

各都道府県の経済活動と不動産業の活動規模の比較について

総括研究理事 姫野 和弘

我が国社会の経済活動の状況は、毎年又は四半期毎に内閣府から公表される国民経済計算（GDP統計）により評価され、GDPなどの我が国全体のマクロ経済指標の動向につき、世間の関心は高い。また、やや遅れてではあるが、各都道府県では、都道府県内の経済活動を表す経済統計として、毎年、県民経済計算の結果が公表されている。我が国の経済、社会は全国均一ではなく、各地域毎に個性、特徴があると思われることから、我々が生活し、糧を得るに当たっては、また、各地域での経済の活性化を進めるに当たっては、各都道府県内での経済活動を評価し、分析する視点も大事であり、都道府県相互の比較を行うに当たっても、この統計の存在は意義あるものと思われる。

そこで、ここでは、国民経済計算や県民経済計算の結果を概括し、その中で、不動産業の経済活動の状況を比較してみたい（注1）。

(1) まず、国民経済計算の長期時系列の公表データで、国内の経済活動の全般と不動産業の動向をみってみる。

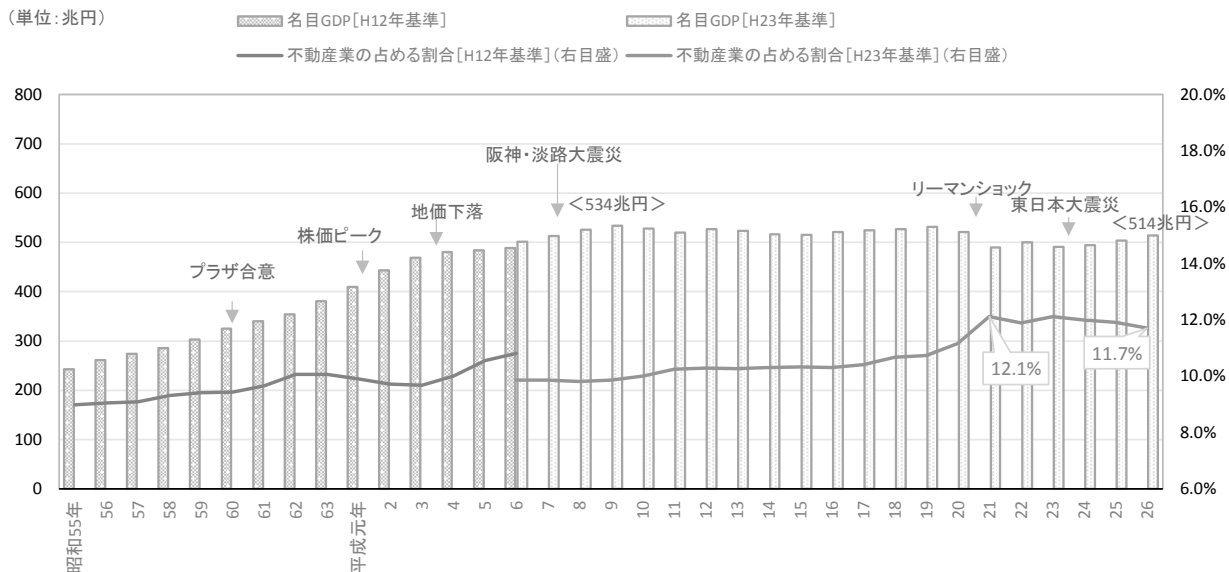
名目GDPは、長期のスパンでみると、昭和の時代から平成の時代の当初にかけて上昇トレンドにあり、その後、リーマンショック直後の平成21年の落ち込みは目立つが、均してみると上下しつつも概ね横ばいで推移している。この間、生産部門の一つとされる「不動産業」（注2）のGDPに

占める割合は、若干ではあるが、緩やかに上昇してきており、昭和55年には9.0%であったものが、平成26年には11.7%にまで上昇している（図1）。

名目GDPの増減に対して不動産業やその他の各産業がどの程度貢献しているかを寄与度（ここでは5年間の増減への寄与度）でみると、GDPの伸びが高い頃は、不動産業も含め第3次産業、第2次産業の寄与が大きくプラスになっているが、その後、第2次産業の寄与度は低下し、連続してマイナスとなる時期も続く。また、不動産業を除く第3次産業も低下し、16年から21年の5年間はマイナスとなったところであるが、不動産業の寄与度は低下したもののいずれの期間においても寄与度はプラスとなっていた。ただ、直近の平成26年は、他の産業の寄与度が前期比で回復、上昇している中、不動産業の寄与度のみは前期比で低下している（図2及び表）。

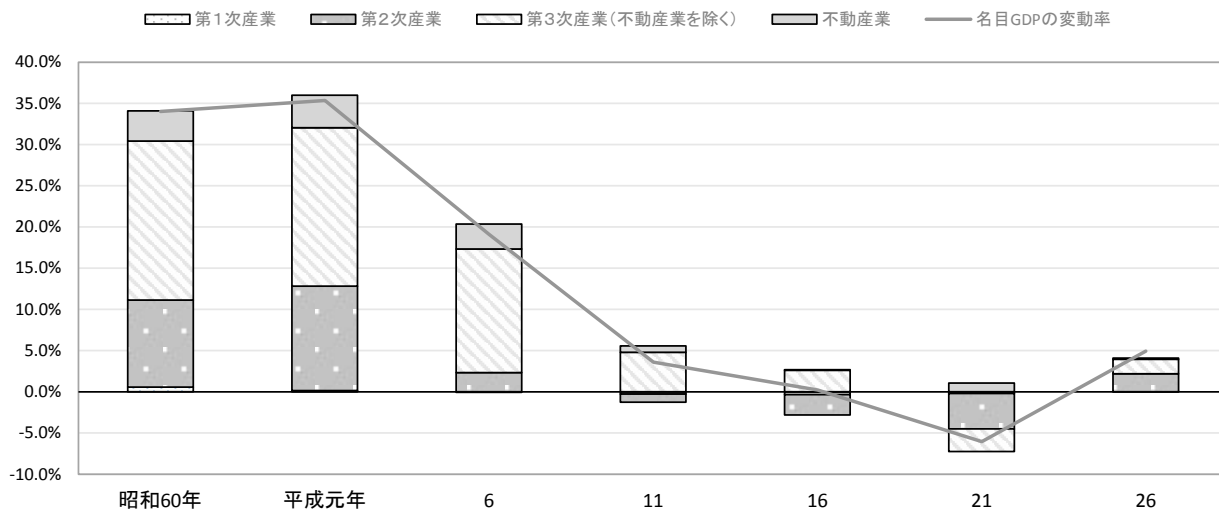
不動産業の生産活動には、「持ち家の帰属家賃」（注3）に係る付加価値分も含めて計上されており、このウエイトも大きく、持ち家率の上昇で増える傾向にあるとの指摘もあるが、（他人に対する賃貸か自分自身に対する賃貸かは別にして）住宅等の不動産により生み出される経済価値・活動は他に比して比較的安定して推移し、GDPの動きの下支えに貢献している面はあると

【図1】 名目GDPの推移と不動産業の占める割合の推移



(備考) ①平成23年基準によるものに、②平成12年基準によるデータを合わせてグラフ化したもの。①は平成6年以降、②は平成6年以前のものを使用 (よって、平成6年は2つの数字を掲載)。

【図2】 名目GDPの変動率 (伸び率: 5年前との比較) の推移と各産業の寄与度



(備考) 各産業の分類は、国民経済計算において、第1次産業は「農林水産業」、第2次産業は「鉱業」「製造業」「建設業」、第3次産業 (不動産を除く) は「電気・ガス・水道・廃棄物処理等」「卸売・小売業」「運輸・郵便業」「宿泊・飲食サービス業」「情報通信業」「金融・保険業」「専門・科学技術、業務支援サービス業」「公務」「教育」「保健衛生・社会事業」「その他のサービス」を指す。なお、平成16年から21年、21年から26年の直近の2期間の名目GDPの増減率(%)、これへの各産業の寄与度(%)は以下の表の通り。

	16～21年	21～26年	
名目GDP増減率	△6.0%	+4.9%	↗
寄与度			
第1次産業	△0.2%	0.0%	↗
第2次産業	△4.3%	+2.2%	↗
第3次産業 (不動産を除く)	△2.7%	+1.8%	↗
不動産業	+1.1%	+0.2%	↘

考えることも出来よう。

- (2) 次に、各都道府県が作成し、公表する県民経済計算の結果により、各都道府県の経済活動や不動産の経済活動の動向をみる。

(ア) 直近のデータである平成26年度の県民経済計算の結果によると、各都道府県の県内総生産額（名目）とこれに占める不動産の割合を図示すると次の通り（図3）。東京都の県内（都内）生産額は94.9兆円と莫大であり、全国の合計額の5分の1に迫るガリバー的存在であることが目立つが、不動産の占める割合は、全国の平均よりもやや低いものとなっている。不動産の割合が比較的高めになっているところとしては、埼玉県が最も高く19.4%、次いで、神奈川県、千葉県と東京周辺の自治体が続く、これらに奈良県が続く。低い方では、福島県が最も低く9.1%、次いで、三重県、山口県と続く。

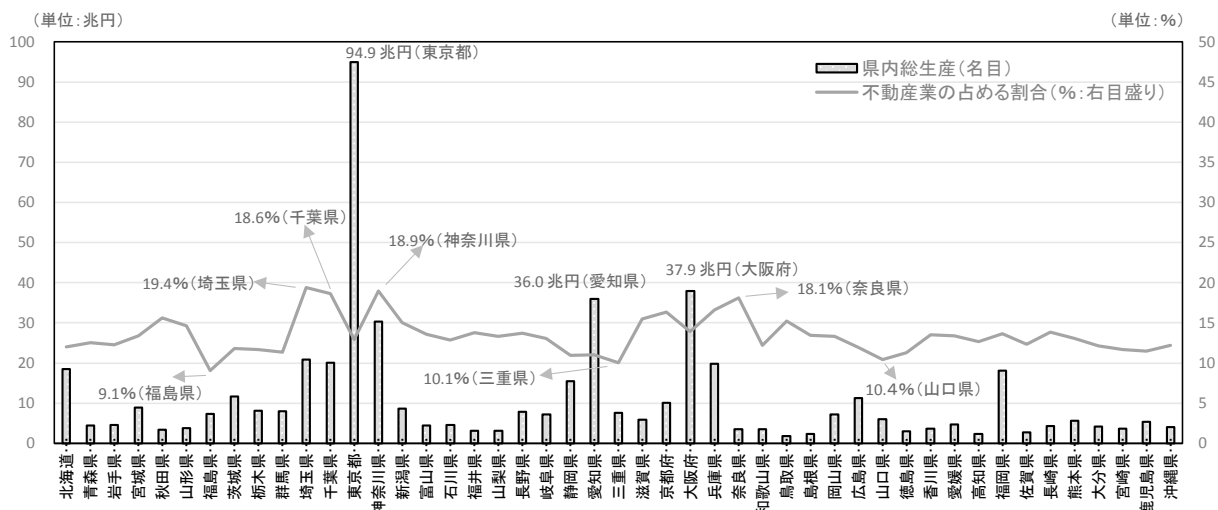
各都道府県の県内総生産（名目）の成長に、各産業分野がどの程度貢献してい

るのかを寄与度でみる。ここでも5年前との比較で試みる。①平成21年度の5年前との比較（図4-1）、②平成26年度の5年前との比較（図4-2）を図示したものは次の通り（なお、平成21年度は県内総生産の全国の合計額が最も落ち込んだ時期であった）。

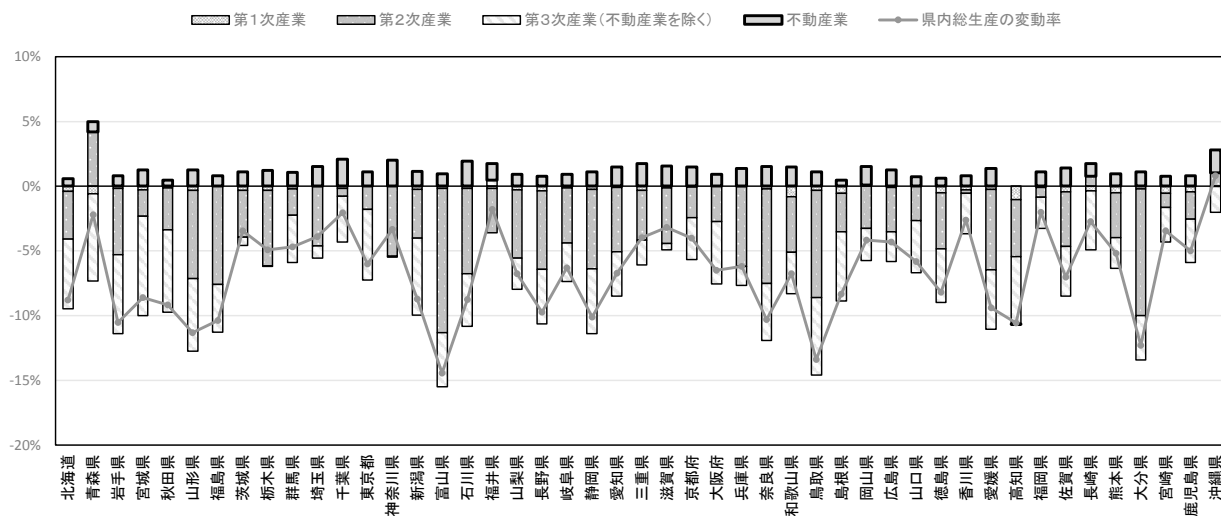
①では、沖縄県のみ若干増加しているが、その他の46都道府県では県内総生産は減少しており、富山県、鳥取県、大分県の減少率が特に大きい。そのような中において、不動産は高知県を除き、各都道府県で寄与度はプラスとなっている。ほとんどの都道府県で第1次産業、第2次産業、第3次産業（不動産を除く）の多くで寄与度がマイナスとなる中、不動産の寄与度がプラスであることが特徴的である。

一方、②では、福井県、鳥取県、鹿児島県、香川県を除き、多くの都道府県で県内総生産が増加しているが、そのような中において、東北地方の岩手県、宮城県、福島県、北陸地方の石川県、富山県、そして山梨県、静岡県、鹿児島県などでは不動産の寄与度がマイナスとなって

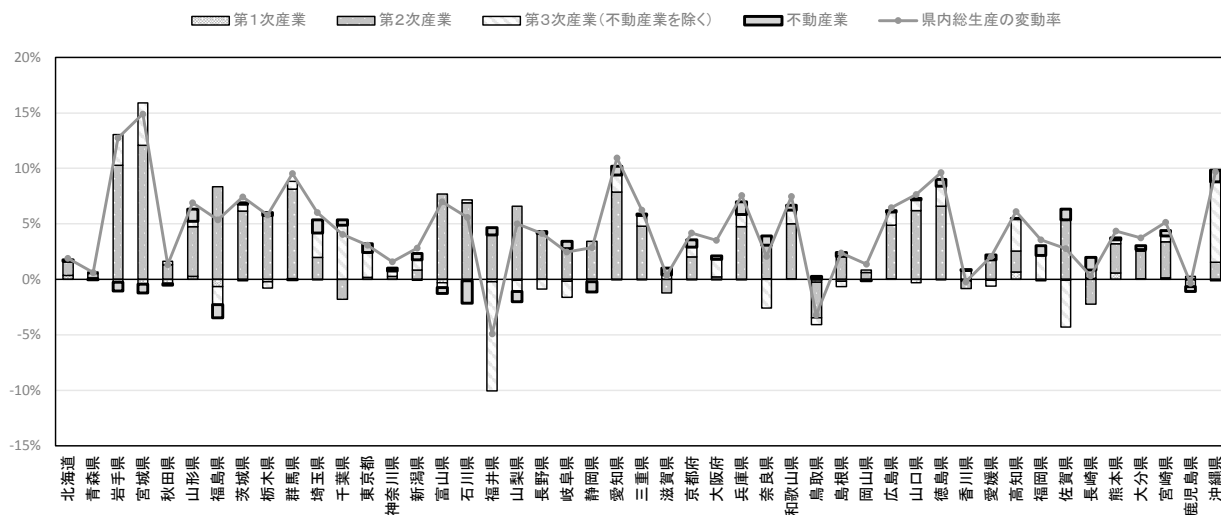
【図3】 各都道府県の県内総生産（名目）と不動産の占める割合（平成26年度）



【図4-1】 県民総生産（名目）の変動率と各産業の寄与度（平成21年度の16年度との増減比較）



【図4-2】 県民総生産（名目）の変動率と各産業の寄与度（平成26年度の21年度との増減比較）



（備考）各産業の分類は、県民経済計算において、第1次産業は「農林水産業」、第2次産業は「鉱業」「製造業」「建設業」、第3次産業は「電気・ガス・水道業」「金融・保険業」「不動産業」「運輸業」「情報通信業」「サービス業」（ここまでのものが「産業」）に、「産業」以外である「政府サービス生産者」「対家計民間非営利サービス生産者」を加えたもの。なお、ここでは第3次産業を「不動産業」と「不動産業を除く第3次産業」に分けて図示している。

平成16→21年度		県内総生産の増減	
		+	-
不動産業 の寄与度	+	沖縄県	その他の都道府県
	-	該当なし	高知県

平成21→26年度		県内総生産の増減	
		+	-
不動産業 の寄与度	+	その他の都道府県	福井県、鳥取県、香川県
	-	石川県、福島県、山梨県、静岡県、宮城県、岩手県、富山県、秋田県、群馬県、青森県、岡山県	鹿児島県

いる。逆に、不動産業の寄与度が高かったのは、埼玉県、長崎県、山形県、兵庫県、沖縄県で、+1.0%以上となっている。①に比較して、②の方が、経済活動全般については総じて強めの動きがみられる一方で、不動産業に弱い動きが散見されるようになっており、また、各都道府県の動きに個性が強まっているように思える。

(イ) 続いて、(ア) の県内総生産のような付加価値ベースではなく、中間投入も含めた産出額ベースでみてみる（この産出額から中間投入を差し引いたものが付加価値額を示す県内総生産のベースになる）。そして、この際、不動産業や経済全体の活動を評価する上で、その計算に含まれている「持ち家の帰属家賃」に相当する額を控除したもので見てみたい（つまり、住宅の自分から自分への自家賃しに相当するものを産出額から除外してみようとするもの）（注4）。

①平成16年度から平成21年度まで、②平成21年度から平成26年度までの各5年間の不動産業と産業その他の「合計」の産出額の増減を図示すると次の通り（図5-1）（図5-2）。

①では、「合計」については、三重県、沖縄県、香川県の3県を除き、他の41都道府県で減少となり、特に、東北地方、北陸地方、山陰地方の多くの県で1割以上の大幅な減少となっている。産出活動が全般的に低迷しているとみられるが、不動産業は比較的堅調であり、岩手県、大阪府、奈良県では減少しているものの、その程度も小さく、他の41都道府県では増加している。

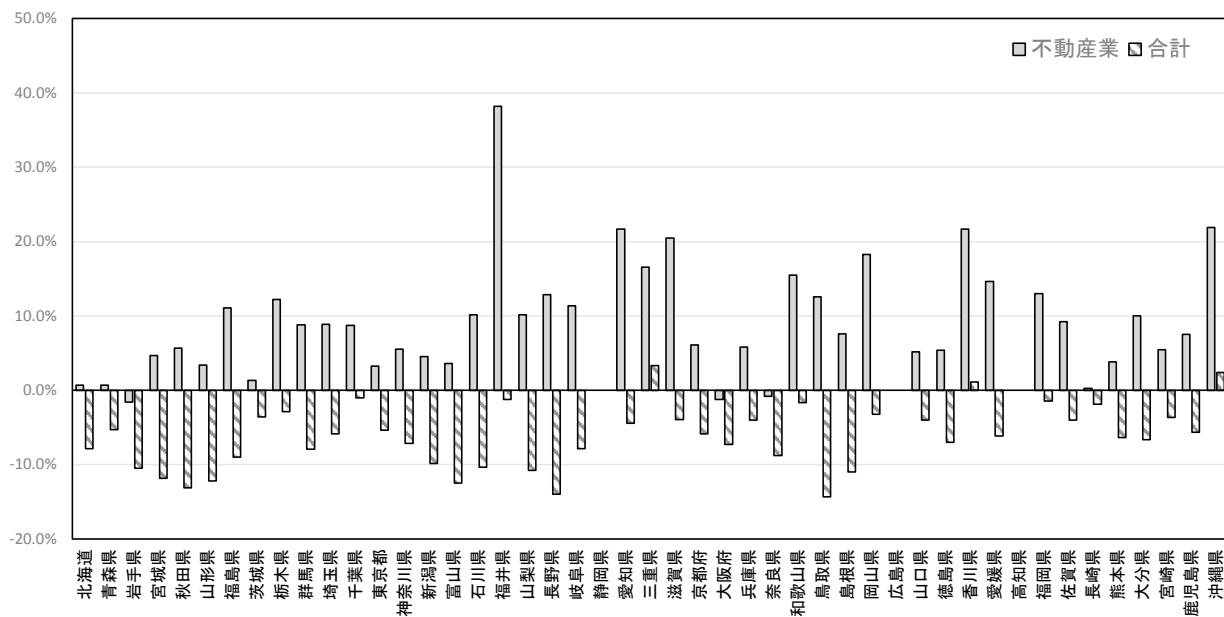
一方、②では、「合計」は、福井県、

鳥取県の2県を除き、他の42都道府県で増加となり、特に、宮城県、大分県、岩手県では2割前後の大幅な増加となっている。①に比して、産出活動が全般に好転しているとみられる。ただし、不動産業については、44都道府県中、半数近くの19県で減少しており、各地の動向に差異が強まり、斑模様となっている。

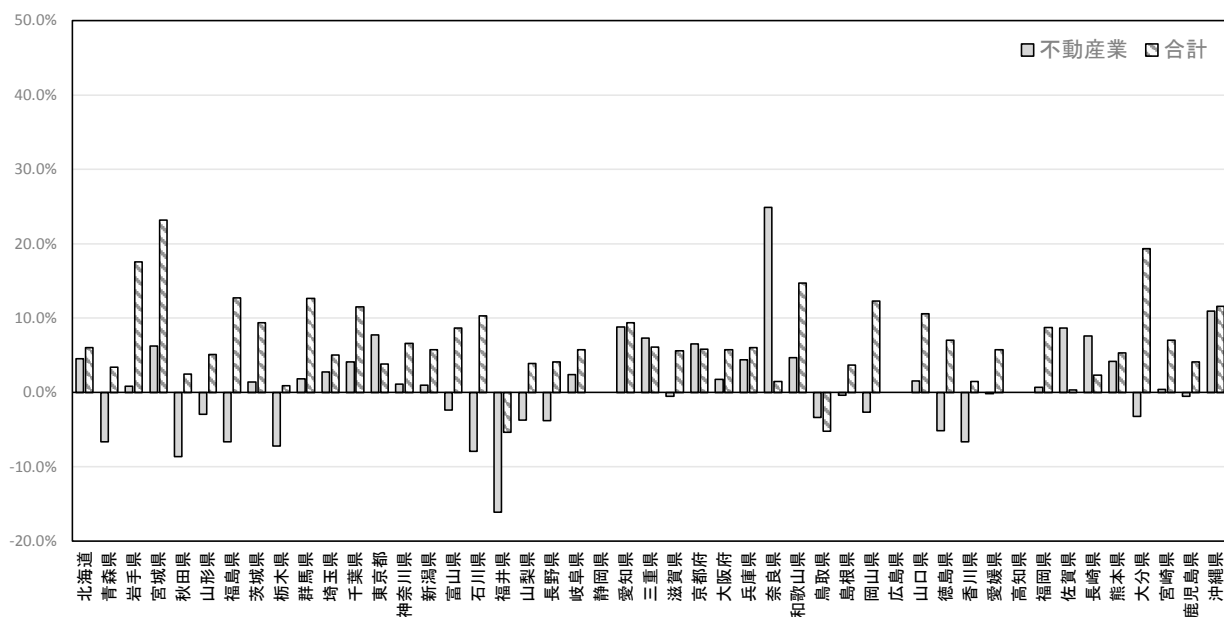
平成16年度、21年度、26年度と5年毎に、産業その他の合計の産出額に占める不動産業の割合を計算し、図示したものが次のものである（図6）。この割合は、平成26年度をみると、最も低いところで1.2%（茨城県）、最も高いところで5.0%（東京都）となっている。この割合が高いのは、東京圏、大阪圏に所在する都府県やブロックの中心都市を抱える道県（北海道、宮城県、福岡県）、そして沖縄県であるが、この他に佐賀県の高さが目立つ。また、①16年度から21年度、②21年度から26年度の各5年間のこの割合の増減をみると、①の5年間はすべての都道府県で上昇しているが、②の5年間では奈良県、佐賀県、東京都など7都府県を除き、低下している。特に、宮城県、大分県、石川県、福島県、福岡県などでの低下が目立つところである。

以上のような付加価値や産出額の算定方法について言及し、評価することは出来ないが、東京圏や名古屋圏などの大都市を抱える一部の地域であっても経済活動が活発化し、日本全体を牽引することは大事な視点であろうが、地方にも広く経済活動、その果実が伝播していくことは経済や社会（人口）の問題で将来的課題を抱える地方の脆弱性を弱めるためにも必要な視点である。その際、土地や住宅などの不動産は、その地域に密着した資産

【図5－1】 産出額（持ち家の帰属家賃相当額を控除）における不動産業、産業その他の合計の増減率（21年度の16年度との比較）



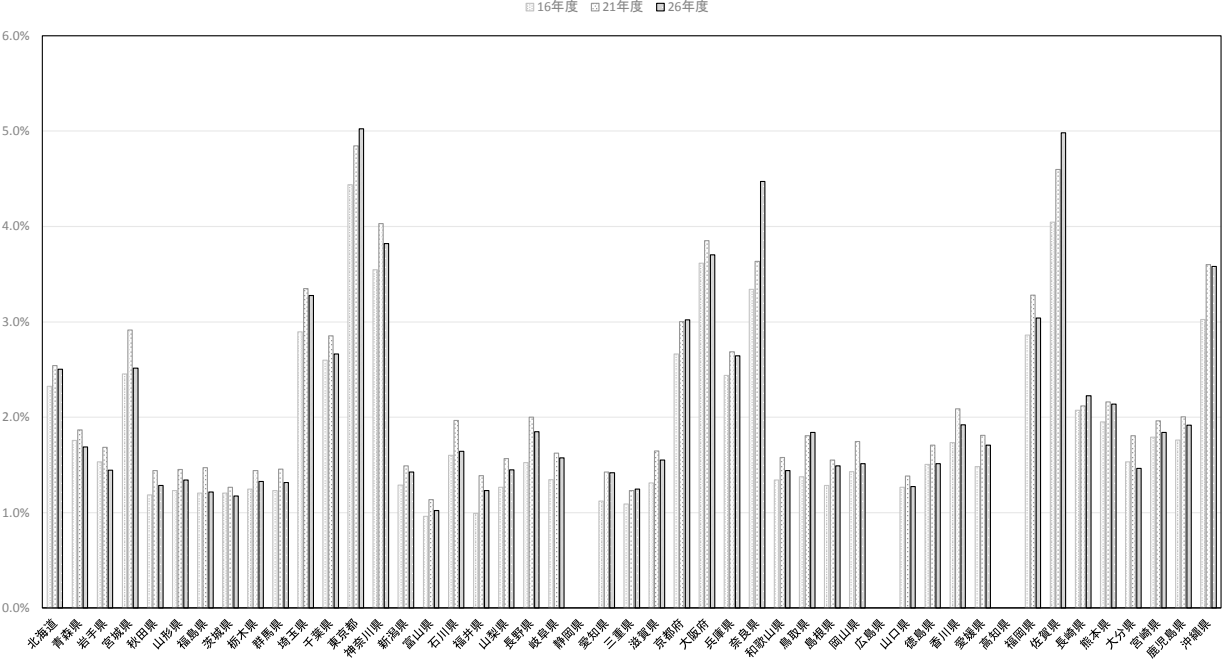
【図5－2】 産出額（持ち家の帰属家賃相当額を控除）における不動産業、産業その他の合計の増減率（26年度の21年度との比較）



（備考）「産業その他の合計」とは、「不動産業」も含めた「産業」に、「政府サービス生産者」「対家計民間非営利サービス生産者」を加えたもの。つまり、県民経済計算（生産面）で掲げられている経済活動の種類うち、「輸入品に課される税・関税」「総資本形成に係る消費税」を除く全てのもの。

平成16～21年度		産業その他の合計の産出額の増減	
不動産業の 産出額の増 減	+	三重県、香川県、沖縄県	その他の都道府県
	—	該当なし	岩手県、大阪府、奈良県
平成21～26年度		産業その他の合計の産出額の増減	
不動産業の 産出額の増 減	+	その他の都道府県	該当なし
	—	青森県、秋田県、山形県、福島県、栃木 県、富山県、石川県、山梨県、長野県、滋 賀県、島根県、岡山県、徳島県、香川県、 愛媛県、大分県、鹿児島県	福井県、鳥取県

【図6】 産出額（持ち家の帰属家賃相当を控除）における不動産業の全体に占める割合の推移



		21—26年度	
		+	—
16—21年度	+	東京都、三重県、京都府、奈良県、鳥取県、佐賀県、長崎県	その他の道府県
	—	該当なし	該当なし

であるが、地域での人口減少の顕在化や高齢化の進展、地縁関係の希薄化など、戦後の高度経済成長を実現した国土構造や社会構造に取り残された負の面が顕在化してくる中で、（資本や労働等の地域間を移動できるものとは異なり、移動できない）当該実物資産が個人にとっても地域社会にとってもコストだけかかり効用を生まない「手に余るもの」となる時代もそう遠くない将来に到来することが懸念される。ただ、適切な維持管理や利活用の方策を補うことにより、これらをうまく再生し、新たなニーズ（二地域居住、高齢者福祉、観光など）を少しでも呼び込むことで、地域に密着した資産が地域の経済活動を支える貴重なツールになることも期待できるのかも知れない。折角、毎年、各都道府県では県

内総生産の計算結果を算定し、県内の経済活動を総括し、地域経済の循環構造の特徴を明らかにしようとしている。このような統計も活用して、地域における不動産業という経済活動がどのように貢献しているのか否かという視点で評価してみるのも興味深いものではなかろうか。

（注1）「国民経済計算」は内閣府のHP、「県民経済計算」は内閣府HP、各都道府県のHPで公表されている。ここではこれらのデータを利用して作図等をしている。なお、各都道府県のHPは内閣府のHP（県民経済計算のページ）にリンクが貼られている。

<http://www.esri.cao.go.jp/jp/sna/sonota/kenmin/todouhukensi/todouhukensi.html>

（注2）「不動産業」とは、ここでは、「貸家業、貸間業、帰属計算する住宅賃貸料」「不動産取引業」「不動産賃貸業・管理業（土地賃貸業、駐車場業を除く）」（日本標準産業分類による産業分類に基づく）を指す（各都道府県のHP参照）。

（注3）「持ち家の帰属家賃」は、実際には家賃

の受払を伴わない自己所有住宅（持ち家住宅）について計算した帰属家賃（実際には家賃の受払を伴わない住宅等について、通常の借家や借間と同様のサービスが生産され消費されるものとみなして、それを市場価格で評価した帰属計算上の家賃をいう。）のこと。国民経済計算では住宅自己所有者（家計）は不動産業（住宅賃貸業）を営んでいるものとされる（内閣府HP、各都道府県のHP参照）。生産面では、帰属家賃は「不動産業」に含まれ、支出面では、「民間最終消費支出」の内数として持ち家の帰属家賃の額が掲げられている（一部の県を除く）。

持ち家の帰属家賃は、国民経済計算では、全国、名目ベースで約49.8兆円（平成26暦年）であり、国内総生産の約1割（平成6暦年では7%程度であった）に相当し、決して小さくない割合を占めるものである。都道府県ベースでの持ち家の帰属家賃の県内総生産（支出）に占める割合（平成26年度、名目）は下の図の通りであり、最も低いのは佐賀県の5.9%、

最も高いのは埼玉県の17.9%。民間最終消費支出に占める割合も2割前後に達しているところも多い。

他人からの賃貸で賃料を支払う場合と同様に、自己の所有する住宅（持ち家）についても、自分が自分に家賃を支払っているとみなして計算されるものであり、経済活動を表す指標してやや違和感を持たれる面もあるが、広く、賃貸か持ち家に関わらず、住宅の居住サービスの大小を図り、比較するという場面においては、一定の意味を持つものであると思われる。

（注4）産業連関表（総務省、各都道府県）をみると、帰属家賃も含めて住宅賃貸料は、他の産業の生産に当たっての需要（中間需要）には充てられず、民間消費支出等として消費されている（中間投入されず、最終需要のみ）。

静岡県、広島県、山口県の3県については、「持ち家の帰属家賃」の額が明らかなので、この3県を除く44都道府県のデータでグラフ化（以下、同様）。

【図】 県内総生産（名目）に占める持ち家の帰属家賃の割合（%）

