

「土地問題に関する国民の意識調査」の概要について

平成21年4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21年1月17日～2月1日
5. 回収結果 : 有効回答数 1,902件 (回収率 63.4%)
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

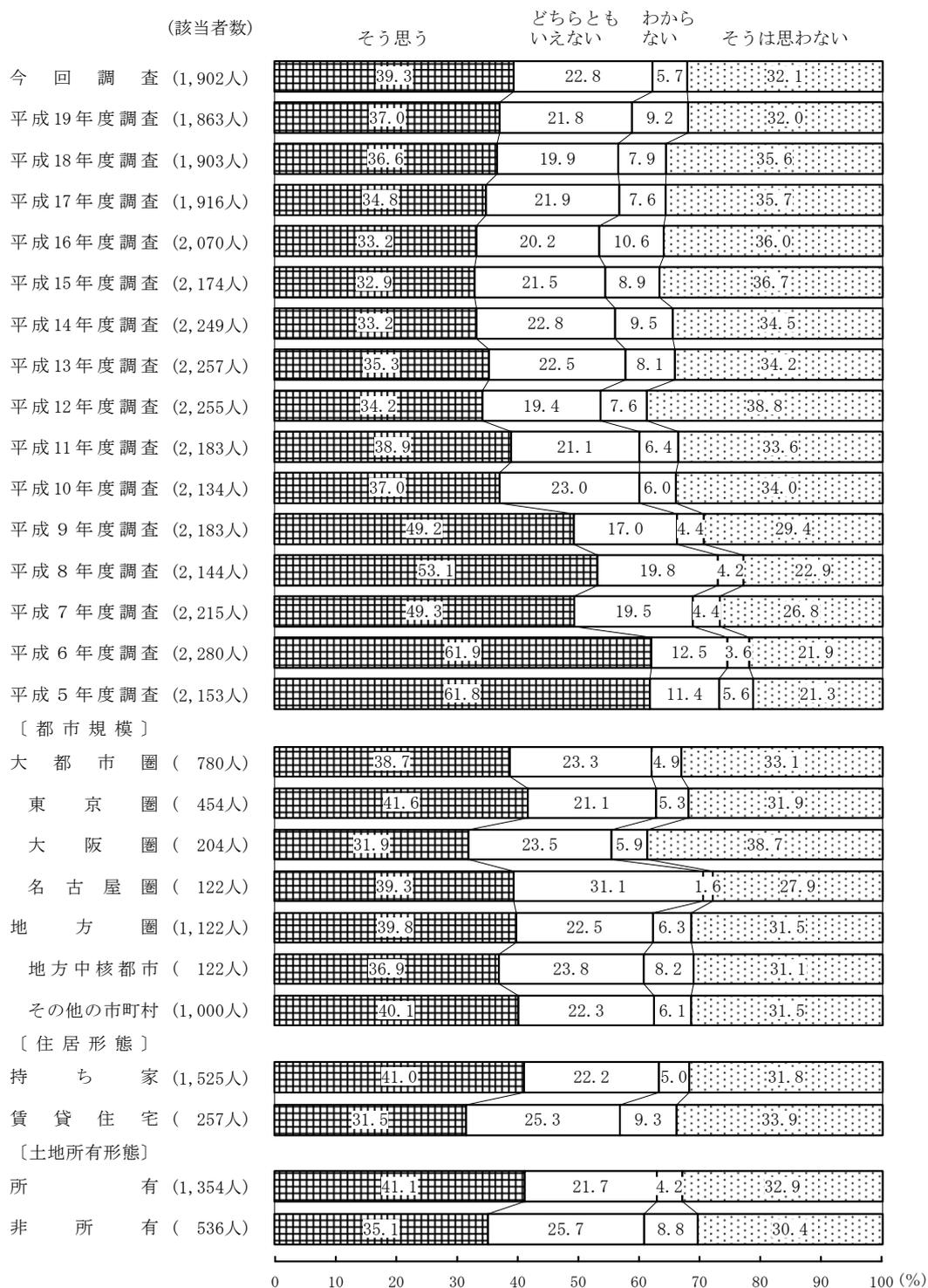
土地の資産としての有利性に関する意識として、「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産である」と考えるか聞いたところ、「そう思う」と答えた者の割合は39.3%、「そうは思わない」と答えた者の割合は32.1%であった。

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大阪圏(大都市圏)で低くなっている。

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、「そう思う」と答えた者の割合が高くなっている。

土地の資産としての有利性に関する意識



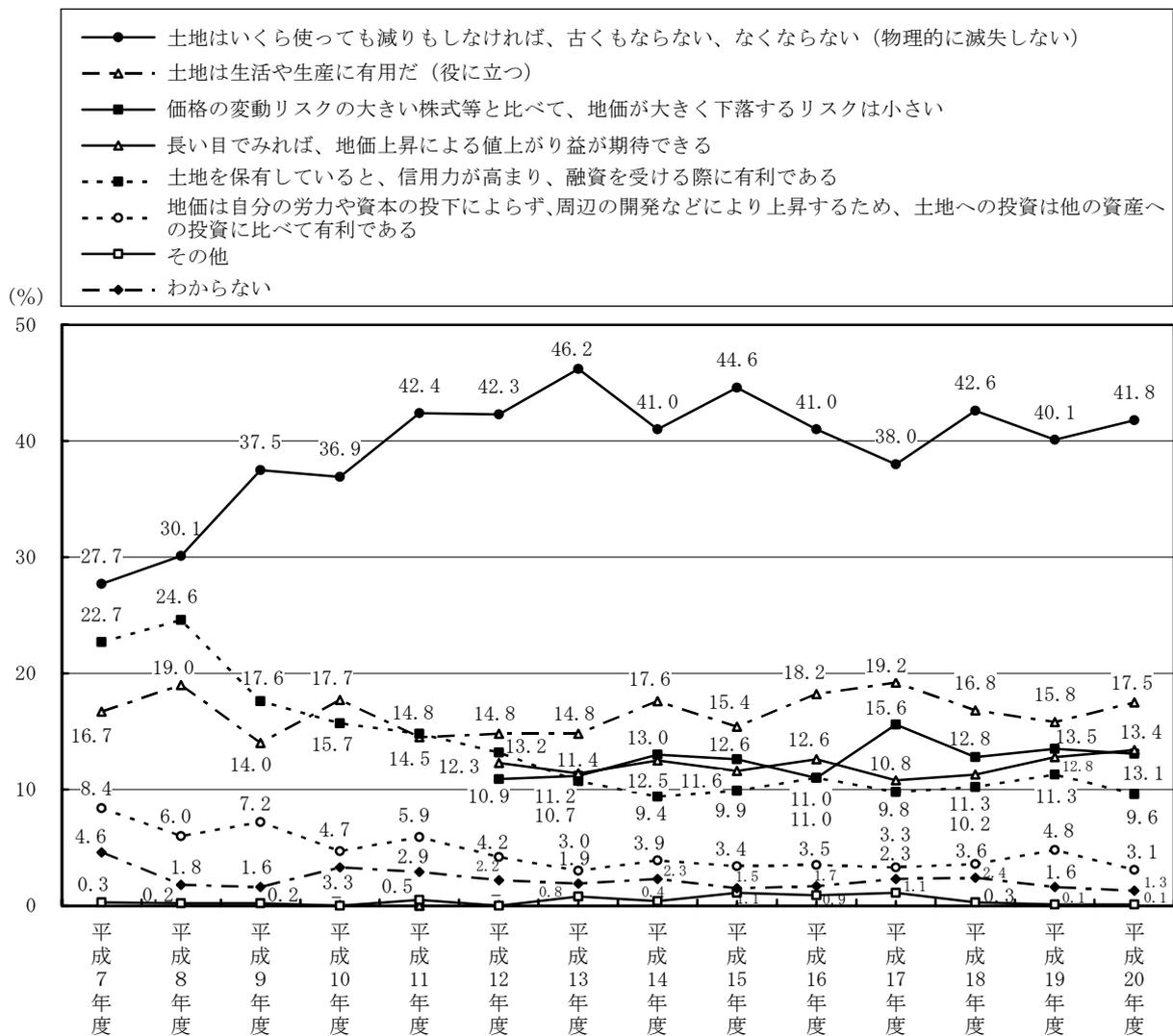
1-1. 土地を有利な資産と考える理由

「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（748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、なくなならない（物理的に滅失しない）」と答えた者の割合が41.8%と最も高く、次いで「土地は生活や生産に有用だ（役に立つ）」が17.5%となっている。

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年度から2ポイント増加している。

土地を有利な資産と考える理由

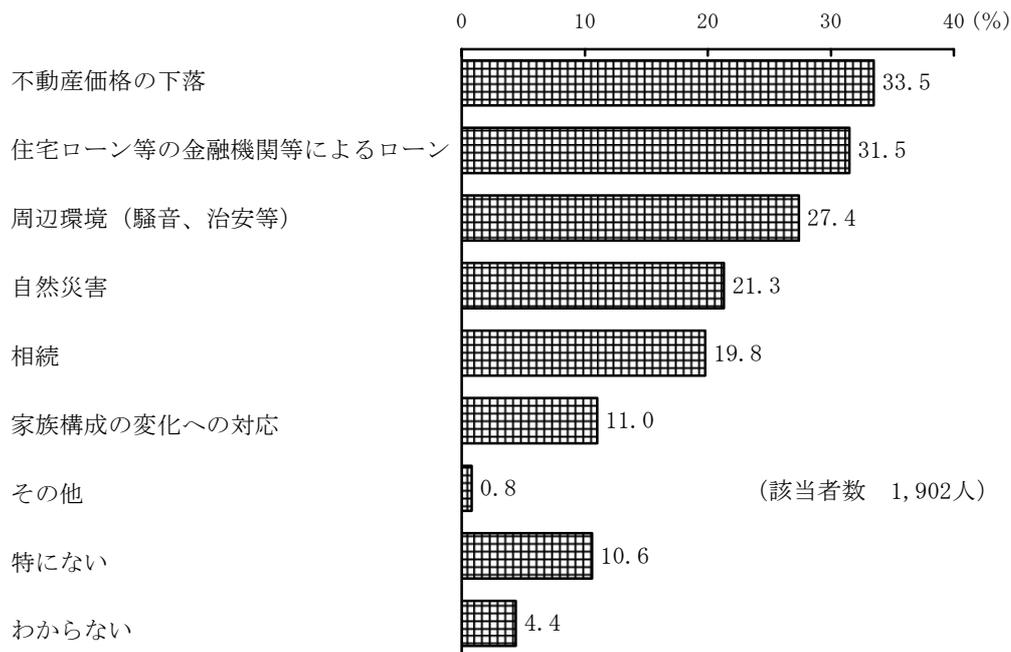
〔「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産であると思う」と答えた者に〕



2. 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、「不動産価格の下落」をあげた者の割合が33.5%と最も高く、以下、「住宅ローン等の金融機関等によるローン」が31.5%、「周辺環境（騒音、治安等）」が27.4%、「自然災害」が21.3%、「相続」が19.8%、「家族構成の変化への対応」が11.0%となっている。

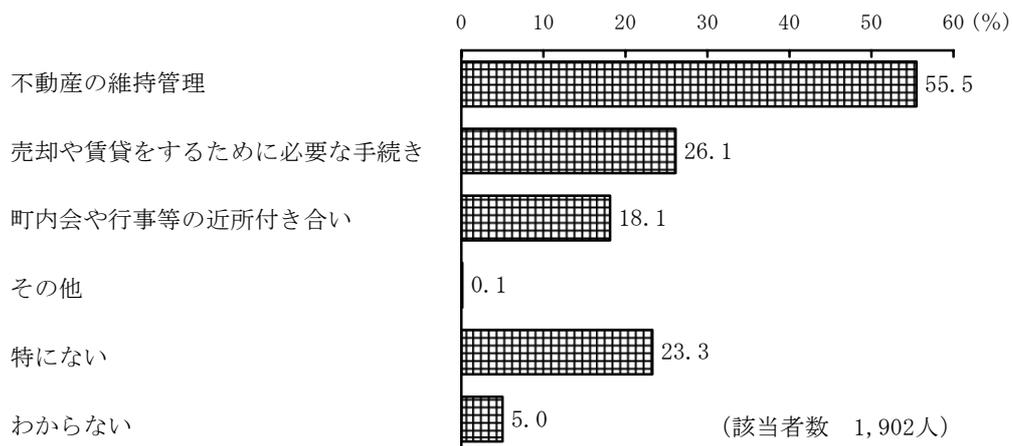
不動産を所有した場合のリスク（複数回答）



3. 不動産を所有した場合のコスト

不動産を所有した場合のコストについて聞いたところ、「不動産の維持管理」をあげた者の割合が55.5%と最も高く、以下、「売却や賃貸をするために必要な手続き」が26.1%、「町内会や行事等の近所付き合い」が18.1%となっている。

不動産を所有した場合のコスト（複数回答）



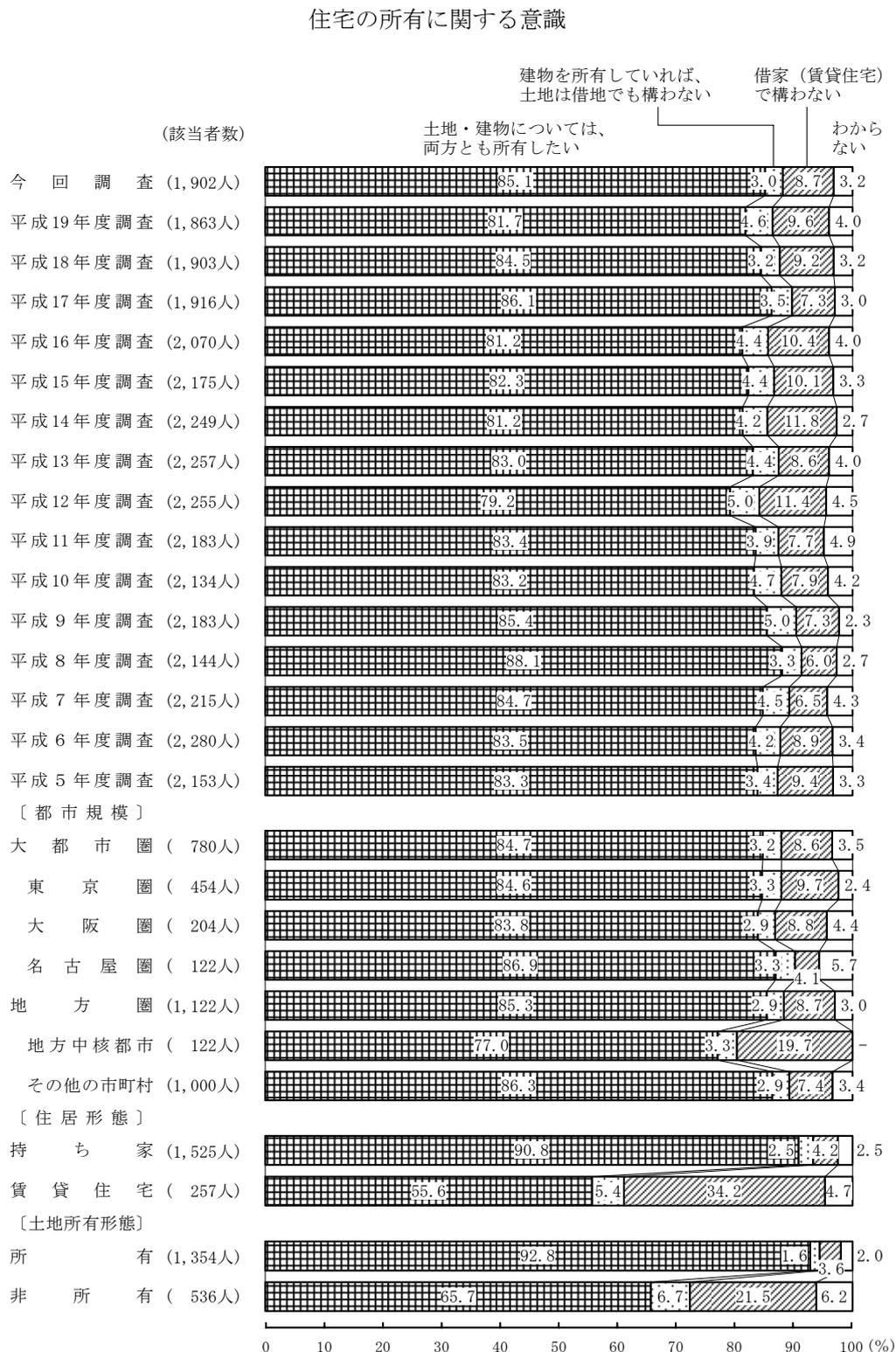
4. 住宅の所有に関する意識

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85.1%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地方中核都市（地方圏）で低くなっている。

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。



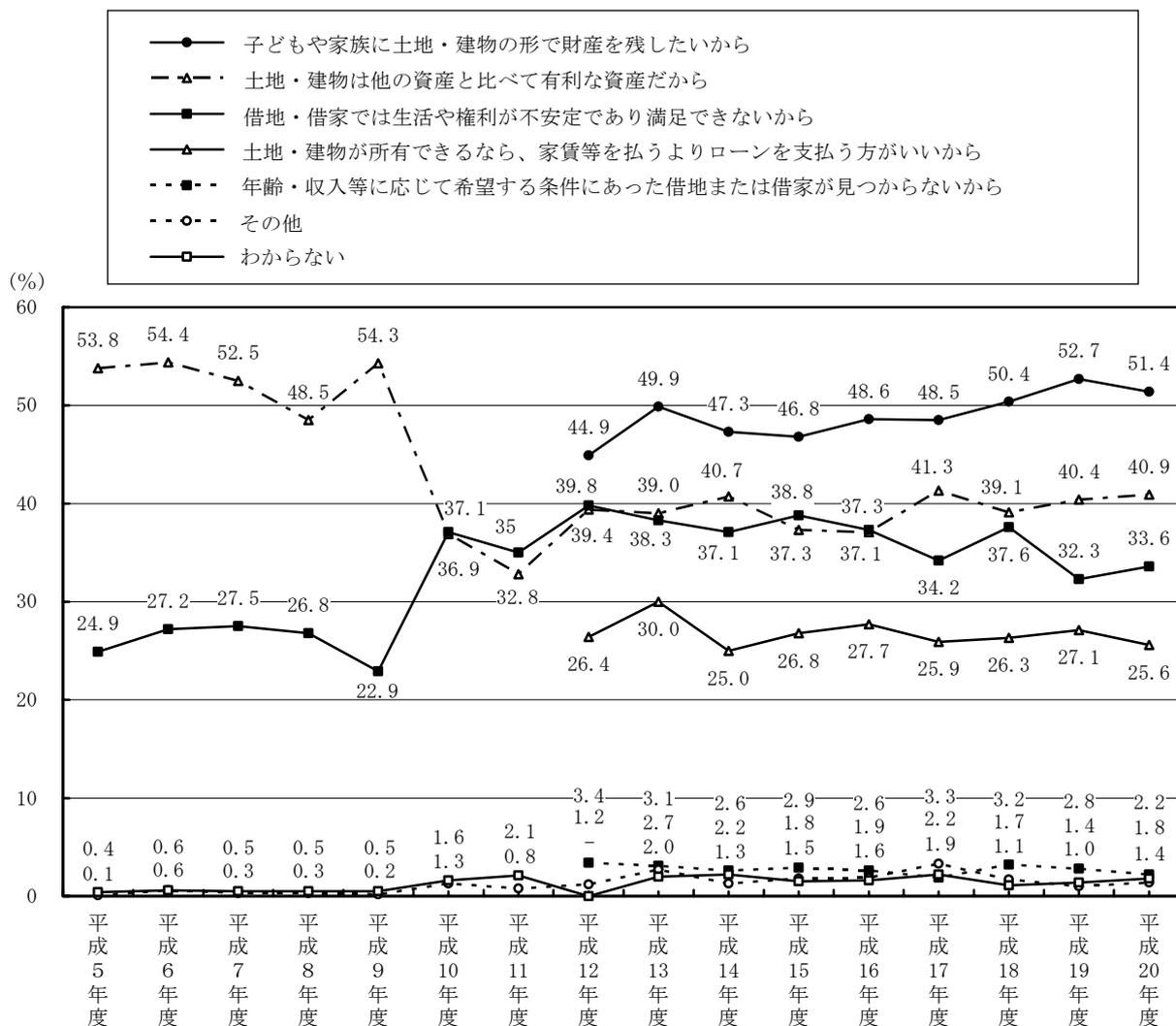
4-1. 土地・建物を両方とも所有したい理由

「土地・建物については、両方とも所有したい」と答えた者(1,618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51.4%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40.9%、「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33.6%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、平成18年度以降は50%を超えている。

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〕



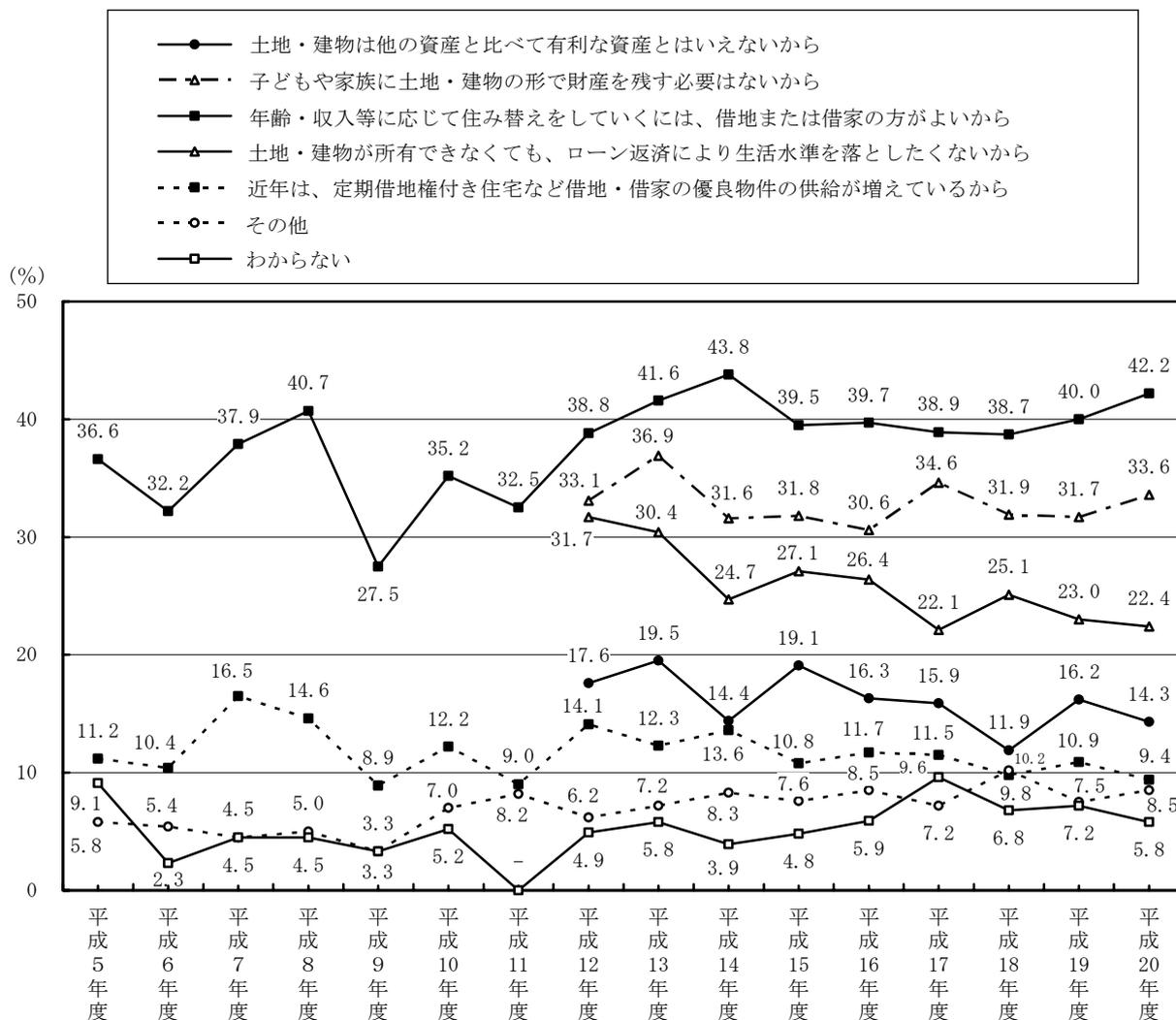
4-2. 借地・借家で構わない理由

「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（223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42.2%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33.6%となっている。

過去の調査結果と比較してみると、「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」は前年度より2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〕

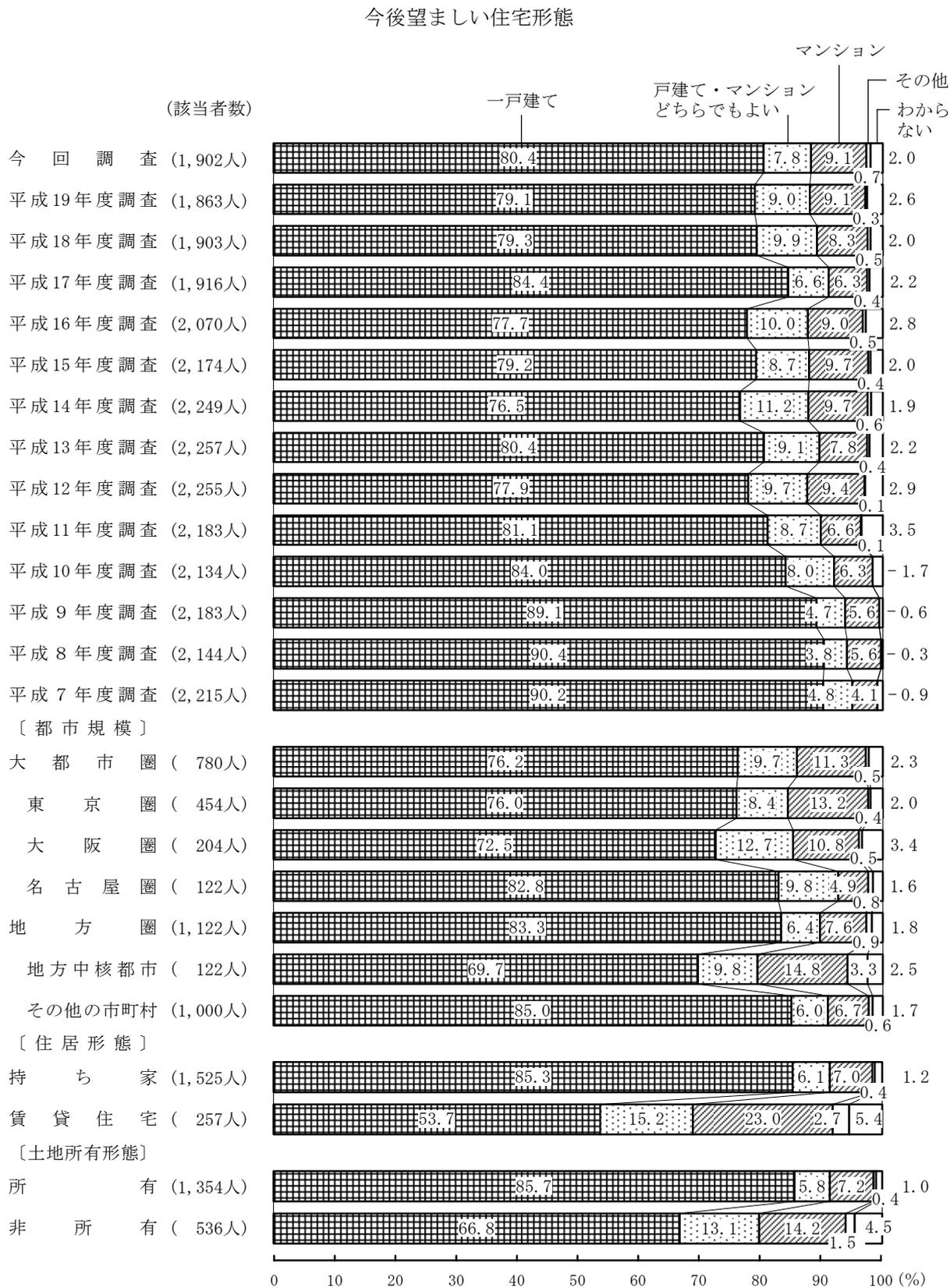


5. 今後望ましい住宅形態

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80.4%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。

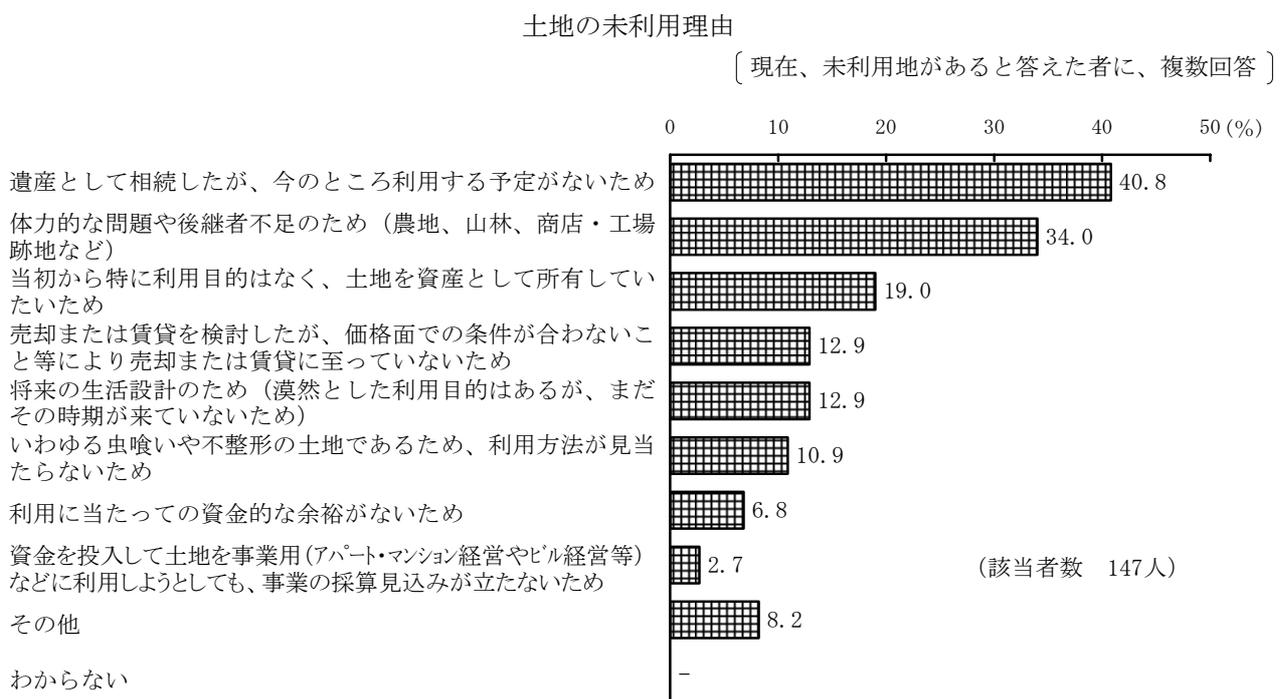
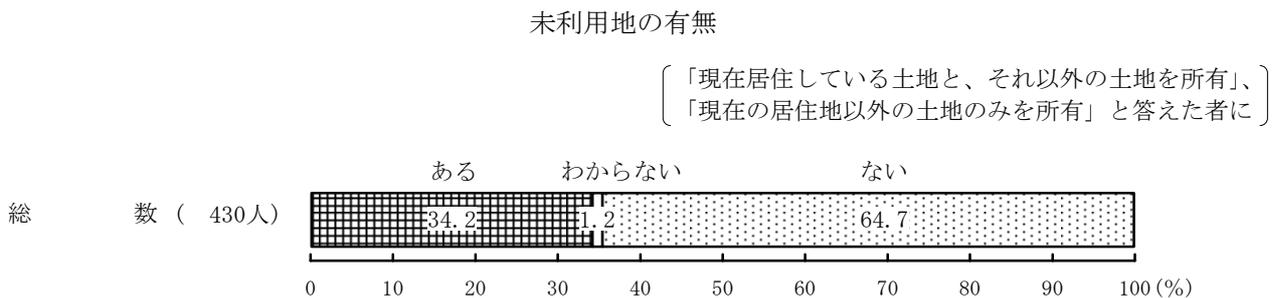
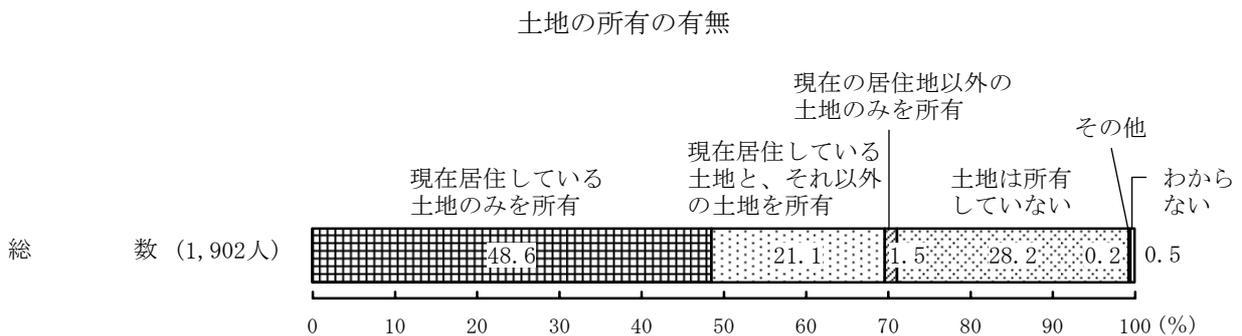


6. 未利用地の有無及び未利用の理由

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（430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34.2%、「ない」と答えた者の割合は64.7%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（147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40.8%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34.0%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」(4.3%)と「まあ好ましい」(42.8%)を合わせた「好ましい(計)」の割合は47.2%となっている。一方、「あまり好ましくない」(25.6%)と「全く好ましくない」(2.8%)を合わせた「好ましくない(計)」の割合は28.4%となっている。

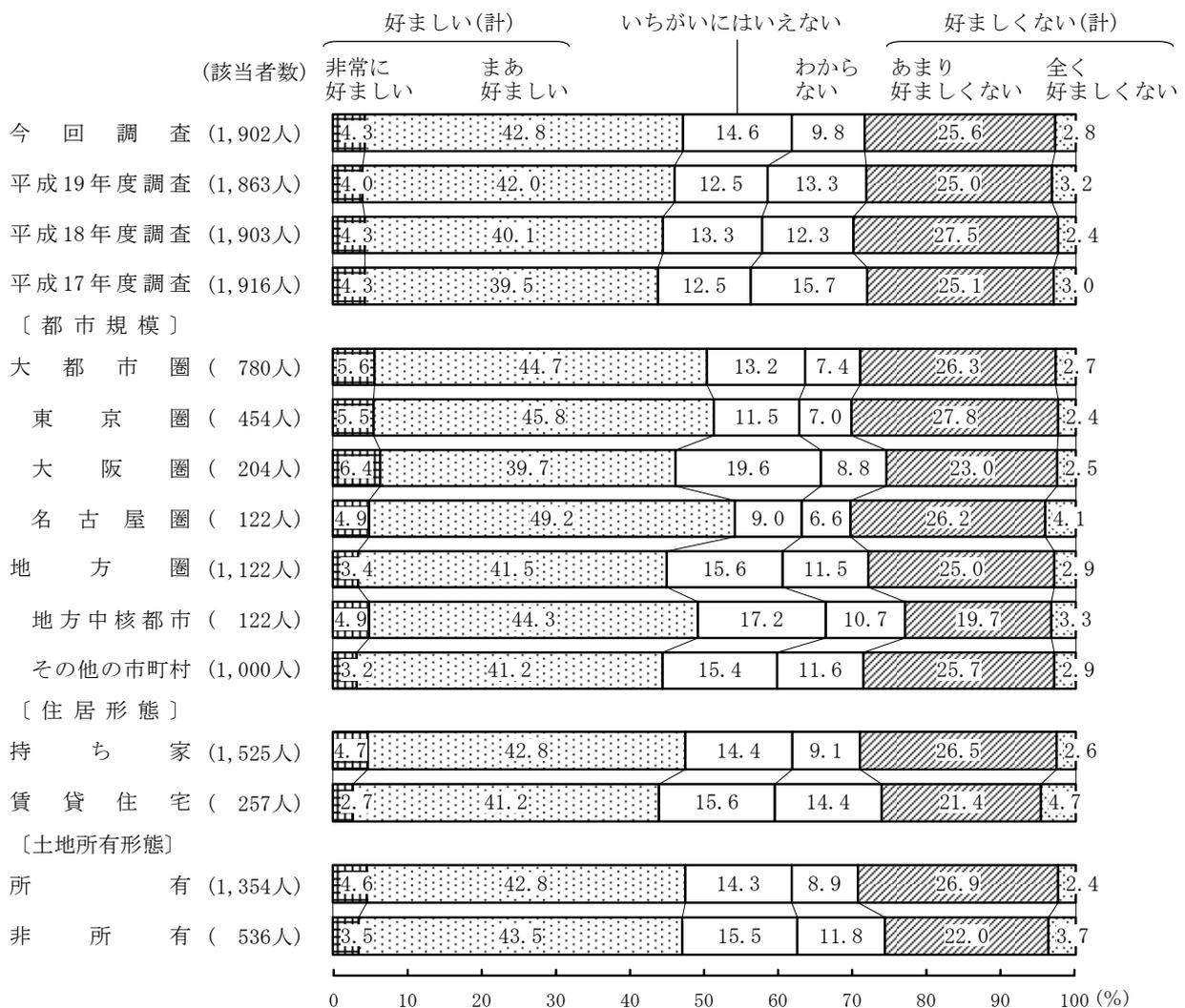
過去の調査結果と比較してみると、「好ましい(計)」の割合は緩やかな増加傾向となっている。

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。

住居形態別でみると、「好ましい(計)」の割合は持ち家で高くなっている。

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

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

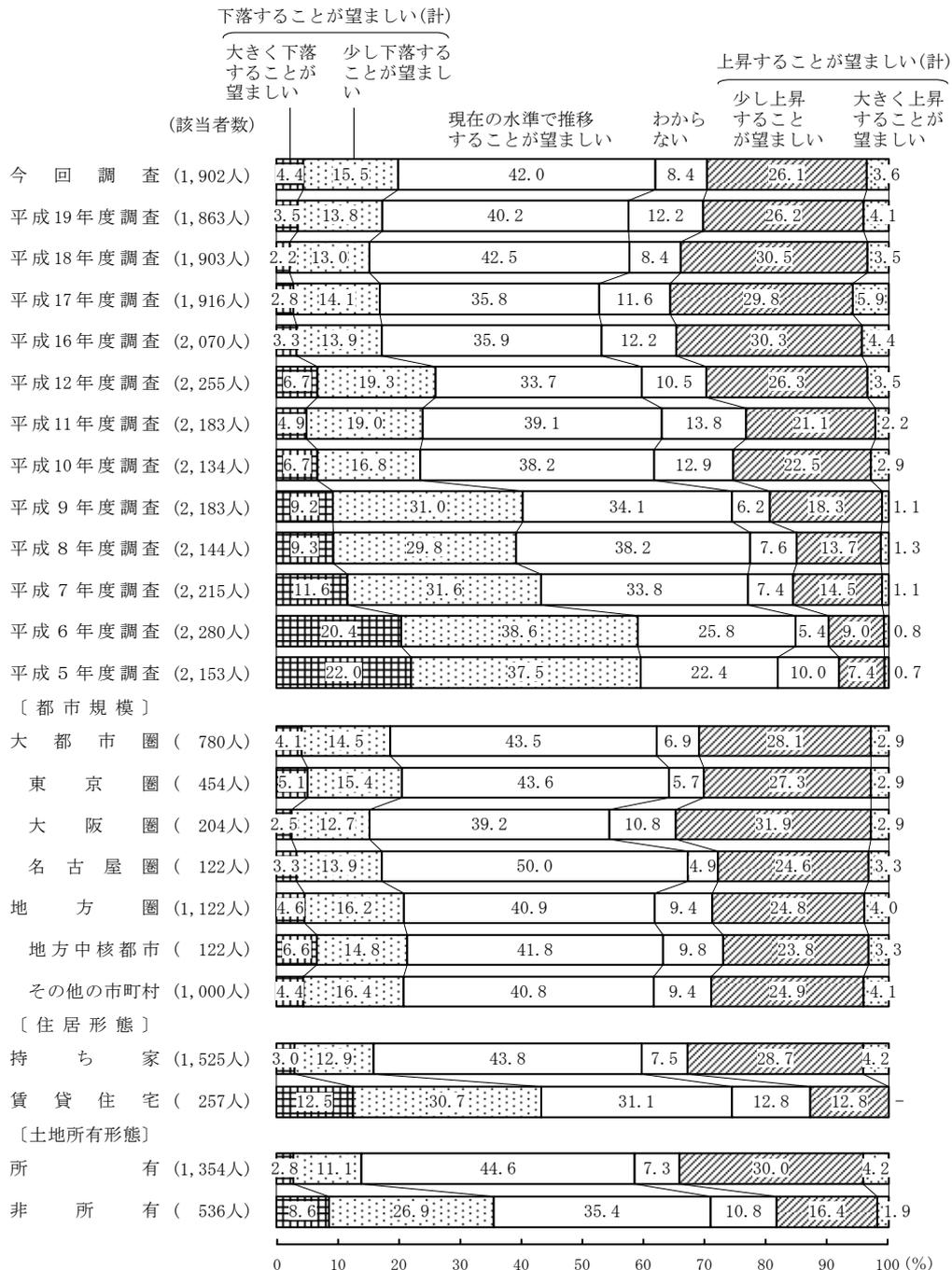
今後、中長期的にみて、地価が今と比べてどのようになるのが望ましいかを聞いたところ、「大きく下落することが望ましい」(4.4%)と「少し下落することが望ましい」(15.5%)を合わせた「下落することが望ましい(計)」の割合は19.9%となっている。一方、「少し上昇することが望ましい」(26.1%)と「大きく上昇することが望ましい」(3.6%)を合わせた「上昇することが望ましい(計)」の割合は29.7%、「現在の水準で推移することが望ましい」の割合は42.0%となっている。

過去の調査結果と比較してみると、「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おり、「下落することが望ましい(計)」は2年連続の増加となっている。

都市規模別にみると、「上昇することが望ましい(計)」の割合は大阪圏(大都市圏)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

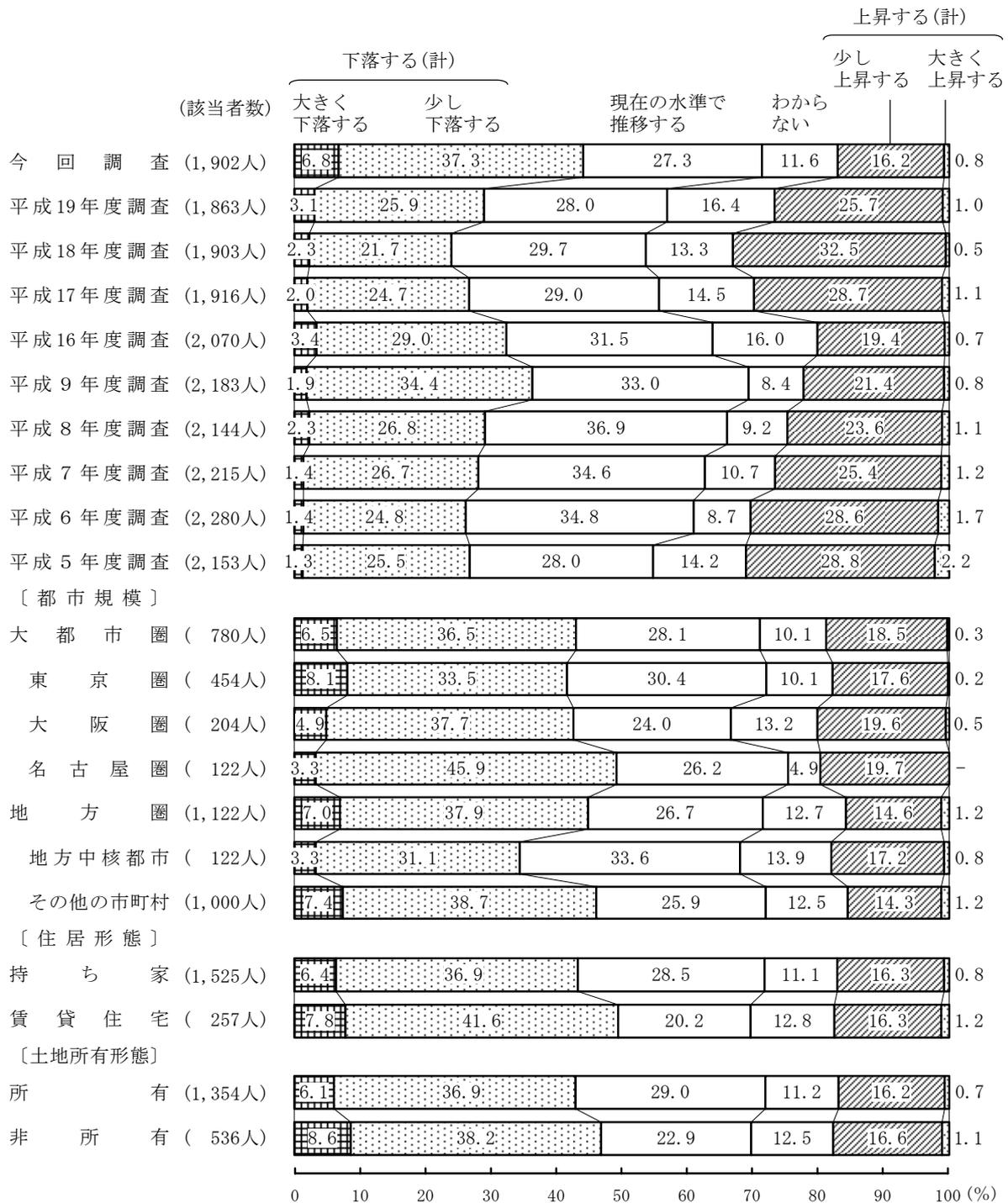
今後、中長期的にみた地価の見通しについて聞いたところ、「大きく下落する」(6.8%)と「少し下落する」(37.3%)を合わせた「下落する(計)」の割合は44.1%となっている。一方、「少し上昇する」(16.2%)と「大きく上昇する」(0.8%)を合わせた「上昇する(計)」の割合は17.0%、「現在の水準で推移する」の割合は27.3%となっている。

過去の調査結果と比較してみると、「上昇する(計)」は2年連続の減少となっており、今回は前年度から10ポイント減少した。

都市規模別にみると、「下落する(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、「下落する(計)」の割合が高くなっている。

地価の見通し

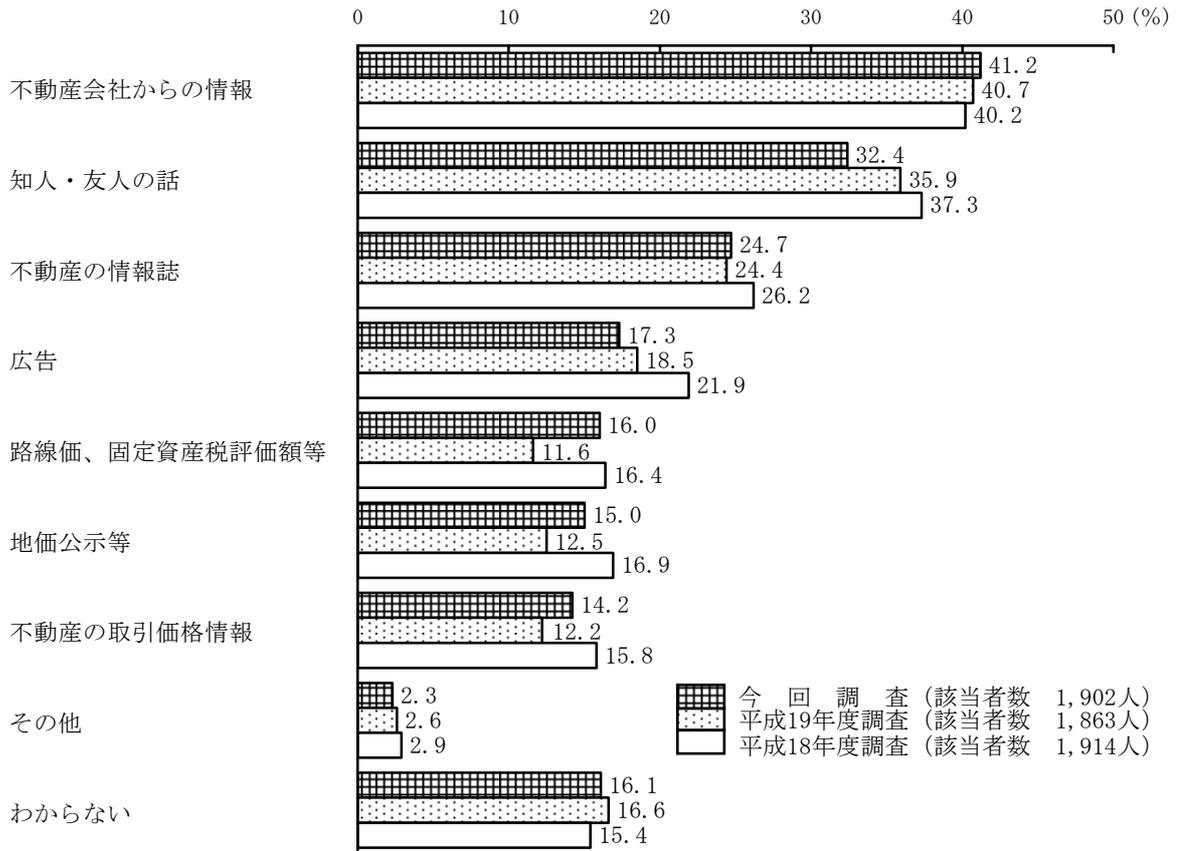


10. 不動産取引時の参考情報

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41.2%と最も高く、以下、「知人・友人の話」と答えた者の割合が32.4%、「不動産の情報誌」と答えた者の割合が24.7%、「広告」と答えた者の割合が17.3%、「路線価、固定資産税評価額等」と答えた者の割合が16.0%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、「友人・知人の話」、「広告」が減少傾向となっている。

不動産取引時の参考情報（複数回答）

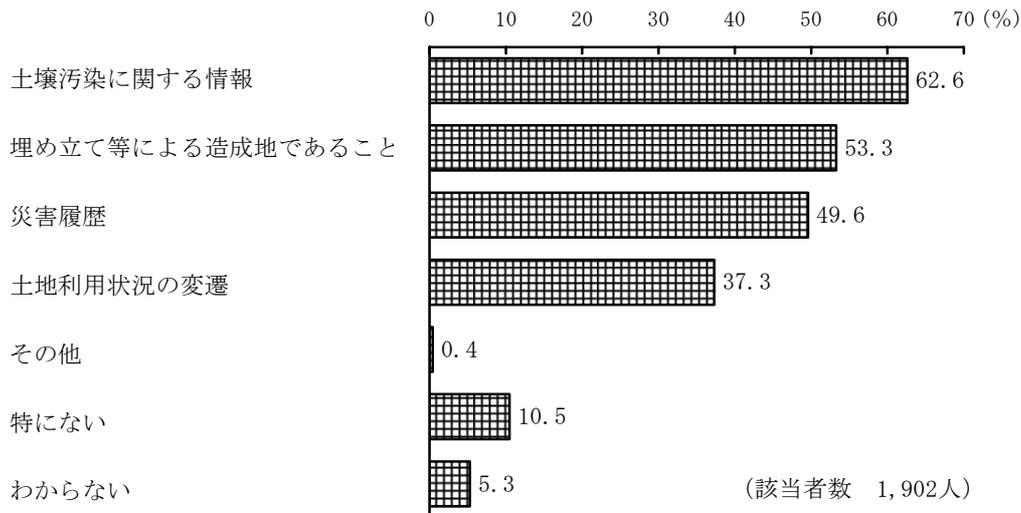


(注) 平成18年度は「不動産の取引価格情報の提供に関する国民の意識調査」として実施した。

11. 土地価格以外の土地に関する情報の公開希望

土地価格以外にどのような土地に関する情報公開を希望するか聞いたところ、「土壌汚染に関する情報」をあげた者の割合が62.6%と最も高く、以下、「埋め立て等による造成地であること」が53.3%、「災害履歴」が49.6%、「土地利用状況の変遷」が37.3%となっている。

土地価格以外の土地に関する情報の公開希望（複数回答）



12. 土地価格以外の土地に関する情報を一般公開することへの賛否

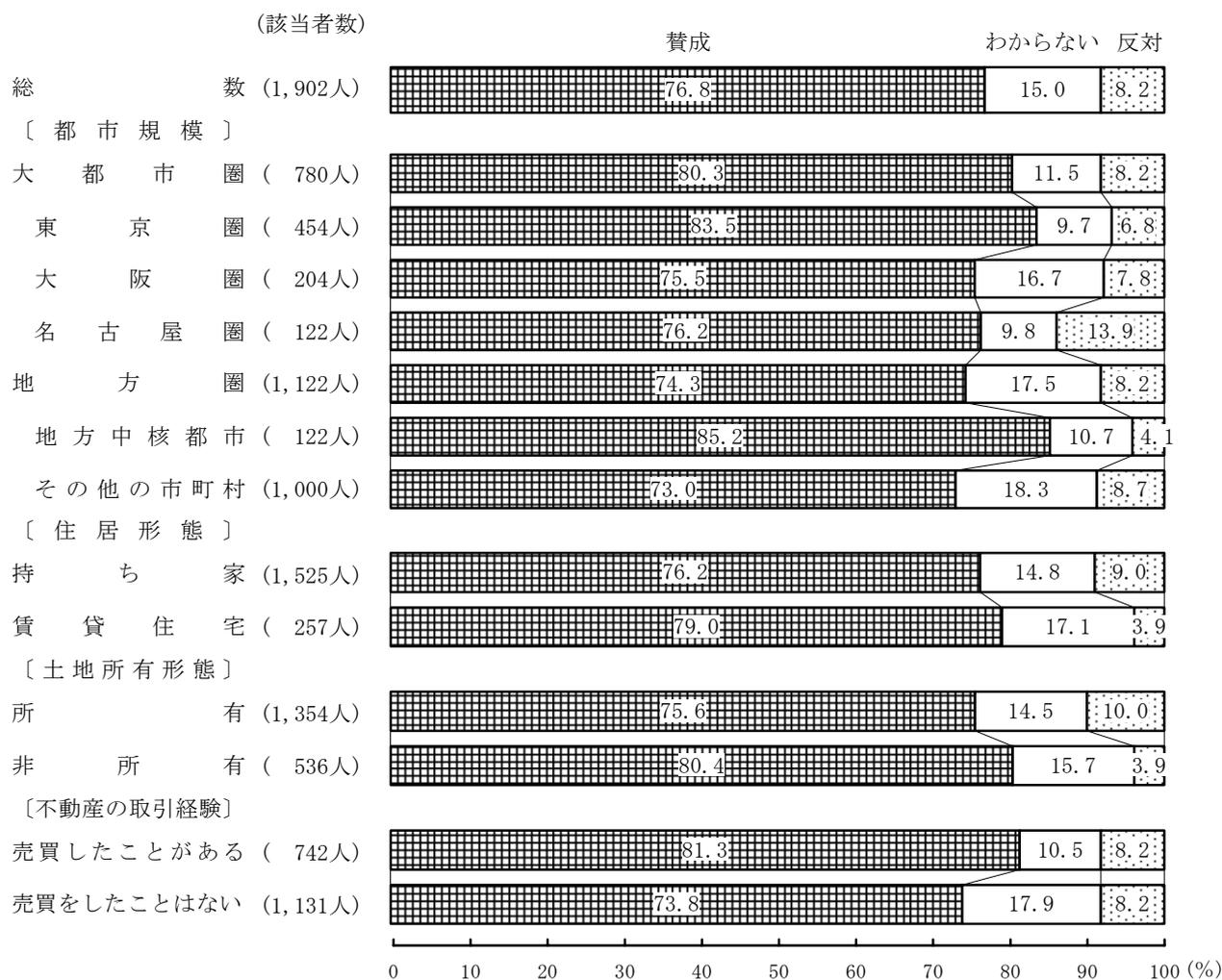
土地価格以外の土地に関する情報を一般公開することへの賛否について聞いたところ、「賛成」と答えた者の割合は76.8%、「反対」と答えた者の割合は8.2%となっている。

都市規模別にみると、「賛成」と答えた者の割合は地方中核都市（地方圏）、東京圏（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、「賛成」と答えた者の割合が高くなっている。

不動産の取引経験別にみると、「賛成」と答えた者の割合は売買したことがあるで高くなっている。

土地価格以外の土地に関する情報を一般公開することへの賛否



13. 定期借地権制度の認知度

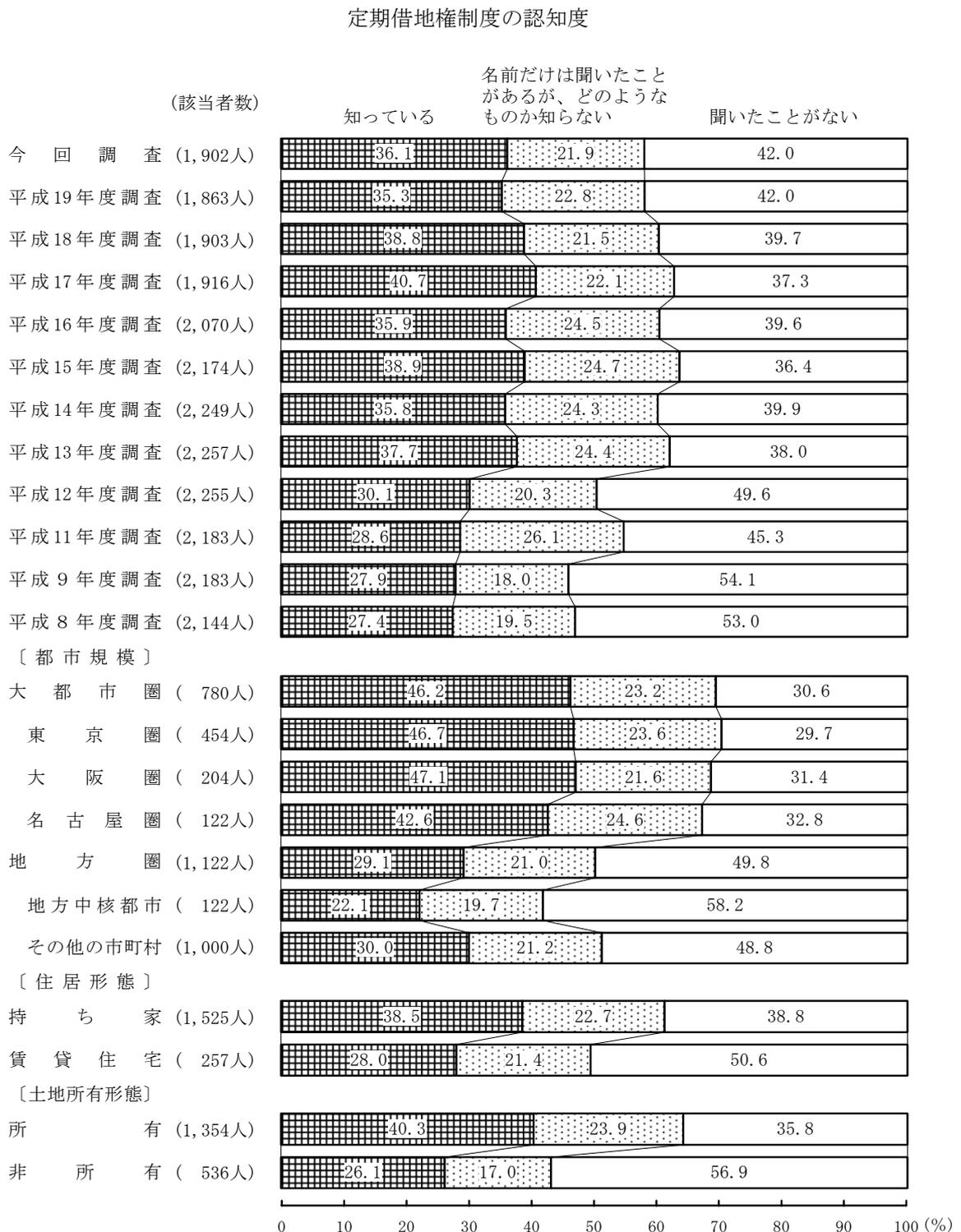
定期借地権制度の認知を聞いたところ、「知っている」と答えた者の割合は36.1%、「名前だけは聞いたことがあるが、どのようなものか知らない」と答えた者の割合は21.9%、「聞いたことがない」と答えた者の割合は42.0%となっている。

過去の調査結果と比較してみると、前年度からほとんど変化がない。

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。



14. 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」(36.2%)と「どちらかといえば関心がある」(35.5%)を合わせた「関心がある(計)」の割合は71.7%となっている。一方、「どちらかといえば関心がない」(9.5%)と「関心がない」(7.9%)を合わせた「関心がない(計)」の割合は17.5%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)」の割合は前年度より8ポイント増加している。

都市規模別にみると、「関心がある(計)」の割合は東京圏(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50歳代、60歳代で高くなっている。



15. 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」(40.6%)と「どちらかといえば必要である」(36.6%)を合わせた「関心がある(計)」の割合は77.2%となっている。一方、「どちらかといえば必要ではない」(3.7%)と「必要ではない」(3.6%)を合わせた「必要ではない(計)」の割合は7.4%となっている。

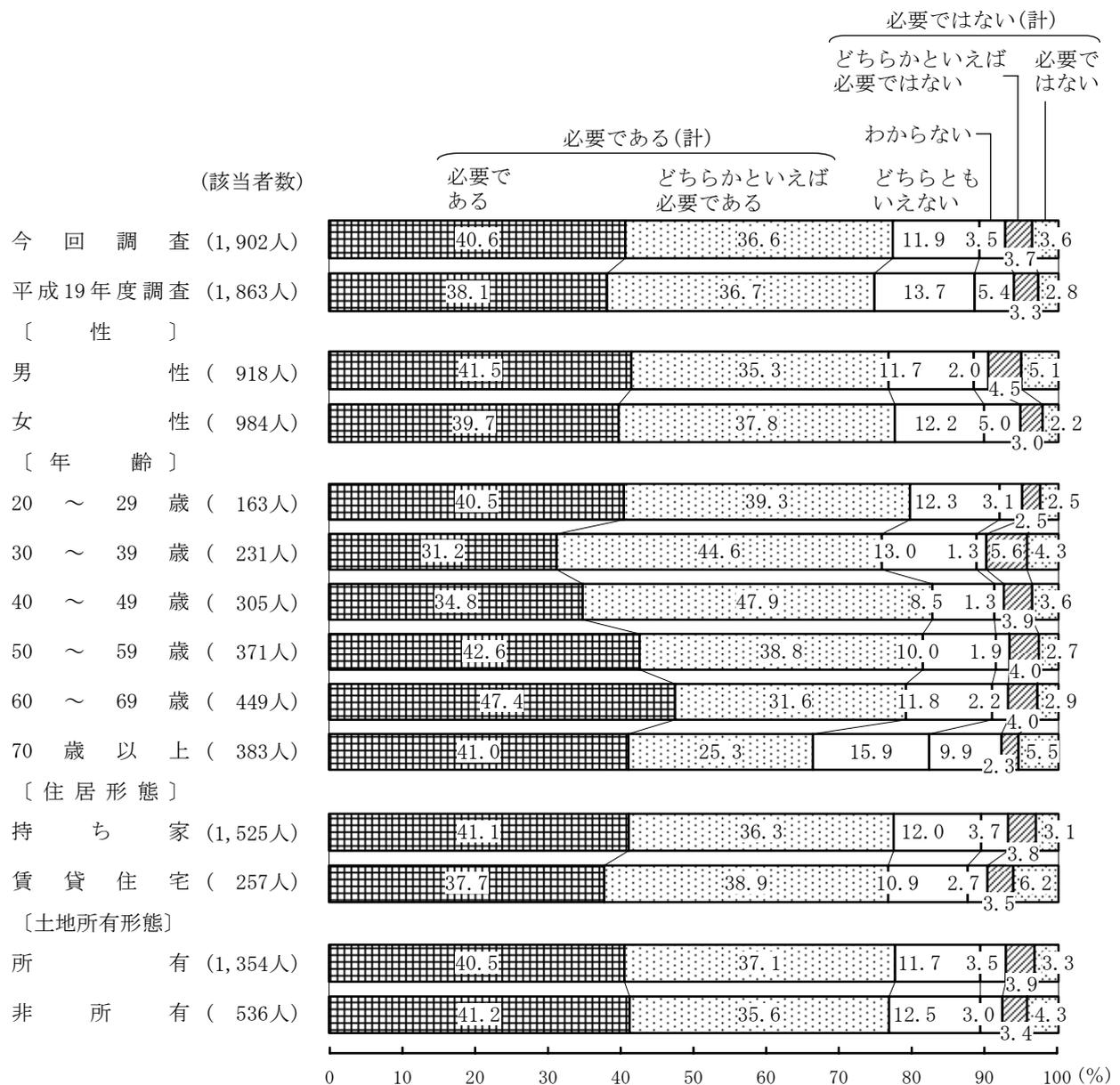
前年度調査結果と比較してみると、「必要である(計)」の割合は2ポイント増加している。

性別による差異はほとんどみられない。

年齢別にみると、「必要である(計)」の割合は40歳代、50歳代で高くなっている。

住居形態別および土地所有形態別による差異はほとんどみられない。

地区住民・地権者の組織による街づくり活動の必要性



16. 日頃、身近に感じる土地問題

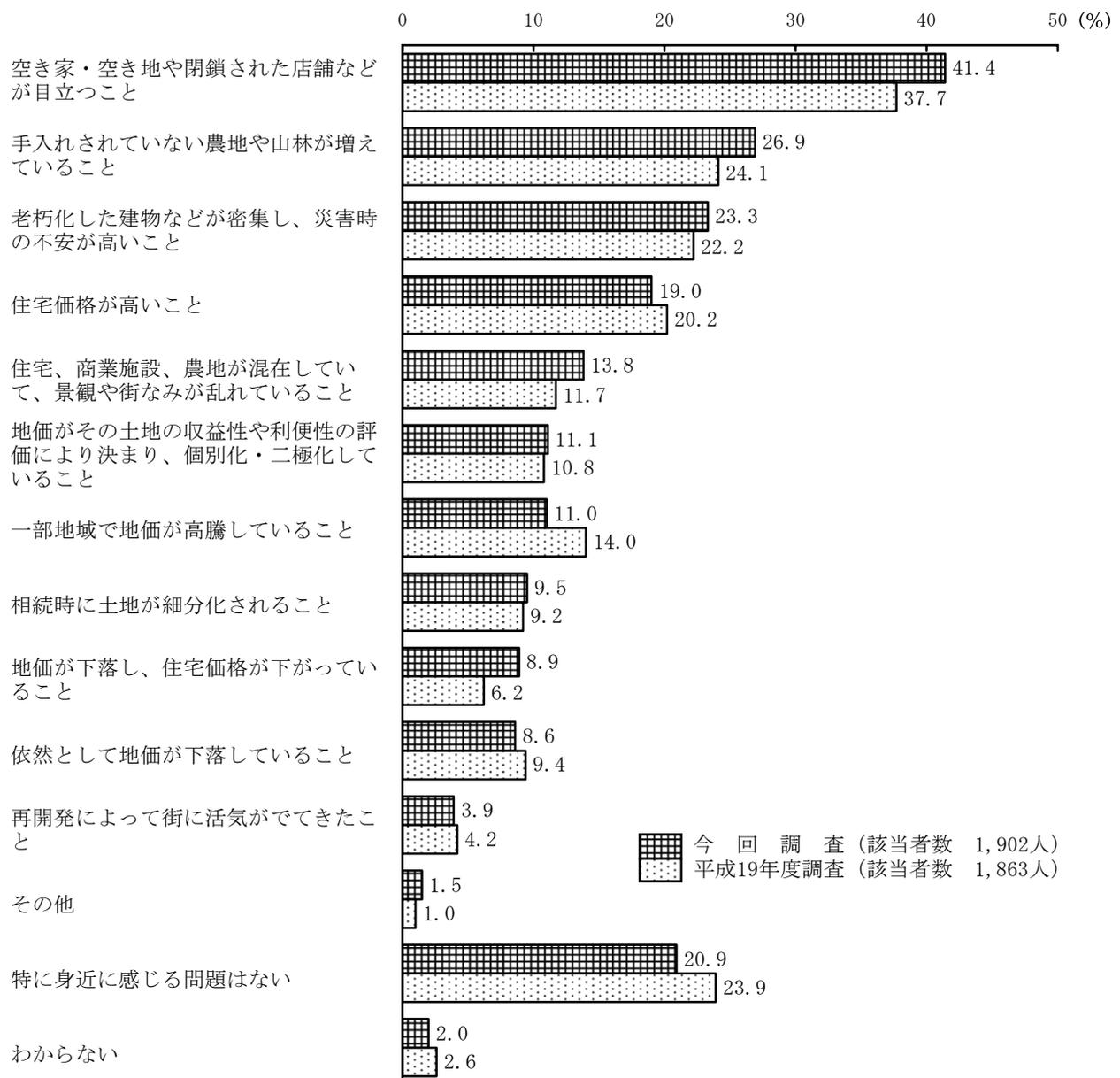
日頃、土地に関して身近に感じる問題について聞いたところ、「空き家・空き地や閉鎖された店舗などが目立つこと」をあげた者の割合が41.4%で最も高く、次いで、「手入れされていない農地や山林が増えていること」が26.9%、「老朽化した建物などが密集し、災害時の不安が高いこと」が23.3%、「住宅価格が高いこと」が19.0%となっている。

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4ポイント増、「手入れされていない農地や山林が増えていること」が3ポイント増となっている。

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（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（複数回答）



日頃、身近に感じる土地問題（複数回答）

	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	が高価なこと 密集し、災害時の不安 老朽化した建物などが	住宅価格が高いこと	混在して、景観や街 住宅、商業施設、農地が なみが乱れていること	地価が個別化・二極化 していること	一部地域で地価が高騰 していること
	人	%	%	%	%	%	%	%
総数	1,902	41.4	26.9	23.3	19.0	13.8	11.1	11.0
〔都市規模〕								
大都市圏	780	35.5	18.2	24.6	22.6	14.7	13.3	11.9
東京圏	454	37.2	16.1	27.8	27.8	16.5	15.4	14.5
大阪圏	204	34.8	20.1	22.5	14.7	13.7	13.7	9.3
名古屋圏	122	30.3	23.0	16.4	16.4	9.8	4.9	6.6
地方圏	1,122	45.5	33.0	22.5	16.6	13.2	9.6	10.3
地方中核都市	122	38.5	13.9	30.3	25.4	10.7	4.1	9.8
その他の市町村	1,000	46.3	35.3	21.5	15.5	13.5	10.3	10.4
〔年齢〕								
20～29歳	163	41.7	14.7	31.9	28.8	19.0	11.7	19.0
30～39歳	231	45.5	19.9	24.7	29.9	12.1	10.4	12.6
40～49歳	305	49.5	30.5	30.2	26.2	20.7	13.1	15.4
50～59歳	371	45.6	31.5	25.1	18.3	13.5	15.1	12.4
60～69歳	449	39.9	31.2	18.5	14.0	13.4	10.2	8.9
70歳以上	383	30.0	24.0	17.5	9.1	8.1	7.0	4.2

	該当者数	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	依然として地価が下落 していること	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 身に感じる問題	わからない
	人	%	%	%	%	%	%	%
総数	1,902	9.5	8.9	8.6	3.9	1.5	20.9	2.0
〔都市規模〕								
大都市圏	780	14.1	9.9	7.9	3.5	1.9	20.0	1.0
東京圏	454	17.8	9.3	8.8	4.4	1.3	15.9	0.9
大阪圏	204	11.8	14.2	6.9	2.0	2.0	21.6	1.0
名古屋圏	122	4.1	4.9	6.6	2.5	4.1	32.8	1.6
地方圏	1,122	6.3	8.2	9.1	4.2	1.2	21.6	2.7
地方中核都市	122	7.4	8.2	5.7	6.6	0.8	24.6	3.3
その他の市町村	1,000	6.2	8.2	9.5	3.9	1.2	21.2	2.6
〔年齢〕								
20～29歳	163	7.4	8.0	5.5	4.9	-	15.3	1.8
30～39歳	231	6.9	6.5	3.9	3.0	0.9	15.6	0.9
40～49歳	305	9.8	10.8	8.9	3.3	0.3	15.7	0.3
50～59歳	371	13.7	9.7	11.3	4.3	1.6	15.9	0.8
60～69歳	449	11.4	11.1	10.9	4.7	2.0	19.4	1.8
70歳以上	383	5.5	5.7	7.3	3.1	2.6	37.3	5.5