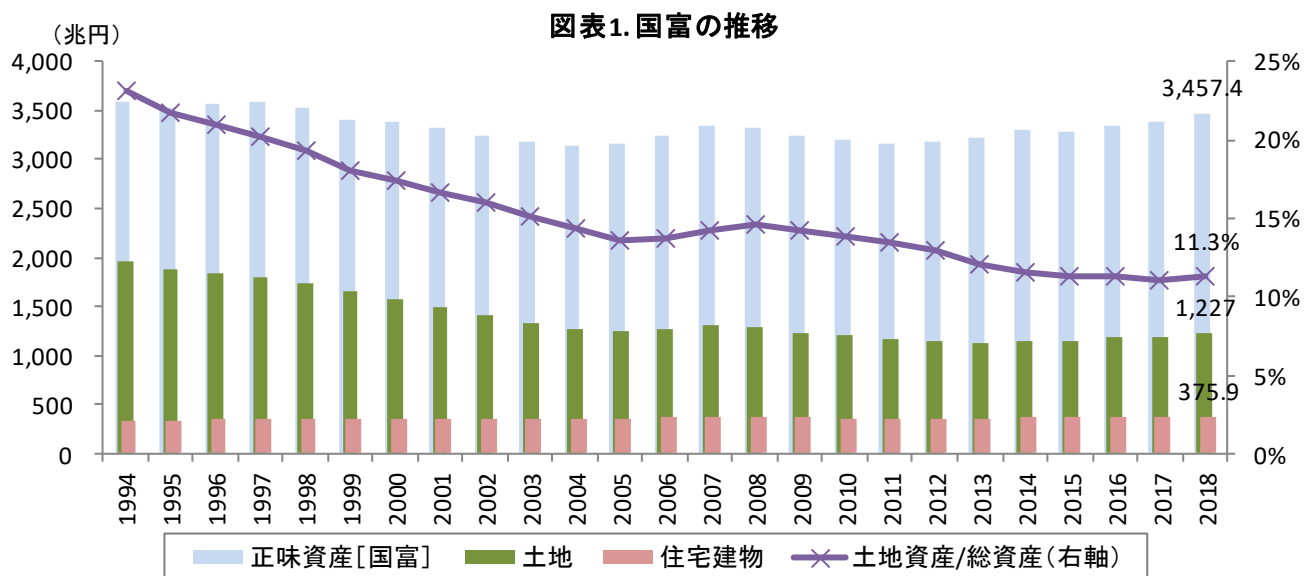


【ポイント】

- ・ 2018年末の国全体の正味資産(国富)は 3457.4兆円。3年連続で増加。
- ・ 土地資産は5年連続で増加し1,226.9兆円。10年ぶりに総資産に占める土地資産の割合が上昇。
- ・ 住宅資産は2年連続で増加し375.9兆円。住宅の新設・改良と減失が拮抗。
- ・ 国富統計における住宅資産の減価率(減価償却率)は約5%、45年で価値が1割になる計算。

内閣府が1月20日に発表した2018年度国民経済計算年次推計(ストック編)によると、土地、住宅、金融資産などの総資産から負債を差し引いた国全体の正味資産(国富)は、2018年末時点で3457.4兆円(前年末比+2.2%・同差+74.8兆円)と3年連続で増加した。国富の増加の背景として、土地が5年連続で増加し1,226.9兆円(前年末比+2.4%・同差+28.9兆円)となったことのほか、固定資産が6年連続増加して過去最高の1,808.8兆円(前年末比+1.8%・同差+31.4兆円)となったことが挙げられる。また、対外純資産が341.6兆円(前年末比+3.7%、同差+12.3兆円)と2年ぶりの増加となった。住宅資産¹は、2年連続で増加し375.9兆円(前年末比+0.7%、同差+2.8兆円)となった。

なお、日本全体の非金融資産は3,115.8兆円(前年末比+2.1%・同差+62.6兆円)、金融資産は7,767.5兆円(前年末比▲0.9%・同差▲66.7兆円)となり、総資産は1京883.4兆円(前年末比▲0.0%・同差▲4.1兆円)となった。負債は7,426.0兆円(前年末比▲1.1%・同差▲78.9兆円)となった。

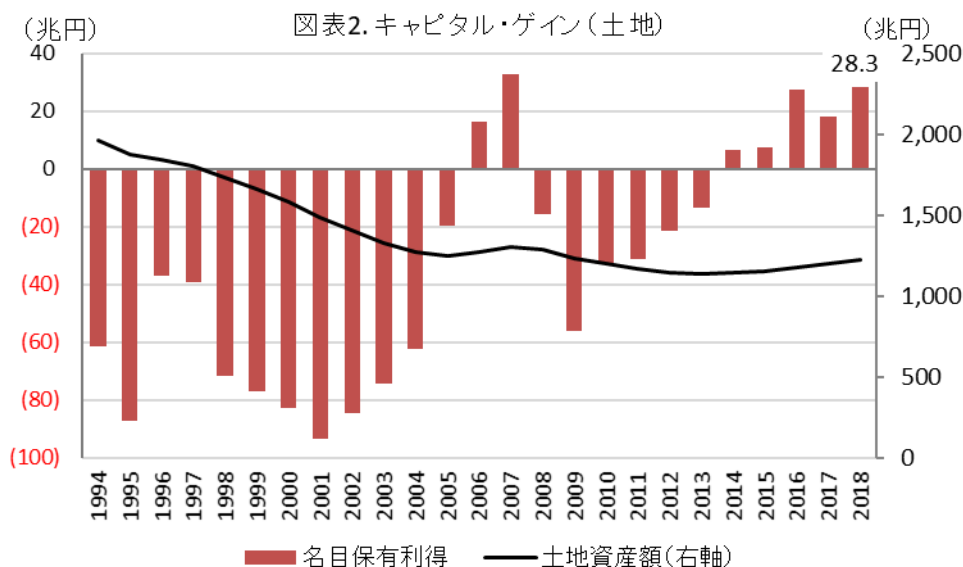


資料：『2018年度国民経済計算年次推計』（内閣府）より作成。以下同。

¹ 本稿中における住宅資産および住宅投資は、建物部分(土地を含まない)を指す。

（土地資産の増加の背景）

近年土地資産は増加傾向にある一方で、総資産に占める土地資産の割合は、いわゆる 2007～2008 年のミニ・バブル以降低下を続けていたが、2018 年末に 10 年ぶりに上昇し 11.3% となった。土地資産の増減は主に名目保有利得(対前期のキャピタル・ゲイン/ロス)によるものである²。土地の名目保有利得は 5 年連続でプラス水準を推移しており、2018 年末は 28.3 兆円となった。バブル崩壊以降では 2007 年の 32.7 兆円に次ぐ高水準となった。



（住宅資産の動向）

住宅資産の変動は、①フローの住宅投資、②住宅資産の減耗分、③名目保有利得(キャピタル・ゲイン/ロス)、④その他の変動に分けられる。これらの内訳をみると、住宅投資と住宅資産の減耗分³の割合が大きいことがわかる(図表 3)。2007 年以前は住宅投資額が減耗額を上回っていたが、2007 年以後は逆転して推移している。ただし、近年では両者の差はそれぞれの水準の 5～10%程度と小さく、住宅の新設・改良と減失は拮抗していると捉えられる。

図表 4 は住宅ストックの減耗額および減耗率⁴の推移(試算値)を示している。90 年代中盤は 5.5%～5.6%と推計される減耗率は緩やかに低下し、最近では 5.0～5.1%で推移している。仮に住宅の償却率が 5.0%で一定であるとすると、新築住宅は築 13～14 年で価値が約半分になり、44～45 年で価値の約 9 割が失われる計算になる。「木造住宅は築 20～25 年で資産価値ゼロ」という住宅の取引慣行が既存住宅流通の活性化という観点から問題視されている。また、吉田(2016)は実際の住宅取引価格を用いて日本の住宅の年平均減価率を 6.1%(東京)、6.5%(全国)と推計している⁵。これらの既存住宅の取引価格の減価率と比較すると、GDP 統計では現実の住宅の耐用年数により近い設定がされているといえる⁶。

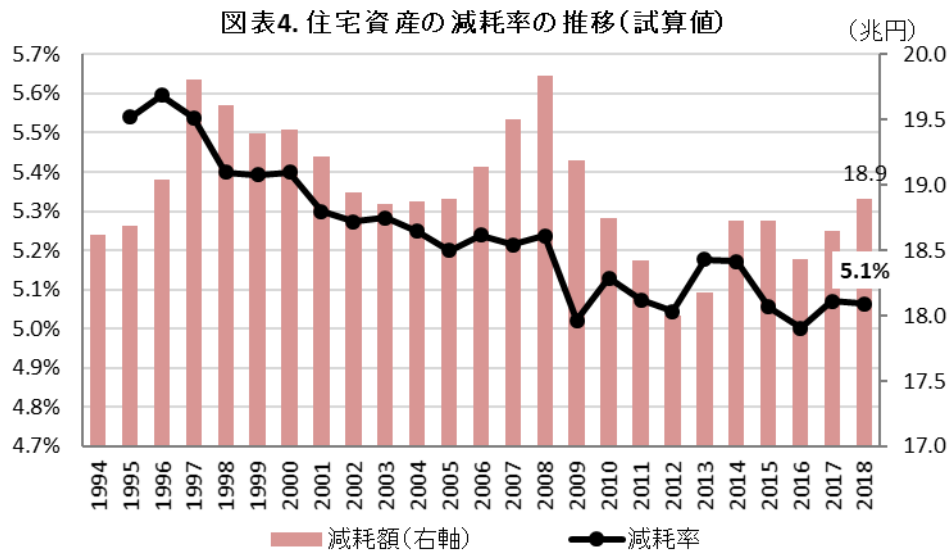
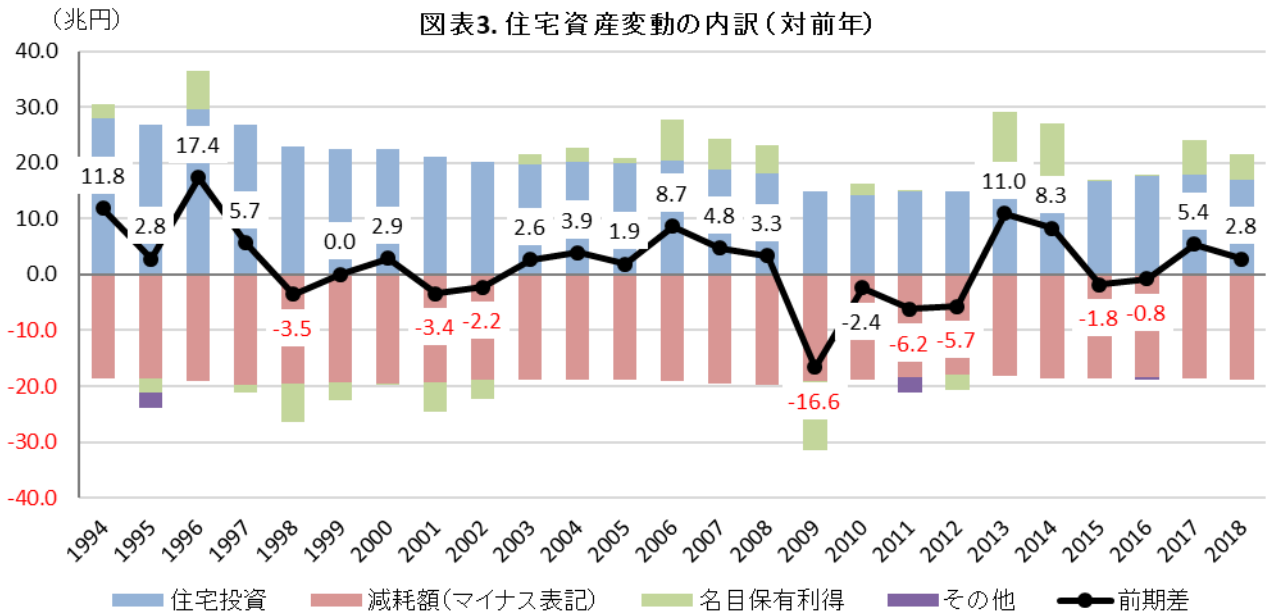
² 土地資産の名目保有利得以外による変化分は、災害等による予想しえない規模の資産の損失などを計上した「その他の資産量変動」として記録される。

³ 住宅資産の減耗額は、住宅資産の資本取引額(ストック編)から、民間および公的住宅投資額(フロー編)を差し引いて求めた。 $\delta_t K_{t-1} = (K_t - K_{t-1}) - I_t - \pi_t - \theta_t$ として算出しても同じ値を得られる(補論参照)。

⁴ 住宅ストックの減耗率は、脚注 3 で求めた当期の資本減耗額を前期末のストック額で除して求めた($\delta_t K_{t-1} / K_{t-1}$)。

⁵ 吉田二郎(2016)「不動産の経年減価率」住宅土地経済 99, pp.20-27.

⁶ 「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針(参考資料)」(国土交通省)



(補論：住宅資産の資本減耗)

GDP 統計における資本ストックは恒久棚卸法により推計され⁷、名目資本ストックは次式で表される⁸。

$$K_t = K_{t-1} + I_t - \delta_t K_{t-1} + (\pi_t + \theta_t)$$

K_t は名目期末ストック額、 K_{t-1} は名目期首ストック額、 I_t は名目当期投資額、 $\delta_t K_{t-1}$ は名目当期減耗額(δ_t は当期の資本減耗率)、 π_t は名目保有利得、 θ_t はその他の資産量変動を表す。なお、減耗率(減価償却率) δ_t は『民間企業投資・除却調査』(内閣府)等のデータから基準改定ごとに再設定される(定率法が採用されている)。住宅ストックの償却率は木造/非木造比率や住宅の耐用年数の変化に応じて定期的に見直される⁹。

(大越 利之)

⁷ 『国民経済計算推計手法解説書(年次推計編)2011年基準版』(内閣府)・第10章 資本勘定・金融勘定の推計

⁸ 『国民経済計算推計手法解説書(年次推計編)2011年基準版』(内閣府)・第11章 貸借対照表勘定及び調整勘定の推計

⁹ 「国民経済計算次回基準改定に関する研究会(第10回 2014年7月4日)」(内閣府)・資料3-3