

平成24年度「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

平成 25 年 5 月

国土交通省土地・建設産業局参事官付

《調査方法等》

- 1 . 調査目的：土地の所有・購入・売却等に関する企業の意識及び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5,000社（層化二段無作為抽出）
- 3 . 調査事項： 土地の所有・利用状況と意識
土地の売買状況と意識
環境価値を重視した不動産への入居状況や入居する不動産の判断基準
について
- 4 . 調査方法：郵送発送、郵送回収
- 5 . 調査期間：平成25年1月8日～1月25日
- 6 . 回収結果：1,324社（有効回収率26.5%）
- 7 . 調査実施機関：株式会社タイム・エージェント

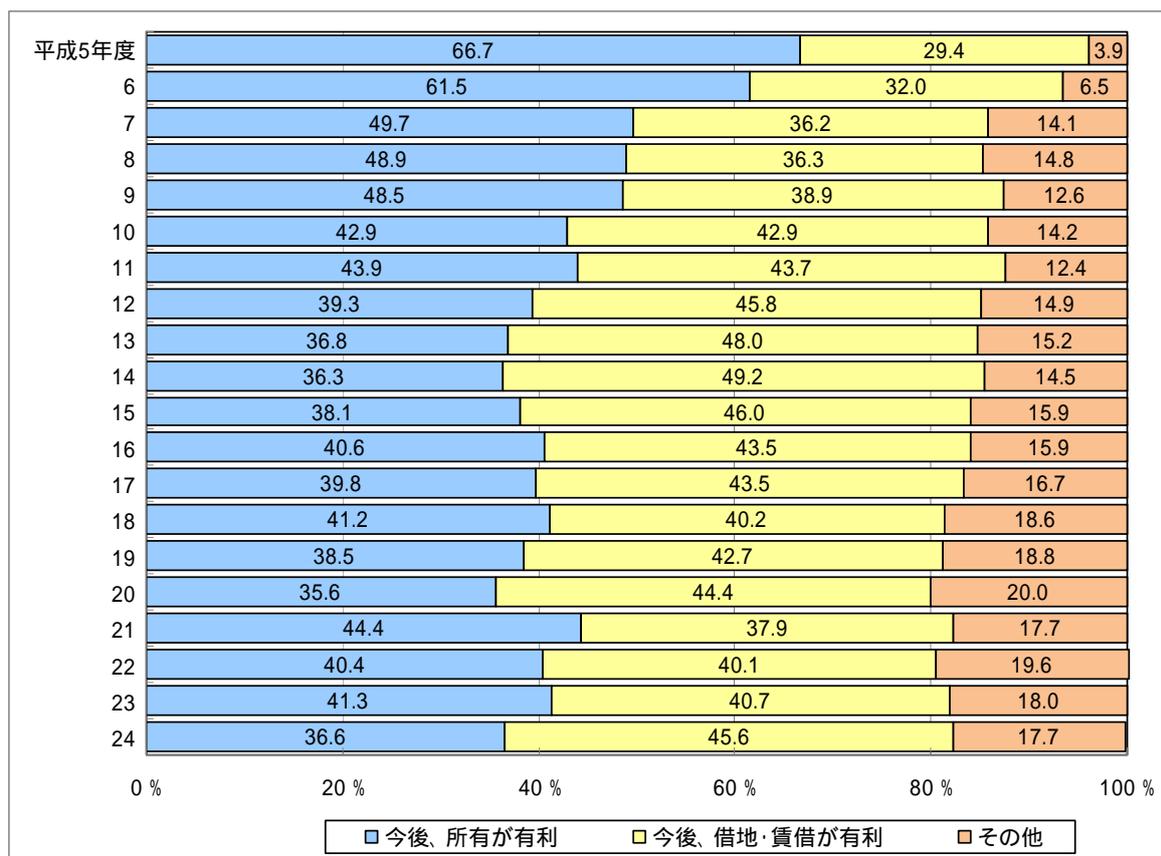
（備考）この調査は、平成5年度から継続的に実施しているものである。

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36.6%であった。平成5年度対比では30.1ポイント減、平成23年度対比では4.7ポイント減となった。

他方、「今後、借地・賃借が有利」とする企業の割合は45.6%と、平成5年度対比では16.2ポイント増となっているが、ピークを記録した平成14年度と比べると3.6ポイント減となった。平成23年度対比では4.9ポイント増となった（図表1）。

図表1 今後の土地所有の有利性についての意識



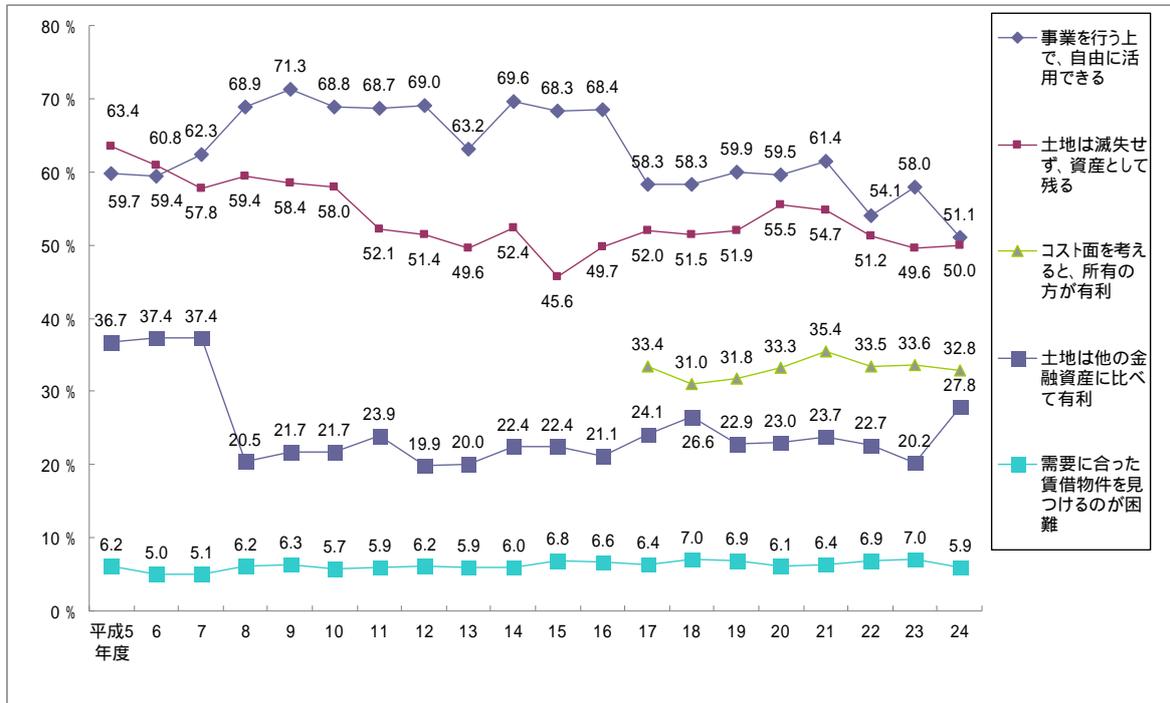
【土地の所有や借地・賃借が有利となる理由】

今後、所有が有利になる理由をみると、「事業を行う上で、自由に活用できる」が51.1%と最も多く、前年度対比で6.9ポイント減となった。次いで「土地は滅失せず、資産として残る」が50.0%と多いが、同0.4ポイント増となっている。「コスト面を考えると、所有の方が有利」は32.8%と同0.8ポイント減、「土地は他の金融資産に比べて有利」が27.8%と同7.6ポイント増となっている（図表2）。

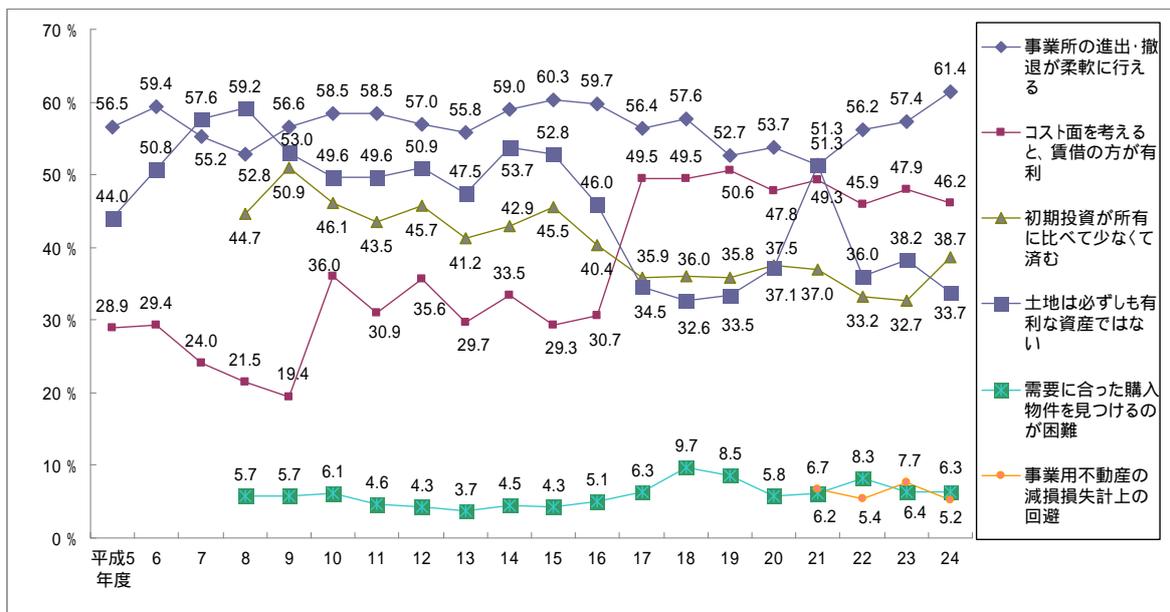
今後、借地・賃借が有利になる理由については、「事業所の進出・撤退が柔軟に行える」が61.4%と最も多く、前年度対比では4.0ポイント増となった。次いで「コスト面を考えると、賃借の方が有利」は46.2%と同1.7ポイント減、「初期投資が所有に比べて少なくて済む」が38.7%と同6.0ポイント増、「土地は必ずしも有利な資産ではない」が33.7%と同4.5ポイント減となっている。

また、「需要に合った購入物件を見つけるのが困難」は 6.3% 「事業用不動産の減損損失計上の回避」は 5.2%と低い値になっている（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）

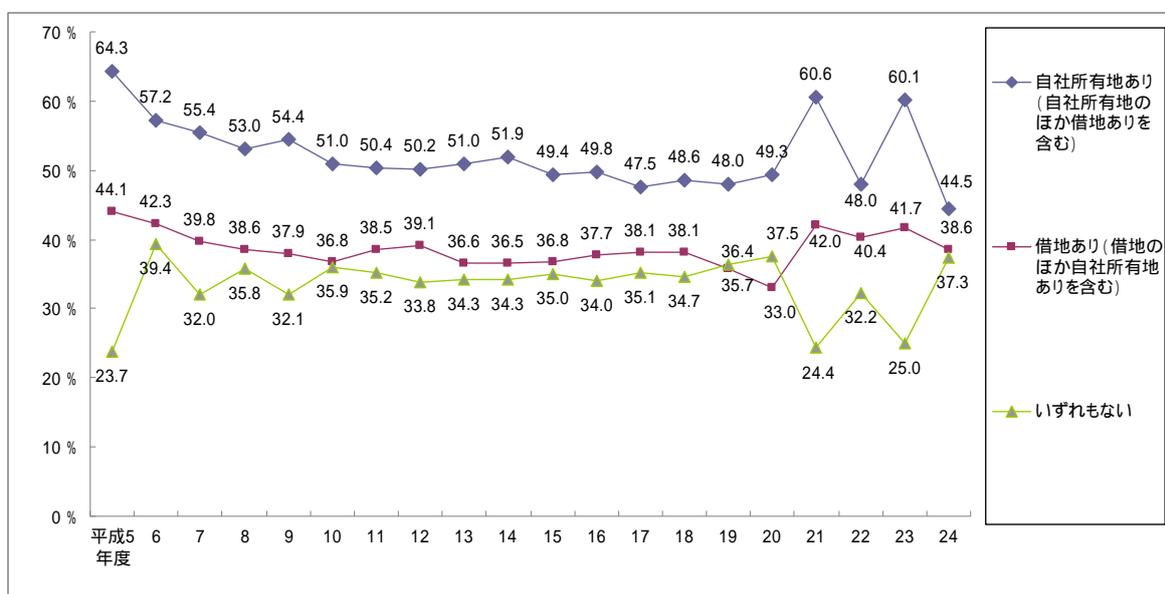


2. 土地の所有状況

企業の土地所有状況について、「自社所有地あり（「自社所有地のほか借地あり」を含む）」の変化をみると、平成5年度から10年度にかけて13.3ポイント減少し（64.3% 51.0%）、その後は平成14年度まで50%を上回る水準で安定的に推移してきた。その後平成15年度から平成20年度までは50%を下回って推移し、平成21年度には60.6%まで増加、平成22年度は50%を下回った。前年度は再び60%を上回ったが、平成24年度は前年度対比15.6ポイント減（60.1% 44.5%）と再度50%を下回り、過去最も低い値となった。

「借地あり（「借地のほか自社所有地あり」を含む）」については、平成5年度から10年度にかけて7.3ポイント減少し（44.1% 36.8%）、その後は36~39%のレンジで推移した。近年では、平成21年度に前年度対比で9.0ポイント（33.0% 42.0%）増加したものの、それ以降は緩やかに増減を繰り返しており、平成22年度に同1.6ポイント減、前年度は41.7%と同1.3ポイント増、平成24年度は3.1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）

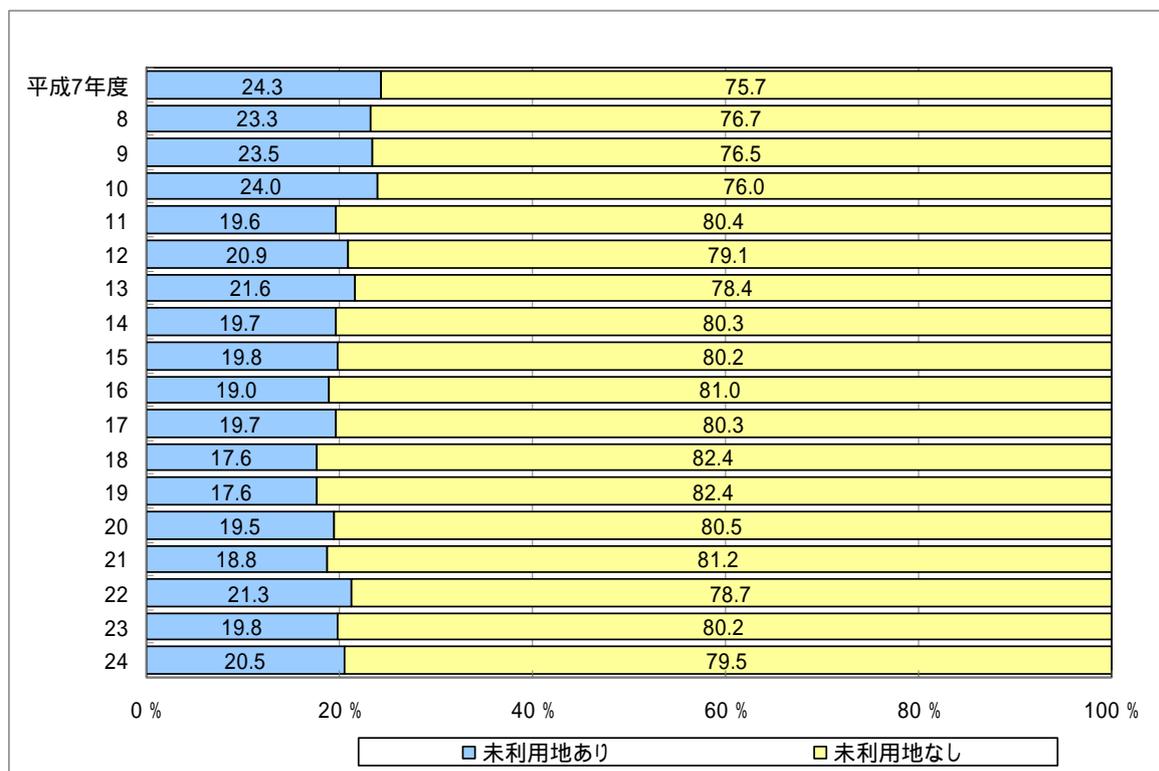


3. 未利用地の状況

【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%前後で安定して推移している。平成22年度は21.3%と増加し、前年度は19.8%とやや減少したものの、平成24年度は20.5%と再度増加に転じた（図表5）。

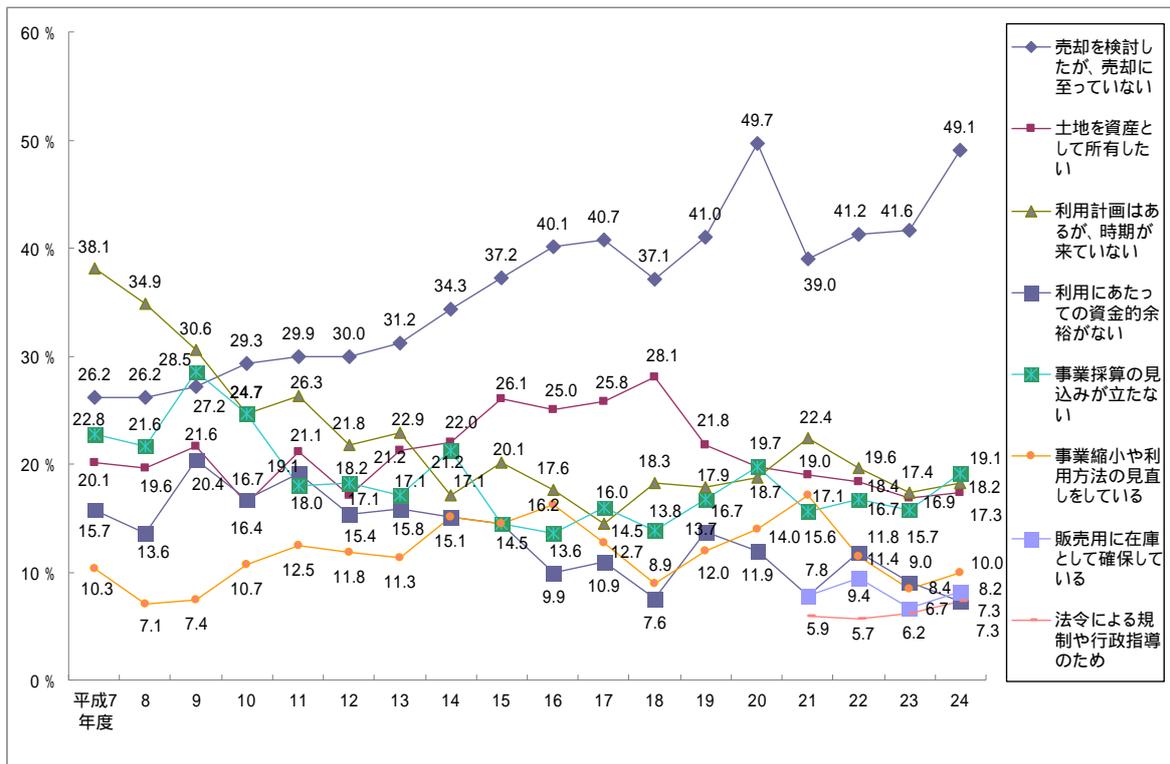
図表5 未利用地のある企業の割合



【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49.1%と最も多く、前年度対比では7.5ポイント増となった。次いで「事業採算の見込みが立たない」が19.1%、「利用計画はあるが、時期が来ていない」が18.2%、「土地を資産として所有したい」が17.3%が多いものの、それぞれ同3.4ポイント増、0.8ポイント増、0.4ポイント増となった。また、「事業縮小や利用方法の見直しをしている」は10.0%、「販売用に在庫として確保している」は8.2%、「利用にあたっての資金的余裕がない」と「法令による規制や行政指導のため」はともに7.3%と少なかった（図表6）。

図表6 未利用地となっている理由（複数回答）

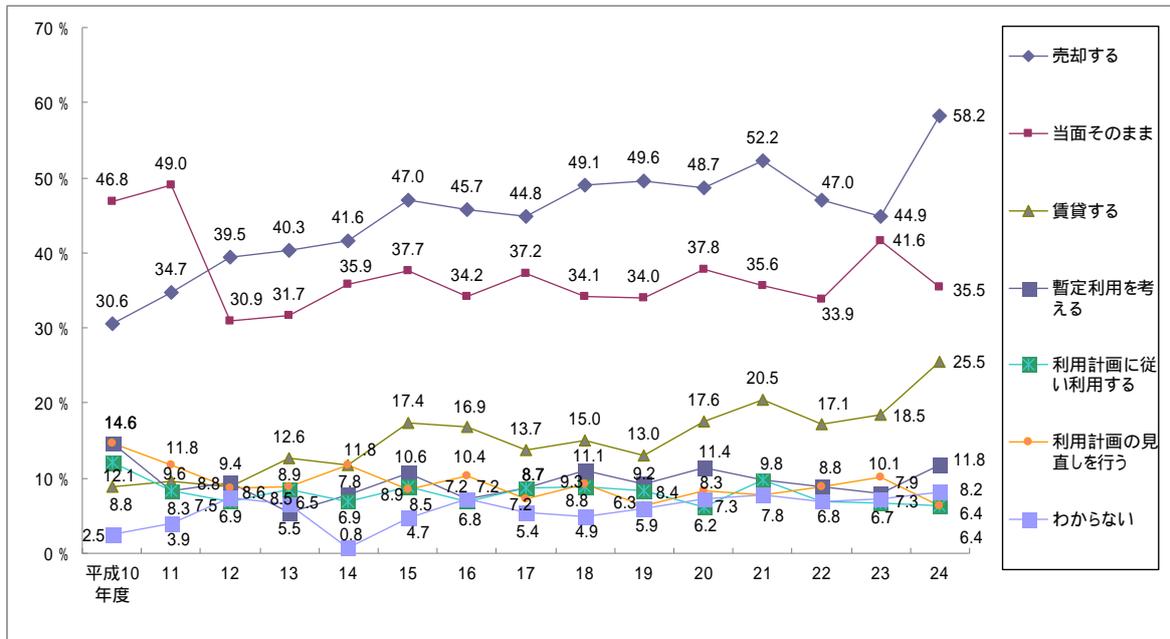


（注）「販売用に在庫として確保している」「法令による規制や行政指導のため」は平成21年度より加えた選択肢。

【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58.2%と前年度対比で13.3ポイント増加、「賃貸する」が25.5%と同7.0ポイント増加、「暫定利用を考える」が11.8%と同3.9ポイント増加となった。他方、「当面そのまま」(35.5%)、「利用計画に従い利用する」(6.4%)、「利用計画の見直しを行う」(6.4%)が前年度に比べ減少した(図表7)。

図表7 未利用地の今後の対応策(複数回答)

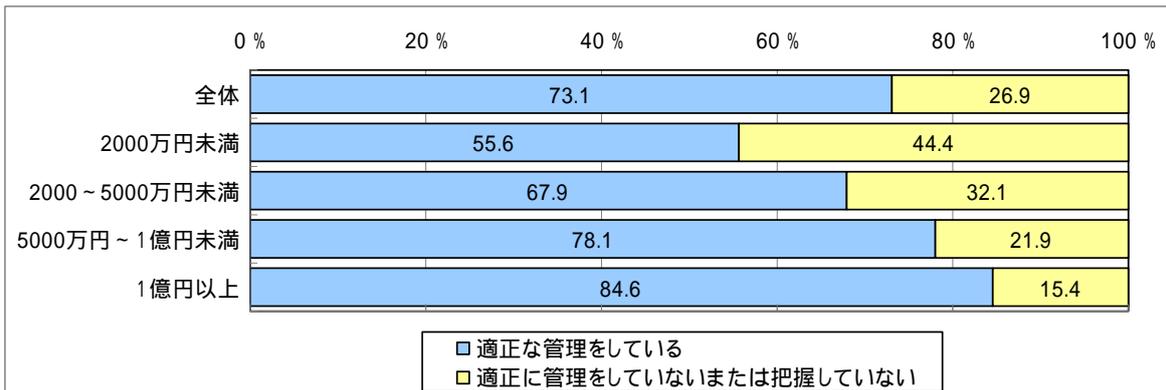


【未利用地の管理の状況】（今年度より新設した設問）

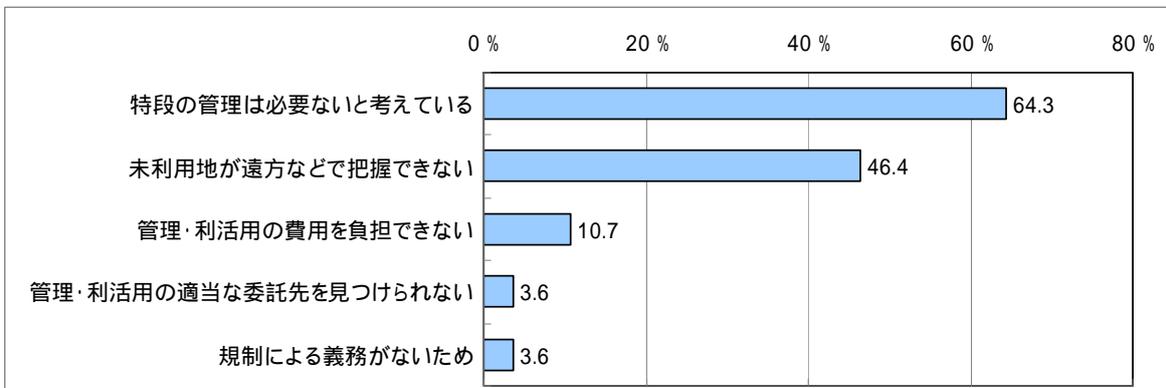
未利用地の管理の状況は、「適正な管理をしている」が73.1%、「適正に管理をしていないまたは把握していない」が26.9%となった。資本金規模別にみると、規模が大きいほど「適正な管理をしている」割合が増加する結果となり、資本金1億円以上では80%を超えているのに対し、2,000万円未満では50%台にとどまっている（図表8）。

また、適正に管理をしていないまたは把握していない理由は、「特段の管理は必要ないと考えている」（64.3%）、「未利用地が遠方などで把握できない」（46.4%）となっている（図表9）。

図表8 未利用地の管理の状況（資本金規模別）



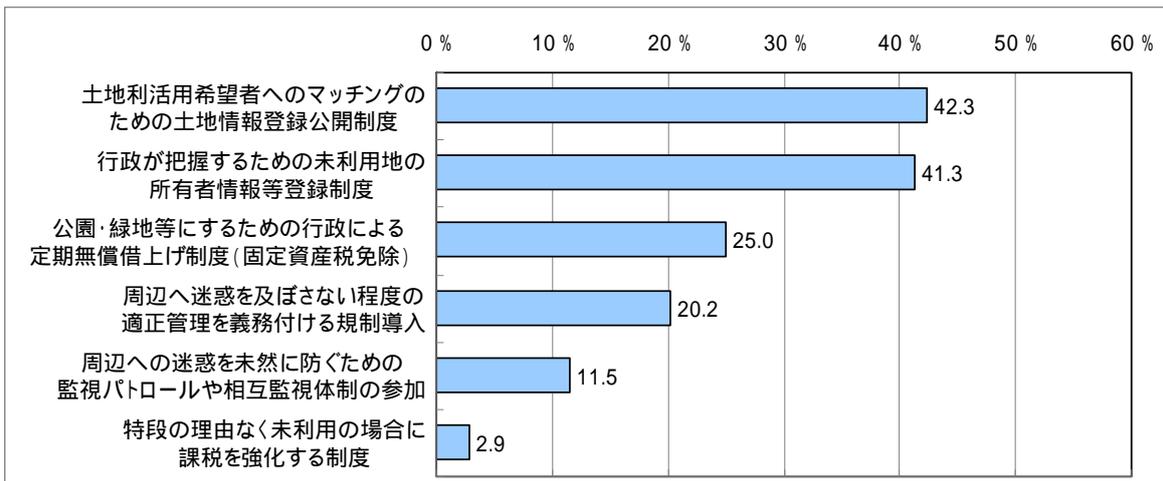
図表9 未利用地を適正に管理していないまたは把握していない理由（複数回答）



【未利用地を有効活用するための施策への協力】（今年度より新設した設問）

未利用地をもつ企業を対象に、未利用地を有効活用するための施策に協力できるかどうか聞いた。「土地利活用希望者へのマッチングのための土地情報登録公開制度」「行政が把握するための未利用地の所有者情報等登録制度」については40%以上が、「公園・緑地等にするための行政による定期無償借上げ制度（固定資産税免除）」については25%以上が協力できると回答された（図表10）。

図表10 未利用地を有効活用するための施策への協力（複数回答）



4. 土地の売買状況¹

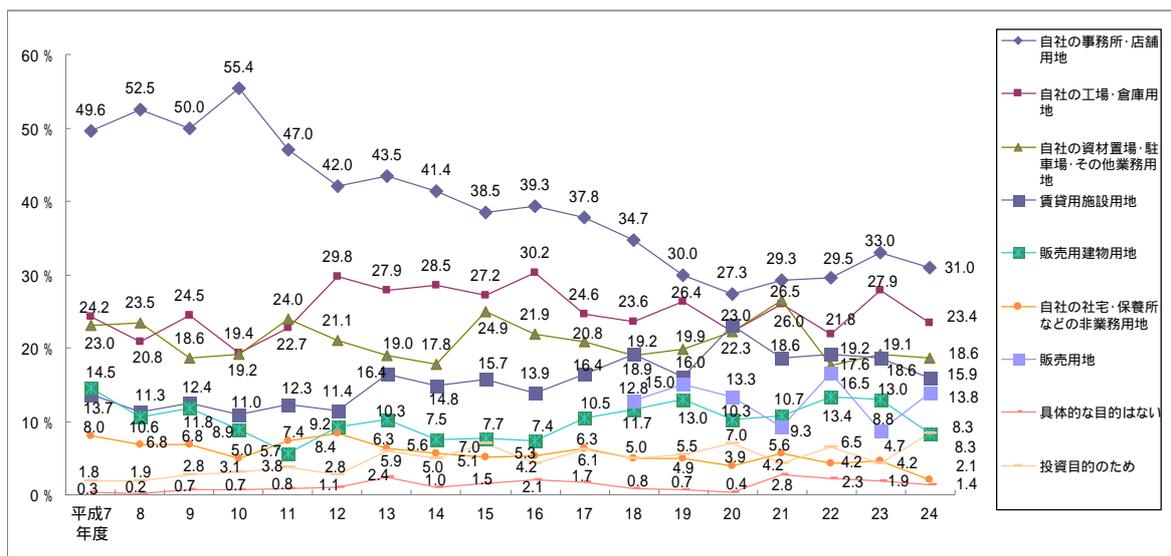
【土地の購入目的と売却理由】

土地の購入（または検討）の目的では「自社の事務所・店舗用地」（31.0%）が最も多く、前年度対比2.0ポイント減となった。次いで「自社の工場・倉庫用地」（23.4%）が多く、同4.5ポイント減となった（図表11）。

土地の売却（または検討）の理由では、「土地保有コストの軽減」（26.4%）が最も多く、前年度対比3.0ポイント減となった。次いで「販売用地のため」（19.4%）、「事業の債務返済」（15.5%）の順が多い。また、「事業を縮小・撤退するため」は11.6%と、前年度対比7.2ポイント増となった（図表12）。

また、今後1年間に土地の購入を予定（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」（27.8%）が最も多く、「自社の工場・倉庫用地」（23.5%）がこれに続いている。前年度対比では、1～2番目に多かった「自社の事務所・店舗用地」、「自社の工場・倉庫用地」はともに減少し、「販売用地」、「販売用建物用地」、「投資目的のため」が増加している（図表13）。

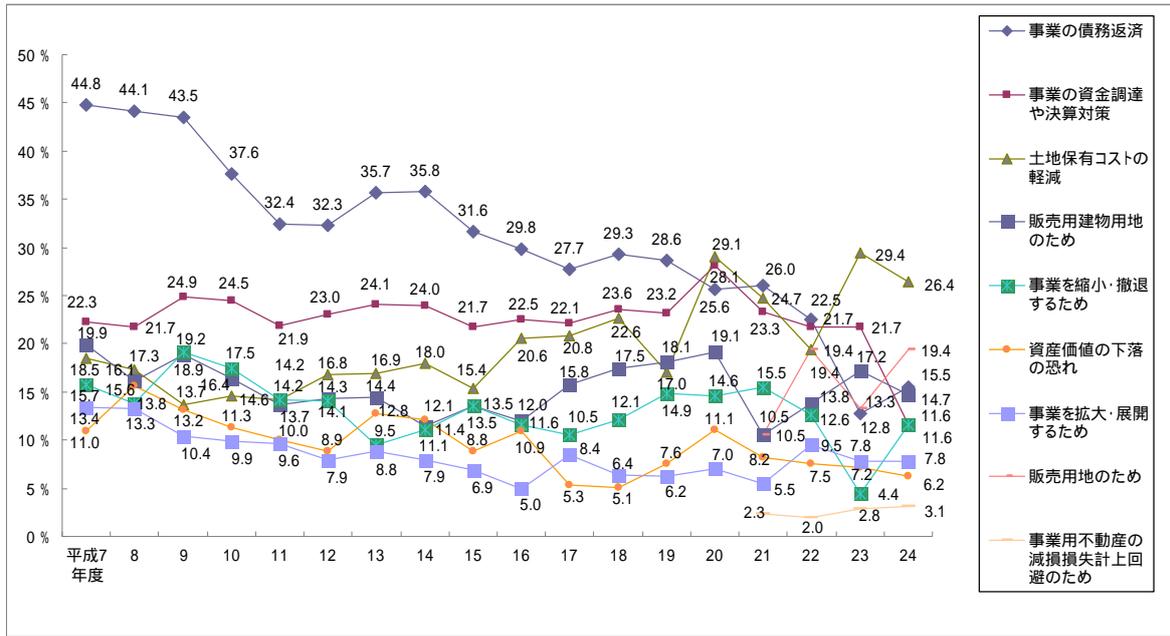
図表11 土地の購入（または検討）の目的（複数回答）



- (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。

¹平成12～17年度では過去5年間の土地の売買状況について尋ねていたが、平成18年度より過去1年間について尋ねることに変更したため、平成18年度以降は過去分と単純に比較できない。また平成18年度より今後1年間の土地購入の予定（検討）にかかわる設問を設定している。

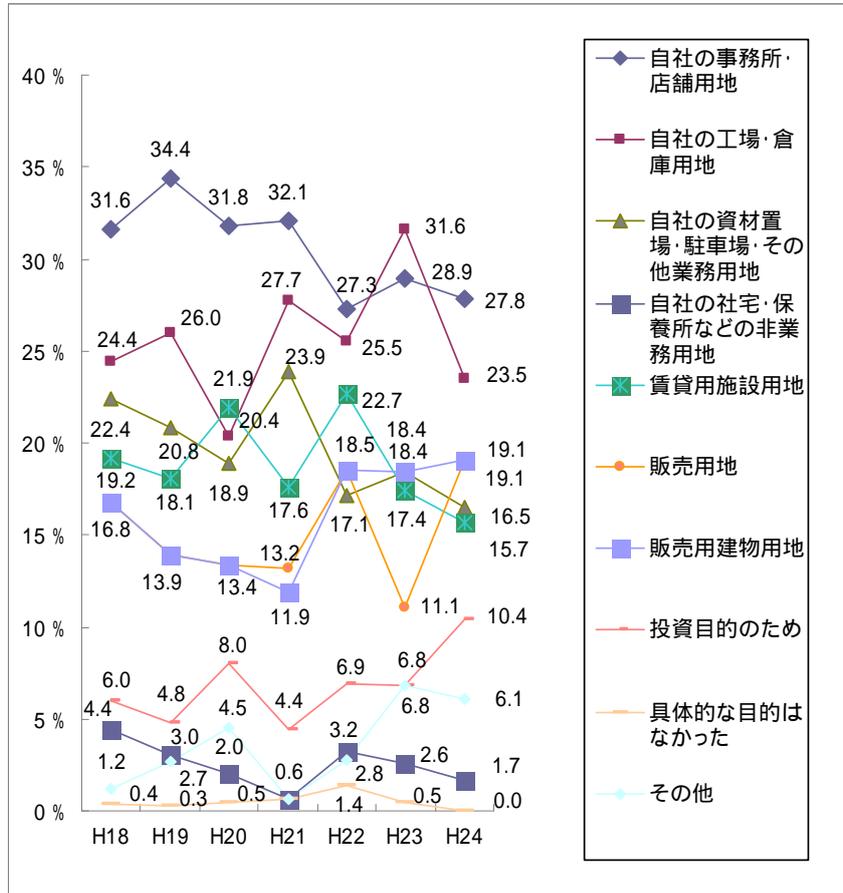
図表 12 土地の売却（または検討）の理由（複数回答）



(注1) 図表 11 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。

図表 13 今後 1 年間の土地の購入予定（検討）の目的（複数回答）

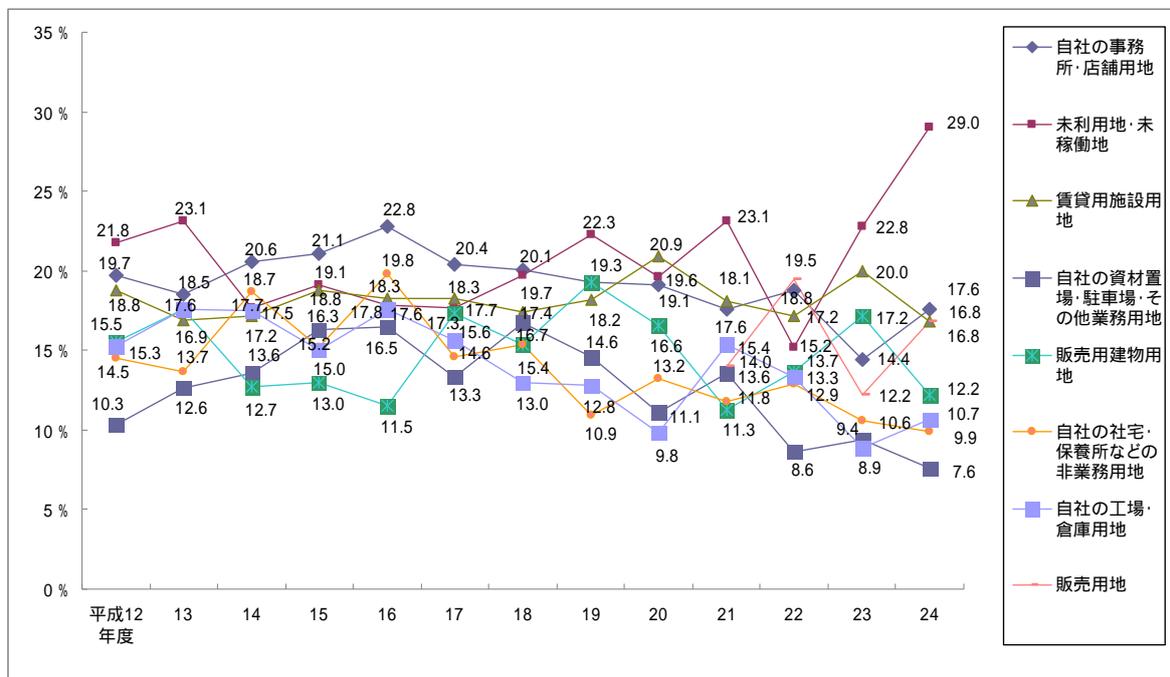


【売却（または検討）した土地の従前の利用形態】

売却（または検討）した土地の従前の利用形態は、「未利用地・未稼働地」（29.0%）が最も多く、前年度対比6.2ポイント増となった。次いで「自社の事務所・店舗用地」（17.6%）、「賃貸用施設用地」（16.8%）、「販売用地」（16.8%）、「販売用建物用地」（12.2%）、「自社の工場・倉庫用地」（10.7%）、「自社の社宅・保養所などの非業務用地」（9.9%）、「自社の資材置場・駐車場・その他業務用地」（7.6%）と続く。

前年度対比では、「未利用地・未稼働地」（6.2ポイント増）、「自社の事務所・店舗用地」（3.2ポイント増）、「販売用地」（4.6ポイント増）、「自社の工場・倉庫用地」（1.8ポイント増）が増加する一方、「賃貸用施設用地」（3.2ポイント減）、「販売用建物用地」（5.0ポイント減）、「自社の社宅・保養所などの非業務用地」（0.7ポイント減）、「自社の資材置場・駐車場・その他業務用地」（1.8ポイント減）が減少している（図表14）。

図表14 売却（または検討）した土地の従前の利用形態（複数回答）

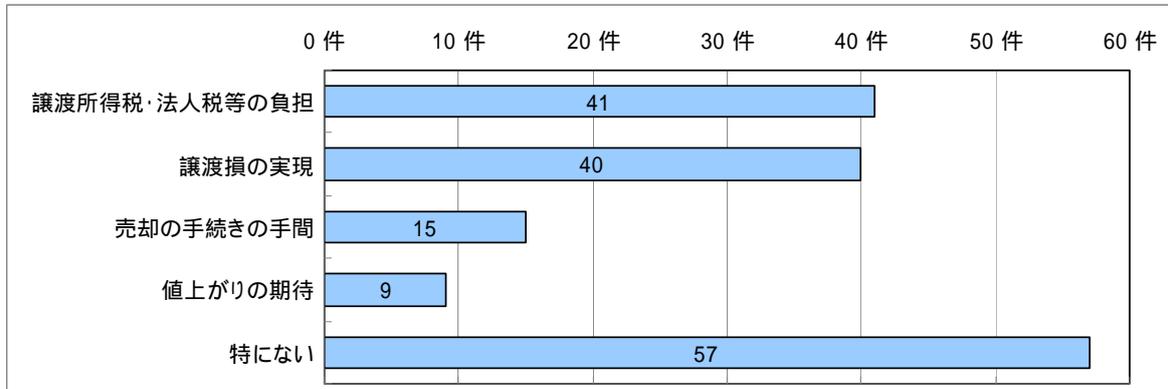


（注）「販売用地」は平成21年度より加えた選択肢。

【売却検討の際の阻害要因】（今年度より新設した設問）

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が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」（41件）、「譲渡損の実現」（40件）が多く、「売却の手続きの手間」（15件）が続いた（図表15）。

図表15 売却検討の際の阻害要因（複数回答）

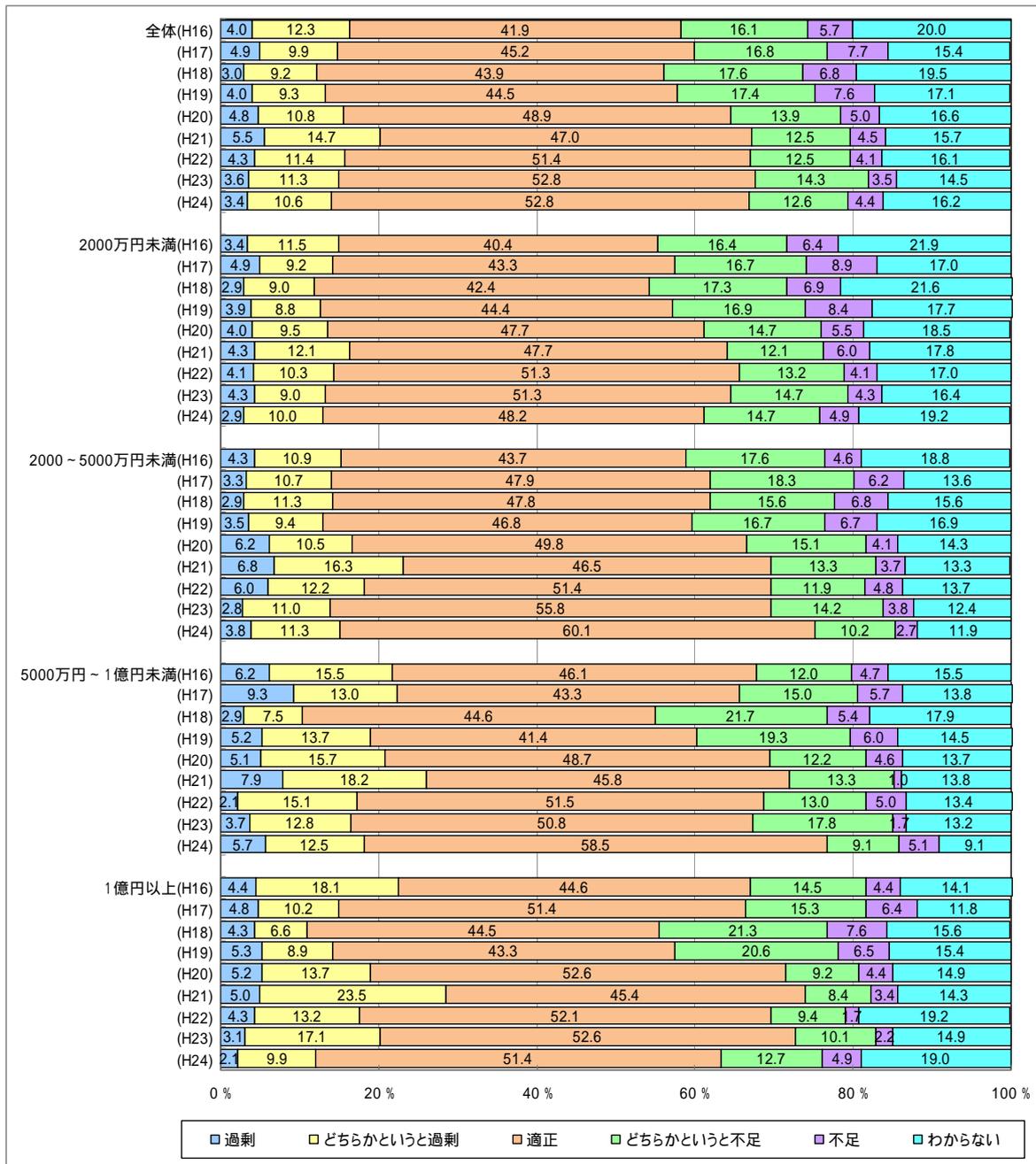


5. 事業展開における土地の過不足感

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」（52.8%）が最も多く、「不足」「どちらかというと不足」（計17.0%）が「過剰」「どちらかというと過剰」（計14.0%）より3.0ポイント上回った。

これを資本金規模別にみると、不足感が過剰感を上回っているのは、資本金2,000万円未満の規模が6.7ポイント、資本金1億円以上の規模が5.6ポイント、一方、過剰感が不足感を上回っているのは、資本金2,000万円～5,000万円未満の規模が2.2ポイント、資本金5,000万円～1億円未満の規模が4.0ポイントとなっている（図表16）。

図表16 事業展開における土地の過不足感（資本金規模別）



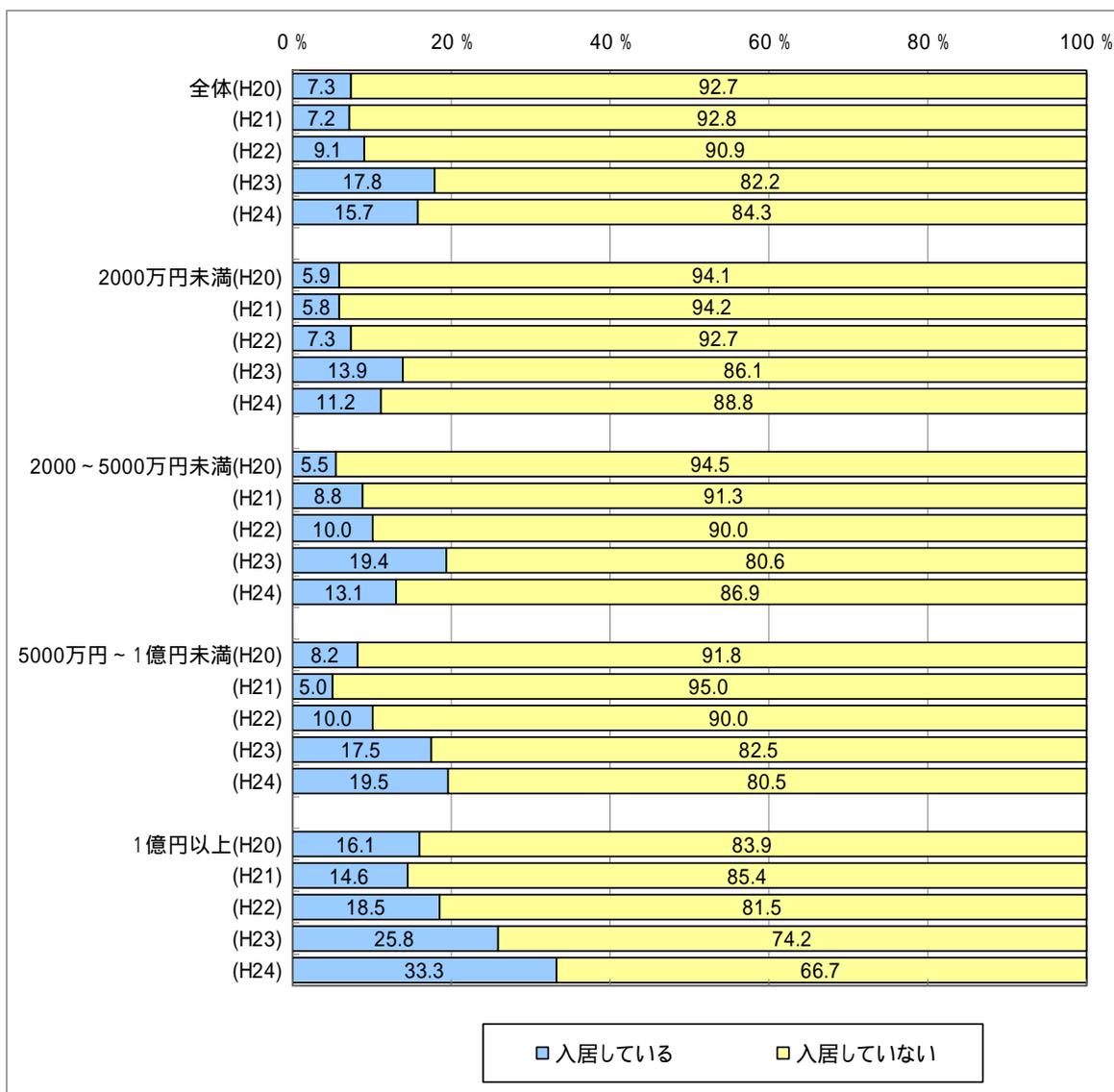
6. 環境価値を重視した不動産について

平成20年度より、環境価値を重視した不動産（空調・照明設備の効率化・省エネルギー化、断熱構造、太陽光システム、屋上緑化、敷地内の緑地の設置等、環境に配慮した設計・設備が導入されたオフィス）への入居状況に関する設問を設定している。

【環境価値を重視した不動産への入居状況】

環境価値を重視した不動産への入居状況を尋ねたところ、「入居している」（15.7%）の割合は、前年度対比2.1ポイント減となっている。資本金規模別にみると、規模が大きいほど「入居している」の割合が比較的大きく、資本金1億円以上では33.3%となっており、資本金2,000万円未満（11.2%）よりも22.1ポイント上回っている（図表17）。

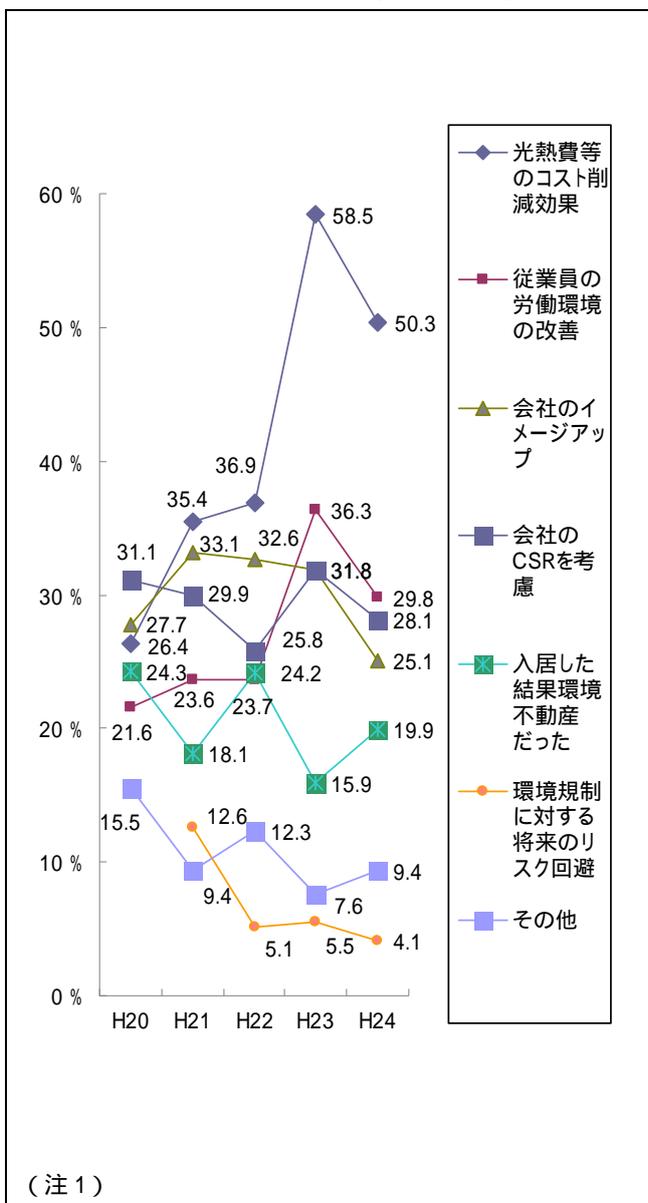
図表17 環境価値を重視した不動産への入居状況（資本金規模別）



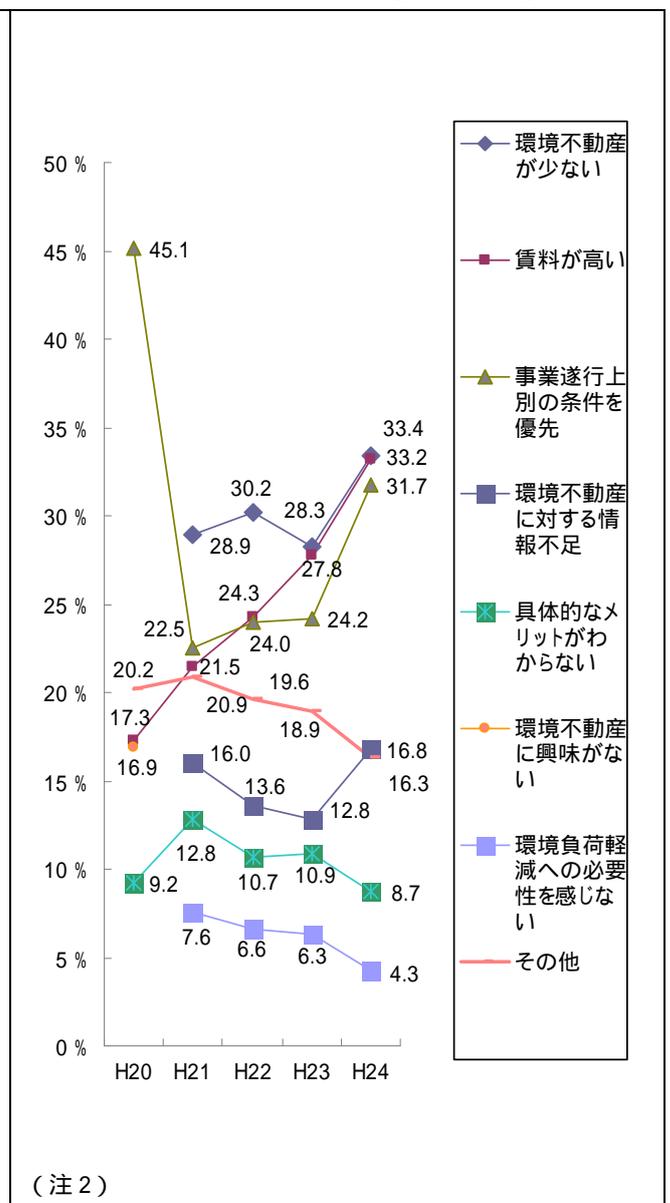
環境不動産に入居していると回答した企業にその理由をきいたところ、「光熱費等のコスト削減効果」(50.3%)が最も多く、前年度対比8.2ポイント減となっている。次いで、「従業員の労働環境の改善」(29.8%)、「会社のCSRを考慮」(28.1%)、「会社のイメージアップ」(25.1%)、「入居した結果環境不動産だった」(19.9%)が多かった(図表18)。

一方、環境価値を重視した不動産に入居していない理由としては、「環境不動産が少ない」(33.4%)が最も多く、次いで「賃料が高い」(33.2%)、「事業遂行上別の条件を優先」(31.7%)が多かった。上位3項目の前年度対比は、「環境不動産が少ない」(5.1ポイント増)、「賃料が高い」(5.4ポイント増)、「事業遂行上別の条件を優先」(7.5ポイント増)とそれぞれ増加となった(図表19)。

図表18 環境価値を重視した不動産へ入居している理由(複数回答)



図表19 環境価値を重視した不動産へ入居していない理由(複数回答)



(注1) 「環境規制に対する将来のリスク回避」は平成21年度から加えた選択肢。

(注2) 「環境不動産が少ない」「環境不動産に対する情報不足」「環境負荷軽減への必要性を感じない」は平成21年度から加えた選択肢。

【不動産への入居判断時における各項目の重視度】（今年度より新設した設問）

不動産へ入居するにあたって各項目を重視するかどうかを、東日本大震災発生前と発生後にどのように変化したか調査した。調査した全ての項目で、震災前より震災後に重視する（「大いに重視する」または「重視する」）割合が10ポイント以上増加しており、震災がサステナビリティや環境対応に対する意識に大きな影響を与えたことが推察される。

震災前後で重視する割合が20ポイント以上増加した項目は、「自然災害リスクの有無（浸水リスク・地震の地域危険度）と対策状況」（27.8ポイント増）、「地盤の良否（液状化・地盤沈下）と対策状況」（26.6ポイント増）、「建築物の耐震性能、免震・制振等」（23.7ポイント増）、「建築物の省エネルギー性能」（22.3ポイント増）、「建築物の資源再利用、水・廃棄物などの資源管理状況」（21.5ポイント増）となっており、特に「建築物の耐震性能、免震・制振等」については、震災後に重視しない（「あまり重視しない」または「重視しない」）企業はわずか6.4%であった（図表20）。

図表20 不動産への入居判断時における各項目の重視度

