

不動産市場異聞-53
給料は上がっていない？

大東建託賃貸未来研究所・AIDX ラボ所長・麗澤大学客員教授 宗健

首都圏の8月の新築マンション価格の平均価格は、とうとう7000万円を超える水準まで上昇した一方で、日本人の給料の平均が20年以上上がっていないことも時々話題になる。給料が上がらないのに新築マンション価格が上昇している背景には何があるのだろうか。そして、本当に日本人の給料は上がっていないのだろうか。

◎調査によって給料の変化は違う

給料が上がっていないという記事は、国税庁の「民間給与実態統計調査」か、厚生労働省の「賃金構造基本統計調査」のデータを基にしていることが多い。

国税庁の調査では1949年(昭和24年)から2019年(令和元年)の長期時系列データがあり、その総括表を見ると以下のような変化がある。

平均給与は、1999年の461.3万円が2009年には405.9万円に下がり、2019年には436.4万円に上昇したが、1999年よりも5%下落している。

一方、厚生労働省のデータを見ると、1999年の496.7万円が2009年には470.5万円に下がっているが、2019年には537.8万円と1999年よりも大幅に高くなっている。

◎個人単位で見れば上がっていることも

この20年で給料が上がっていないという報道に違和感を持つ人も多いのだが、その理由は給料を平均で見ているのか、特定個人の20年間の変化を見ているのかの違いにある。

統計理論ではクロスセクションデータの平均か、コーホート分析またはパネルデータ分析の違いかということになるが、例えば20年前の1999年に25歳だった人は2019年には45歳になっているわけで、45歳の現在の給料は25歳のときの給料よりも大きく上がっていることが多いのである。

実際、厚生労働省の賃金構造基本統計調査の年齢階級別の年収を見ると、1999年の25～29歳の年収は389.9万円だったが、20年後の2019年の45～49歳の年収は615.6万円と1.6倍になっている。もちろん、企業規模や雇用形態、職種等によって給与水準は異なるが、一人ひとりの個人で見れば20年間で、年齢の上昇と共に給料は大きく上がっていることが多い、ということになる。

全体の平均で見れば、確かに20年前から給料はあまり上がっていないとしても、日本企業の給与体系には正社員を中心に年功序列の傾向が根強く残っているため、こうした統計の誤謬とも言える現象が起きる。

◎東京23区居住カップルの特殊性

年功序列の傾向が残っている給与体系とは別に、共働き率の上昇も世帯年収に大きな影響を及ぼしている。共働き率は1980年には35.5%に過ぎなかったが、1992年に50%を超え、2020年には68.5%まで上昇している。

そして、2017年の就業構造基本調査の結果では、東京都の共働き世帯の年収最頻値は1000万円以上1200万円未満であり、その比率は16%と高い。絶対数で見ても東京都の年収1000万円以上の世帯数は68万4800世帯もいる。こうしたデータは、平均で見れば給料が上がっていないとしても、一方で貧富の差が拡大していることを強く示唆している。

◎地域格差が拡大不動産価格にも影響

「いい部屋ネット住みこちランキング」のデータを集計してみると、夫婦両方が大卒である比率は全国平均で24%だが東京都は37.5%と高い。更に東京都在住の40歳未満の回答者の場合は50.8%と半数を超え、千代田区74.4%、世田谷区71.1%、文京区70.2%といった地域もある。このように日本国内だけでなく首都圏内でも、地域格差が拡大しつつあり、それが不動産価格にも影響しているようなのだ。

(2021年10月12日掲載)

■プロフィール

そうたけし・87年九州工業大学卒後リクルート入社。リクルートフォレントインシュア代表取締役社長、リクルート住まい研究所長を経て現職。博士(社会工学)筑波大学・ITストラテジスト