
Hitotsubashi Workshop on Productivity, Real Estate, and Prices



《概要》

昨年、2016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、2017年10月20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。

2017年10月20日(金)

発表者：Chihiro Shimizu, Nihon University

**“The Estimation of Owner Occupied Housing Indexes using the RPPI:
The Case of Tokyo”**

住宅サービスの測定は、消費者物価指数および GDP の測定において、多くの課題が指摘されてきた。わが国の消費者物価指数における持ち家の帰属家賃の測定においては、近傍家賃法(Equivalent Rent 法)によって推計されているが、経年減価率が考慮されていなかったり、持ち家市場と借家市場では品質が大きく異なっていたりすることから、その品質調整においても大きな問題があるといったことが古くから指摘されてきた。清水報告においては、それらの問題を整理するとともに、近傍家賃法とユーザーコスト法の利点と問題点を、実際の東京を対象とした推計結果から整理するとともに、住宅の所有者の機会費用として、近傍家賃法とユーザーコストの最大値をとる機会費用法に関して提案した。



議論においては、推計に利用されたデータが、テナントが入れ替わる際のマージナルな市場で決定される新規家賃であったことから、そのような新規家賃と店子が支払う継続契約に基づく家賃との相違、実際の家賃調査の課題などが言及された。また、経年減価率の測定に関しての現在の取り組みなどが政策当局から紹介された。

発表者：Erwin Diewert, The University of British Columbia

“Commercial Property Price Indexes and the System of National Accounts”

生産性の測定において、建設価格指数と土地価格指数は、重要なファクターとなる。建物価格指数の測定においては、インプットの価格としての建設原価の測定は、様々なレベルで行われている。一方、アウトプットの価格の測定は、マークアップ率の計測が困難であるために、日本のみならず多くの国において、その測定方法を巡って様々な試みがなされてきているものの、決定的な測定方法の基準がいまだ構築されていない。また、先の米国に端を発した経済危機からも明らかのように、土地価格の大規模な変動は、金融システムの不安定さをもたらすことが知られていることから、その測定も国際的な政策課題として認知されてきた。Diewert 報告においては、IMF、OECD、BIS、国連等が共同で進める国際不動産価格指数ハンドブックの作成過程の中で議論された新しい推計方法として注目されるビルダーズモデルを用いて、東京のオフィス市場を対象として、土地と建物が一体で取引が行われている不動産取引価格から、建物価格指数と土地価格指数の推計方法と推定結果が報告された。



議論では、現在において内閣府等で取り組まれている建設価格の測定の課題が紹介されるとともに、日本の不動産情報の整備状況に関する課題が指摘された。

発表者：Prasada Rao, The University of Queensland
“Spatial Chaining Methods for International Comparisons of Prices and Real Expenditures”

国際間の物価水準を比較する地域間物価指数には推移性を満たすことが要請される。推移性を満たす地域間物価指数としては、GEKSが現在多くの研究機関で採用される、事実上の標準となっている。しかし、GEKSでは、アメリカ合衆国とモザンビーク、ドイツとラオス、のような国間の物価比較も等しく行われてしまい、国間の関連性の強度などを調整することが難しい。近年、国間の関連性の強度を考慮に入れた地域間物価指数として、Minimum Spanning Tree (MST)が提案されているが、この手法では、日本とアメリカの関係は、オーストラリア経由でのみ作られるなど、不自然な結果になることが多い。本論文では、全ての国の中で、自国と最も「近い」国を見出し、連鎖指数を作成する Shortest Path アルゴリズムを提案する。このアルゴリズムには、MSTの結果で頻繁にみられるような不自然な国間のつながりはなく、時間を通じて安定しており、かつ、国間反転性や Commensurability 等、多くのテストを満たすものでもある。



発表に対し、MSTに対する有意性の確認、および Diewert (1999)が提案した、一国が複数に分割した場合の指数の不変性指数テスト、を満たすことに関して議論がなされた。

発表者：Ichiro Uesugi, Hitotsubashi University
“Productivity and Real Estate Transactions”

植杉は、“Reallocation of Real Estate and Productivity” という題名で、バブル生成・崩壊期を含み 1980 年代から現在に至る、企業部門の土地をはじめとする不動産の再配分動向を描写するとともに、再配分と全要素生産性との関係について報告した。資本の再配分に関する先行研究は、不動産を含む資本全体に注目していた。これに対して本研究では、価格変動が激しくバブル生成・崩壊の影響を受けやすい土地に焦点を当てている。分析の結果、土地購入はバブル崩壊前後で急増・急減したのち現在に至るまで低位で推移している点などが示された。



発表に対しては、財務諸表で把握できる金額ではなく数量で再配分動向を把握することの必要性、再配分の方向性だけではなくマクロ的な量の増減を把握することの必要性などが指摘された。

発表者：Naohito Abe, Hitotsubashi University

**“Quantifying and Accounting for Differences in Quality in Service Sectors:
A Bilateral Price Comparison between United States and Japan”**

サービス産業のデフレーターを正確に計測することは、生産性を計測する際に、実質消費支出や経済厚生を測るうえで極めて重要である。しかし、工業製品と異なり、サービスは多くの場合一物一価が成立せず、品質の違いを考慮することが難しい。日本では、失われた20年と呼ばれる長期経済停滞の主要因の一つとしてサービス業の低生産性が指摘されて長く、国内の鉱工業や欧米のサービス業と比較して、生産性が低いことを多くの研究が指摘しているが、サービス業の品質について、先行研究は十分考慮してはいなかった。本研究では、日米両国に五年以内にまとまった期間滞在した日本人500人、アメリカ人500人を対象に



した、日米サービスの品質に関する調査を行い、両国のサービス消費の限界代替率が計測可能なような調査票を作成した。その結果、品質の差を考慮しない場合に比べ、日本のサービス業は10%程度実質消費が増加するという結果を得た。

発表に対し、アメリカと日本の調査結果の類似性、他の指数算式の利用可能性、セレクションバイアスへの対処法などについて議論された。