

不動産業の労働生産性

～「国民経済計算」をもとに
労働生産性を計算すると
数値が極めて高くなる理由～

(労働生産性とは)

労働生産性とは、労働の効率性を測る指標であり、単位労働力当たりの産出量について、{労働生産性 = 産出量 ÷ 労働投入量}の計算式によって数値化したものである。労働生産性は様々な統計から算出することができるが、内閣府「国民経済計算」をもとに産業別の労働生産性を計算すると、不動産業では労働生産性が極めて高くなってしまふ。本稿では、その理由について、若干の解説を行うこととしたい。

(産業別の労働生産性)

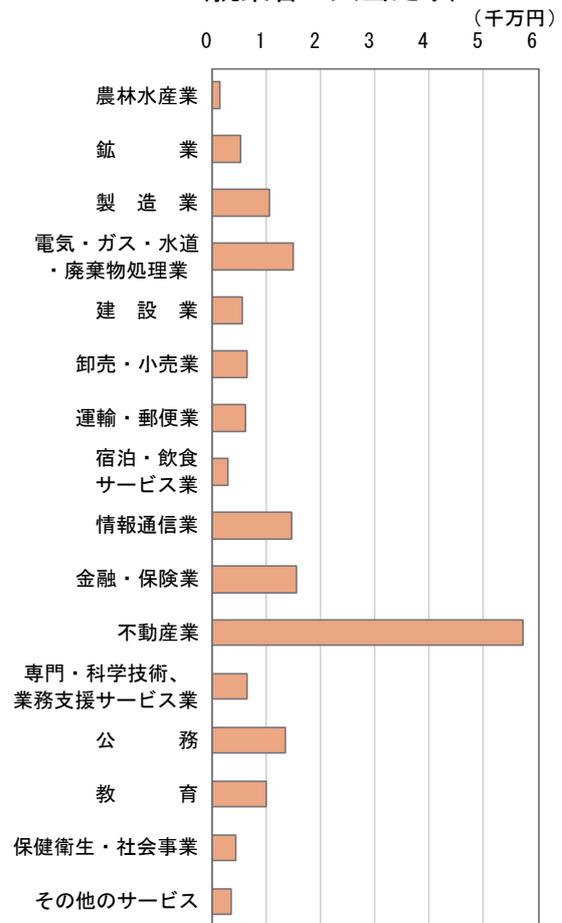
内閣府「国民経済計算」を見ると、産業別のGDP（付加価値）や産業別の就業者数・労働時間などが掲載されている。

そこで、「国民経済計算」（2016年（暦年））より、産業別GDP（実質）を産出量、産業別就業者数を労働投入量として、それらから産業ごとの労働生産性を算出すると、右の図表のようになる。図表を見ると分かるように、産業によって労働生産性は異なっており、農林水産業や宿泊・飲食サービス業などでは労働生産性が低く、反対に、情報通信業や金融・保険業などでは労働生産性が高くなっているが、とりわけ不動産業の労働生産性は高く、異常値のような数値を示している。

(持ち家の帰属家賃と不動産業)

このように不動産業の労働生産性が極めて高くなっている理由は、結論的に言うと、国民経済計算上の「持ち家の帰属家賃」が不動産業のGDPに含めて計算されているためである。

図表 産業別労働生産性
(就業者一人当たり)



(出所) 内閣府「国民経済計算」(2016年(暦年))より作成

持ち家の帰属家賃とは、実際には家賃の受払のない自己所有住宅（持ち家）についても、統計上では賃貸住宅のようなサービスが生産され消費されたものとみなし、それを市場価格で評価した家賃のことを言う。すなわち、国民経済計算の体系では、持ち家に住む人（家計）は、不動産業を営んでいるものとみなされ、自ら（不動産業）が生み出したサービスを自ら（家計）が家賃（帰属家賃）を支払って購入しているように扱われる。こうした帰属家賃は、生産面では不動産業のGDPに、支出面では家計最終消費支出に含められており、その額（実質）は、2018年（暦年）では52.7兆円であり、民間最終消費支出（実質、296.5兆円）の6分の1、GDP（実質、522.5兆円）の10分の1となっている。

具体的に、内閣府「国民経済計算」から就業者一人当たりの労働生産性を計算しようという場合、その計算式は次のようになる。

$$\text{労働生産性} = \frac{\text{産出量（産業別GDP）}}{\text{労働投入量（就業者数）}}$$

この計算式のうち、分子である産出量には産業別GDPが充てられるが、不動産業のGDPについては、不動産業の事業者が不動産の販売や賃貸の仲介等によって生み出した付加価値に加え、家計が不動産業により受け取った帰属家賃も含まれている。他方、分母である労働投入量には不動産業の就業者数が充てられるが、その数値には、帰属家賃の計算において不動産業を営むとみなされる家計は含まれず、事業としての不動産業への就業者数のみがカウントされる。なお、就業者数や産業別（日本標準産業分類による）人数の推計方法については、基本的には国勢調査や労働力調査等が用いられている。

つまり、不動産業の労働生産性については、分母と分子の対応関係が崩れることにより極めて大きな数値が算出されるという、統計上のトリックのような結果が生じているということである。

（まとめ）

以上のように、内閣府「国民経済計算」から産業別労働生産性を計算する場合、不動産業に関しては持ち家の帰属家賃に注意が必要である。このように混乱を招きやすい概念は不要と考えられるかもしれないが、仮に持ち家の帰属家賃というものがなければ、例えば、住居が持ち家から借家に変った場合には家賃の分のGDPが上昇し、持ち家率の高い地域ではGDPが相対的に低く計測されるなど、住居形態の変化がGDP自体にも影響を及ぼすこととなってしまう。国民経済計算は、我が国の経済の全体像を国際比較が可能な形で体系的に記録することを目的として編さんされる基本的な統計であるが、その利用の際には、統計上の数値をただ使用するだけでなく、数値の意味内容や統計の構造等についても理解を深めておく必要がある。

（調査情報担当室 前田泰伸 内線 75044）