

物価指数研究会（第9回）議事概要

1 日 時 平成29年4月18日（火） 16：00～18：00

2 場 所 総務省第2庁舎 6階特別会議室

3 議 題 消費者物価指数における家賃の経年劣化を踏まえた品質調整について

4 出席者 （委員等）美添座長、舟岡委員、宇南山審議協力者
（統計局）千野統計調査部長、栗田調査企画課長、小松物価統計室長ほか

5 配布資料

書類番号1 消費者物価指数における家賃の経年劣化を踏まえた品質調整の検討について

書類番号2 住宅・土地統計調査の個票データを用いた家賃の経年劣化を踏まえた試算結果
について

6 主な意見等

議 題 消費者物価指数における家賃の経年劣化を踏まえた品質調整について

（1）消費者物価指数における家賃の経年劣化を踏まえた品質調整の検討について

- 米国のCPIにおける論文では、経年劣化、品質変化、純粋な家賃の変化をどのように識別するかという問題は残る。日本銀行のSPP Iにおける資産価値の減耗パターンを考えるというのは理解できる。ただし、土地の資産価値と経年劣化の関係は必ずしも明らかでなく、建物の資産価値だけでできないか。過去の住宅・土地統計調査を見て借家の経年分布や残存率を把握し、法定ではなく実際の耐用年数から減価率を求めてはどうか。
- 実際には借家の除却はその時の景気状況にも左右され、物理的な減耗とは違うところで取壊しが進む時と進まない時があり、減耗の評価は難しいかもしれない。
- 推計においてはそうしたことを考慮する必要もあるかもしれない。また、劣化の進行を定率とするか定額とするか、あるいは非線形にするか、といったモデル化の課題もある。
- 米国のCPIも日本銀行のSPP Iもパネル的な調査をしているので経年劣化が問題となる。日本の現行CPIは新規借家が随時取り込まれる調査設計で、実際に平均築年数が一定に保たれているならば、経年劣化の影響は制御されていると考えることも可能であろう。
- 米国の理論的な検討では、経年劣化の推計において、借家の建築された年代による家賃の水準差は軽微で無視し得るとみられている。
- 米国の最初の理論的な検討では、市場全体では経年の影響は安定的とされている。日本の現行CPIも考え方としてはこれに近い。米国や日本銀行の考え方も参考にしながら、よりよい方法を求めていくことが期待される。

(2) 住宅・土地統計調査の個票データを用いた家賃の経年劣化を踏まえた試算結果について

- 建築基準法や耐震基準の改正があって、新規借家の品質が向上して実際の耐用年数が伸びている可能性を考えれば、試算結果の年率 0.4%は経年劣化の上限とも考えられる。借家の品質の変遷については民間の事業者ヒアリングしてはどうか。
- 推計においては、例えば、オートロック機能等の設備や最寄り駅までの時間等の立地といった家賃に関係する変数を可能な限り多くして、ヘドニック関数を精緻にする努力をしてほしい。
- 諸外国では、借主ではなく、貸主や仲介業者を家賃の調査対象としているところもある。小売物価統計調査の家賃以外の財・サービスでも、供給サイドを調査対象としており、家賃においても調査対象の見直しも含めて、調査事項を増やして精緻化を図ることを検討してはどうか。また、最近ではインターネットの情報も広く深くなっており、これらも活用できるのではないかな。
- データを見ると、時点間の年数ほどには平均築年数は上がっていない。経年劣化の影響を考えるには、借家の築年数の分布や平均築年数の推移もあわせて見る必要があるのではないかな。
- 試算結果の解釈に誤解がないように注意する必要がある。仮に新規借家に品質低下があれば、既存借家との差の解釈も違ってくる。こうした議論は重要。統計局はこの課題に引き続き取り組み、また議論する機会を設けていただきたい。

(3) その他

- 借家の経年劣化は指数作成において考慮すべきとともに、家賃の実態を踏まえる必要がある。継続家賃が据え置かれているのは、実質的な値上げではないかな。
- 経年劣化の考え方とパソコンなどのヘドニック指数の考え方とはどう違うのか考える必要がある。また、借家家賃の日米の文化の違いも考える必要がある。