

# 実物資産を中心とした家計資産の動向 —平成11年「全国消費実態調査」から—

前第二経営経済研究部長 浅野 文昭

キーワード

全国消費実態調査、家計資産、実物資産、地価、バランスシート、コーホート

## 1 はじめに

平成12年4月以降の株価の低迷に伴い、証券市場の活性化の必要性が強調され、その関連で約1,390兆円に及ぶ家計の金融資産（平成12年末現在、日本銀行「資金循環統計」）の動向に関する議論が盛んになっている。具体的には、家計の金融資産の約55%が現金・預金であるという現状から、これらの資金を株式や債券などの証券市場へ流入させ、リスクキャピタルを増大させることが必要であるという主張が多い。特に、ドイツが1990年代に株式市場や投資信託の改革を進めた結果、現金・預金の割合が91年の45.8%から99年の35.2%へ減少し、投資信託と株式・出資金の合計の構成比が91年の14.6%から99年の27.3%へ増加したことから、我が国もこれを見習うべきとの意見がある。

筆者は、本月報の平成13年3月号のトピックスに『「全国消費実態調査」にみる二人以上の一般世帯の貯蓄・負債動向』と題して、1990年代における家計の貯蓄・負債動向について、年齢別動向を中心に詳しく見てきた。しかしながら、家計の

資産選択を考える場合、貯蓄や負債といった金融資産の動向を見るだけでは不十分であり、家計が有する土地や住宅といった実物資産の動向も把握・分析することが必要である。特に、土地は公示地価でピークをつけた平成3年（1991年）以降10年連続して下落してきており、持ち家比率が高い我が国の家計資産全体の動向に大きな影響を与えていると言えよう。金融資産と実物資産から成る家計資産全体の動きと負債の動向を見ることは、家計のバランスシート全体を分析することになり、「バランスシート不況」という言葉に代表される我が国の景気低迷の大きな要因を分析する上で役立つ可能性がある。

平成13年5月24日に総務省統計局から平成11年（1999年）「全国消費実態調査」の家計資産に関する結果速報が公表されたので、本稿ではそのデータを用い、前述の3月号トピックスとほぼ同様の手法により、平成元年（1989年）や同6年（1994年）の調査結果と比較することなどにより二人以上一般世帯<sup>1)</sup>の家計資産の動向を紹介することとしたい。

総務省統計局が5年に1回実施している「全国

1) 本稿で紹介する計数は、二人以上の一般世帯の計数であり、単身世帯における家計資産の状況は反映されていない。

消費実態調査」は、家計に関する包括的な調査であり、家計の収支及び貯蓄・負債、住宅・宅地などの家計資産を詳細に調査し、豊富なデータが含まれている（図表1参照）。この調査は、5年に1回の実施という制約はあるものの、集計世帯数が約5万2千世帯と他の調査に比べて非常に多く、信頼度も高いものと考えられる。

図表1 平成11年全国消費実態調査の概要

調査の目的	国民生活の実態について、家計の収支及び貯蓄・負債、耐久消費財、住宅・宅地などの家計資産を総合的に調査し、全国及び地域別の世帯の消費・所得・資産に係る水準、構造、分布などを明らかにすることを目的として、昭和34年（1959年）の第1回調査以来5年ごとに実施。平成11年が9回目の調査。
調査の期日	平成11年9月、10月、11月の3ヶ月間について実施。
調査の地域	すべての市及び約470町村において、平成7年国勢調査調査区のうちから一定数の調査区を選定。
調査対象	調査区内にある二人以上の一般世帯と単身世帯のうちから選定した世帯を対象。
調査事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 収入及び支出に関する事項</li> <li>・ 主要耐久消費財に関する事項</li> <li>・ 年間収入に関する事項</li> <li>・ 貯蓄現在高に関する事項</li> <li>・ 借入金残高に関する事項</li> <li>・ 世帯及び世帯員に関する事項</li> <li>・ 現住居に関する事項</li> <li>・ 現住居以外の住宅及び宅地に関する事項</li> </ul>

（資料）総務省ホームページ

## 2 実物資産の価額評価方法

「全国消費実態調査」においては、実物資産のうち、住宅、宅地及び主要耐久消費財等を対象として、世帯ごとに純資産額<sup>2)</sup>を平成11年11月末日現在で推計している。それぞれの評価方法は、次の通りである。

### 2.1 住宅資産の評価方法

#### (1) 対象

- ①持家世帯……現住居及び現住居以外に家計用に所有している住宅
- ②借家・借間世帯……現住居以外に家計用に所有している住宅

#### (2) 評価方法

- 住居の延べ面積(㎡)×建物の構造別1㎡当たり建築単価×建物の構造別・建築時期別残価率
- ・ 建物の構造……木造、防火木造、鉄骨・鉄筋コンクリート造、ブロック造、その他
- ・ 建築単価……国土交通省「建築物着工統計」の住居専用建物の工事費予定額及び床面積から算出
- ・ 残価率……耐用年数経過時点での残存価値が10%となる定率法による償却率と建築時期からの経過年数から算出

### 2.2 宅地資産の評価方法

#### (1) 対象

- ①持家世帯……現居住地（借地を含む）及び現居住地以外で家計用に所有している宅地
- ②借家・借間世帯……現居住地以外で家計用に所有している宅地

2) 「全国消費実態調査」では、住宅資産と主要耐久消費財等に関し、純資産額以外に総資産額も推計しているが、本稿においては純資産額の計数のみを取り上げている。

(注) 宅地とは、登記簿上の宅地及び住宅を建てるために所有している土地

## (2) 評価方法

### ①現居住地の宅地

所有地：宅地の敷地面積(㎡)×1㎡当たりの宅地単価

借地：宅地の敷地面積(㎡)×1㎡当たりの宅地単価×借地権割合(0.5又は0.6)

- ・宅地単価……各調査単位区に最も近い、「地価公示」の標準値又は都道府県「地価調査」の基準値の1㎡当たりの評価額
- ・借地権……住宅が持家で宅地が借地の場合、建物の構造が「木造、防火木造、ブロック造、その他」については0.5、「鉄骨・鉄筋コンクリート造」については0.6の借地権割合

### ②現居住地以外の宅地

宅地の敷地面積(㎡)×1㎡当たりの宅地単価

- ・宅地単価……「地価公示」の標準地及び都道府県「地価調査」の基準地1㎡当たりの評価額を用いて推計した市区町村別の1㎡当たり評価額

## 2.3 主要耐久消費財等の評価方法

### (1) 対象

- ①主要耐久消費財……原則として、購入金額が1万円以上で、かつ耐用年数5年以上の品物
- ②自動車等……自動車及びオートバイ
- ③ゴルフ会員権等……時価又は購入金額が5万円以上のもの

なお、時価評価が困難な衣料、宝石・貴金属及び書画骨とう品は、調査対象から除外されている。

## (2) 評価方法

品目別・取得時期別所有数量×品目別単価×品目別・取得時期別残価率

## 3 99年11月末の1世帯当たり家計資産額

平成11年(1999年)「全国消費実態調査」では、99年11月末現在の家計資産の状況を聞いており、それをまとめたのが図表2である<sup>3)</sup>。総務省統計局においては、従来より「貯蓄現在高 負債現在高」を金融資産とし、それに住宅・宅地資産等を加えたものを家計の純資産額として公表しているが、本稿では単純に「貯蓄現在高」そのものを金融資産として集計を行った。

### 3.1 全世帯

家計資産額は1世帯当たり4,944万円であり、内訳は宅地資産2,677万円(家計資産全体の54%の構成比)、金融資産1,452万円(同29%)、住宅資産620万円(同13%)、耐久消費財168万円(同3%)である。住宅・宅地資産のほとんどが現住居・現居住地であるが、現住居・現居住地以外の住宅・宅地資産も596万円(同12%)ある点が興味深い。

なお、年間収入は761万円、負債現在高は557万円となっており、宅地保有率は75%、住宅保有率は78%と、ともに高い割合になっている。

図表2の状況をバランスシートの形にまとめたのが図表3(全世帯)と図表4(勤労者世帯)である。一見してわかるように、家計の資産の多くの部分は、金融資産以外の実物資産であり、そのうち宅地が半分強と最大の割合を占めている。宅地は資産として見れば本来、価格変動リスクがあ

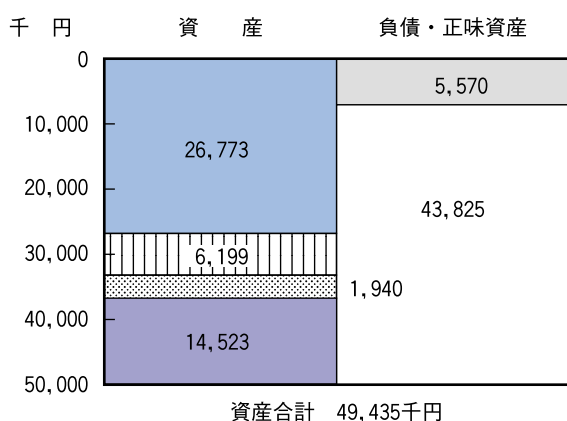
3) 貯蓄現在高と負債現在高に関し、本年3月号トピックスの『「全国消費実態調査」にみる二人以上の一般世帯の貯蓄・負債動向』にある計数と本稿の計数の間に若干の相違があるのは、両者の集計世帯数が異なるためである。

図表2 1世帯当たり家計資産額の内訳（99年11月末）

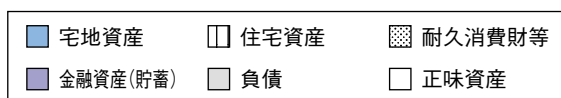
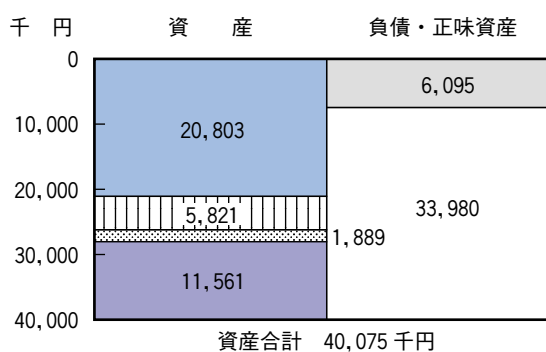
項目	全世帯		勤労者世帯	
	資産額（千円）	構成比（％）	資産額（千円）	構成比（％）
資産合計（①+②）	49,435	100.0	40,075	100.0
①金融資産（貯蓄現在高）	14,523	29.4	11,561	28.8
②実物資産	34,912	70.6	28,514	71.2
住宅・宅地資産額	32,972	66.7	26,625	66.4
現住居・現居住地	27,016	54.6	22,970	57.3
宅地	21,925	44.4	17,827	44.5
住地	5,091	10.3	5,143	12.8
現住居・現居住地以外	5,956	12.0	3,655	9.1
宅地	4,848	9.8	2,976	7.4
住宅	1,108	2.2	678	1.7
（宅地資産計）	26,773	54.2	20,803	51.9
（住宅資産計）	6,199	12.5	5,821	14.5
耐久消費財資産額	1,677	3.4	1,748	4.4
うち自動車	799	1.6	850	2.1
ゴルフ会員権等の資産額	263	0.5	141	0.4
（参考）				
集計世帯数	52,757		33,540	
世帯人員（人）	3.40		3.61	
世帯主の年齢（歳）	51.4		45.6	
年間収入（千円）	7,610		8,011	
負債現在高（千円）	5,570		6,095	
宅地保有率（％）	74.7		69.5	
住宅保有率（％）	78.3		72.6	

（資料）「平成11年全国消費実態調査」（総務省統計局）

図表3 家計のバランスシート  
（99年11月末、全世帯）



図表4 家計のバランスシート  
（99年11月末、勤労者世帯）



（資料）「平成11年全国消費実態調査」（総務省統計局）

（資料）「平成11年全国消費実態調査」（総務省統計局）

る危険資産の性格を有し、流動性も低い。また、全く同じ土地は二つ存在しないように、個別性、非代替性が強いのも大きな特徴である。前述したように、91年以降、地価は続落してきており、立地条件が良く利用価値の高い一部の土地を除き、全体として地価が下げ止まる兆候は見られないのが現状である。現在、進行中である地価続落という現象に対し、我が国の家計のバランスシートは非常に弱い構造になっていると言えそうだ。

### 3.2 勤労者世帯

家計資産額は1世帯当たり4,008万円であり、内訳は宅地資産2,080万円（家計資産全体の52%の構成比）、金融資産1,156万円（同29%）、住宅資産582万円（同15%）、耐久消費財175万円（同4%）である。全世帯と比較すると、家計資産合計額が19%ほど少ないため、勤労者以外の世帯の資産蓄積が相対的に大きいことがわかる。金融資産の構成比は全世帯とほぼ同じであるが、住宅資産、耐久消費財の構成比は全世帯よりやや大きく、宅地資産の構成比は全世帯よりやや小さくなっている。勤労者世帯は現役世代であることを考えれば、住宅や耐久消費財の構成比が若干高いのは当然の結果であると言える。

全世帯と同じように、住宅・宅地資産のほとんどが現住居・現居住地であるが、現住居・現居住地以外の資産は366万円（同9%）と全世帯と比べてかなり少ない点が興味深い。

なお、年間収入は801万円、負債現在高は610万円となっており、ともに全世帯の計数より多い。宅地保有率は70%、住宅保有率は73%と、ともに全世帯の保有率より5%ほど低くなっている。

図表4のバランスシートを図表3と比べると、資産額全体の大きさの相違に加えて、勤労者世帯は負債の割合が大きいのが特徴である。宅地と負債の両方がある家計の場合、地価の下落と負債の

増加という、いわばダブルパンチを受ける可能性があり、この点の動向には注意していく必要がある。

### 4 90年代における家計資産額の推移

前記3で紹介した計数を前回の平成6年（1994年）調査、前々回の平成元年（1989年）調査と比較し、その推移を見たのが図表5（全世帯）と図表6（勤労者世帯）である。

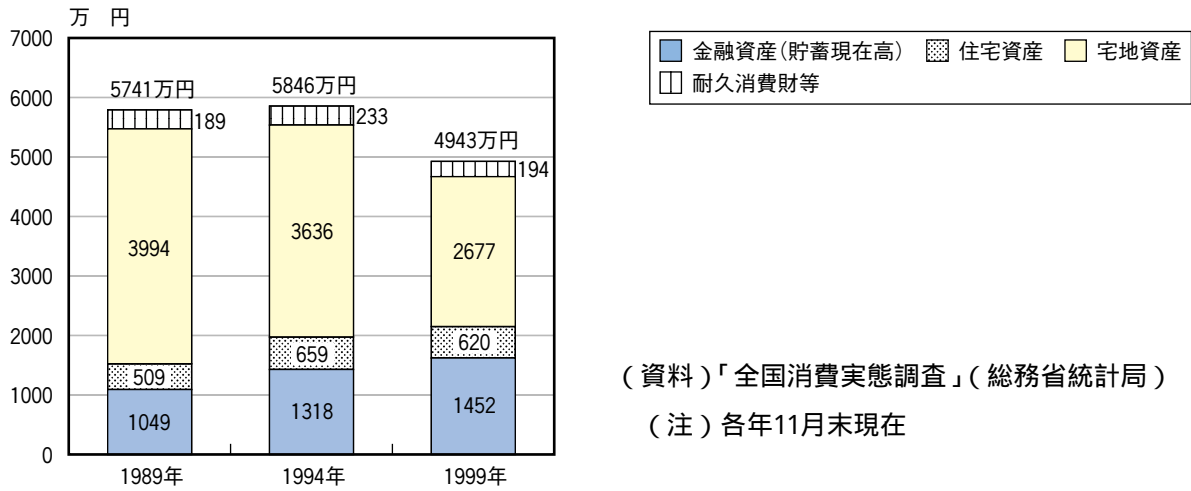
#### 4.1 全世帯

家計資産額は、1989年から94年にかけて、5,700~5,800万円台でほとんど変化がなかったのに対し、94年から99年の5年間では5,846万円から4,943万円へと903万円も減少し、減少率も15.4%と高くなっている。94年から99年の増減を資産別でみると、金融資産は10.2%の増加（134万円増加）となっているのに対し、宅地資産は26.4%と大きく減少し（959万円の減少）、耐久消費財等は16.7%の減少（39万円の減少）、住宅資産は5.9%の減少（39万円の減少）となっている。

このように、94年と比較すると実物資産はすべてマイナスになっており、特に、宅地の減少が地価の下落により大きくなっているため、家計資産全体の縮小を招いていると言える。宅地資産は、99年で家計資産全体の54%を占めている最大項目であり、それが5年間で26.4%（年率で4.8%）も減少することの影響は極めて大きく、今後の地価の動向が大いに注目される。

なお、94~99年にかけて負債は、18.3%増加しているため、この間の資産の縮小を考慮すれば、家計のバランスシート悪化は依然として続いていると言えよう。94~99年にかけて、年間収入は3.1%減少しており、ストックだけでなくフローの面でも厳しい状況がうかがえる。

図表5 全世帯の家計資産額の推移（1989～1999年）

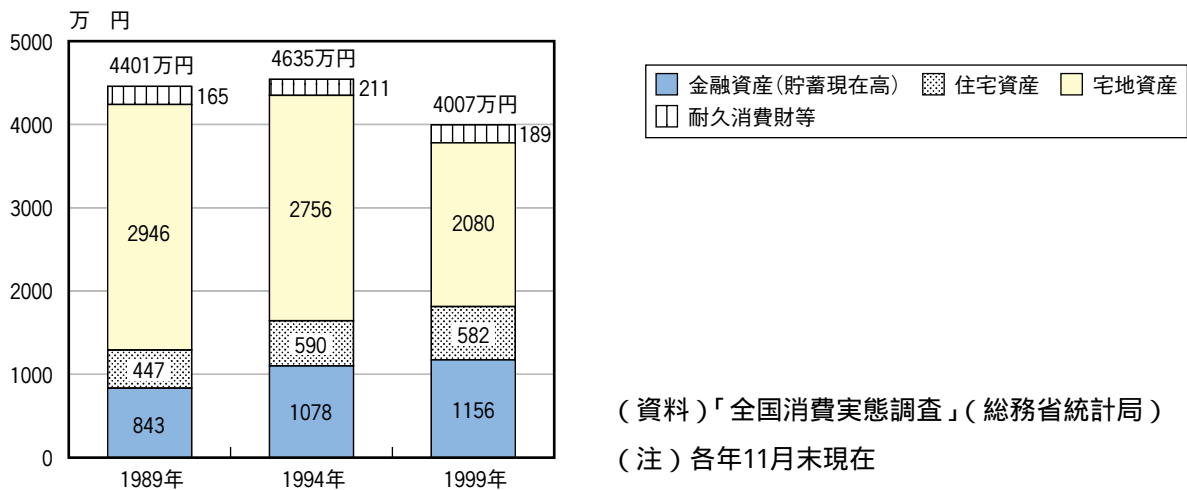


(資料)「全国消費実態調査」(総務省統計局)

(注) 各年11月末現在

全世帯平均	1989年		1994年			1999年		
	資産額(万円)	構成比(%)	資産額(万円)	構成比(%)	増減率(%)	資産額(万円)	構成比(%)	増減率(%)
家計資産合計	5,741	100.0	5,846	100.0	1.8	4,943	100.0	-15.4
金融資産(貯蓄現在高)	1,049	18.3	1,318	22.5	25.6	1,452	29.4	10.2
住宅資産	509	8.9	659	11.3	29.5	620	12.5	-5.9
宅地資産	3,994	69.6	3,636	62.2	-9.0	2,677	54.2	-26.4
耐久消費財等	189	3.3	233	4.0	23.3	194	3.9	-16.7
(参考)負債現在高	369	6.4	471	8.1	27.6	557	11.3	18.3
年間収入	667	-	785	-	17.7	761	-	-3.1

図表6 勤労者世帯の家計資産額の推移（1989～1999年）



(資料)「全国消費実態調査」(総務省統計局)

(注) 各年11月末現在

全世帯平均	1989年		1994年			1999年		
	資産額(万円)	構成比(%)	資産額(万円)	構成比(%)	増減率(%)	資産額(万円)	構成比(%)	増減率(%)
家計資産合計	4,401	100.0	4,635	100.0	5.3	4,007	100.0	-13.5
金融資産(貯蓄現在高)	843	19.2	1,078	23.3	27.9	1,156	28.8	7.2
住宅資産	447	10.2	590	12.7	32.0	582	14.5	-1.4
宅地資産	2,946	66.9	2,756	59.5	-6.4	2,080	51.9	-24.5
耐久消費財等	165	3.7	211	4.6	27.9	189	4.7	-10.4
(参考)負債現在高	342	7.8	465	10.0	36.0	610	15.2	31.2
年間収入	666	-	801	-	20.3	801	-	0.0

## 4.2 勤労者世帯

家計資産額は、1989年から94年にかけて、5.3%増加したものの、94年から99年の5年間では4,635万円から4,007万円へと628万円も減少し、減少率も13.5%となっている。94年から99年の増減を資産別で見ると、金融資産は7.2%の増加（78万円の増加）となっているのに対し、宅地資産は24.5%と大きく減少し（676万円の減少）、耐久消費財等は10.4%の減少（22万円の減少）、住宅資産は1.4%の減少（8万円の減少）となっている。

全世帯と同様に勤労者世帯も、94年と比較すると実物資産はすべてマイナスになっており、住宅の減少は小さいものの、宅地の減少が突出して大きい。家計資産全体の大きな縮小を招いていると言える。宅地資産は、99年で家計資産全体の52%を占めている最大項目であり、それが5年間で24.5%（年率で4.5%）も減少することの影響は極めて大きいと言えよう。

なお、94～99年にかけて負債は、31.2%も増加しているため、この間の資産の縮小を考慮すれば、家計のバランスシート悪化はかなり進展していると言えよう。94～99年にかけて、年間収入は横ばいであり、収入が減少した全世帯よりは恵まれているが、依然として厳しい状況が続いている。

全世帯の動向と比較すると、実物資産の減少等の基本的傾向に大差はないと言える。勤労者世帯の方が、貯蓄の伸びが小さく負債の伸びが大きい。これに対し、住宅資産の減少は全世帯より小さくなっているのがわずかな相違といえる。

## 5 世帯主の年齢別にみた家計資産の状況

「全国消費実態調査」では、家計資産の状況を地域別、年間収入階級別、世帯主の年齢階級別、世帯人員別、世帯主の職業別、住宅の所有関係別などで取りまとめている。

本稿ではこのうち、世帯主の年齢階級別のデー

タを用いて、その状況や90年代における推移を詳しく見ることとし、年間収入階級別等の状況についても簡単に紹介することとしたい。

### 5.1 年齢別にみた家計資産の状況（99年11月末、全世帯）

99年11月末における家計資産全体の状況を年齢別にまとめたのが図表7である。このうち、金額についてグラフにしたのが図表8であり、資産合計に占める各資産の構成割合をグラフにしたのが図表9である。

家計資産全体は、年齢が高くなるにつれて増加しており、70歳以上の年齢階級では7,118万円もの資産を有する。これに対し、30歳未満は1,341万円、30歳代は2,810万円、40歳代は4,251万円の資産であり、年齢による差は大きい。

資産の内訳で見ると、金融資産（貯蓄現在高）は30歳未満から60歳代まで年齢が高くなるにつれて順調に増加しているが、60歳代と70歳以上はともに約2,200万円であり、ほとんど差がない。70歳以上は2,223万円と、30歳未満の365万円の約6倍もの貯蓄を有している。実物資産も同様に年齢とともに増加するが、年齢層が高くなるにつれて、その伸びはやや鈍化している。70歳以上は4,896万円と、30歳未満の976万円の約5倍に及ぶ実物資産を有している。概数で言えば、30歳未満は約1千万円、30歳代は約2千万円、40歳代は約3千万円、50歳代は約4千万円、60歳代は約4千5百万円、70歳代は約5千万円の実物資産を有していると言える。実物資産のうち最も大きいのは宅地資産であり、年齢が高くなるにつれて増加している。住宅資産は40歳代が689万円と最も多く、50歳代以上の年齢層も同じ600万円台であり、年齢による差が少ないのが特徴である。

なお、宅地保有率、住宅保有率はともに年齢とともに60歳代までは上昇するが、70歳以上になる

図表7 世帯主の年齢別家計資産額と構成比（全世帯、99年11月末）

項 目	金 額（千円）					
	30歳未満	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70歳以上
資産合計（①+②）	13,411	28,097	42,509	55,643	66,272	71,184
①金融資産（貯蓄現在高）	3,651	7,072	11,083	16,183	21,894	22,229
②実物資産	9,760	21,025	31,426	39,460	44,378	48,955
住宅・宅地資産額	8,145	19,234	29,441	37,217	42,338	47,650
現住居・現居住地	7,036	17,302	25,527	29,849	33,286	37,109
宅 地	4,832	12,233	19,394	24,525	28,583	33,055
住 宅	2,204	5,069	6,133	5,325	4,702	4,055
現住居・現居住地以外	1,109	1,932	3,914	7,368	9,052	10,541
宅 地	873	1,503	3,153	5,960	7,523	8,589
住 宅	236	429	761	1,408	1,530	1,951
（宅地資産計）	5,705	13,736	22,547	30,485	36,106	41,644
（住宅資産計）	2,440	5,498	6,894	6,733	6,232	6,006
耐久消費財資産額	1,608	1,735	1,815	1,893	1,523	1,045
うち自動車	846	875	867	951	678	350
ゴルフ会員権等の資産額	6	56	171	350	517	260
(参考)集計世帯数	2,235	9,026	12,772	13,158	10,229	5,337
世帯人数（人）	2.95	3.76	4.15	3.41	2.72	2.50
世帯主の年齢（歳）	26.8	34.9	44.7	54.2	64.3	74.7
年間収入（千円）	4,798	6,472	8,409	9,667	6,744	5,530
負債現在高（千円）	3,052	7,662	8,295	5,688	2,695	1,712
宅地保有率（％）	25.5	52.7	76.3	84.7	86.3	83.7
住宅保有率（％）	26.7	55.2	79.6	88.1	90.6	90.1
項 目	構成比（％）					
	30歳未満	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70歳以上
資産合計（①+②）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
①金融資産（貯蓄現在高）	27.2	25.2	26.1	29.1	33.0	31.2
②実物資産	72.8	74.8	73.9	70.9	67.0	68.8
住宅・宅地資産額	60.7	68.5	69.3	66.9	63.9	66.9
現住居・現居住地	52.5	61.6	60.1	53.6	50.2	52.1
宅 地	36.0	43.5	45.6	44.1	43.1	46.4
住 宅	16.4	18.0	14.4	9.6	7.1	5.7
現住居・現居住地以外	8.3	6.9	9.2	13.2	13.7	14.8
宅 地	6.5	5.3	7.4	10.7	11.4	12.1
住 宅	1.8	1.5	1.8	2.5	2.3	2.7
（宅地資産計）	42.5	48.9	53.0	54.8	54.5	58.5
（住宅資産計）	18.2	19.6	16.2	12.1	9.4	8.4
耐久消費財資産額	12.0	6.2	4.3	3.4	2.3	1.5
うち自動車	6.3	3.1	2.0	1.7	1.0	0.5
ゴルフ会員権等の資産額	0.0	0.2	0.4	0.6	0.8	0.4

（資料）「平成11年全国消費実態調査」（総務省統計局）

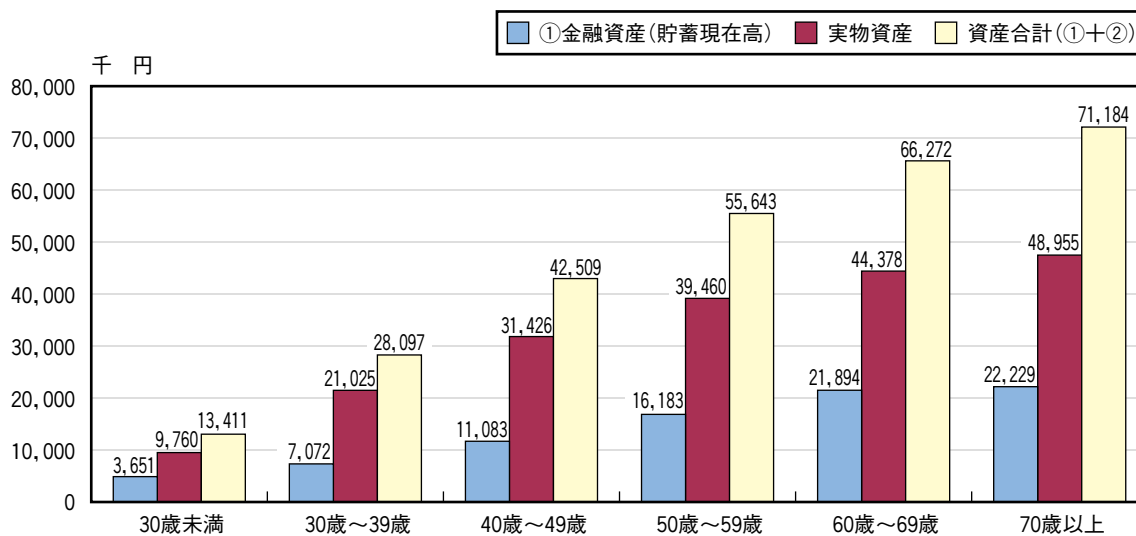
とやや減少する。宅地、住宅ともに30歳代で半数強、40歳代で4分の3以上の高い保有率となっている。

資産の構成比をみてみると、金融資産は、40歳代以下の年齢層では25～27%の水準であるのに対し、50歳代以上の年齢層では29～33%の水準になってお

り、高年齢層の方が金融資産の割合が若干大きい。宅地資産は、30歳未満の43%から70歳以上の59%まで年齢とともにほぼ増加しており、いずれの年齢層にとっても最大の資産項目である。住宅資産は、逆に30歳代以上では年齢とともに構成比が減少しており、30歳代の20%が最も高く、次いで30

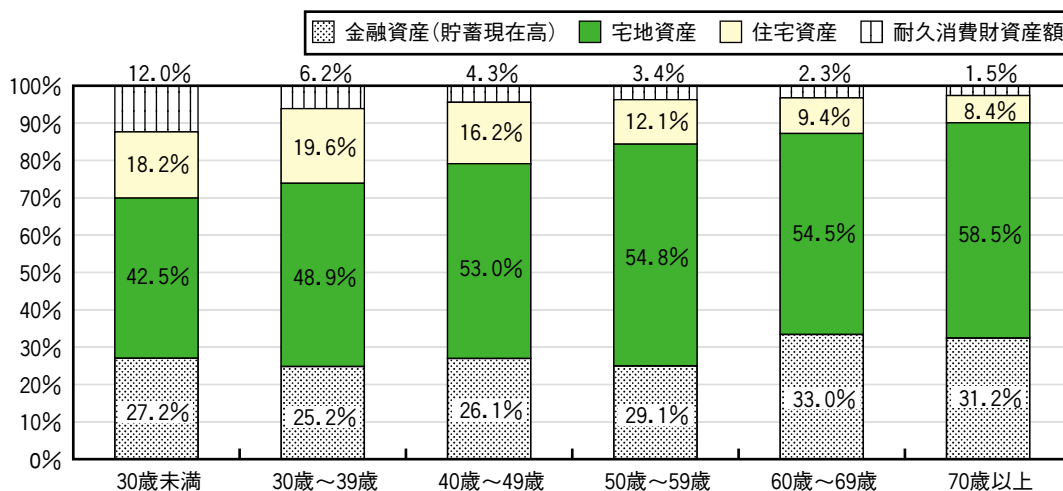


図表8 世帯主の年齢別家計資産額（全世帯、99年11月末）



(資料)「平成11年全国消費実態調査」(総務省統計局)

図表9 世帯主の年齢別家計資産の構成比（全世帯、99年11月末）



(資料)「平成11年全国消費実態調査」(総務省統計局)

歳未満の18%となっている。耐久消費財も30歳未満の12%が最も高く、年齢が上がるにつれて構成比が減少している。

## 5.2 年齢別にみた家計資産の推移（90年代、全世帯）

1989年から99年の10年間ににおける家計資産の推移を年齢階級別にまとめたのが、図表10 - 1から図表10 - 6である。各年齢階級別の特徴を簡単にまとめると次の通りである。

(1) 30歳未満（図表10 - 1 参照）

図表10-1 家計資産額の推移（30歳未満、全世界帯）

項目	金額（千円）			増減率（％）	
	1989年	1994年	1999年	1994年	1999年
資産合計（①+②）	16,062	15,540	13,441	-3.2	-13.7
①金融資産（貯蓄現在高）	3,332	4,019	3,651	20.6	-9.2
②実物資産	12,730	11,521	9,760	-9.5	-15.3
宅地資産	9,070	7,345	5,705	-19.0	-22.3
住宅資産	2,020	2,428	2,440	20.2	0.5
耐久消費財資産額等	1,640	1,748	1,614	6.6	-7.7
（参考）集計世帯数	2,339	2,284	2,235	-2.4	-2.1
年間収入（千円）	4,290	5,049	4,798	17.7	-5.0
負債現在高（千円）	2,016	2,318	3,052	15.0	31.7

図表10-2 家計資産額の推移（30歳代、全世界帯）

項目	金額（千円）			増減率（％）	
	1989年	1994年	1999年	1994年	1999年
資産合計（①+②）	34,146	31,874	28,097	-6.7	-11.8
①金融資産（貯蓄現在高）	5,867	7,000	7,072	19.3	1.0
②実物資産	28,279	24,874	21,025	-12.0	-15.5
宅地資産	22,360	17,492	13,736	-21.8	-21.5
住宅資産	4,380	5,417	5,498	23.7	1.5
耐久消費財資産額等	1,529	1,966	1,791	28.6	-8.9
（参考）集計世帯数	12,185	10,589	9,026	-13.1	-14.8
年間収入（千円）	5,638	6,574	6,472	16.6	-1.6
負債現在高（千円）	3,827	5,474	7,662	43.0	40.0

図表10-3 家計資産額の推移（40歳代、全世界帯）

項目	金額（千円）			増減率（％）	
	1989年	1994年	1999年	1994年	1999年
資産合計（①+②）	51,991	51,929	42,509	-0.1	-18.1
①金融資産（貯蓄現在高）	9,095	10,992	11,083	20.9	0.8
②実物資産	42,896	40,937	31,426	-4.6	-23.2
宅地資産	35,440	31,503	22,547	-11.1	-28.4
住宅資産	5,600	7,122	6,894	27.2	-3.2
耐久消費財資産額等	1,856	2,312	1,986	24.6	-14.1
（参考）集計世帯数	16,025	15,630	12,772	-2.5	-18.3
年間収入（千円）	7,125	8,469	8,409	18.9	-0.7
負債現在高（千円）	4,788	6,105	8,295	27.5	35.9

資産合計は、90年代前半（89～94年）3.2%減少し、後半（94～99年）も13.7%減少した。内訳をみると、90年代後半は住宅資産が微増であった以外はマイナスであり、宅地資産が22.3%の減少、金融資産が9.2%の減少となっている。

(2) 30歳代（図表10-2参照）

資産合計は、90年代前半6.7%減少し、後半も11.8%減少した。内訳をみると、90年代後半は金融資産と住宅資産が微増であったが、宅地

資産が21.5%の減少、耐久消費財等が8.9%の減少となっている。

(3) 40歳代（図表10-3参照）

資産合計は、90年代前半0.1%減少と横ばいであったが、後半は18.1%と大きく減少した。内訳をみると、90年代後半は金融資産が微増であった以外はマイナスであり、宅地資産が28.4%の減少、住宅資産が3.2%の減少となっている。

(4) 50歳代（図表10-4参照）

図表10-4 家計資産額の推移（50歳代、全世界帯）

項目	金額（千円）			増減率（％）	
	1989年	1994年	1999年	1994年	1999年
資産合計（①+②）	70,510	68,030	55,643	-3.5	-18.2
①金融資産（貯蓄現在高）	12,710	15,092	16,183	18.7	7.2
②実物資産	57,800	52,938	39,460	-8.4	-25.5
宅地資産	49,920	42,909	30,485	-14.0	-29.0
住宅資産	5,550	7,202	6,733	29.8	-6.5
耐久消費財資産額等	2,330	2,827	2,243	21.3	-20.7
（参考）集計世帯数	12,686	12,973	13,158	2.3	1.4
年間収入（千円）	8,219	9,847	9,667	19.8	-1.8
負債現在高（千円）	3,775	5,044	5,688	33.6	12.8

図表10-5 家計資産額の推移（60歳代、全世界帯）

項目	金額（千円）			増減率（％）	
	1989年	1994年	1999年	1994年	1999年
資産合計（①+②）	82,691	83,949	66,272	1.5	-21.1
①金融資産（貯蓄現在高）	16,974	20,867	21,894	22.9	4.9
②実物資産	65,717	63,082	44,378	-4.0	-29.7
宅地資産	58,350	53,477	36,106	-8.4	-32.5
住宅資産	5,410	7,209	6,232	33.3	-13.6
耐久消費財資産額等	1,967	2,396	2,040	21.8	-14.9
（参考）集計世帯数	8,132	9,243	10,229	13.7	10.7
年間収入（千円）	6,162	7,057	6,744	14.5	-4.4
負債現在高（千円）	2,106	2,560	2,695	21.6	5.3

図表10-6 家計資産額の推移（70歳以上、全世界帯）

項目	金額（千円）			増減率（％）	
	1989年	1994年	1999年	1994年	1999年
資産合計（①+②）	101,815	94,795	71,184	-6.9	-24.9
①金融資産（貯蓄現在高）	17,890	20,600	22,229	15.1	7.9
②実物資産	83,925	74,195	48,955	-11.6	-34.0
宅地資産	77,040	65,625	41,644	-14.8	-36.5
住宅資産	5,120	6,678	6,006	30.4	-10.1
耐久消費財資産額等	1,755	1,891	1,305	7.7	-31.0
（参考）集計世帯数	3,002	3,452	5,337	15.0	54.6
年間収入（千円）	5,283	5,526	5,530	4.6	0.1
負債現在高（千円）	2,230	2,196	1,712	-1.5	-22.0

資産合計は、90年代前半3.5%減少し、後半も18.2%と大きく減少した。内訳をみると、90年代後半は金融資産が7.2%増加した以外はマイナスであり、宅地資産が29.0%の減少、住宅資産が6.5%の減少となっている。

(5) 60歳代（図表10-5参照）

資産合計は、90年代前半1.5%増加したが、後半は21.1%と大きく減少した。内訳をみると、90年代後半は金融資産が4.9%増加した以外はマ

イナスであり、宅地資産が32.5%の大幅な減少、住宅資産も13.6%と大きな減少となっている。

(6) 70歳以上（図表10-6参照）

資産合計は、90年代前半6.9%減少し、後半も24.9%と大幅に減少した。内訳をみると、90年代後半は金融資産が7.9%増加した以外はマイナスであり、宅地資産が36.5%と非常に大幅な減少、住宅資産も10.1%の減少となっている。

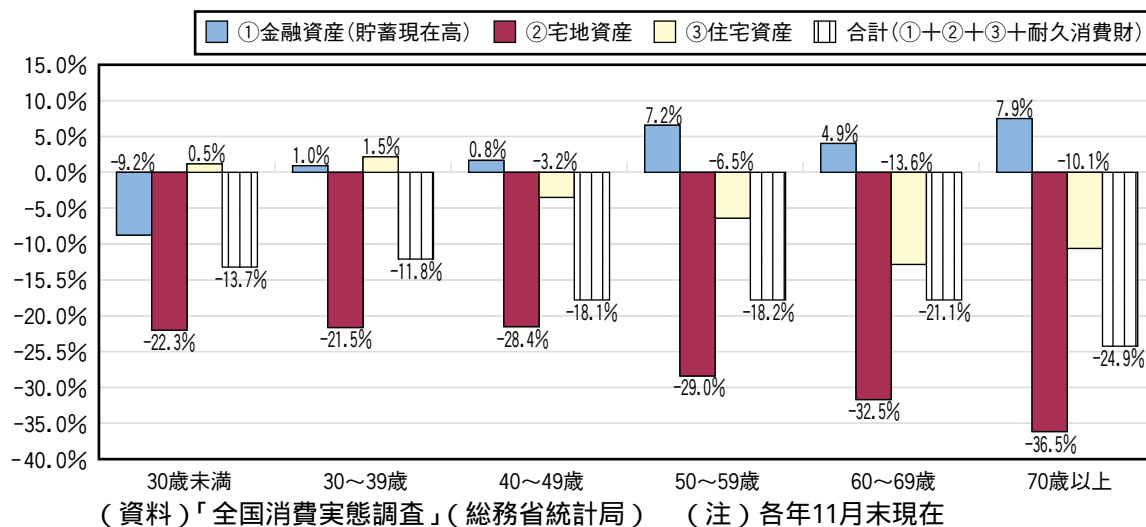
(7) 90年代後半における特徴

90年代後半（94～99年）の資産別の増減率について、各年齢階級別にまとめてグラフにしたものが図表11である。これを見ればわかるように、金融資産は30歳未満以外の年齢層では増加しているものの、宅地資産の減少率が各年齢階級を通じておしなべて高いため（22～37%）、

期間内に生まれた集団（コーホート）の10年間ににおける家計資産の変化を見たのが図表12である<sup>4)</sup>。

各年齢層で集計世帯数の増減はあるが、各年齢階級における世帯主の平均年齢の差は、8～11歳の範囲に収まっている。特に、99年時点で50代の年齢階級はちょうど10歳の年齢差であり、同時点で60代の年齢階級についても9.9歳の年齢差になっ

図表11 年齢別にみた家計資産の増減率（1994～99年、全世帯）



家計資産全体の減少を招いている。住宅資産は、30歳代以下の年齢層では微増であるのに対し、40歳代以上の年齢層ではマイナスになっており、特に60歳代、70歳以上では10%を超える大きな減少率になっている。このため、家計資産全体では、いずれの年齢層でも10%を超える減少率になっており、特に、60歳代、70歳以上では20%を超える大きな減少である。

ている。

比較的高齢である二つの年齢層で年間収入がマイナスになっているのは、この10年間で退職や再就職があったことなどによるものと考えられる。逆に、若い方の三つの年齢層は、年間収入が36%～51%増加しており、現役世代では年功序列による賃金制度の影響が強うかがえる。

5.3 1989～99年における家計資産の変化（コーホートで見た動向）

89年調査時点で30代であった人は、99年調査時点では40代になっているため、両調査の各年齢階級の計数を10歳ずらして比較してみることにより、特定

貯蓄現在高については、いずれの年齢層も増加しているが、年齢階級が上がるにつれて増加率が低くなる傾向がみられ、特に最も高齢の年齢層での伸びが31%と他の年齢層と比べかなり低くなっている。これは、高齢になると既存の貯蓄現在高の金額自体が大きくなるため、新たに貯蓄額をかなり積み増しても伸び率は高くないことも影

4) 図表12では、簡略化のため、耐久消費財資産を除いて資産合計額を算出している。

図表12 1989～99年における家計資産の変化（全世帯）

	集 計 世帯数	世帯主 の年齢 (歳)	年 間 収 入 (千円)	① 貯蓄現在高 (千円)	② 宅地資産 (千円)	③ 住宅資産 (千円)	資産合計 ①+②+③ (千円)	④ 負債現在高 (千円)	正味資産 ①+②+③-④ (千円)
30歳未満	2,339	26.9	4,290	3,332	9,070	2,020	14,422	2,016	12,406
30～39歳	9,026	34.9	6,472	7,072	13,736	5,498	26,306	7,662	18,644
増 減 数	6,687	8.0	2,182	3,740	4,666	3,478	11,884	5,646	6,238
増 減 率	285.9%	29.7%	50.9%	112.2%	51.4%	172.2%	82.4%	280.1%	50.3%
30～39歳	12,185	35.2	5,638	5,867	22,360	4,380	32,607	3,827	28,780
40～49歳	12,772	44.7	8,409	11,083	22,547	6,894	40,524	8,295	32,229
増 減 数	587	9.5	2,771	5,216	187	2,514	7,917	4,468	3,449
増 減 率	4.8%	27.0%	49.1%	88.9%	0.8%	57.4%	24.3%	116.7%	12.0%
40～49歳	16,025	44.2	7,125	9,095	35,440	5,600	50,135	4,788	45,347
50～59歳	13,158	54.2	9,667	16,183	30,485	6,733	53,401	5,688	47,713
増 減 数	-2,867	10.0	2,542	7,088	-4,955	1,133	3,266	900	2,366
増 減 率	-17.9%	22.6%	35.7%	77.9%	-14.0%	20.2%	6.5%	18.8%	5.2%
50～59歳	12,686	54.4	8,219	12,710	49,920	5,550	68,180	3,775	64,405
60～69歳	10,229	64.3	6,744	21,894	36,106	6,232	64,232	2,695	61,537
増 減 数	-2,457	9.9	-1,475	9,184	-13,814	682	-3,948	-1,080	-2,868
増 減 率	-19.4%	18.2%	-17.9%	72.3%	-27.7%	12.3%	-5.8%	-28.6%	-4.5%
60～69歳	8,132	63.7	3,162	16,974	58,350	5,410	80,734	2,106	78,628
70歳以上	5,337	74.7	5,530	22,229	41,644	6,006	69,879	1,712	68,167
増 減 数	-2,795	11.0	-632	5,255	-16,706	596	-10,855	-394	-10,461
増 減 率	-34.4%	17.3%	-10.3%	31.0%	-28.6%	11.0%	-13.4%	-18.7%	-13.3%

(資料)「全国消費実態調査」(総務省統計局)

(注1) 年齢階級の上段は89年調査時点であり、下段は99年調査時点である。

(注2) 資産合計には、耐久消費財資産を含まない。

響しているものと考えられる。ちなみに10年間で最も多く貯蓄額を増加させたのは、99年時点で60歳代の年齢層であり、10年間で918万円の増加となっている。

宅地資産については、99年時点で30歳代の年齢層が51%増加、同時点で40歳代の年齢層が1%増加と横ばいの他は、三つの高年齢層で減少しており、特に同時点で60歳代、70歳以上の高年齢層は、28～29%と10年間で約3割も減少している。金額でも、1381～1671万円と毎年のペースでいえば100万円を超える大きな減少である。元々、高年齢層は住宅や宅地保有率が高く、若年層に比し豊富な不動産を有しているが、この10年間の地価の下落が保有資産(宅地)の価値を大きく減少させたという意味で、高年齢層の家計に対しマイナスの影響を与えていると言えよう(図表13参照)。

住宅資産については、いずれの年齢層も増加しているが、年齢階級が上がるにつれて増加率が低

くなる傾向がみられる。99年時点で30歳代の年齢層は172%も増加したのに対し、同時点で60歳代や70歳以上の年齢層は11～12%の伸びにとどまっており、年齢による伸び率の差が大きい。これは、30歳代など比較的若年層の世代が新たに住宅を取得するケースが多いことによるものと考えられる。

負債については、比較的若い二つの年齢層で117～280%増と大幅に増加しているが、高齢の二つの年齢層では19～29%の減少になっている。特に、99年時点で30歳代の年齢層は10年間で565万円も負債が増加し、同時点で40歳代の年齢層も負債が447万円増加している。これは、この間に住宅を取得し、そのための借り入れを行ったことによるものと考えられる。

家計資産の合計(貯蓄+宅地+住宅)から負債を差し引いた家計の正味資産について、10年間の変動をみると次のことが言える(図表14参照)。

正味資産の絶対額は、年齢が高くなるにつれて

大きく増加しており、99年で60歳以上の二つの年齢層は6千万円を超える正味資産を有している。資産の絶対額（平均値）の面のみでみれば、まさに高齢者は豊かなストックを有していると言える。しかしながら、この10年間の変動をみると、99年時点で50歳代以下の三つの年齢層では正味資産が5～50%増加しているのに対し、同時点で60歳以上の高齢層では現有の正味資産を減少させているのが大きな特徴である。特に、99年時点で70歳以上の年齢層は、この10年間で正味資産を1,046万円、率にして13.3%も減少させており、依然として6,817万円もの正味資産を有しているとはいえ、この10年間はまさに「失われた10年」であっ

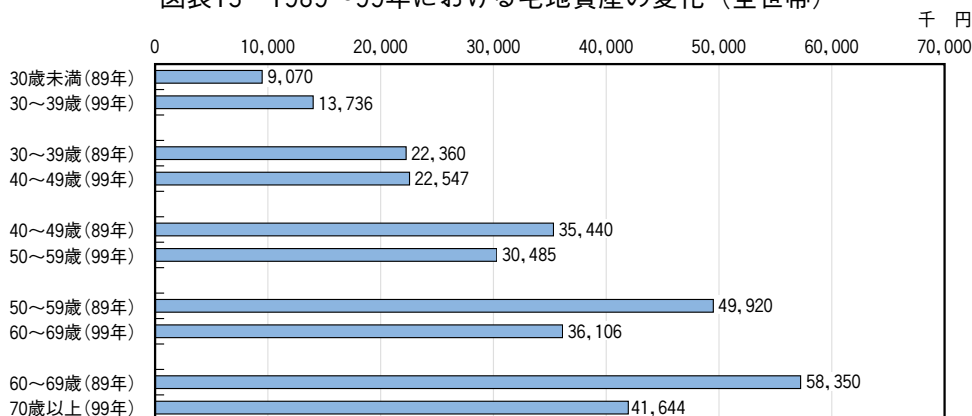
たと言えよう。同様に、99年時点で60歳代の年齢層も正味資産を4.5%、287万円減少させているため、10年間でバランスシートが悪化したのは、平均値でみれば主として高齢層であるという見方も可能である<sup>5)</sup>。

## 6 年間収入別にみた家計資産の状況（99年11月末）

「全国消費実態調査」では、年間収入十分位階級別に資産額を集計しているのので、この点についても簡単に紹介したい。

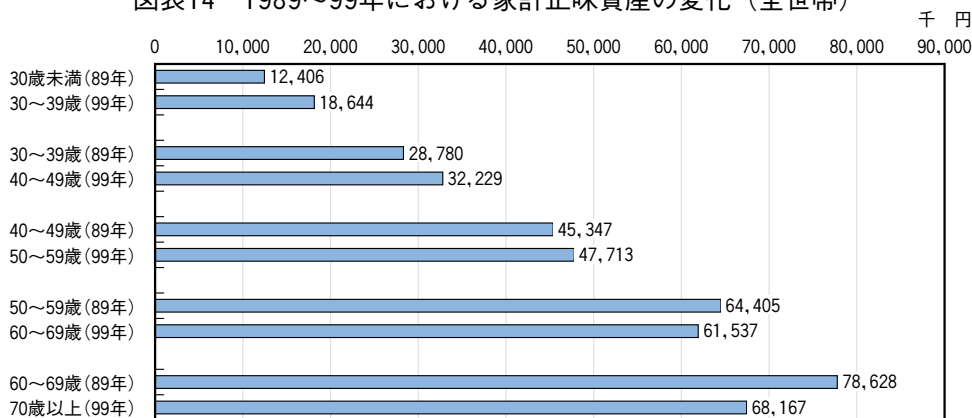
99年11月末における年間収入十分位階級別にみた家計資産の状況をまとめたのが図表15と同16で

図表13 1989～99年における宅地資産の変化（全世帯）



(資料)「全国消費実態調査」(総務省統計局)

図表14 1989～99年における家計正味資産の変化（全世帯）



(資料)「全国消費実態調査」(総務省統計局)

5) この結果は、本年3月号トピックスで紹介した、金融正味資産でみたコーホートの動向と大きく相違しており、いかに宅地資産の減少が家計資産全体に対し、大きな影響を与えたかがわかる。

ある。フローである年間収入とストックの家計資産の間には当然ながら強い相関があるため、年間収入が高い階級ほど家計資産額も多くなっている。ただし、年収412～665万円の第Ⅲ～第Ⅴ階級では、ほぼ同じ金額の家計資産額（約3900万円）になっており、金融資産、実物資産でみてもほとんど同じ

平均金額になっている点が興味深い。

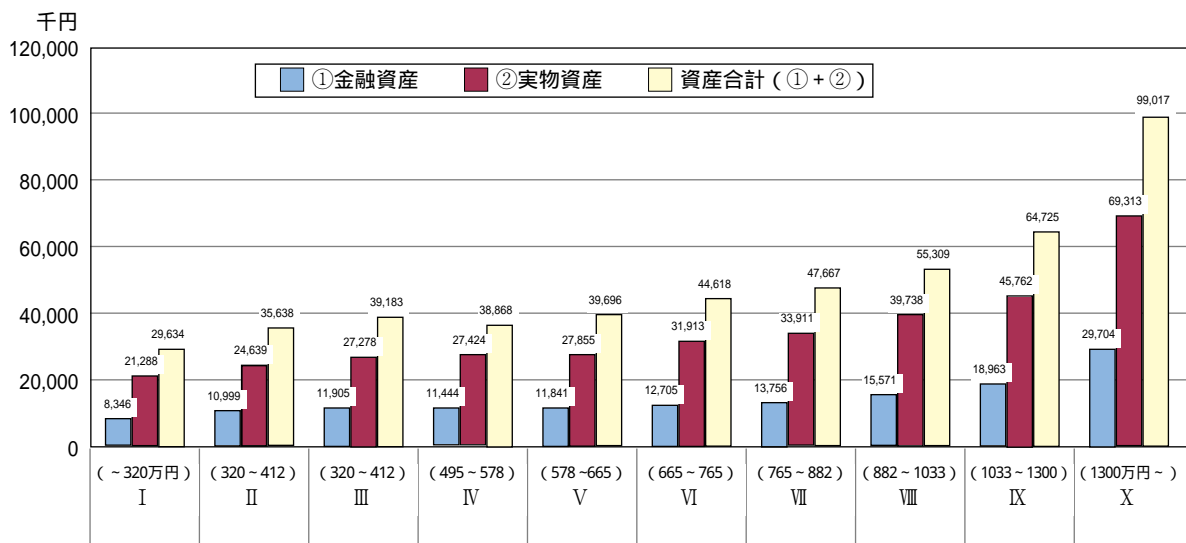
資産の構成比をみると、金融資産が約3割、実物資産が約7割である点は、すべての年収階級を通じてほとんど変わらない。金融資産の構成比が最も高いのは第Ⅱ階級の30.9%であり、最も低いのは第Ⅰ階級と第Ⅹ階級の28.2%であるが、大

図表15 年間収入十分位階級別の家計資産額と構成比（99年11月末、全世帯）

項目	年間収入（万円）									
	I (～320万円)	II (320～412)	III (412～495)	IV (495～578)	V (578～665)	VI (665～765)	VII (765～882)	VIII (882～1033)	IX (1033～1300)	X (1300万円～)
資産合計（①+②）	29,634	35,638	39,183	38,868	39,696	44,618	47,667	55,309	64,725	99,017
①金融資産（貯蓄現在高）	8,346	10,999	11,905	11,444	11,841	12,705	13,756	15,571	18,963	29,704
②実物資産	21,288	24,639	27,278	27,424	27,855	31,913	33,911	39,738	45,762	69,313
宅地資産	17,360	19,646	21,288	20,793	20,759	23,841	25,203	30,432	35,136	53,271
住宅資産	2,991	3,783	4,505	5,028	5,378	6,218	6,703	7,109	8,096	12,180
耐久消費財資産額	907	1,149	1,326	1,480	1,602	1,729	1,827	1,943	2,162	2,644
ゴルフ会員権等の資産額	31	60	158	122	116	125	178	255	358	1,218
（参考）集計世帯数	5,410	5,336	5,246	5,250	5,290	5,263	5,220	5,313	5,219	5,209
年間収入（千円）	2,352	3,696	4,535	5,340	6,203	7,146	8,211	9,552	11,487	17,581
負債現在高（千円）	1,036	1,694	3,261	4,281	5,310	6,027	7,042	7,640	7,876	11,534
宅地保有率（％）	60.1	65.2	66.3	67.1	69.8	74.3	79.5	83.8	88.0	93.0
住宅保有率（％）	64.5	70.1	70.3	70.3	73.3	77.4	83.4	86.8	91.2	96.1
	構成比（％）									
資産合計（①+②）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
①金融資産（貯蓄現在高）	28.2	30.9	30.4	29.4	29.8	28.5	28.9	28.2	29.3	30.0
②実物資産	71.8	69.1	69.6	70.6	70.2	71.5	71.1	71.8	70.7	70.0
宅地資産	58.6	55.1	54.3	53.5	52.3	53.4	52.9	55.0	54.3	53.8
住宅資産	10.1	10.6	11.5	12.9	13.5	13.9	14.1	12.9	12.5	12.3
耐久消費財資産額	3.1	3.2	3.4	3.8	4.0	3.9	3.8	3.5	3.3	2.7
ゴルフ会員権等の資産額	0.1	0.2	0.4	0.3	0.3	0.3	0.4	0.5	0.6	1.2

（資料）「平成11年全国消費実態調査」（総務省統計局）

図表16 年間収入十分位階級別の家計資産額（99年11月末、全世帯）



（資料）「平成11年全国消費実態調査」（総務省統計局）



きな差はない。宅地資産の構成比が最も高いのは第Ⅰ階級の58.6%であり、最も低いのは第Ⅴ階級の52.3%である。住宅資産について、その構成比が最も高いのは第Ⅶ階級の14.1%であり、最も低いのは第Ⅰ階級の10.1%である。なお、図表には記載していないが、第Ⅹ階級では現居住地以外の宅地の割合が15.3%と高くなっており、豊かさの一端がうかがえる。

第Ⅰ階級に対する第Ⅹ階級の資産額の比（ $X \div I$ ）で、年収階級間の格差をみたのが、図表17である。これによると、家計資産合計は、3.3倍であり、資産の種類別では、金融資産が3.6倍、宅地資産が3.1倍、住宅資産が4.1倍、耐久消費財が2.9倍である。年間収入の格差が7.5倍もあるのに対し、資産の格差は概して小さくなっている。なお、現居住地以外の宅地は7.1倍、現住居以外の住宅は12.9倍と格差が大きくなっている。

宅地資産について、前回調査（1994年）との増減率をみたのが図表18である。いずれの階級も減少となっており、第Ⅲ階級を除けばすべての階級で17%以上の大きな減少率である。特に、第Ⅶ階級以上では、24%を超える減少率となっており、最も収入が多い第Ⅹ階級では39%と4割近い減少率になっている点が注目される。

図表17 年間収入十分位階級別の家計資産倍率（99年11月末、全世界帯）

項目	年間収入		資産倍率 ( $X \div I$ )
	I (~320万円)	X (1300万円~)	
資産合計(①+②)	29,634	99,017	3.34
①金融資産(貯蓄現在高)	8,346	29,704	3.56
②実物資産	21,288	69,313	3.26
住宅・宅地資産額	20,351	65,451	3.22
現住居・現居住地	17,888	46,096	2.58
宅地	15,225	38,144	2.51
住地	2,663	7,952	2.99
現住居・現居住地以外	2,463	19,355	7.86
宅地	2,135	15,127	7.09
住宅	328	4,228	12.89
(宅地資産計)	17,360	53,271	3.07
(住宅資産計)	2,991	12,180	4.07
耐久消費財資産額	907	2,644	2.92
うち自動車	368	1,355	3.68
ゴルフ会員権等の資産額	31	1,218	39.29
(参考)			
年間収入	2,352	17,581	7.47
負債現在高	1,036	11,534	11.13

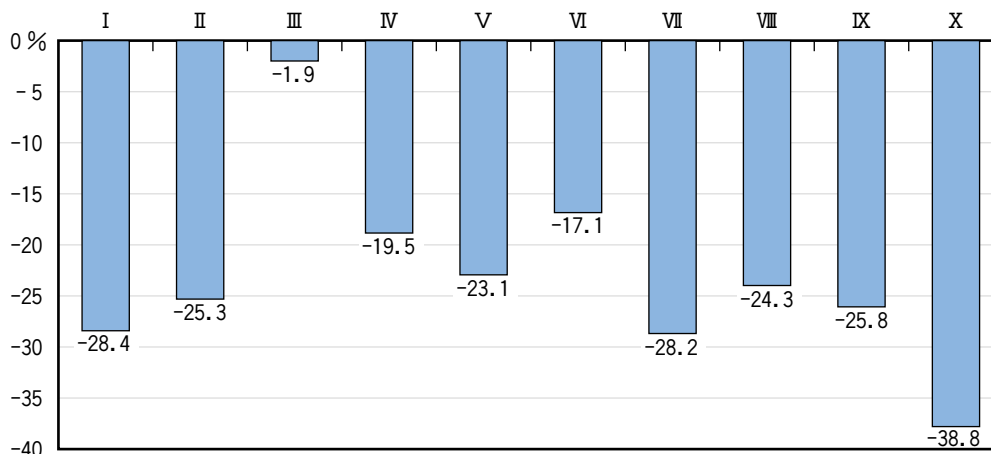
(資料)「平成11年全国消費実態調査」(総務省統計局)

## 7 持ち家で住宅ローンのある世帯とない世帯の比較

最後に持ち家で住宅ローンのある世帯とない世帯の比較をしてみたのが、図表19と同20である。

資産額合計は、ローンがない世帯(6,573万円)の方がローンがある世帯(5,429万円)を約1千万円上回っている。内訳をみると、金融資産、宅

図表18 年間収入十分位階級別の宅地資産の増減率(94~99年、全世界帯)



(資料)「全国消費実態調査」(総務省統計局)



地資産はローンがない世帯の方が多く、特に金融資産は、ローンがない世帯(2,003万円)がローンがある世帯(1,176万円)を大きく上回っている。逆に、住宅資産はローンがある世帯(1,075万円)の方がローンがない世帯(594万円)より多くなっている。これは、ローンがある世帯の住宅は、ローンがない世帯の住宅より新しい場合が多いことなどによるものと考えられる。ローンがある世帯の負債は1,568万円であり、金融資産(貯蓄現在高)の1,176万円を392万円上回っており、金融正味資産(貯蓄負債)でみるとマイナスになっている。

資産の構成比でみると、ローンがある世帯は金融資産の構成比が22%と低く、住宅資産の構成比は20%と高くなっているのが特徴である。宅地資産の構成比はともに5割を超えており、それ程大きな差は見られない。

94~99年の推移について、両世帯を比較してみ

図表19 持ち家で住宅ローンのある世帯とない世帯の家計資産の比較  
(全世界帯、99年11月末)

	(単位：千円)	
	住宅ローンがある世帯	住宅ローンがない世帯
資産合計(①+②)	54,289	65,727
①金融資産(貯蓄現在高)	11,760	20,029
②実物資産	42,529	45,698
宅地資産	29,488	37,737
住宅資産	10,746	5,941
耐久消費財資産額	2,026	1,667
ゴルフ会員権等の資産額	269	352
(参考)集計世帯数	16,802	24,545
年間収入(千円)	9,138	7,418
負債現在高(千円)	15,678	640
宅地保有率(%)	96.2	94.8
住宅保有率(%)	100.0	100.0
構成比(%)		
資産合計(①+②)	100.0	100.0
①金融資産(貯蓄現在高)	21.7	30.5
②実物資産	78.3	69.5
宅地資産	54.3	57.4
住宅資産	19.8	9.0
耐久消費財資産額	3.7	2.5
ゴルフ会員権等の資産額	0.5	0.5

(資料)「平成11年全国消費実態調査」

(総務省統計局)

と(図表20参照)、家計資産合計や宅地資産、住宅資産の減少率にそれ程大きな差は見られないが、ローンがない世帯では金融資産が7.5%増加しているのに対し、ローンがある世帯では金融資産が0.5%の減少になっている。また、ローンがある世帯の負債は5年間で22.5%の増加(年率4.1%の増加)となっており、ローンがある世帯の資金繰りが厳しい状況にあることを示している。

## 8 おわりに

本稿では平成11年「全国消費実態調査」の家計資産に関する速報データ等を使い、99年11月における二人以上の一般世帯の実物資産を中心とする家計資産の状況や1990年代における変化動向について、特に年齢階級を中心に概観してきた。もちろん、今まで紹介した統計数字もあくまで平均値

図表20 持ち家で住宅ローンのある世帯とない世帯の家計資産の推移  
(全世界帯、94~99年)

持ち家で住宅ローンがある世帯	1994年		1999年		
	資産額(万円)	構成比(%)	資産額(万円)	構成比(%)	増減率(%)
家計資産合計	6,673	100.0	5,429	100.0	-18.36
金融資産(貯蓄現在高)	1,182	17.7	1,176	21.7	-0.5
住宅資産	1,145	17.2	1,075	19.8	-6.1
宅地資産	4,075	61.1	2,949	54.3	-27.6
耐久消費財等	271	4.1	230	4.2	-15.1
(参考)負債現在高	1,280	19.2	1,568	28.9	22.5
年間収入	941		914	16.8	-2.9

持ち家で住宅ローンがない世帯	1994年		1999年		
	資産額(万円)	構成比(%)	資産額(万円)	構成比(%)	増減率(%)
家計資産合計	7,944	100.0	6,573	100.0	-17.3
金融資産(貯蓄現在高)	1,863	23.5	2,003	30.5	7.5
住宅資産	623	7.8	594	9.0	-4.7
宅地資産	5,205	65.5	3,774	57.4	-27.5
耐久消費財等	253	3.2	202	3.1	-20.2
(参考)負債現在高	57	0.7	64	1.0	12.3
年間収入	760		742	11.3	-2.4

(資料)「全国消費実態調査」(総務省統計局)

(注)各年11月末現在

であり、中位数は平均値より低く、分布状況は資産額の低い方に偏っている点にも十分留意する必要がある。

なお、家計が有する実物資産の動向に関する他の資料としては、SNA（国民経済計算体系）の国民資産に関するデータがある。詳しい説明は省略するが、昨年12月に発表された93SNAの期末貸借対照表勘定によれば、家計（個人企業を含む）の非金融資産（土地、固定資産等）は、1990年末の1 745兆5 249億円から1999年末の1 284兆1 089億円へ減少しており、そのうち土地については、90年末の1 485兆3 523億円から99年末の1 005兆1 770億円へと9年間で480兆1 753億円も減少している。

前回の3月号トピックスでは、90年代の後半において負債が大きく増加したため、金融正味資産（貯蓄 負債）でみた家計の状況は苦しくなっている点を強調した。今回は、そのことに加え地価の続落による宅地資産の減少により、家計のバランスシートはさらに悪化していることを指摘したい。特に、94～99年にかけての宅地資産の減少率が大きい点（全世帯26.4%、勤労者世帯24.5%）は、注目に値する。また、ストックの面で比較的豊かであると思われる高年齢層が、この地価下落による影響を強く受けていることがわかった。

地価下落による宅地資産の減少（キャピタルロス）は、その事実を認識している家計（地価の動向に敏感な家計）において、次のような影響を与えている可能性があると考えられる。

- ① 実物資産が年々縮小していくことにより、家計としては金融資産を含めた資産の合計額を何とか現状維持しようとして、消費を切りつめ貯蓄を増やそうとする。
- ② 地価下落による宅地資産の減少が毎年発生する

ことにより、土地の価格変動リスクを身をもって体験することになるため、金融資産の選択においては、リスクの増大をできるだけ回避しようとして、安全性や流動性が高い資産（現金・預金）をより選好するようになる。

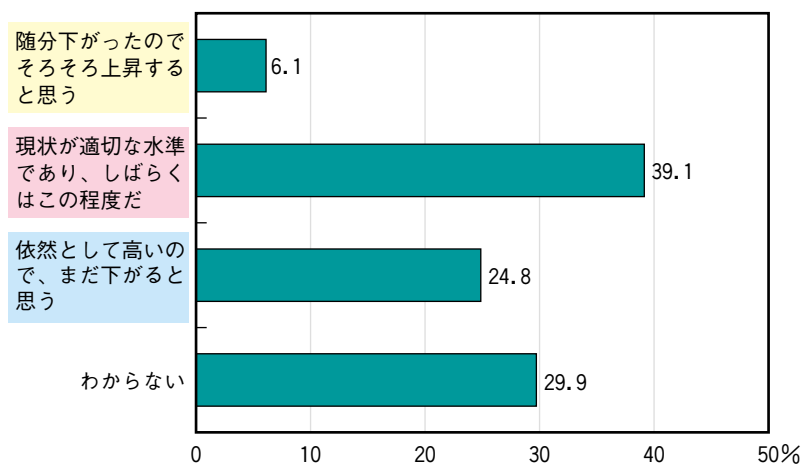
これらの行動は、決して不合理なものではなく、各家計がそれぞれのバランスシートを健全化しようとするのはおかしいことではない。株式、債券など元本が保証されていない資産をリスク資産とすれば、土地もリスク資産である。91年以降の地価下落により、家計は十分リスクテイクをしてきており、地価が下げ止まらない限り、家計が新たなリスクテイクをする余裕は少ないという見方も可能である。地価が今後とも下がり続ければ、本稿で紹介したように、我が国家計のバランスシートはさらに厳しい状況に陥る可能性があり、地価の動向<sup>6)</sup>には常に注目していく必要がある。

最後に、今後の地価の動向との関連で、参考となる二つの調査結果を紹介したい。

図表21は、日本銀行が半年に1回実施しているアンケート調査（20歳以上の個人4 000人を対象）の最新結果から引用したものである。今後の地価についてのイメージに関し、4つの選択肢から回答を得たところ、「以前と比べ随分下がったので、そろそろ上昇すると思う」に回答したのは、全体のわずか6.1%にすぎないという結果になっている。逆に、「下がったと言っても、依然として高いので、まだ下がると思う」が24.8%であり、約4分の1の人が現状の地価をまだ底値であるとは見ていない。今後の地価動向の基本には、土地に対する需要動向があり、人口減少時代の到来、輸入の増加に伴う国内の土地に対する需要減少など、様々な要因が進行中であるが、個人の需要動向を見る上でこの調査結果は参考となる。

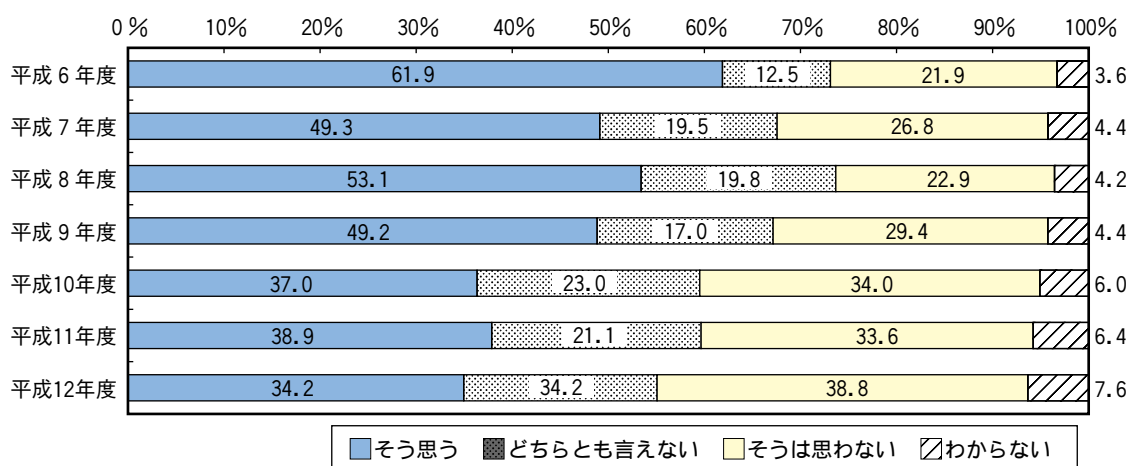
6) 地価については、「一物四価」と言われるように、様々なデータがあるが、一般には公示地価（国土交通省）や市街地価格指数（日本不動産研究所）などがよく用いられる。

図表21 今後の地価についてのイメージ（平成13年3月調査）



(資料) 日本銀行「生活意識に関するアンケート調査」

図表22 土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か



(資料) 国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

図表22は、国土交通省が土地白書との関連で、毎年実施している意識調査（20歳以上の個人3 000人を対象）の過去7年間の調査結果をまとめたものである。土地の資産としての有利性については、バブル以前は非常に根強いものがあった（いわゆる土地神話の存在）が、バブル崩壊後は地価下落の影響を受けて、図表22の通り、個人の意識は着実に変化してきている。特に、最新の調査結果では、土地が預貯金や株式などに比べて有利な資産であるかについて、「そうは思わない」と回答する

人（38.8%）が「そう思う」と回答する人（34.2%）を初めて上回っており、大きな変化として注目される。前述したように、90年代後半に家計が地価下落による価格変動リスクを体験した結果がこの調査結果にも反映しているのではないかと考えられる。土地は、単に保有しているだけで価値が高まるのは不自然であり、資源として有効に利用してこそ初めて価値が生まれるものである。このような、いわゆる「所有」から「利用」への流れが今後とも加速することが予想される。

#### 参考文献

- ・平成11年全国消費実態調査（総務省ホームページ）
- ・平成6年全国消費実態調査報告第6巻 資料編その2 家計資産（総務庁統計局）
- ・平成元年全国消費実態調査報告第8巻 資料編その3 家計資産(1)（総務庁統計局）
- ・国民経済計算（内閣府）
- ・生活意識に関するアンケート調査（日本銀行）
- ・平成13年土地白書（国土交通省）
- ・最近の金融経済情勢と金融政策（平成13年3月7日、日銀総裁講演）