

平成25年度「土地問題に関する国民の意識調査」の概要について

平成26年6月
国土交通省
土地・建設産業局
企画課

《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 地籍調査について
 - ⑦ 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12月5日～12月23日
5. 回収結果：有効回答数 1,713件（回収率 57.1%）
6. 調査委託機関：一般社団法人 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

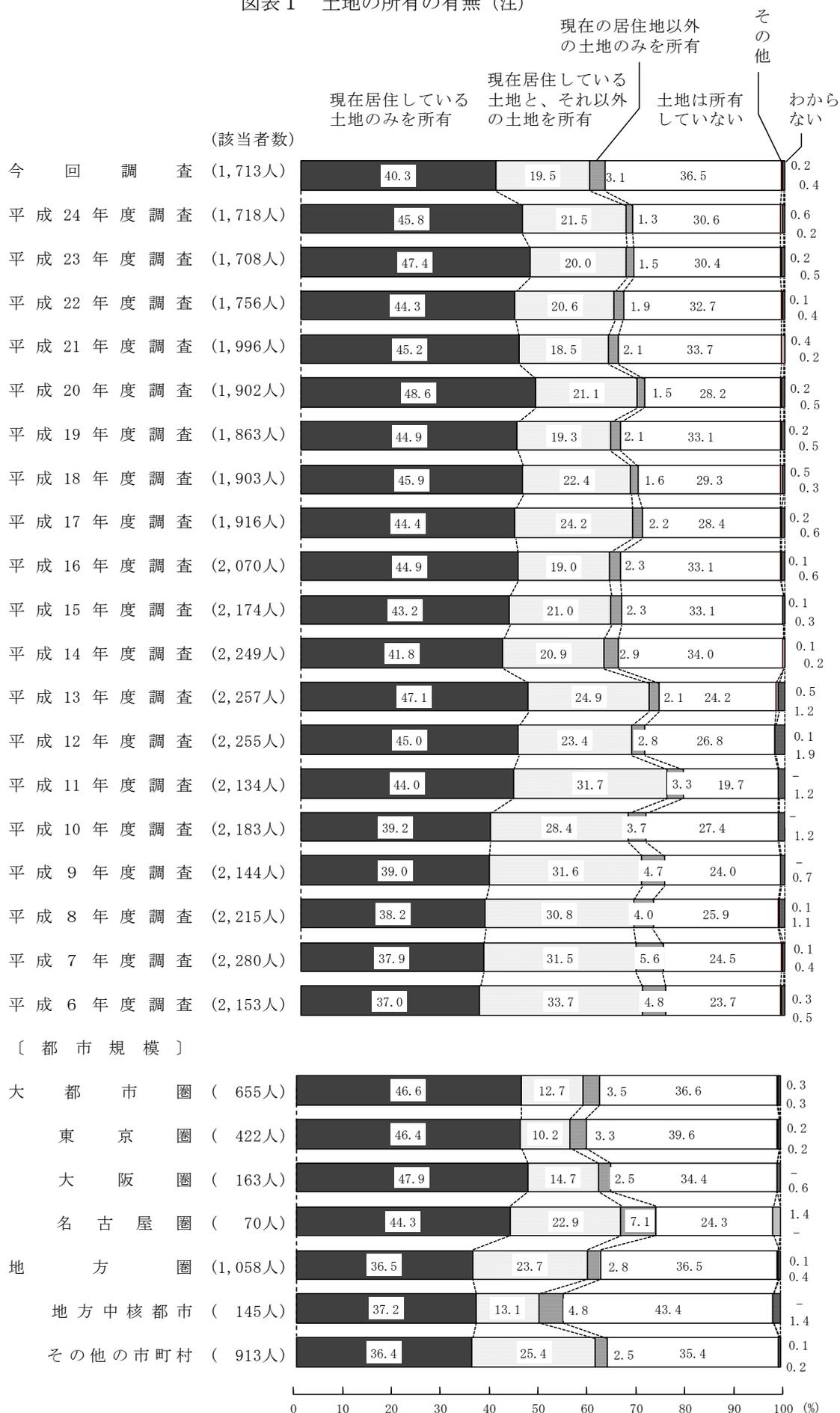
1 (1) 土地の所有の有無

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40.3%、「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19.5%、「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3.1%で、何らかの土地を所有している者の合計は62.9%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36.5%となっている。

過去の調査結果と比較してみると、「現在居住している土地のみを所有」と答えた者の割合は前年度から6ポイント減少しているが、平成11年度以降40%台で推移している点に変わりはない。

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、大阪圏で、「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）



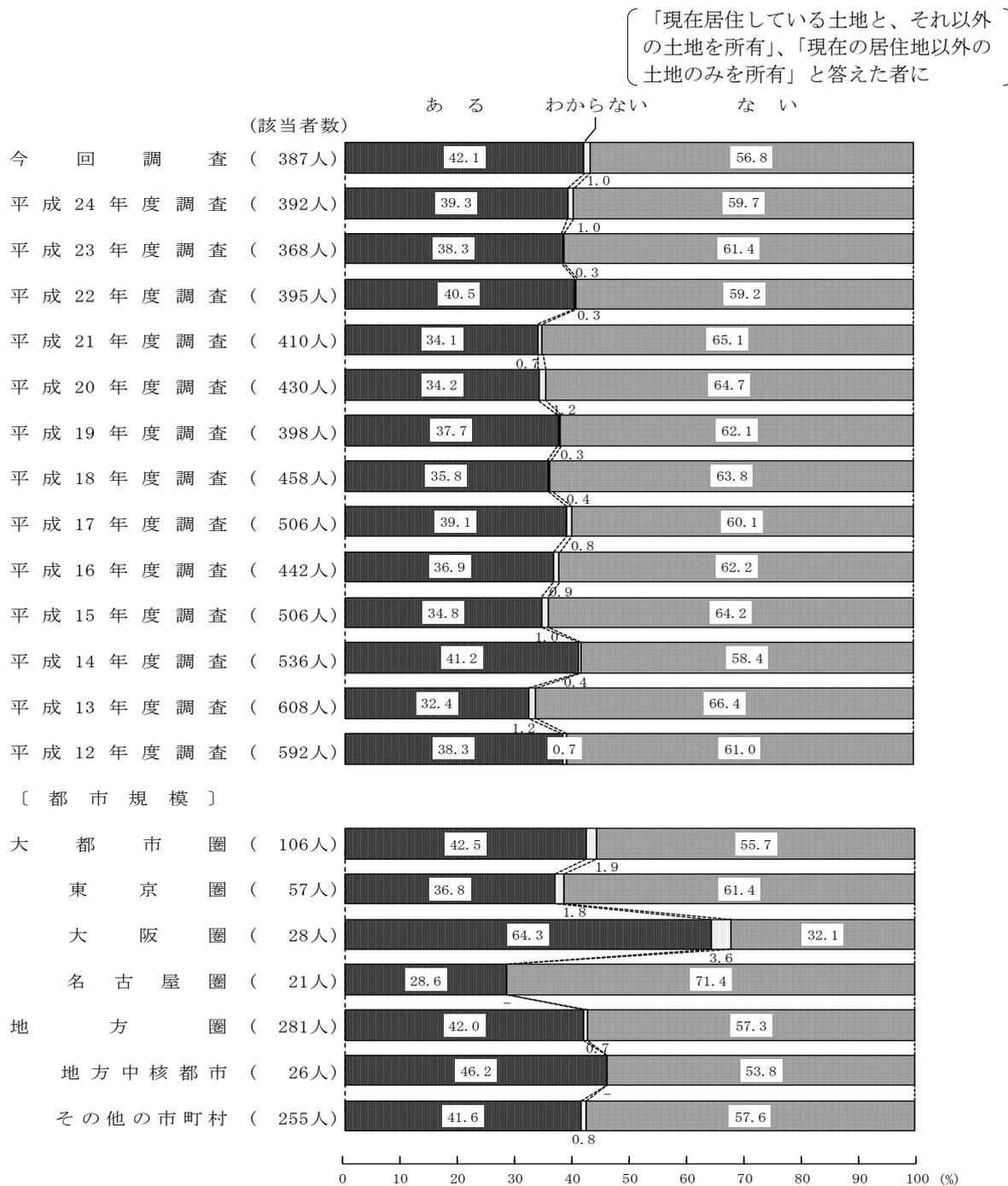
(注) 平成13年度までは「あなた、または同居していられるご家族は～」として聞いた。

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（387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42.1%となっている。

過去の調査結果と比較してみると、「ある」と答えた者の割合は前年度から3ポイント増加し、平成12年度以降最も高くなっている。（図表2）

図表2 未利用地の有無（注）



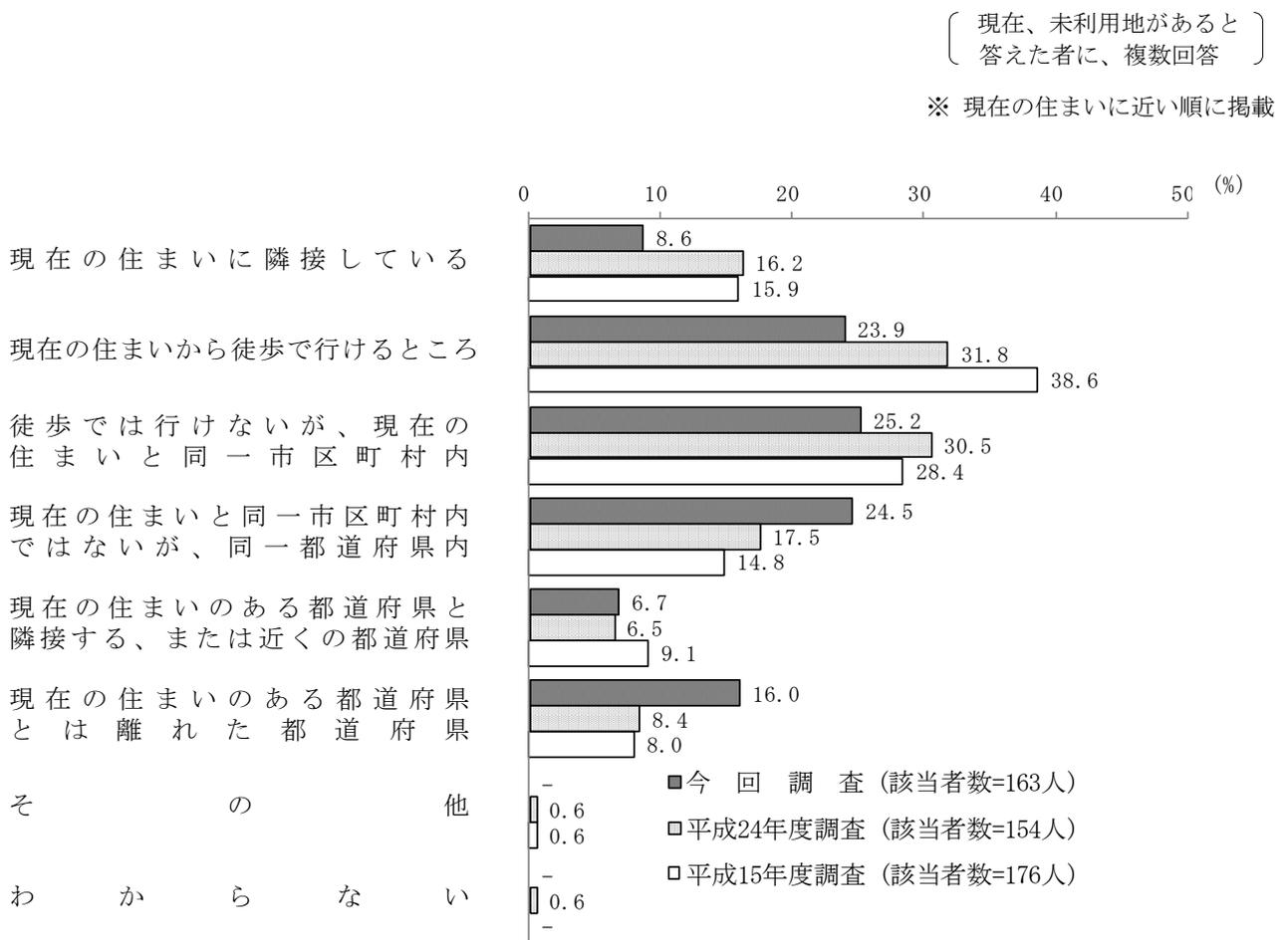
（注）平成13年度までは「あなた、または同居していらっしゃるご家族が～」として聞いた。

1 (3) 未利用地の所在地

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（163人）に、利用していない土地の所在地を聞いたところ、「徒歩では行けないが、現在の住まいと同一市区町村内」をあげた者の割合が25.2%と最も高く、以下、「現在の住まいと同一市区町村内ではないが、同一都道府県内」（24.5%）、「現在の住まいから徒歩で行けるところ」（23.9%）などの順となっている。

前回調査結果と比較してみると、「現在の住まいのある都道府県とは離れた都道府県」をあげた者の割合が8ポイント、「現在の住まいと同一市区町村内ではないが、同一都道府県内」をあげた者の割合が7ポイント、それぞれ増加している。一方、「現在の住まいに隣接している」、「現在の住まいから徒歩で行けるところ」をあげた者の割合が8ポイント、「徒歩では行けないが、現在の住まいと同一市区町村内」をあげた者の割合が5ポイント、それぞれ減少している。（複数回答、図表3）

図表3 未利用地の所在地

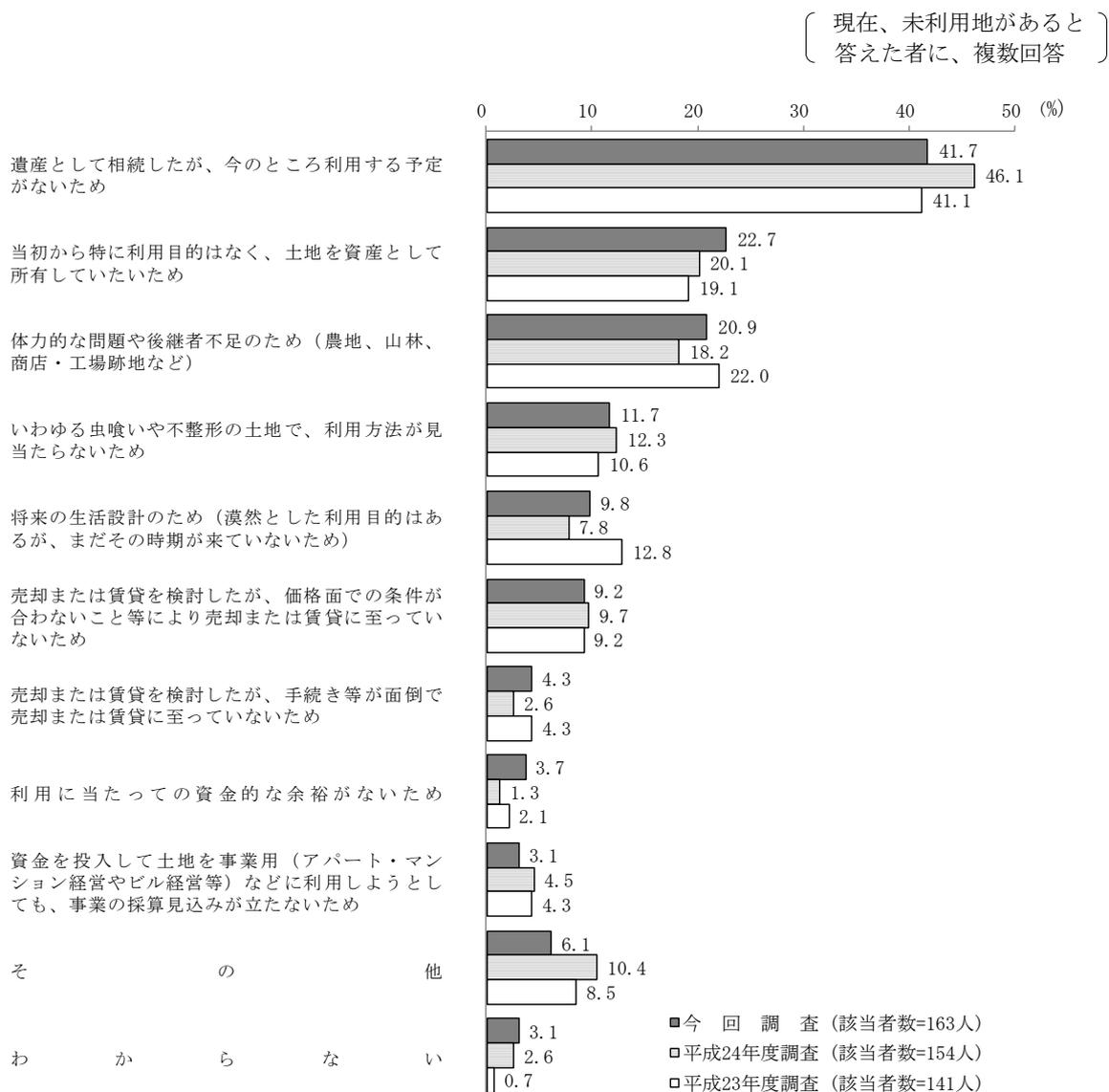


1 (4) 土地の未利用理由

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（163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41.7%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」（22.7%）、「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）」（20.9%）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、「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4ポイント減少している。（複数回答、図表4）

図表4 土地の未利用理由



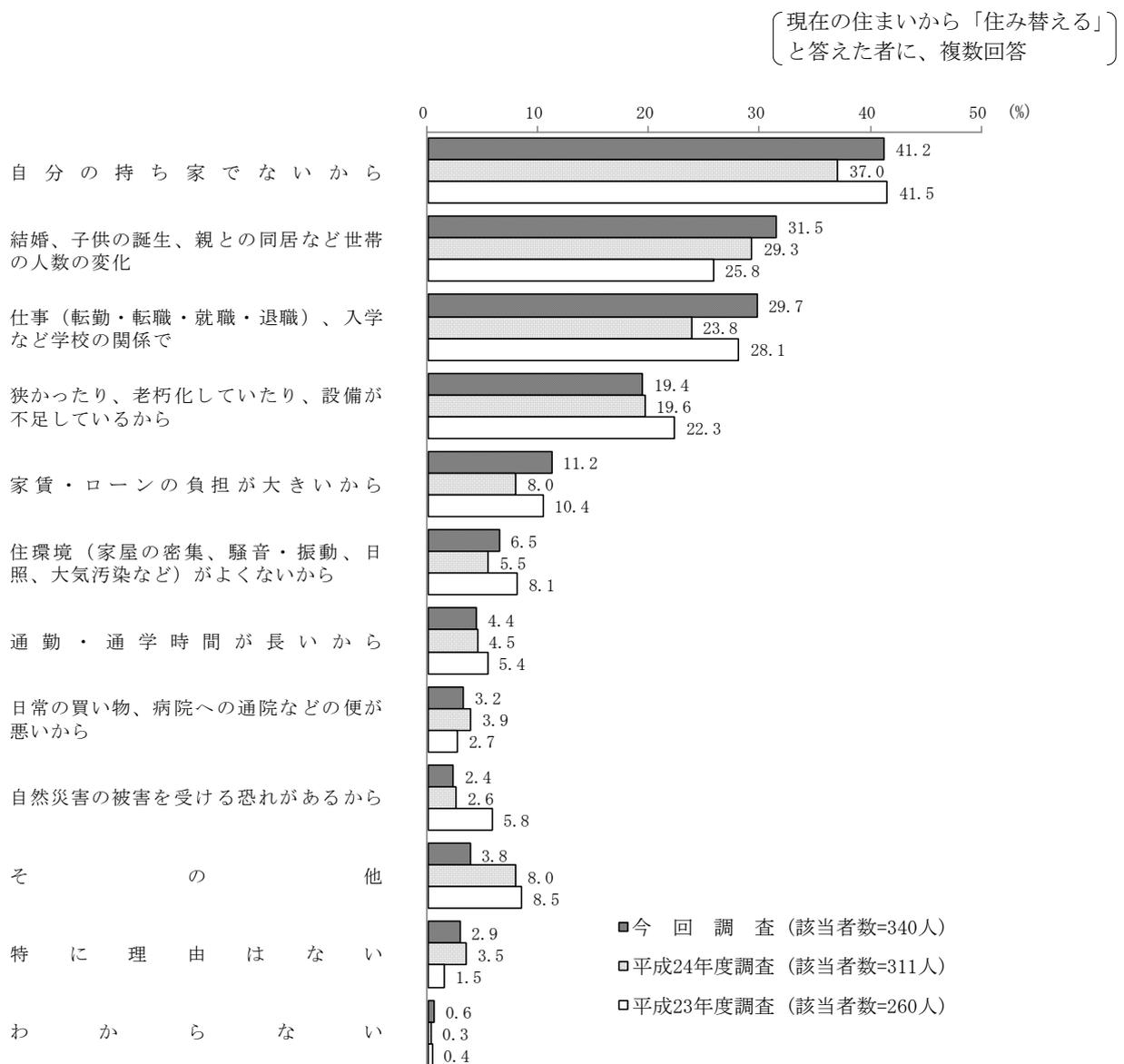
2. 住まい選びについて

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（340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41.2%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」（31.5%）、「仕事（転勤・転職・就職・退職）、入学など学校の関係で」（29.7%）、「狭かったり、老朽化していたり、設備が不足しているから」（19.4%）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4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6ポイント、それぞれ前年度から増加している。（複数回答、図表5）

図表5 住み替える理由



年齢別にみると、「結婚、子供の誕生、親との同居など世帯の人数の変化」をあげた者の割合は20歳代と30歳代で高くなっている。

住居形態別にみると、「自分の持ち家でないから」、「仕事（転勤・転職・就職・退職）、入学など学校の関係で」をあげた者の割合は賃貸住宅で高くなっている。

土地所有形態別にみると、「自分の持ち家でないから」をあげた者の割合は非所有で高くなっている。

(複数回答、図表6)

図表6 住み替える理由

(複数回答)

	該当者数	自分の持ち家でないから	結婚、子供の誕生、親との同居など世帯の人数の変化	仕事（転勤・転職・就職・退職）、入学など学校の関係で	狭かったり、老朽化しているから	家賃・ローンの負担が大きいから	振動、日照、大気汚染など	住環境（家屋の密集、騒音・	通勤・通学時間が長いから	日常の買い物が悪いから	自然災害の被害を受ける恐れがあるから	その他	特	わ
	人	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
総数	340	41.2	31.5	29.7	19.4	11.2	6.5	4.4	3.2	2.4	3.8	2.9	0.6	
[都市規模]														
大都市圏	131	42.0	32.8	28.2	22.1	11.5	6.1	6.9	6.1	3.8	2.3	2.3	0.8	
東京圏	90	41.1	35.6	34.4	21.1	13.3	5.6	8.9	2.2	3.3	2.2	1.1	1.1	
大阪圏	25	48.0	28.0	12.0	28.0	4.0	4.0	4.0	16.0	4.0	4.0	8.0	-	
名古屋圏	16	37.5	25.0	18.8	18.8	12.5	12.5	-	12.5	6.3	-	-	-	
地方圏	209	40.7	30.6	30.6	17.7	11.0	6.7	2.9	1.4	1.4	4.8	3.3	0.5	
地方中核都市	44	45.5	27.3	27.3	13.6	13.6	4.5	2.3	-	2.3	2.3	2.3	-	
その他の市町村	165	39.4	31.5	31.5	18.8	10.3	7.3	3.0	1.8	1.2	5.5	3.6	0.6	
[性]														
男性	165	43.6	29.7	34.5	18.2	8.5	7.3	6.1	4.2	1.8	4.2	2.4	0.6	
女性	175	38.9	33.1	25.1	20.6	13.7	5.7	2.9	2.3	2.9	3.4	3.4	0.6	
[年齢]														
20～29歳	80	35.0	41.3	37.5	8.8	5.0	5.0	6.3	1.3	1.3	2.5	1.3	-	
30～39歳	102	49.0	41.2	31.4	22.5	11.8	4.9	4.9	2.0	2.9	-	3.9	-	
40～49歳	69	49.3	18.8	30.4	21.7	17.4	8.7	4.3	2.9	1.4	2.9	1.4	-	
50～59歳	41	36.6	22.0	26.8	24.4	9.8	12.2	4.9	2.4	7.3	9.8	-	-	
60～69歳	34	26.5	29.4	14.7	17.6	14.7	5.9	-	5.9	-	11.8	8.8	5.9	
70歳以上	14	28.6	-	14.3	35.7	7.1	-	-	21.4	-	7.1	7.1	-	
[住居形態]														
持ち家	89	19.1	34.8	21.3	20.2	1.1	7.9	4.5	5.6	4.5	9.0	5.6	1.1	
賃貸住宅	229	49.8	27.9	33.6	20.5	16.2	6.6	4.4	2.2	1.7	1.7	2.2	0.4	
[土地所有形態]														
所有	80	26.3	31.3	25.0	22.5	5.0	10.0	1.3	5.0	3.8	7.5	3.8	1.3	
非所有	255	46.3	31.0	31.4	18.8	13.3	5.5	5.5	2.4	2.0	2.7	2.7	0.4	

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67.1%と最も高く、以下、「戸建て・マンションどちらでもよい」(20.1%)、「マンション」(10.5%)となっている。

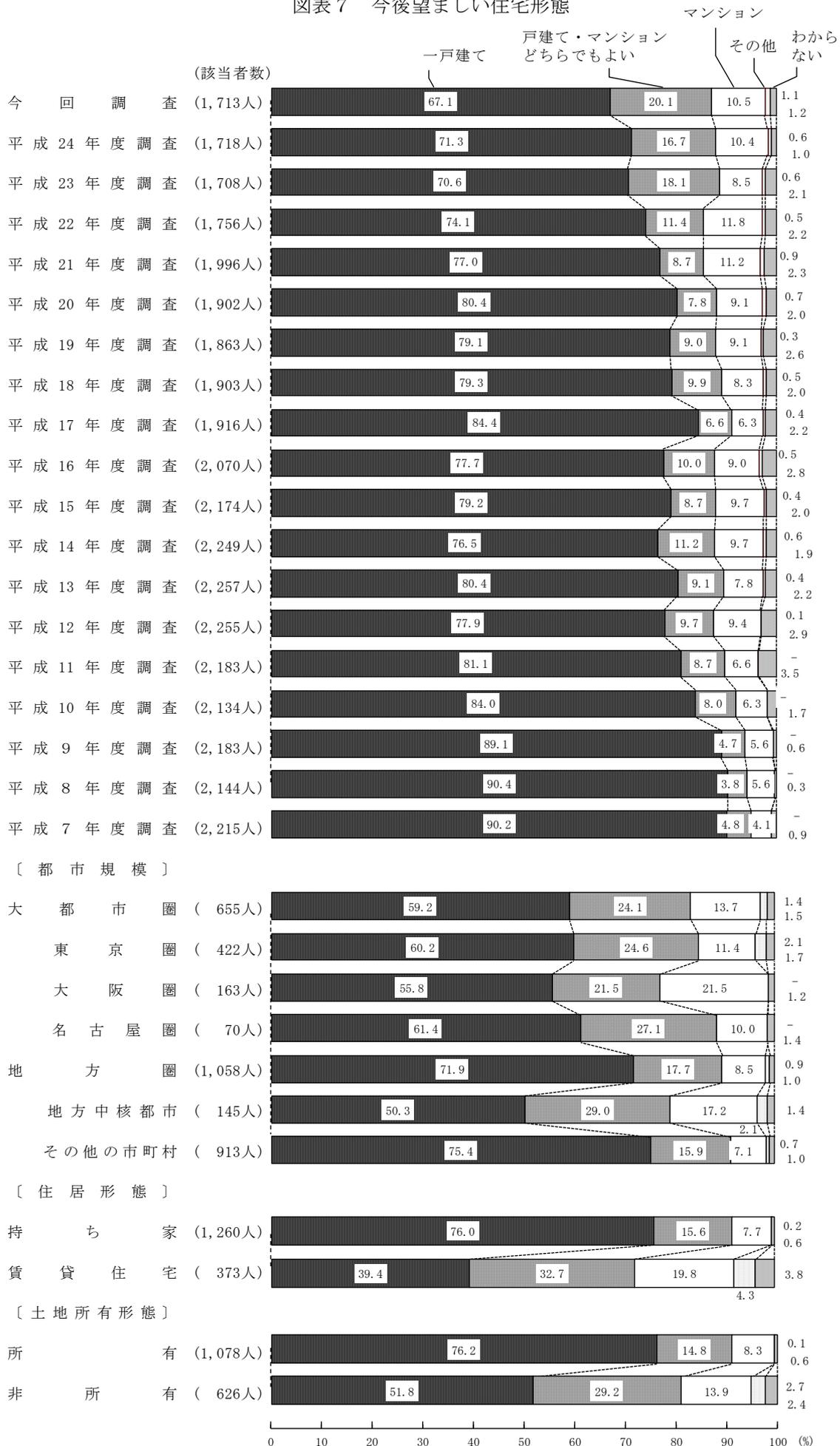
過去の調査結果と比較してみると、「一戸建て」と答えた者の割合は4ポイント減少している。一方「戸建て・マンションどちらでもよい」と答えた者の割合は3ポイント増加している。

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、地方中核都市（地方圏）で、「マンション」と答えた者の割合は大阪圏、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」、「マンション」と答えた者の割合は非所有で高くなっている。(図表7)

図表7 今後望ましい住宅形態



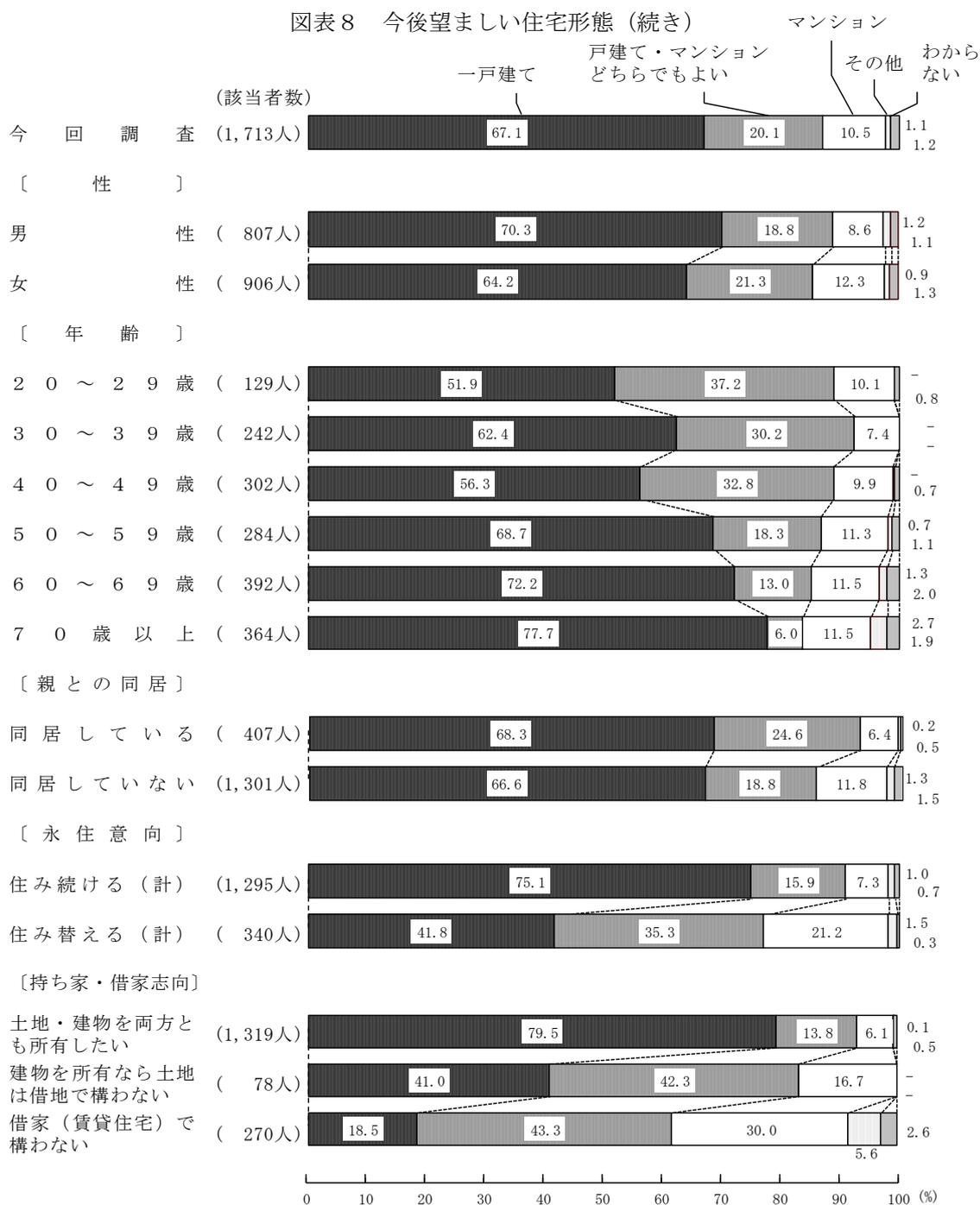
性別にみると、「一戸建て」と答えた者の割合は男性で高くなっている。

年齢別にみると、「一戸建て」と答えた者の割合は60歳代と70歳以上で高くなっている。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、「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、「マンション」と答えた者の割合は「同居していない」で、それぞれ高くなっている。

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、「戸建て・マンションどちらでもよい」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、「マンション」と答えた者の割合は「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8）



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77.0%、「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4.6%、「借家（賃貸住宅）で構わない」と答えた者の割合は15.8%となっている。

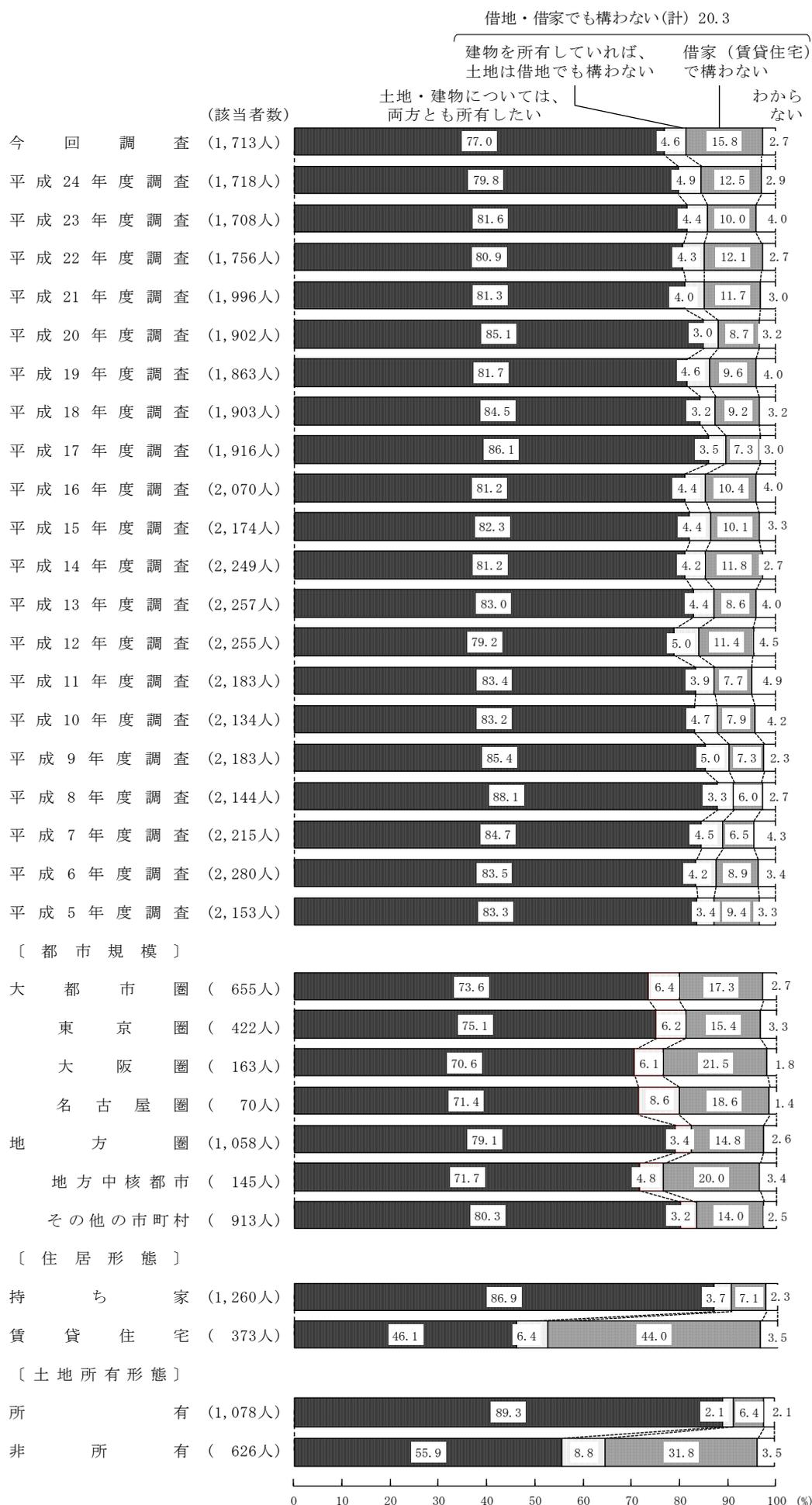
過去の調査結果と比較してみると、「土地・建物を両方とも所有したい」と答えた者の割合は77.0%と平成5年度調査以降最も低くなっている。一方、「借家（賃貸住宅）で構わない」と答えた者の割合は平成5年度調査以降おおむね10%前後で推移していたが、今回は15.8%と今迄で最も高くなっている。

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。一方、「借家（賃貸住宅）で構わない」と答えた者の割合は大阪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9）

図表9 住宅の所有に関する意識

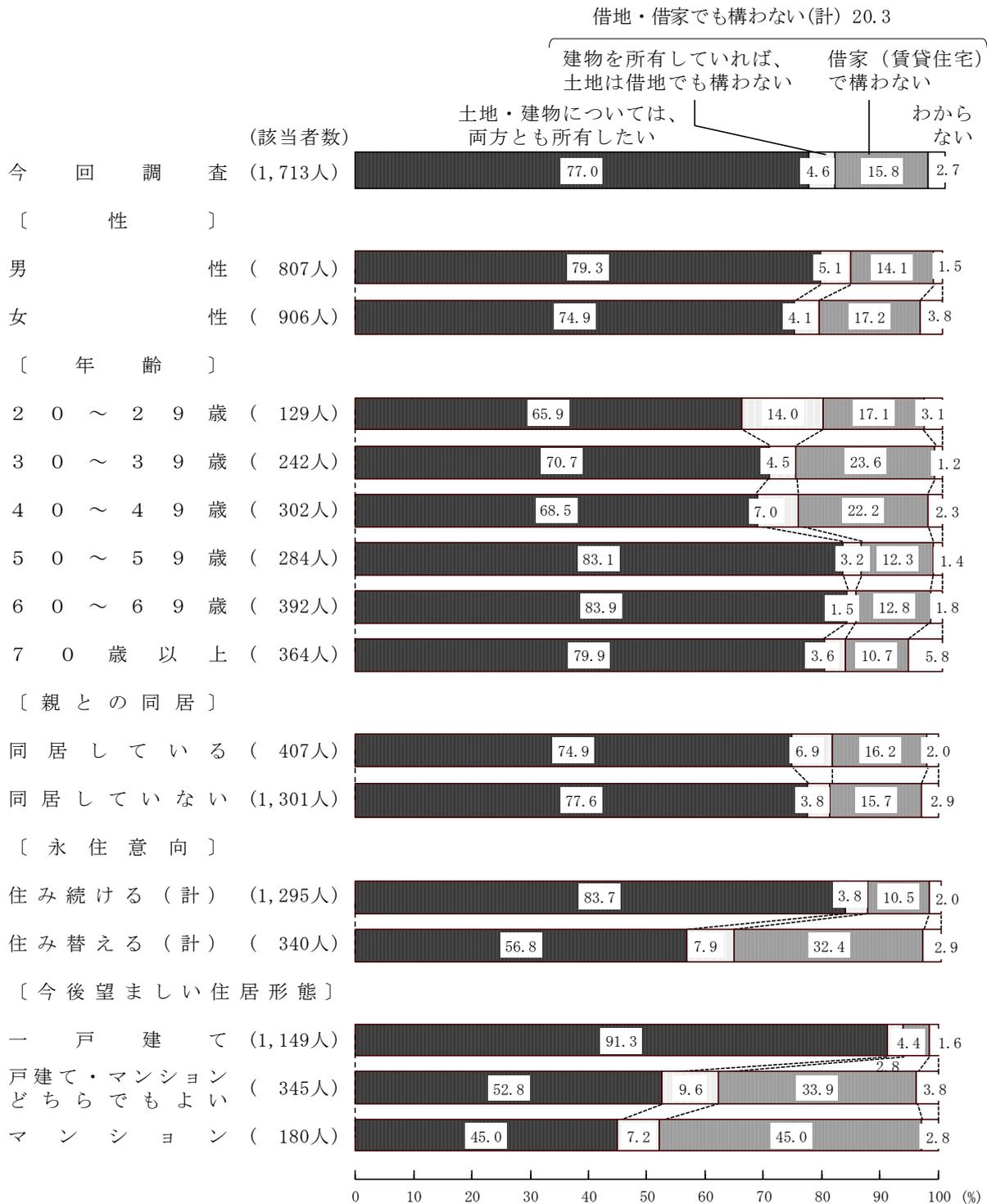


性別にみると、「土地・建物を両方とも所有したい」と答えた者の割合は男性で高くなっている。
 年齢別にみると、「土地・建物を両方とも所有したい」と答えた者の割合は50歳代と60歳代で高くなっている。

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10）

図表10 住宅の所有に関する意識（続き）

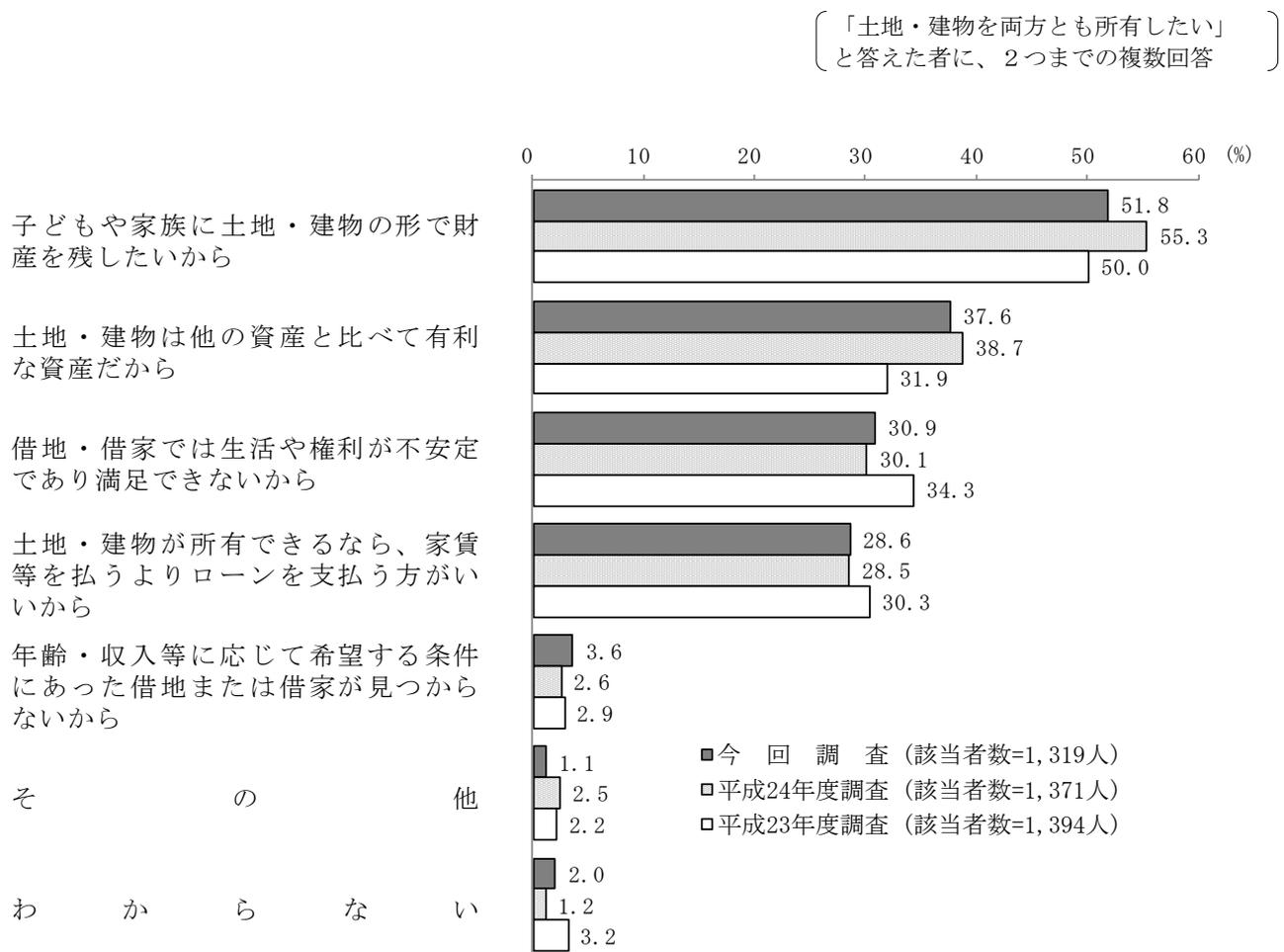


2(4) 土地・建物を両方とも所有したい理由

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(1,319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51.8%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」(37.6%)、「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」(30.9%)、「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」(28.6%)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、「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4ポイント減少している。(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



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。一方、「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大都市圏に比べ地方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、「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女性で、それぞれ高くなっている。

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30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、「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高くなっている。

永住意向別にみると、「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「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。（2つまでの複数回答、図表12）

図表12 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)

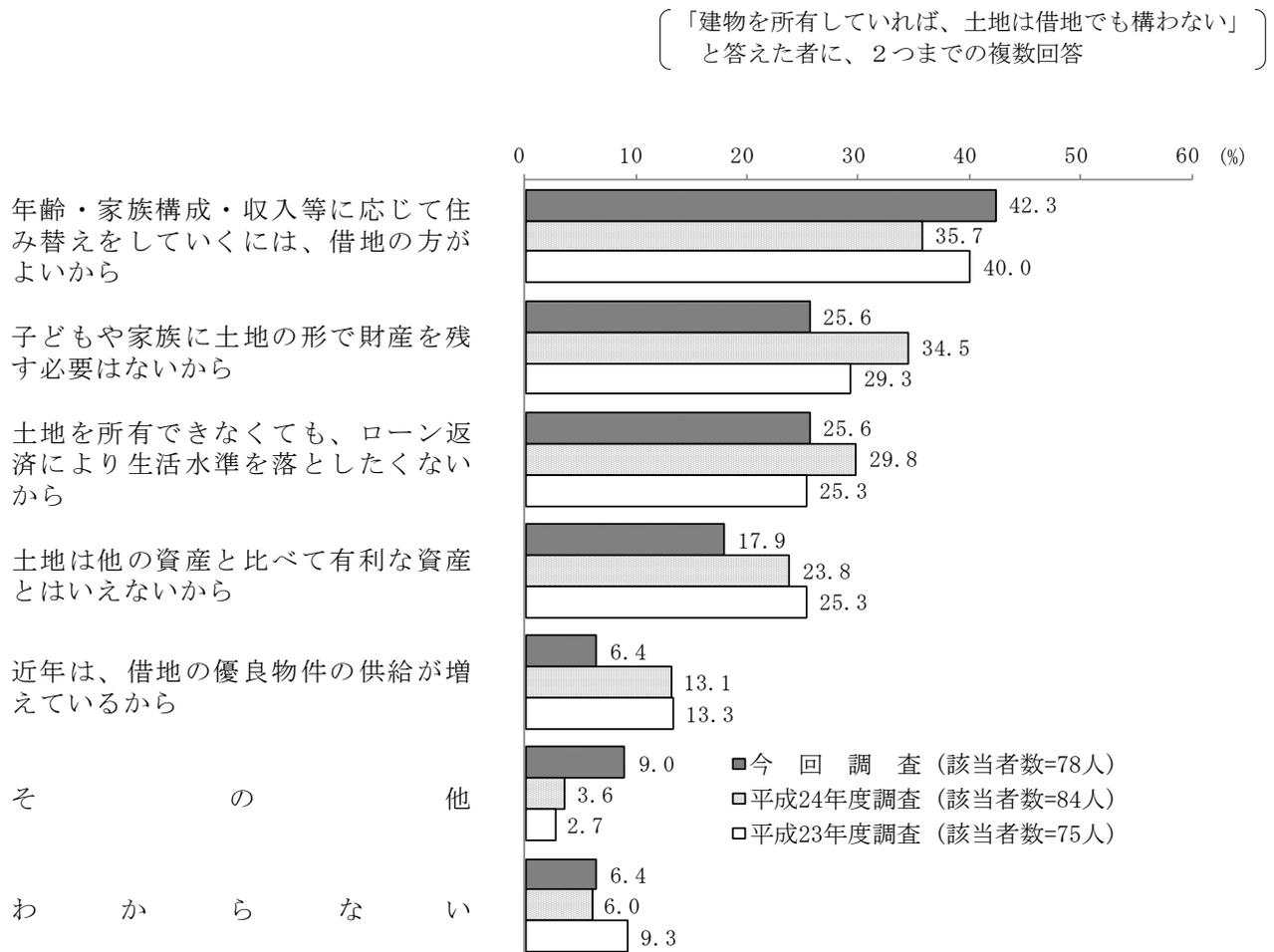
	該 当 者 数	の 子 形 ど も 財 産 を 残 し た い ・ か 建 ら 物	べ 土 地 有 ・ 利 建 物 は 他 の 資 産 と 比	い が 借 地 ・ 借 入 定 借 家 で あ り は 満 足 活 か し 難 い ・ か 建 ら 物	ら 土 地 ・ 建 物 が 所 有 で き る ・ か 建 ら 物	は す 年 齢 ・ 借 入 額 が 見 つ か ら な い ・ か 建 ら 物	そ の 他	わ か ら な い
	人	%	%	%	%	%	%	%
総数	1,319	51.8	37.6	30.9	28.6	3.6	1.1	2.0
[都市規模]								
大都市圏	482	45.9	36.7	32.0	34.0	2.7	1.5	1.0
東京圏	317	42.6	39.4	36.0	36.0	2.5	1.3	1.6
大阪圏	115	50.4	32.2	27.8	34.8	3.5	0.9	-
名古屋圏	50	56.0	30.0	16.0	20.0	2.0	4.0	-
地方圏	837	55.2	38.1	30.2	25.4	4.1	1.0	2.5
地方中核都市	104	51.9	39.4	29.8	27.9	1.0	1.0	2.9
その他の市町村	733	55.7	37.9	30.3	25.1	4.5	1.0	2.5
[性別]								
男性	640	52.0	41.1	31.3	25.8	3.6	1.3	1.7
女性	679	51.5	34.3	30.5	31.2	3.5	1.0	2.2
[年齢]								
20～29歳	85	42.4	36.5	25.9	51.8	2.4	-	-
30～39歳	171	60.8	29.8	21.1	49.1	2.9	-	-
40～49歳	207	55.6	34.8	25.6	36.2	1.9	-	1.9
50～59歳	236	47.5	39.8	34.7	30.9	5.1	0.8	1.3
60～69歳	329	48.9	40.7	35.9	21.3	4.9	1.5	2.1
70歳以上	291	53.3	39.2	33.0	10.7	2.7	2.7	4.1
[親との同居]								
同居している	305	53.8	37.0	29.8	29.5	4.3	0.3	1.3
同居していない	1,009	51.1	37.8	31.0	28.2	3.4	1.4	2.2
[住居形態]								
持ち家	1,095	52.6	38.7	32.1	24.6	3.7	1.3	2.3
賃貸住宅	172	46.5	32.6	23.8	48.3	2.9	0.6	-
[土地所有形態]								
所有	963	52.8	38.9	31.7	24.2	3.6	1.6	2.6
非所有	350	49.4	34.0	28.6	40.3	3.4	-	0.3
[永住意向]								
住み続ける(計)	1,084	53.8	38.8	31.6	24.6	3.6	1.3	2.4
住み替える(計)	193	43.5	33.2	24.4	50.8	3.6	0.5	-

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（78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42.3%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」をあげた者の割合と「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」をあげた者の割合が共に25.6%となっている。

（2つまでの複数回答、図表13）

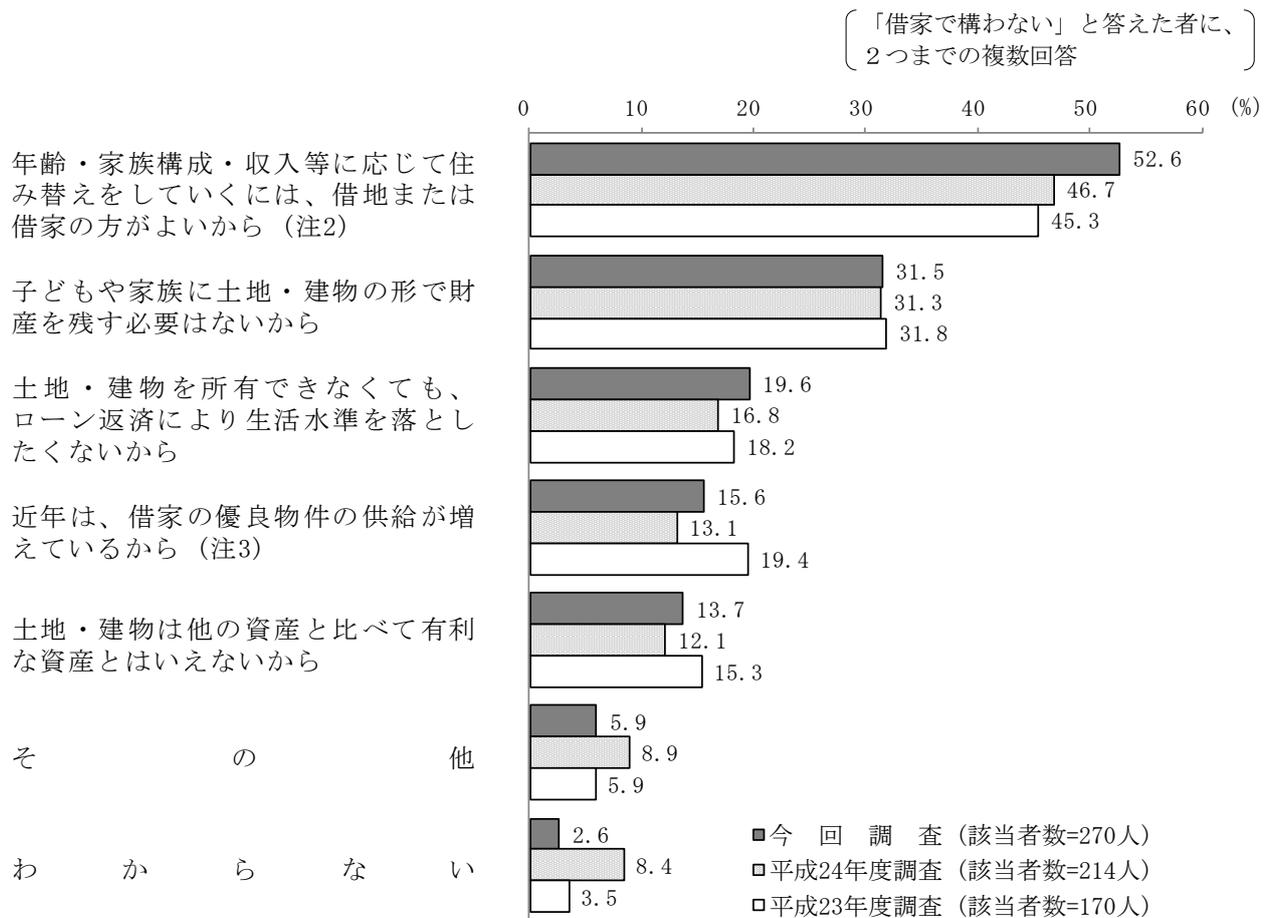
図表13 借地で構わない理由



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（270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52.6%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」（31.5%）、「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すたくないから」（19.6%）などの順となっている。（2つまでの複数回答、図表14）

図表14 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

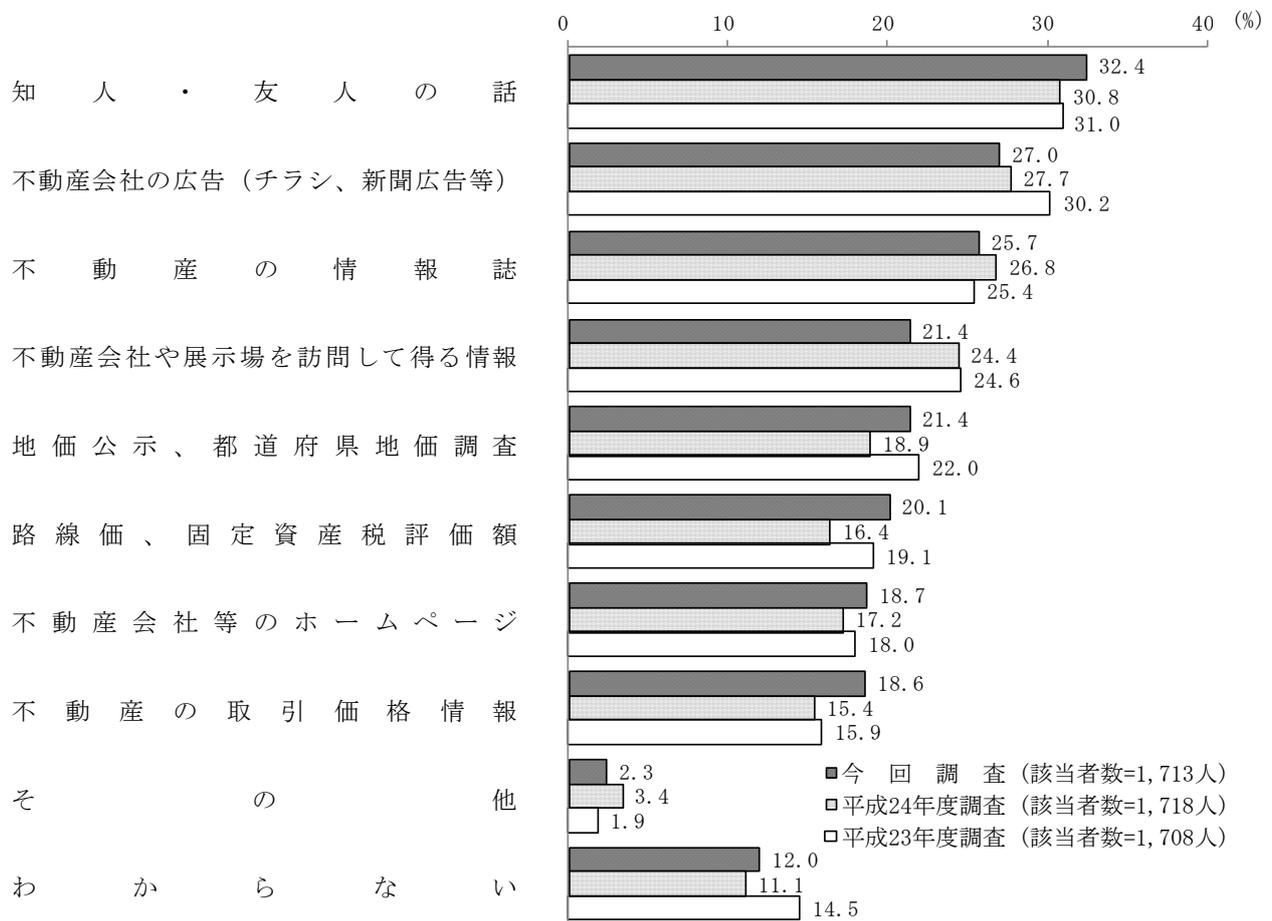
3(1) 不動産取引時の参考情報

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32.4%で最も高く、以下、「不動産会社の広告（チラシ、新聞広告等）」（27.0%）、「不動産の情報誌」（25.7%）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12.0%となっている。

前年度調査結果と比較してみると、「不動産会社や展示場を訪問して得る情報」をあげた者の割合が3ポイント減少している。一方、「路線価、固定資産税評価額」をあげた者の割合が4ポイント、「地価公示、都道府県地価調査」、「不動産の取引価格情報」をあげた者の割合が3ポイント、それぞれ増加している。（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]



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 58.1%、「反対」と答えた者の割合は 21.9%、「わからない」と答えた者の割合は 19.9%となっている。

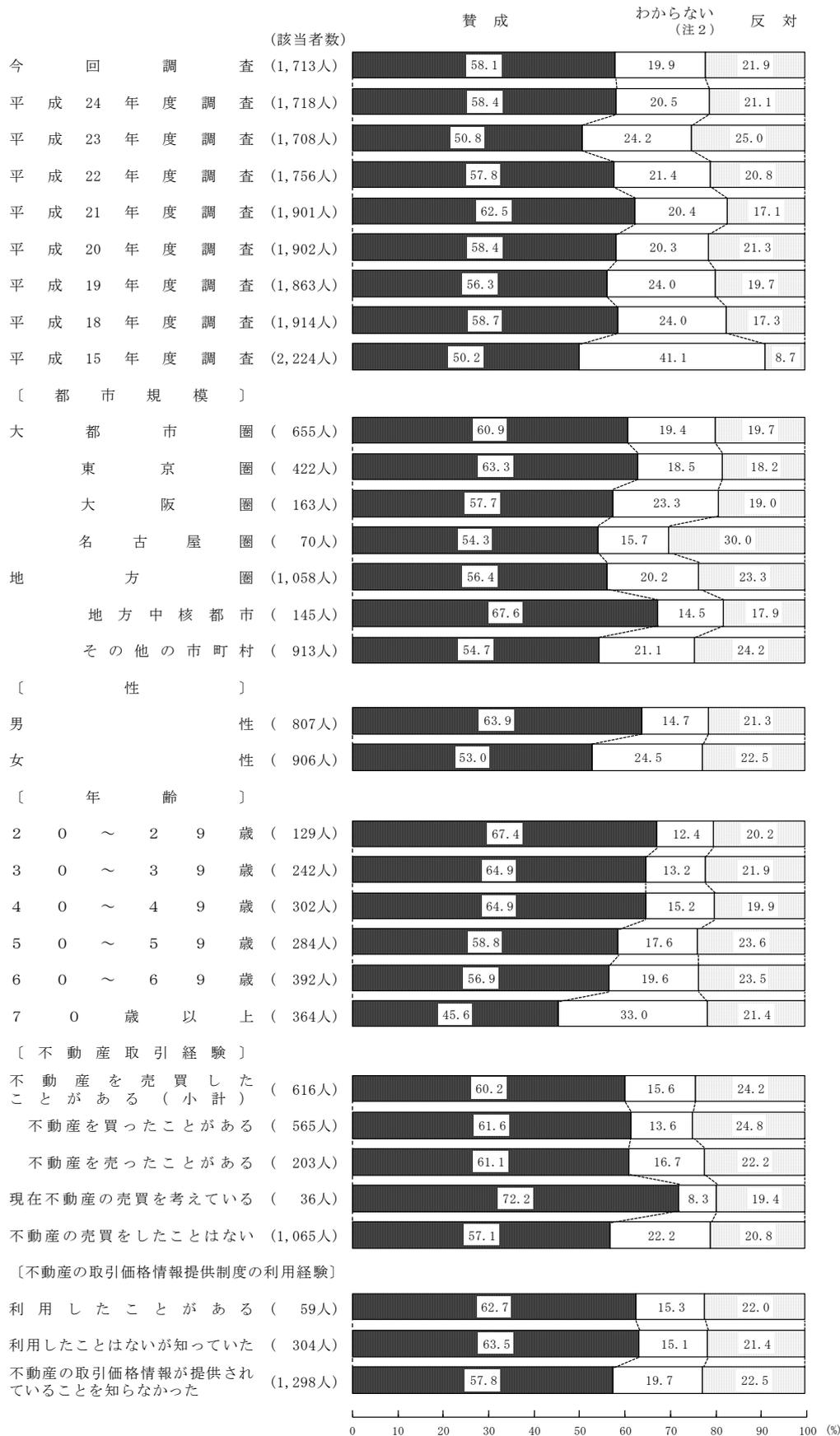
過去の調査結果と比較してみると、前年度からほとんど変化はみられない。

都市規模別にみると、「賛成」と答えた者の割合は東京圏と地方中核都市（地方圏）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、年齢が低くなるほど「賛成」と答えた者の割合が高くなる傾向にあり、特に 20 歳代から 40 歳代で高く、70 歳代以上で低くなっている。（図表 17）

図表 17 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2)



(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3.4%、「利用したことはないが知っていた」と答えた者の割合は17.7%、「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75.8%となっている。

前年度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。

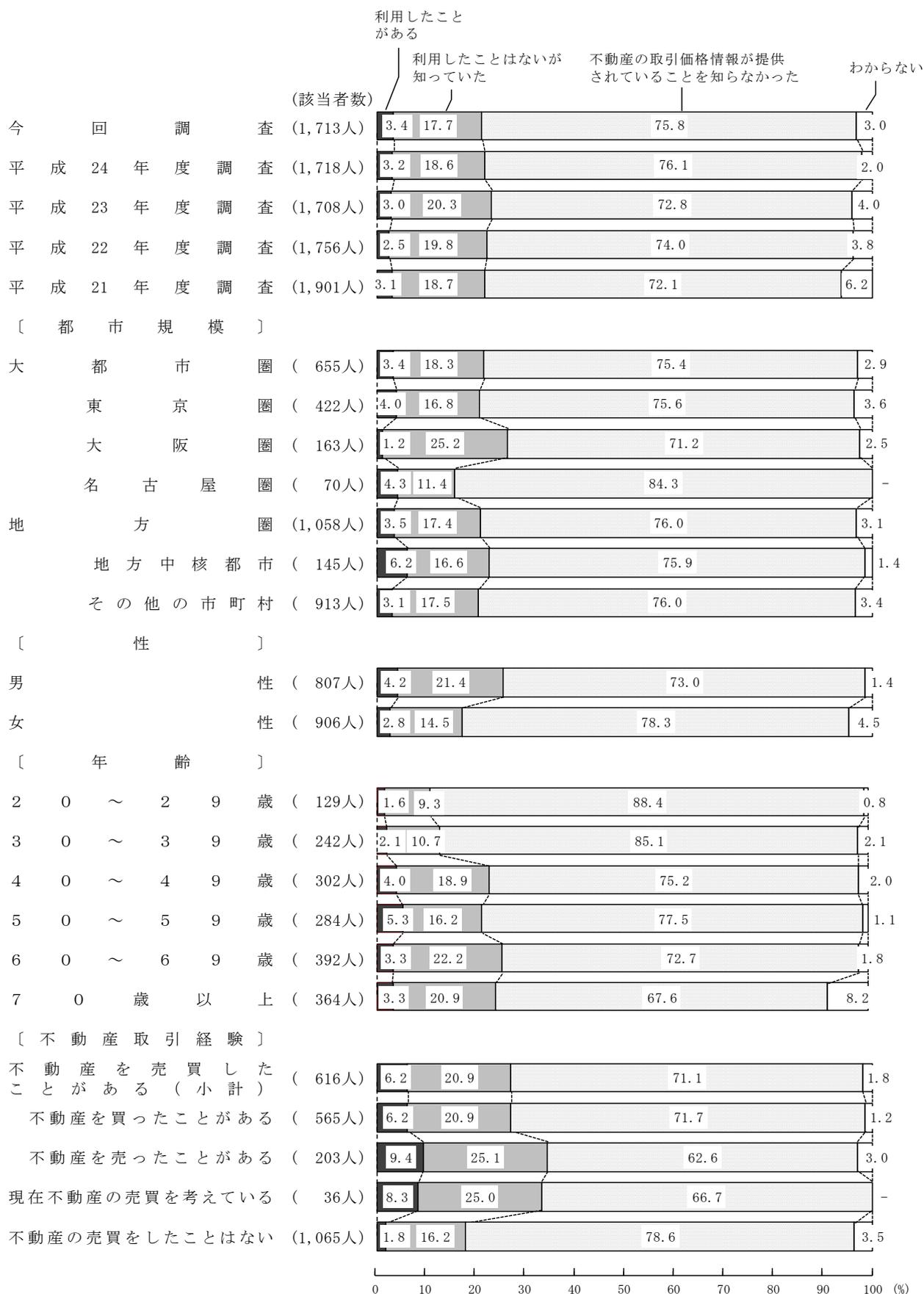
都市規模別にみると、「利用したことはないが知っていた」と答えた者の割合は大阪圏で高くなっている。

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、年齢が低くなるほど「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高くなる傾向にあり、特に20歳代、30歳代で高く、70歳代以上で低くなっている。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歳代で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18）

図表 18 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

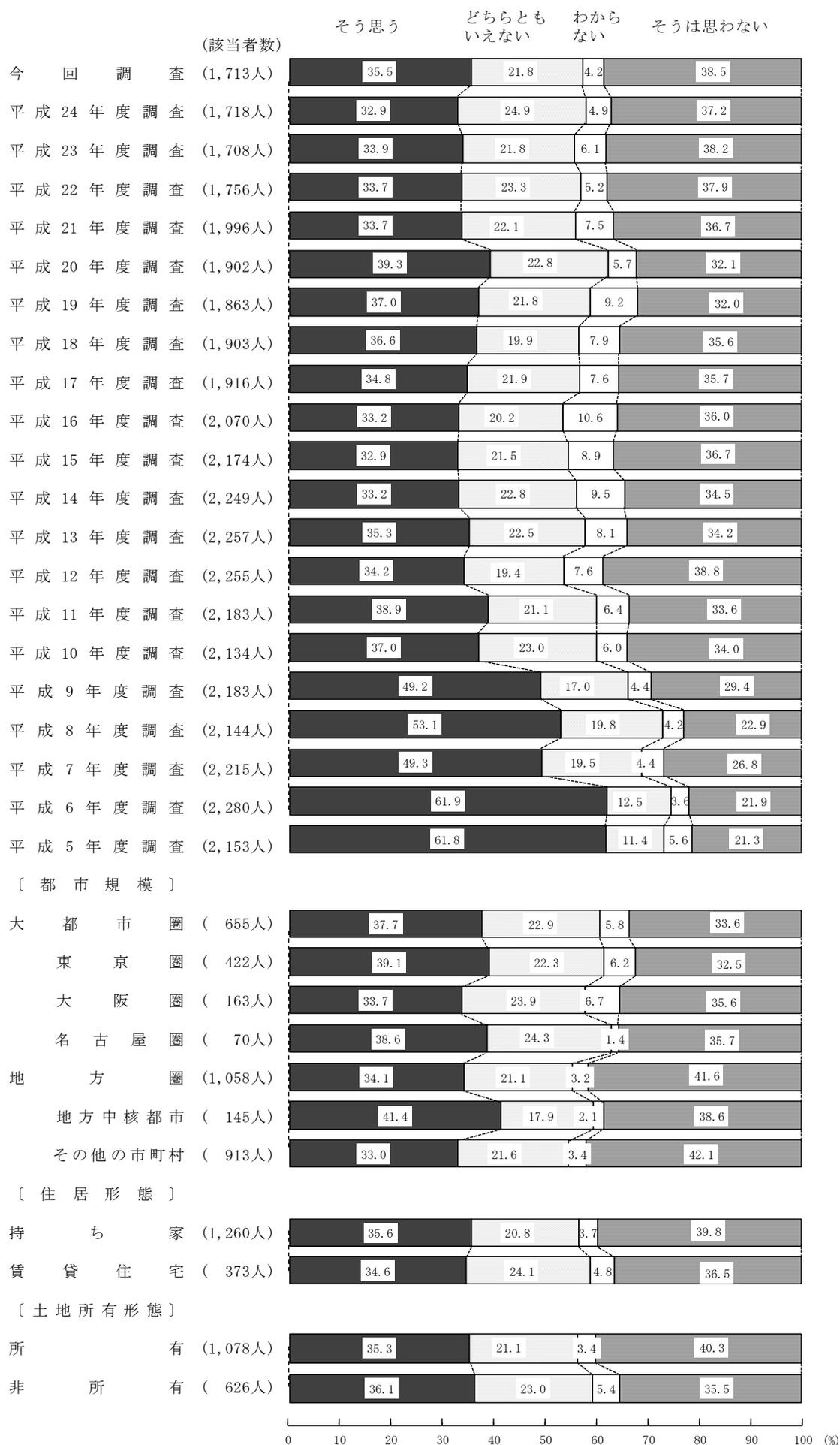
「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産である」についてどう思うか聞いたところ、「そう思う」と答えた者の割合は35.5%、「そうは思わない」と答えた者の割合は38.5%となっている。なお、「どちらともいえない」と答えた者の割合は21.8%となっている。

前年度調査結果と比較してみると、「そう思う」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、「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、大きな差異はみられない。

土地所有形態別での結果は、図表19のとおりとなっている。(図表19)

図表19 土地は有利な資産か

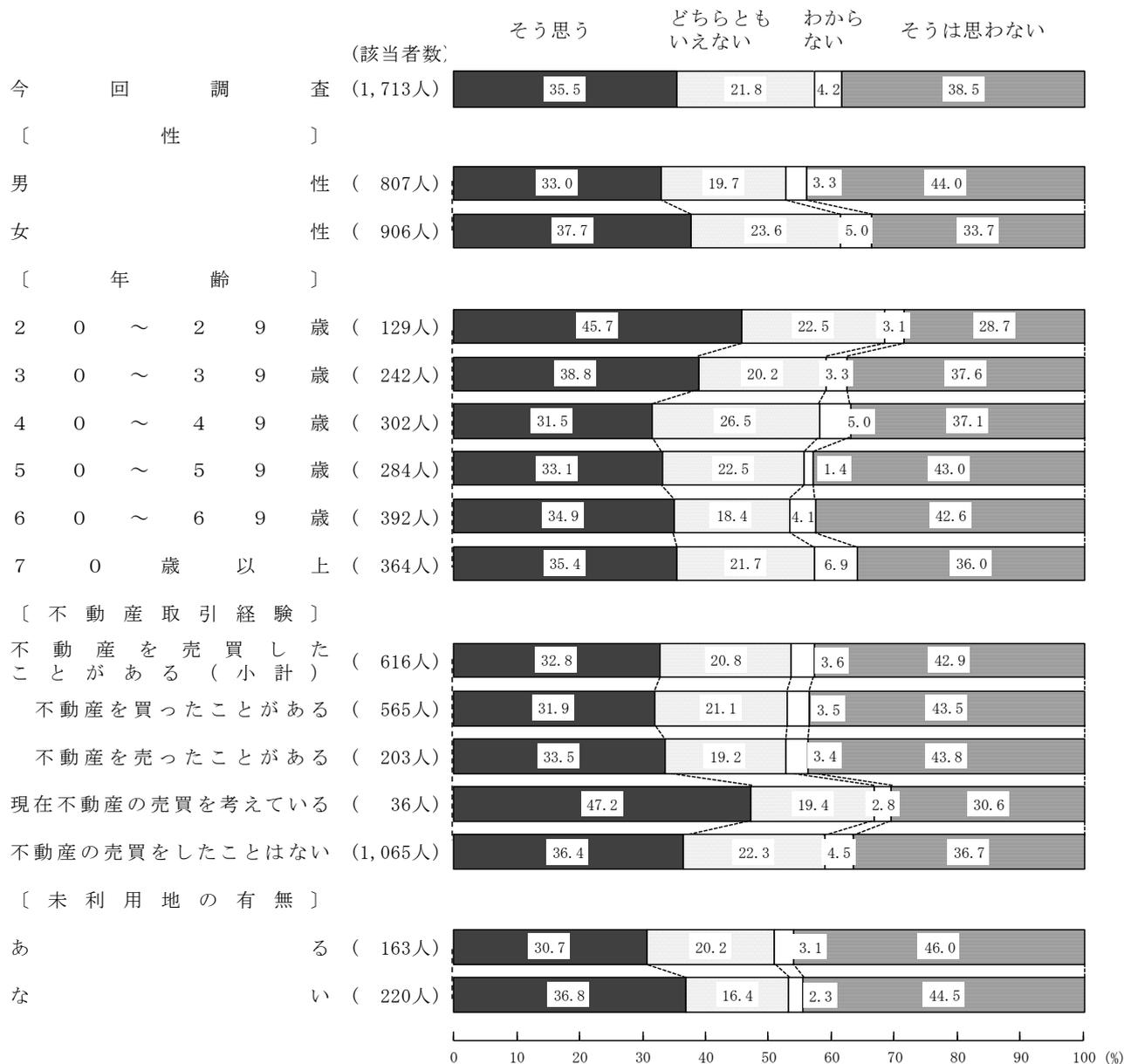


性別にみると、「そう思う」と答えた者の割合は女性で高くなっている。

年齢別にみると、「そう思う」と答えた者の割合は20歳代で高くなっている。

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。(図表20)

図表20 土地は有利な資産か(続き)

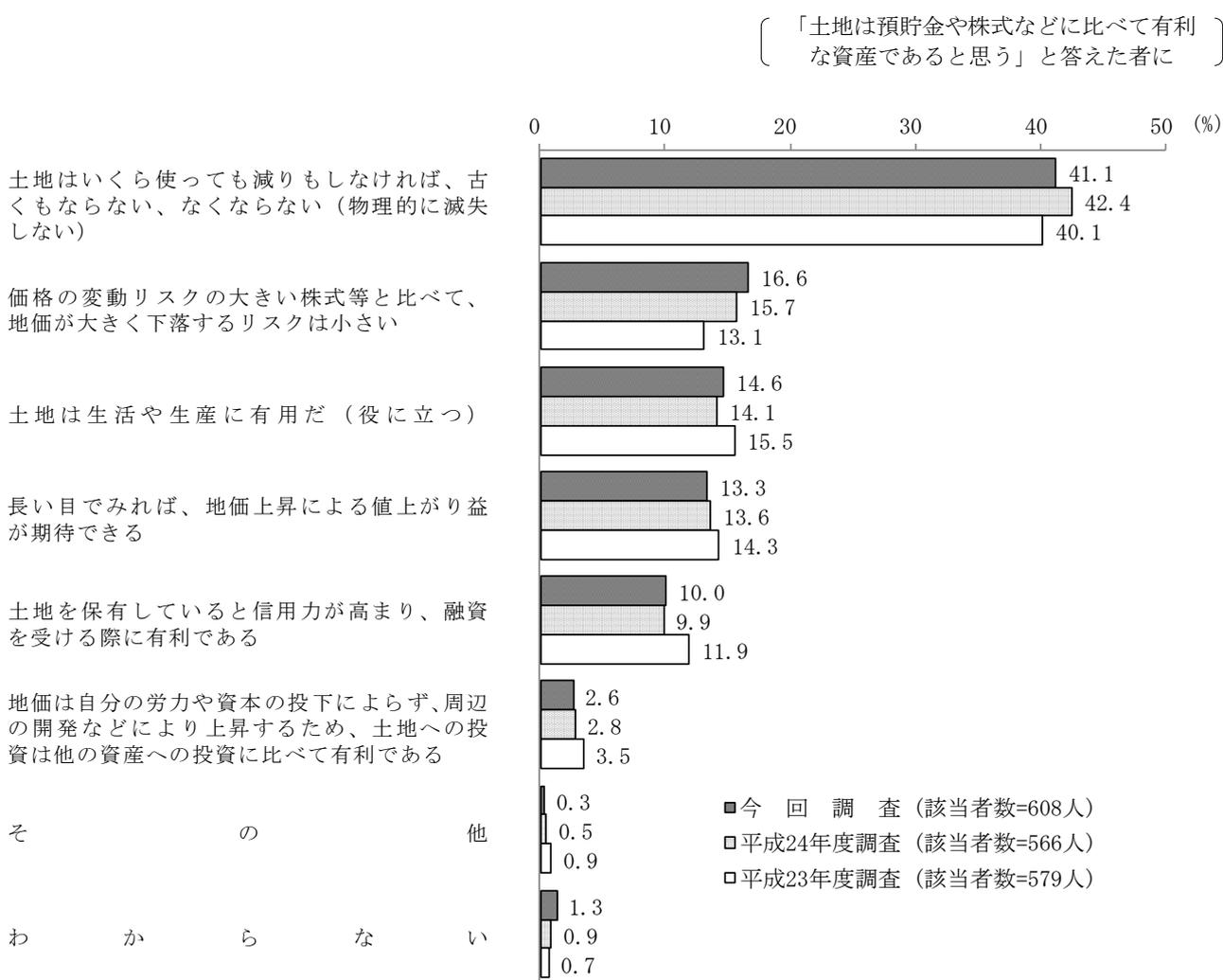


4 (2) 土地を有利な資産と考える理由

「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（608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41.1%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」（16.6%）、「土地は生活や生産に有用だ（役に立つ）」（14.6%）、「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」（13.3%）、「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」（10.0%）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、大きな変化はみられない。（図表21）

図表21 土地を有利な資産と考える理由



都市規模別にみると、「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」と答え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、「物理的に滅失しない」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、「物理的に滅失しない」と答えた者の割合は20歳代で高くなっている。(図表22)

図表22 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 動が小さ い	価格の変 動が大き い	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 まる	地価は自 分の労力 や資本の 投下によ り、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	608	41.1	16.6	14.6	13.3	10.0	2.6	0.3	1.3	
[都市規模]										
大都市圏	247	41.3	18.2	12.1	17.0	8.1	2.4	-	0.8	
東京圏	165	41.8	20.0	13.3	12.7	9.1	2.4	-	0.6	
大阪圏	55	36.4	14.5	7.3	30.9	7.3	1.8	-	1.8	
名古屋圏	27	48.1	14.8	14.8	14.8	3.7	3.7	-	-	
地方圏	361	41.0	15.5	16.3	10.8	11.4	2.8	0.6	1.7	
地方中核都市	60	45.0	18.3	11.7	11.7	6.7	5.0	1.7	-	
その他の市町村	301	40.2	15.0	17.3	10.6	12.3	2.3	0.3	2.0	
[性別]										
男性	266	36.1	19.5	15.4	14.3	10.5	3.0	-	1.1	
女性	342	45.0	14.3	14.0	12.6	9.6	2.3	0.6	1.5	
[年齢]										
20～29歳	59	57.6	13.6	11.9	11.9	1.7	3.4	-	-	
30～39歳	94	50.0	17.0	17.0	5.3	7.4	2.1	-	1.1	
40～49歳	95	41.1	15.8	13.7	13.7	10.5	5.3	-	-	
50～59歳	94	35.1	18.1	17.0	16.0	9.6	2.1	-	2.1	
60～69歳	137	35.8	19.0	12.4	13.1	15.3	2.9	-	1.5	
70歳以上	129	37.2	14.7	15.5	17.8	10.1	0.8	1.6	2.3	
[住居形態]										
持ち家	449	41.0	16.9	13.6	13.8	10.5	2.2	0.4	1.6	
賃貸住宅	129	41.1	15.5	16.3	12.4	10.1	3.9	-	0.8	
[土地所有形態]										
所有	380	41.6	17.6	13.7	14.7	8.4	1.8	0.5	1.6	
非所有	226	40.7	15.0	16.4	11.1	12.4	3.5	-	0.9	
[未利用地の有無]										
ある	50	36.0	14.0	16.0	18.0	10.0	2.0	2.0	2.0	
ない	81	39.5	17.3	18.5	11.1	12.3	1.2	-	-	

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19.0%、「そうは思わない」と答えた者の割合は57.7%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19.0%となっている。

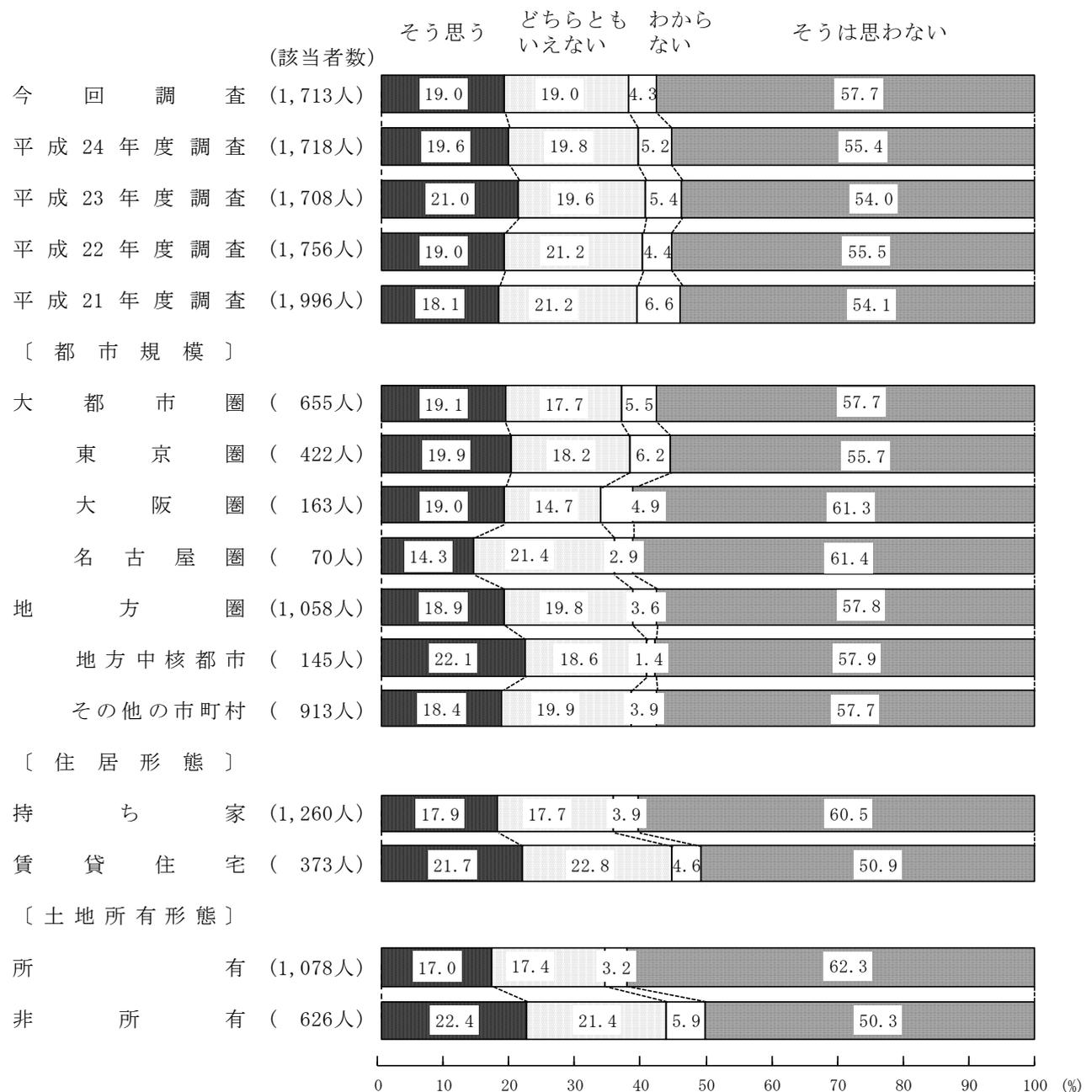
過去の調査結果と比較してみると、前年度からほとんど変化はみられない。

都市規模別にみると、大きな差異はみられない。

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23)

図表23 建物は有利な資産か



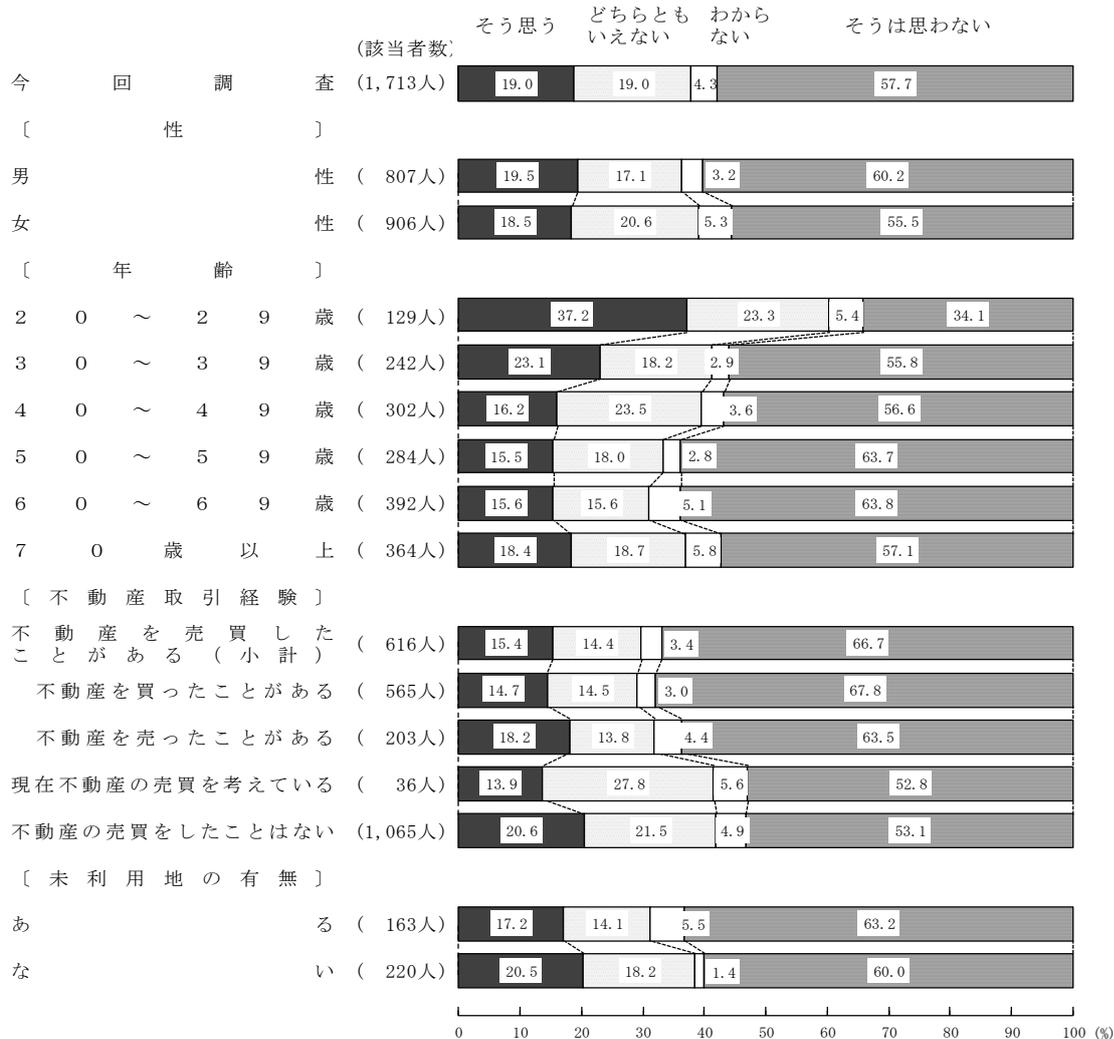
性別にみると、「そうは思わない」と答えた者の割合は男性で高くなっている。

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。

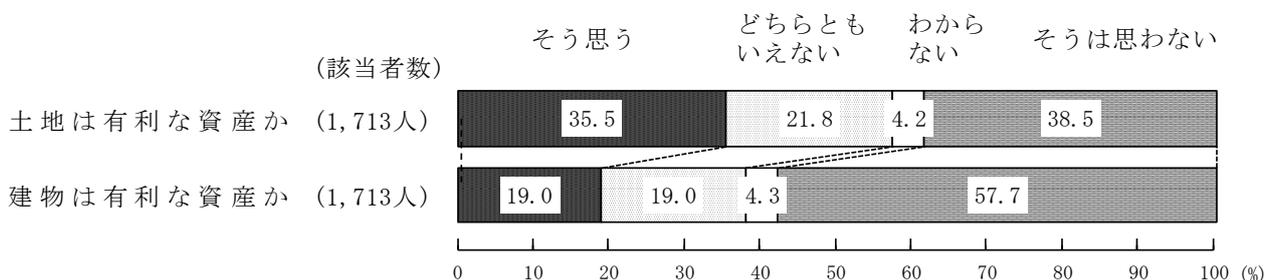
未利用地の有無別にみると、大きな差異はみられない。(図表24)

図表24 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」と答えた者の割合が「(建物は有利な資産である)と思う」と答えた者の割合を17ポイント上回っている。(図表25)

図表25 土地は有利な資産か・建物は有利な資産か

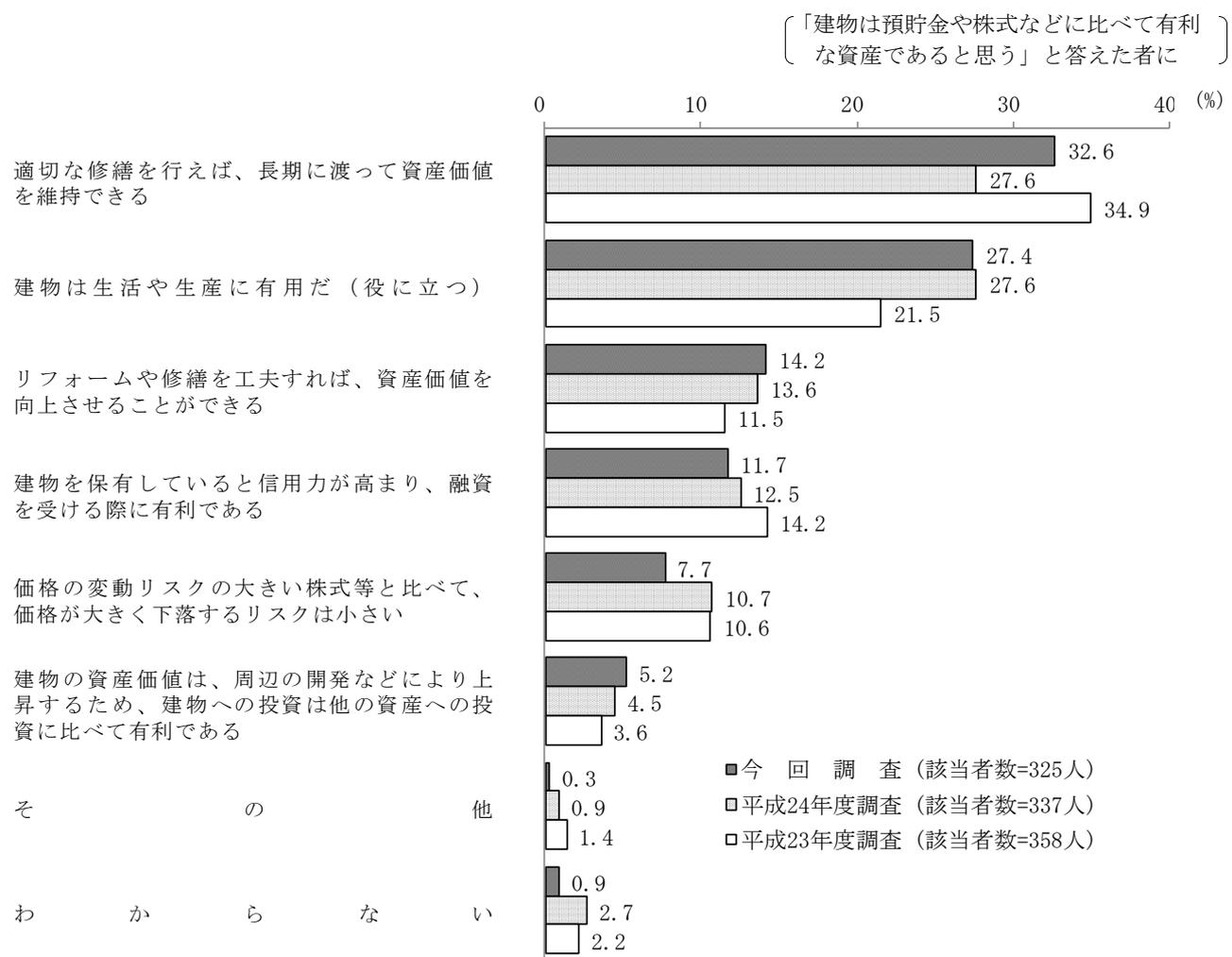


4 (4) 建物を有利な資産と考える理由

「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（325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）と答えた者の割合が32.6%と最も高く、以下、「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）（27.4%）、「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）（14.2%）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、「資産価値を維持できる」と答えた者の割合が5ポイント増加（前年度は前々年度から7ポイント減少）している。（図表26）

図表26 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。

住居形態別にみると、大きな差異はみられない。

年齢別、土地所有形態別、未利用地の有無別での結果は、図表27のとおりとなっている。

(図表27)

図表27 建物を有利な資産と考える理由

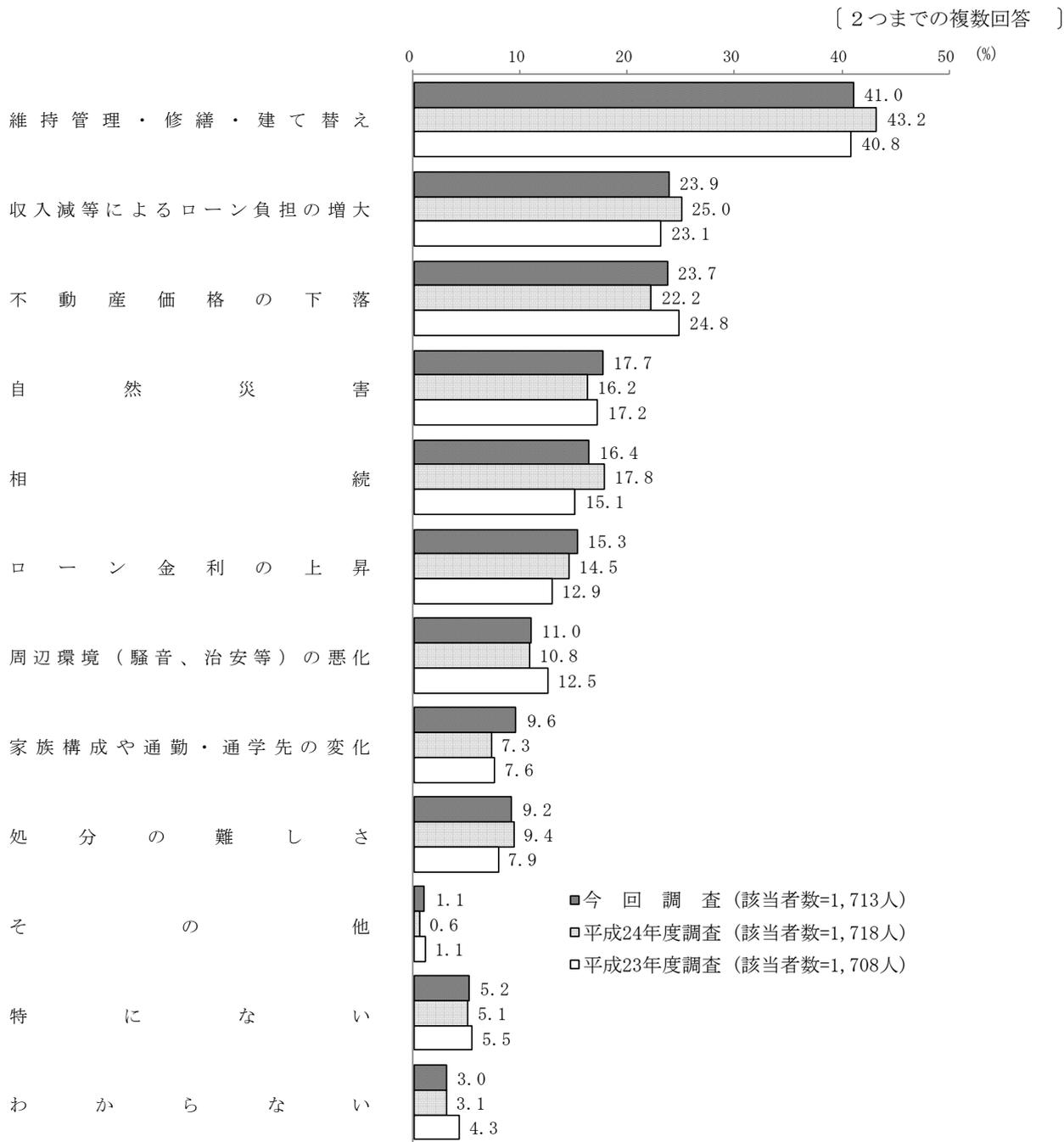
	該 当 者 数	適 切 な 修 繕 を 行 え ば 、 長 期 に 渡 っ て 資 産 価 値 を 維 持 で き る	(建 物 は 生 活 や 生 産 に 有 用 だ と 考 え ら れ る)	リ フ ォ ー ム や 修 繕 を 工 夫 す こ と が で き る	建 物 を 保 有 し て い る と 信 用 力 が 高 ま り 、 融 資 を 受 け る に 有 利 で あ る	建 物 の 価 値 が 大 き い 株 式 等 と 比 べ て 、 価 格 の 大 き い 下 落 す る リ ス ク は 小 さ い	建 物 の 資 産 価 値 は 、 周 辺 の 開 発 な ど に よ り 上 昇 す る た め 、 建 物 に 比 べ て 有 利 な 資 産 と 考 え ら れ る	そ の 他	わ か ら な い
	人	%	%	%	%	%	%	%	%
総数	325	32.6	27.4	14.2	11.7	7.7	5.2	0.3	0.9
[都市規模]									
大都市圏	125	32.8	23.2	17.6	8.0	9.6	6.4	0.8	1.6
東京圏	84	29.8	28.6	15.5	9.5	10.7	3.6	1.2	1.2
大阪圏	31	45.2	9.7	29.0	3.2	6.5	6.5	-	-
名古屋圏	10	20.0	20.0	-	10.0	10.0	30.0	-	10.0
地方圏	200	32.5	30.0	12.0	14.0	6.5	4.5	-	0.5
地方中核都市	32	40.6	21.9	6.3	21.9	3.1	6.3	-	-
その他の市町村	168	31.0	31.5	13.1	12.5	7.1	4.2	-	0.6
[性別]									
男性	157	31.8	26.1	12.1	14.0	7.6	6.4	0.6	1.3
女性	168	33.3	28.6	16.1	9.5	7.7	4.2	-	0.6
[年齢]									
20～29歳	48	47.9	20.8	14.6	6.3	4.2	6.3	-	-
30～39歳	56	35.7	37.5	10.7	7.1	7.1	-	1.8	-
40～49歳	49	28.6	30.6	20.4	8.2	10.2	2.0	-	-
50～59歳	44	34.1	20.5	18.2	11.4	9.1	4.5	-	2.3
60～69歳	61	26.2	26.2	9.8	21.3	4.9	11.5	-	-
70歳以上	67	26.9	26.9	13.4	13.4	10.4	6.0	-	3.0
[住居形態]									
持ち家	226	31.9	26.5	12.4	11.9	9.3	6.2	0.4	1.3
賃貸住宅	81	33.3	30.9	18.5	11.1	3.7	2.5	-	-
[土地所有形態]									
所有	183	29.5	27.9	13.1	10.9	10.4	6.6	0.5	1.1
非所有	140	37.1	26.4	15.7	12.1	4.3	3.6	-	0.7
[未利用地の有無]									
あ る	28	35.7	42.9	7.1	3.6	10.7	-	-	-
な い	45	35.6	28.9	4.4	15.6	4.4	8.9	-	2.2

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41.0%と最も高く、以下、「収入減等によるローン負担の増大」(23.9%)、「不動産価格の下落」(23.7%)、「自然災害」(17.7%)、「相続」(16.4%)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、大きな変化はみられない。(2つまでの複数回答、図表28)

図表 28 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」(4.7%)と「まあ好ましい」(53.2%)を合わせた「好ましい(計)」の割合は57.9%となっている。一方、「あまり好ましくない」(23.6%)と「全く好ましくない」(2.4%)を合わせた「好ましくない(計)」の割合は26.0%となっている。

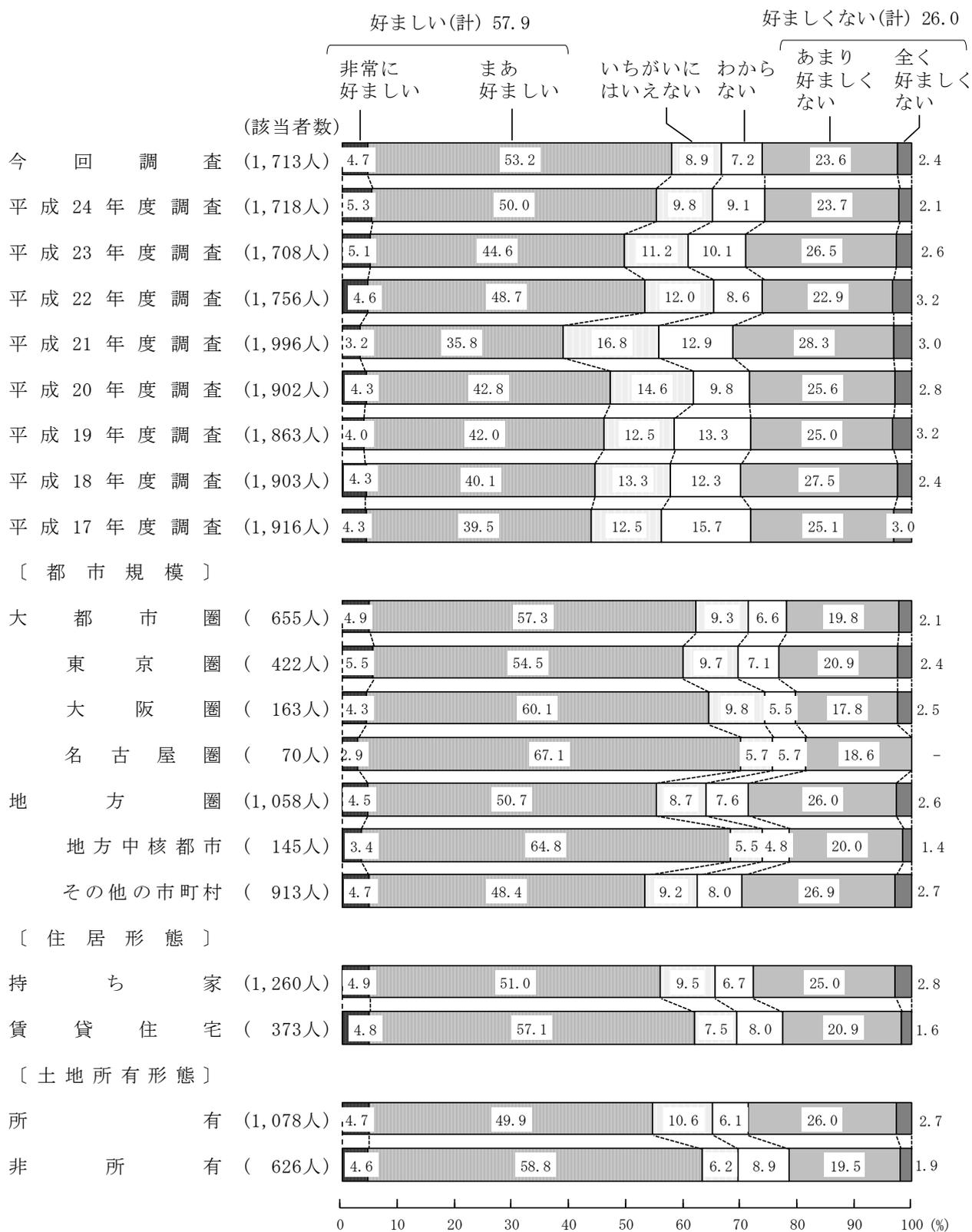
過去の調査結果と比較してみると、「好ましい(計)」の割合は前年度から3ポイント増加し、平成17年度以降最も高くなっている。

都市規模別にみると、「好ましい(計)」の割合は地方圏より大都市圏で高くなっている。

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、「好ましい(計)」の割合は非所有で高くなっている。(図表 29)

図表29 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」(1.8%)と「少し下落することが望ましい」(15.6%)を合わせた「下落することが望ましい(計)」の割合は17.3%となっている。一方、「少し上昇することが望ましい」(29.4%)と「大きく上昇することが望ましい」(1.7%)を合わせた「上昇することが望ましい(計)」の割合は31.1%、「現在の水準で推移することが望ましい」の割合は43.0%となっている。

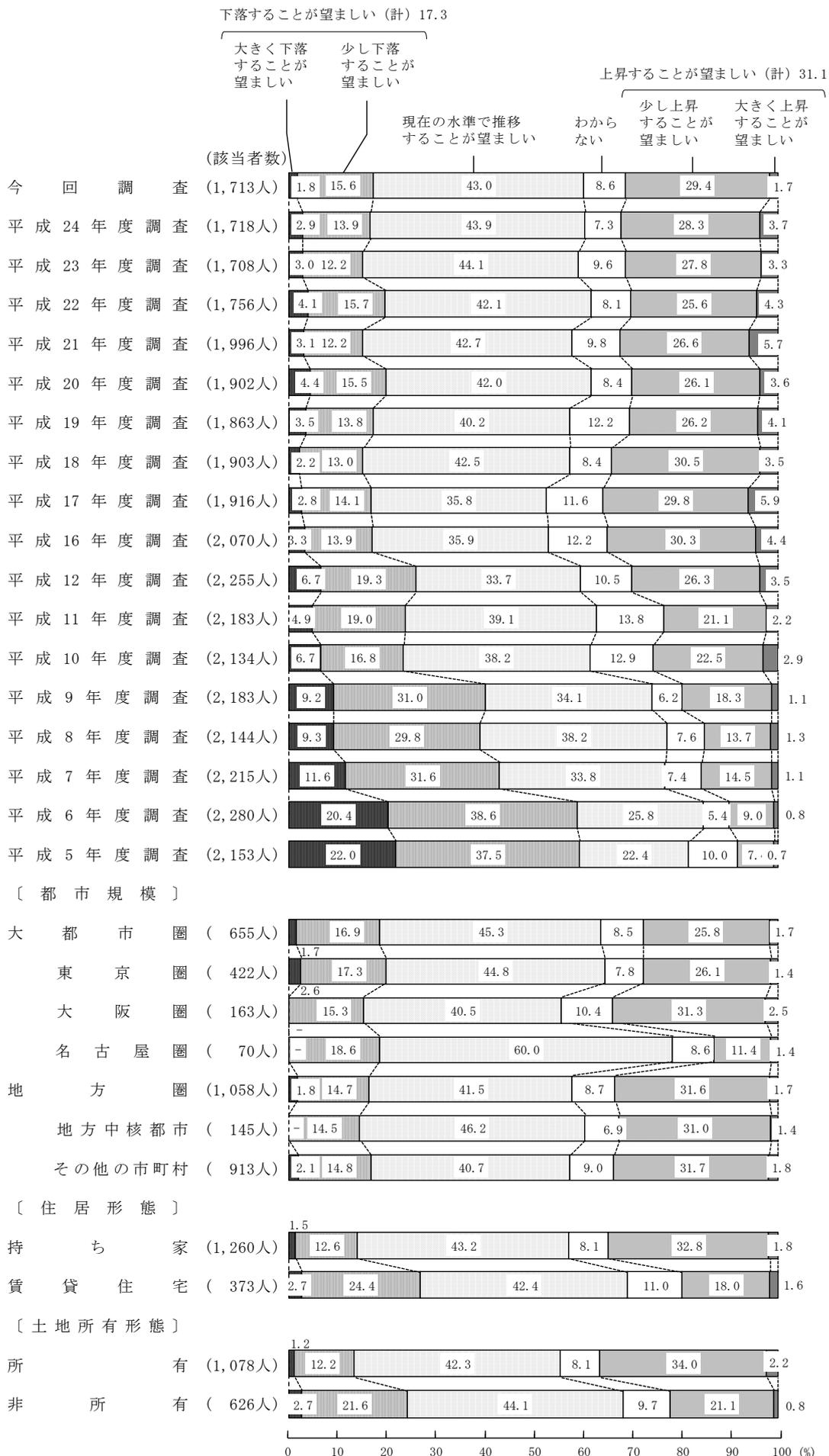
過去の調査結果と比較してみると、前年度からほとんど変化はみられない。

都市規模別にみると、「上昇することが望ましい(計)」の割合は大都市圏より地方圏で高くなっている。

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 30)

図表30 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」(3.0%)と「少し下落する」(30.1%)を合わせた「下落する(計)」の割合は33.2%となっている。一方、「少し上昇する」(27.1%)と「大きく上昇する」(1.5%)を合わせた「上昇する(計)」の割合は28.6%、「現在の水準で推移する」の割合は26.3%となっている。

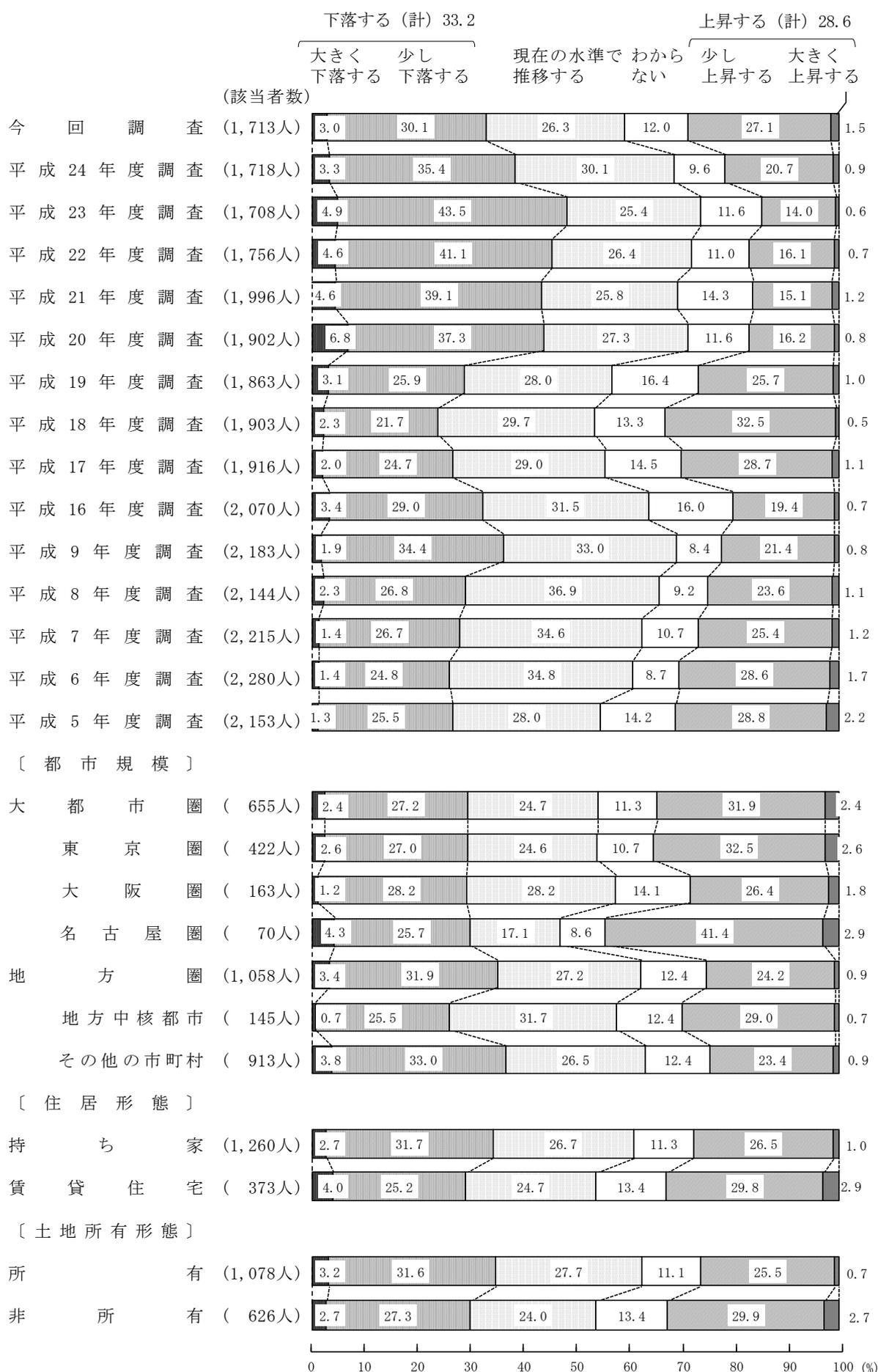
過去の調査結果と比較してみると、平成19年度以降「下落する(計)」の割合は増加傾向にあったが、前年度から減少に転じ、今回は更に前年度より6ポイント減少している。一方、「上昇する(計)」の割合は前年度から7ポイント増加(前々年度からは14ポイント増加)して、平成19年度以降では最も高くなっている。

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31)

図表31 今後の地価の見通し



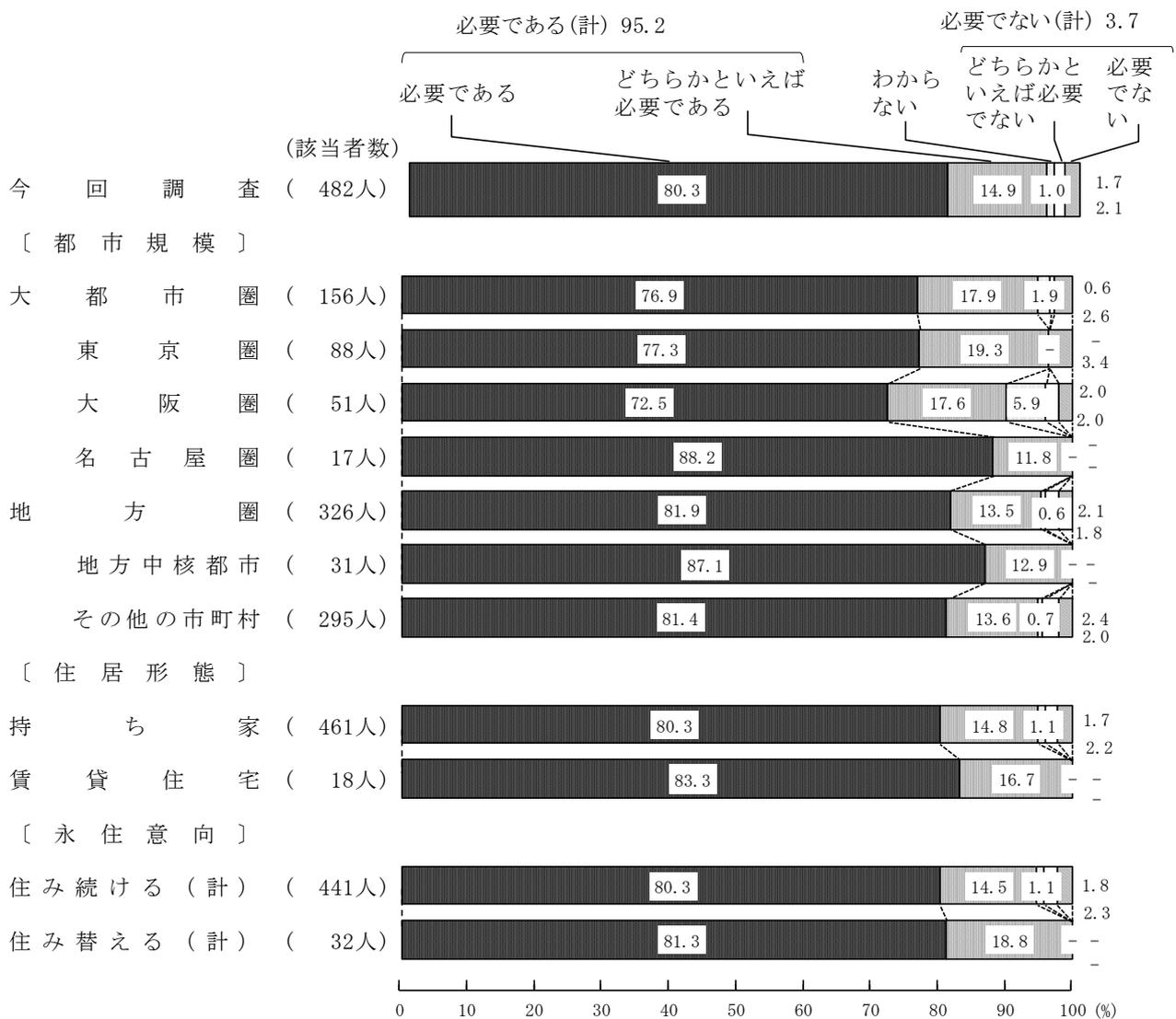
6. 地籍調査の必要性

地籍調査を知っていると答えた者（482人）に地籍調査の必要性を聞いたところ、「必要である」（80.3%）と「どちらかといえば必要である」（14.9%）を合わせた「必要である（計）」の割合は95.2%となっており、「どちらかといえば必要でない」（1.7%）と「必要でない」（2.1%）を合わせた「必要でない（計）」の割合は3.7%となっている。

都市規模別にみると、「必要である（計）」の割合に大きな差異はみられない。

住居形態別、永住意向別での結果は、図表33のとおりとなっている。（図表32）

図表32 地籍調査の必要性



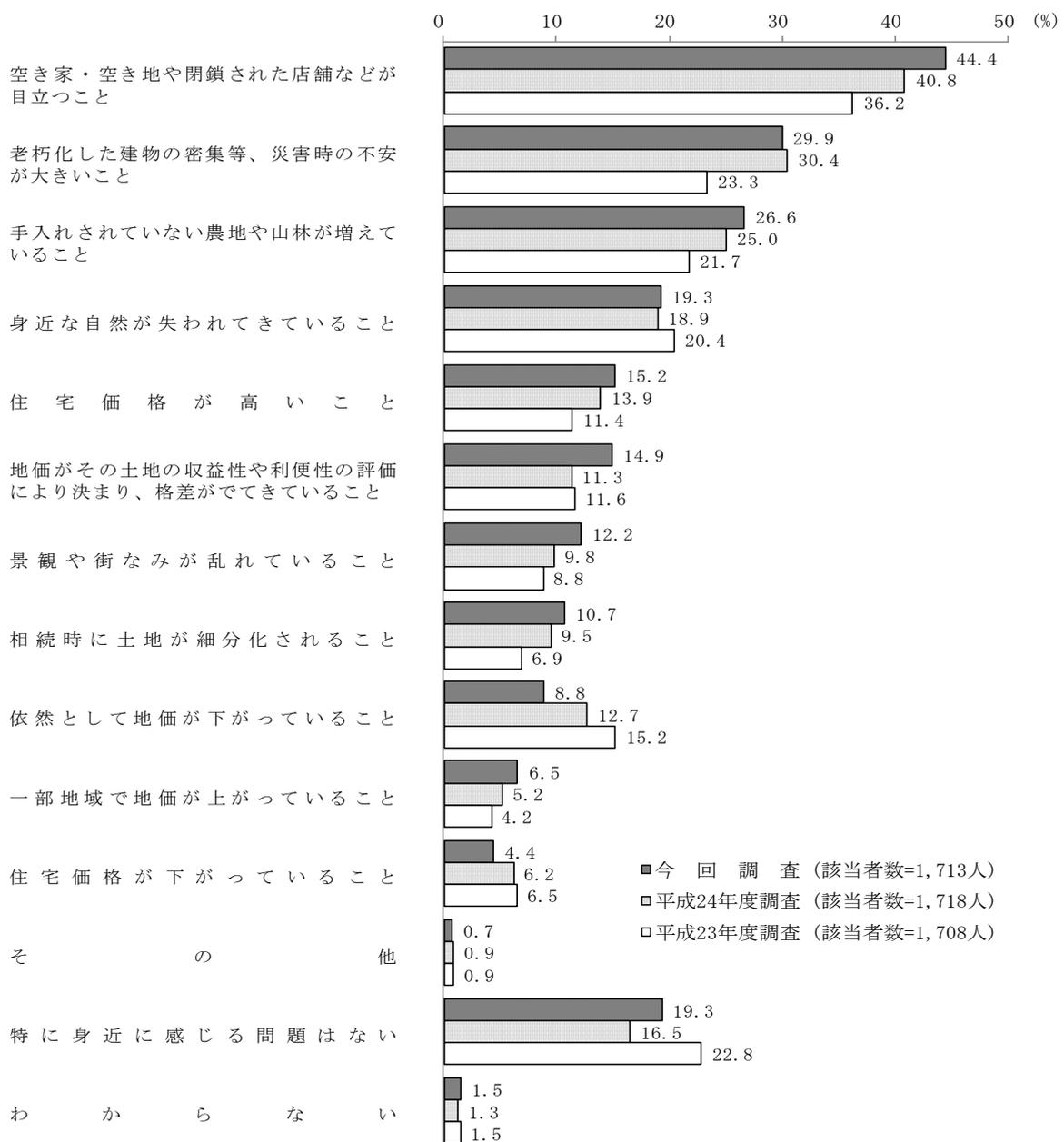
7. 身近に感じる土地問題

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44.4%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」(29.9%)、「手入れされていない農地や山林が増えていること」(26.6%)、「身近な自然が失われてきていること」(19.3%)、「住宅価格が高いこと」(15.2%)、「地価がその土地の収益性や利便性の評価により決まり、格差がでてきていること」(14.9%)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19.3%となっている。

前年度調査結果と比較してみると、「空き家・空き地や閉鎖された店舗などが目立つこと」、「地価がその土地の収益性や利便性の評価により決まり、格差がでてきていること」をあげた者の割合は前年度から4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3ポイント増加している。(複数回答、図表33)

図表 33 身近に感じる土地問題 (注)

[複数回答]



(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、「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と地方中核都市（地方圏）で、「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。「身近な自然が失われてきていること」、「住宅価格が高いこと」、「相続時に土地が細分化されること」をあげた者の割合は東京圏で高くなっている。

性別にみると、「手入れされていない農地や山林が増えていること」、「景観や街なみが乱れていること」をあげた者の割合は男性で、「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女性で、それぞれ高くなっている。また、「特に身近に感じる問題はない」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、「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30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」をあげた者の割合は50歳代と60歳代で、「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40歳代で、それぞれ高くなっている。また、「特に身近に感じる問題はない」と答えた者の割合は70歳以上で高くなっている。

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高くなっている。

土地所有形態別にみると、「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」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34）

図表34 身近に感じる土地問題

(複数回答)

	該 当 者 数	目 立 つ こ と	空 き 家 ・ 空 き 地 や 閉 鎖 さ れ た 店 舗 な ど が	老 朽 化 し た 建 物 の 密 集 等 、 災 害 時 の 不 安 が 大 き い こ と	手 入 れ さ れ て い な い 農 地 や 山 林 が 増 え て い る こ と	身 近 な 自 然 が 失 わ れ て き て い る こ と	住 宅 価 格 が 高 い こ と	地 価 が そ の 土 地 の 収 益 性 や 利 便 性 の 評 価 に よ り 決 ま り 、 格 差 が で て き て い る こ と	景 観 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	依 然 と し て 地 価 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	住 宅 価 格 が 下 が っ て い る こ と	そ の 他	特 に 身 近 に 感 じ る 問 題 は な い	わ か ら な い
	人	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
総数	1,713	44.4	29.9	26.6	19.3	15.2	14.9	12.2	10.7	8.8	6.5	4.4	0.7	19.3	1.5	
〔都市規模〕																
大都市圏	655	42.1	34.4	18.9	23.7	17.7	15.3	13.1	16.0	7.5	6.9	4.9	1.2	17.4	1.4	
東京圏	422	41.7	37.2	17.8	26.8	18.7	14.9	14.7	17.3	5.9	8.3	5.2	1.4	15.2	1.7	
大阪圏	163	44.2	25.8	23.9	18.4	13.5	17.8	11.7	14.1	12.3	4.3	6.1	-	23.9	0.6	
名古屋圏	70	40.0	37.1	14.3	17.1	21.4	11.4	7.1	12.9	5.7	4.3	-	2.9	15.7	1.4	
地方圏	1,058	45.7	27.2	31.4	16.5	13.6	14.7	11.6	7.5	9.6	6.3	4.1	0.4	20.5	1.5	
地方中核都市	145	44.8	37.2	20.0	20.7	19.3	15.2	15.2	15.2	8.3	11.7	2.1	-	13.8	0.7	
その他の市町村	913	45.9	25.6	33.2	15.9	12.7	14.7	11.1	6.2	9.9	5.5	4.4	0.4	21.6	1.6	
〔性〕																
男性	807	45.7	29.5	29.9	17.2	16.1	15.7	14.1	11.0	10.2	7.2	4.2	0.7	15.9	0.9	
女性	906	43.2	30.4	23.7	21.1	14.3	14.2	10.5	10.5	7.6	6.0	4.5	0.7	22.4	2.0	
〔年齢〕																
20～29歳	129	44.2	27.9	16.3	21.7	20.9	15.5	14.7	6.2	3.1	9.3	1.6	-	19.4	2.3	
30～39歳	242	46.3	37.2	26.4	21.9	21.9	16.1	9.9	9.9	5.0	8.7	4.1	-	12.8	0.4	
40～49歳	302	45.0	32.8	20.5	24.5	16.9	16.6	13.6	12.3	6.3	7.3	4.3	0.3	13.6	1.3	
50～59歳	284	46.5	29.2	32.4	18.0	19.0	14.1	11.6	12.7	8.8	7.0	6.7	0.4	13.4	0.7	
60～69歳	392	47.2	27.6	32.7	18.1	11.0	15.3	13.8	11.2	11.2	4.8	4.8	1.0	22.2	1.3	
70歳以上	364	37.9	26.6	24.5	14.6	8.8	12.9	10.4	9.6	12.9	4.9	3.3	1.6	29.9	2.7	
〔住居形態〕																
持ち家	1,260	44.3	28.7	28.3	17.9	11.9	15.4	12.1	11.2	10.1	6.2	5.2	0.9	19.8	1.4	
賃貸住宅	373	44.5	33.2	21.7	22.3	25.5	13.1	11.5	8.8	4.6	7.5	2.1	-	18.8	1.3	
〔土地所有形態〕																
所有	1,078	44.2	27.7	30.1	18.5	12.0	15.5	12.2	11.6	11.5	5.6	5.2	1.0	20.4	1.2	
非所有	626	44.9	33.7	21.1	20.3	20.8	13.9	12.3	9.1	4.2	8.1	3.0	0.2	17.6	1.9	
〔未利用地の有無〕																
ある	163	46.6	30.7	45.4	14.7	15.3	15.3	18.4	16.0	14.7	4.9	5.5	1.2	17.2	1.8	
ない	220	50.9	24.5	38.2	17.7	11.4	16.8	15.0	15.0	13.6	5.9	4.5	1.4	15.5	1.4	