

平成20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21年4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9,000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企業不動産（CRE）の管理について
 - ⑤環境価値の高い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21年1月19日～2月2日
6. 回収結果：2,116社（有効回収率23.5%）
7. 調査実施機関：みずほ情報総研株式会社

（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。

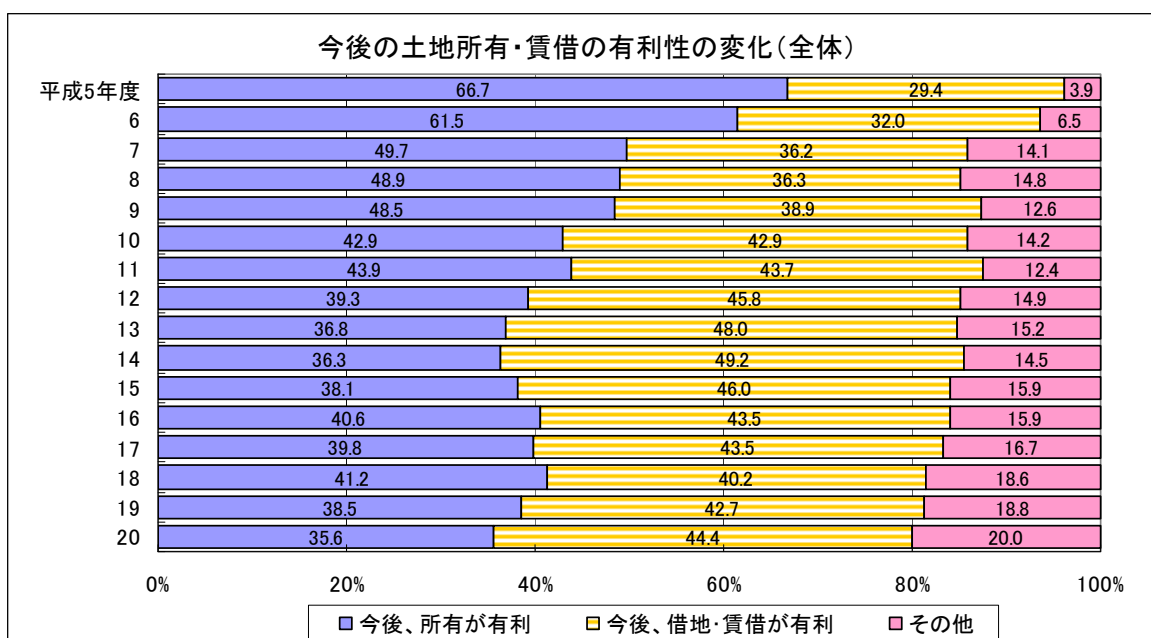
8大都市とは東京都区部、名古屋市、大阪市、京都市、札幌市、仙台市、広島市、福岡市。

1. 土地所有・賃借の有利性に関する意識

「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」を聞いたところ、「今後、所有が有利」とする企業の割合は35.6%と調査実施以来最も低い数値となった。平成5年度対比では31.1ポイント減、平成19年度対比では2.9ポイント減となった（図表1）。

他方、「今後、借地・賃借が有利」とする企業の割合は44.4%と、平成5年度対比では15.0ポイントの増加となっているが、ピークを記録した平成14年度と比べれば4.8ポイントの減少となっている。平成19年度対比では1.7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

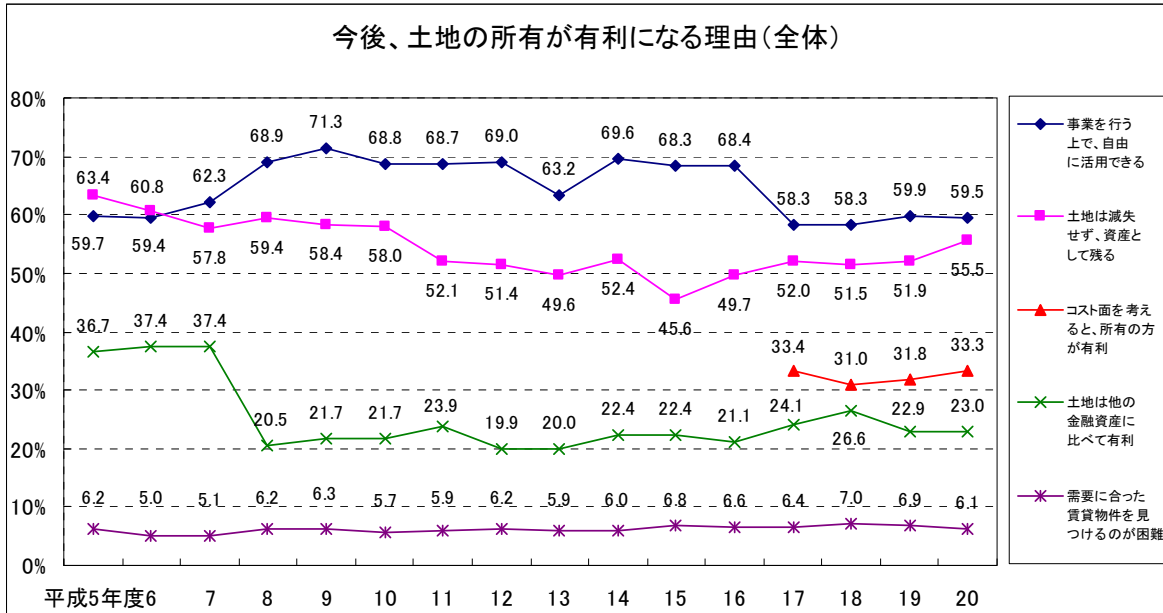


【土地の所有や借地・賃借が有利となる理由】

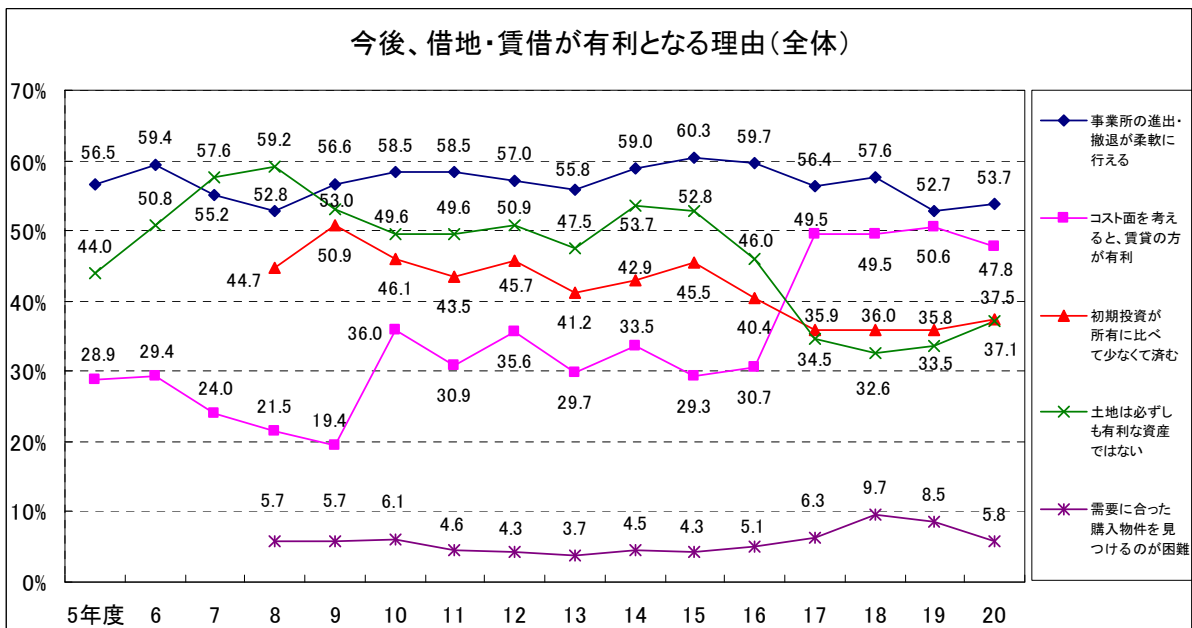
「今後、所有が有利になる理由」をみると、「事業を行う上で、自由に活用できる」が59.5%と最も多く、平成19年度対比では0.4ポイント減となった。次いで「土地は滅失せず資産として残る」が55.5%と多く、同3.6ポイント増となっている。「コスト面を考えると、所有の方が有利」は33.3%と同1.5ポイント増となり、「土地は他の金融資産に比べて有利」が23.0%と同0.1ポイント増となっている（図表2）。

「今後、借地・賃借が有利となる理由」については、「事業所の進出・撤退が柔軟に行える」が53.7%と最も多く、平成19年度対比では1.0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」が47.8%と多く、同2.8ポイント減となった。一方、「初期投資が所有に比べて少なくて済む」が37.5%と同1.7ポイント増となっている。また、「需要に見合った購入物件を見つけるのが困難」が5.8%と2.7ポイント減となった（図表3）。

図表2 今後、土地の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）

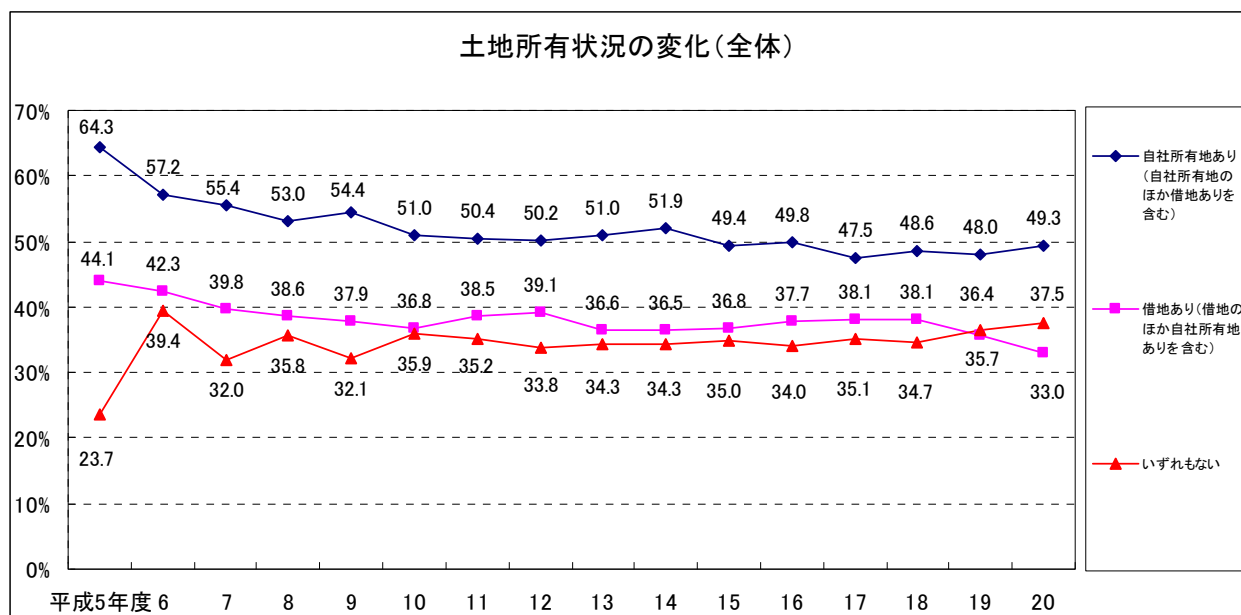


2. 土地所有の状況

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16年度まで50%前後で安定的に推移してきた。平成19年度に対前年度比でやや減少したものの平成20年度には再び増加に転じている（図表4）。

「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%のレンジで推移していたが、平成20年度は33.0%と前年度対比で3.4ポイント減となり、平成19年度に続いて減少となった。

図表4 土地所有状況の変化(全体)

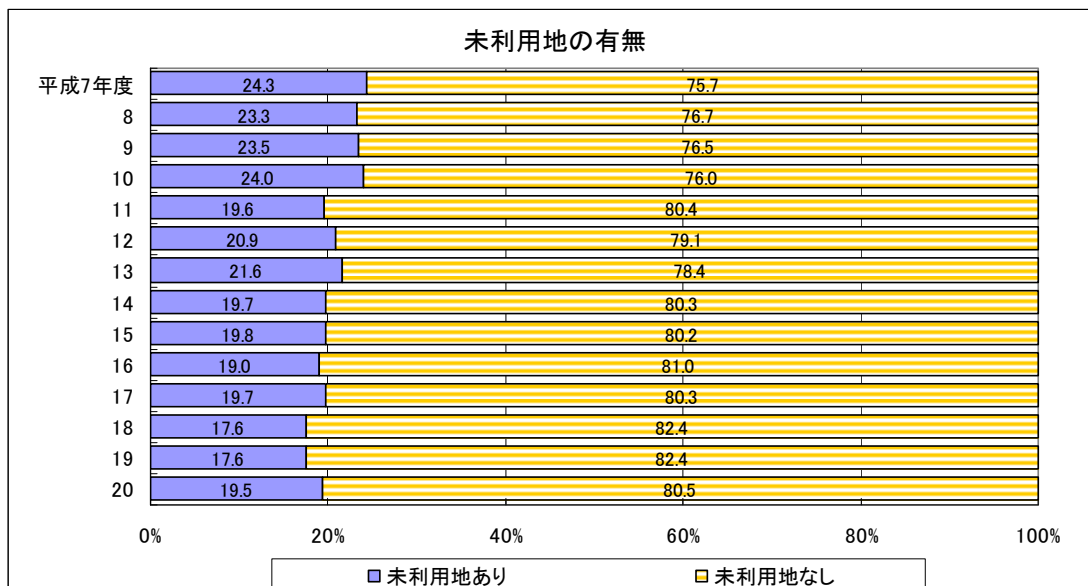


3. 未利用地の状況

【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きた。平成18年度、平成19年度に17.6%とやや減少したが、平成20年度は19.5%と増加に転じた(図表5)。

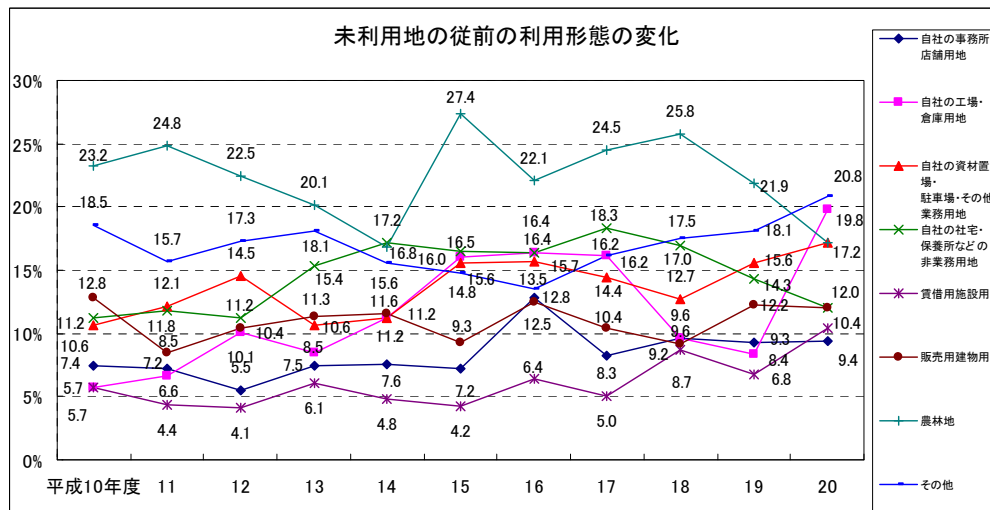
図表5 未利用地のある企業の割合の変化



【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「その他」(20.8%)を除くと「自社の工場・倉庫用地」(19.8%)が最も高く11.4ポイントの増加となった。また、「自社の資材置場・駐車場・その他業務用地」(17.2%)、「賃借用施設用地」(10.4%)なども、前年度対比で増加した。一方、「農林地」(17.2%)、「自社の社宅・保養所などの非業務用地」(12.0%)、「販売用建物用地」(12.0%)は前年度対比で減少した(図表6)。

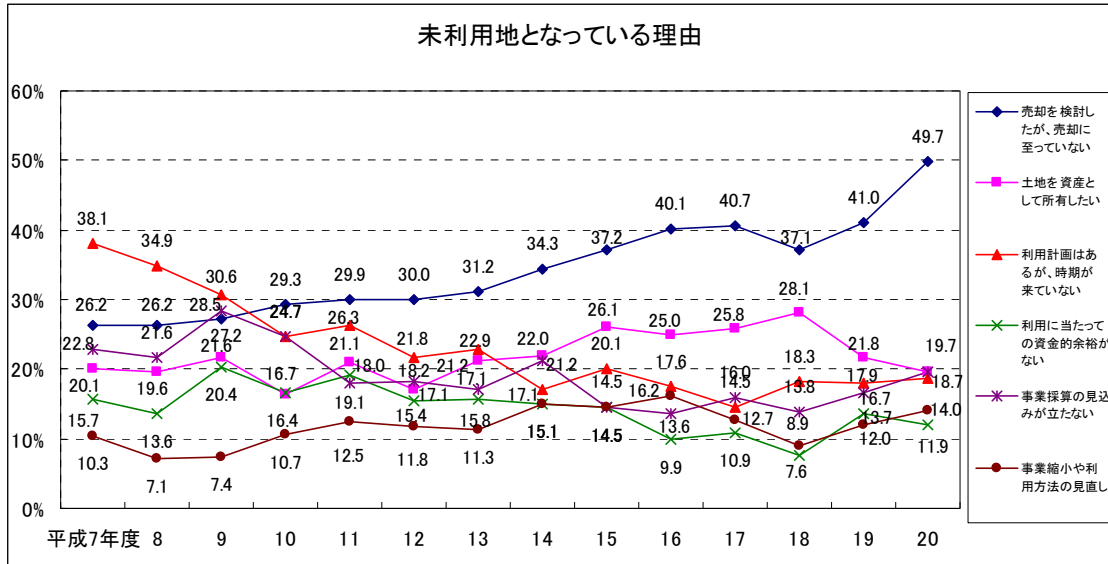
図表6 未利用地の従前の利用形態の変化



【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」（49.7%）が最も多く、平成19年度対比では8.7ポイント増となった。次いで「土地を資産として所有したい」「事業採算の見込みが立たない」（19.7%）が多く、それぞれ同2.1ポイント減、同3.0%増となった。また、「事業の縮小や利用方法の見直し」（14.0%）が2年連続で増加している（図表7）。

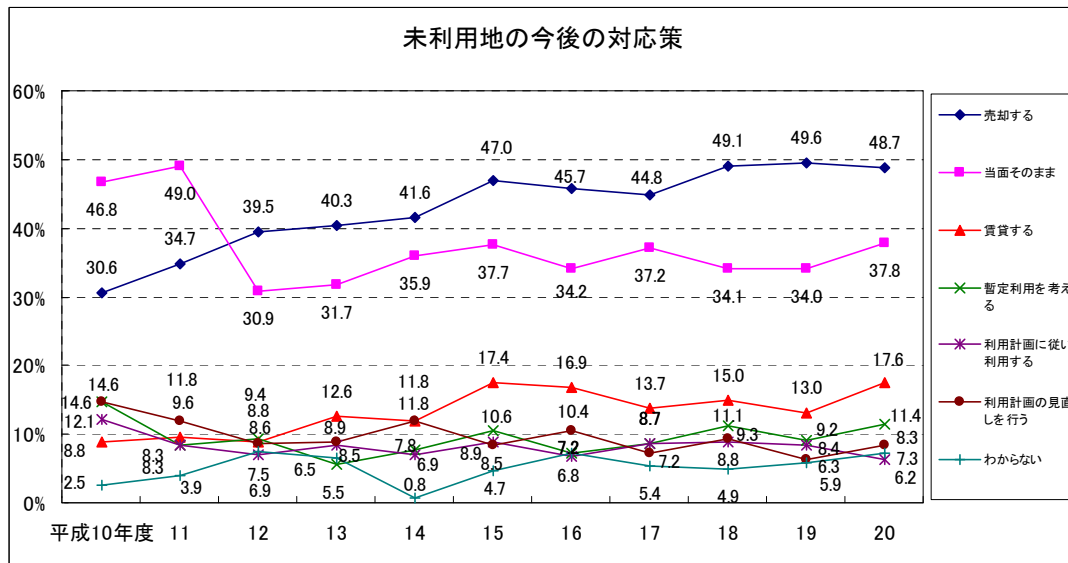
図表7 未利用地となっている理由の変化（複数回答）



【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」（48.7%）と「利用計画に従い利用する」（6.2%）が前年度対比で減少しており、「当面そのまま」（37.8%）、「賃貸する」（17.6%）、「暫定利用を考える」（11.4%）、「利用計画の見直しを行う」（8.3%）は前年度対比で増加となった（図表8）。

図表8 未利用地の今後の対応策の変化（複数回答）



4. 土地の売買状況¹

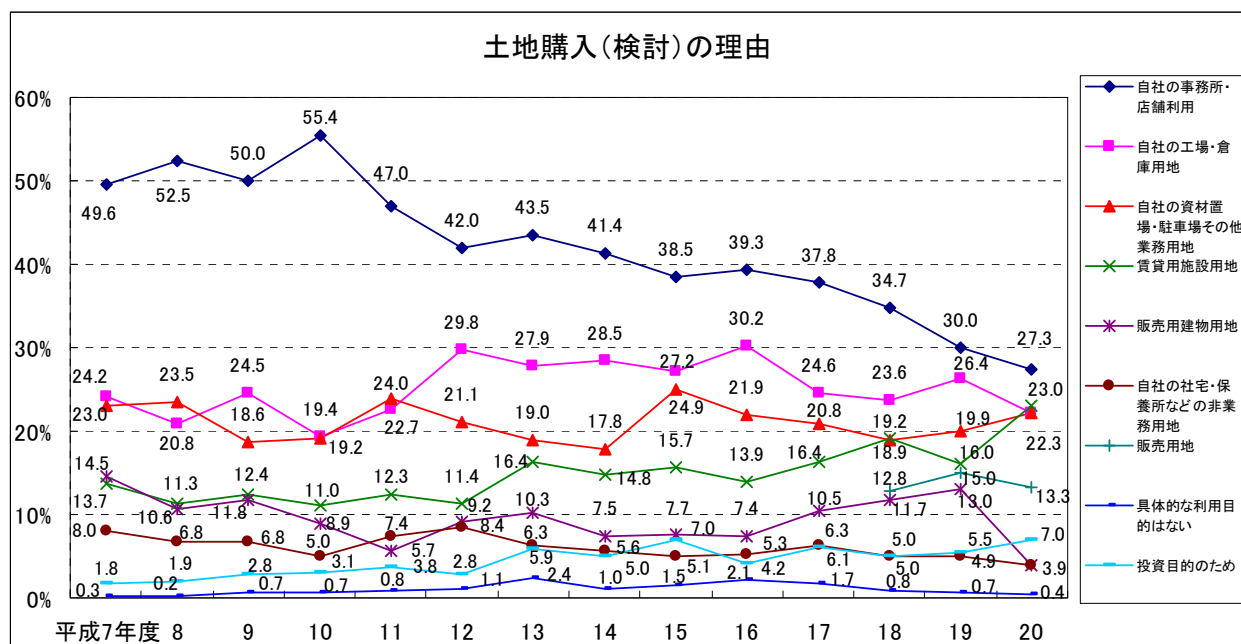
【土地の購入目的と売却理由】

土地の購入（検討）の目的では、自社の「事務所・店舗用地」（27.3%）が最も多いが、近年減少傾向にあり、平成20年度も前年度対比2.7ポイント減となった。次いで「賃貸用施設用地」（23.0%）が多く、同7.0ポイント増となった。一方、「販売用地」（13.3%）、「販売用建物用地」（3.9%）など不動産事業に関わるものは減少した（図表9）。

土地の売却（検討）の理由では、「土地の保有コストを軽減するため」（29.1%）が最も多く、次いで「事業の資金調達や決算対策のため」（28.1%）、「事業の債務返済のため」（25.6%）、「販売用建物用地であるため」（19.1%）の順で多い。「土地の保有コストを軽減するため」は同12.1増加した（図表10）。

また、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、その目的をたずねたところ、「事務所・店舗用地」（31.8%）が最も高く、「賃貸用施設用地」（21.9%）、「工場・倉庫用地」（20.4%）がこれに続く（図表11）。前年度対比では、「工場・倉庫用地」「資材置場・駐車場・その他業務用地」、「販売用建物用地」、「販売用地」「社宅・保養所などの非業務用地」が減少する一方、「賃貸用施設用地」「投資目的のため」が増加している。

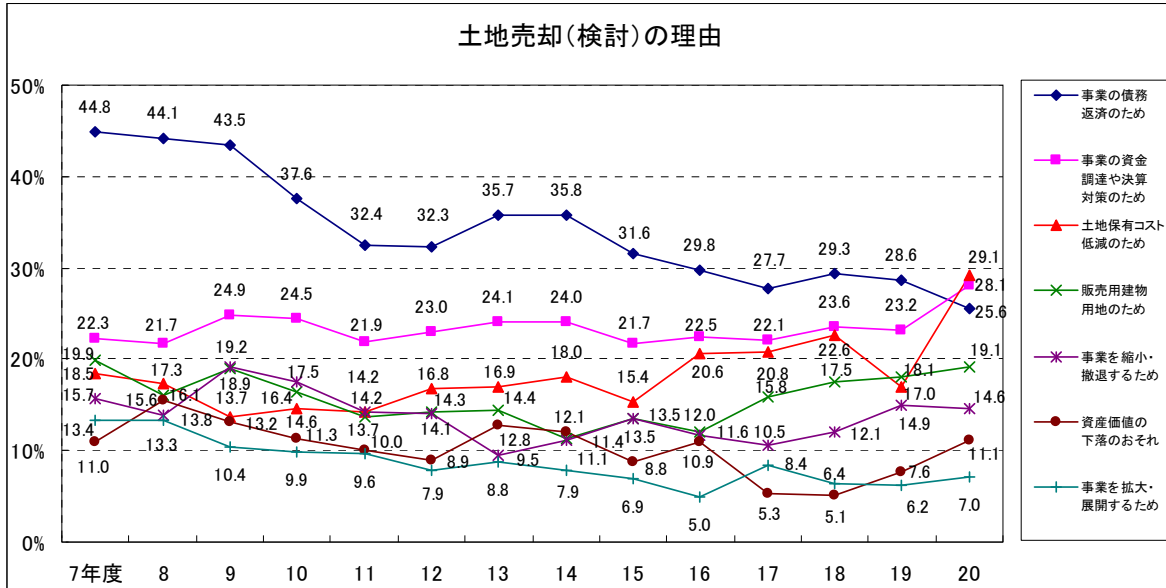
図表9 土地の購入（検討）の目的の推移（複数回答）



- (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、単純には比較できない。
 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18～19年度：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。

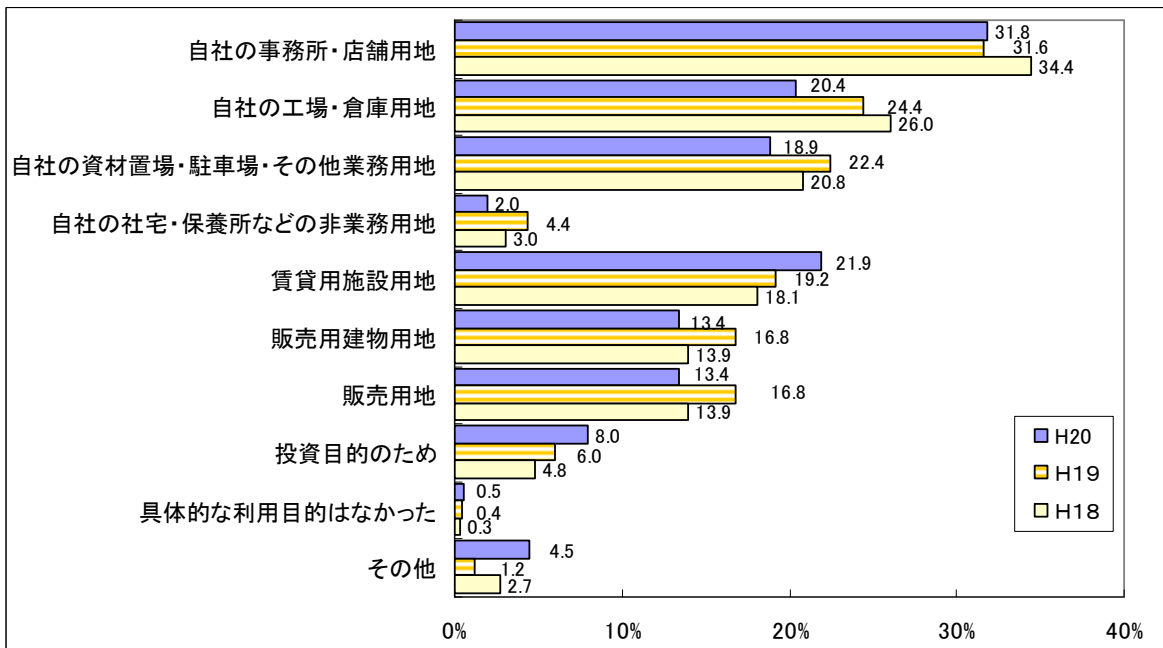
¹平成12～17年度では過去5年間の土地の売買状況について尋ねていたが、平成18年度より過去1年間について尋ねることに変更したため、平成18年度以降は過去分と単純比較はできない。また平成18年度より今後1年のうちの土地購入の予定（検討）に関わる設問を設定している。

図表10 土地の売却(検討)の理由の推移(複数回答)



(注) 図表9の注1と同様。

図表11 今後1年間の土地購入予定(または検討)の目的(複数回答)

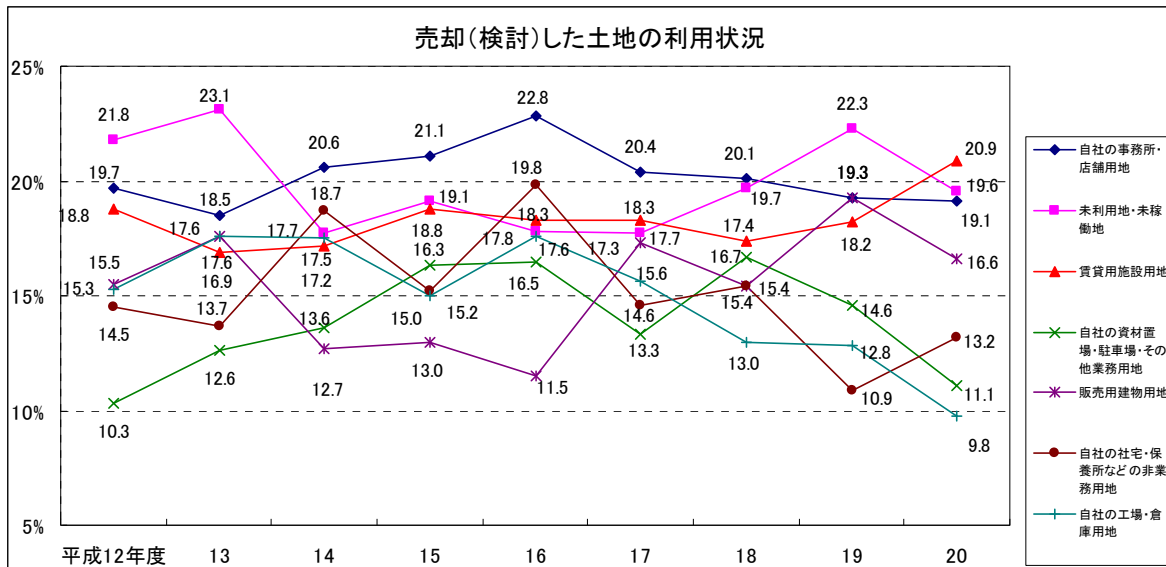


【売却(検討)した土地の従前の利用形態】

売却(検討)した土地の従前の利用形態は、「賃貸用施設」(20.9%)が最も多く、「未利用・未稼働地」(19.6%)、「事務所・店舗」(19.1%)、「販売用建物用地」(16.6%)と続く(図表12)。

前年度対比では、「賃貸用施設」(2.7ポイント増)、「社宅・保養所などの非業務用地」(2.3ポイント増)が増加する一方、「未利用・未稼働地」(2.7ポイント減)、「販売用建物用地」(2.7ポイント減)、「資材置場・駐車場・その他業務用地」(3.5ポイント減)、「工場・倉庫用地」(3.0ポイント減)が減少している。

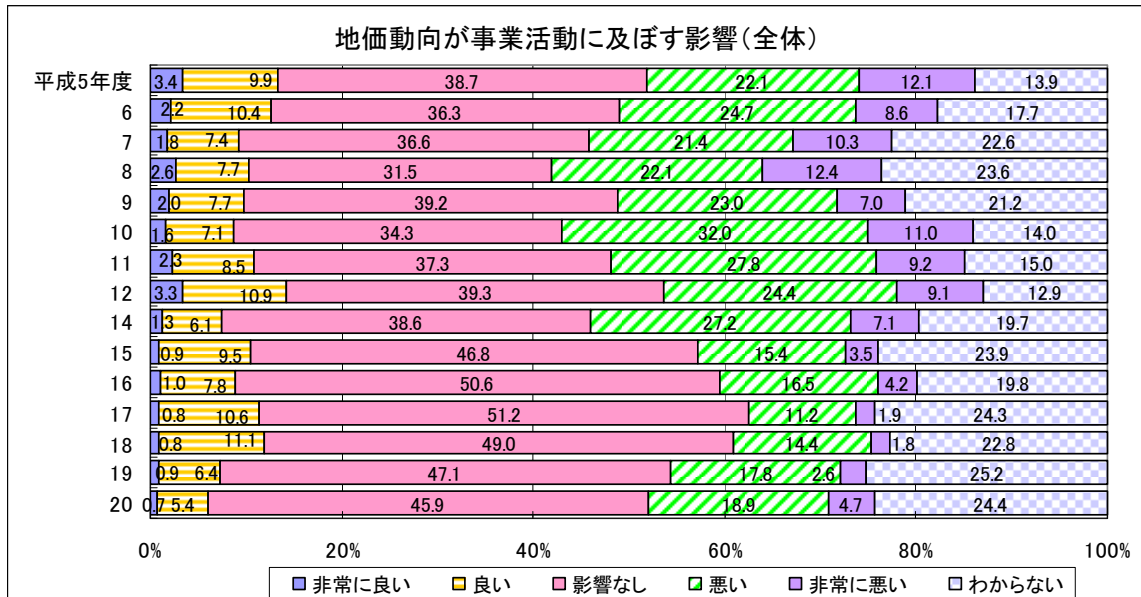
図表12 売却(検討)した土地の従前の利用形態の推移(複数回答)



5. 地価動向が事業活動に及ぼす影響

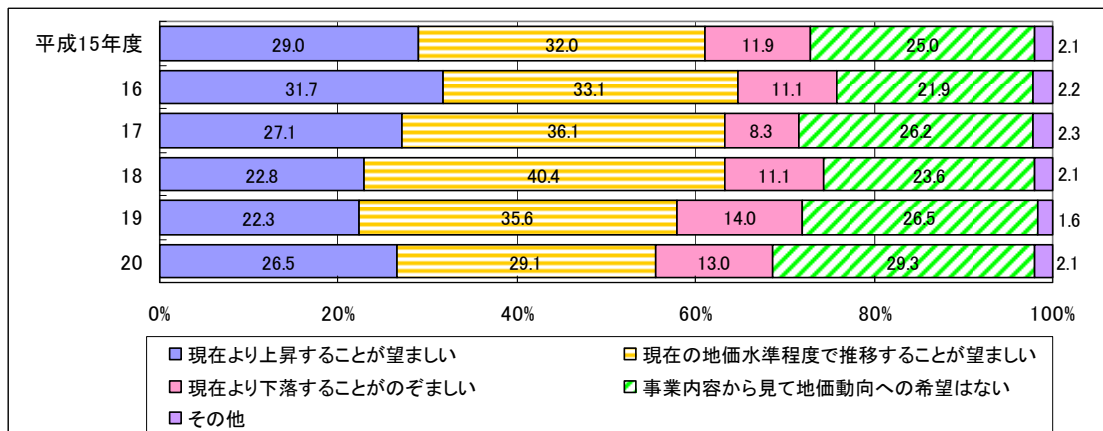
現在の地価動向による事業活動への影響については、平成16～17年度は「影響なし」の割合が半数を超えたが、平成20年度は45.9%と前年度対比1.2ポイント減となり、3年連続で50%割れとなった。「悪い影響」および「非常に悪い影響」の合計は、平成10年度をピークに大きく減少してきたが、平成20年度は23.6%と前年度対比3.2ポイント増となり、3年連続の増加となった（図表13）。

図表13 地価動向が事業活動に与える影響



また、本社が所在する市（東京都区部の場合は23区）における中長期的にみた地価動向の希望については、「現在の地価水準程度で推移することが望ましい」（29.1%）が最も多いが、前年度対比では6.5ポイント減となり、2年連続で減少した。一方、「現在より上昇することが望ましい」（26.5%）は、「現在より下落することが望ましい」（13%）より13.5ポイント上回っている。「現在より上昇することが望ましい」は前年度対比4.2ポイント増となり、平成16年度以来の増加に転じる一方、「現在より下落することが望ましい」は1.0ポイント減と平成17年度以来の減少に転じた（図表14）。

図表14 中長期的な地価動向の希望

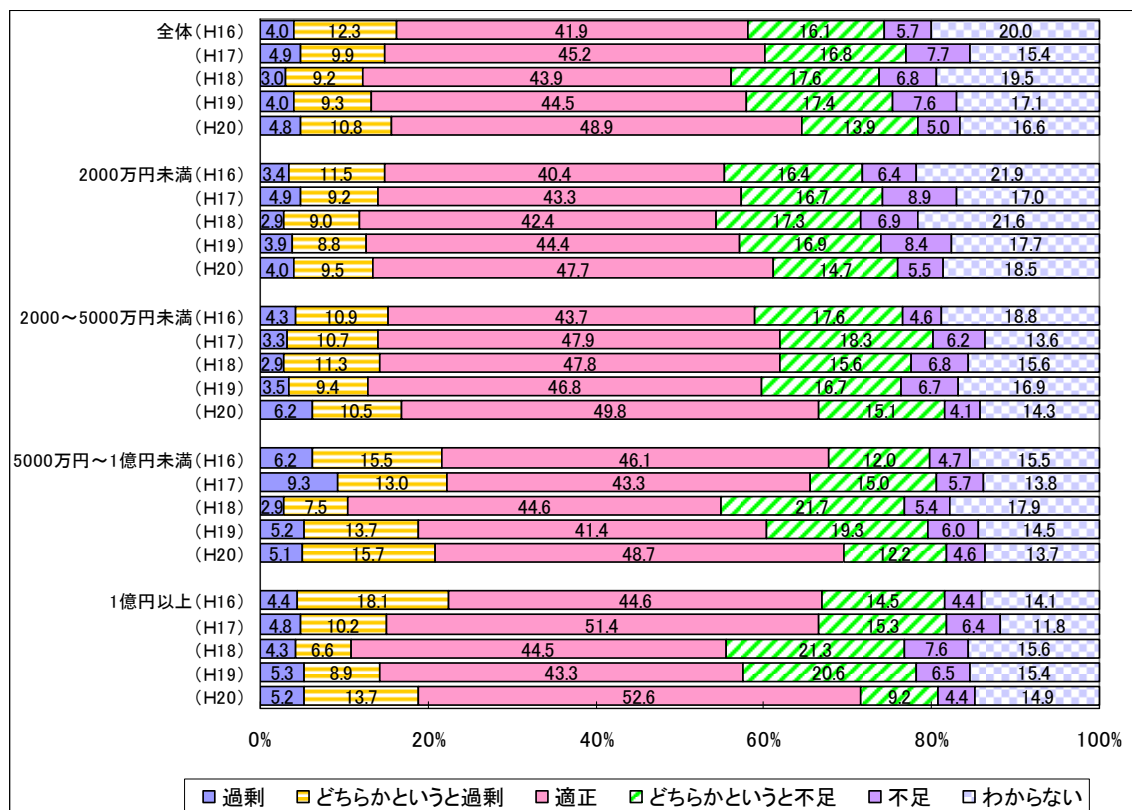


6. 事業展開における土地の過不足感

事業展開上の土地の過不足感（所有・借地不問）については、「適正」（48.9%）が最も多い。全体では「過剰」「どちらかという過剰」（計15.6%）に対して、「不足」「どちらかという不足」（計18.9%）が3.3ポイント高く、土地の過剰感よりも不足感の方が強い。ただし、その差は平成18年度12.2ポイントと比べると大幅に縮小している（図表15）。

この差を資本金規模別にみると、資本金2,000万円未満の規模が6.8ポイント、資本金2,000万円～5,000万円未満の規模が2.5ポイント、資本金5,000万円～1億円未満の規模が▲4.1ポイント、資本金1億円以上の規模が▲5.2ポイントとなっており、資本金規模が大きくなるほど不足感が緩和している。

図表15 事業展開における土地の過不足感（平成16～20年度：資本金規模別）



7. 企業不動産の管理について

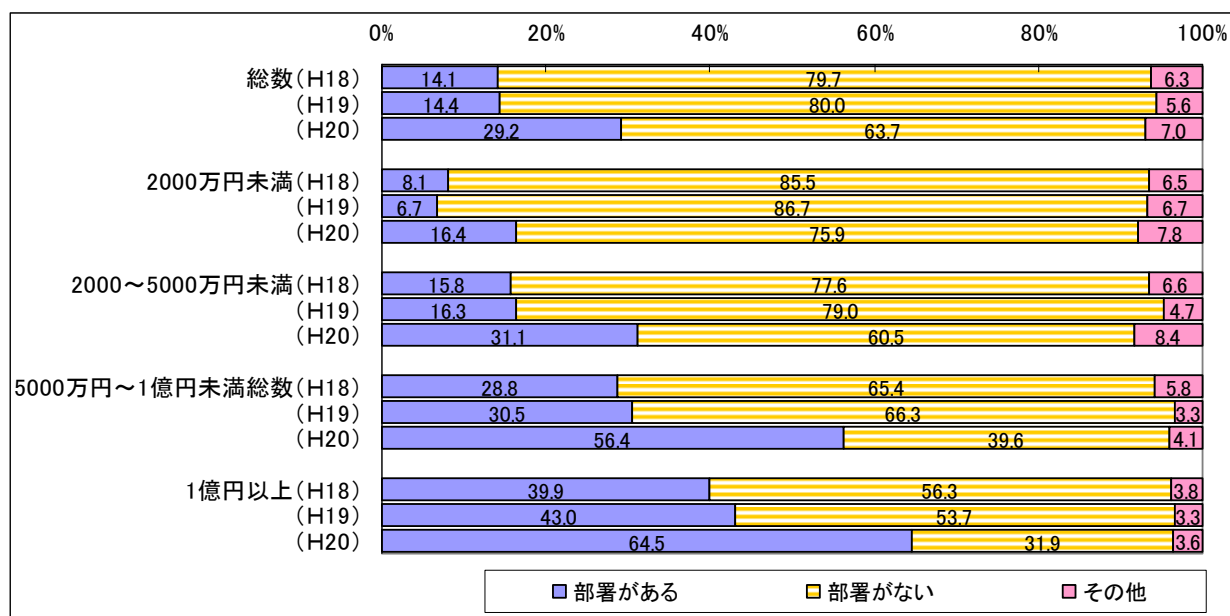
企業が所有する不動産の動向は適正な地価の形成と土地の有効利用の実現に大きな影響を及ぼすものとなっている。平成18年度調査より、企業不動産（Corporate Real Estate：CRE）の管理に関わる設問を設定している²。

【所有・利用する不動産を集中的に管理する部署】

所有・利用する不動産を集中的に管理する部署の有無を尋ねたところ、「ない」（63.7%）が「ある（設置予定や検討中を含む）」（29.2%）を大幅に上回った（図表16）。ただし、「ある（設置予定や検討中を含む）」の割合が前年度対比で14.8ポイント増える一方、「ない」の割合は同16.3ポイント減少している。

また、資本金別にみると、「ある（設置予定や検討中を含む）」の割合は規模が大きくなるほど高くなっており、最も高い1億円以上では64.5%に達しており、平成19年度対比では21.5ポイント増となっている。

図表16 所有・利用する不動産を集中的に管理する部署の有無（資本金規模別）



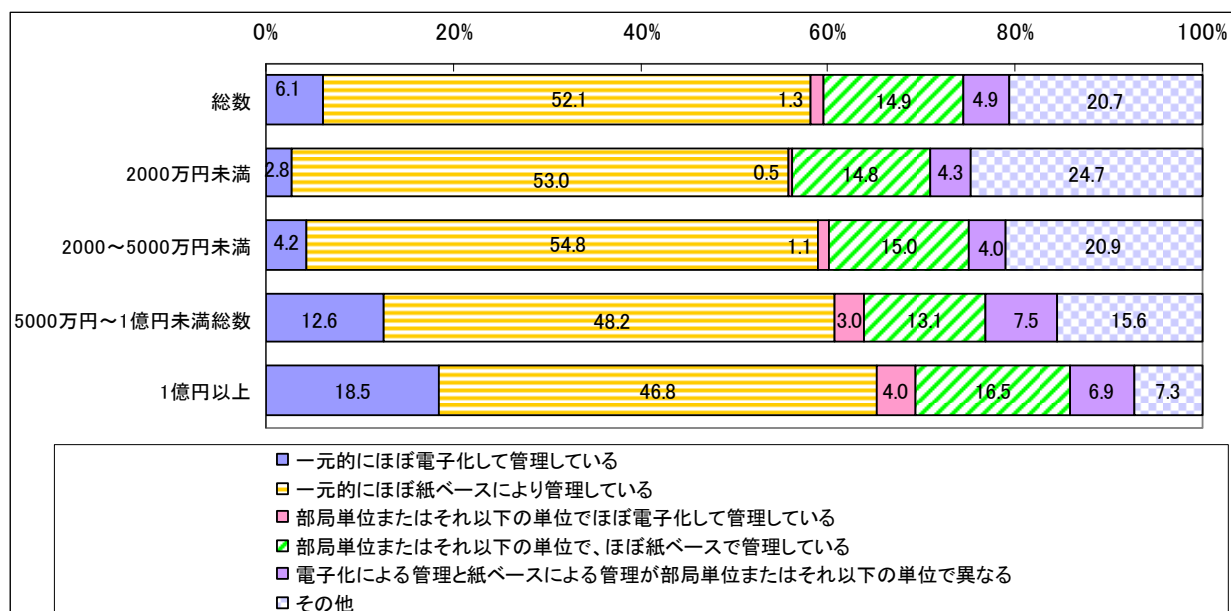
² 平成18年度の「企業不動産の合理的な所有・利用に関する研究会」に引き続き、平成19年度に国土交通省土地・水資源局内に設置された「合理的なCRE戦略の推進に関する研究会」（CRE研究会）では、CRE戦略を実践するための「ガイドライン」「手引き」がとりまとめられた。http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha08/03/030428_.html を参照。

【不動産情報の管理方法】

所有・利用する不動産に関する基礎的な情報の管理方法を尋ねたところ、「一元的にほぼ紙ベースにより管理している」（52.1%）の割合が最も高く、「部局単位またはそれ以下の単位でほぼ紙ベースにより管理している」（14.9%）とあわせると「紙ベースによる管理」が67%に達している（図表17）。

資本金規模別にみると、「紙ベースによる管理」の割合は概ね規模が大きくなるほど小さくなっていくが、資本金1億円以上でも63.3%に達している。

図表17 所有・利用する不動産に関する基礎的な情報の管理方法（資本金規模別）



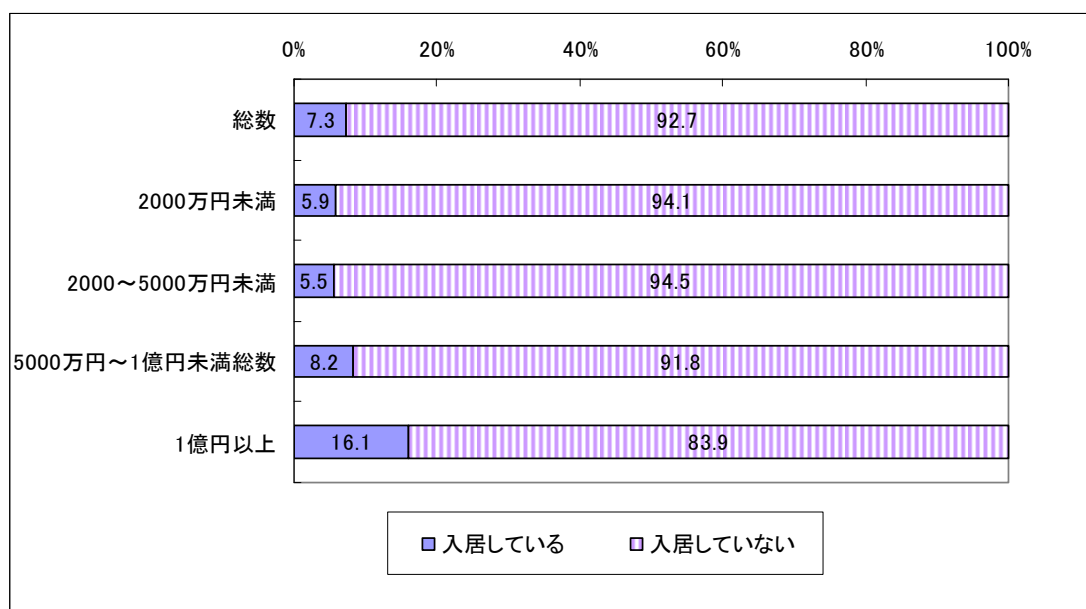
8. 環境価値の高い不動産について

平成20年度より、環境価値の高い不動産（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た。

【環境価値の高い不動産への入居状況】

環境価値の高い不動産への入居状況を尋ねたところ、92.7%が「入居していない」となった（図表18）。資本金規模別にみると、「入居している」の割合は概ね規模が大きくなるほど高くなっているが、資本金1億円以上でも16.1%にとどまる。

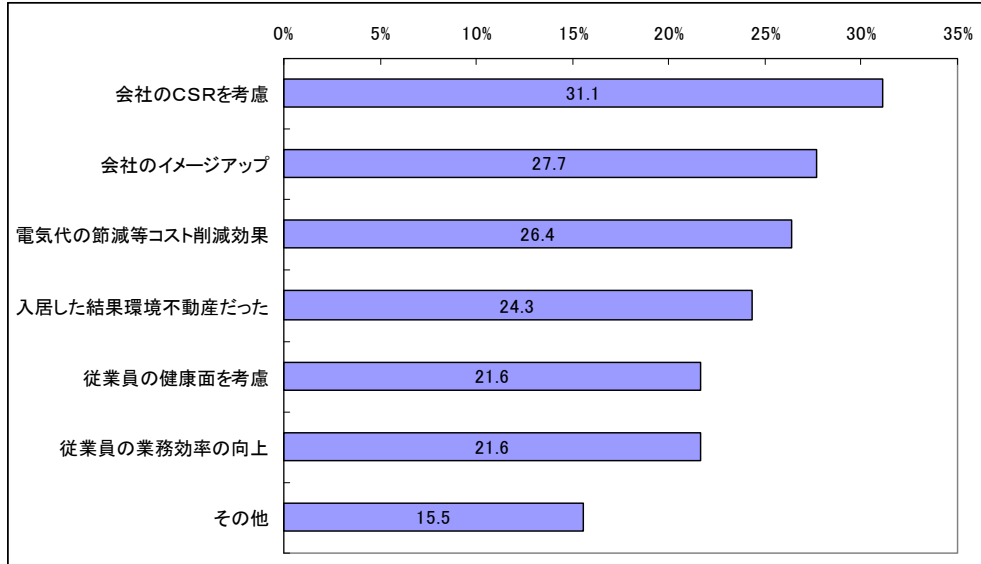
図表 18 環境価値の高い不動産への入居状況（資本金規模別）



環境価値の高い不動産に入居している理由としては、「会社のCSR（社会的責任）を考慮したため」（31.1%）が最も高く、「会社のイメージアップのため」（27.7%）がこれに続く（図表19）。

一方、環境価値の高い不動産に入居していない理由としては「環境不動産かどうかよりも業務遂行上別の条件（立地や不動産の知名度等）を優先したため」（45.1%）が半数近い割合を占めた（図表20）。

図表 19 環境価値の高い不動産に入居している理由（複数回答）



図表 20 環境価値の高い不動産に入居していない理由（複数回答）

