

## 「土地問題に関する国民の意識調査」の概要について

平成20年8月  
国土交通省土地市場課

### 《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 土地所有に関する意識  
② 住まい選びに関する意識  
③ 地価動向に関する意識  
④ 土地に関して身近に感じること 等
3. 調査方法 : 調査員による面接聴取
4. 調査期間 : 平成20年1月12日～27日
5. 回収結果 : 有効回答数 1,863件 (回収率 62.1%)
6. 調査委託機関 : (社) 中央調査社

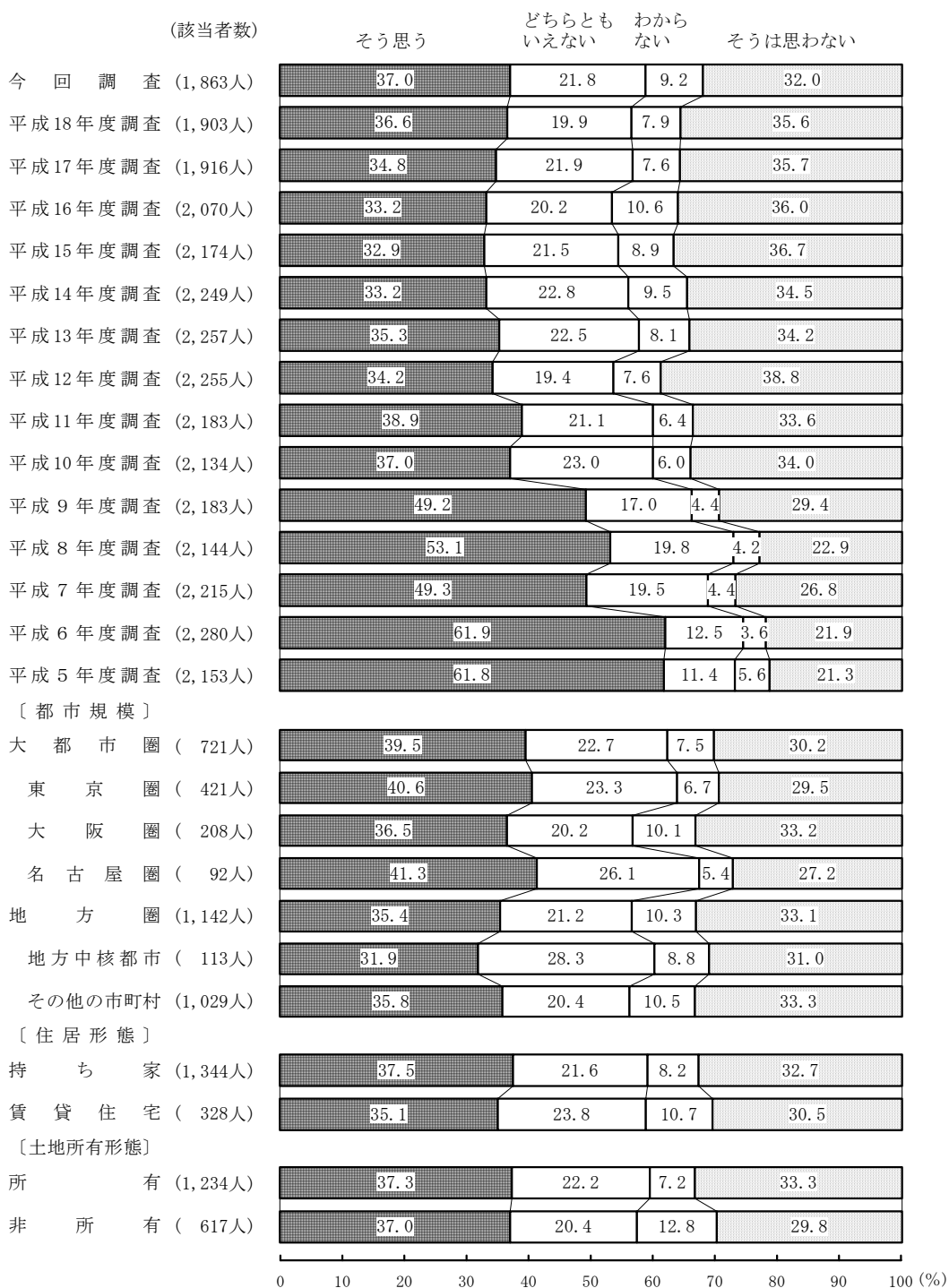
(備考) この調査は、平成5年度から継続的に実施しているものである。

# 1. 土地の資産としての有利性に関する意識

土地の資産としての有利性に関する意識として、「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産である」と考えるか聞いたところ、「そう思う」と答えた者の割合は37.0%、「そうは思わない」と答えた者の割合は32.0%であった。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最高値を示した平成6年度（61.9%）から20ポイント以上減少しているが、平成16年度以降は増加傾向となっている。

都市規模別にみると、「そう思う」と答えた者の割合は地方中核都市（地方圏）でやや低くなっている。住居形態別および土地所有形態別にみると、「そう思う」と答えた者の割合はほとんど差異がない。

土地の資産としての有利性に関する意識



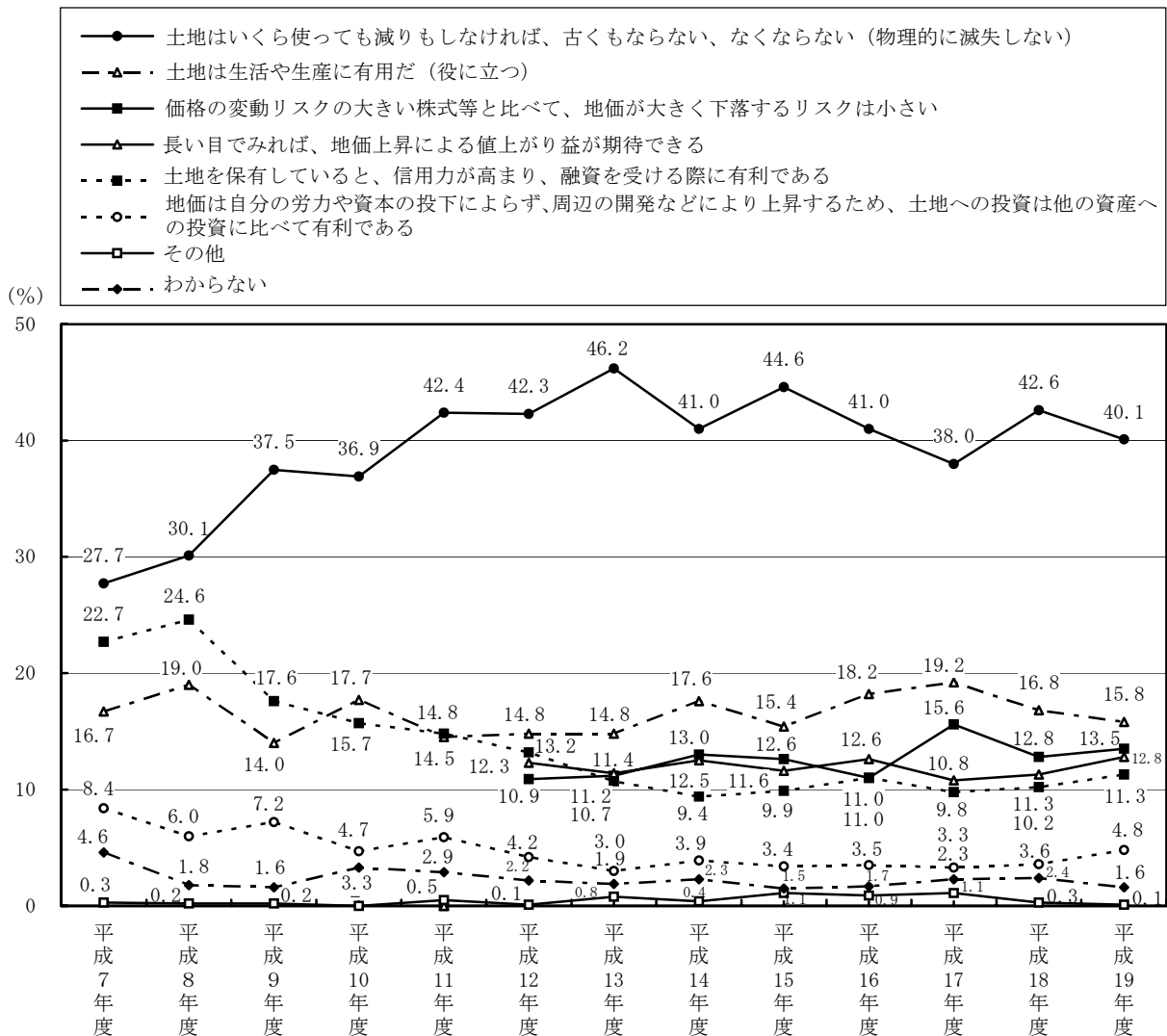
### 1-1. 土地を有利な資産と考える理由

「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（689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40.1%と最も高くなっている。

過去の調査結果と比較してみると、「物理的に滅失しない」と答えた者の割合は前回から3ポイント減少した。

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」と答えた者に〕

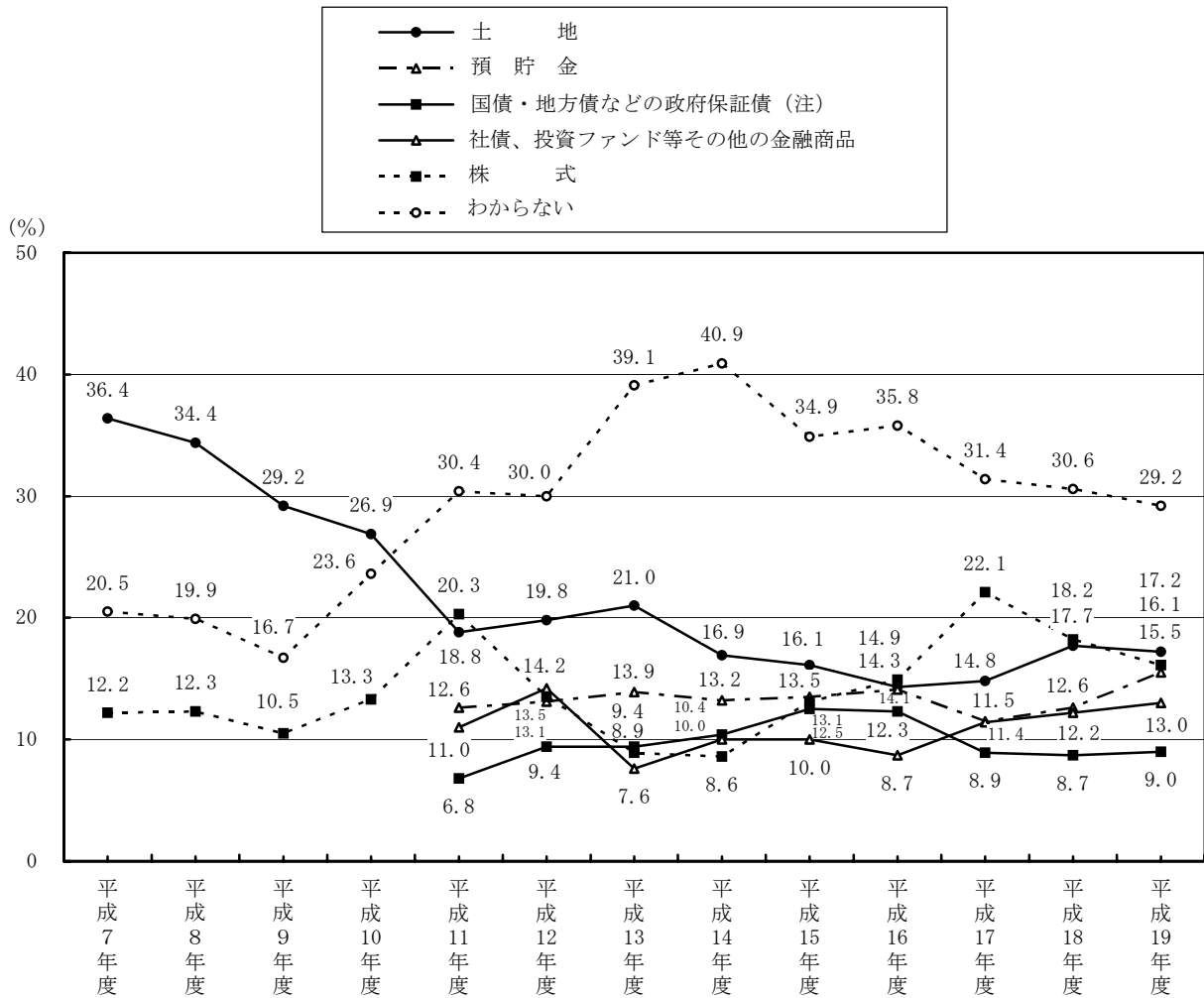


## 2. 土地と他資産との比較評価（収益性の面）

収益性の面で、現在最も優れている資産を聞いたところ、「わからない」と答えた者の割合が29.2%と最も高く、次いで、「土地」が17.2%、「株式」が16.1%、となっている。

過去の調査結果と比較してみると、「土地」と答えた者の割合は平成15年度以降、減少傾向となっている。また、「株式」も前年度から2ポイント減少している。

土地と他資産との比較評価（収益性の面）



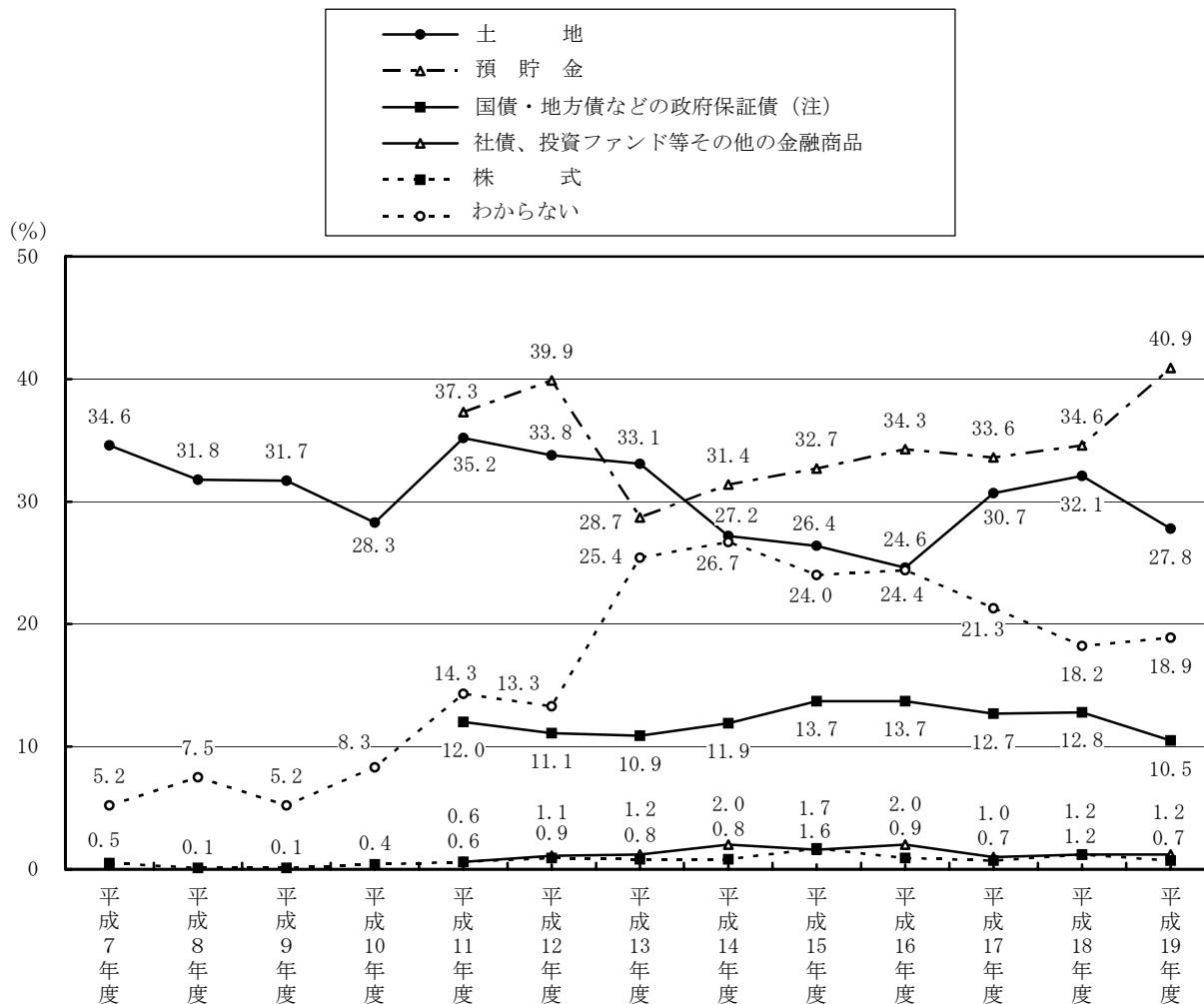
（注）平成15年度までは「国債などの政府保証債」として聞いた。

### 3. 土地と他資産との比較評価（安全性の面）

安全性で現在最も優れている資産を聞いたところ、「預貯金」と答えた者の割合が40.9%と最も高く、次いで「土地」が27.8%となっている。

過去の調査結果と比較してみると、「預貯金」と答えた者の割合が6ポイント増加し、「土地」が4ポイント減少している。

土地と他資産との比較評価（安全性の面）



（注）平成15年度までは「国債などの政府保証債」として聞いた。

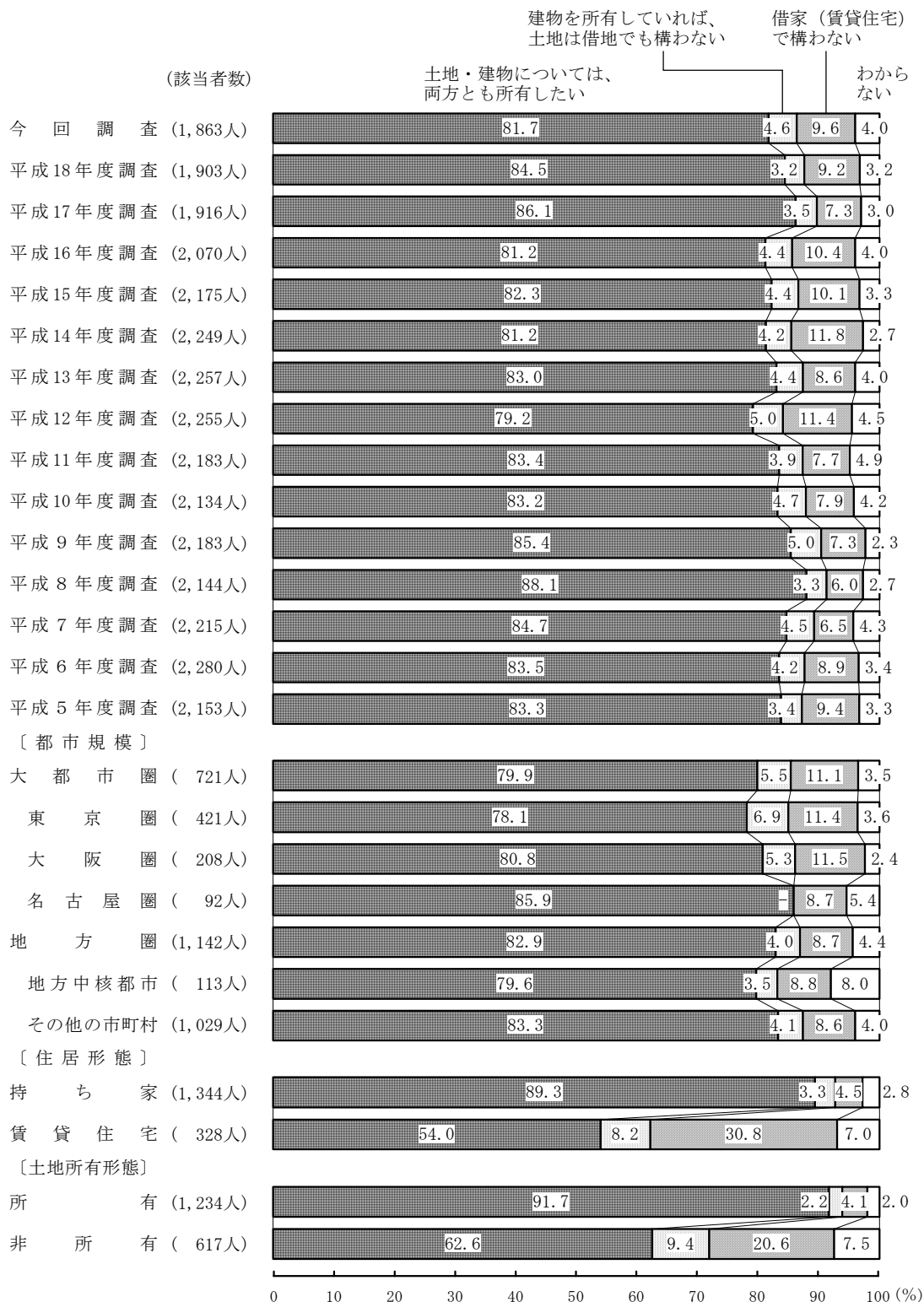
#### 4. 住宅の所有に関する意識

住宅の所有意識について聞いたところ、「土地・建物については、両方とも所有したい」と答えた者の割合は81.7%となっている。過去の調査結果と比較してみると、「両方とも所有したい」と答えた者の割合は概ね80%台で推移している。

都市規模別にみると、「両方とも所有したい」と答えた者の割合は東京圏（大都市圏）、地方中核都市（地方圏）でやや低くなっている。

住居形態別では賃貸住宅、土地所有形態別では非所有において、「借家で構わない」と答えた者の割合が高くなっている。

住宅の所有に関する意識



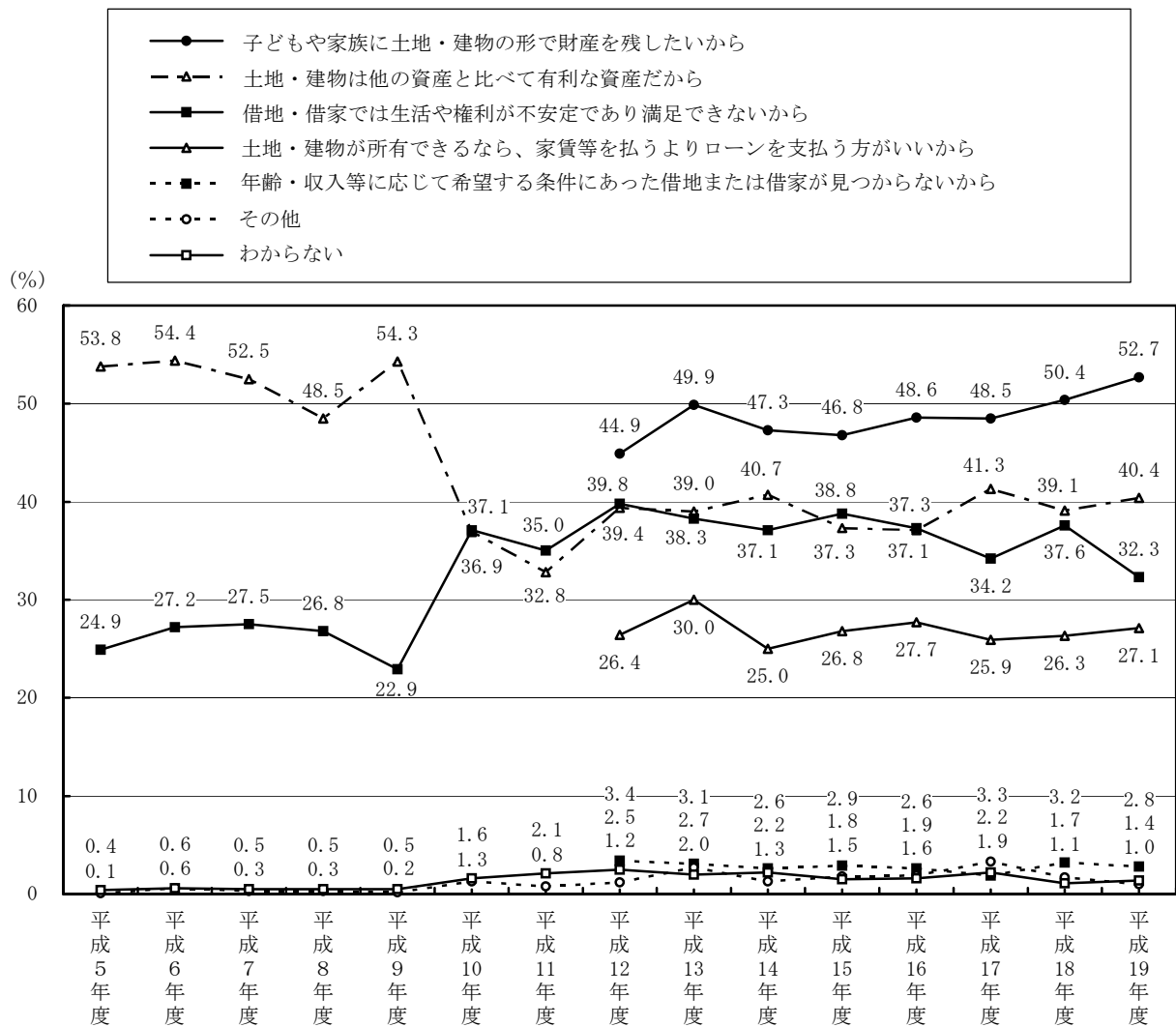
#### 4-1. 土地・建物を両方とも所有したい理由

「土地・建物については、両方とも所有したい」と答えた者(1,523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52.7%と最も高く、次いで「土地・建物は他の資産と比べて有利な資産だから」が40.4%、「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」が32.3%となっている。

過去の調査結果と比較してみると、年度によって比率差はあるものの平成12年度以降「子どもや家族に土地・建物の形で財産を残したいから」が最も高い点に変わりはなく、今年度ははじめて50%を超えた。

土地・建物を両方とも所有したい理由

〔「土地・建物については、両方とも所有したい」と答えた者に、複数回答〕



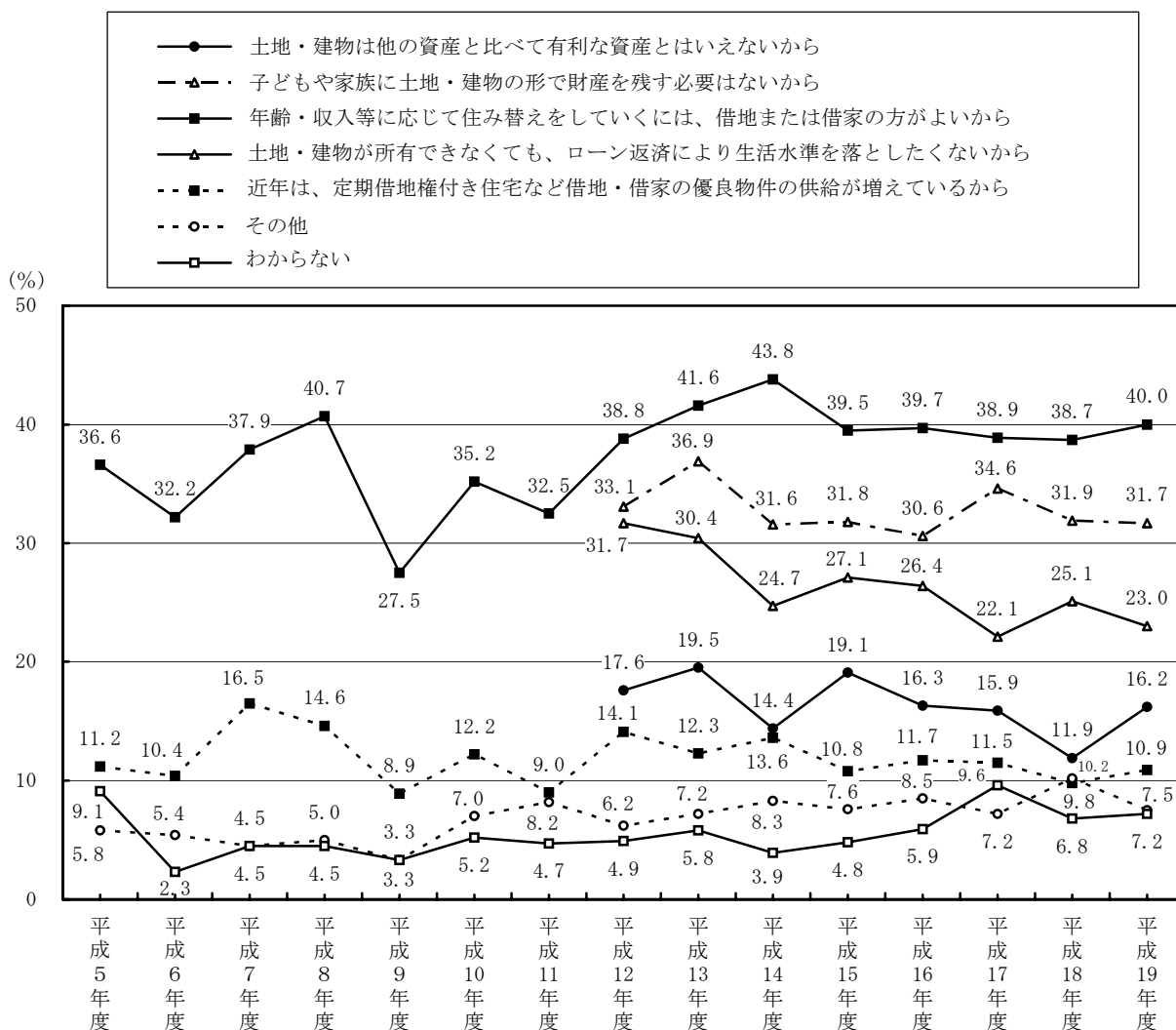
#### 4-2. 借地・借家で構わない理由

「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」と答えた者（265人）に、その理由を2つまで聞いたところ、「年齢・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40.0%と最も高く、次いで「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」が31.7%となっている。

過去の調査結果と比較してみると、「土地・建物は他の資産と比べて有利な資産とはいえないから」は前年度より4ポイント増加している。

借地・借家で構わない理由

〔「建物を所有していれば、土地は借地でも構わない」「借家（賃貸住宅）で構わない」と答えた者に、複数回答〕

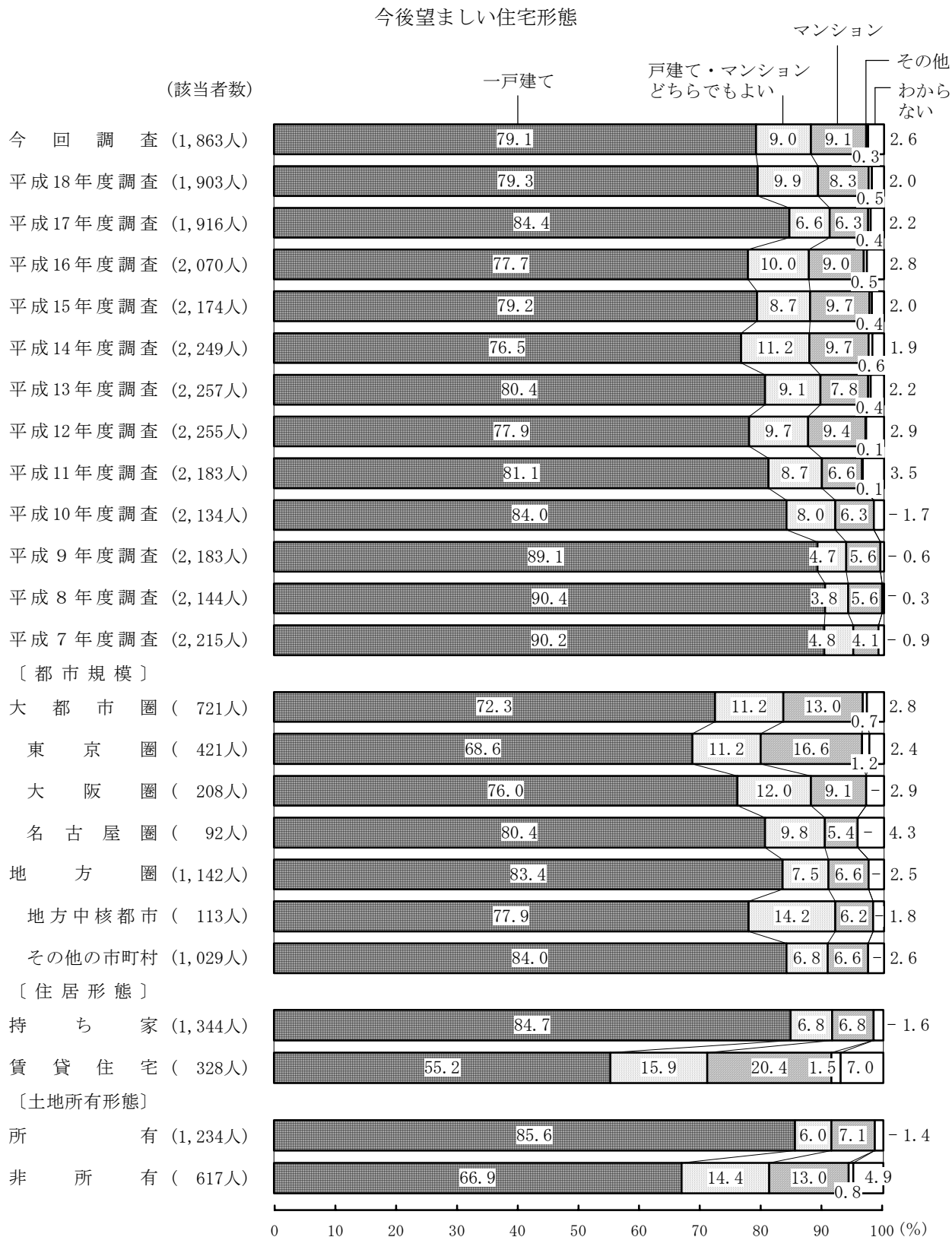




### 5. 今後望ましい住宅形態

今後望ましいと考えている住宅形態について聞いたところ、「一戸建て」と答えた者の割合が79.1%と最も高くなっている。過去の調査結果と比較してみると、平成11年度以降「一戸建て」は80%前後で推移している。

「一戸建て」と答えた者の割合は、都市規模別では名古屋圏（大都市圏）、その他の市町村（地方圏）、住居形態別では持ち家、土地所有形態別では所有において高くなっている。

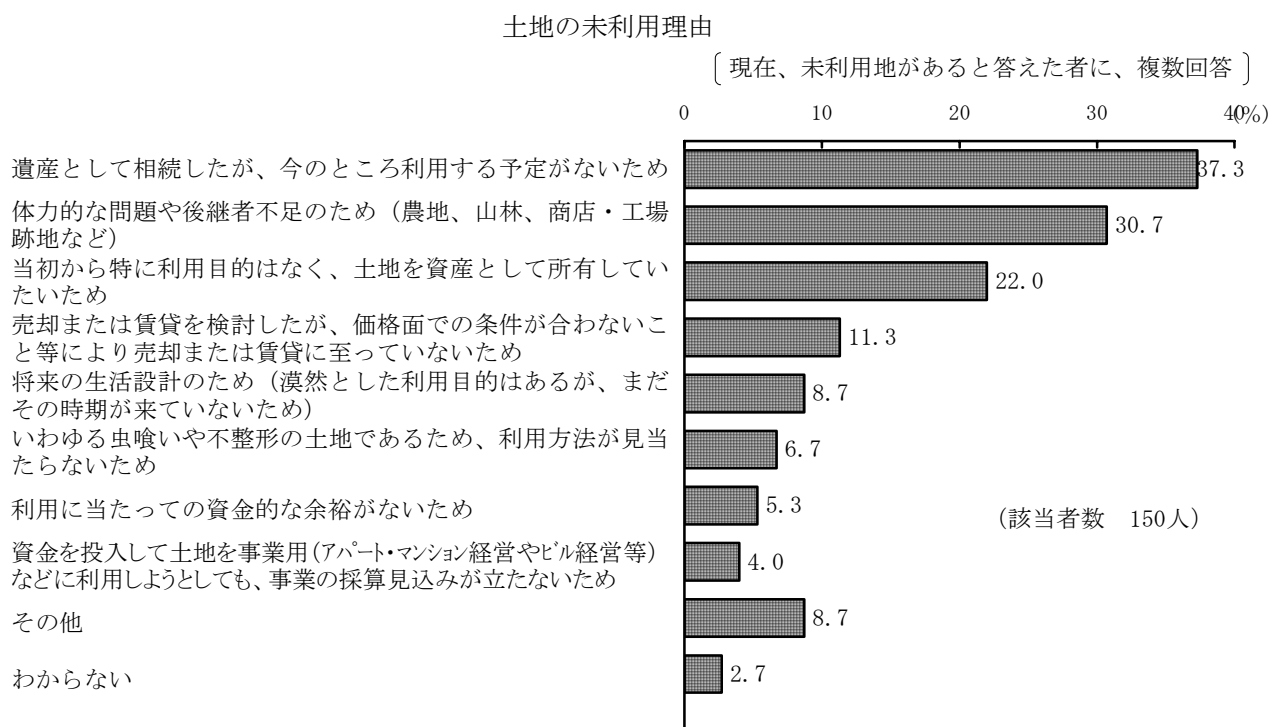
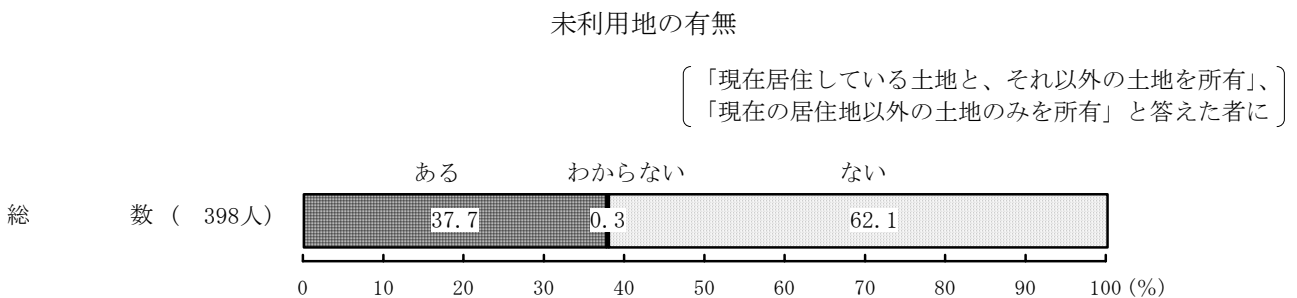
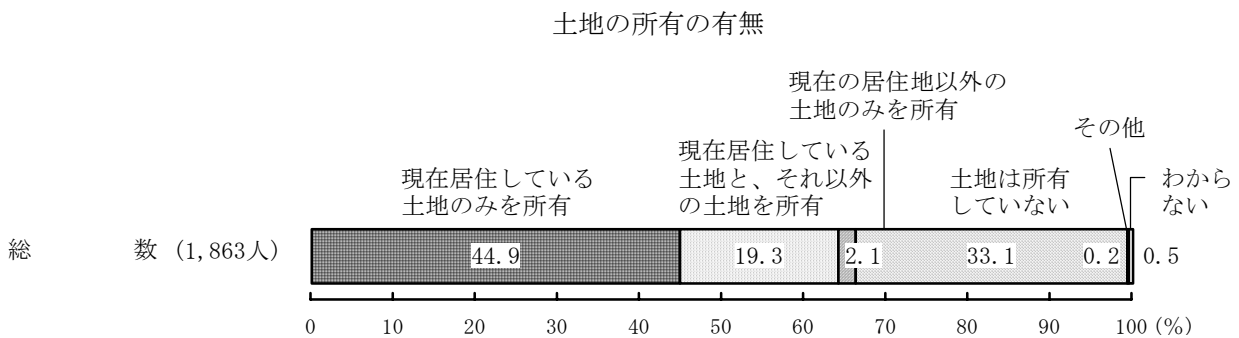


## 6. 未利用地の有無及び未利用の理由

対象者またはその配偶者の土地所有の有無は、下図のとおりとなっている。

「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」と答えた者（398人）に未利用地の有無を聞いたところ、「ある」と答えた者の割合は37.7%、「ない」と答えた者の割合は62.1%となっている。

所有している土地の中に利用していない土地があると答えた者（150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37.3%と最も高く、次いで「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）」が30.7%となっている。



## 7. 土地の評価が収益性や利便性で決まる傾向について

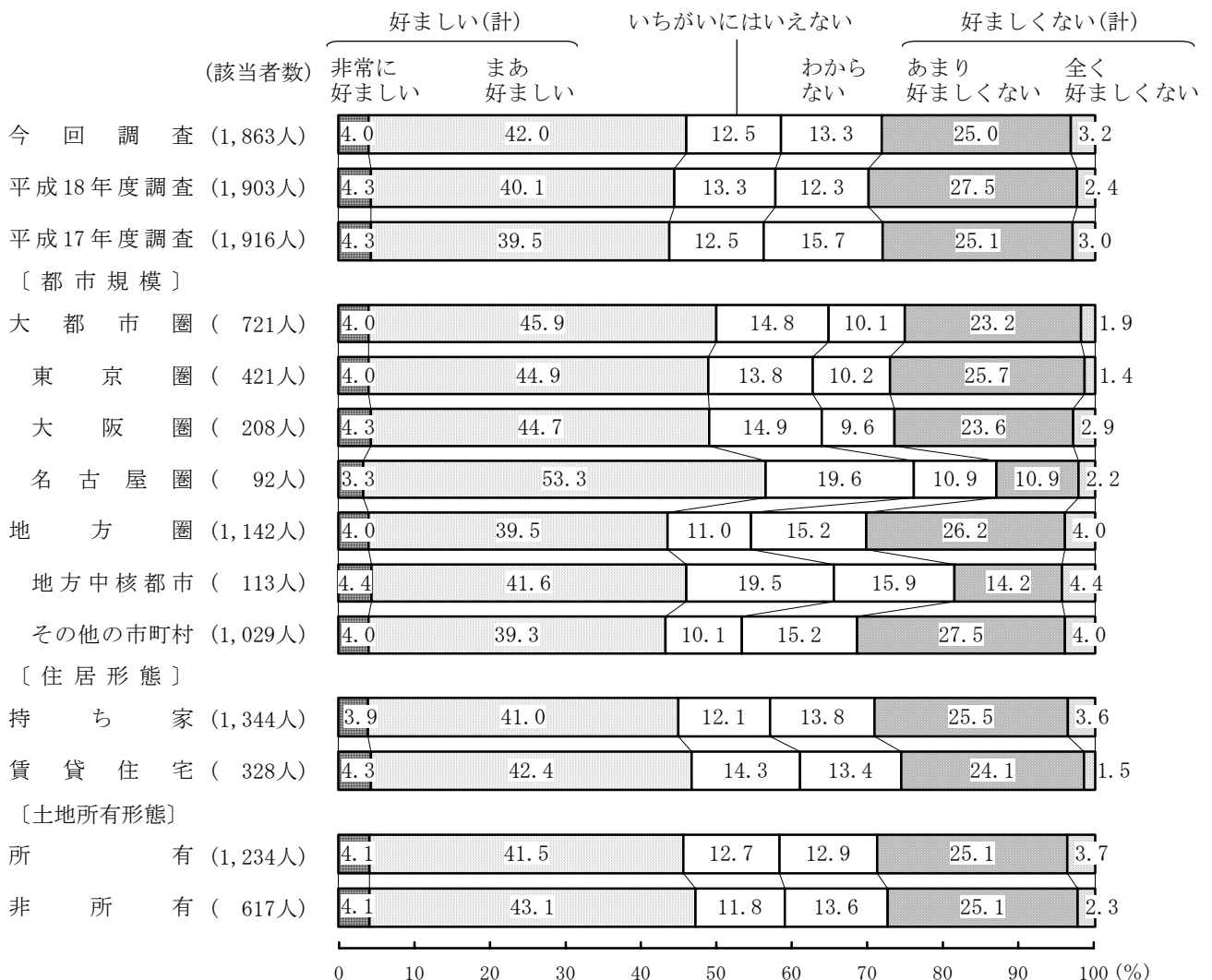
最近、地価がその土地自身の収益性や利便性の評価によって決まる傾向にあることについてどう思うか聞いたところ、「非常に好ましい」(4.0%)と「まあ好ましい」(42.0%)を合わせた「好ましい(計)」の割合は46.0%となっている。一方、「あまり好ましくない」(25.0%)と「全く好ましくない」(3.2%)を合わせた「好ましくない(計)」の割合は28.2%となっている。

過去の調査結果と比較してみると、「好ましい(計)」の割合は緩やかな増加傾向となっている。

都市規模別にみると、「好ましい(計)」の割合は名古屋圏(大都市圏)で高くなっている。

住居形態別では賃貸住宅、土地所有形態別では非所有において、「好ましい(計)」の割合がやや高くなっている。

土地の評価が収益性や利便性で決まる傾向について



## 8. 望ましい地価動向

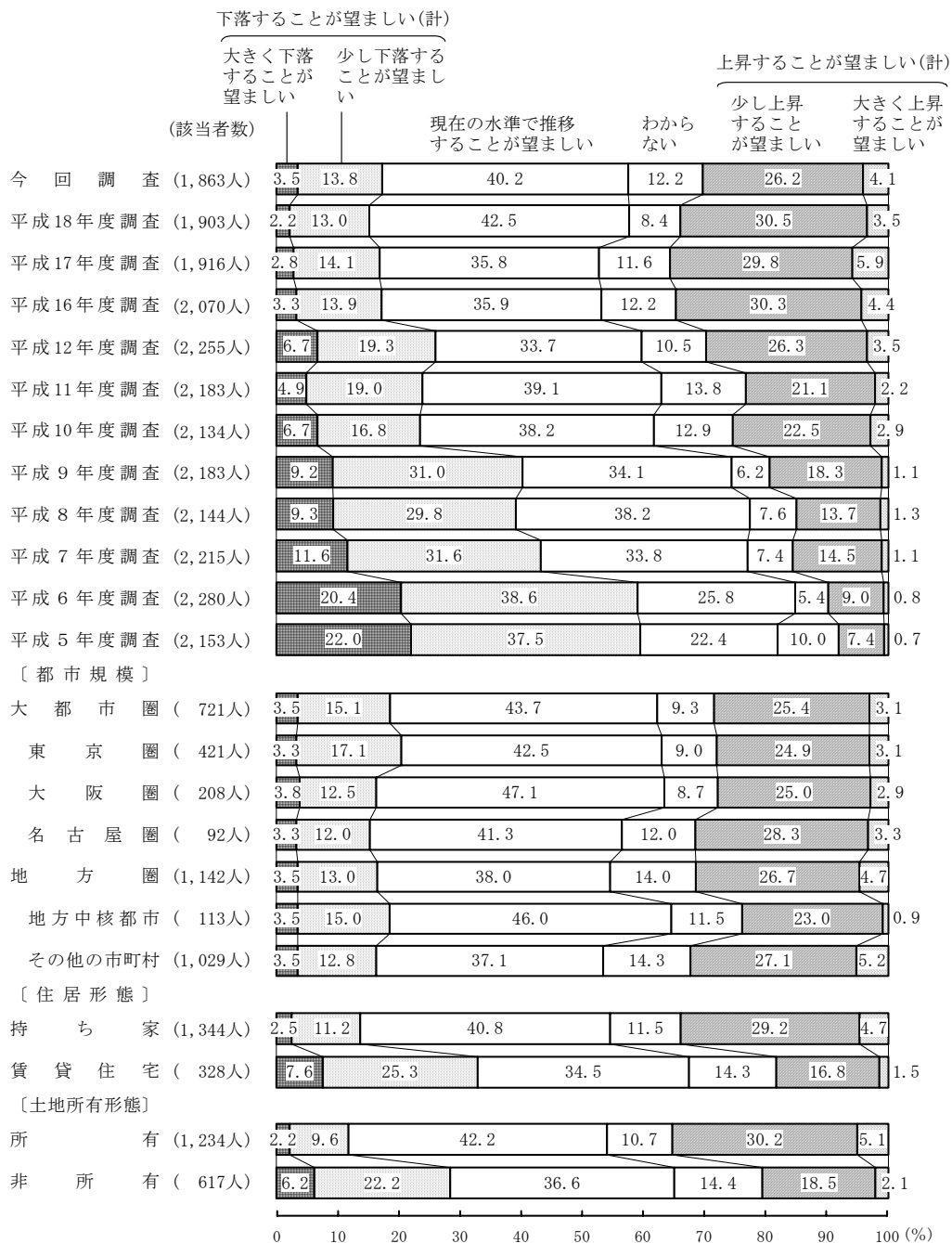
今後、中長期的にみて、地価が今と比べてどのようになるのが望ましいかを聞いたところ、「大きく下落することが望ましい」(3.5%)と「少し下落することが望ましい」(13.8%)を合わせた「下落することが望ましい(計)」の割合は17.3%となっている。一方、「少し上昇することが望ましい」(26.2%)と「大きく上昇することが望ましい」(4.1%)を合わせた「上昇することが望ましい(計)」の割合は30.3%、「現在の水準で推移することが望ましい」の割合は40.2%となっている。

過去の調査結果と比較してみると、「上昇することが望ましい(計)」はここ数年減少傾向となっているが、「下落することが望ましい(計)」は前回から2ポイント増加した。

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(大都市圏)、その他の市町村(地方圏)で高くなっている。

住居形態別では持ち家、土地所有形態別では所有において、「上昇することが望ましい(計)」の割合が高くなっている。

望ましい地価動向



## 9. 地価の見通し

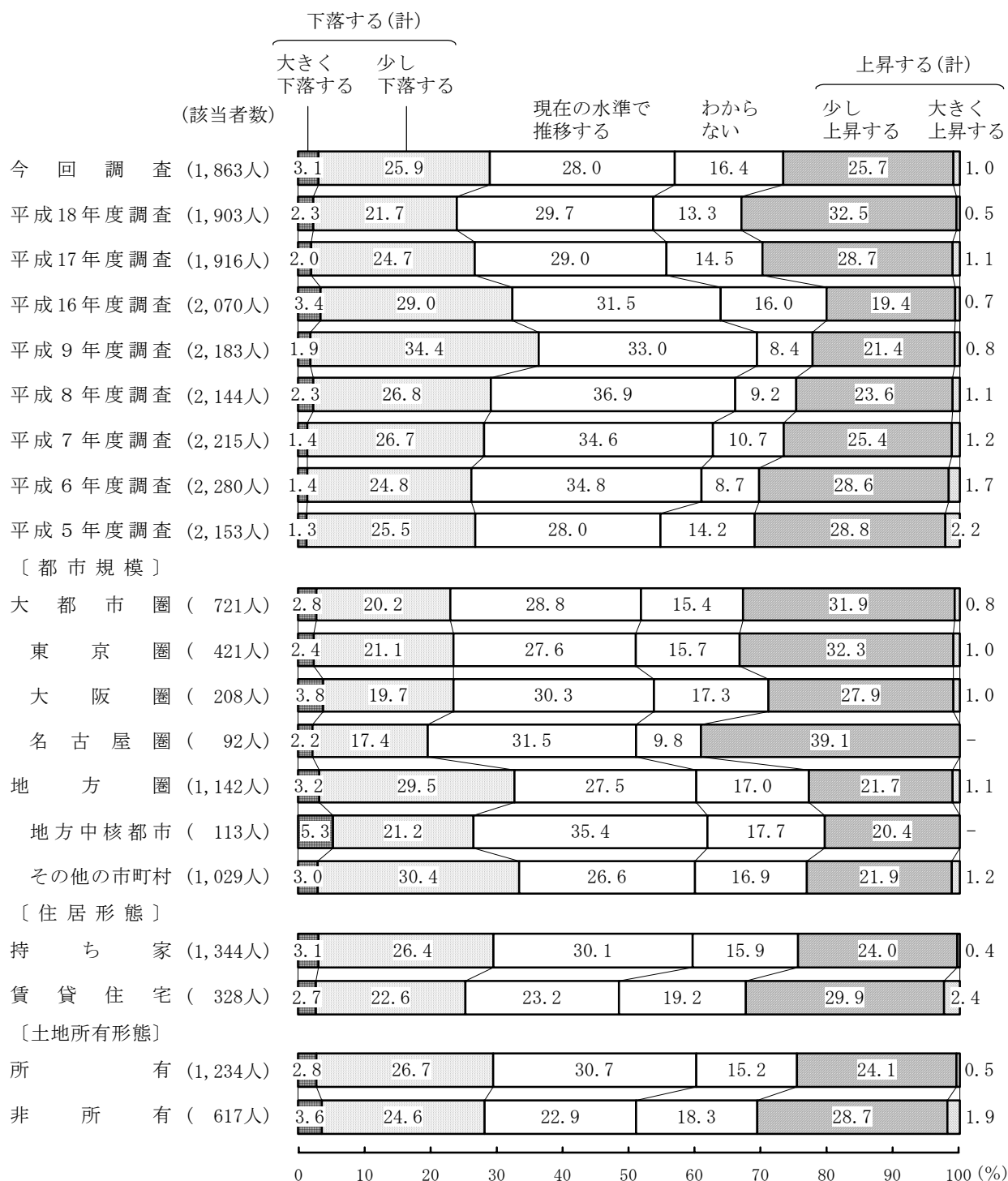
今後、中長期的にみた地価の見通しについて聞いたところ、「大きく下落する」(3.1%)と「少し下落する」(25.9%)を合わせた「下落する(計)」の割合は29.0%となっている。一方、「少し上昇する」(25.7%)と「大きく上昇する」(1.0%)を合わせた「上昇する(計)」の割合は26.7%、「現在の水準で推移する」の割合は28.0%となっている。

過去の調査結果と比較してみると、「上昇する(計)」は前回から6ポイント減少した。

都市規模別にみると、大都市圏に比べて地方圏で「下落する(計)」の割合が高くなっている。

住居形態別では持ち家、土地所有形態別では所有において、「現在の水準で推移する」の割合が高くなっている。

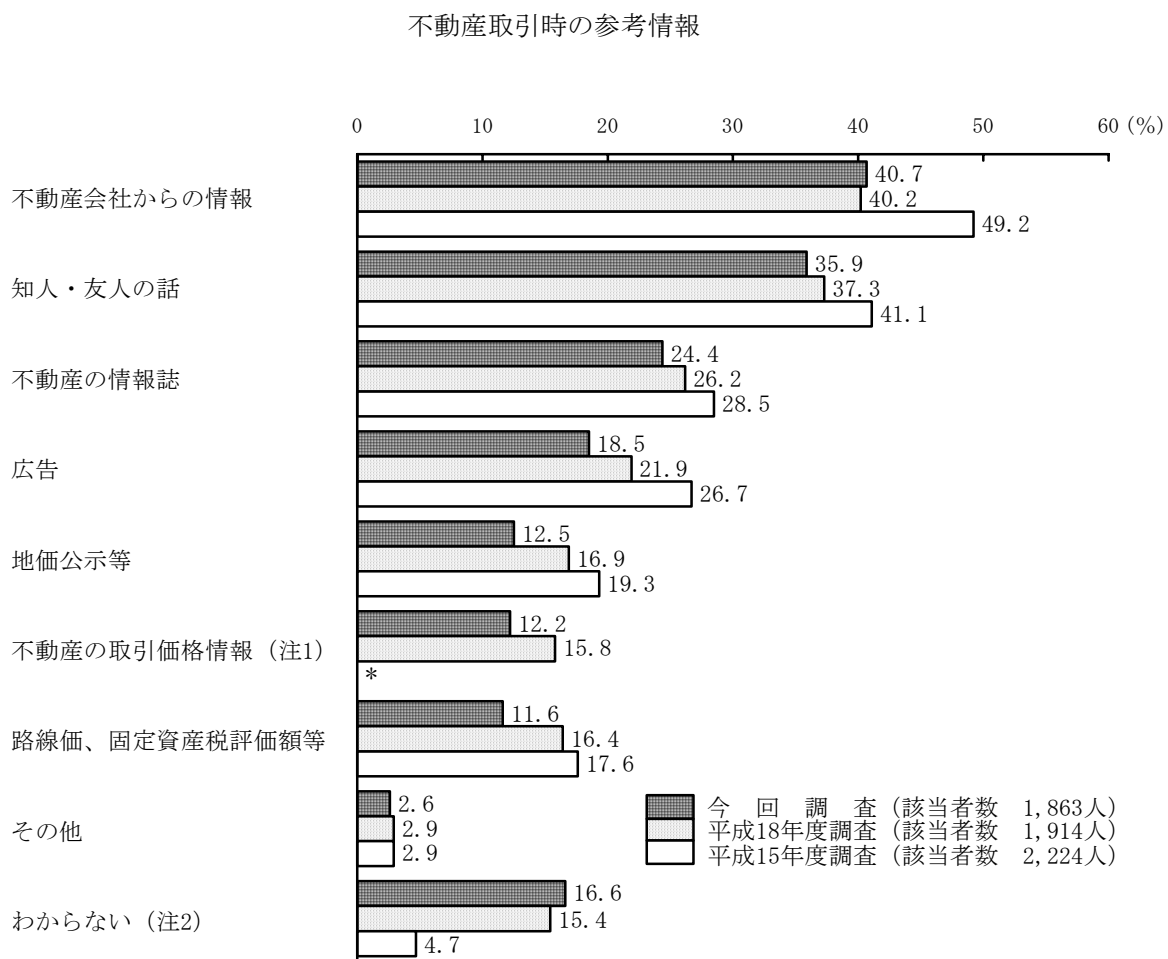
地価の見通し



## 10. 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、するか聞いたところ、「不動産会社からの情報」をあげた者の割合が40.7%と最も高く、以下、「知人・友人の話」と答えた者の割合が35.9%、「不動産の情報誌」と答えた者の割合が24.4%、「広告」と答えた者の割合が18.5%、「地価公示等」と答えた者の割合が12.5%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、「不動産会社からの情報」を除いていずれも減少傾向となっている。



(注1) 平成15年度調査では選択肢の設定がなかった。

(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年度調査以降も「わからない」は回答者に提示していない。

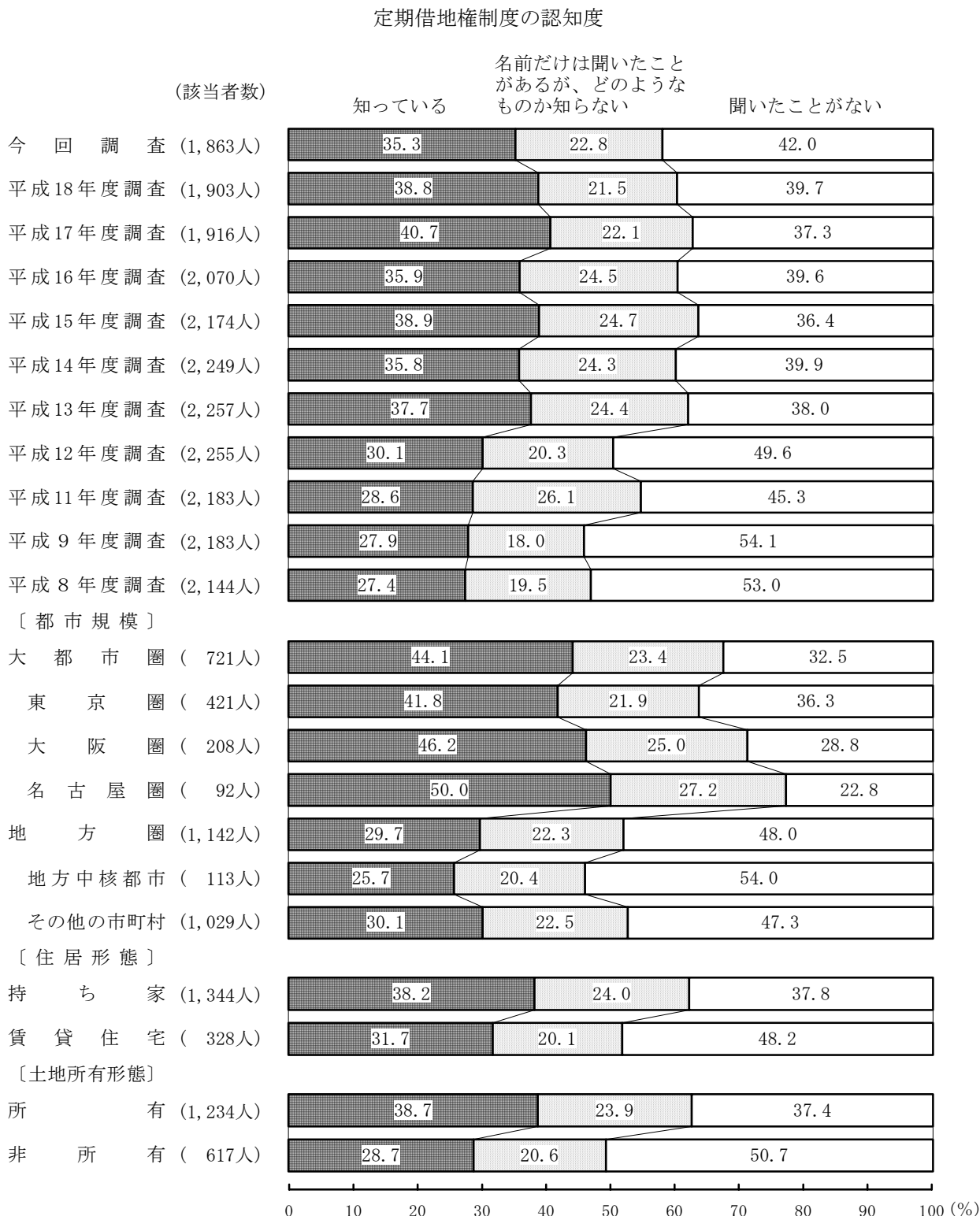
## 11. 定期借地権制度の認知度

定期借地権制度の認知を聞いたところ、「知っている」と答えた者の割合は35.3%、「名前だけは聞いたことがあるが、どのようなものか知らない」と答えた者の割合は22.8%、「聞いたことがない」と答えた者の割合は42.0%となっている。過去の調査結果と比較してみると、「知っている」と答えた者の割合は前回より4ポイント減少し、2年連続の減少となった。

都市規模別にみると、「知っている」と答えた者の割合は大都市圏で高くなっている。

住居形態別にみると、「知っている」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、「知っている」と答えた者の割合は所有で高くなっている。



## 12. 住宅地や市街地における街なみや景観に対する関心

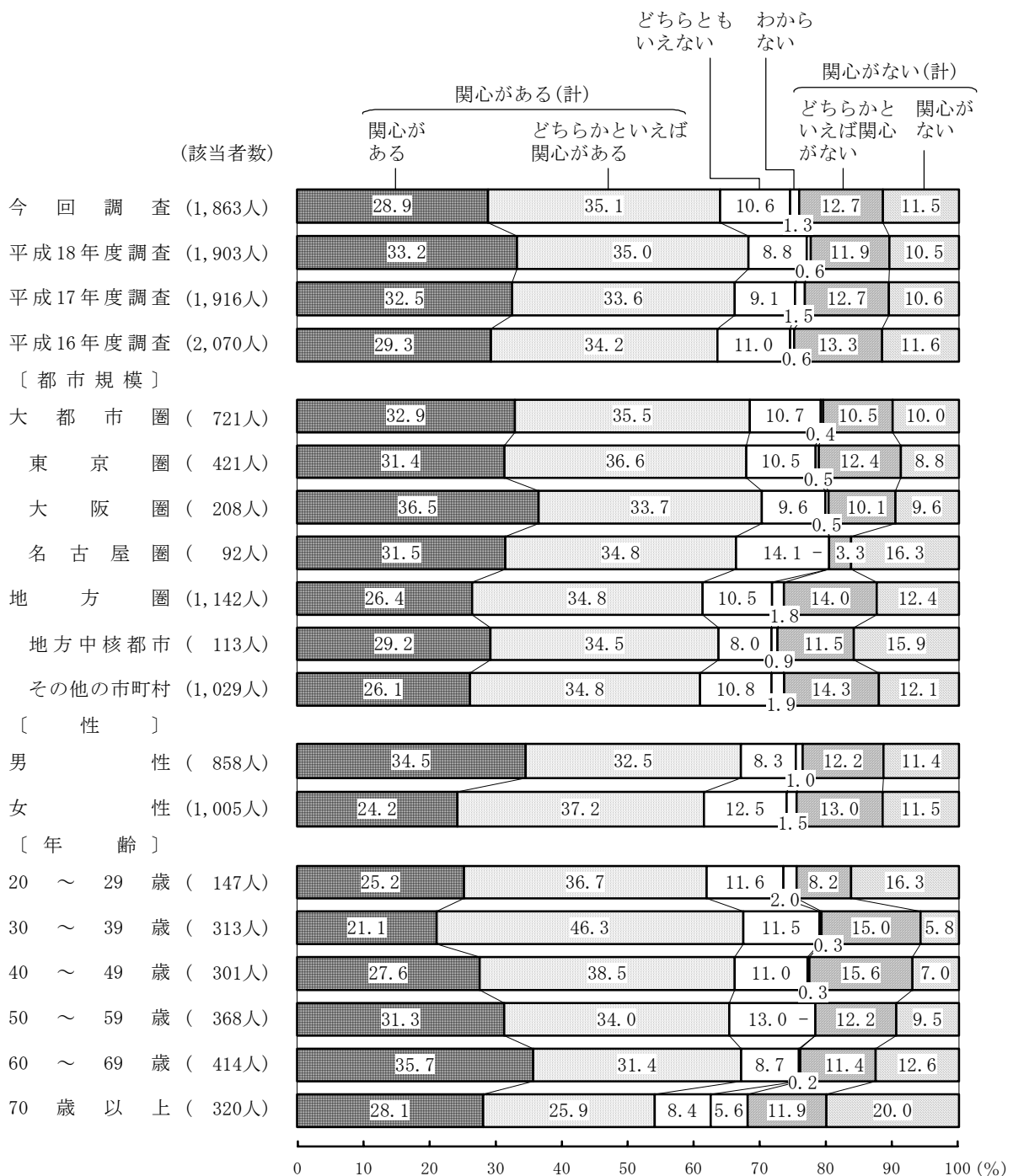
街なみや景観の向上、保存に対して、関心があるか聞いたところ、「関心がある」(28.9%)、「どちらかといえば関心がある」(35.1%)を合わせた「関心がある(計)」と答えた者の割合は64.0%となっている。一方、「どちらかといえば関心がない」(12.7%)と「関心がない」(11.5%)を合わせた「関心がない(計)」と答えた者の割合は24.2%となっている。過去の調査結果と比較してみると、関心がある(計)の割合は前回より4ポイント減少している。

都市規模別にみると、「関心がある(計)」の割合は大阪圏、東京圏(大都市圏)で高くなっている。

性別にみると、「関心がある(計)」の割合は男性で高くなっている。

年齢別にみると、「関心がある(計)」の割合は30歳代、60歳代で高くなっている。

住宅地や市街地における街なみや景観に対する関心





### 13. 地区住民・地権者の組織による街づくり活動の必要性

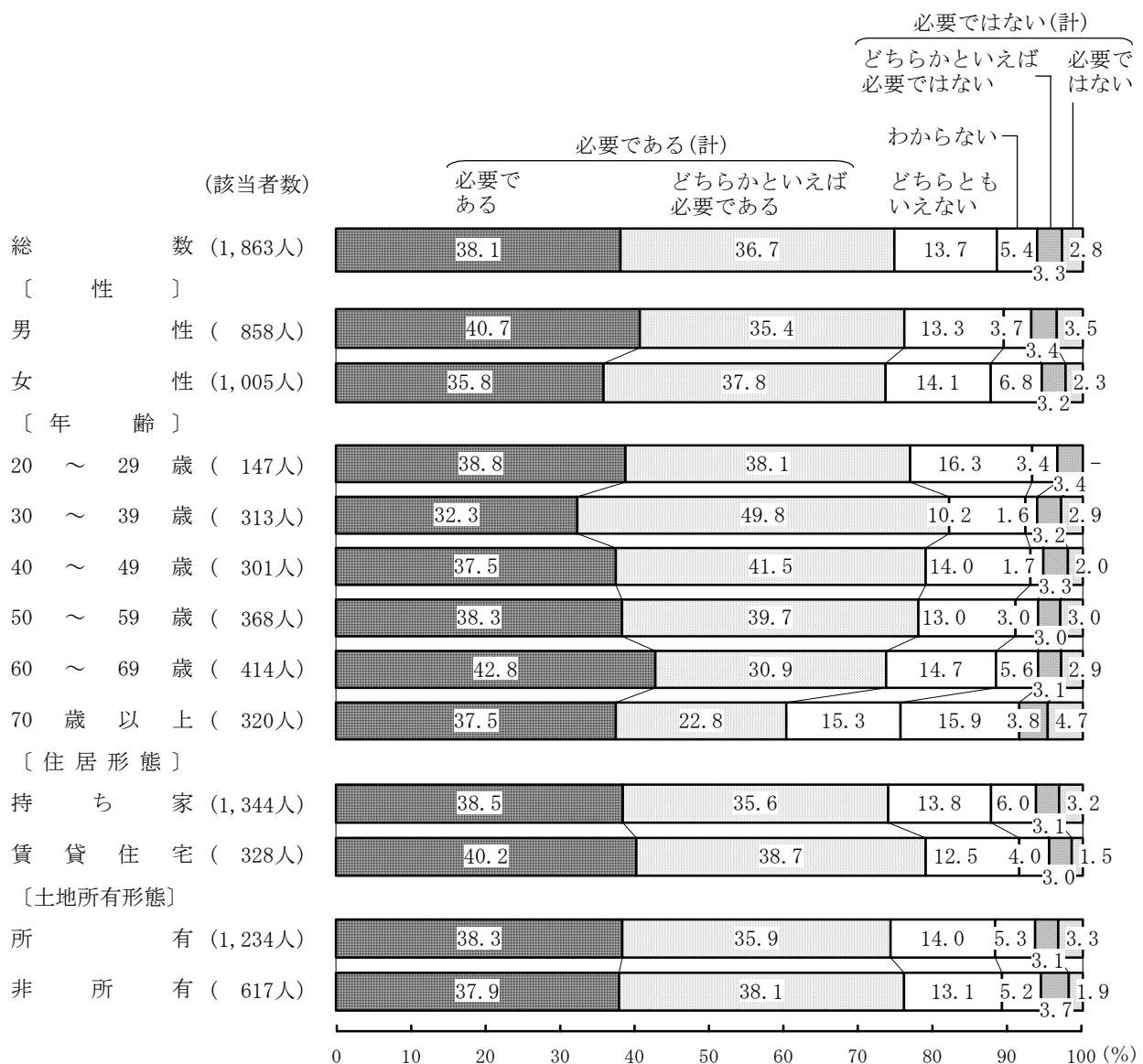
地区住民や地権者の組織による街づくり活動の必要性については、「必要である」(38.1%)、「どちらかといえば必要である」(36.7%)を合わせた「関心がある(計)」と答えた者の割合は74.8%となっている。一方、「どちらかといえば必要ではない」(3.3%)と「必要ではない」(2.8%)を合わせた「必要ではない(計)」と答えた者の割合は6.1%となっている。

性別にみると、「必要である(計)」の割合は男性で高くなっている。

年齢別にみると、「必要である(計)」の割合は30歳代、40歳代で高くなっている。

住居形態別では賃貸住宅、土地所有形態別では非所有において、「必要である(計)」の割合が高くなっている。

地区住民・地権者の組織による街づくり活動の必要性



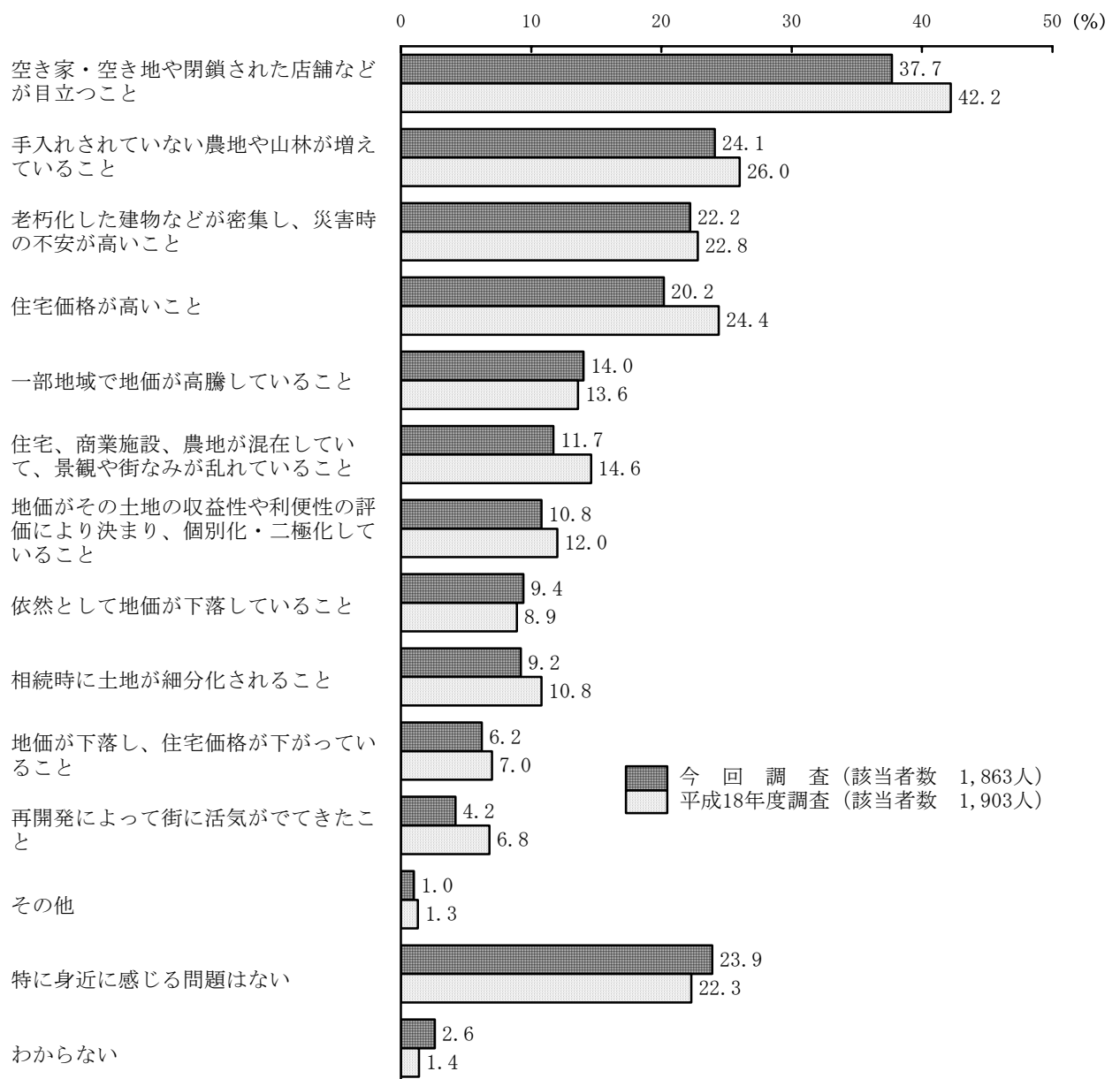
#### 14. 日頃、身近に感じる土地問題

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37.7%で最も高く、次いで、「手入れされていない農地や山林が増えていること」が24.1%、「老朽化した建物などが密集し、災害時の不安が高いこと」が22.2%、「住宅価格が高いこと」が20.2%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」が5ポイント減、「住宅化価格が高いこと」が4ポイント減など上位にあげられた項目はいずれも減少している。

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（ともに地方圏）で高くなっている。

年齢別にみると、「住宅価格が高いこと」をあげた者の割合は20歳代～40歳代で高くなっている。

日頃、身近に感じる土地問題



日頃、身近に感じる土地問題

	該当者数	空きた店舗などが目立つこと 空き家・空き地や閑散さ	地や山林が増えていること 手入れされていない農	密集し、災害時の不安 老朽化した建物などが 高いこと	住宅価格が高いこと	一部地域で地価が高騰 していること	混在していること 住宅、商業施設、農地が なみが乱れていること	極化していること り決まり、個別化・二 性や利便性の評価によ 地価がその土地の収益
	人	%	%	%	%	%	%	%
総数	1,863	37.7	24.1	22.2	20.2	14.0	11.7	10.8
〔都市規模〕								
大都市圏	721	31.9	15.7	25.2	23.6	15.7	12.1	10.4
東京圏	421	33.0	16.4	26.8	27.1	16.9	12.4	11.6
大阪圏	208	33.7	14.9	25.5	20.7	13.9	14.4	11.1
名古屋圏	92	22.8	14.1	17.4	14.1	14.1	5.4	3.3
地方圏	1,142	41.4	29.4	20.2	18.1	12.9	11.5	11.0
地方中核都市	113	31.0	20.4	19.5	20.4	15.0	9.7	10.6
その他の市町村	1,029	42.6	30.4	20.3	17.9	12.6	11.7	11.1
〔年齢〕								
20～29歳	147	40.1	19.7	19.0	25.9	17.7	10.2	10.2
30～39歳	313	41.2	24.0	28.4	28.8	19.8	14.4	12.5
40～49歳	301	38.2	23.9	27.6	28.9	18.6	14.6	15.9
50～59歳	368	43.5	27.7	23.1	16.3	13.0	10.9	13.6
60～69歳	414	36.0	26.1	17.6	15.0	11.4	10.9	8.0
70歳以上	320	28.4	19.7	17.2	12.5	6.6	9.1	5.0

	該当者数	依然として地価が下落 していること	相続時に土地が細分化 されること	格が下がっていること 地価が下落し、住宅価	活気がでてきたこと 再開発によって街に	その他	特にはない 身近に感じる問題	わからない
	人	%	%	%	%	%	%	%
総数	1,903	9.4	9.2	6.2	4.2	1.0	23.9	2.6
〔都市規模〕								
大都市圏	772	5.7	11.8	5.8	6.0	1.1	26.1	1.7
東京圏	465	6.7	12.6	5.0	6.2	0.5	23.0	1.9
大阪圏	199	5.8	9.1	8.7	6.3	1.4	23.6	1.0
名古屋圏	108	1.1	14.1	3.3	4.3	3.3	45.7	2.2
地方圏	1,131	11.7	7.6	6.5	3.2	0.9	22.6	3.2
地方中核都市	106	10.6	6.2	4.4	3.5	0.9	23.9	4.4
その他の市町村	1,025	11.9	7.8	6.7	3.1	0.9	22.4	3.0
〔年齢〕								
20～29歳	143	5.4	6.1	3.4	8.2	-	28.6	2.0
30～39歳	287	6.1	9.3	2.6	6.7	0.6	16.3	1.0
40～49歳	291	12.3	12.0	7.3	4.0	0.3	14.6	2.3
50～59歳	392	12.2	12.2	9.0	3.5	1.6	20.4	2.4
60～69歳	435	7.0	8.2	8.0	2.9	1.0	26.6	3.6
70歳以上	355	11.6	5.9	4.7	2.8	1.6	38.8	3.4