

## 【研究ノート1】

# 地価変動と消費行動に関する調査

愛川 裕 二

はじめに

データには企業、家計といった個々の主体をベースとして集めたマイクロ（個表）データと個表データを集計したマクロ（集計）データの二種類がある。データ生成の観点からみてもわかるように、マクロデータはマイクロデータよりも情報量が少ない。土地の需要や供給の”構造”の解明のためには情報量が多い方が望ましいことから、今後はマイクロデータの整備が必要とされる。また、データは”時系列データ”、”クロスセクションデータ”、”パネルデータ”、の3つのタイプにもわけられる。情報量という観点からいえばパネルデータが最も多く、したがってマイクロのパネルデータが使用するデータとしては最も望ましいものといえる。

このようなマイクロのパネルデータの例として米国においては、PSID(Panel Survey for Income Dynamics)とAHS(Annual Housing Survey)がある。PSIDは1968年頃からミシガン大学を中心に実施されている調査で、毎年 5,000~6,000 人を対象に、所得、住宅環境、労働条件、家族環境等の質問を同じ被験者に行っているものである。また、AHSは1973年頃から住宅都市開発省によって実施されている調査で、個人ではなく住宅に背番号をつけ、その住宅に住んでいる人に対して質問を行うものである。その他、MIT とハーバードの都市関係のジョイントセンターが行ったアンケート調査で、その人のヒストリーとして過去のことを聞くといった方法も海外では行われている。

しかし、日本においては、このようなマイクロのパネルデータによる調査は今のところ存在しないようである。貯蓄動向調査や住宅金融公庫の調査等の個表を同一人で追うことは不可能ではないが、必ずしも一般公開されているわけではないために、データの入手には時間がかかるのが現状である。このような中、今回の平成1、2年頃をピークとする形で大きく変動したわが国の地価が実体経済にどのように影響を与えたかについての分析は、以上のように基礎的調査資料が十分に存在しないこともあり、十分な経済分析が行われているとは言いがたい状況にある。

そこで、本報告書では、土地に関する基礎的調査資料の整備の一環として、マイクロのパネルデータとして、個人の過去における不動産所有状況・資産価値の増減・消費行動等についてアンケート調査を行うことにより、地価変動が家計の消費行動に及ぼす影響について分析をした。今回はその一部をここに紹介する。

## I 調査概要

### 1 調査の目的

本調査は、(財)土地総合研究所が国土庁土地局から平成5年度に受託した研究であり、地価変動が特に顕著であった首都圏・近畿圏の居住者について、地価高騰前（昭和60年）・高騰期（平成2年）・下落後（平成6年）の各期における不動産所有状況・資産価値の増減・消費行動等を時系列的に調査したものである。そして、これら調査結果のクロス集計分析を行うことにより、地価変動が家計の消費行動に及ぼす影響を分析するための基礎的資料を提供することを目的としたものである。

### 2 調査設計

#### (1) 調査対象

40～59歳の世帯主（男性）へのモニター調査 合計411サンプル  
(40～44歳-135名、44～49歳 -90名、50～54歳-103名、55～59歳- 79名)  
不明 4名)

#### (2) 対象割当

住宅所有の有無を基準に①住宅所有者(250サンプル) ②住宅非所有者 (250サンプル) 2つの区分を設ける。

#### (3) 調査方法 ----- 郵送調査

#### (4) 調査地域

京浜及び京阪神地区の1都2府6県（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、大阪府、京都府、奈良県、兵庫県）

#### (5) 調査時期

平成6年4月

### 3 回収実績

	依頼数	返送数	有効回収数
① 住宅所有者	250サンプル(100.0%)	236サンプル(94.4%)	212サンプル(84.8%)
② 住宅非所有者	250サンプル(100.0%)	218サンプル(87.2%)	199サンプル(79.6%)
合計	500サンプル(100.0%)	454サンプル(90.8%)	411サンプル(82.2%)

## II 調査結果

### 1 家計消費の増減

地価高騰が頂点に達した平成2年と地価高騰前の昭和60年の家計消費を比較すると、家計消費が増加した割合は8割を越えており、この傾向は不動産あるいは株の所有形態別にみてもほぼ同様の結果となった(図1)。

一方、平成2年と地価下落後の平成6年の家計消費を比較すると、家計消費が増加した割合は7割強と昭和60～平成2年に増加したとする割合より10ポイント低下している(図2)。特に「不動産のみ所有」が6ポイント程度の低下にとどまったのに対して、「株のみ所有」では15ポイントも低下しており、地価の下落よりも株価の下落の方が家計消費に影響を与えていることが伺える。

図1 【昭和60年と平成2年の家計消費の増減－家計消費合計－】

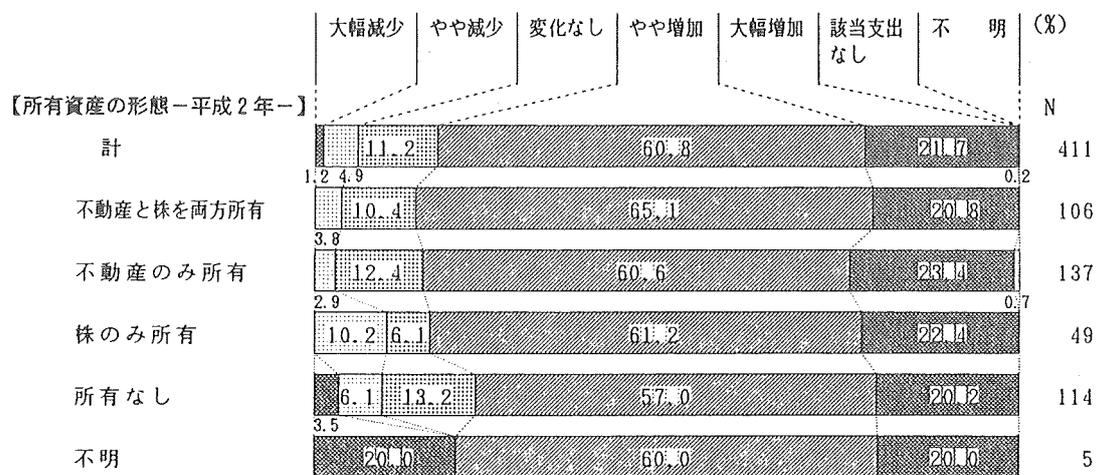
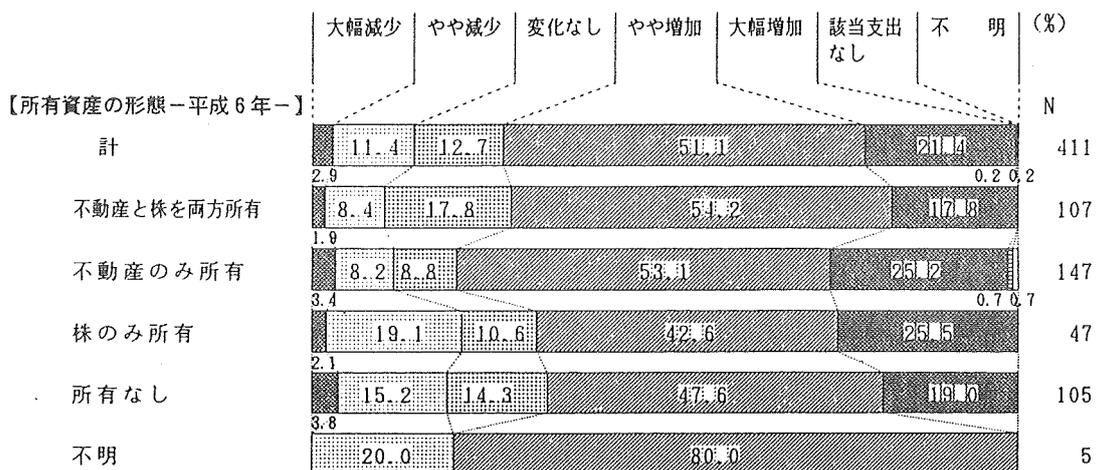


図2 【平成2年と平成6年の家計消費の増減－家計消費合計－】





(2) 資産価値の減少による影響

平成3年以降の資産価値が減少で、「損失を被ったように思われたので、家計消費全般を切り詰めた」という人は2割弱程度に対し（図5）、「現金支出があるわけでもないのに、家計消費に変化はない」という人は5割を越えている（図6）。特に不動産を所有しているグループでは6割を越えるなど、不動産価値が減少しても現実に売却することにより、売却損が計上されることではないことから家計消費にはそれほど影響を与えなかったようである。

図5 【平成3年以降資産価値が減少して損失を被ったように思われたので家計消費全般を切り詰めた】

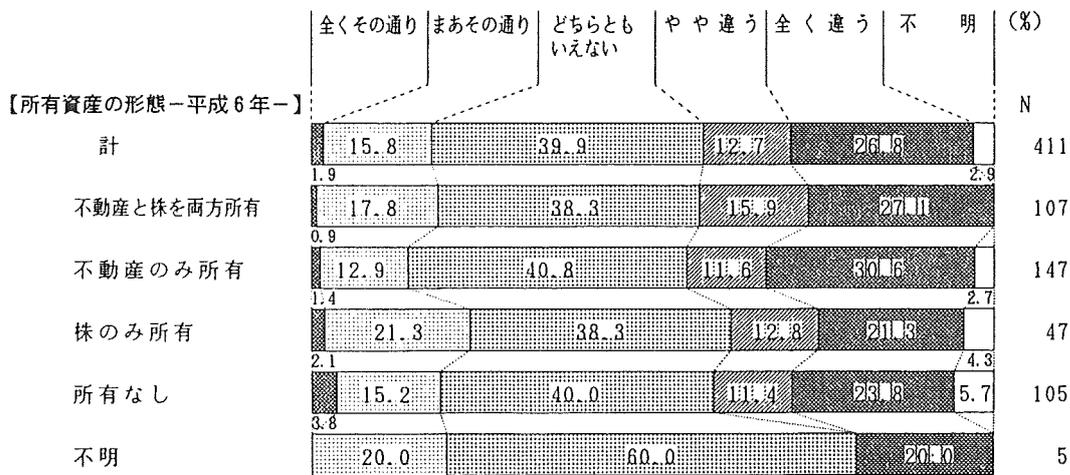
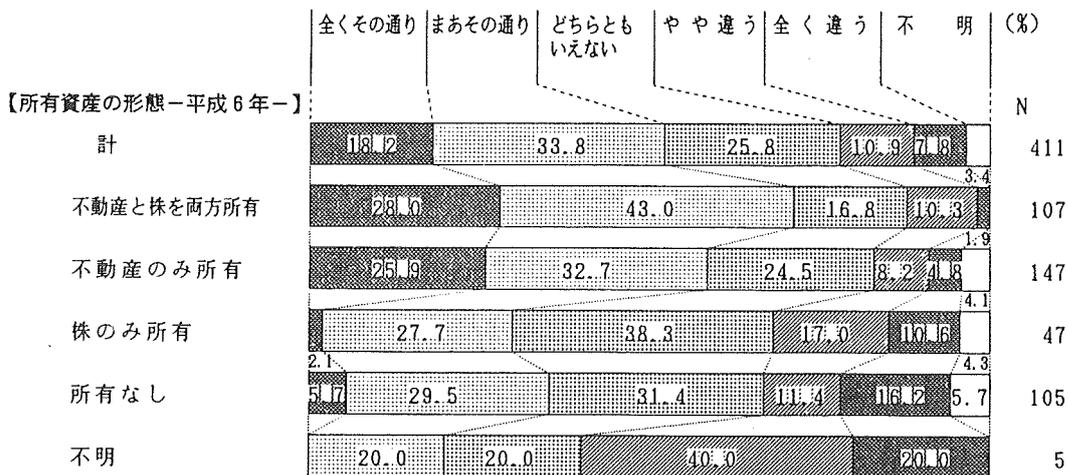


図6 【平成3年以降資産価値が減少したが現金支出があるわけでもないのに家計消費に変化はない】

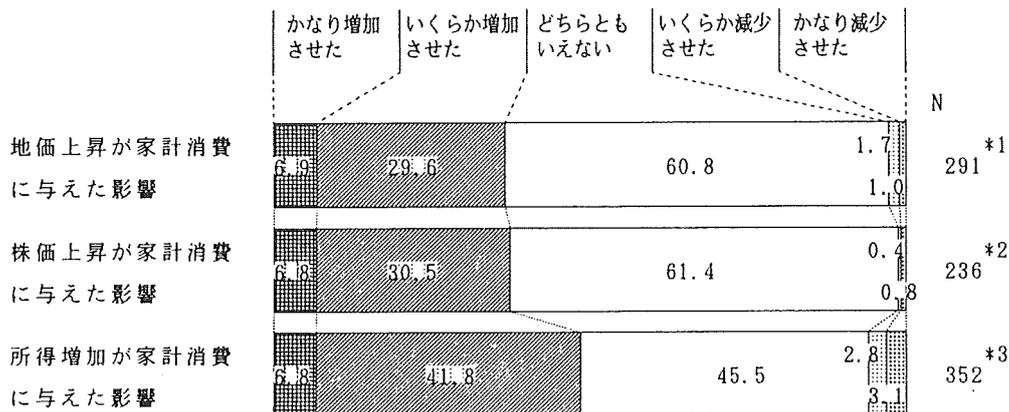


### 3 地価・株価・所得の変化が家計消費に与えた影響

#### (1) 地価・株価・所得の上昇・増加による影響

平成1、2年頃の地価・株価・所得の上昇・増加が、家計消費の増減にどのような影響を与えたかについては、「地価上昇」と「株価上昇」ではほとんど影響の度合いに差はないが、「所得増加」はそれらに比べて10ポイント以上多くなっており、これら3つの要因の中では、家計消費を増加させる効果が最もあったと考えられる(図7)。

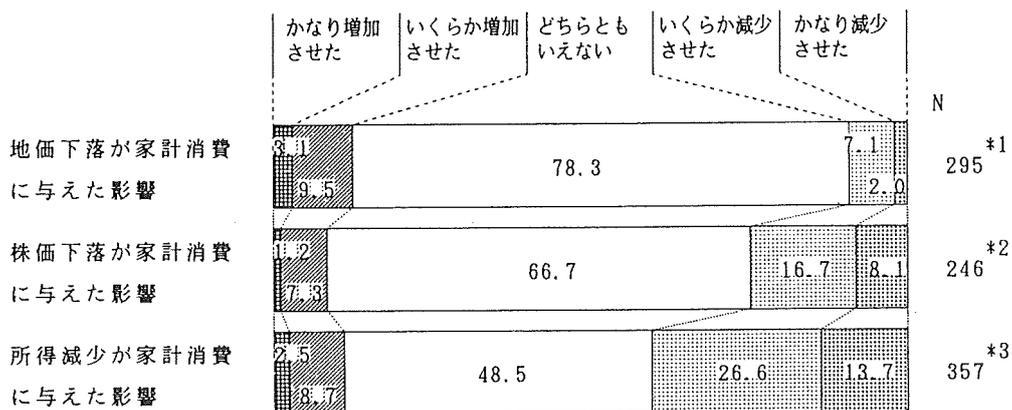
図7 【家計消費に与えた影響】 \*1) 不動産を当時所有していた人  
\*2) 株を当時所有していた人  
\*3) 所得の増・減があった人



#### (2) 地価・株価・所得の下落・減少による影響

「平成3年以降の地価・株価・所得の下落・減少が、家計消費の増減にどのような影響を与えたか」については、「地価減少」<「株価減少」<「所得減少」の順に家計消費を減少させる度合いが強くなる傾向が明瞭にあらわれている(図8)。

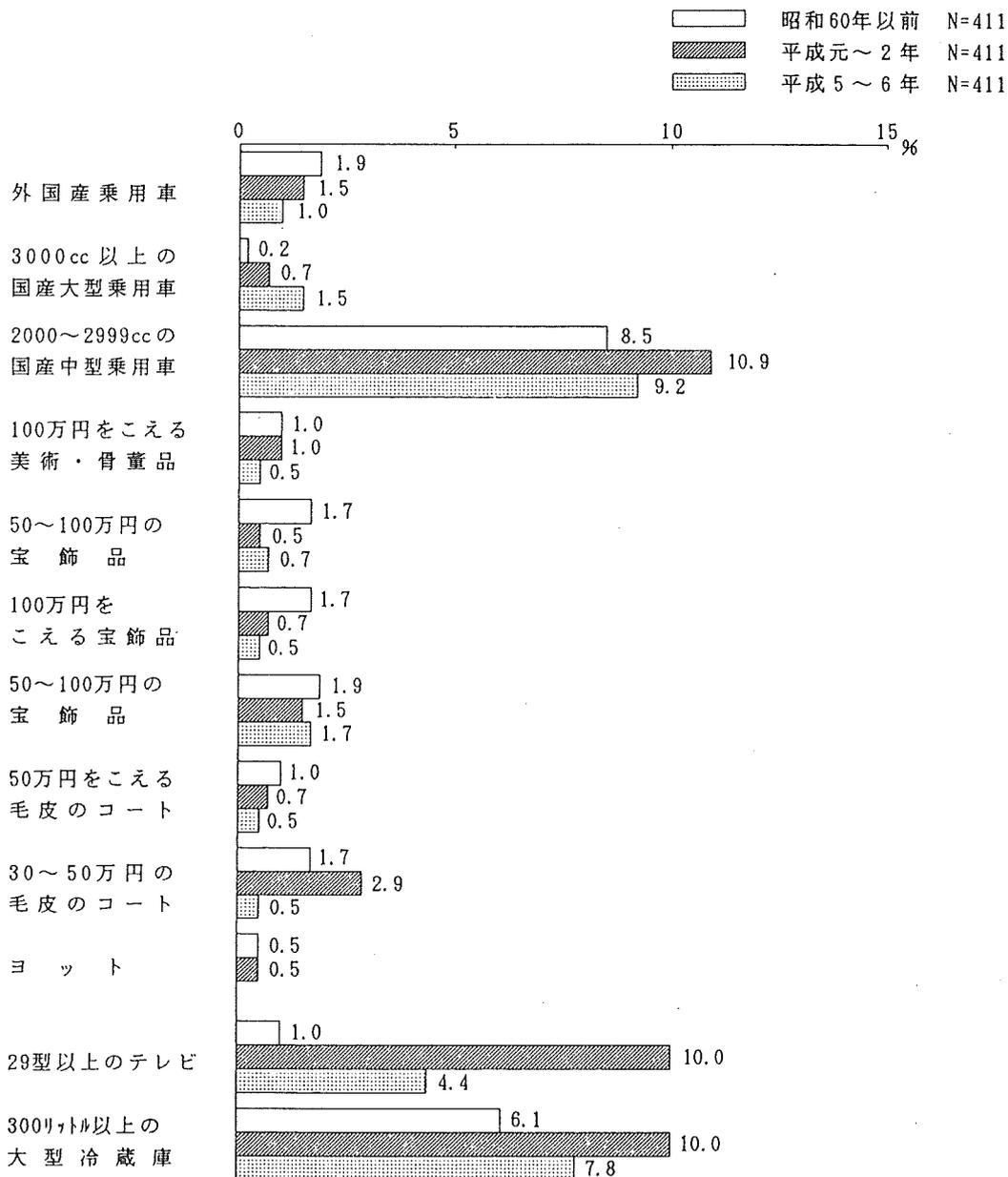
図8 【家計消費に与えた影響】 \*1) 不動産を当時所有していた人  
\*2) 株を当時所有していた人  
\*3) 所得の増・減があった人



#### 4 高額耐久消費財の購入経験

地価高騰が頂上に達する平成元年～2年と、それ以前、それ以後の3つの次期における高額耐久消費財の購入状況を比較すると、下にあげた12品目については特には大きな差は見られない。ただし、「29型以上のテレビ」については、平成元年～2年での購入経験率10%に対し、昭和60年以前1%、平成5～6年4%程度と大幅な違いが見られる。「3000リットル以上の大型冷蔵庫」においても、それより少ないながら平成元年～2年での購入経験率が最も高くなっている（図9）。

図9 【高額耐久消費財の購入経験（複数回答）】



## 5 資産価値の変化が高額耐久消費財の購入に与えた影響

「平成1、2年頃の資産価値の増加で利益を得たように思われたので高額消費財を多く購入した」という人は1割弱であり、不動産のみ所有の人はさらに少なく5%程度となっており、不動産等の資産価値が増加したからといって、それが直接高額消費財の購入につながったとは言えない(図10)。

一方、「平成3年以降の資産価値が減少して損失を被ったように思われたので高額消費財の購入を控えた」という人は3割近くとなっている。特に、株を所有しているグループの方が、不動産のみを所有しているグループより比率が高いことから、不動産価値の下落より、株の下落による影響のほうが高額消費財の購入を控える要因となっているといえる(図11)。

図10 【平成1、2年頃の資産価値の増加で利益を得たように思われたので高額消費財を多く購入した】

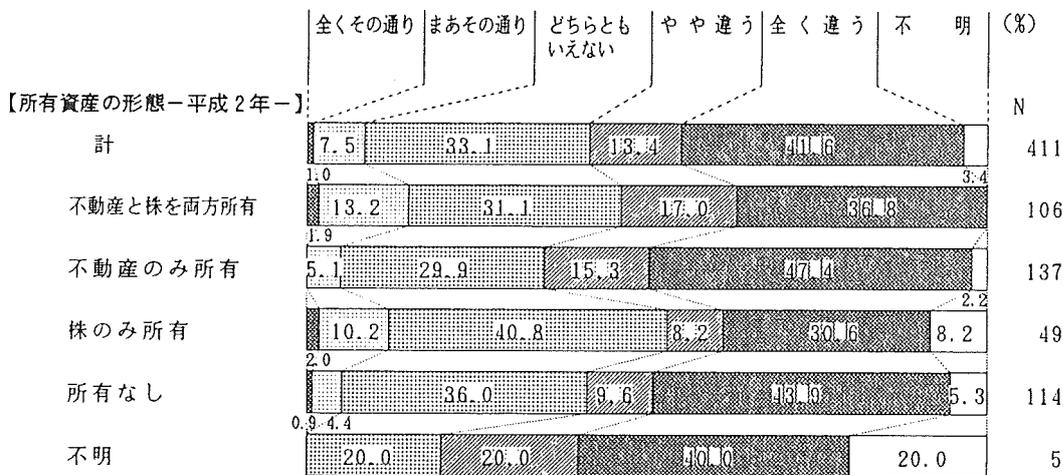
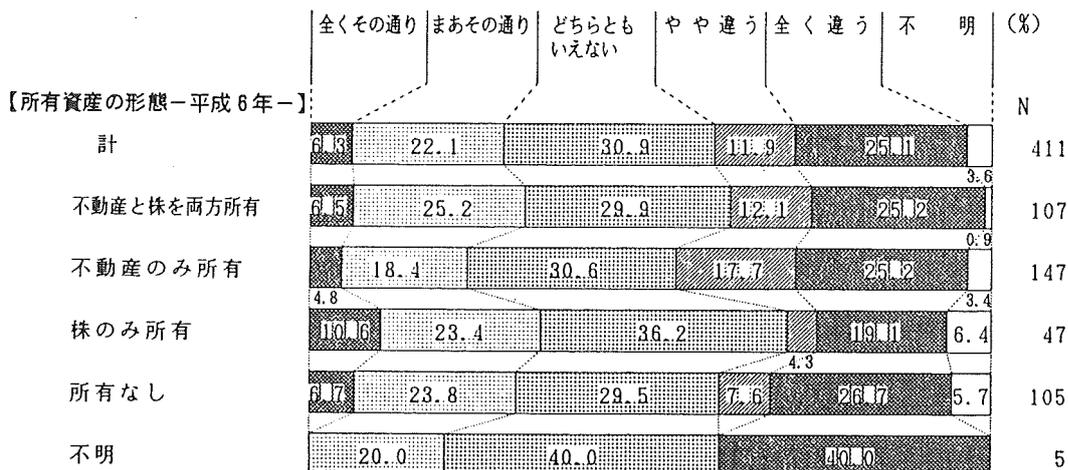


図11 【平成3年以降資産価値が減少して損失を被ったように思われたので高額消費財の購入を控えた】



〔 あいかわ ゆうじ  
土地総合研究所 研究員 〕