

## 物価指数研究会（第10回）議事概要

- 1 日 時 平成30年3月26日（月） 15：00～17：00
- 2 場 所 総務省第2庁舎 6階特別会議室
- 3 議 題 （1）民営借家の経年変化に関する分析について  
（2）スクレイピングによるネット通販価格の取集及び宿泊料を例にした価格指数の作成案について
- 4 出席者 （委員等）美添座長、舟岡委員、樋田委員、宇南山審議協力者  
（統計局）佐伯統計調査部長、栗田調査企画課長、阿向消費統計課長、佐藤物価統計室長ほか
- 5 配布資料  
書類番号1 民営借家の経年変化に関する分析  
書類番号2 ウェブスクレイピングによる宿泊料データの取集状況と分析用データの抽出

### 6 主な意見等

#### 議題（1） 民営借家の経年変化に関する分析について

##### I. 住宅・土地統計調査の個票データを用いた借家の経年変化に関する試算結果について

- 今回初めて家賃関数の説明変数として、地域ダミーに代えて地価を取り入れたが、その計数は極めて有意で、かつ、回帰式の決定係数も高く、予想どおりとはいえ良い結果となっている。
- 1981年と2000年の建築基準法改正により、その後建築された住宅の躯体そのものの品質はよくなっているため、今回の家賃関数の推計で台所の型とオートロックの別という設備に関する説明変数を加えたことで、ある程度品質のコントロールができたと見て良いのではないかと。
- 前回の研究会に出された分析手法では、経年劣化と建築年代による家賃水準差を識別する試みがされていたはずだが、今回もその手法を踏まえるべきだったのではないかと。
- 今回はオーソドックスな分析手法の結果を示したものと。
- 前回の分析手法についても、理論面を含めて整理して学会報告を行うと良いのではないかと。
- 新築後の経過年数に対して線形の式で回帰しているが、非線形性の効果も考慮した方が良いのではないかと。
- 今後検討したい。

##### II. 住宅の資産価値アプローチによる推計について

- 住宅の資産価値減耗と家賃の経年による下落率の関係性が必ずしも明らかではない。
- 今回の推計は、不動産鑑定評価の考え方を応用し、住宅の資産価値と家賃との関係が比例的

であるとの仮定の下、資産価値減耗率の推計に重点を置いたものである。

- 家賃の変動が土地価格の変動と住宅価値の変動から成るとしたモデルは適当と考えられるが、土地価額と住宅価額の合計が家賃で代理される資産価値総額とみなせるとのモデルは妥当性を欠くのではないか。

## 議題（２） スクレイピングによるネット通販価格の取集及び宿泊料を例にした価格指数の作成案について

- ウェブスクレイピング等による価格データ取集では、固定効果ウィンドウスプライス（以下、「FEWS」という。）による指数作成が国際的に標準的な手法になりつつある。ポイントは、商品・サービス内容に関する情報がない中、単純な平均算式に頼るしかなく、また、同一の宿泊施設・プランのデータが継続的に取集可能であれば、品質が固定効果に含まれるという上手な立て付けとなっている。
- 代表的な宿泊施設・プランの選定については、ネット上に存在する情報（例えば提供される部屋数等）やコンサルタント会社等を通じて得た補助情報を活用するなど、様々な選定方法が考えられる。また、取集時期の異なる価格をどのように重み付けすべきかの検討が今後必要である。
  - 引き続き検討してまいりたい。
- FEWS 指数と統計局による提案手法の両方を試算し、比較する必要があるのではないか。
  - ご指摘の通り。両算式の比較は今後行っていきたい。
- 欠価格に各日の平均価格を代入する方法は、プラン間の価格差が大きい場合、代入されたプランの価格変動が大きくなり得る。そのため、各プランにおいて、欠価格が生じた日の直近の数字を代入したほうが、比較としては適切ではないか。
  - 今後、取集方法の工夫により欠価格が少なくなった段階で、ご指摘の補完方法による計算も行いたい。
- FEWS 指数については、今回の宿泊料に限らず、家電等の他品目にも応用できるはずであるので試してほしい。
- 宿泊料は、品質の管理や、取集時期によっては価格情報が得られなくなるなど、取り扱いが難しい。オタワ会議で取り上げられたものはもう少しオーソドックスな品目であったが、意欲的な取り組みだと思う。
- プランで品質を調整するときに、例えば年越しプランなどが観測された場合、特定の時期のみにプランが存在するため、調整により本来の価格変化を失ってしまう可能性がある点に注意が必要である。
- 今後の予定にあるPOSデータとウェブスクレイピングの対比により、素晴らしい情報を蓄積できる可能性がある。問題は、人員、予算をどの程度割けるのか、という点。
- 宿泊料などをネット予約する場合、消費者はその料金を予約と同時にクレジット決済で支払うことも多いと思われる。そうすると、物価変動を計測する月としては、予約を行った月と実際に宿泊した月の2時点あるが、家計調査と照らし合わせて、CPIのデフレーターとしての役割を踏まえつつ、どちらの時点とすることが適当かを今後見極めることが必要ではないか。
  - 現行のCPIでは後者で計上しているが、今後検討してまいりたい。