

【 寄 稿 】

土地白書関連調査の概要について

国土交通省土地・水資源局土地情報課
課長補佐 峯村 英児

■はじめに

国土交通省では、土地に関する動向をまとめた土地白書を毎年公表しているが、その作成に当たり、土地に関する国民や企業の意識や行動を把握するための各種調査を実施した。以下において、平成17年版土地白書において取り上げた調査の一部の概要を紹介する。

1. 土地問題に関する国民の意識調査

土地の資産としての有利性や望ましい住宅の形態などに関する国民の一般意識を把握するため、継続的に実施しているアンケート調査である。

2. 土地所有・利用状況に関する企業行動調査

土地所有の有利性や土地の購入・売却等土地に関する企業の意識を把握するため、継続的に実施しているアンケート調査である。

3. 不動産証券化市場の拡大とその影響に関する調査

近年、着実に拡大を続けている不動産証券化市場について、比較的情報が公開されているJリートに着目して、その実態を把握することを目的とした調査である。

4. 「土地の保有・管理に対する意識」に関するアンケート

今後、人口減少等に伴い、土地需要が減少することが見込まれる中、相続や低・未利用地の増加に対する土地所有者等の意識を把握するために、実施したアンケート調査である。

5. 地方都市のマンション居住者意識調査

地方都市におけるマンションへの住み替え実態を把握することを目的としたアンケート調査である。

1. 「土地問題に関する国民の意識調査」の概要について

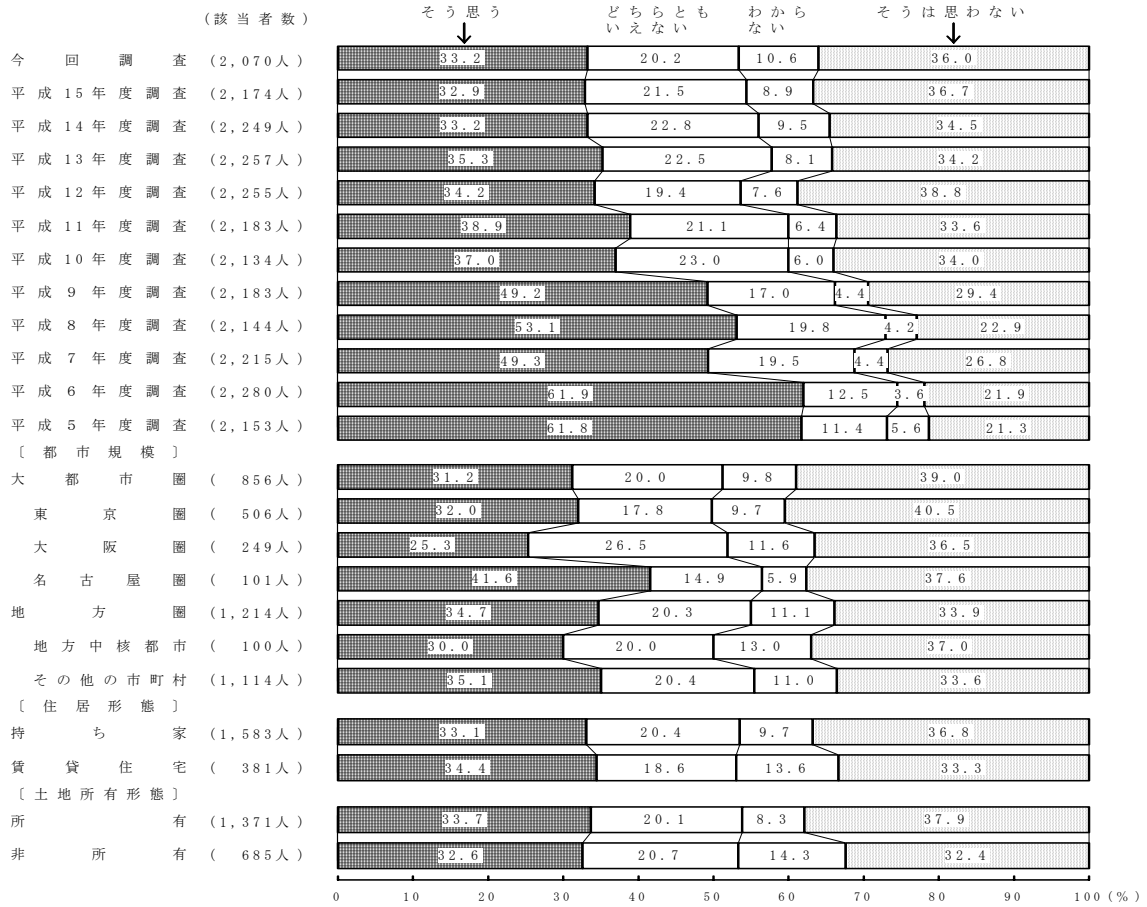
(1) 調査方法等

- ① 調査目的：土地の資産としての有利性や望ましい住宅の形態などに関する国民の一般意識の把握
- ② 調査対象：全国の20歳以上の者 3,000人
- ③ 調査方法：調査員による面接聴取
- ④ 調査期間：平成17年1月15日～30日
- ⑤ 回収結果：有効回答数 2,070件
(回収率 69.0%)
- 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。

(2) 調査結果の概要

- 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33.2%、「そうは思わない」と答えた者の割合は36.0%であった。過去の調査と比較してみると、「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%)から約30ポイント減少しているが、平成10年度以降は30%台で推移している。土地の資産性に関する意識の変化が定着していることがうかがえる(土地神話の崩壊)。また、住宅形態別、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。

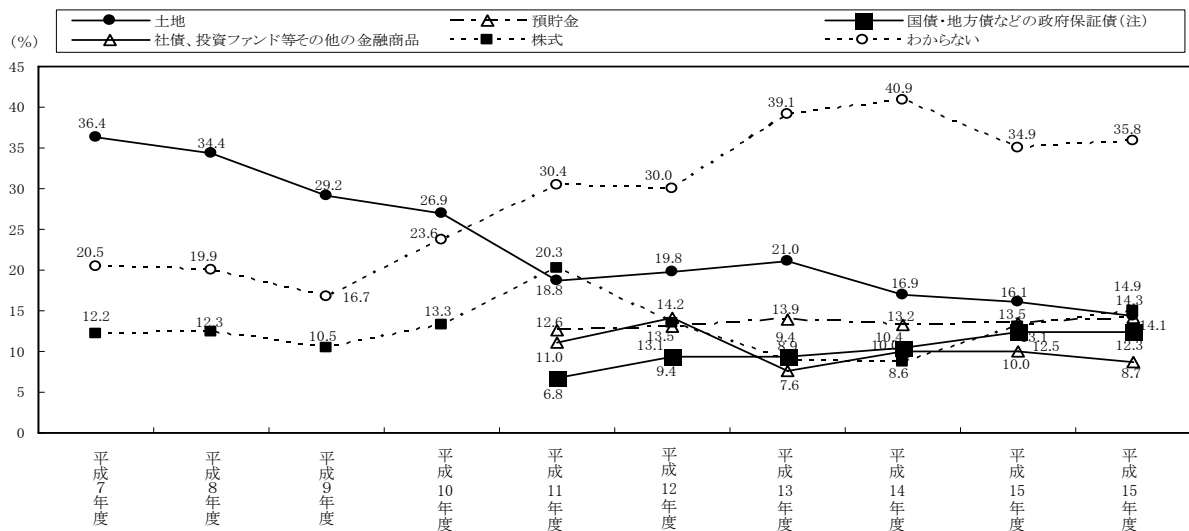
図表 土地の資産としての有利性に関する意識



② 土地と他資産との収益性の面に関する比較評価
 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35.8%と最も高く、次いで、「株式」が14.9%、「土地」が14.3%、「預貯金」が14.1%となっている。

過去の調査と比較してみると、「土地」と答えた者の割合は減少傾向となっている。過去において、土地は持っているだけで有利であるとする意識が大きく変化していることが分かる。

図表 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 住宅の所有に関する意識

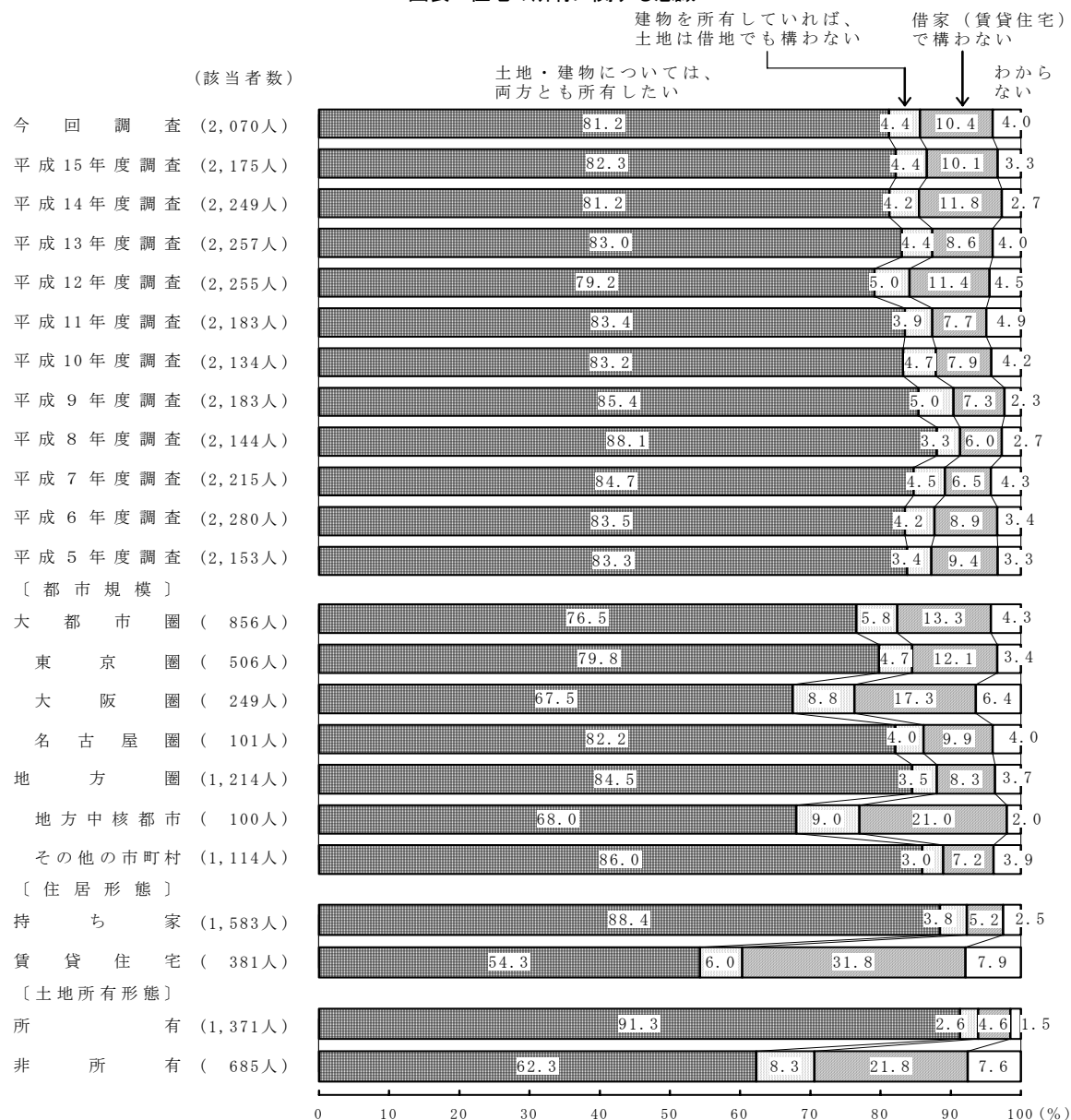
住宅の所有意識について聞いたところ、「土地・建物については、両方とも所有したい」と答えた者の割合は81.2%となっており、過去の調査とほぼ同率で「持ち家志向」の強さに変化はみられないことが分かる。

都市規模別にみると、「借家で構わない」と答えた者の

割合は東京圏、大阪圏などの大都市圏で高く、「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。

図表 住宅の所有に関する意識



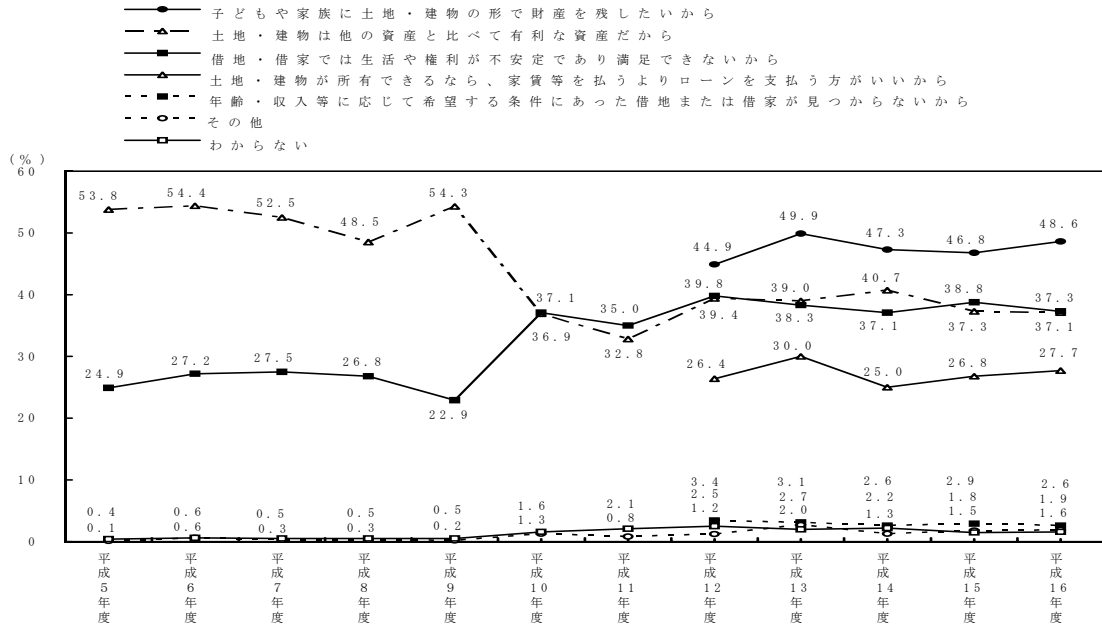
【土地・建物を両方とも所有したい理由】

「土地・建物については、両方とも所有したい」と答えた者(1,681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48.6%と最も高く、次いで「借地・借家では生活や権利が不安定で満足できないから」が37.3%、「土地・建物は他の資産と比べて有利な資産だから」が37.1%となっている。

図表 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)



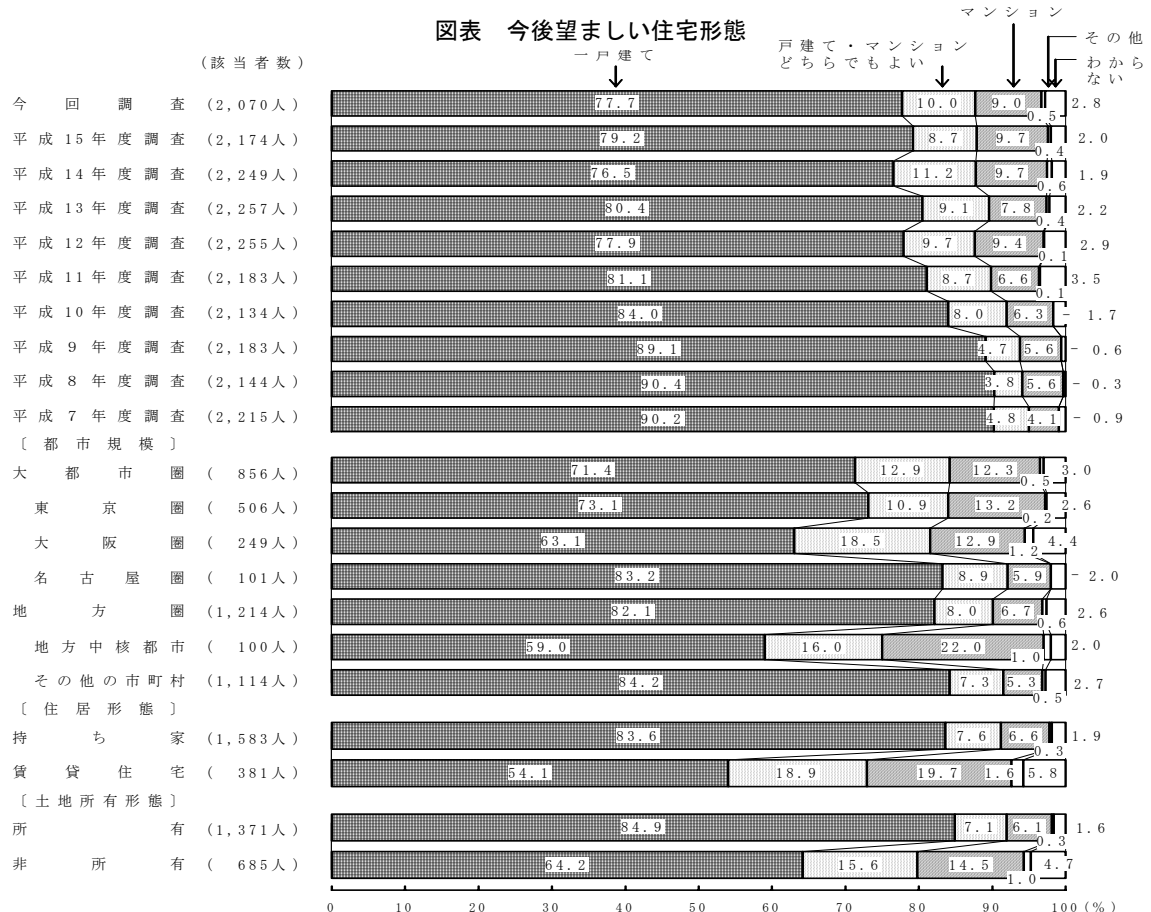
④ 今後望ましい住宅形態

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77.7%と最も高くなっている。過去の調査と比較してみると、「一戸建て」は、平成7年度と比べ減少しているものの、

平成11年度以降80%前後で推移しており、それほど大きな変化はみられない。

「一戸建て」と答えた者の割合は、都市規模別では名古屋圏、その他の市町村、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。

図表 今後望ましい住宅形態



⑤ 未利用地の有無及び未利用の理由

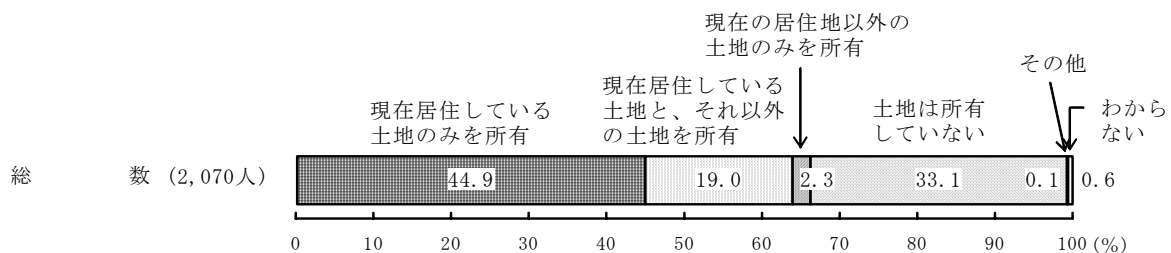
対象者またはその配偶者の土地所有の有無は、下図のとおりとなっている。

「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（442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36.9%、「ない」と答えた者の割合は

62.2%となっている。

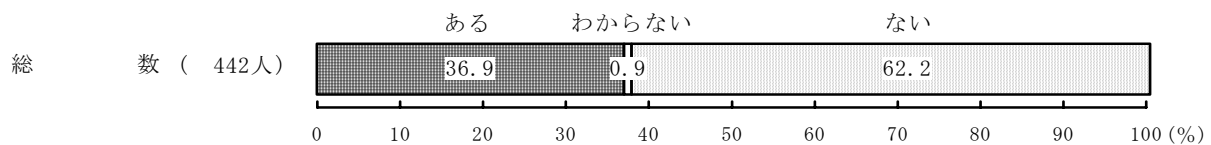
さらに、所有している土地の中に利用していない土地があると答えた者（163人）に利用していない理由を聞いたところ、「遺産として相続したが、今のところ利用する予定がないため」をあげた者の割合が33.7%と最も高くなっている。未利用地の発生において、相続が主要な要因の一つになっていることが分かる。

図表 土地の所有の有無



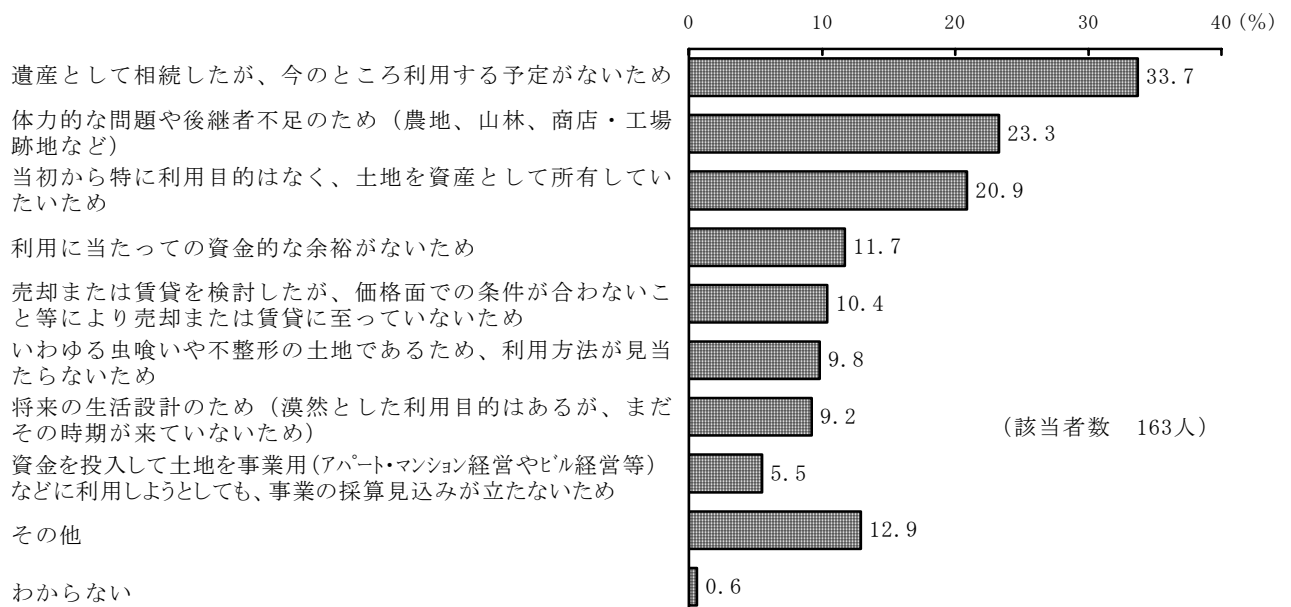
図表 未利用地の有無

（「現在居住している土地と、それ以外の土地を所有」、「現在の居住地以外の土地のみを所有」と答えた者に）



図表 土地の未利用理由

（現在、未利用地があると答えた者に、複数回答）



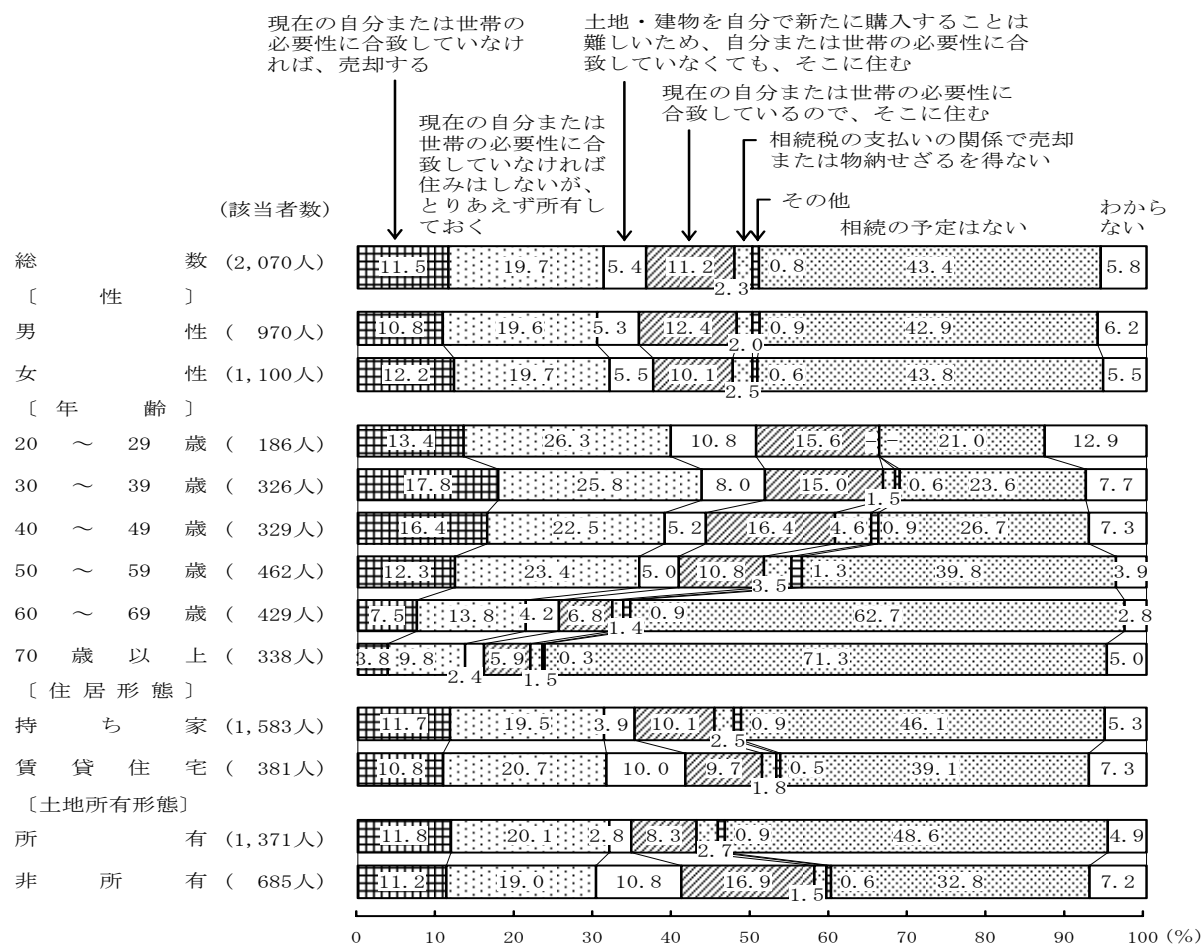
⑥ 将来、住宅を相続した際の対応

将来、自分や配偶者の親、親族から住宅を相続した場合の対応について聞いたところ、「現在の自分または世帯の必要性に合致していなければ住みはしないが、とりあえず所有しておく」と答えた者の割合が19.7%で最も高く、次いで「現在の自分または世帯の必要性に合致していなければ、売却する」が11.5%、「現在の

自分または世帯の必要性に合致しているのに、そこに住む」が11.2%となっている。なお、「相続の予定はない」は43.4%である。

⑤において、相続による未利用地の発生の可能性を示唆する結果が得られたが、当該結果は、住宅においても、相続を通じて空き家が発生する可能性を示唆しているものと考えられる。

図表 将来、住宅を相続した際の対応



⑦ 現在の地価への感想

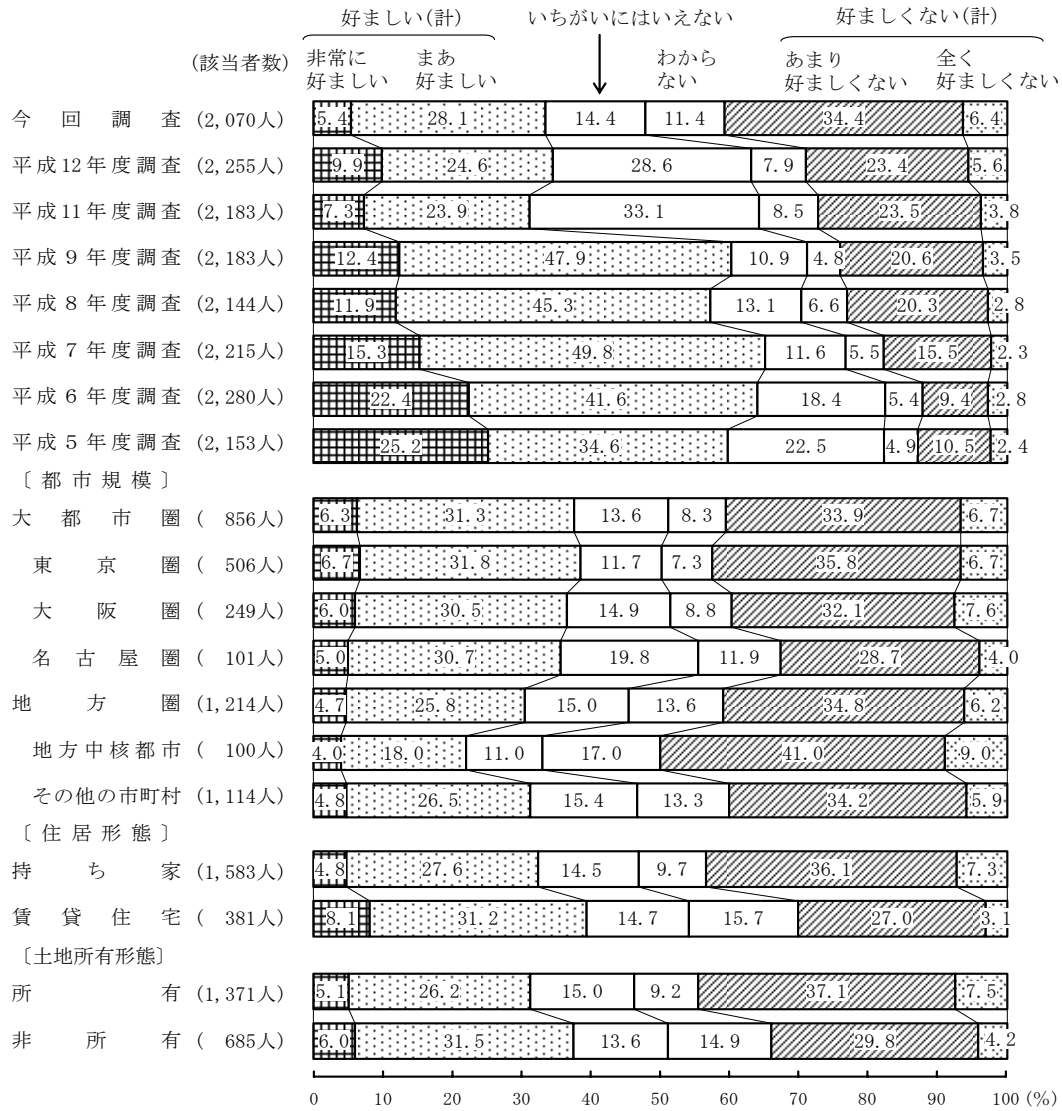
地価が地域によっては下落、または、横ばいの傾向にあることについてどう思うか聞いたところ、「非常に好ましい」(5.4%)と「まあ好ましい」(28.1%)を合わせた「好ましい(計)」の割合は33.4%となっている。一方、「あまり好ましくない」(34.4%)と「全く好ましくない」(6.4%)を合わせた「好ましくない(計)」の割合は40.8%となっている。過去の調査(平成12年度以前)と比較してみると、「好ましくない

(計)」は増加している。平成13年度から平成15年度にかけて当該質問を設けていなかったため、単純な比較は難しく、今年度以降の調査の結果が待たれるところである。

都市規模別にみると、「好ましくない(計)」の割合は地方中核都市で高くなっている。

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、「好ましくない(計)」の割合が高くなっている。

図表 現在の地価への感想



⑧ 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」(3.4%)と「少し下落する

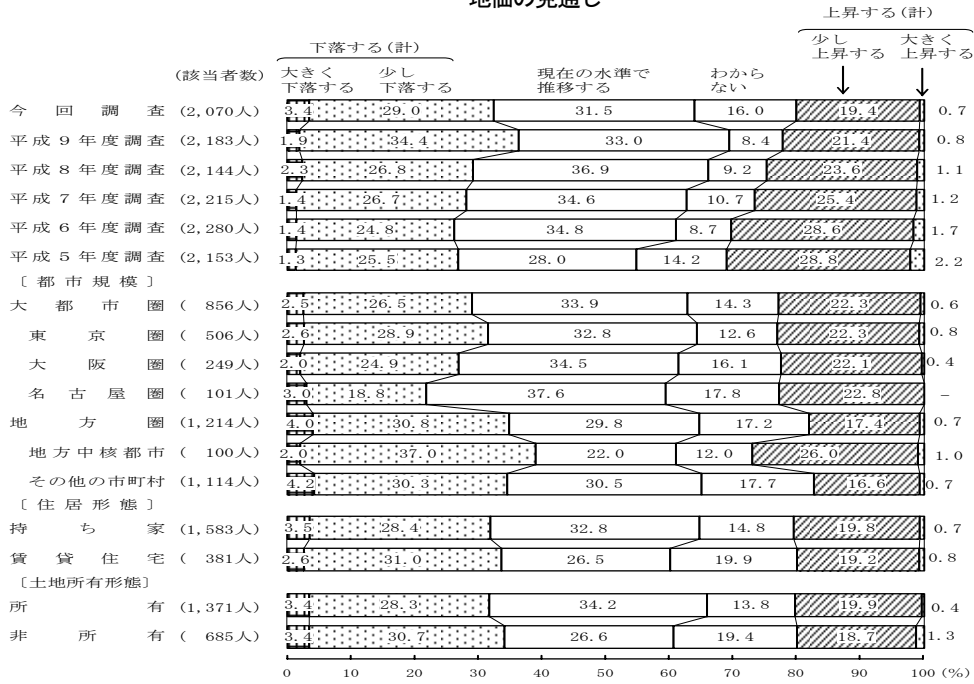
」(29.0%)を合わせた「下落する(計)」の割合は32.4%となっている。一方、「少し上昇する」(19.4%)と「大きく上昇する」(0.7%)を合わせた「上昇する(計)」の割合は20.1%、「現在の水準で推移する」の割合は31.5%となっている。過去の調査(平成9年度以前)

と比較してみると、「上昇する(計)」が減少している。当該質問についても、平成10年度から平成15年度にかけて聞いていないため、単純な比較は難しく、今年度以降の調査の結果が待たれるところである。

都市規模別にみると、地方中核都市では、「現在の水準で推移する」の割合が低くなっている。

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、「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



⑨ 細分化された土地に住宅を建てることの是非

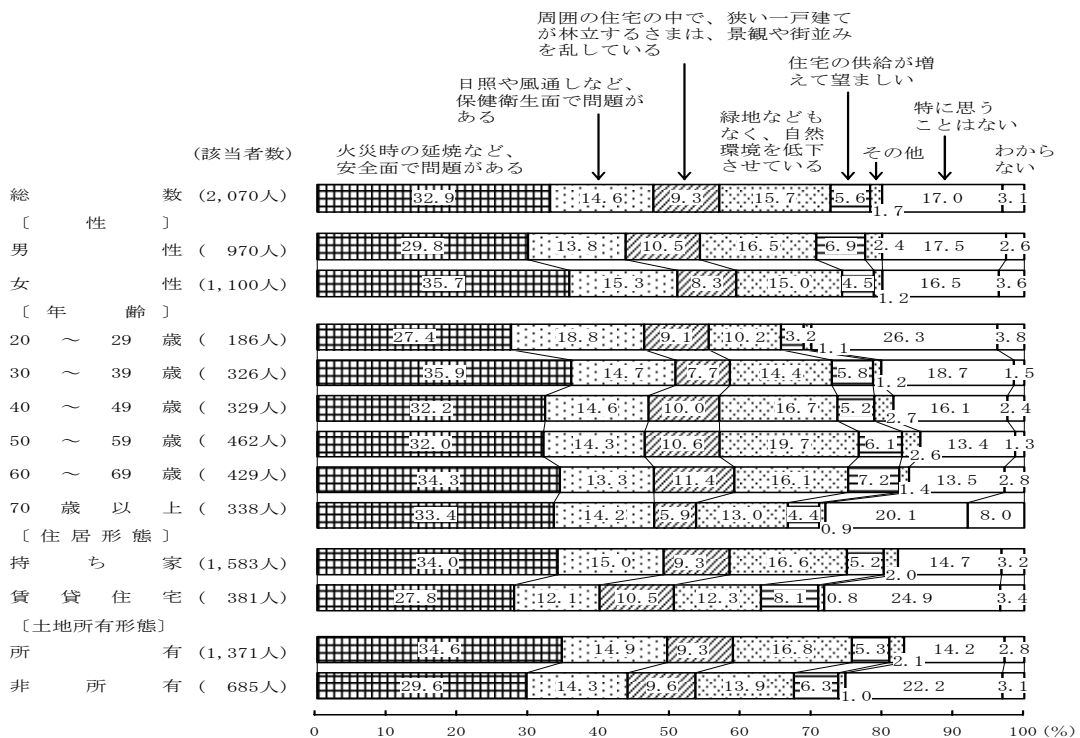
広い敷地が細分化され、そこに狭い敷地の一戸建てが建設されることについての意見を聞いたところ、「火災時の延焼など、安全面で問題がある」と答えた者の割合が32.9%で最も高く、次いで「緑地などもなく、自然環境を低下させている」が15.7%、「日照や風通しなど、保健衛生面で問題がある」が14.6%となっている。なお、肯定的意見の「住宅の供給が増えて望ましい」は

5.6%である。

性別にみると、「火災時の延焼など、安全面で問題がある」を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「火災時の延焼など、安全面で問題がある」を答えた者の割合は20歳代で低くなっている。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、「火災時の延焼など、安全面で問題がある」を答えた者の割合が高くなっている。

細分化された土地に住宅を建てることの是非



2. 「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」の概要について

(1) 調査方法等

- ① 調査目的：土地所有の有利性や土地の購入・売却等土地に関する企業意識の把握
- ② 調査対象：8大都市に所在する株式会社9,000社（層化二段無作為抽出）
- ③ 調査方法：郵送による発送、郵送による回収
- ④ 調査期間：平成17年1月11日～2月3日
- ⑤ 回収結果：3,074社（回収率34.2%）
- ⑥ 調査委託機関：(株) ニッセイ基礎研究所

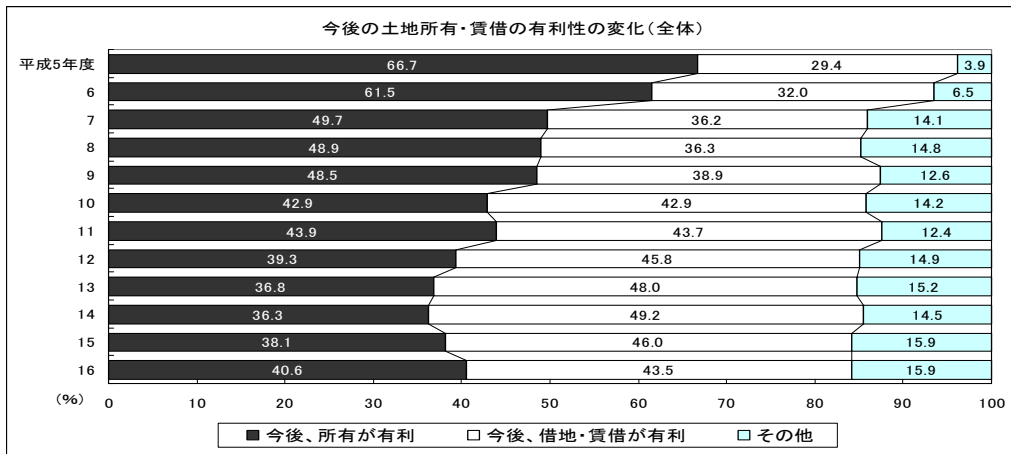
(2) 調査結果の概要

①土地所有の有利性に関する意識

「今後、土地・建物について、所有と借地・賃借では、どちらが有利になると思うか」を聞いたところ、「今後、所有が有利」とする企業の割合は、平成5年度から26.1ポイント減少し40.6%となっている。ただし、平成15年度から2年連続してやや上昇している。これは、景気が底堅く推移し地価動向の変化が鮮明になったことなどが要因として考えられるが、今後の動向が注視される動きである。

他方、「今後、借地・賃借が有利」とする企業の割合は43.5%となり、平成5年度の29.4%から14.1ポイント増となった。ここ数年、「今後、借地・賃借が有利」が「今後、所有が有利」を上回るという傾向は変わらない。

図表 今後の土地所有の有利性についての意識

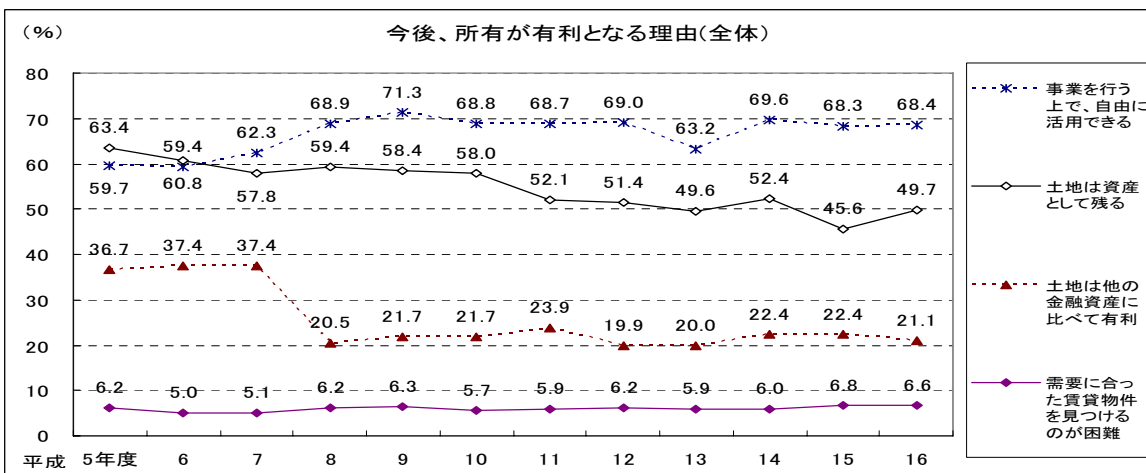


【土地の所有や借地・賃借が有利となる理由】

「今後、土地の所有が有利になる理由」についてみると、「事業を行う上で、自由に活用できる」が、70%弱で最も多くなっている。一方、「土地は資産として残る」

は減少し、今年度は49.7%となっている。また、「土地は他の金融資産に比べて有利」は20%強で安定的に推移している。利用目的に応じた土地の所有という意識が定着しつつあることがうかがえる。

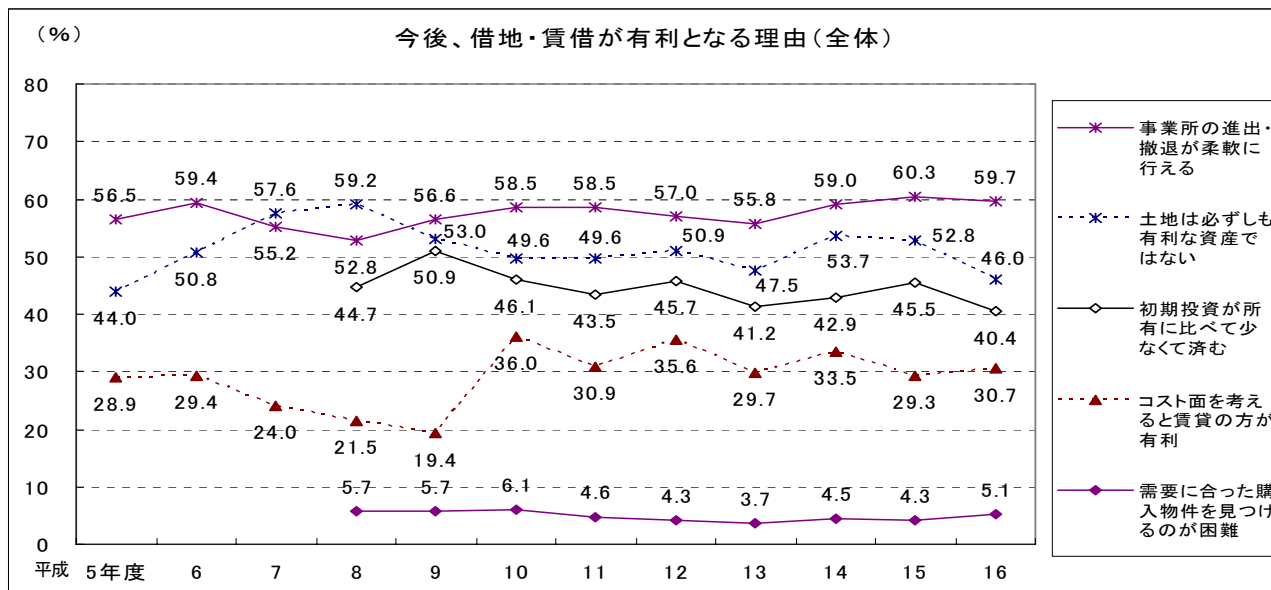
図表 今後、土地の所有が有利になる理由（複数回答）



「今後、借地・賃借が有利となる理由」についてみると、「事業所の進出・撤退が柔軟に行えるため」が最も多く59.7%となっている。次いで「土地は必ずしも有利な資産ではない」(46.0%)や「初期投資が所有に比べて少なくて済む」(40.4%)となっている。

以上のことから、かつて資産目的からの強い土地所有意欲がみられたが、地価下落や最近の経営環境の変化などにより、現在では、個々の経営戦略や事業内容に応じて、土地を所有するか借地・賃借するかを選択していることがうかがえる。

図表 今後、借地・賃借が有利になる理由（複数回答）



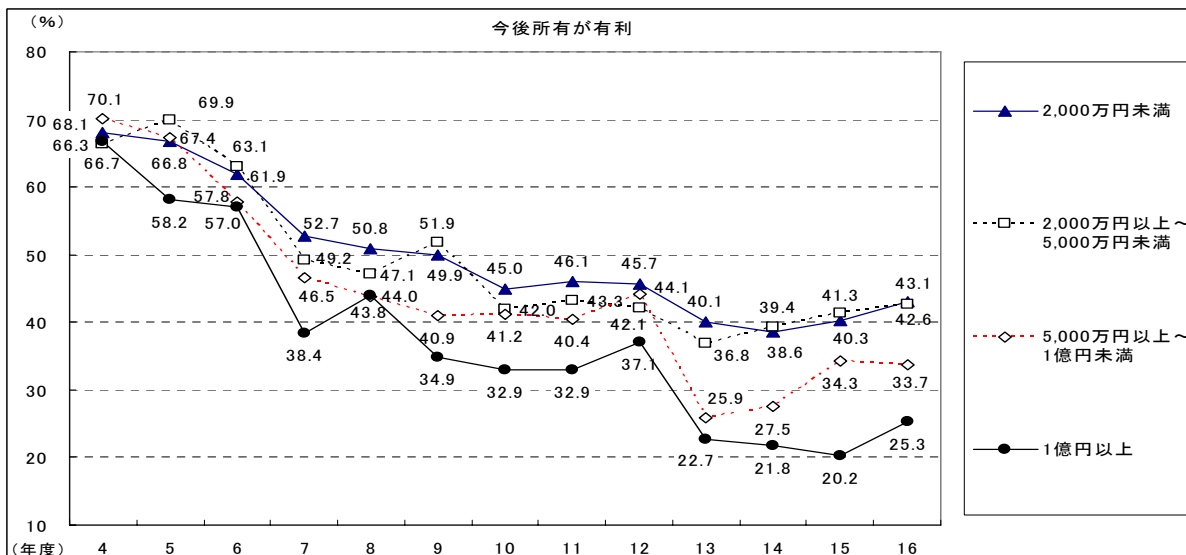
【資本金規模別】

「今後、所有が有利」と回答する企業の割合は低下しているが、資本金規模別にみると、規模が小さい企業ほど、「今後、所有が有利」の割合が高くなっている。例えば、資本金1億円以上の25.3%に対して、資本金2000万円未満では17.8ポイント高く43.1%となっている。

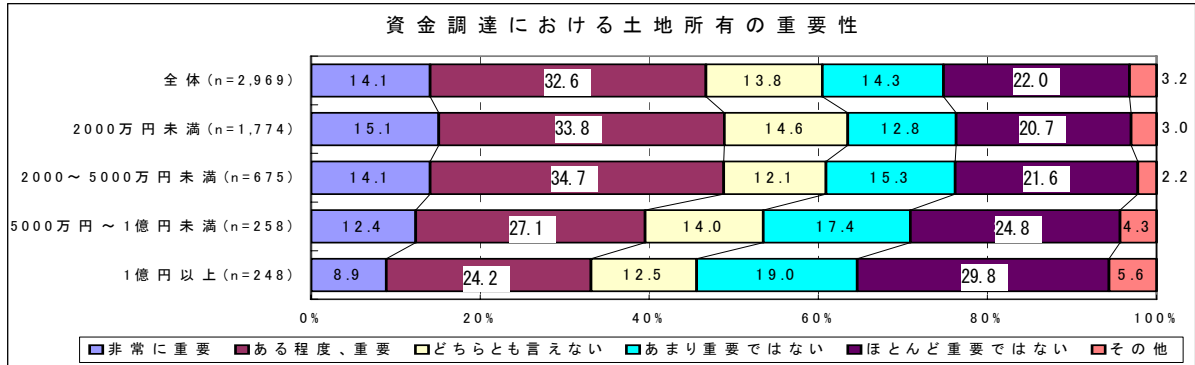
併せて、資金調達における土地所有の重要性を聞いたところ、資本金規模別では、規模が小さいほど土地所有を重要とする企業の割合が高い。

このような中小企業の土地所有志向の相対的な高さは、資金調達において主に銀行などからの土地を担保とする融資に依存していることが背景にあると考えられる。

図表 「今後、所有が有利」とする企業の割合の変化（資本金規模別）



図表 資金調達における土地所有の重要性（資本金規模別：平成16年度）

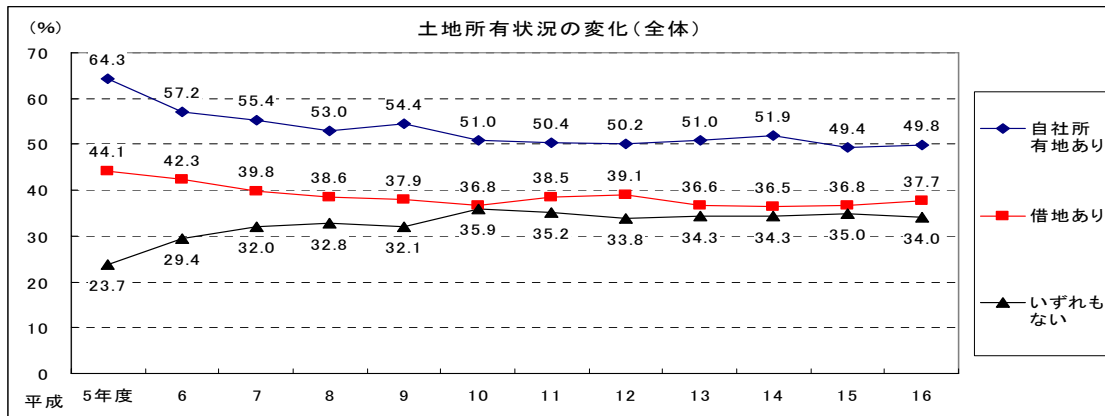


② 土地所有の状況

企業の土地所有状況の変化について、「自社所有地あり（借地もある）」の割合をみると、平成5年度

から10年度にかけて減少し、この5年間で13.3ポイント減少（64.3%→51.0%）したが、それ以降は平成16年度まで約50%の水準でほぼ安定的に推移している。

図表 土地所有状況の変化（全体）



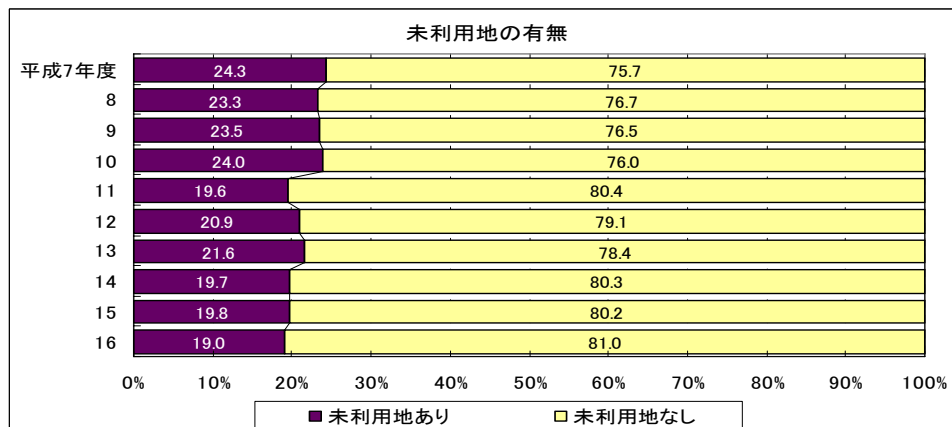
③ 未利用地の状況

【未利用地の有無】

自社所有地をもつ企業のうち未利用地のある企業の割

合は、ここ数年、約20%で推移している。

図表 未利用地のある企業の割合の変化

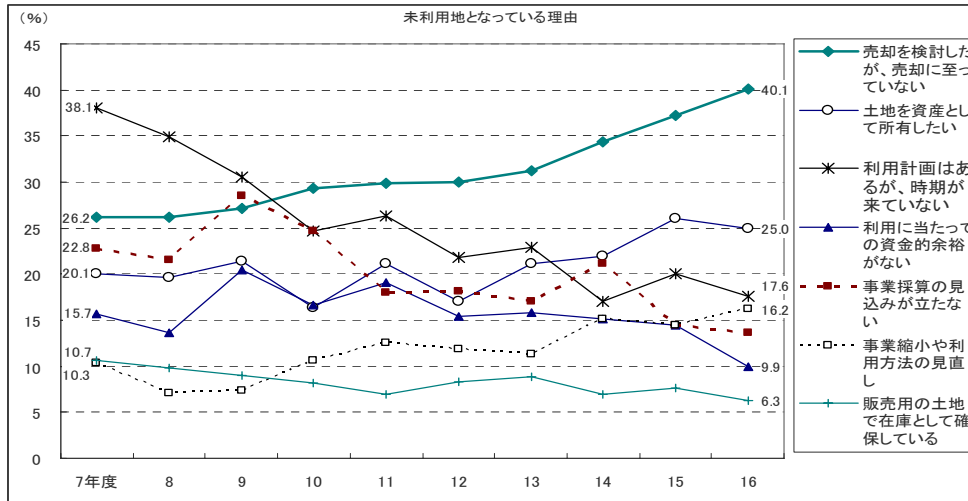


【未利用地となっている理由】

未利用地となっている理由は、「売却を検討したが、売却に至っていない」が最も多く、年々増加している。一

方、「利用計画はあるが、時期が来ていない」や「事業採算の見込みが立たない」が減少している。

図表 未利用地となっている理由の変化（複数回答）

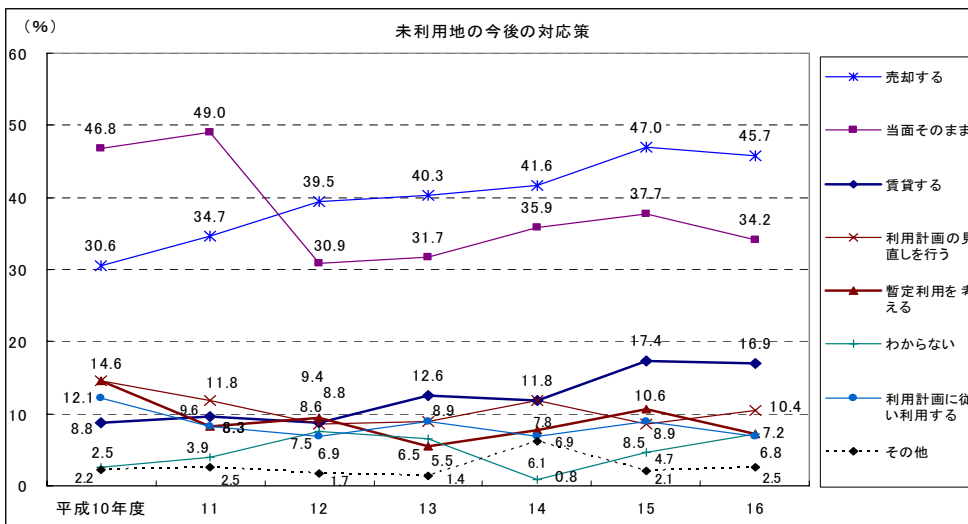


【未利用地の今後の対応策】

未利用地の今後の対応策については、「売却する」(45.7%)が最も多く、増加傾向にある。次いで「当面そのまま」(34.2%)となっている。「賃貸する」は比較的小さい。

面そのまま」(34.2%)となっている。「賃貸する」は比較的小さい。

図表 未利用地の今後の対応策の変化（複数回答）



以上の未利用地に関する意識から、産業構造の変化や企業の経営環境の変化などにより、企業は所有する土地資産の見直しを行い、社宅・保養所などの非業務用地であっても住宅市場などにおいて利用価値が高い土地は売却が進んでいるが、その一方で、市場において利用価値

の低い土地については有効利用や処分が進まず、売却したいが売却できない実態がうかがえる。

④ 土地の売買状況（過去5年間における）

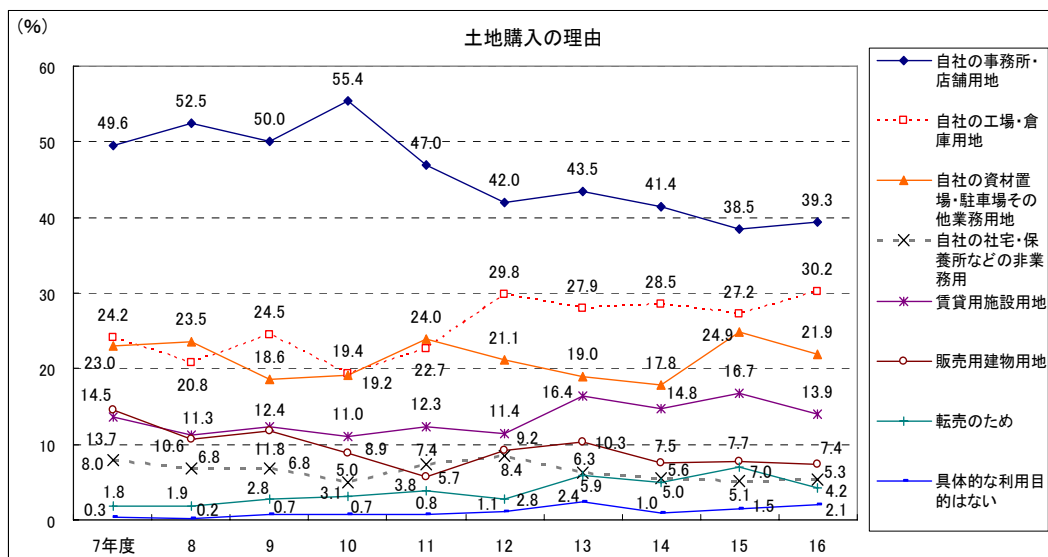
【土地の購入・売却の理由や目的】

過去5年間に於いて、土地を実際に購入・売却（検討を含む）した企業に対し、その目的を聞いた。土地の購入（検討）の目的としては、「自社の事務所・店舗用地」が減少傾向にあるものの最も多く、次いで「自社の工場・倉庫用地」や「自社の資材置場・駐車場・その他の業務用地」となっている。業務目的の実需に基づいた土地の購入（検討）が行われていることがわかる。

また、土地の売却（検討）の理由では、「事業の債務返済

」が最も多く、次いで「事業の資金調達や決算対策」が多い。依然として事業のリストラによる土地売却が多いことがうかがえるが、近年、「事業の債務返済」が減少するとともに、「土地保有コスト低減のため」が増加しており、土地売却の理由が変化している可能性がある。これらの動きの背景に、近年の企業経営を取り巻く状況の変化（資金調達手法及び会計制度）があることも考えられる。

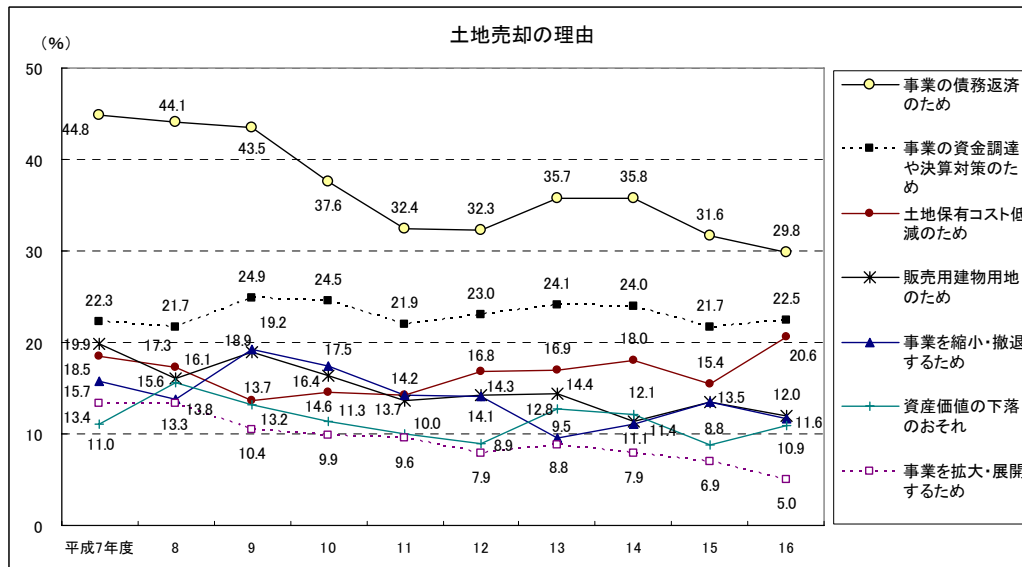
図表 土地の購入（検討）の目的の推移（複数回答）



(注) 年度により土地の購入・売却の対象期間と対象地域が異なるため、単純には比較できない。

平成7～10年度：地価下落期×市内、平成11年度：過去10年×国内、平成12年度以降：過去5年×国内

図表 土地の売却（検討）の理由の推移（複数回答）

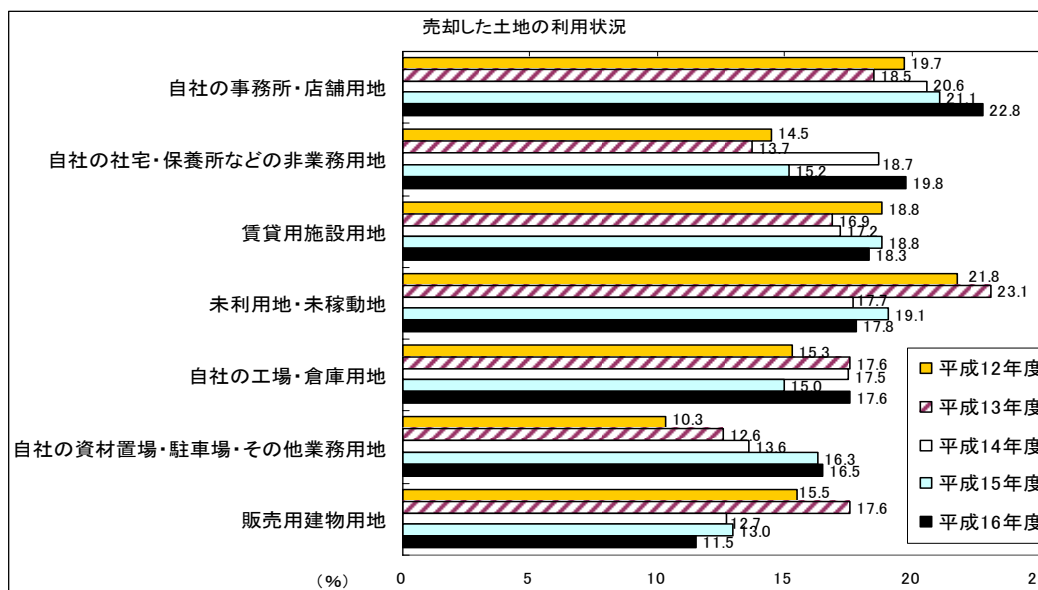


【売却した土地の従前の利用形態】

売却（検討）した土地の従前の利用形態では、「事務所・店舗」に次いで「社宅・保養所など」が多い。また「資材置場、駐車場、その他の業務用地」が大きく増加して

いる。売却（検討）の対象が、未利用地から業務に関連した土地へと広がっていることがうかがえる。

図表 売却（検討）した土地の従前の利用形態の推移（複数回答）

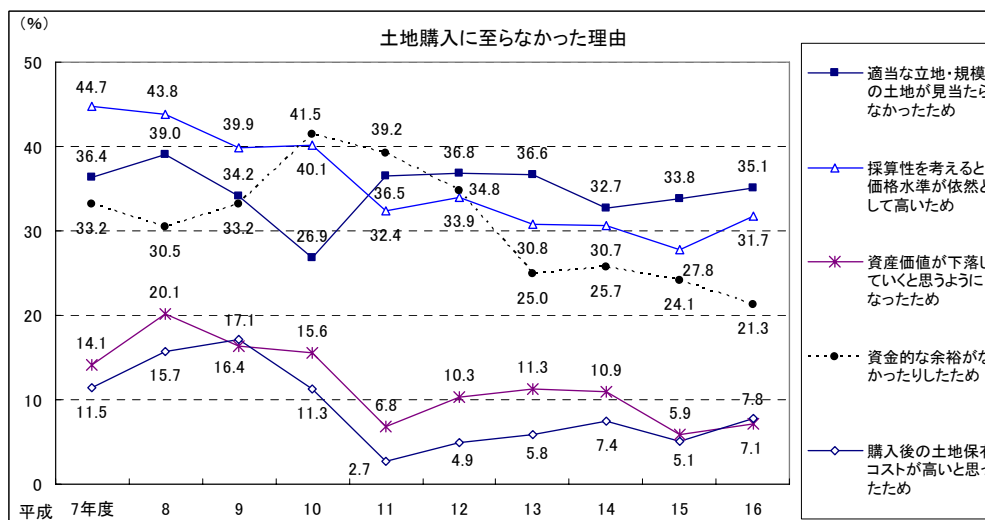


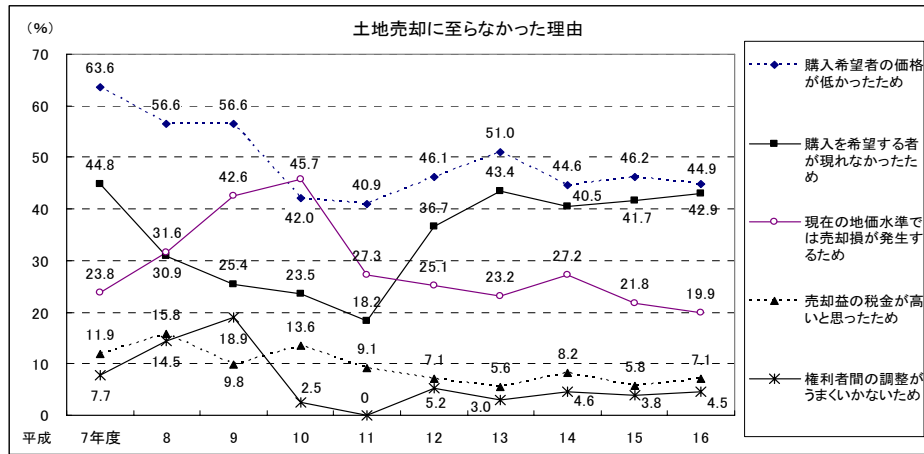
【土地の購入や売却に至らなかった理由】

土地の購入を検討したが購入に至らなかったことのある企業の理由の推移をみると、「適切な立地・規模の土地が見当たらなかった」が最も多くなっている。次いで「採算性を考えると、価格水準が依然として高い」や「資金的な余裕がなかった」となっている。

同様に、土地の売却に至らなかった理由の推移をみると、「購入希望者の価格が低かった」が最も多い。近年、「購入を希望する者が現れなかった」が増えてきており、一方で「現在の地価水準では売却損が発生する」が減少している。

図表 土地の購入や売却に至らなかった理由の推移（二つまでの回答）



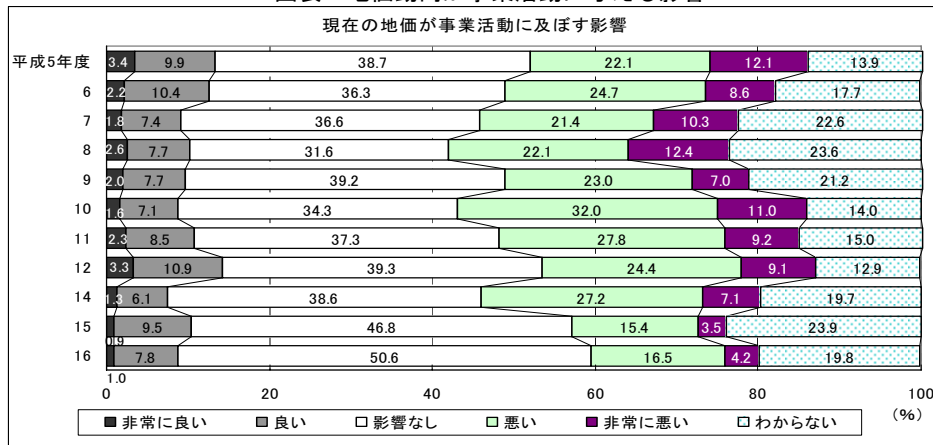


⑤ 地価動向が事業活動に及ぼす影響

現在の地価動向による事業活動への影響については、「影響なし」が次第に増加しており、平成16年度(50.6%)には初めて半数を超えた。一方、「(非常に)悪い影響」(計20.7%)は、減少している。近年、企

業は、リストラ等に伴う資産売却等によりバランスシート調整を行っているが、この結果は、企業が地価動向に左右されない経営体質になってきたことを意識の面から示しているものと考えられ注目される。

図表 地価動向が事業活動に与える影響

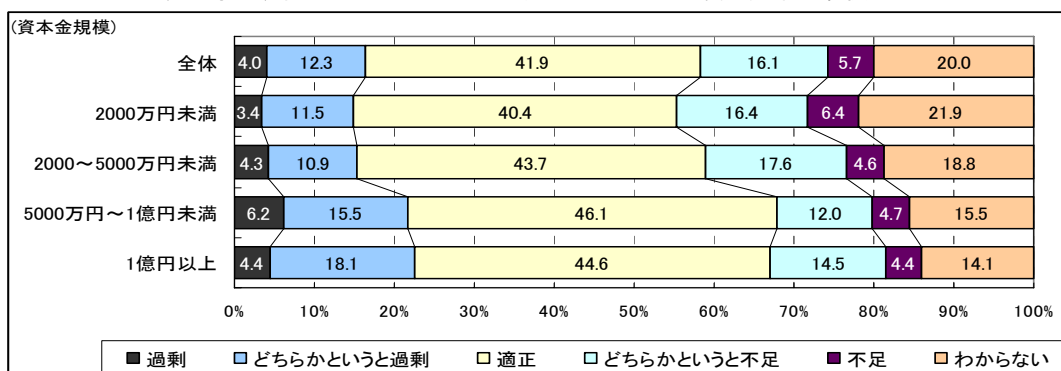


⑥ 事業展開における土地の過不足感

事業展開上の土地(所有・借地不問)の過不足感については、「適正」(41.9%)が最も多くなっている。全体としては、土地の過剰感よりも不足感の方がやや強

く、「(どちらかという)過剰」(計16.3%)に対して、「(どちらかという)不足」(計21.8%)が5.5ポイント高い。資本金規模別にみると、大企業ほど過剰感が強くなる傾向がある。

図表 事業展開における土地の過不足感(平成16年度:資本金規模別)



3. 不動産証券化市場の拡大とその影響に関する調査の概要について

(1) 調査方法等

- ① 調査目的：近年、着実に拡大を続けている不動産証券化市場について、比較的情報が公開されているJリートに着目して、その実態を把握
- ② 調査事項
 - ・上場企業の不動産取引におけるJリート等の購入主体の占める割合
 - ・Jリートの投資対象、投資地域及び投資額の推移

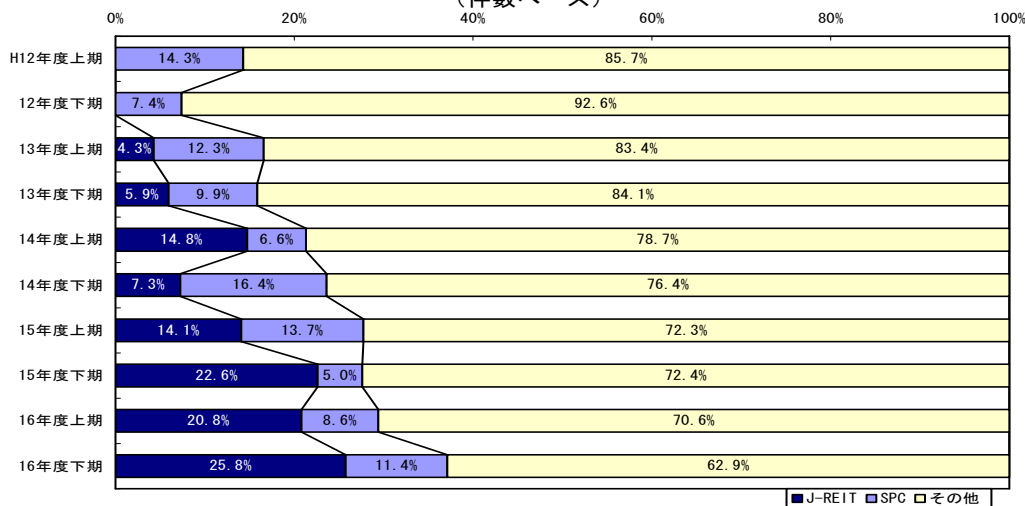
・Jリートによるオフィス取得物件の各地域における投資対象ストックに対する割合の推移

③ 調査委託機関：(株)住信基礎研究所

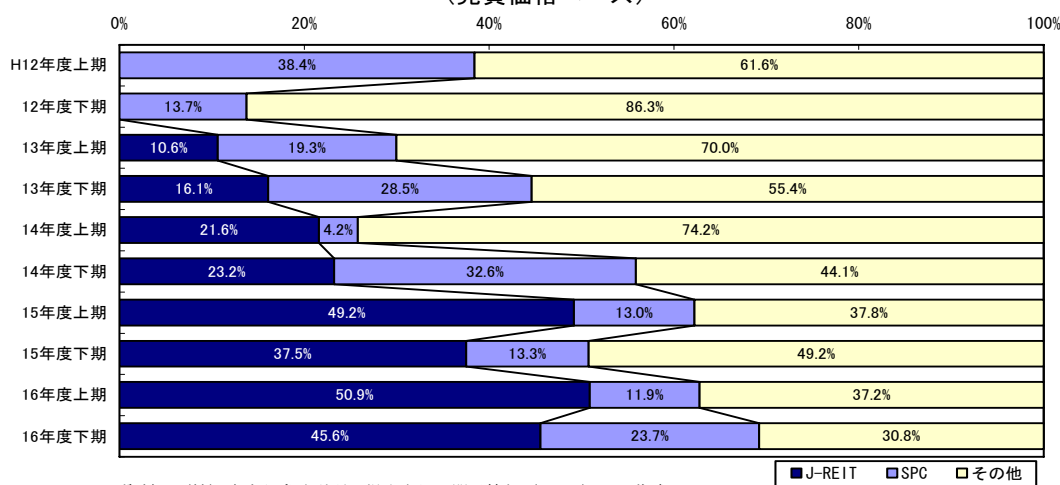
(2) 調査結果の概要

- ① 上場企業の不動産取引におけるJリート等の動き
東京証券取引所に提出される開示情報(TDnet)によると、上場企業の不動産取引のうち、Jリート又はSPCが買い手となる割合が年々増加している。売買価格ベースで見ると、平成16年度下期では、購入主体の約7割がJリート又はSPCとなっており、JリートやSPCが不動産の主要な買い手となっていることが分かる。

図表 上場企業の不動産取引における購入主体別の割合
(件数ベース)



図表 上場企業の不動産取引における購入主体別の割合
(売買価格ベース)



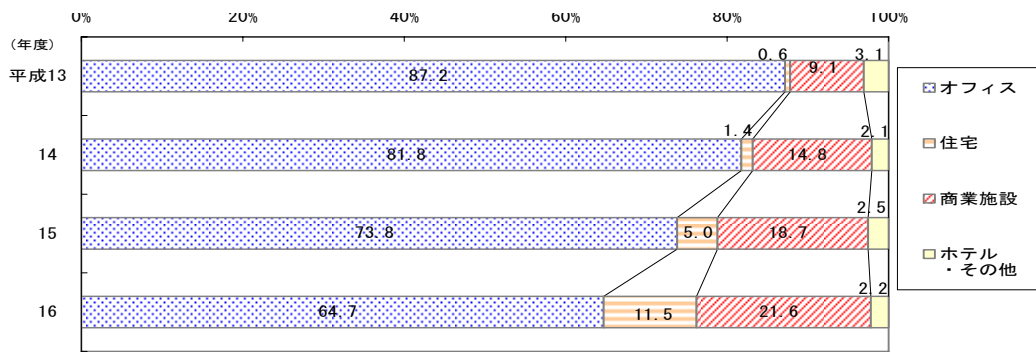
資料：(株)東京証券取引所に提出される開示情報(TDnet)より作成。
 注1：東証、名証、札証、福証及びJASDAQの全上場企業並びに大証単独上場でTDnetでの開示を希望した一部の企業を含む。
 注2：「SPC」は広義のSPCを指し、特定目的会社(TMK)等も含む。

② Jリークの保有するプロパティタイプの多様化の状況

平成17年3月末現在の状況について、その主な用途を資産額（取得価格ベース）で見ると、オフィスが64.

7%、商業施設が21.6%、住宅が11.5%となっている。Jリートが取得した物件については、オフィスが依然として多いものの、商業施設や住宅が増加するなど多様化がみられる。

図表 Jリート保有物件の物件構成比の推移（取得価格ベース）



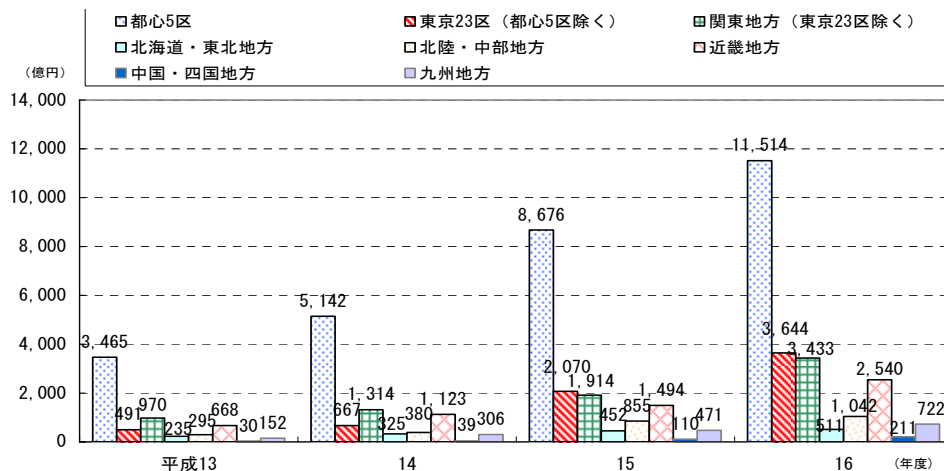
注：数字は年度末時点のもの。
以下同じ。

③ Jリークの投資地域の分散化の状況

取得した物件の所在地について、資産額（取得価格

ベース）で見ると、各地域ともにJリートによる物件の取得が進んでいることが分かる。

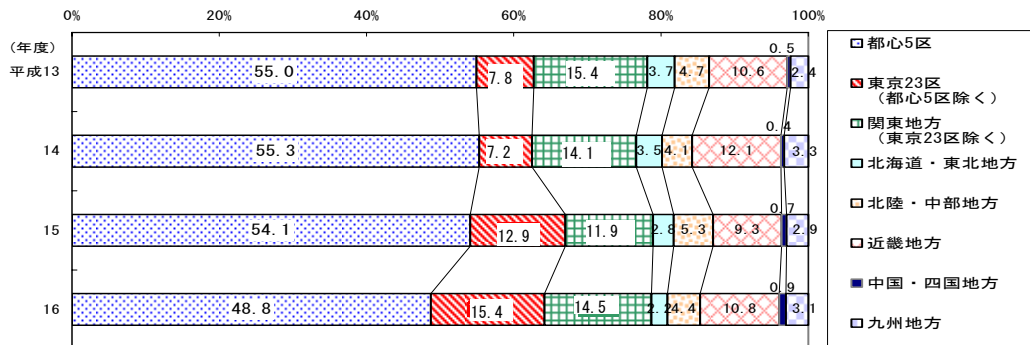
図表 地域別Jリート保有物件の推移（取得価格ベース）



また、地域別では、都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）が多いものの、その割合は、

減少傾向にあり、投資先が分散しつつあることが分かる。

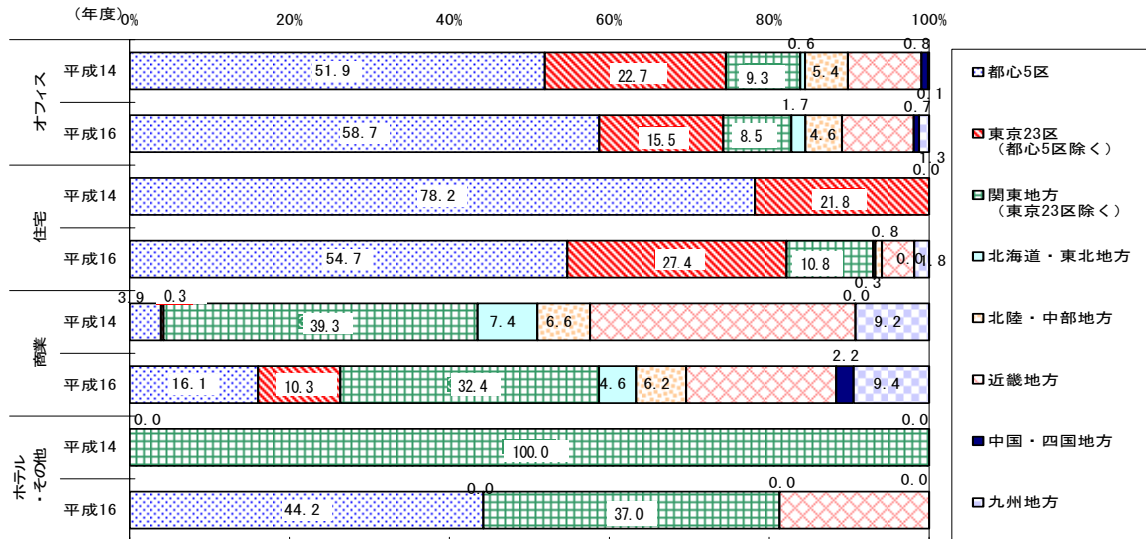
図表 Jリートによる保有物件地域別構成比の推移（取得価格ベース）



用途別にさらに分析すると、オフィスビルはオフィス集積の豊富な都心5区にその過半が位置しているが、住宅は都心5区に次いで、都心居住の利便性と住環境としての快適性を兼ね備えた周辺18区のシェアも2割強と

高い。一方、現在オフィスビルに次ぐ資産規模となった商業施設は、郊外型のショッピングセンターが主要な投資対象の一つであるため、東京23区以外のシェアが7割を超えているなど、用途毎に投資先の違いが見られる。

図表 Jリート取得物件別の地域構成比の推移（取得価格ベース）

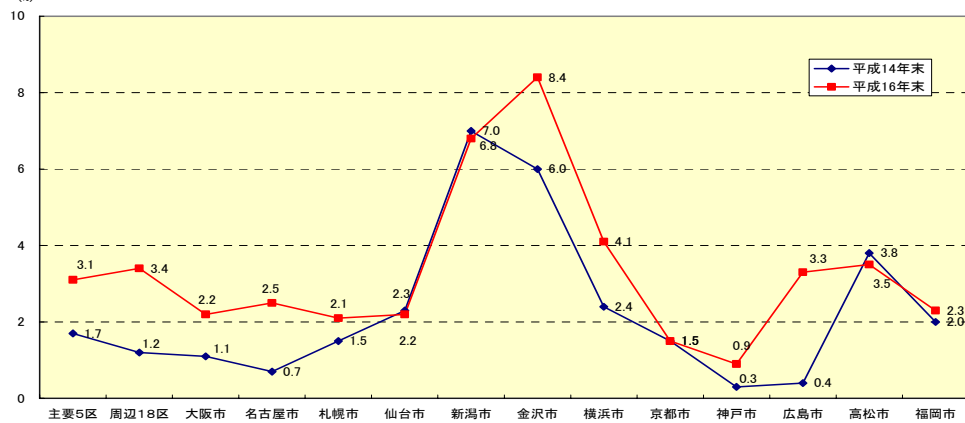


④ 主要都市の賃貸オフィスビルストックに占めるJリート所有物件の割合

平成16年12月末の主要都市の賃貸オフィスビルストックに占めるJリート所有物件の構成比（貸室面積ベース）は、平成14年末と比較すると各地域で順調に伸びている

ことが分かる。主要5区が3.1%、周辺18区が3.4%、大阪市が2.2%、名古屋市が2.5%、福岡市が2.3%などとなっている。一部地方都市で、比較的高い値を示しているが、これは、当該都市における賃貸オフィスビルマーケットの規模が小さいことによるものと考えられる。

図表 各主要都市における賃貸オフィスビルストックに占めるJリーートの構成比

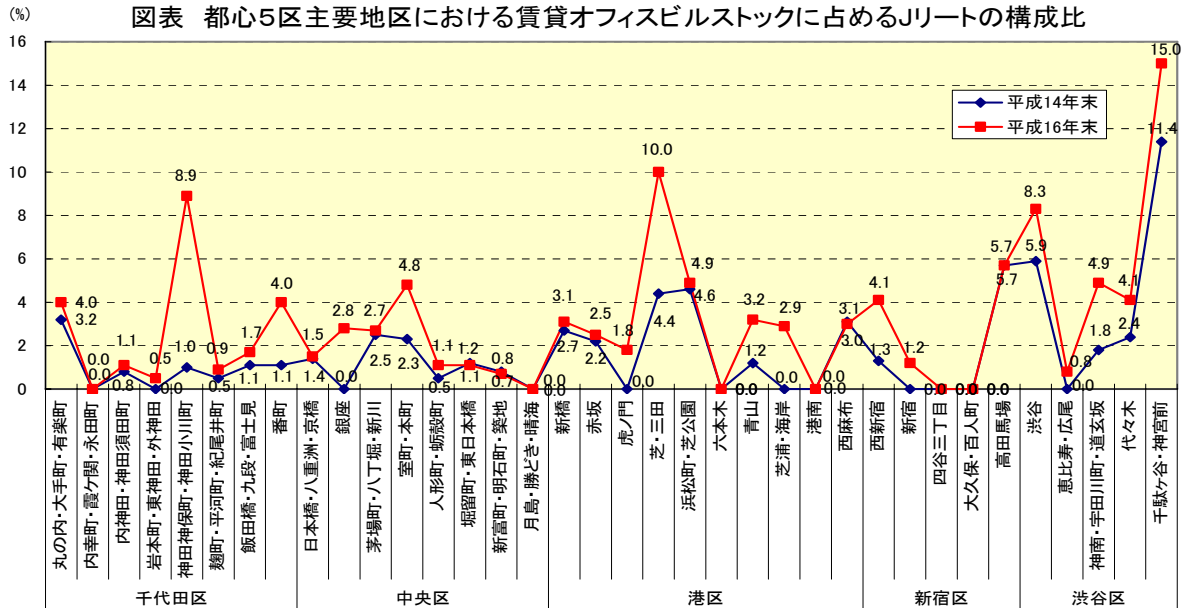


注1：構成比＝（各都市におけるJリート保有オフィスビル賃貸可能面積）／（各都市におけるオフィスビル貸室総面積）×100
注2：Jリート公表資料及び（株）生駒データサービスシステム「不動産白書」より作成。

また、都心5区の主要地区における構成比は、ストック量が極めて多い、丸の内・大手町・有楽町で4.0%となっている。各地とも概ね構成比が上昇しているが、特に、神田保保町・神田小川町（8.9%）、番町（4.0%）、銀座（2.8%）、芝・三田（10.0%）、芝浦・海岸

（2.9%）、渋谷（8.3%）、神南・宇田川町・道玄坂（4.9%）、千駄ヶ谷・神宮前（15.0%）の各エリアで上昇が目立つ。これらの地域で、Jリートによる物件取得が進んでいることが分かる。

図表 都心5区主要地区における賃貸オフィスビルストックに占めるJリートの構成比



注1：構成比＝（各地区におけるJリート保有オフィスビル賃貸可能面積）／（各地区におけるオフィスビル貸室総面積）×100
 注2：Jリート公表資料及び（株）生駒データサービスシステム「不動産白書」より作成。

4. 「土地の保有・管理に対する意識」に関するアンケートの概要について

(1) 調査方法等

- ① 調査目的：人口減少等に伴い、土地需要が減少することが見込まれる中、相続や低・未利用地の増加に対する土地所有者等の意識を把握
- ② 調査対象：全国の20～49歳の男女（住民基本台帳による年齢別人口（平成16年）の構成比に応じて、東京圏、名古屋圏、大阪圏、地方圏の地域ブロック別に回収目標数を設定、回収目標数4,000名程度）
- ③ 調査方法：インターネットアンケート（gooリサーチモニター）

- ④ 調査期間：平成17年2月17日～2月21日
- ⑤ 回収結果：4,732名（なお、調査では回答者本人の所有地あるいは親の所有地のうち主たるもの3つまでの利用意向を尋ねている。）
- ⑥ 調査委託機関：（株）三菱総合研究所

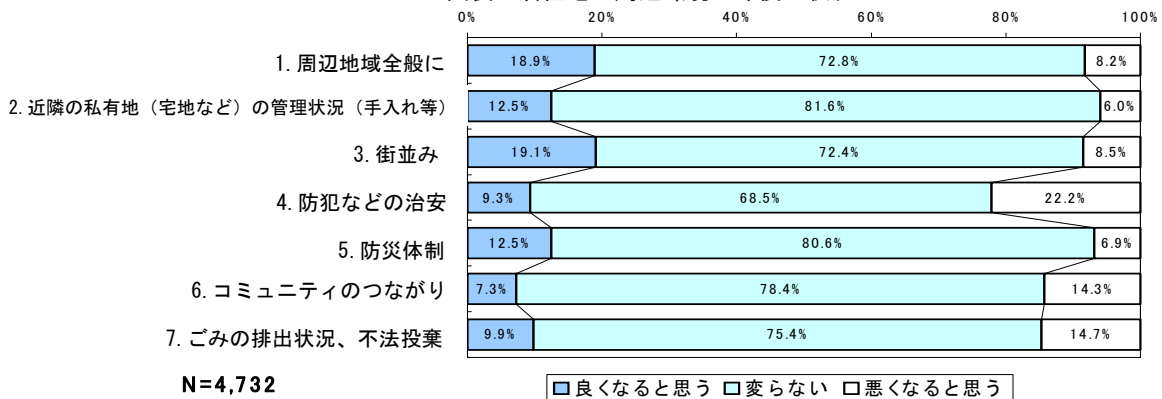
(2) 調査結果の概要

① 居住地周辺の居住環境について

【今後の居住環境の変化】

居住地周辺の今後の居住環境について、総じて「変わらない」とする回答比率が高いが、「防犯などの治安」が「悪くなると思う」との回答が22.2%と他の項目よりも高く、治安への不安感が広がっていることが分かる。

図表 居住地の周辺環境の今後の状況



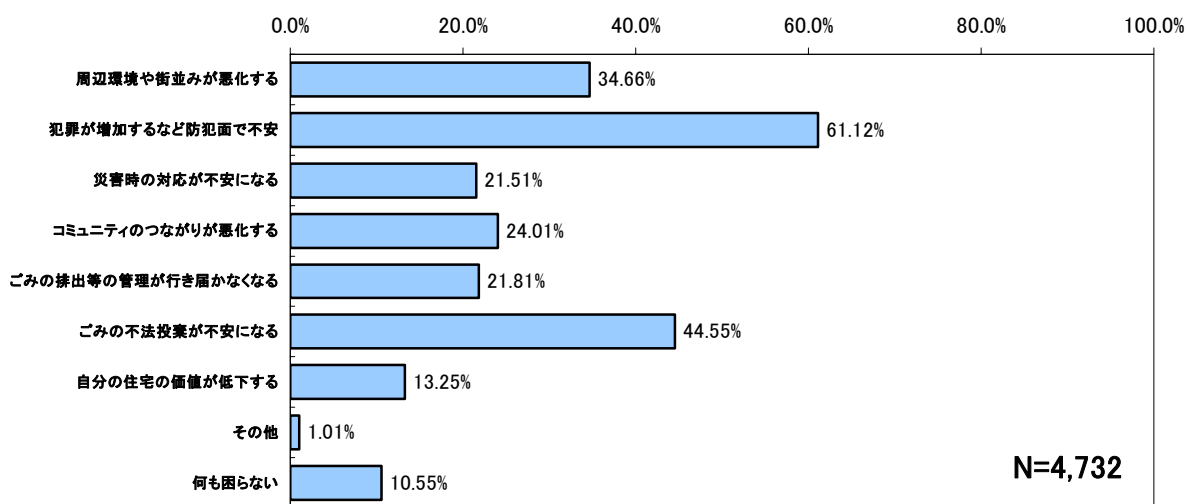
【空き家・空き地が増えて困ること】

本調査では、仮定の話として、居住地周辺に空き地や空き家が増えた場合、また、管理されずに土地や建物が放置された場合の対応について尋ねた。

治安への不安感が広がっている中、「犯罪が増加するなど防犯面で不安」が61.1%と最も高く、次いで「ごみ

の不法投棄が不安になる」が44.6%、「周辺環境や街並みが悪化する」が34.7%であった。空き家・空き地の増加が、治安や景観問題としてとらえられていることが分かる。今後、人口の減少及び世帯数の減少により、空き家・空き地が増加することが予想されるが、多くの国民が治安や景観の面で不安を抱いていることが分かる。

図表 空き地・空き家が増えた場合に困ること



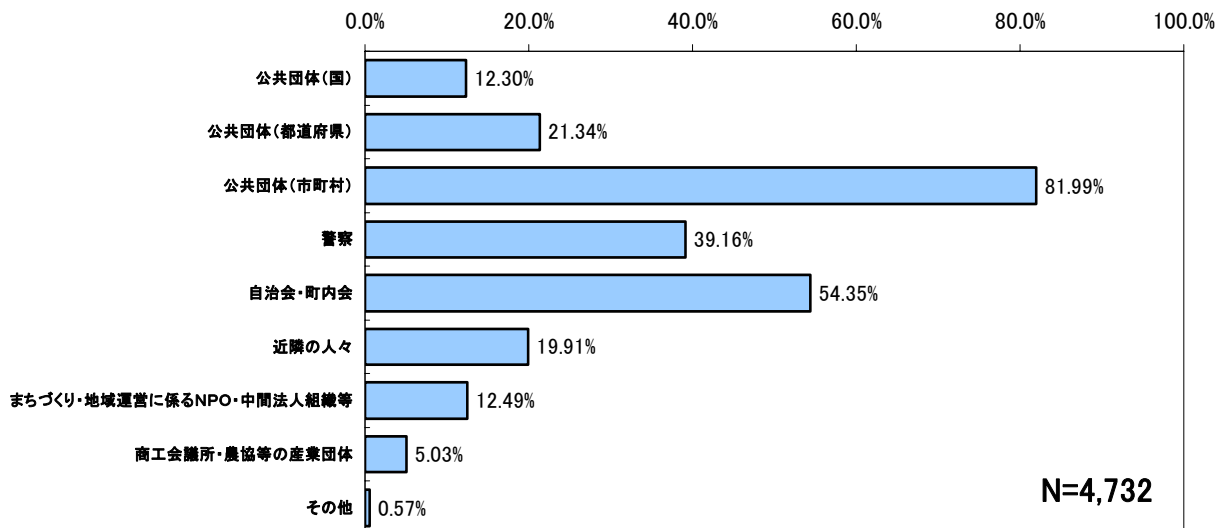
【土地・建物が管理されないことにより防犯・街並みなどの面で問題が生じる場合、問題解決に向け、どのような主体（所有者・管理者以外）が関与すべきか。】

空き地や空き家が増え問題が生じる場合の対応主体を聞いたところ、基礎自治体である「公共団体（市町村）」が82.0%と最も高く、次いで「自治会・町内会」が

54.4%であった。

「まちづくり・地域運営に係るNPO・中間法人組織等」は12.5%にとどまっているが、これはこのような組織に対する認知度が低いこと、具体の活動イメージが思い浮かばないことなどが要因として考えられる。

図表 空き地や空き家が増え、問題が生じる場合の解決主体



②所有土地の利用意向

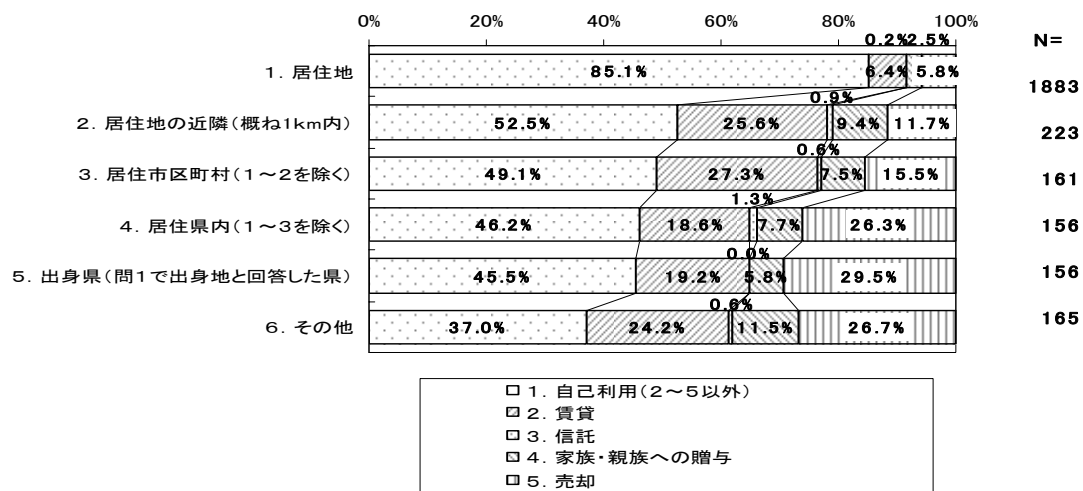
【所有土地の10年後の利用状況】

所有する土地のうち主たるもの3つまでについて10年後に予想される利用状況を尋ねたところ、2,744の土地について回答があった。10年後、居住地については85.1%が自己利用を続けるとの回答であったが、居住

地から離れた土地ほど、自己利用の意向が低下し、その他の地域では「自己利用」が37.0%にとどまっている。

同一市町村内の土地については、自己所有を続ける意向が一定程度見られるが、居住県内の土地の26.3%、出身県の土地の29.5%、その他の地域の土地の26.7%が売却の意向にある。

図表 地域別 所有土地の10年後の利用状況



③親の所有土地の相続後の利用意向

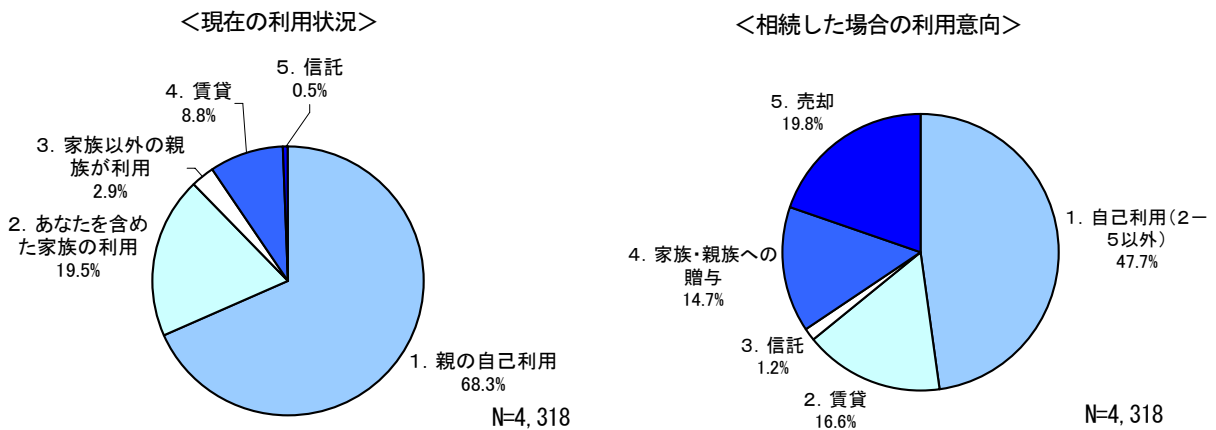
【全体像】

回答者の親の所有土地のうち主たるもの3つまでについて、回答者自身の居住地と親の所有地との関係から、相続土地の利用意向を把握した。

親の所有土地の利用状況については、親が自己利用す

る土地が68.3%、家族の利用が19.5%であった。回答者自身が相続した場合の利用意向としては、親から引き継ぎ回答者自身で利用したいとする意向は47.7%にとどまり、売却が19.8%、家族・親戚への贈与が14.7%と、相続後の放出意向が34.5%と3分の1を超える結果となった。

図表 親の所有地の現在の利用状況と相続した場合の利用意向



【回答者居住地との関係からみた相続土地の利用意向】

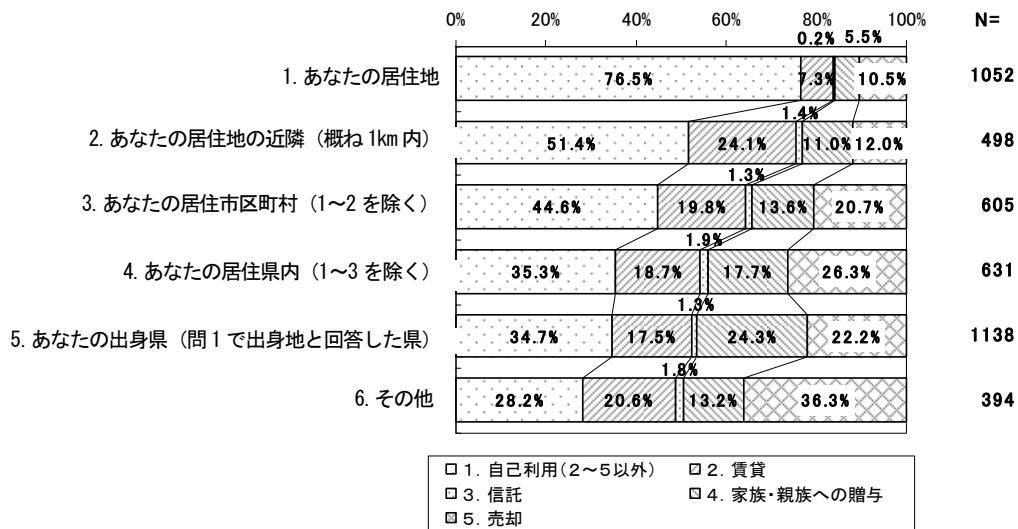
回答者自身の居住地と親の所有地との関係から、相続土地の利用意向を把握した。現居住地の土地の76.5%で自己利用の意向が示された。居住地から離れた土地ほど自己利用比率は低下し、出身県の土地では自己利用意向が34.7%にとどまっている。

出身県の土地については、「家族・親族への贈与」が

24.3%と高く、「売却」の22.2%とあわせると、土地を手放したい意向が46.5%と半数近い。

居住地あるいは居住県内、出身県でもないその他の地域の土地では、「売却」が36.3%と高く、「家族・親族への贈与」の13.2%とあわせると、土地を手放したい意向が49.5%と約半数を占めている。

図表 回答者居住地との関係からみた相続土地の利用意向



5. 地方都市のマンション居住者意識調査の概要について

(1) 調査方法等

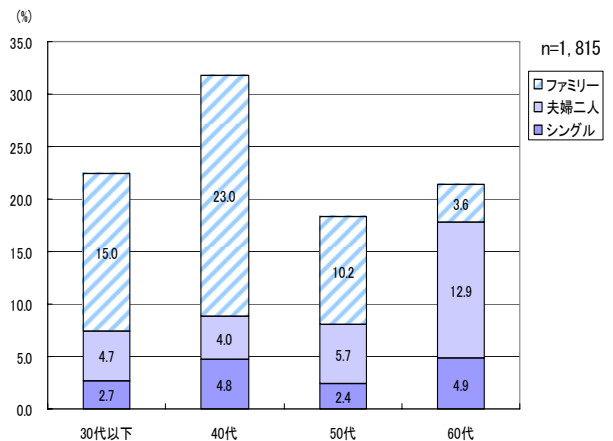
- ① 調査目的：地方都市におけるマンションへの住み替え実態を把握
- ② 調査対象都市：全国の中核都市（11都市）秋田市、岐阜市、静岡市、金沢市、岡山市、高松市、松山市、長崎市、熊本市、大分市、鹿児島市
- ③ 調査対象マンション：平成8年以降に分譲されたマンション（1,015棟）
- ④ 調査方法：ポスティングによる配布、郵送による回収
- ⑤ 調査期間：平成17年1月11日～1月31日
- ⑥ 回答状況：1,815票（回収率14.3%）
- ⑦ 調査委託機関：(株)三菱総合研究所
- ※ 同時に行ったマンション敷地の従前用途調査は、アンケート対象としたマンションのうち961棟について、竣工5年前の主な用途（敷地面積に占める割合が最も高い用途）を調べたものである。

(2) 調査結果の概要

① マンション居住者の属性

回答者をライフステージ別にみると、40代ファミリーが最も多く23.0%、続いて30代ファミリー15.0%、60代以上夫婦2人12.9%となった。40代が全体の32.9%と最も多いが、50代以上の居住者の割合も4割を超えている。

図表 世帯主のライフステージ



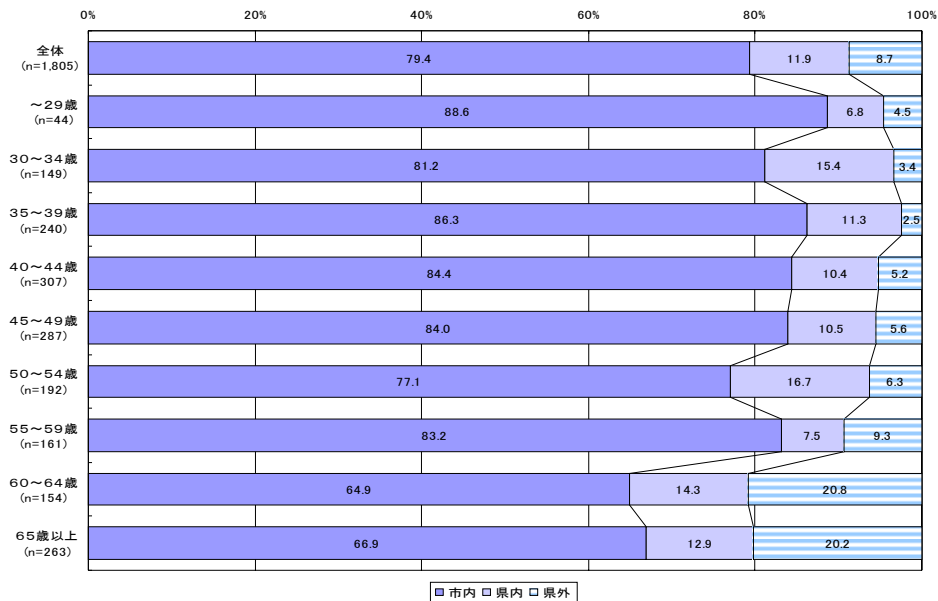
②従前の居住状況

【移動パターン】

回答者のうち、「市内での移動（市内移動）」が79.4%、「県内の市外からの移動（県内移動）」が11.9%、「県外からの移動（県外移動）」が8.7%である。60歳以上

の場合、「市内移動」の割合は60～64歳で64.9%、65歳以上で66.9%にとどまる一方、「県外移動」の割合が高まり、それぞれ20.8%、20.2%となる。この約2割の中には、帰郷も多く含まれると考えられる。

図表 住み替え前の居住地

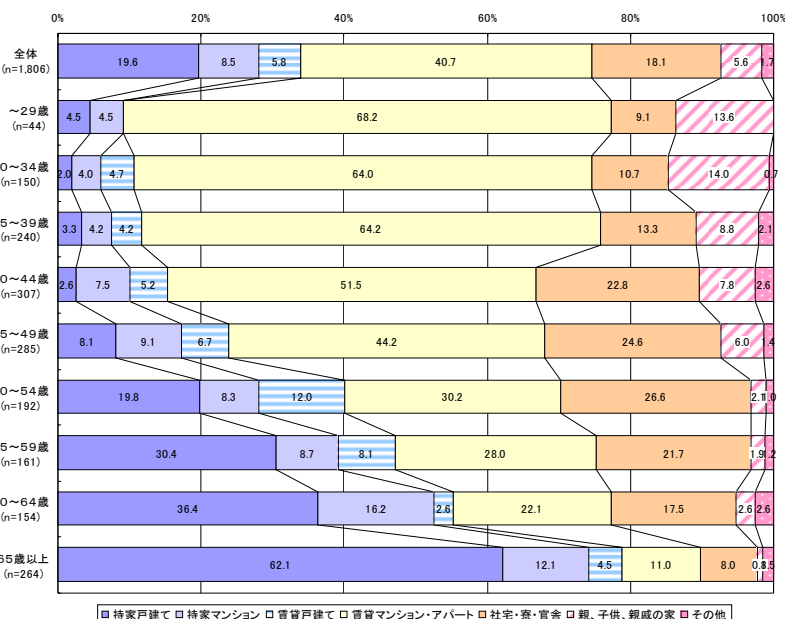


【従前の居住形態】

従前の居住形態は、全体で見ると「賃貸マンション・アパート」からの住み替えが多い。一方、55歳以上では、「持家戸建て」からの住み替えの割合が高まり、特に65

歳以上では「持家戸建て」からの住み替えが62.1%にのぼる。規模は小さいものの、首都圏における都心回帰と同様に、地方都市でも郊外から市の中心部への住み替えが起きていることも考えられる。

図表 住み替え前の居住形態

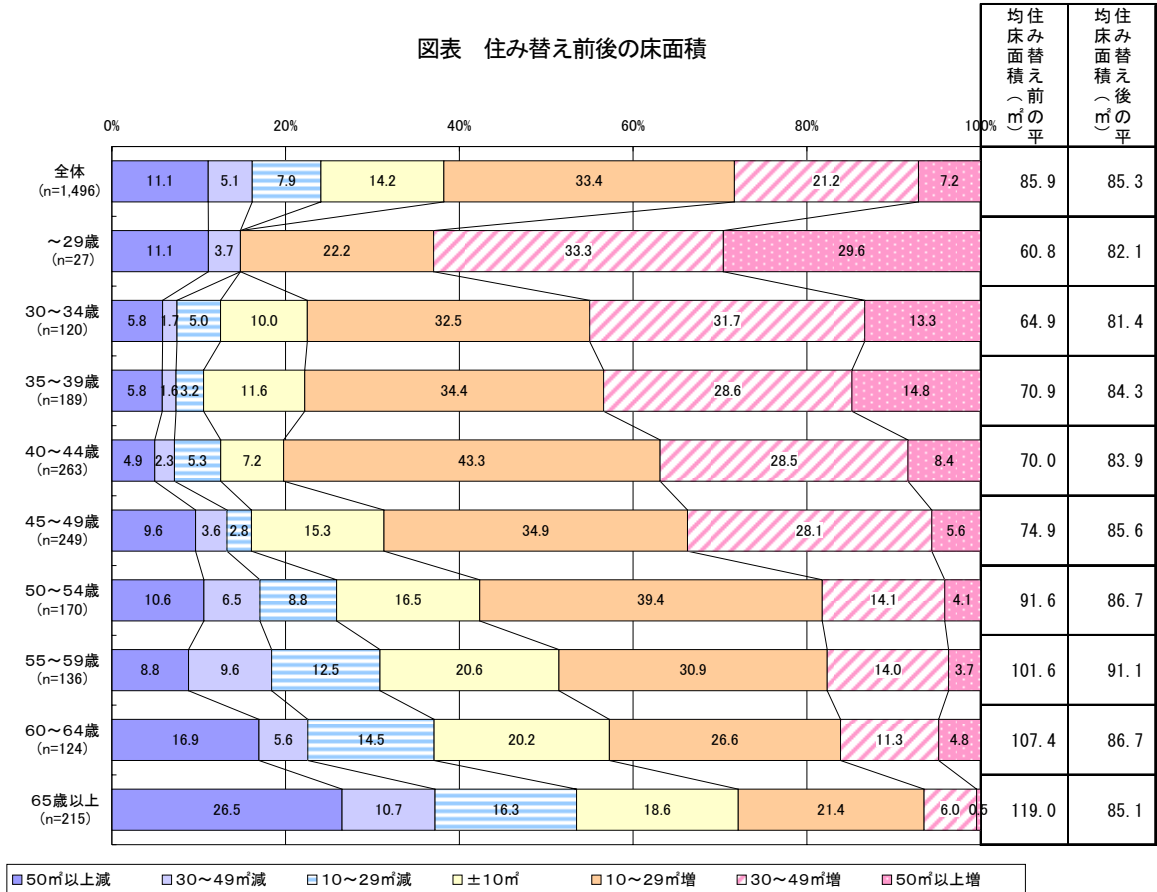


【住み替えによる居住環境変化】

住み替え前後の床面積の変化は世帯主の年齢によって「64歳」では「10㎡以上増加」が42.7%に対し、「10㎡以上減少」が37.0%、「65歳以上」では「10㎡以上

異なり、「30～34歳」「35～39歳」「40～44歳」では「10㎡以上増加」が8割前後をしめる。一方、「60～増加」が27.9%で「10㎡以上減少」が53.5%、減少が増加の比率を上回る。

図表 住み替え前後の床面積



③ 住み替え意識

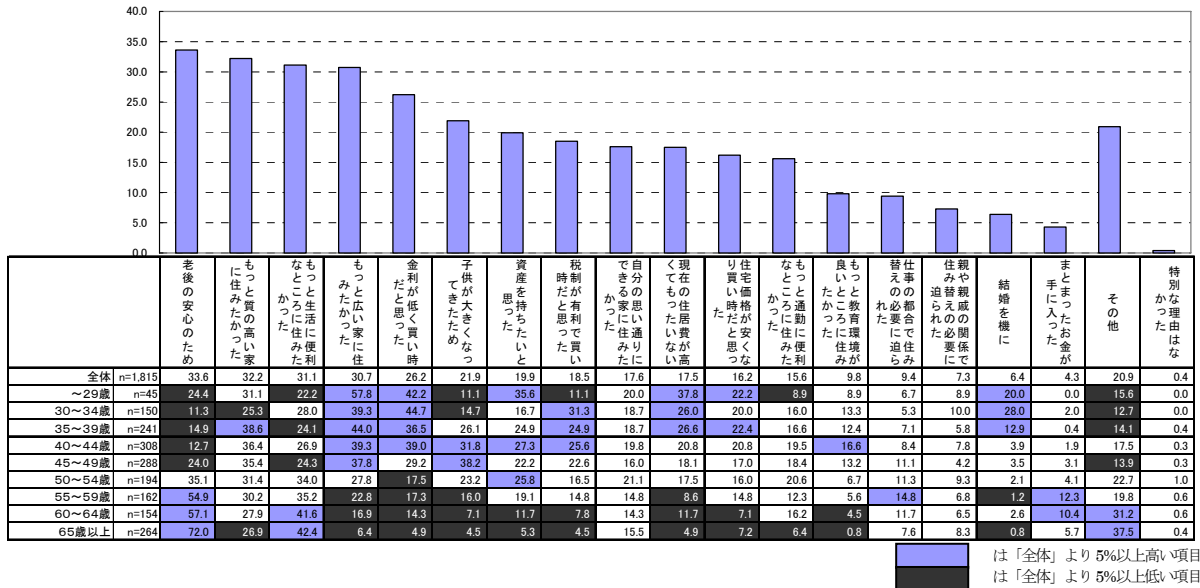
【住み替え理由】

世帯主年齢別にみると、30～40代で多いのは「もっと広い家に住みたかった」と「金利が低く買い時だと思った」で、40%前後が選択した。また、20～30代では「資産を持ちたいと思った」「税制が有利で買いたと思った」を25%前後が選択しており、若年世代の資産としての住宅への関心の高さが伺える。一方、55歳以上になると「老後の安心のため」を選択する回答者が多く、「55

～59歳」54.9%、「60～64歳」57.1%、「65歳以上」72.0%。

「その他」の内容として多くあがったのは、「公園が近い」「景色が良い」「周囲が静か」等の地域の生活環境の良さに関するものであり、これは世代共通の意見であった。一方55歳以上に限ると、住居の維持管理の大変さに関するもの、郷里への帰郷に関するもの、子供・孫・親族との近居の希望に関するものが多くあげられた。

図表 住み替え理由



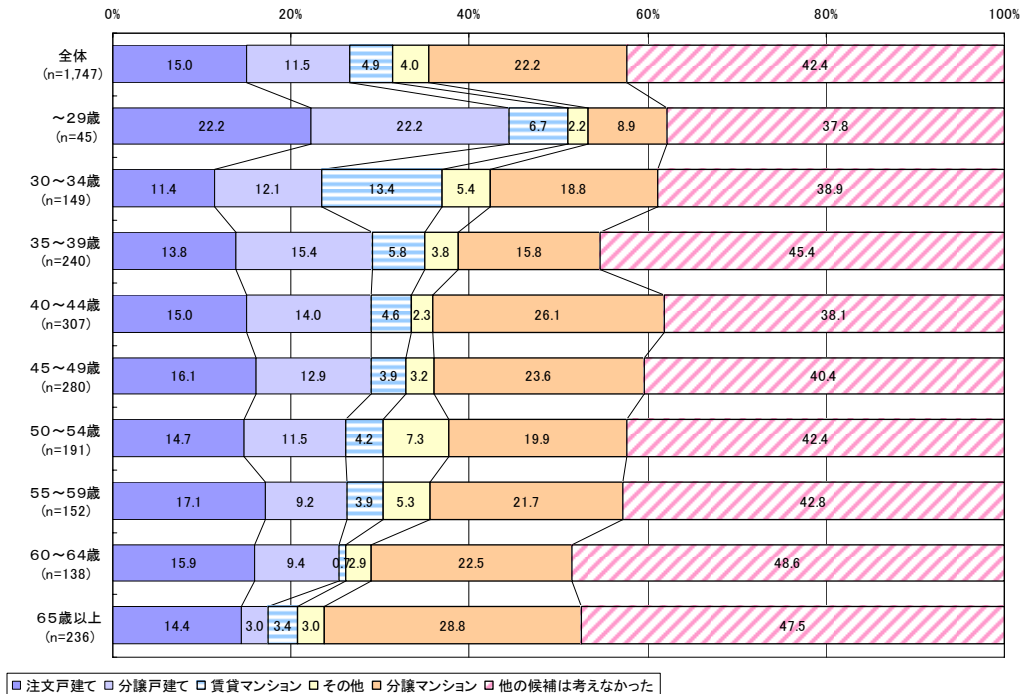
は「全体」より5%以上高い項目
は「全体」より5%以上低い項目

【住み替え先としての候補】

回答者のうち「他の候補は考えなかった」のは42.4%で、「分譲マンション」の22.2%を含めると、64.4%は分譲マンション以外を候補としなかったことがわかる。

「戸建て（注文戸建て＋分譲戸建て）」と迷ったのは全体の26.5%で、地方都市におけるマンションの場合、戸建て住宅とはあまり競合していないことが伺える。

図表 住み替え先としての候補

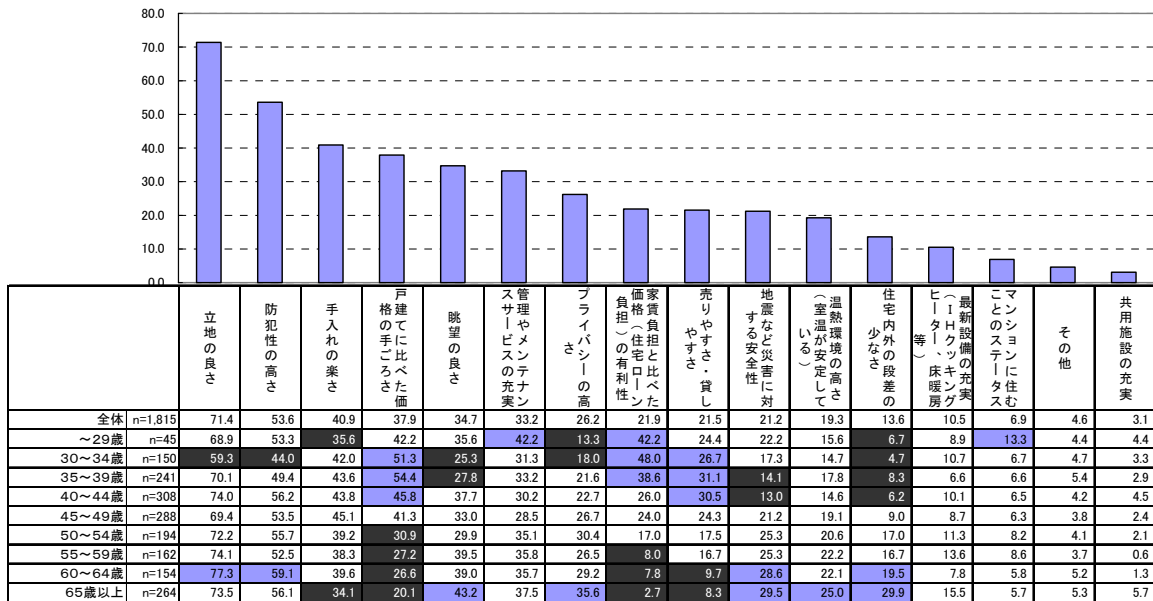


【マンションを選択した理由】

マンションを選択した理由として多くあがったのは、「立地の良さ」71.4%、「防犯性の高さ」53.6%、「手

入れの良さ」40.9%。30代では「戸建てに比べた価格の手ごろさ」が多く、「30～34歳」51.3%、「35～39歳」54.4%となった。

図 マンションを選択した理由

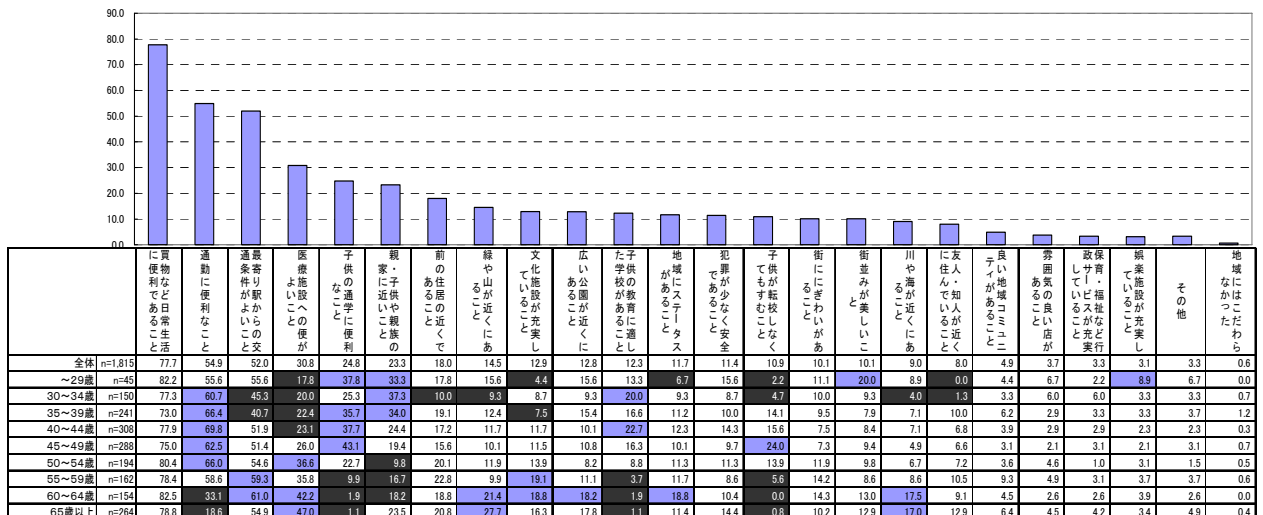


【地域選択時の重視点】

地域選択時の重視点は「買物など日常生活に便利であること」が77.7%と、どの年齢層でも最も多く選択されている。そして、「～29歳」から「55～59歳」まででは「通勤に便利なこと」が6割前後の割合で選択されている。50代以上の場合は「医療施設への便がよいこと」

が選択される割合が高まり、「50～54歳」で36.6%、「65歳以上」で47.0%が選択した。また、「緑や山が近くにあること」「文化施設が充実していること」「広い公園が近くにあること」「海や山が近くにあること」は55歳以上の高齢層で選択される割合が他の年代よりも高く、高齢層の方が住環境の良さを重視する傾向がうかがえる。

図表 地域選択時の重視点



(参考) マンション敷地の従前用途調査

アンケートの対象としたマンションのうち、961棟について、竣工5年前の主な用途（敷地面積に占める割合が最も高い用途）を調査した。

全国的傾向をみると、従前用途が住宅は12.8%（うち個人住宅が11.3%、集合住宅が1.5%）にとどまっており、

一方駐車場・資材置き場が18.1%、空き地が14.3%と、いわゆる低・未利用地が32.4%と高い割合を占めている。商業・業務施設からの利用転換は18.7%、農地・山林が13.9%とそれぞれ一定割合を占めている。全体としては、低・未利用地からの土地利用転換、ついで商業・業務利用地、農地・山林からの利用転換が、マンション用地供給の大きな要因になっているといえる。

都市別に見ると、都市によってマンション供給地の従前用途の特徴が異なっていることが明らかになった。一般的には、マンションの立地条件との相関が高く、駅周辺等の中心市街地エリアに数多くマンションが供給されている都市では住宅利用や商業・オフィス利用からの転換比率が高く、中心部から郊外部にかけて広いエリアでマンションが供給されている都市では農地・山林からの利用転換も高い比率を示している。

図表 都市別 マンション敷地の従前用途（棟数）

