

平成26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27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. 調査事項：
 - 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環境価値を重視した不動産への入居状況について
4. 調査方法：郵送発送、郵送回収
5. 調査期間：平成27年1月7日～1月23日
6. 回収結果：1,581社（有効回収率39.5%）
7. 調査実施機関：一般社団法人中央調査社

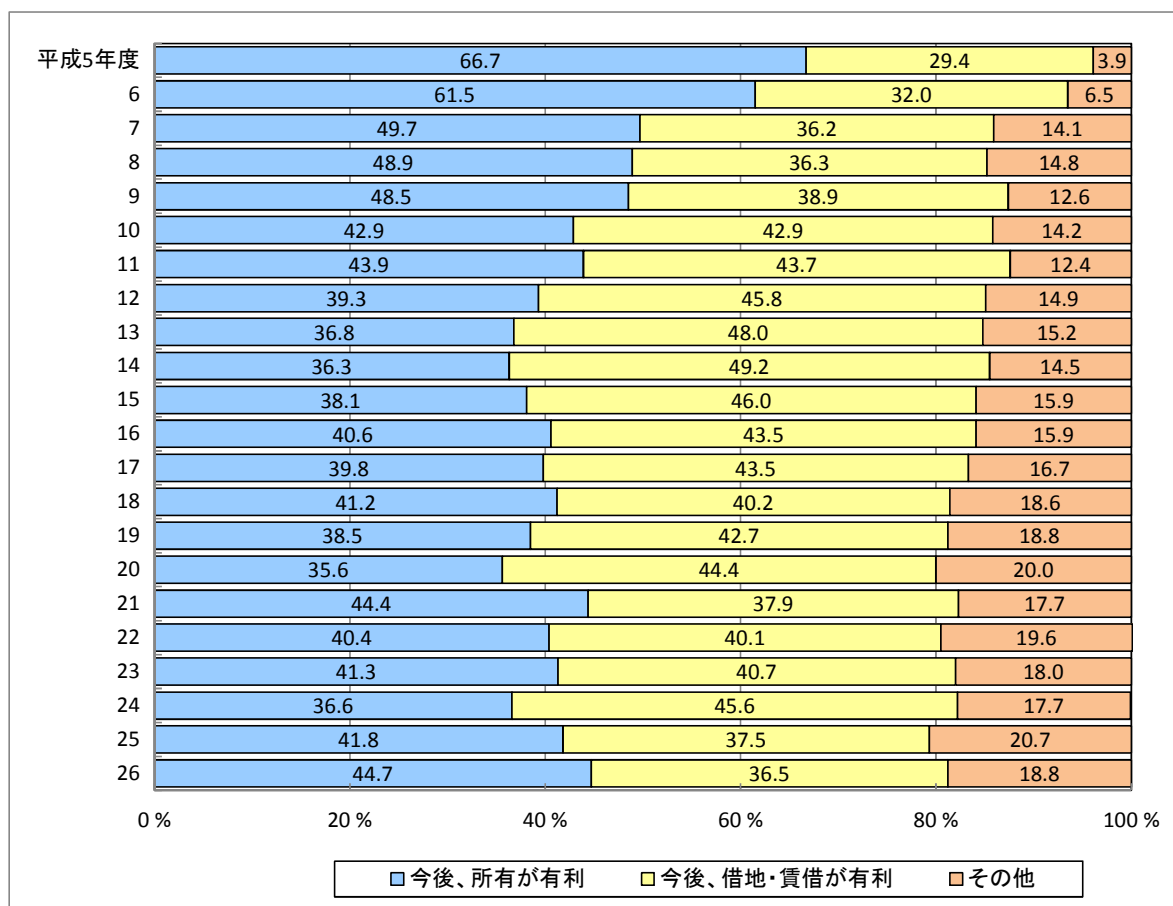
（備考）この調査は、平成5年度から継続的に実施しているものである。

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44.7%である。

他方、「今後、借地・賃借が有利」とする企業の割合は36.5%と、ピークを記録した平成14年度と比べると12.7ポイント減となっている。平成25年度対比では1.0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

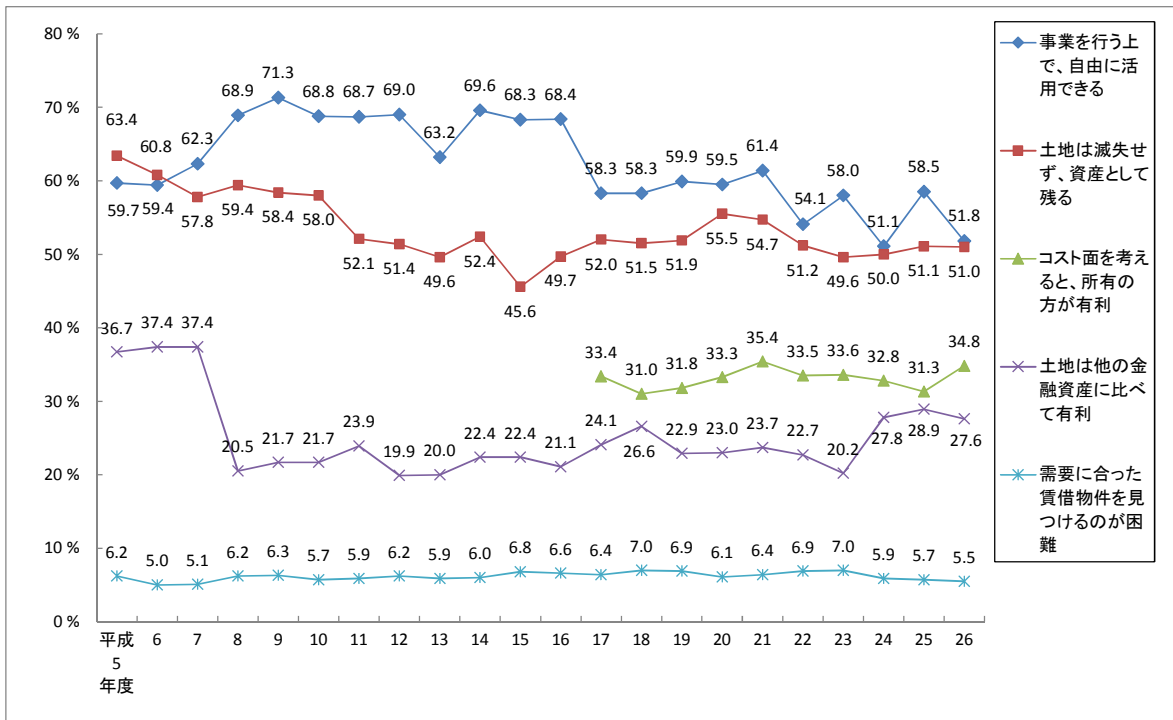


【土地の所有や借地・賃借が有利となる理由】

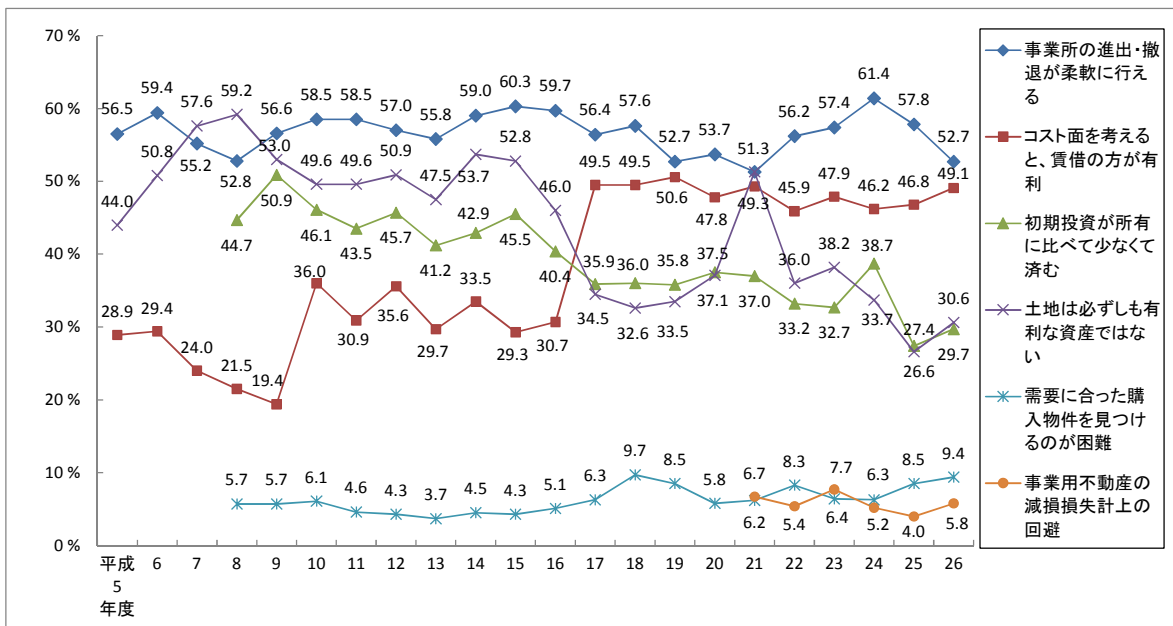
今後、所有が有利になる理由については、「事業を行う上で、自由に活用できる」が51.8%と最も多いが、前年度対比では6.7ポイント減となっている。次いで「土地は滅失せず、資産として残る」が51.0%と同0.1ポイント減、「コスト面を考えると、所有の方が有利」が34.8%と同3.5ポイント増、「土地は他の金融資産に比べて有利」が27.6%と同1.3ポイント減となっている(図表2)。

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52.7%と最も多いが、前年度対比では5.1ポイント減となっている。次いで「コスト面を考えると、賃借の方が有利」が49.1%と同2.3ポイント増、「土地は必ずしも有利な資産ではない」が30.6%と同4.0ポイント増、「初期投資が所有に比べて少なくて済む」が29.7%と同2.3ポイント増となっている(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）

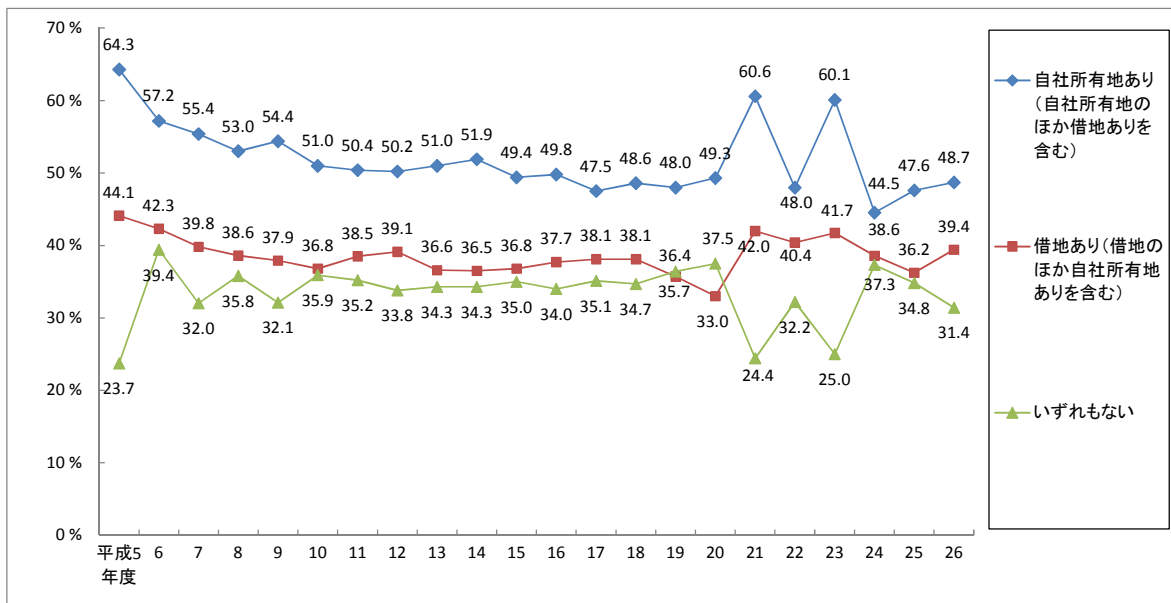


2. 土地の所有状況

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48.7%と、前年度対比で1.1ポイント増となった。

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39.4%と前年度対比3.2ポイント増となった（図表4）。

図表4 土地所有状況の変化（全体）

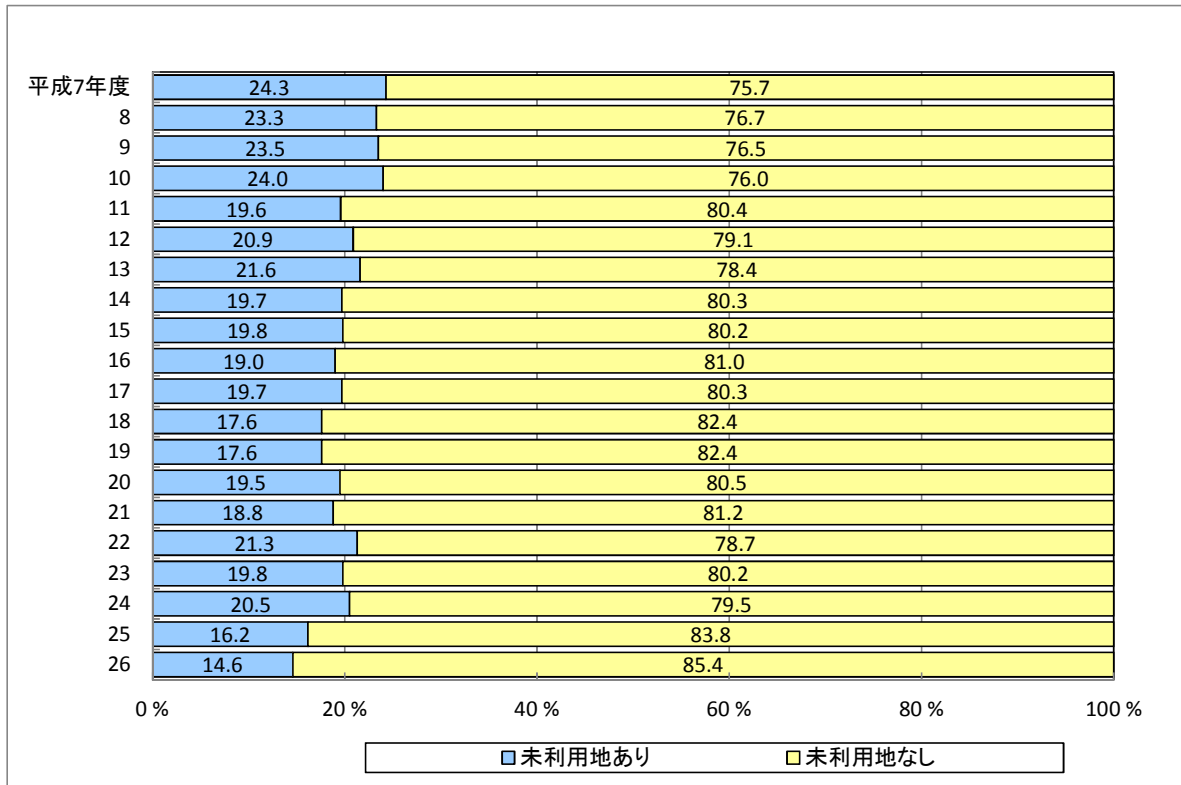


3. 未利用地の状況

【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26年度は14.6%と前年度対比1.6ポイント減となり、過去最低の値になっている（図表5）。

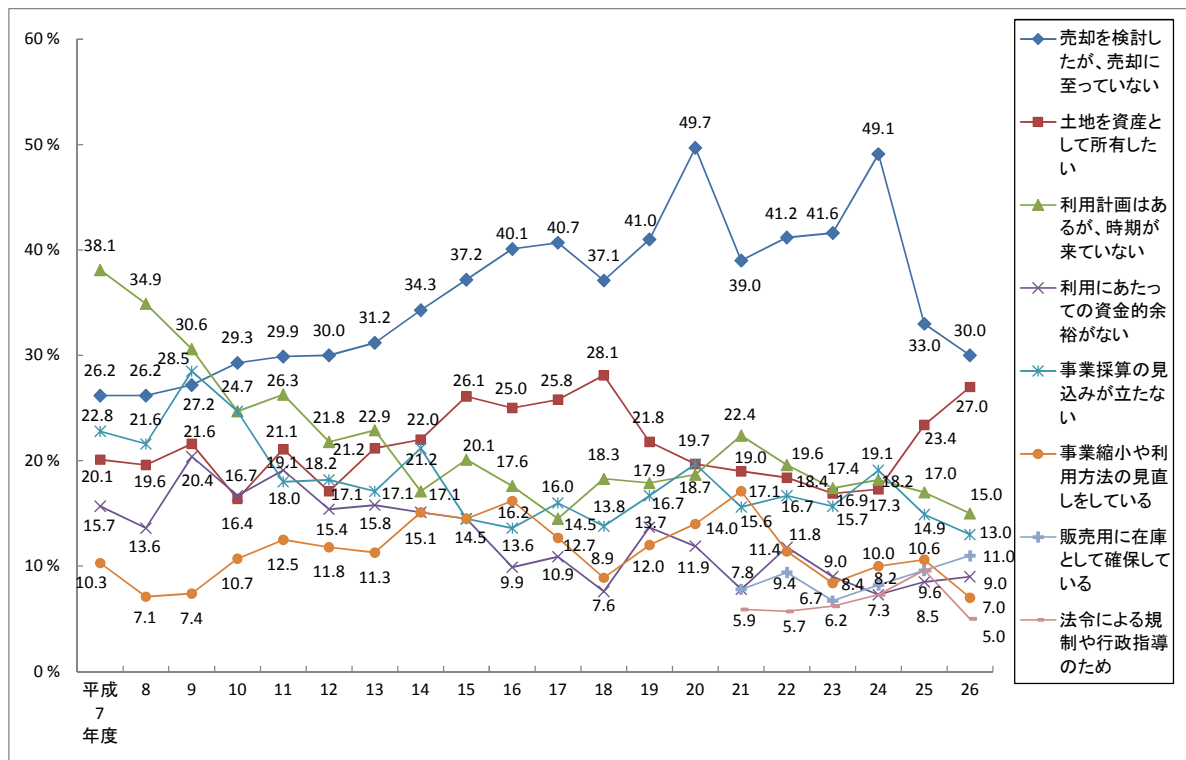
図表5 未利用地のある企業の割合



【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30.0%と最も多いが、前年度対比では3.0ポイント減となった。それに対し「土地を資産として所有したい」は27.0%で同3.6ポイント増となっている。次いで「利用計画はあるが、時期が来ていない」が15.0%で同2.0ポイント減、「事業採算の見込みが立たない」が13.0%で同1.9ポイント減、「販売用に在庫として確保している」は11.0%で同1.4ポイント増となった（図表6）。

図表6 未利用地となっている理由（複数回答）



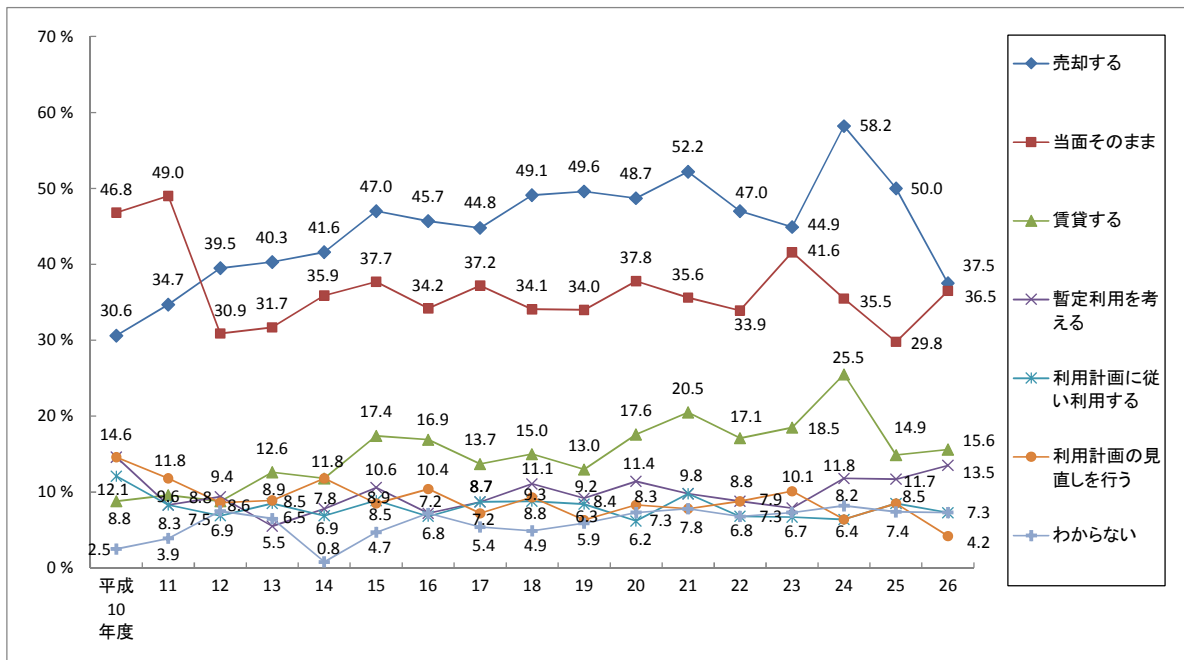
(注) 「販売用に在庫として確保している」「法令による規制や行政指導のため」は平成21年度より加えた選択肢。

【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37.5%と最も多いが、前年度対比12.5ポイント減となっており、それに対し「当面そのまま」が36.5%で同6.7ポイント増とほぼ同水準となった。次いで「賃貸する」が15.6%で同0.7ポイント増、「暫定利用を考える」が13.5%で同1.8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）

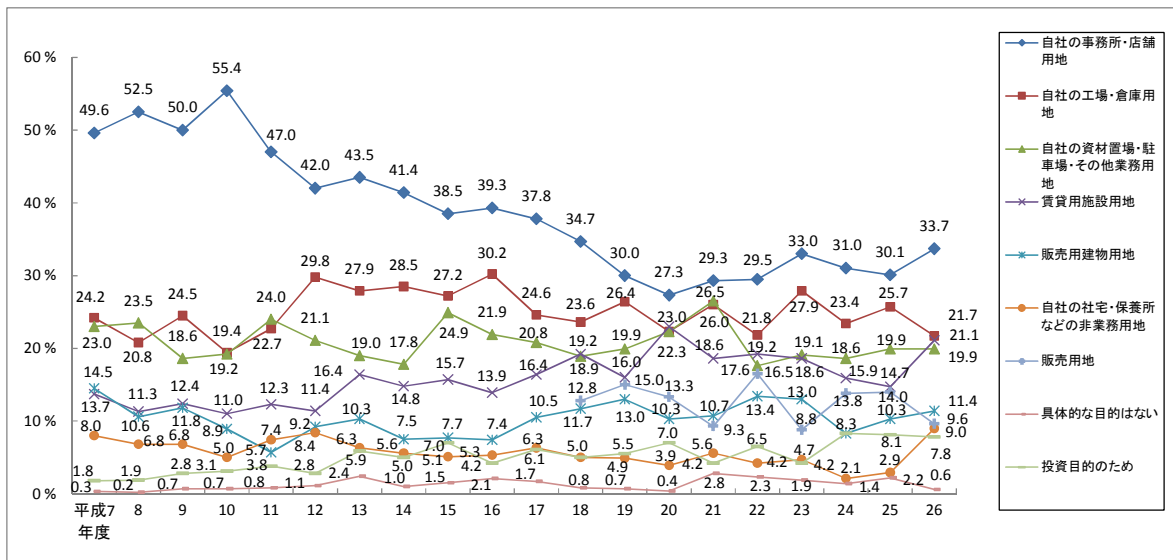


4. 土地の売買状況

【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33.7%と最も多く、次いで「自社の工場・倉庫用地」が21.7%、「賃貸用施設用地」が21.1%の順が多い（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。

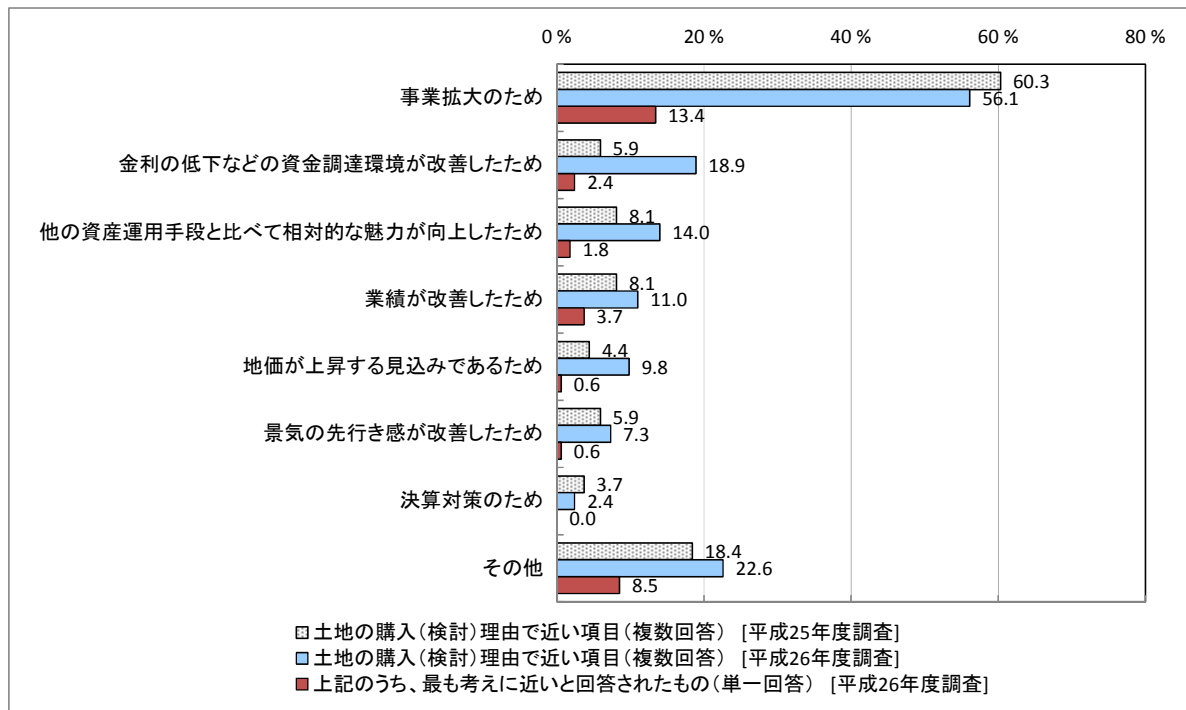
【土地の購入理由】

平成26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56.1%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18.9%となった。

また、その中で最も近い理由としては、「事業拡大のため」が13.4%と最も多いが、次いで「業績が改善したため」が3.7%となっている（図表9）。

さらに、昨年度（平成25年度）調査と比較すると、「金利の低下などの資金調達環境が改善したため」が大きく伸びた。

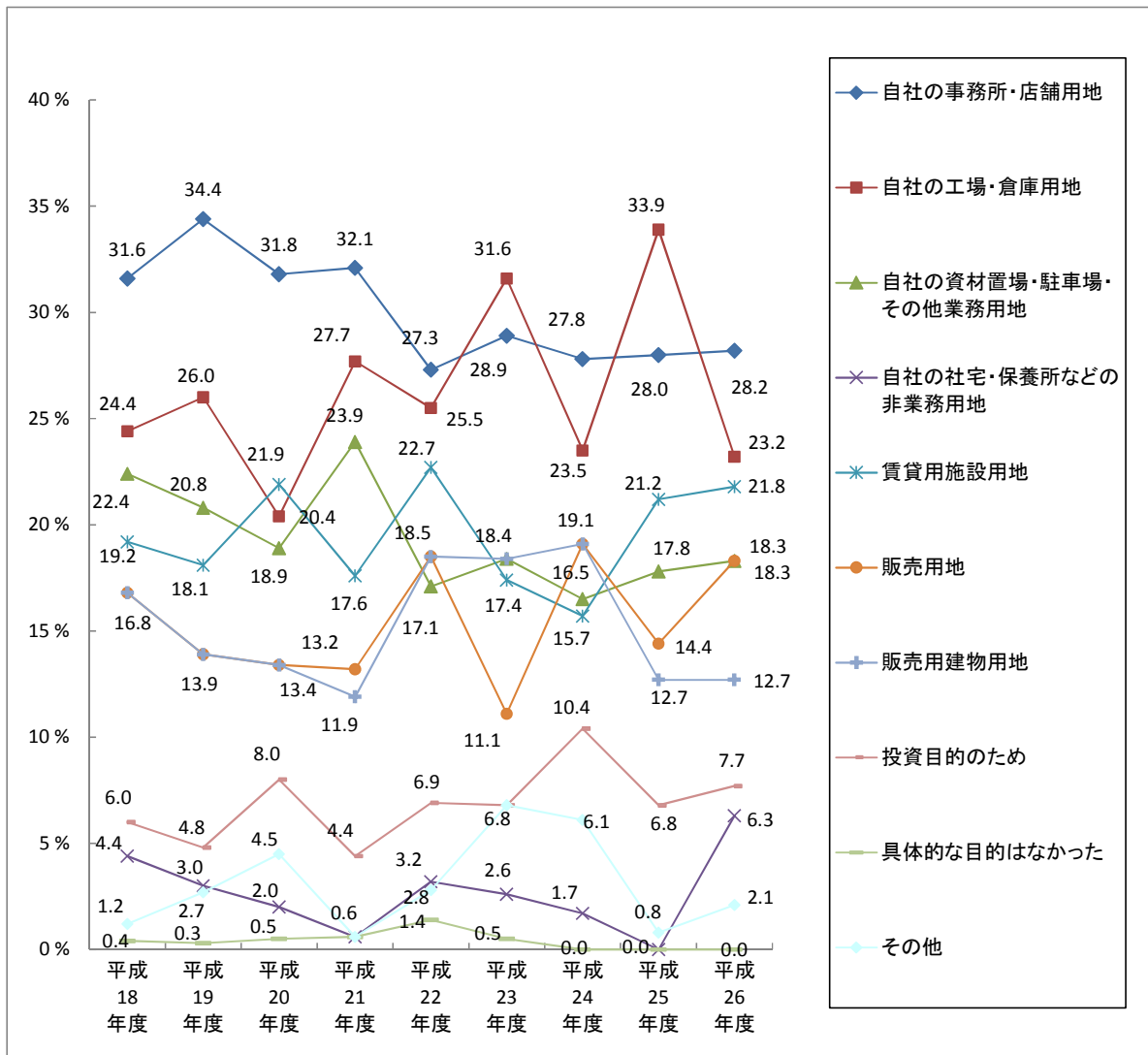
図表9 土地の購入（または購入検討）の理由



【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28.2%と最も多く、次いで「自社の工場・倉庫用地」が23.2%、「賃貸用施設用地」が21.8%の順が多い（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）



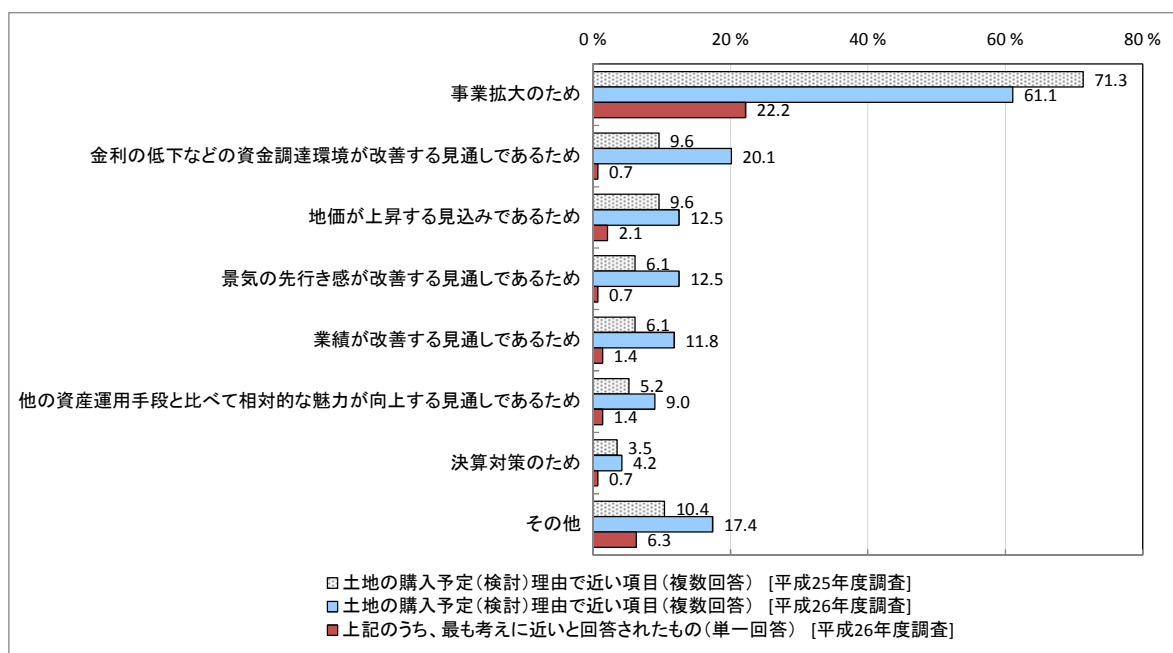
【土地の購入予定（または購入検討）の理由】

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61.1%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する見通しであるため」が20.1%となった。

また、その中で最も近い理由としては、「事業拡大のため」が22.2%で最も多い（図表11）。

さらに、昨年度（平成25年度）調査と比較すると、「金利の低下などの資金調達環境が改善する見通しであるため」が大きく伸びた。

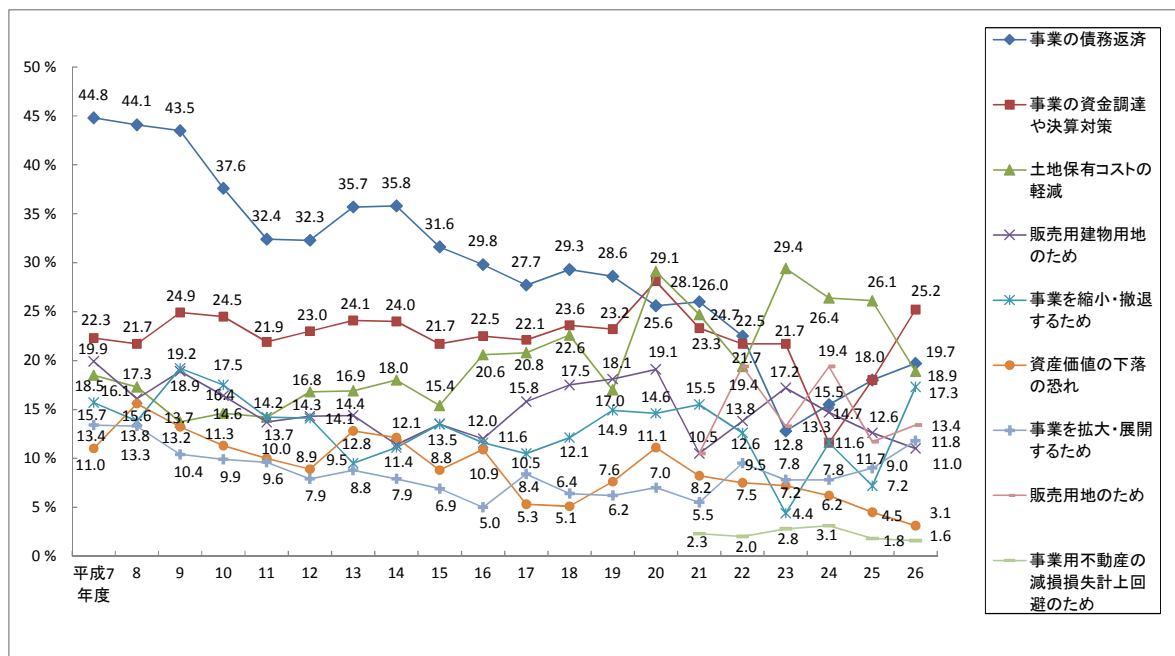
図表11 今後1年間の土地の購入予定（検討）の理由



【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、「事業の資金調達や決算対策」が25.2%と最も多く、次いで「事業の債務返済」が19.7%、「土地保有コストの軽減」が18.9%の順が多い。（図表12）

図表12 土地の売却（または売却検討）の理由（複数回答）



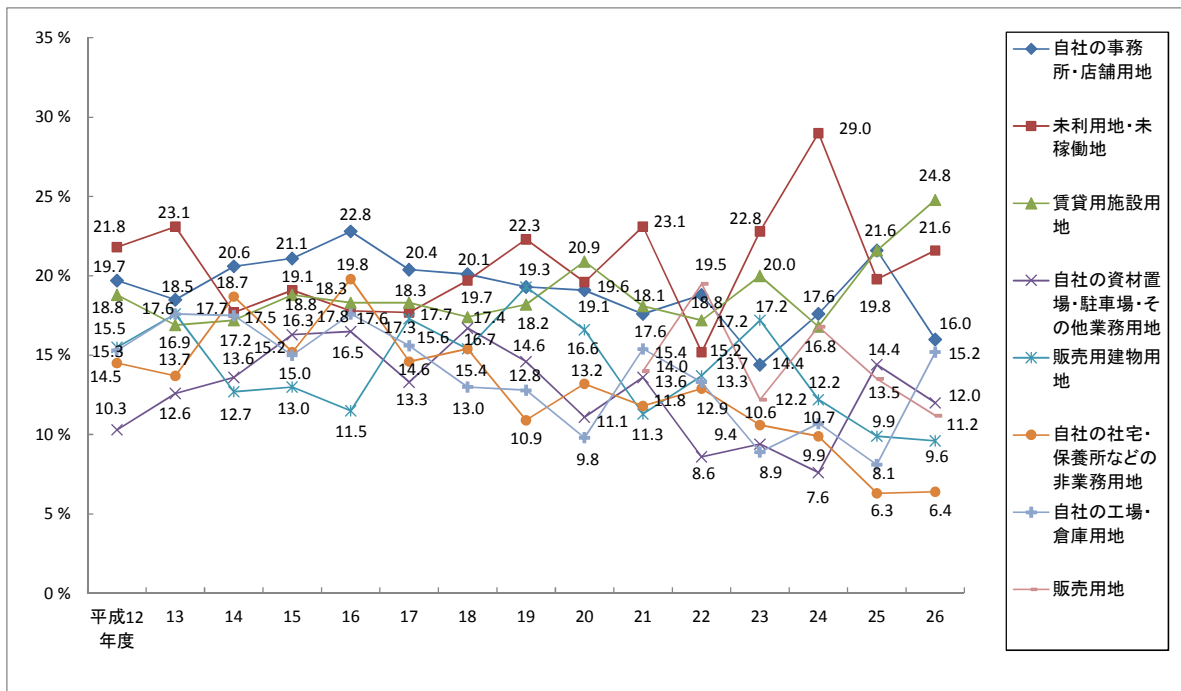
(注1) 図表8の注1と同様。

(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24.8%で最も多く、前年度対比3.2ポイント増となった。次いで「未利用地・未稼働地」が21.6%、「自社の事務所・店舗用地」が16.0%、「自社の工場・倉庫用地」が15.2%、「自社の資材置場・駐車場・その他業務用地」が12.0%、「販売用地」が11.2%、「販売用建物用地」が9.6%、「自社の社宅・保養所などの非業務用地」が6.4%と続く（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）

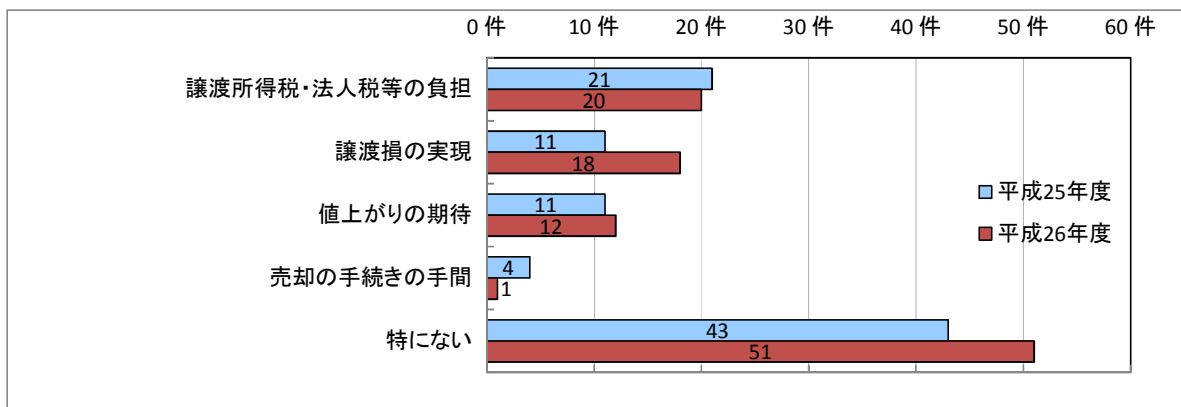


（注）「販売用地」は平成21年度より加えた選択肢。

【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となることかどのようなことか聞いたところ、「譲渡所得税・法人税等の負担」が20件と最も多く、次いで「譲渡損の実現」が18件、「値上がりの期待」が12件、「売却の手続きの手間」が1件と続いた（図表14）。

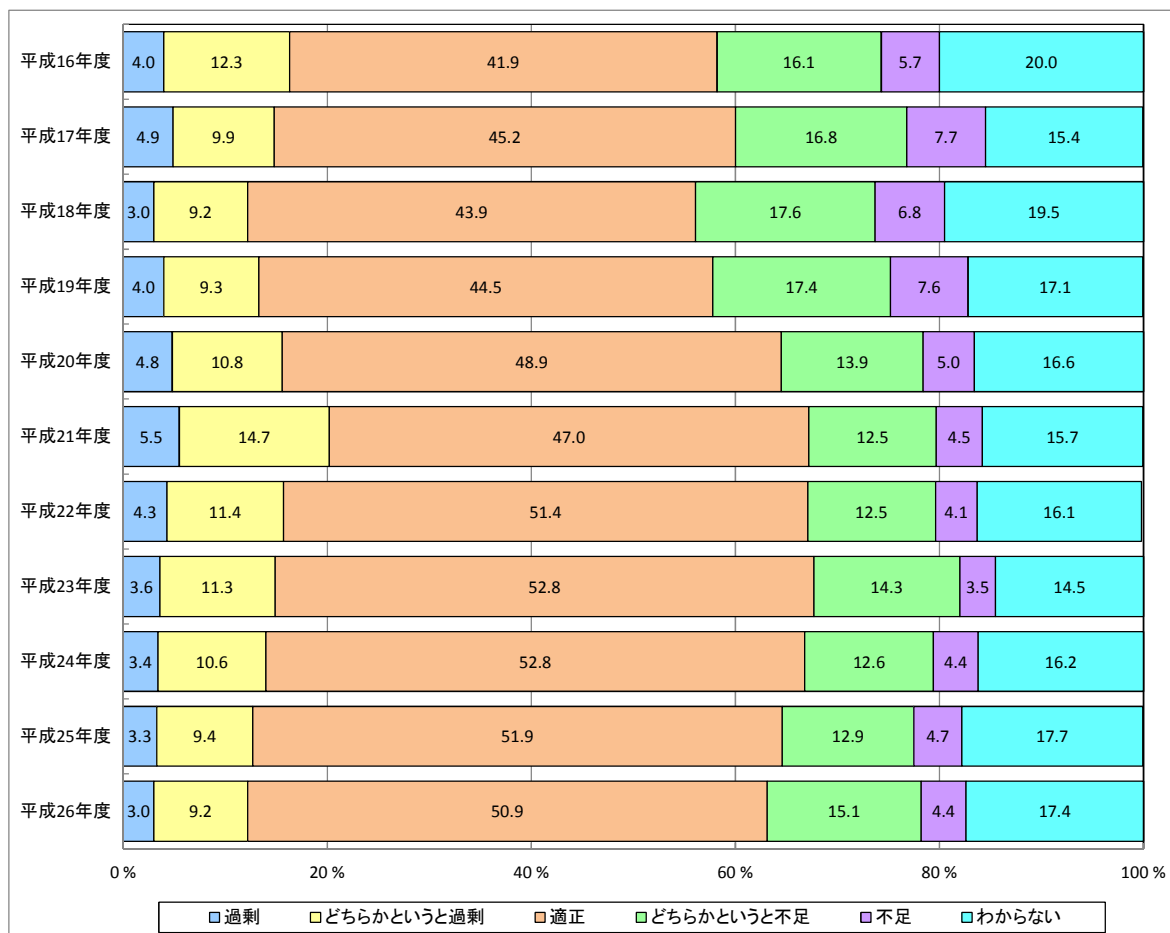
図表14 売却検討の際の阻害要因（複数回答）



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50.9%と最も多かった。「不足」、「どちらかというと不足」は合計19.5%と、「過剰」、「どちらかというと過剰」の合計12.2%より7.3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

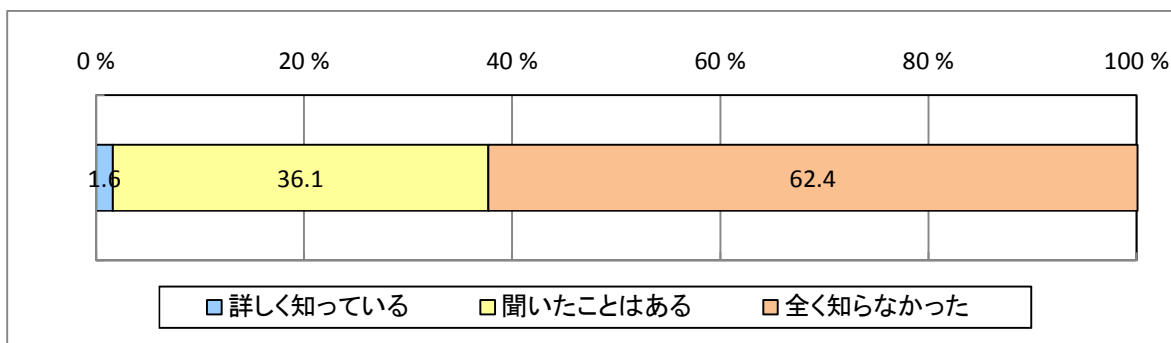


6. 環境に配慮した不動産への入居

【グリーンリースの認知】（今年度新設した設問）

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%で最も高く、「聞いたことはある」が36.1%となっている。また、「詳しく知っている」は1.6%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%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



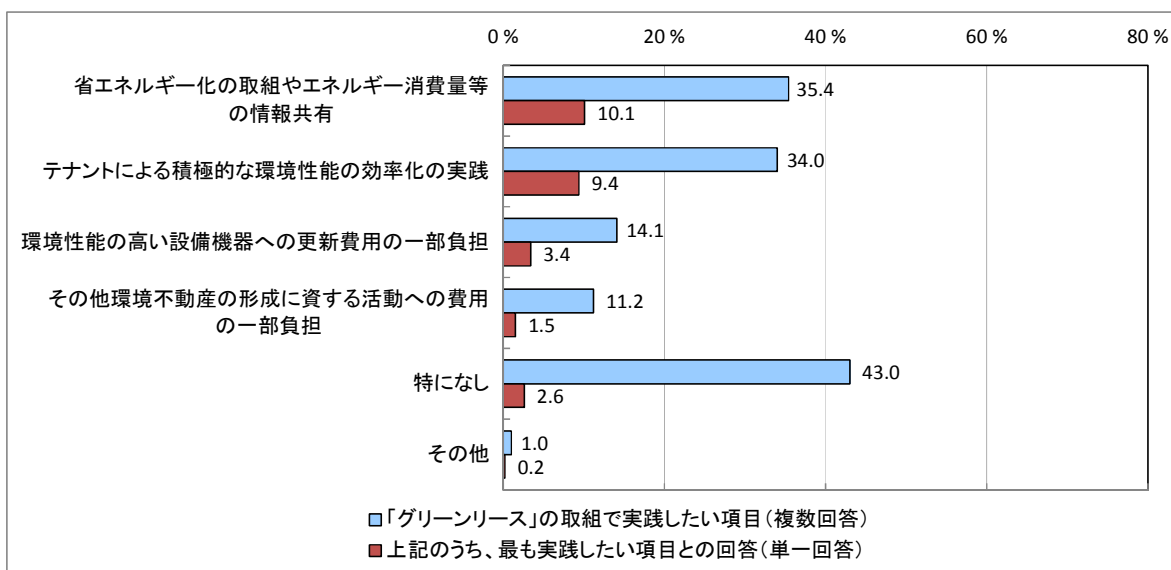
【グリーンリースの導入にあたり実践したい取組】（今年度新設した設問）

回答企業がテナントの立場として、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%と最も多かった。

次いで「省エネルギー化の取り組みやエネルギー消費量等の情報共有」が35.4%、「テナントによる積極的な環境性能の効率化の実践」が34.0%となっている。その他「環境性能の高い設備機器への更新費用の一部負担」が14.1%、「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11.2%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り組みやエネルギー消費量等の情報共有」が10.1%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9.4%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

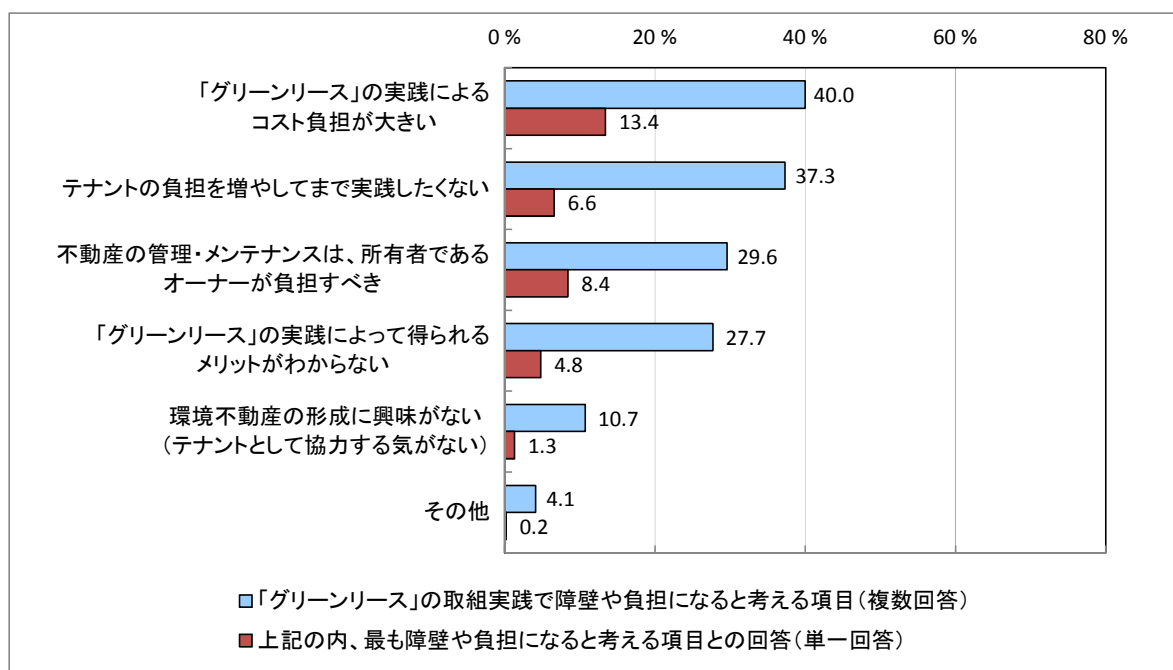


【グリーンリース実践の障壁や負担】（今年度新設した設問）

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 40.0%で最も多く、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 37.3%、「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 29.6%、「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 27.7%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 13.4%で最も多いが、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 8.4%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】（今年度新設した設問）

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56.4%と最も多く、次いで「地球温暖化に対するCO2排出削減やエネルギー使用量削減に寄与する」が37.8%、「自社のCSR（社会的責任）を考慮するため」が26.4%、「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24.8%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20.8%と最も多く、次いで「地球温暖化に対するCO2排出削減やエネルギー使用量削減に寄与する」が8.8%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

