

## 「土地問題に関する国民の意識調査」の概要について

平成22年5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22年1月16日～1月31日
5. 回収結果 : 有効回答数 1,996件 (回収率 66.5%)
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」については、「そう思う」と答えた者の割合は33.7%、「そうは思わない」と答えた者の割合は36.7%となっている。

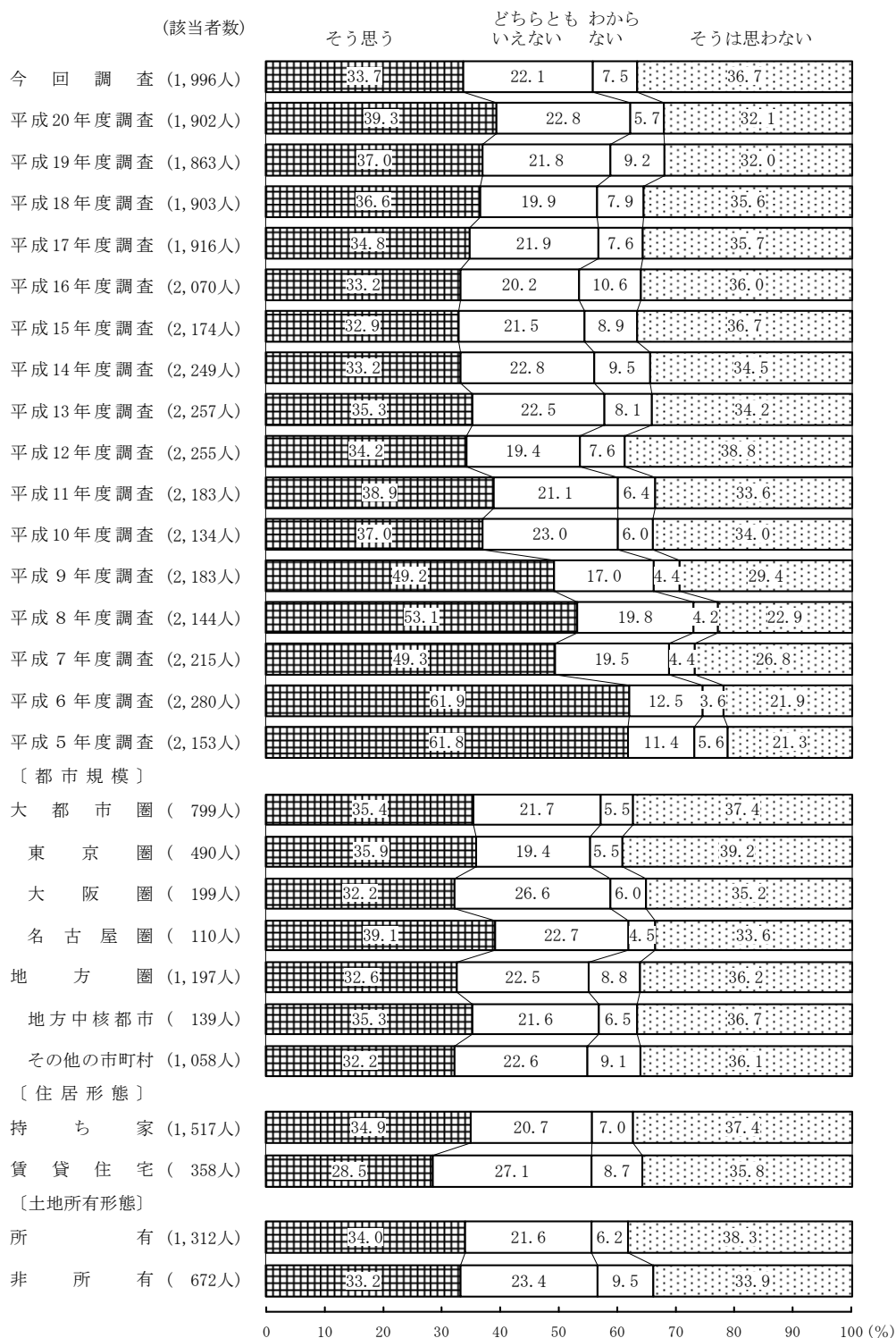
過去の調査結果と比較してみると、平成16年度以降増加傾向にあった「そう思う」と答えた者の割合が、前年度より6ポイント減少している。

都市規模別にみると、「そう思う」と答えた者の割合は名古屋圏（大都市圏）で高くなっている。

住居形態別にみると、「そう思う」と答えた者の割合は持ち家で高くなっている。

土地所有形態別では、「そう思う」と答えた者の割合で大きな差異はみられないものの、「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。

土地の資産としての有利性に関する意識



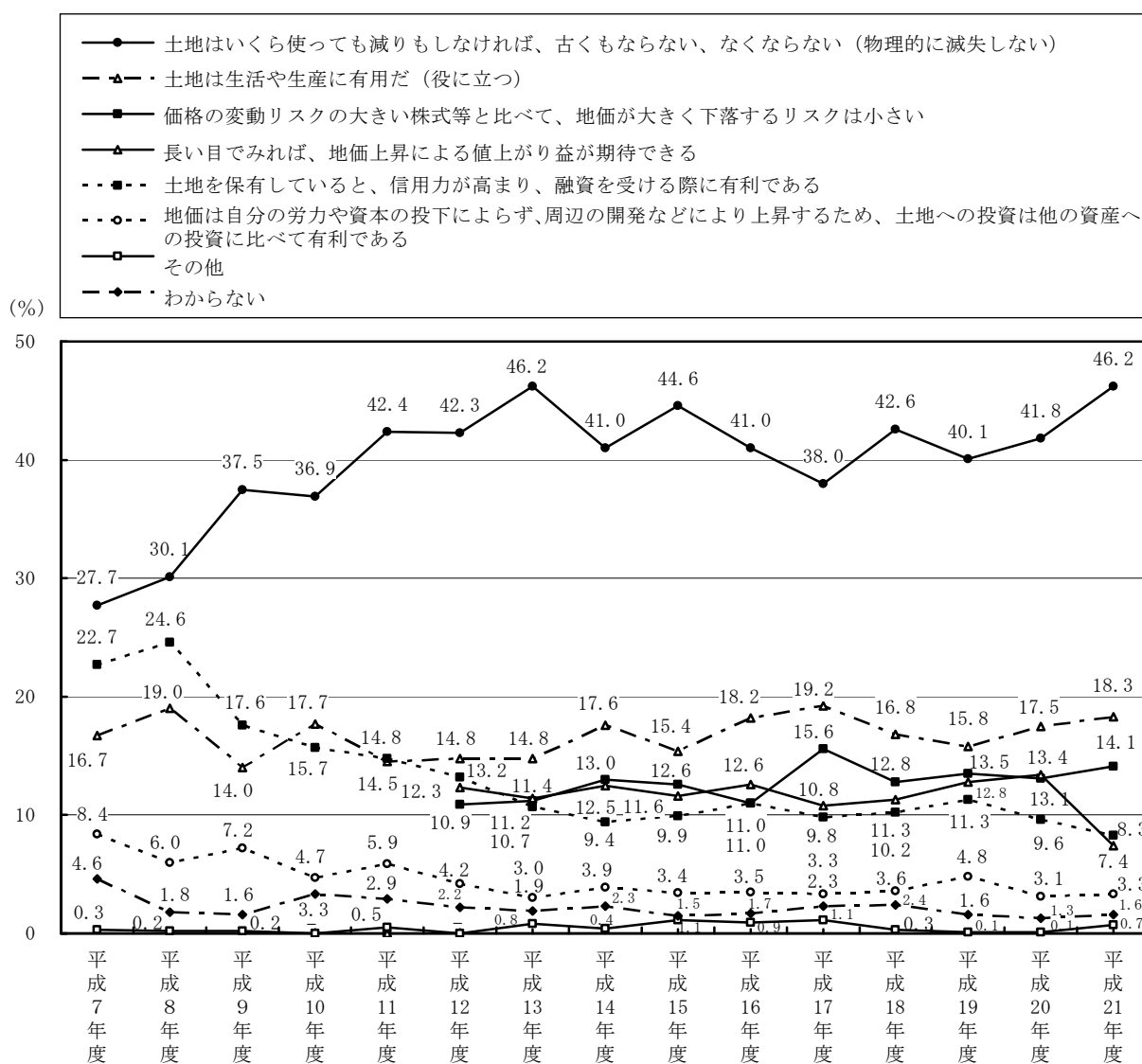
## 1-1. 土地を有利な資産と考える理由

「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（673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）」と答えた者の割合が46.2%と最も高く、以下、「土地は生活や生産に有用だ（役に立つ）」、「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」（14.1%）、「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」（8.3%）、「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」（7.4%）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、「物理的に滅失しない」と答えた者の割合は前年度から4ポイント増加し、「値上がり益が期待できる」と答えた者の割合は6ポイント減少している。

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〕

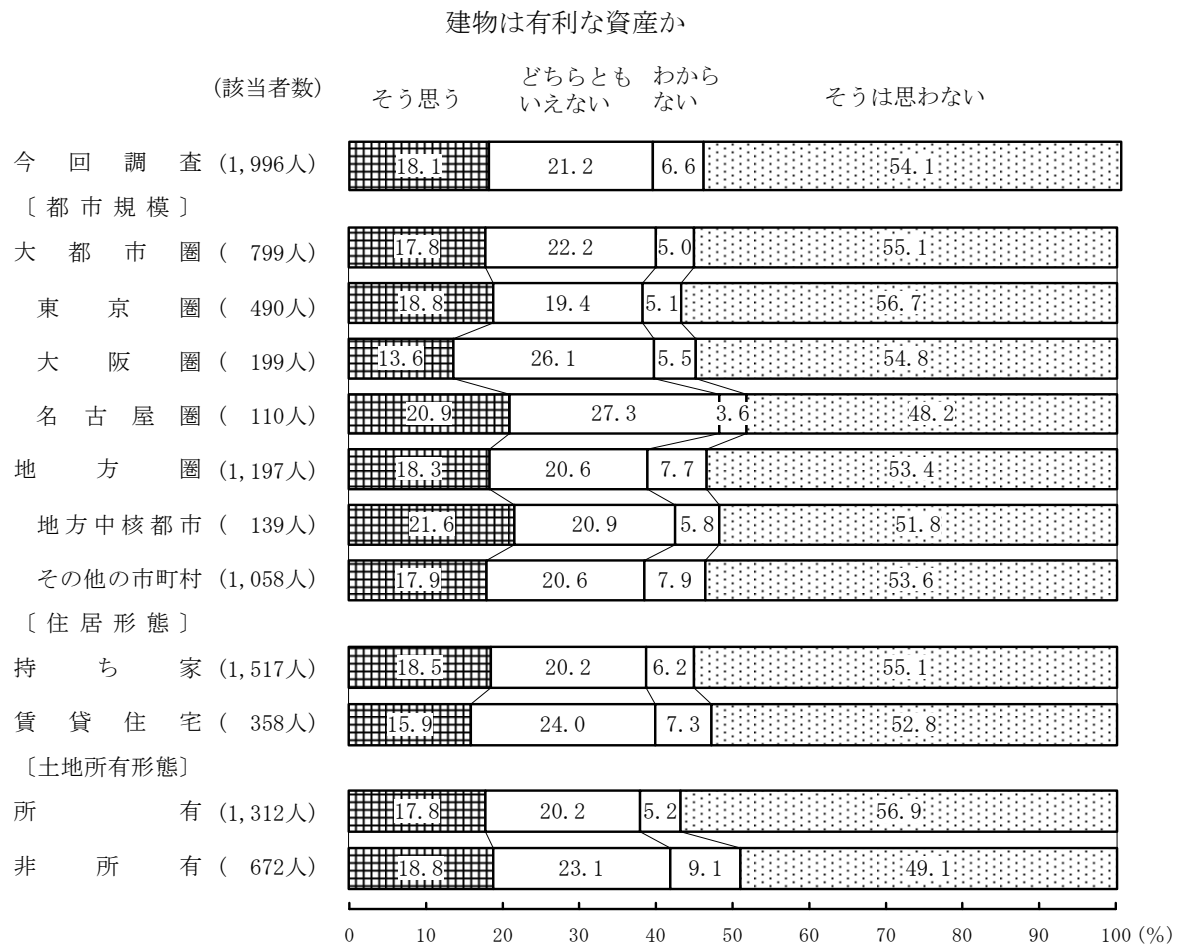


## 2. 建物の資産としての有利性に関する意識

「建物は預貯金や株式などに比べて有利な資産である」については、「そう思う」と答えた者の割合は18.1%、「そうは思わない」と答えた者の割合は54.1%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。

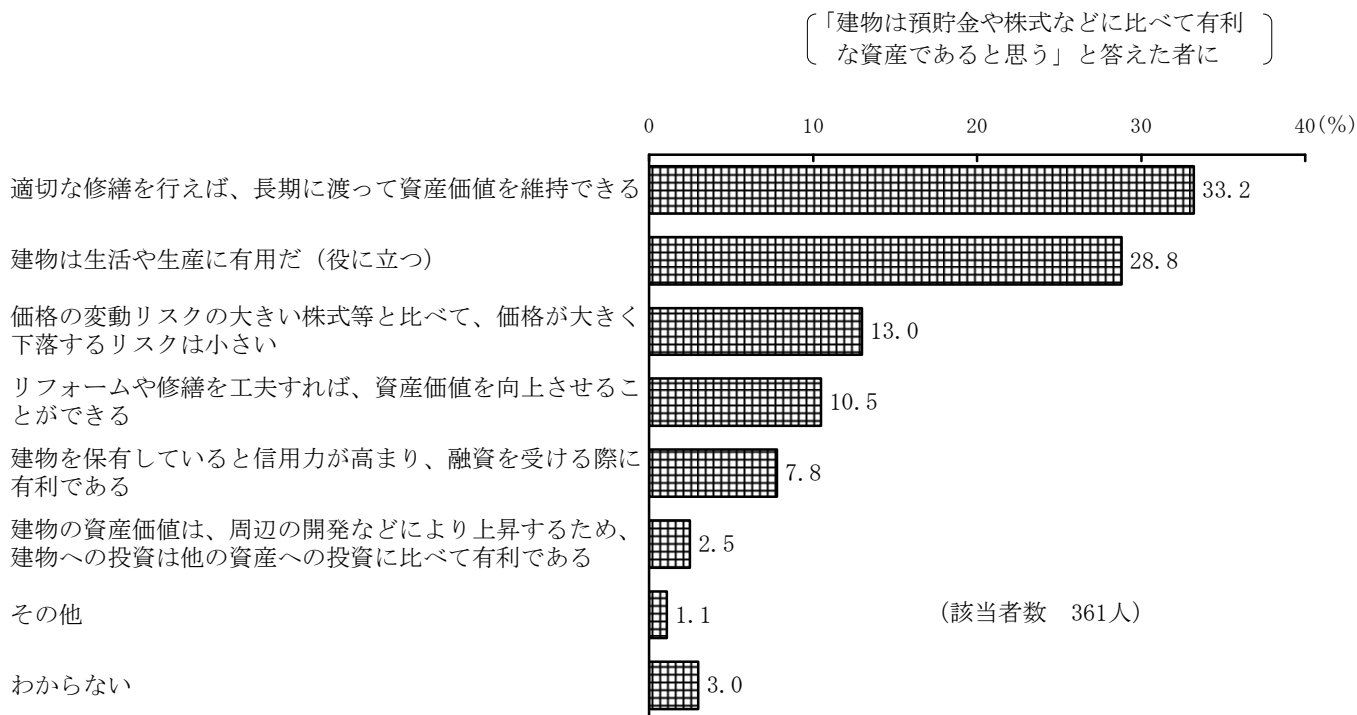
住居形態別では大きな差異はみられないが、土地所有形態別では非所有において、「そうは思わない」と答えた者の割合が低くなっている。



## 2-1. 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（361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」と答えた者の割合が33.2%と最も高く、以下、「建物は生活や生産に有用だ（役に立つ）」（28.8%）、「価格の変動リスクの大きい株式等と比べて、価格が大きく下落するリスクは小さい」（13.0%）、「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」（10.5%）、「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」（7.8%）などの順となっている。

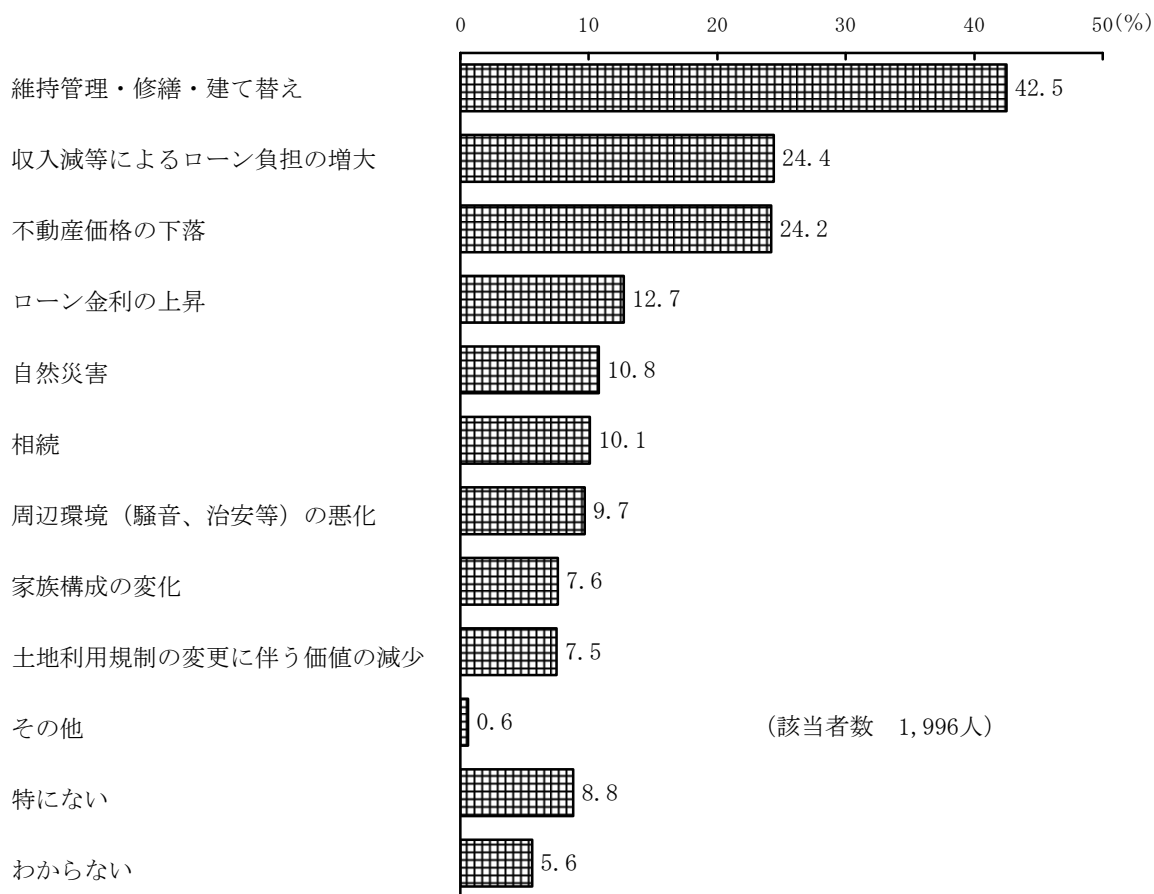
建物を有利な資産と考える理由



### 3. 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42.5%と最も高く、以下、「収入減等によるローン負担の増大」(24.4%)、「不動産価格の下落」(24.2%)、「ローン金利の上昇」(12.7%)、「自然災害」(10.8%)、「相続」(10.1%)、「周辺環境(騒音、治安等)の悪化」(9.7%)などの順となっている。

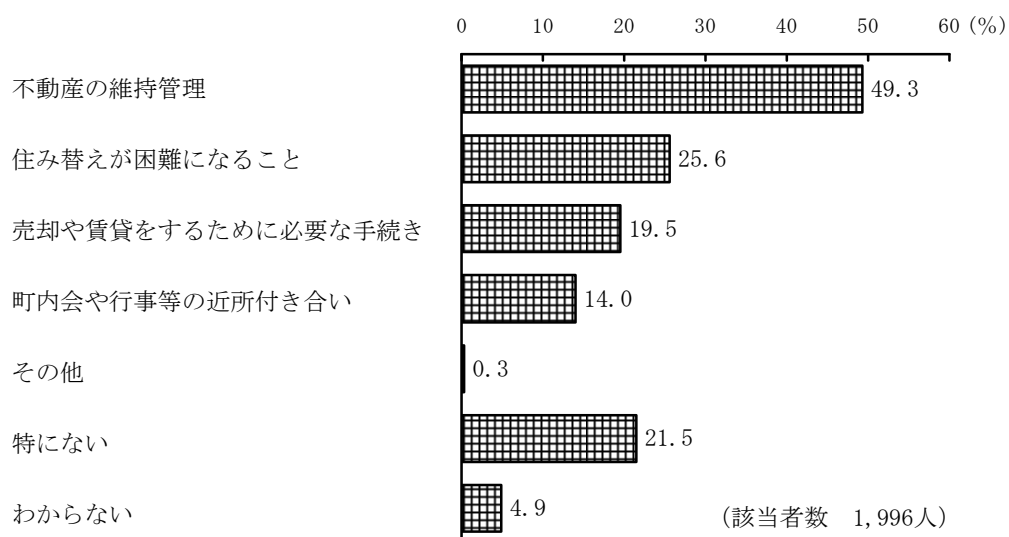
不動産を所有した場合のリスク (複数回答)



#### 4. 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49.3%と最も高く、以下、「住み替えが困難になること」(25.6%)、「売却や賃貸をするために必要な手続き」(19.5%)、「町内会や行事等の近所付き合い」(14.0%)などの順となっている。

不動産を所有した場合のコスト（複数回答）



## 5. 住宅の所有に関する意識

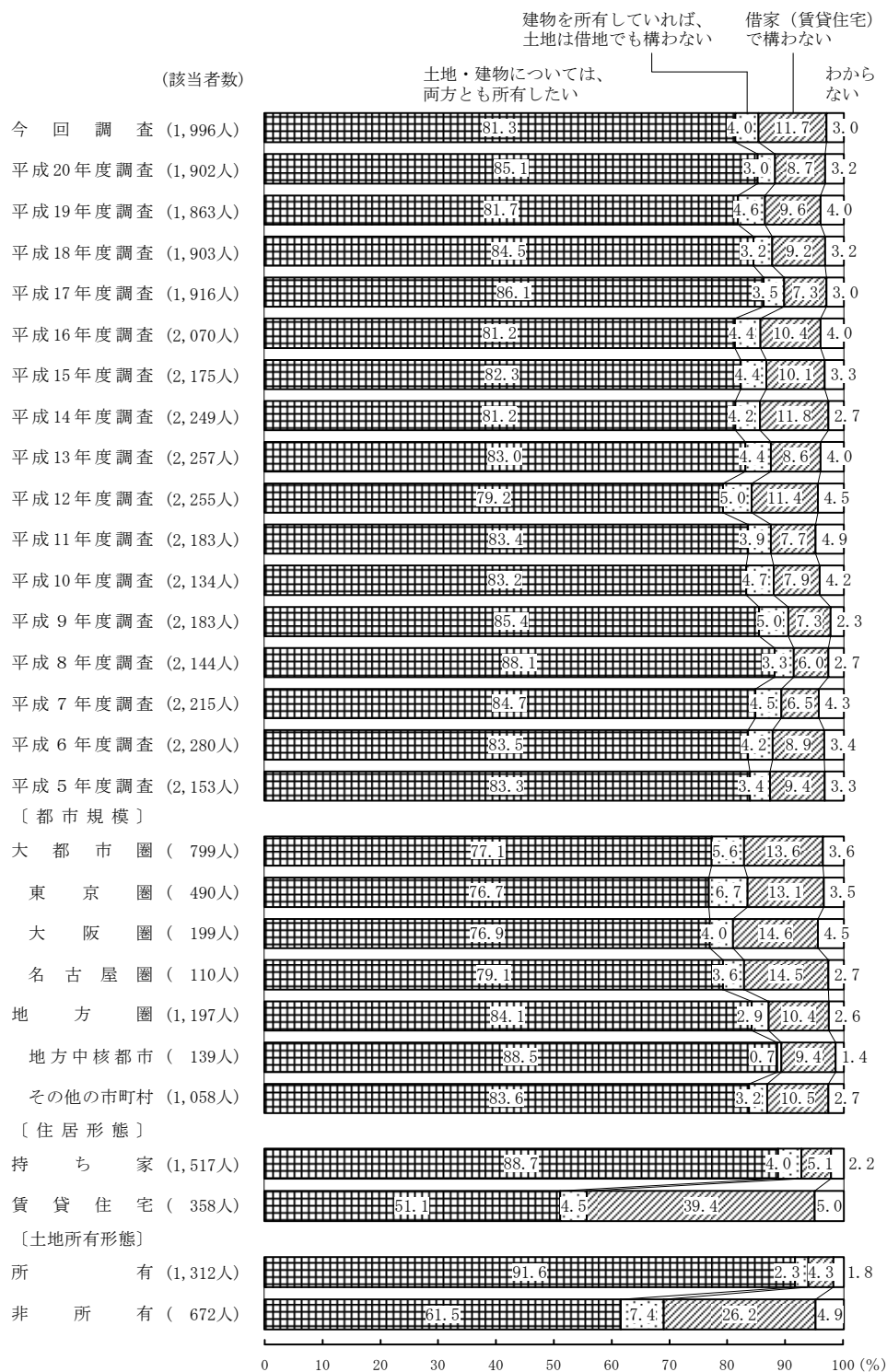
土地や建物の所有権についてどう思うか聞いたところ、「土地・建物については、両方とも所有したい」と答えた者の割合は81.3%、「建物を所有していれば、土地は借地でも構わない」と答えた者の割合は4.0%、「借家（賃貸住宅）で構わない」と答えた者の割合は11.7%となっている。

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前年度から大きな変化はなく、平成12年度（79.2%）を除いて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とその他の市町村（ともに地方圏）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、「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





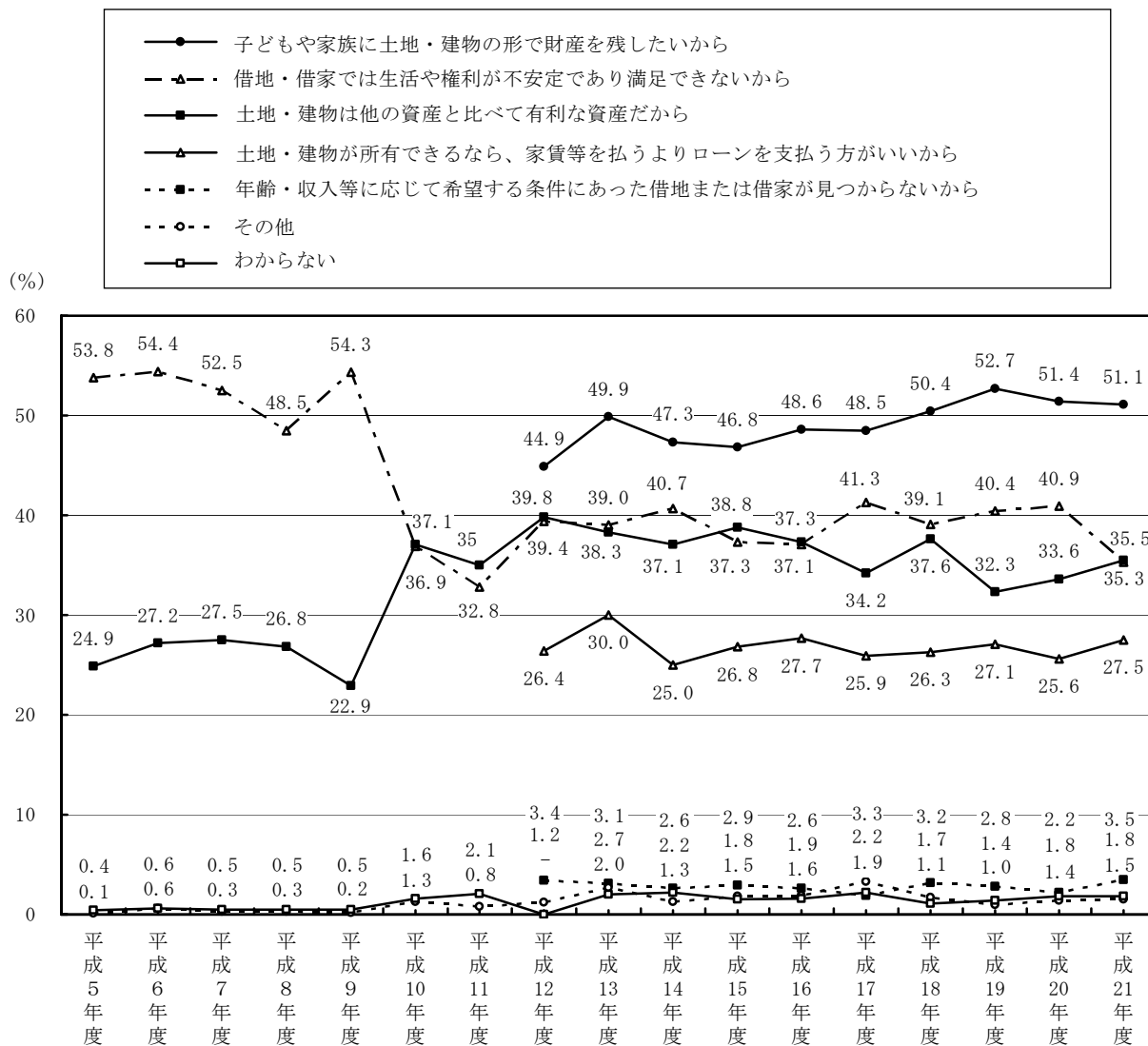
### 5-1. 土地・建物を両方とも所有したい理由

「土地・建物については、両方とも所有したい」と答えた者(1,623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51.1%と最も高く、次いで「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」が35.5%、「土地・建物は他の資産と比べて有利な資産だから」が35.3%、「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27.5%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

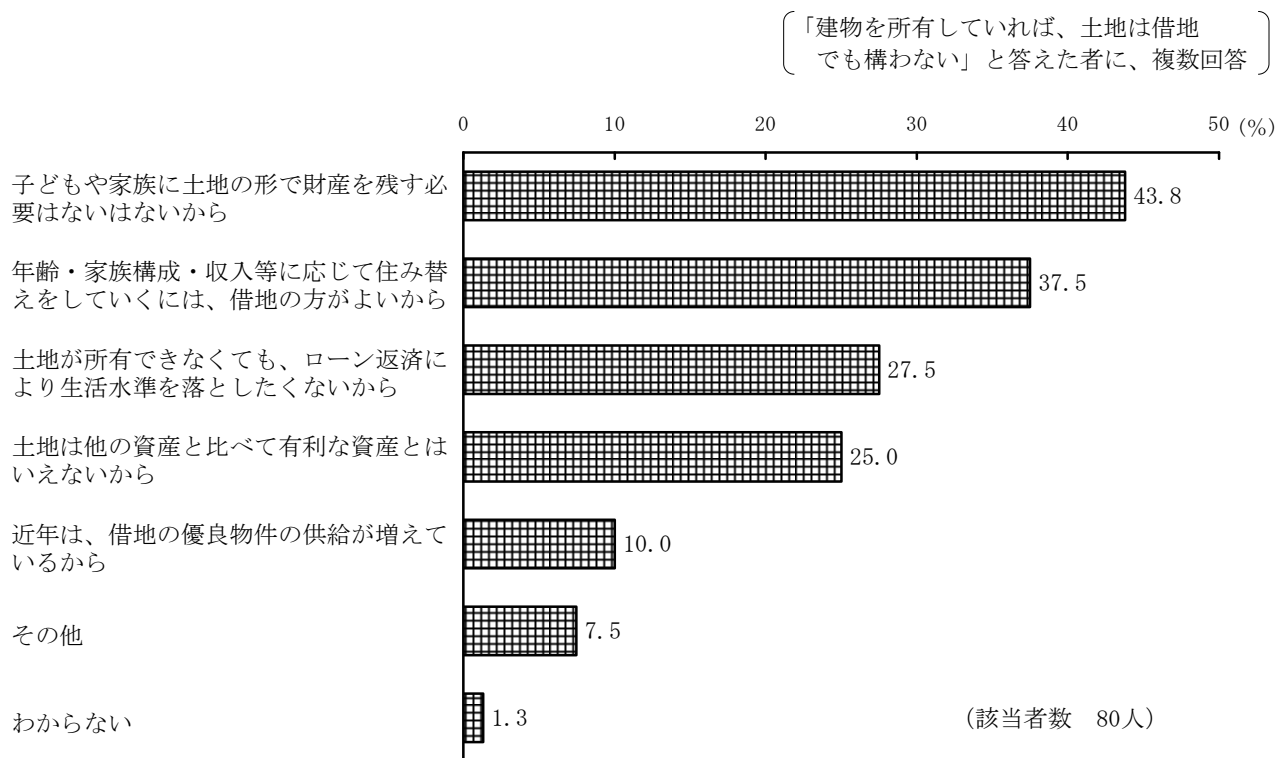
〔「土地・建物については、両方とも所有したい」と答えた者に、複数回答〕



## 5-2. 借地で構わない理由

「建物を所有していれば、土地は借地でも構わない」と答えた者（80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の形で財産を残す必要はないから」をあげた者の割合が43.8%と最も高く、次いで、「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」が37.5%となっている。

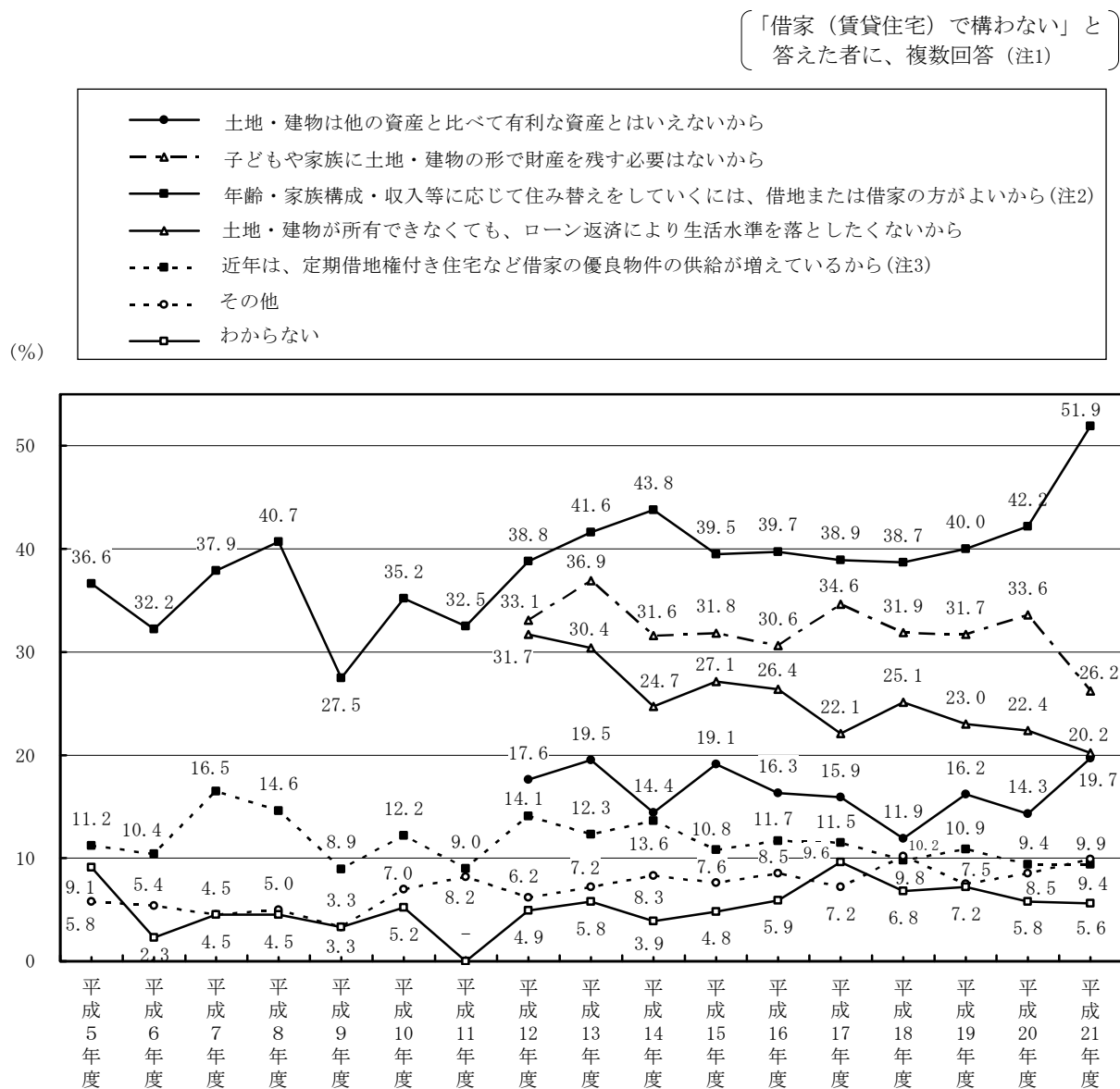
借地で構わない理由



### 5-3. 借家で構わない理由

「借家（賃貸住宅）で構わない」と答えた者（233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51.9%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26.2%となっている。

借地で構わない理由



(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・収入等に応じて～」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」として質問した。

## 6. 今後望ましい住宅形態

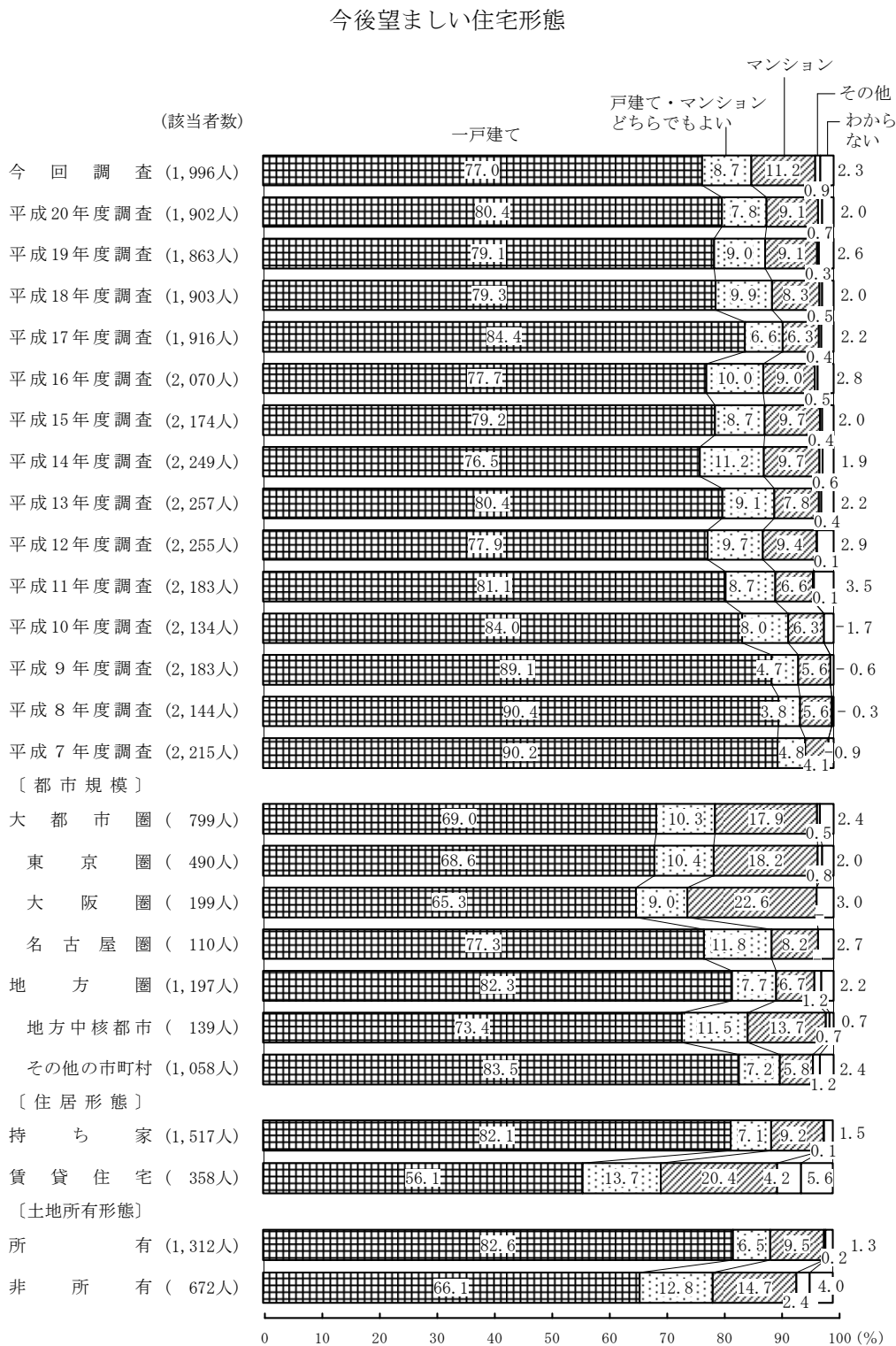
望ましい住宅の形態を聞いたところ、「一戸建て」と答えた者の割合が77.0%と最も高く、以下、「マンション」(11.2%)、「戸建て・マンションどちらでもよい」(8.7%) となっている。

過去の調査結果と比較してみると、平成11年度以降「一戸建て」は80%前後で推移している。

都市規模別にみると、「一戸建て」と答えた者の割合は名古屋圏（大都市圏）とその他の市町村（地方圏）で高くなっている。

住居形態別にみると、「一戸建て」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、「一戸建て」と答えた者の割合は所有で高くなっている。

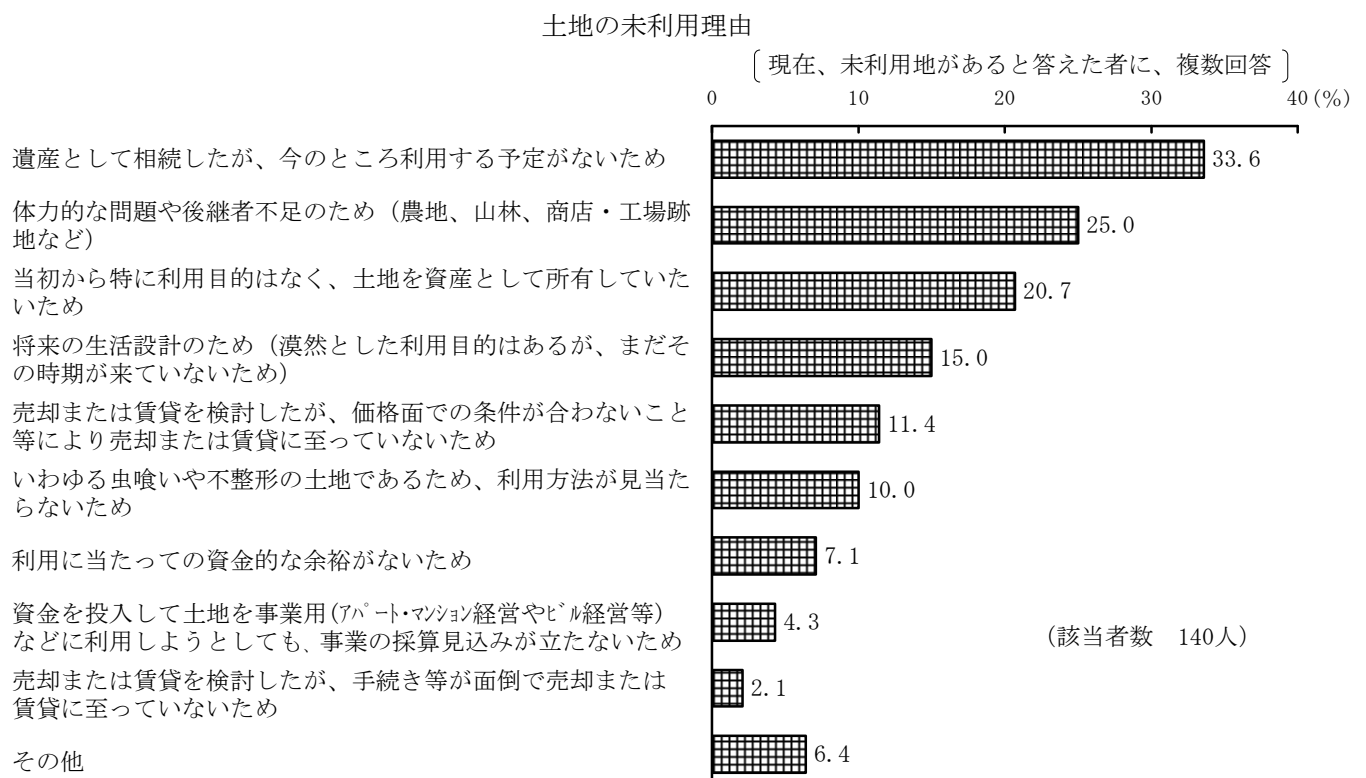
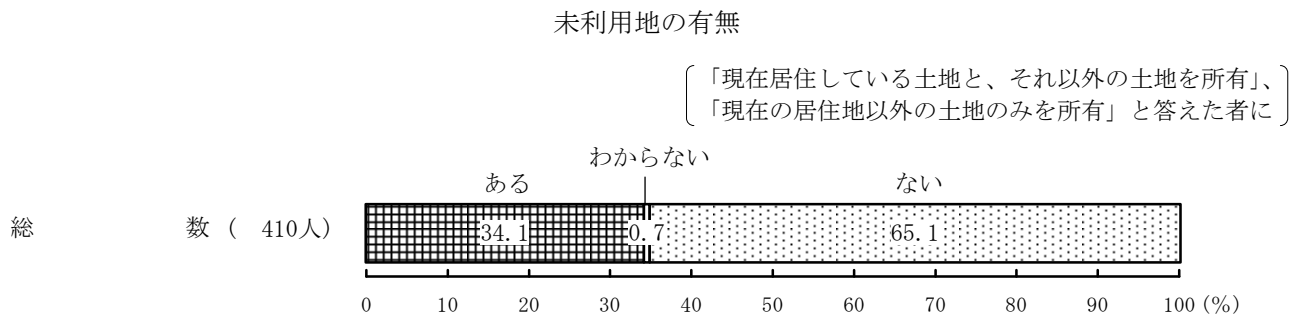
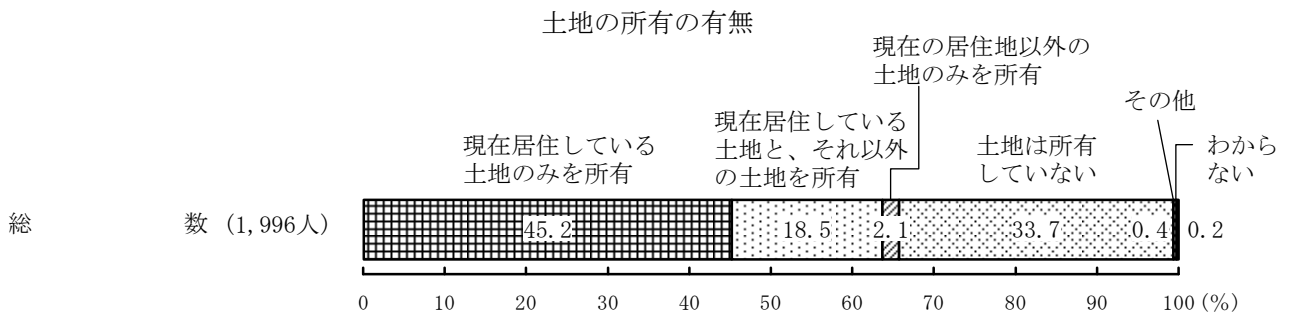


## 7. 未利用地の有無及び未利用の理由

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」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（410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34.1%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（140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33.6%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25.0%、「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」が20.7%となっている。



## 8. 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」(3.2%)と「まあ好ましい」(35.8%)を合わせた「好ましい(計)」の割合は39.0%となっている。一方、「あまり好ましくない」(28.3%)と「全く好ましくない」(3.0%)を合わせた「好ましくない(計)」の割合は31.3%となっている。

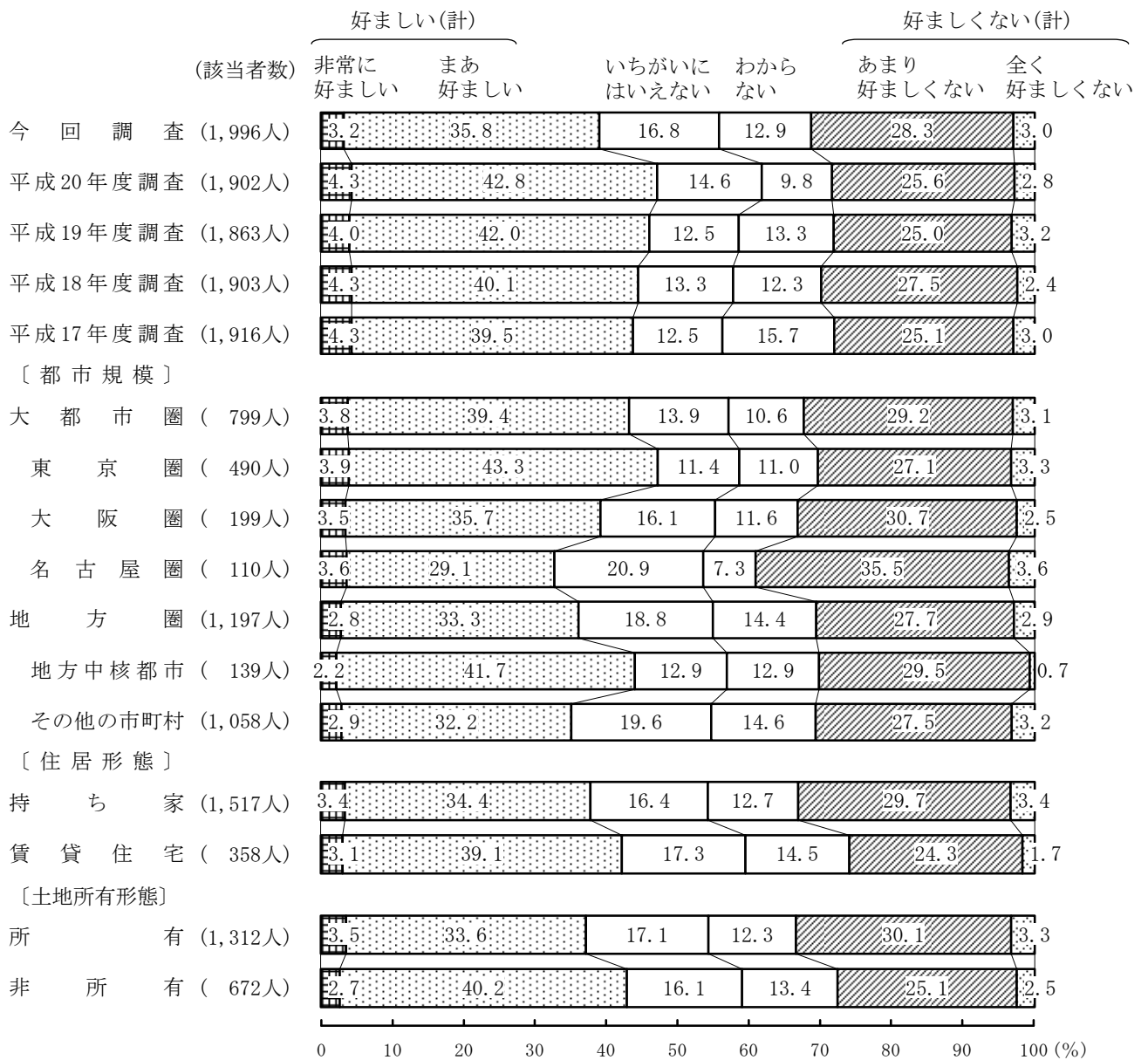
過去の調査結果と比較してみると、「好ましい(計)」の割合は前年度から8ポイント減少している。

都市規模別にみると、「好ましい(計)」の割合は東京圏(大都市圏)と地方中核都市(地方圏)で高くなっている。

住居形態別にみると、「好ましい(計)」の割合は賃貸住宅でやや高くなっている。

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



## 9. 望ましい地価動向

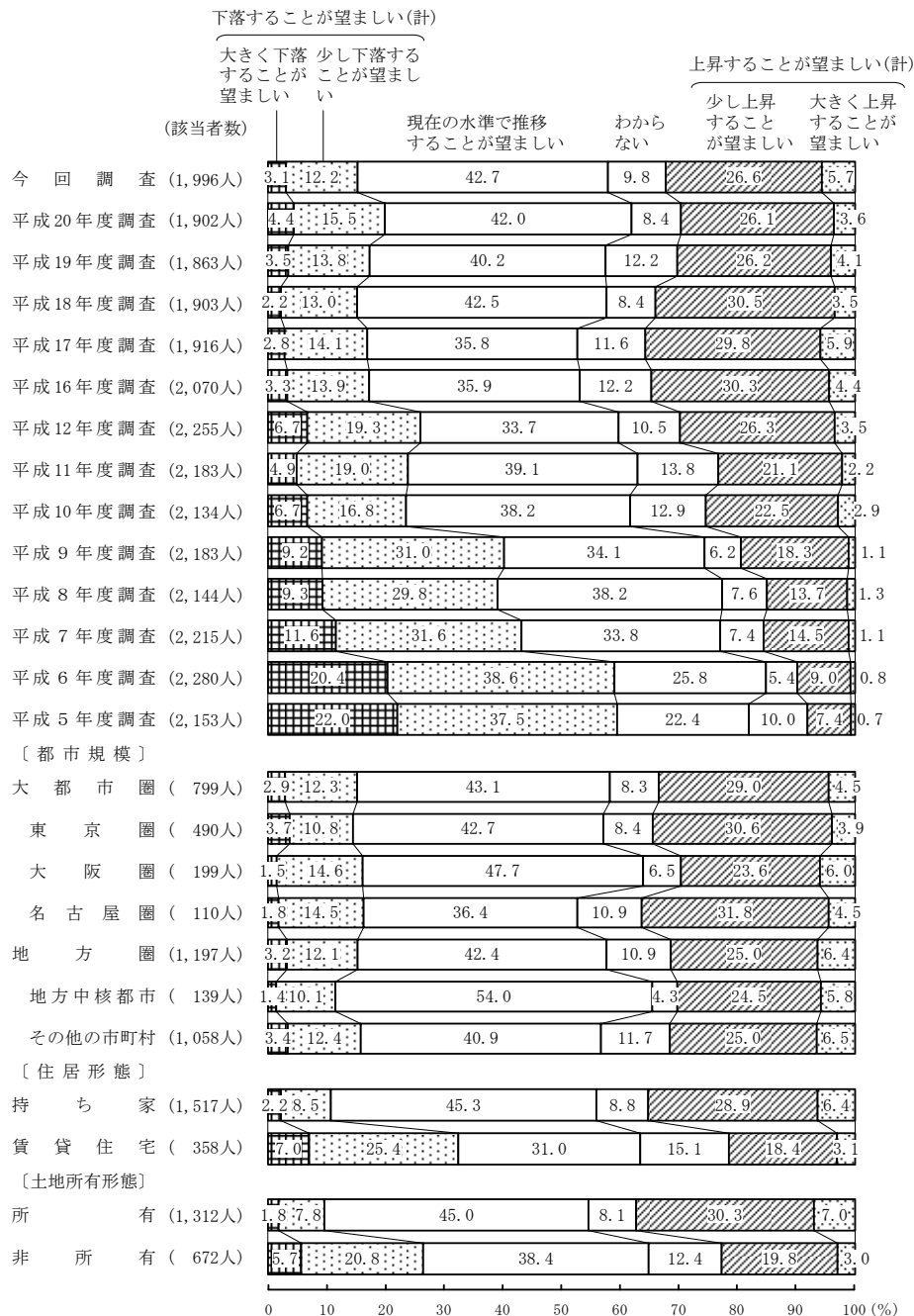
中長期的にみて、地価が今と比べてどのようになるのが望ましいかを聞いたところ、「大きく下落することが望ましい」(3.1%)と「少し下落することが望ましい」(12.2%)を合わせた「下落することが望ましい(計)」の割合は15.3%となっている。一方、「少し上昇することが望ましい」(26.6%)と「大きく上昇することが望ましい」(5.7%)を合わせた「上昇することが望ましい(計)」の割合は32.3%、「現在の水準で推移することが望ましい」の割合は42.7%となっている。

過去の調査結果と比較してみると、「下落することが望ましい(計)」は前年度から5ポイント減少している。

都市規模別にみると、「現在の水準で推移することが望ましい」の割合は地方中核都市(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。また、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、「下落することが望ましい(計)」の割合が「上昇することが望ましい(計)」の割合よりも高くなっている。

望ましい地価動向



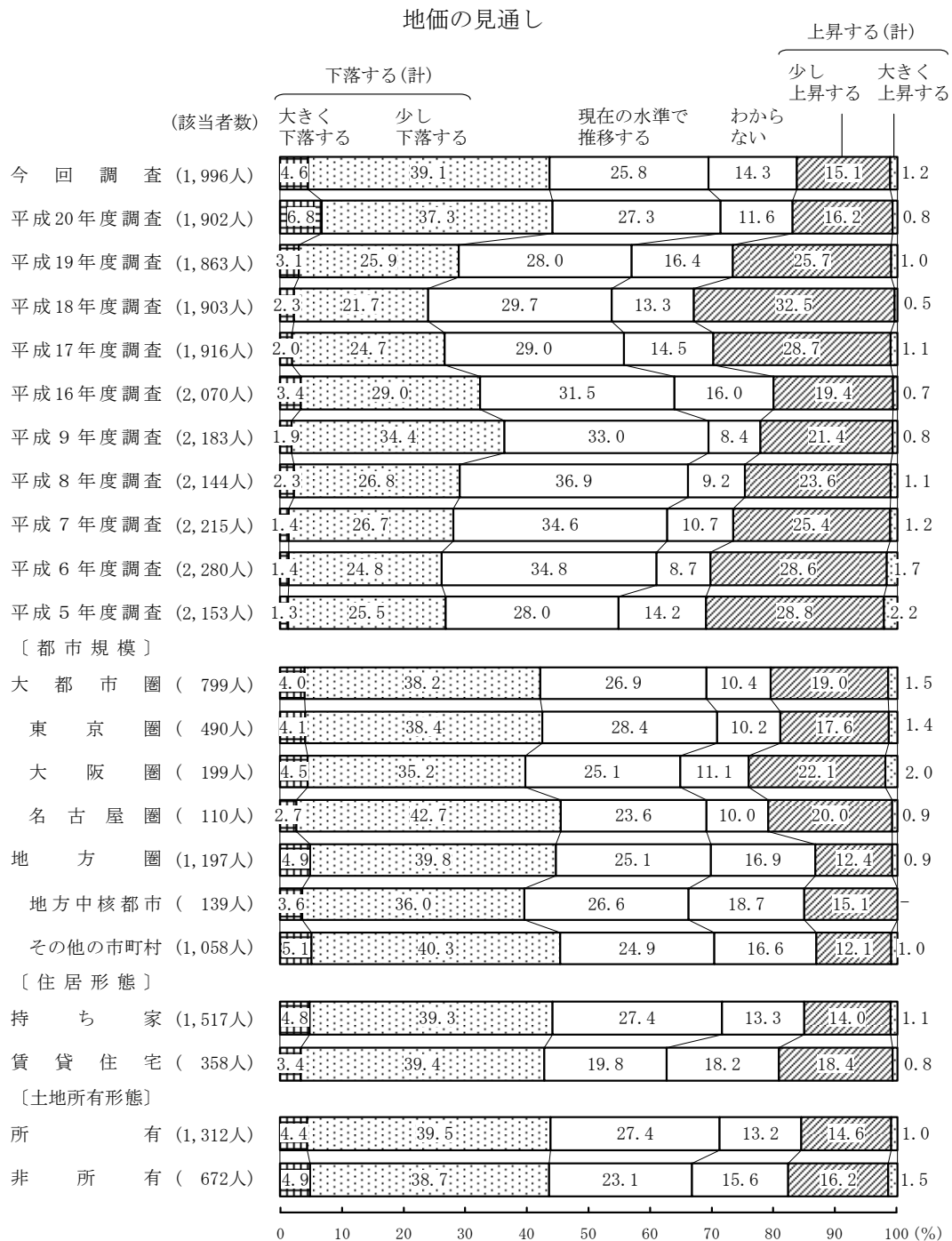
## 10. 地価の見通し

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」(4.6%)と「少し下落する」(39.1%)を合わせた「下落する(計)」の割合は43.7%となっている。一方、「少し上昇する」(15.1%)と「大きく上昇する」(1.2%)を合わせた「上昇する(計)」の割合は16.3%、「現在の水準で推移する」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、平成18年度以降「上昇する(計)」の割合は減少傾向にあるが、前年度からはほとんど変化していない。

都市規模別にみると、地方中核都市とその他の市町村(ともに地方圏)で「上昇する(計)」の割合が低くなっている。

住居形態別、土地所有形態別では、大きな差異はみられない。





## 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35.4%、「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22.1%、「聞いたことがない」と答えた者の割合は42.5%となっている。

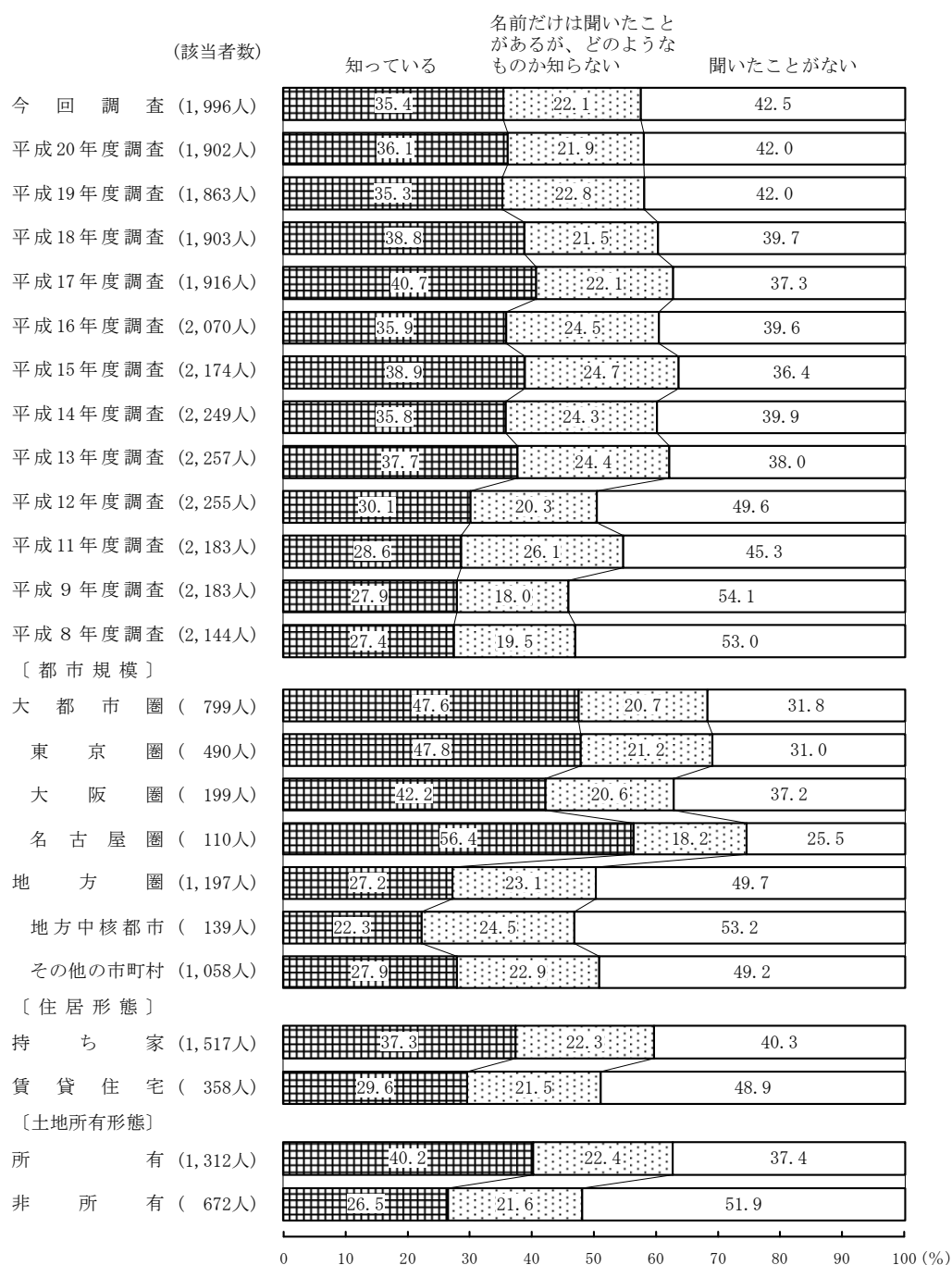
過去の調査結果と比較してみると、前年度からほとんど変化がない。

都市規模別にみると、「知っている」と答えた者の割合は地方圏に比べて大都市圏、特に名古屋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。

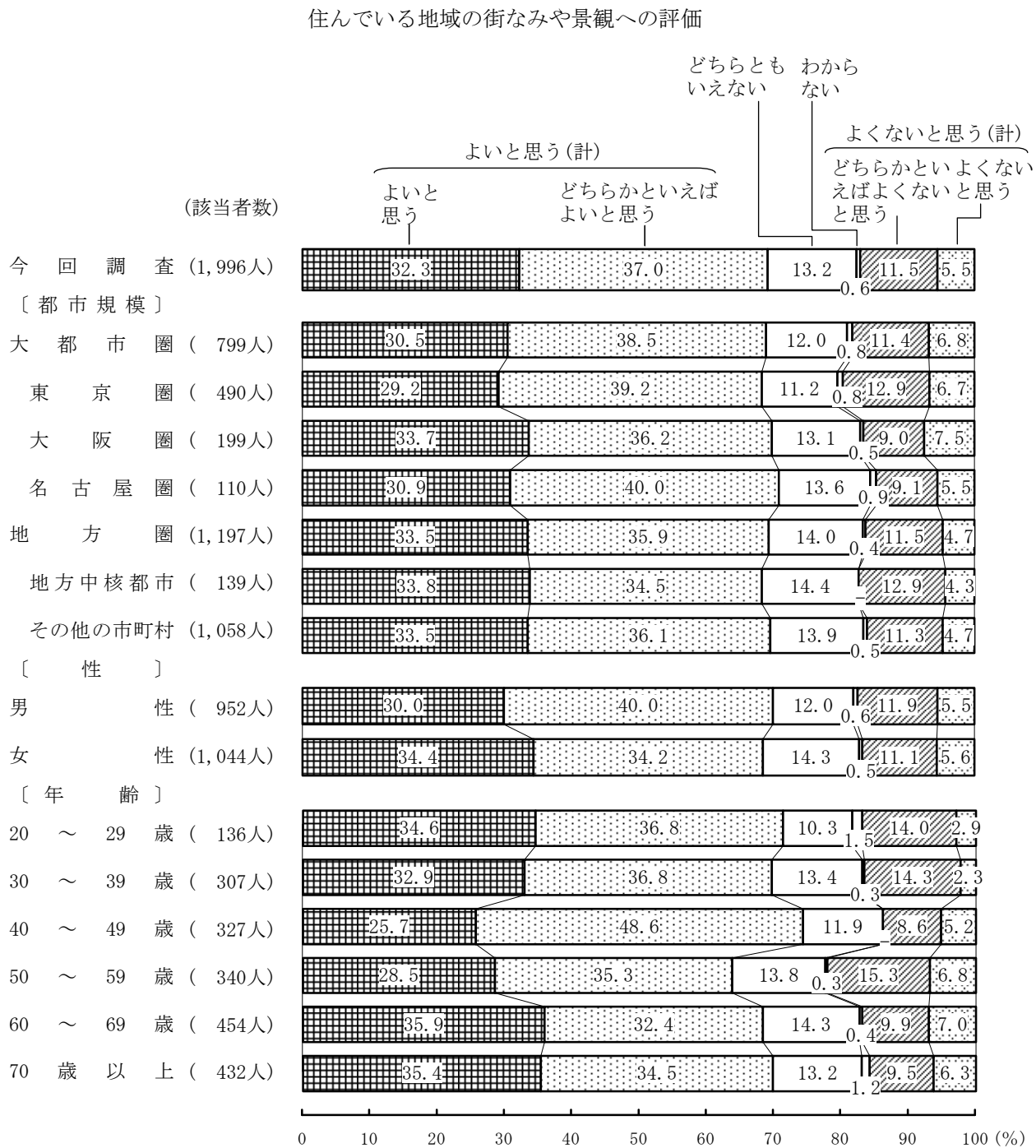
定期借地権制度の認知度



## 12. 住んでいる地域の街なみや景観への評価

住んでいる地域における街なみや景観をどのように評価するか聞いたところ、「よいと思う（計）」と答えた者の割合は69.3%（「よいと思う」32.3%+「どちらかといえばよいと思う」37.0%）、「よくないと思う（計）」と答えた者の割合は17.0%（「どちらかといえばよくないと思う」11.5%+「よくないと思う」5.5%）、「どちらともいえない」と答えた者の割合は13.2%となっている。

都市規模別、性別、年齢別の結果は、下図のとおりとなっている。



### 13. 住んでいる地域の街なみや景観の向上、保存に対する関心

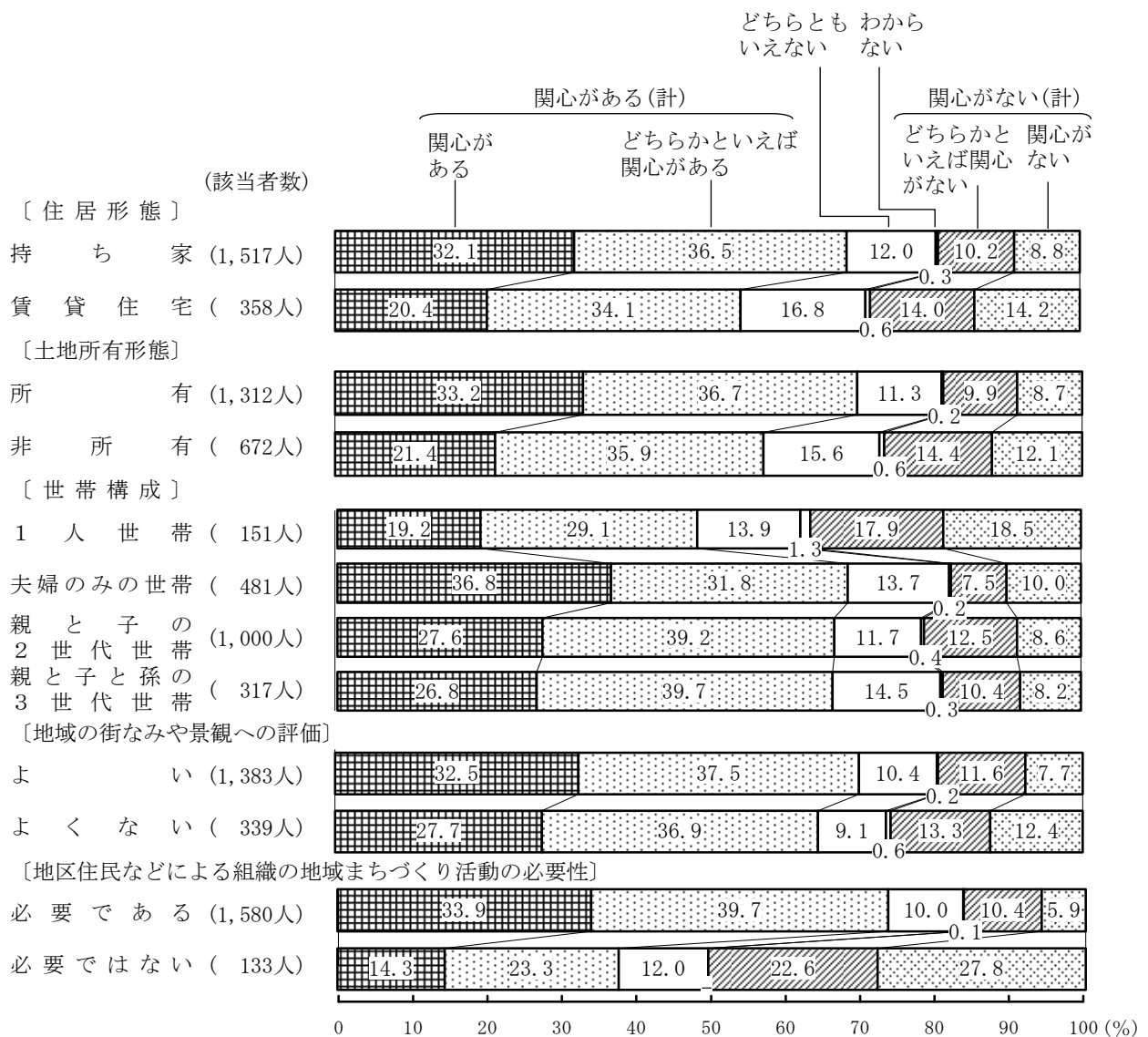
住んでいる地域における街なみや景観の向上、保存に対して関心があるか聞いたところ、「関心がある（計）」と答えた者の割合は65.6%（「関心がある」29.2%+「どちらかといえば関心がある」36.4%）となっている。一方、「関心がない（計）」と答えた者の割合は21.3%（「どちらかといえば関心がない」11.5%+「関心がない」9.8%）となっている。

都市規模別にみると、「関心がある（計）」の割合は東京圏と大阪圏（ともに大都市圏）でやや高くなっている。

性別にみると、大きな差異はみられない。

年齢別にみると、「関心がある」と答えた者の割合は60歳代で高くなっている。

住んでいる地域の街なみや景観の向上、保存に対する関心

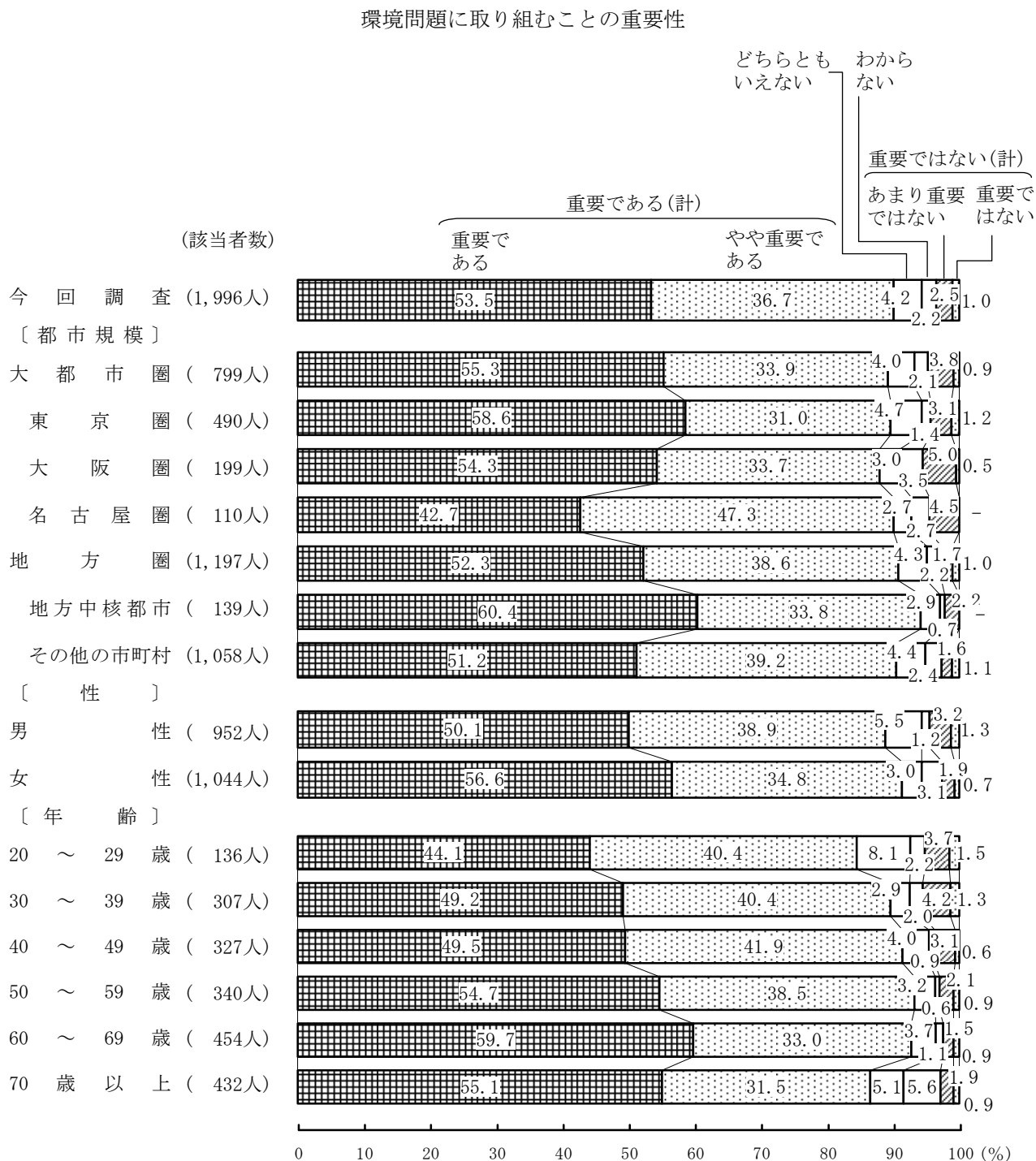


### 14. 環境問題に取り組むことの重要性

地球温暖化やゴミ問題、河川や海の汚染、身近な自然の喪失などの環境問題に対する、住んでいる住宅での取組の重要性については、「重要である（計）」と答えた者の割合は90.2%（「重要である」53.5% + 「やや重要である」36.7%）となっている。一方、「重要ではない（計）」と答えた者の割合は3.5%（「あまり重要ではない」2.5% + 「重要ではない」1.0%）となっている。

都市規模別、性別の結果は、下図のとおりとなっている。

年齢別にみると、「重要である（計）」の割合は20歳代でやや低くなっている。



### 15. 二酸化炭素排出量削減のために取組をしているか

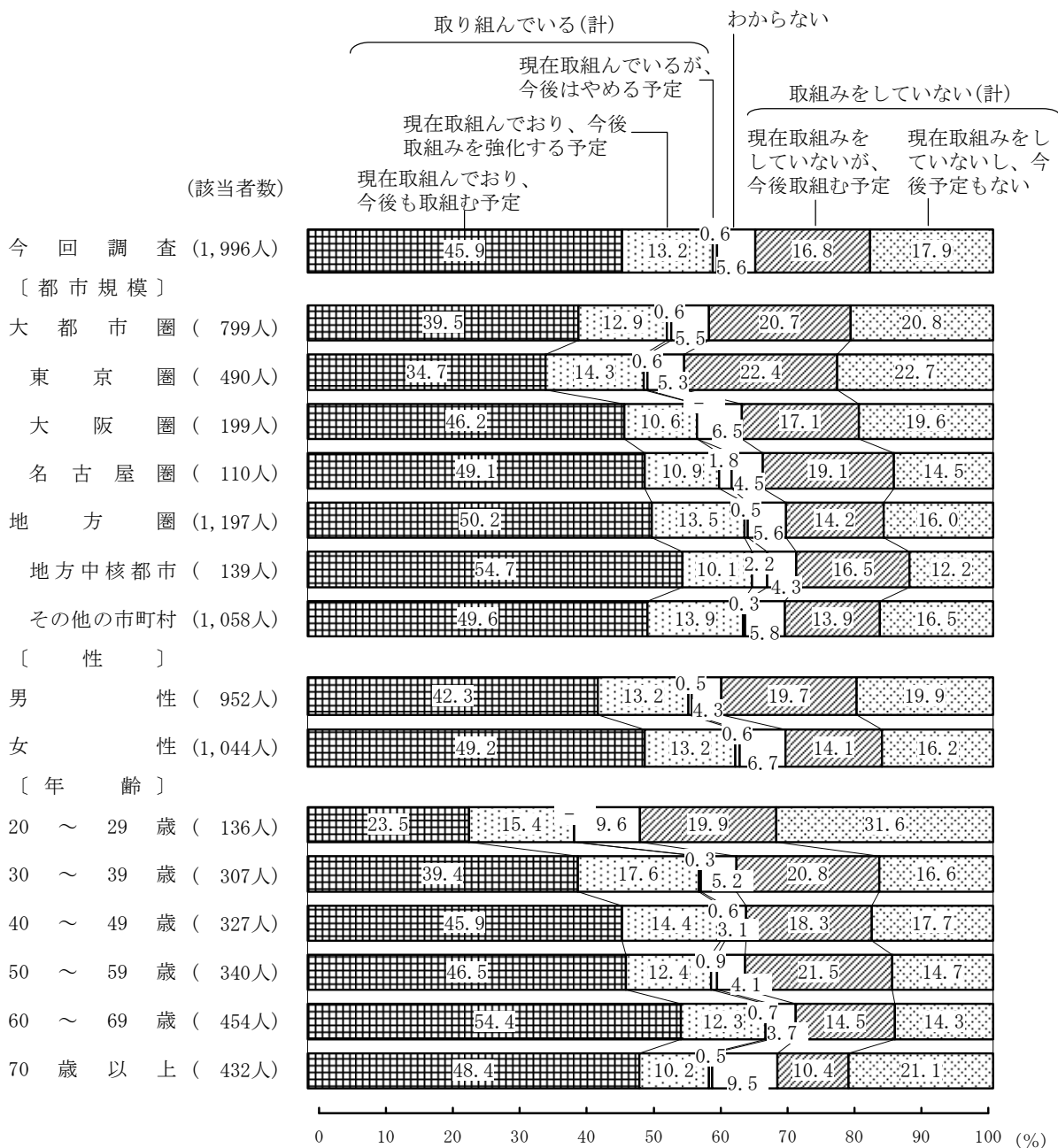
二酸化炭素の排出量削減について、住んでいる住宅で何らかの取組を行っているか聞いたところ、「現在取組んでおり、今後も取組む予定」(45.9%)と「現在取組んでおり、今後取組みを強化する予定」(13.2%)、「現在取組んでいるが、今後はやめる予定」(0.6%)を合わせた「取り組んでいる(計)」は59.7%となっている。一方、「現在取組んでいないが、今後取組む予定」(16.8%)と「現在取組んでいないし、今後予定もない」(17.9%)を合わせた「取組んでいない(計)」は34.7%となっている。

都市規模別にみると、「取り組んでいる(計)」の割合は、地方中核都市とその他の市町村(ともに地方圏)で高く、東京圏(大都市圏)で低くなっている。

性別にみると、「取り組んでいる(計)」の割合は女性で高くなっている。

年齢別にみると、「取り組んでいる(計)」の割合は60歳代で高く20歳代で低くなっている。

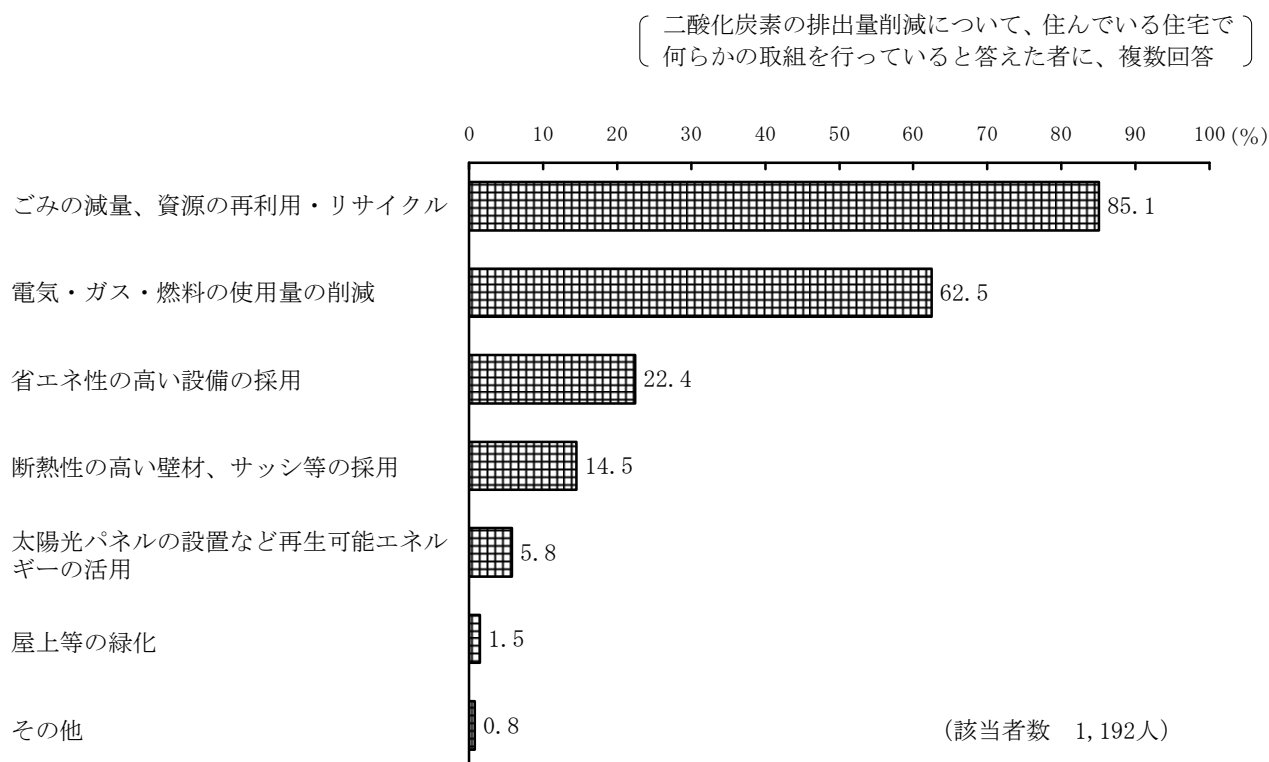
二酸化炭素排出量削減のために取組をしているか



### 15-1. 二酸化炭素排出量削減のための具体的な取組

二酸化炭素の排出量削減について、住んでいる住宅で何らかの取組を行っていると感じた者（1,192人）に、具体的に行っている取組を聞いたところ、「ごみの減量、資源の再利用・リサイクル」をあげた者の割合が85.1%と最も高く、以下、「電気・ガス・燃料の使用量の削減」（62.5%）、「省エネ性の高い設備の採用」（22.4%）、「断熱性の高い壁材、サッシ等の採用」（14.5%）、「太陽光パネルの設置など再生可能エネルギーの活用」（5.8%）、「屋上等の緑化」（1.5%）の順となっている。

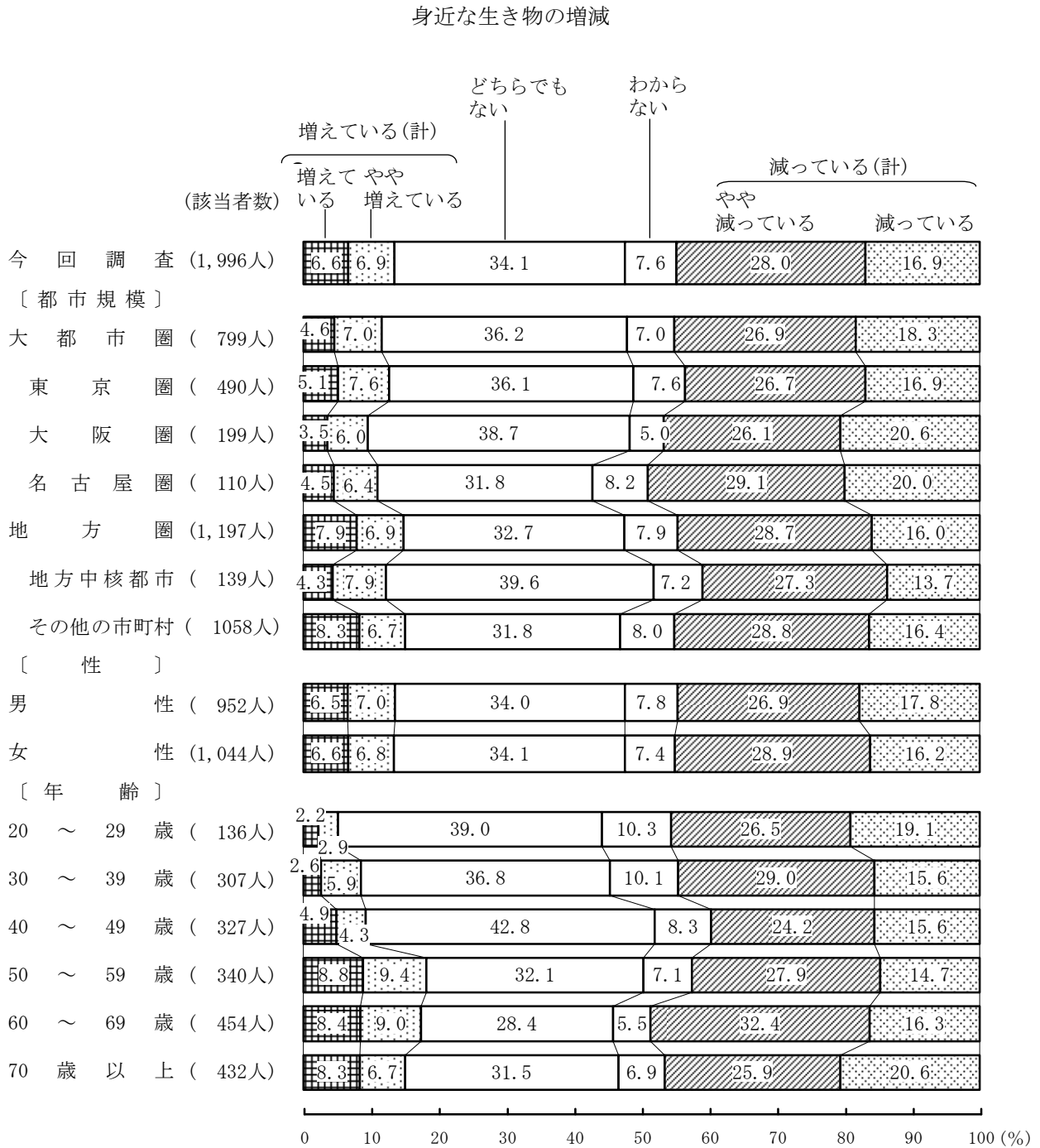
二酸化炭素排出量削減のための具体的な取組



## 16. 身近な生き物の増減

住んでいる地域における鳥や昆虫などの身近な生き物の増減について聞いたところ、「増えている(計)」と答えた者の割合は13.5%（「増えている」6.6%+「やや増えている」6.9%）、「減っている(計)」と答えた者の割合は44.9%（「やや減っている」28.0%+「減っている」16.9%）、「どちらでもない」と答えた者の割合は34.1%となっている。

性別、年齢別での結果は、下図のとおりとなっている。

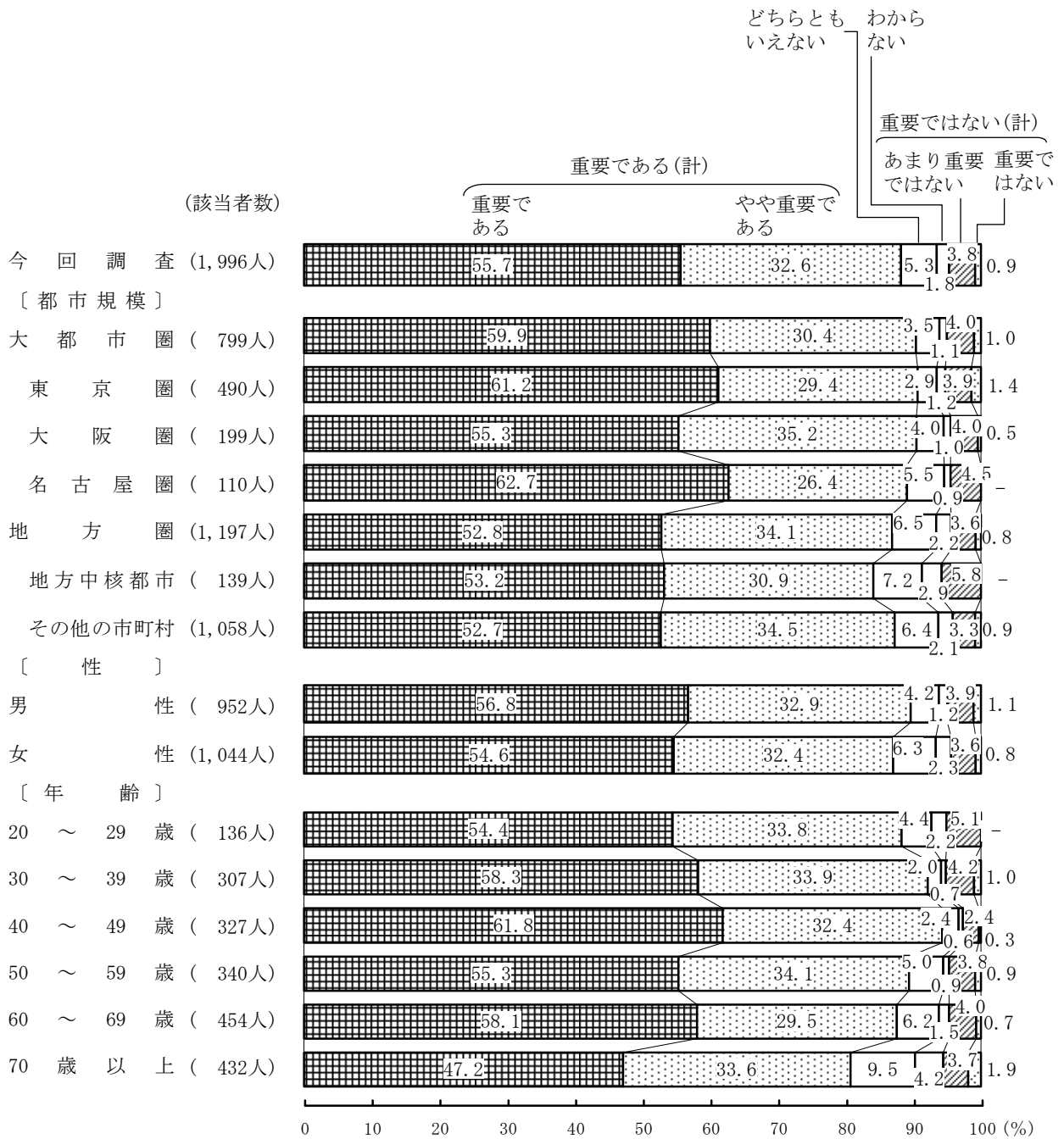


### 17. 住んでいる地域での自然環境確保の重要性

住んでいる地域における身近な自然環境が確保されることの重要性については、「重要である（計）」と答えた者の割合は88.3%（「重要である」55.7%+「やや重要である」32.6%）となっている。一方、「重要ではない（計）」と答えた者の割合は4.7%（「あまり重要ではない」3.8%+「重要ではない」0.9%）となっている。

都市規模別、性別にみると、「重要である（計）」の割合に大きな差異はみられない。年齢別の結果にみると、40歳代で「重要である（計）」の割合が高くなっている。

住んでいる地域での自然環境確保の重要性





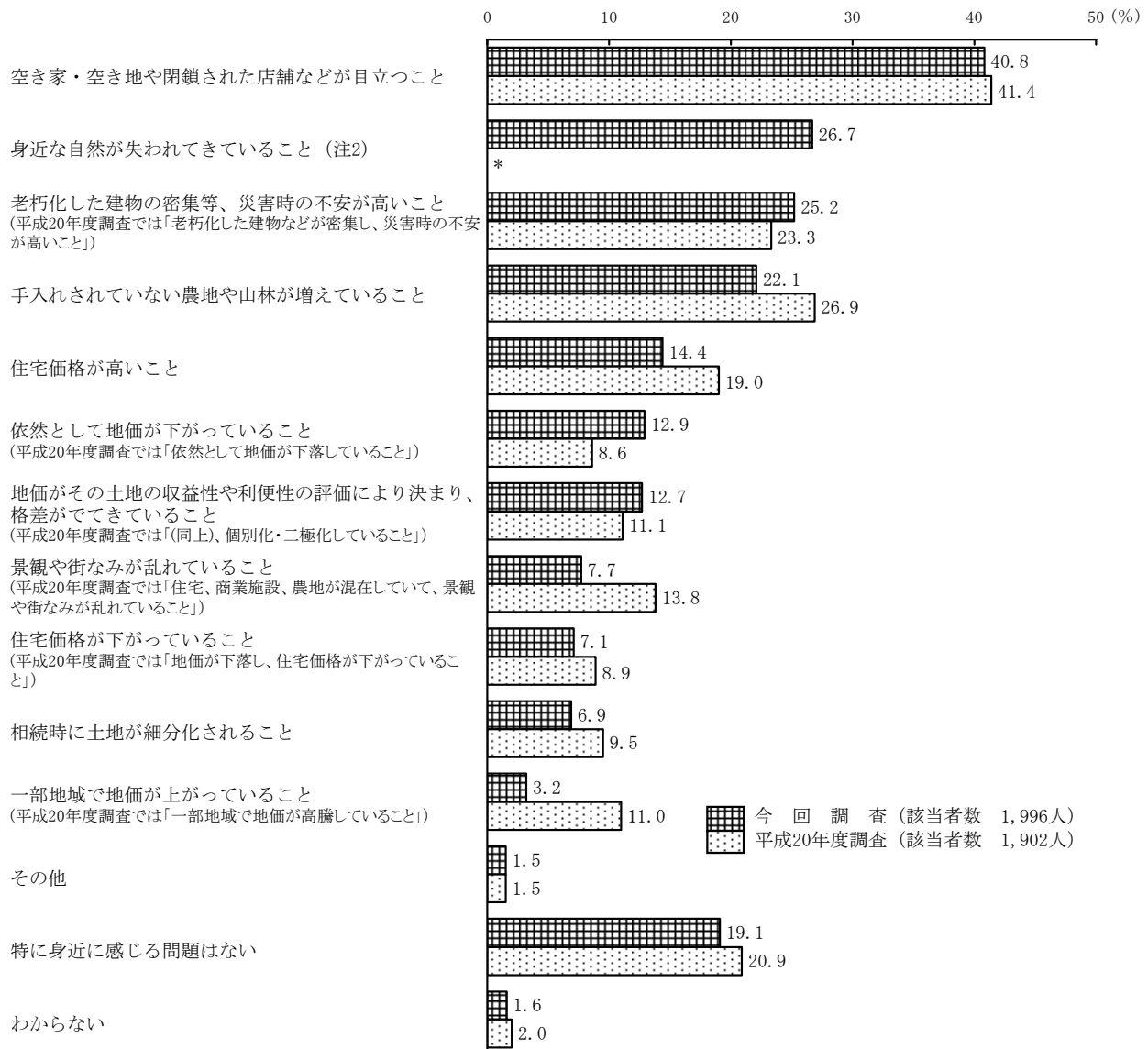
## 18. 日頃、身近に感じる土地問題

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40.8%と最も高く、以下、「身近な自然が失われてきていること」(26.7%)、「老朽化した建物などが密集し、災害時の不安が高いこと」(25.2%)、「手入れされていない農地や山林が増えていること」(22.1%)、「住宅価格が高いこと」(14.4%)などの順となっている。

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、「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（ともに大都市圏）で、「老朽化した建物などが密集し、災害時の不安が高いこと」をあげた者の割合は東京圏（大都市圏）で、それぞれ高くなっている。

住居形態別にみると持ち家、土地の所有形態別では所有において、「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」をあげた者の割合がそれぞれ高くなっている。また、住居形態別では賃貸住宅で「住宅価格が高いこと」をあげた者の割合が高くなっている。

日頃、身近に感じる土地問題(複数回答)(注1)



(注1) 平成20年度調査では「再開発によって街に活気がでてきたこと」(3.9%)も回答選択肢に含まれる。

(注2) \*は調査時に選択肢がなく、データが存在しないもの。

日頃、身近に感じる土地問題（複数回答）

	該当者数	空き家・空き地や閉鎖された店舗などが目立つこと	身近な自然が失われてきていること	老朽化した建物の密集等、災害時の不安が高いこと	手入れされていない農地や山林が増えていること	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	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	住宅価格が下がっていること	相続時に土地が細分化されること	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ない	わからない	
	人	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	
総数	1,996	40.8	26.7	25.2	22.1	14.4	12.9	12.7	7.7	7.1	6.9	3.2	1.5	19.1	1.6	
〔都市規模〕																
大都市圏	799	36.7	30.9	27.8	13.5	18.5	12.6	16.0	10.1	7.5	11.9	3.9	1.0	17.4	1.5	
東京圏	490	36.9	32.0	30.4	11.8	18.4	11.6	17.1	11.2	7.3	13.5	3.7	1.0	15.3	1.6	
大阪圏	199	38.7	31.7	28.1	15.1	21.1	18.1	14.6	9.0	7.0	10.6	5.0	1.0	16.6	1.0	
名古屋圏	110	31.8	24.5	15.5	18.2	14.5	7.3	13.6	7.3	9.1	7.3	2.7	0.9	28.2	1.8	
地方圏	1,197	43.6	23.8	23.5	27.9	11.7	13.1	10.4	6.0	6.8	3.6	2.7	1.8	20.2	1.6	
地方中核都市	139	30.2	22.3	23.0	17.3	12.9	10.8	8.6	2.9	7.9	4.3	1.4	2.2	23.0	1.4	
その他の市町村	1,058	45.4	24.0	23.5	29.3	11.5	13.4	10.7	6.4	6.6	3.5	2.8	1.8	19.8	1.6	
〔住居形態〕																
持ち家	1,517	40.2	26.7	25.3	24.2	12.9	15.0	12.9	7.7	7.5	6.7	2.6	1.6	17.8	1.6	
賃貸住宅	358	43.0	26.0	24.9	15.4	22.1	5.3	10.6	8.1	5.9	8.1	4.7	1.4	24.3	1.1	
〔土地の所有形態〕																
所有	1,312	39.3	26.1	25.0	24.9	13.8	16.7	13.4	7.9	7.8	7.0	2.8	1.4	18.1	1.4	
非所有	672	43.8	27.8	25.6	16.7	15.8	5.7	11.2	7.4	5.7	6.8	3.9	1.5	20.7	1.6	
〔地域の街なみや景観の向上、保存への関心〕																
関心がある	1,309	43.6	30.9	27.4	25.0	15.5	14.4	15.2	9.5	7.3	8.6	3.4	1.5	13.8	1.2	
関心がない	425	34.4	17.4	20.0	17.4	13.4	11.1	7.3	4.5	5.9	4.7	3.1	1.4	30.1	1.9	
〔地区住民などによる組織の活動の必要性〕																
必要である	1,580	43.1	28.7	26.3	23.5	15.6	13.6	14.2	8.6	7.0	7.8	3.5	1.3	15.9	1.3	
必要でない	133	38.3	19.5	21.8	22.6	14.3	15.0	5.3	6.8	9.8	5.3	2.3	3.0	18.0	0.8	
〔環境問題に取り組むことの重要性〕																
重要である	1,801	41.9	27.7	26.5	23.1	14.8	13.3	13.7	7.9	7.0	7.1	3.2	1.4	17.3	1.3	
重要でない	69	33.3	13.0	18.8	20.3	15.9	14.5	2.9	10.1	8.7	7.2	2.9	1.4	29.0	1.4	