

# 日本における資産保有の実態

之雄雄彦幸

憲史文昌時

山岡竹口谷

高舟大関 茂

一橋大学助教授  
信州大学助教授  
大阪府立大学講師  
住友生命調査部  
経済企画庁研究官

## 一、問題の所在

家計が保有する各種の資産に関するデータはどの国においてもあまり整備されていない。日本もその例外ではない。日本で個々の家計に着目して資産保有額を包括的に推計したデータは、経済企画庁によって実施された一九七〇年の『国富調査』が最後であった。それ以降については金融資産についてのみ総務庁『貯蓄動向調査』が各家計の保有額を毎年調べているだけで、実物資産については各家計がどの程度保有しているかまったく不明のままである。ただし実物資産保有額のマクロ集計データは経済企画庁『国民経済計算』(各年版)によって一応知ることができよう。

いったい今日、日本の各家計はどの程度の資産額を保有しているのか。資産拡張はどの程度あるのか。あるいは、その資産保有額の水準や資産不平等は諸外国と比較すると、どのように評価されるのか。

われわれは、この小論において各家計の保有している資産額を推計してみたい。使用データは主として総務庁『全国消費実態調査』(以下、単に『全消』と略称する)である。考察の順序はつぎのとおりである。まず次節で保有資産額の推計手順を説明する。ついで一九八四年の推計結果に関する概要を解説する(三〜五節)。六節では資産保有額の時間的推移

について述べる。

## 二、家計資産の推計手順

本稿では、家計資産を構成するものとして実物資産および金融資産を取りあげる。人的資産も本来、家計資産の一構成項目であるが、ここでは議論しない。

実物資産として具体的に取り上げたのは、①土地(持家用の宅地)②住宅(建物のみ)③貸貸用実物資産④耐久消費財・ストック、の四つである。貴金属・書画・骨董はここでは実物資産の中に含めない。

金融資産に含まれるのは、各種の普通預貯金・定期性預貯金・生命保険掛金・公社債・信託・投信・株式・社内預金等である。ただし掛け捨ての生命保険や損害保険の掛金およびゴルフの会員権は、これに含めない。これから負債残高を差し引いた金額がネットタムの金融資産額である。ネットタムの金融資産額に実物資産額を加えると家計の保有する資産の合計額が得られる。金融資産・負債残高の計数は『全消』に記載されている金額(十一月末日現在)をそのまま用いた。他方、実物資産の保有額は同調査からは直接には得られない。実物資産については右の四項目のすべてを独自に推計した。以下、その推計手順を説明しよう。

### A 土地資産額

家計の所有する土地には持家用宅地をはじめ、店舗・作業用の敷地、貸貸用の

敷地、農耕地、山林などがある。ここでは、このうち宅地と住宅貸貸用の敷地のみを考察する。なお住宅貸貸用の敷地は建物と一括して「貸貸用実物資産」とした。したがって以下「土地資産」と呼んでいる資産は持家用住宅地を意味している(なお持家の場合でも敷地は借地という場合がある。ここではデータの制約から持家の敷地はすべて所有地であるとうなした)。

土地資産額は、敷地面積に地価を乗じて推計した。

敷地面積の計数は『全消』からは直接に入手できないが、持家住宅の床面積についての計数は『全消』から直接得ることができる。そこで容積率(床面積/敷地面積)を別途推計する作業が必要となった。容積率の推計手順は以下のとおりである。

まず平均容積率を、建設省『建築動態統計調査』の個票データを利用して、建築時期別、地域別(市部・郡部・十大都市)、建物の用途別(居住専用・店舗等併用)、構造別(木造・防火木造、ブロック造、鉄筋・鉄骨コンクリート造、その他)、建物の階数別、にそれぞれ求めた。つぎに総務庁『住宅統計調査』の個票データから容積率関数を推定し、そこで得られたパラメーターを用いて先に求めた平均容積率を補正した。ただし、この補正はデータの制約により「居住用木造(防火木造を含む、以下同様)住宅」

表1 容積率関数の推計結果

変数	パラメーター	t 値
定数項	0.09020	3.22
SEL	0.76316	34.80
Y1	0.10748	5.96
Y2	0.07541	4.64
Y3	0.05882	4.02
Y4	0.06756	4.98
Y5	0.04335	3.36
Y6	0.06390	5.05
Y7	0.05039	4.06
Y8	0.05298	4.53
Y9	0.04517	3.93
Y10	0.03338	2.71
EH1	0.02812	2.98
EH2	-0.06336	-5.02
EH3	0.02170	2.11
AG1	0.04476	1.32
AG2	0.06638	4.12
AG3	0.03678	3.02
AG4	0.03289	2.82
AG5	0.03613	3.15
AG6	0.05051	4.45
AG7	0.05466	4.90
AG8	0.04733	4.23
AG9	0.01026	0.85
N1	-0.05353	-1.44
N2	-0.01876	-0.88
N3	0.00854	0.55
N4	0.00756	0.60
N5	0.01338	1.14
N6	0.00909	0.78
S1	-0.01661	-1.09
S2	-0.07185	-6.25
S3	-0.08255	-7.17
S4	-0.06195	-5.76
S5	-0.07725	-7.60
S6	-0.07096	-7.84
S7	-0.05943	-7.07
R1	-0.15476	-2.14
R2	0.02303	0.67
R3	0.10284	4.22
R4	0.15581	7.98
R5	0.12102	7.19
R6	0.11756	7.84
R7	0.07727	5.61
R8	0.04424	3.35
R9	0.03639	2.51
RN	0.01612	2.14
PL	0.06071	11.67
PLD	-0.02154	-3.34

R<sup>2</sup> = 0.1944  
 MSE = 0.011175  
 DFE = 16281

(変数名)

SEL: 建築時期別、地域別の居住専用木造住宅の平均容積率  
 Y1~Y10: 世帯の年間収入ダミー  
 Y1: 0万円~100万円未満  
 Y2: 100 ~150 #  
 Y3: 150 ~200 #  
 Y4: 200 ~250 #  
 Y5: 250 ~300 #  
 Y6: 300万円~350万円未満  
 Y7: 350 ~400 #  
 Y8: 400 ~500 #  
 Y9: 500 ~700 #  
 Y10: 700 ~1000 #  
 (基準 1000万円以上)

EH1~EH3: 従業上の地位ダミー

EH1: 常用雇用

EH2: 農林漁業

EH3: 商工その他

(基準 日雇・無職)

AG1~AG9: 世帯の主な働き手の年齢ダミー

AG1: ~25歳未満

AG6: 45歳~50歳未満

AG2: 25歳~30 #

AG7: 50 ~55 #

AG3: 30 ~35 #

AG8: 55 ~60 #

AG4: 35 ~40 #

AG9: 60 ~65 #

AG5: 40 ~45 #

(基準 65歳以上)

N1~N6: 世帯人員ダミー

N1: 1人 N4: 4人

N2: 2人 N5: 5人

N3: 3人 N6: 6人

(基準 7人以上)

S1~S7: 床面積ダミー

S1: 0㎡~50㎡未満

S5: 90㎡~100㎡未満

S2: 50 ~70 #

S6: 100 ~120 #

S3: 70 ~80 #

S7: 120 ~150 #

S4: 80 ~90 #

(基準 150㎡以上)

R1~R9: 居住室数ダミー

R1: 1室 R6: 6室

R2: 2室 R7: 7室

R3: 3室 R8: 8室

R4: 4室 R9: 9室

R5: 5室

(基準 10室以上)

RN: 世帯人員1人当たり部屋数

PL: 1979年の1㎡当たり公示地価 (10万円)

PLD: 地価上昇率 (1984年公示地価/1979年公示地価)

のみに限定した(注1)。  
 表一は容積率関数の推計結果である。  
 推定された容積率の標準誤差は○・一〇  
 五七と著しく小さい。これは、容積率の  
 平均値○・五八七四に対して一七・九九  
 %に過ぎない。したがって『全消』にお  
 ける持家世帯の容積率をわれわれの回帰  
 式で推定したときの誤差はそれほど大き  
 くないであろう。ちなみに全世帯の約二  
 分の一について容積率に関する推定値の  
 誤差はプラスマイナス○・〇七の範囲内  
 にあり、誤差が○・二を越える世帯は全  
 体の五%に過ぎないと推測される。  
 他方、地価については国土庁『地価公  
 示』を基本的に利用した。具体的には都  
 道府県別に各市部・郡部別の『住宅地』  
 公示地価の分布をまず求め、その中央値  
 (各年とも翌年一月一日現在)を採用し  
 た(注2)。ただし郡部についてはデー  
 タそのものが少ない。また近隣市部の地  
 価とくらべると、高めの地価が郡部調査  
 地点として選ばれているところもある。  
 そこで、そのような場合には近隣市部地  
 価の第一・十分位または第一・四分位を  
 もって郡部地価とした。  
**B 住宅資産評価額**  
 持家の住宅資産は、住宅の床面積(延  
 べ面積)に工事費単価および建設デフレ  
 ーターを乗じて評価時点における建設費  
 を推計し、その推計値から減価償却分を  
 控除して求めた。そのさい工事費単価は、  
 『建築動態統計』における建築時期別

表2 貸家資産の年間名目収益率 (1983年)

北海道	5.30%	滋賀	3.85%
青森	4.34	京都	3.24
岩手	5.46	大阪	4.69
宮城	6.25	兵庫	4.24
秋田	4.42	奈良	3.69
山形	4.47	和歌山	3.86
福島	4.60	鳥取	4.38
茨城	4.30	島根	4.01
栃木	4.71	岡山	5.30
群馬	4.39	広島	4.77
埼玉	3.72	山口	4.27
千葉	3.45	徳島	4.29
東京都	3.50	香川	3.83
茨城	3.50	愛媛	4.66
新潟	3.71	高知	4.39
富山	4.38	福岡	5.09
石川	3.27	佐賀	4.09
福井	2.99	長崎	4.62
山梨	3.67	熊本	4.24
長野	3.47	大分	4.77
岐阜	5.05	宮崎	4.99
静岡	4.08	鹿児島	3.52
愛知	4.50	沖縄	4.57
三重	4.76	全国	4.29

地区別(市部郡部、十大都市)・建物の構造別、の計数を用いた。また建設デフレーターは、一九八〇年の産業連関表における固定資本形成マトリックスおよび賃金指数・卸売物価指数から計算した。なお減価償却は前号で述べたとおりである。

**C 賃貸用実物資産**

『全消』では「年間収入票」の中で、所得の二項目としての家賃・地代を調べている。この計数に、賃貸住宅資産に関する年間収益率の逆数を乗じると賃貸住宅用の実物資産額(土地・建物の合計)が求められる。

賃貸住宅資産に関する収益率としては、『住宅統計調査』(一九八三年)を利用して都道府県別に推計した民営借家・アパートの収益率(表二)を用いた。

なお『住宅統計調査』における民営借

家・アパートの土地・住宅資産評価額は持家のそれと基本的に同じ手順で推計した(注3)。

**D 耐久消費財ストックの評価額**

『全消』では主要耐久消費財について品目毎に所有数量および調査年における年間購入量が調査されている。そこで各品目ごとに(所有数量)×(評価時点の購入単価)を計算し、その積から減価償却分を差し引いてストック評価額を求めた。

購入単価については『全消』品目編に記載されている平均価格を用いた。同調査で平均価格の入手ができない若干の品目の購入価格については『機械統計年報』『雑貨統計年報』各種の業界統計等を利用して独自に推計した。なお減価償却分は、前号で説明したとおりである。

三、家計資産保有額の推計値

表三は、一九八四年における家計資産保有額の推計結果である。推計は農家を含む二人以上の普通世帯について行った。なお時間の制約により単身世帯の家計資産は推計していない。

家計が保有する資産額の合計(正味資産)は、全体としてみると一世帯あたりで平均値二八〇〇万円、中央値二〇〇〇万円である。資産分布は図一に示されているように双峰型になっており、ふたつ目の山のピークは一七〇〇万円前後のところにある。ここでは一世帯あたりの計数を求めるさい各資産について保有額ゼロの世帯も含めている。全体としてみると保有資産の八五%は実物資産であり、とくに土地保有額(平均で一五五〇万円弱)の占める割合が五六%となっている(注4)。

表三には、いくつかの世帯属性に着目し、それぞれの属性集団ごとに保有資産の推計額を同時に計上しておいた。それによると以下のことが指摘できる。

(1) 持家世帯(世帯構成比は全体の七四%)の保有する土地資産額は平均値二〇〇〇万円、中央値一六〇〇万円、最頻値一〇〇〇〜一五〇〇万円となっている。資産保有額に占める土地評価額の割

合は平均で六割に近い。また金融資産の保有額(グロスタム)は平均値七七〇万円、中央値四八〇万円となっており、借家世帯の保有額よりかなり高い。持家世帯は平均で三三〇万円あまりの負債をかかえており、この保有額も借家世帯の平均負債残高七十七万円よりはるかに大きい。なお資産総額に占める実物資産の割合は借家世帯の場合には相対的に小さい(全体として四〇%たらずである)。

(2) 年齢階層別にみると、持家世帯の割合は年齢が上がるにしたがつて一般に高くなっていく(三〇歳代前半では三〇%弱、三〇歳代後半で六六%、四五歳前後では八〇%、五五歳を超えると九〇%で、以後は年をとってもあまり変わらない)。そのため借家世帯(土地資産はゼロ)を含む全世帯ベースの土地資産の平均保有額は年齢とともに大きくなる。なお土地の所有世帯のみに着目しても、土地の保有額は一般に年齢が高くなるほど大きくなっている。これは、高齢の世帯ほど土地を手にした時期が古いため、敷地面積が全体として若干広いからである。土地保有額が資産全体に占める割合は全体として五〇〜六〇%であり、年齢別にみてもあまり違いがない。ただし四〇歳から六〇歳前後にかけて、この割合は若干ながら低下し、代わりに金融資産保有額のシェアが上昇している。金融資産保有額(グロスタム)も一般に年齢とともに大きくなる傾向があり、六〇歳

表3 家計資産保有額の推計値 (1984年)

世帯区分	集計世帯数 (推計世帯数) : 10,000	資産項目	資産総額 (兆円)	正味資産の 平均的構成 (%)	一世帯あたりの 資産保有額		ジニ係数
					平均値 (10,000円)	中央値 (10,000円)	
全 体	47,171 (2,918)	1	450	56	1,541	1,151	0.553
		2	90	11	307	146	0.620
		3	94	12	323	0	0.967
		4	58	7	199	187	0.268
		5	62	85	2,371	1,783	0.529
		6	197	24	676	414	0.535
		7	78	10	268	15	0.775
		8	119	15	409	265	1.151
		9	811	100	2,779	1,972	0.519
持家世帯	36,058 (2,165)	1	450	58	2,077	1,579	0.398
		2	90	12	413	257	0.488
		3	90	12	417	0	0.959
		4	47	6	218	205	0.255
		5	676	88	3,124	2,294	0.396
		6	166	22	769	476	0.526
		7	72	9	334	51	0.726
		8	94	12	434	290	1.247
		9	771	100	3,568	2,613	0.421
借家世帯	11,113 ( 752)	1	0	0	0	0	—
		2	0	0	0	0	0.989
		3	4	10	53	0	0.253
		4	11	28	149	147	0.441
		5	15	38	202	178	0.511
		6	31	77	411	270	0.895
		7	6	14	77	0	0.715
		8	25	52	334	231	0.531
		9	40	100	536	396	0.518
35-39歳	7,579 ( 473)	1	55	59	1,152	853	0.587
		2	17	17	326	167	0.622
		3	8	8	149	0	0.981
		4	9	10	195	184	0.244
		5	86	93	1,822	1,528	0.529
		6	23	24	477	333	0.471
		7	16	18	345	35	0.729
		8	6	7	131	173	2.916
		9	92	100	1,953	1,392	0.518
60-64歳	3,170 ( 195)	1	45	53	2,336	1,733	0.484
		2	7	7	304	150	0.576
		3	12	14	608	0	0.940
		4	4	5	197	181	0.302
		5	67	78	3,446	2,412	0.491
		6	21	25	1,100	712	0.513
		7	3	3	130	0	0.864
		8	19	22	970	625	0.626
		9	86	100	4,416	3,223	0.453
京 浜 大都市圏	8,378 ( 715)	1	153	59	2,147	1,628	0.572
		2	24	9	336	159	0.622
		3	42	16	583	0	0.955
		4	13	5	179	168	0.274
		5	232	89	3,245	2,315	0.572
		6	55	21	767	470	0.528
		7	25	10	347	15	0.761
		8	30	12	420	295	1.317
		9	262	100	3,665	2,434	0.561
地 方 (三大都市 圏以外)	29,924 (1,573)	1	193	53	1,224	995	0.503
		2	46	13	255	145	0.606
		3	34	9	213	0	0.967
		4	33	9	207	193	0.263
		5	305	84	1,938	1,594	0.469
		6	93	26	594	370	0.529
		7	36	10	231	20	0.769
		8	57	16	362	238	1.114
		9	362	100	2,301	1,813	0.466
勤 労 者 世 帯	29,556 (1,844)	1	229	58	1,243	943	0.577
		2	55	14	299	140	0.632
		3	24	6	131	0	0.979
		4	36	9	193	184	0.249
		5	344	87	1,866	1,570	0.518
		6	105	26	567	375	0.502
		7	52	13	281	27	0.746
		8	53	13	286	222	1.419
		9	397	100	2,152	1,617	0.503
非勤労者 世 帯 (無職世帯 を除く)	14,724 ( 901)	1	192	53	2,135	1,596	0.493
		2	30	8	337	161	0.590
		3	68	19	756	0	0.937
		4	20	6	224	209	0.273
		5	311	86	3,452	2,333	0.512
		6	77	21	850	485	0.561
		7	26	7	285	10	0.799
		8	51	14	565	325	1.009
		9	362	100	4,017	2,707	0.507
年間収入 200万円 未満	2,560 ( 149)	1	15	64	988	656	0.613
		2	2	10	153	70	0.691
		3	1	4	68	0	0.966
		4	2	7	111	90	0.336
		5	20	85	1,320	966	0.555
		6	4	19	295	151	0.620
		7	4	4	58	0	0.905
		8	4	15	237	123	0.897
		9	23	100	1,557	1,142	0.528
年間収入 400~ 599万円	15,684 ( 977)	1	131	60	1,343	1,051	0.548
		2	29	13	298	148	0.613
		3	19	6	132	0	0.972
		4	13	9	195	186	0.237
		5	192	87	1,968	1,679	0.486
		6	53	24	546	387	0.462
		7	26	12	263	20	0.749
		8	28	13	283	256	1.378
		9	220	100	2,251	1,762	0.470
年間収入 1000万円 以上	3,102 ( 204)	1	66	42	3,227	2,597	0.423
		2	11	7	527	312	0.518
		3	46	30	2,240	0	0.887
		4	6	4	292	275	0.223
		5	128	83	6,285	3,975	0.498
		6	38	25	1,882	1,290	0.471
		7	11	7	563	150	0.720
		8	27	17	1,319	931	0.824
		9	155	100	7,604	5,016	0.471

(注) 1 普通世帯全体 (農家世帯を含む)  
2 資産区分: (1)持家の宅地、(2)住宅(建物のみ)、(3)居住用実務資産、(4)耐久消費財、(5)実務資産全体、(6)金融資産(負債控除前)、(7)負債、(8)金融資産(負債控除後)、(9)資産全体(正味資産)

前後でピークをうつようである。ちなみに六〇歳代前半層の金融資産保有額は平均値一〇〇万円、中央値七一〇万円、最頻値二〇〇万円程度となっている。ただし負債残高を控除したネットタムでみると、金融資産保有額は四五歳未満の年齢層に関するかぎり全体としてほとんど厚みがない(平均値でも二〇〇万円にとどいていない)。四五歳以上になってようやく積み増しが可能となる者が多く、それ以後六〇歳前後までにかけて急速に金融資産増を図っているという姿が一般的である(図二)。六〇歳代前半層の保有する資産額は、実務資産・金融資産合計で平均四四〇〇万円、中央値三二〇〇

万円、最頻値二二〇〇万円前後となっている。(3) 東京を中心とする京浜大都市圏に在住している世帯(全国における世帯数の割合は二五%)の資産保有額は一般に地方(三大都市圏以外、世帯数の割合は五四%)の世帯のそれより大きい。例外は自動車をはじめとする耐久消費財の保有ストックだけである。両者の保有額格差は、地方の世帯の保有額をひとすると、中央値で土地一・六倍、金融資産(グロスタム)一・三倍、資産合計一・三倍となっている。なお持家世帯の割合は京浜大都市圏六九%、地方七八%である。したがって持家世帯のみに限定す

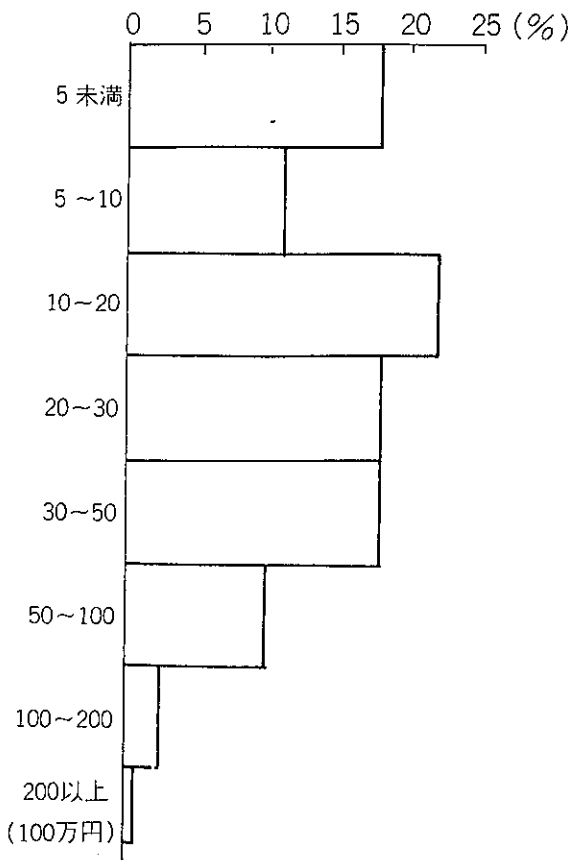
ると、両者の保有する土地資産格差は平均値でほぼ二倍となる(中央値では一・六倍で、土地資産ゼロの世帯を含む格差と変わりがない)。(4) 勤労者世帯(全国における世帯数の割合は六三%)と非勤労者世帯(ただし無職世帯は除いている)を比較すると、すべての資産項目において後者の保有額の方が前者のそれを上回っている。保有資産額の格差を中央値で見ると、土地一・七倍、住宅(建物のみ)一・二倍、実務資産合計一・五倍、金融資産(グロスタム)一・三倍、資産合計一・七倍とそれぞれなっている(勤労者世帯の資産額をひとする)。なお、このような資

産格差は平均年齢の違い(勤労者世帯四二歳、非勤労者世帯五一歳)や持家世帯比率の違い(勤労者世帯六七%、非勤労者世帯八七%)などに基づいていると考ええてよいだろう。非勤労者世帯の保有資産は合計額で平均値四〇〇〇万円、中央値二七〇〇万円となっている。(5) 所得階層別にみると、平均値や中央値に関するかぎり一般に所得が多い世帯ほど保有資産も高額になっている(注5)。

#### 四、家計資産の分布

資産分布の不平等度はジニ係数で測られる場合が多い。ジニ係数の値は表三に

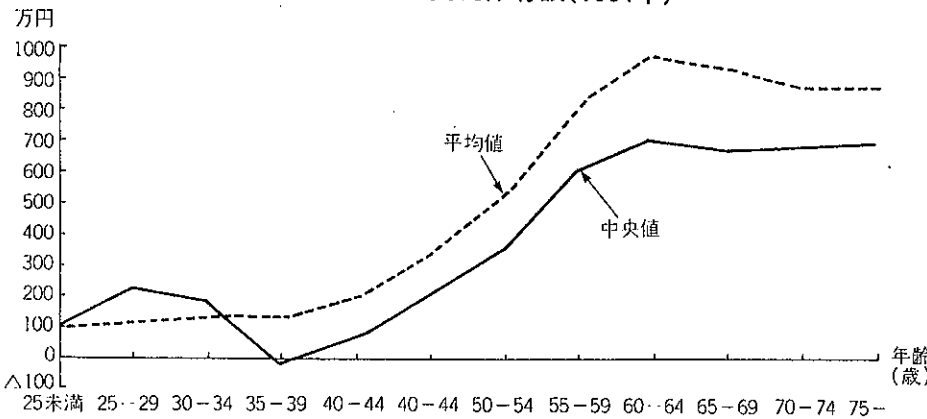
図1 資産保有額の世帯分布(1984年)



与えられている。それによると資産全体のジニ係数は一九八四年において〇・五二であった(注6)。この値は、保有資産の合計額に占める実物資産(とくに土地)の割合が高いので、実物資産分布のジニ係数によってかなりの程度左右される。ちなみにジニ係数を資産項目ごとのジニ係数に分解すると、実物資産合計のジニ係数で資産全体としてのジニ係数の八二%を説明できる。

ど大きくない(ジニ係数で〇・二七)。金融資産保有額をグロスタームでみると、その分布のジニ係数は〇・五四となっている。この値は土地分布のジニ係数の値とほとんど同じである。他方、負債をかかえている世帯の割合は全体で五七%となっており、負債残高のジニ係数は〇・七八と比較的高い。なおネットタームの金融資産保有額のジニ係数は一を超えている。これは、その保有額がネットタームでマイナスになる世帯がある(世帯比率二二・五%)からである。各属性別に世帯をグループ分けし、それぞれの世帯グループごとに保有資産分布のジニ係数を計算した結果も表三に示されている。計算結果のうち興味をひくと思われる点を以下で指摘しておこう。まず持家世帯のみに限定すると、土地保有額のジニ係数は〇・四〇である。資

図2 ネットタームの金融資産保有額(1984年)



産全体のジニ係数も〇・四二にとどまっている。他方、借家世帯の資産分布は主としてグロスタームの金融資産分布に規定される。この世帯グループにおける資産全体のジニ係数は〇・五三である。つぎに年齢階層別にみると、同一年齢階層内部における正味資産のジニ係数は五〇歳代前半層までに関するかぎり年齢

とともに小さくなっていく。しかし五五歳を超えると、この係数にほとんど変化はない。これは、持家世帯の割合が年齢とともに上昇することと無縁ではない。所得階層別に正味資産保有額の分布をみると、二〇〇万円以上一〇〇〇万円未満の階層に関するかぎり、所得が高い階層ほど資産分布のジニ係数は小さくなる。ちなみに年間収入八〇〇万円以上二〇〇〇万円未満の階層のそれは〇・四一である。ただし借家世帯のみをとると、所得二〇〇万円以上の階層では所得の高い階層ほど資産分布のジニ係数が高い(所得二〇〇〇〜三九九万円の階層で〇・四二、四〇〇〜五九九万円の階層で〇・四六、六〇〇〜七九九万円の階層で〇・四九、八〇〇〜九九九万円の階層で〇・五〇、一〇〇〇万円以上階層で〇・六一)。

所得分布と資産分布とは必ずしもオーバラップしていない。表四をみれば明らかのように、所得が同じ階層に属していても保有する資産額には少なからぬ違いがみられる。したがって、このような分布のばらつきを無視することは許されないだろう。フローとストックの関係は必ずしもパラレルではない。所得と資産は別のものであり、一方だけの議論だけでは不十分であると考えべきである(注7)。

資産分布は一般に所得分布よりばらつきが大きい。一方、消費支出の分布は所得分布よりばらつきが小さい(注8)。

表4 年間収入階層別の資産分布 (1984年)

		年 間 収 入 (万円)						全 体
		200未満	200~	400~	600~	800~	1000~	
世帯構成比 (%)		5.1	27.8	33.5	18.1	8.5	7.0	100
持 家 率 (%)		64.9	61.5	72.3	85.7	90.3	92.7	74.2
N W	500未満	32.6	31.3	16.7	7.0	3.4	2.2	17.7
	500~	13.2	13.2	14.7	8.5	4.5	1.8	11.3
	1000~	24.9	22.5	24.6	21.8	16.0	7.5	21.6
	2000~	14.2	15.3	19.1	23.7	21.0	12.3	18.3
	3000~	11.2	12.0	16.8	23.7	29.4	26.0	18.1
	5000~	3.0	4.9	6.7	12.4	19.9	29.9	9.8
	10000~	0.2	0.7	1.3	2.5	4.8	14.2	2.5
	20000~	0.0	0.1	0.1	0.3	1.0	6.2	0.6
全 体		100	100	100	100	100	100	100
ジ ニ 係 数		0.53	0.53	0.47	0.42	0.41	0.47	0.52

(注) 1. NWは資産総額(万円)を表わす。  
 2. 資産分布(NW欄)は縦に足しあわせると100(%)になる。

なお日本の資産分布は今のところ欧米諸国の資産分布より不平等度が小さい(注9)。

### 五、資産構成

表五は農家を含む二人以上の普通世帯について資産階層別に一九八四年の資産構成を調べたものである。各項目ごとの資産保有率や平均保有額は、負債残高を除くと、資産総額(正味資産)がふえるのにつれて一般に大きくなる。ただし耐久消費財・金融資産はほとんどすべての世帯が保有している。

資産保有額の大小を決めているのは、なんとといっても持家かどうかという点である。資産保有額が一〇〇〇万円未満の階層では持家比率が二二%と極端に低い。他方、資産保有額が一〇〇〇万円を超えると持家比率は九〇%近くになり、さらに二〇〇〇万円超になると、その比率はほとんど一〇〇%である。

資産保有額一〇〇〇万円以上の階層における最頻値は一七〇〇万円あまりのところにある。その平均的な資産構成は、土地六〇%・住宅二〇%・耐久消費財一三%・金融資産(ネットタム)七%である。

一方、いわゆる「中流の中」の階層の資産保有額は中央値をみればわかる。その金額は一九八四年現在でほぼ二〇〇〇万円である。その平均的な構成は、図三に示されているように土地六〇%・住宅

二〇%・金融資産・耐久消費財がそれぞれ一〇%ずつであると考えて大過ないだろう(注10)。

資産保有額の平均値は二八〇〇万円程度であるが、これは上から数えて三分の一前後に位置する世帯の保有額に相当している。資産の平均的構成をみると、持家資産六七%・金融資産一五%(グロスタム)では二五%近いが、負債が資産合計額の一〇%前後ある、貸貸用実物資産一〇%強・耐久消費財七%となっている。「中流の中」をぬけだすためには、金融資産に厚みを加えるか、あるいは貸貸用の実物資産を手に入れるか、が一般に必要となるようである。

一億円以上の資産を保有している世帯は一九八四年段階では三%あまりにすぎない。このような高額の資産を保有している階層は、かなり厚みのある貸貸用実物資産を保有しているケースが一般的である(世帯比率で七〇%弱)。ちなみにこの階層が保有している貸貸用実物資産は平均で六五〇〇万円を超えており、自家用の土地・住宅資産保有額を上回っているケースが多い。なお、この階層は概して二〇〇〇万円以上の金融資産(グロスタム)を保有している。

### 六、資産保有額の時間的変化

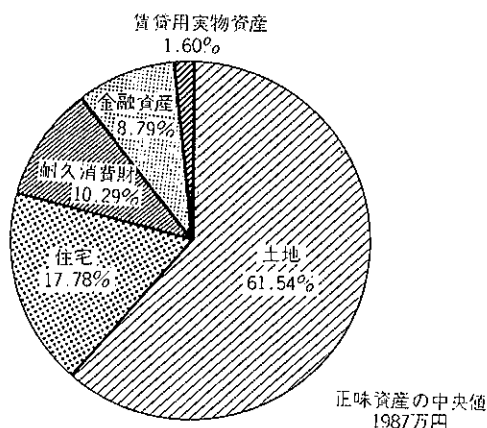
家計の保有する資産額は近年においてどの程度ふえたのだろうか。以下では一九七九年および一九八四年の計数を比較

表5 家計資産の構成 (1984年)

		資産総額 (10,000円)								全 体 (平均値)	中央値
		500未満	500~ 1,000	1,000~ 2,000	2,000~ 3,000	3,000~ 5,000	5,000~ 10,000	10,000~ 20,000	20,000 以上		
集計世帯数		7,864	5,099	10,779	9,300	8,785	4,225	908	211	47,171	4,717
推計世帯数 (10,000)		515	330	630	535	530	287	73	18	2,918	270
世帯構成比 (%)		18	11	22	18	18	10	2.5	0.6	100	9.3
保有率 (Col. %)	1	9.7	41.6	88.2	97.6	99.1	99.4	100.0	98.1	74.2	96.4
	2	9.7	41.6	88.2	97.6	99.1	99.4	100.0	98.1	74.2	96.4
	3	0.5	1.2	2.5	5.6	11.1	29.0	63.3	89.8	8.8	4.1
	4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	6	97.0	99.0	98.8	99.2	99.5	99.6	99.8	99.9	98.8	98.9
	7	57.1	54.9	66.4	60.8	52.9	43.2	39.6	50.5	56.9	64.9
	8	97.9	99.6	99.2	99.5	99.5	99.6	99.9	99.7	99.2	99.2
	9	97.9	99.6	99.2	99.5	99.5	99.6	99.9	99.7	99.2	99.2
平均保有額 (保有世帯のみ) (10,000円)	1	692	675	999	1,560	2,393	3,980	6,017	9,768	2,077	1,270
	2	471	347	346	387	438	505	608	661	413	366
	3	758	575	667	826	1,105	2,595	6,567	20,060	3,677	774
	4	139	165	187	213	234	255	275	313	199	205
	5	255	597	1,390	2,159	3,163	5,466	11,056	28,553	2,371	1,813
	6	190	410	447	588	901	1,527	2,519	3,404	685	477
	7	410	489	498	444	434	516	699	1,561	471	459
	8	-51	137	112	315	670	1,303	2,240	2,614	412	175
	9	204	733	1,501	2,473	3,830	6,763	13,293	31,158	2,779	1,987
平均保有額 (非保有世帯込み) (10,000円)	1	67	281	881	1,523	2,372	3,956	6,014	9,583	1,541	1,224
	2	45	144	305	378	434	502	608	648	307	353
	3	4	7	17	46	123	752	4,159	18,008	323	31
	4	139	165	187	213	234	255	275	313	199	205
	5	255	597	1,390	2,159	3,163	5,466	11,056	28,553	2,371	1,813
	6	184	405	442	583	897	1,520	2,514	3,393	676	472
	7	234	269	330	270	230	223	277	787	268	298
	8	-50	137	111	313	667	1,297	2,237	2,605	409	174
	9	204	733	1,501	2,473	3,830	6,763	13,293	31,158	2,779	1,987
資産構成 (Col. %)	1	32.7	38.3	58.7	61.6	61.9	58.5	45.2	30.8	55.5	61.6
	2	22.3	19.7	20.3	15.3	11.3	7.4	4.6	2.1	11.0	17.8
	3	1.7	1.0	1.1	1.9	3.2	11.1	31.3	57.8	11.6	1.6
	4	68.0	22.5	12.5	8.6	6.1	3.8	2.1	1.0	7.2	10.3
	5	124.7	81.4	92.6	87.3	82.6	80.8	83.2	91.6	85.3	91.2
	6	90.1	55.3	29.4	23.6	23.4	22.5	18.9	10.9	24.3	23.7
	7	114.8	36.7	22.0	10.9	6.0	3.3	2.1	2.5	9.6	15.0
	8	-24.7	18.6	7.4	12.7	17.4	19.2	16.8	8.4	14.7	8.8
	9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

(注) 資産項目1~9は表3と同じである。

図3 資産構成(1984年)



する。なお参考のために一九八七年の計数も試算してみた。一九八七年の計数は一九八四年の『全消』に基づいており、地価の水準と株式保有額のみを一九八七年時点の計数に置きかえたものである。地価については一九八八年一月一日時点の「公示地価」を利用した。また株式保有額については一九八四年十一月末から一九八七年十二月末にかけての平均株価収益率(東証第一部)を利用し、一律に二・〇〜一〇倍にふくらました。

一九七九年の『全消』には農家世帯が含まれていない。そこで異時点間の比較をするため、以下では一九八四年・一九八七年の計数についても農家世帯を除くことにした。

表六は、二人以上の普通世帯について

表7 土地資産の保有額  
(その1) 都道府県別

都道府県	推計世帯数(10,000)	1984年			1987年		
		総額	平均値	中央値	総額	平均値	中央値
北海道	92	6.4	698	603	6.5	699	582
青森	31	3.8	1,227	1,031	3.8	1,231	1,023
岩手	26	3.8	1,450	1,215	3.7	1,416	1,198
宮城	37	4.8	1,294	1,135	4.9	1,309	1,152
秋田	26	3.2	1,218	1,028	3.1	1,202	1,024
山形	26	4.0	1,546	1,330	3.9	1,525	1,316
福島	39	5.3	1,364	1,126	5.5	1,421	1,183
茨城	51	6.2	1,207	959	6.7	1,318	1,042
栃木	36	4.8	1,349	1,128	5.6	1,552	1,310
群馬	39	5.9	1,509	1,254	6.2	1,599	1,331
埼玉県	106	25.0	2,364	2,043	41.7	3,945	3,198
千葉県	91	19.4	2,121	1,885	35.4	3,881	2,857
東京都	179	76.3	4,265	3,377	234.6	13,115	9,121
神奈川県	125	34.1	2,732	2,400	71.9	5,764	4,837
新潟	52	8.8	1,701	1,409	8.5	1,651	1,331
富山	24	5.0	2,100	1,708	5.3	2,233	1,814
石川	24	5.7	2,440	1,957	5.9	2,498	2,012
福井	16	3.8	2,346	1,999	4.0	2,426	2,060
山梨	16	3.2	1,987	1,677	3.5	2,136	1,766
長野	44	9.8	2,231	1,858	10.5	2,398	1,999
岐阜	40	7.1	1,784	1,415	8.2	2,058	1,653
静岡県	67	14.1	2,094	1,794	15.5	2,294	1,975
愛知県	109	26.4	2,417	1,997	29.4	2,694	2,205
三重	37	4.6	1,231	1,072	5.1	1,362	1,173
滋賀	23	3.8	1,654	1,357	4.2	1,824	1,497
京都	49	14.6	2,968	2,285	17.1	3,478	2,702
大阪府	135	31.4	2,333	1,890	42.4	3,150	2,409
兵庫県	95	23.0	2,408	1,918	28.2	2,950	2,198
岡山	25	5.1	2,006	1,773	5.4	2,134	1,876
広島	23	4.1	1,772	1,412	4.3	1,870	1,518
山口	12	2.4	2,005	1,725	2.4	2,029	1,738
徳島	16	2.5	1,545	1,344	2.6	1,581	1,378
香川県	35	5.1	1,480	1,220	5.6	1,618	1,338
愛媛	51	10.5	2,039	1,639	11.1	2,160	1,653
高松	33	5.1	1,573	1,335	5.4	1,648	1,391
岡山	18	3.7	2,109	1,740	3.8	2,147	1,770
広島	21	4.4	2,146	1,736	4.8	2,299	1,868
山口	31	5.0	1,598	1,341	5.2	1,661	1,425
徳島	17	3.3	1,888	1,529	3.2	1,862	1,517
香川県	72	11.4	1,595	1,365	11.9	1,662	1,406
愛媛	17	2.1	1,238	1,071	2.1	1,282	1,122
高松	30	4.2	1,386	1,248	4.2	1,383	1,246
岡山	32	5.6	1,742	1,282	5.8	1,759	1,327
広島	22	2.4	1,064	899	2.4	1,095	921
山口	22	2.2	965	826	2.1	955	822
徳島	37	3.5	952	729	3.5	957	729
香川県	17	3.1	1,814	1,409	3.6	2,129	1,703
全 国	2,165	449.7	2,077	1,579	710.6	3,281	1,811

(注) 1. 2人以上の普通世帯(持家世帯のみ、農家世帯を含む)。  
2. 単位: 総額(兆円)、平均は(万円)、中央値(万円)。

わりがない。また中央値でも一六〇〇万円弱から一八〇〇万円強にふえたにすぎない。しかるに平均値は、この三年間に二二〇〇万円弱から三三〇〇万円弱に急上昇している。

地価の高騰は一九八四年から一九八七年までに開するかぎり東京を中心とする首都圏で発生した。そこで土地資産額の変化を都道府県別に調べてみよう。表七は、その結果を整理したものである(注12)。それによると、東京都在住世帯(持家のみ)の保有する土地資産額は一九八七年において平均値で一億円の大口を突破し、一億三〇〇〇万円あまりになった。中央値でも九一〇〇万円と

なっており、他の道府県を圧倒している。東京都における持家世帯の敷地面積は中央値で一四平方メートルである。この面積は、大阪府のそれと並んで全国でも狭く、全国レベルのほぼ半分にすぎない(表八をみよ)。

東京を中心とした神奈川・埼玉・千葉の一都三県に全国持家世帯の二三%が住んでいる。この一都三県の持家世帯が保有する敷地面積は全国の一五%弱にすぎないが、全国に占める土地資産額のシェアは一九八四年の三四%から一九八七年の五四%に急上昇した。土地資産のシェアは一都三県だけで、ついに五〇%を超えたのである。一都三県の地価は、この

三年間に全体として二・五倍にはね上がり、この間にほぼ二〇兆円にのぼる土地のキャピタルゲインがこの地域の持家世帯にもたらされた(注13)。

(注1) 容積率関数の推定のために使用したデータは『住宅統計調査』(一九八三年)の中の十一市区(相馬・足利・武蔵野・平塚・掛川・武生・中津川・宇治・三田・尾道の十市および東京都内の中野区)二万三〇〇三三世帯の個票データである。

(2) 平均値を利用しなかったのは、その値が上方バイアスをもたらすからである。

(3) 「家賃・地代」は『全消』では

(その2) 年齢階層別

年齢階層(歳)	1984年		1987年	
	平均値	中央値	平均値	中央値
25未満	1,372	1,096	2,127	1,511
25~29	1,355	1,116	1,923	1,324
30~34	1,620	1,289	2,502	1,519
35~39	1,741	1,387	2,686	1,612
40~44	1,902	1,501	3,005	1,748
45~49	1,979	1,545	3,186	1,780
50~54	2,098	1,653	3,181	1,868
55~59	2,341	1,747	3,775	1,940
60~64	2,624	1,980	4,403	2,198
65~69	2,740	2,109	4,379	2,372
70~74	2,554	1,948	3,820	2,169
75~	2,721	2,047	4,389	2,442
全 体	2,077	1,579	3,281	1,811

分擔されていない。本稿では、やむをえず貸貸用実物資産をすべて貸貸用住宅(土地つき)とみなした。

(4) 日本の家計が保有する資産額は国際比較すると、とびぬけて高い金額になっていると推測される。文献「2」によると、アメリカ合衆国の家計が保有する資産額(実物資産と金融資産の合計額: net worth)は一九八四年現在で平均一〇万九〇〇〇ドル、中央値五万一〇〇〇ドルであった(married-couple householdsの場合)。なお実物資産のうち耐久消費財には自動車のみが含まれ、他の家庭用耐久消費財は含まれていない。また自家用の土地・住宅資産は七七%の世



表6 家計資産保有額の時間的変化

年	集計世帯数 (推計世帯数) (:10,000)	資産項目	資産総額 (兆円)	正味資産の 平均的構成 (%)	一世帯あたりの資産保有額		ジニ係数
					平均値 (10,000円)	中央値 (10,000円)	
1979	44,558 (2,382)	1	187	44	786	558	0.597
		2	52	12	220	80	0.673
		3	72	17	303	0	0.911
		4	36	8	150	139	0.268
		5	348	82	1,460	1,098	0.535
		6	118	28	496	306	0.524
		7	41	10	170	4	0.812
		8	78	18	326	220	1.027
		9	425	100	1,786	1,263	0.515
1984	42,883 (2,682)	1	391	54	1,456	1,081	0.566
		2	82	11	306	143	0.626
		3	83	12	309	0	0.967
		4	53	7	196	185	0.266
		5	608	85	2,268	1,715	0.537
		6	183	26	682	415	0.537
		7	73	10	273	15	0.773
		8	109	15	408	264	1.168
		9	718	100	2,676	1,878	0.526
(参考) 1987	42,883 (2,682)	1	643	65	2,397	1,211	0.675
		5	861	87	3,209	1,866	0.621
		6	197	20	736	424	0.558
		8	124	13	463	272	1.118
		9	985	100	3,671	2,082	0.597

(注) 1. 2人以上の普通世帯(ただし農家世帯は除く)。  
2. 資産項目1-9は表3と同じである。

資産保有額の時間的変化を整理したものである。一九七九年から一九八四年の五年間に家計資産は全体として四二五兆円から七一八兆円にふえた。五年間で家計資産の総額は一・七倍になった。この間の資産増は二九三兆円に達し、一九八四年における可処分所得総額(二二三兆円、現金ベース)の二・四倍に相当している。また一九八四年から一九八七年にかけて土地のキャピタルゲインだけで二五二兆円あり、株式の配当・キャピタルゲイン十四兆円を加えると、この三年間に土地・株式だけで家計資産は二六六兆円ふえたことになる。この金額は一九八四年における可処分所得の二・二倍に等しい。「意図せざる貯蓄」がきわめて短期間にこのように巨額に発生したことは注目し値すると思われる。

各資産の保有額が個々の世帯ベースでどのようにふえてきたかを調べる。ここでは中央値の動きを追うことにしたい。まず所有者のみの土地の評価額は一九七九年から一九八四年にかけて八六二兆円から一五五〇兆円になった(注11)。この値は三年後の一九八七年には一八〇〇兆円近くに達している。最近の三年間における土地の値上がりは随分激しかったが、その恩恵は少なくとも中央値以下の資産階層にはそれほど大きくは及ばなかったようである。

住宅の評価額(所有者のみ)は世帯あたりで見ると、一九七九年から一九八

年にかけて一八八兆円から二八二兆円にふえ、一・五倍になった。耐久消費財もこの間に一四〇兆円から一八五兆円にふえた。グロスタームの金融資産もこの間に三〇〇兆円の水準から一〇〇兆円強の積みましがみられた。なお株式のキャピタル・ゲインは一九八四年から一九八七年にかけてさらに九兆円程度(中央値)ふえた。この間に発生した株式のキャピタル・ゲインに関するかぎり、中央値以下の資産階層は土地のそれと同様にあまり縁がなかったようである。

実物資産・金融資産の保有額は合計で一九七九年から一九八四年にかけて一三〇〇兆円弱からほぼ一・五倍の一三〇〇兆円弱になった。そして一九八七年には二一〇〇兆円程度になっている。

土地資産一億円以上の階層は一九八四年には全国で一五万三〇〇〇世帯ほどにすぎなかったが、一九八七年には一五万世帯(世帯総数の五・三%)に達している(農家を含む)。ただし単身世帯は除かれている。また土地資産額五〇〇兆円(三〇〇兆円)以上の階層は一九八四年から一九八七年にかけて一二四万(三九六万)世帯から三二六万(六二四万)世帯にふえ、世帯比率で一五%(三〇%)に達している。

持家世帯(農家を含む)のみに限定して土地資産の世帯あたり保有額をみると、最頻値は一〇〇〇〇一五〇〇兆円にあり、これは一九八四年でも一九八七年でも変

表8 敷地面積(1984年)

(単位: m<sup>2</sup>)

都道府県	平均値	中央値	都道府県	平均値	中央値	都道府県	平均値	中央値
北海道	233	202	石川	355	305	岡山	336	274
青森	360	293	福井	378	307	広島	257	217
岩手	375	313	山梨	386	327	山口	340	283
宮城	340	271	長野	415	351	徳島	346	292
秋田	449	351	岐阜	318	260	香川	321	249
山形	402	341	静岡	268	230	愛媛	275	233
福島	400	309	愛知	266	219	高知	255	203
茨城	326	268	三重	327	284	福岡	289	254
栃木	328	280	滋賀	357	303	佐賀	390	329
群馬	320	262	京都	213	161	長崎	289	250
埼玉	197	160	大阪	138	112	熊本	456	317
千葉	214	185	兵庫	220	172	大分	328	283
東京	131	114	奈良	249	207	宮崎	357	291
神奈川	171	150	和歌山	288	236	鹿児島	284	250
新潟	377	312	鳥取	492	359	沖縄	327	280
富山	428	352	島根	413	361	全国	271	218

(注) 2人以上の普通世帯(ただし農家を含む持家世帯のみ)

帯が保有しており、その資産額(equity in own home)は平均で五万三二〇〇ドル、中央値四万二六〇〇ドルであった。

(5)ここでは、所得として前号で定義した「年間収入」(ただし仕送り金の調整はしていない)を使っている。

(6)平均値や中央値を一部利用しているが本稿のジニ係数は多少とも過小推計となっている。

(7)これは、所得を現金ベースで定義した場合のステートメントである。

(8)一九八四年におけるジニ係数の値はつぎのとおりである。資産総額〇・五二、年間収入〇・三〇(可処分所得〇・二八)、消費支出〇・二六。

(9)文献[1][3]によると、資産保有額のジニ係数はアメリカ合衆国で〇・七二(一九八三年)、イギリスで〇・七八(一九七二年)となっていた。トップパーセントの資産シェアはアメリカ合衆国で四九%(一九八三年)、イギリスで五五%(一九七二年)である。他方、日本におけるその値は二五%(一九八四年)にすぎない。

(10)ここでは中央値を、百分位データの四五%以上五五%未満に位置する世帯の平均値として定義している。

(11)農家を除く二人以上の普通世帯における持家率は一九七九年から一九八四年にかけて六八・三%から七二・〇%に上昇した。なお一九八四年における持家率は農家を含めると七四・二%になっている。農家はすべて持家世帯であり、

一九八四年現在で世帯総数の八%を占めていた。世帯あたりの土地の保有額が表三と表六で七〇〜八〇万円違うのは、このためである。

(12)年齢別データも表七に示している。

(13)なお一部三県に在住する三〇歳代のサラリーマン世帯の持家率は、一九八四年現在で五二・六%である。米誌ビジネスウィークの記者は「東京国」でマイホームを有していないサラリーマンを「urban sets」と命名している(一九八八年八月九日号)。

参考文献

1 A. B. Atkinson and A. J. Harrison (1978), Distribution of Personal Wealth in Britain, Cambridge U. P.

2 U. S. Department of Commerce, Bureau of the Census (1986), Household Wealth and Asset Ownership: 1984, Current Population Report, Household Economic Studies, P-70, No. 7.

3 E. N. Wolff (1987a), "Estimates of Household Wealth Inequality in the U. S., 1962-1983," Review of Income and Wealth, 33 (3).

4 E. N. Wolff ed. (1987b), International Comparisons of the Distribution of Household Wealth, Oxford U. P.

(注意:本稿はあくまでも執筆者グループの私的な試論であり、各所属機関の公式見解を示すものではない。念のため)