

# 土地・住宅需要者の意識 — 横浜市土地需要実態調査より

■大井 潤・本杉 博

## 市民の土地・住宅に対する意識

地価の下落傾向が続いている現在、土地や住宅の需要者サイドに位置する市民の意識と行動が、今後の地価を考えるにあたって重要な要素となる。

横浜市都市計画局では、こうした考え方に基つき、一戸建て及びマンションを購入した市民を対象に「土地需要実態調査」を実施した。

### ●調査対象

#### ①一戸建て住宅取得者

平成六年後半～平成七年前半の間に、「個別土地取引状況調査」の調査票を返送した人(約八千人)のうち、土地面積八十平方メートル～三百二十平方メー

トルで取得者が個人のもののみを抽出した。

#### ②マンション取得者

平成六年後半～平成七年前半の間に報告のあった、国土利用計画法事前確認の販売状況報告書(一千九百二十六区画)のうち、専有面積五十平方メートル以上で取得者が個人のもののみを抽出。(同一のマンションについては、契約戸数に応じて個別世帯を抽出)

### ●調査時期

平成九年二月～三月

### ●回収状況

一戸建て一戸有効発送数一千七百九十七、有効回収数八百三十八、有効回収率四六・六％  
マンション一戸有効発送数五百八十七、有効回収数二百七十三、有効回収率四六・五％

合計一戸有効発送数二千三百八十四、有効回収数一千百一十一、有効回収率四六・六％

### ●主な調査内容

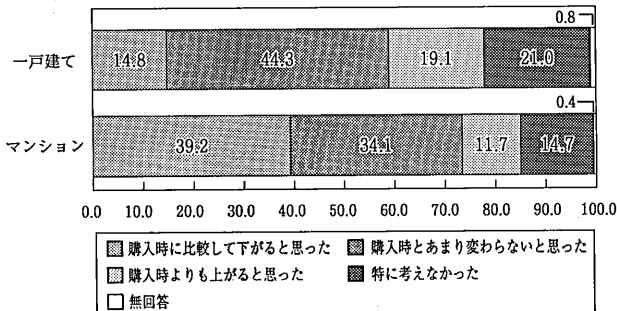
- ・取得した住宅の所在・内容
- ・従前に居住していた場所/住宅の種類
- ・持ち家を選択した理由
- ・一戸建て/マンションを選択した理由
- ・最近住宅を取得した理由
- ・市内の住宅を取得した理由
- ・取得住宅の評価(満足度)
- ・取得住宅の将来価格についての考え
- ・将来の市内地価についての考え
- ・横浜市内で住みたいと思う場所(鉄道沿線別)等

## 取得した住宅の将来価格に対する関心

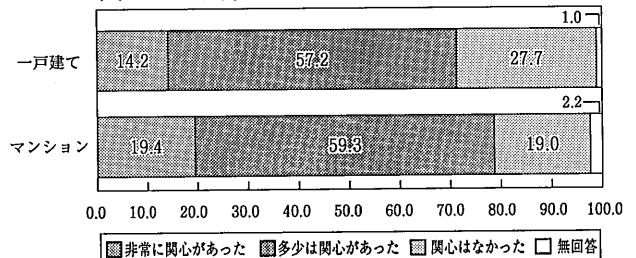
将来価格の関心について、「非常に関心があった」「多少は関心があった」という回答が七～八割と高いポイントを示し、関心度の高いことが分かる。これを、取得時期別に見ると、一戸建てでは、時期を追うごとに「関心はなかった」とする割合が高くなっており、マンションでは、「非常に関心があった」割合が時期を追うごとに低下している。

長期的に地価下落が続いている中で、住宅取得者の将来価格に対する関心の度合いも徐々に低下している傾向が見られた(図一)。

図一 取得住宅の将来価格に対する関心 (%)



図二 取得住宅の将来価格についての考え (%)



## 取得した住宅の将来価格についての考え

取得した住宅の将来価格について、一戸建て取得者は「購入時とあまり変わらない」という回答が高く(四四・三)なっている。マンション取得者は「購入時よりも下がる」という回答の割合(三九・二)がもともと高い結果となっている。マンション取得者は、購入した住宅の価格が将来的には下がることを前提にしている傾向がうかがえ、地価高騰期と比べると意識の大きな変化が見られる(図12)。

## 市内地価の短期動向

一、二年後の市内の短期地価については、長期に地価が下落している現在、半数以上の人(一戸建て五八・一、マンション五二・四)が「横ばいで推移する」と考え、「下落傾向が続く」の三割前後(一戸建て二六・四、マンション三三・二)よりも高いポイントとなっている。土地需要者の過半数が、一、二年後には地価は横ばいへ移行すると回答している。

## 市内地価の長期動向

十年後の地価については、「現在よりもいくらか上がっている」「現在と同程度の水準」を合わせて六割強の高いポイントを示している。一方、「現在よりも下がっている」という回答は、二割前後(一戸建て一九・一、マンション二二・〇)であり、短期の地価動向と比較するとその割合は低くなっている。「現在より大幅に上がっていると思う」は非常に少なく、将来的に、いわゆるバブル期のような地価上昇を予想する人はほとんど見られず、また、長期的には地価は多少上昇するかあるいは現在と同程度で推移すると考えている人が多かった。

## 地価がどのように変化して欲しいか

市内の地価がどのように変化して欲しいかについての取得者の意識としては、「現状程度の水準のままが良い」という回答が、一戸建て(五一・三)・マンション(四一・八)ともに高いポイントとなっている。一戸建てでは、「上昇して欲しい」

(一九・三)が「下がって欲しい」(二三・〇)を上回っている。マンションでは、「下がって欲しい」(二六・〇)が「上昇して欲しい」(二〇・五)を上回る結果を示している。一戸建てでは、地価上昇を期待する人が比較的多いのに対し、マンションでは、地価下落を期待する人が比較的多いという傾向がうかがえる。

いずれにしても、地価に関しては、一戸建てで五割以上、マンションで四割以上の人が「現状程度の水準のままが良い」と回答している。地価について、急激な上昇と下落といった劇的な体験をしたことにより、多くの回答者が地価は安定していることが最良であると認識していることが確認された。

また、年齢別にみると、年齢層が低いほど「上昇して欲しい」という回答が高く、高いほど「下がって欲しい」という回答が高くなっている。(図13)

## 将来の住み替え意向について

将来の住み替えに関しては、マンション取得者の半数近く(四五・五)の人が、住み替え意向を示した。また、住み替え

意向が「ない」とする回答は(二五・五)であった。これに対し、一戸建て取得者では、住み替え意向を示したのは(三三・六)であり、「ない」との回答は(三〇・五)だったことから、一戸建ての方が定住性の強いことが改めて確認された。

住み替え意向は主な働き手(または世帯主)の年齢層が低くなるほど高くなる傾向にあるが、一戸建てでは三十歳代以下では三割以上(三〇・二)が住み替え意向が「ある」としており、「ない」が大半を占めるのは七十歳代以上(八一・三)のみである。マンションにおいては、二十九歳以下では八割以上(八三・三)、三十〜四十歳代にかけても四〜六割に住み替え意向があり、「ない」が五割を超えるのは六十歳以上のみである(図14)。

## 具体的な住み替え時期

住み替え意向があると答えた人に、具体的な住み替え時期を聞いたところ、一戸建て、マンションともに「具体的な時期は検討していない」がもともと多くなっている。このほか、一戸建てでは「六〜十年以内」「十

図-4 将来の住み替え意向 (%)

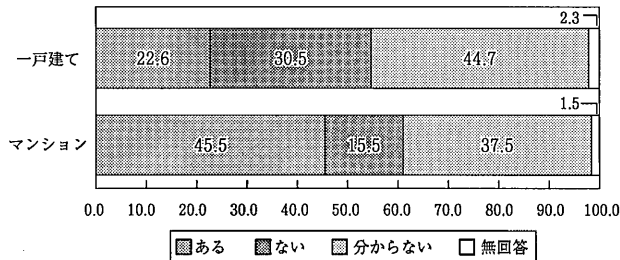
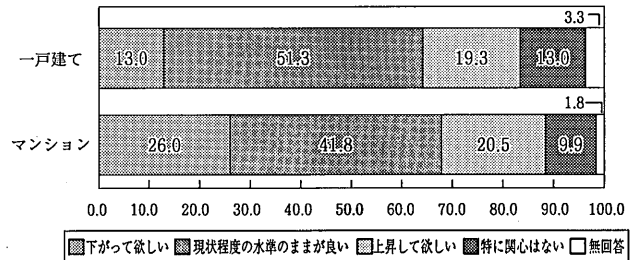
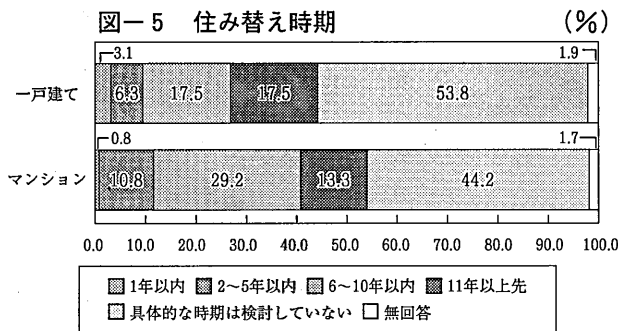


図-3 地価がどのように変化して欲しいか (%)





横浜市内で、住宅地としてもっともイメージが良く、住んでみたいと思う場所を鉄道沿線別に聞いた結果、田園都市線沿線が高いポイントであり、次が東横

「一年以上先」が二割弱で並んでおり、マンションでは「六～十年以内」という回答が三割にのぼっている。一戸建てよりもマンションの方が近い将来に住み替えを考えていることが分かる。また、住み替え計画は短い場合でも、六年以上の期間で行われることが一般的のようである(図-5)。

### 住んでみたい場所のイメージ

### 住宅を取得した理由

線沿線だった。

●住宅の取得にあたって、賃貸ではなく持ち家を選択した理由としては、一戸建て、マンションともに「持ち家は自己資産になるから」という回答の割合が非常に高くなっており、双方とも五割を超えるものとなっている。これに次ぐのが、一戸建てでは、「持ち家の方が老後安心だから」(二八・一)、「自分の家を持つこと自体に魅力があったから」(二八・一)、「長期的には持ち家を取得した方がコスト面で有利だから」(二〇・七)、「価格が下がり手頃な物件が出てきたため」(一一・一)などである。住宅という資産保有を理由とするものは、両者とも共通して割合が高くなっているが、その他では、一戸建て取得者の場合は、将来的な安定性をあげているのに対し、マンションの場合は、コスト面における理由が一戸建てと比較すると割合が高くなっていることが特徴的である。

これを、住宅の取得時期別にみると、一戸建てにおいては、「価格が下がり、手頃な物件が

出てきたため」が最近の取得者ほど割合が高くなっており、地価を含めた住宅取得コストが低下するにつれて、持ち家取得のインセンティブが高まっているものとみることが出来る。また、「持ち家の方が老後安心だから」という回答も最近の取得者ほど構成比が高くなるという傾向が見られ、高齢化社会に向けた将来への意識が近年特に強くなっていることがうかがえる。一方のマンションにおいては、時期によって回答が変動しており、一戸建てほどは明確な特徴は表れていない(図-6)。

●一戸建てを取得した理由として多かったのが、「庭付きの住宅が欲しかったから」(四三・〇)、「土地は災害等があっても安定した資産であるから」(四二・二)、「土地を持つことが魅力的だから」(二六・八)等であった。

このうち阪神・淡路大震災の起きた平成七年の前後で取得時期別に理由をみると「災害等に対して安定した資産だから」という回答の割合は、大きな変化が見られなかった。災害等における資産の安定性は、土地を取得する際、常に考慮される大きな要因であると考えられる(図-7)。

図-7 一戸建てを選択した理由(複数回答・%)

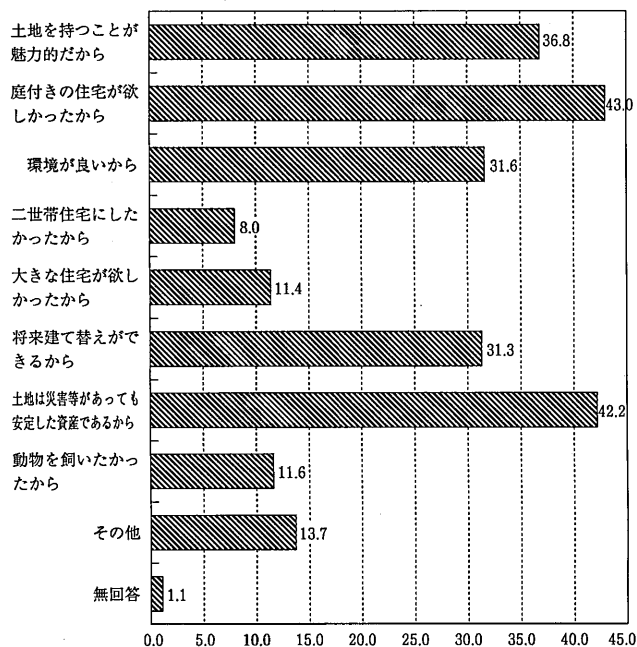
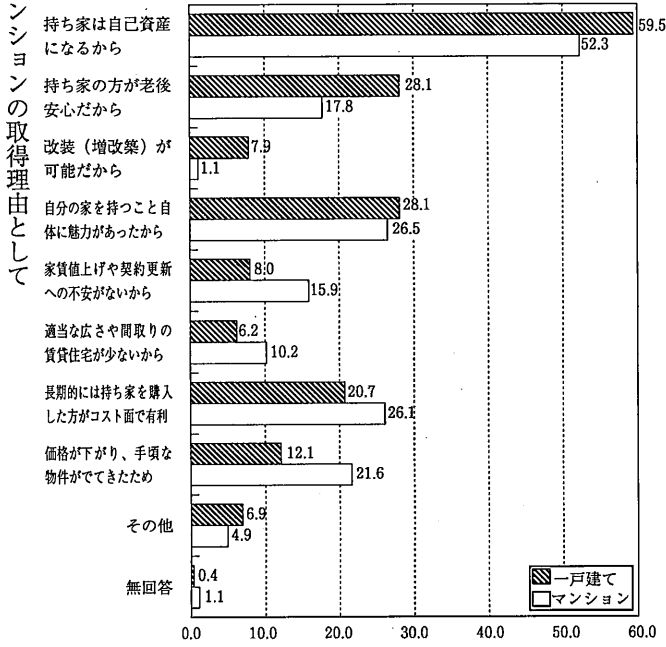


図-6 持ち家を選択した理由(複数回答・%)



は、「資金的に取得可能だったから」（四八・九）という回答が五割近くを占めている。また、「環境がよいから」（三・八）という回答は、一戸建てと比べると非常に低く、マンションは環境面よりも維持管理や利便性が重視される傾向がやはり見られる。

なお、「資金的に取得可能だったから」という回答について所得別や年齢別にみると、世帯所得では一千万円以下、主な働き手の年齢では二十〜三十歳代に集中する傾向が見られる。

●住宅を取得した理由として、①「世帯構成の変化には関係がない」（二戸建て五〇・二、マンション五六・四）という回答が五割を超え、世帯構成の変化は住宅取得の直接要因とはなっていない。次に、②「以前の住宅の問題」に関しては、「住宅が狭いと思っていた」が一戸建て（二八・一）、マンション（二三・九）であり、「以前の住宅の問題は関係ない」（一戸建て二三・四、マンション二五・八）の回答であった。また、③「当時の経済環境の問題」では、「関係ない」（一戸建て三五・四、マンション三三・七）が三割程度にのぼり、「金利が最低だった」は一戸建て（一五・五）とマンション（三二・六）で回答割合が異なっている。また、「地価下落」については九ポイント前後で、大きな理由とはなっていないかった。④住宅取得の三つの要素では、「以前の住宅の問題」であるという回答が一戸建て・マンション両者とも約四割（一戸建て三七・九、マンション三八・三）を占め、「世帯構成の変化」・「経済的環境」はともに二割前後（一戸建て一七・八、二〇・二、マンション二一・六、二一・二）で、ゆとりある生活や良好な居住環境を求める意識が住宅取得の大きな要因と見られる。

### 市内に住宅を取得した理由と現在の満足度等

●市内に住宅を取得した理由をみると、通勤・通学等の利便性や教育環境（一戸建て五一・九、マンション五一・五）が重視されているが、地縁的な理由（一戸建て三八・五、マンション四三・二）がこれに次いで高くなっており、地理的な要因が見られた。

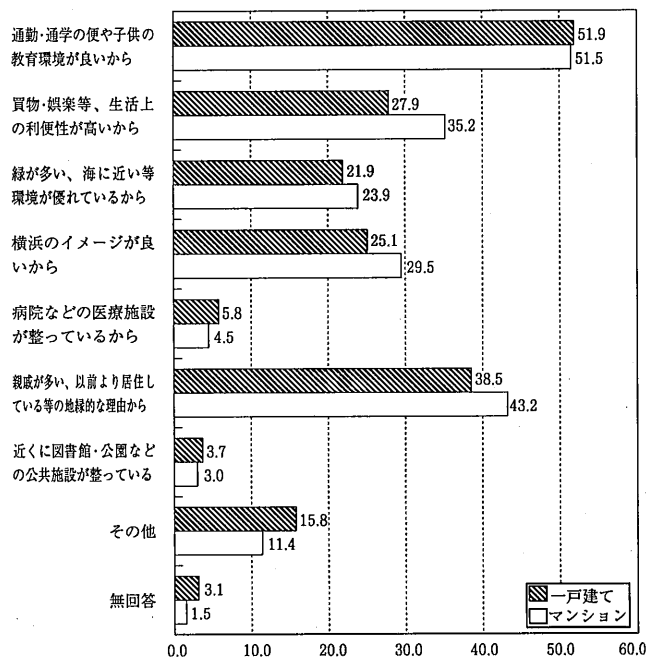
また、県内他都市からの転入者とマンション取得者のうちの

都内通勤者で、「横浜のイメージが良いから」という回答の割合が高くなっている。「近くに図書館・公園等の公共施設が整っているから」という回答は、非常に低い結果であった（図一八）。

●現在の満足度をみると、一戸建て・マンションともに通勤・通学等の利便性や日照・自然環境等について高いポイントとなっているが、マンションでは特にこれらの満足度が目立って高かった。また、住宅の広さについては、やはり一戸建て（三二・〇）がマンションを上回っていた。

●不満の残る点は、一戸建てとマンションで明らかに異なった結果となっている。一戸建てでは、「地域の道路網の整備」がトップ（三〇・五）である。周辺の道路整備の遅れに不満を持っていることが分かる。マンションでは、「住宅の間取り」（二〇・一）や「地域の道路網」（二一・六）「公共施設の整備」（二〇・八）等と比較しても、取得後の「住宅の広さ」（三九・四）が顕著に高い数値を示している（図一九）。

図一八 市内住居の選択理由（複数回答・％）



図一九 不満の残る点（複数回答・％）

