

土地・不動産の問題への国民の意識について

土地問題に関する国民の意識調査の結果より

総括研究理事 姫野 和弘

土地を含む不動産は社会経済活動に欠かすことのできない財であり、また、我々一人一人にとっても数少ない貴重な財産でもある。そういう中で、土地・不動産への人々の意識はどうなっているのか、国土交通省（土地・建設産業局）では、毎年度、「土地問題に関する国民の意識調査」を実施しており、その概要をHP上で公表している。旧国土庁時代の平成5年度から継続的に実施しているものであり、最新のもの（平成27年度調査）は、本年6月に公表された。調査時期は本年1月であり、調査員による面接聴取の方式で、全国3,000人以上を対象とし、有効回答は53.5%となっている。一部、過去のものとの比較もしつつ、調査結果の概要のうち、以下のような不動産事業にも関係があると思われる項目を中心に幾つかご紹介したい。

参考： 本調査の概要自体については、次の国交省・土地総合情報ライブラリーを参照。HP掲載の概要版は年々情報量も増え、充実してきている。 <http://tochi.mlit.go.jp/shoyuuriyou/kokumin-ishiki>

また、毎年、国会に報告される「土地白書」にも、本調査結果の一部が掲載されている。平成28年版は次を参照。 http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=generalpage&p=13383

住宅の所有の意向

- (ア) 住宅の所有についてどう思うか。
- (イ) 所有したい理由、借家で構わない理由は何か。

土地の所有の状況

- (ア) 所有する土地の有無。
- (イ) 未利用地の有無、未利用の理由は何か。

資産としての土地への見方

- (ア) 土地は有利な資産と思うか。
- (イ) 有利な資産と考える理由は何か。
- (ウ) 不動産を所有した場合のリスクは何と思うか。

- (エ) 今後の地価の見通しをどう思うか。

不動産取引への見方

- (ア) 不動産取引への印象をどう感じるか。
- (イ) 取引を難しい、不安と感じる理由は何か。
- (ウ) 取引時に参考としている情報は何か。

その他

- (ア) 身近に感じる土地問題は何か。
- (イ) 利用されない土地は誰が責任を持って管理すべきか。
- (ウ) 災害危険区域に指定された場合に転居をするか。

住宅の所有の意向

- (ア) 住宅の所有形態、つまり、土地・建物を所有したいか、その意向を聞いたところ、全体の79.5%の者が「土地・建物の両方とも所有したい」と回答してい

る。このところ、8割前後で推移している。その意向を、持ち家、賃貸住宅という居住形態別にみると、持ち家の居住者では86.5%、賃貸住宅の居住者では、41.6%となっており、大きな差異がみられる。この10年間の経年でみると、持ち家の居住者の回答割合の変化は少ないが、賃貸住宅の居住者の回答は、平成23年度調査では前年比で10%ポイントも増減しているが、これを除いてみると、「借家で構わない」との回答がやや上昇気味であり、一方、「土地・建物を所有したい」との回答はやや減少しており、この3年間は「借家で構わない」との回答と「土地・建物を所有したい」との回答は拮抗し、27年度調査では「借家で構わない」との回答割合の方が若干、上回っている（図 - 1 参照）。

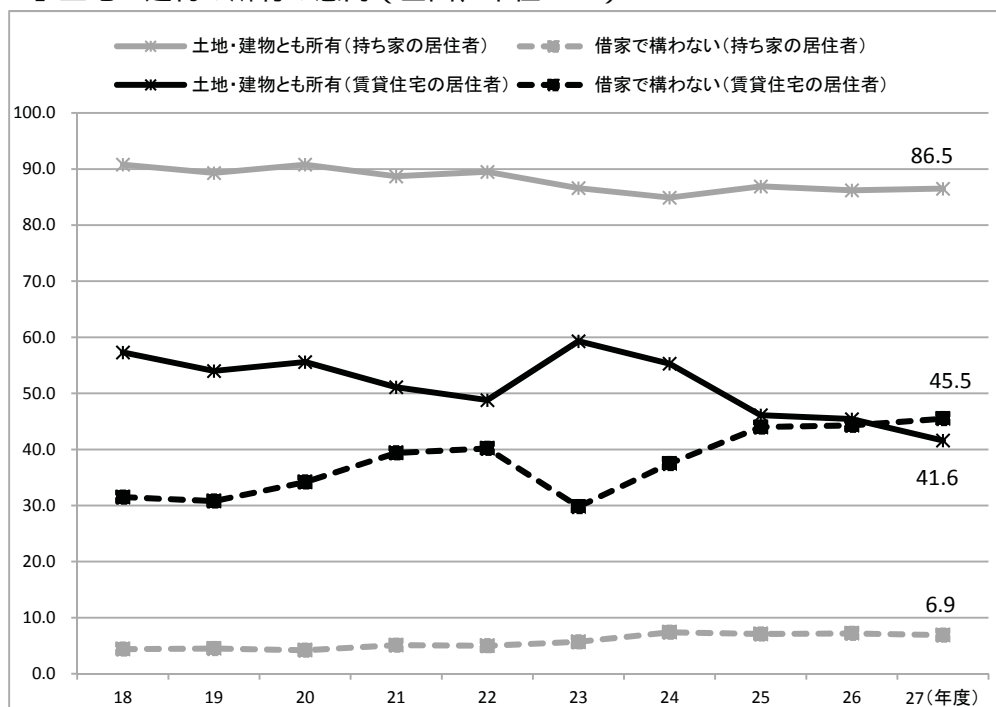
（イ）「土地・建物を所有したい」と回答した理由（2つまでの複数回答）をみると、持ち家の居住者の場合には「子供や家族

に財産を残したい」（52.6%）、賃貸住宅の居住者の場合には「家賃等よりローンを支払う方がいい」（51.7%）が最も多い。また、賃貸住宅の居住者からは、「子供や家族に財産を残したい」との回答も多いが、逆に、「家賃等よりローンを支払う方がいい」との回答は持ち家の居住者の回答としては比較的少ない。

「借家で構わない」と回答した理由をみると、持ち家の居住者、賃貸住宅の居住者とも、「住み替えには借地・借家の方がよい」（各々43.5%、53.7%）が最も多く、「子供や家族に財産を残す必要がない」との回答よりも多い。一方で、「優良な借家が増えている」「土地・建物は有利な資産とはいえない」との回答は比較的少なく、特に、賃貸住宅の居住者の回答は、持ち家の居住者のそのの半分以下の割合でしかない（表 - 1 参照）。

土地の所有の状況

【図 - 1】土地・建物の所有の意向（全国、単位：%）



【表 - 1】

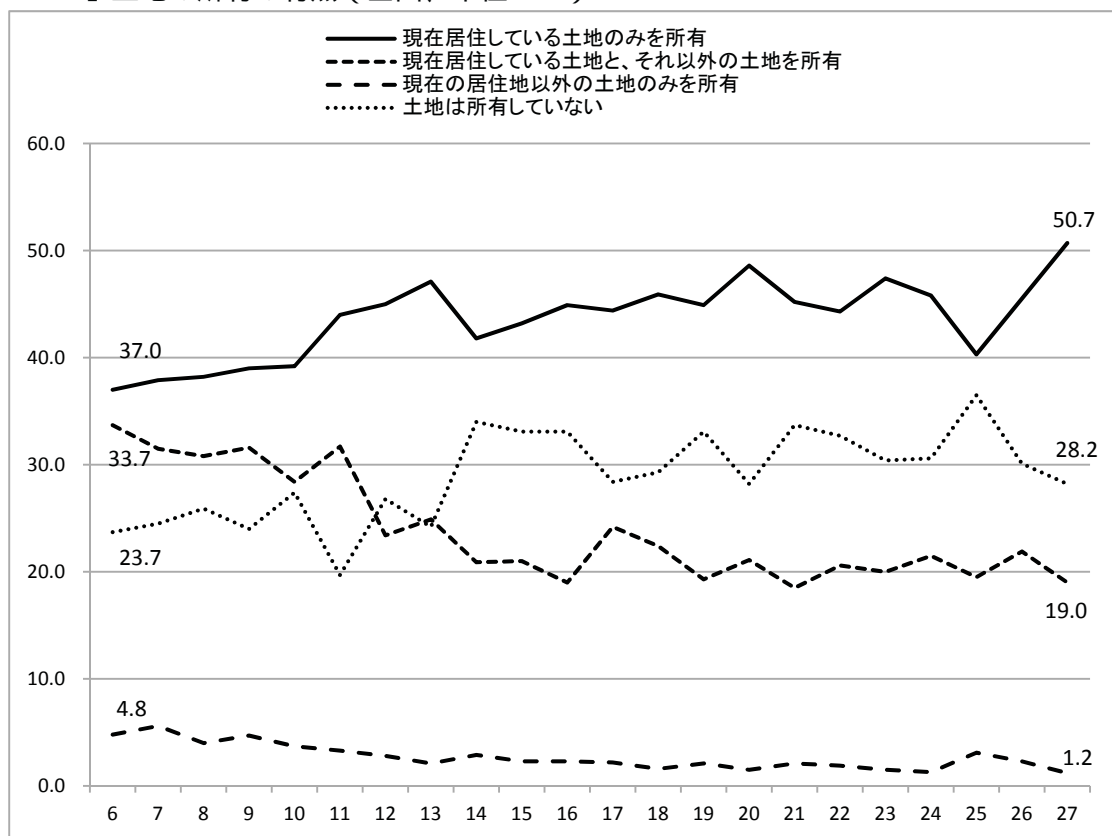
○ 土地・建物を所有したい理由（全国、2つまでの複数回答、単位：％）〔27年度調査〕

	土地・建物が 所有できるなら、 家賃等よりローンを支 払う方がいい	子供や家族に 土地・建物の 形で財産を残 したい	土地・建物は 他の資産と比 べて有利	借地・借家で は生活や権利 が不安定であ り満足できな い	年齢・収入等 に応じて希望 する条件に あった借地・ 借家が見つ からない
持ち家の居住者	28.5	52.6	37.6	29.2	3.3
賃貸住宅の居住者	51.7	46.0	35.6	27.6	8.0

○ 借家で構わない理由（全国、2つまでの複数回答、単位：％）〔27年度調査〕

	土地・建物を 所有できなく ても、ローン返 済により生活 水準を落とし たくない	子供や家族に 土地・建物の 形で財産を残 す必要がない	土地・建物は 他の資産と比 べて有利とい えない	近年は借家の 優良物件の供 給が増してい る	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・借 家の方がよい
持ち家の居住者	17.4	37.0	15.2	27.2	43.5
賃貸住宅の居住者	16.8	36.8	7.4	12.6	53.7

【図 - 1】土地の所有の有無（全国、単位：％）



（ア）土地所有の有無の状況については、「現在居住している土地のみを所有」が50.7%、「現在居住している土地と、それ以外の土地を所有」が19.0%、「現在の居住地以外の土地のみを所有」が1.2%

であり、何らかの土地を所有している者の合計は70.9%となっている。この20年の経年でみると、「現在居住している土地と、それ以外の土地を所有」との回答が減少傾向から横ばいで、「現在居住し

ている土地のみを所有」との回答が増加傾向から横ばいになってきている。平成の一桁の頃は、両者の回答割合は拮抗していたところ、最近では、倍半にまで広がっている（図 - 1 参照）。

（イ）土地を所有している者のうち、「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」と回答した者に、利用していない土地の有無を聞いたところ、「ある」が37.3%を占めている。

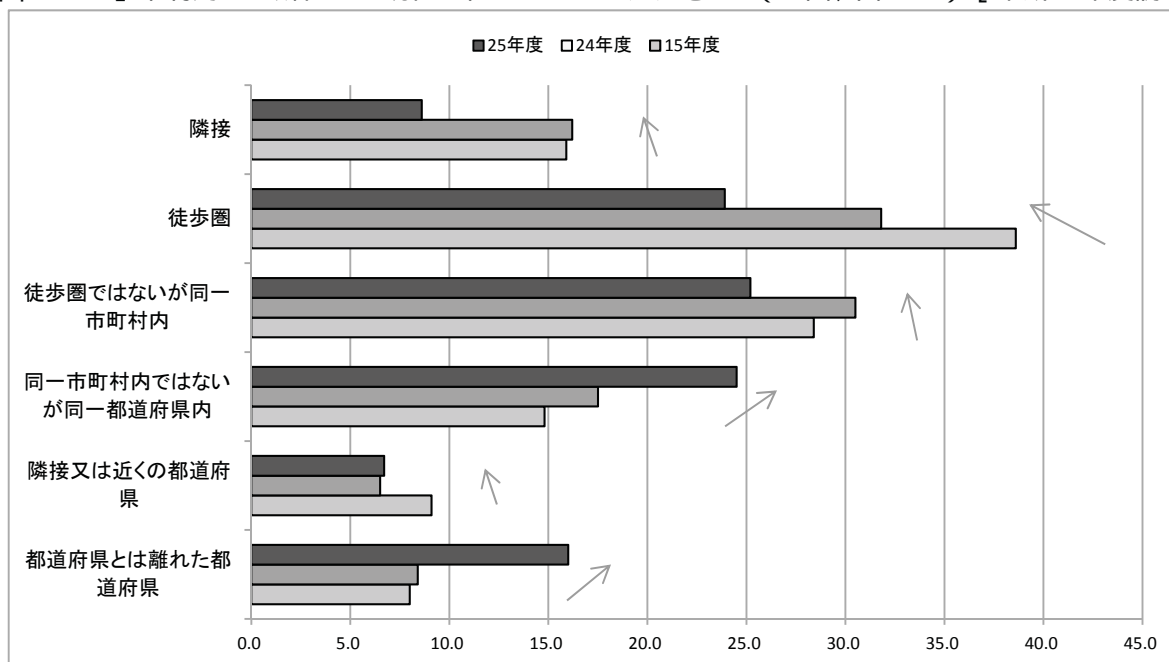
参考：「リサーチ・メモ：土地問題に関する国民の意識調査 - 未利用地の観点から」（2016年8月1日、（一財）土地総合研究所）には、本調査結果を、未利用地の観点からまとめられている。次の同研究所のHP掲載のものを参照。
http://www.lij.jp/news/research_memo/20160801_6.pdf

なお、平成25年度調査の結果概要では、「未利用地の所在地がどこか」との問いの結果が掲載されているが、これによると、従前の調査に比べ、居住地に近い「現在の住まいに隣接している」「現在の住

まいから徒歩で行ける場所」との回答が減り、一方で、居住地から遠隔となる「現在の住まいと同一市町村ではないが同一都道府県内」「現在の住まいのある都道府県とは離れた都道府県」との回答が増えていた（図 - 2 参照）。

未利用の理由を聞いたところ（複数回答）「遺産として相続したが、今のところ利用する予定がない」（36.4%）が最も多く、これに次ぐのが、「体力的な問題や後継者不足のため」（22.3%）、「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」（16.5%）4番目は「利用の時期が来ていない（将来の生活設計のため）」「売却や賃貸を検討するも価格条件が合わず」にそのままとなっているとの回答である（各々9.9%）。毎年度の数字の振れが大きいのが、均してみると、「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」「利用の時期が来ていない（将来の生活設計のため）」は減る傾向もみられる（図 -

【図 - 2】未利用地の所在地＜現在の住まいからの遠近感＞（全国、単位：%）〔平成25年度調査〕

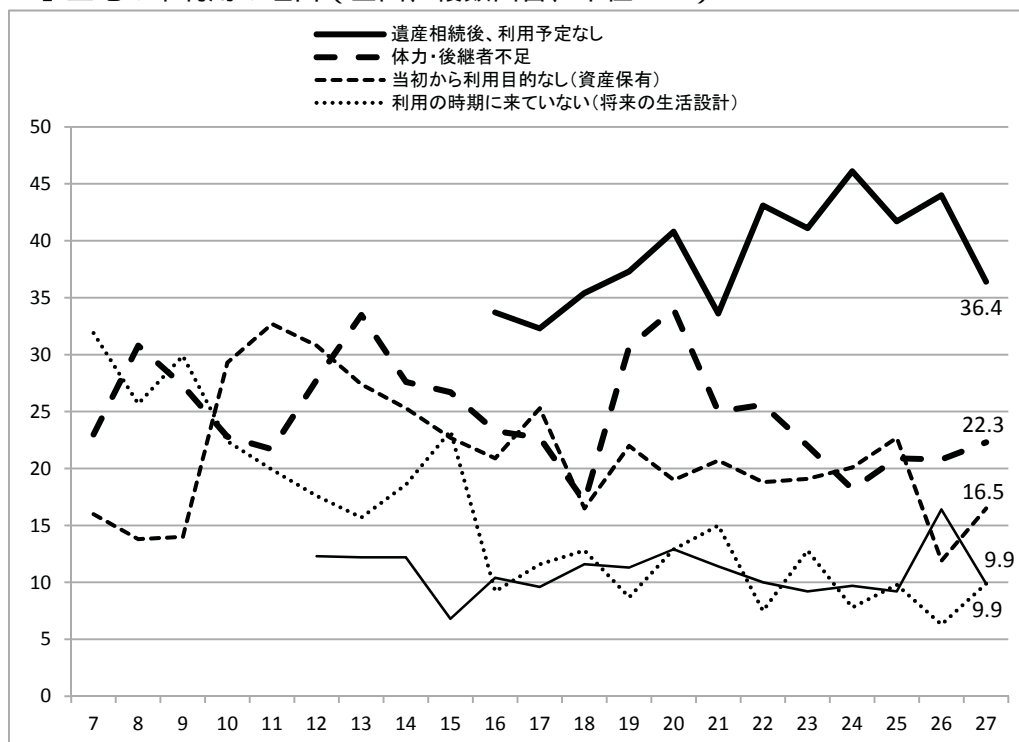


3 参照)。特に遠方にある地方部の土地を相続で取得するような場合、積極的な利用がうまく見いだせないケースは（当人にも社会にも）懸念材料になっていくであろう。

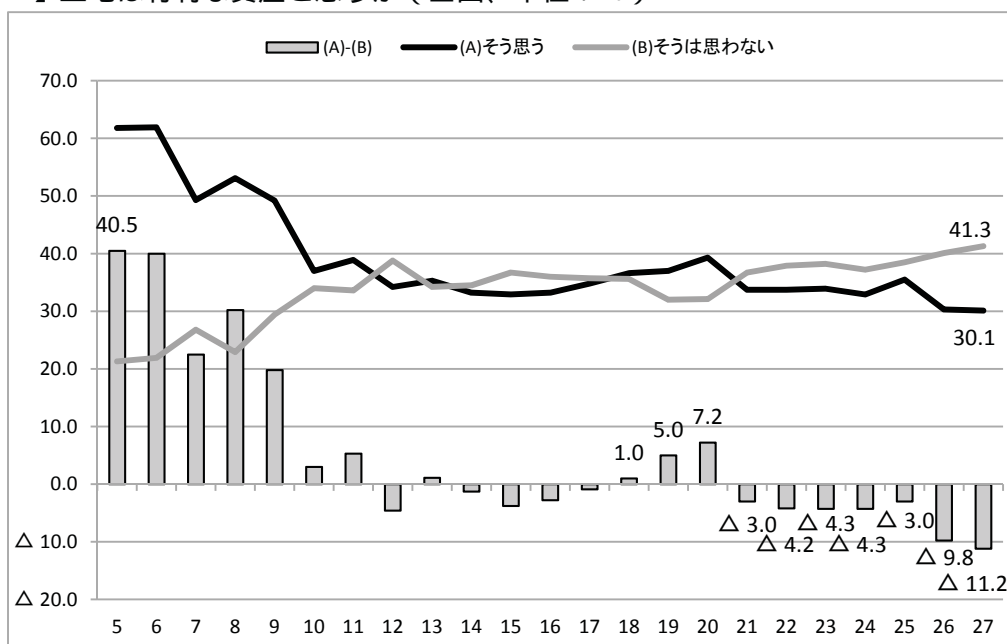
資産としての土地への見方

（ア）「土地は有利な資産か」、つまり、「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産である」と思うかを聞いたところ、「そう思う」は30.1%、「そうは思わない」

【図 - 3】土地の未利用の理由（全国、複数回答、単位：％）



【図 - 1】土地は有利な資産と思うか（全国、単位：％）



が41.3%となっている。「そう思う」との回答は若干減少しており、これまでで最も少なく、一方、「そうは思わない」との回答は若干増加しており、これまでで最も多い。「そう思う」との回答割合(A)から「そうは思わない」との回答割合(B)を引いた値((A)-(B))の推移をみると、いわゆるミニバブルと言われた時期である平成19・20年度の調査で大きくプラスに振れた以降、マイナスに転じ、平成25年度に縮小したが、それ以降、再びマイナス幅が拡大している。このところ、土地は有利な資産であるとの見方は、今までになく弱まっているとみえる(図 - 1 参照)。

この「(A)-(B)」の値を、不動産売買の経験・予定の有無で分けてみると、「現在不動産の売買を考えている者」では2年前は大きくプラス(+16.6%)であったが、27年度調査では、37.1%と大きくマイナス。不動産売買の経験者より、総じて、「不動産の売買をしたことはない者」のマイナスの程度の方が小さくなっており、不動産売買の経験者の方が、土地は有利な資産であるとの見方

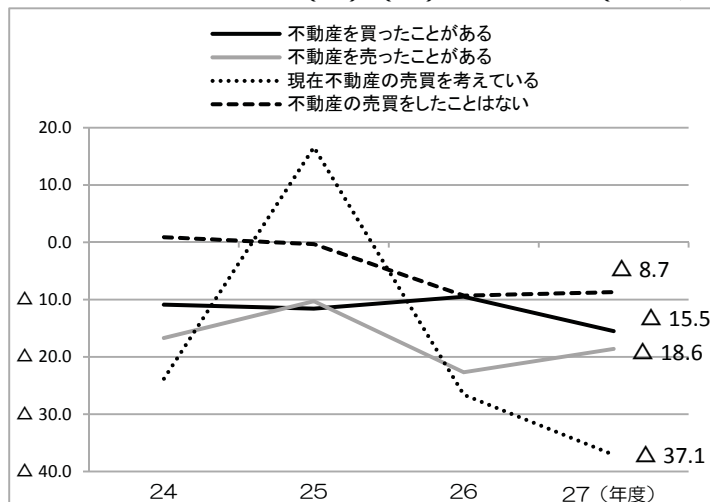
が弱い(図 - 2 参照)。

土地・不動産の市況は地域によって差異があると思われるので、これを圏域別にみると、プラスに振れていた「東京圏」や「名古屋圏」でもマイナスになるなど、各圏域でマイナスになっている。特に、地方圏の中の地方中核都市を除く「その他の市町村」は前年度比で若干マイナスの程度が縮まったもののマイナスのトレンドは消えていない(図 - 3 参照)。

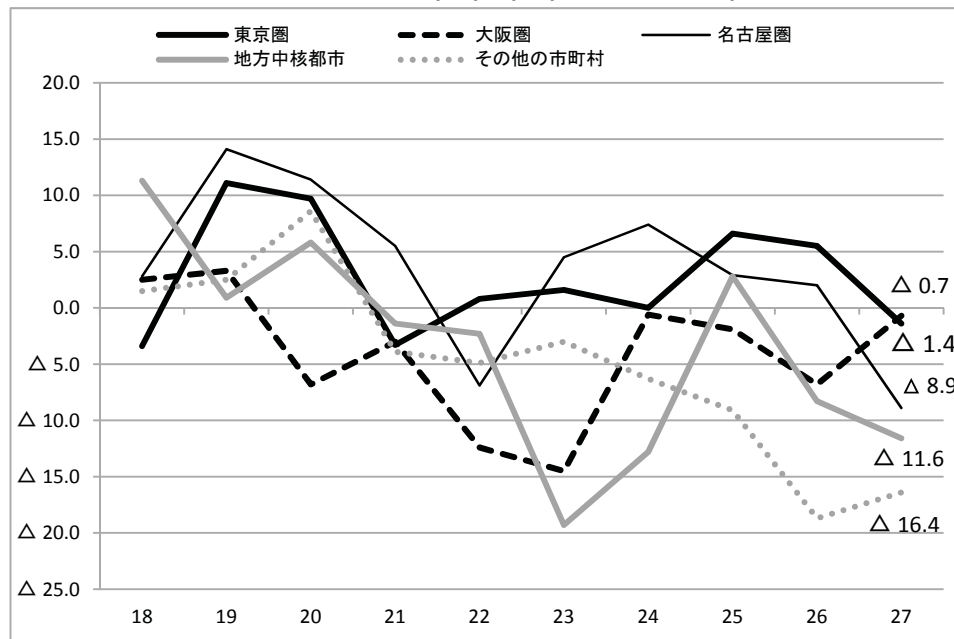
(イ) 土地を有利な資産と考える理由としては、「物理的に滅失しない」(42.4%)という土地の特性を挙げる者が最も多く、過去においてもほぼ4割台で推移している。次に多かったのは「株式等に比べ地価が大きく下落するリスクは小さい」(17.4%)で、ここ数年、若干ではあるが増加傾向がみられる。これらに次いで「土地は生活や生産に有用」(14.5%)、「長い目でみれば地価上昇による値上がり益が期待できる」(12.2%)が続く。全国(総数)と圏域別の回答状況はグラフの通り(図 - 4 参照)。

(ウ) 不動産を所有した場合のリスクに何

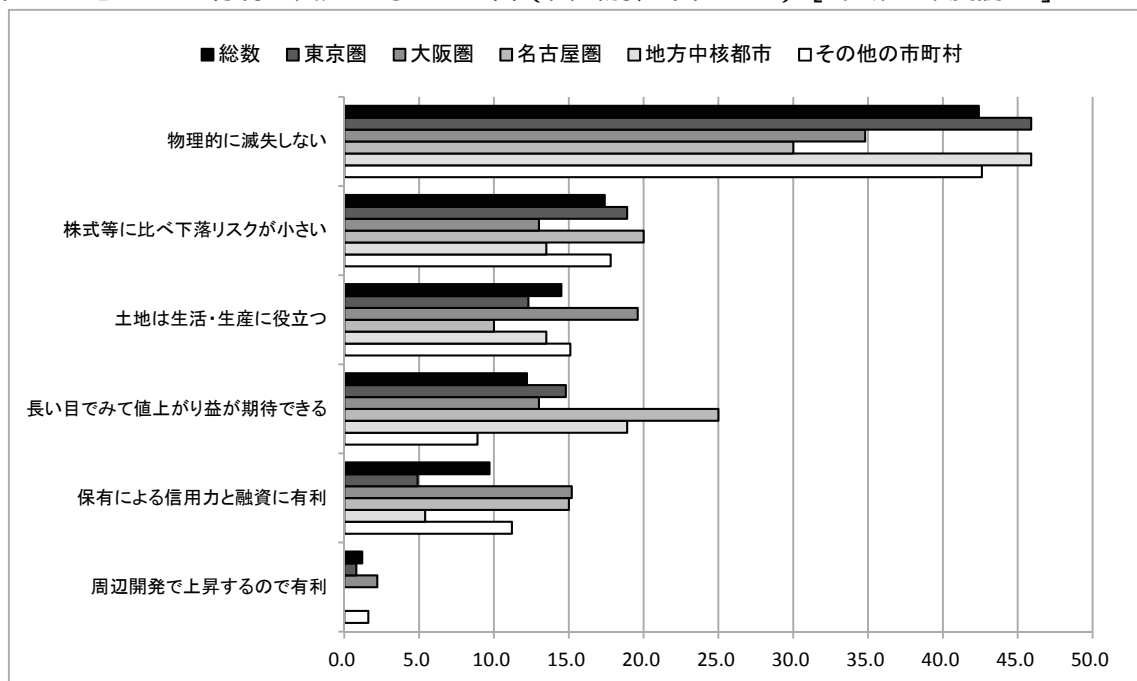
【図 - 2】土地は有利な資産と思うか<「(A)-(B)」の推移> (全国、単位：%)



【図 - 3】土地は有利な資産と思うか＜「(A)-(B)」の推移＞（圏域別、単位：％）



【図 - 4】土地を有利な資産と考える理由（圏域別、単位：％）〔平成27年度調査〕



があると考えているかを聞いたところ（２つまでの複数回答）若干低下してはいるが「維持管理・修繕・建て替え」（37.5％）が最も多く、４割前後の回答割合で推移してきている。次に「不動産価格の下落」（24.6％）「収入減等によ

るローン負担の増大」（20.6％）が続く。また、「相続」（18.3％）は若干減ったものの経年ではやや増える傾向がみられる。「処分の難しさ」（12.9％）は少ないが、やや増える傾向がみられる（図 - 5 参照）。

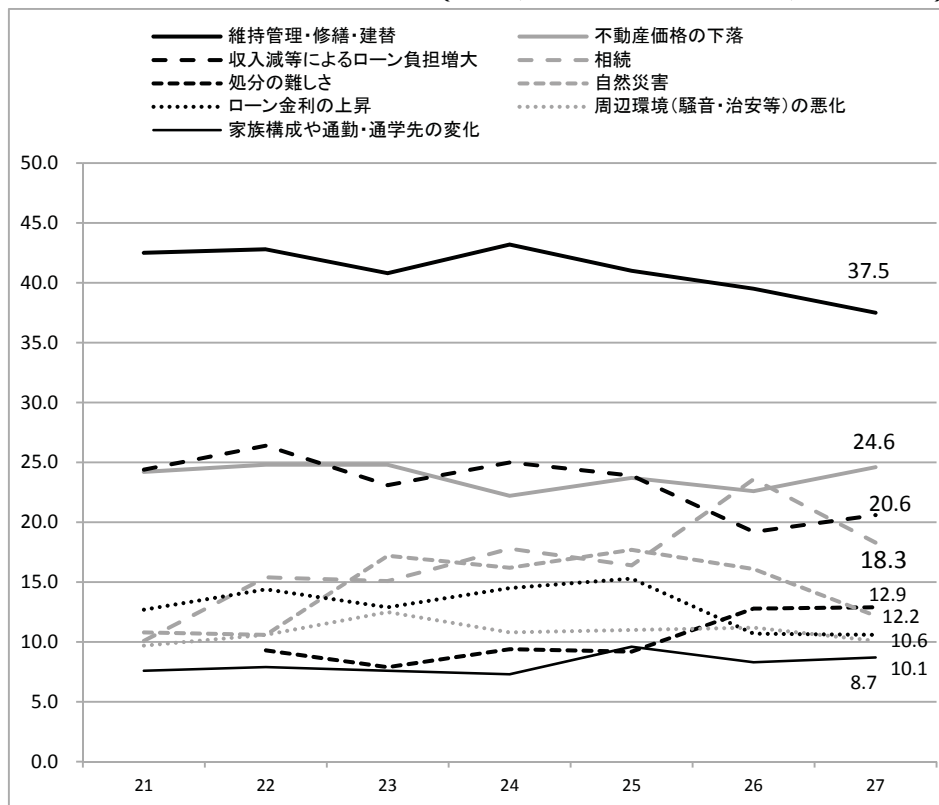
平成27年度の調査での圏域別の状況はグラフの通りであり、いずれの圏域でも「維持修繕等」「不動産価格の下落」が上位に来ており、また、名古屋圏で「相続」「処分の難しさ」がやや多い点が目に留まる（図 - 6 参照）。

（エ）今後の中長期的な地価の見通しを、大都市圏、地方圏別に聞いたところ、多い回答として「大都市圏では少し上昇し、地方圏では少し下落する（12.3%）」と「大都市圏では大きく上昇し、地方圏では少し下落する（12.1%）」が並び、次いで、「大都市圏・地方圏とも少し下落する」（10.3%）となっている。これを大都市圏、地方圏別に回答を分類すると、以下のようになり、大都市圏と地方圏ではほぼ「上昇計」（＝「大きく上昇」＋「少し上昇」）と「下落計」（＝「少し下落」＋「大きく下落」）が逆となっている。大都市圏と地方圏で

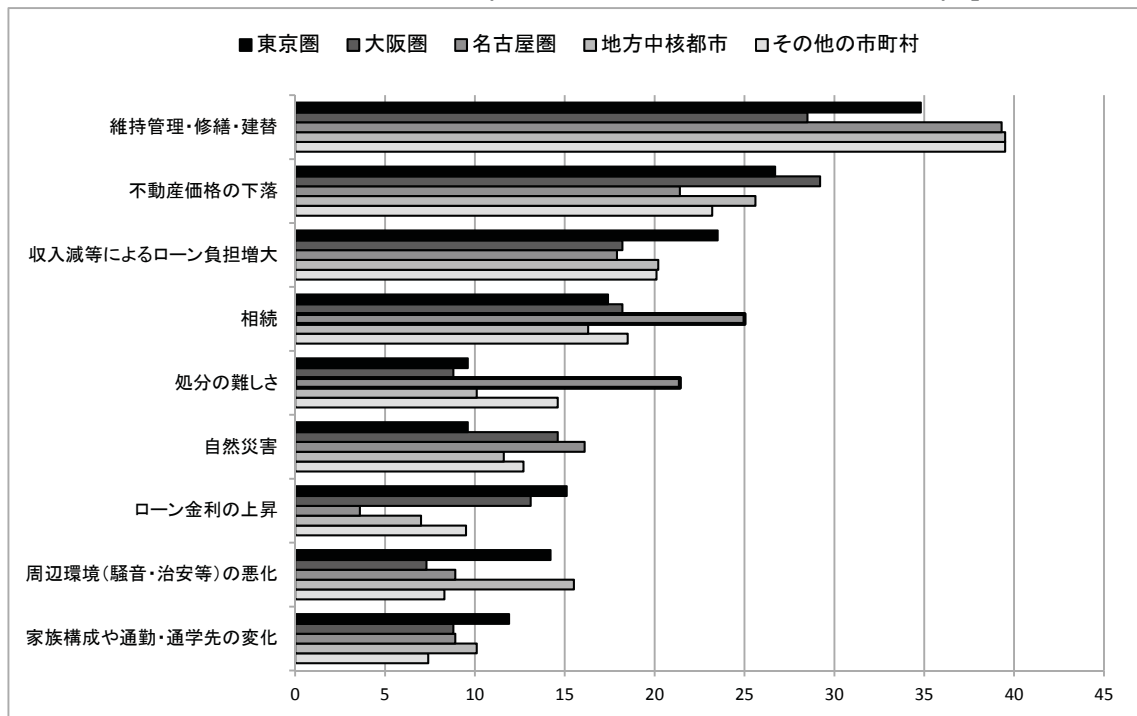
地価の格差の拡大を多くの人々が感じている。なお、全体の2割近い者が「わからない」と回答している（表 - 1 参照）。

大都市圏と地方圏に分けての問いかけは、平成27年度調査が初めてであるが、従来のものと経年の変化をみるために、以下のものを作成した。この際、地価の見通しについて、「上昇計」から「下落計」を差し引いた値の推移をグラフ化してみる。27年度は、上の表に基づき大都市圏、地方圏ごとのものを記載した。いわゆるミニバブル期にプラスになっていたが、その後、平成20年の秋のリーマン・ショック以降、大きくマイナスに転じ、その後、24・25年度と縮小していたが、26年度に再び拡大し、27年度は大都市圏が大きくプラス、一方で地方圏は大きくマイナスとなっている（図 - 7 参照）。

【図 - 5】不動産を所有した場合のリスク（全国、2つまでの複数回答、単位：％）



【図 - 6】不動産を所有した場合のリスク(圏域別、2つまでの複数回答、単位：%) [平成27年度調査]

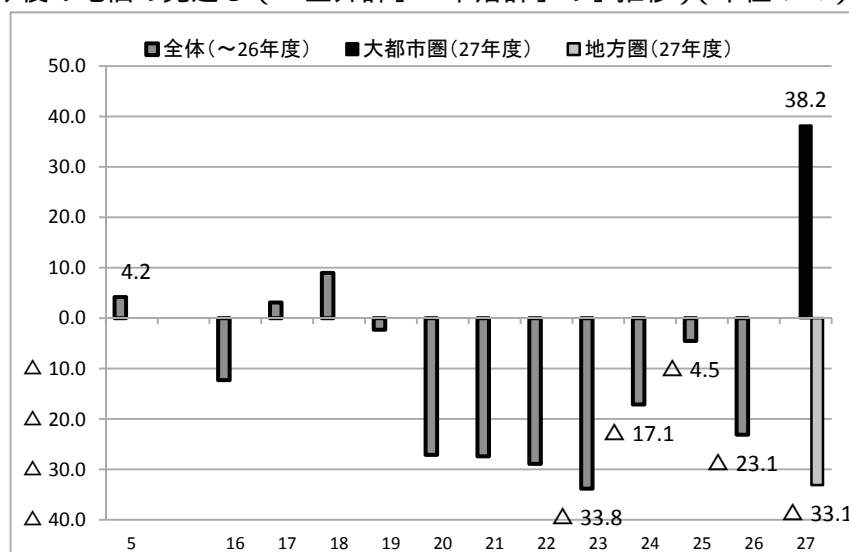


【表 - 1】中長期的な地価の見通し(単位：%) [平成27年度調査]

総数	大きく上昇	少し上昇	維持	少し下落	大きく下落	上昇計	下落計
大都市圏	27.3	27.7	8.2	15.2	1.6	55.0	16.8
地方圏	6.6	13.8	8.2	35.6	17.9	20.4	53.5

(備考)「上昇計」=「大きく上昇」+「少し上昇」、「下落計」=「少し下落」+「大きく下落」

【図 - 7】今後の地価の見通し(「上昇計」-「下落計」の推移)(単位：%)

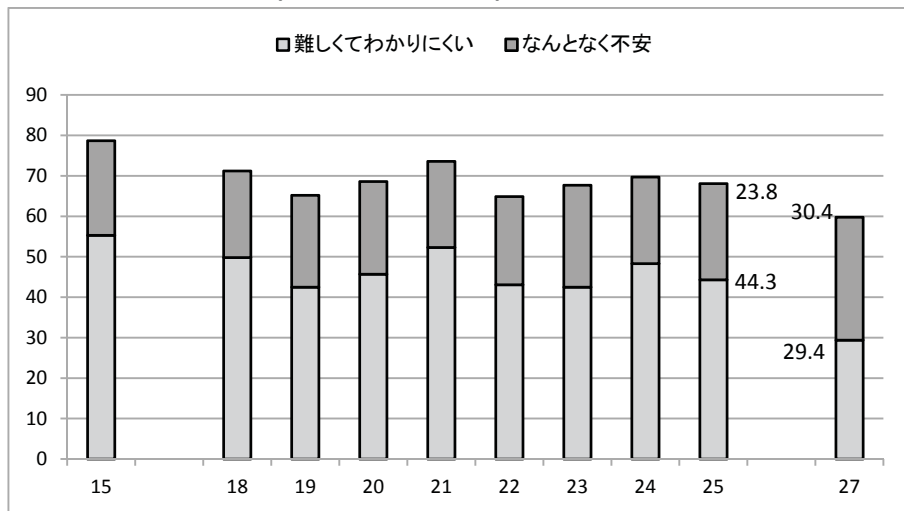


不動産取引への見方

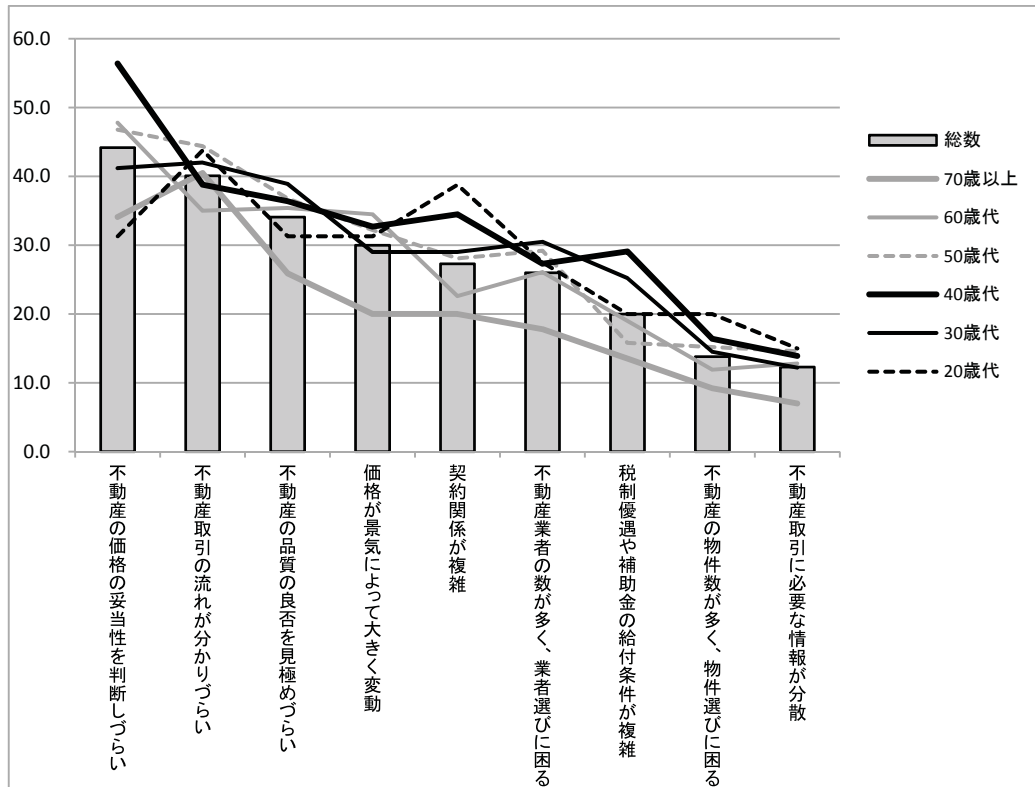
(ア) 不動産取引(土地やマンションの購入・賃貸)への印象を聞いたところ、2年前の調査に比べ、「難しくてわかりにくい」(29.4%)が大きく減少する一方、「なんとなく不安」(30.4%)が増加している(図 - 1 参照)。不動産売買の経

験の有無で相違があるかみてみると、不動産の売買をしたことがある者であっても、1/4近くが「難しくてわかりにくい」(23.2%)と回答し、「なんとなく不安」(29.4%)という回答も、不動産の売買をしたことがない者の回答(30.9%)とほぼ同じ割合となっている。また、「現

【図 - 1】不動産取引への印象(全国、単位: %)



【図 - 2】不動産取引が「難しい」「不安」と感じる理由(複数回答、単位: %) [平成27年度調査]



在不動産の売買を考えている者」では、「なんとなく不安」との回答が42.9%と高い(「難しくてわかりにくい」と併せると、74.3%)。

(イ)「難しくてわからない」「なんとなく不安」と回答した者に、その理由を聞いたところ(複数回答)「価格の妥当性を判断しづらい」(44.2%)「取引の流れが分かりづらい」(40.1%)「品質の良否を見極めづらい」(34.1%)「景気によって大きく価格変動」(30.0%)との回答が多くなっている。これに、「契約関係が複雑」(27.3%)が続く。まさに、価格・品質などの面で個別性の極めて高い不動産の特徴を表しているものと思料する。なお、「必要な情報が分散している」との回答が12.3%と1割以上あった。年代別で相違があるかみてみると、「価格の妥当性」は40歳代、「契約関係が複雑」は20歳代、40歳代、「税制優遇・補助金の条件が複雑」は30歳代、40歳代でやや多めになっている(図 - 2 参照)。

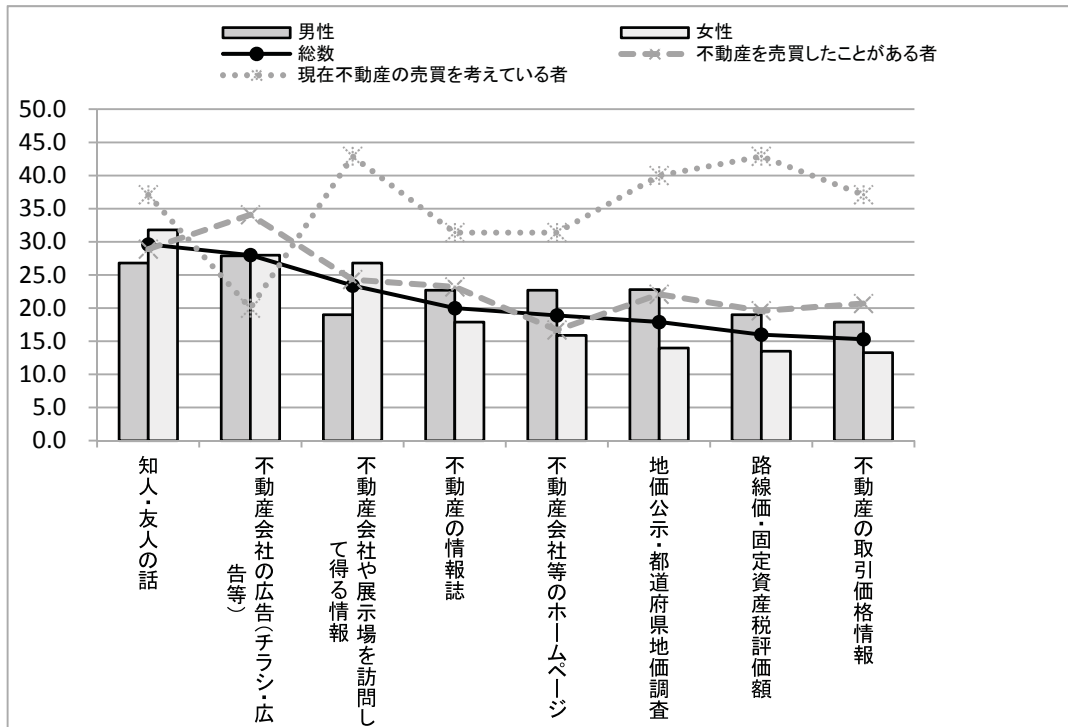
(ウ) 不動産取引時に参考にした、又はすると思う情報は何か、価格情報と非価格情報に分けて聞いたところ(複数回答)まず、「価格情報」の関係としては、「知人・友人の話」(29.6%)が最も多く、次いで「不動産会社の広告」(28.0%)「不動産会社や展示場訪問で得る情報」(23.4%)「不動産の情報誌」(20.0%)「不動産会社等のHP」(18.9%)が続く。また、役所が公表している地価公示・地価調査、路線価・固定資産税評価額、取引価格情報などが、これらに続く。「わからない」との回答も13.3%ある(その多くは、不動産の売買をしたことはない者の回答)。「価格」の情報といえども、売値情報なのか、成約情報なのか、また、個

別物件の情報なのか、近傍類地の又は市況トレンドを示す情報なのか、様々であり、これらの様々な性格の情報を幅広く得て、一生ものの貴重な不動産の取引の意思決定を行おうとしているのではないかと思われる(ある種の情報さえあれば、他の種類の価格情報は要らないと単純にはなり難い。)

男性と女性の差異が若干みられる。女性には「知人・友人の話」「展示場等の訪問」をやや重視する一方、男性は「不動産の情報誌」「不動産会社等のHP」「地価公示等」などをやや重視するような回答振りとなっている。不動産を売買した経験のある者は「不動産会社の広告」「不動産の情報誌」「地価公示等」「路線価等」「取引価格情報」の回答が多めに、また、回答者の数は少ないが、現在不動産の売買を考えている者では、「展示場等の訪問」「路線価等」「地価公示等」という回答が多めになっている。世の中にある一般的な情報を、如何に、個別の物件の情報に置き換えて理解できるかが大事であり、不動産取引への不安感を和らいでいく一つのポイントであろう。また、そこには不動産の素人である個々人から信頼を得られるような仕組み・取組みが重要である(図 - 3 参照)。

次に、「非価格情報」の関係をみると、「周辺の公共施設の立地状況等」(57.5%)が群と抜いて多く、これに「住宅の維持保全」(22.1%)、「ハザードマップ」(21.1%)、「過去の取引履歴」(20.6%)といった情報が続き、「高さ規制等の法令制限」は7.0%と少ない。また、「わからない」は18.1%(70歳以上の回答に特に多い)と価格情報の場合よりも多い。

【図 - 3】不動産取引時の参考になっている価格情報（複数回答、単位：%）〔平成27年度調査〕



（備考）複数回答が可能な設問設定になっているが、「現在不動産の売買を考えている」者は平均2.6項目が該当すると回答。一方、全体（総数）では、平均2.0項目。

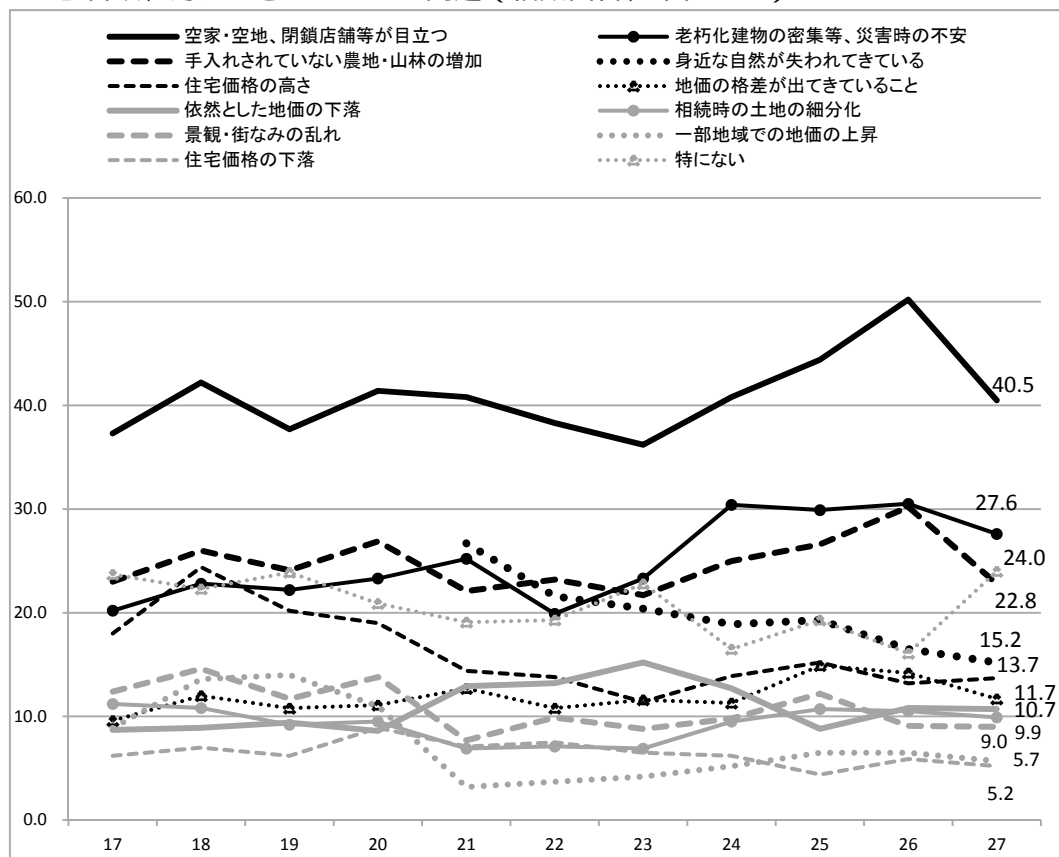
その他

（ア）日頃、土地に関して身近に感じる問題を聞いたところ、「空地・空家・閉鎖店舗」（40.5％）が最も多い。このところ高まっていたが、27年度は減少している。ただ、経年で均してみると4割前後であり、身近な問題の指摘として高いことには変わりはない。これに続くのが「老朽化建物の密集等の災害時の不安」（27.6％）「手入れされてない農地・山林の増加」（22.8％）で経年でも2割台半ばから3割の水準で推移している。当該土地・建物の必要十分な機能維持・管理がなされないことで、その周囲へのものも含めてマイナスの影響を懸念する声であろう。また、更には「身近な自然が失われてきている」（15.2％）「住宅価格が高いこと」（13.7％）が続くが、やや減少気味（図 - 4 参照）。

経年の変化を圏域別に相違があるかみてみたいが、毎年度の数字の振れが大きいため、ここでは、直近5年間の平均値とそれ以前の5年間の平均値を比較しようと思う。直近5年間の平均値が最も高いのは、「空家・空地等」ではその他の市町村（46.4％）「老朽建物の密集等」は東京圏（33.7％）「手入れされない農地等」はその他の市町村（30.5％）「身近な自然が失われてきている」「住宅価格の高さ」「相続時の土地の細分化」は東京圏（各々23.1％、17.8％、17.1％）などであり、また、それ以前の5年間の平均値と比べると、「空家・空地等」「老朽建物の密集等」は名古屋圏（各々+9.2％、+13.2％）「手入れされない農地等」は地方中核都市（+6.9％）での増加がやや目立つ（表 - 1 参照）。

（イ）将来、人口が減少し、利用されない

【図 - 4】日頃、身近に感じる土地の問題（複数回答、単位：％）



【表 - 1】

○ 身近に感じる土地問題について、直近5年間の平均とそれ以前の5年間の平均との差分（複数回答、圏域別、単位：％）

	空家・空地、閉鎖店舗等が目立つ	老朽化建物の密集等、災害時の不安	手入れされていない農地・山林の増加	身近な自然が失われてきている	住宅価格の高さ	地価の格差が出てきていること	依然とした地価の下落	相続時の土地の細分化	景観・街なみの乱れ	一部地域での地価の上昇	住宅価格の下落	特にない
東京圏	35.9	33.7	18.1	23.1	17.8	15.5	9.3	17.1	12.2	7.4	5.6	16.7
	0.5	6.4	2.4	△ 7.9	△ 6.8	1.3	△ 0.1	2.6	△ 2.0	△ 4.1	△ 1.9	△ 0.7
大阪圏	38.0	27.7	18.6	19.1	12.9	13.5	12.1	10.9	11.3	5.7	7.8	22.4
	3.4	5.1	2.4	△ 6.0	△ 6.6	1.0	1.4	0.1	△ 0.7	△ 3.4	△ 1.8	0.7
名古屋圏	38.9	32.0	16.7	19.8	17.0	11.0	7.7	11.5	9.1	5.9	2.2	18.2
	9.2	13.2	△ 1.7	△ 1.7	0.2	2.3	3.4	3.1	△ 0.4	△ 3.5	△ 2.7	△ 14.4
地方中核都市	41.8	27.4	24.4	18.5	13.2	13.2	11.9	10.3	9.3	6.4	5.8	21.4
	5.8	1.6	6.9	△ 1.8	△ 7.2	2.1	1.9	3.1	△ 1.5	△ 2.7	△ 0.3	△ 1.4
その他の市町村	46.4	26.0	30.5	15.5	11.5	11.6	12.8	5.7	8.7	4.7	5.4	20.4
	1.6	5.4	△ 1.0	△ 6.2	△ 3.8	1.2	1.0	△ 0.2	△ 1.9	△ 3.2	△ 1.7	△ 0.9

（備考）各圏域の上段は「平成23～27年度の5年間の平均値」、下段は「当該平均値とそれ以前の5年間（平成18～22年度）の平均値との差」。

なお、「身近な自然が失われてきている」の選択肢は、平成21年度以降に追加されたもの。

土地が増えることが予想される中、そのような土地（空地・空家、耕作されない農地等）を誰が責任を持って管理すべきと思うかを聞いたところ、「土地の所有者・その家族・親族」（44.3％）との回答（＝いわば自助）が最も多く、次いで、

「地方公共団体」（25.7％）、「国」（16.1％）の回答（＝いわば公助）が続く。他の選択肢である「町内会・自治会・管理組合等」「NPO」との回答（＝いわば共助）は極めて少ない（全国で各々5.5％、2.8％）。名古屋圏では「土地の所有者等」

【表 - 2】利用されない土地を管理すべきと思う者（単位：％） [平成27年度調査]

	土地の所有者、所有者の家族・親族	町内会や自治会、管理組合等	NPO	地方公共団体	国	分からない
東京圏	42.0	5.2	2.6	26.7	16.5	7.0
	△ 4.5	0.0	△ 0.8	3.5	△ 2.4	4.4
大阪圏	43.1	5.1	2.9	28.5	18.2	2.2
	△ 2.1	△ 2.4	△ 0.1	5.9	△ 0.4	△ 0.3
名古屋圏	64.3	3.6	3.6	19.6	5.4	3.6
	5.0	△ 2.9	1.7	3.9	△ 9.4	1.7
地方中核都市	49.6	3.9	4.7	17.8	20.2	3.9
	△ 2.3	1.1	△ 1.9	△ 5.8	10.8	△ 1.8
その他の市町村	43.4	6.0	2.6	26.4	15.7	5.8
	△ 7.7	△ 2.3	△ 0.3	7.6	3.3	△ 0.4

（備考）各圏域の上段は平成27年度の調査結果、下段は18年度の調査結果との比較（増減）。

（64.3％）とする回答が格段に多く、地方中核都市では「土地の所有者等」（49.6％）が高いが、これに次ぐのが「国」（20.2％）となり、「地方公共団体」（17.8％）を上回る。18年度との比較では、その他の市町村での「土地の所有者等」の減少（－7.7％）と「地方公共団体」の増加（＋7.6％）地方中核都市での「国」の増加（＋10.8％）が目にとまる。個々の所有者の責任は当然としても、その手に余るような遠隔地の土地の管理などを合理的・効率的にできるような社会の仕組みづくりの必要性が高まっていくのではなかろうか（表 - 2 参照）。

（ウ）最後に、居住地が災害危険区域に指定された場合の対応を聞いたところ、「積極的に区域外へ転居」「できる限り区域外へ転居」との回答（以下「転居する」）が併せて37.7％、「区域外へ転居したいが、現実的にはおそらく転居しない」「区域指定されたことをもって転居することはない」との回答（以下「転居しない」）が併せて56.8％となっている。東京圏では「転居する」がやや多く（45.8％）、大阪圏ではやや少ない（31.4％）。年代別では、30歳代、40歳代で「転居する」

がやや多く（43.6％、44.0％）、70歳以上では31.3％とやや少ない。居住形態別では、「転居する」との回答が持ち家の居住者に比べ賃貸住宅の居住者では多くなっている（持ち家：35.0％、賃貸住宅：54.0％）。リスク情報があっても、具体的な危害がイメージし難い場合、敢えて転居というコストをかけ、積極的にリスク回避の行動を採るのか、個々人にとって、悩ましい問題であるとの側面が感じられる。これは、例えば、大都市にある木造密集住宅市街地（木密）での延焼危険回避のための行動がなかなか採られ難い問題にも似ている。

土地や不動産、その取引を対象とする事象は、時代時代によって色々な課題が取り上げられ、これへの対応を社会全体で取り組んできている歴史がある。大都市圏への集中と過疎化、土地利用の混乱と地価の高騰、そして資産デフレと低成長、都会と地方の地価の格差拡大、これに災害リスク・人口減少の顕在化、国際化の要請など社会環境の変化も加わり、多様なものが時代毎に、そして、地域毎に種々の課題として現れる。例えば、地方部などでは、全般的に需要が減退し、低・未利

用地や管理が十分に行き届かない土地・建物の増加も予想され、その一方で（相矛盾しがちなテーマとして）その利活用が叫ばれる。

また、政府レベルでは、社会環境の激変の中で、今後の我が国の国土の有り様を、国土形成や国土利用の各計画で世に問い、また、土地政策でも、「最適活用」「創造的活用」「放棄宅地化の抑制」などの方向性が示されており、その具現化、課題解決への効果が社会全体として試される。

色々なデータで、資料で世の中の状況を広く認識し、各々の問題意識によって、それらの事象の課題を照らし出すことを持続的に取り組んでいくことが、常に必要であり、その材料の一つとして本調査の活用もあり得るものと思料するところである。

参考： 国土形成計画の全国計画（平成27年8月、閣議決定）や広域地方計画（28年3月、国土交通大臣決定）、国土利用計画の全国計画（27年8月、閣議決定）については、次の国交省HPに掲載されているものを参照。

http://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/kokudokeikaku_fr3_000003.html（国土形成計画・全国計画）

http://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/kokudokeikaku_tk3_000008.html（国土利用計画・全国計画）

http://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/kokudokeikaku_tk5_000029.html（国土形成計画・広域地方計画）

「土地政策の新たな方向性2016」（平成28年8月、国土審議会土地政策分科会企画部会とりまとめ）については、次の国交省HPに掲載されているものを参照。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02_hh_000093.html