

平成25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 26 年 3 月

国土交通省 土地・建設産業局 参事官(土地市場担当)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4,500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環境に配慮した不動産に対する認知度と意識
4. 調査方法：郵送発送、郵送回収
5. 調査期間：平成26年1月8日～1月24日
6. 回収結果：1,365社（有効回収率30.3%）
7. 調査実施機関：株式会社タイム・エージェント

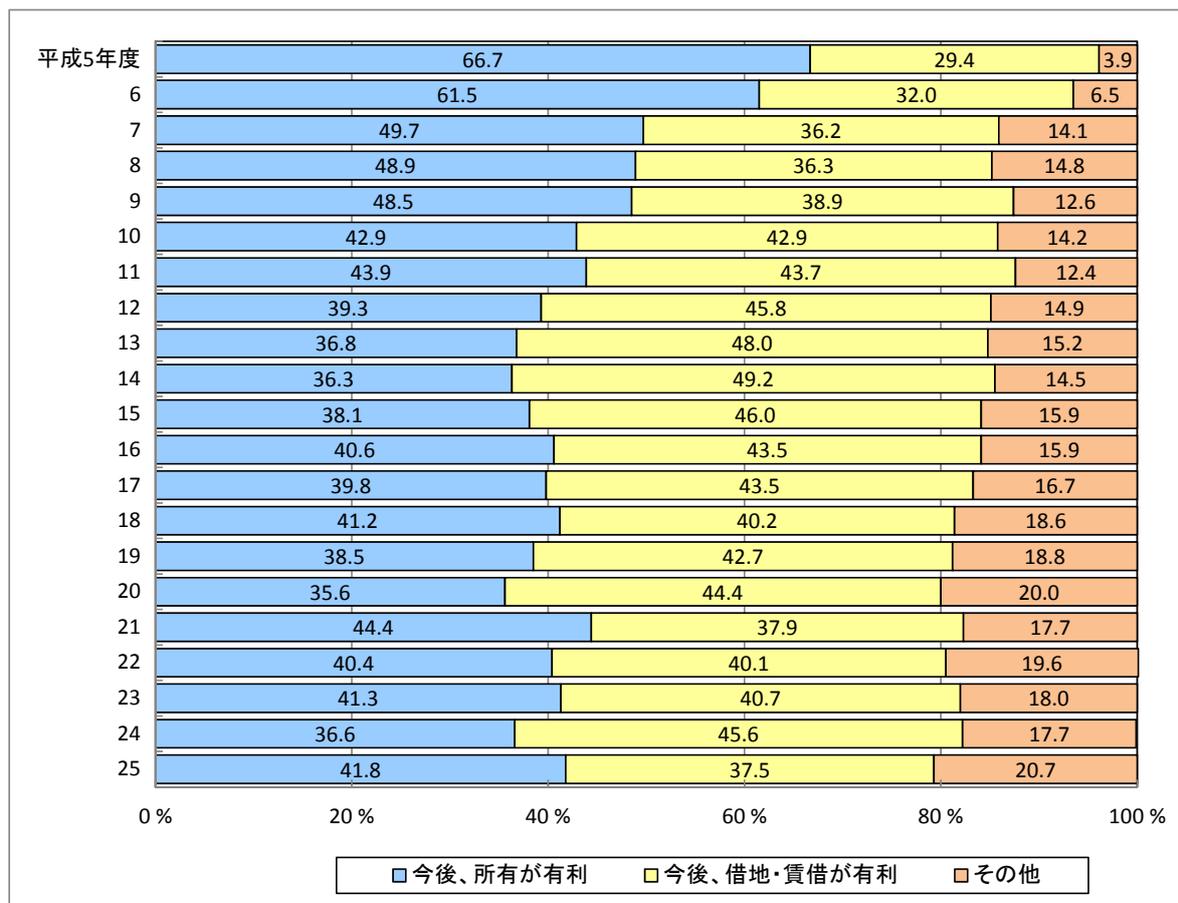
（備考）この調査は、平成5年度から継続的に実施しているものである。

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41.8%であった。平成5年度対比では24.9ポイント減、平成24年度対比では5.2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37.5%と、平成5年度対比では8.1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11.7ポイント減となった。平成24年度対比では8.1ポイント減となった（図表1）。

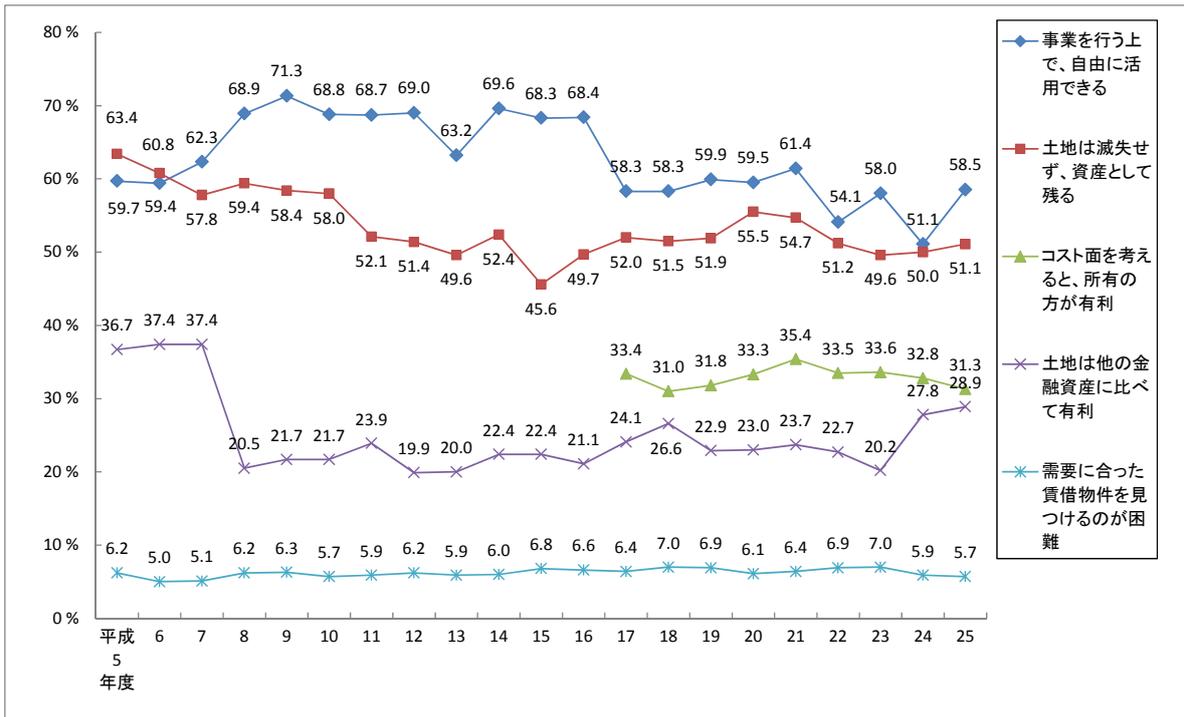
図表1 今後の土地所有の有利性についての意識



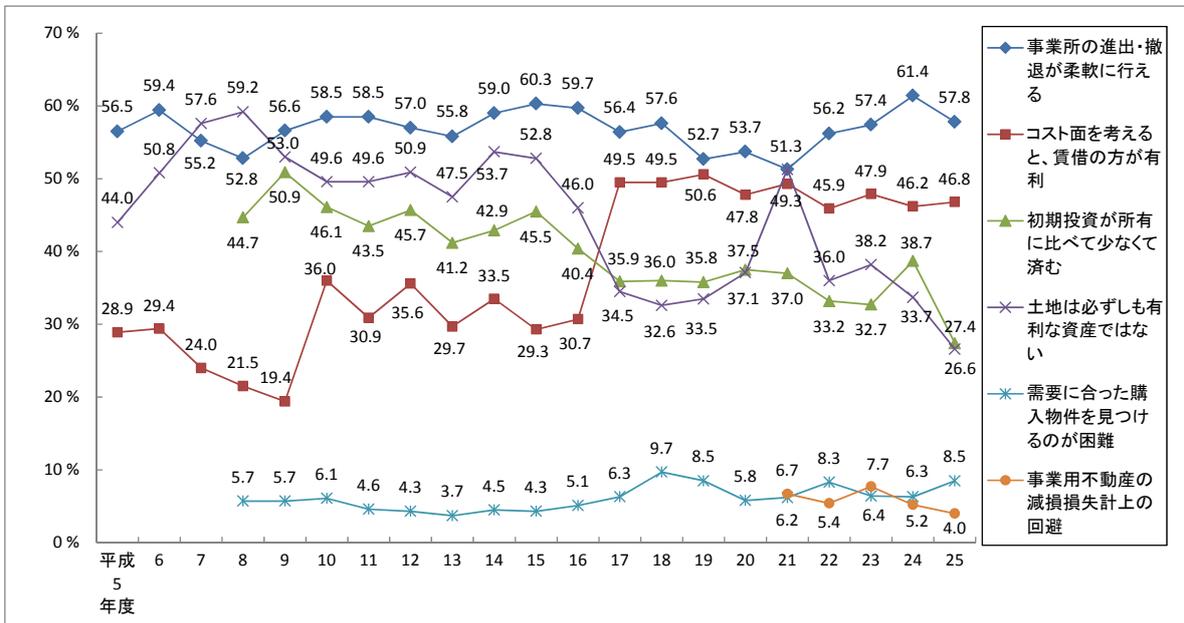
今後、所有が有利になる理由については、「事業を行う上で、自由に活用できる」が58.5%と最も多く、前年度対比では7.4ポイント増となった。次いで「土地は滅失せず、資産として残る」は51.1%と同1.1ポイント増、「コスト面を考えると、所有の方が有利」が31.3%と同1.5ポイント減、「土地は他の金融資産に比べて有利」が28.9%と同1.1ポイント増となっている（図表2）。

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57.8%と最も多く、前年度対比では3.6ポイント減となった。次いで「コスト面を考えると、賃借の方が有利」は46.8%と同0.6ポイント増となっている。また、「初期投資が所有に比べて少なくて済む」が27.4%と同11.3ポイント減、「土地は必ずしも有利な資産ではない」が26.6%と同7.1ポイント減となり、ともに過去最も低い値となった（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）

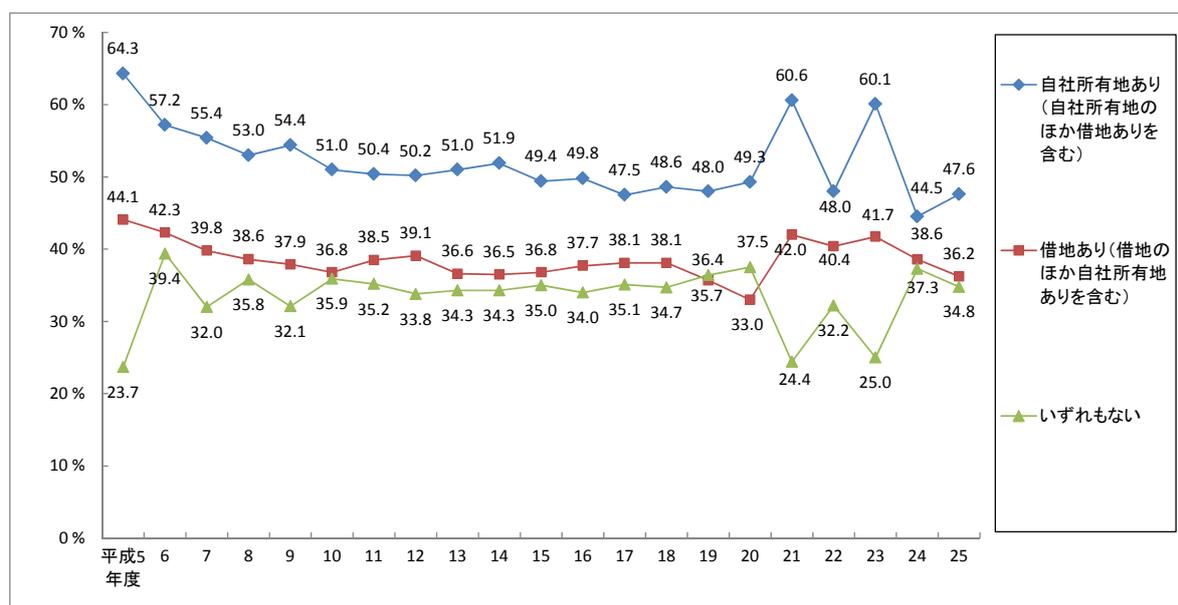


2. 土地の所有状況

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。平成23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。平成25年度は3.1ポイント増となっているが、引き続き50%を下回っている。

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。直近3年間の推移は、平成23年度は41.7%と同1.3ポイント増、平成24年度は38.6%と同3.1ポイント減、平成25年度は36.2%と同2.4ポイント減となっている（図表4）。

図表4 土地所有状況の変化（全体）

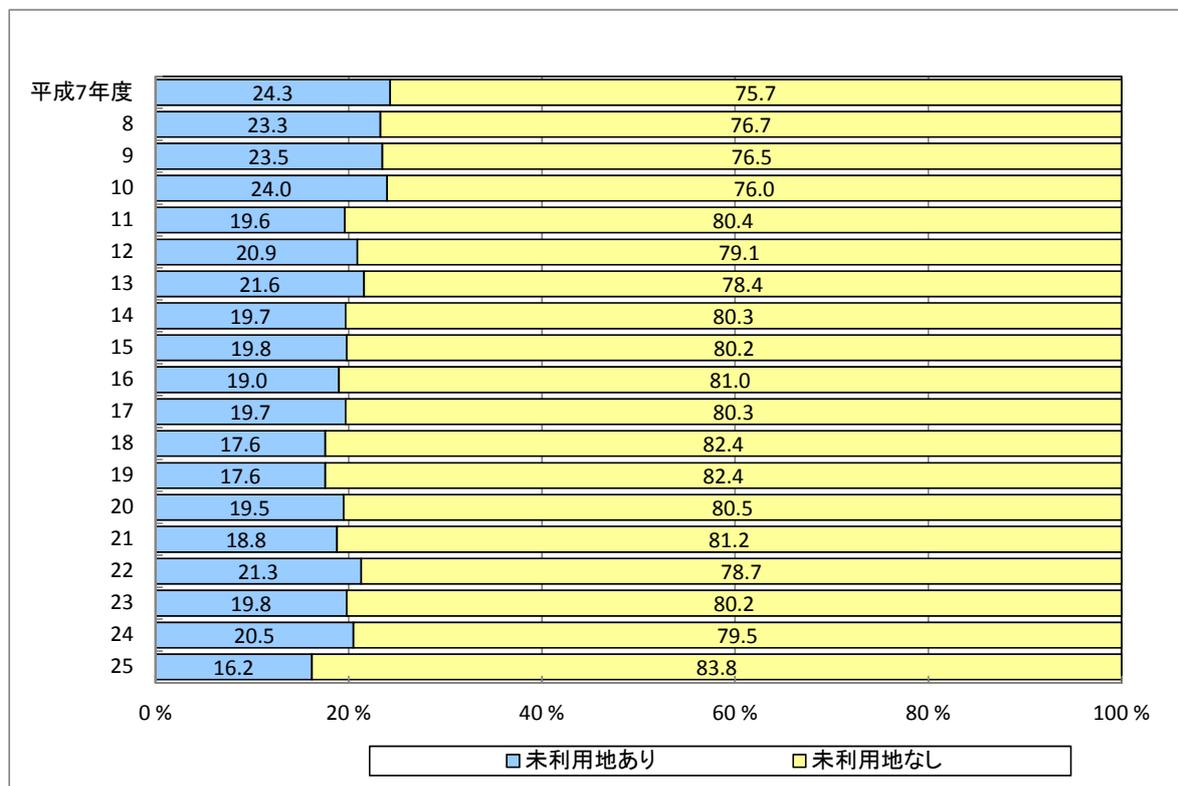


3. 未利用地の状況

【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25年度は16.2%と前年度対比4.3ポイント減となり、過去最低の値になっている（図表5）。

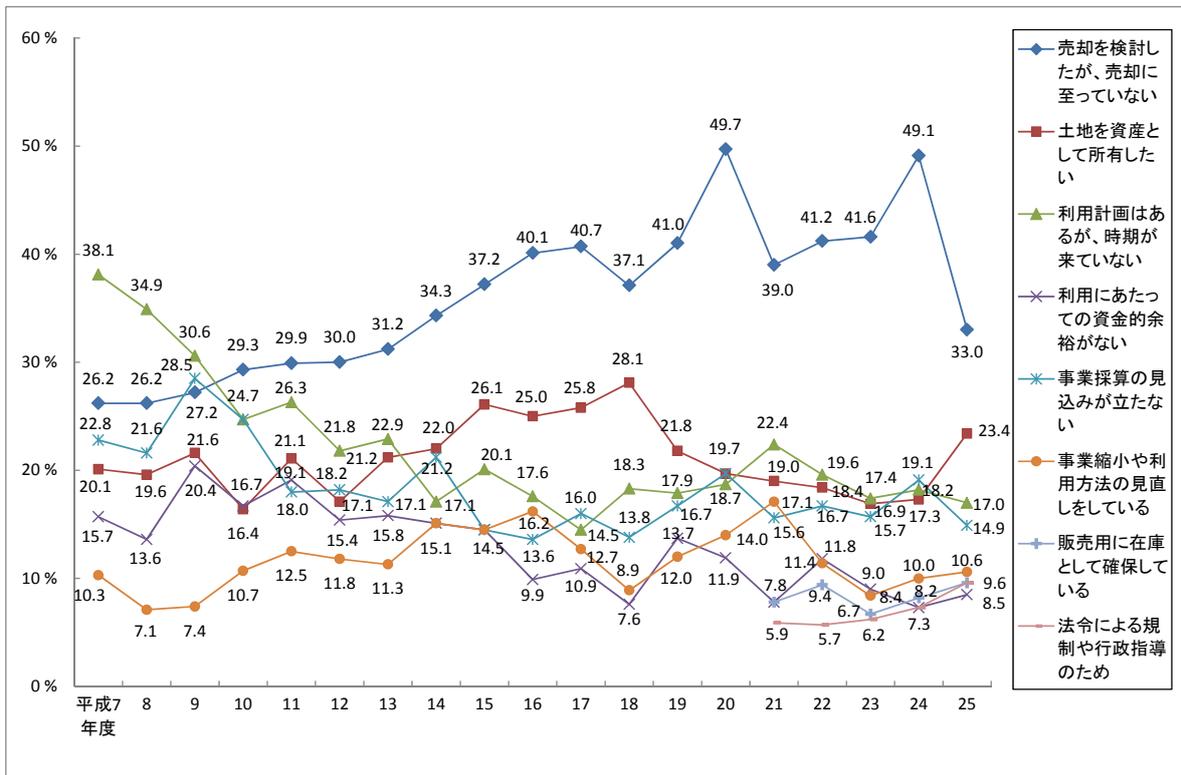
図表5 未利用地のある企業の割合



【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33.0%と最も多いが、前年度対比では16.1ポイント減と大幅に減少した。次いで「土地を資産として所有したい」が23.4%で6.1ポイント増となっており、「利用計画はあるが、時期が来ていない」が17.0%で1.2ポイント減、「事業採算の見込みが立たない」が14.9%で4.2ポイント減となっている。また、「事業縮小や利用方法の見直しをしている」は10.6%、「販売用に在庫として確保している」と「法令による規制や行政指導のため」はともに9.6%、「利用にあたっての資金的余裕がない」は8.5%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）

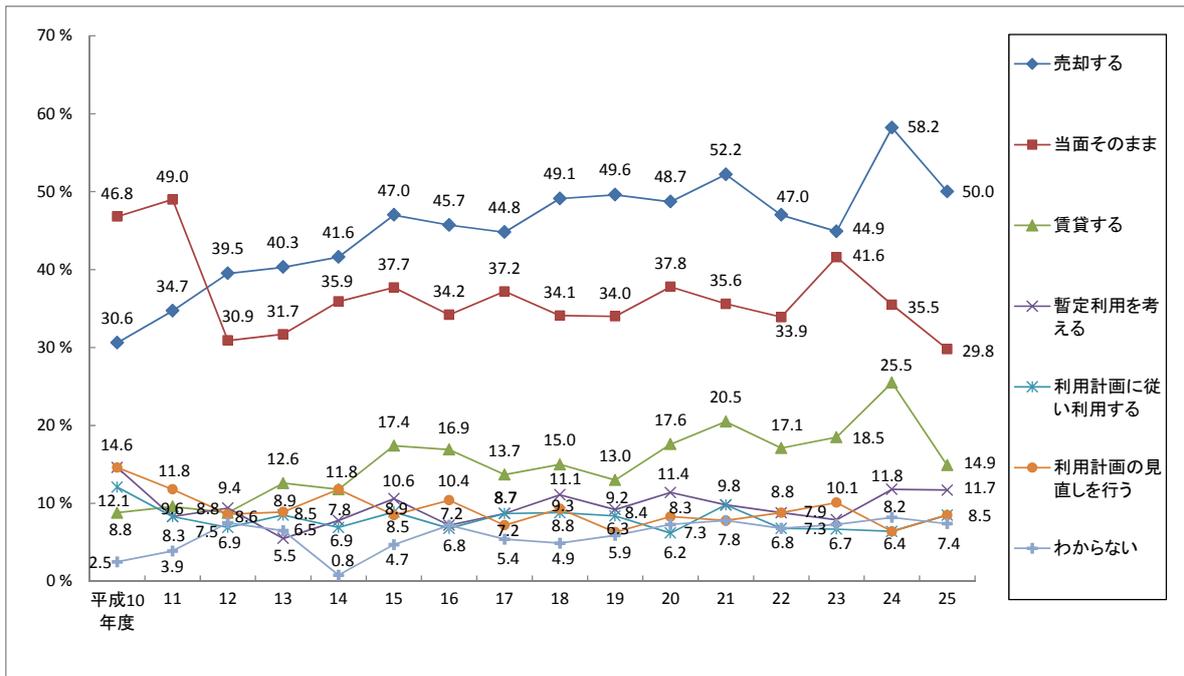


（注）「販売用に在庫として確保している」「法令による規制や行政指導のため」は平成21年度より加えた選択肢。

【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50.0%と前年度対比8.2ポイント減で最も多く、次いで「当面そのまま」が29.8%で同5.7ポイント減、「賃貸する」が14.9%で同10.6ポイント減、「暫定利用を考える」が11.7%で同0.1ポイント減となった。他方、「利用計画に従い利用する」（8.5%）と「利用計画の見直しを行う」（8.5%）は、ともに前年度対比2.1ポイント増となった（図表7）。

図表7 未利用地の今後の対応策（複数回答）

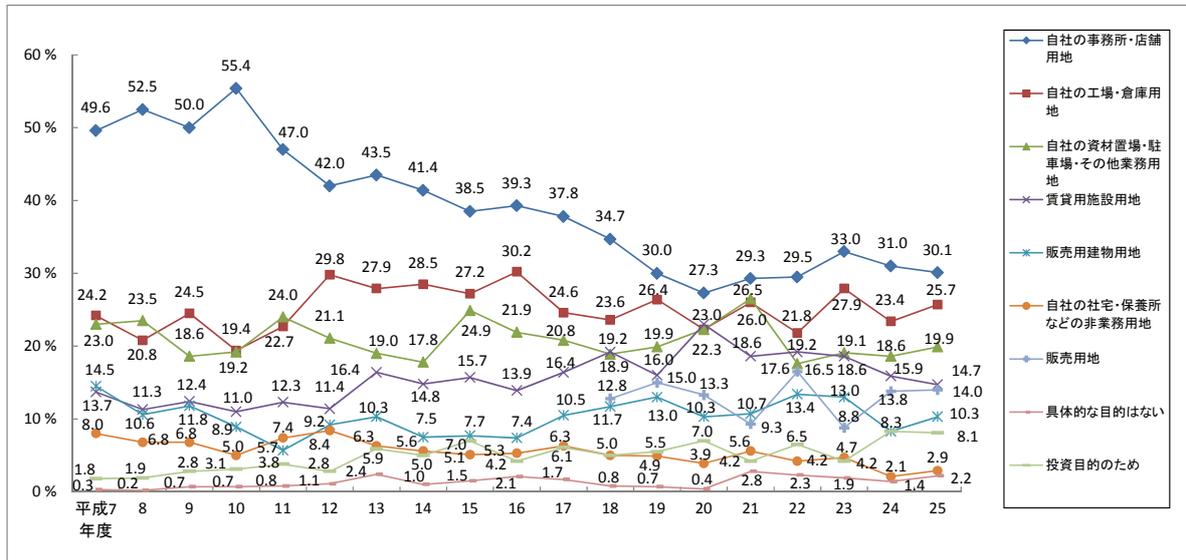


4. 土地の売買状況

【土地の購入目的】

土地の購入（または検討）の目的では「自社の事務所・店舗用地」（30.1%）が最も多く、次いで「自社の工場・倉庫用地」（25.7%）、「自社の資材置場・駐車場・その他業務用地」（19.9%）の順が多い（図表8）。

図表8 土地の購入（または検討）の目的（複数回答）

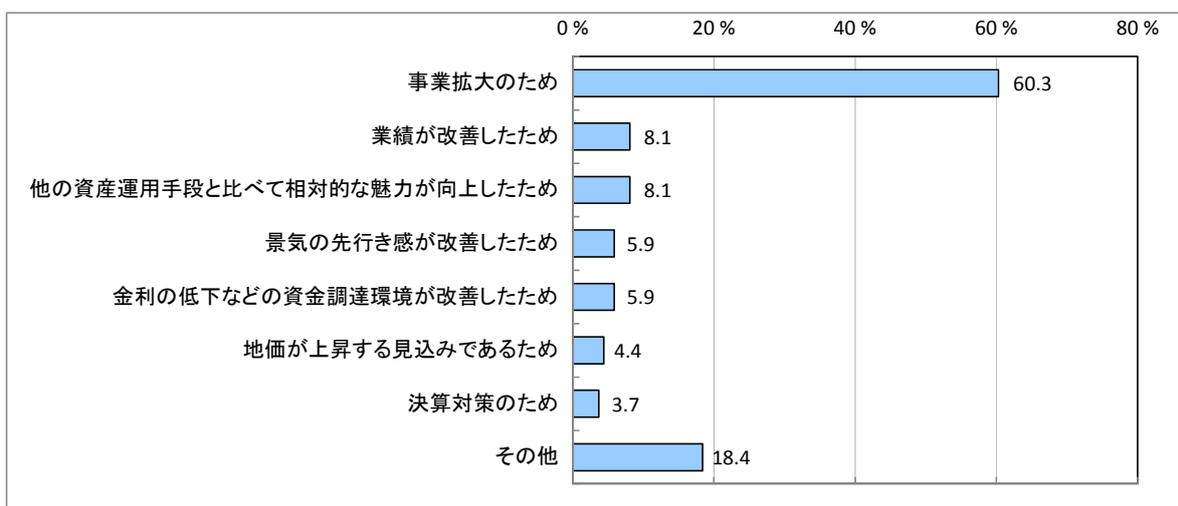


- (注1) 年度により土地の購入・売却の対象期間と対象地域が異なるため、単純に比較できない。
平成7～10年度：地価下落期×市内、平成11年度：過去10年×国内、
平成12～17年度：過去5年×国内、平成18年以降：過去1年×国内
- (注2) 「投資目的のため」は平成17年度まで「転売のため」としていた選択肢を平成18年度に変更したもの。
- (注3) 「販売用地」は平成18年度より加えた選択肢。

【土地の購入理由】（今年度より新設した設問）

平成 25 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（または検討）の理由は、「事業拡大のため」が 60.3%と最も多く、次いで「業績が改善したため」と「他の資産運用手段と比べて相対的な魅力が向上したため」がともに 8.1%、「景気の先行き感が改善したため」と「金利の低下などの資金調達環境が改善したため」がともに 5.9%となっている（図表 9）。

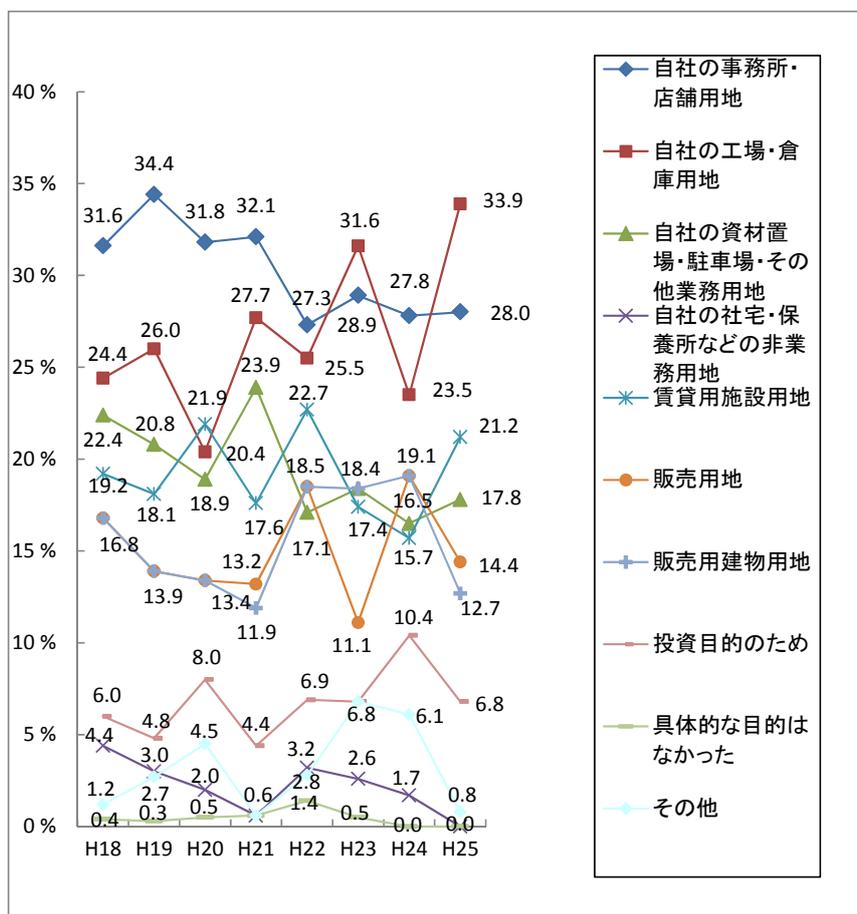
図表 9 土地の購入（または検討）の理由



【土地の購入予定の目的】

今後1年間に土地の購入を予定（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」が33.9%と最も多く、次いで「自社の事務所・店舗用地」が28.0%、「賃貸用施設用地」の順が多い（図表10）。

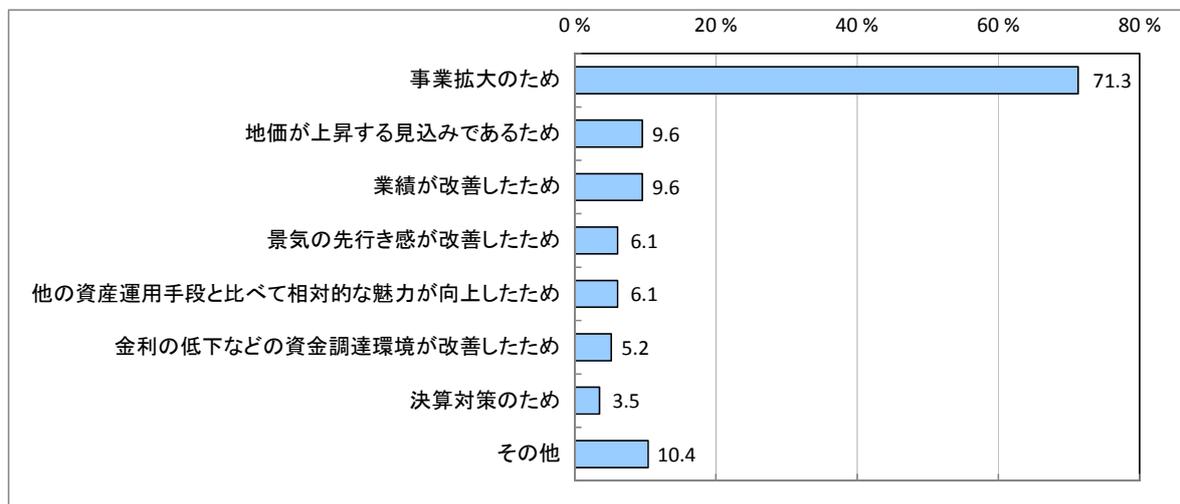
図表10 今後1年間の土地の購入予定（検討）の目的（複数回答）



【土地の購入予定の理由】（今年度より新設した設問）

土地の購入予定の理由は、「事業拡大のため」が 71.3%で最も多く、次いで「地価が上昇する見込みであるため」と「業績が改善したため」がともに 9.6%、「景気の先行き感が改善したため」と「他の資産運用手段と比べて相対的な魅力が向上したため」がともに 6.1%となっている（図表 11）。

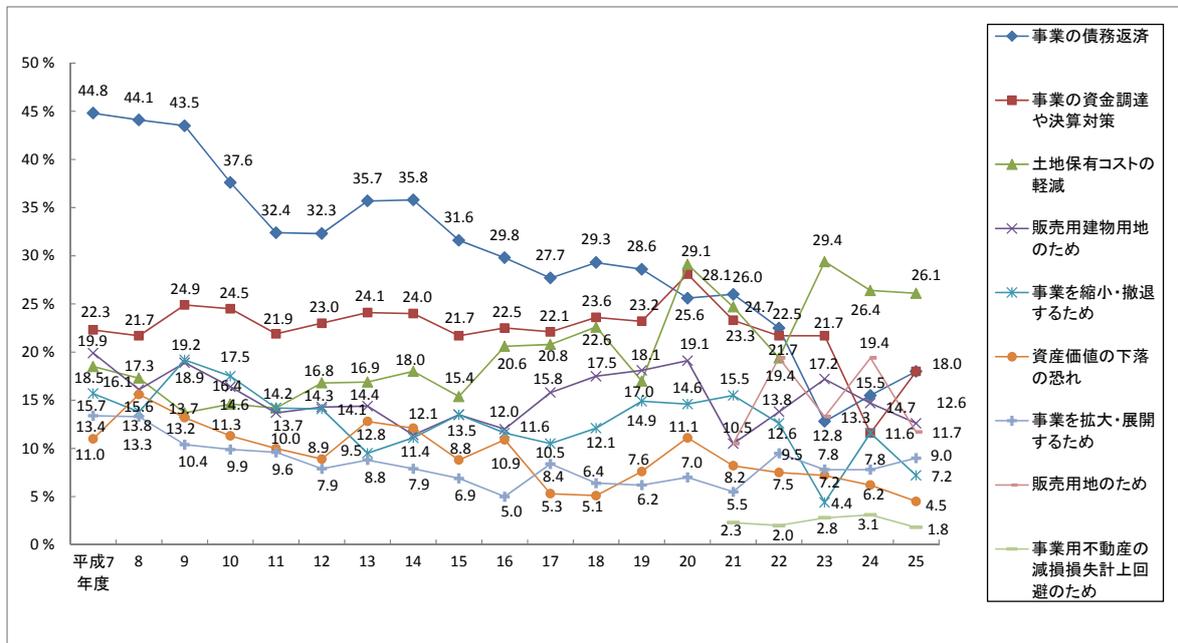
図表 11 今後 1 年間の土地の購入予定（検討）の理由



【土地の売却理由】

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」（26.1%）が最も多く、次いで「事業の資金調達や決算対策」（18.0%）、「事業の債務返済」（18.0%）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）

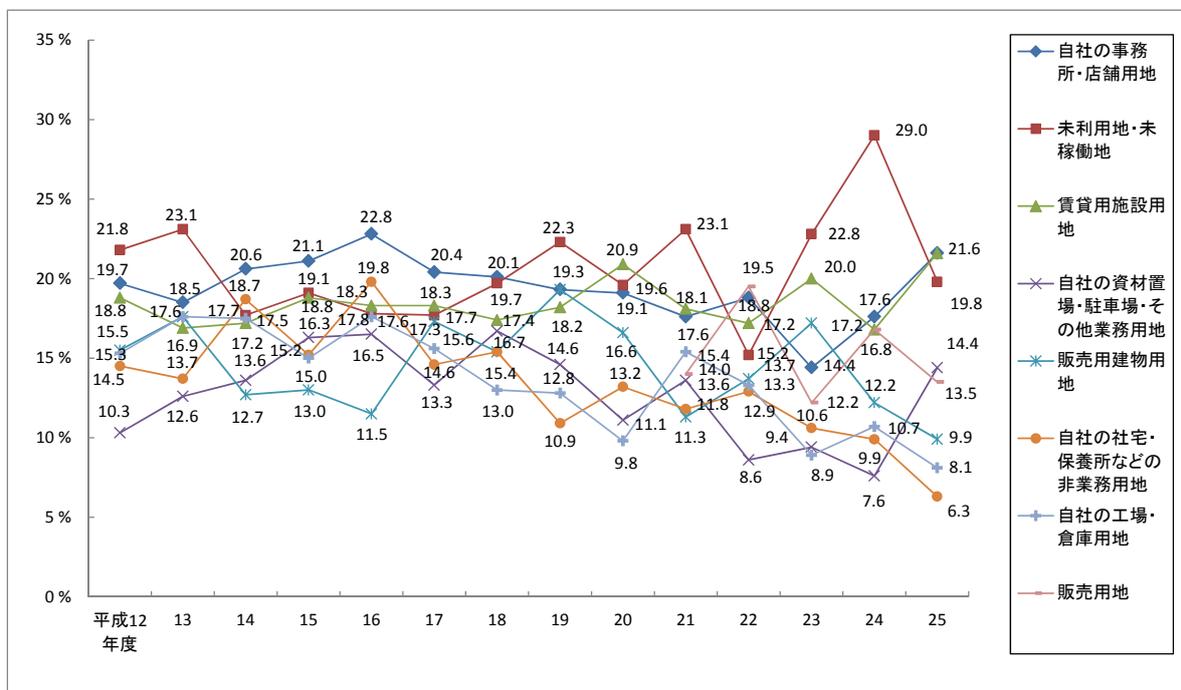


【売却（または検討）した土地の従前の利用形態】

売却（または検討）した土地の従前の利用形態は、「自社の事務所・店舗用地」（21.6%）、「賃貸用施設用地」（21.6%）が最も多く、それぞれ前年度対比4.0ポイント増、4.8ポイント増となった。次いで、「未利用地・未稼働地」（19.8%）、「自社の資材置場・駐車場・その他業務用地」（14.4%）、「販売用地」（13.5%）、「販売用建物用地」（9.9%）、「自社の工場・倉庫用地」（8.1%）、「自社の社宅・保養所などの非業務用地」（6.3%）と続く。

前年度対比では、「自社の事務所・店舗用地」（4.0ポイント増）、「賃貸用施設用地」（4.8ポイント増）、「自社の資材置場・駐車場・その他業務用地」（6.8ポイント増）が増加している。他方、「未利用地・未稼働地」（9.2ポイント減）、「販売用地」（3.3ポイント減）、「販売用建物用地」（2.3ポイント減）、「自社の工場・倉庫用地」（2.6ポイント減）、「自社の社宅・保養所などの非業務用地」（3.6ポイント減）が減少している（図表13）。

図表13 売却（または検討）した土地の従前の利用形態（複数回答）

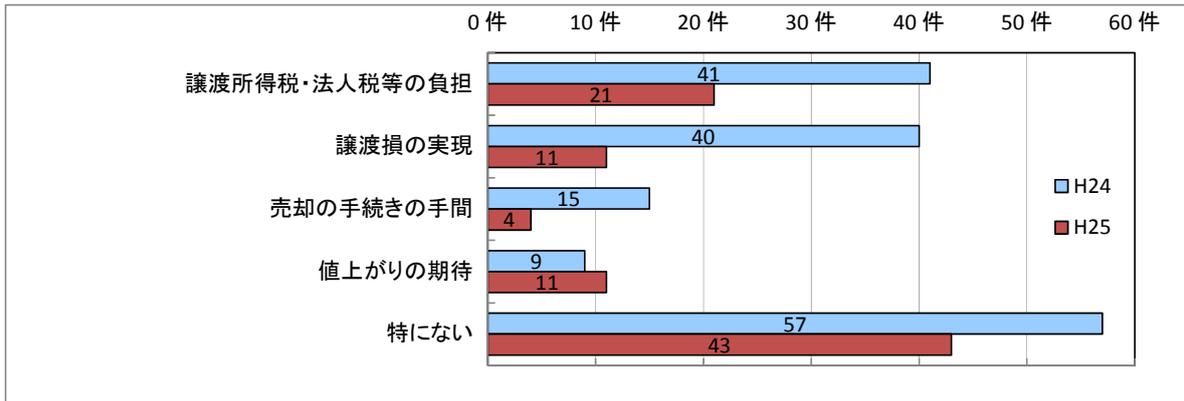


(注) 「販売用地」は平成21年度より加えた選択肢。

【売却検討の際の阻害要因】

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」(21件)が最も多く、次いで「譲渡損の実現」、「値上がりの負担」(ともに11件)、「売却の手続きの手間」(4件)が続いた。前年度対比では「譲渡所得税・法人税等の負担」(20ポイント減)、「譲渡損の実現」(29ポイント減)、「売却手続きの手間」(11ポイント減)が減少している中、「値上がりの期待」(2ポイント増)は増加している(図表14)。

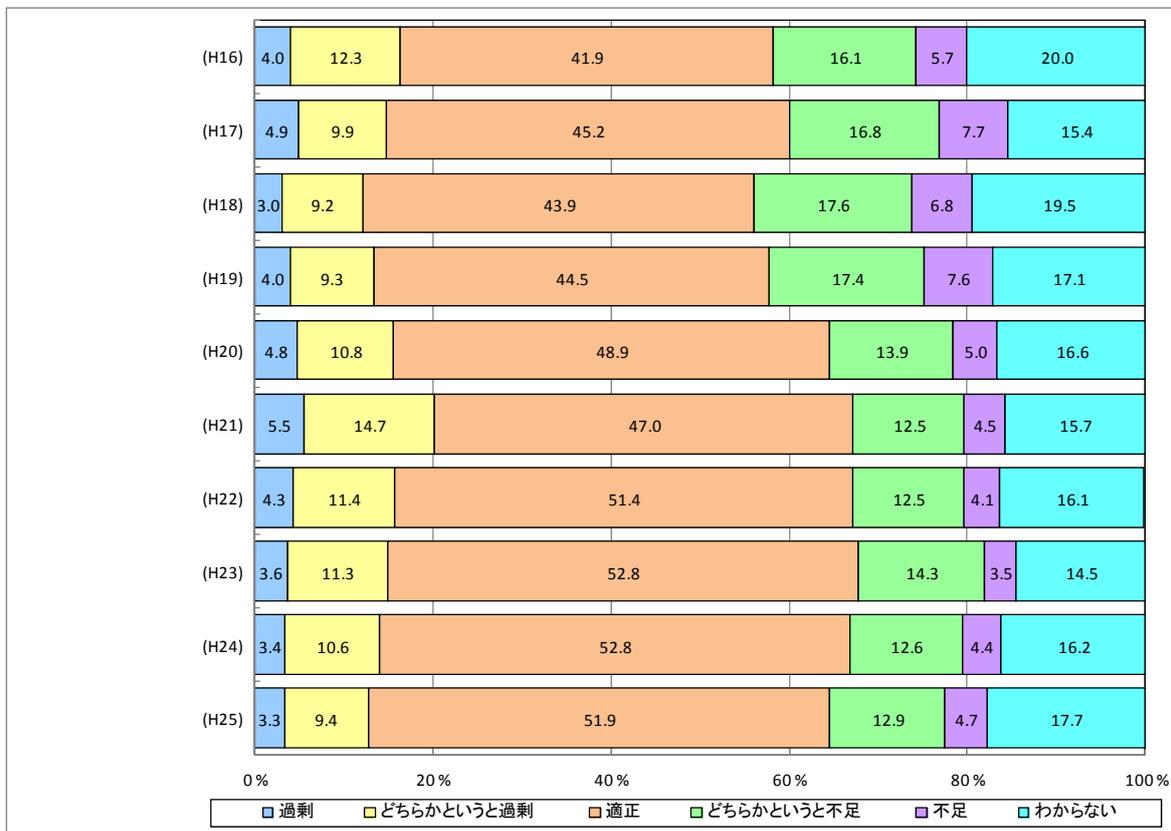
図表 14 売却検討の際の阻害要因 (複数回答)



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」（51.9%）が最も多く、「不足」「どちらかというと不足」（計17.6%）が「過剰」「どちらかというと過剰」（計12.7%）より4.9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

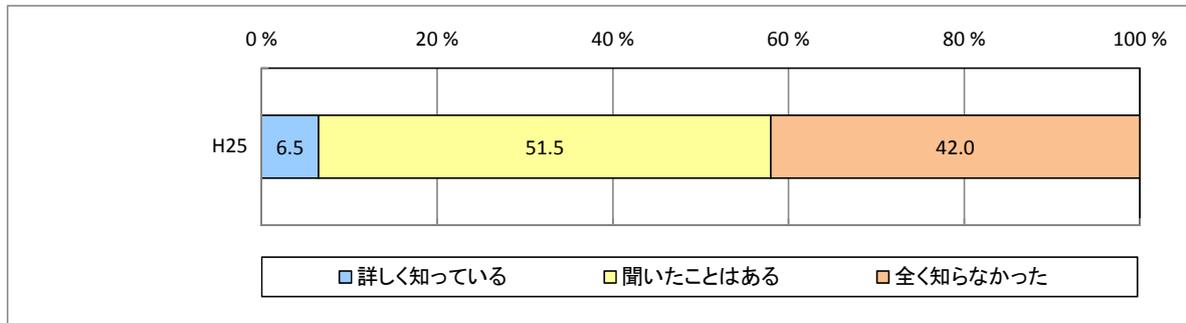


6. 環境に配慮した不動産への入居

【環境不動産の認知】（今年度より新設した設問）

環境不動産の呼称や概念についての認知は、「聞いたことはある」が51.5%で最も多く、「全く知らなかった」は42.0%となっている。また、「詳しく知っている」は6.5%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、58.0%となっている（図表16）。

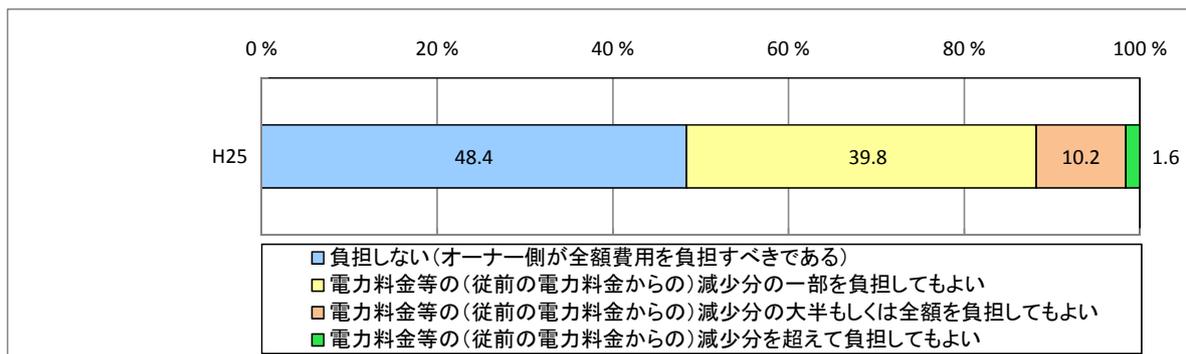
図表16 環境不動産の呼称や概念についての認知



【省エネ効果の高い機器の導入】（今年度より新設した設問）

省エネ効率の高い機器を導入する場合における導入費用負担は、「負担しない（オーナー側が全額負担すべきである）」が48.4%で最も多く、次いで「電力料金等の（従前の電力料金からの）減少分の一部を負担してもよい」が39.8%となっている。「減少分の一部を負担してもよい」、「減少分のお大半もしくは全額を負担してもよい」及び「減少分を超えて負担してもよい」を合わせると、51.6%と過半数を超えている（図表17）。

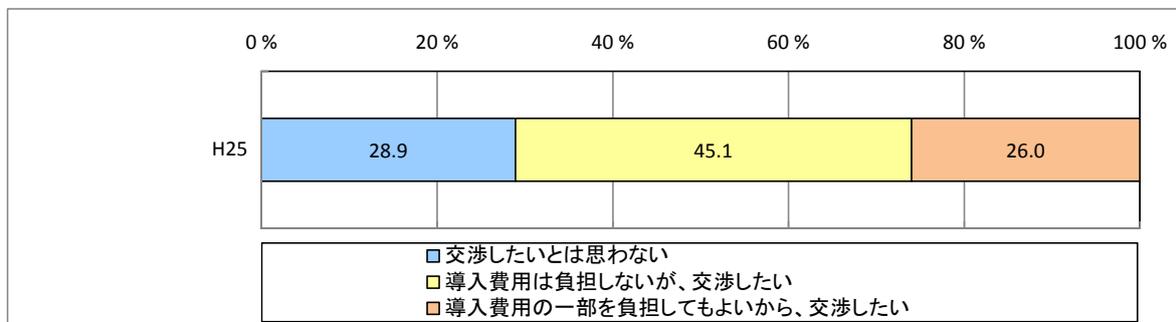
図表17 省エネ効果の高い機器の導入費用負担



【省エネ効果の高い機器の導入の交渉】（今年度より新設した設問）

オーナーへの省エネ効果の高い機器の導入の交渉は、「導入費用は負担しないが、交渉したい」が45.1%で最も多く、次いで「交渉したいとは思わない」が28.9%、「導入費用の一部を負担してもよいから、交渉したい」が26.0%となっている（図表18）。

図表 18 省エネ効果の高い機器の導入の交渉



【グリーンリースが広く普及していない原因】（今年度より新設した設問）

グリーンリース（環境対応するための機器を更新する際にオーナーとテナントで費用分配すること）が広く普及していない原因は、「そのような契約があることが認知されていない」が72.9%と最も多く、次いで「機器の更新により、どれだけ電力料金が削減できるかわからない」が36.9%、「機器の更新費用に見合うほど、電力料金が削減できるとは思わない」が28.1%となっている（図表19）。

図表 19 グリーンリースが広く普及していない原因

