



住宅・土地資産形成の変容に関する実態分析

平山, 洋介

(Citation)

日本建築学会計画系論文集, 74(636):431-438

(Issue Date)

2009-02-28

(Resource Type)

journal article

(Version)

Version of Record

(URL)

<https://hdl.handle.net/20.500.14094/90001884>



住宅・土地資産形成の変容に関する実態分析

THE CHANGING CONTEXT OF HOUSING ASSET ACCUMULATION IN JAPAN'S HOME-OWNING SOCIETY

平山 洋介*

Yosuke HIRAYAMA

This paper, drawing on empirical data obtained by re-calculations of the micro-data of the National Survey of Family Income and Expenditure, explores transformations in the condition of housing asset formation. In Japan's home-owning society, many households attained residential property ownership to accumulate a considerable asset in the rapid economic development period. The paper, however, demonstrates the fact that the traditional conditions of home-ownership and housing assets have increasingly been eroded since the early 1990s when the deflationary economy appeared with the bubble collapse as a turning point.

Keywords : *home-ownership, housing and land assets, life-courses, home-owning society, housing policy*

住宅所有, 住宅・土地資産, ライフコース, 持家社会, 住宅政策

1. 目的と方法

本稿は持家世帯の住宅・土地資産形成を対象とし、その変容実態を明らかにしようとするものである。戦後日本は持家社会として成り立ち、多くの世帯が借家から持家に住み替え、自身の住まいを所有してきた。政府の住宅政策は持家取得の促進を重視し、住宅・土地所有を普及する役割を果たした。持家取得が増大した要因の一つは、それが資産形成に結びつく点にある。持家取得はライフコースの途上に位置づけられ、多数のひとが資産蓄積を目的の一つとして住宅・土地所有を目指した¹⁾。

しかし、住宅・土地資産形成のあり方は1990年代から変化したと考えられる²⁾。バブル経済が1990年代初頭に破綻するまでは、インフレーションを基調とする経済のもとで持家が取得されていた。持家を購入する世帯の多くは住宅ローンを利用するにせよ、所得は順調に伸び、インフレーション経済は債務負担の実質を減じる効果をもっていた。住宅・土地価格はほぼ一貫して上昇し、その上昇率は賃金・物価のそれを大幅に上回ったことから、持家取得は資産形成のための効率的な手段であった。これに対し、1990年代初頭のバブル崩壊は経済の基調がデフレーションないし低率のインフレーションに転じる契機となった。住宅・土地価格は長期にわたって下落し、持家の資産価値は低下した。所得減少を経

験する世帯が増えるなかで、デフレーション経済は住宅ローンの債務負担の実質を増大させた³⁾。大都市部の住宅・土地価格は2000年代半ばに増加に転じたとはいえ、その上昇が継続するという予測はみられない。

本研究の狙いは、住宅・土地資産形成の変容実態を分析し、資産・負債に関連する諸指標からみて、その条件がより不利になったことを示す点にある⁴⁾。住宅・土地所有にもとづく資産形成は、持家社会の成り立ちを支える要素として機能し、持家取得を推進する住宅政策の根拠の一つであった。資産蓄積の手段としての住宅・土地所有の変容実態を検証することは、住宅政策と持家社会の将来を展望するうえで重要な作業である。

本研究では全国消費実態調査のマイクロデータ（個票）を独自に集計し、住宅・土地資産形成のマクロな状況を捉えた。住宅・土地資産の実態を把握しようとするときの基本的な困難は、大規模調査にもとづく公表統計の不在である。全国消費実態調査は住宅・土地に関連する資産と負債を調査項目に含めている。しかし、住宅・土地関連の資産・負債に関する公表集計はきわめて乏しく、その内容を観察することはほとんど不可能であった。そこで本研究では同調査のマイクロデータの加工によって住宅・土地資産の実態分析を可能にした。本稿において示す統計の多くは公表集計か

* 神戸大学大学院人間発達環境学研究所 教授・学博

Prof., Graduate School of Human Development and Environment, Kobe University, Ph.D.

らは得られないものである。マイクロデータは一橋大学経済研究所附属社会科学統計情報センターが調査対象者を特定できないように秘匿処理を施し、約8割の抽出を行ったうえで貸し出しているものである。全国消費実態調査は5年ごとに実施され、1989年、1994年、1999年、及び2004年の調査結果に関してマイクロデータの利用が可能であった⁵⁾。

本稿の分析対象は2人以上の世帯の住宅・土地資産形成である。全国消費実態調査は2人以上世帯を主な対象とし、これとは別枠で単身世帯をも対象化している。しかし、単身世帯のサンプル数が少なく、持家率が低いことから、その住宅・土地資産に関して信頼できる統計が得られず、ここでは2人以上の世帯を対象とした。単身世帯、2人以上世帯の持家率を2004年に関してみると、45.8%、80.2%であった。本稿が持家率の高い2人以上世帯を扱っている点に留意しておく必要がある⁶⁾。

以下では、①住宅・土地資産の実態は年齢層ごとに大きく異なることから、その概要を世帯主年齢別に捉えたうえで(2章)、②住宅・土地資産形成が世帯の所得階層によってどのように異なるのか(3章)、③そして経年にとまってどのように変化したのかを分析する(4章)。住宅・土地資産を対象とした近年の研究は高齢者の不動産資産の活用に関連するものが中心である⁷⁾。高齢者の増大、その持家率の高さ、リバースモーゲージをはじめとする不動産活用手法の開発などを背景とし、高齢者が保有する住宅・土地資産に関わるケーススタディが重ねられてきた。これに対し、本研究では、高齢層だけではなく、全年齢層の不動産資産形成をマクロに把握し、住宅・土地所有による資産蓄積の全体像に関するより基礎的な理解に貢献しようとした。高齢者の不動産活用を検討するうえでも、そのケーススタディに依拠すると同時に、住宅・土地資産形成の全体的な状況を知ることによって、より適切な議論が可能になる。

2. 世帯主年齢と住宅・土地資産形成

住宅・土地資産の実態は年齢層によって大きな違いをみせる。ここでは、住宅・土地資産形成の概要を捉えるために、全国消費

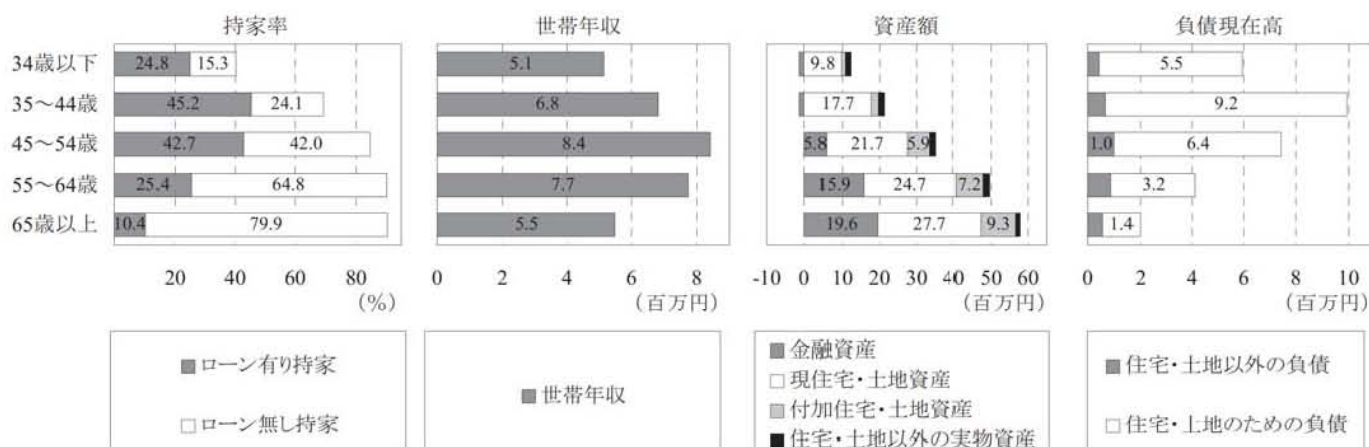
実態調査の2004年の結果をもとに、持家率、世帯年収・資産・負債の平均値を世帯主年齢別に観察する(図1)。

持家世帯の割合は世帯主年齢が高いほど多い。持家率は34歳以下では40.2%であるのに対し、35～44歳では69.4%、45～54歳では84.7%と高く、55～64歳と65歳以上ではそれぞれ90.2%、90.3%と約9割に達する。若い世帯の持家率が低いのに比べ、高齢世帯の大半は持家に住んでいる。

持家を住宅ローンの債務をともなう「ローン有り持家」と債務をともなわない「ローン無し持家」に大別し、それぞれの比率をみでみる。「ローン有り持家」率は世帯主34歳以下では24.8%と低いのにに対し、35～44歳では45.2%、45～54歳では42.7%と高い。この数値は高年齢の世帯では低く、55～64歳では25.4%、65歳以上では10.4%である。「ローン無し持家」は年齢が高いほど多く、34歳以下では15.3%と少ないのに比べ、45～54歳では42.0%、65歳以上では79.9%となっている。年齢と持家率が明快に相関するなかで、34歳以下と35～44歳では「ローン有り持家」が「ローン無し持家」よりも多く、45～54歳では両者はほぼ等しい比率を示す。そして55～64歳では「ローン無し持家」が「ローン有り持家」を上回り、65歳以上では大半の持家が「ローン無し持家」である。

世帯年収の平均値は世帯主45～54歳での840万円において最も多いのにに対し、若い世帯と高齢世帯では少なく、34歳以下では510万円、65歳以上では550万円である。世帯主が35歳から54歳のグループにおいて「ローン有り持家」率が高いのは、この年齢層の人たちが年収増を見込めることに関係すると考えられる。

世帯が保有する資産の総額と住宅・土地資産は世帯主年齢が高いほど多い⁸⁾。資産総額と住宅・土地資産額の平均値は、34歳以下では1110万円、1090万円であるのに比べ、45～54歳では3520万円、2760万円と多く、65歳以上では5800万円、3700万円に及ぶ。住宅・土地資産の多少は持家率の高低に対応するものである。資産総額の内訳では、住宅・土地資産が最も大きな比重を示し、これに次いで金融資産の割合が高い。世帯の資産形成において住宅・土地所有は中心的な役割を担っている。資産が最大である65歳以上では住宅・土地資産額は資産総額の63.8%を占める。



注) 1) 2人以上の世帯について集計。 2) 住宅・土地資産、及び住宅・土地以外の実物資産額は純資産額。 3) 不明を除く。
4) 持家率に関して χ^2 検定、世帯年収・資産額(4項目)・負債現在高(2項目)に関して分散分析を行った結果、いずれも $p=0.000$ であった。

図1 世帯主年齢別 持家率、世帯年収、資産、負債(2004年)

住宅・土地資産の中心は世帯が住んでいる住宅とその土地（現住宅・土地）である。しかし、これとは別に住宅・土地（付加住宅・土地）を保有する世帯が存在する。高年齢の世帯では付加住宅・土地の資産額が多く、それが住宅・土地資産額の全体を押し上げている。世帯主 65 歳以上では付加住宅・土地資産額の平均値は 930 万円に及び、住宅・土地資産総額の 25.1% を占める。付加住宅・土地の所有は、世帯の購入にもとづく場合、及び遺産相続に関係する場合があると考えられる。遺産相続は年齢が高い世帯ほど増え、そのことが高齢世帯の付加住宅・土地資産の多さに反映しているとみられる。郵政総合研究所が 3127 世帯を対象として 2006 年に実施した調査によれば、14% の世帯が居住用不動産の相続を受けた経験をもつ。この比率は年齢が高いほど多く、世帯主 30 歳代での 2%、40 歳代での 7% に比べ、50 歳代では 15%、60 歳以上では 20% であった⁹⁾。

世帯の債務の大半は住宅・土地に関連し、それ以外の債務は小さい¹⁰⁾。住宅・土地のための負債の平均値は世帯主 35～44 歳での 920 万円において最も多く、これに次いで 45～54 歳での 640 万円、34 歳以下での 550 万円において多い。世帯主 35～44 歳では「ローン有り持家」率の高さが住宅・土地関連の負債の多さをもたらしている。世帯主 45～54 歳においても「ローン有り持家」率が高く、住宅・土地のための負債が多くなっているが、35～44 歳の世帯に比べれば、負債は相対的に少なく、これは住宅ローンの返済実績に関係するとみられる。世帯主 34 歳以下では「ローン有り持家」率は低いが、住宅ローン返済が進んでいないことから、住宅・土地のための負債が多い。高年齢の世帯では「ローン有り持家」が少なく、「ローン無し持家」が多いことを反映し、住宅・土地のための負債は少ない。住宅・土地関連の負債の平均値は 55～64 歳では 320 万円、65 歳以上では 140 万円である。金融資産額は貯蓄額から負債を差し引いた額として表される。この数値が 34 歳以下と 35～44 歳ではマイナスであるのに対し、45 歳以上ではプラスを示し、年齢が高いほど多いのは、高年齢層では貯蓄が多く、住宅ローンの返済によって負債が減少したことを表している。

このように、住宅・土地資産形成の実態は世帯主年齢と密接な関係をもつ。持家率と住宅・土地資産額は年齢が高いほど多い。そのなかで、世帯主 34 歳以下では、持家に住む世帯は少ないが、「ローン有り持家」のためのローン返済が進んでおらず、負債が大きい。世帯主 35～44 歳では、所得上昇の見込みを背景として「ローン有り持家」率が高く、住宅・土地関連の負債が多い。高年齢の世帯では所得は少ないが、「ローン無し持家」率が高く、住宅・土地のための負債は少ない。世帯主 65 歳以上では、大半の世帯は「ローン無し持家」の所有者である。彼らは低い所得しかもっていないが、住宅ローンの返済をすでに終えていることから、住居費負担は小さく、住宅・土地を中心とする資産を保有する¹¹⁾。

3. 住宅・土地資産形成の階層性

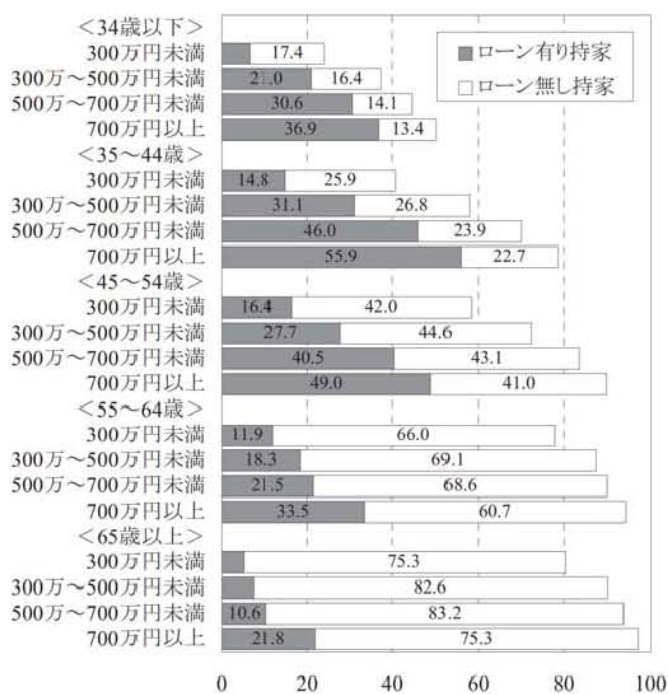
次に、住宅・土地資産形成が階層性をもつ点に注目する必要がある。ここでは世帯の所得階層を示す指標として世帯年収を用い、2004 年の調査結果から住宅・土地資産形成が階層化している実態をみる（図 2～3）¹²⁾。

世帯主年齢・世帯年収別に持家率を観察すると、年齢が高いほ

ど持家に住む世帯が多く、そして同時に、すべての年齢層において年収が多いほど持家率が高いという傾向が認められる（図 2）。「ローン無し持家」率は年収による差が小さく、むしろ低年収の世帯で少し高いのに対し¹³⁾、「ローン有り持家」率は年収によって大きな差を示し、高年収の世帯において高い。年収の高い世帯では住宅ローンの債務を負うための経済力が高く、「ローン有り持家」の取得が持家率の高さに結びついている。世帯主 35～44 歳のグループを例として取り上げると、持家率と「ローン有り持家」率は年収に応じてきわだった差をみせ、年収 300 万円未満では 40.8% と 14.8%、700 万円以上では 78.6% と 55.9% であった。

持家世帯が保有する住宅・土地資産の規模は世帯主年齢・世帯年収別に異なる（図 3）。年齢と年収が高いほど住宅・土地資産が大きい。しかし、年齢による住宅・土地資産の差は小さく、その規模により強く影響するのは年収である。住宅・土地資産額が 3000 万円以上の世帯の割合は、世帯主 45～54 歳の年収 300 万円未満、700 万円以上では 16.7%、33.6%、65 歳以上の 300 万円未満、700 万円以上では 20.5%、58.8% を占める。持家世帯は住宅・土地資産を保有しているが、その価値は所得階層によって大きく異なっている。持家世帯が付加住宅・土地を所有する割合は高年齢、高年収の世帯において高い。付加住宅・土地の保有率は、世帯主 45～54 歳の年収 300 万円未満、700 万円以上において 10.6%、17.0%、65 歳以上の 300 万円未満、700 万円以上では 13.3%、40.6% であった。年齢と年収が高い世帯では、付加住宅・土地を所有することが住宅・土地資産の総額を増やしている。

持家世帯が抱えている住宅・土地のための負債は高年収の世帯において大きい（図 3）。経済力の高い世帯は大規模な住宅ローン



注) 1) 2人以上の世帯について集計。 2) 不明を除く。
3) 世帯主年齢別に χ^2 検定を行った結果、いずれも $p=0.000$ であった。

図 2 世帯主年齢・世帯年収別 持家率 (2004年)

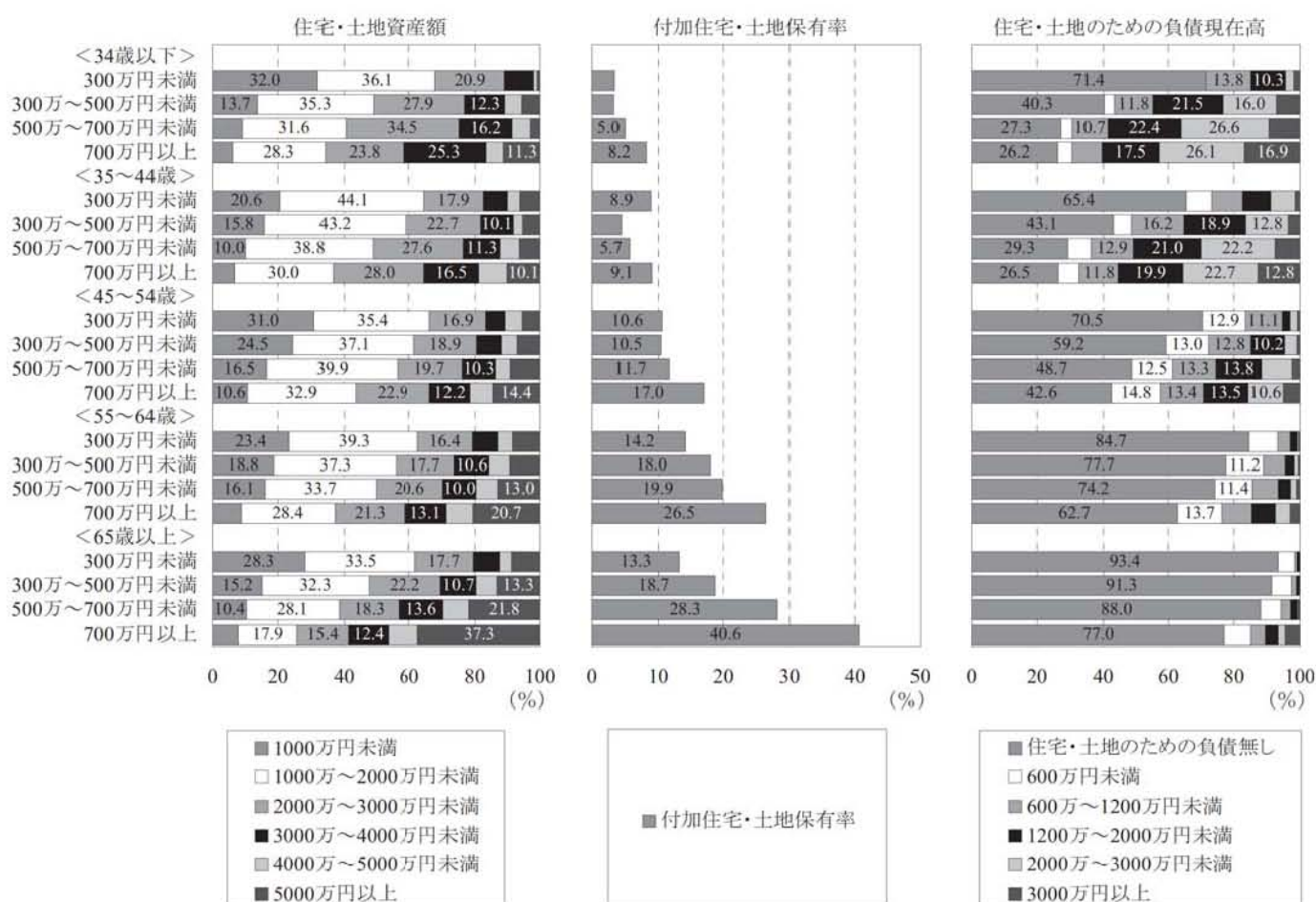
の借り入れによって資産価値の高い「ローン有り持家」を取得する傾向をもつ。住宅・土地関連の負債が大きいのは、持家の多くが「ローン有り持家」である世帯主44歳までの年齢層である。世帯主35～44歳のグループに関して、住宅・土地のための負債が2000万円以上の割合をみると、年収300万円未満では8.9%、年収700万円以上では35.5%であった。年収による負債の規模の差は大きい。

住宅・土地資産に関わる新たな課題の中心は高齢者の不動産活用とされ、これに関連する研究関心が高まっている。不動産活用策の主流は、リバースモーゲージの供給にみられるように、高齢世帯が保有する住宅・土地資産をキャッシュフローに転換する手法にもとづく¹⁴⁾。この背景には高齢者の多くが住宅・土地資産を保有し、しかし低い所得しかもっていない「ハウスリッチ・キャッシュプア」の状態にあるという見方がある¹⁵⁾。リバースモーゲージの手法が立脚するのは、「ハウスリッチ・キャッシュプア」である高齢世帯の不動産をキャッシュフローに転化し、高齢期の経済安定を促進しようとする考え方である。

しかし、ここでの分析からいえるのは、住宅・土地資産と所得階層の明快な相関関係に注目する必要がある。住宅・土地資産額と世帯年収の「平均値」からみると、高齢者は「ハウスリッチ・

キャッシュプア」である(図1)。しかし、住宅・土地資産の保有状況は所得階層によって顕著な差をみせ、高齢期の持家世帯には「ハウスリッチ・キャッシュリッチ」と「ハウズプア・キャッシュプア」の世帯が含まれる(図3)。その含意は、キャッシュフローの需要が大きい低所得の高齢世帯では住宅・土地資産の価値が低く、多量の住宅・土地資産を保有する高齢世帯はすでに高い所得を得ている、ということである¹⁶⁾。高所得の高齢世帯では付加住宅・土地の保有率が高く(図3)、付加住宅・土地を所有する世帯では、それが家賃収入のキャッシュフローを生み、所得の高さに結びついている場合がある¹⁷⁾。

リバースモーゲージの需要拡大の可能性についての議論が広がるなかで、そのリスク対処手法を中心とする技術課題が検討されてきた¹⁸⁾。しかし、留意を要するのは、住宅・土地資産保有と所得の階層性が「ハウスリッチ・キャッシュプア」世帯のためのリバースモーゲージに対する需要の規模を制限する要因になりえる、という点である¹⁹⁾。リバースモーゲージが高齢者の不動産活用のための有力な手法の一つであるとしても、その需要の検討では住宅・土地資産形成が階層化している状況を考慮に入れておく必要があると考えられる²⁰⁾。



注) 1) 2人以上の持家世帯について集計。 2) 住宅・土地資産額は純資産額。 3) 不明を除く。 4) 住宅・土地資産額、付加住宅・土地保有率、住宅・土地のための負債現在高のそれぞれについて、世帯主年齢別に χ^2 検定を行った結果、いずれも $p=0.000$ であった。

図3 世帯主年齢・世帯年収別 持家世帯の住宅・土地に関する資産と負債(2004年)

4. 住宅・土地資産形成の経年変化

住宅・土地所有による資産形成のあり方は不変ではない。バブル経済の破綻を一つの契機として経済の基調がインフレーションからデフレーションないし低率のインフレーションに転化したことは、住宅・土地資産形成に影響したと考えられる。ここでは住宅・土地資産の実態がどのように変容したのかをみる。

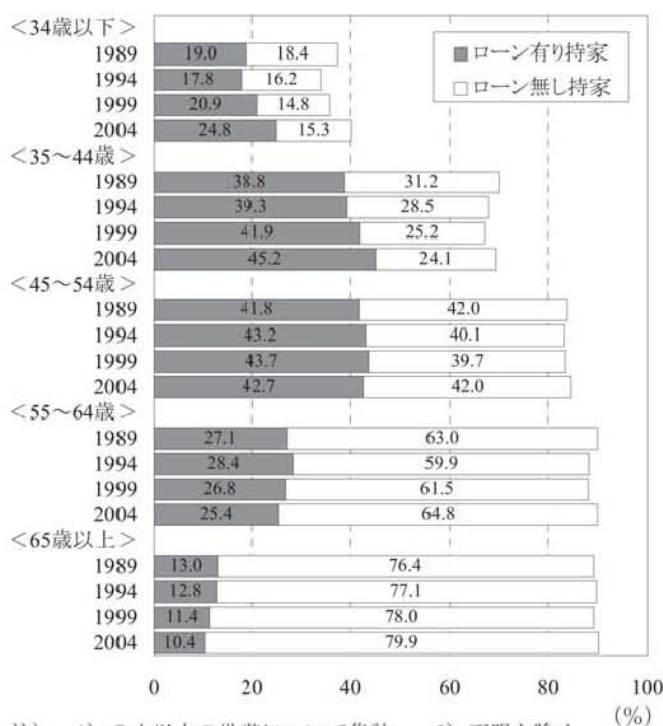
住宅・土地資産形成の状況を世帯主年齢・調査年別に図4～6に表した。全国消費実態調査によって観察可能な世帯年収、資産、負債は名目値のみである。しかし、これらの複数の指標の経年変化をみることで、住宅・土地資産形成の変容の方向性を知ることが可能である。

持家率の経年変化は小さい(図4)。しかし、持家率を「ローン有り持家」率と「ローン無し持家」率に分け、それぞれの数値をみると、世帯主35～44歳では、1989年から2004年にかけて、「ローン有り持家」率が38.8%から45.2%に上昇し、「ローン無し持家」率は31.2%から24.1%に低下したことがわかる。バブル破綻以降では若いグループの持家取得は住宅ローンをともなうケースがいわゆる増えている。世帯主45歳以上では、持家率の動きはより小さく、「ローン有り持家」率と「ローン無し持家」率の変化は、より若い世帯の場合と逆の傾向を示し、1994年と2004年を比べると、「ローン有り持家」率は微減、「ローン無し持家」率は微増となっている。

持家世帯の年収は1989年と1994年の間では増加したのに比べ、1994年から2004年にかけて減少し、とくに1999年から2004年の時期に大幅に低下した(図5)。バブル崩壊を契機とした経済の変容が1994年以降の所得変化に現れている。年収が低い世帯主34歳以下のグループでは、年収500万円以上の割合が1989年の50.4%から1994年の66.4%に増えた後に減少し、2004年では53.6%となった。年収が最も高い45～54歳のグループでは、年収700万円以上の比率が1989年の58.2%から1994年の73.7%、2004年の64.2%へと変化した。

バブル経済の発生と破綻が不動産の資産価値の大きな変動をもたらしたことは、すでに周知のとおりである。これを反映して、持家世帯の住宅・土地資産額は1994年までは増加し、1994年から2004年にかけて減少した(図5)。住宅・土地資産額が3000万円以上の比率は、1994年と2004年の間に、世帯主45～54歳では51.2%から29.4%、65歳以上では56.0%から37.1%へと大きく低下した。付加住宅・土地の資産を保有する持家世帯の割合は経年的に大きな変化は示していないが、1994年において最も高く、1999年では減少し、2004年では微増であった。この変化の要因は明確にはわからない。しかし、1994年から1999年の期間については、バブル期に投資用の不動産などを購入し、バブル破綻後に手放した世帯の存在が付加住宅・土地の所有率に影響している可能性がある。付加住宅・土地を所有する世帯が多い65歳以上のグループでは、その保有率が1994年の27.9%から1999年の22.7%に低下した。

持家世帯が負っている住宅・土地のための負債は増大し続けた(図5)。バブル経済の破綻以降では住宅・土地価格が下落した。しかし、所得低下のために住宅ローンの頭金が減少し、低金利が続いたことから借り入れ額が増加したと考えられる。住宅金融公



注) 1) 2人以上の世帯について集計。 2) 不明を除く。

図4 世帯主年齢・調査年別 持家率

庫が景気対策の一環として1990年代前半に融資供給の規模を拡大したことは、住宅・土地関連の負債の増大に結びついたとみられる²¹⁾。先述のように、住宅・土地のための負債は年収が高いほど大きい。しかし、バブル破綻以降では、世帯年収は低下し、住宅ローンの負債が増加した。この傾向は、住宅・土地のための債務がより低所得の世帯に及ぶようになったことを示唆する。世帯主34歳以下と35～44歳の若いグループでは「ローン有り持家」の取得に関連する負債の増加がとくに著しい。住宅・土地のための負債が2000万円以上の世帯は、1989年から2004年にかけて、世帯主34歳以下では5.3%から30.7%、35～44歳では4.7%から29.5%に上昇した。世帯主45～54歳では「ローン有り持家」率が高い一方、若い世帯に比べれば、住宅ローンの返済実績を反映して住宅・土地関連の負債は少ない。しかし、この年齢層においても、債務は増える傾向を示し、住宅・土地のための1200万円以上の負債をもつ世帯が1989年の9.4%から2004年の26.0%に増加した。

所得の減少、そして住宅・土地のための負債の増加は、住宅ローン返済の負担が増大したことを推測させる。この点を確認するために、可処分所得に占める住宅ローン返済額の比率をみると(図6)、その数値が世帯主44歳までの若いグループにおいてとくに大きく、経年的にいわゆる上昇したことがわかる。持家世帯のなかで住宅ローン返済額の対可処分所得比が20%以上の世帯の割合は、1989年と2004年の間に、34歳以下では14.1%から30.4%、35～44歳では9.5%から23.9%に上昇した。

このように、1990年代以降の住宅・土地資産形成は、所得減少、資産減少、負債増大という方向性の変容を遂げてきた。住宅・土地資産がすべての年齢層において減少すると同時に、とくに若い世帯では住宅・土地関連の負債が増大し、住宅ローン返済の負担は重くなった。バブル経済が破綻してからの持家社会では、多数

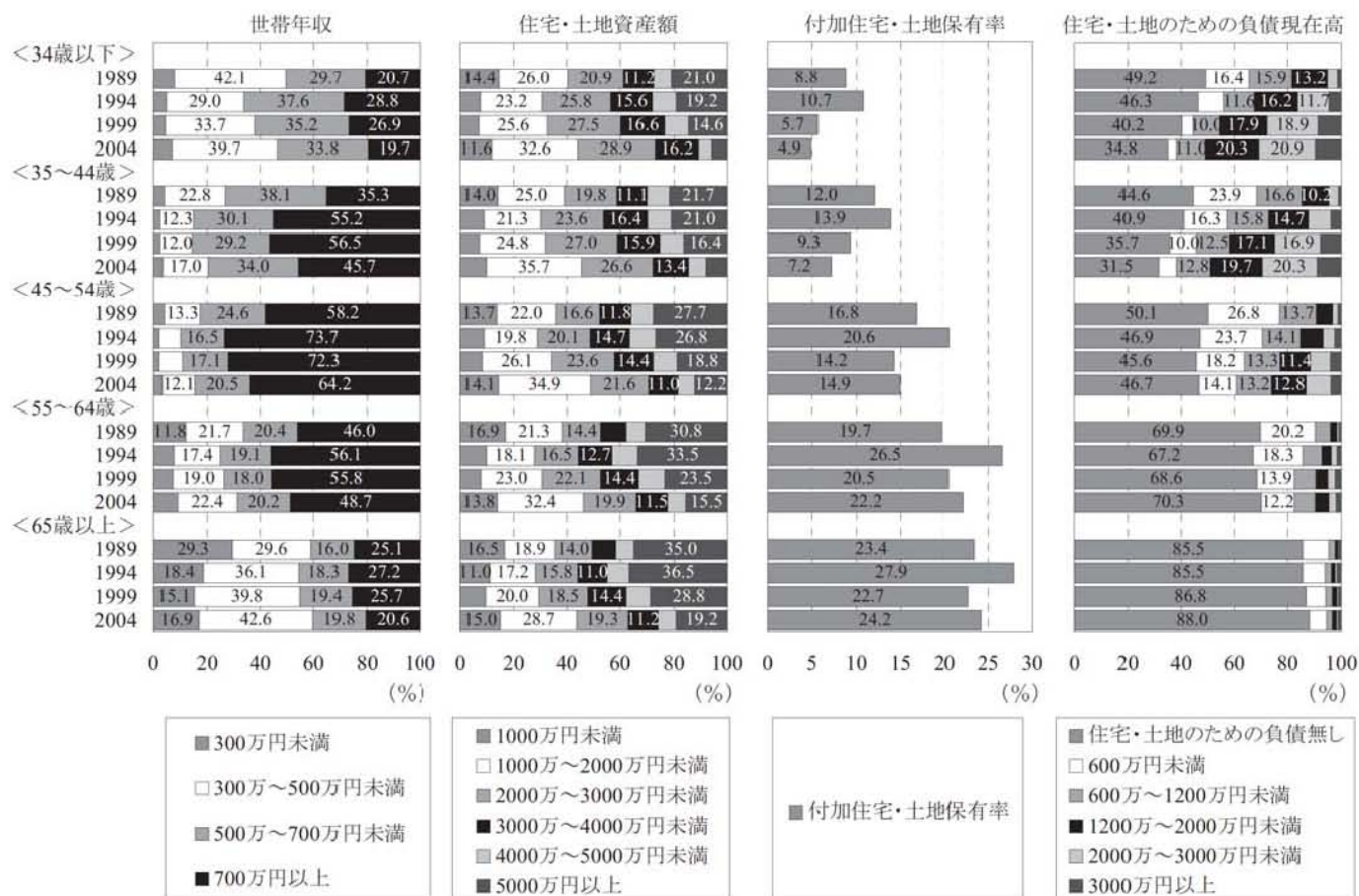


図5 世帯主年齢・調査年別 持家世帯の年収、住宅・土地に関する資産と負債

の世帯が資産価値のより低い住宅・土地のためにより大きな債務を負うという傾向が強まってきている。この意味において、住宅・土地資産形成の条件はより不利になったといえる。

5. 結論

本稿では、全国消費実態調査のマイクロデータを用い、住宅・土地資産形成の変容実態を分析した。同調査は住宅・土地関連の資産・負債の状況を調査項目として設定しているにもかかわらず、それに関する公表集計はきわめて乏しいものであった。このため、本研究ではマイクロデータの独自集計によって住宅・土地資産形成の実態分析を行った。

明らかになったのは、主に次の3点である。第1に、住宅・土地資産の実態は年齢層ごとに異なる。持家率と住宅・土地資産は年齢が高いほど多い。この傾向のもとで、若い世帯では「ローン有り持家」の取得のための負債が大きい。高年齢の世帯の多くは低い所得しか有していないが、住宅・土地関連の負債をもたず、「ローン無し持家」の資産を保有する。第2に、持家世帯の住宅・土地資産形成には明確な階層性が認められた。より高所得の持家世帯は大型の住宅ローンを組むことによって、資産価値の高い住宅・土地を所有するのに対し、より低所得の持家世帯では住宅・土地資産の規模が小さい。第3に、住宅・土地資産形成は、所得の減少、住宅・土地資産の減少、住宅・土地のための負債の増大、

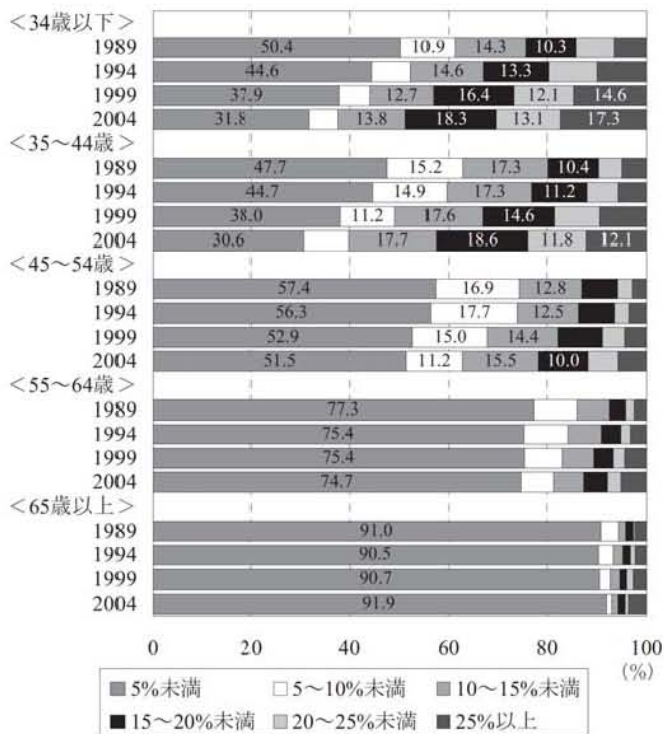


図6 世帯主年齢・調査年別 持家世帯における住宅ローン返済額の対可処分所得比率

という方向に変化した。この文脈において、住宅・土地所有による資産形成の条件はより不利になったといえる。バブル経済が破綻して以来、住宅・土地資産はすべての年齢層において縮小した。そして、住宅価格が低下したにもかかわらず、世帯主 44 歳までの若い世帯では「ローン有り持家」を取得するための負担が顕著に増大した。バブル破綻以降の住宅・土地資産のデフレーションはすでに知られている状況であるが、本稿ではこの点を定量的に示すと同時に、若年世帯における持家取得の負担増を明らかにした。

戦後日本の持家社会では多数の人びとが住宅・土地所有によって資産を形成してきた。持家が住宅所有形態の中心を占める点に変化はみられない。しかし、住宅・土地資産形成の条件はより不利になっている。

住宅・土地資産形成に関する分析結果は、住宅政策のあり方に対して次のような示唆を含んでいる。一つは、若年世帯による持家取得の負担増大に注意する必要がある。若い世帯が持家市場に入ることが困難になる傾向は、住宅・土地所有による資産蓄積が容易ではない世代の出現を示唆し、持家社会の大きな変化を意味する。住宅と住宅ローンの市場に対する政策介入を検討するうえでは、若年世帯の動向を注視する必要性が高い。もう一つは、高齢世帯が保有する住宅・土地資産の階層性をみておく必要がある。高齢者のグループは「ハウスリッチ・キャッシュアブ」だけではなく、「ハウスリッチ・キャッシュリッチ」と「ハウスパア・キャッシュアブ」を含んでいる。高齢世帯の不動産活用策を検討するには、その住宅・土地資産が階層化している実態に注目しておく必要がある。

謝辞

全国消費実態調査のマイクロデータを貸与していただいたことに感謝し、一橋大学経済研究所附属社会科学統計情報センターにお礼申し上げる。また、本稿の作成に関して川田菜穂子、森聖太諸氏から協力を得たこと、匿名の査読者から貴重な助言を頂戴したことを記し、謝意を表したい。

注

- 1) 以上については Yosuke Hirayama: Housing and State Strategy in Post-War Japan, Richard Groves, Alan Murie and Christopher Watson (eds.) *Housing and the New Welfare State: Perspectives from East Asia and Europe*, Aldershot: Ashgate, pp.101-126, 2007, 同: Housing Policy and Social Inequality in Japan, Misa Izuhara (ed.) *Comparing Social Policies: Exploring New Perspectives in Britain and Japan*, Bristol: Policy Press, pp.151-171, 2003, 三宅醇: 現在の「持家指向」について, 国民生活研究, 19 巻 4 号, pp.1-9, 1980 などを参照。
- 2) Yosuke Hirayama: Reshaping the Housing System: Home Ownership as a Catalyst for Social Transformation, Yosuke Hirayama and Richard Ronald (eds.) *Housing and Social Transition in Japan*, London: Routledge, pp.15-46, 2007, 同: Home-Ownership in an Unstable World, Ray Forrest and James Lee (eds.) *Housing and Social Change: East-West Perspectives*, London: Routledge, pp.140-161, 2003 を参照。
- 3) デフレーション経済による住宅ローン債務の実質増加については、内閣府: 平成 15 年版国民生活白書: デフレと生活, 2003 などを参照。
- 4) 住宅所有に関する一連の研究結果として以下の論文を発表してきた。本研究はこれらの研究の一環として取り組まれたものである。平山洋介: 女性の住宅所有に関する実態分析, 日本建築学会計画系論文集, no.616, pp.137-143, 2007, 同: ベビーブーマーとベビーバスターの住宅履歴に関する比較分析, 日本建築学会計画系論文集, no.621, pp.123-130, 2007, 同: 女

性の配偶関係と住宅所有形態に関するパネルデータ分析, 日本建築学会計画系論文集, no.627, pp.1045-1052, 2008, 同: 若年層の居住実態に関する個人単位分析, 日本建築学会計画系論文集, no.632, pp.2189-2195, 2008, Yosuke Hirayama and Richard Ronald: Baby-boomers, baby-busters and the lost generation: generational fractures in Japan's homeowner society, *Urban Policy and Research*, vol.26, no.3, pp.325-342, 2008, Yosuke Hirayama and Misa Izuhara: Women and housing assets in the context of Japan's home-owning democracy, *Journal of Social Policy*, vol.37 no.4, 2008 (in press).

- 5) 全国消費実態調査は市区町村の人口規模等によって調査対象住戸の抽出率が調査区ごとに異なる。このため同調査の結果の集計では乗率（抽出率の逆数）が用いられる。マイクロデータの抽出では、秘匿処理の観点から乗率の階級区分が設定され、都道府県別・乗率階級区分別、及び 2 人以上・単身世帯別に乗率の確率比例抽出によって約 8 割の標本が選ばれる。抽出された個別データには都道府県別・階級区分別、及び 2 人以上・単身世帯別の乗率の平均値が与えられている。本研究では、この乗率平均値を用いて集計を行った。
- 6) 借り受けたマイクロデータの票数は、2 人以上世帯、単身世帯それぞれに関して、44,778、3,288 (1989 年)、44,803、3,772 (1994 年)、44,537、4,013 (1999 年)、44,006、4,001 (2004 年) であった。単身世帯については、票数が少なく、持家率が低いうえに、たとえば巨額の資産を保有する若干名の存在が資産平均値などの数値に大きく影響するなど、住宅・土地資産に関する分析の困難が認められ、ここでは 2 人以上世帯を分析対象とした。本稿では言及しないが、2 人以上世帯と単身世帯の住宅・土地資産保有状況がきわだった差を示す点に注意しておく必要がある。
- 7) 三井トラスト・ホールディングス: 高齢者の住宅問題とリバース・モーゲージ, 調査レポート, no.22, 2002, 荒川匡史: 高齢者保有資産の現状と相続: 高齢者内で循環する使われない資産, *Life Design Report*, 150 号, pp.16-23, 2003, 同: 高齢者資産の流動化, *Life Design Report*, 154 号, pp.4-15, 2003, 野田彰彦: 高齢者の有効な資産活用手段: リバースモーゲージ, みずほ総研論集, IV 号, pp.41-85, 2006, 村本孜: リバース・モーゲージの需要, 社会イノベーション研究, 2 巻 2 号, pp.1-19, 2007, 倉田剛: 持家資産の転換システム: リバースモーゲージ制度の福祉的効用, 法政大学出版局, 2007 など。
- 8) 全国消費実態調査では、住宅資産額は総資産額（租資産額）と純資産額の 2 種類の指標によって示される。総資産額は住宅の延べ床面積に都道府県別住宅の構造別 1 ㎡当たり建築単価を乗じた数値、純資産額は総資産額に住宅の構造別建築時期別残価率を乗じた数値である。ここでは残価率を考慮に入れた純資産額を使用している。同調査公表集計での資産総額などの算出においても純資産額が使われている。また、土地資産額は宅地敷地面積に 1 ㎡当たり宅地単価（国土交通省地価公示または都道府県地価調査の 1 ㎡当たり評価額を用いて推計した各調査単位区の 1 ㎡当たり評価額）を乗じた数値で、借地の場合はこれに借地権割合（木造・防火木造その他の場合は 0.5、鉄骨・鉄筋コンクリート造の場合は 0.6）を乗じた数値である。
- 9) 郵政総合研究所の「第 10 回家計における金融資産選択等に関する調査」による。
- 10) 全国消費実態調査における「住宅・土地のための負債」とは、「住宅を購入、新築あるいは増改築したり、土地を購入するために借入した場合又は割賦で住宅・土地の購入代金を支払っている場合の未払残高」を指す。
- 11) 持家の普及が高齢者の経済安定に寄与すると同時に、社会保障（年金）とのトレードオフの関係を形成し、その支出増大を抑制するという見方がある。この点は住宅所有の国際比較研究において中心的な論点の一つとなっている。Castles, F. G.: The really big trade-off: home ownership and the welfare state in the new world and the old, *Acta Politica*, 33(1), pp.5-19, 1998, Fahey, T.: Is there a trade-off between pensions and home ownership?: an exploration of the Irish case, *Journal of European Social Policy*, 13(2), pp.159-173, 2003, Kemeny, J. (2005) The really big trade-off between home ownership and welfare: Castles' evaluation of the 1980 thesis, and a reformulation 25 years on, *Housing, Theory and Society*, 22(2), pp.59-75, 2005 などを参照。
- 12) 住宅・土地資産形成の階層性に影響する因子の一つとして遺産相続がある。しかし、全国消費実態調査では資産の取得に相続が関係しているかどうかを把握することができない。
- 13) 低年収の世帯における「ローン無し持家」は、遺産相続・親の援助による取得、親所有の持家などによるケースが想定されるが、その実態は全国消

費実態調査のデータでは不明である。

- 14) リバースモーゲージについては多数の論説がある。間下聡: 高齢者の貯蓄状況と金融機関の高齢者向け商品・サービス動向, 信金中金月報, 341号, pp.61-75, 2002, 矢野聡: 『リバース・モーゲージ制度』其の現状と課題, 財政経済研究月報, vol.53 no.3, pp.11-14, 2006, 須山馨: 高齢化社会に向けたリバース・モーゲージ制度の活用, 生命保険経営, 75巻3号, pp.49-67, 2007, 溝渕木綿子・佐藤由巳子: リバース・モーゲージ制度の拡充による高齢者の新たな住まい方の考察, 住宅・金融フォーラム, 4号, pp.35-65, 2007, 星貴子: リバースモーゲージの事業化促進に向けた課題, Business & Economic Review, 18巻5号, pp.2-24, 2008, 村林正次: リバース・モーゲージの現状と今後の展開, 月刊金融ジャーナル, 49巻3号, pp.78-81, 2008などを参照。
- 15) 「ハウスリッチ・キャッシュブア」については Misa Izuhara: Turning Stock into Cash Flow: Strategies Using Housing Assets in an Aging Society, Yosuke Hirayama and Richard Ronald (eds.) *Housing and Social Transition in Japan*, London: Routledge, pp.94-113, 2007 を参照。
- 16) 山田ちづ子: リバースモーゲージ: 逆風からの離脱, 日本不動産学会誌, 20巻4号, pp.100-107, 2007 はリバースモーゲージの需要が「ハウスブア・キャッシュブア」層において大きいのではないかと推論を述べている。ここでの統計分析は「ハウスブア・キャッシュブア」層の存在を示し、山田の指摘に関連するものとなっている。
- 17) 全国消費実態調査の 2004 年の結果によれば、付加住宅・土地資産額の 45.8%は「賃貸用」として使われている。また、住宅・土地統計調査の 2003 年の結果によると、付加住宅戸数のうち 67.6%は「貸家用」である。
- 18) リバースモーゲージ供給に関わるリスクとしては、長寿リスク、金利上昇リスク、不動産価格下落リスクが 3 大リスクとして知られ、これらへの対処方策が検討されてきている。前掲 14) の諸論説を参照。
- 19) 酒井利直: リバースモーゲージの現状と課題, New Finance, 37 巻 2 号, pp.20-29, 2007 は前掲野田を例に取り、リバースモーゲージの需要が過大に見積もられる傾向にあることを指摘している。酒井は中古住宅市場の未発達、住宅耐用年数の短さなどがリバースモーゲージ市場の拡大を妨げていると指摘しているが、ここで述べている住宅・土地資産の階層性もリバースモーゲージ需要の制限要因になっていると考えられる。
- 20) 前掲山田を参照。
- 21) 1990 年代前半における景気対策としての住宅金融公庫融資拡大については、伊豆宏(編): 変貌する住宅市場と住宅政策, 東洋経済新報社, 1999, 本間義人: 戦後住宅政策の検証, 信山社, 2004 を参照。公庫融資戸数の史上最高値は 1994 年度の 98.9 万戸であった。

(2008年7月9日原稿受理, 2008年10月28日採用決定)