

土地問題に関する国民の意識調査の結果概要について

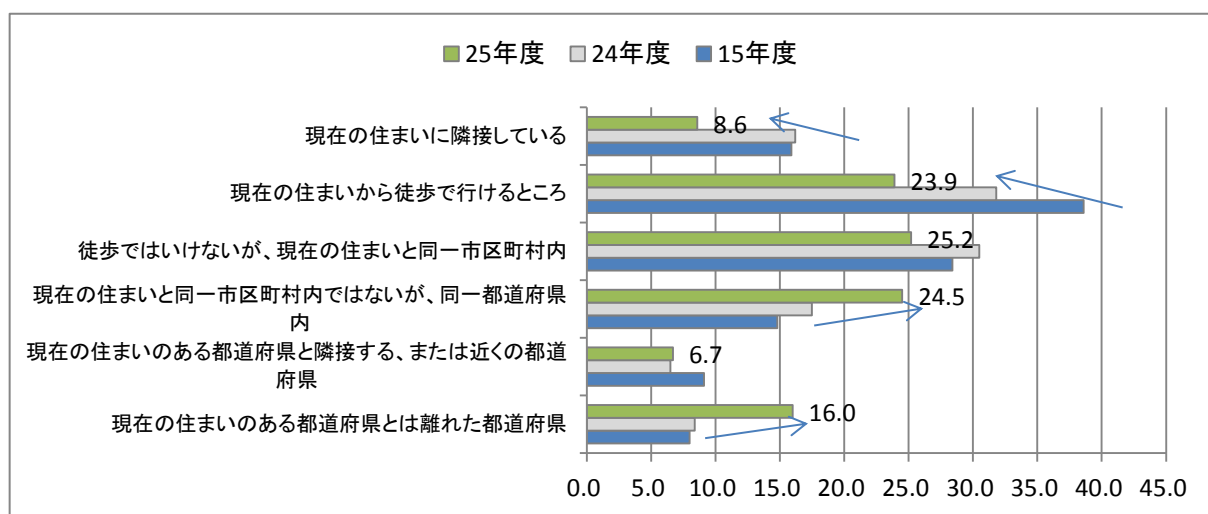
2014年7月31日

平成26年6月に、国土交通省から「土地問題に関する国民の意識調査」の概要が公表された。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り、全国の20歳以上の者3,000人を対象に、調査員の面接聴取によって意識調査を行ったものである（調査期間は25年12月）。調査項目は、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より構成されている。その中で、今回（平成25年度分）の調査概要を見て関心を持った点をピックアップして私見を述べたい。なお、同調査の概要自体は国土交通省HPの土地総合情報ライブラリーに掲載¹されているので、ご確認願いたい。

○ 1(3)未利用地の所在地、1(4)土地の未利用理由

1「土地の所有・利用について」の質問項目の中に、未利用地の所有について問うものがある。1(2)「現在居住している土地と、それ以外の土地を所有」又は「現在の居住地以外の土地のみを所有」していると回答した者（あわせて全体の22.6%）のうち、利用していない土地が「ある」と回答した者の割合は42.1%となっている。前年度より2.8%ポイント上昇し、平成12年度以降、最も高い値となっている。次に、その「未利用地」の所在地を問うと（複数回答）、居住地に比較的近い「現在の住まいに隣接している」や「現在の住まいから徒歩で行ける」といった内容の回答が減り、一方で、「現在の住まいと同一市町村ではないが同一都道府県内」や「現在の住まいのある都道府県とは離れた都道府県」という回答が増えている。そして、土地の未利用の理由を問うと、「遺産として相続したが、今のところ利用する予定がない」との回答が引き続き圧倒的に多く、4割に上っている。生活を営む現在の居住地から離れた「土地」を「相続」によって取得したというものが未利用地の典型例の一つにあることが伺える。

〔未利用地の所在地（単位：%）〕



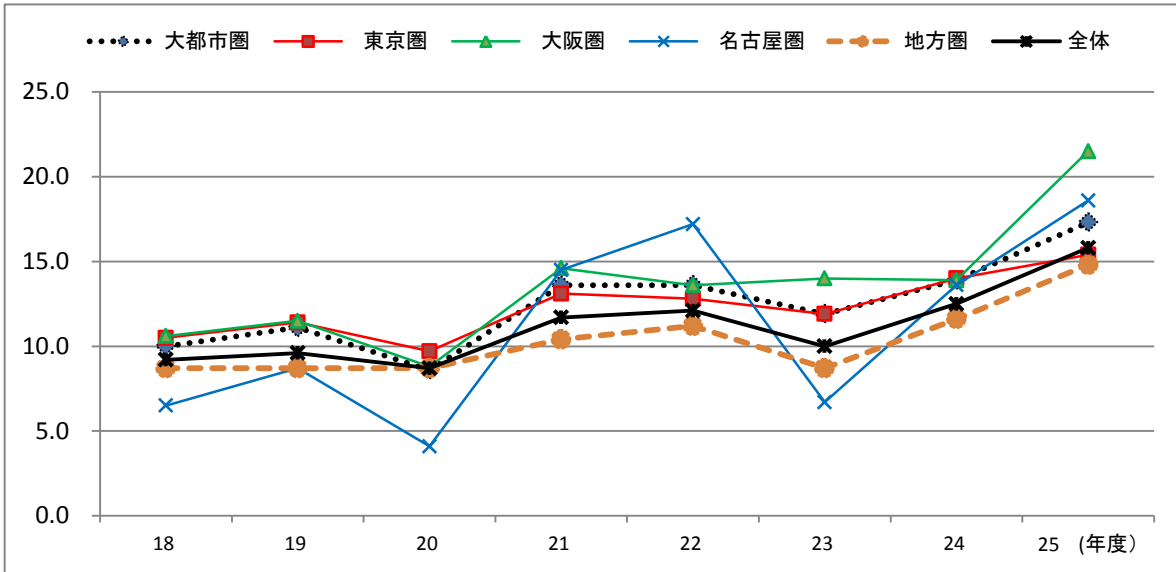
¹ 「平成25年度土地問題に関する国民の意識調査」は以下を参照。

<http://tochi.mlit.go.jp/shoyuu-riyou/kokumin-ishiki>

○ 2(3)住宅の所有に関する意識、2(5)借地で構わない理由、2(6)借家で構わない理由

2「住まい選びについて」の質問項目の中に、2(3)「住宅の所有に関する意識」を問うものがある。「土地・建物については、両方とも所有したい」と回答したのは、全体で77.0%の多数を占めているが、平成5年度調査以降、最も低い値となっている（前年度比で△2.8%ポイントの減）。一方、「借家で構わない」の割合は、15.8%でやや増え、平成5年度の調査以降、最も高い値となっている（前年度比で+3.3%ポイントの増）。この「借家で構わない」との回答を地域別にみても（サンプルが少なくなることには留意が必要。以下同じ）、大都市圏、地方圏ともに増加している。特に、やや低下した平成23年度以降、2年連続して増加している中で、25年度は上昇の程度が特に目に止まる。

〔「借家で構わない」の回答割合の推移（単位：%）〕



年齢別の回答状況を前年度と比較すると、20歳代の者では「借家で構わない」の割合が10%ポイント以上減少し、一方で、30歳代、40歳代では、10%ポイント程増加している。

「借家で構わない」理由（2つまでの複数回答）としては、住み替えをしていくのに良いという趣旨の回答が一番多い。20年度頃までは、4割前後の回答率であったが、このところやや高まり、25年度は、5割を超えている（52.6%）。その他の回答としては、子供や家族へ土地等の財産を残す必要がない（31.5%）、ローン返済により生活水準を落とすたくない（19.6%）が例年並みで続いている。なお、「近年、借家の優良物件の供給が増えているから」との回答は平成23年度には19.4%まで高まったが、その後、24・25年度はやや低い水準となっている（25年度で15.6%）。

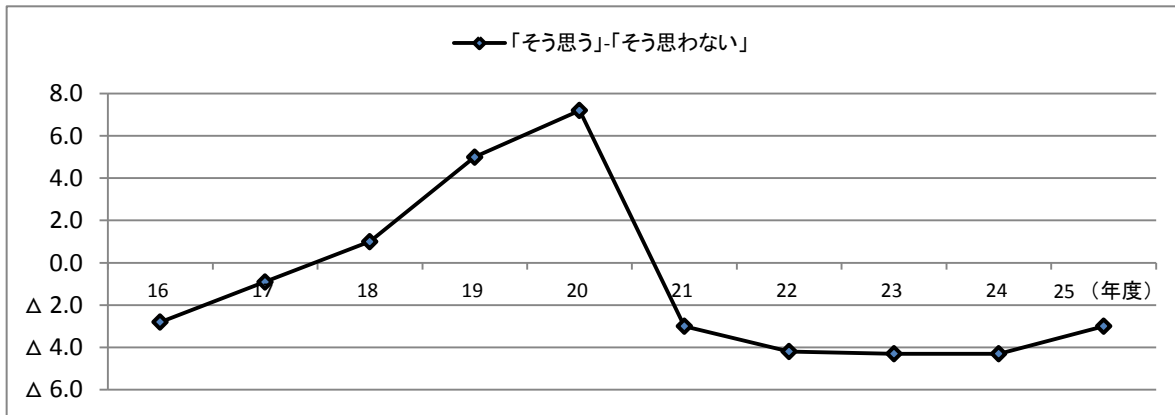
地価の動向、景況感などの比較的短期的な経済的要因、そして、将来の大規模地震の発生懸念、そして、少子化などの中長期的な家族や社会状況の変化要因など住まいの選び方にどう影響してくるのか関心事項の一つであろうが、やや時間をかけて動向をみてもいい必要がある。

○ 4(1)土地は有利な資産か、4(2)土地を有利な資産と考える理由

4「資産としての土地・建物について」の質問項目の中に、4(1)「土地は有利な資産か」を問うものがある。「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産である」かを聞いたところ、「そう思う」との回答は前年度から+2.6%ポイント増えて35.5%、「そう思はない」との回答は同様に+1.3%ポイント増えて38.5%となっている。双方の回答とも前年度よりも若干増えている。ここで「そう思う」の回答割合から「そう思わない」の回答割合を引いた値を計算してみると、平成19・20年度と大きくプラスに振れて以降、平成21年度以降はマイナス、ほぼ横ばいで推移し、25年度にはややマイナスが縮小して来ている。

る。昨今の地価、不動産市況の回復の動きをも反映している面もあるが、比較的安定的な動きにみえる。

〔土地は有利な資産かに対して、『「そう思う」－「そう思はない」』の回答割合の推移（単位：％）〕



また、都市規模別にみると、大都市圏では「そう思う」の回答割合が、21年度以降、35%前後で推移していたが、25年度はやや増えて、37.7%になっている。前年度との比較では、東京圏が+4.7%ポイント増える一方、前年度に「そう思う」の割合が高まっていた名古屋圏では+1.6%ポイント増に止まり、大阪圏では△0.6%ポイント減っている。また、地方圏をみると、地方中核都市とその他の市町村で明確な差異がみられる。地方中核都市では、「そう思う」の割合が大都市圏を上回る41.4%（前年度比：11.9%ポイント増）と大きく増え、また、「そう思はない」の割合は38.6%（前年度比：3.7%ポイント減）と減っているが、その他の市町村では「そう思う」は33.0%（前年度比：0.7%ポイント増）でほぼ横ばい、「そう思わない」は42.1%（前年度比：3.5%ポイント増）と増加してきている。大都市圏で先行し、その後地方中核都市レベルでも不動産市況、地価の回復の動きがみられることが意識の面にも影響しているものとも考えられるが、逆に、市況の弱い地方では「そう思わない」との意識が相対的に強まっている。

年齢層別に、前年度と比較してみると、「そう思う」「そう思わない」の双方とも、20歳代、30歳代で増えている。その他の年齢層は、前年度とは大差はない。特に、20歳代では「そう思う」は45.7%（前年度比：9.4%ポイント増）と大きく増え、「そう思わない」も28.7%（前年度比：5.4%ポイント増）に増えている。また、「そう思はない」の割合は、50歳代、60歳代で40%台前半とやや高い割合となっている。いわゆる平成のバブルの時代の記憶が意識の中にあるということではなかろうか。なお、土地を有利な資産と考える理由（調査項目4(2)）は、「物理的に滅失しない」との回答41.1%と、他の回答を引き離し最も高く、この傾向には特段の変化はない。

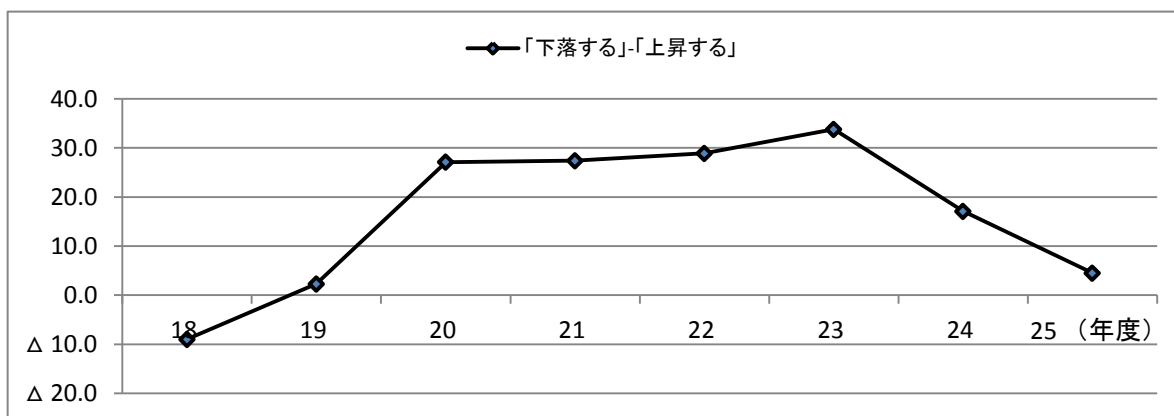
○ 5(1)土地の評価が収益性や利便性で決まる傾向について、5(2)望ましい地価動向、5(3)今後の地価の見通し

5「地価動向について」の質問項目の中に、5(1)「土地の評価（地価）が収益性や利便性で決まる傾向について」どう思うかを問うものがある。「非常に好ましい」と「まあ好ましい」を合わせた「好ましい」は57.9%となり、「あまり好ましくない」と「全く好ましくない」を合わせた「好ましくない」は26.0%であった。「好ましくない」は1/4強の水準で推移しているが、「好ましい」の方は増える傾向がみられる。都市規模別にみると、その他の市町村で「好ましい」の割合が53.1%で他の都市よりもやや低く、「好ましくない」の割合が29.6%とやや高い。また、名古屋圏や地方中核都市で「好ましい」の割合が各々、70.0%、68.2%で前年度よりも一段と増え、高い水準となっている。

5(2)「望ましい地価動向」については、前年度のものから余り変化は見られない。中長期的にみて、「大きく下落することが望ましい」と「少し下落することが望ましい」を合わせた「下落することが望ましい」の割合は17.3%となっており、「少し上昇することが望ましい」と「大きく上昇することが望ましい」を合わせた「上昇することが望ましい」の割合は31.1%で、「現在の水準で推移することが望ましい」は43.0%となっている。ここ数年、同じような傾向にあるとみられる。平成10・11年頃を境にして「下落することが望ましい」を「上昇することが望ましい」が上回り、その状況が継続している。なお、従来より「現在の水準で推移することが望ましい」が最も高い回答率となっている。

5(3)「今後の地価の見通し」については、傾向に変化がみられる。中期的にみた地価の見通しを問うと、「大きく下落する」と「少し下落する」を合わせた「下落する」の割合は33.2%となり、「少し上昇する」と「大きく上昇する」を合わせた「上昇する」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。平成20年度から23年度にかけて従来よりも「下落する」の割合がやや高まり45%前後で推移していたが、24・25年度の調査では、この割合が減ってきている。また、逆に、「上昇する」も平成20年度から23年度には15%前後で推移していたが、24・25年度とこの回答割合が増えてきている。「現在の水準で推移する」は、前年度は30.1%とやや増加したが、従来より、ほぼ20%台の後半で推移してきている。なお、「下落する」の割合から「上昇する」の割合を差し引いた値を計算してみると、平成19年度に若干のプラスになって以降、20%ポイントの後半の水準で推移して来たが、24年度に+17.1%ポイントに低下し、更に25年度は+4.5%ポイントまで低下している。

〔「今後の地価の見通し」に対して、『「下落する」-「上昇する」』の割合の推移（単位：%）〕



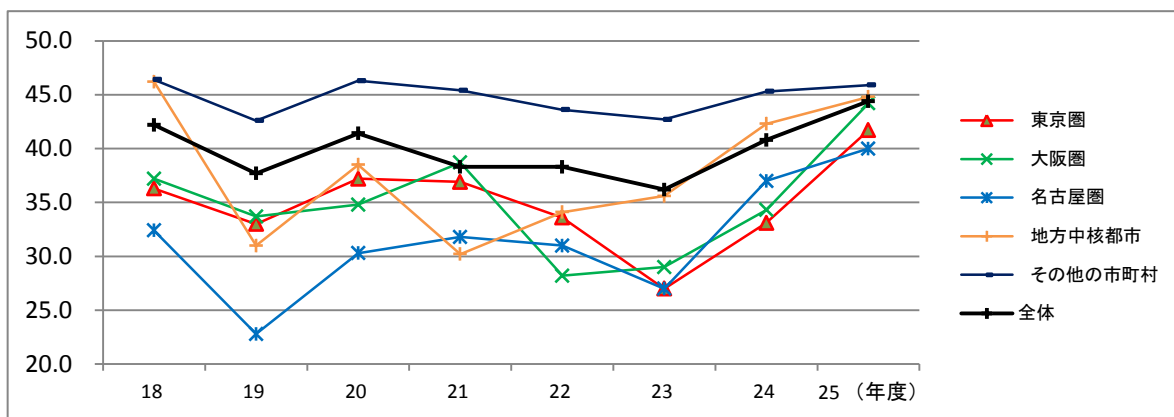
都市規模別にみると、大都市圏では「下落する」の割合が前年度とほぼ同じ割合である一方、地方圏では大きく低下している。特に、地方中核都市では26.2%となり、前年度より△14%ポイントも減っている。なお、三大都市圏の中でも、前年度に低下していた東京圏や名古屋圏ではほぼ横ばい又は増加となっている。一方、「上昇する」の割合は、全ての都市規模において前年度よりも高まっている。特に、名古屋圏では44.3%（前年度比：6.0%増）と高い水準となっている。名古屋圏では「現在の水準で推移する」の割合が17.1%で前年度に比べ△13.8%ポイントも減っており、（上昇か下落かは別にして）地価動向が変化するとの見立てが広がっている。なお、その他の市町村でも、「下落する」は減り、「上昇する」は増えている。

○ 7 身近に感じる土地問題

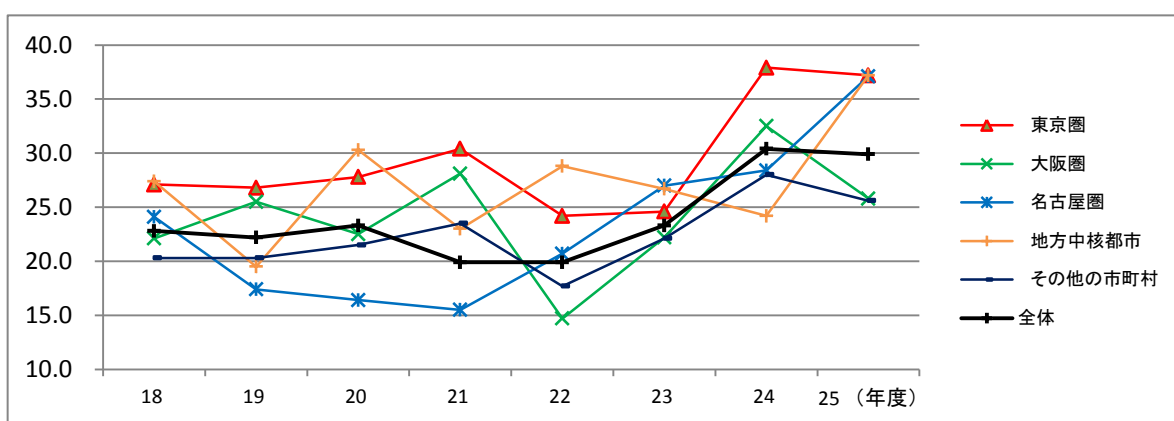
7「身近に感じる土地問題」として、日頃、土地に関して身近に感じる問題について問うものがある。最も回答の多いのが、「空き家・空き地や閉鎖された店舗などが目立つこと」で44.4%となっている。21年度から23年度にかけて回答の割合が若干ではあるが減っていたところ、それ以降は逆に、少しずつ増えてきている。特に地方圏では45.7%と引き続き高い水準にあるが、本年度では東京圏や大阪圏でも高

まり、地方圏の数字に近づいている。2 番目に多い回答は、「老朽化した建物の密集等、災害時の不安が大きいこと」の 29.9%である。従来、20%台の前半で推移していたが、昨年度に 3 割となり、本年度はほぼ横ばいとなっている。特に東京圏や名古屋圏で各々、37.2%、37.1%と比較的高い割合となっており、地方中核都市も 37.2%と高い。防災上のリスクの高い密集住宅市街地を抱える東京圏では昨年度に+13%ポイントも高まったが、本年度もその水準を維持している。一方、昨年度、+10%ポイント増加していた大阪圏では低下している。3 番目に多いのは「手入れされていない農地や山林が増えていること」で 26.6%となっている。こちらも 21 年度から 23 年度にかけて 20%台の前半にやや低下して推移していたが、昨年度、本年度と若干増加してきている。その他の市町村での回答割合が高く、従来 30%前後で推移していたが、本年度は 33.2%と若干増えた。大都市圏での回答の割合は低いが、その中で、大阪圏での回答割合が 23.9%と前年度よりも+11.2%ポイントも増えた。地価の関係では、「依然として地価が下がっていること」は 8.8%と 2 年連続して低下している。いわゆるミニバブルの頃と同じ程度の水準に低下している。一方、「一部地域で地価が上がっていること」は、若干増えてはいるが、6.5%と低い水準である。いわゆるミニバブルの頃には 10%台前半であったが、そこまでの水準には至っていない。

〔「空き家・空き地や閉鎖された店舗などが目立つこと」の回答割合の推移（単位：％）〕



〔「老朽化した建物の密集等、災害時の不安が大きいこと」の回答割合の推移（単位：％）〕



高度経済成長下、大都市に資源を集中し、成長させることで日本社会全体の底上げを図ってきたことには一定の効果、意義はあったであろうが、不動産市況の変化、そして、都市圏と地方の格差の拡大、人口減少・高齢化社会の到来といった土地市場を取り巻く状況には変化が生じつつある中で、これらが加速するであろう今後の我が国の土地や国土のあり様がどうなるのか、どうすべきか、コントロールはどこまで可能なのか、といったことが一人一人の身近な問題に関連して顕在化してくるのではなかろうか。

(姫野 和弘)