7.79507]	0.780 [5.29234]	1.123 [7.49048]	0.830 [7.38887]	0.512 [3.45738]
CPI	0.050 [1.82346]	0.039 [0.52767]	-1.185 [-2.56814]	-0.056 [-1.13149]	0.241 [2.67713]
為替レート	-0.026 [-2.57440]	-0.057 [-2.28837]	-0.160 [-3.00005]	-0.018 [-1.23161]	0.010 [0.57058]
日経平均株価	0.000 [2.35327]	0.000 [2.69020]	0.001 [3.29349]	0.000 [0.44056]	0.000 [-0.18223]
政策アナウンス2	0.125 [0.69826]	-0.318 [-0.85138]	-0.038 [-0.04116]	0.446 [1.71208]	0.296 [0.98760]
誤差項	1.600 [2.92984]	2.444 [1.74632]	6.330 [2.06250]	1.235 [1.81168]	-0.724 [-0.67768]
自由度修正済決定係数	0.865	0.753	0.783	0.949	0.732

(注)[]内の数値はt値

6-6 推計結果：アナウンス③ 閣議決定(2013年10月)

- 過去の期待インフレ率：先ほどの結果とほぼ同様
- 過去のCPI：先ほどの結果とほぼ同様
- 為替・株価：先ほどの結果とほぼ同様
- アナウンス：家計，専門家でプラスで有意(確実に決まってから反応)

	家計(内閣府調査)	家計(日銀)	企業	市場	専門家
期待インフレ率	0.769	0.670	1.053	0.976	0.455
	[9.01633]	[4.94329]	[6.08745]	[12.7549]	[3.17033]
CPI	0.050	0.105	-0.942	-0.112	0.229
	[2.05446]	[1.54720]	[-1.69606]	[-1.92966]	[2.67471]
為替レート	-0.033	-0.052	-0.174	-0.006	0.014
	[-3.80264]	[-2.51982]	[-3.31651]	[-0.42815]	[0.85396]
日経平均株価	0.000	0.000	0.001	0.000	0.000
	[4.42296]	[4.24176]	[3.34646]	[-0.69310]	[-1.04192]
政策アナウンス3	0.494	1.336	-1.125	0.424	0.862
	[2.25496]	[2.82564]	[-0.73071]	[1.37114]	[2.11068]
誤差項	1.349	0.911	6.203	1.051	-0.340
	[2.58507]	[0.68674]	[2.08085]	[1.57471]	[-0.34116]
自由度修正済決定係数	0.882	0.799	0.787	0.948	0.760

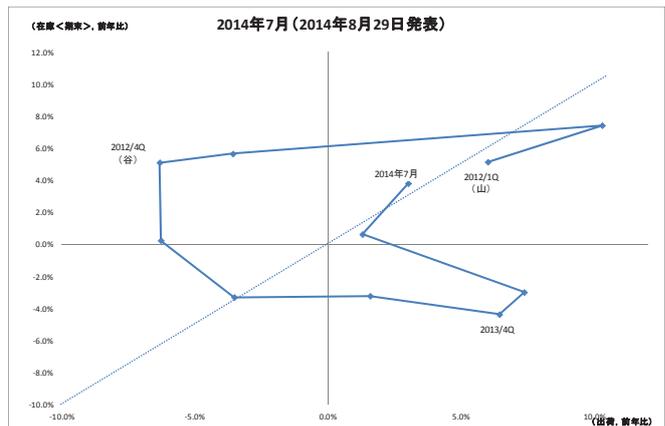
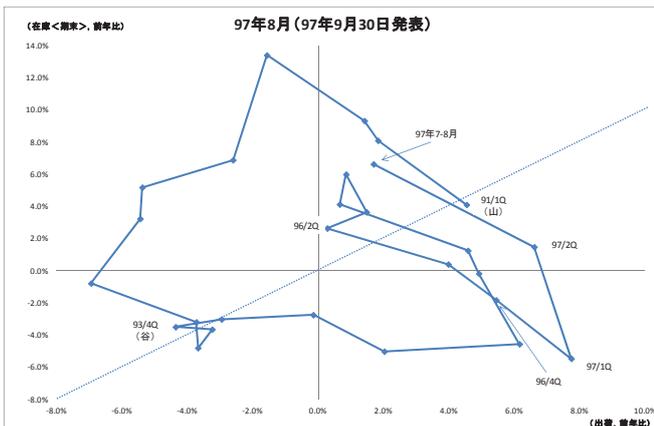
(注)[]内の数値は値

6-7 現状を正確に認識できなかった？ 企業では意図せざる在庫増

(原因)

- 駆け込み需要と反動減の全容までに時間を要する
- 駆け込み購入は事実だが，その規模は推計値でしかない
→所得や天候などによっても消費は影響を受けるので，「想定内」の根拠が薄い

(結果)意図せざる在庫積み増し



7 まとめ

7-1 まとめ

1. 消費への影響(駆け込み需要と反動減)は、情報の環境を良くしようとも、**正確に把握できない**。また、全容がある程度わかるまで、**時間を要する**
2. 独自の情報や経験(Private information)でも改善するのは困難
(例)専門家の予測推移

→この結果、駆け込み需要は「異時点間の需要シフト」以上の影響を及ぼす
(例)意図せざる在庫増加
3. 97年と2014年の比較では、97年の当初の情報で行うべきだが、97年**当時の雰囲気は時間の経過とともに忘れられ**、統計データも大きく改定される
4. 現時点の情報で当時の環境を評価すると、過小となりやすい。
(例:97年秋以降の金融危機)
当時:97年10-12月以降、5四半期連続マイナス成長。「列島総不況」
2000年基準:98年1-3、4-6月のみマイナス 現時点のデータも3期連続

7-2 まとめ

1. 期待インフレ率で見れば、増税のアナウンスにより影響を与えていた
2. 市場での期待インフレは、税調答申など、早い段階から織り込み始めている可能性がある
3. 家計については、Cashin and Unamyama(2012)の指摘とおり、2013年10月の閣議決定時に期待インフレ率に影響を与えた可能性がある
4. 企業は期待インフレ率の上昇が確認できない。そもそも、消費税分は企業に転嫁されていない
5. また、企業は、在庫調整に陥るような状況となった

7-3 まとめ（今後の課題）

- 期待インフレ率に関する検証を詳細に行う。
- 今回の推計は四半期データの推計であり、政策決定のアナウンスでは明確な対応関係がやや弱い。今後は、推計結果をロバストなものにするためにも、内閣府「消費動向調査」は月次、BEIは日次のデータが利用可能なので、調査頻度を変えて、推計をおこないたい。
- また、日本では、その後消費税引上げが再三にわたって延期されている。税率引上げの延期が期待インフレ率を引き下げる方向に影響しているのかについて、検討したい。

『住宅統計の問題点と住宅政策』

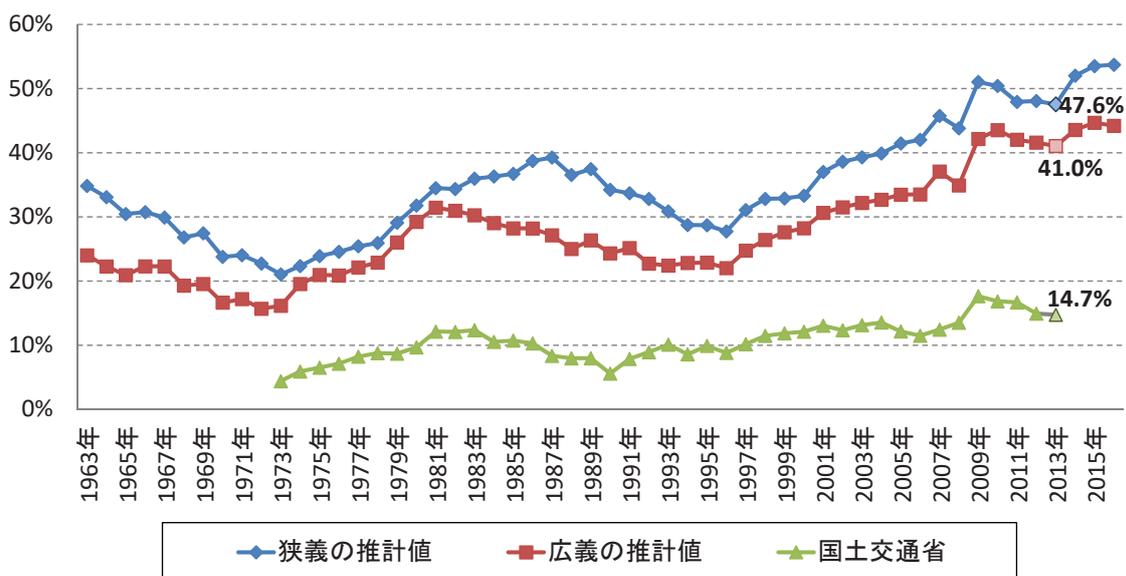
日本の既存住宅流通市場は本当に小さいのか？

「経済統計・政府統計の理論と応用からの提言」

日本住宅総合センター 原野啓

1

既存住宅流通シェアの比較



- 既存住宅市場の整備は、住宅政策の重要課題であり正確な把握が必要
- 国交省が発表する流通シェアは極めて低い
- しかし、本研究での推計値は全く異なる...

2

1.住宅政策と既存住宅

- 既存住宅市場の活性化に向けた政府の目標

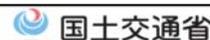
- 住生活基本計画(全国計画)(H28.3.31閣議決定)
 - ・ **基本計画の主要ポイント3点の中の1つ**として既存住宅流通促進を挙げている
- 日本再興戦略2016(H28.6.2閣議決定)
 - ・ 「**600兆円に向けた「官民戦略プロジェクト10」の1つ**として、「(5)既存住宅流通・リフォーム市場の活性化」を挙げている
- ニッポン一億総活躍プラン(H28.6.2.閣議決定)
 - ・ 「**戦後最大の名目GDP600兆円**」に向けた取組の方向」の1つとして、「(6)既存住宅流通・リフォーム市場の活性化」を挙げている
- 経済財政運営と改革の基本方針2016(H28.6.2.閣議決定)
 - ・ 第2章 成長と分配の好循環の実現>3.個人消費の喚起>(3)ストックを活用した消費・投資喚起

- 住生活基本計画における流通シェアの扱い

- H18～H22 指標:流通シェア 13%(H15)→23%(H27)
- H23～H27 指標:流通シェア 14%(H20)→25%(H32)
- H28～H32 指標から流通シェアは無くなる
既存住宅流通の市場規模 4兆円(H25)→8兆円(H37)

3

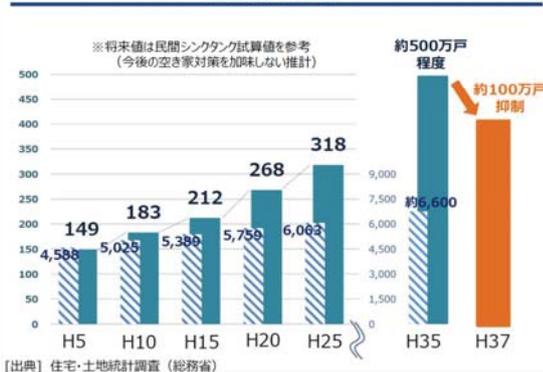
新たな住生活基本計画のポイント②



既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速

- 既存住宅の質の向上と併せ、**住みたい・買いたいと思う魅力の向上**を図る。
- 既存住宅が流通し、**資産として次の世代に承継されていく新たな流れを創出**。
- 老朽化・空き家化が進むマンションの建替え・改修等を促進。**(マンションの建替え等の件数 (S50年からの累計) を 約500件に -約2万戸の建替え等-)**
- **空き家の増加を約100万戸抑制**。既存住宅の流通促進等により空き家の増加を抑制。

空き家の抑制



プレミアム既存住宅(仮称)

土地/000.00㎡(00.0坪)
建物/000.00㎡(00.0坪)

- ・良質で魅力的なものにする、資産として価値のある住宅にする
- ・消費者に効果的に訴求できるPR方法にする
- ・住宅瑕疵保険等を活用して品質を確保する

内外装リフォーム済
建物状況調査(インスペクション)済
5年瑕疵担保保険加入済

【経済成長に向けた課題】

住宅の資産価値が市場で評価されず、適正な価格で売却することができず、老後に備えた貯蓄性向を上げている（消費性向が上がらない）。

経済成長に向け、IoT住宅、健康住宅、セキュリティ住宅化等を促進することにより、新たな産業の創出・育成を図ることが有効。

若年・子育て世帯の住居費等負担が大きい。

【今後の対応の方向性】

住宅が資産として評価される既存住宅流通市場を形成する。また、次世代住宅（IoT住宅、健康住宅、セキュリティ住宅等）の普及を促進する。さらに、既存住宅を活用して若年・子育て世帯の住居費等の負担を軽減する。

【具体的な施策】

- 資産価値が評価される流通・金融等の仕組みの構築、既存住宅の質を担保するインスペクション・瑕疵保険の普及促進、品質と商品としての魅力を兼ね備えるプレミアム既存住宅（仮称）の登録制度の創設、省エネ・長期優良住宅化リフォーム等の促進を通じて、既存住宅流通活性化を図る。また、空き家の多いマンションの建替え等の促進に向けた合意形成ルールの合理化、空き家や旧耐震住宅の除却・建替え等の促進、空き家等の所有者の把握を容易にし、その除却や建替え等を進めるための相続登記の促進に向けた制度の検討等により、不良資産の解消と新規投資を促進する。
- IoT技術など、新技術・次世代技術を活用する住宅の普及を促進する。
- 既存住宅を活用した若年・子育て世帯の住居費等の負担の軽減：若年・子育て世帯が、必要な質や広さを備えた住宅に低廉な家賃で入居が容易になるよう、空き家や民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みを構築する。若年・子育て世帯の既存住宅取得等を促進するとともに、公的賃貸住宅団地の建替え等を契機とした子育て支援施設等の誘致、民間の住宅団地等における子育て支援施設等の整備を進める。

年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度以降	指標
住宅が資産として評価される既存住宅流通市場の形成	資産価値が評価される流通・金融等の仕組みの構築・普及促進								
	宅建業法の改正・施行								
	インスペクション、瑕疵保険の普及促進								
	プレミアム既存住宅（仮称）登録制度創設	プレミアム既存住宅（仮称）登録制度の普及促進							
次世代住宅の普及促進	省エネ、長期優良住宅化リフォーム等の促進								
	空き家の多いマンションの建替え等の促進に向けた合意形成ルールの合理化								
	空き家や旧耐震住宅の除却・建替えの促進								
既存住宅を活用した若年・子育て世帯の住居費等の負担の軽減	IoT技術など、新技術・次世代技術を活用する住宅の普及促進								
	空き家や民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築								
	新たな仕組みの普及促進								
政策評価や社会経済情勢の変化等を踏まえて必要な対応を実施									
若年・子育て世帯の既存住宅の取得等の促進									
公的賃貸住宅団地の建替え等を契機として子育て支援施設等を誘致									
民間の住宅団地等における子育て支援施設等の整備促進									
									既存住宅流通の市場規模 4兆円（平成25年） →8兆円（平成37年）
									リフォームの市場規模 7兆円（平成25年） →12兆円（平成37年）

出典) 首相官邸HP <http://www.kantei.go.jp/jp/singi/ichiokusoukatsuyaku/pdf/plan1.pdf>

2. 既存住宅流通量に対する政府の見解

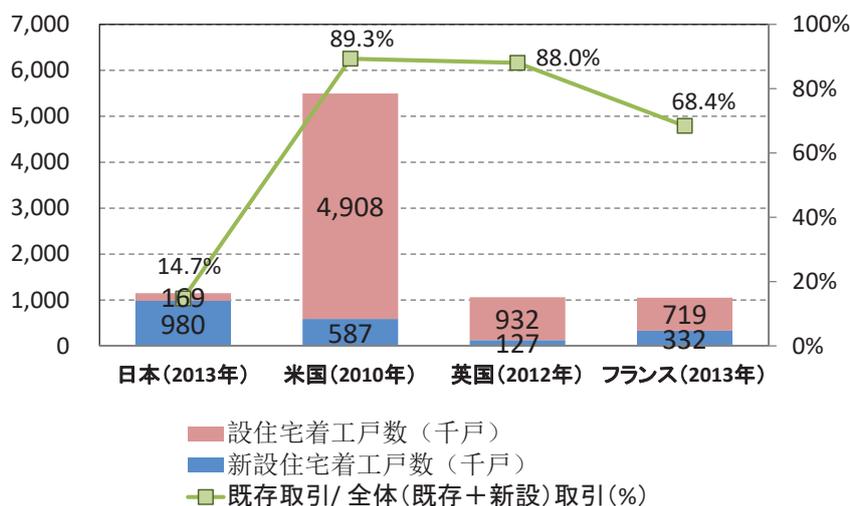
● 国土省Homepage

- 「我が国の全住宅流通量に占める**既存住宅の流通シェア**は**約14.7%（平成25年）**であり、近年ではシェアは大きくなりつつあるものの、**欧米諸国と比べると1/6程度**であり、以前として低い水準にあります。」<http://www.mlit.go.jp/policy/tyukozyutaku.html>
- H28年度；住宅経済関連データ：下の図を掲載 http://www.mlit.go.jp/statistics/details/t-jutaku-2_tk_000002.html
- 国土交通白書2015でも、同様の図を掲載



2. 既存住宅流通量に対する政府の見解

- 既存住宅流通シェアの国際比較(国土交通白書2015)
 - <http://www.mlit.go.jp/hakusyo/mlit/h26/hakusho/h27/index.html>
 - 「欧米諸国と比べると1/6程度」という話の根拠 ⇒ シェアが極めて低い...



7

3. 流通量・流通シェアについて

【流通シェアに対する異なる見解】

- 国土交通省
 - **14.7%(2013)** 国土交通HP, 白書2015など
- FRK(不動産流通経営協会)
 - 34.4%(2013)
- 本研究の推計値
 - 広義: 41.0%(2013)
 - **狭義: 47.6%(2013)**
- なぜこれほど数値が異なるのか?
- 住宅政策・経済対策として重要な数値
- 正確な把握が望ましい
- 利用するデータ・定義を整理して、その値を検討

8

3.1.既存住宅流通量・流通シェアを定義

- **広義の既存住宅流通量**
 - ① 市場で取引された住宅を計上
 - ・ 相続、贈与は含まない
 - ② 取引後の利用方法は問わない
 - ・ 賃貸、別荘、事務所等も含む
 - ③ 事業用住宅は、住戸数を流通量として計上
 - ・ 例)10部屋の木造2階建てアパート⇒10戸
 - **狭義の既存住宅流通量**
 - 上記③(事業用住宅)は**含まない**
 - 結果、住戸ごとの売買だけを計上
- 両者の相違は事業用住宅を含むか否か！**
- **既存住宅流通シェア**
 - $\text{流通シェア} = \text{既存住宅流通量} / (\text{新築住宅流通量} + \text{既存住宅流通量})$
 - **広義**の流通シェア: **事業用住宅を含む**
 - **狭義**の流通シェア: **事業用住宅を含まない**
 - **利用可能なデータ**
 - 既存住宅流通量: 3種類 特徴や内容を整理する必要有
 - 新築住宅流通量: 1種類 『住宅着工統計』

9

3.2.既存住宅流通量のデータ

①『住宅土地統計調査』における既存住宅戸数

- 一 総務省、5年毎、基幹統計調査(アンケート調査)
 - 1948年~現在
 - 目的: 全国の住宅・建物の実体を明らかにすること
 - 内容: 集計結果を用いて多様な項目が拡大推計
 - 「持家として取得した中古住宅数」という項目あり
 - 一 1978年の第7回~現在
 - 一 169,467戸(2013年現在)
 - 一 転売後、持ち家以外で利用の住宅は含まない
 - 一 転売後、調査までに再建築された住宅は含まない

10

3.2.既存住宅流通量のデータ

②不動産取得税の件数

- 不動産を取得した際に課税される税金のデータ
 - 土地・家屋の購入、交換、贈与、建築（※相続は対象外）
- 総務省『道府県税の課税状況等に関する調』
 - 1972～現在
 - 土地と家屋〔建築分と承継分（専用住宅、その他）〕
- 家屋・承継分・専用住宅⇒既存住宅として仮定
 - 582,485件（2013年時点）
 - 贈与が含まれている
 - 1972-1979の期間は、住宅以外の取引が含まれる
 - 事業用住宅は棟数で計上（戸数ではない）

11

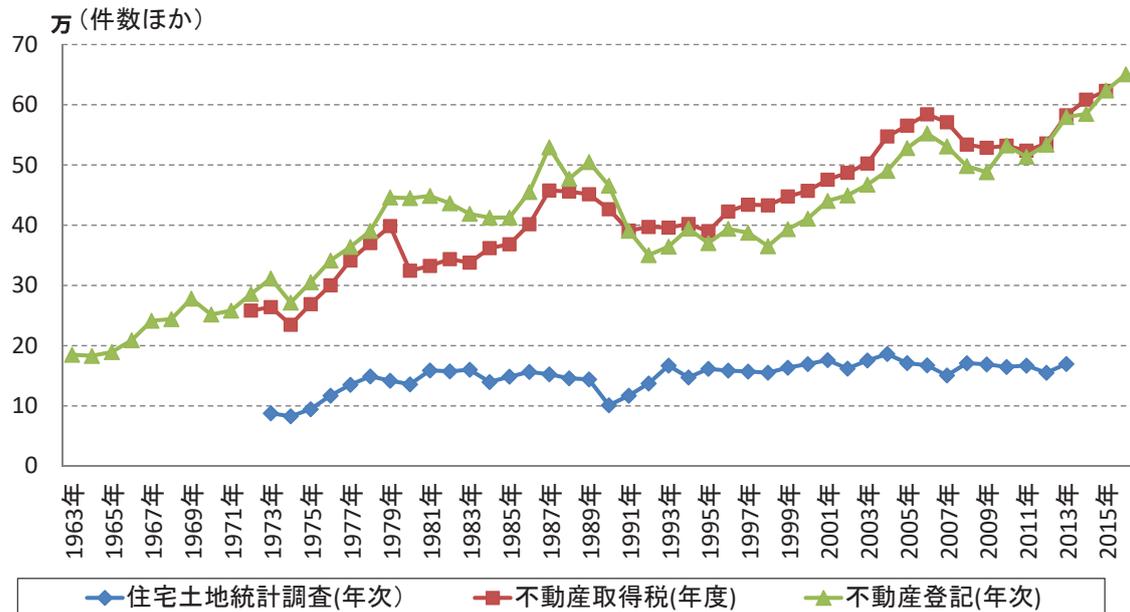
3.2.既存住宅流通量のデータ

③不動産登記における移転個数

- 土地・建物の所在や権利関係を記録したデータ
- 法務省『民事・訟務・人権統計年報』
 - 1972～現在
 - 所有権の移転登記⇒「土地」「建物」に分類
 - 相続、贈与、売買、その他、に分類
- 「建物」かつ「売買による所有権の移転登記」の個数⇒既存住宅として仮定
 - 579,455個（2013年時点）
 - ただし、工場・ビルの登記も含まれる（建物の登記のため）
 - 事業用住宅は棟数で計上（戸数ではない）

12

3.2.既存住宅流通量のデータ



13

3.3.既存住宅流通量データの特徴

1. 把握可能な取引が異なる
2. 同一年度内に複数回取引された住宅の扱いが異なる
 - 転売が繰り返された住宅(持家)
 - 賃貸用の投資住宅
 - 業者が一時的に取得した住宅(リノベーション等)
 - 「みなし取得」として扱われた住宅

※家屋が新築された日から6ヵ月が経過しても最初の譲渡が行われない場合は、その期間が経過した日に家屋の所有権が取得されたものとみなして、その時の不動産の所有者に譲渡すること
3. 本研究の定義との相異
 - 「住調」 **違いが大きい**
 - 「取得税」「登記」 **比較的近い**、両者のトレンドは相似
 - ただし、贈与、住宅以外の建物の扱いで違いあり
4. 既存住宅流通量として直接利用するには課題あり
 - 目的に応じてデータを加工する必要あり

14

3.3.既存住宅流通量データの特徴

【各データで把握可能な取引】

転売前の用途	転売後の用途	利用方法など	①住宅土地統計調査	②不動産取得税	③不動産登記	広義の定義	狭義の定義
持家 または 持家以外	持家	持家として利用	○	○	○	○	○
		相続による取引	×	×	×	×	×
		贈与による取引	×	○	×	×	×
		転売後に建替え	×	○	○	○	○
	持家以外	賃貸住宅として利用 (投資物件含む)	×	○	○	○	○
		別荘として利用 残業時などに利用	×	○	○	○	○
住宅以外の目的で利用 (事務所など)		×	○	○	○	○	
事業用住宅	事業用住宅	貸家・給与住宅の取引	×	△	△	○	×
住宅以外の建物	住宅以外の建物	工場・ビルなど	×	△	○	×	×

15

3.3.既存住宅流通量データの特徴

【各データで把握可能な複数回取引】

		①住宅土地統計	②不動産取得税	③不動産登記	広義の定義	狭義の定義
転売が繰り返された住宅	最後以外の取引	×	○	○	○	○
	最後の取引	○	○	○	○	○
賃貸向け投資用住宅 (ワンルームなど)	最後以外の取引	×	○	○	○	○
	最後の取引	×	○	○	○	○
業者が一時的に取得 (リノベーション等)	業者の取得時	×	○	○	○	○
	業者の転売時	○	○	○	○	○
「みなし取得」として扱われた住宅	売却前	×	○	△	×	×
	売却後	×	○	○	○	○

16

3.4.既存住宅流通量の推計

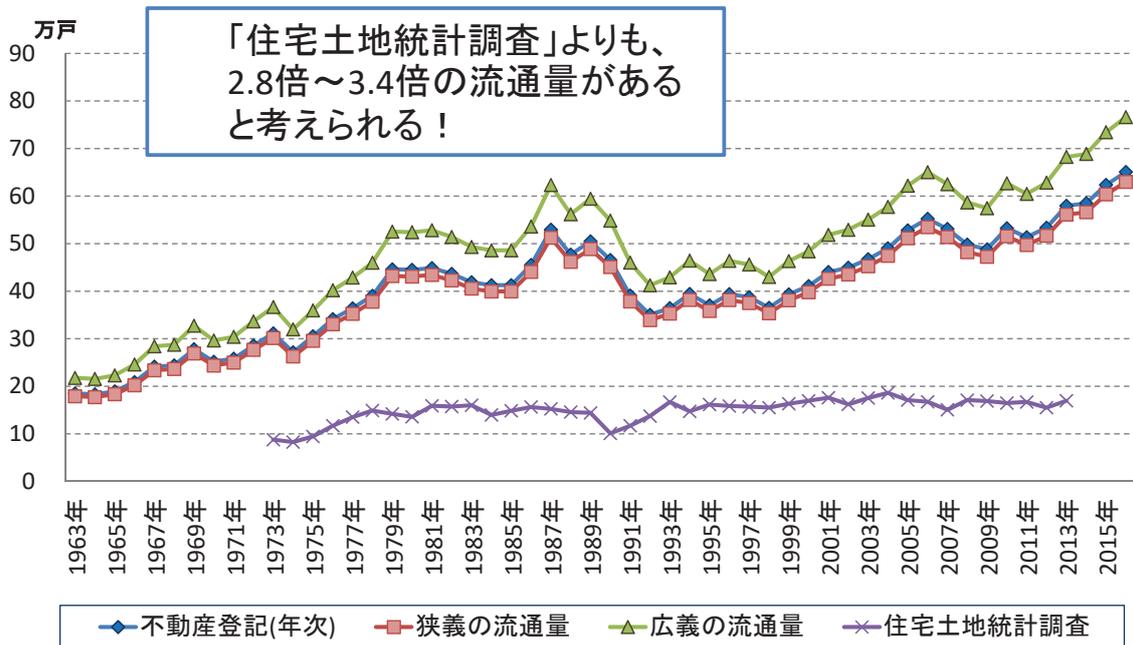
- 利用するデータ
 - **登記データ**(売買による不動産の移転登記)を利用
 - 「住調」は違いが大きすぎる
 - 「取得税」よりも扱いやすい
- 「登記」を利用する際の課題
 - 用途の異なる建物(事業用住宅、住宅以外の建物)が含まれている
 - 用途別の登記個数は不明
- 推計方法
 - 対応 『東日本レイズ年報マーケットウオッチ2013』を参考に各種住宅の割合を推計
 - 中古マンション、中古戸建⇒96.8%
 - 中古一棟売りアパート⇒0.43%(※棟数)
 - 中古一棟売りマンション⇒1.27%(※棟数)
 - **狭義の既存住宅流通量**
 - 売買による所有権の移転登記 × 96.8%
 - **広義の既存住宅流通量**
 - 狭義の既存住宅流通量+事業用住宅(戸数で追加)
 - 売買による所有権の移転登記 × { 96.8% + (0.43% × 5.6戸) + (1.27% × 14.6戸) }

個人用住宅の割合

一棟売りマンションの割合 × 共同住宅(非木造)の平均戸数

一棟売りアパートの割合 × 共同住宅(木造)の平均戸数

3.4.既存住宅流通量の推計



3.5.新築住宅流通量のデータと特徴

- 住宅着工統計の総着工戸数を利用
 - 国交省が実施、建築着工統計調査のひとつ
 - 1951年～現在
 - 住宅の着工状況を把握
 - 構造、建て方、利用関係、資金等に分類
 - 利用関係別(持家、分譲、貸家、給与住宅)に戸数で把握可能
 - 事業用住宅(=貸家+給与住宅)が分類可能
 - 事業用住宅は総着工戸数の約42%(過去30年間の平均値)
 - 事業用住宅は新築住宅流通量、流通シェアに影響

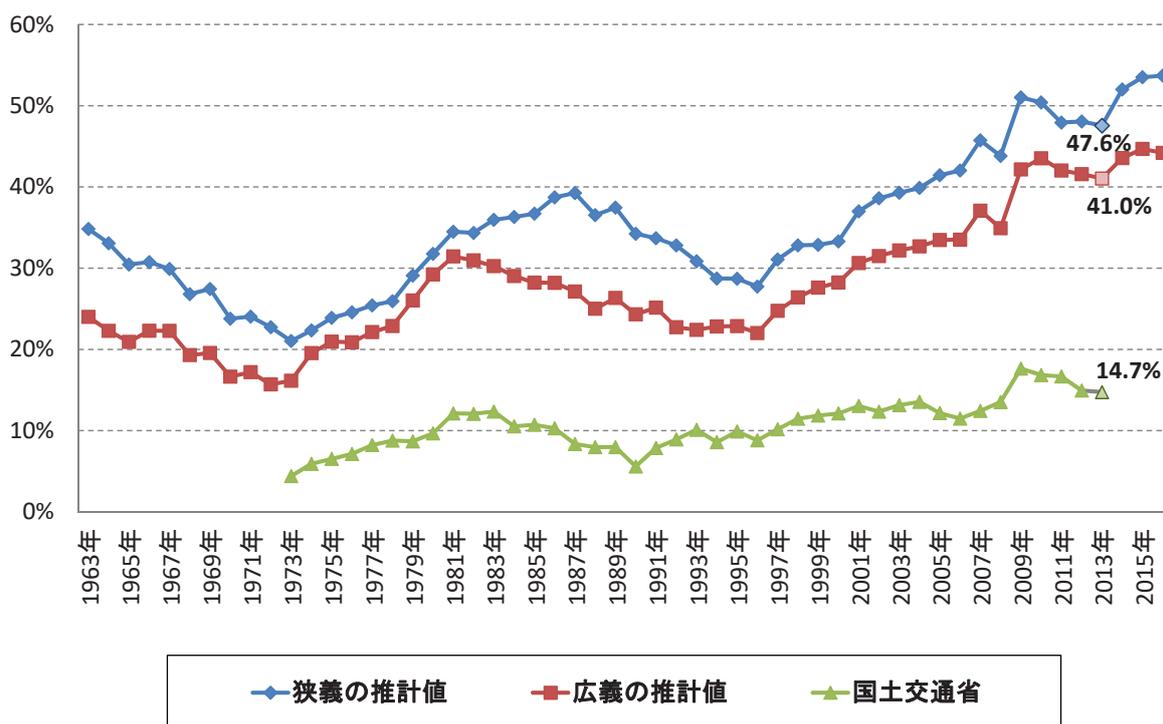
19

4.既存住宅流通シェアの推計・比較

- 流通シェアの定義
 - 流通シェア=既存流通量/(新築流通量+既存流通量)
- 流通シェアの比較(次ページ)
 - 国土交通白書、本研究の定義(広義・狭義)の3種類
 - 2013年でのそれぞれの値は全く異なる
 - 白書(14.7%)、広義(41.0%)、狭義(47.6%)
 - シェアは拡大 ⇒ 近年、狭義の流通量は50%越え
 - 日本の既存住宅市場は、想定ほど小規模ではない
- 国交省の数値の問題点
 - 既存に『住調』、新築に総着工戸数を利用
 - 既存⇒持家として取得された既存住宅だけを集計⇒分子が過小
 - 新築⇒事業用を集計⇒分母が過大
 - 既存住宅流通シェアは非常に小さくなる
 - 集計している住宅が異なるため解釈が困難

20

4.既存住宅流通シェアの推計・比較



21

4.既存住宅流通シェアの推計・比較

- 既存住宅流通量・流通シェアはデータ・定義によって大きく異なる
 - 定義を明確にし、利用可能なデータを利用・加工する必要あり
 - 特に、**事業用住宅を含めるか否かは重要**
- 日本の既存住宅市場は、従来考えられているよりも規模が大きい
 - **狭義の流通シェアは、近年では50%を超えている**
- 海外と比べると、相対的に規模が小さいことは事実
- 流通市場の整備を進め、取引が円滑になるよう整備する必要はある

【課題】

- レインズデータの利用について
 - 種目別割合は実際の割合ではない⇒事業用住宅等の割合は変化する可能性有
 - ただし、データ制約のため、現時点では困難
- どのような定義を用いるべきか
 - 取引直後に建て替えられる住宅の扱い
 - 継続的に利用される住宅だけを計上するという定義もあり得る
 - データ制約のため、現時点では困難
 - 事業用住宅は棟数で集計するという定義もあり得る

22

5.既存住宅流通は何故低迷しているのか？

- 新築住宅建設を重視した住宅政策
 - 戦後から一貫して進められてきた**新築住宅建設を中心とした住宅政策**
 - 戦後の住宅不足、品質向上、内需拡大、経済対策、景気対策
- 住宅金融・住宅税制の歪み
 - **新築住宅取引を重視した制度設計**
 - **住宅金融公庫**:融資対象の制約・金利・償還期間など
 - **住宅税制**:融資対象の制約(築年数、面積、価格など)
- 既存住宅の取引制度が未整備
 - ① **媒介契約**の問題点 ⇒ 双方代理(両手取引)、物件情報の囲い込み
 - ② **建物価格の評価**の問題点 ⇒ 建物価格査定制度
 - ③ **建物の品質評価**の問題点 ⇒ インスペクション制度
- 戸建木造住宅は、建築後20年程度で建物価格が減失
- 住宅ストック資産額と住宅投資額の累積を比較すると、540兆円下回る
- 空き家問題の原因の1つとして、新築住宅の供給が常態化し、他方で既存住宅の流通が低迷したことが考えられる。少子高齢化が、問題に拍車
- 既存住宅流通量を正確に把握するための統計データもない

23

参考文献

- 一般社団法人不動産流通経営協会(2015)『既存住宅流通量の地域別推計について』
- 公益財団法人東日本不動産流通機構(2013)『東日本レイズ年報マーケットウオッチ2013』[CD-ROM]2013年7月
- 国土交通省(2015)『国土交通白書2015』ぎょうせい
- 国土交通省(2017)「新たな住生活基本計画のポイント」
Homepage(<http://www.mlit.go.jp/common/001124128.pdf>)
- 国土交通省(2017)「着工統計調査報告 時系列一覧」平成29年4月28日更新
国土交通省
Homepage(http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/jouhouka/sosei_jouhouka_tk4_000002.html)
- 総務省統計局(2017)『平成25年住宅・土地統計調査報告』日本統計協会、昭和53年ー平成25年
- 総務省自治税務局(2015)『道府県税の課税状況等に関する調』.1973-2015
- 法務省(2016)『民事・訟務・人権統計年報』.1973-2016
- 原野啓(2014)「我が国の既存住宅流通量・既存住宅流通シェアに関する一考察」都市住宅学No.85, 124-132頁

本研究の詳細は、【参考文献】にある原野(2014)を参照してください。

24