

目次

- Hitotsubashi Workshop on Productivity, Real Estate, and Prices 報告 …… 1
- 活動報告・研究成果 …… 5



Hitotsubashi Workshop on Productivity, Real Estate, and Prices 報告

昨年、2017年に開催した不動産、生産性、価格に関するワークショップに続き、本年も、2018年10月12日に、リクルート本社の会議スペースにおいて内外の研究者が集まる国際コンファレンスを開催し、現在の分析のフロンティアについて集中的に議論した。特に、Erwin Diewert氏と Prasada Rao氏という本分野を開拓してきた二人の研究者を中心に、学術研究者、政府統計作成実務に携わる方、民間で統計を作成している方達が集まることで、様々な視点から議論が繰り広げられ、今後の分析の方向性について実り多い議論が繰り広げられた。報告内容と議論は下記の通りである。

2018年10月12日(金)

発表者：Chihiro Shimizu, Nihon University

“Conceptual Framework of Imputation for Housing Services in Owner Occupied Housing”

物価指数において、耐久消費財の価格は、取得価格からその寿命に応じて割り当てることで測定されるのが一般的である。いわゆる取得価格法と呼ばれるものである。しかしながら、住宅のような寿命が長い耐久消費財においては、そのような測定方法では、大きな誤差を伴うことから、レンタル市場が存在する場合においては、そのレンタル価格から予測する等価家賃法によって推計するか、二次市場が存在する場合にはユーザーコスト法によって推計することが奨励されている。日本や米国では、等価家賃法が用いられているが、EUでも同手法の適用が予定されていたものの、その問題の大きさから別の手法を模索している。カナダ、アイスランド、スウェーデンはユーザーコスト法を採用する。本報告では、海外での実際を整理するとともに、持ち家サービスの測定方法として提案されている複数の手法の利点と欠点をそれぞれ整理し、それぞれの手法が持つ問題を克服するための新しい測定方法に関する提案を行った。議論では、各算式の特徴についての理論的な背景や我が国特有のデータ収集の際の諸問題について意見交換がなされた。



発表者：Masatomo Suzuki, The University of Tokyo

“Rigidity in Housing Rent: Evidence from unit-level long-run dynamics of housing market in Tokyo metropolitan area”

持ち家のサービス価格の測定は、消費者物価指数の中でも最もシェアが大きいことから、その測定の歪みは、物価指数全体の歪みに直結してしまう。日本の持ち家のサービス価格の測定においては、等価家賃法が採用されているが、その測定をめぐる様々な課題が指摘されている。古くから指摘されてきた問題としては、わが国の持ち家市場と賃貸住宅市場は分断されてしまっていることから、相対的に品質の劣る賃貸市場で観察される家賃によって、持ち家のコストを測定するための品質調整が不十分ではないかといった指摘である。また、日本の家賃の測定は、特定の住戸を数年間継続して観察し続けることから、その間に発生する経年減価を調整しないと強い下方バイアスがかかってしまうといった問題である。このような問題に加えて、本研究では、日本の賃貸住宅市場が持つ家賃の粘着性バイアスに注目した。本研究は、首都圏の賃貸物件の家賃に関する詳細な個票データを用い、その粘着性を測定するとともに、家賃の変更を Extensive と Intensive の両マージンに分解した。得られた結果を見るといずれ



のマージンも非常に小さく、しばしば指摘されるように家賃改定の頻度は低く、改定される場合でも改定幅が低いという結果を得た。議論では、家賃改定が状態依存型か時間依存型の推計では、先行研究ではハザード関数の推計が用いられており、本研究でも有効であろうという点、及び、リーマンショック後に家賃の下方改定が少なくなっていることについて特に活発な意見交換がなされた。

発表者：Xiangyu Guo, Fudan University
“Spatial Dynamics on Housing Market in Tokyo”

住宅価格の測定は、経済測定の中でも最も難しい対象の一つであるといわれている。多くの場合、物価指数の測定においては、同一の商品の価格を追跡することで測定することができるものの、住宅においては、同じ建物であっても立地によって価格が異なり、同一の場所の同一の建物であっても、経年減価またはリノベーションなどによって品質が変化してしまう。本報告では、東京の住宅価格・家賃データを用い、東京 23 区における品質調整済みの家賃と住宅価格の変化を観察することで、その動態の相違を明らかにしようとしたものである。



得られた結果を見ると、価格と家賃、その比率において、都心と郊外で異なるパターンを有すること、特にバブル崩壊後には、家賃と住宅価格において、景気への反応に時差があるという結果が報告された。議論では、賃貸と持ち家では住宅の属性に大きな相違があり、それを調整した集計を行う場合、家賃の粘着性が過小に評価される可能性について特に議論が交わされた。

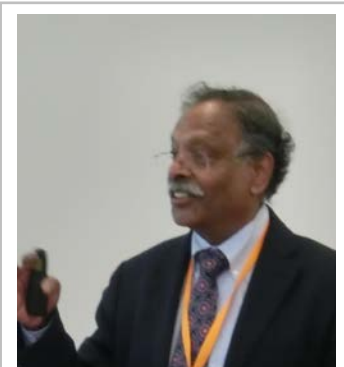
発表者：Erwin Diewert, The University of British Columbia
“Scanner Data, Elementary Price Indexes and the Chain Drift Problem”

物価指数のデータソースとして、スキャナーデータ、POS データの活用が注目されて久しく、一部の国では実用化も始まっている。そのような中で、現在進められている 2004 年に策定された CPI マニュアルの改訂において、スキャナーデータに関する章が追加されることが予定されている。本研究は、同プロジェクトの一環として実施されているものである。物価指数の推計においては、価格指数と数量指数から構成されるが、スキャナーデータの活用においてもっとも深刻な課題は、数量指数の連鎖ドリフト問題である。本研究では、シカゴの小売店における POS データを用いて、数値例をもって連鎖ドリフトの深刻さを示すとともに、それを回避するために今まで提案されてきた様々な指数計算方式を比較するとともに、理論的に整合性を持つ新しい手法による回避法に関する報告がなされた。議論では、特に提案した新しい手法、つまりよく似た売り上げパターンの二期間を選んで指数を作成していく手法の詳細について、具体的な計算方法などについて意見交換がなされた。



発表者：Prasada Rao, University of Queensland and HIAS
“Measuring Uncertainty Associated with International Price Comparisons”

ICP(International Comparative Program)にて作成されている国際間物価指数(PPP)は、各国の経済活動の規模や世界全体の貧困者数の計測において重要な役割を果たしている。一方、PPP データ計測には、通常物価指数作成よりもはるかに多くの困難な課題があり、その統計データには無視できない計測誤差が含まれている可能性がある。本研究は、国別に、現在のPPP 推計値のどの程度の誤差があるか、その推定方法を提案すると同時に、実際にどの程度の大きさの計測誤差が含まれているかを調べるものである。PPP に含まれる計測誤差の推計は Deaton (2011)が試みているが、Rao 氏の研究は、指数理論における CPD (Country Product Dummy)法を駆使することで先行研究の推計手法を大幅に改善するものである。また CPD の推計において、国間、財間の残差に強い相関があることが確認されたため、その考慮が重要であることを指摘している。この研究によって求められた計測誤差は大きく、標準誤差は PPP 推計量の一割から二割となり、世界の貧困者の総量に関して大きな影響を与えかねないものであった。議論では、PPP を計算するうえでの基本指数算式の選択法に関して意見交換がなされた。



発表者：Naohito Abe, Hitotsubashi University
“Measuring Inflation Expectation of Consumers”

一般家計がもつインフレ期待がどの程度であるか、それがどのように形成されているかを知ることは、現在、世界各国で採用されている「異次元の」金融政策の効果を分析する上で非常に重要である。一方、サーベイを用いたインフレ期待の計測には多くの計測誤差が含まれている可能性がある。実際、今後一年間のインフレ率を 100%や-50%といった極端な回答も決して珍しくない。一方、真のインフレ期待が個人間で異なる可能性があり、分析者には「真の」インフレ期待がどの水準であるかを知ることは一般に不可能である。本研究は、インフレ期待のベイズ更新ルールおよび実験を行うことで、計測誤差の識別を試みている。具体的には、実験を行った場合のコントロールグループに対し、二回インフレ期待を質問し、両者の相関構造の情報から計測誤差の大きさを分析している。その結果、日本の一般家計の答えるインフレ期待の分散の過半数は、真のインフレとは無関係の、誤差によるものであるという結果が得られた。議論では、推計の際に重要な役割を果たす、インフレ期待の標準偏差に関して、それにエラーがどの程度含まれているか、試算する必要があるか否かについて意見交換がなされた。



■ディスカッションペーパー・シリーズ

ディスカッションペーパーは経済社会リスク研究機構のHPに掲載しています。

DP掲載HP：<http://risk.ier.hit-u.ac.jp/Japanese/publication/index.html>

DP18-1(2018/3)

題名：Quantifying and Accounting for Quality Differences in Services in International Price Comparisons: A Bilateral Price Comparison between United States and Japan

著者：Naohito Abe, Kyoji Fukao, Kenta Ikeuchi, D.S. Prasada Rao

DP18-2(2018/3)

題名：The Effect of Bank Recapitalization Policy on Corporate Investment: Evidence from a Banking Crisis in Japan

著者：Hiroyuki Kasahara, Yasuyuki Sawada, Michio Suzuki

DP18-3(2018-3)

題名：余暇への時間・金銭投入に関する一考察

著者：阿部修人、稲倉典子、小原美紀

DP18-4(2018-7)

題名：余暇への時間・金銭投入に関する一考察 付表

著者：阿部修人、稲倉典子、小原美紀

《発行》 一橋大学 経済研究所 経済社会リスク研究機構 (RCESR)
〒186-8603 東京都国立市中 2-1
【web】 <http://risk.ier.hit-u.ac.jp/>
【E-mail】 rcesr-info@ier.hit-u.ac.jp
【tel】 042-580-8351