

「土地問題に関する国民の意識調査」の概要について

平成25年6月
国土交通省
土地・建設産業局

《アンケート実施の概要》

1. 調査対象 : 全国の20歳以上の者 3,000人
2. 調査事項 : ① 土地の所有・利用について
② 住まい選びについて
③ 不動産の取引価格情報について
④ 資産としての土地・建物について
⑤ 地価動向について
⑥ 身近に感じる土地問題について 等
3. 調査方法 : 調査員による面接聴取
4. 調査期間 : 平成25年1月17日～2月3日
5. 回収結果 : 有効回答数 1,718件 (回収率 57.3%)
6. 調査委託機関 : (社)新情報センター

(備考) この調査は、平成5年度から継続的に実施しているものである。

1. 土地の所有・利用について

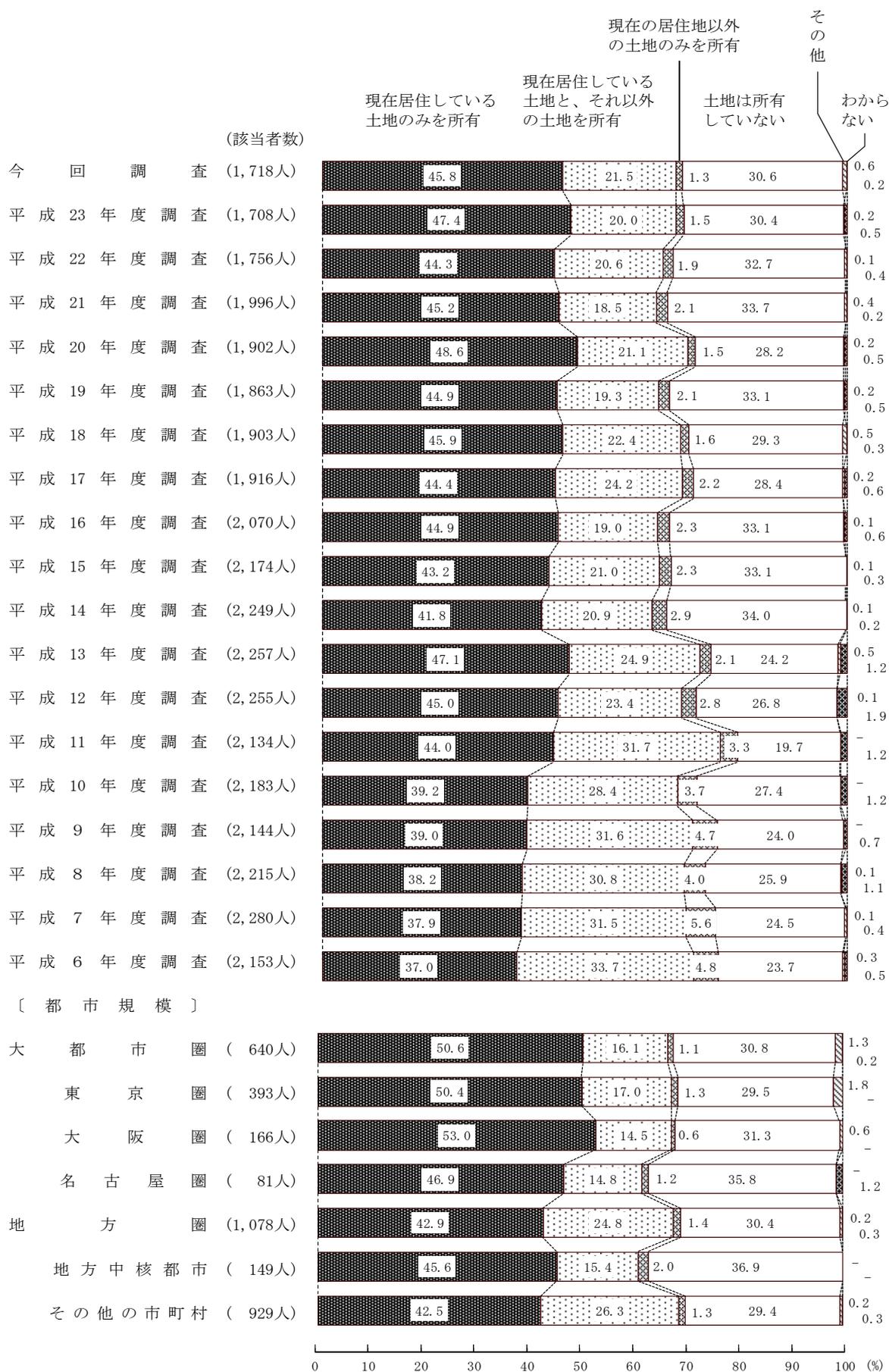
1 (1) 土地の所有の有無

対象者、または配偶者の土地所有の有無について聞いたところ、「現在居住している土地のみを所有」と答えた者の割合は45.8%、「現在居住している土地と、それ以外の土地を所有」と答えた者の割合は21.5%、「現在の居住地以外の土地のみを所有」と答えた者の割合は1.3%で、何らかの土地を所有している者の合計は68.6%となっている。なお、「土地は所有していない」と答えた者の割合は30.6%となっている。

過去の調査結果と比較してみると、平成11年度以降「現在居住している土地のみを所有」と答えた者の割合は40%台で推移している。

都市規模別にみると、「現在居住している土地のみを所有」と答えた者の割合は東京圏で、「現在居住している土地と、それ以外の土地を所有」と答えた者の割合はその他の市町村（地方圏）で、それぞれ高くなっている。（図表1）

図表1 土地の所有の有無 (注)



(注) 平成13年度までは「あなた、または同居していらっしゃるご家族は～」として聞いた。

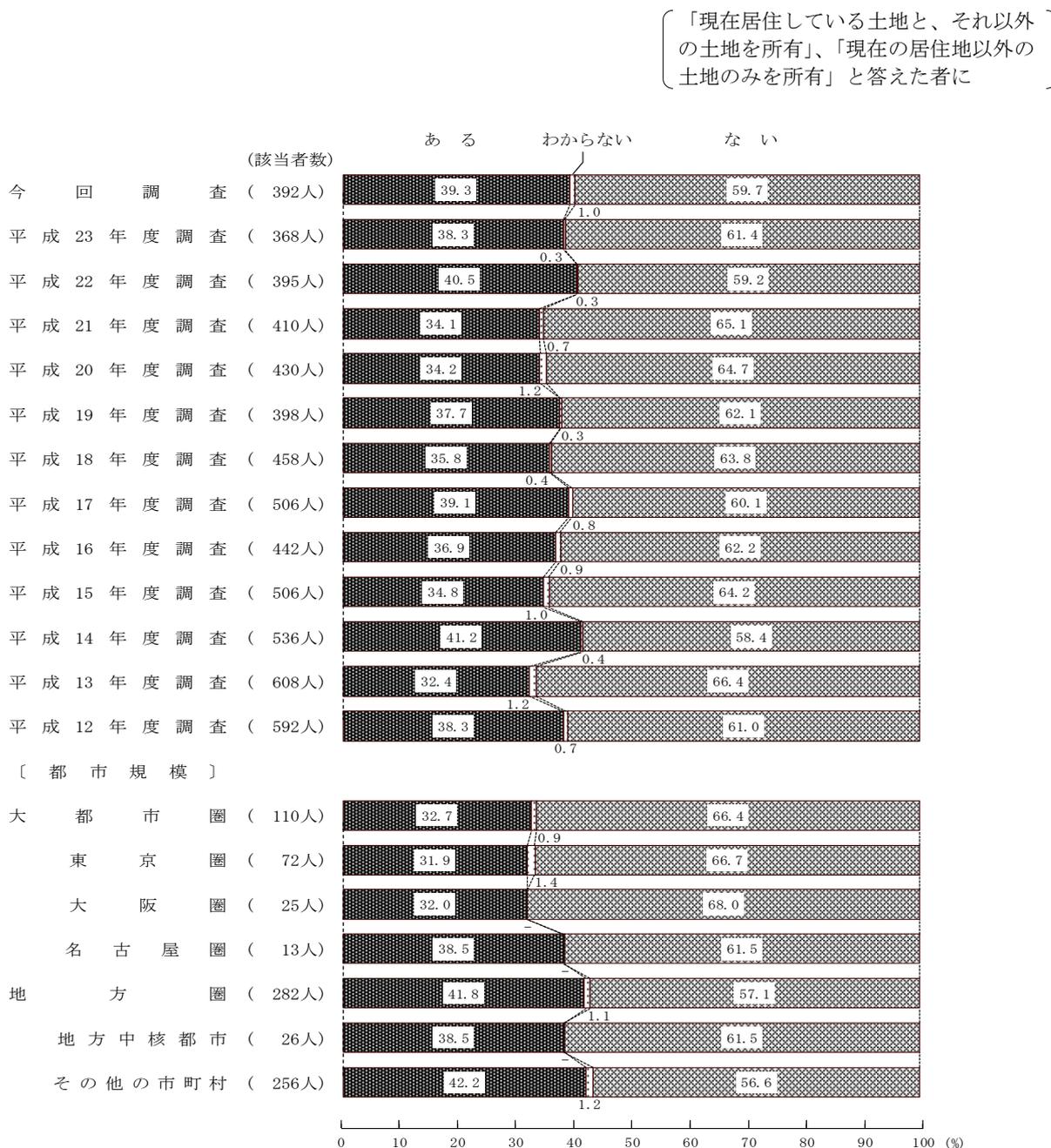
1 (2) 未利用地の有無

対象者もしくはその配偶者が「現在居住している土地と、それ以外の土地を所有」または「現在の居住地以外の土地のみを所有」していると答えた者（392人）のうち、利用していない土地が「ある」と答えた者の割合は39.3%となっている。

過去の調査結果と比較してみると、前年度からほとんど変化はみられない。

都市規模別にみると、大きな差異はみられない。（図表2）

図表2 未利用地の有無 （注）



（注）平成13年度までは「あなた、または同居していらっしゃるご家族が～」として聞いた。

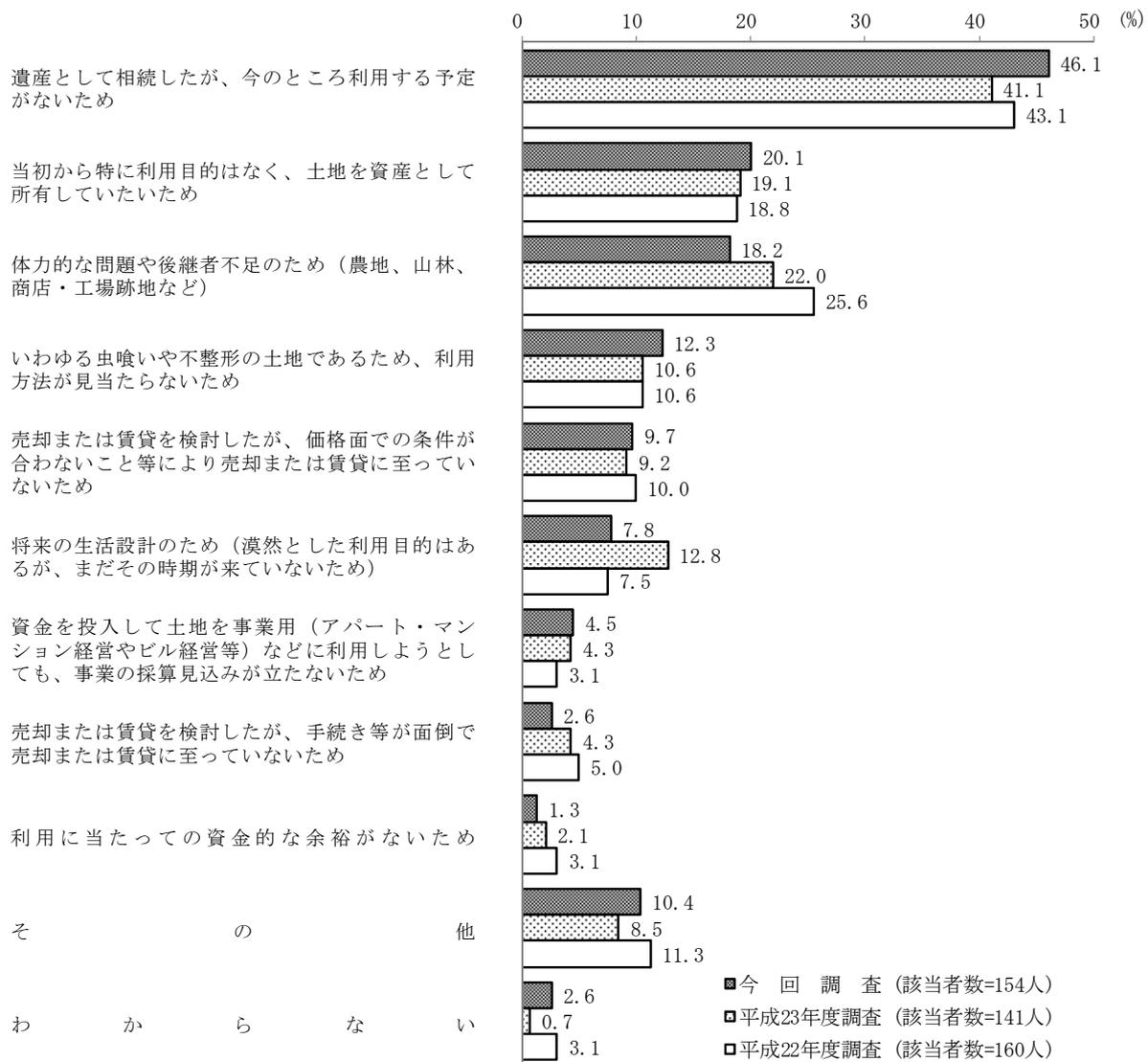
1 (3) 土地の未利用理由

所有している土地の中に現在利用していない土地があると答えた者（154人）に、利用していない理由を聞いたところ、「遺産として相続したが、今のところ利用する予定がないため」をあげた者の割合が46.1%と最も高く、以下、「当初から特に利用目的はなく、土地を資産として所有していたため」（20.1%）、「体力的な問題や後継者不足のため（農地、山林、商店・工場跡地など）」（18.2%）などの順となっている。

前年度調査結果と比較してみると、「遺産として相続したが、今のところ利用する予定がないため」をあげた者の割合が5ポイント増加している。一方、「将来の生活設計のため（漠然とした利用目的はあるが、まだその時期が来ていないため）」をあげた者の割合が5ポイント、「体力的な問題や後継者不足のため（農地、山林、商店・工場跡地など）」をあげた者の割合が4ポイント、それぞれ減少している。（複数回答、図表3）

図表3 土地の未利用理由

〔 現在、未利用地があると答えた者に、複数回答 〕



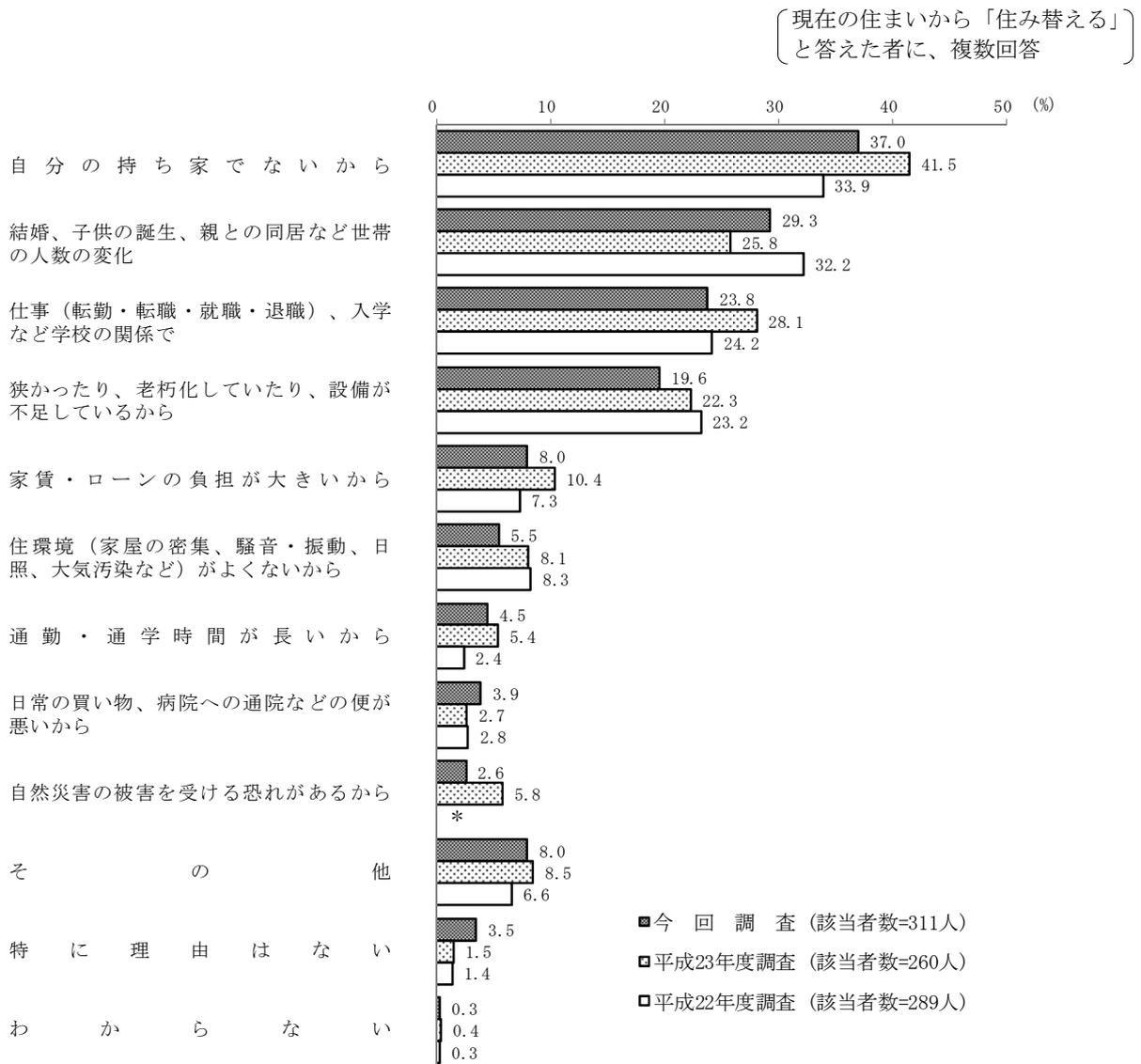
2. 住まい選びについて

2(1) 住み替える理由

現在の住まいから住み替える（「5年以内に住み替えるつもり」もしくは「将来的に住み替えるつもり」）と答えた者（311人）に住み替える理由を聞いたところ、「自分の持ち家でないから」をあげた者の割合が37.0%と最も高く、以下、「結婚、子供の誕生、親との同居など世帯の人数の変化」（29.3%）、「仕事（転勤・転職・就職・退職）、入学など学校の関係で」（23.8%）、「狭かったり、老朽化していたり、設備が不足しているから」（19.6%）などの順となっている。

過去の調査結果と比較してみると、「自分の持ち家でないから」をあげた者の割合が5ポイント、仕事（転勤・転職・就職・退職）、入学など学校の関係で」をあげた者の割合が4ポイント、それぞれ前年度から減少している。一方、「結婚、子供の誕生、親との同居など世帯の人数の変化」をあげた者の割合が前年度から4ポイント増加している。（複数回答、図表4）

図表4 住み替える理由



（注）*は調査時に選択肢がなく、データが存在しないもの。

2 (2) 今後望ましい住宅形態

望ましい住宅の形態を聞いたところ、「一戸建て」と答えた者の割合が71.3%と最も高く、以下、「戸建て・マンションどちらでもよい」(16.7%)、「マンション」(10.4%)となっている。

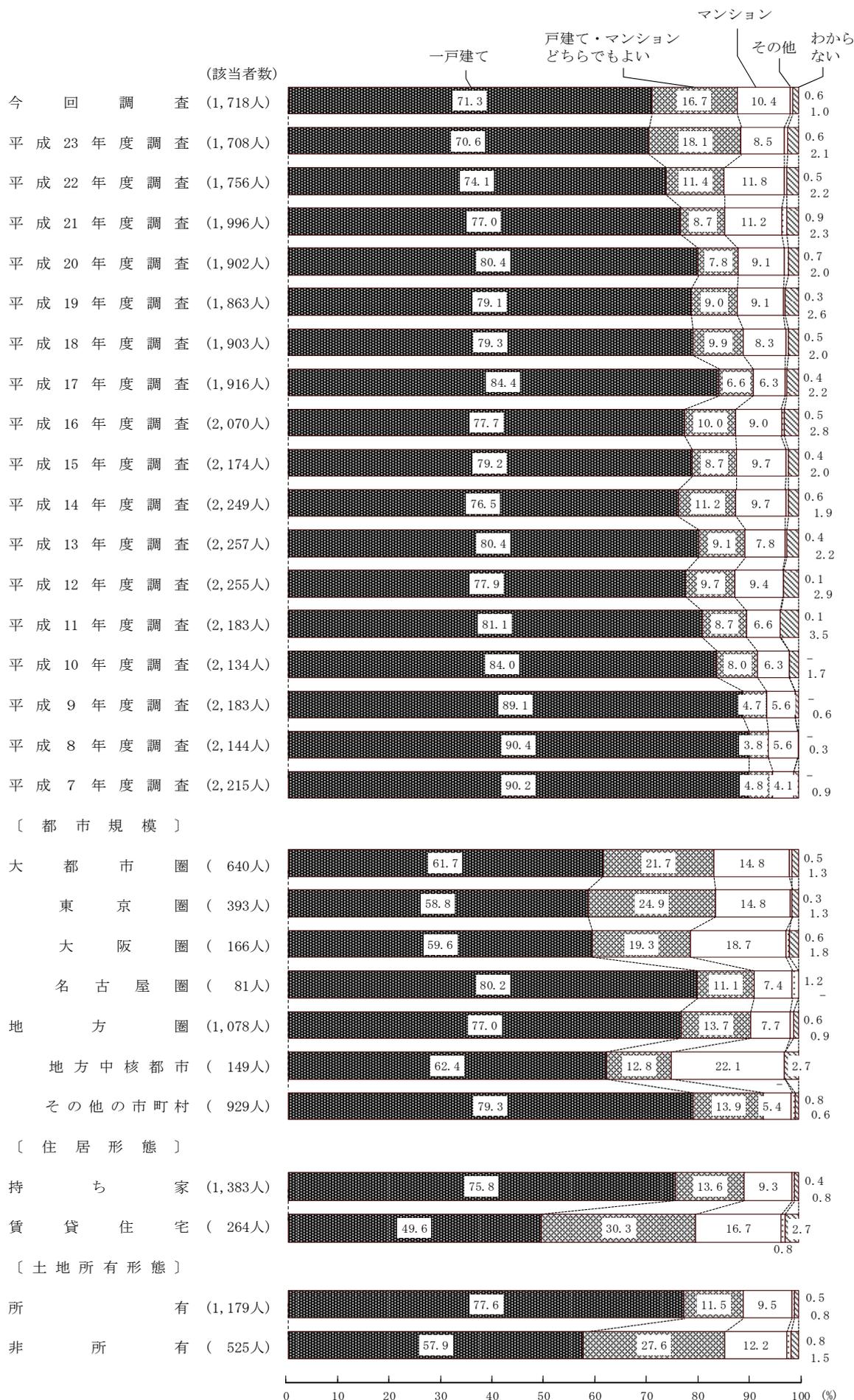
過去の調査結果と比較してみると、前年度からほとんど変化がみられない。

都市規模別にみると、「一戸建て」と答えた者の割合はその他の市町村（地方圏）で、「戸建て・マンションどちらでもよい」と答えた者の割合は東京圏で、「マンション」と答えた者の割合は東京圏、大阪圏、地方中核都市（地方圏）で、それぞれ高くなっている。

住居形態別にみると、「一戸建て」と答えた者の割合は持ち家で高くなっている。一方、「戸建て・マンションどちらでもよい」、「マンション」と答えた者の割合は賃貸住宅で高くなっている。

土地所有形態別にみると、「一戸建て」と答えた者の割合は所有で高くなっている。一方、「戸建て・マンションどちらでもよい」と答えた者の割合は非所有で高くなっている。（図表6）

図表6 今後望ましい住宅形態



性別にみると、「一戸建て」と答えた者の割合は男性で高くなっている。

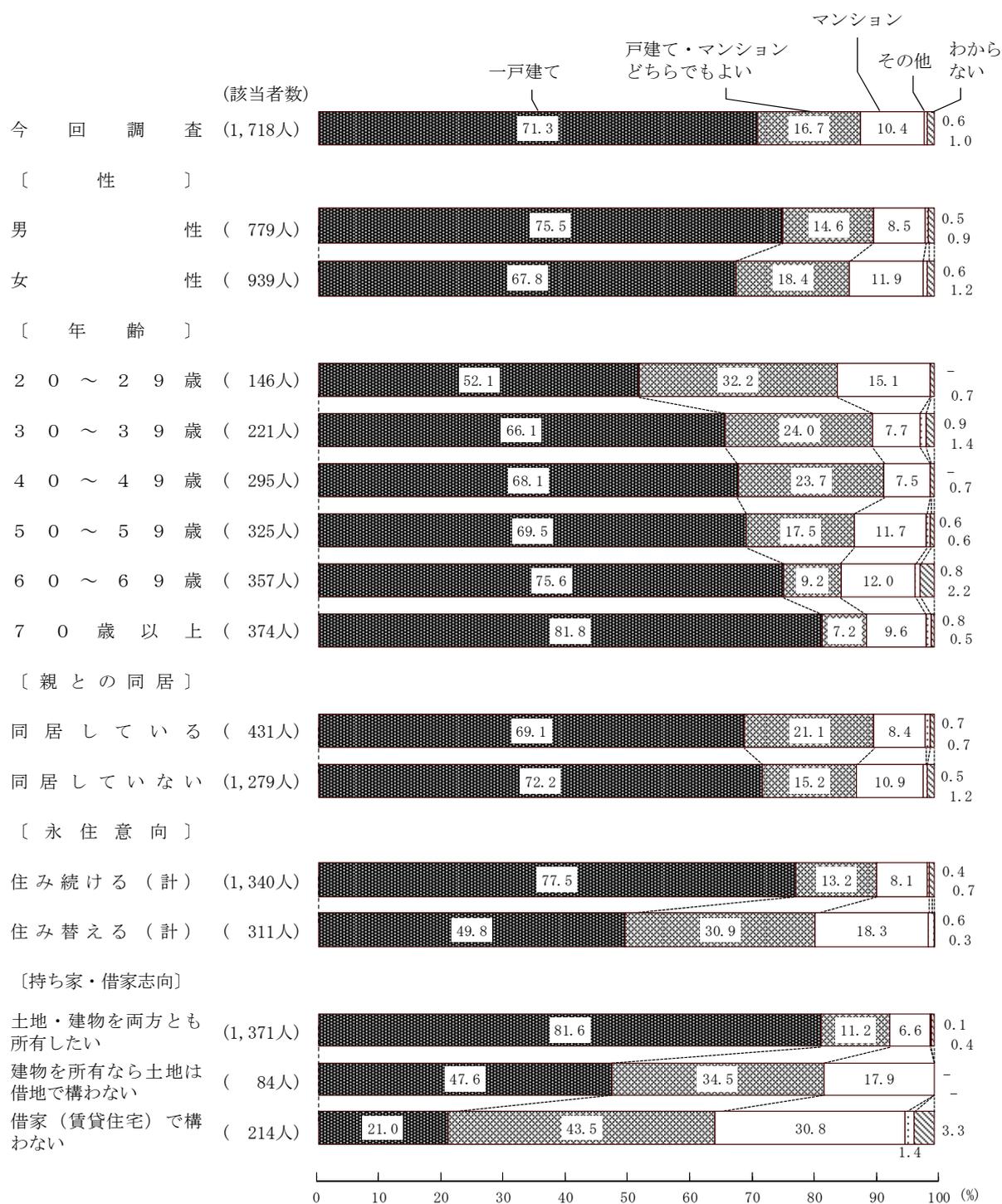
年齢別にみると、年齢が高くなるほど「一戸建て」と答えた者の割合が高くなる傾向にあり、特に60歳代と70歳以上で高くなっている。一方、年齢が低くなるほど「戸建て・マンションどちらでもよい」と答えた者の割合が高くなる傾向にあり、特に20歳代では3割を超え高くなっている。

親との同居別にみると、「一戸建て」と答えた者の割合では差がみられないが、「戸建て・マンションどちらでもよい」と答えた者の割合は「同居している」で高くなっている。

永住意向別にみると、「一戸建て」と答えた者の割合は「住み続ける（計）」で高く、「戸建て・マンションどちらでもよい」、「マンション」と答えた者の割合は「住み替える（計）」で高くなっている。

持ち家・借家志向別にみると、「一戸建て」と答えた者の割合は「土地・建物を両方とも所有したい」で高く、「戸建て・マンションどちらでもよい」、「マンション」と答えた者の割合は「建物を所有なら土地は借地で構わない」と「借家（賃貸住宅）で構わない」で、それぞれ高くなっている。（図表7）

図表7 今後望ましい住宅形態（続き）



2 (3) 住宅の所有に関する意識

住宅の所有についてどう思うか聞いたところ、「土地・建物については、両方とも所有したい」（以下「土地・建物を両方とも所有したい」と表記）と答えた者の割合は79.8%、「建物を所有していれば、土地は借地でも構わない」と答えた者の割合は4.9%、「借家（賃貸住宅）で構わない」と答えた者の割合は12.5%となっている。

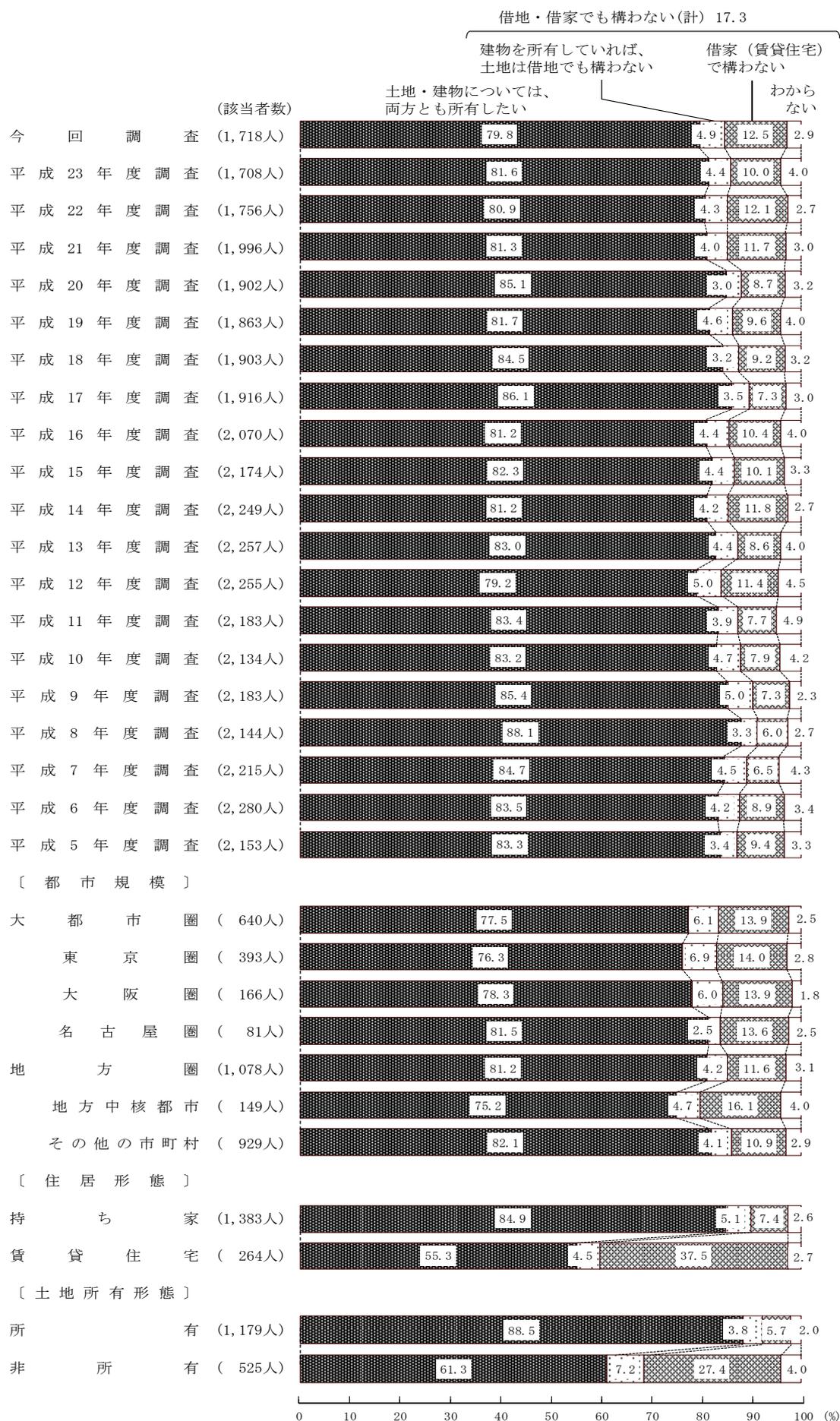
過去の調査結果と比較してみると、「土地・建物を両方とも所有したい」と答えた者の割合は平成5年度調査以降、平成12年度（79.2%）を除いて80%台で推移していたが、今回は僅かではあるが80%に満たなかった。一方、「借家（賃貸住宅）で構わない」と答えた者の割合は平成5年度調査以降おおむね10%前後で推移しており、今回は僅かの差ではあるが12.5%と今迄で最も高くなっている。

都市規模別にみると、「土地・建物を両方とも所有したい」と答えた者の割合はその他の市町村（地方圏）で高くなっている。

住居形態別にみると、「土地・建物を両方とも所有したい」と答えた者の割合は持ち家で、「借家（賃貸住宅）で構わない」と答えた者の割合は賃貸住宅で、それぞれ高くなっている。

土地所有形態別にみると、「土地・建物を両方とも所有したい」と答えた者の割合は所有で、「借家（賃貸住宅）で構わない」と答えた者の割合は非所有で、それぞれ高くなっている。（図表8）

図表8 住宅の所有に関する意識



性別にみると、大きな差異はみられない。

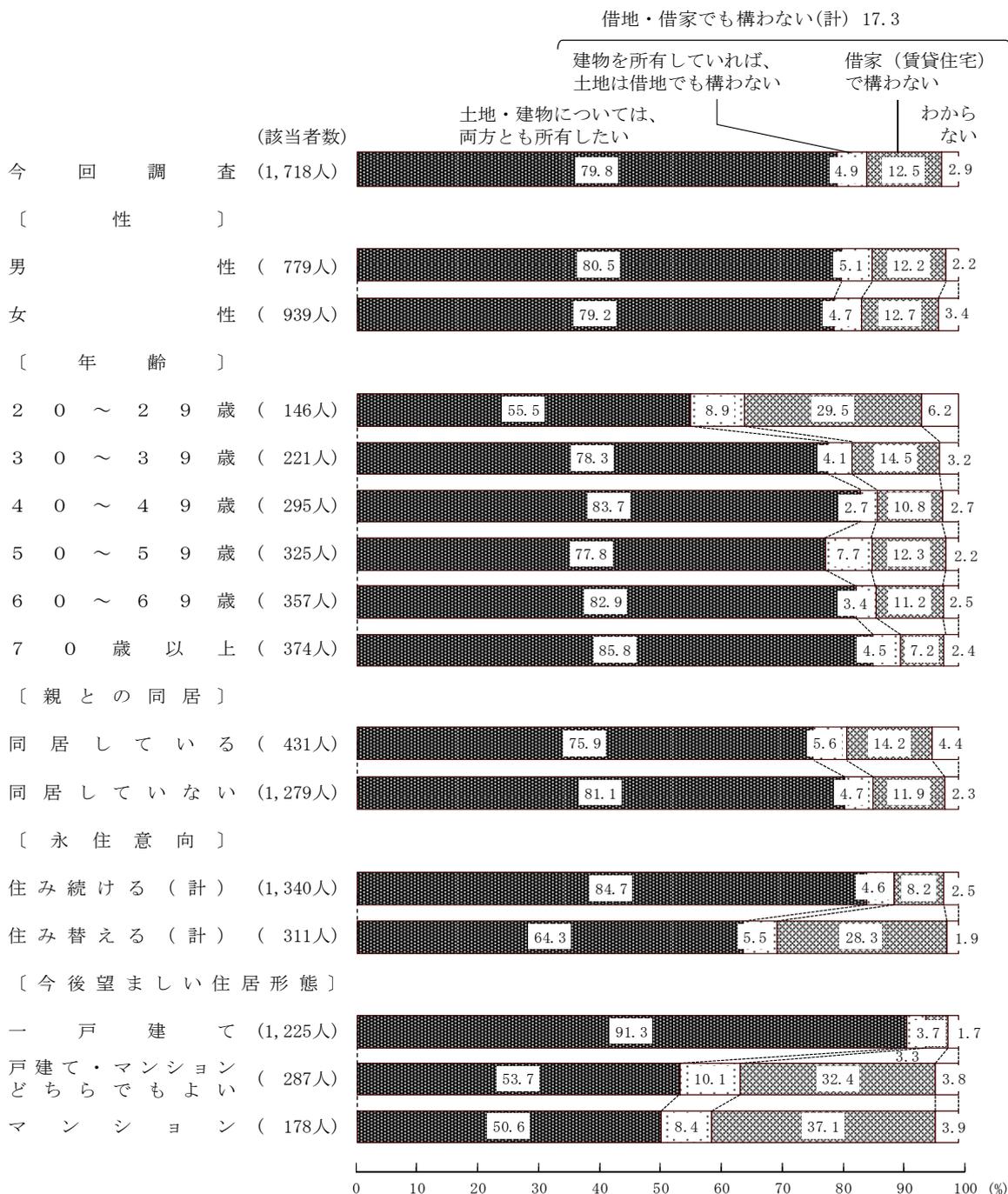
年齢別にみると、「土地・建物を両方とも所有したい」と答えた者の割合は70歳以上で高くなっている。

親との同居別にみると、「土地・建物を両方とも所有したい」と答えた者の割合は「同居していない」で高くなっている。

永住意向別にみると、「土地・建物を両方とも所有したい」と答えた者の割合は「住み続ける（計）」で高く、「借家（賃貸住宅）で構わない」と答えた者の割合は「住み替える（計）」で高くなっている。

今後望ましい住居形態別にみると、「土地・建物を両方とも所有したい」と答えた者の割合は一戸建てで高くなっている。（図表9）

図表9 住宅の所有に関する意識（続き）

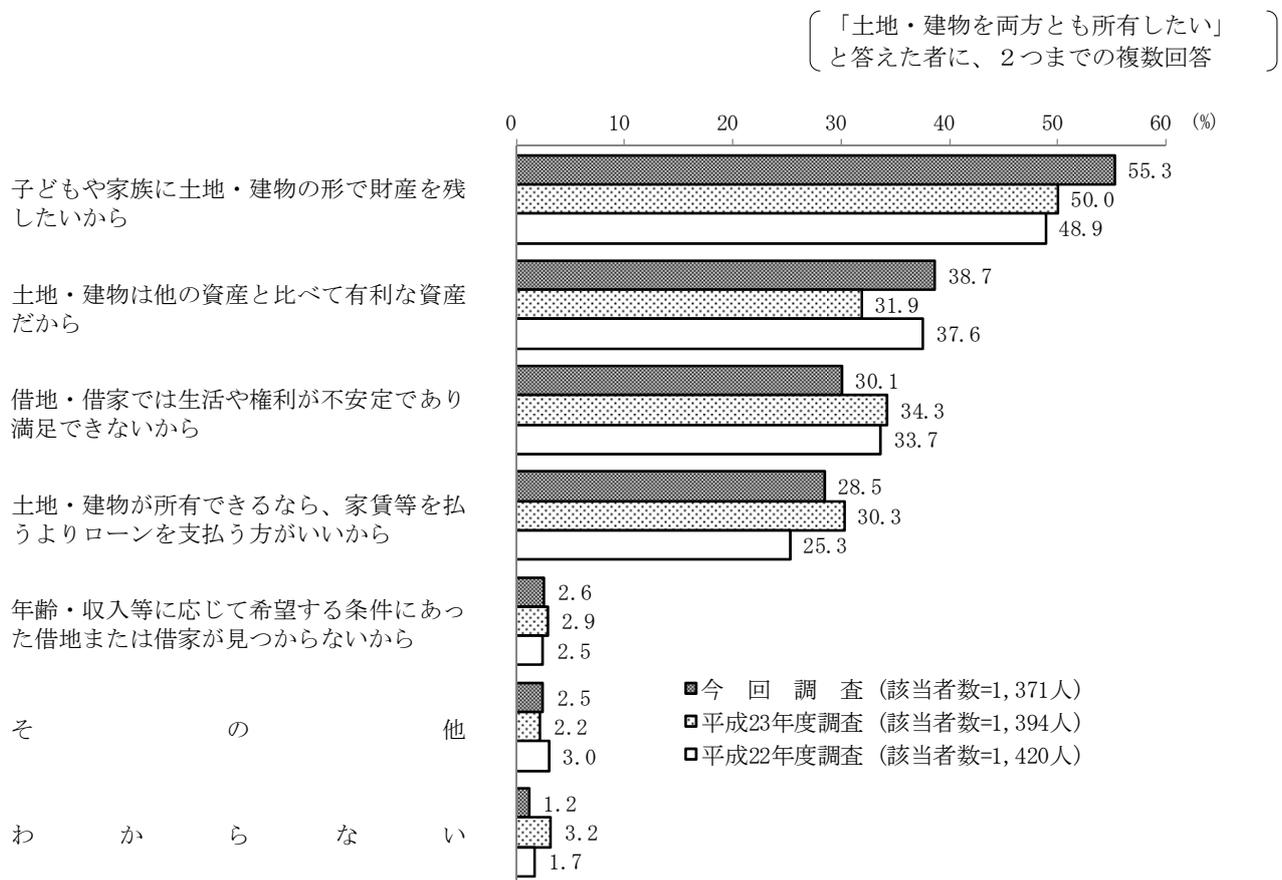


2 (4) 土地・建物を両方とも所有したい理由

住宅の所有について「土地・建物を両方とも所有したい」と答えた者(1,371人)に、その理由を2つまで聞いたところ、「子どもや家族に土地・建物の形で財産を残したいから」をあげた者の割合が55.3%と最も高く、以下、「土地・建物は他の資産と比べて有利な資産だから」(38.7%)、「借地・借家では生活や権利が不安定であり満足できないから」(30.1%)、「土地・建物が所有できるなら、家賃等を払うよりローンを支払う方がいいから」(28.5%)などの順となっている。

前年度調査結果と比較してみると、「土地・建物は他の資産と比べて有利な資産だから」をあげた者の割合は7ポイント、「子どもや家族に土地・建物の形で財産を残したいから」をあげた者の割合は5ポイント、それぞれ増加している。一方、「借地・借家では生活や権利が不安定であり満足できないから」をあげた者の割合は4ポイント減少している。(2つまでの複数回答、図表10)

図表10 土地・建物を両方とも所有したい理由



都市規模別にみると、「土地・建物が所有できるなら、家賃等を払うよりローンを支払う方がいいから」をあげた者の割合は地方圏に比べ大都市圏で高くなっている。

性別にみると、「土地・建物は他の資産と比べて有利な資産だから」をあげた者の割合は男性で高くなっている。

年齢別にみると、「子どもや家族に土地・建物の形で財産を残したいから」をあげた者の割合は40歳代で、「土地・建物は他の資産と比べて有利な資産だから」をあげた者の割合は50歳代で、「借地・借家では生活や権利が不安定であり満足できないから」をあげた者の割合は60歳代で、それぞれ高くなっている。また、「土地・建物が所有できるなら、家賃等を払うよりローンを支払う方がいいから」をあげた者の割合は20歳代から40歳代で高くなっている。

親との同居別にみると、大きな差異はみられない。

住居形態別にみると、「土地・建物は他の資産と比べて有利な資産だから」をあげた者の割合は持ち家で、「土地・建物が所有できるなら、家賃等を払うよりローンを支払う方がいいから」をあげた者の割合は賃貸住宅で、それぞれ高くなっている。

土地所有形態別にみると、「土地・建物は他の資産と比べて有利な資産だから」をあげた者の割合は所有で、「土地・建物が所有できるなら、家賃等を払うよりローンを支払う方がいいから」をあげた者の割合は非所有で、それぞれ高くなっている。

永住意向別にみると、「土地・建物は他の資産と比べて有利な資産だから」をあげた者の割合は「住み続ける（計）」で、「土地・建物が所有できるなら、家賃等を払うよりローンを支払う方がいいから」をあげた者の割合は「住み替える（計）」で、それぞれ高くなっている。

土地は有利な資産かについての評価別にみると、「子どもや家族に土地・建物の形で財産を残したいから」、「土地・建物は他の資産と比べて有利な資産だから」をあげた者の割合は「そう思う」で、「借地・借家では生活や権利が不安定であり満足できないから」をあげた者の割合は「そうは思わない」で、それぞれ高くなっている。（2つまでの複数回答、図表11）

図表11 土地・建物を両方とも所有したい理由

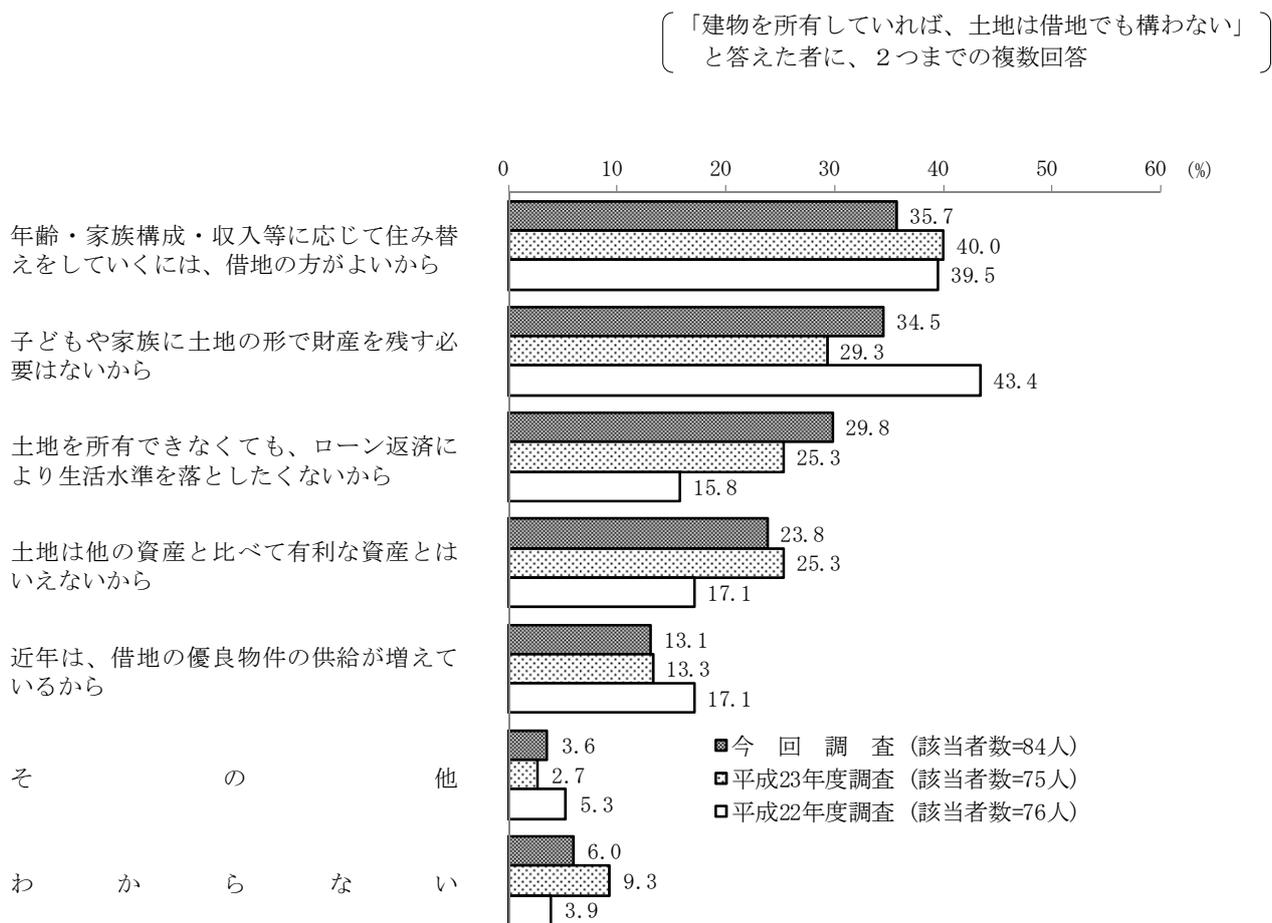
(2つまでの複数回答)

	該 当 者 数	の 子 形 ど も 財 産 を 族 に 土 地 ・ 建 物	べ 土 地 有 ・ 利 な 資 産 だ か ら	い が 借 地 不 安 ・ 借 入 定 借 家 で あ り は 満 足 で き な 利	ン ら 土 地 支 家 ・ 払 賃 物 が 所 有 で き る な	見 る 年 条 件 ・ 収 入 等 に 合 う 借 地 ・ 借 入 が す	そ の 他	わ か ら な い
	人	%	%	%	%	%	%	%
総数	1,371	55.3	38.7	30.1	28.5	2.6	2.5	1.2
[都市圏]	496	51.8	40.5	27.8	32.5	2.6	2.6	1.8
大都市圏	300	50.7	40.0	28.7	30.7	3.0	3.7	2.3
大阪圏	130	52.3	43.1	27.7	33.8	2.3	-	0.8
名古屋圏	66	56.1	37.9	24.2	37.9	1.5	3.0	1.5
地方圏	875	57.3	37.7	31.3	26.3	2.5	2.4	0.8
地方中核都市	112	58.9	36.6	33.9	28.6	3.6	-	0.9
その他の市町村	763	57.0	37.9	30.9	26.0	2.4	2.8	0.8
[性別]								
男性	627	56.8	42.3	29.7	26.8	1.3	1.9	0.5
女性	744	54.0	35.8	30.4	30.0	3.6	3.0	1.7
[年齢]								
20～29歳	81	58.0	23.5	25.9	42.0	2.5	-	2.5
30～39歳	173	56.6	30.1	15.0	53.8	1.2	0.6	-
40～49歳	247	62.8	34.8	25.9	37.7	2.0	0.4	-
50～59歳	253	51.0	45.5	34.0	27.7	4.0	3.6	0.8
60～69歳	296	53.7	40.5	38.9	18.6	3.4	1.7	1.4
70歳以上	321	53.0	43.3	31.2	14.3	1.9	5.6	2.5
[親との同居]								
同居している	327	58.1	36.1	31.5	31.2	2.8	1.5	0.9
同居していない	1,037	54.2	39.5	29.7	27.7	2.5	2.8	1.3
[住居形態]								
持ち家	1,174	55.1	40.0	31.0	25.7	2.8	2.8	1.2
賃貸住宅	146	54.8	29.5	24.0	45.2	1.4	0.7	0.7
[土地所有形態]								
所有	1,043	56.0	40.3	31.0	25.2	2.5	3.1	1.2
非所有	322	52.5	33.9	27.3	39.4	2.8	0.6	0.9
[永住意向]								
住み続ける(計)	1,135	56.4	40.4	30.5	25.8	2.6	2.8	1.1
住み替える(計)	200	52.5	30.0	27.0	44.5	2.0	1.0	1.0
[土地は有利な資産か]								
そう思う	494	60.3	46.8	24.9	26.7	2.8	1.2	1.2
そうは思わない	492	49.2	33.3	38.2	29.1	2.8	3.7	1.2
どちらともいえない	326	58.6	37.4	26.7	31.6	1.8	2.1	-

2 (5) 借地で構わない理由

住宅の所有について「建物を所有していれば、土地は借地でも構わない」と答えた者（84人）に、その理由を2つまで聞いたところ、「年齢・家族構成・収入等に応じて住み替えをしていくには、借地の方がよいから」をあげた者の割合が35.7%と最も高く、次いで、「子どもや家族に土地の形で財産を残す必要はないから」をあげた者の割合が34.5%となっている。（2つまでの複数回答、図表12）

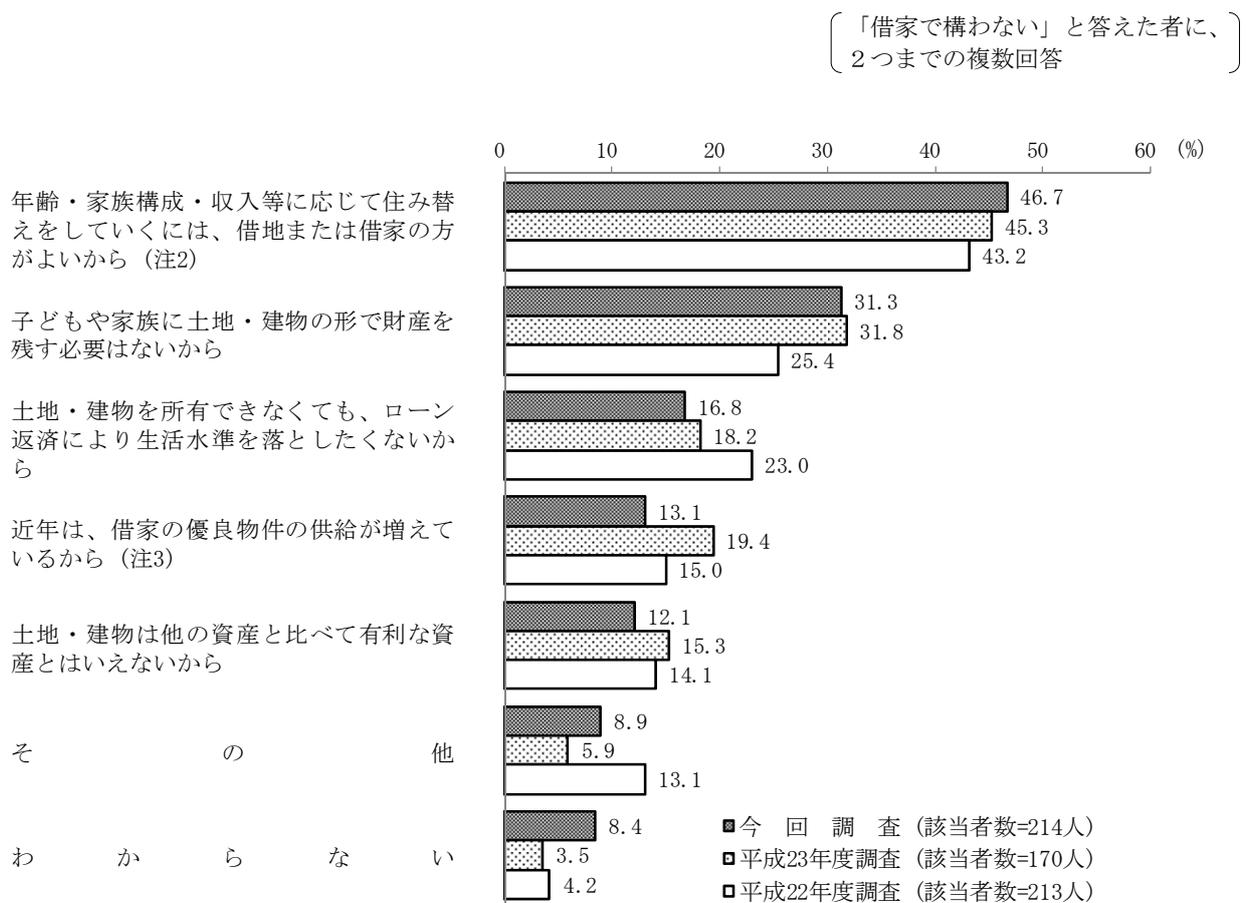
図表12 借地で構わない理由



2 (6) 借家で構わない理由

住宅の所有について「借家（賃貸住宅）で構わない」と答えた者（214人）に、その理由を2つまで聞いたところ、「年齢・家族構成・収入等に応じて住み替えをしていくには、借地または借家の方がよいから」をあげた者の割合が46.7%と最も高く、以下、「子どもや家族に土地・建物の形で財産を残す必要はないから」（31.3%）、「土地・建物を所有できなくても、ローン返済により生活水準を落としたいくないから」（16.8%）などの順となっている。（2つまでの複数回答、図表13）

図表13 借家で構わない理由 （注1）（注2）（注3）



(注1) 平成20年度までは「建物を所有していれば、土地は借地でも構わない」または「借家（賃貸住宅）で構わない」と回答した者を対象に「土地または建物を所有しなくてよいとお考えになる～」として質問した。

(注2) 平成20年度までは「年齢・家族構成・収入に応じて～」は「年齢・収入等に応じて～」として質問した。

(注3) 平成11年度から平成20年度までは「近年は、定期借地権付き住宅など借地・借家の優良物件の供給が増えているから」として、平成21年度は「近年は、定期借地権付き住宅など借家の優良物件の供給が増えているから」として質問した。

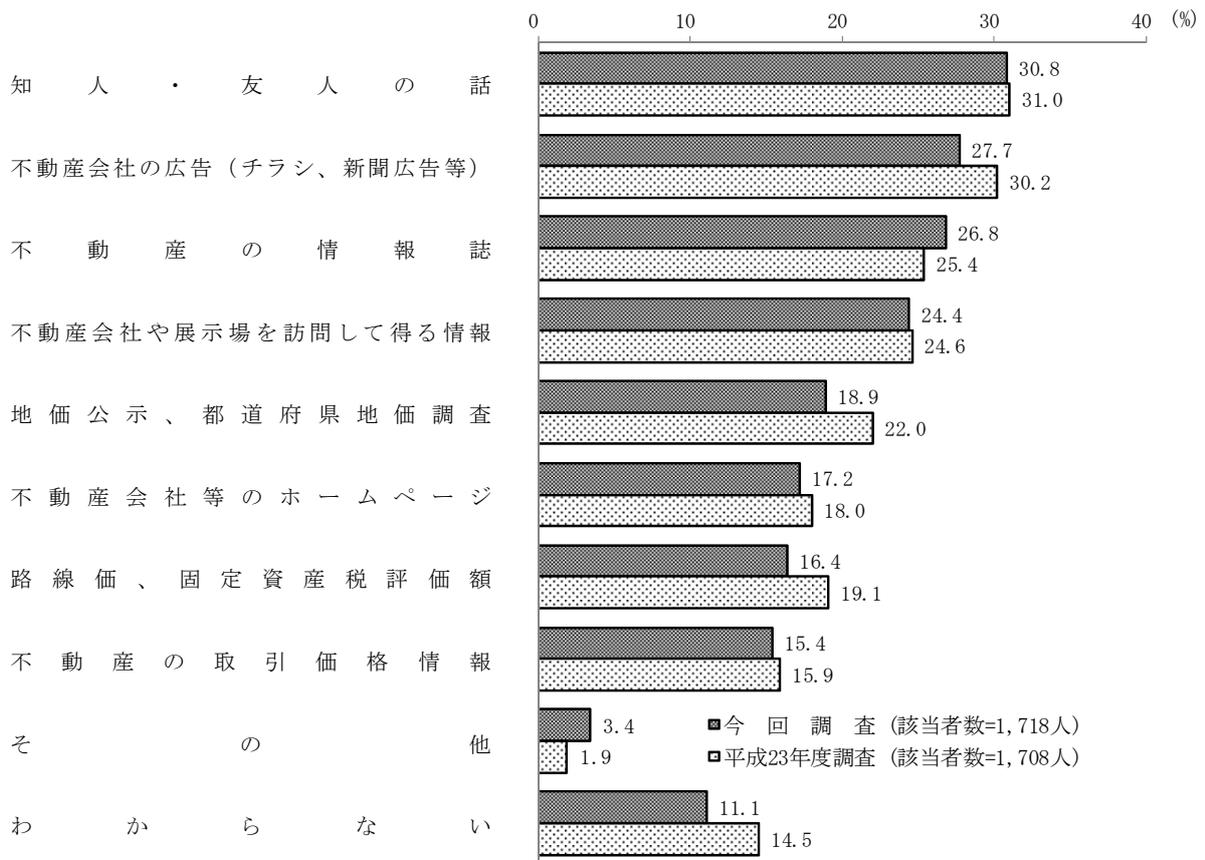
3. 不動産の取引価格情報について

3(1) 不動産取引時の参考情報

不動産取引時に主にどのような情報を参考にしたか（または、参考にするか）聞いたところ、「知人・友人の話」をあげた者の割合が30.8%で最も高く、以下、「不動産会社の広告（チラシ、新聞広告等）」（27.7%）、「不動産の情報誌」（26.8%）、「不動産会社や展示場を訪問して得る情報」（24.4%）などの順となっている。なお、「わからない」と答えた者の割合は11.1%となっている。

前年度調査結果と比較してみると、大きな変化はみられない。（複数回答、図表14）

図表14 不動産取引時の参考情報



都市規模別にみると、「友人・知人の話」をあげた者の割合はその他の市町村（地方圏）で、「不動産会社の広告（チラシ、新聞広告等）」をあげた者の割合は大阪圏で、「不動産会社や展示場を訪問して得る情報」をあげた者の割合は名古屋圏で、それぞれ高くなっている。

性別にみると、「不動産会社の広告（チラシ、新聞広告等）」、「不動産会社や展示場を訪問して得る情報」をあげた者の割合は女性で、「地価公示、都道府県地価調査」、「路線価、固定資産税評価額」をあげた者の割合は男性で、それぞれ高くなっている。

年齢別にみると、「知人・友人の話」をあげた者の割合は30歳代で、「不動産会社の広告（チラシ、新聞広告等）」をあげた者の割合は40歳代と50歳代で、「不動産の情報誌」をあげた者の割合は20歳代、40歳代、50歳代で、「不動産会社や展示場を訪問して得る情報」をあげた者の割合は30歳代と40歳代で、「地価公示、都道府県地価調査」、「路線価、固定資産税評価額」をあげた者の割合は50歳代で、それぞれ高くなっている。また、年齢が低くなるほど「不動産会社のホームページ」をあげた者の割合が高くなる傾向にあり、特に20歳代で高く、60歳代以上で低くなっている。（複数回答、図表15）

図表 15 不動産取引時の参考情報

(複数回答)

	該 当 者 数	知 人 ・ 友 人 の 話	告 等 （チ ラ シ 、 新 聞 廣 告 ） 不 動 産 会 社 の 廣 告	不 動 産 の 情 報 誌	情 報 不 動 産 会 社 や 展 示 場 を 訪 問 し て 得 る 展 示	地 価 公 示 、 都 道 府 県 地 価 調 査	ホ ー ム ペ ー ジ 不 動 産 会 社 等 の	税 評 価 額 路 線 価 、 固 定 資 産	情 報 不 動 産 の 取 引 価 格	そ の 他	わ か ら な い
	人	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
総数	1,718	30.8	27.7	26.8	24.4	18.9	17.2	16.4	15.4	3.4	11.1
[都市規模]											
大都市圏	640	25.6	34.1	30.9	25.9	18.0	19.8	18.0	14.5	2.5	8.9
東京圏	393	26.5	31.0	31.0	24.4	19.8	21.4	18.8	16.3	2.8	8.9
大阪圏	166	25.9	43.4	30.1	23.5	13.9	19.9	18.7	13.3	0.6	7.8
名古屋圏	81	21.0	29.6	32.1	38.3	17.3	12.3	12.3	8.6	4.9	11.1
地方圏	1,078	33.9	23.9	24.3	23.5	19.4	15.7	15.5	15.9	4.0	12.3
地方中核都市	149	28.2	29.5	30.9	28.2	17.4	16.1	18.8	23.5	3.4	10.7
その他の市町村	929	34.8	23.0	23.3	22.7	19.7	15.6	15.0	14.6	4.1	12.6
[性別]											
男性	779	30.0	24.1	26.6	21.6	22.5	18.6	19.5	16.4	3.0	8.3
女性	939	31.4	30.7	26.9	26.7	15.9	16.1	13.8	14.5	3.8	13.3
[年齢]											
20～29歳	146	37.7	24.7	37.0	30.1	11.0	34.9	9.6	15.1	0.7	9.6
30～39歳	221	41.2	31.7	31.2	35.3	12.7	29.0	11.8	12.7	2.7	5.4
40～49歳	295	31.9	34.6	34.6	31.2	21.4	22.4	17.3	19.3	0.3	5.1
50～59歳	325	29.2	33.5	33.5	24.6	22.8	23.1	23.1	16.6	2.5	8.3
60～69歳	357	26.3	24.4	19.0	16.5	21.6	7.8	16.5	17.4	4.8	12.3
70歳以上	374	26.7	19.3	15.5	17.6	17.6	3.2	15.2	11.0	7.0	20.9
[不動産取引経験]											
不動産を売買したことがある（小計）	648	30.6	32.1	25.5	25.6	20.8	13.7	20.8	18.8	3.7	6.0
不動産を買ったことがある	599	30.2	33.7	26.2	26.5	20.9	14.2	20.2	18.4	3.5	5.3
不動産を売ったことがある	198	34.3	28.8	22.2	27.3	21.7	12.6	28.8	24.2	5.6	5.6
現在不動産の売買を考えている	42	33.3	33.3	38.1	16.7	31.0	26.2	28.6	31.0	2.4	-
不動産の売買をしたことはない	1,039	31.5	24.8	27.4	24.0	17.1	19.2	13.9	13.2	3.3	14.4
[不動産の取引価格情報提供制度の利用経験]											
利用したことがある	55	23.6	32.7	21.8	18.2	23.6	18.2	27.3	27.3	3.6	5.5
利用したことはないが知っていた	320	27.5	26.9	30.9	22.5	25.3	13.4	21.9	19.7	2.5	6.6
不動産の取引価格情報が提供されていることを知らなかった	1,308	32.0	28.0	26.5	25.3	17.3	18.3	14.8	14.1	3.6	11.6

3 (2) 土地の公共意識と土地価格情報開示に対する賛否

土地の公共意識と土地価格情報開示に対する賛否について聞いたところ、「賛成」と答えた者の割合は 58.4%、「反対」と答えた者の割合は 21.1%、「わからない」と答えた者の割合は 20.5%となっている。

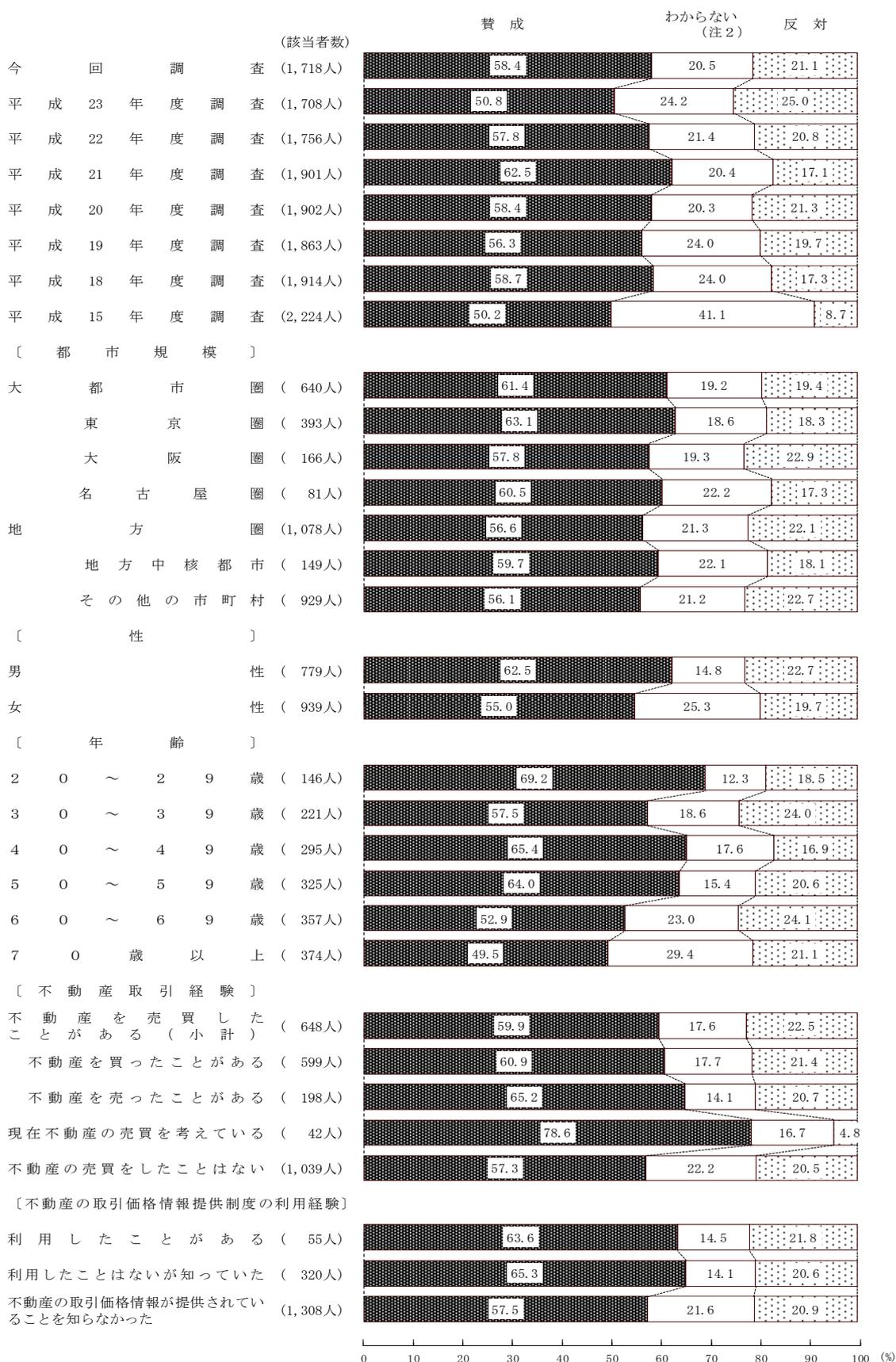
過去の調査結果と比較してみると、「賛成」と答えた者の割合は平成 22 年度、23 年度と 2 年連続で減少していたが、今回は前年度から 8 ポイント増加している。

都市規模別にみると、「賛成」と答えた者の割合は東京圏で高くなっている。

性別にみると、「賛成」と答えた者の割合は男性で高くなっている。

年齢別にみると、「賛成」と答えた者の割合は 20 歳代、40 歳代、50 歳代で高くなっている。(図表 16)

図表 16 土地の公共意識と土地価格情報開示に対する賛否 (注1)



(注1) 平成15年度、平成18年度、平成21年度は「不動産の取引価格情報の提供に関する国民の意識調査」における質問として実施した。

(注2) 平成15年度調査では「わからない」の設定はなく、何も答えなかった者を「無回答」として計上した。ただし、平成18年度以降の調査でも「わからない」は回答者に提示していない。

3 (3) 不動産の取引価格情報提供制度の利用経験

不動産の取引価格情報提供制度の利用経験を聞いたところ、「利用したことがある」と答えた者の割合は3.2%、「利用したことはないが知っていた」と答えた者の割合は18.6%、「不動産の取引価格情報が提供されていることを知らなかった」（以下「提供されていることを知らなかった」と表記）と答えた者の割合は76.1%となっている。

前年度調査結果と比較してみると、「提供されていることを知らなかった」と答えた者の割合が前年度から3ポイント増加している。

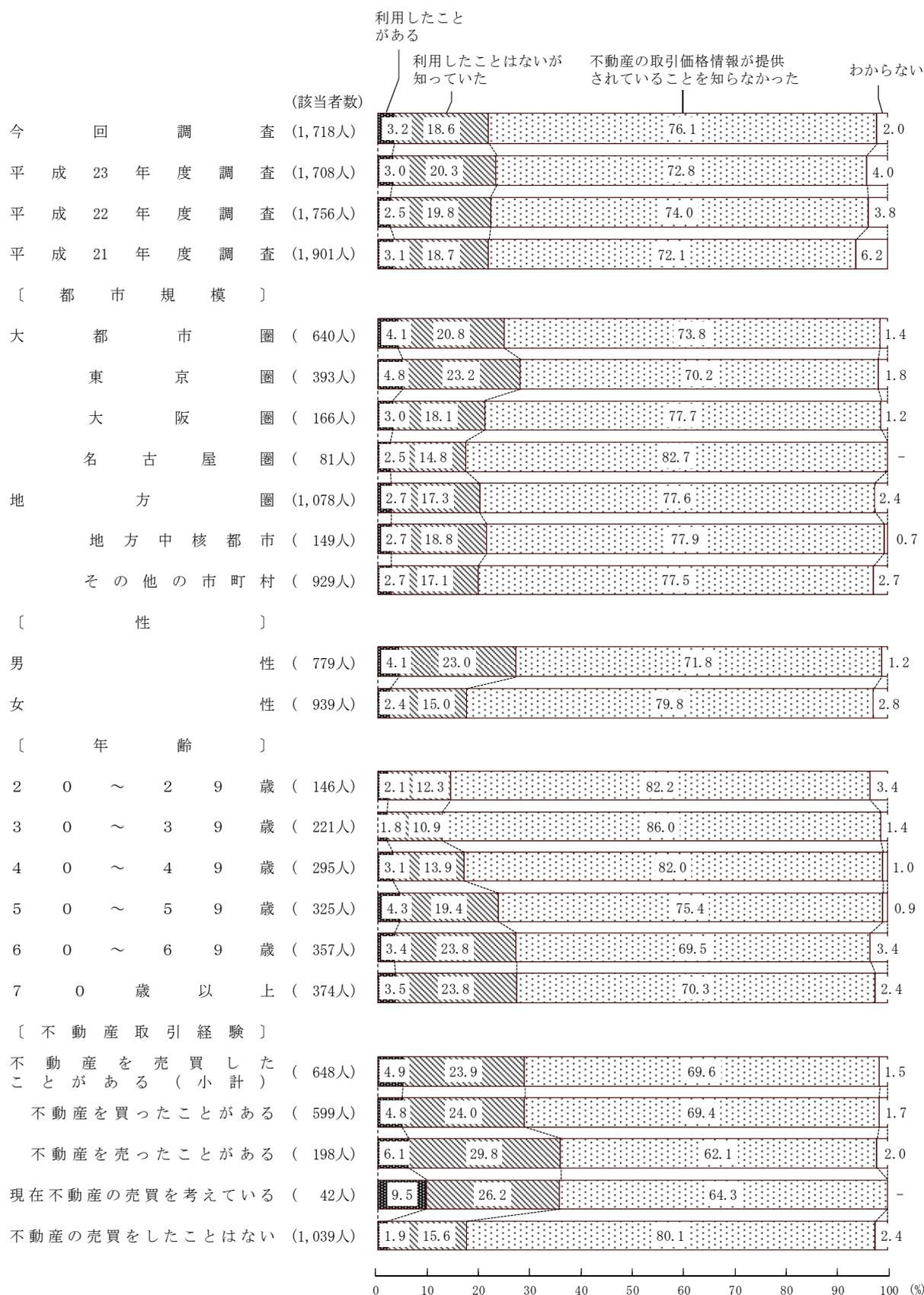
都市規模別にみると、「利用したことはないが知っていた」と答えた者の割合は東京圏で高くなっている。

性別にみると、「提供されていることを知らなかった」と答えた者の割合は女性で高くなっている。

年齢別にみると、「提供されていることを知らなかった」と答えた者の割合は30歳代で86.0%と最も高くなっている。一方、「利用したことはないが知っていた」と答えた者の割合は60歳代と70歳以上で共に23.8%と最も高くなっている。

不動産取引経験別にみると、「提供されていることを知らなかった」と答えた者の割合は「不動産を売買したことがある」より「不動産の売買をしたことはない」で高くなっている。（図表17）

図表 17 不動産の取引価格情報提供制度の利用経験 (注)



(注) 平成21年度は「不動産の取引価格情報の提供に関する国民の意識調査」における質問として実施した。

4. 資産としての土地・建物について

4(1) 土地は有利な資産か

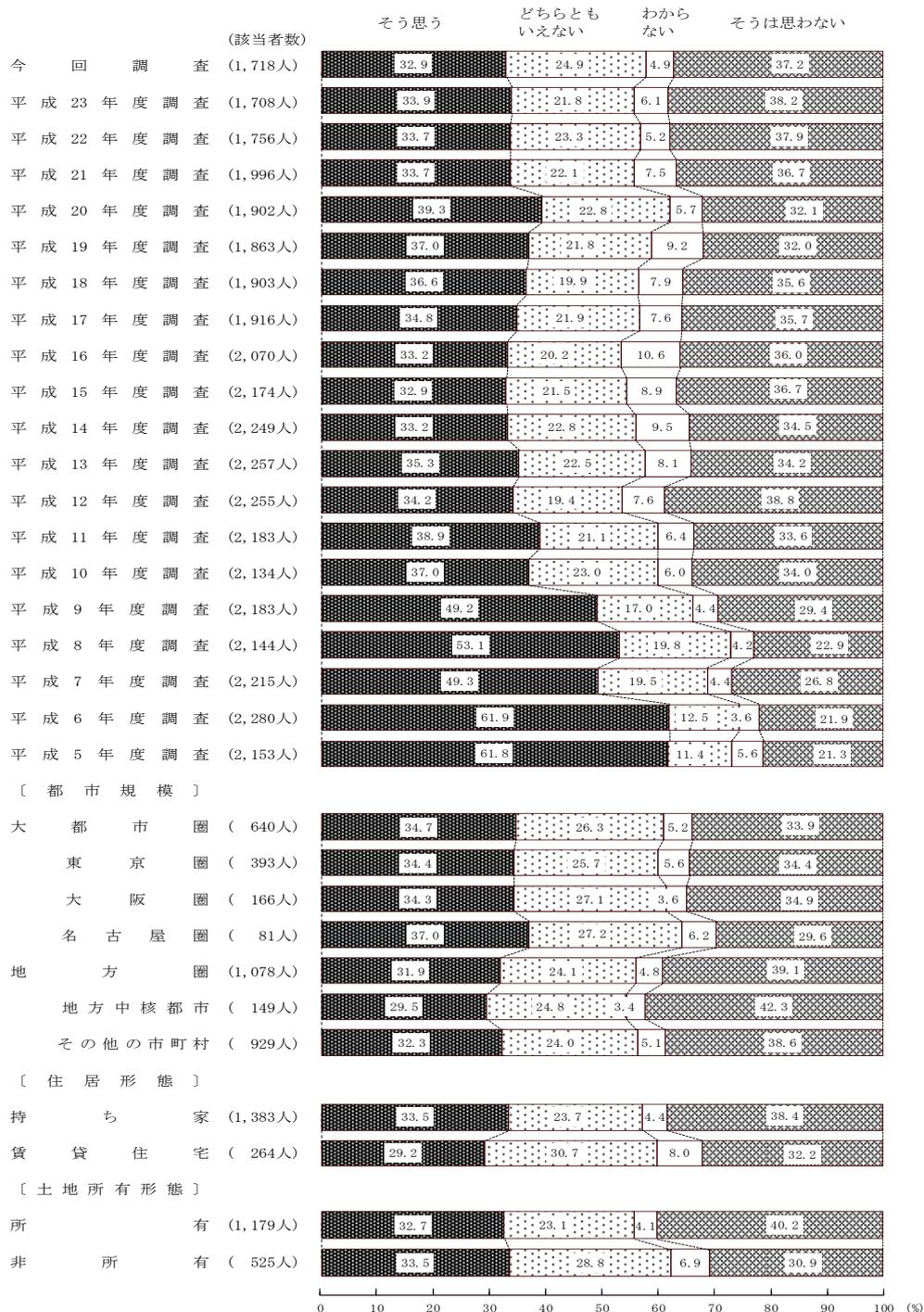
「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産である」についてどう思うか聞いたところ、「そう思う」と答えた者の割合は32.9%、「そうは思わない」と答えた者の割合は37.2%となっている。なお、「どちらともいえない」と答えた者の割合は24.9%となっている。

過去の調査結果と比較してみると、「そう思う」と答えた者の割合は平成5年度調査以降、平成15年度と並んで最も低くなっている。

都市規模別にみると、「そうは思わない」と答えた者の割合は大都市圏に比べ地方圏で高くなっている。住居形態別にみると、「そうは思わない」は持ち家で高くなっている。

土地所有形態別にみると、「そうは思わない」と答えた者の割合は所有で高くなっている。(図表18)

図表18 土地は有利な資産か



性別にみると、「そう思わない」と答えた者の割合は男性が高くなっている。

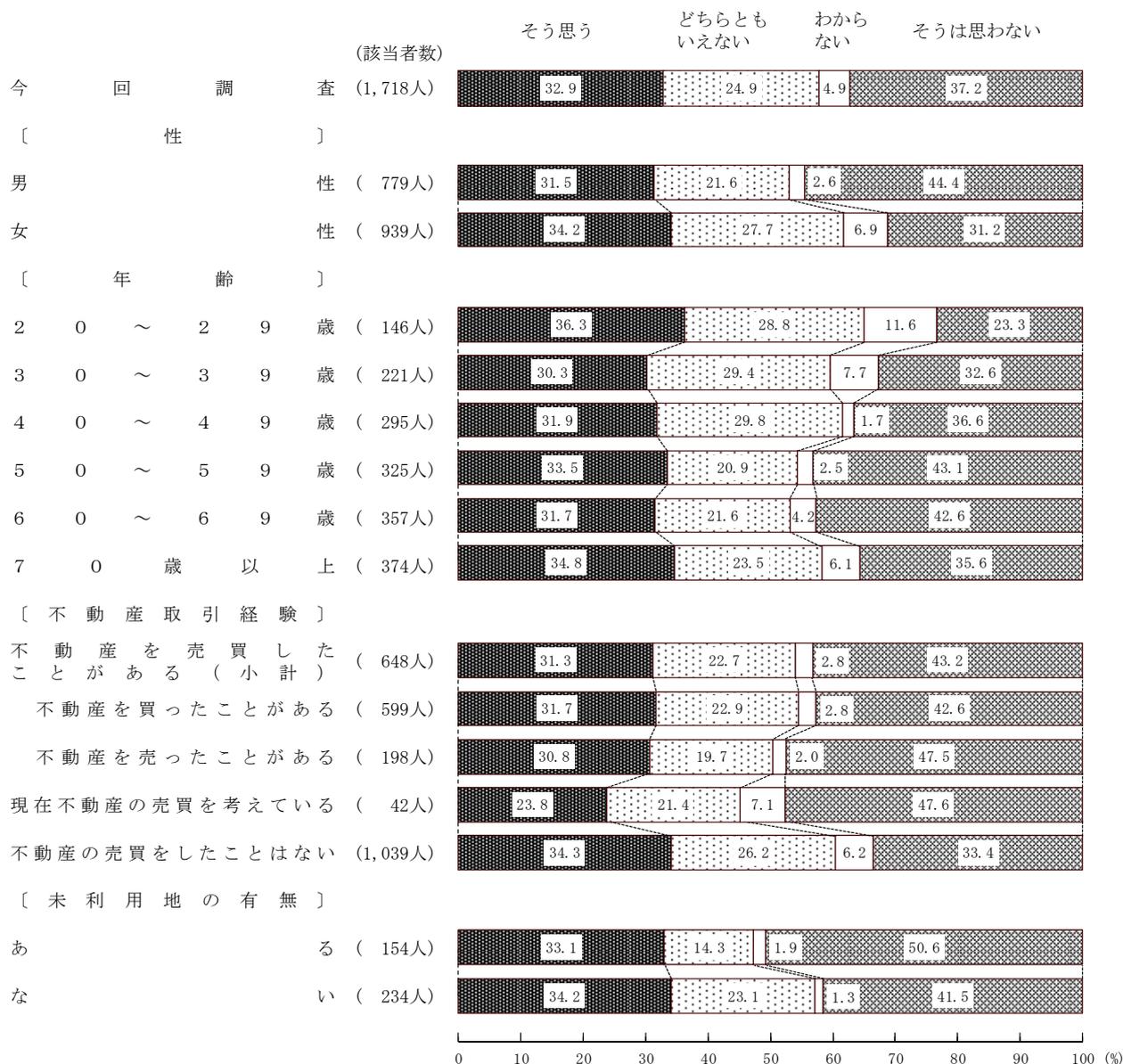
年齢別にみると、「そう思わない」と答えた者の割合は20歳代で低く、50歳代と60歳代で高くなっている。

不動産取引経験別にみると、「そう思う」と答えた者の割合では大きな差異がみられないが、「そうは思わない」と答えた者の割合では「不動産の売買をしたことはない」より「不動産を売買したことがある」で高くなっている。

未利用地の有無別にみると、「そうは思わない」と答えた者の割合は「ある」で高くなっている。

(図表19)

図表19 土地は有利な資産か (続き)

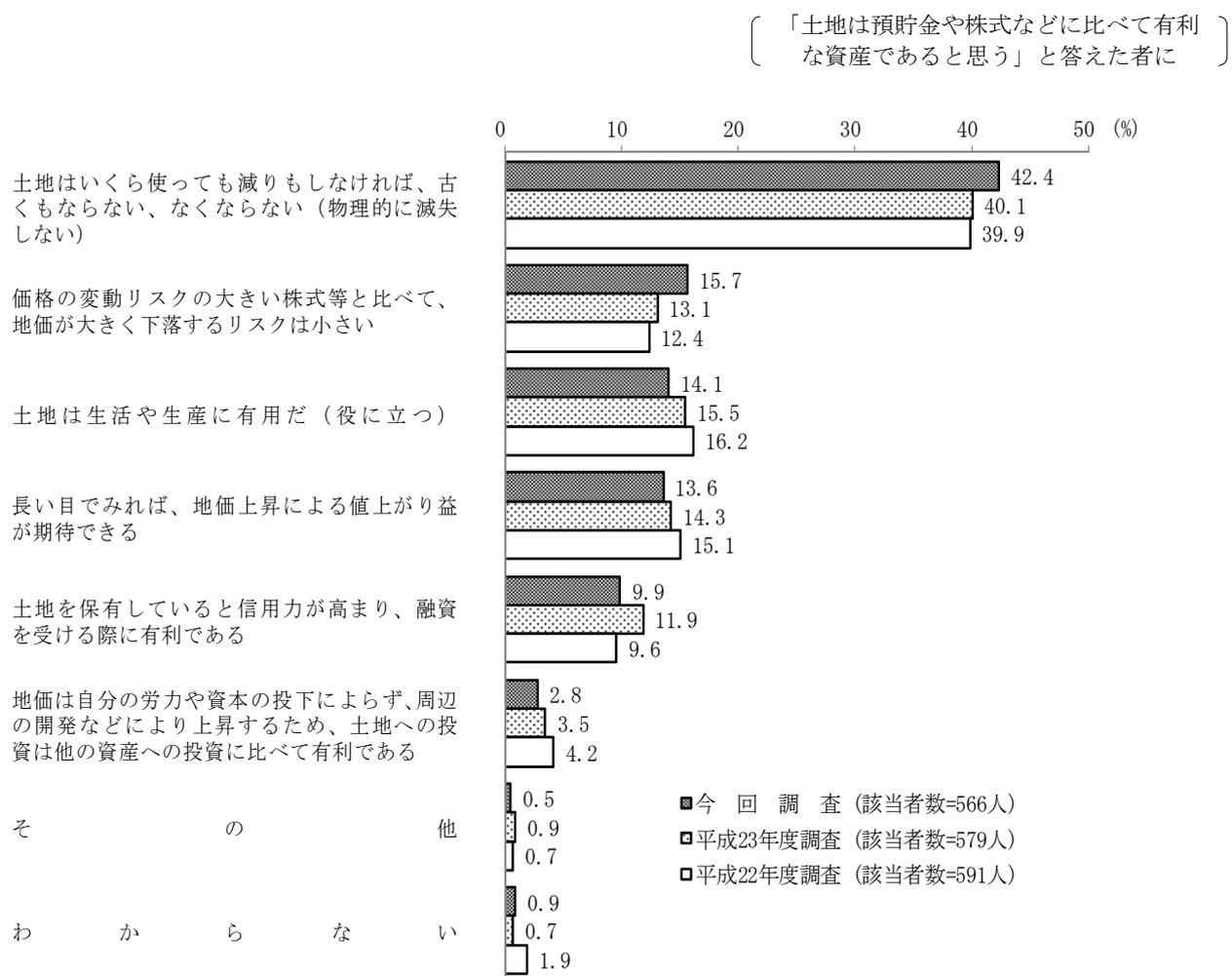


4 (2) 土地を有利な資産と考える理由

「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産であると思う」と答えた者（566人）に、そう考える理由を聞いたところ、「土地はいくら使っても減りもしなければ、古くもならない、なくならない（物理的に滅失しない）」（以下「物理的に滅失しない」と表記）と答えた者の割合が42.4%と最も高く、以下「価格の変動リスクの大きい株式等と比べて、地価が大きく下落するリスクは小さい」（15.7%）、「土地は生活や生産に有用だ（役に立つ）」（14.1%）、「長い目でみれば、地価上昇による値上がり益が期待できる」（13.6%）、「土地を保有していると信用力が高まり、融資を受ける際に有利である」（9.9%）などの順となっている。

前年度調査結果と比較してみると、「価格の変動リスクの大きい株式等と比べて、地価が大きく下落するリスクは小さい」と答えた者の割合が前年度から3ポイント増加している。（図表20）

図表20 土地を有利な資産と考える理由



都市規模別にみると、「価格の変動リスクの大きい株式等と比べて、地価が大きく下落するリスクは小さい」と答えた者の割合は地方圏に比べ大都市圏で高く、「土地は生活や生産に有用だ（役に立つ）」と答えた者の割合は大都市圏に比べ地方圏で高くなっている。

性別にみると、大きな差異はみられない。

年齢別にみると、「土地を保有していると信用が高まり、融資を受ける際に有利である」と答えた者の割合は60歳代で高くなっている。（図表21）

図表21 土地を有利な資産と考える理由

	該 当 者 数	土地は、いくらか使っても減りもしない（物理的に滅失しない）	価格の変動リスクは小さい	価格の変動リスクの大きい株式等	土地は生活や生産に有用だ（役に立つ）	長い目でみれば、地価上昇による値上がり益が期待できる	土地を保有していると信用力が高い	地価は自分の労力や資本の投下によらず、周辺の開発などにより上昇するため、土地への投資は他の資産への投資に比べて有利である	その他	わからない
	人	%	%	%	%	%	%	%	%	
総数	566	42.4	15.7	14.1	13.6	9.9	2.8	0.5	0.9	
[都市規模]										
大都市圏	222	42.3	19.8	10.4	14.0	8.1	3.6	0.5	1.4	
東京圏	135	42.2	20.0	9.6	13.3	9.6	3.0	0.7	1.5	
大阪圏	57	38.6	21.1	14.0	15.8	7.0	3.5	-	-	
名古屋圏	30	50.0	16.7	6.7	13.3	3.3	6.7	-	3.3	
地方圏	344	42.4	13.1	16.6	13.4	11.0	2.3	0.6	0.6	
地方中核都市	44	38.6	18.2	22.7	6.8	13.6	-	-	-	
その他の市町村	300	43.0	12.3	15.7	14.3	10.7	2.7	0.7	0.7	
[性別]										
男性	245	41.2	17.6	12.7	14.7	9.8	2.4	1.2	0.4	
女性	321	43.3	14.3	15.3	12.8	10.0	3.1	-	1.2	
[年齢]										
20～29歳	53	50.9	18.9	11.3	11.3	7.5	-	-	-	
30～39歳	67	50.7	11.9	17.9	10.4	6.0	1.5	-	1.5	
40～49歳	94	47.9	17.0	19.1	9.6	5.3	1.1	-	-	
50～59歳	109	43.1	14.7	14.7	16.5	7.3	2.8	0.9	-	
60～69歳	113	32.7	17.7	13.3	15.9	15.0	3.5	0.9	0.9	
70歳以上	130	38.5	14.6	10.0	14.6	13.8	5.4	0.8	2.3	
[住居形態]										
持ち家	463	43.6	15.1	13.8	13.0	10.6	3.0	0.4	0.4	
賃貸住宅	77	35.1	19.5	14.3	16.9	7.8	2.6	-	3.9	
[土地所有形態]										
所有	385	42.9	14.5	13.2	14.0	10.9	3.6	0.3	0.5	
非所有	176	42.0	18.8	15.3	13.1	6.8	1.1	1.1	1.7	
[未利用地の有無]										
ある	51	37.3	13.7	17.6	15.7	7.8	5.9	2.0	-	
ない	80	37.5	25.0	15.0	15.0	3.8	2.5	-	1.3	

4 (3) 建物は有利な資産か

「建物は預貯金や株式などに比べて有利な資産である」についてどう思うか聞いたところ、「そう思う」と答えた者の割合は19.6%、「そうは思わない」と答えた者の割合は55.4%となっている。なお、「どちらともいえない」と答えた者の割合は19.8%となっている。

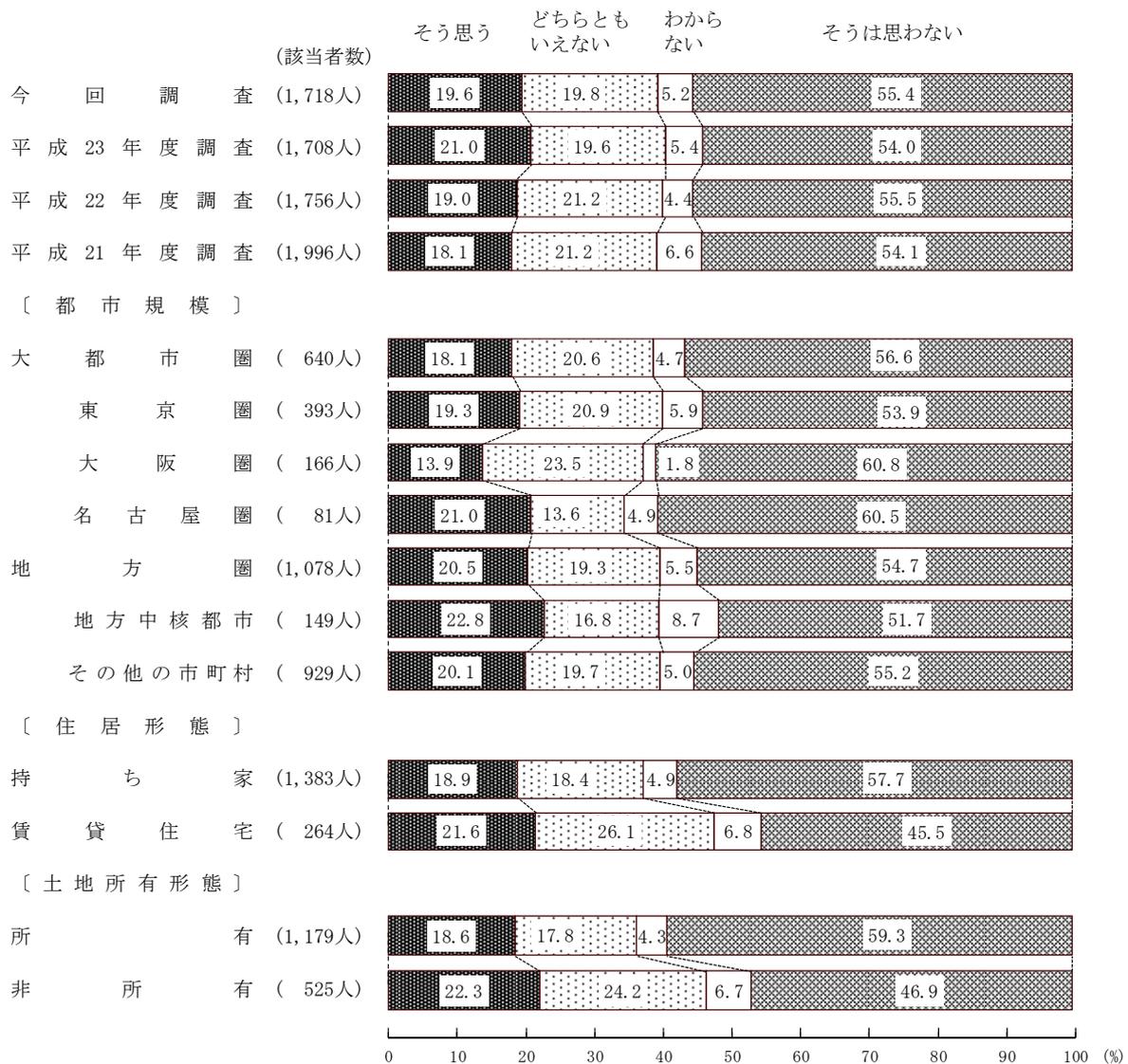
過去の調査結果と比較してみると、前年度からほとんど変化はみられない。

都市規模別にみると、「そう思う」と答えた者の割合は大阪圏で低くなっている。

住居形態別にみると、「そうは思わない」と答えた者の割合は持家で高くなっている。

土地所有形態別にみると、「そうは思わない」と答えた者の割合は所有で高くなっている。(図表22)

図表22 建物は有利な資産か



性別にみると、「そうは思わない」と答えた者の割合は男性で高くなっている。

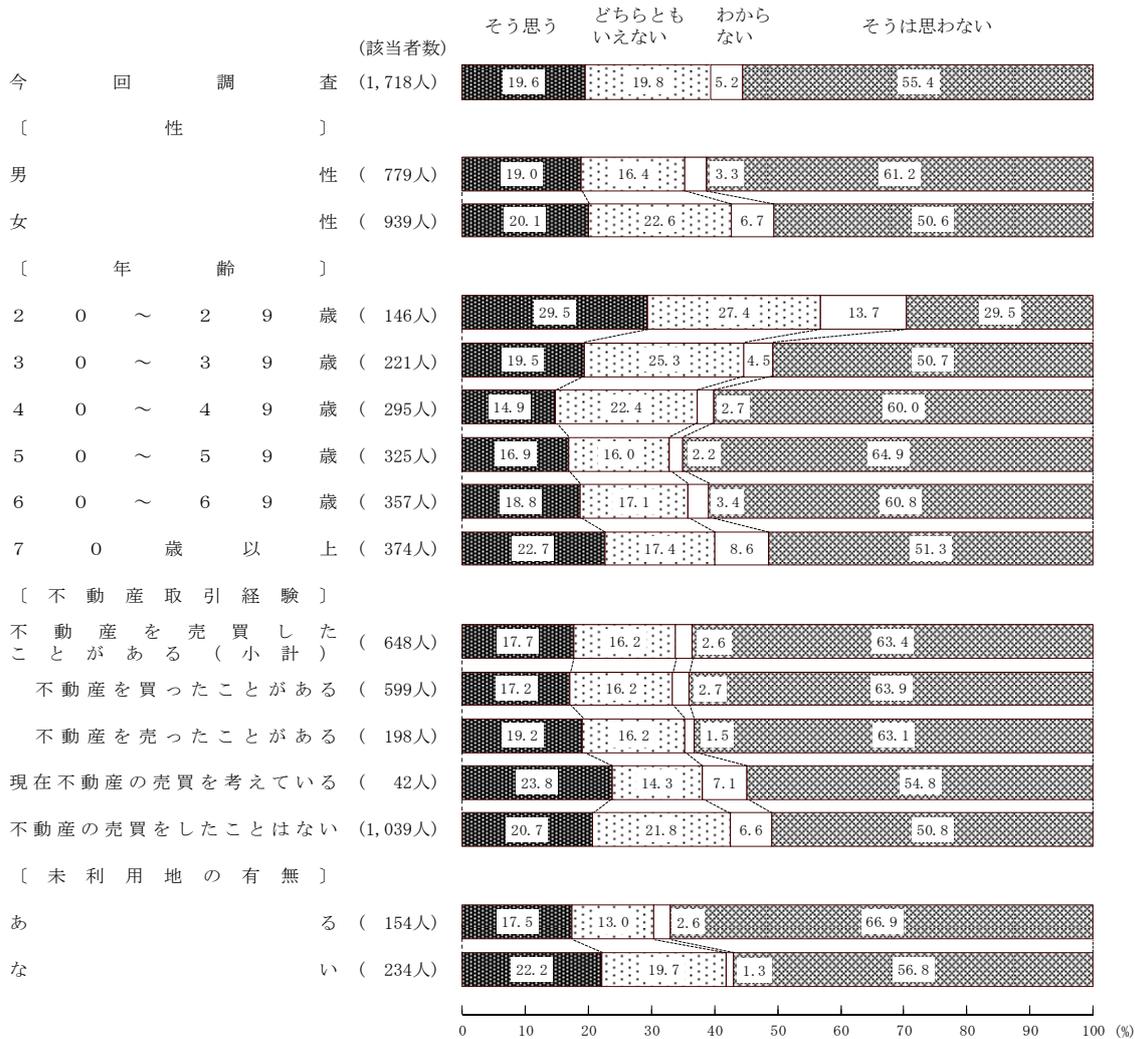
年齢別にみると、「そう思う」と答えた者の割合は20歳代で、「そうは思わない」と答えた者の割合は50歳代と60歳代で、それぞれ高くなっている。

不動産取引経験別にみると、「そうは思わない」と答えた者の割合は「不動産の売買をしたことはない」より「不動産を売買したことがある」で高くなっている。

未利用地の有無別にみると、「そうは思わない」と答えた者の割合は「ある」で高くなっている。

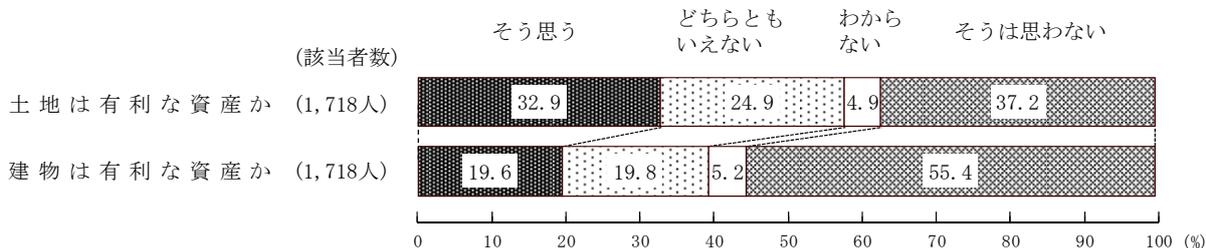
(図表23)

図表23 建物は有利な資産か (続き)



前の質問項目の「土地は有利な資産か」と調査結果を比較してみると、「(土地は有利な資産である)と思う」と答えた者の割合の方が「(建物は有利な資産である)と思う」と答えた者の割合より高く、前年度と同様に13ポイント上回っている。(図表24)

図表24 土地は有利な資産か・建物は有利な資産か

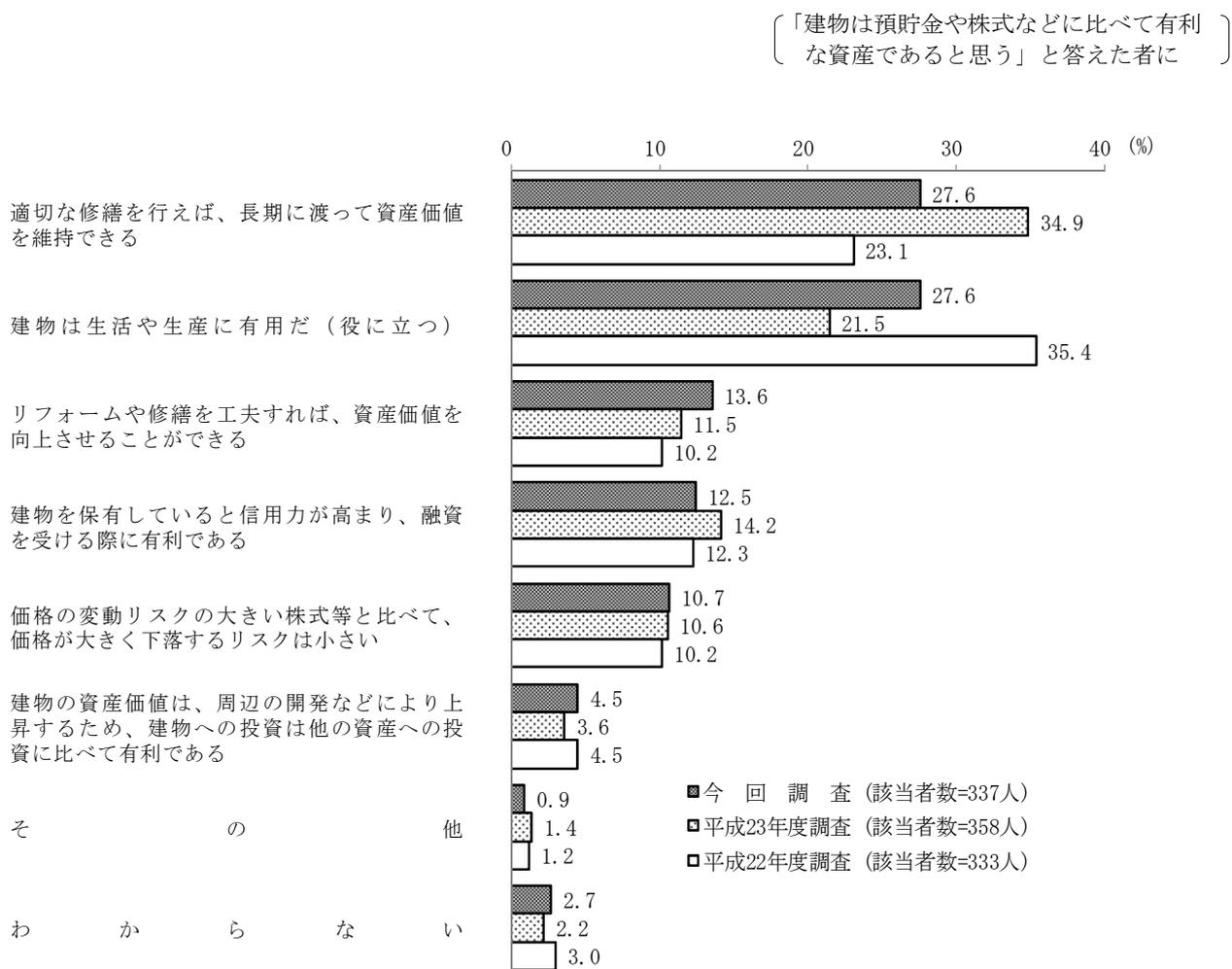


4 (4) 建物を有利な資産と考える理由

「建物は預貯金や株式などに比べて有利な資産であると思う」と答えた者（337人）に、そう考える理由を聞いたところ、「適切な修繕を行えば、長期に渡って資産価値を維持できる」（以下「資産価値を維持できる」と表記）と答えた者の割合と「建物は生活や生産に有用だ（役に立つ）」（以下「役に立つ」と表記）が共に27.6%と最も高く、以下、「リフォームや修繕を工夫すれば、資産価値を向上させることができる」（以下「資産価値を向上させることができる」と表記）（13.6%）などの順となっている。

前年度調査結果と比較してみると、「資産価値を維持できる」と答えた者の割合が7ポイント減少し（前年度は前々年度から12ポイント増加）、「役に立つ」と答えた者の割合が6ポイント増加（前年度は前々年度から14ポイント減少）している。（図表25）

図表25 建物を有利な資産と考える理由



都市規模別にみると、大都市圏と地方圏の間では大きな差異はみられない。

性別にみると、大きな差異はみられない。

土地所有形態別にみると、「建物を保有していると信用力が高まり、融資を受ける際に有利である」と答えた者の割合は所有で高くなっている。

年齢別、住居形態別、未利用地の有無別での結果は、表5-2のとおりとなっている。(図表26)

図表26 建物を有利な資産と考える理由

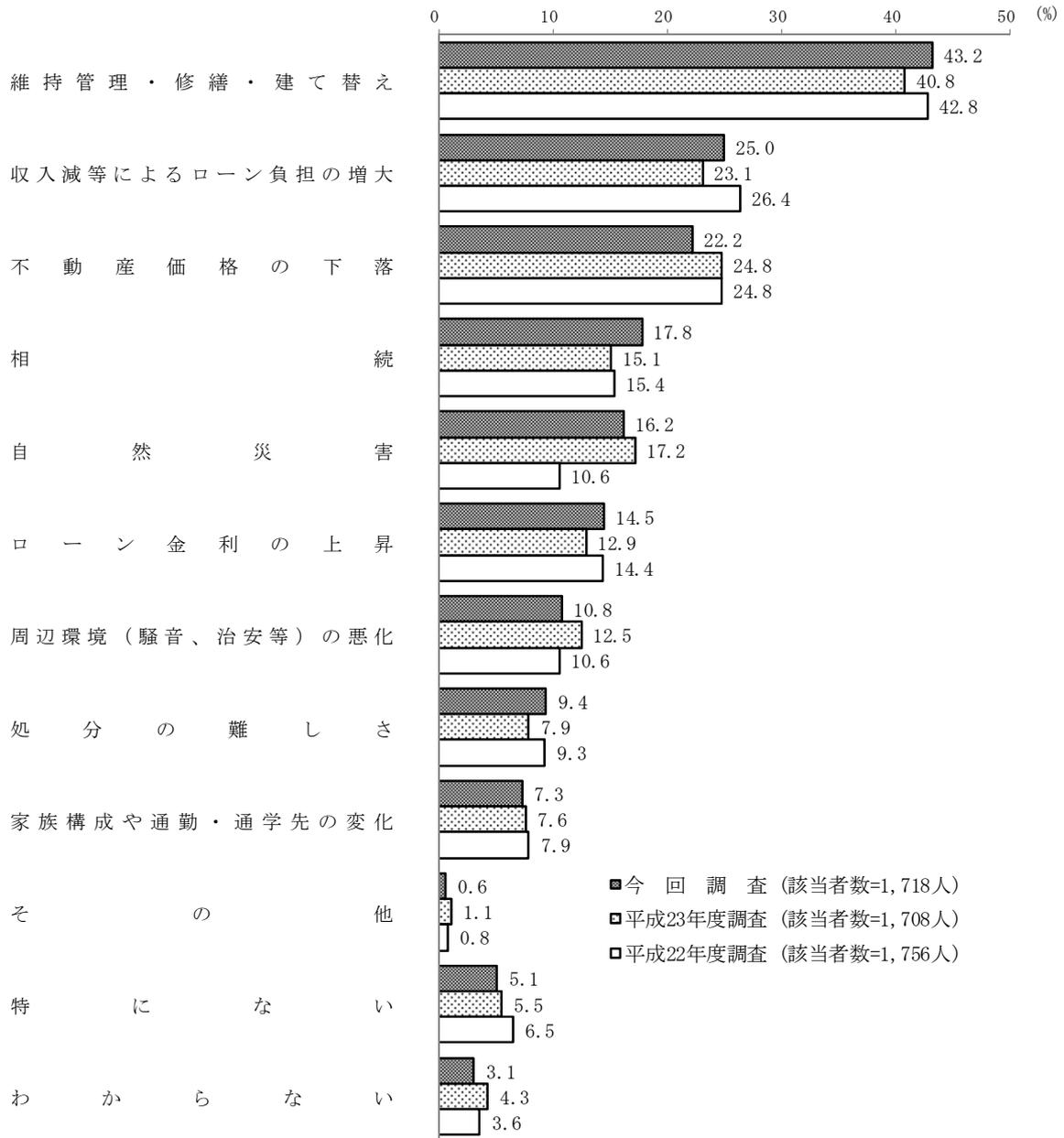
	該 当 者 数	渡 切 な 資 産 価 値 を 維 持 で き る	建 物 は 生 活 や 生 産 に 有 用 だ (役 に 立 つ)	リ フ ォ ー ム や 修 繕 を 工 夫 す こ と が で き る	有 利 で あ る	建 物 を 保 有 し て い る と 信 用 力 が 高 ま り 、 融 資 を 受 け る 際 に	下 落 す る リ ス ク は 小 さ い	価 格 の 変 動 リ ス ク の 大 き い 株 式 等 と 比 べ て	建 物 に 比 べ て 有 利 で あ る	建 物 の 資 産 価 値 は 、 周 辺 の 開 発 な ど に よ り 上 昇 す る た め	そ の 他	わ か ら な い
	人	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
総数	337	27.6	27.6	13.6	12.5	10.7	4.5	0.9	2.7			
[都市規模]												
大都市圏	116	26.7	25.0	14.7	12.1	14.7	5.2	-	1.7			
東京圏	76	28.9	25.0	13.2	11.8	18.4	1.3	-	1.3			
大阪圏	23	30.4	30.4	4.3	8.7	4.3	21.7	-	-			
名古屋圏	17	11.8	17.6	35.3	17.6	11.8	-	-	5.9			
地方圏	221	28.1	29.0	13.1	12.7	8.6	4.1	1.4	3.2			
地方中核都市	34	32.4	29.4	8.8	14.7	8.8	2.9	2.9	-			
その他の市町村	187	27.3	28.9	13.9	12.3	8.6	4.3	1.1	3.7			
[性別]												
男性	148	31.1	23.6	12.2	13.5	13.5	4.1	1.4	0.7			
女性	189	24.9	30.7	14.8	11.6	8.5	4.8	0.5	4.2			
[年齢]												
20～29歳	43	27.9	23.3	25.6	4.7	9.3	7.0	-	2.3			
30～39歳	43	32.6	23.3	11.6	4.7	18.6	7.0	-	2.3			
40～49歳	44	25.0	50.0	9.1	4.5	6.8	2.3	2.3	-			
50～59歳	55	30.9	27.3	14.5	9.1	10.9	5.5	-	1.8			
60～69歳	67	23.9	23.9	16.4	20.9	10.4	3.0	-	1.5			
70歳以上	85	27.1	23.5	8.2	20.0	9.4	3.5	2.4	5.9			
[住居形態]												
持ち家	262	26.7	27.9	12.2	14.5	10.7	4.6	0.8	2.7			
賃貸住宅	57	29.8	22.8	21.1	5.3	12.3	3.5	1.8	3.5			
[土地所有形態]												
所有	219	25.1	27.9	12.3	16.0	11.4	3.7	0.9	2.7			
非所有	117	32.5	26.5	16.2	6.0	9.4	6.0	0.9	2.6			
[未利用地の有無]												
ある	27	25.9	33.3	14.8	7.4	14.8	-	3.7	-			
ない	52	26.9	23.1	11.5	15.4	9.6	7.7	-	5.8			

4 (5) 不動産を所有した場合のリスク

不動産を所有した場合のリスクについて聞いたところ、「維持管理・修繕・建て替え」をあげた者の割合が43.2%と最も高く、以下、「収入減等によるローン負担の増大」(25.0%)、「不動産価格の下落」(22.2%)、「相続」(17.8%)、「自然災害」(16.2%)などの順となっている。

前年度調査結果と比較してみると、ほとんど変化はみられない。(図表27)

図表27 不動産を所有した場合のリスク



5. 地価動向について

5(1) 土地の評価が収益性や利便性で決まる傾向について

最近、地価がその土地自身の収益性や利便性の評価によって決まる傾向にあることについてどう思うか聞いたところ、「非常に好ましい」(5.3%)と「まあ好ましい」(50.0%)を合わせた「好ましい(計)」の割合は55.3%となっている。一方、「あまり好ましくない」(23.7%)と「全く好ましくない」(2.1%)を合わせた「好ましくない(計)」の割合は25.8%となっている。

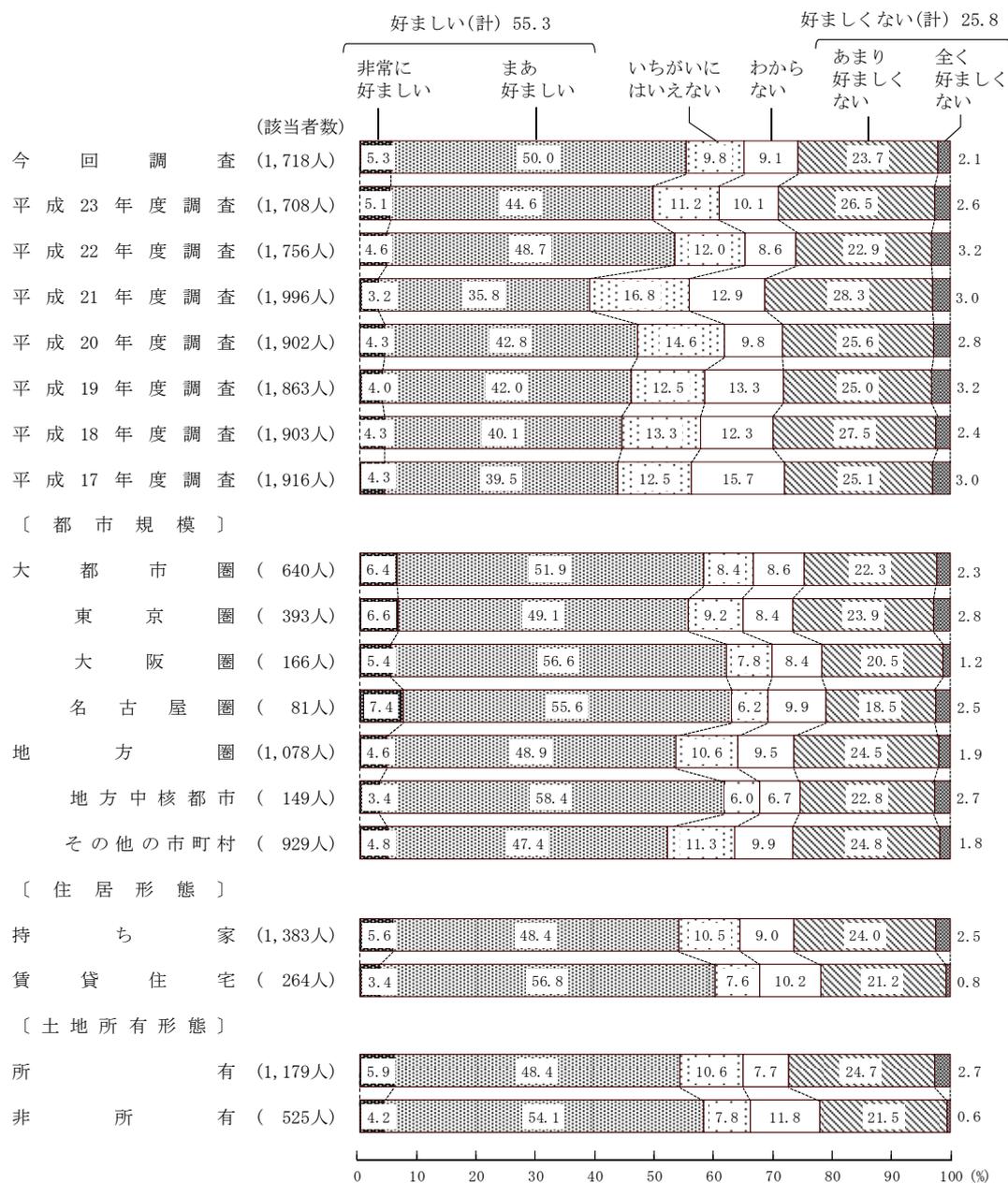
過去の調査結果と比較してみると、「好ましい(計)」の割合は前年度から6ポイント増加し、平成17年度以降最も高くなっている。一方、「好ましくない(計)」の割合は前年度から3ポイント減少し、平成17年度以降最も低くなっている。

都市規模別にみると、「好ましい(計)」の割合はその他の市町村(地方圏)で低くなっている。

住居形態別にみると、「好ましい(計)」の割合は持ち家で低くなっている。

土地所有形態別にみると、「好ましくない(計)」の割合は所有で高くなっている。(図表28)

図表28 土地の評価が収益性や利便性で決まる傾向について



5 (2) 望ましい地価動向

中長期的にみて、地価が今と比べてどのようになるのが望ましいかを聞いたところ、「大きく下落することが望ましい」(2.9%)と「少し下落することが望ましい」(13.9%)を合わせた「下落することが望ましい(計)」の割合は16.8%となっている。一方、「少し上昇することが望ましい」(28.3%)と「大きく上昇することが望ましい」(3.7%)を合わせた「上昇することが望ましい(計)」の割合は32.0%、「現在の水準で推移することが望ましい」の割合は43.9%となっている。

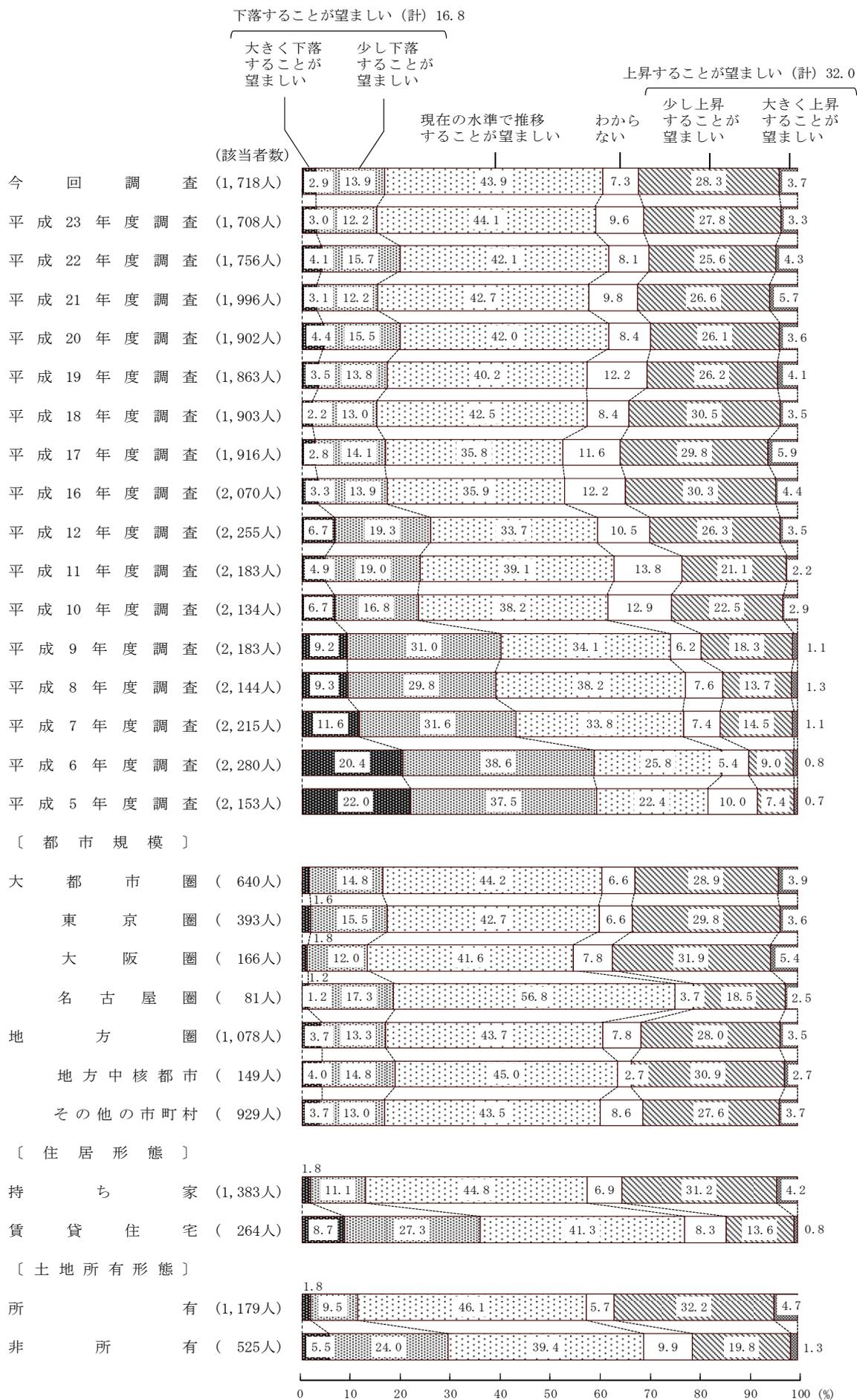
過去の調査結果と比較してみると、平成16年度以降「下落することが望ましい(計)」の割合は10%台後半で推移し続けている。「現在の水準で推移することが望ましい」と答えた者の割合は平成7年度から平成17年度までは30%台半ばから後半にかけて推移していたが、平成18年度以降は40%台前半で推移している。

都市規模別にみると、「上昇することが望ましい(計)」の割合は名古屋圏で低くなっている。

住居形態別にみると、「下落することが望ましい(計)」の割合は賃貸住宅で、「上昇することが望ましい(計)」の割合は持ち家で、それぞれ高くなっている。

土地所有形態別にみると、「下落することが望ましい(計)」の割合は非所有で、「上昇することが望ましい(計)」の割合は所有で、それぞれ高くなっている。(図表 29)

図表29 望ましい地価動向



5 (3) 今後の地価の見通し

中長期的にみた地価の見通しについて聞いたところ、「大きく下落する」(3.3%)と「少し下落する」(35.4%)を合わせた「下落する(計)」の割合は38.7%となっている。一方、「少し上昇する」(20.7%)と「大きく上昇する」(0.9%)を合わせた「上昇する(計)」の割合は21.6%、「現在の水準で推移する」の割合は30.1%となっている。

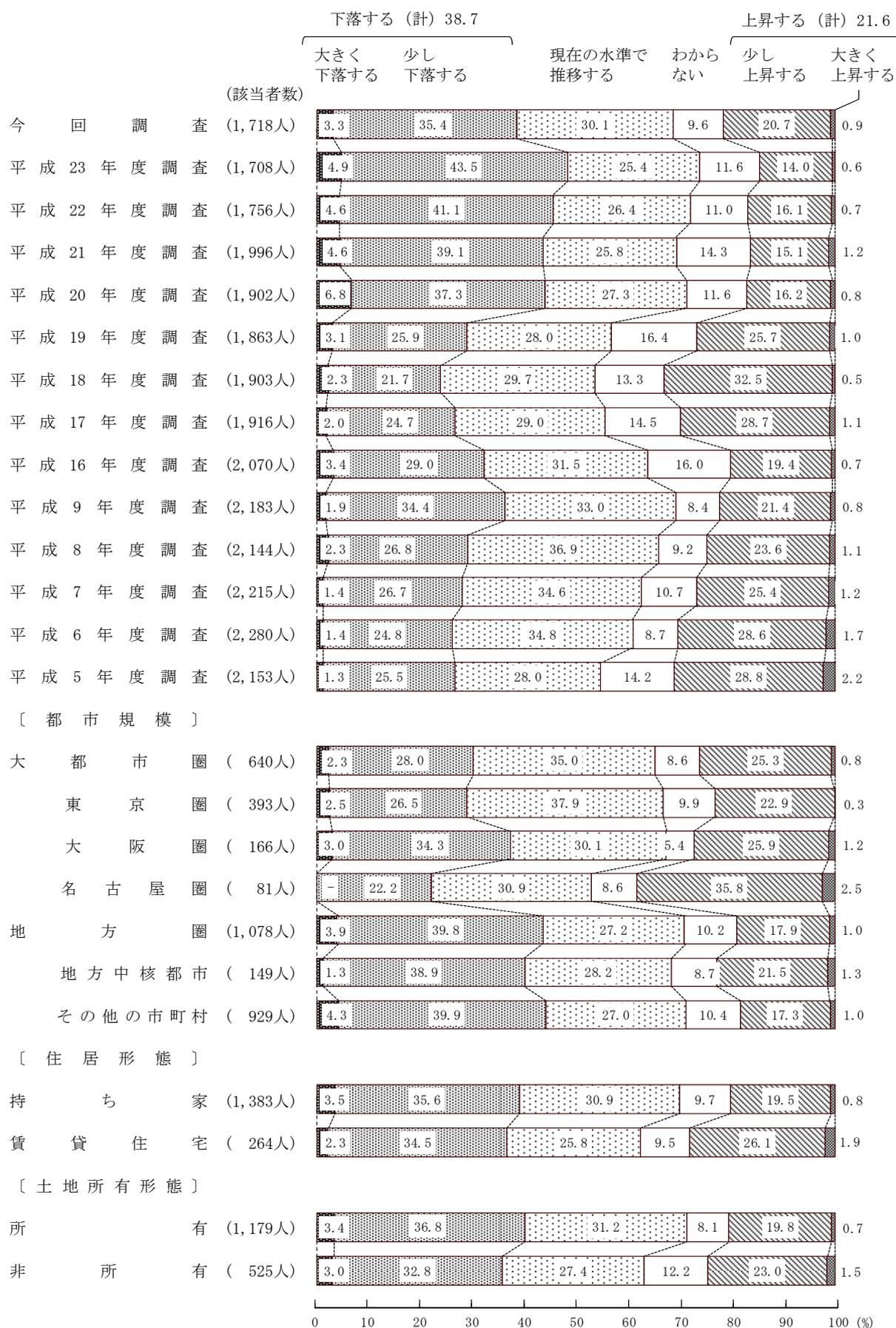
過去の調査結果と比較してみると、平成19年度以降「下落する(計)」の割合は増加傾向にあったが、今回は前年度から10ポイント減少している。一方、「上昇する(計)」の割合は前年度から7ポイント増加して、平成20年度以降では最も高くなっている。

都市規模別にみると、「下落する(計)」の割合は大都市圏に比べ地方圏で高く、一方、「上昇する(計)」の割合は地方圏に比べ大都市圏で高くなっている。

住居形態別にみると、「上昇する(計)」の割合は賃貸住宅で高くなっている。

土地所有形態別にみると、「上昇する(計)」の割合は非所有で高くなっている。(図表 30)

図表30 今後の地価の見通し

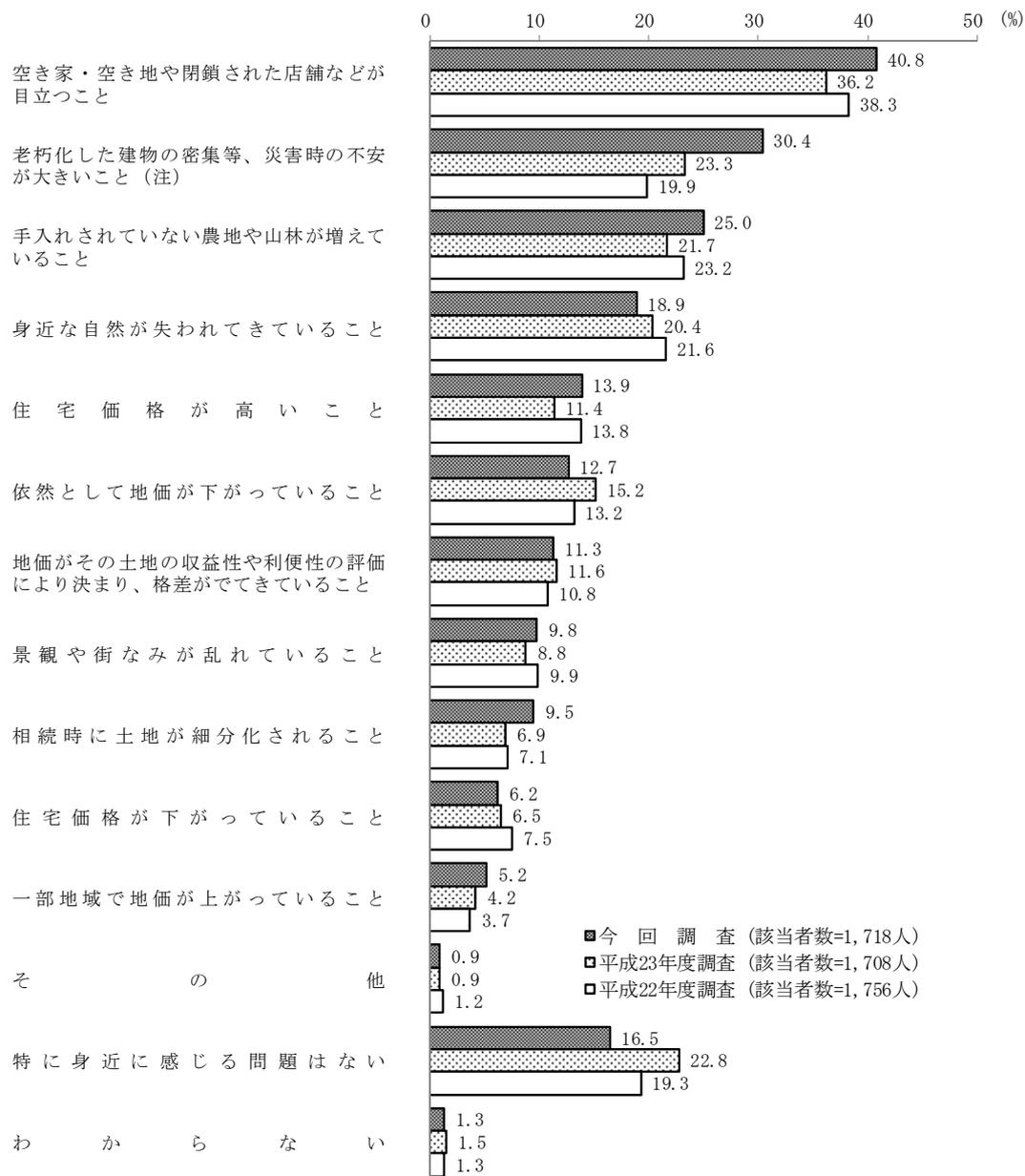


6. 身近に感じる土地問題

日頃、土地に関して身近に感じる問題について聞いたところ、「空き家・空き地や閉鎖された店舗などが目立つこと」をあげた者の割合が40.8%で最も高く、以下、「老朽化した建物の密集等、災害時の不安が大きいこと」(30.4%)、「手入れされていない農地や山林が増えていること」(25.0%)、「身近な自然が失われてきていること」(18.9%)、「住宅価格が高いこと」(13.9%)などの順となっている。なお、「特に身近に感じる問題はない」と答えた者の割合は16.5%となっている。

前年度調査結果と比較してみると、具体的な項目では「老朽化した建物の密集等、災害時の不安が大きいこと」をあげた者の割合が前年度から7ポイント増加（前々年度からは11ポイント増加）していて変化が最も大きい。また、「空き家・空き地や閉鎖された店舗などが目立つこと」をあげた者の割合が前年度から5ポイント増加している。なお、「特に身近に感じる問題はない」と答えた者の割合は前年度から6ポイント減少している。（複数回答、図表31）

図表31 身近に感じる土地問題 (注)



(注) 平成22年度までは「老朽化した建物の密集等、災害時の不安が高いこと」として質問した。

都市規模別にみると、「空き家・空き地や閉鎖された店舗などが目立つこと」、「手入れされていない農地や山林が増えていること」をあげた者の割合はその他の市町村（地方圏）で高くなっている。また、「老朽化した建物の密集等、災害時の不安が大きいこと」をあげた者の割合は東京圏で、「身近な自然が失われてきていること」をあげた者の割合は東京圏と大阪圏で、「住宅価格が高いこと」をあげた者の割合は東京圏と名古屋圏で、それぞれ高くなっている。

性別にみると、「依然として地価が下がっていること」をあげた者の割合は男性で高くなっている。

年齢別にみると、「空き家・空き地や閉鎖された店舗などが目立つこと」をあげた者の割合は50歳代で、「老朽化した建物の密集等、災害時の不安が大きいこと」、「住宅価格が高いこと」をあげた者の割合は40歳代で、「手入れされていない農地や山林が増えていること」、「依然として地価が下がっていること」をあげた者の割合は60歳代で、それぞれ高くなっている。

住居形態別にみると、「住宅価格が高いこと」をあげた者の割合は賃貸住宅で、「依然として地価が下がっていること」をあげた者の割合は持ち家で、それぞれ高くなっている。

土地所有形態別にみると、「空き家・空き地や閉鎖された店舗などが目立つこと」、「住宅価格が高いこと」をあげた者の割合は非所有で、「手入れされていない農地や山林が増えていること」、「依然として地価が下がっていること」をあげた者の割合は所有で、それぞれ高くなっている。

（複数回答、図表32）

図表32 身近に感じる土地問題

該当者数	（複数回答）														
	とれた空き家・空き地や閉鎖された店舗などが目立つこと	老朽化した建物の密集等、災害時の不安が大きいこと	や山林が増えていること	手入れされていない農地	身近な自然が失われていること	住宅価格が高いこと	依然として地価が下がっていること	評価により決まりやすさの格差	地価が収益性や利便性の観点や街なみが乱れていること	相続時に土地が細分化されること	住宅価格が下がっていること	一部地域で地価が上がっていること	その他	特に身近に感じる問題は	わからない
	人	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
総数	1,718	40.8	30.4	25.0	18.9	13.9	12.7	11.3	9.8	9.5	6.2	5.2	0.9	16.5	1.3
〔都市規模〕															
大都市圏	640	33.9	35.3	16.7	23.3	17.7	11.4	13.1	12.2	16.3	6.6	7.3	0.6	14.8	1.7
東京圏	393	33.1	37.9	19.8	22.6	18.1	11.7	16.5	14.5	19.3	6.6	6.6	0.8	13.0	1.0
大阪圏	166	34.3	32.5	12.7	25.9	13.9	12.7	9.6	9.0	12.0	8.4	9.0	-	16.9	1.8
名古屋圏	81	37.0	28.4	9.9	21.0	23.5	7.4	3.7	7.4	9.9	2.5	7.4	1.2	19.8	4.9
地方圏	1,078	44.9	27.5	30.0	16.3	11.6	13.5	10.2	8.4	5.5	6.0	3.9	1.1	17.5	1.0
地方中核都市	149	42.3	24.2	27.5	17.4	8.7	14.1	13.4	8.1	5.4	4.7	4.7	-	22.1	0.7
その他の市町村	929	45.3	28.0	30.4	16.1	12.1	13.5	9.7	8.5	5.5	6.2	3.8	1.3	16.8	1.1
〔性別〕															
男性	779	39.7	28.5	27.0	16.9	13.9	16.6	10.8	10.7	8.3	8.6	4.7	0.8	15.1	0.6
女性	939	41.7	31.9	23.4	20.6	13.8	9.6	11.7	9.2	10.4	4.3	5.5	1.1	17.7	1.8
〔年齢〕															
20～29歳	146	42.5	36.3	16.4	19.9	17.1	2.7	14.4	12.3	3.4	2.7	8.9	-	13.0	0.7
30～39歳	221	37.1	26.7	20.8	17.6	17.2	7.2	12.7	10.0	6.3	5.0	6.8	0.9	17.2	2.3
40～49歳	295	44.7	36.9	24.4	22.7	20.3	10.5	12.5	10.2	10.2	4.7	4.4	-	8.1	1.0
50～59歳	325	48.9	31.4	28.6	21.8	14.8	15.4	13.2	12.0	11.1	8.3	4.9	0.3	12.0	0.3
60～69歳	357	42.6	30.5	30.8	19.0	9.2	19.0	11.8	8.4	12.6	7.3	4.5	2.0	16.0	0.8
70歳以上	374	30.5	24.1	22.7	13.6	9.1	13.4	6.1	8.0	8.8	6.7	4.3	1.6	28.6	2.4
〔住居形態〕															
持ち家	1,383	40.3	30.0	26.0	18.7	11.9	14.2	10.5	9.8	10.4	6.9	4.6	1.1	17.1	1.0
賃貸住宅	264	42.4	31.4	21.2	20.1	25.0	4.5	14.8	9.1	5.3	3.8	8.0	-	14.8	2.7
〔土地所有形態〕															
所有	1,179	38.9	28.8	26.8	18.8	12.2	15.4	10.2	9.2	10.9	7.0	4.5	1.2	17.2	0.9
非所有	525	45.0	33.5	20.8	19.0	17.5	6.9	13.7	11.0	6.3	4.4	6.9	0.4	15.0	1.7
〔未利用地の有無〕															
ある	154	48.1	25.3	35.7	15.6	9.1	20.8	11.0	7.1	10.4	4.5	3.2	-	12.3	0.6
ない	234	38.0	27.4	37.2	17.9	10.7	17.9	10.3	10.3	17.1	5.1	3.4	1.3	17.9	0.9