

第14回 横断的課題検討部会 議事録

1 日 時 平成30年 2月20日（火）10:05～11:15

2 場 所 中央合同庁舎第2号館 8階 第1特別会議室

3 出席者

【委員】

西村 清彦（部会長）、北村 行伸（部会長代理）、川崎 茂、清原 慶子、嶋崎 尚子、
関根 敏隆、永瀬 伸子、中村 洋一、野呂 順一、宮川 努

【専門委員】

清水 千弘（日本大学スポーツ科学部教授）

【審議協力者】

内閣府経済社会総合研究所総括政策研究官、内閣府経済社会総合研究所総務部長、総務省大臣官房審議官、総務省統計局統計調査部調査企画課長、総務省統計局統計調査部消費統計課物価統計室首席分類銘柄情報官、財務省大臣官房総合政策課調査統計官、文部科学省生涯学習政策局上席生涯学習官、厚生労働省政策統括官付参事官付統計企画調整室長、農林水産省大臣官房統計部統計企画管理官、経済産業省大臣官房審議官（調査統計グループ長）、国土交通省総合政策局情報政策本部長（大臣官房サイバーセキュリティ・情報化審議官）、日本銀行調査統計局参事役、東京都総務局統計部長

【事務局（総務省）】

横山大臣官房審議官

統計委員会担当室：山澤室長、肥後次長、永島次長、上田次長

政策統括官（統計基準担当）：三宅政策統括官、阪本統計企画管理官

澤村統計審査官

4 議 事

- （1）統計の精度向上及び推計方法改善WGの審議について
- （2）住宅価格指数・家賃指数をとりまく最近の話題について
- （3）その他

5 議事録

○西村部会長 それでは、ただ今から第14回横断的課題検討部会を開催いたします。本日は、河井委員、西郷委員、白波瀬委員が御欠席です。

議事に入る前に、本日用意されている資料について、事務局から簡単に紹介してください。

○山澤総務省統計委員会担当室長 お手元の資料について確認させていただきます。資料1は、精度向上ワーキング関連の資料です。統計委員会は研究的課題も審議することになっておりまして、本日は、住宅の家賃関係の統計について、研究者である日本大学の清水教授から御説明を受けたいと思っております。統計委員会担当室からのイントロダクションの資料が資料2-1、清水教授に作成していただいた資料が資料2-2でございます。

資料の説明は以上です。

○西村部会長 それでは、議事に入ります。最初に、統計の精度向上及び推計方法改善ワーキンググループの審議状況について。今日は河井座長、西郷座長代理が両方御欠席ですので、事務局から御報告をお願いします。

○上田総務省統計委員会担当室次長 それでは事務局から、ワーキングの審議状況につきまして、資料1の1枚目に、河井座長から報告のメモをいただいておりますので、これに基づきまして、報告させていただきます。

平成30年2月14日にワーキンググループを開催しまして、審議の論点に沿って、3つの検査のうち「見える化状況検査」と、それから「建築着工統計調査の補正調査に関する標本設計の見直し」の結果について審議を行いました。その進捗は次のページに掲載されているとおりでありますが、主な意見や審議については以下のとおり報告いたします。

まず、見える化状況検査ですが、総評として、横断的に基幹統計のホームページを統一基準で比較したので、各統計の優れた点や改善点がよく分かり、意義のある取組である。それから、ホームページの公表状況を評価しただけでなく、実際に改善が進んでおり、評価できる。今年度末で終えるのではなく、可能な範囲で改善を継続すべき、といったような見解がございました。

それから、総務省が示したホームページのひな型に対して、以下のようなアドバイスがありました。ひな型に加えて、抽出単位と調査単位の説明、調査期日と調査時期の説明、目標母集団と抽出母集団の説明、用語の解説、沿革には調査名や報告書名の変遷など、ユーザーがデータを遡及する際に参考となる情報の掲載、それから関連統計に関する情報の掲載などがあればよい。ひな型はこれで固定するのではなく、タイミングを見計らって進化させていただきたい。

それから、統計法施行状況報告で提案されている、平成29年度末、本年度末までに各府省がホームページの充実に努めることについては、審議結果報告書の取りまとめをもって統計委員会の見解を示すことでは遅過ぎるため、2月の横断的課題検討部会において、29年度末まで充実するよう各府省に要請することについて、河井座長から西村部会長に依頼するということがワーキンググループで決まりましたので、取り計らいをよろしく願いいたします。

それから、ホームページの改善状況のフォローアップについては、施行状況報告で提案されているとおり、来年度早期に総務省が行うこと、そして今回と同じ基準でスコアリングを行うこと、そして今回使用した個別検査票を各府省が更新して行うことについて、ワーキンググループで了承されました。

情報開示の充実に向けた取組として、対象を業務統計も含めたe-Statに掲載されている統計に拡大することを、ワーキンググループとして提案することとされました。

2つ目の、建築着工統計調査の補正調査の標本設計の見直しについてですけれども、総評として様々なシミュレーションが行われており、標本誤差も小さくなるので意義ある取組であるとの見解が示されました。

また、統計法施行状況報告で、総務省からの報告で提案されているとおり、調査実施市区制を取りやめること、抽出率や回収率を加味した推計を導入すること、しつ皆層を20億円以上とすること、木造・非木造別に工事実施予定額、1億円未満と、1億円から20億円の4層にネイマン配分法で標本を割り振ることについて、ワーキンググループとしておおむね了承されました。ただし、審議結果報告書を取りまとめる際は、厳密なネイマン配分法で行うのではなく、事務的に対応が可能となるようにすること、それからしつ皆層のしきい値は定期的な検証が必要であることについても記載するということになりました。

見直しのスケジュールについては、国土交通省が提示した2020年度、具体的には2021年1月竣工分からになりますが、調査対象を新方式で抽出した標本に切り替えるスケジュールで行うことについて、ワーキンググループとして了承されました。なお、試験調査などのタイミングで引き続き統計委員会が進捗状況を確認することが必要であるとされました。

それから都道府県別の表章に関連し、標本サイズを5,000件とすること、層化基準へ都道府県を組み込む実現可能性、それから都道府県別集計のニーズについて議論を行いました。ワーキンググループとしての結論は出さず、次回改めて確認することとなりました。特に、都道府県別の集計のニーズについて、委員の皆様の中で特段の御意見がありましたら、この場をお願いいたします。

私からの報告は以上です。

○西村部会長 ありがとうございます。それでは、ただ今の御報告について、御質問等あれば、お願いいたします。

1点、都道府県別表章の問題なのですが、これはこちらの方に投げかけられているわけですが、こちらについても、統計委員会委員の中では特段の御意見はないようですけれども、重要な点なので、引き続き確認等をお願いしたいと思いますので、よろしく申し上げます。

○上田総務省統計委員会担当室次長 承知いたしました。

○西村部会長 それでは、河井座長から提出された資料に記載されている、各府省への本年度の対応の要請については部会として了承いたしまして、部会長である私から各府省に改めて要請したいというふうに思います。基幹統計調査を所管する各府省の皆様、本年度内にホームページを充実させることについて、どうぞよろしくお願い申し上げます。また、精度向上ワーキンググループにおいては、引き続き審議を行い、報告書の案をおまとめいただくようお願いいたします。

それでは、次の議事に移ります。先ほど事務局から説明がありましたように、統計委員会に課せられた任務として、研究的課題の審議というのがあります。本日は、日本大学の

清水千弘教授に、不動産統計、特に賃貸住宅の家賃、持ち家住宅の帰属家賃、住宅価格指数について、最近の研究状況などを御紹介いただこうと思っております。

もともと、この分野はかなり専門的な内容を含んでいますので、まずは統計委員会担当室からイントロダクションをしてもらってから、引き続いて清水教授に御説明をお願いしたいと思っております。

○肥後総務省統計委員会担当室次長 統計委員会担当室でございます。まず資料の2-1を御覧いただけますでしょうか。結構、かなり難しい課題でございますので、私の方から簡単に今日の内容についてイントロダクションをさせていただければと思います。

1ページおめくりください。本日の話は3つの構成からなっております、最初は、借家、賃貸住宅の家賃の話でございます。テーマは、賃貸住宅はものにばらつきがある中で「品質一定」の物価指数をどのように作成すべきかというテーマでございます。その中では、時間とともに住宅が経年劣化していく扱いをどうするかということが重要でございます。次の3ページ目には、既にこれは消費者物価指数でずっと課題になっておりまして、前回の消費者物価指数の諮問であった「小売物価統計調査の変更について」のときも部会長のメモでこのような検討をするようにという指示がございましたし、その後、経済財政諮問会議「統計改革の基本方針」、それから次期基本計画においても消費者物価指数において家賃の品質調整について検討を進めて、基準改訂で参考指数を公表することを目標に検討してくださいというようなことございまして、非常に重要なテーマということでございますが、実際には、いわゆるデータの制約等もあって、なかなかうまく推計することが難しいということでございます。

そういった推計のテクニック、どの程度パラメーターを関数で決めるか、何らかの数学的な関数系で決まるのか、あるいはパラメーターにするのかということは大きな論点なのですが、ここでは清水専門委員から、土地と建物を明示的に考慮するBuilder's modelを活用できないかというお話をしていただくということでございます。

次が持家の帰属家賃でございます。持家の帰属家賃については取引されていないわけですので、どのようにして推計するかということが問題になるわけですが、現在国民経済計算や消費者物価指数では、近傍家賃法、持家の帰属家賃に賃貸住宅の支払家賃を代入するという方法でやっているわけですが、こちらがどれぐらい精度が高いかということは昔からの論点でございます。日本におきましては、家賃粘着性がある、実際に支払われている家賃が市場均衡家賃でないとか、あるいは賃貸住宅と持家との間での品質の格差があるというような問題がございます。この問題は日本だけの問題ではなくて、賃貸住宅市場が未発達な欧州各国では大きな問題でありまして、その代替案としてのユーザーコスト・アプローチというものがあるということでございます。

ページをおめくりいただきまして4ページ目を御覧ください。本日3つ目の話題は、住宅価格指数でございます。住宅価格指数につきましては、住宅バブルの生成や崩壊を早期に発見して、適切な政策対応を行うために、かねてから整備すべきだという議論が国際的であったわけですが、そのリーマンショック後のG20・データギャップ・イニシアティブ、2009年秋に決定されたものでございますけれども、そこで統計整備が提案され

まして、それを受けましてIMFがSDDSプラスという、経済・金融に関するデータをタイムリーに公表するための公表基準でございますけれども、その整備項目として追加したということでございます。それとともに、国際的に標準的なマニュアルである「住宅価格指数ハンドブック」を作成することになりまして、清水専門委員もこのメンバーとして参画されたということでございます。

最大の論点は、次のページの左上の表にありますとおり、住宅価格指数の原データとして、実際の取引価格を使うのか、それともいわゆる不動産鑑定価格を利用するのかという点でございます。5ページ目に記載してありますとおり、おのおのメリット、デメリットがあるわけございまして、そのような中で日本では住宅価格指数が5ページ目の右にあるとおり、国土交通省から公表されているわけでございますけれども、日本では実際の取引価格を使っているということでございます。ただ、この問題は国際的には住宅はまだデータがたくさんあるからいいのですが、不動産の品質のばらつきが大きく、かつデータが少ない商業用不動産においては、更に深刻な問題になるということでございます。

日本では今申し上げましたが、国土交通省が「不動産取引のアンケート調査」を実施しておりまして、それから得られる取引価格データを使って住宅価格指数を作成し、公表している。現在は試行的であります。商業用不動産の価格指数も公表しているということでございます。清水専門委員は、その「不動産価格指数の整備に関する研究会」という国土交通省の研究会があったわけでございますが、その座長として、実際にどのように推計して指数を作るかということの議論を主導されたということでございます。

私からのイントロダクションは以上です。清水専門委員、よろしくお願いいたします。
○清水専門委員 御紹介ありがとうございます。日本大学の清水でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

今日は、住宅価格指数、また家賃指数をとりまく最近の話題ということで、私自身の私見というよりもむしろ、この統計委員会専門委員にいただきまして、国際機関や学会でどのような議論がされているのかということタイムリーに報告をするというミッションをいただきましたので、様々な国際会議または学会等での議論等でのエッセンスを、私の私見を少し交えながら紹介させていただければと思います。

1枚おめくりいただきまして、5つのアジェンダがございます。まず、住宅の価格と家賃の関係は、一体どのようなものであるのかということ整理したもの。また、今御紹介いただきました、いわゆるCPIの中の家賃指数を取り巻く議論、帰属家賃を取り巻く議論、そして住宅価格指数、今後の課題ということがあります。

現在、専門委員にいただきましてから、総務省の中にあります統計委員会担当室に定期的にお伺いをさせていただきまして、肥後次長、山澤室長、また総務省統計局の方々に様々な御指導をいただきながら、このような研究を少しずつ整理しているところでございます。私、日本の統計には全く、今まで関わったこともなければ知見がないものですから、日本ではこのような議論があるのだということを教えていただきながら、お話の整理をさせていただいているところであります。

まず、住宅価格指数と家賃指数という、3ページのところであります。なぜ、国際的にも、釈迦に説法ではございますけれども、注目されてきているかといいますと、やはり家賃というものが家計支出の大体4分の1。国によっては3分の1ぐらいの非常に大きなウェートを占めていることがあります。このような指数の中に占めるウェートが非常に大きいものですから、ここにひずみがあると、消費者物価指数全体に対してのひずみをもたらしてしまうということになってしまうわけです。

ではどんなひずみがあるのかということが議論されているかということになるわけですが、まずそもそもこの住宅家賃というものに粘着性がある。いわゆるネジリティーがある、スティッキネスがあるというような形になるわけですが、非常に動かないということになるわけです。そうしますと、なぜ動かないかという、今のこれは家賃そのものの特性なのか、日本の例えば家賃の調査法の問題なのか、統計の作成法の問題なのか、様々な議論があるわけですが、とにかく動かないと。そのような問題が1つあるということになるわけです。

もう一つが、これは金融政策との関係が非常に強くなってくるわけですが、この住宅という市場が、いわゆる資産市場と財サービス市場の非常に重要な結節点であるということが言われているわけです。これはLSEのチャールズ・グッドハートが言ったわけですが、BOEの中の金融政策の中での1つのコメントとして言っているわけですが、中央銀行がかねてから議論がありますように、資産市場の安定にも責任を持つべきなのか、いやいや財サービス市場の安定だけでいいのか、労働市場までも責任を持つのかというような議論があるわけですが、もし仮に資産市場の安定にも責任を持つべきだということであるならば、このような、いわゆる家賃というものを、例えばミラーとして資産市場が見ることができるのならば、このCPIというものが一つのターゲットになるわけですが、もし家賃市場が資産市場のミラーになっていないということになるならば、個別の指標を見ていかなければいけないのではないかというような議論になるわけでありまして。

1枚おめくりいただきまして4ページのところで、では日本でどうだったのかということになります。赤い線が取引価格をベースにした住宅の価格指数になります。ブルーのラインがいわゆるCPIの家賃になります。そして、パープルのラインが新規に得られる家賃だけを使って作った家賃指数になります。そうしますと、CPIの家賃は非常に粘着的だということを申し上げましたが、リーマンショックがあろうとどのようなイベントだろうとフラットに動いてくると。一方で、住宅の価格というのは、リーマンショックの前までは非常に大きく、ファンダバブル等と言われましたけれども上がり、リーマンショックのときには大きく下がるというような現象が起こっています。そうしますとやはり、家賃というのは資産市場のミラーになっていないのだ。今、日本の家賃は資産市場のミラーになっていないということではないかということが分かるわけです。

5ページになります。そうしますと、どのように測定していくのか、価格と家賃の関係がどうなのかということになるわけですが、これは有名な定義式になりますけれども、初めレオン・ワルラスという方が言ったそうですが、レオン・ワルラス以降

の新古典派の定義式としまして、 V が価格という形になります。 y が収益ということになりますから、住宅市場の場合は家賃ということになります。そして r が割引率になりますので、その資産価格というのは将来の収益流列の現在価値に割り戻した和ということにあらわされるわけです。さらにここに今、資本的な支出、修繕費等が O という形で入ってくるというような形の式であらわすことができるということになります。

そうしますと、例えば持家の費用というふうに考えたときに、後の議論にもなるわけですが、ユーザーコストはこの V に注目するわけでありまして、 V と、この r という割引率に注目するわけでありまして、近傍家賃法というものはこの y に注目しているということになるわけでありまして。

1枚おめくりください。それでは6ページのところですが、住宅家賃を取り巻く議論ということでもあります。これは2012年の国連のC P Iの会議というのがございます。今年は5月の7日から9日で開催されるわけでありましてけれども、2012年の会議のときに私の方で講演をさせていただいたときの資料から引用しております。そのときの共著がブリティッシュコロンビア大学のアビン・デュワート教授、西村委員長、そして東京大学の渡辺努教授の4名の共同論文として、2012年に国連で報告したものであります。先ほど肥後次長から御指摘いただきましたように、家賃の指数を作っていこうとしますと、非常に難しい問題というのが、Quality adjustment biasというふうに記載しておりますけれども、品質を調整することが非常に困難であるという問題が1つあります。不動産というものは、例えば同じ住宅があっても立地が違えばそれだけで家賃が違ってしまいますし、同じ所に住宅が建っていたとしても、時間がたてば経年変化が起こってしまいます。そのような意味でDepreciationのバイアスがあるということですから、通常の品質調整をするというよりも、少し高い難易度の品質調整が必要になってくるということでもあります。

7ページが現在の家賃調査のイメージというふうに考えております。これが後のDepreciationをどう計算するかというときのデータソースの議論になるわけですがけれども、現在の例えば家賃調査、または住宅土地統計調査で調べられている家賃というものがどうなっているかということでもあります。家賃というのは、一度契約をされますと、例えば日本の多くの市場では2年間固定的な家賃が支払われ続けるということになります。これを我々は支払家賃という言い方をしております。しかし、マーケットで評価される家賃は、その時々において需要と供給によってテナントが入れ替わるということを経験する家賃が市場家賃になります。そうしますと、現在の家賃調査で見ている家賃は、例えば2年に1回しか起こらないイベントの中で固定的に支払われている家賃、または継続的に住み続けるときに2年に1回継続契約が起こるわけですがけれども、そのときにはマーケット家賃に連動していれば、マーケット家賃に収斂するわけですがけれども、継続的に住み続けた場合、同額で家賃が改訂されるとか、微小でしか変化しないとなりますと、マーケット家賃には同期できないということになってしまいます。そうしますと、Depreciationが実際起こっているわけでありましてけれども、この図のごとく、いわゆる支払家賃という家賃調査で見られる家賃でありますとか、住宅土地統計調査で見られる家賃は、そのマージナル

な形で、マーケットで決められているDepreciationがきちんと反映されていない家賃というようになくなってしまふことになります。

あとはもう一つ大きな問題というのは、近年大きく社会問題化してきていますけれども、空き家率というものが非常に高くなってきている中で、その空き家率をどう反映していくのかというような問題が出てきているわけであります。

1枚おめくりください。8ページの、少し数式的なものが出てきておりますけれども、では住宅家賃の変化というものをどういうふうに考えることができるかと考えますと、家賃が動かない確率というものをここで見ております。では家賃が動くというのはどのようなときかと逆に考えますと、テナントが入れ替わって契約が変わるというイベントが起こって初めて家賃が変わります。または、継続的な契約の更新があって、その契約の更新が起こったときに初めて家賃が変わるというチャンスがあります。そうしますと、そのようなテナントが入れ替わる確率がどれぐらいあるのか、または継続の契約が起こる確率、これは2年に1回ですけれども、それが起こる確率がどれぐらいあるのか。また、下の少し黄色くした所がありますけれども、そのようなイベントが起こったもとの、実は同額の家賃が改訂されてしまえば、家賃が動かないということになります。そうしますと、それぞれのイベントが起こったときに家賃が動かないというようなことがあれば、家賃がそのときには動かないという確率になってくるということになるわけです。

それを調べたものが9ページであります。これは2015年に日本でオタワグループミーティングというものが開催されたわけでありましてけれども、そのときのオタワグループミーティングで、私とDiewert先生と、当時総務省統計局にいらっしやいましたイマイさんと記載した論文であります。そうしますと、ニューコントラクトが1年間に起こらない確率が86%ぐらいで、継続家賃が起こる確率が98%ぐらいということになるわけです。家賃が動く確率と動かない確率が86%と98%になっているわけであります。

そうしますと、それを合計していきますと、日本の家賃全体で動く確率は大体日本で90%ぐらいは家賃が動かないということになってしまいます。アメリカの場合は、家賃が動かない確率が30%ぐらい、ドイツが80%ぐらいということですので、日本の市場は非常に粘着性が高いマーケットだということが分かるということになります。

もう1枚おめくりください。そうしますと、何を見ていったらいいのかというような議論があるわけです。非常に難しい問題がここで出てくるわけでありまして。私自身も、実際どちらがいいのかということが分からないわけでありましてけれども、まずこの帰属家賃を測定していこうといったときに、そのpaying rent、支払家賃ということで、生計費という意味で考えれば、このpaying rentというものを、支払家賃を見ていけばいいんだろうというようなことがあるわけですがけれども、このmarket rentという限界的な価格を追うべきであるというような考え方にのっとれば、market rentも追うべきだというような議論になってくるといふ議論がなされているというわけでありまして。この問題が提起されたのが2012年のときの国際会議で、ブリティッシュコロンビア大学のDiewert教授から議論がなされました。

もう一つ、経年減価を取り巻く推計問題という、これが11ページであります。まずここでは使うべきデータは、まず経年減価を計算するときは、これは非常に答えは明確で、先ほどの図から理解いただけるように、支払家賃ではなくマーケットで計算された経年減価がきちんと反映されたmarket rentを使うべきであるというような議論は多くの同意が得られるところであるかと思えます。非常にこれがまた難しいことがどういうことかといいますと、家賃いわゆる住宅というものが土地の部分と建物の部分によって構成されているということでもあります。

土地という部分につきましては、その価格は取引時点の需給に変動を受ける。それから地理的な差異によって価格が変わる。また敷地の面積によって変わるという、数量によっても変わってくるというようなものでありますけれども、ここにおいてはDepreciationは起こらないということになります。

Depreciationが起こるのはどこかといいますと、建物の価値ということになります。しかしこの建物の価値というのは、市場で換算されているものとは、常にメンテナンスがなされたり、修繕投資がなされたり、リフォームなどが行われて、価値の向上とか維持が行われておりますので、このようなものによって、ピュアな意味での経年減価は見ることができません。もう一つ、建設時点での労働市場、例えばバブル期に建った建物とか、それ以外の、その建設時点の労働市場や中間財市場の影響を強く受けてしまうということがあるわけです。

そのようなものをどういうふうに変えながら計算していくのかということがあるわけですが、12ページに先ほど御紹介いただきました、2013年に国連、IMF、OECDまたBIS等が共同で出しましたCPIマニュアルに該当するようなRPIマニュアルというハンドブックを公刊しまして、その中で掲載されていますBuilder's modelというものであります。ブリティッシュコロンビア大学のDiewert教授と私で提案させていただきました、そのハンドブックに今、掲載されております。これはどういうふうに変えるかといいますと、先ほどの議論のように、まずVという住宅の価格を αt という土地の単価と土地の面積、 βt という建物の価値と、 $S t n$ という建物の面積、その合計というふうに変えます。そうしますと、13ページに概念的なことが記載してあるわけでありまして、その合計、土地建物を足し合わせたものをどういうふうに変えていったらいいのかというような議論に収斂することができるわけです。

14ページを御覧いただきますと、この式というものがまず、推計式が出てまいります。この式の(1)は、新規に建築をされたときの式になるわけですが、実際取引されておりますものは、経年減価が起こっている、いわゆる中古の住宅等も取引されてまいります。家賃の場合も、新築のものだけではなく、いわゆる古くなったものも新しい家賃として継続されるわけです。そうしますと式の(2)のようにAというものが築年数ということになります。そうするとこの δ がそれに該当した経年減価率になります。これをうまく計算してあげますと、土地の価格指数と、今日は紹介しませんけれども、建設物価指数、今少し違うところで議論になっていますが、建設物価指数と、replication rateを同時に計算することができるということになっております。

16ページがそのイメージ、もう少し細かいイメージが出ているわけですがけれども、例えば土地によって、場所によって土地の価格が違うということは、例えばどこどこ区にあるから、どこどこ駅にあるから、土地の価格が違うというものは、例えばこの式の(5)でいいますWというのはこれが例えば区ごとのダミーでありますけれども、これは土地だけに係ってくる部分ということになります。いわゆる建築費については、実は場所は関係ないということになります。例えばマンションの高さみたいなものも、高さは実は土地に関係するものでありまして、建設費に関しては関係がしてこないということになります。あくまでも建設コストというのはreplicationによって影響を受けるというふうに考えることができるわけです。

すると17ページになりますと、ではどういうふうに経年減価を計算していくのかということになるわけですがけれども、線形で1年ずつ幾らずつ下がるというようなことでないことは、我々は直感的に理解できているわけです。そうしますとやはり、非線形性を少し加味したような推計が必要ではなからうか。これをノンパラメトリックな推計方法と呼んでおりますけれども、そのような方法が良いのではなからうか、みたいなことを17ページに少し記載しております。少し時間がございませんので、細かいところは飛ばさせていただきます。17、18ページはその式を少し記載しているわけであります。

19ページに実際の推計結果というものが、例えば一つの例として記載してございます。線形的に、これは建物だけに対する経年減価率ということでありましてけれども、黒い線、また赤い線は線形的に下がるとこのような形で下がってくるだろうとなるわけですが、実際ノンパラメトリックで見てくると、10年ぐらいまでは非常に激しく下がっていくわけですが、それ以降、30年ぐらいまではゆっくりとしか下がらないという絵が見えてまいります。39年を過ぎると少し価格が上がるように見えて、おかしいのではないかということになるわけですが、きっとこのことは様々な国で見られている現象でありまして、サバイバーシップ・バイアスという言い方をしておりますが、良い建物が生き残るわけでありまして、悪い建物はどんどん取り壊されていってしまいます。良い建物が生き残ってきますと、良い建物は経年減価が古くなくても高い価値が出ているというようなことが出てくるわけです。これは日本だけではなく、オーストラリアとかアメリカ、カナダ等の研究でも同じような結果が出てきているということがあります。

20ページになります。もう一つ難しい問題が、建築後年数の経年減価だけではなく、更にデータをプールしていきますと、取引ごとに時点によって価格が変わるという時系列の変化と、いつ建てられたかという竣工年次の変化というものを見なければいけません。先ほど申し上げましたように、バブル期に建物が建ったのではないか、またはバブルが崩壊した後、シャビーなものしか建っていないのではないか。そうすると、1年減価するときでも、建った年代によって1年の原価率が変わってしまうのではないかということが議論されております。これをコホートエフェクトという言い方をしているわけです。この場合、何が問題かといいますと、これは計量経済学的な問題ですがけれども、完全なマルチコリネアリティが起こってしまいますので、このパーフェクトなmulticollinearityをどうブレイクしていく

のか、みたいな議論がなされているのが21から22ページぐらいのところになります。少し時間がございませんので、どんどん飛ばさせていただきます。

23ページに、ここでの論点ということでもありますけれども、測定すべき家賃は一体、市場家賃なのか支払家賃なのか。特にこの経年減価の計算に使うデータは、やはり継続家賃を含むものではなく、市場均衡価格である新規家賃を使うべきではないかということをごここで申し上げております。また、空室率の考慮をどうしていったらいいのか。また経年減価の推計方法等、様々な少し難しい推計上の問題がありますので、このような問題というのは、引き続き研究していかなければいけないのではないかとということでもあります。

24ページにもう少し、Depreciationだけに専攻研究を含めて整理したものが載せてありますけれども、とりわけ、もう一つここに重要になってきますのが、住宅の寿命という問題であります。このDepreciation Rateの隣にPhysicalとかFunctionalとか、陳腐化というようなことが記載してあります。こちらを考慮すると、あとDemolition、何年生き続けるのかを考えるべきだということと、あとCapital Improvementということによって、その時々々の修繕費を考慮しているかどうかということによって、全くその出てくるDepreciation Rateというものが違ってきてしまうということがあります。このようなことを少し考慮しながらDepreciation Rateをしっかりと考えていく必要があるのではないかとということでございます。

25ページの帰属家賃の測定問題ということで、少し説明させていただきます。こちらは今、日本では先ほど近傍家賃法というものが使われているという話でございます。

26ページを御覧いただければと思います。この住宅価格指数のハンドブックが2013年に出まして、2014年にOECDにおきまして、House Price Statisticsに関するワークショップというものが開催されました。その中では特にOECDカントリーの中で住宅統計をどのように整備していくのかということが中心的に議論されたわけでありまして。この住宅価格指数を整備する一つのメリット、彼らの目的、特に欧州の方々の目的というのが、皆様も御存知のとおり、この帰属家賃の推計というものが、ハーモナイズド指数の中に入っていないということでもあります。そのときになぜかというようなことでもありますけれども、欧州の場合は非常に持家率が高かったり、賃貸市場があったとしてもソーシャルハウジング、いわゆる公営住宅が中心であったりということで、マーケットが自由に決まるような家賃のデータがないということがあります。そうしますと推計方法としてはユーザーコスト法というもののしか手段がないのではないかとというようなことがその中で議論をされて、今、ユーロスタットがスポンサーになりまして、Graz Universityのロバート・ヒルという学者が中心になって今、帰属家賃の推計法に関する検討を、マニュアル作りというものをやっております。私も今、そちらに参加させていただいております。

では日本はどうかといいますと、日本の場合も地方都市に行きますと非常に持家率が高くなっていくわけでありまして、非常に限定された家賃のデータで持家の市場を推計しなければいけないという、欧州と同じような問題に直面しているということになるわけです。

27ページであります。そうしますと同じように海外、欧州等と同じような問題に日本も直面している。特に、昔から指摘されているようでもありますけれども、2008年の少し古い

調査であります。住宅土地統計調査などを見ますと、持家の戸建てですと110平米ぐらいが平均的なものですが、賃貸となると79平米ぐらいだとか、コンドミニアムだと65平米ぐらいが持家の場合は平均であるものが、非常に36平米とか小さいものしか家賃がないとか、そのような問題から推計しなければいけないといった品質の問題。そして更に地方に行きますと、そもそもそのようなマーケットがないという問題の中で無理くり予測しなければいけないという問題が出てくると。ただ、先ほどの家賃の粘着性のような問題みたいなことも含めて、帰属家賃の問題が出てきております。

28ページに、ユーザーコストの式が出ております。ではユーザーコストが良いかという、そういうわけではありませんで、それもいろいろな問題がかつてから指摘されてきたわけでありませんで、まず、計算が極めて難しいという。推計が困難である、Estimation Problemと言われている問題。また、価格が非常に大きく上昇するときにおいては、計算の方法によってはそのユーザーコストがマイナスになってしまうというおかしなことが起こってしまう。またはVolatilityが非常に大きいという問題が指摘されております。

29ページで、まずこのVolatilityが非常に大きい問題につきましても、アメリカの統計局の方々が今、提案しているものというのは、このいわゆるキャピタルリターンと言われているところの、住宅価格の変動が非常に大きいときにマイナスになってしまいますので、この変動の計算を20年30年、非常に長い期間のリターンをここに置くべきだというふうに言われていますのがこのVVアプローチと言われているようなやり方が今、提案されてきております。

30ページになります。もう一つ今、欧州中心に議論されていますのが、ブリティッシュコロンビア大学のDiewert教授が今提唱されています、Opportunity Cost法、いわゆる機会コスト法というものであります。こちらはどのようなことかといいますと、Equivalent Rentで、近傍家賃法で推計した家賃と、ユーザーコスト法で計算した帰属家賃を費用を比較しまして、高い方をとります。いわゆるマキシマムをとります。そうしますと、これはいわゆるネガティブプロブレムというマイナスになることはあり得ないということになるわけです。近傍家賃は必ずプラスになる型ということになります。

31ページです。では、なぜそのようなことが出てくるのかということで、この会議に先立ちまして、昨日までDiewert教授とも少しやり取りをしましたけれども、このように考えましょうということでもあります。やはり家を持っている方々のオプションを考えましょう。家を持っている方々がこのままもし、そのときの機会費用というものが、今売ってN年後に買い戻すということを考えましょう。そのときのものが一つのコストになるわけです。もう一つ、持ち続けることによって諦めるものとは何なのかといいますと、そのときにもし貸しに出したならば、入ってくる家賃というものが諦めるコストになります。今度、買い手の立場からしますと、もちろん低い方をとるといいます。家賃よりも、例えばモーゲージを払っていたりとか、キャピタルリターンなどが逆にあるということがあるならば買った方が得ということですから、そのミニマムのコストをとることになるわけですが、今度、実際持っている方々というふうになってしまいますと、価格が上がるこ

とが分かっている人がいないわけでありまして、買い戻すことを考えますと、今売って将来買い戻すと、より高い金を払わなければいけないということになってしまいますので、そのような行動はとらないだろうと。そうすると持ち続けて貸した方が得であろうと彼らは考えるわけでありまして。そうしますと、マキシマムをとるといようなことが論理的に説明できるということになるわけです。

32ページが実際、東京都を対象にしまして、この機会費用法とユーザーコスト法、そして現在のEquivalent Rent法で実際計算した事例を、2012年の国連の会議等で報告したということでありまして。Equivalent Rentの方は全く動かないといようなことになるわけですが、Opportunity Cost法をとると少しある一定の変動が出てくるということになります。

33ページに、しかしと言いながらいろいろな問題がございます。特に西村委員長からいつも御指導いただいているところでもありますけれども、例えば金融政策でこのようなユーザーコストが入ってきたときにどのような問題があるのかということであるわけです。中央銀行がPolicy Rateを変更してまいりますと、ここの r のところ反映されてまいります。そうしますと、このPolicy Rateが変化されることによって、ユーザーコストが変わってしまうといような問題が、いわゆるビシヤス・サイクルのよなことに入ってしまうのではないかといようなことが言われているわけでありまして。かつてUKのCPIにモーゲージのレートが入っていた時代がございますけれども、それが取り除かれたことは、そのよなことが原因になったということでありまして、その辺は慎重に考えなければいけないということになります。

34ページです。そうしますと今、どのような議論があるかということでもありますけれども、近傍家賃法のバイアスといのはもう少ししっかりと考えていく必要があるのではないかと、ということになります。しかし、代替案としてユーザーコスト法があるわけですが、これも非常にいろいろな問題があるということでもあります。Diewertの機会費用法といのものも提案されているわけですが、更に計算のコストが非常に大きくなってまいりますので、理論的な整合性も含めて検討しなければいけないということになってくることになるかと思ひます。

最後であります。住宅価格指数を取り巻く議論といことで、先ほど御紹介いただきましたよな、R P P I マニュアルといのものが、35ページの下の方のよなものが今、公刊されてまいりました。2009年のオタワグループミーティングが出発点となりまして、その議論が始まったわけでありまして。2009年のオタワグループミーティングで、私と西村委員長と渡辺努教授の論文をそこで発表させていただきました。それ以降、我々の方で3人が関与する形で、このハンドブックの作成をさせていただいてまいりました。

36ページになります。なぜ、このよなものを作らなければいけないのかといような議論がなされたわけでありまして。先ほど、肥後次長からも御説明いただきました。さらに今、コマーシャルプロパティのハンドブックも作っている最中であるわけですが、そのときに2012年の会議に、これはEuropean Central Bankで行われた会議でしたけれども、B I S が報告したことといのは、日本の事例を挙げておりました。日本のバブルの

ときに、日本には不動産価格指数というものがあっただけれどうまく機能しなかったのだと。それによって日本はバブルを起こし、その後のロストディケードを招いたのだと。いわゆる様々な政策の失敗は日本で起こしたのだから、その悪い経験を基に、各国は住宅価格指数をきちんと整備した上で、金融政策を進めていこうではないかみたいなことというのを、B I Sの研究者が発表していたということでもあります。

37ページであります。ではなぜ、日本の悪い経験があっただのかということが総括されたわけでありすけれども、当時日本にあった指数というのは、鑑定評価の指数しかなかった。例えば具体的には公示地価という指数があったり、また民間ではありますが市街地価格指数という日本不動産研究所というところが出している指数がありますけれども、こちらはいずれも鑑定士が決めた鑑定士の指数だった。そしてそれがシステマチックなバイアスがあっただということでもあります。

こちらが38ページのハンドブックにも出ておりますが、日本の事例ということで、日本が今ある価格指数の一覧ということで、非常にたくさんの指数が日本の場合はあるわけですが、鑑定評価の指数が中心であります。

39ページです。実はこの問題につきまして西村委員長と私の方で、2000年代初頭に同じような研究をしたことがありまして、どれぐらい日本の鑑定評価の指数にバイアスがあるのかということ、ひずみがあるのかということについての研究をしたことがありまして、この2012年のEuropean Central Bankの会議の方で私の方からも紹介させていただいた資料であります。

分かりやすいのが40ページでございまして、例えば都心の商業地でありますと、1990年のバブルのピークですと、実際の価格よりも公示地価の指数などは58%ぐらいまでしか上がらなかった。けど本当はもっと上がっているのだけれども、非常に上昇を低く見積もっていたということがあります。また逆にバブルが崩壊したときはどうだったかというと、マーケットがすごく下がっているのにもかかわらず、30%ぐらい高い価格を付け続けた。それによって不良債権が過少に評価され、不良債権の処理が遅れたというようなことが当時言われていたわけでありす。そのようなことがB I Sからも報告されたということでもあります。

41ページが、その不動産価格指数のハンドブックの目次でありまして、42ページ以降が細かなフレームワークの話が出ております。そのときに、少し飛ばしまして43ページを御覧いただきますと、C P IとかS N Aとの関係というのでも出ておりまして、C P Iの中ですと例えばユーザーコストのアプローチの中に使えるのではないかと。またはacquisition approachの中でも、この価格指数のものが使えるのではないかとという議論がされました。S N Aの方ですと資産の部の測定などにも使えるのではないかと、また住宅投資のデフレーターとして使えるのではないかと、みたいなことが期待されまして、このような整備がなされていったということでもあります。

細かいところは少し飛ばさせていただきますと、50ページまで飛んでいただけますでしょうか。時間が少し超過してしましまして、失礼しました。今特に、商業用不動産価格指数などでも議論されているわけですが、先ほどの、私と西村委員長の議論は日本

のバブル期を対象としておりましたので、直近の2005年以降を実は見ているわけですが、リーマンショックのときはどうだったかということでもあります。いわゆる指数が改善されたかということでもあります。赤いラインが実は今、国土交通省の方でトランザクションベースでのインデックスが公表されるようになってきておりますので、その国土交通省が最近集められました取引価格を使って計算した、先ほどのBuilder's modelで計算した土地価格の指数というのがこの赤いラインということになります。近年、リート市場というのが出てまいりまして、そこではアプライザルの鑑定評価のものが半年に1回得ることができます。そのときの土地指数というのが黒いラインになります。そして、このピンクのがたがたしているライン、これは1年に1回しかありませんのでがたがたしているわけですが、これが公示地価というものの変化になります。そうしますとやはり、依然としてこの取引価格と鑑定価格または固定資産税評価などのベースになっています評価が非常に大きな差があるということでもありますので、やはり取引価格ベースのインデックスというのが重要ではなからうかということが、今でも議論されております。

しかし51ページを御覧いただきますと、今非常に大きな課題がもう一つ出てきております。今、取引価格の収集がアンケート調査によって行われております。その回収率は35%程度でございますので、非常に他の統計に比べれば非常に高い回収率であるわけですが、例えばSを見ていただきますと、これはオフィスのケースですけれども、834平米ぐらいの大きさのビルが集まってきていますと。REITの場合は8,500平米ということですから、我々がイメージしている例えばオフィスといったときの10分の1ぐらいの建物しか集まってきていない。いわゆる小さいものしか集まってきていないということでもあります。そうしますといわゆる、サンプリングにバイアスが取引価格の場合、どうしても出てきてしまうということがあります。

そうしますと、52ページに論点ということでもありますけれども、やはり鑑定評価、今例えばSNAの資産の分の公示地価、またはそれをベースにした固定資産税の評価額等が使われまして、資産の部が計算されているわけでもありますけれども、そのバイアスがやはり様々なところで出てきているであろう。または、これは少し飛ばしてしまいましたけれども、手法的には今、品質調整等が使われているヘドニック法というものが、このハンドブックの中でも最も推奨する方法だということが記載されておりますので、それは日本の国土交通省もそれに基づいて価格指数を作っていますし、今、家賃の品質調整もヘドニック法を使ってやろうと考えていると思いますので、それはいいだろうということがあります。しかし、取引価格の収集が100%ではありませんで、他の国は100%集まっているのですが、日本の場合はアンケートですから35%しかないということでもあります。

そうしますと、例えば住宅におきましても、53ページを見ていただきますと、国勢調査で人口があるところのメッシュを1キロずつ切っていくと、14万2,120メッシュに人間が住んでいます。しかし今回、国土交通省のデータをお借りしまして、全部プロットしてみますと、9万4,000メッシュに取引しかありません。そうするとカバレッジとして少し全体をカバーできているかということ、少しバイアスがあるのではなからうかというようなことが出てまいります。

54ページであります。統計委員会担当室の中で月に何回か、最低1度はお伺いしまして、今、肥後次長、山澤室長等と研究しているわけですが、もう一つ今やっているテーマとしましては、商業用不動産の価格指数というものが、ハンドブックがもうすぐ出てくるであろうということで議論されています。私自身執筆者であったものですから、少しフライングでここに表紙を載せてしまったのですが、先月1月にアルゼンチンで開かれました国際会議に出た方に聞きますと、まだ少し公表が、その場でされると僕は言っていたのですがされなかったということですので、もう少し時間がかかるようです。ただ今度は5月にカップドキアで、Central Bankの方でこのワークショップが開かれまして、来年の1月にユーゴスラビアで国際会議が開かれまして、そのぐらいのときに決着がつくのではないかと思います。そうしますと、この中で商業用不動産も含めた測定のマニュアルというものがきちんと出てくるのではなかろうかということでございます。この中で特に今、議論していますのが、建設物価の指数であります。いわゆるマージンのインプットの価格の指数があるわけですが、マージン等が含まれたアウトプットの指数が不足しているというようなことをお伺いしております、例えば先ほどのBuilder's modelみたいなものを使えば計算できるわけですが、データに様々な大きなバイアスがあるということも申し上げましたので、少し限界があるだろうということでもありますから、今、各国のように、オタワ会議などでドイツの新しい推計方法とか、様々なものが公表されてきていますので、国際会議等、また他の国の事例などを見ながら、この建設物価の作り方についても研究を進めていこうということが今後の研究になっております。

以上でございます。

○西村部会長 ありがとうございます。清水専門委員の説明には非常に多岐にわたって、かつ複雑で、なかなかすぐに分かりにくいと思いますが、いずれも重要な課題ですので、全体ではなくて、この部分部分でも結構ですので、御質問等があればお願いいたします。このような形で統計委員会のもとで研究していることについての、しかもそれが国際標準に基づく形での、もしくは国際標準を作るという形での研究というものが統計委員会に具体的に説明されることは、恐らく最初の機会だと思いますので、こういった機会をこれからもどんどん作っていきたいと思います。そのこともありますので、御活発な御意見をいただければと思います。少しテクニカルですので、もっと大きなお話でも結構ですので、よろしく申し上げます。御質問、ございますか。どうぞ、北村委員。

○北村委員 どうも御説明ありがとうございます。今、高齢化ですごい数の相続が起こっているわけで、その場合、都心であればかなり高い相続税がかかるということなのですが、逆に地方だとその相続をされても土地登記をしないで、それがかなり長期にわたっているのに今、所有者不明の土地というのはかなりあると。そのような土地に関しては当然ながら市場取引みたいなものはないわけですから、そうするとその価格が分からない。価格が分からないと評価もできないというようなことが連鎖的に起こっていて、その土地取引の市場価格のデータが35%ぐらいしか日本はないということだったので、土地自体の登記が、それも非常に遅れていて、海外では100%登記されていなければならないものが、かなりの数、私有地の20%ぐらいが所有者不明になっているというよ

うな状況があるので、そのような中で住宅価格とか、指数を作るという限界というか、どのようにその政策的に対応すればいいのかという知見があればお聞かせいただきたいと思います。

○清水専門委員 所有者不明土地は本当に非常に大きな課題でありまして、今、国土交通省におかれまして、その法案の作成を進めていらっしゃるというふうに伺っております。指数を作るときに2つのものがありますけれども、いわゆるストックの指数を作るのかということと、フローの住宅の価格の指数を作るのかというようなことになるかと思えます。

フローの指数を作るときは、取引に出てきているものの測定ということでありまして、この問題は該当しないわけでありましてけれども、住宅ストックの指数を作るとなると、今、北村委員がおっしゃったようなバイアスが出てくるということになってくるかと思えます。

そうしますと、今、SNAの中の土地のいわゆる資産額というところがそれに該当してくるところになりますけれども、今の固定資産税の裏側、昔少し実務的に係わっていたものですから、経済企画庁時代ですが、裏側にある面積というものが固定資産税のいわゆる課税台帳に載っています面積になります。固定資産税の面積というものが、登記がされていないからといって全てが計上されていないかという、固定資産台帳の方には実は別の台帳がありまして、そのある一定部分については補足がされております。それでも固定資産税の中に補足ができていない部分というのが、次の20%が更に減った部分というのがバイアスになって出てくるということでありまして、この部分というのは北村委員の御指摘のとおり、統計のバイアスとして生まれてくるところになっているのだらうと思えます。では、どうしたらいいかということは実は全く、私は分かりません。

○西村部会長 中村委員、どうぞ。

○中村委員 40ページのこの鑑定価格と実際の取引価格の違いに非常にびっくりしたのですけれども、一応地価関係においては近隣の実際の取引価格を考慮に入れているということは建前では言われていると思われるのですけれども、国際的な議論の中では日本の土地鑑定のやり方について何か問題が指摘されているというようなことはありませんでしょうか。日本の特定の問題というのは何かありますか。

○清水専門委員 実は、商業用不動産価格指数ハンドブックが公刊されない理由というのがそこで一番大きな論点になっておりまして、鑑定評価のディスアドバンテージという形で私がまとめたわけですけれども、アドバンテージのところを消しなさいというのが強い要求なのですが、日本だけではなく、例えばアメリカなどでも同じような問題が起こっているというようなことが言われています。鑑定評価の場合、3手法と言われておりまして、近傍の取引事例から比較をしていくやり方と、いわゆる収益還元法ということで、キャッシュフローから憶測するというやり方と、土地と建物の原価から計算していくコスト法という、その3手法を総合的に勘案して価格を付けなさいということをやっているわけです。そうしますと、近傍から比準しようとしまして、先ほどの近傍家賃法と同じように、同じような取引がなければ比準ができませんので、どうしても誤差が生まれてしまうという問題があります。

それに加えて、今問題になっていますのが、クライアントプレッシャー問題ということでありまして、金融危機のときですと、アメリカで報告されたことですけれども、金融機関が高い価格を付けたいがために、鑑定士に対して高い価格を誘導するというようなプレッシャーをかけているのだと。そのようなことが起こったのが金融危機のきっかけになっているので、その鑑定評価の指数を使うことに対してのアレルギーが、金融当局の方に強くあるというのが、今、指摘されていることであります。

日本の場合、これはいろいろな議論がありまして、鑑定評価価格というものが市場価格なのかそうではないのか。いわゆる、あるがままのマーケットの価格を付けていいのか、鑑定士が考える、あるべき価格を付けるべきかという議論がずっとございまして、バブルの当時というのが、あるべき価格を付けるべきだということで、それを正常価格というふうに鑑定評価法の中では言っておりますけれども、それを付けていたがゆえに少し価格の差があったということがありまして、何かプレッシャーがあったかとか、そういうような悪意を持ってやっていたわけではなく、制度的にそのようなことがあったというふうに言ってよろしいかと思えます。

○西村部会長 野呂委員、どうぞ。

○野呂委員 大変勉強になりました。このようなレベルではありませんが、都会のオフィスの賃料で少し似たような研究をしたことがあります。そのときのこの新規家賃ベースの数字の調査の仕方なのですけれども、一般に空いている部屋、空室というのは、賃料が割高なところが多くて、よく埋まっているビルというのは、比較的割安なところが多いので、集まってくるデータが市場価格よりも若干低めにくるということが多い。また、なかなか売れない高い部屋は、そのうちにディスカウントされる場合が多くて、こちらはなかなか調べられませんでした。また、調べてみたものの、どこまで信用していいかどうかというのがなかなか難しかったのですけれども、清水専門委員のこの調査の中ではそうした、元データのバイアスとなったところはどのように処理したのでしょうか。

○清水専門委員 すみません、少し混乱させてしまったのですが、私の家賃は住宅家賃でありまして。オフィスの方は先生の御指摘のとおり、同じような問題が、そのような問題がございます。また、商業の方でどのような議論があるかといいますと、野呂委員が今、御指摘されましたようなことで、住宅は比較的ホモジニアスな財が多いわけですけれども、今度、オフィスになってきますと、非常にヘテロな、不均質な状態が品質的にもあります。更にレントなどを使いますと、フリーレントでありますとか、様々な形で、マーケットで見えないものというのが出てくるので、なかなか指数を作るのが難しいというようなことが言われています。実は住宅の方もフリーレントみたいなものがあるということが言われていますので、実はそういうものというのは分からない。1つ1つの契約書を見ないと分からないわけでありまして、そのようなことは、すごく調査に苦勞するのだろうというふうに思います。

あと、今回我々の住宅家賃の粘着性のところの話を少しさせていただきましたが、こちらはある管理会社さんの契約書、1件1件私、転記に行きまして、1カ月間ぐらい夏休みをかけて全部転記させていただいて、1万件ぐらいのデータを集めて、初めてこのような

うことができたということでもあります。そうすると、新規の家賃と継続の家賃というふうに契約書を見ているので分かるということでしたので、やはりそれぐらいしっかりした調査をやらないと、家賃というのは調べ切れないのだということは、1つ言えるかと思えます。

○西村部会長 いかがでしょうか。1点、私が申し上げますと、取引価格がいいという形になっていきますけれど、国によっては取引価格のデータそのものが正確かどうかということに関しては非常に大きな問題がある。特に、これは今度トルコに行かれるのでお聞きになったら分かると思うのですが、トルコの場合は、取引価格は最終的にはそこでいろいろな税の問題が生じるので、いろいろな操作が行われると。それに対して銀行の鑑定価格はそのようなことなしに中身を精査するので、そちらの方が実際上の真の値に近いんだというようなことをトルコで聞いたことがあるのです。似たようなことはほかの、欧米でもあるという話は聞きましたけれど、それはどのくらい本当にあるのかは私にはよく分かりません。だから、必ずしもデータは、例えば取引価格だから確実にデータがとれるかというところでもないという。特に相対の取引の場合にはその問題が生じますので、それは考える必要があるかというふうに思っています。要するに、最終的にはこのデータの問題で、どのようなデータを使っていくのかということ是非常に大きな問題になるのですが、国際比較ということもありますので、逆に言えば国際標準というようなものをうまく、我々の方で作っていきながら、今度の場合、清水専門委員が国際標準を作るのに参画しているということは非常にすばらしいことだと思います。そのような中で、それぞれの国に対応したものを作っていくことができなければと考えています。そういうものの中に、統計委員会のこの研究部門は役に立つという形で進めていきたいと考えています。

ほかに。宮川委員、どうぞ。

○宮川委員 どうも、非常に貴重な御報告をありがとうございました。まだ少し、私自身が消化できていないのですが、1つ少しお伺いしたことは、住宅のいわゆる土地の値段にしても、家賃などにしても、用途区分が違うケースというのはどのように処理をされるのでしょうか。ダミー変数とか、そのような形で結果的に推計をされる形になるのでしょうか。

○清水専門委員 ハンドブックに実はそのことも記載しなければいけなくて、国際的に区分という、セグメンテーションはどうするのかというようなことが、やはり統計を作っていくときに議論になりました。いわゆる都心部と郊外部で、例えばデータのアベイラビリティが変わってくるであろうということで、そういうことにも変わってきますし、また同じ住宅地域の中でも、戸建て住宅しか建てられない地域とか、マンションも建てることのできる地域とかというのをどのように処理していったらいいのかということの、マーケット・セグメンテーションをどう分けて、指数を作っていくのかというところが、各国ごとにそのセグメンテーションの仕方が違うものですから、その定義を明確にしましょうというようなことがなされています。

日本の場合、国土交通省で今、指数を作らせていただいていますけれども、まず戸建てとマンションというのは住宅の場合は明らかに違いますので、これは分けていきましょう。

そしてまた、ゾーニングによって、規制によって、建て方が違いますので、そのようなものはダミーとかそういうものによってきちんとコントロールしていきましようということ、説明変数の方でコントロールするというをやっております。

○西村部会長 ほかにいかがでしょうか。関根委員、どうぞ。

○関根委員 まず、詳細な御説明どうもありがとうございます。御説明に対する質問ではなくて、むしろ総務省に対する御質問になってしまいますが、C P Iの家賃の件は、統計改革の中でも大きな目玉の一つと、私自身、ユーザーサイドとしては考えています。本日の御説明のように、経年劣化の話についても、かなり詳細な分析がなされているということかと思うのですが、実際このような研究成果を踏まえた上で、C P Iの家賃としてはどのような形で対応されるかということについては、たしか年度内で、という話もあったかと思いますが、その後どのような形の御検討の状況になっているのかについて、もしお話がお伺いできればと思った次第です。

○栗田総務省統計局統計調査部調査企画課長 総務省統計局でございます。ただ今御質問のありました、C P Iの関係の、経年劣化などの検討の状況についてですけれども、先ほど肥後次長の方の最初の導入のプレゼンテーションにもございましたように、既に基本計画の中にも位置付けられて、鋭意検討しているところでございます。

関根委員、先ほどおっしゃられましたとおり、今年度末までに一旦議論したものを公表する予定としておりまして、具体的には私どもの方で持っております物価指数研究会というものがございますが、こちらの研究会におきまして、構成員の先生方とも御意見いただきながら議論をしまして、それを年度末までには公表したいというふうに考えております。

また、基本計画の方にも、C P Iにつきまして次期基準改定で参考指標を公表するということを目標に、来年度以降も引き続き検討を行うこととされておりますので、本日清水専門委員からも非常に多岐にわたる詳細な御発表をいただきましたので、そういった内容も参考にさせていただきたいと思っております。

○西村部会長 今の点はこのような形で、統計委員会担当室のところではいろいろ研究が進んでいるので、この研究が即、すぐ実装されるということまでにはまだかなりのステップがありますけれども、そういうことを含めて、最終的な実装というのを含めて、各府省との、この場合は総務省ですけれども、密な意見交換と、そして全体として見たときの整合性というのを考えながら、特に国際的な整合性というものを考えながら作っていくという原則というのはもちろんここで確認したいと思っております。

ほかにいかがでしょうか。それではありがとうございます。まさにその話が出たのですけれども、本日清水専門委員が取り上げた話題のうちの、住宅家賃の経年劣化の品質調整の問題というのは、消費者物価指数の精度向上にとって極めて重要な課題ということでもあります。先ほど、話がありましたように、次期基本計画においても品質調整を反映した参考指標の公表に向けて取組がなされる予定になっていることをもちろんここで確認します。

それから清水専門委員が最後に指摘された建設物価指数の整備ということについても、デフレータの精度向上という点から非常に重要なこととして、注目度が高まっているテー

マであります。これから清水専門委員には、関連する研究活動を進めていただいて、統計委員会や統計委員会担当室、更には関係府省に対して、各種統計制度の向上に向けたアドバイスを頂戴したいというふうに思っております。これは単なるアドバイスではなくて、最終的には国際的な流れということとのコンシステンシーを含めた調整ということもあると考えております。どうぞよろしく申し上げます。

また、関係府省においても、本日のプレゼン内容をしっかりと理解していただいて、こうしたチャレンジングな課題についても、より積極的な取組をお願いしたいと思います。統計委員会や関係府省間の問題意識や情報共有の強化が、統計に対する挑戦的な課題の解決を促すとともに、そうした課題に取り組んでいける人材の育成というのは非常に重要だと思いますので、このようなやり方によって、人材育成されるということが重要かと思えます。

本日予定されておりました議事は終了しましたので、このあたりまでとさせていただきます。

以上をもちまして、本日の横断的課題検討部会の合同部会を終了いたします。ありがとうございました。