

<トピックス2>

「日米比較で見る高齢者の貯蓄・消費と住宅資産の関係」

- 中古住宅市場が活性化すれば高齢者の消費は拡大 -

主任研究員 石川 達哉 (いしかわ たつや)

研究員 矢嶋 康次 (やじま やすひで)

E-mail:ishikawa@nli-research.co.jp Tel: (03) 3597-8420

E-mail:yyajima@nli-research.co.jp Tel: (03) 3597-8047

1. はじめに

高齢者の貯蓄行動に対する関心が高まっている。「日本の高齢者の貯蓄率は高い。対照的に、米国の高齢者は貯蓄を取り崩している」と言われることが多いが、事実は異なる。日本でも高齢者の大多数を占める無職世帯の貯蓄率はマイナス6%である。一方、米国の高齢者世帯の特徴は、金融資産のみならず住宅資産も取り崩していることであり、小規模の持家や借家へ移り住むという行動が見られる。その背景には、日本の10倍もの頻度で売買が行われている厚い中古住宅市場の存在が挙げられる。当レポートではこうした実態を詳述し、高齢者の生活資金を確保するうえで何が必要かについても検討する。

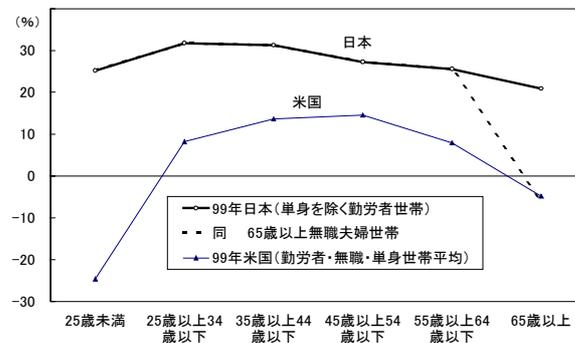
2. 年齢階層別にみた日米の家計貯蓄率

まず、フローの貯蓄を日米で比較してみよう。

(1) 高齢者の貯蓄は日本でも大多数はマイナス

家計の生涯の貯蓄・消費行動を説明する代表的な理論に「所得の多い勤労者期間に貯蓄を積み立てておき、引退後は貯蓄を取り崩して消費に当てる」というライフサイクル仮説がある。こうした考え方は米国には当てはまるが、高齢者でも貯蓄率の高い日本には当てはまらないのではないかとよく言われる。

図表-1 日米の年齢階層別の貯蓄率



実際に年齢階層別の貯蓄率をみると、確かに、世帯主の年齢が65歳以上の「勤労者世帯」の貯蓄率は20%を上回っており、他の年齢階層と比べて著しく低いということはない。しかし、無職の高齢者世帯の貯蓄率はマイナス6%である。

図表-2 65歳以上に占める割合(99年)

|          | 雇用者  | 自営業者 | 無職   |
|----------|------|------|------|
| 個人ベース男女計 | 9.8  | 13.0 | 76.8 |
| 男        | 16.3 | 17.9 | 65.1 |
| 女        | 5.1  | 9.5  | 85.1 |
| 世帯ベース    | 21.4 | 13.9 | 64.7 |

(注) 単位：% 個人ベースの無職は非労働力人口と失業者の和

(資料)個人ベースは総務庁「労働力調査」、世帯ベースは同「家計調査」

ちなみに、日本の65歳以上人口のうち、現役の勤労者は1割、自営業者も1割で、残りの8割は無職である。世帯ベースでも、65%が無職世帯である。したがって、日本でも大多数の高齢者の貯蓄率はマイナスであると言える。

## (2) 米国の高齢者は住宅資産も取り崩し

高齢者の所得(フロー)の中心は公的年金給付であり、そのほかは金融資産から生じるインカムゲイン(利子・配当)や家族からの仕送りによって支えられている。貯蓄率がマイナスとは、可処分所得を上回る消費を行っているという状況である。資金面から見ると、不足分は未実現のキャピタルゲインを実現するか、貯蓄ストックの取り崩しで対応していることを意味する。可処分所得を上回る消費に必要な資金をいかにして調達したかを推計して、日米比較をした結果が下表である。

図表-3 65歳以上世帯におけるストックの取り崩し

|                  | 日本(99年) | 米国(99年) |
|------------------|---------|---------|
| 負の貯蓄(消費 - 可処分所得) | 6.3     | 4.8     |
| 金融資産の取り崩し        | 5.6     | 3.8     |
| 実物資産の取り崩し        | 0.7     | 8.6     |

(注)日本は夫婦のみの無職世帯、米国は全世帯平均  
は金融資産のキャピタルゲイン実現部分を含む  
単位：可処分所得比(%)、は増加を示す

(資料)米国労働省「Consumer Expenditure Survey」  
総務庁「平成11年版家計調査年報」をもとに作成

ここに対照的な日米高齢者の姿がうかがえる。日本の高齢者(99年)は住宅や土地など実物資産にはほとんど手をつけないのに対して、米国の高齢者(99年)は実物資産を取り崩して消費に充当しているばかりか、一部は金融資産に振替えている<sup>(注1)</sup>。

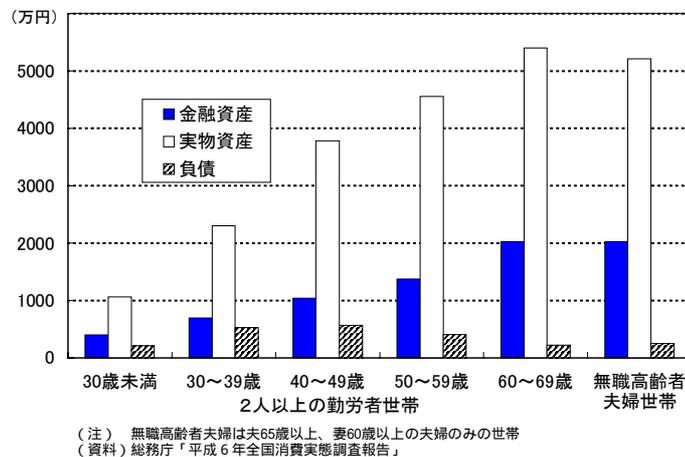
### 3. 年齢階層別にみた日米の家計資産残高

次に、ストックの貯蓄と消費の関係、さらには遺産として残る額について日米を比較する。

#### (1) 消費20年以上の遺産を残す日本の高齢者

日本について、世帯主の年齢階層別に金融資産および実物資産（住宅・土地等）をみると、60歳代が資産保有額のピークとなっている。また、いずれの年齢階層においても金融資産に比べてはるかに高額の実物資産を保有している。65歳以上の無職夫婦世帯の場合、純金融資産（金融資産 - 負債）の2.9倍、年間可処分所得の20.5倍に相当する実物資産を保有している。

図表-4 日本の年齢階層別資産残高(94年)



高齢者は、ストック（資産）とフロー（所得）を両方利用することによって老後生活資金を確保し、消費を行っている。95年以降5年間のデータをもとに計算すると、65歳以上の無職夫婦世帯に関するストックとフローの平均像においては、年間可処分所得の8.2倍の純金融資産（金融資産 - 負債）を持ち、可処分所得を6.3%上回る消費を毎年行っている。

図表-5 65歳以上無職世帯の金融資産と消費  
(年間可処分所得比)

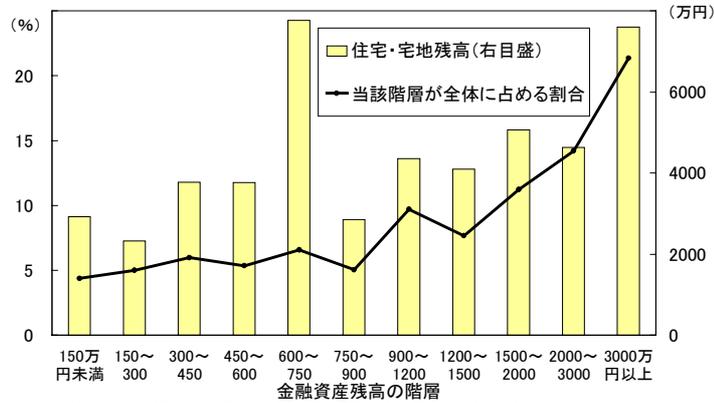
|          | 平均    | 95年   | 96年   | 97年   | 98年   | 99年   |
|----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 消費性向(%)  | 106.3 | 109.3 | 105.8 | 105.1 | 105.4 | 106.0 |
| 貯蓄率(%)   | -6.3  | -9.3  | -5.8  | -5.1  | -5.4  | -6.0  |
| 金融資産(倍)  | 8.5   | 9.0   | 8.9   | 7.9   | 7.7   | 8.7   |
| 負債(倍)    | 0.3   | 0.3   | 0.3   | 0.2   | 0.3   | 0.2   |
| 純金融資産(倍) | 8.2   | 8.7   | 8.6   | 7.7   | 7.4   | 8.6   |

(資料) 可処分所得・消費・貯蓄は総務庁「家計調査」の無職高齢者夫婦世帯  
金融資産は同「貯蓄動向調査」の65歳以上無職世帯の数値に基づく

かりに、夫婦2人が天寿を全うするのが20年後だとすると、純金融資産の6.3%分を毎年取り崩していったとしても、可処分所得の6.9倍相当の金融資産が残る<sup>(注2)</sup>。しかも、可処分所得の20.5倍相当額の実物資産はほとんど手つかずのままである。つまり、所得がゼロになったとして

も、あと 25.8 年分の消費に充当できるだけの遺産が残る計算結果になる。実際には病気の治療や入院など高額の追加的支出が生ずる可能性が高いが、それでも、勤労者期間を通じて貯えてきた資産の大半は遺産として残るとみられる。

図表-6 無職高齢者の金融資産階層別に見た実物資産

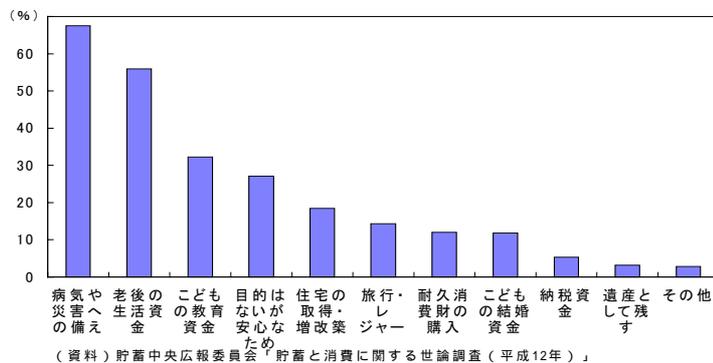


(注) 夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみからなる有業者なしの世帯  
(資料) 総務庁「平成6年全国消費実態調査」

もちろん、高齢者世帯の保有金融資産に関しては、平均値で捉えきれないほど世帯間の格差が大きい。平均値が 2,000 万円を上回る一方、300 万円未満の世帯が約 1 割も存在する。前述の「可処分所得 6.3%の資産取り崩し」は年間 20 万円に相当するが、平均層の消費ペースで計算すると、15 年間で 300 万円の金融資産は使い尽くされてしまう。しかし、金融資産残高が 300 万円未満の世帯でも、実物資産残高は 2,600 万円を超えている。したがって、最も金融資産が少ない階層でも、消費ペースを平均の 3/4 に抑えていれば、実物資産は遺産として残ることになる。平均層ならば、それに加えて金融資産のかなりの部分が残るのである。

これは、高齢者が最初から意図した結果であろうか。「貯蓄と消費に関する世論調査(貯蓄中央広報中央委員会、2000年9月)」によると、貯蓄目的の第1位は病気・災害への備え、第2は老後生活資金であり、遺産は第10位に過ぎない。

図表-7 貯蓄する目的(3つまで選択して回答)



(資料) 貯蓄中央広報委員会「貯蓄と消費に関する世論調査(平成12年)」

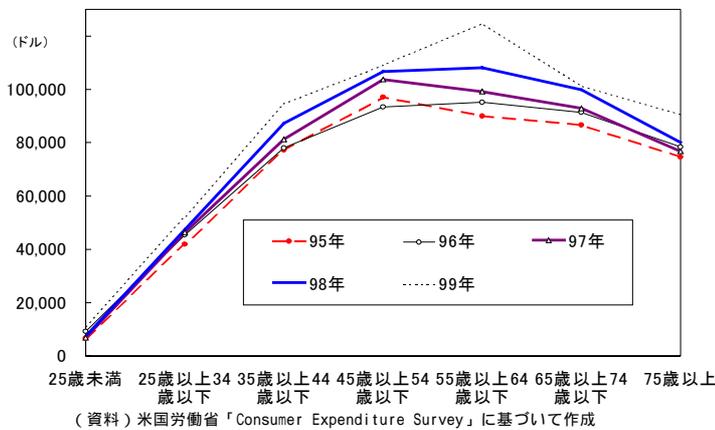
つまり、遺産は意図せざる部分が大いと考えられる。将来の出費が不確実なのはやむを得ないとしても、実物資産を所得化する有効な手だてを持たないことが意図せざる遺産の原因だとしたら、大変不幸なことと言わざるを得ない。「自分がいつまで生きるかわからないから備えが必要」という部分に関して、終身年金保険を活用すれば、余裕を見込んで備えておく部分は減ら

すことができる。安心して消費を行えるようになれば、「意図せざる遺産」はもっと少なくなるはずである。

(2) 米国高齢者の遺産は消費5年分

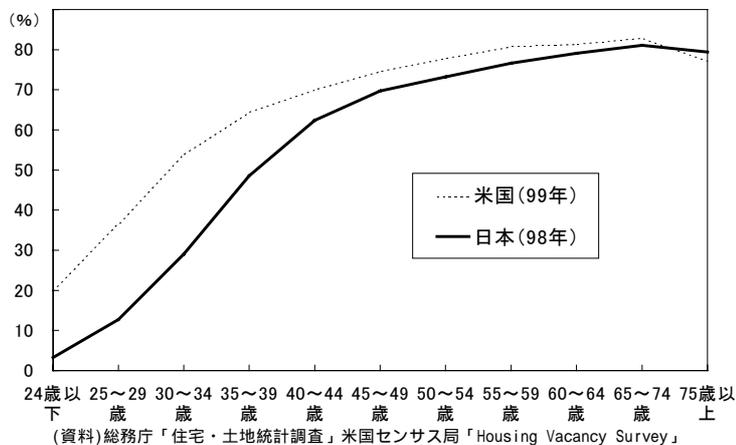
これに対して米国の65歳以上の高齢者はどうであろうか。「Surveys of Consumer Finances( FRB、98年)」における中位値でみると、可処分所得の6.6倍の純資産(金融資産+実物資産-負債)を保有している。毎年の可処分所得を7.9%上回る消費を行うという前提で、同様の試算を行うと、消費5年分相当の遺産が残る結果となる。これは日本の高齢者の1/5の水準である。

図表-8 米国家計の年齢階層別の保有住宅時価



年齢階層別の資産額を見ると、金融資産も実物資産も、主として50歳代が生涯における資産保有額のピークとなっている。しかも、65歳以降の保有住宅額は明確に低下している。こうした年齢階層別のパターンは過去15年間でほとんど変わっていないから、取得時期の違いによって年齢階層間の住宅価額差がもたらされているとは考えられない。前節で述べた高齢期における資産の取り崩しが直接の理由である。

図表-9 日米の年齢階層別持家率



ただし、年齢階層別の持家率に関しては、日米ともに65~74歳がピークで、75歳以上でもあま

り下がっていない。これらの事実は、米国の高齢者が50歳代の時よりは資産価値のやや下がる住宅、小規模な住宅への住み替えを行っていることを示唆するものである。

総資産に占める実物資産は日本7割に対して米国6割であるが、実物資産を上手に所得化して消費生活を充実させているのが、米国高齢者の姿だと言えそうである。

#### 4. 日米の中古住宅市場と高齢者の住み替え

次に、日米高齢者の住み替え行動の実態と住宅市場の関係を検討する。

##### (1) 日本の高齢者の住み替えは米国の1/4

高齢者の住み替え行動には、日米で共通点が見られる。第1は、他の年齢階層と比べると住み替え率が低いことである。第2は、借家世帯の方が持家世帯より住み替え率が高いことである。

図表-10 65歳以上の持家世帯における住み替え率(%)

|           | 日本(98年) | 米国(97年) |
|-----------|---------|---------|
| 持家世帯計     | 0.72    | 2.90    |
| 持家から持家へ   | 0.45    | 1.67    |
| 持家から借家へ   | 0.26    | 1.22    |
| (参考:借家世帯) | (3.75)  | (8.16)  |

(注)期中住替え世帯数を期末世帯数で除した  
日本は4年9ヶ月間、米国は1年間の実績を年率換算  
(資料)総務庁「住宅土地統計調査」  
米国センサス局「American Housing Survey」

それでも、米国の場合は、「持家から持家へ」と「持家から借家へ」を合わせた持家世帯の住み替え率が2.9%と日本の4倍にも達している。単純に計算すると、5年間のうちに15%程度の高齢者世帯が何らかの形で住み替えをしていることになる。

住宅に対するニーズはライフステージによって異なるものである。引退すれば職場の近くに住む必要はなくなるし、子どもが独立すれば広い住居である必要もなくなる。しかも、広い住宅が「高齢者にとって優しい住宅」とは限らない。

図表-11 高齢者(65歳以上)のこどもとの別居割合(%)

|            | 80年  |      | 98年  |      |
|------------|------|------|------|------|
|            | 日本   | 米国   | 日本   | 米国   |
| こどもと同居する世帯 | 73.1 | —    | 54.9 | 44.3 |
| こどもと別居する世帯 | 26.9 | —    | 45.1 | 55.7 |
| 夫婦のみの世帯    | 16.2 | —    | 26.7 | 24.7 |
| 単身世帯       | 10.7 | 30.3 | 18.4 | 30.9 |

(資料)厚生省「国民生活基礎調査」  
米国センサス局「Current Population Report」

しかし、ライフサイクルを通じたニーズの変化に対応できる住宅市場が存在しなければ、高齢者になってからの住み替えは現実には行われまい(注3)。日本の場合、住み替えと言えば、30代に「借家から持家へ」、40・50代に「狭い持家から広い持家へ」が一般的であり、逆方向への住み替えは少ない。こどもと別居する高齢者の割合が過去20年間で約2倍の45%と米国の55%に近づくと、日本も米国風になってきた部分が少なからずある。したがって、日米の住み替え

行動の差は価値観の違いというより、住宅ストック市場の厚みの違いに由来している面が大きいはずである。

(2) 日本の中古住宅市場の流通頻度は米国の1/10

そこで、日米の中古住宅市場について、比較をした結果が下表である。

図表-12 日米の中古住宅市場

|                 | 日本(98年) | 米国(98年) |
|-----------------|---------|---------|
| 総住宅数(千戸)        | 26,468  | 117,282 |
| 中古住宅取得(販売)数(千戸) | 116     | 5,589   |
| = ÷ (%)         | 0.44    | 4.77    |
| 新設着工戸数(千戸)      | 724     | 1,617   |
| = ÷ (倍)         | 0.16    | 3.46    |

(注)日本は持家・分譲、米国は持家・借家計に関する数値  
 (資料)総務庁「住宅土地統計調査」  
 米国商務省「Statistical Abstract of United States」

米国では既存住宅の5%程度、かつ、新設住宅の3.5倍が1年間に売買されている。これに対し、日本の中古住宅取得数は既存住宅の0.5%弱と、流通頻度は米国の1/10である。また、中古住宅の新設住宅比は0.2倍弱に過ぎないから、日本は新築住宅に偏った市場とも言えるだろう。40年の寿命を持つ家ならば、新設後の売買(回転)回数が、米国では約2回、日本では約0.2回の計算になる。

日本の中古住宅市場が十分に活性的でない背景には、以下で述べる大きな問題が横たわっている。

第1の問題は、中古持家と代替関係にある借家の市場が有効に機能していないことである。住宅の取得・売却が円滑に行えれば、(a)住宅を取得して一定期間住んだ後に売却することと、(b)借家を賃借して当該期間住むこと、は同列の選択肢になるはずである。ライフステージに応じたニーズに見合うような魅力的な借家が多ければ、持家を手放して借家に移り住む人もいるに違いない。当然、売却される中古住宅は借家と競合する存在になる。

しかし、旧来の借地・借家法の影響などで借家が持家と比べて手狭で質的に劣る傾向が続いてきた。

図表-13 日米の持家と借家の床面積(m<sup>2</sup>)

|       | 日本(98年) | 米国(97年) |
|-------|---------|---------|
| 持家    | 123     | 164     |
| 借家    | 44      | 115     |
| (持家比) | (36%)   | (70%)   |

(注)日本は平均値、米国は中位値  
 (資料)総務庁「住宅土地統計調査」  
 米国センサス局「American Housing Survey」

第2の問題は、持家の取得に関する税制面での取扱いである。たとえば、1999年・2000年税制では、新築住宅取得のための借入残高に対して15年間累計で最大587.5万円、2001年税制案でも10年間累計で最大500万円の税額控除が認められている。借入資金の割合を6割とすると、

住宅額の約6%に相当する費用が節約される<sup>(注4)</sup>。しかし、取得時には不動産取得税・登録免許税・消費税がかかり、保有に対しては固定資産税が課せられる。前述の優遇制度はあるものの、これらの追加的な負担を考えると、住宅や土地の取引・保有のコストは金融資産と比べて高い<sup>(注5)</sup>。

逆に、相続対象財産としては、住宅や土地の方が評価等の関係で金融資産よりも有利である。取得や短期保有では不利、相続では有利という性格のため、優良で使い勝手のよい住宅でも、相続以外の形で持ち主が変わることを阻害している。

図表-14 持家(家屋)の取得と保有に関する2001年税制案

|        | 税率          | 新築住宅への特例等<br>課税標準から1200万円を控除      | 中古への適用<br>建築時期に応じた額を控除            |
|--------|-------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 不動産取得税 | 3.0%        |                                   |                                   |
| 追加的負担  | 登録免許税(保存登記) | 0.6%                              | 0.15%                             |
|        | 登録免許税(移転登記) | 5.0%                              | 0.30%                             |
|        | 消費税         | 5.0%                              | -                                 |
| 固定資産税  | 1.4%        | 税額を1/2に減額(一般住宅:3年間、中高層:5年間)       | 新築と同じ特例<br>新築と同じ税率<br>(個人間取引は非課税) |
| 優遇措置   | 所得税の税額控除    | 借入残高の5000万円以下の部分に関して1%を税額控除(10年間) |                                   |

(注) 印紙税は住宅額によって異なるため、省略した。

第3の問題は、十分な数の売り手と買い手が会える市場が成立し、中古住宅の質を正確に評価したうえでの価格形成が現実には難しいことである。住宅に限らず中古の財については、品質に関する詳細情報を買い手が売り手と同等に把握することはできない。なんらかの性能保証がなされ、責任の所在が明確化していなければ、質のよい物件は市場に出にくくなる。

現状では周辺の取引事例や需給を踏まえて中古価格が形成されていると言われるが、性能評価や情報提示の仕方は取引業者に委ねられている。

### (3) リバースモーゲージの鍵を握る中古住宅の流通

ところで、持家売却時に課せられる譲渡益税には3,000万円の課税控除があり、中古住宅に関する諸制度は、売却する側よりも取得する側に厳しくなっている。高齢者が保有する住宅資産を有効活用しようと思っても、価格がきちんと市場評価され、買い手が見つからなければ、活用もままならない。高齢者の実物資産活用にとって、中古住宅市場が有効に機能することは必須の条件であろう。

リバースモーゲージが十分利用されない原因もこの問題に根差していると考えられる。リバースモーゲージとは、自分が住んでいる住宅の所有権を死亡時に移転することを条件に、割賦方式で生存中に現金支払いを受ける契約である。フローの所得は乏しくてもストックを保有している高齢者にとっては、生活資金を確保するきわめて合理的な制度である。有用性が高いと評価されな

がらも十分に普及していない理由に関して、こうした中古住宅市場の問題が指摘されることは少なかった。

米国の場合は、流動性に富んだ中古住宅市場があり、住宅の売却、すなわち、金融資産への転換が円滑に行われるから、リバースモーゲージを利用するもよし、利用せずともよしと言える。

#### (4) 中古住宅市場の活性化のための方策

住宅地審議会の「21世紀の豊かな生活を支える住宅・宅地政策について(平成12年6月)」の答申では、中古住宅市場の活性化に向けて、以下の提言を行っている。なお、新築時の住宅性能表示制度は10月から本格的にスタートした。

- 維持管理やリフォームの状態が適正に反映されるよう中古住宅の性能表示制度を整備する
- 分譲マンションの管理登録制度を構築する
- 性能評価・履歴情報の提供方法を標準化する

これに加えて、住宅や土地の取引に関わる税的費用を他の金融商品と同水準に軽減するような税制改正も検討すべきであろう<sup>(注6)</sup>。

#### 5. おわりに

日本の高齢者は消費20年分に相当する資産を使い切らずに残しており、老後の消費生活を楽しむ米国の高齢者とはきわめて対照的である。もちろん、望んだとおりに遺産として残るのであれば、問題はない。しかし、使いたくても使えなかったのが原因であれば、まことに不幸なことである。

生活資金の確保という観点から見ると、日本の高齢者は必ずしも実物資産を有効活用できる環境にあるとは言えない。つまり、消費するかしないかに関して、真に自由な選択が可能とは言えない。高齢者の資産活用に必要なのは、勤労世代が取引相手となる中古住宅市場を活性化することである。ストックをフロー化する手段が増えれば、高齢者も安心して消費を増やすことができるであろう。

-----  
(注1) 95~99年の平均では、負の貯蓄:7.9%、金融資産の取り崩し:1.3%、実物資産の取り崩し:9.3%である。

(注2) 「夫は15年後に死亡、妻はその5年後に死亡」「夫死亡後の所得は従前の50%、消費は60%」という代替的な仮定を採用すると、可処分所得の6.6倍の金融資産が残る。

(注3) 「少子高齢化の進展と今後のわが国経済社会の展望」研究報告書(大蔵省財務総合政策研究所、2000年11月)は、「高齢者世帯の半数は100㎡以上の住宅に居住」としてミスマッチ状況を指摘している。

(注4) 税制を加味した持家取得の機会費用を資本コストという(資本コスト=(実質金利+住宅減耗率)×(1-費用節約効果+不動産取得税等の実効税率)+固定資産税の実効税率)。実質金利3.5%、住宅減耗率6.5%とすれば、6%の費用節約効果は資本コストを0.6%引き下げる。

(注5) 時価に対する課税標準の割合を0.7と仮定すると、3000万円の家屋の場合、不動産取得税は27万円、登録免許税は3.15



万円となる。これに 1.5 万円の印紙税と 150 万円の消費税を加え、費用節約分 180 万円を控除すると、負担増は 1.65 万円である。しかし、取引業者を介せば 3 % 程度の手数料が別途かかる。また、住宅の実効固定資産税率 0.98% (=  $1.4\% \times 0.7$ ) に対して、預貯金の税負担は金利  $\times 20\%$  であるから、金利が 4.9% 以下ならば、保有に由来する税も住宅の方が重い。

(注 6) 「経済・社会の構造変化を踏まえた土地税制のあり方に関する調査研究会」報告書(建設省、2000 年 10 月)は、譲渡益税も含めた試算を行い、税制中立化を提言している。