

平成23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 24 年 5 月
国土交通省土地市場課

《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
⑤緊急事態後の事業継続を考慮した不動産の選択について
- 4 . 調査方法：郵送発送、郵送回収
- 5 . 調査期間：平成24年1月30日～2月21日
- 6 . 回収結果：1,672社（有効回収率41.8%）
- 7 . 調査実施機関：一般社団法人中央調査社

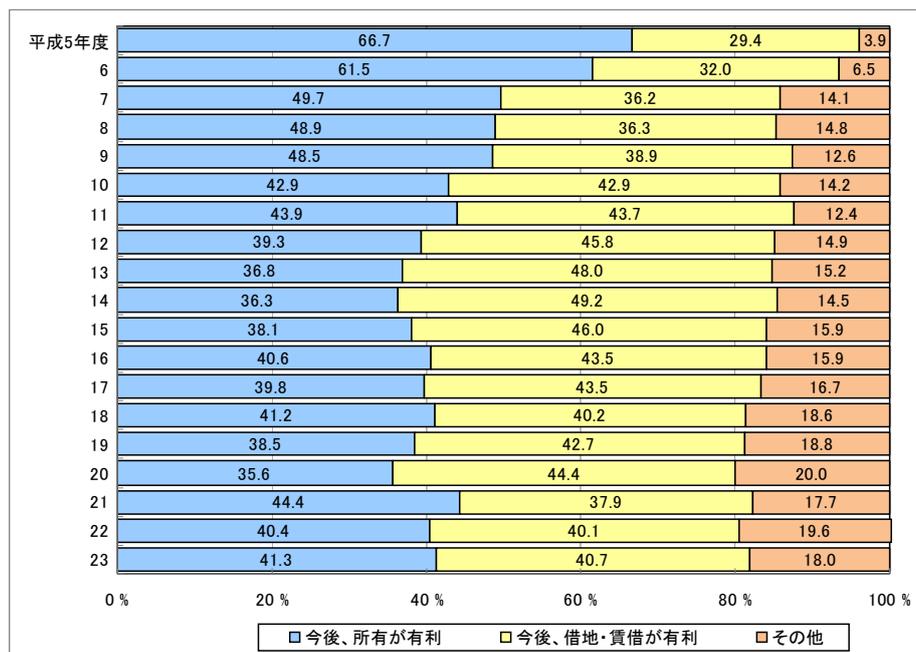
（備考）この調査は、平成5年度から継続的に実施しているものである。

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41.3%であった。平成5年度対比では25.4ポイント減、平成22年度対比では0.9ポイント増となった（図表1）。

他方、「今後、借地・賃借が有利」とする企業の割合は40.7%と、平成5年度対比では11.3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8.5ポイント減となった。平成22年度対比では0.6ポイント増となった。

図表1 今後の土地所有の有利性についての意識



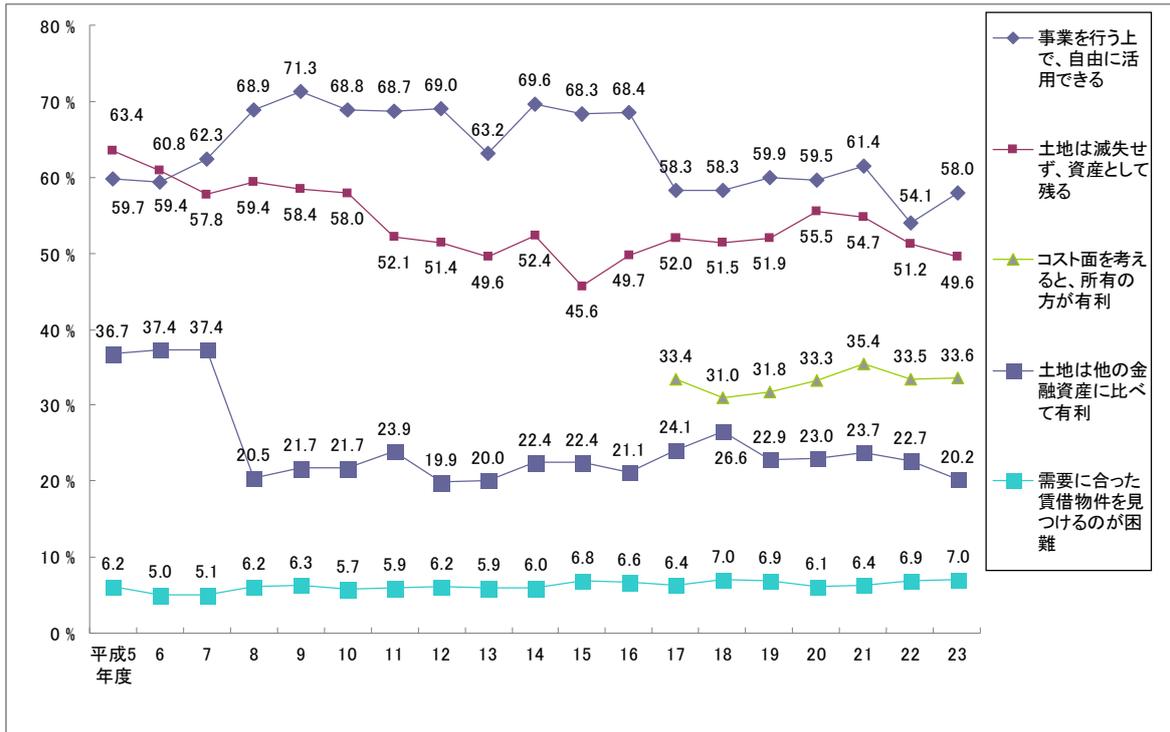
【土地の所有や借地・賃借が有利となる理由】

「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58.0%と最も多く、前年度対比で3.9ポイント増となった。次いで「土地は滅失せず、資産として残る」が49.6%と多いが、同1.6ポイント減となっている。「コスト面を考えると、所有の方が有利」は33.6%と同0.1ポイント増、「土地は他の金融資産に比べて有利」が20.2%と同2.5ポイント減となっている（図表2）。

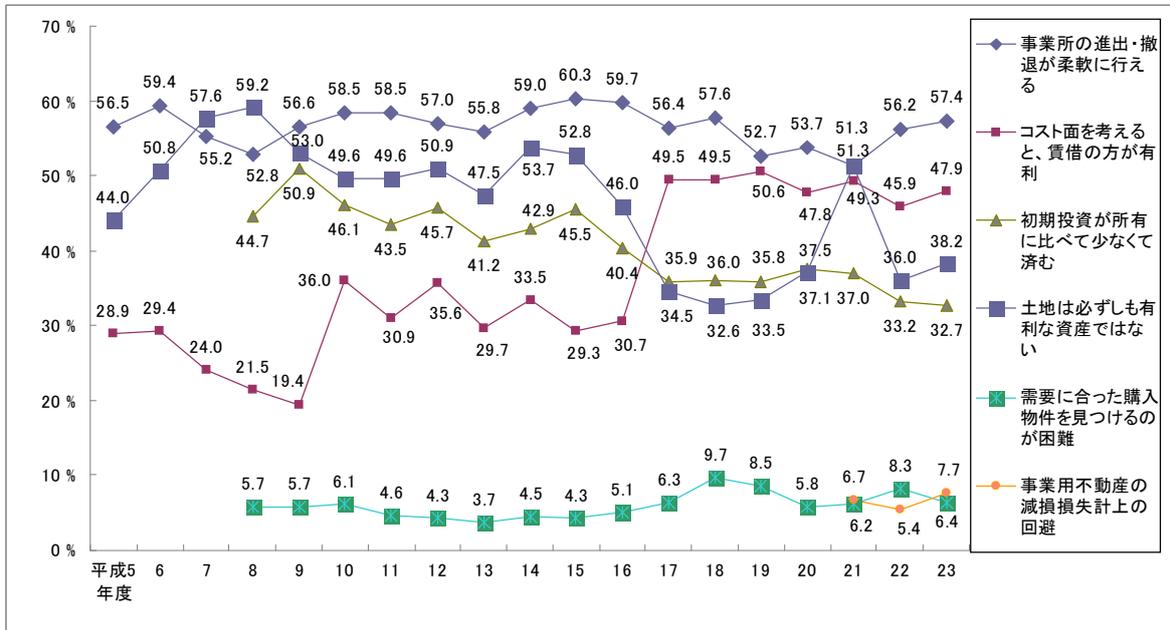
「今後、借地・賃借が有利になる理由」については、「事業所の進出・撤退が柔軟に行える」が57.4%と最も多く、前年度対比では1.2ポイント増となった。次いで「コスト面を考えると、賃借の方が有利」は47.9%と同2.0ポイント増、「土地は必ずしも有利な資産ではない」が38.2%と同2.2ポイント増となっている。

また、「事業用不動産の減損損失計上の回避」は7.7%、「需要に合った購入物件を見つけるのが困難」は6.4%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）

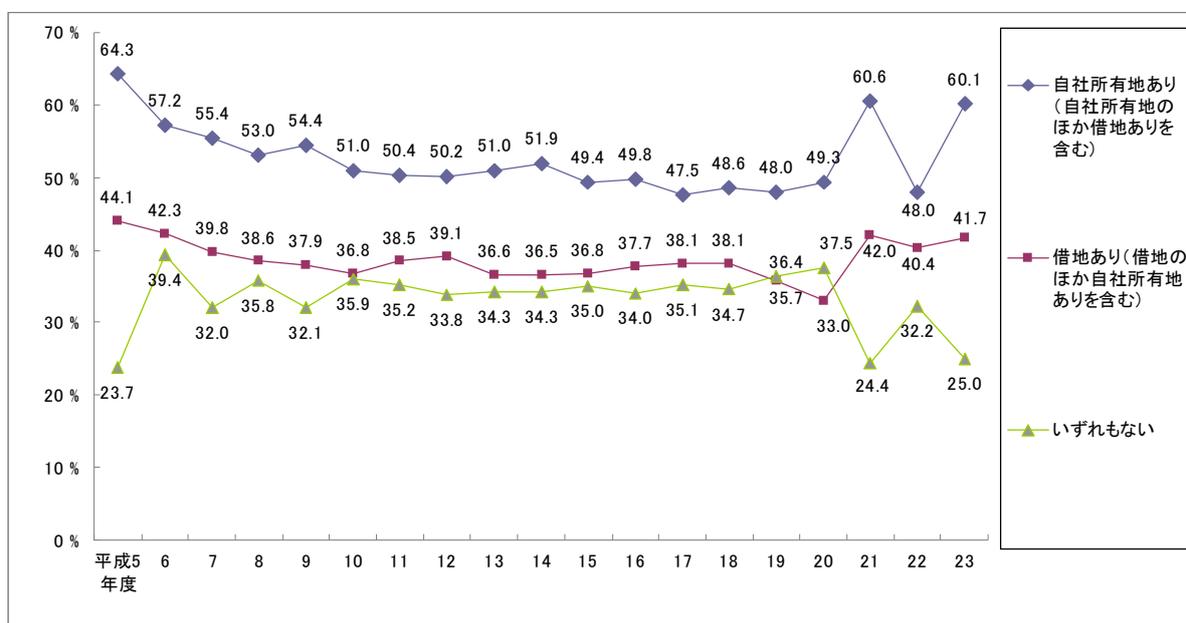


2. 土地の所有状況

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%を下回ったが、平成23年度は前年度対比12.1ポイント増（48.0%→60.1%）と再び60%を上回った。

「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、平成22年度に同1.6ポイント減、平成23年度は41.7%と同1.3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）

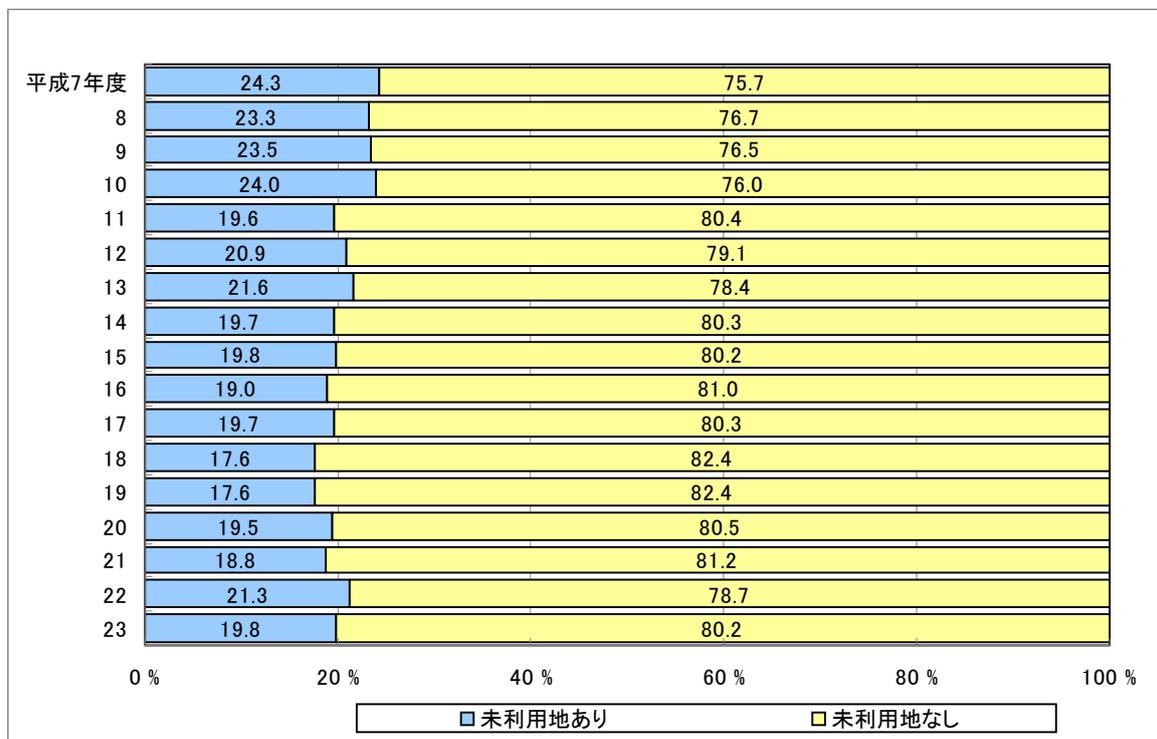


3. 未利用地の状況

【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%前後で安定して推移している。平成22年度は21.3%と増加したが、平成23年度は19.8%とやや減少している（図表5）。

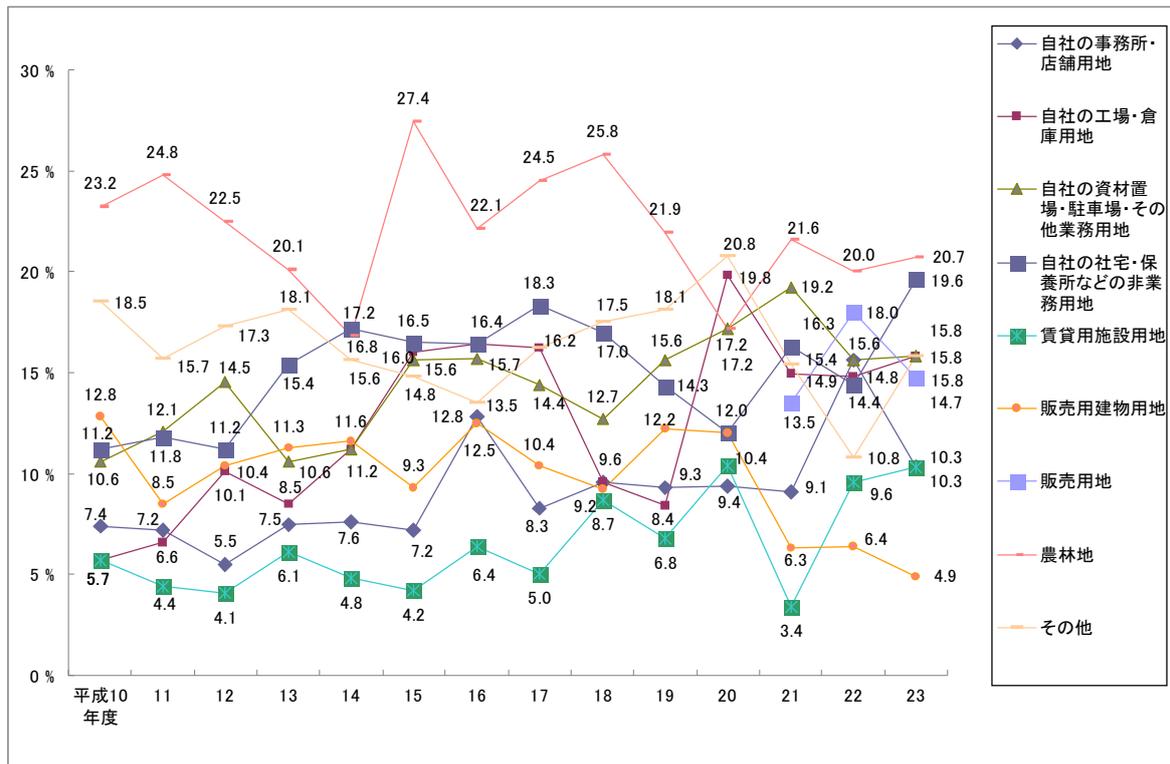
図表5 未利用地のある企業の割合



【未利用地の従前の利用形態】

未利用地となる前の利用形態は、「農林地」(20.7%)が最も多く、前年度対比では0.7ポイントの増加となった。また、「自社の社宅・保養所などの非業務用地」(19.6%)、「自社の工場・倉庫用地」(15.8%)、「自社の資材置場・駐車場・その他業務用地」(15.8%)、「賃貸用施設用地」(10.3%)も前年度に比べ増加した。一方「販売用地」(14.7%)、「自社の事務所・店舗用地」(10.3%)は前年度に比べ減少した(図表6)。

図表6 未利用地の従前の利用形態(複数回答)

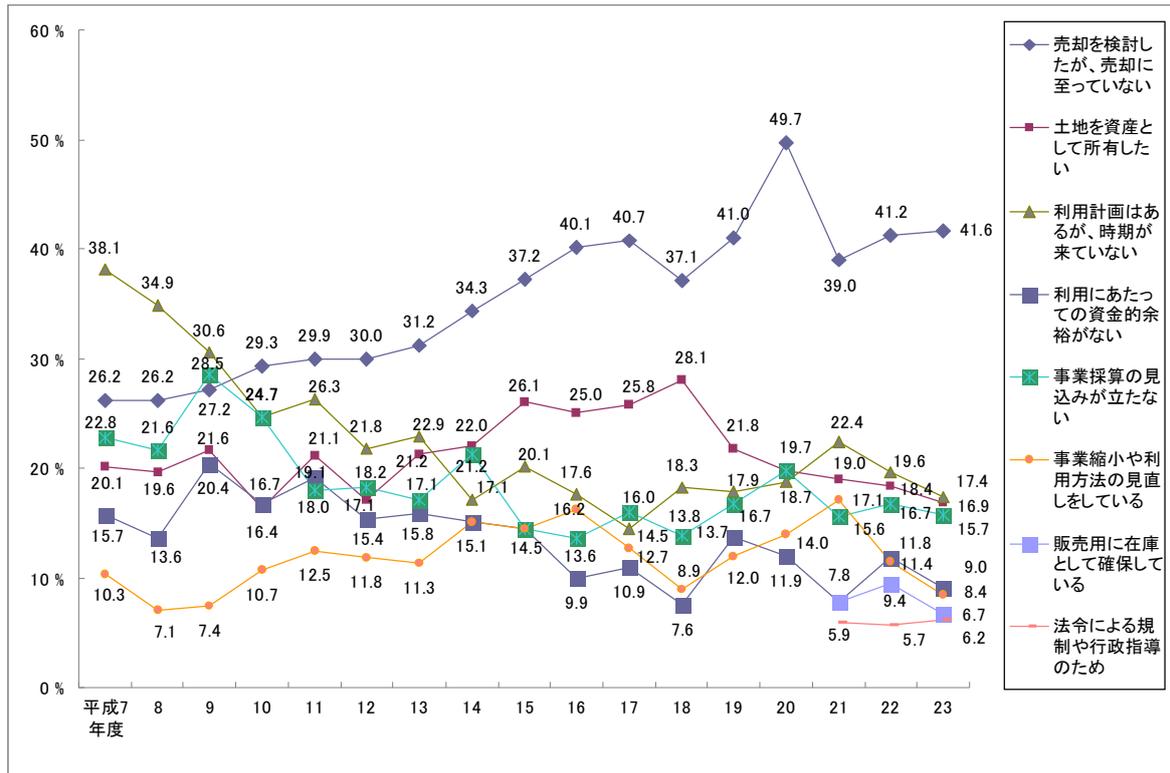


(注) 「販売用地」は平成21年度から加えた選択肢。

【未利用地となっている理由】

未利用地となっている理由については、「売却を検討したが、売却に至っていない」（41.6%）が最も多く、前年度対比では0.4ポイント増となった。次いで「利用計画はあるが、時期が来っていない」（17.4%）、「土地を資産として所有したい」（16.9%）が多いものの、それぞれ同2.2ポイント減、1.5ポイント減となった。また、「事業縮小や利用方法の見直しをしている」は8.4%、「販売用に在庫として確保している」は6.7%、「法令による規制や行政指導のため」は6.2%と少なかった（図表7）。

図表7 未利用地となっている理由（複数回答）

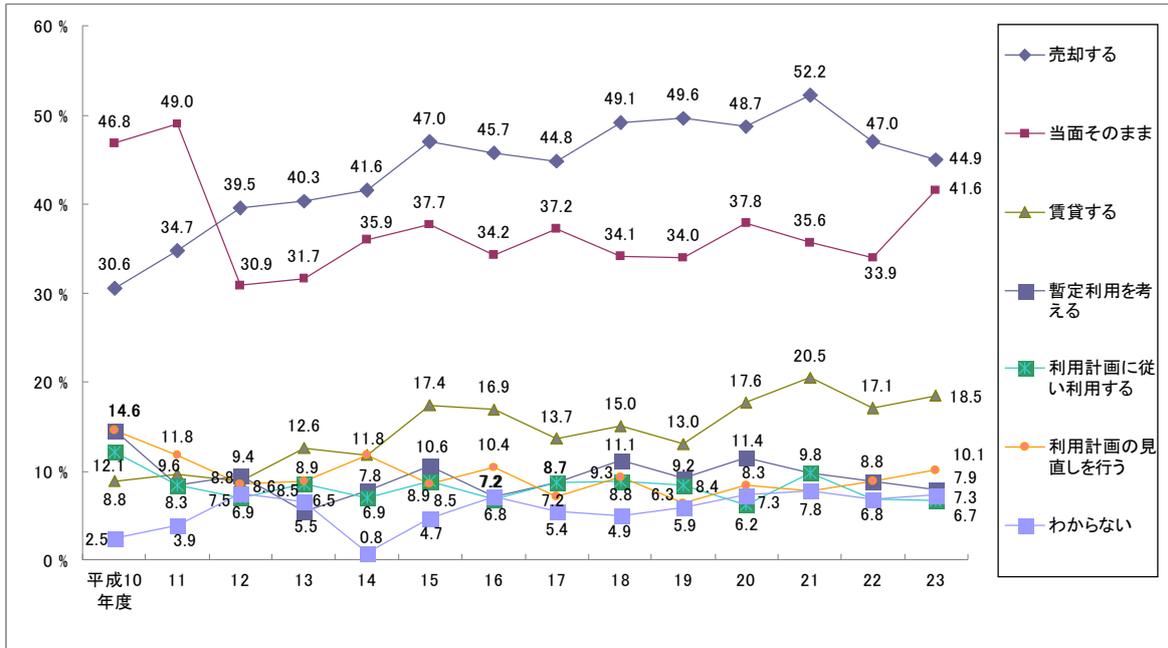


（注）「販売用に在庫として確保している」「法令による規制や行政指導のため」は平成21年度より加えた選択肢。

【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」(44.9%)、「当面そのまま」(7.9%)、「利用計画に従い利用する」(6.7%)が前年度に比べ減少し、「当面そのまま」(41.6%)、「賃貸する」(18.5%)、「利用計画の見直しを行う」(10.1%)が前年度に比べ増加した(図表8)。

図表8 未利用地の今後の対応策(複数回答)



4. 土地の売買状況¹

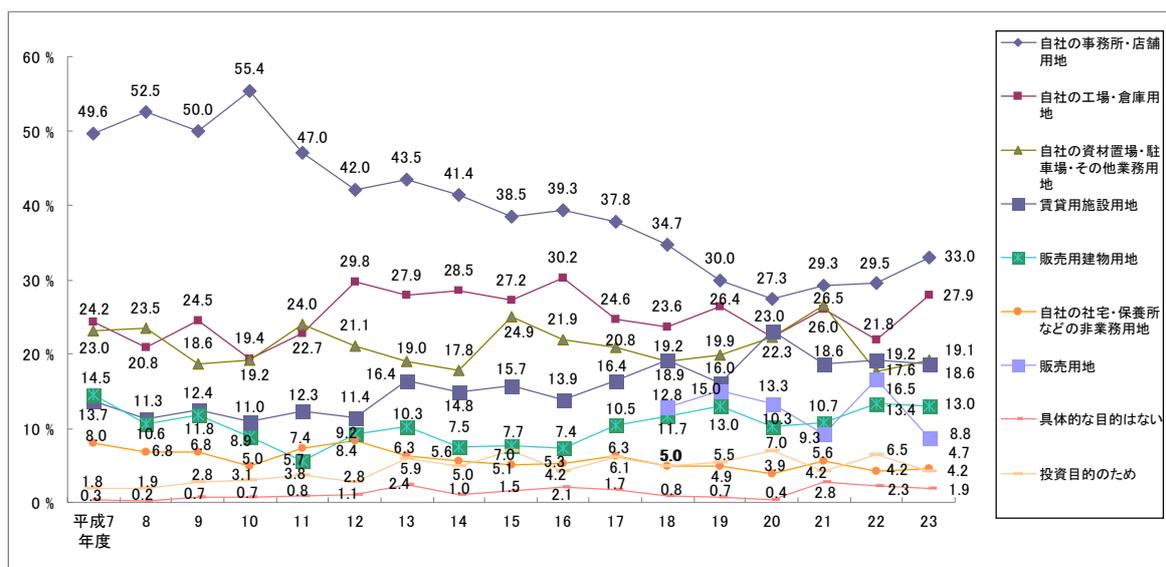
【土地の購入目的と売却理由】

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」（33.0%）が最も多く、前年度対比 3.5 ポイント増となった。次いで「自社の工場・倉庫用地」（27.9%）が多く、同 6.1 ポイント増となった（図表 9）。

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」（29.4%）が最も多く、前年度対比 10 ポイント増となった。次いで「事業の資金調達や決算対策」（21.7%）、「販売用建物用地のため」（17.2%）の順で多い。また、減少傾向にあった「事業の債務返済」は 12.8%と、前年度対比 9.7 ポイント減、平成 7 年度時点（44.8%）と比べ 32 ポイント減となっている（図表 10）。

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、「自社の工場・倉庫用地」（31.6%）が最も多く、「自社の事務所・店舗用地」（28.9%）がこれに続く（図表 11）。前年度対比では、1～3 番目に多かった「自社の工場・倉庫用地」、「自社の事務所・店舗用地」、「自社の資材置場・駐車場・その他業務用地」がそれぞれ増加する一方、「賃貸用施設用地」、「販売用地」等が減少している。

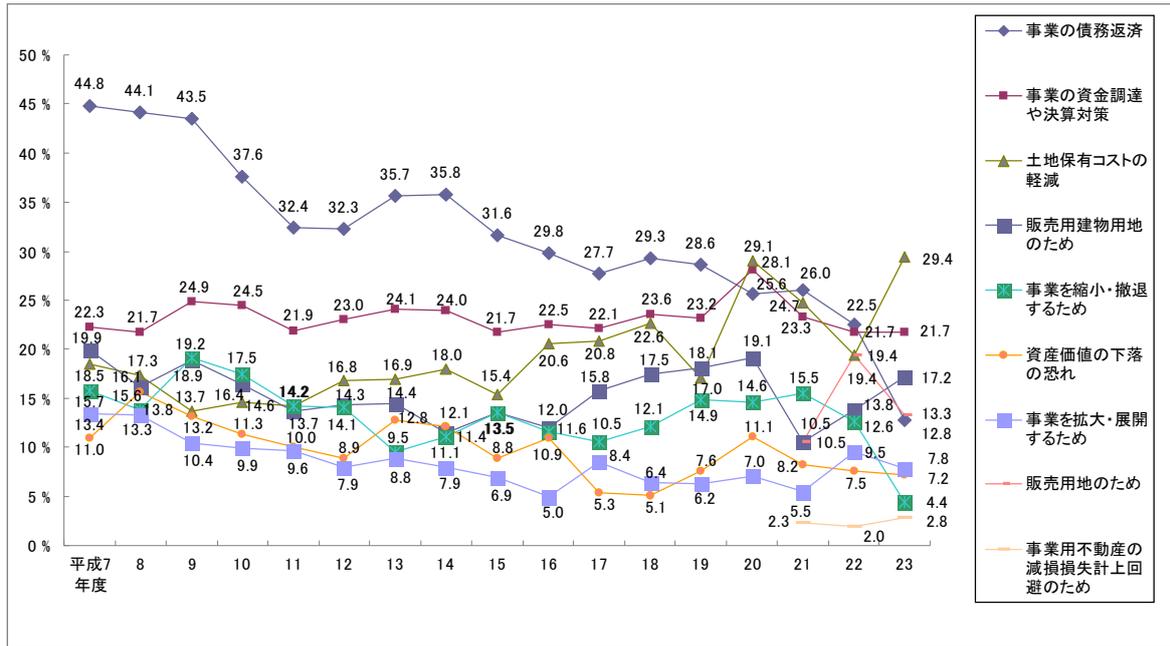
図表 9 土地の購入（または検討）の目的（複数回答）



- (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。

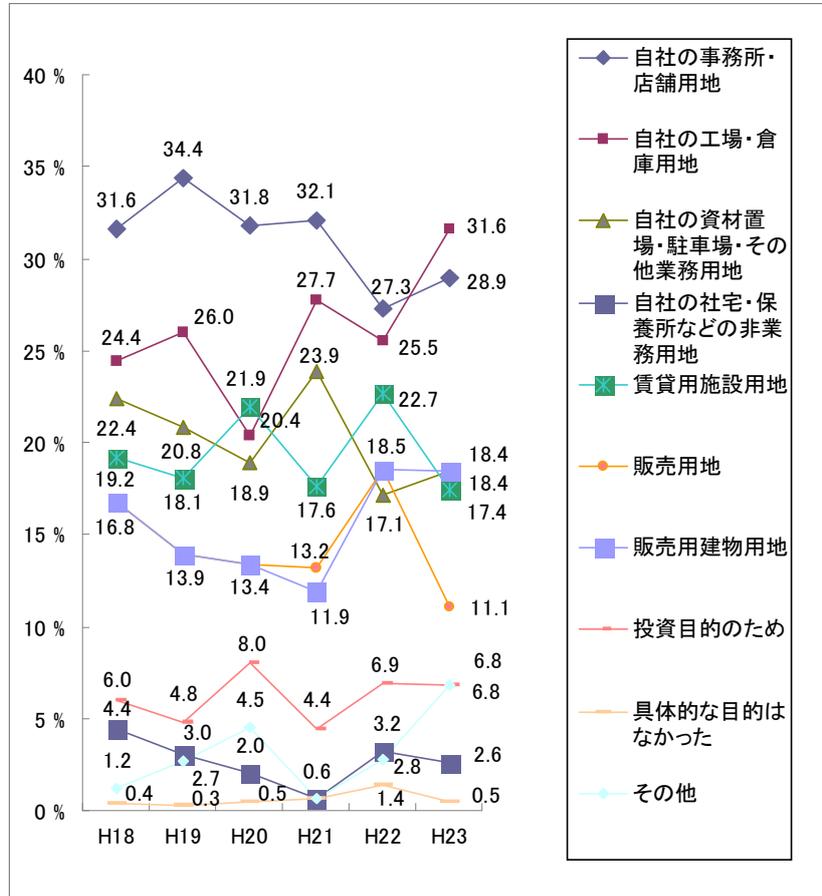
図表 10 土地の売却（または検討）の理由（複数回答）



(注1) 図表 2-9 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 11 今後 1 年間の土地の購入予定（検討）の目的（複数回答）

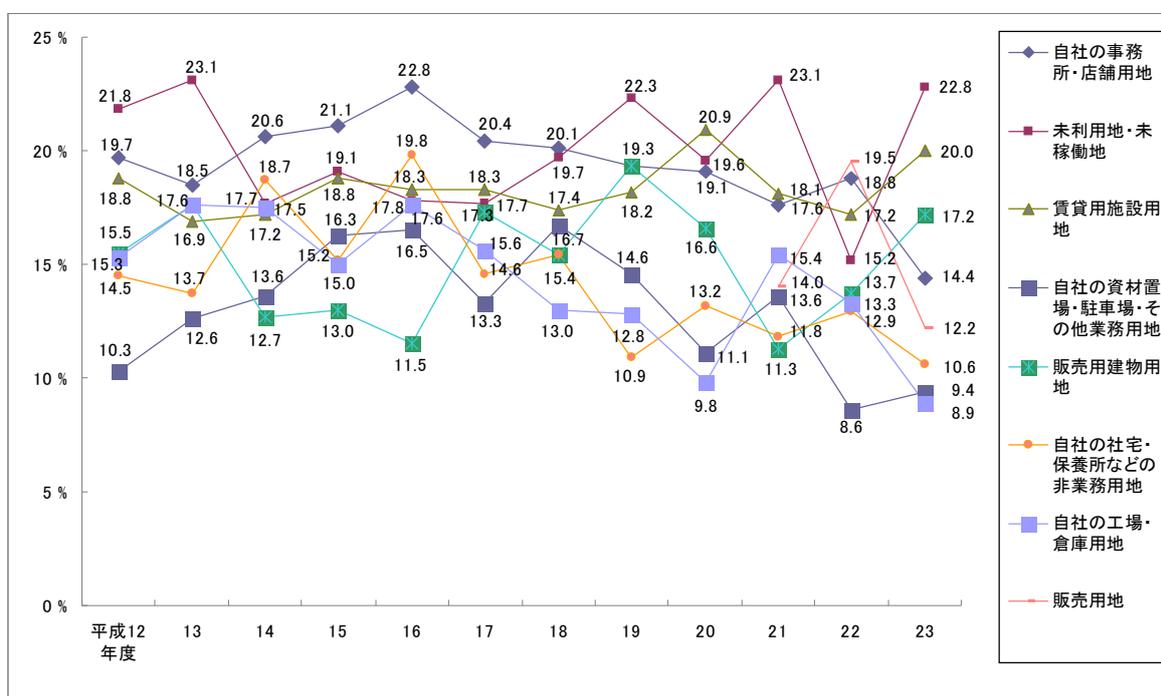


【売却（または検討）した土地の従前の利用形態】

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」（22.8%）が最も多く、前年度対比7.6ポイント増となった。次いで「賃貸用施設用地」（20.0%）、「販売用建物用地」（17.2%）、「自社の事務所・店舗用地」（14.4%）、「販売用地」（12.2%）、「自社の社宅・保養所などの非業務用地」（10.6%）と続く（図表12）。

前年度対比では、「未利用地、未稼働地」（7.6ポイント増）、「賃貸用施設用地」（2.8ポイント増）、「販売用建物用地」（3.5ポイント増）、「自社の資材置場・駐車場・その他業務用地」（0.8ポイント増）が増加する一方、「自社の事務所・店舗用地」（4.4ポイント減）、「販売用地」（7.3ポイント減）、「自社の社宅・保養所などの非業務用地」（2.3ポイント減）、「自社の工場・倉庫用地」（4.4ポイント減）が減少している。

図表12 売却（または検討）した土地の従前の利用形態（複数回答）



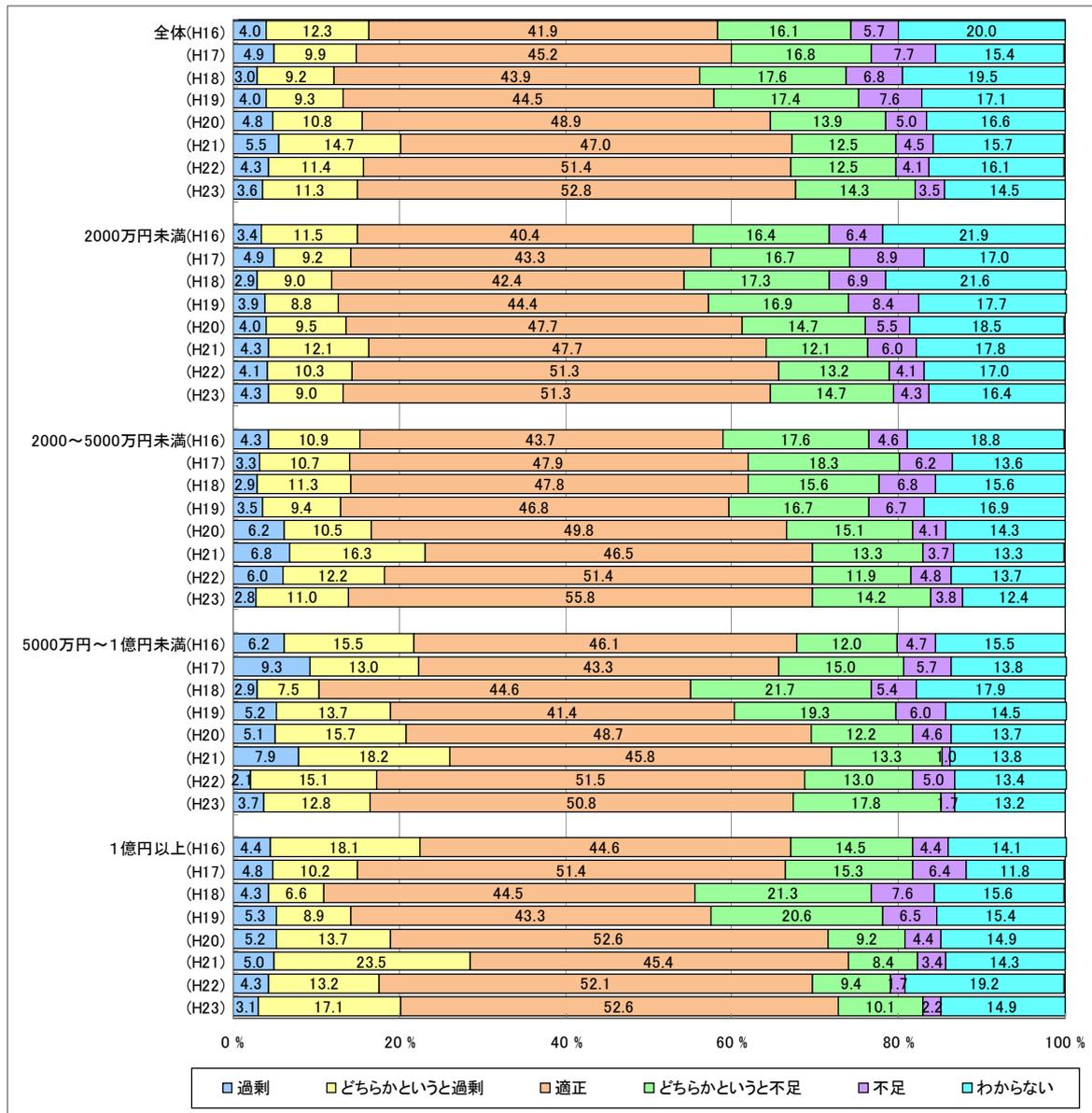
(注) 「販売用地」は平成21年度より加えた選択肢。

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17.8%）が「過剰」「どちらかというと過剰」（計14.9%）より2.9ポイント高くなった（図表13）。

これを資本金規模別にみると、資本金2,000万円未満の規模が▲5.7ポイント（不足感が過剰感を上回っている）、資本金2,000万円～5,000万円未満の規模が▲4.2ポイント、資本金5,000万円～1億円未満の規模が▲3.0ポイント、資本金1億円以上の規模が7.9ポイントとなっている。

図表13 事業展開における土地の過不足感（資本金規模別）



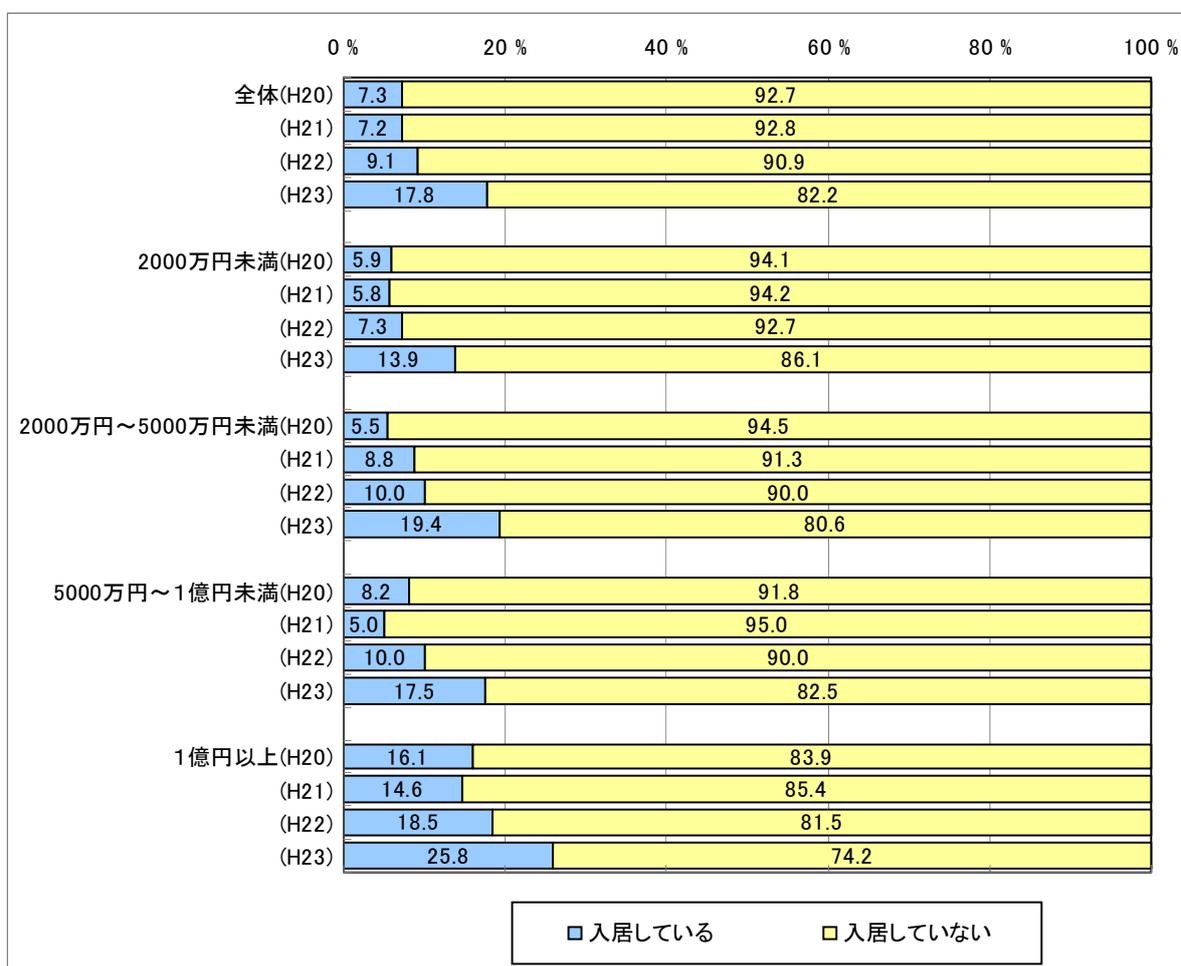
6. 環境価値を重視した不動産について

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」（17.8%）の割合は、前年度対比 8.7 ポイント増となっている（図表 14）。資本金規模別にみると、規模が大きいくほど「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 25.8%となっており、資本金 2,000 万円未満（13.9%）よりも 10 ポイント以上多くなっている。

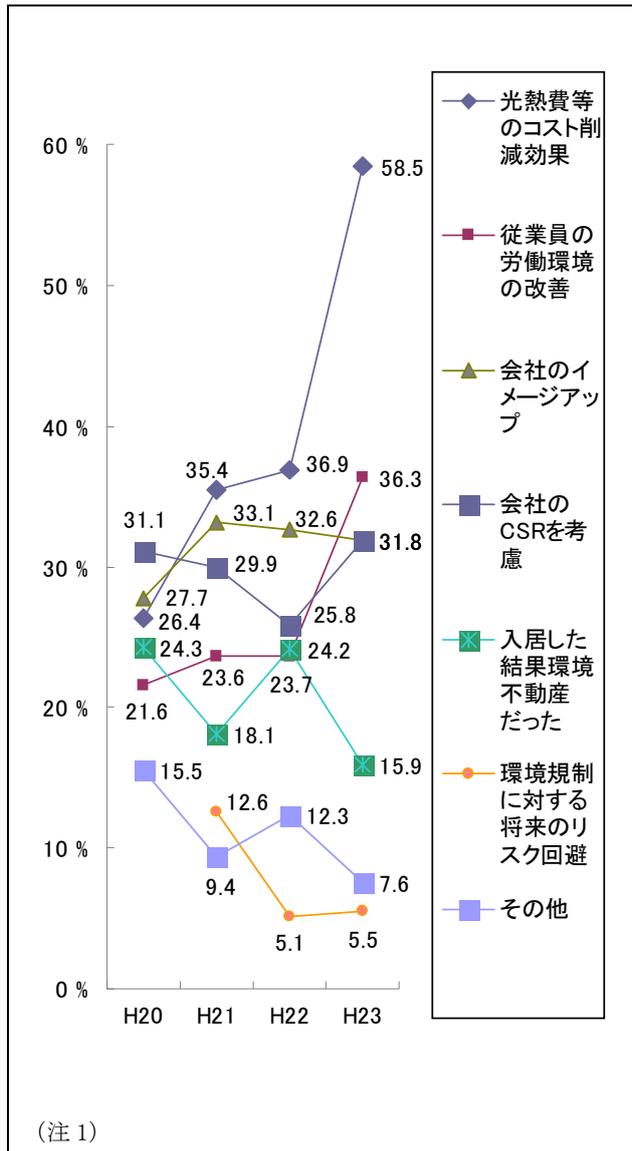
図表 14 環境価値を重視した不動産への入居状況（資本金規模別）



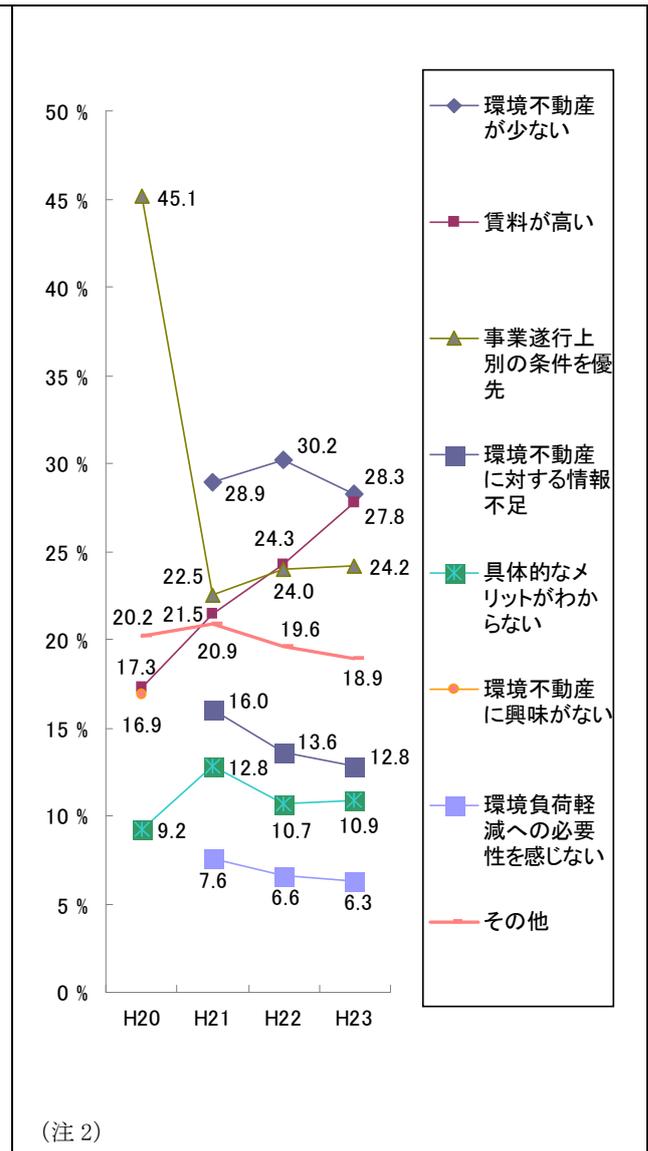
環境不動産に入居していると回答した企業にその理由をきいたところ、「光熱費等のコスト削減効果」(58.5%)が最も多く、前年度対比21.6ポイント増となっている。次いで、「従業員の労働環境の改善」(36.3%)、「会社のイメージアップ」「会社のCSR(社会的責任)を考慮」(ともに31.8%)が多かった(図表15)。

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」(28.3%)が最も多く、次いで、「賃料が高い」(27.8%)が多かった(図表16)。

図表15 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16 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。

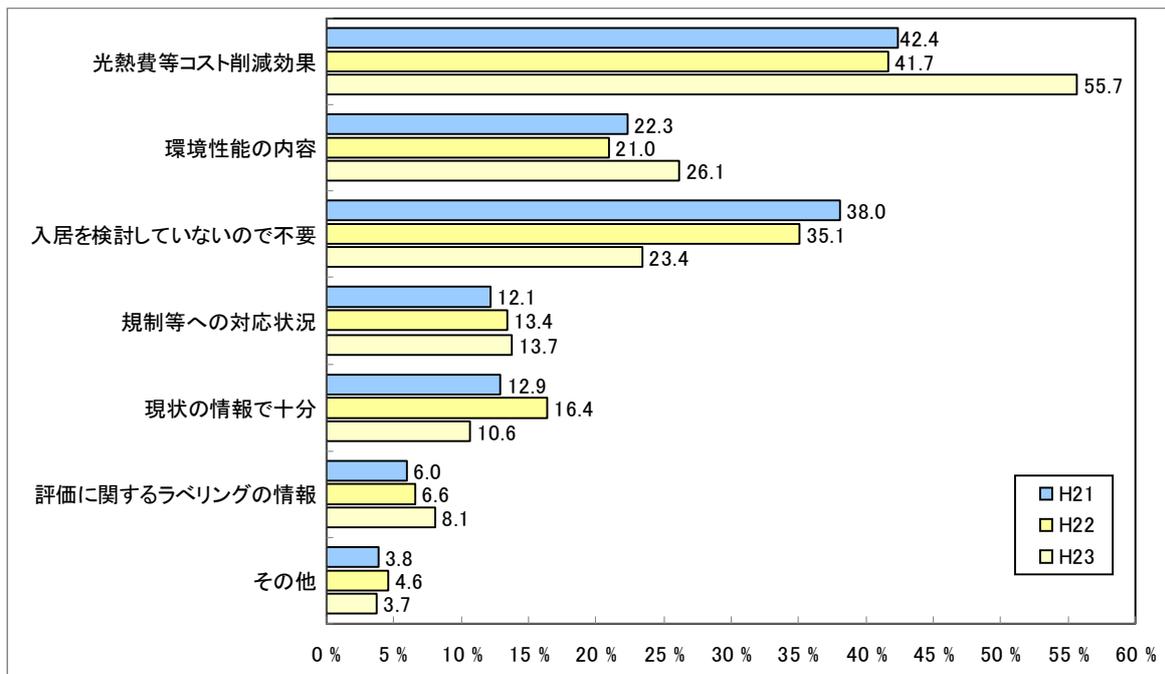
(注2) 「環境不動産が少ない」「環境不動産に対する情報不足」「環境負荷軽減への必要性を感じない」は平成21年度から加えた選択肢。

【環境価値を重視した不動産への入居を検討する上で充実すべき情報】

環境価値を重視した不動産への入居を検討する上で充実することが望ましい情報について尋ねたところ、「光熱費等コスト削減効果」（55.7%）が最も多く、前年度対比14ポイント増となっている。次いで、「環境性能の内容」（26.1%）が5.1ポイント増となっている。一方、「入居を検討していないので不要」（23.4%）は前年度対比11.7ポイント減となっている。

（図表 17）。

図表 17 環境価値を重視した不動産への入居を検討する上で充実すべき情報（複数回答）



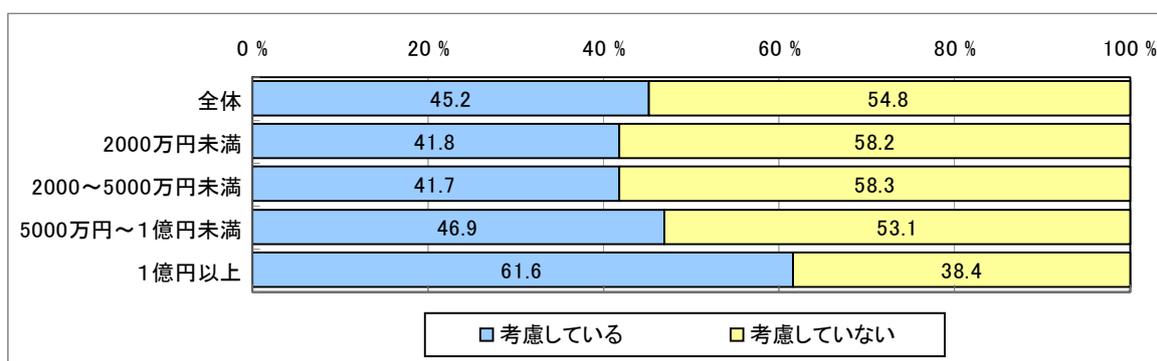
7. 緊急事態後の事業継続を重視した不動産の選択について

【不動産選択における緊急事態後の事業継続の考慮状況】

「不動産を選択する際や、現在入居中の不動産について、自然災害、大火災、テロ攻撃などの緊急事態後における事業継続を考慮しているか」きいたところ、全体では、「考慮している」の割合は45.2%、「考慮していない」の割合が54.8%となっている。

資本金規模別にみると、規模が大きいほど「考慮している」の割合が比較的大きい。特に、資本金1億円以上では60%を超えているのに対し、1億円未満の企業では、40%台にとどまっている（図表18）。

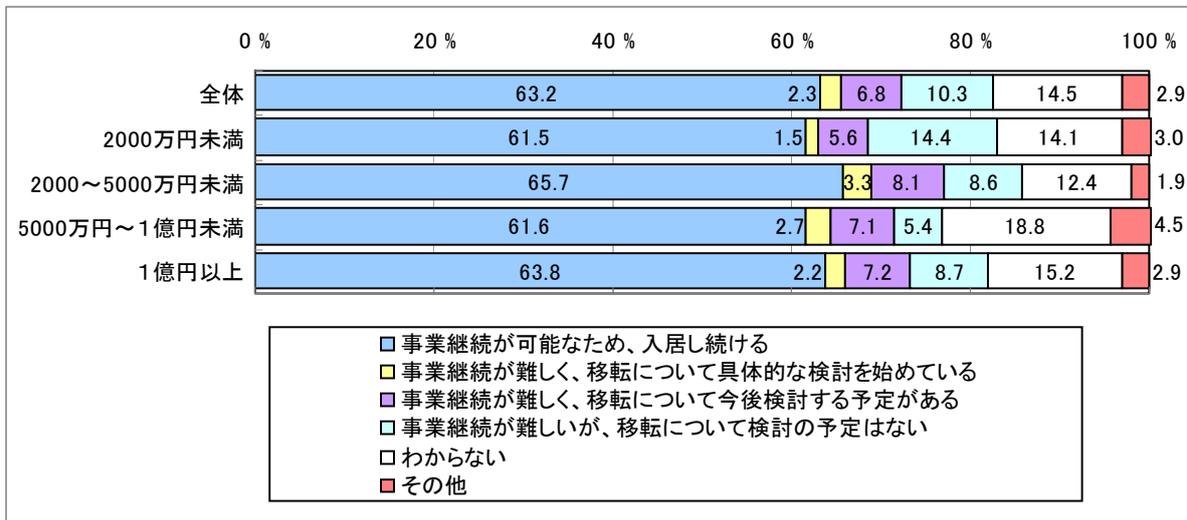
図表18 不動産選択における緊急事態後の事業継続の考慮状況（資本金規模別）



【現在入居中の不動産への入居継続意向、移転の考慮】

不動産を選択する際、緊急事態後の事業継続について考慮していると回答した企業に、「現在入居中の不動産に入居し続けるか、移転を考えるのか」きいたところ、全体では、「事業継続が可能なため、入居し続ける」が63.2%と最も多くなっており、資本金規模別でも、どれも同様に6割強となっている（図表19）。

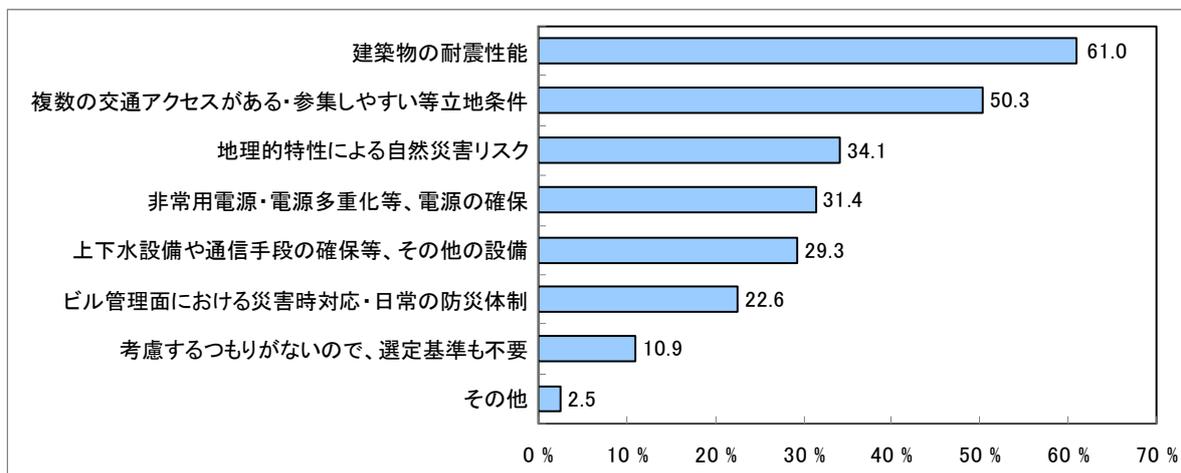
図表19 現在入居中の不動産への入居継続意向、移転の考慮（資本金規模別）



【緊急事態後の事業継続を考慮する上での入居不動産の選定基準】

緊急事態後の事業継続を考慮する上で、不動産への入居を検討する場合の選定基準を尋ねたところ、「建築物の耐震性能」（61.0%）が最も多かった。次いで、「複数の交通アクセスがある・参集しやすい等立地条件」（50.3%）、「地理的特性による自然災害リスク」（34.1%）、「非常用電源・電源多重化等、電源の確保」（31.4%）などの順になっている（図表 20）。

図表 20 緊急事態後の事業継続を考慮する上での入居不動産の選定基準



【BCP（事業継続計画）の策定有無】

BCP（事業継続計画）の策定有無について尋ねたところ、全体では、「東日本大震災以前から策定している」は9.5%、「東日本大震災以降に策定した」は3.1%にとどまっている。また、「策定していないが、今後策定する予定がある（策定中含む）」は37.7%となっているのに対し、「策定しておらず、今後も策定の予定はない」が49.7%となっている。

資本金規模別では、資本金1億円以上の企業では、「東日本大震災以前から策定している」（26.6%）が資本金1億円未満の企業と比べて多くなっている一方、資本金1億円未満の企業では、「策定しておらず、今後も策定の予定はない」が約半数となっている（図表 21）。

図表 21 BCP（事業継続計画）の策定有無（資本金規模別）

