

## 平成22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 23 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23年1月5日～1月28日
- 6 . 回収結果：2,821社（有効回収率31.3%）
- 7 . 調査実施機関：ソラン株式会社

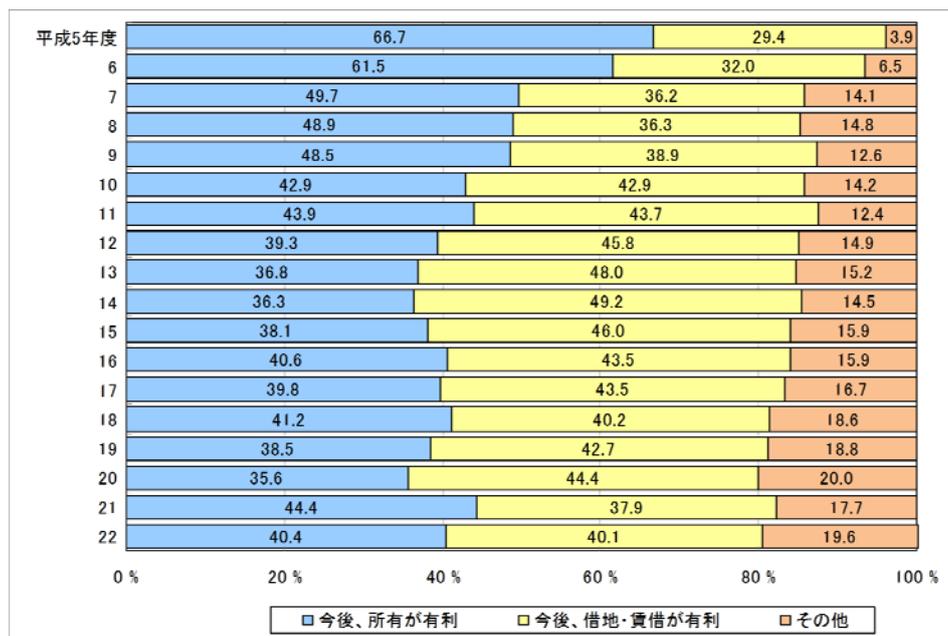
（備考）この調査は、平成5年度から継続的に実施しているものである。

## 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40.4%であった。平成5年度対比では26.3ポイント減、平成21年度対比では4.0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40.1%と、平成5年度対比では10.7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9.1ポイント減となった。平成21年度対比では2.2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



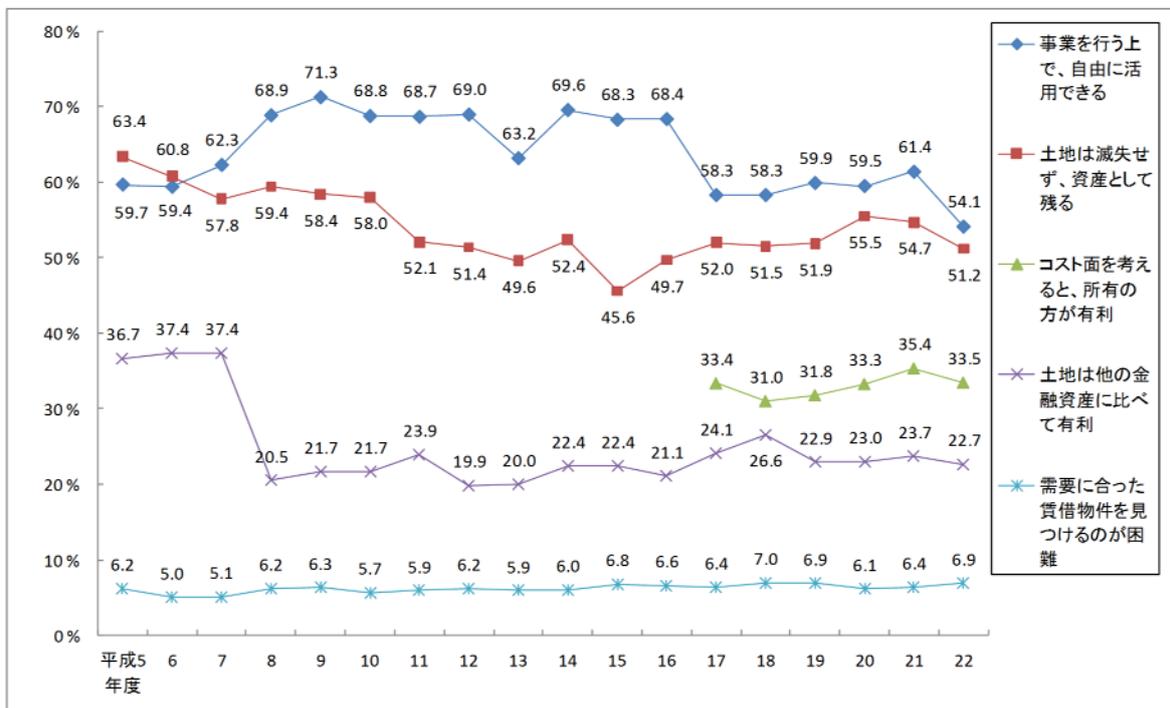
### 【土地の所有や借地・賃借が有利となる理由】

「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54.1%と最も多いが、前年度対比では7.3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51.2%と多く、同3.5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33.5%と同1.9ポイント減となり、「土地は他の金融資産に比べて有利」が22.7%と同1.0ポイント減となっている（図表2）。

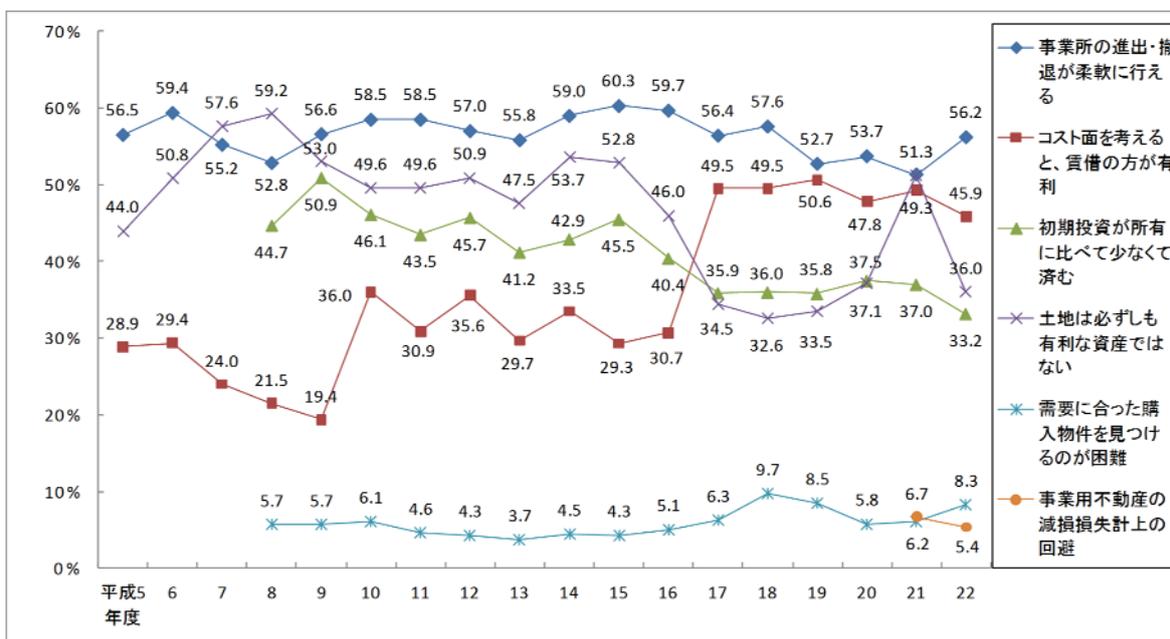
「今後、借地・賃借が有利になる理由」については、「事業所の進出・撤退が柔軟に行える」が56.2%と最も多く、前年度対比では4.9ポイント増となった。次いで「コスト面を考えると、賃借の方が有利」は45.9%と同3.4ポイント減、「土地は必ずしも有利な資産ではない」が36.0%と同15.3ポイント減となっている。

また、「需要に合った購入物件を見つけるのが困難」は8.3%、「事業用不動産の減損損失計上の回避」は5.4%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）

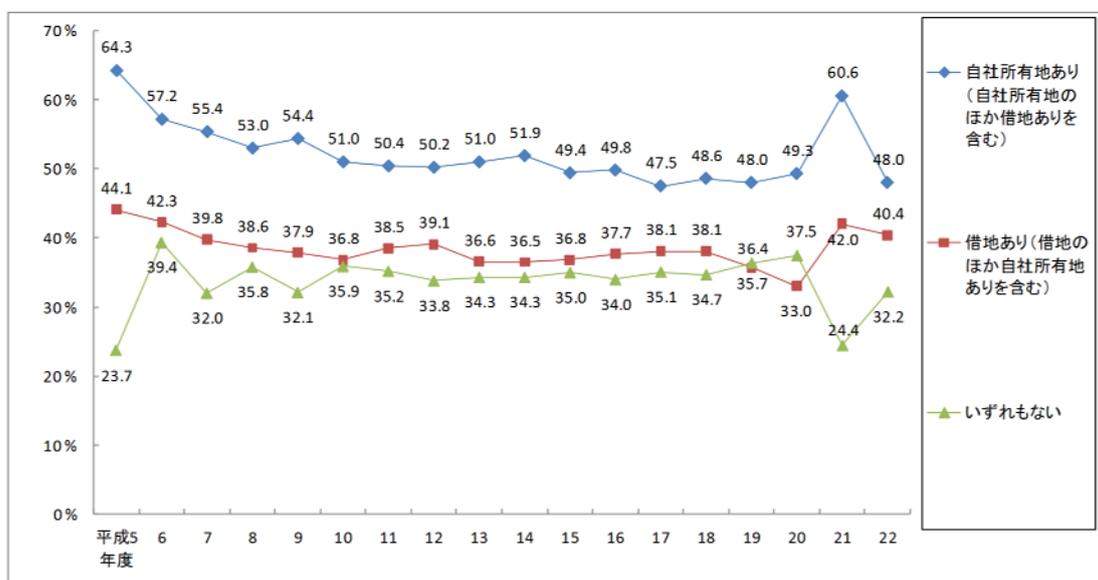


## 2. 土地の所有状況

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%を下回って推移しており、平成21年度には60.6%まで増加したものの、平成22年度は前年度対比12.6ポイント減（60.6%→48.0%）と再び50%を下回った。

「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年度は40.4%と前年度対比1.6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）

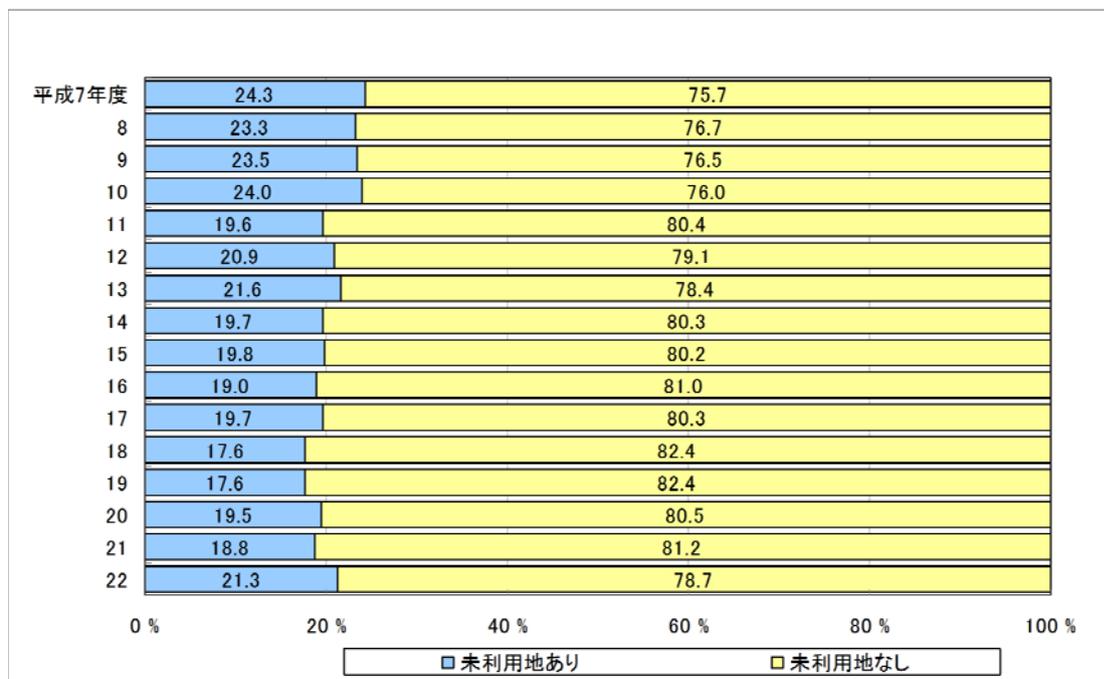


### 3. 未利用地の状況

#### 【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21年度は18.8%とやや減少したが、平成22年度は21.3%と増加している（図表5）。

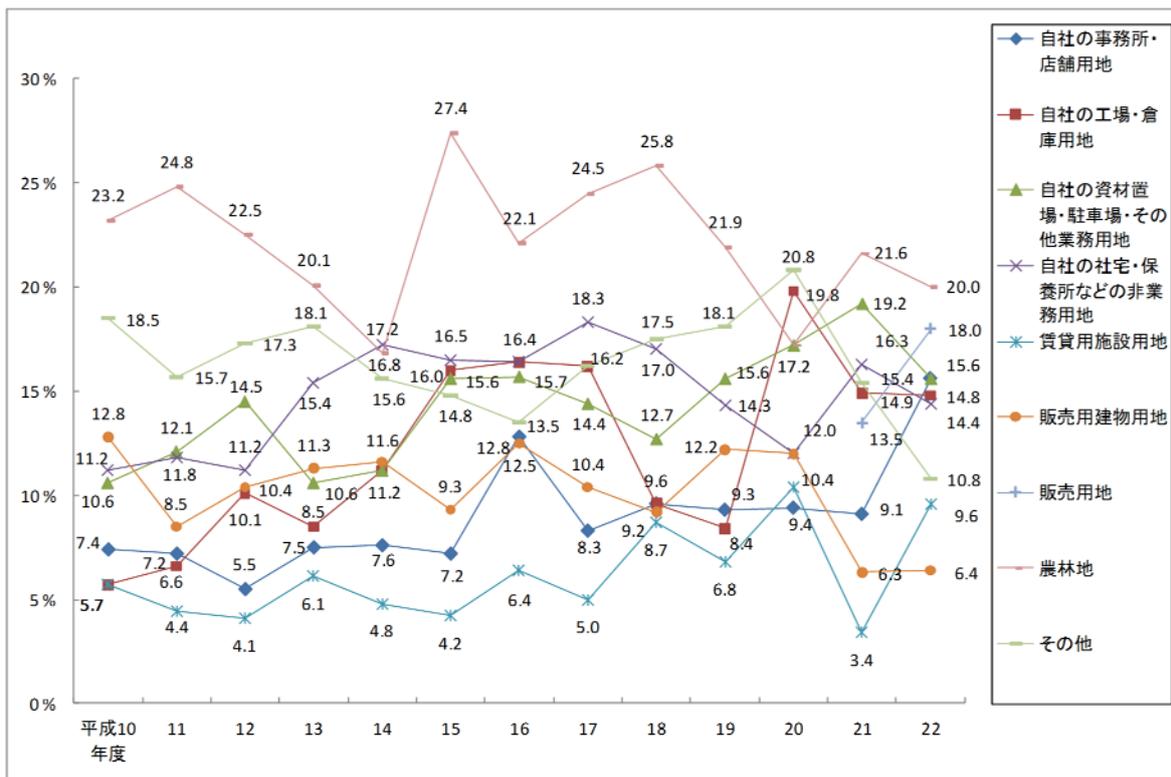
図表5 未利用地のある企業の割合



### 【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」（20.0%）が最も多いが、前年度対比では1.6ポイントの減少となった。また、「自社の資材置場・駐車場・その他業務用地」（15.6%）、「自社の工場・倉庫用地」（14.8%）、「自社の社宅・保養所などの非業務用地」（14.4%）も前年度に比べ減少した。一方「販売用地」（18.0%）、「自社の事務所・店舗用地」（15.6%）、「賃貸用施設用地」（9.6%）は前年度に比べ増加した（図表6）。

図表6 未利用地の従前の利用形態（複数回答）

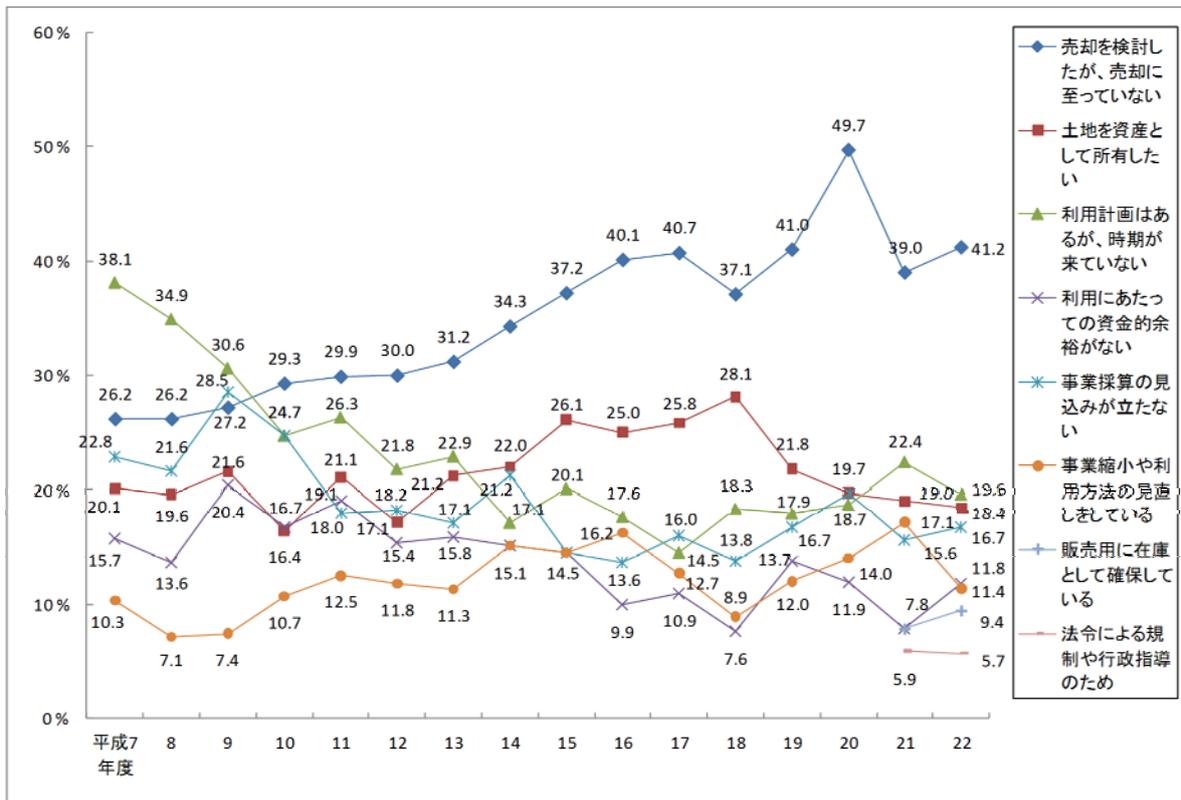


(注) 「販売用地」は平成21年度から加えた選択肢。

### 【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」(41.2%)が最も多く、平成21年度対比では2.2ポイント増となった。次いで「利用計画はあるが、時期が来ていない」(19.6%)、「土地を資産として所有したい」(18.4%)が多いものの、それぞれ同2.8ポイント減、0.6ポイント減となった。また、「販売用に在庫として確保している」は9.4%、「法令による規制や行政指導のため」は5.7%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)

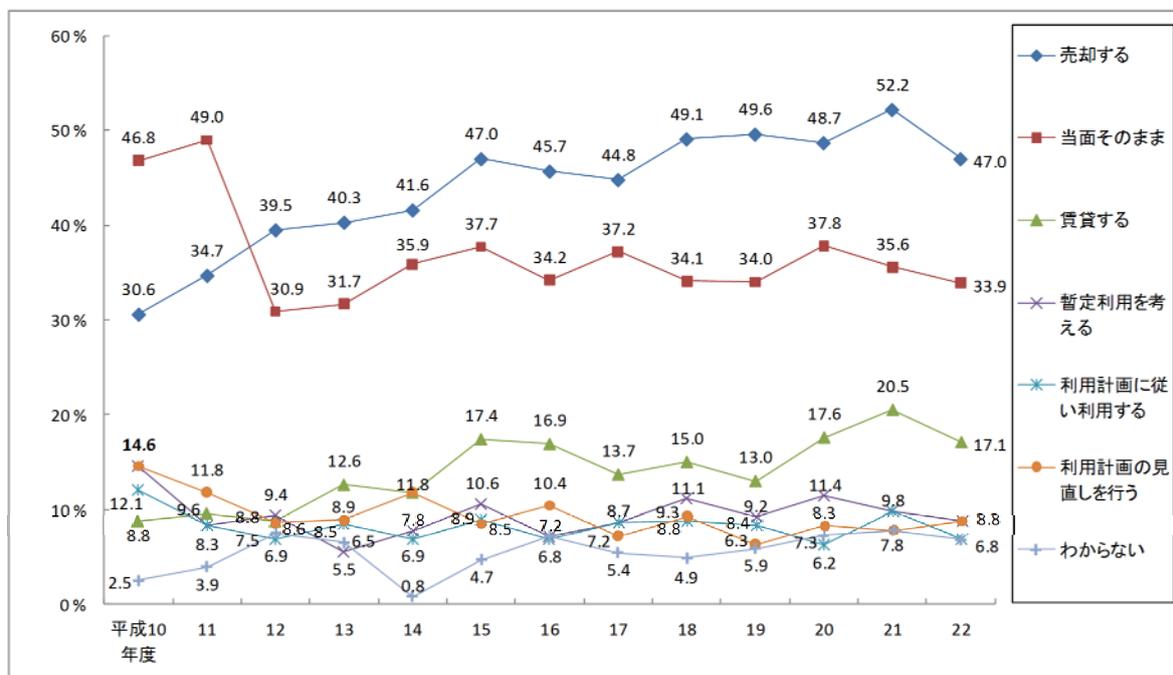


(注)「販売用に在庫として確保している」「法令による規制や行政指導のため」は平成21年度より加えた選択肢。

### 【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」(47.0%)、「当面そのまま」(33.9%)、「賃貸する」(17.1%)、「暫定利用を考える」(8.8%)、「利用計画に従い利用する」(6.8%)が前年度に比べ減少し、「利用計画の見直しを行う」(8.8%)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<sup>1</sup>

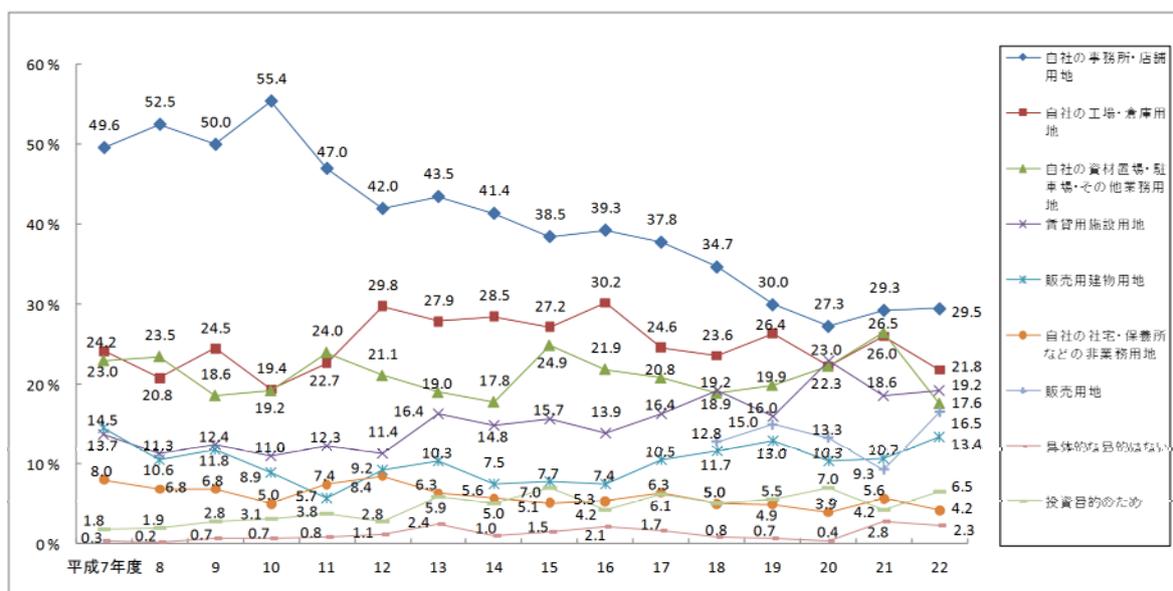
##### 【土地の購入目的と売却理由】

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」（29.5%）が最も多く、前年度対比0.2ポイント増となった。次いで「自社の工場・倉庫用地」（21.8%）が多いものの、同4.2ポイント減となった（図表9）。

土地の売却（または検討）の理由では、「事業の債務返済」（22.5%）が最も多い。次いで「事業の資金調達や決算対策」（21.7%）、「土地保有コストの軽減」（19.4%）、「販売用地のため」（19.4%）の順で多い。ただし、「事業の債務返済」は減少傾向にあり、平成7年度時点（44.8%）と比べほぼ半減となっている（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、「自社の事務所・店舗用地」（27.3%）が最も多く、「自社の工場・倉庫用地」（25.5%）がこれに続く（図表11）。前年度対比では、前回調査で1～3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」、「自社の資材置場・駐車場・その他業務用地」がそれぞれ減少する一方、「賃貸用施設用地」、「販売用地」、「販売用建物用地」等が増加している。

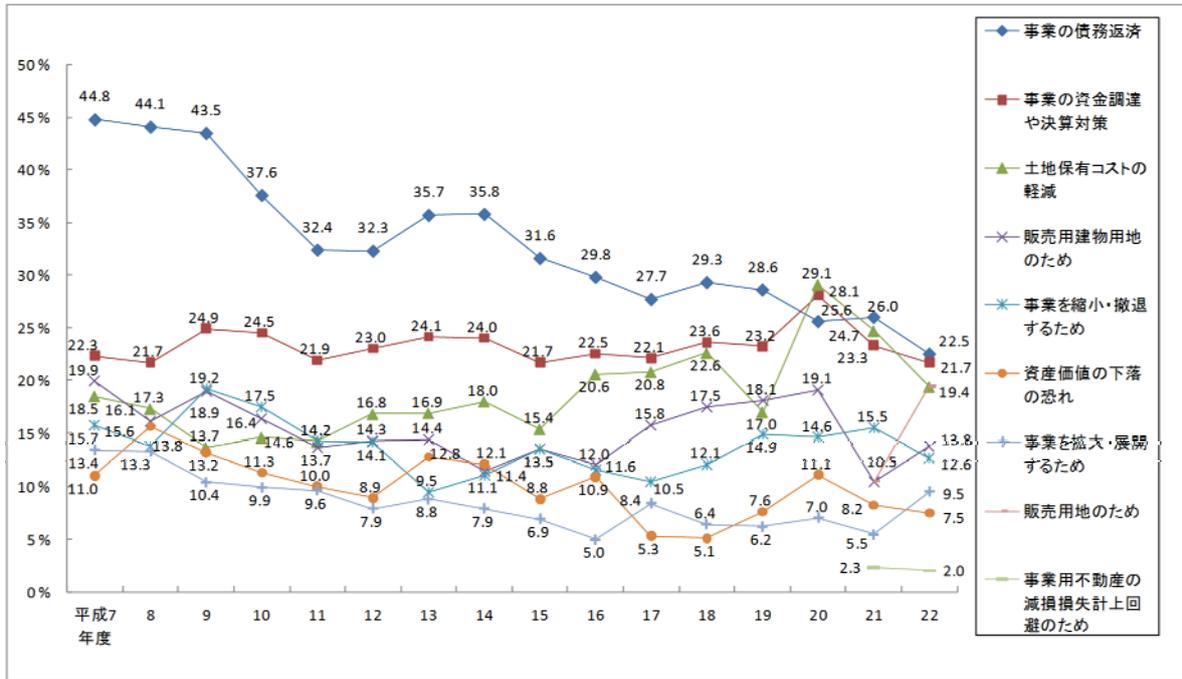
図表9 土地の購入（または検討）の目的（複数回答）



- (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。

<sup>1</sup>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。

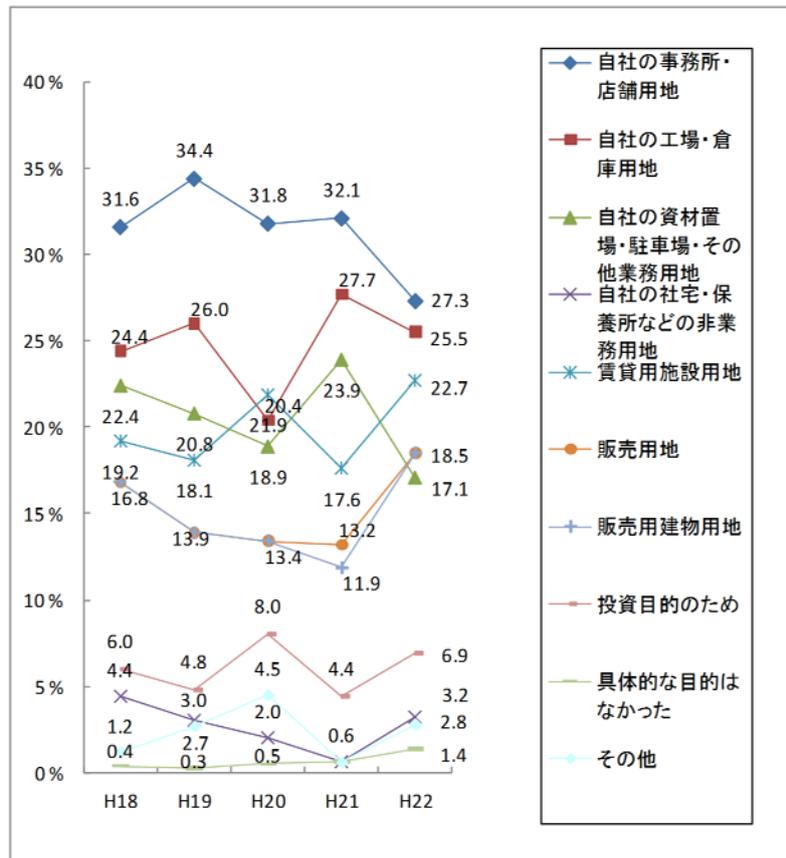
図表 10 土地の売却（または検討）の理由（複数回答）



(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）

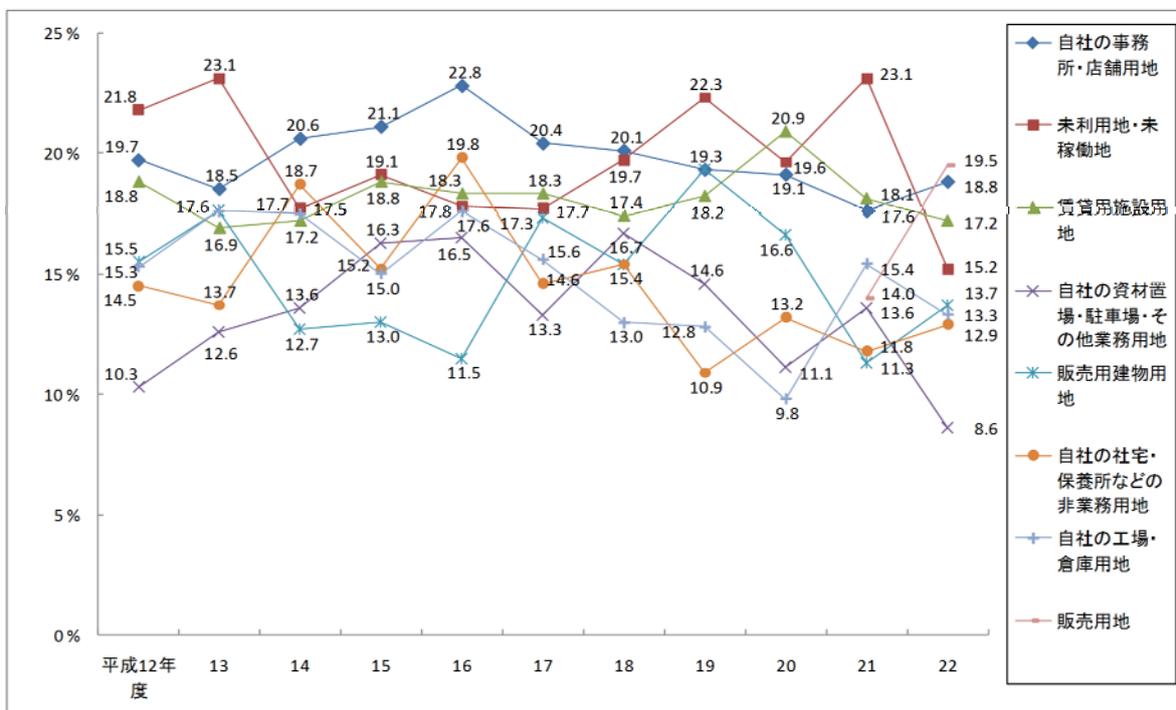


### 【売却（または検討）した土地の従前の利用形態】

売却（または検討）した土地の従前の利用形態は、「販売用地」（19.5%）が最も多く、「自社の事務所・店舗用地」（18.8%）、「賃貸用施設用地」（17.2%）、「未利用地・未稼働地」（15.2%）、「販売用建物用地」（13.7%）、「自社の工場・倉庫用地」（13.3%）と続く（図表12）。

前年度対比では、「販売用地」（5.5ポイント増）、「自社の事務所・店舗用地」（1.2ポイント増）、「販売用建物用地」（2.4ポイント増）、「自社の社宅・保養所などの非業務用地」（1.1ポイント増）が増加する一方、「賃貸用施設用地」（0.9ポイント減）、「未利用地・未稼働地」（7.9ポイント減）、「自社の工場・倉庫用地」（2.1ポイント減）、「自社の資材置場・駐車場・その他業務用地」（5.0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）



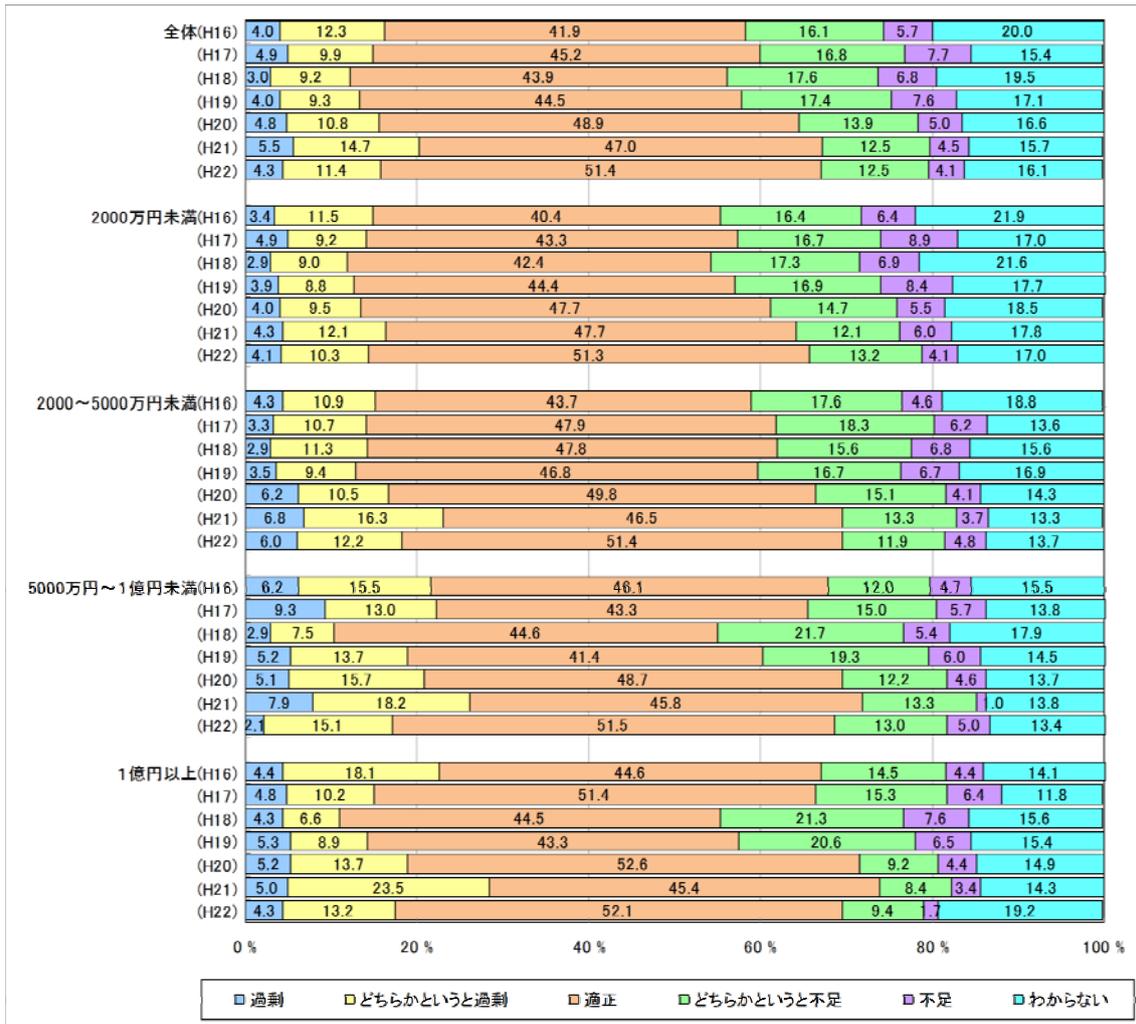
（注）「販売用地」は平成21年度より加えた選択肢。

## 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、「適正」（51.4%）が最も多い。全体では、「不足」「どちらかというと不足」（計16.6%）が「過剰」「どちらかという」と過剰」（計15.7%）より0.9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▲2.9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1.5ポイント、資本金5,000万円～1億円未満の規模が▲0.8ポイント、資本金1億円以上の規模が6.4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. 企業不動産の管理について

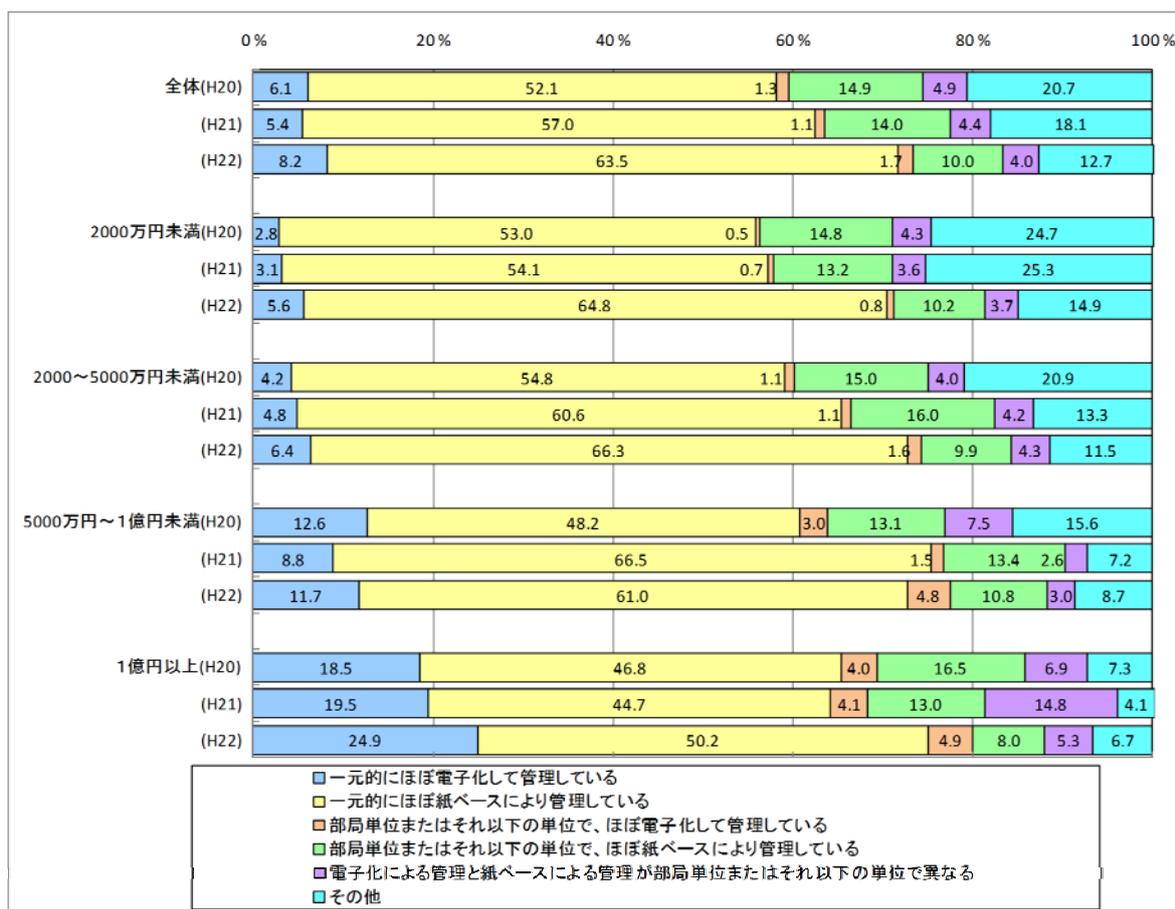
企業が所有する不動産の動向は、適正な地価の形成と土地の有効利用の実現に大きな影響を及ぼすものとなっている。平成18年度調査より、企業不動産（Corporate Real Estate：CRE）の管理に関わる設問を設定している。

### 【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、全体では、「一元的にほぼ電子化して管理している」（8.2%）が前年度対比で2.8ポイント増となっており、「一元的にほぼ紙ベースにより管理している」（63.5%）をあわせると、一元的に管理しているとの回答が71.7%と9.3ポイント増となった。一方、部局単位以下での管理を行っているとの回答は15.7%と3.8ポイント減となった（図表14）。

資本金規模別にみると、資本金1億円以上では「一元的にほぼ電子化して管理している」は24.9%に達している。

図表14 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）



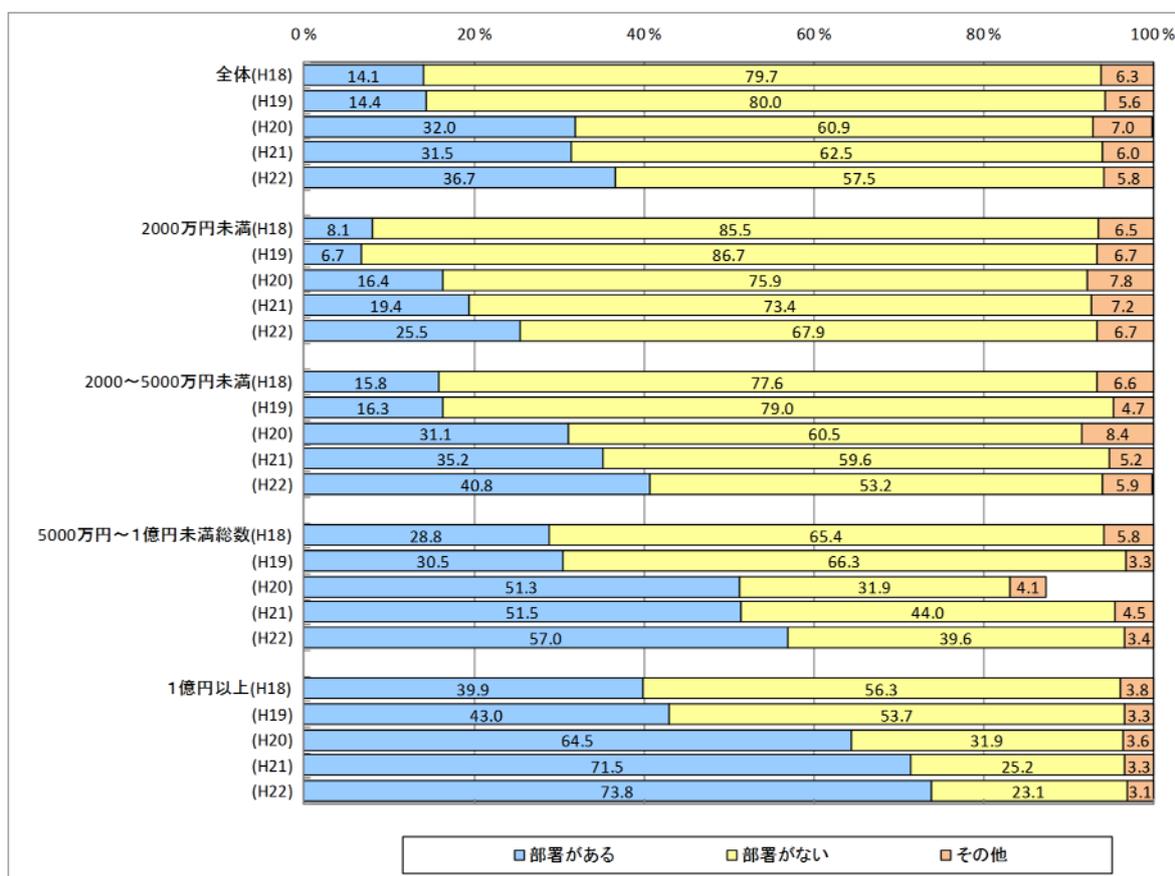
（注）「所有・利用する不動産に関する基礎的な情報の管理方法」は平成20年度より加えた設問。

### 【所有・利用する不動産を一元的に管理する部署】

所有・利用する不動産を一元的に管理する部署の有無を尋ねたところ、全体では、「ない」が57.5%、「ある（設置予定や検討中を含む）」が36.7%であった（図表15）。

また、資本金規模別にみると、「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いる。資本金1億円以上については、73.8%に達しており、前年度対比2.3ポイント増となっている。

図表15 所有・利用する不動産を一元的に管理している部署の有無（資本金規模別）

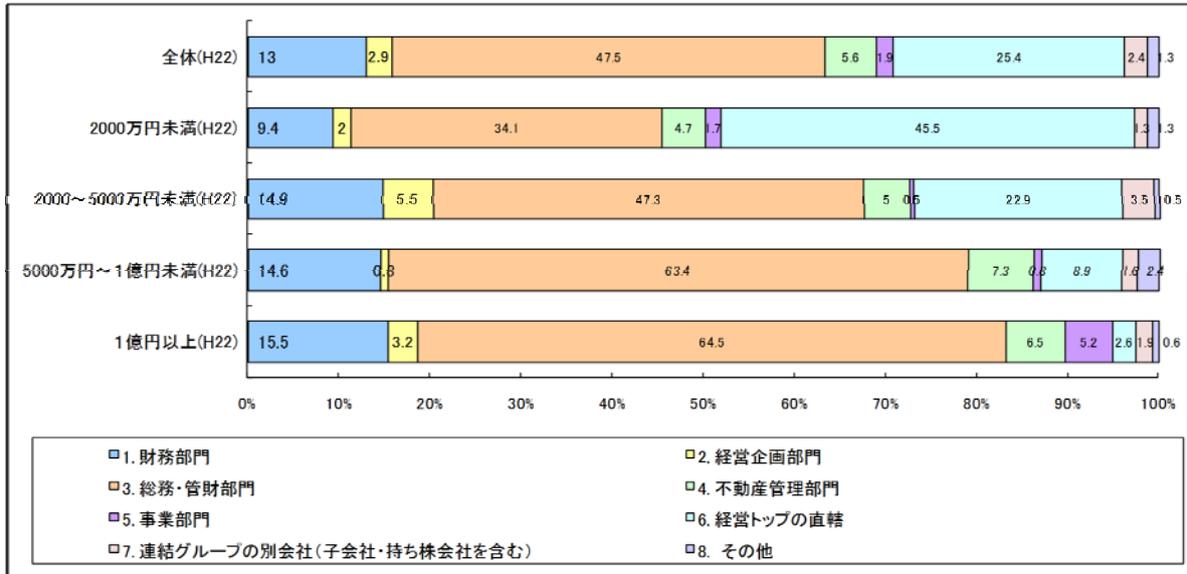


(注) 「部署がある」には設置予定や検討中を含む。

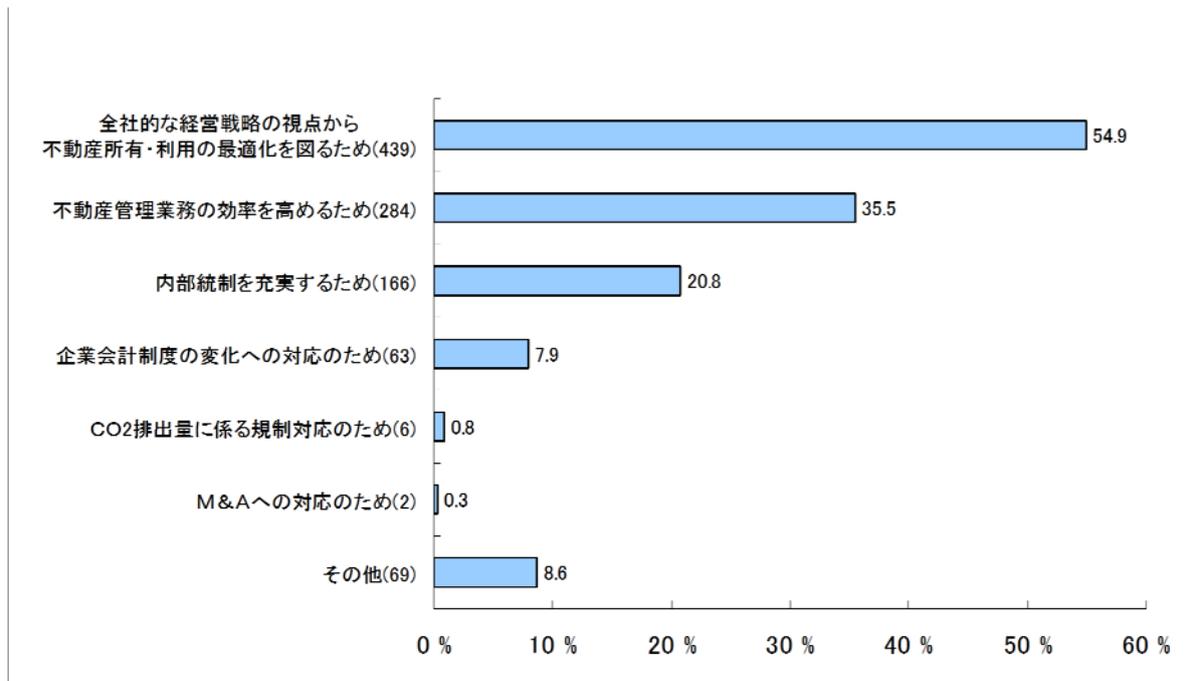
所有・利用する不動産を一元的に管理している部署を尋ねたところ、全体では、「総務・管財部門」（47.5%）が最も多かった。資本金規模別にみると、資本金規模が大きいほど「総務・管財部門」の割合が大きい傾向にある（図表 16）。

所有・利用する不動産を一元的に管理している理由を尋ねたところ、「全社的な経営戦略の視点から不動産所有・利用の最適化を図るため」（54.9%）が最も多かった（図表 17）。

図表 16 所有・利用する不動産を一元的に管理している部署



図表 17 所有・利用する不動産を一元的に管理している理由（複数回答）



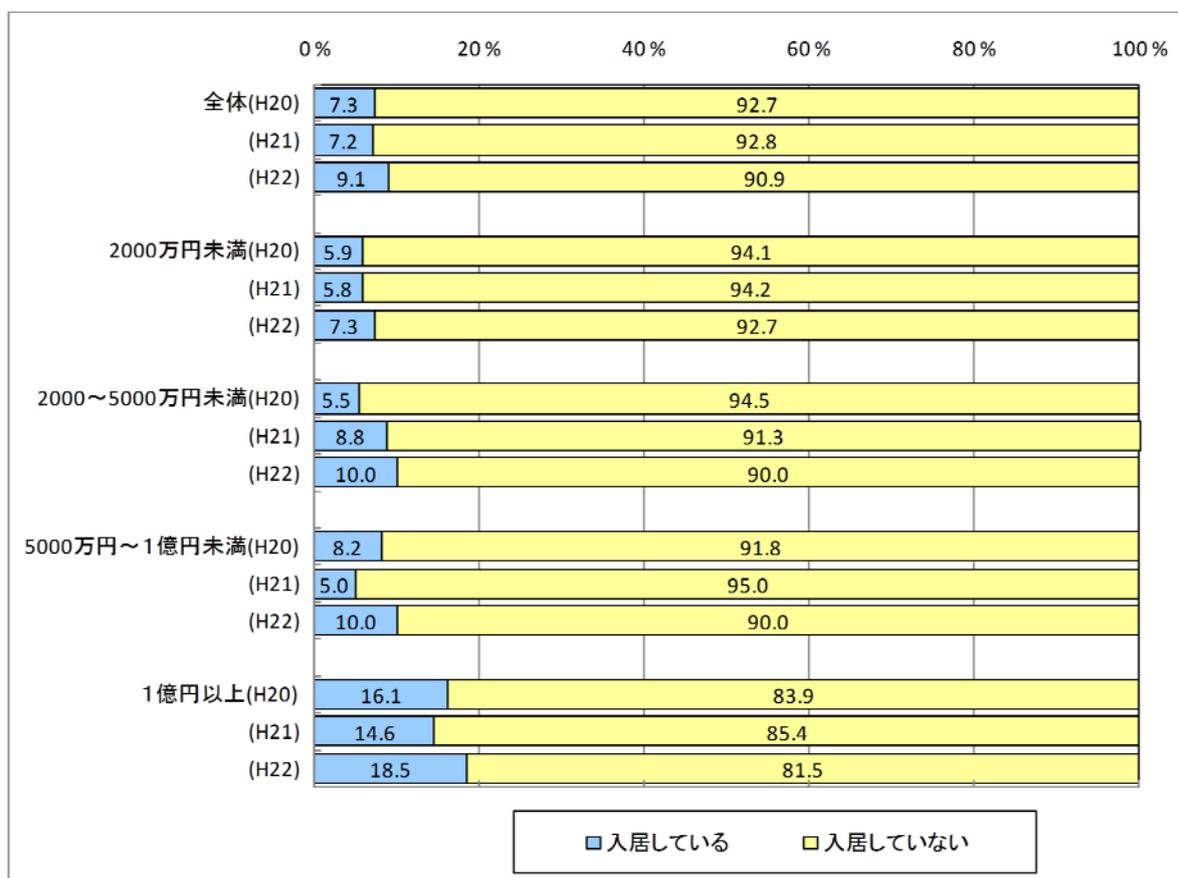
## 7. 環境価値を重視した不動産について

平成 20 年度より、環境価値を重視した不動産（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」（9.1%）の割合は、前年度対比 1.9 ポイント増となっている（図表 18）。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いものの、資本金 1 億円以上でも 18.5%にとどまる。

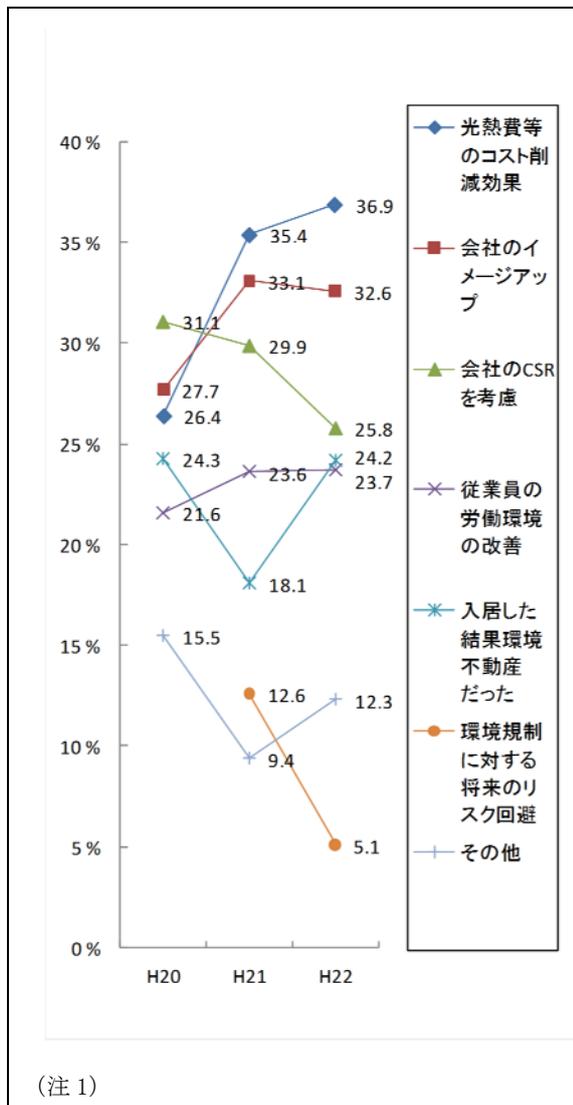
図表 18 環境価値を重視した不動産への入居状況（資本金規模別）



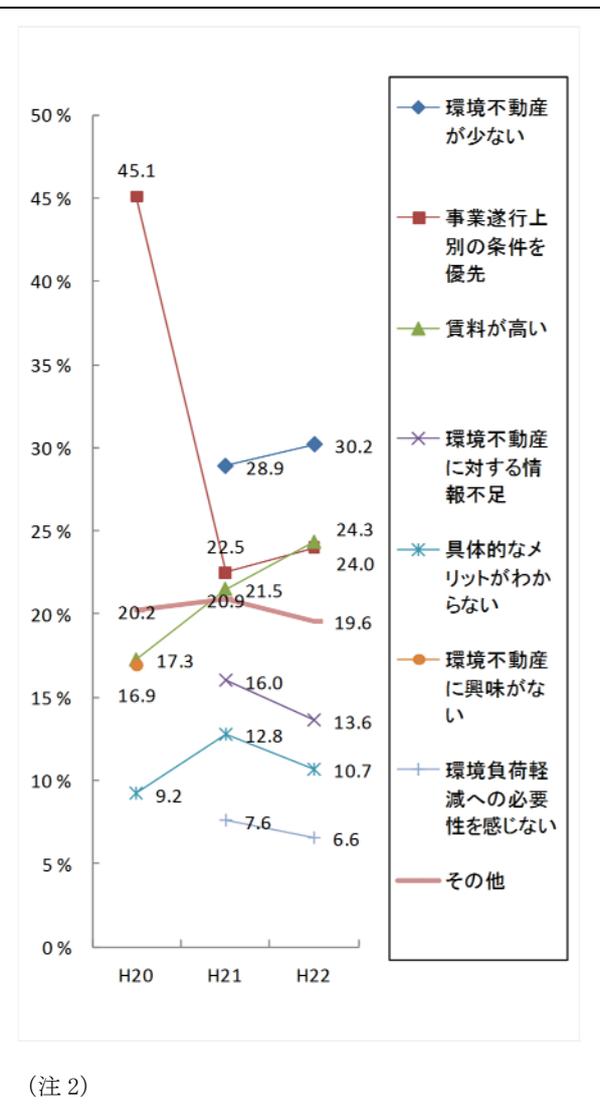
環境不動産に入居していると回答した企業にその理由をきいたところ、「光熱費等のコスト削減効果」(36.9%)が最も多く、増加傾向にある。次いで、「会社のイメージアップ」(32.6%)が多かった(図表19)。

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」(30.2%)が最も多かった(図表20)。

図表19 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20 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」（41.7%）が最も多かった（図表 21）。

図表 21 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）

