

物価指数研究会（第21回）議事概要

- 1 日 時 令和3年12月13日（月） 15：00～17：00
- 2 場 所 Web会議による開催
- 3 議 題 （1）家賃調査の見直しについて
（2）ビッグデータの活用等について
- 4 出席者 （委員等） 會田委員、舟岡委員、美添座長、阿部審議協力者、斎藤審議協力者、清水審議協力者
（統計局） 岩佐統計調査部長、稲垣調査企画課長、山形消費統計課長、田村物価統計室長ほか
- 5 配布資料
- 書類番号1 小売物価統計調査 家賃調査（民営家賃）調査地区の抽出方法の変更について（案）
- 書類番号2 CPIにおけるビッグデータの利活用案（イメージ）

6 主な意見等

議題1 家賃調査の見直しについて

- 今回の案は、家賃調査地区の抽出において、消費者物価指数の家賃区分に対応するように、これまで代替情報として国勢調査の住宅の建て方や世帯類型（単身世帯かどうか）により層化していたものを、住宅・土地統計調査の住宅の構造等を用いた層化に変えるものであり、より良い標本がとれそうだという点では改善されていると思う。ただし、消費者物価指数においては、民営家賃を用いてウエイトが大きい持家の帰属家賃を作成しているため、面積が大きい木造の民営借家の家賃を安定的に調査できるかという課題があるが、その改善には繋がらないと思われる。
- 住宅・土地統計調査では、各調査区17住戸が調査されているが、調査区内の全住戸で層化するのか。
⇒ 住宅・土地統計調査で調査された17住戸の情報のみを用いて層化することを検討している。
- 住宅・土地統計調査の個票データを用いて再集計した結果により調査区を層化することか。
⇒ そのとおりである。
- 人口15万未満市・町村は、住宅・土地統計調査の調査区ではなく、令和2年国勢調査の調査区を使うのはなぜか。

- ⇒ 家賃調査地区数が少ないということのほか、住宅・土地統計調査では人口5万未満市及び町村は市町村ごとではなく県別に層化抽出されており、市町村によっては（民営借家がある調査区が）調査対象になっていない可能性があることが理由である。
- 近年、高品質の高層マンションが出現するなど、賃貸住宅市場のストックが変化している。また、高齢化や単身世帯数の増加が進む中で、単身世帯が小面積の住宅に住むということでもなくなってきている。このように変化している賃貸住宅市場を正しく写像するには、住宅・土地統計調査を用いて住宅の構造や大きさを見る必要があると思う。
 - 現在、賃貸住宅市場の品質の多様性に着目して研究を進めているが、都市の賃貸物件は高層、木造、鉄骨、大きなワンルームなど多様である。一方、地方は、メーカーに話を聴くと、エリアごとに木造、単身用、ファミリー層用と単一の品質の住宅が供給されている状況。このため、案のとおり、15万未満市及び町村では層化が必要ないと言えると思う。
 - ビッグビジョンとしては、将来、持家の帰属家賃の推計に接続できるような設計をしておくことが大事だと思われる。現在、新たなC P I マニュアルを作成中だが、世界中で高層マンションが出現する中、その大きさや構造だけではなく、高さも品質を大きく差別化する条件として出てきており、将来的には検討対象になるだろう。
 - 消費者物価指数を作成するためには、家賃に関して地域間・時点間で同質のものを調査することが目標であり、案で示された層化も品質を調整することが目的だと思う。しかし、調査地区を抽出する方法では、抽出された地区の様々な属性により、調査される家賃が変わる可能性がある。調査対象者が事業所なのであれば、中長期的には、レインズ（不動産流通機構が運用するコンピューターネットワークシステム）などの家賃システムにある詳細な情報、例えば駅からの距離、エレベーターの有無や数、建物の階数などを用いてヘッドニック法で推計し、地域ダミーを用いて家賃指数を作るのが理想だと思う。現時点でそれができないのであれば、案3が適当だと思う。
- ⇒ 小売物価統計調査では全国的なデータが必要だが、現時点では、全国的に整備されたデータがない。今後、整備されれば、そのようなビッグデータの活用も検討したい。
- 来年度から企業からの住戸データ提供により、約220万戸・過去20年ほどのデータを用いた分析を行う予定であるが、このデータには、空き家も含まれ、管理会社のデータが支払ベースで把握できるため、各住宅の品質・家賃・世帯属性まで分かるようになってきている。また、レインズのデータベースも、来年から現行の4システムが統合され全国版が完成する予定。現在の日本の住宅が38万メッシュあるうち、18万メッシュ程度に居住住宅があり、そのうち10万メッシュ程度を網羅するデータベースになる模様。近い将来、ビッグデータを使えるようになる時代がくるのではないかと思う。

議題2 ビッグデータの活用等について

- ウェブサイトからの価格収集については、収集した価格のほかに、セールや一斉割引などの情報について別の方面から補完的に把握する必要があるのではないか。
- 海外の取り組み状況や課題についても分析を行っていく必要がある。
 - ⇒ 海外の動向なども踏まえて、今後も状況の分析を行っていきたい。

- ウェブデータの取集等、ビッグデータの活用に支障をもたらすような状況にどのように対処するのか。報告の義務化、協力の要請の法的根拠等、何らかの規定を設けることはできないのか。
 - ⇒ 現行法の中でどこまでできるのか、他のビッグデータの活用事例なども踏まえて検討していきたい。
- 商品の入れ替わりが一番の課題ではないか。新旧の商品の入れ替えがスムーズに行われないケースもある。
 - ⇒ プリンタは固定スペック法を使用しており、新商品であっても設定したスペックに合致すれば集計対象となるため、商品の入れ替えは絶えず行われている。
- 地域情報については、業者によっては都道府県レベルでの情報を使用できるのではないか。
- ヨーロッパでは、リサーチ会社を経由せずに、直接スーパーマーケットチェーンからPOSデータを買っている国もある。日本ではローカルスーパーが乱立しているため難しい面があるが、それが実現できれば様々な問題も発生しなくなる。
- 小売物価統計調査では特売を排除すべきとの取り決めとなっている。POSデータでは特売価格の選別ができないので、どれが特売価格かを使用者が判断しなければならない。家電量販店では、特売のようなものはあまり見受けられないが、ネット販売の場合は特売日が設定されている場合があるので、注意が必要。個人的な意見としては、特売も含めて調査すべきと考える。
- ビッグデータに何らかの問題があった場合は、どのような対応を行うことになっているか。
 - ⇒ 基本的には他の統計調査と同様に統計局のルールに則って対応する。詳細については別途確認する。
- 複数のリサーチ会社を取り扱っている品目を選択するという対応は、現状も行っているのか。
 - ⇒ 現状でも行っている。
- ビッグデータの活用に当たって、今後、データの所有者は誰なのかという点が課題になる可能性がある。ウェブスクレイピングの対象サイトから許可を得ていても、そのサイトのデータの所有者は別の者ということもあり得る。ヨーロッパの動向も踏まえて、慎重に検討する必要がある。
- 一つの商品の売れ行きが、店舗からネットへ移っていくことがある。POSかウェブスクレイピングかを択一で分けることが適切でない品目もあるのではないか。
 - ⇒ POSデータはネット販売価格を含むものを用いることで、そのような懸念に対処している。
- 今後、ビッグデータの活用が広がる中で、調査員の役割は、価格取集中心としたものから別のものになっていくのではないか。
- ビッグデータは、レジデータや家計簿データ等様々な種類が出てきているため、今後活用できるのではないか。

以上