

平成 29 年度「土地所有・利用状況に関する意向調査」の概要について

平成 30 年 3 月

国土交通省 土地・建設産業局 不動産市場整備課

《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の意識・行動を継続的に把握することを目的とする。
2. 調査対象：8 大都市に本社が所在する株式会社 4,000 社（層化二段無作為抽出）
3. 調査対象：①土地の所有・利用状況と意識
②土地の売買状況と意識
③土地の利用・活用に関する経営スタンス
④環境に配慮した不動産への入居状況について
⑤執務者の快適性の向上を目的とした環境・社会・ガバナンスへの配慮について
4. 調査方法：郵送発送、郵送回収
5. 調査期間：平成 30 年 1 月 10 日から 2 月 2 日
6. 回収結果：1,233 社（有効回収率 30.8%）
7. 調査実施機関：株式会社アストジェイ

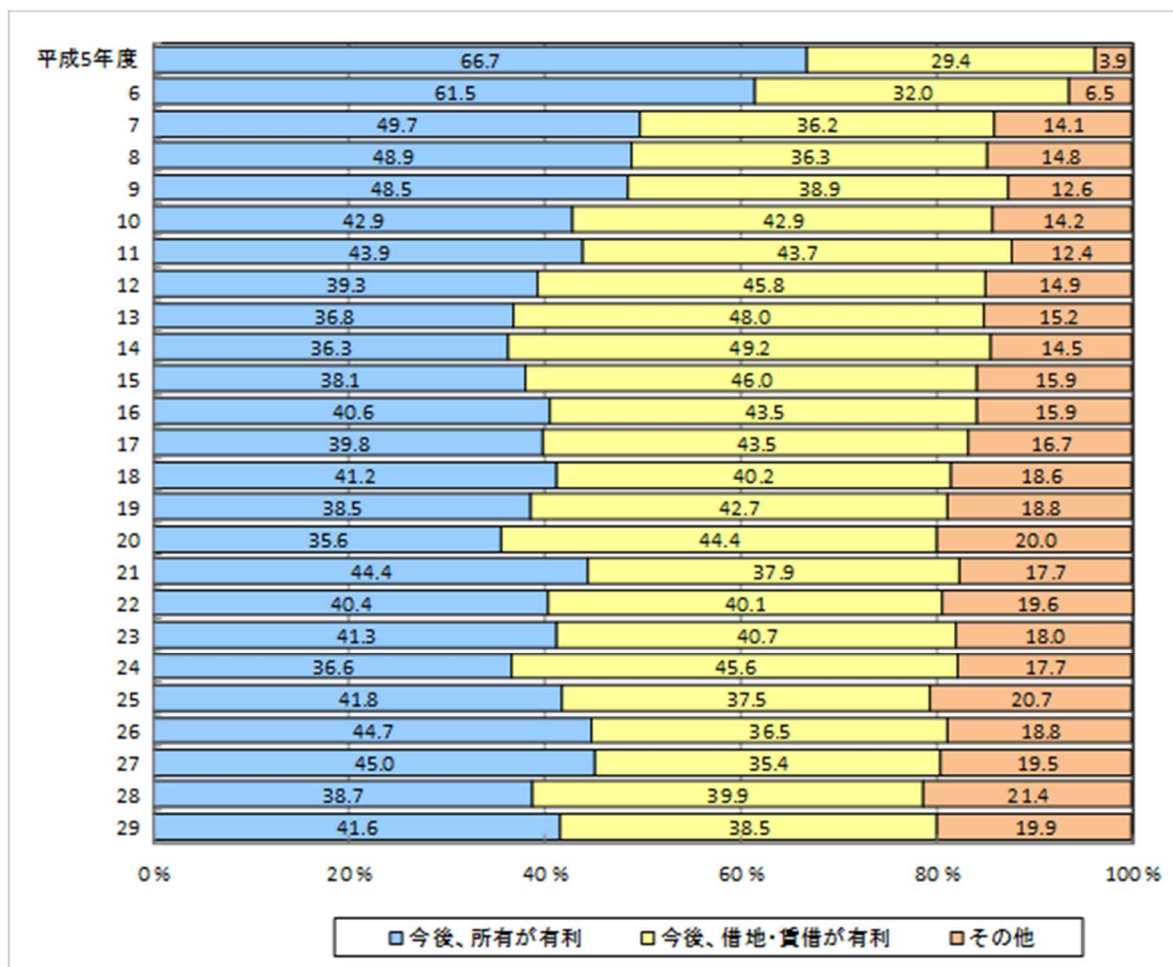
（備考）この調査は、平成 5 年度から継続的に実施しているものである。

1. 土地の所有・賃借に関する意識

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について聞いたところ、「今後、所有が有利」とする企業の割合は41.6%（前年度対比2.9ポイント増）となった。

他方、「今後、借地・賃借が有利」とする企業の割合は38.5%（前年度対比1.4ポイント減）となった（図表1）。

図表1 今後の土地所有の有利性についての意識

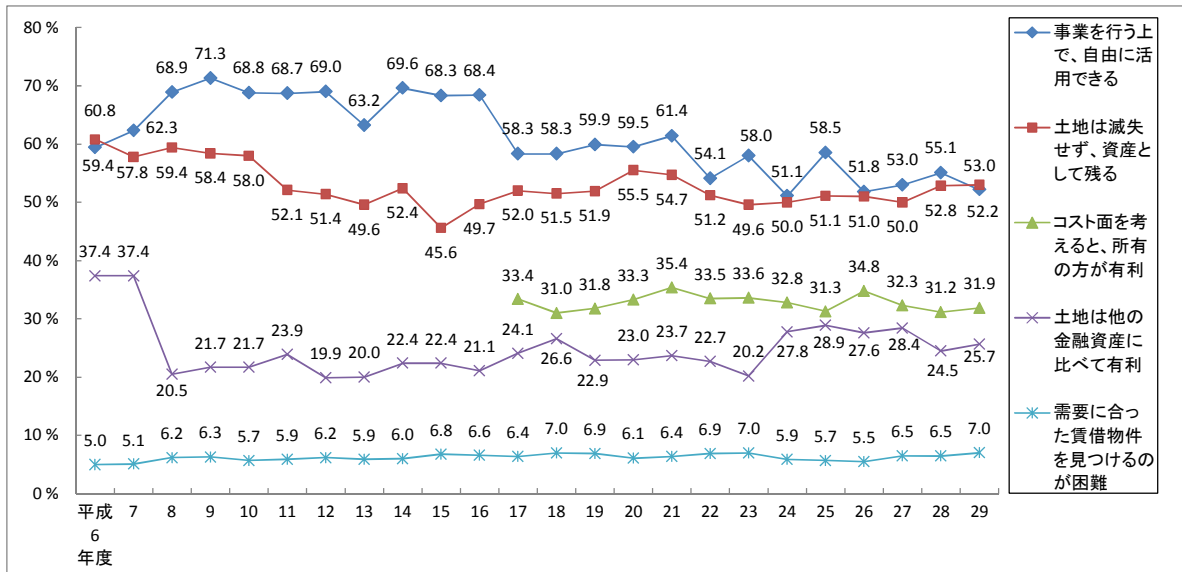


【土地の所有や借地・賃借が有利となる理由】

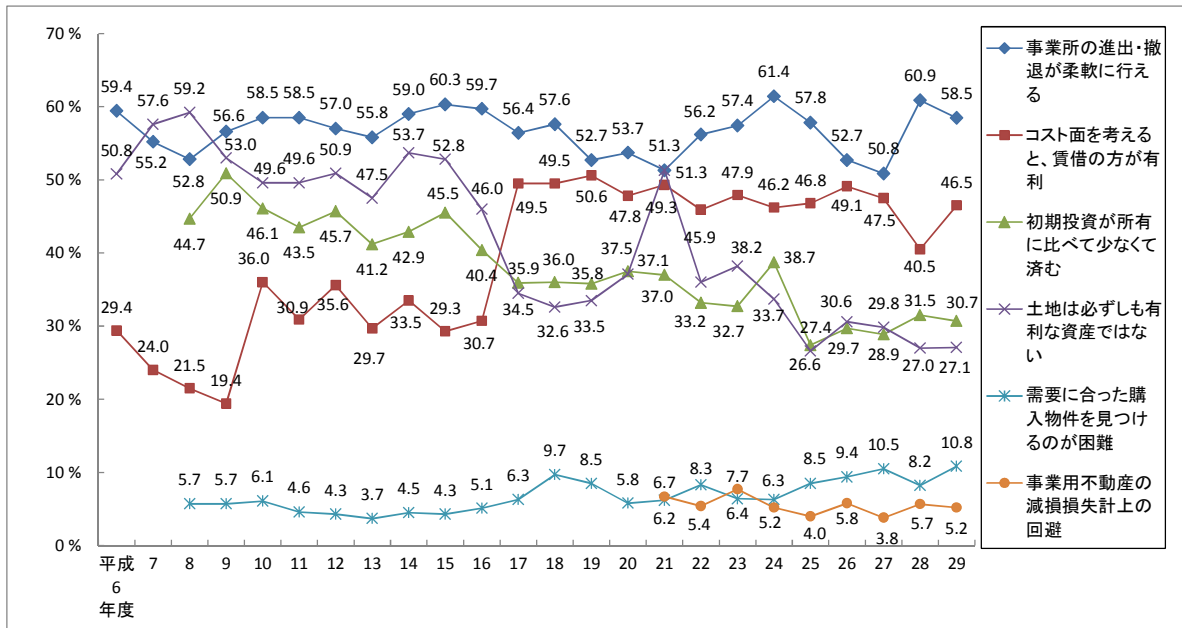
今後、所有が有利になる理由については、「土地は滅失せず、資産として残る」(53.0%)、「事業を行う上で、自由に活用できる」(52.2%)が5割を上回っており、「コスト面を考えると、所有の方が有利」が31.9%、「土地は他の金融資産に比べて有利」が25.7%となっている（図表2）。

一方、今後、借地・賃借が有利になる理由については、「事業所の進出・撤退が柔軟に行える」が58.5%（前年度対比2.4ポイント減）と最も多くなっている。次いで「コスト面を考えると、賃借の方が有利」が46.5%（前年度対比6.0ポイント増）、「初期投資が所有に比べて少なくて済む」が30.7%、「土地は必ずしも有利な資産ではない」が27.1%となっている（図表3）。

図表2 今後、所有が有利になる理由（複数回答）



図表3 今後、借地・賃借が有利になる理由（複数回答）

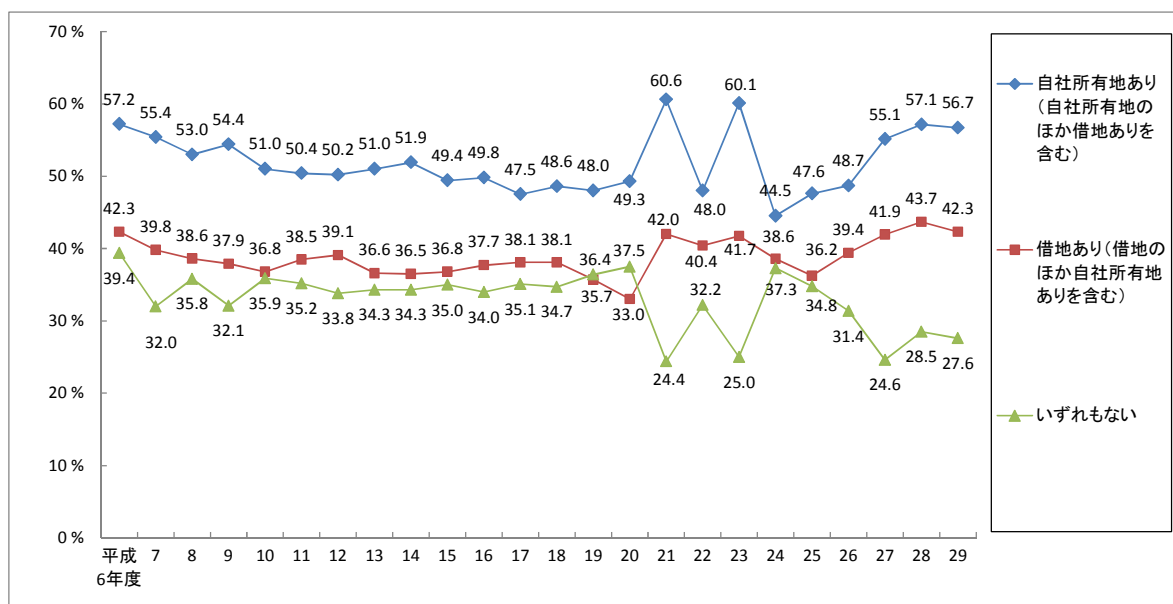


2. 土地の所有状況

企業の土地所有状況について聞いたところ、「自社所有地あり（「自社所有地のほか借地あり」を含む）」と回答した企業は56.7%となった。

一方、「借地あり（「借地のほか自社所有地あり」を含む）」と回答した企業は42.3%（前年度対比1.4ポイント減）となった（図表4）。

図表4 土地所有状況の変化（全体）

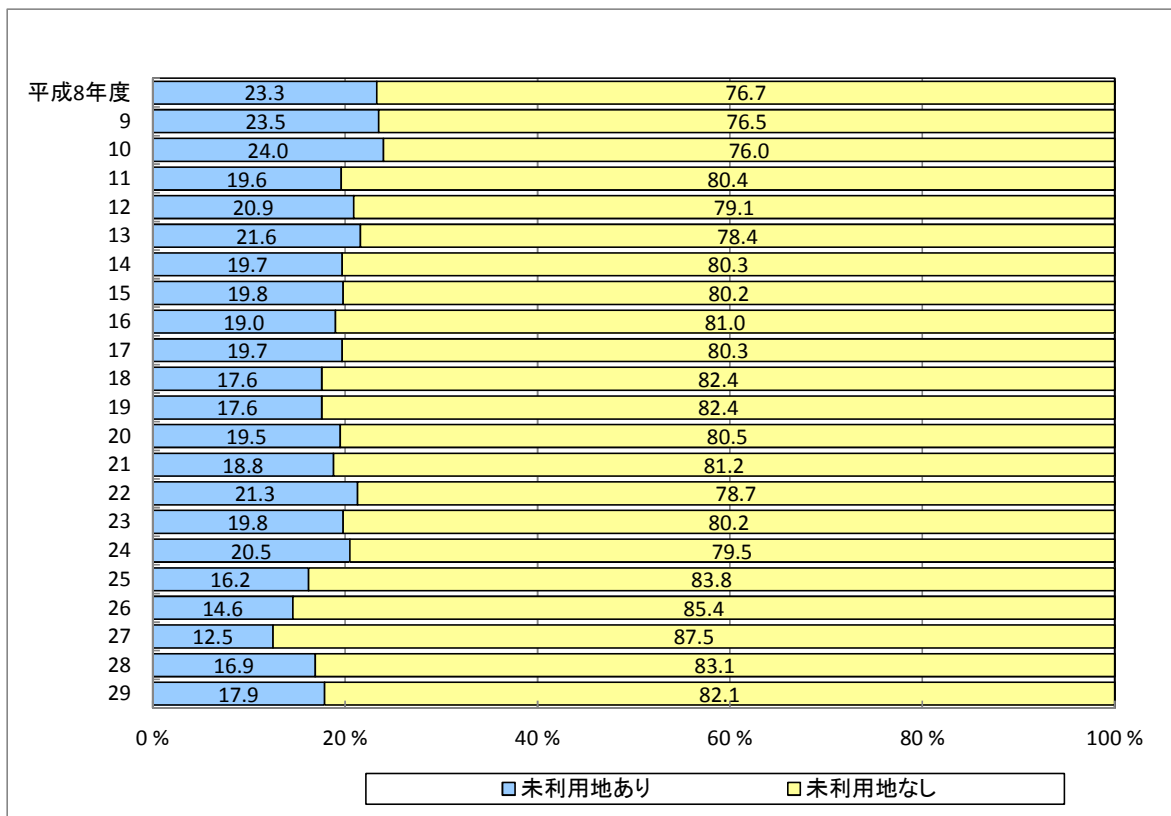


3. 未利用地の状況

【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、平成11年度以降、20%前後で推移していたが、平成27年度は過去最低の値であった。平成29年度は17.9%（前年度対比1.0ポイント増）となっている（図表5）。

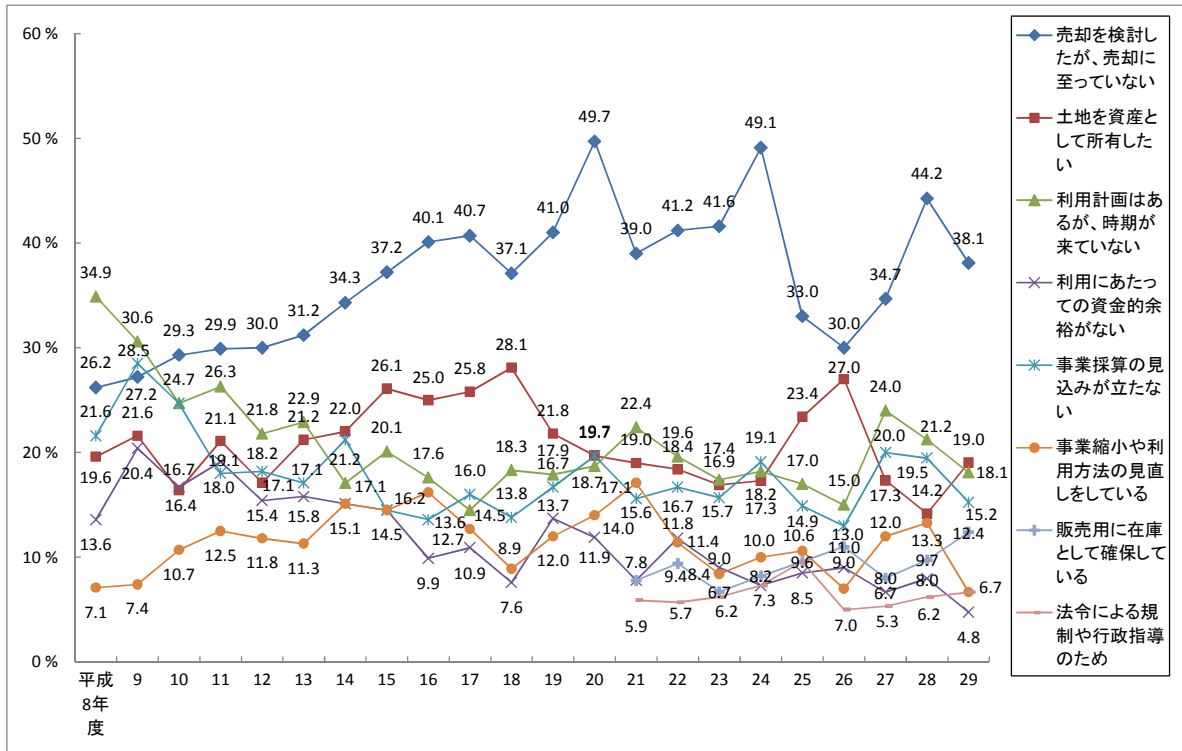
図表5 未利用地のある企業の割合



【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38.1%（前年度対比では6.1ポイント減）と最も多くなった。次いで「土地を資産として所有したい」が19.0%（前年度対比4.8ポイント増）、「利用計画はあるが、時期が来ていない」が18.1%（前年度対比3.1ポイント減）、「事業採算の見込みが立たない」は15.2%（前年度対比4.3ポイント減）、「販売用に在庫として確保している」は12.4%（前年度対比2.7ポイント増）となっている（図表6）。

図表6 未利用地となっている理由（複数回答）

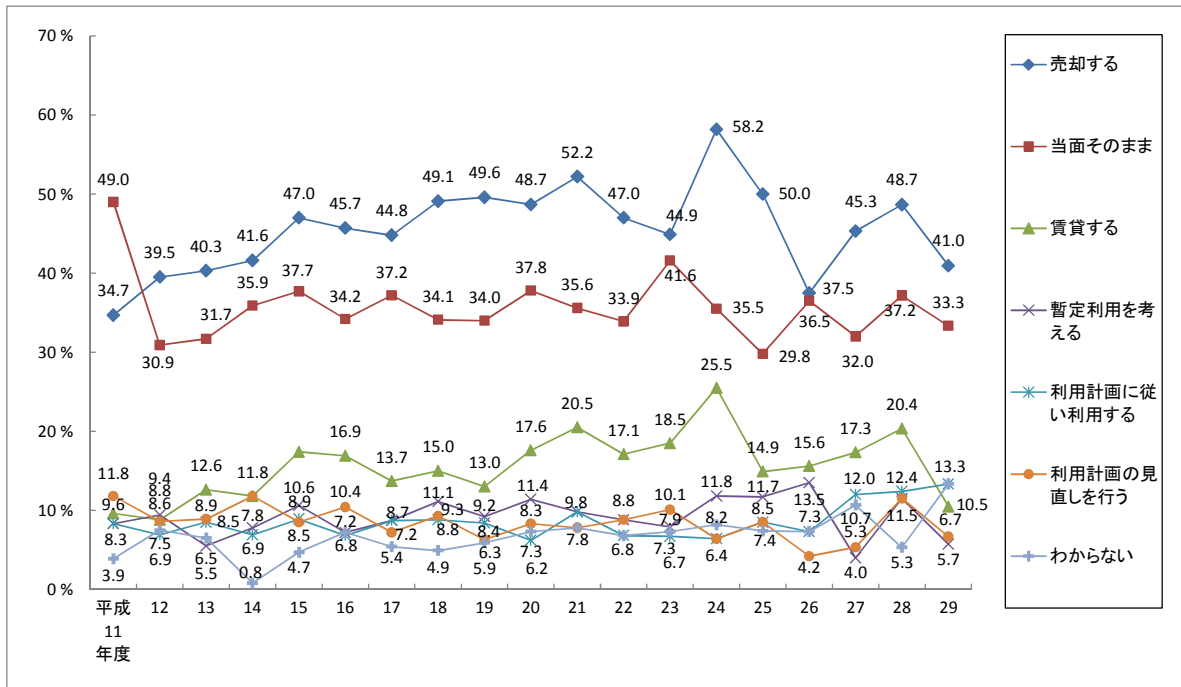


(注) 「販売用に在庫として確保している」「法令による規制や行政指導のため」は平成21年度より加えた選択肢。

【未利用地の今後の対応策】

未利用地の今後の対応策としては、「売却する」が41.0%（前年度対比7.7ポイント減）と最も多くなっている。次いで「当面そのまま」が33.3%（前年度対比3.9ポイント減）、「利用計画に従い利用する」が13.3%（前年度対比0.9ポイント増）、「賃貸する」が10.5%（前年度対比9.9ポイント減）となっている。また、「わからない」は13.3%（前年度対比8.0ポイント増）となっている（図表7）。

図表7 未利用地の今後の対応策（複数回答）

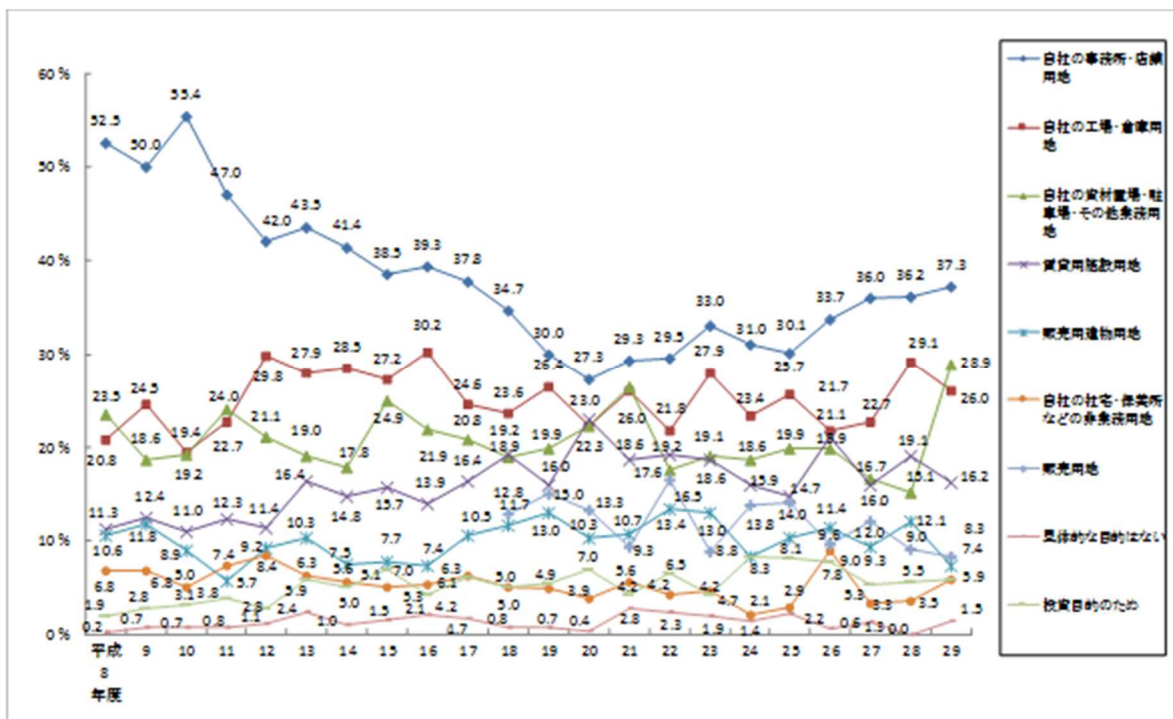


4. 土地の売買状況

【土地の購入目的】

土地の購入（または購入検討）の目的では「自社の事務所・店舗用地」が37.3%（前年度対比1.1ポイント増）と最も多く、次いで「自社の資材置場・駐車場・その他業務用地」が28.9%（前年度対比13.8ポイント増）、「自社の工場・倉庫用地」が26.0%（前年度対比3.1ポイント減）となっている（図表8）。

図表8 土地の購入（または購入検討）の目的（複数回答）



(注1) 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12～17年度：過去5年×国内、平成18年以降：過去1年×国内

(注2) 「投資目的のため」は平成17年度まで「転売のため」としていた選択肢を平成18年度に変更したもの。

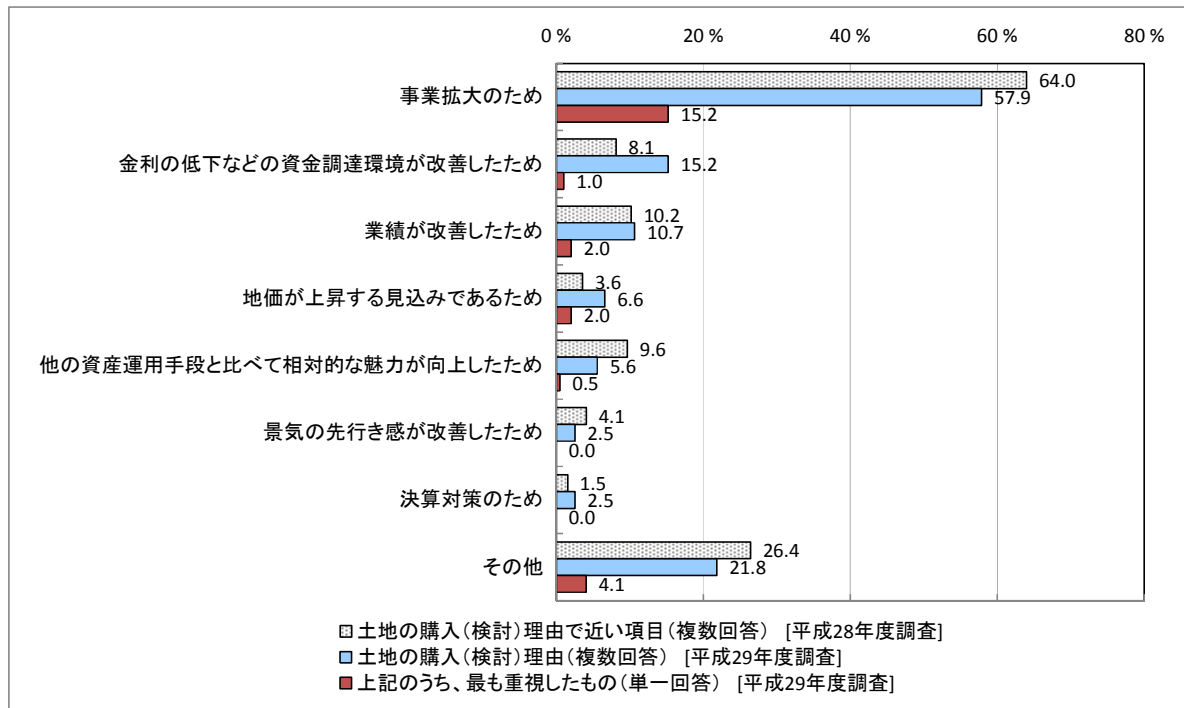
(注3) 「販売用地」は平成18年度より加えた選択肢。

【土地の購入理由】

平成 29 年 1 月から 12 月までの 1 年間の土地の売買について、土地の購入（または購入検討）の理由は、「事業拡大のため」が 57.9%（前年度対比 6.1 ポイント減）と最も多く、次いで「金利の低下などの資金調達環境が改善したため」が 15.2%（前年度対比 7.1 ポイント増）となっている。

また、その中で最も重視した理由としては、「事業拡大のため」が 15.2%と最も多く、次いで「業績が改善したため」、「地価が上昇する見込みであるため」がそれぞれ 2.0%となっている（図表 9）。

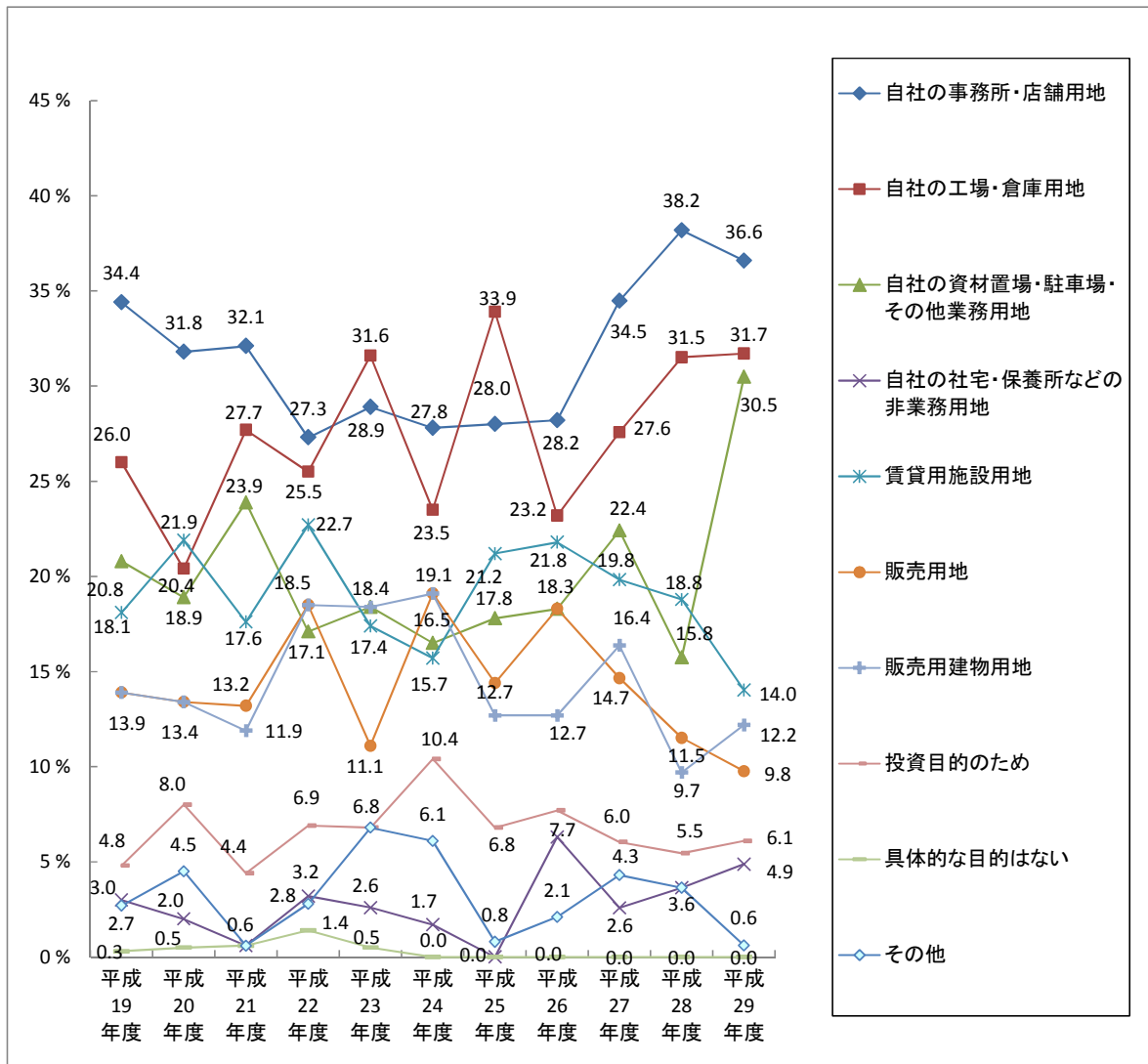
図表 9 土地の購入（または購入検討）の理由（複数回答）



【土地の購入予定の目的】

今後1年間に土地の購入を予定（または検討）している企業にその目的を尋ねたところ、「自社の事務所・店舗用地」が36.6%（前年度対比1.6ポイント減）と最も多く、次いで「自社の工場・倉庫用地」が31.7%（前年度対比0.2ポイント増）で、「自社の資材置場・駐車場・その他業務用地」が30.5%（前年度対比14.7ポイント増）となっている（図表10）。

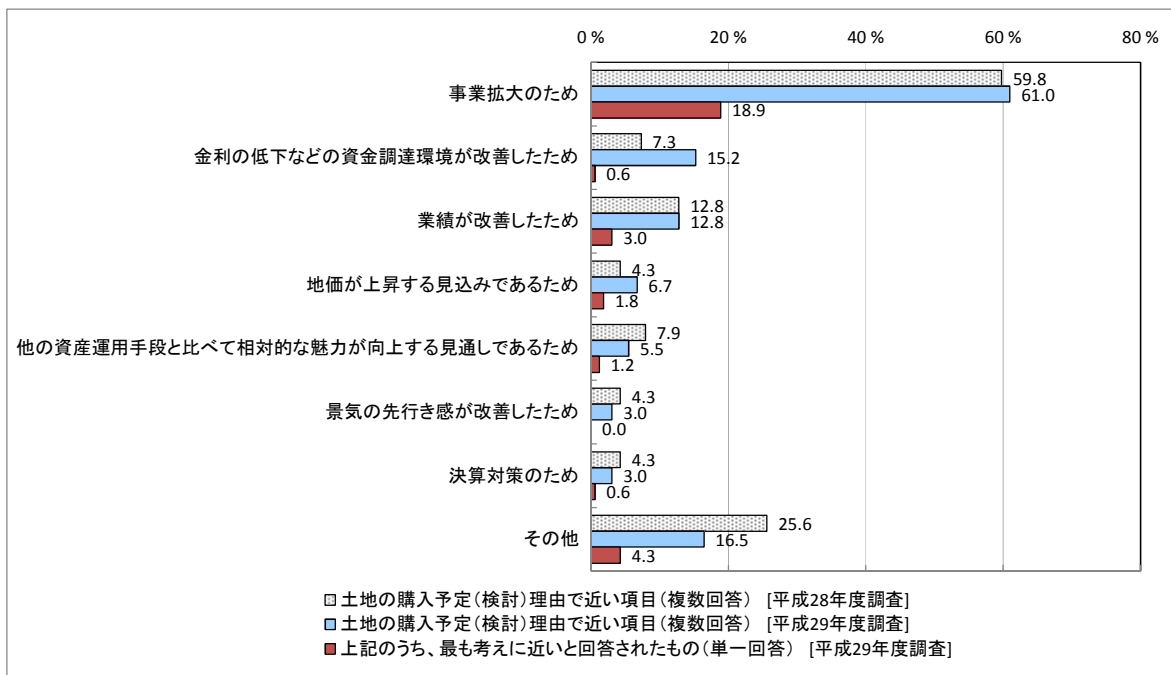
図表10 今後1年間の土地の購入予定（または検討）の目的（複数回答）



【土地の購入予定（または購入検討）の理由】

土地の購入予定（または購入検討）の理由は、「事業拡大のため」が61.0%（前年度対比1.2ポイント増）で最も多く、次いで「金利の低下などの資金調達環境が改善したため」が15.2%（前年度対比7.9ポイント増）となった。また、その中で最も考えに近い理由としては、「事業拡大のため」が18.9%で最も多い（図表11）。

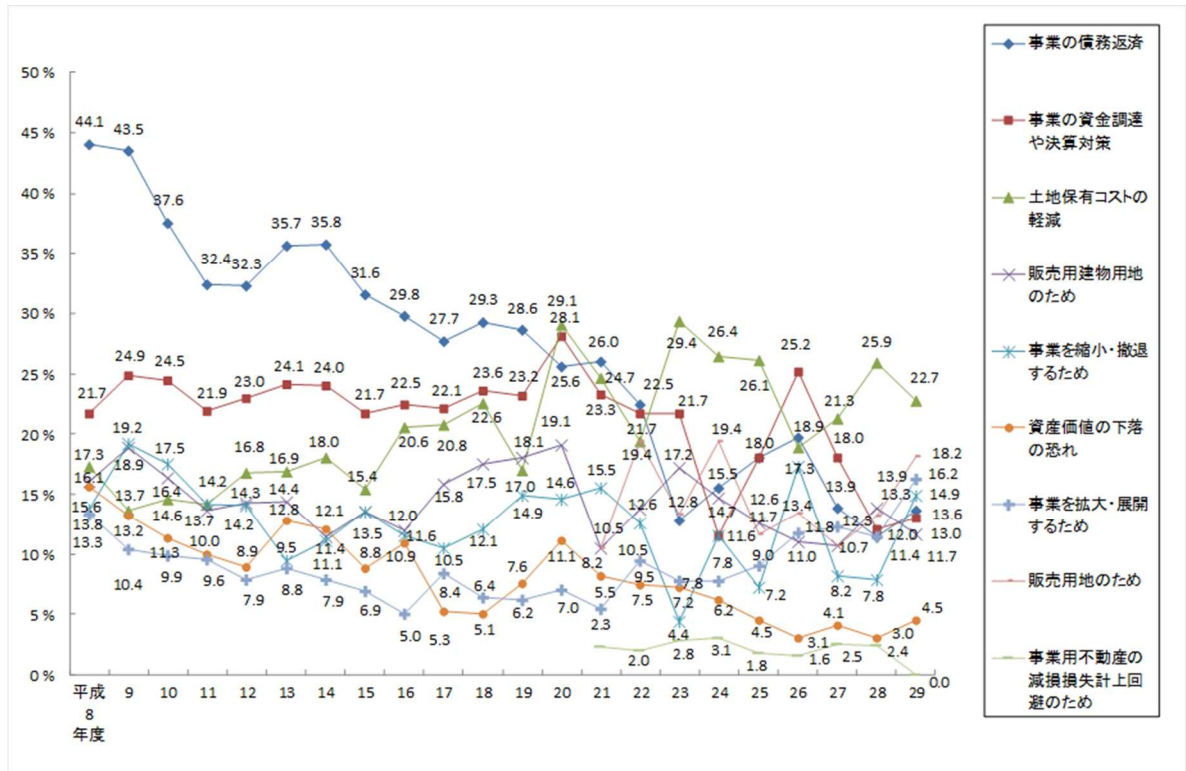
図表11 今後1年間の土地の購入予定（検討）の理由



【土地の売却（または売却検討）理由】

土地の売却（または売却検討）の理由では、「土地保有コストの軽減」が22.7%（前年度対比3.2ポイント減）と最も多く、次いで「販売用地のため」が18.2%（前年度対比4.9ポイント増）、「事業を拡大・展開するため」が16.2%（前年度対比4.8ポイント増）の順で多い（図表12）。

図表12 土地の売却（または検討）の理由（複数回答）



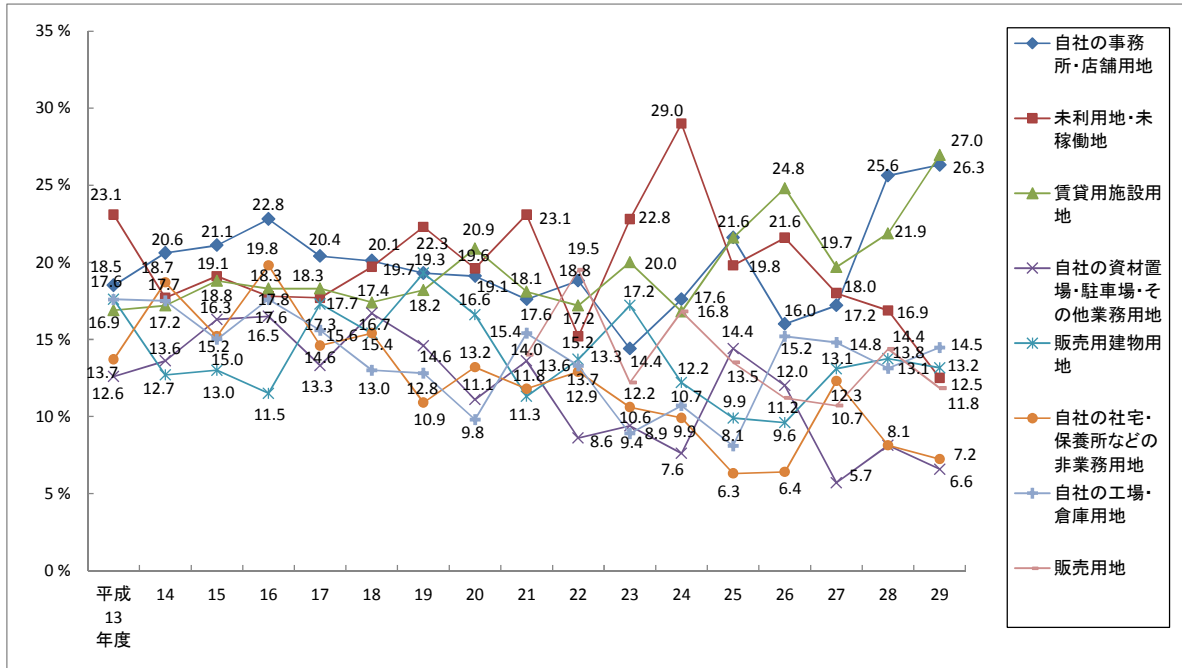
(注1) 図表8の注1と同様。

(注2) 「事業用不動産の減損損失計上回避のため」は平成21年度より加えた選択肢。

【売却（または売却検討）した土地の従前の利用形態】

売却（または売却検討）した土地の従前の利用形態は、「賃貸用施設用地」が27.0%（前年度対比5.1ポイント増）で最も多く、次いで「自社の事務所・店舗用地」が26.3%（前年度対比0.7ポイント増）、「自社の工場・倉庫用地」が14.5%（前年度対比1.4ポイント増）、となっている（図表13）。

図表13 売却（または売却検討）した土地の従前の利用形態（複数回答）

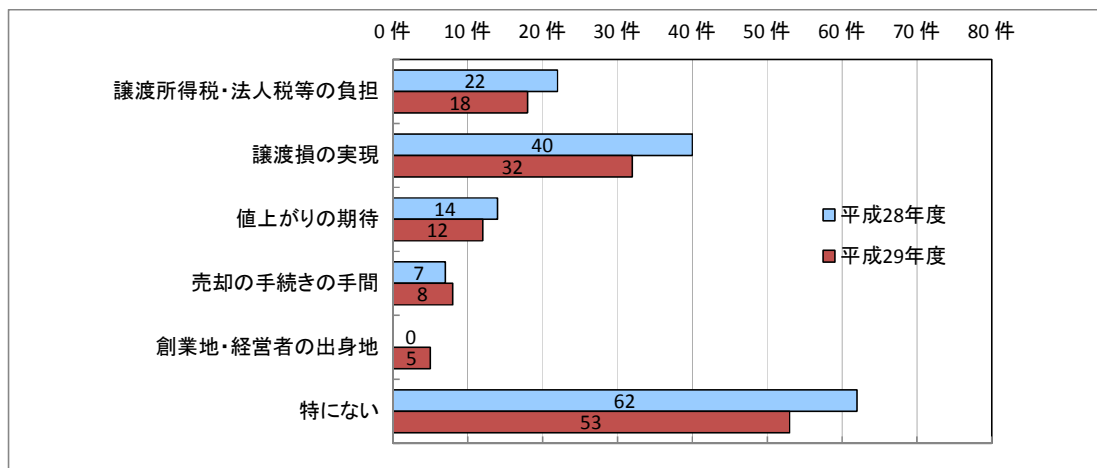


（注）「販売用地」は平成21年度より加えた選択肢。

【売却検討の際の阻害要因】

土地の売却を検討する際に、売却をためらう要素について聞いたところ、「譲渡損の実現」が32件と最も多く、次いで「譲渡所得税・法人税等の負担」が18件、「値上がりの期待」が12件、「売却の手続きの手間」が8件、「創業地・経営者の出身地」が5件と続いた（図表14）。

図表14 売却検討の際の阻害要因（複数回答）

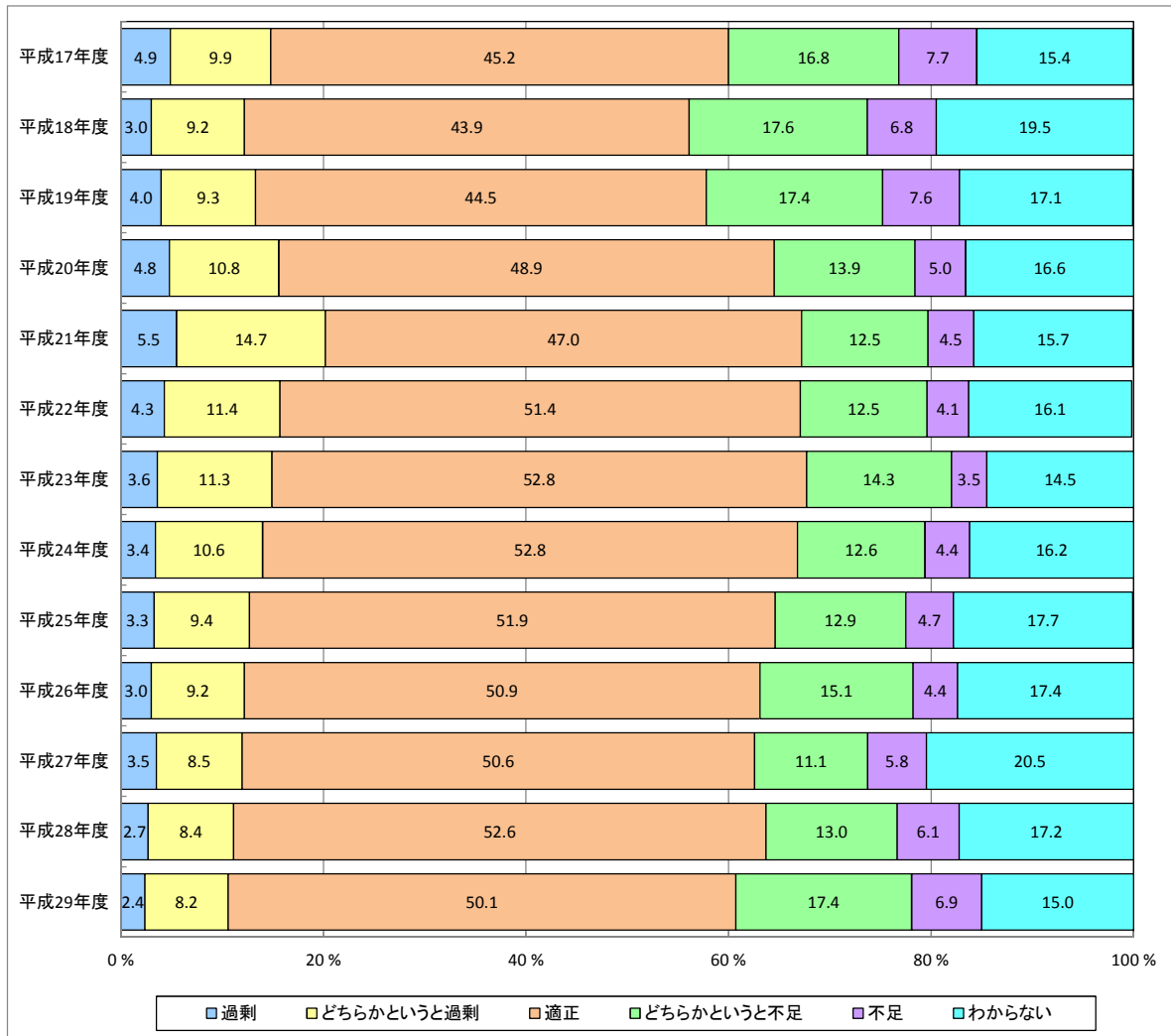


（注）「創業地・経営者の出身地」は平成29年度より加えた選択肢。

5. 事業展開における土地の過不足感

事業展開上の土地の過不足感（所有・借地不問）については、全体では、「適正」が50.1%（前年度対比1.5ポイント減）と最も多かった。「不足」、「どちらかというと不足」の合計は24.3%（前年度対比5.2ポイント増）と、「過剰」、「どちらかというと過剰」の合計10.6%（前年度対比0.5ポイント減）より13.7ポイント上回った（図表15）。

図表15 事業展開における土地の過不足感



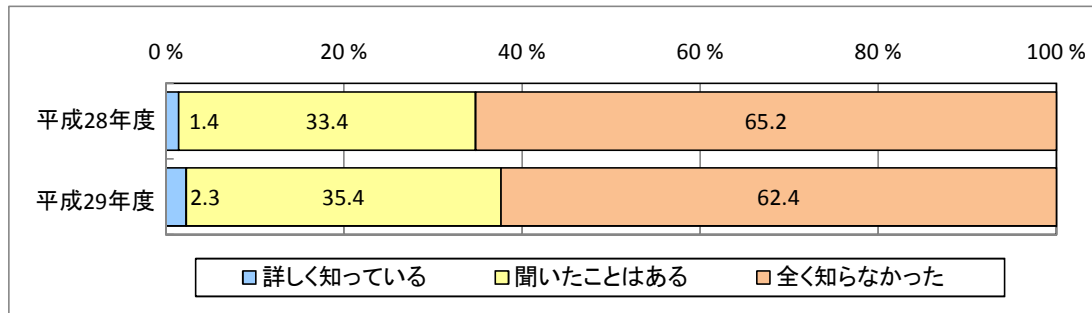
6. 環境に配慮した不動産への入居

【グリーンリースの認知】

グリーンリースの呼称や概念についての認知は、「全く知らなかった」が62.4%（前年度対比2.8ポイント減）で最も多くなっている。「聞いたことはある」が35.4%（前年度対比2.0ポイント増）、「詳しく知っている」は2.3%（前年度対比0.9ポイント増）となっている。

「詳しく知っている」と「聞いたことはある」を合わせて37.7%（前年度対比で2.9ポイント増）となっている（図表16）。

図表16 グリーンリースの呼称や概念についての認知

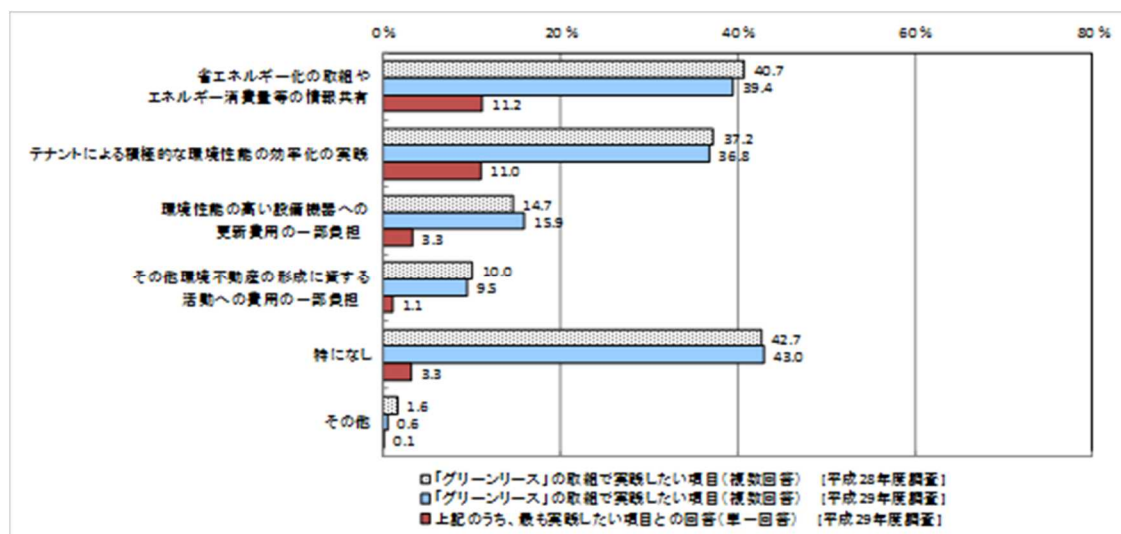


【グリーンリースの導入にあたり実践したい取組】

回答企業がテナントの立場として聞いたところ、オーナーと協働してグリーンリースを導入する場合、実践したい取組としては、「特になし」が43.0%（前年度対比0.3ポイント増）と最も多かった。次いで「省エネルギー化の取組やエネルギー消費量等の情報共有」が39.4%（前年度対比1.3ポイント減）、「テナントによる積極的な環境性能の効率化の実践」が36.8%（前年度対比0.4ポイント増）、「環境性能の高い設備機器への更新費用の一部負担」が15.9%（前年度対比1.2ポイント増）、「その他環境不動産の形成に資する活動への費用の一部負担」が9.5%（前年度対比0.5ポイント減）となっている。

また、その中で最も実践したい取組としては、「省エネルギー化の取組やエネルギー消費量等の情報共有」が11.2%と最も多く、次いで「テナントによる積極的な環境性能の効率化の実践」が11.0%となっている（図表17）。

図表17 グリーンリースの導入にあたり実践したい取組

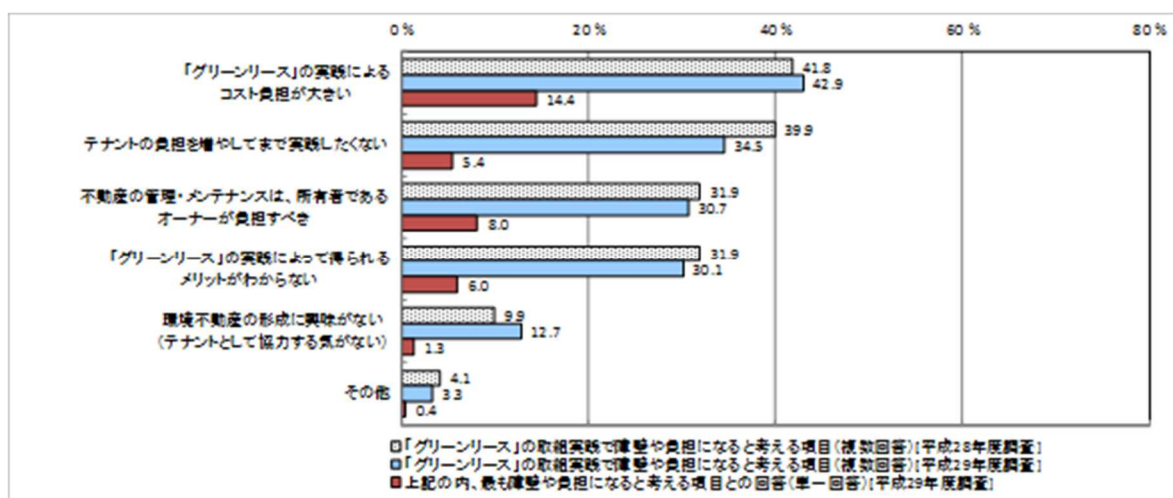


【グリーンリース実践の障壁や負担】

回答企業がテナントの立場として、「グリーンリース」の取組を実践する場合、障壁や負担と考えることは、「グリーンリース」の実践によるコスト負担が大きい」が 42.9%（前年度対比 1.1 ポイント増）で最も多くなっている。次いで「テナントの負担を増やしてまで実践したくない」が 34.5%（前年度対比 5.4 ポイント減）、「不動産の管理・メンテナンスは所有者であるオーナーが負担すべき」が 30.7%（前年度対比 1.2 ポイント減）、「グリーンリース」の実践によって得られるメリットがわからない」が 30.1%（前年度対比 1.8 ポイント減）となった。

また、最も障壁や負担になると考えるのは、「グリーンリース」の実践によるコスト負担が大きい」が 14.4%で最も多く、次いで「不動産の管理・メンテナンスは所有者であるオーナーが負担すべき」が 8.0%となっている（図表 18）。

図表 18 グリーンリース導入の障壁や負担

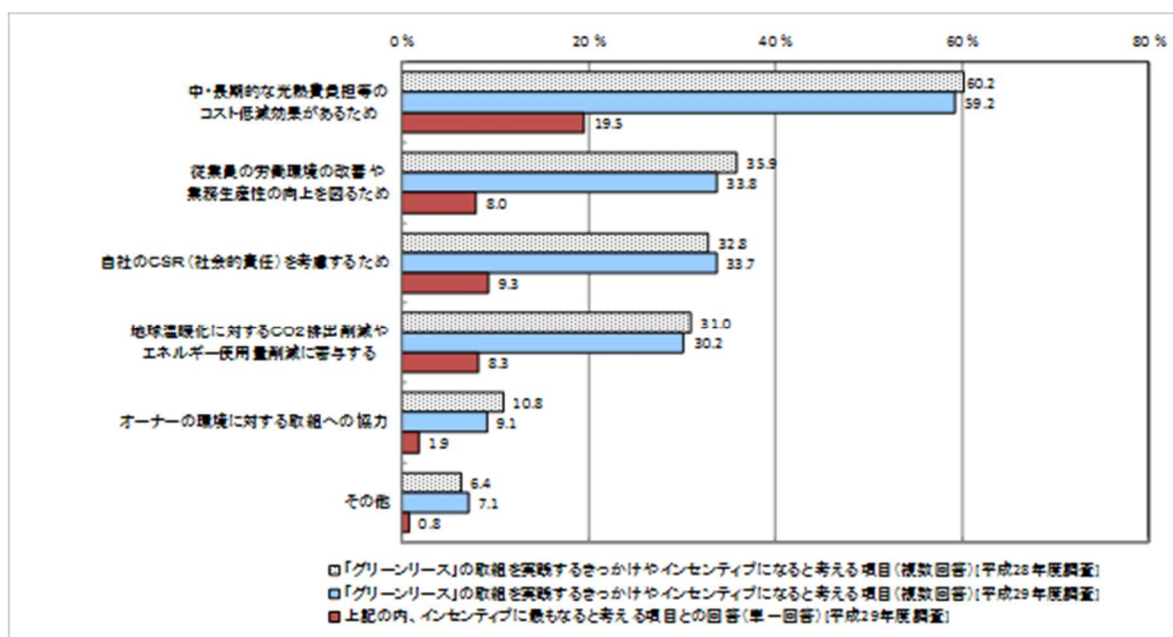


【グリーンリースを実践するきっかけやインセンティブ】

回答企業がテナントの立場として、「グリーンリース」の取組を実践するきっかけやインセンティブになると考えることは、「中・長期的な光熱費負担等のコスト低減効果があるため」が59.2%（前年度対比1.0ポイント減）と最も多くなっている。次いで「従業員の労働環境の改善や業務生産性の向上を図るため」が33.8%（前年度対比2.1ポイント減）、「自社のCSR（社会的責任）を考慮するため」が33.7%（前年度対比0.9ポイント増）となっている。

また、きっかけやインセンティブに最もなると考えることは、「中・長期的な光熱費負担等のコスト低減効果があるため」が19.5%と最も多く、次いで「自社のCSR（社会的責任）を考慮するため」が9.3%となっている（図表19）。

図表19 グリーンリースを実践するきっかけやインセンティブ

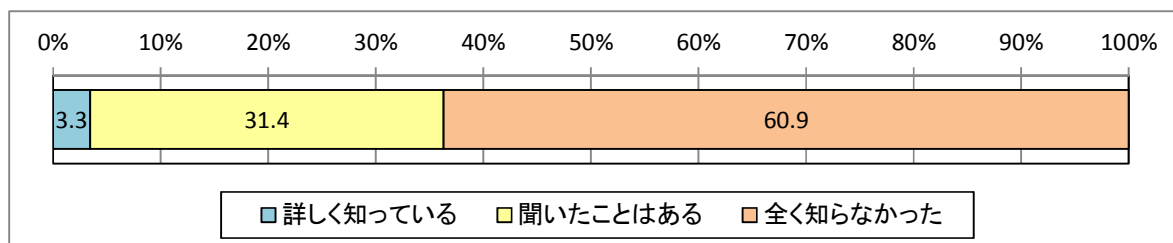


7. 執務者の快適性の向上を目的とした環境・社会・ガバナンスへの配慮について

【ESG投資の認知度】

投資家が投資先企業に対して環境・社会・ガバナンスへの配慮を求める「ESG投資」の認知度は、「全く知らなかった」が60.9%で最も多く、次いで「聞いたことはある」が31.4%、「詳しく知っている」が3.3%となっている（図表20）。

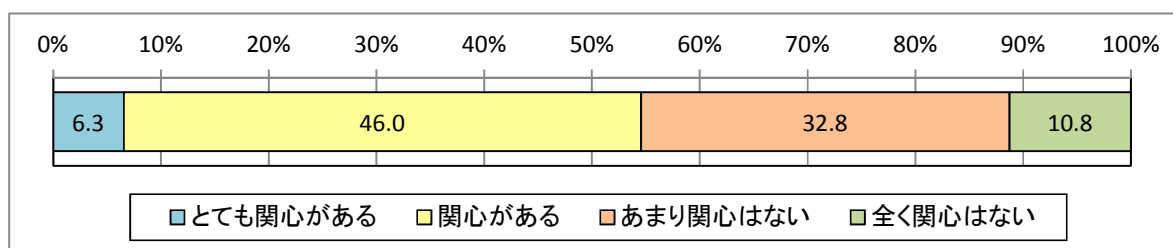
図表20 ESG投資の認知度



【執務者の快適性に配慮した事務所への関心】

執務者の快適性に配慮した事務所への関心は、「関心がある」が46.0%で最も多く、次いで「あまり関心はない」が32.8%、「全く関心はない」が10.8%となっている（図表21）。

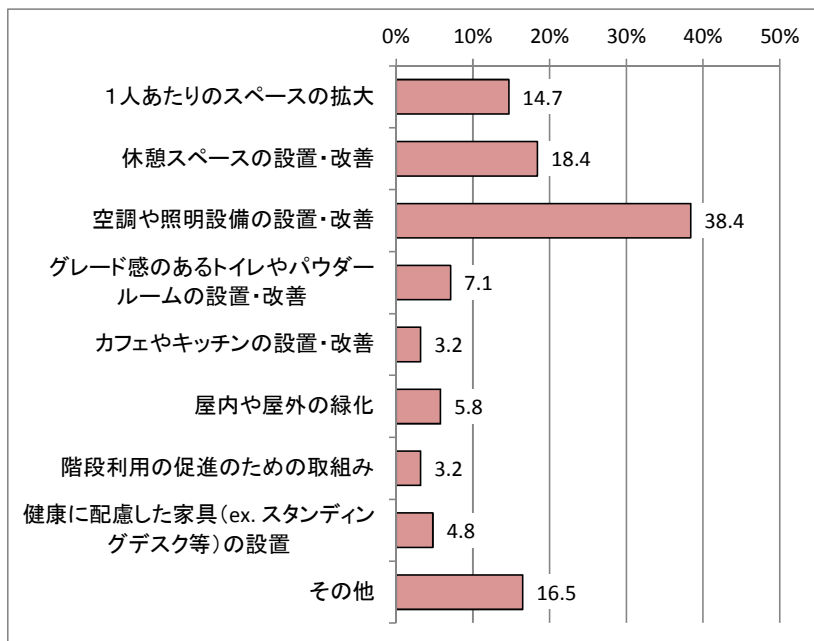
図表21 執務者の快適性に配慮した事務所への関心



【執務者の快適性向上への過去1年間の取組】

執務者の快適性向上への過去1年間の取組は、「空調や照明設備の設置・改善」が38.4%で最も多く、次いで「休憩スペースの設置・改善」が18.4%、「1人あたりのスペースの拡大」が14.7%となっている（図表22）。

図表22 執務者の快適性向上への過去1年間の取組



【執務者の快適性向上への今後の取組】

執務者の快適性向上への今後の取組は、「休憩スペースの設置・改善」が31.5%で最も多く、次いで「空調や照明設備の設置・改善」が28.1%、「1人あたりのスペースの拡大」が22.5%となっている（図表23）。

図表23 執務者の快適性向上への今後の取組

