

## 平成21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22年7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22年2月19日～3月5日
6. 回収結果：1,883社（有効回収率20.9%）
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。

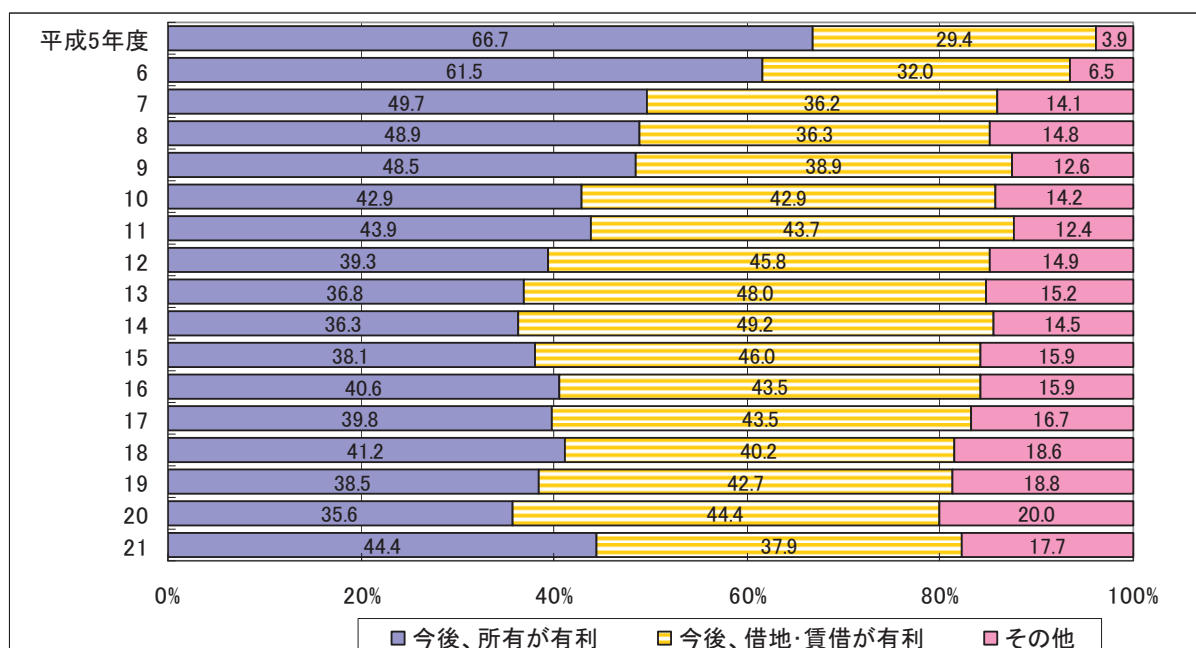
8大都市とは東京都区部、名古屋市、大阪市、京都市、札幌市、仙台市、広島市、福岡市。

## 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」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44.4%と高い値を示した。平成5年度対比では22.3ポイント減、平成20年度対比では8.8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37.9%と、平成5年度対比では8.5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年度と比べると11.3ポイント減、平成20年度対比では6.5ポイント減となった。

図表1 今後の土地所有の有利性についての意識

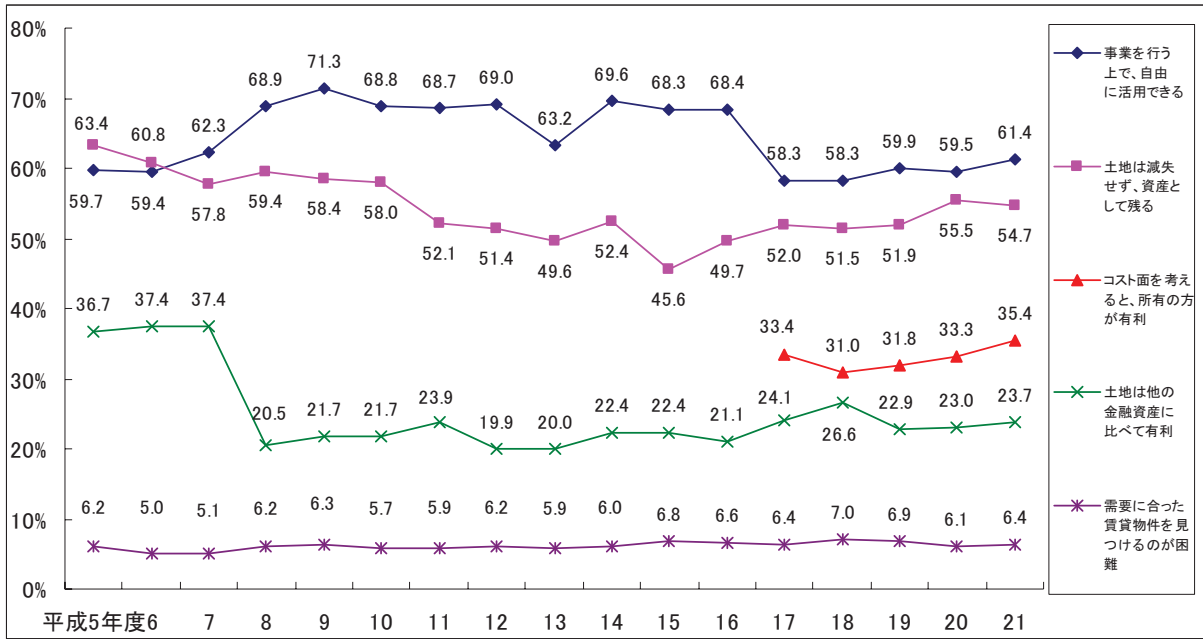


### 【土地の所有や借地・賃借が有利となる理由】

「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61.4%と最も多く、前年度対比では1.9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54.7%と多く、同0.8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35.4%と同2.1ポイント増となり、「土地は他の金融資産に比べて有利」が23.7%と同0.7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、「土地は必ずしも有利な資産ではない」および「事業所の進出・撤退が柔軟に行える」が51.3%と最も多く、前年度対比では、それぞれ14.2ポイント増、2.4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」が49.3%と同1.5ポイント増、「初期投資が所有に比べて少なくて済む」が37.0%と同0.1ポイント減となっている。また、「事業用不動産の減損損失計上の回避」は6.7%、「需要に見合った購入物件を見つけるのが困難」は6.2%と、低い値となっている（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）



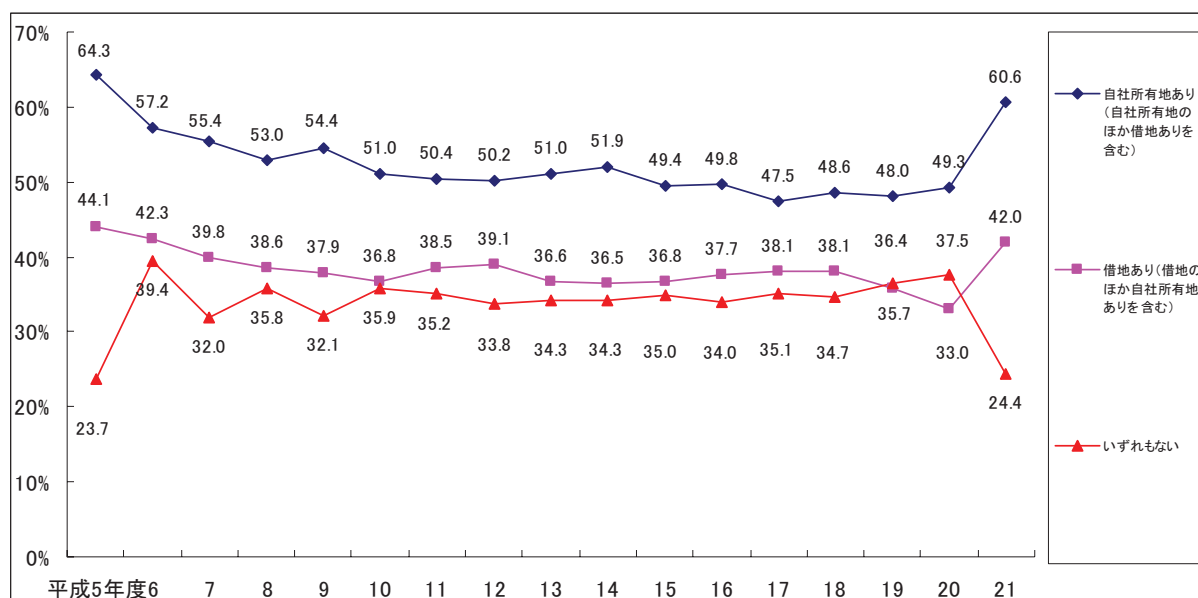
(注) 「事業用不動産の減損損失計上の回避」は、平成21年度より加えた選択肢。

## 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いたが、平成21年度に前年度対比で11.3ポイント増（49.3%→60.6%）と大幅な伸びを示し、再び50%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19年度、平成20年度と減少傾向にあったが、平成21年度は42.0%と対前年度比で9.0ポイント増加した（図表4）。

図表4 土地所有状況の変化(全体)

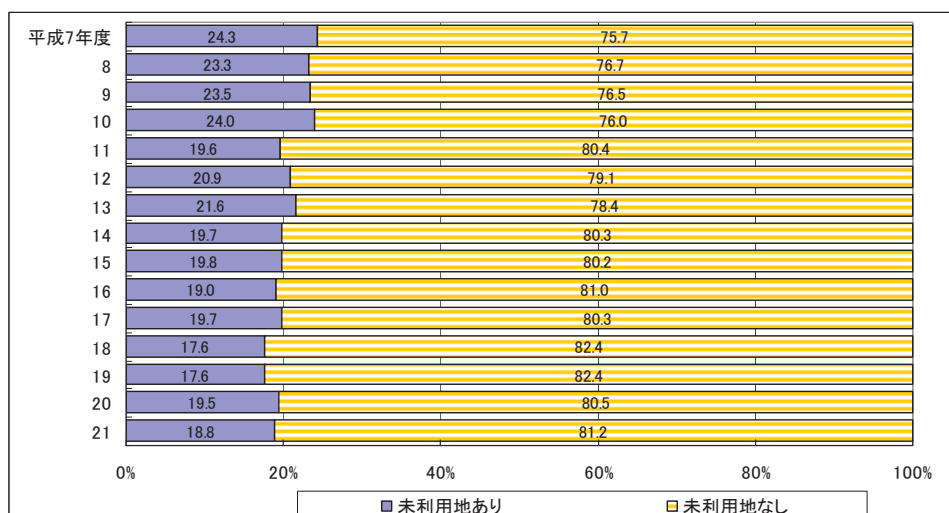


### 3. 未利用地の状況

#### 【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18年度、平成19年度に17.6%とやや減少したが、平成20年度に19.5%と増加し、平成21年度も18.8%となっている（図表5）。

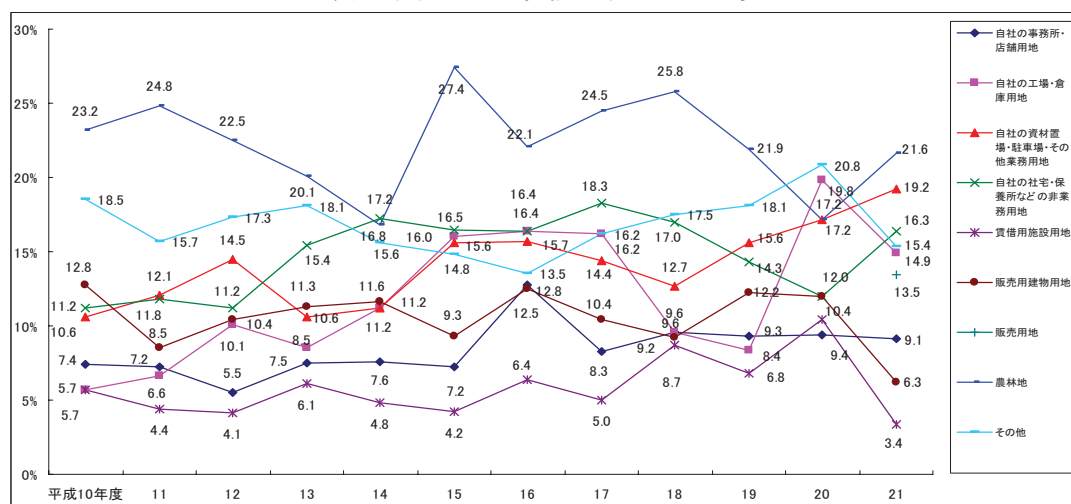
図表5 未利用地のある企業の割合の変化



#### 【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、「農林地」（21.6%）が最も高く、対前年度比4.4ポイントの増加となった。また「資材置場・駐車場・その他業務用地」（19.2%）、「社宅・保養所などの非業務用地」（16.3%）も前年度対比で増加した。一方「工場・倉庫用地」（14.9%）、「事務所・店舗用地」（9.1%）、「販売用建物用地」（6.3%）、「賃借用施設用地」（3.4%）は前年度対比で減少した。また「販売用地」は13.5%であった（図表6）。

図表6 未利用地の従前の利用形態の変化

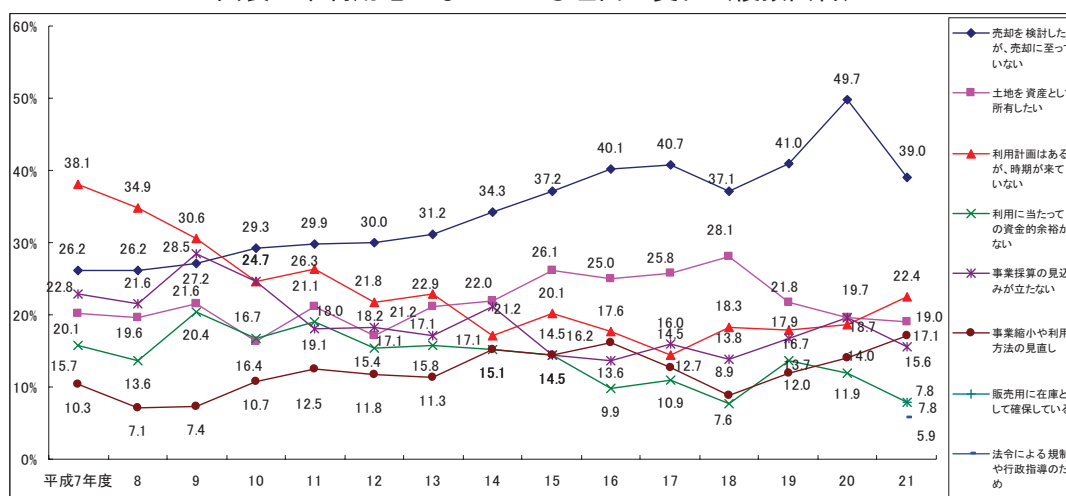


(注)「販売用地」は平成21年度から加えた選択肢。

### 【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」（39.0%）が最も多いが、平成20年度対比では10.7ポイント減となった。次いで「利用計画はあるが、時期が来っていない」（22.4%）、「土地を資産として所有したい」（19.0%）が多く、それぞれ同3.7ポイント増、同0.7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7.8%、「法令による規制や行政指導のため」は5.9%と少なかった。また「事業の縮小や利用方法の見直し」（17.1%）が3年度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）

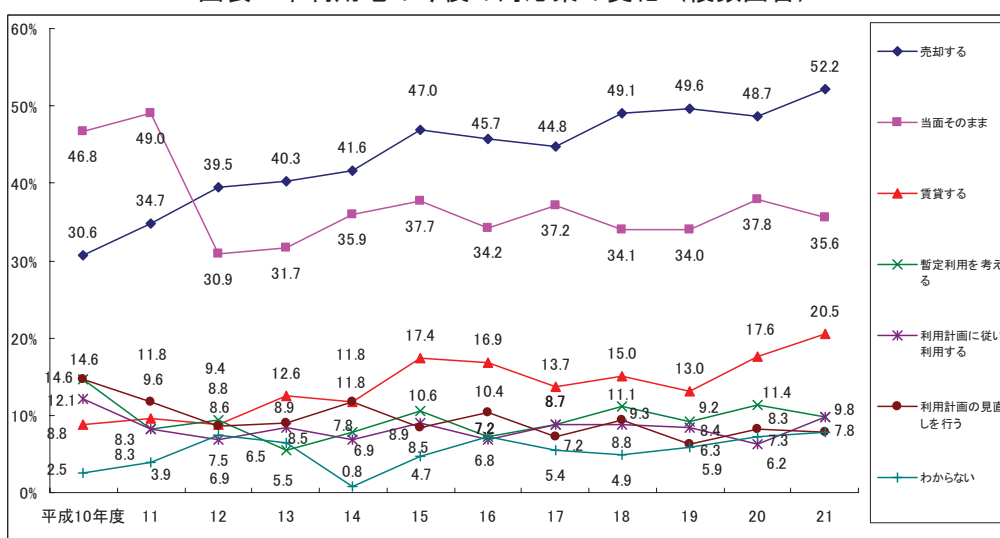


（注）「販売用に在庫として確保している」、「法令による規制や行政指導のため」は平成21年度より加えた選択肢。

### 【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「当面そのまま」（35.6%）および「暫定利用を考える」（9.8%）、「利用計画の見直しを行う」（7.8%）が前年度対比で減少し、「売却する」（52.2%）、「賃貸する」（20.5%）、「利用計画に従い利用する」（9.8%）が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<sup>1</sup>

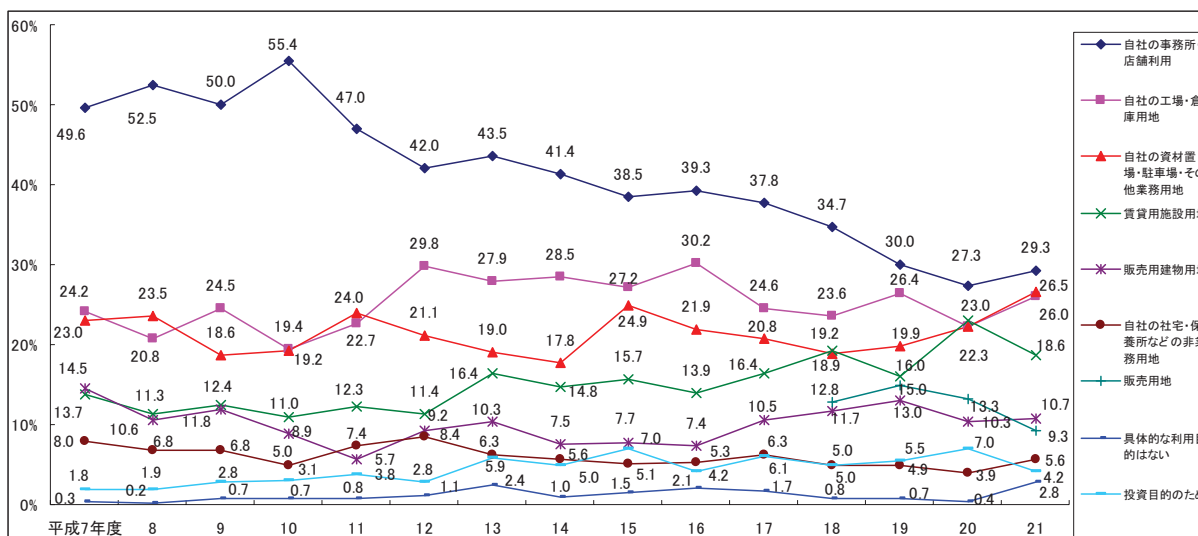
##### 【土地の購入目的と売却理由】

土地の購入（検討）の目的では「事務所・店舗用地」（29.3%）が最も多く、前年度対比2.0ポイント増となった。次いで「資材置場・駐車場・その他業務用地」（26.5%）が多く、同4.2ポイント増となった。一方、「賃貸用施設用地」（18.6%）は同4.4ポイント、「販売用地」（9.3%）は同4.0ポイント、「投資目的のため」（4.2%）は同2.8ポイント減少した（図表9）。

土地の売却（検討）の理由では、「事業の債務返済のため」（26.0%）が最も多く、次いで「土地保有コスト低減のため」（24.7%）、「事業の資金調達や決算対策のため」（23.3%）、「事業を縮小・撤退するため」（15.5%）の順で多い。「販売用建物用地のため」（10.5%）は前年度対比8.6ポイント減少した（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」（32.1%）が最も多く、「工場・倉庫用地」（27.7%）、「資材置き場・駐車場・その他業務用地」（23.9%）がこれに続く（図表11）。前年度対比では「社宅・保養所などの非業務用地」（1.4ポイント減）、「賃貸用施設用地」（4.3ポイント減）、「販売用建物用地」（1.5ポイント減）、「販売用地」（0.2ポイント減）、「投資目的のため」（3.6ポイント減）が減少する一方、「事務所・店舗用地」（0.2ポイント増）、「工場・倉庫用地」（7.3ポイント増）、「資材置き場・駐車場・その他業務用地」（5.0ポイント増）が増加している。

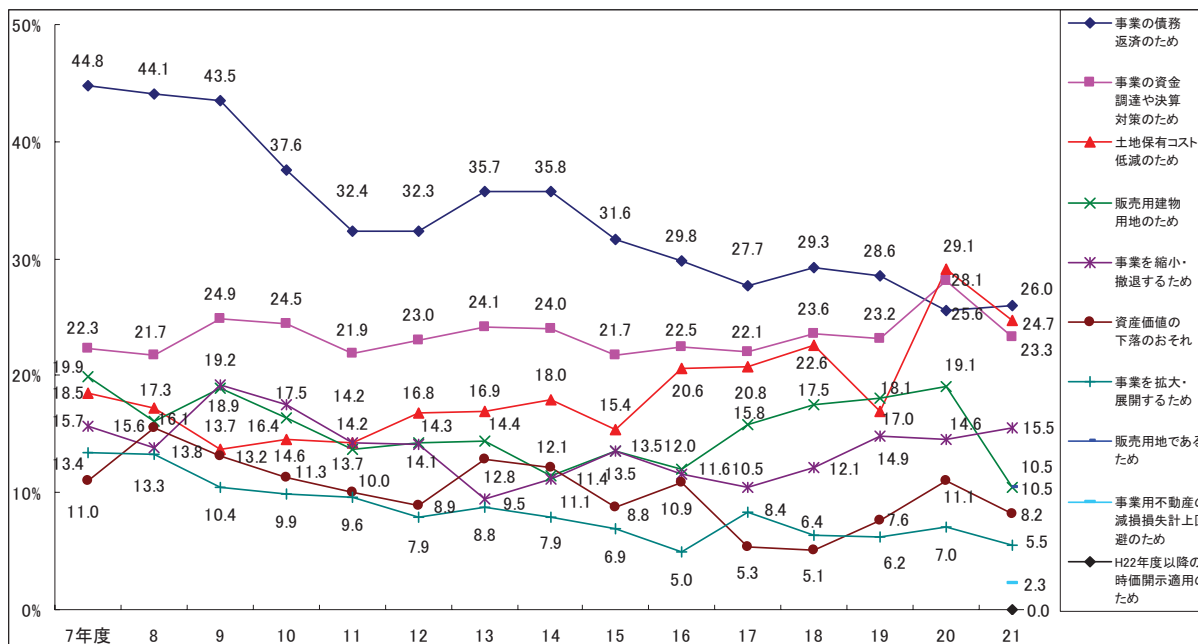
図表9 土地の購入（検討）の目的の推移（複数回答）



- (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。

<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。

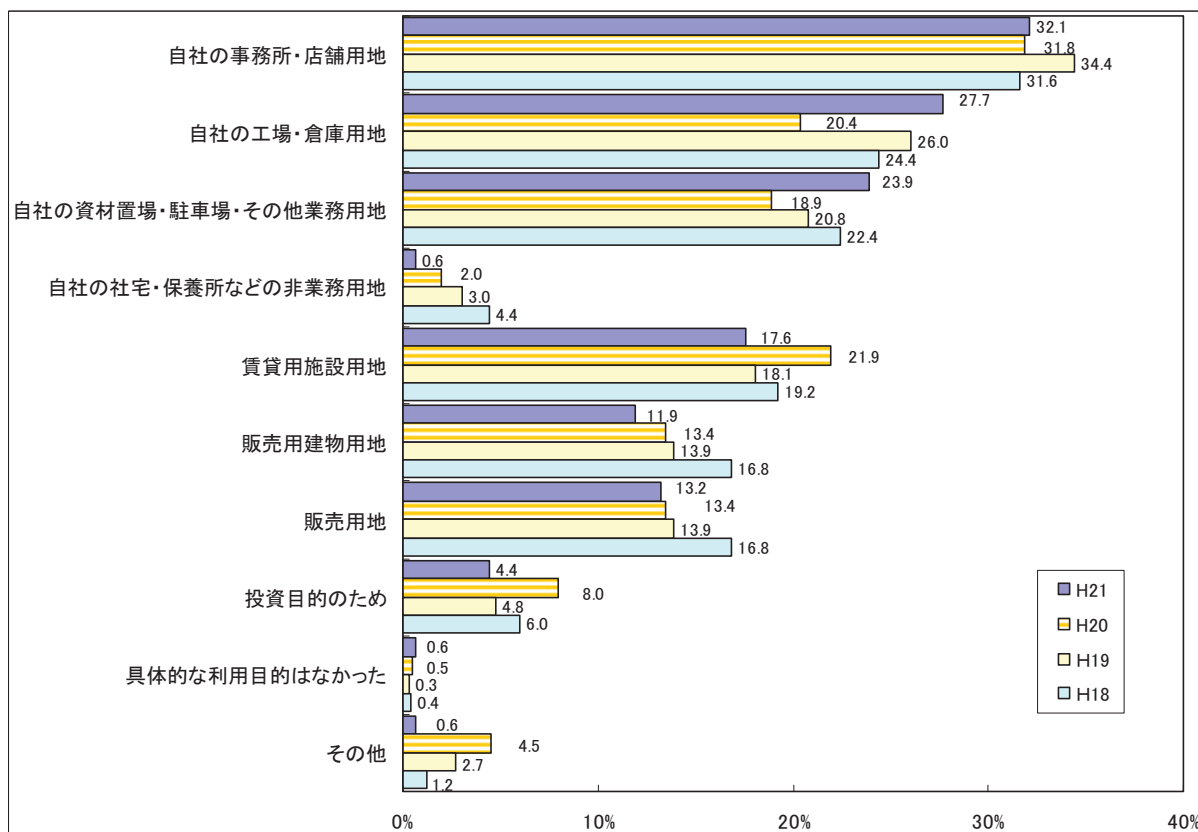
図表10 土地の売却(検討)の理由の推移(複数回答)



(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」および「H22年度以降の時価開示運用のため」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)

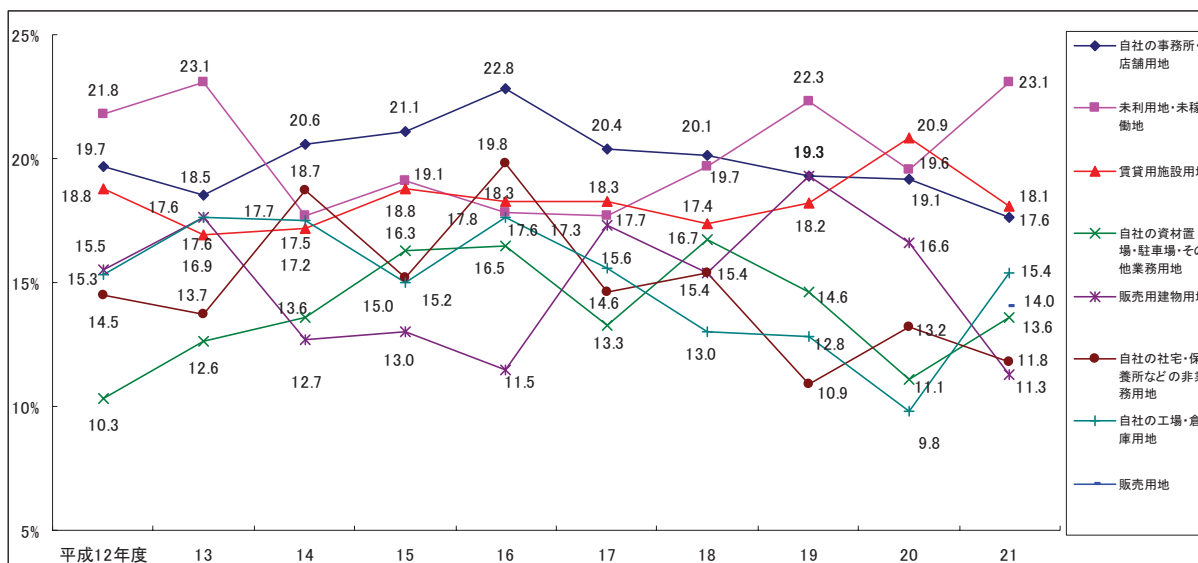




### 【売却(検討)した土地の従前の利用形態】

売却（または売却を検討）した土地の従前の利用形態は、「未利用・未稼働地」（23.1%）が最も多く、「賃貸用施設用地」（18.1%）、「事務所・店舗用地」（17.6%）、「工場・倉庫用地」（15.4%）、「販売用地」（14.0%）、「資材置き場・駐車場・その他業務用地」（13.6%）と続く（図表12）。前年度対比では、「未利用・未稼働地」（3.5ポイント増）、「工場・倉庫用地」（5.6ポイント増）、「資材置き場・駐車場・その他業務用地」（2.5ポイント増）が増加する一方、「賃貸用施設用地」（2.8ポイント減）、「事務所・店舗用地」（1.5ポイント減）、「社宅・保養所などの非業務用地」（1.4ポイント減）、「販売用建物用地」（5.3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）



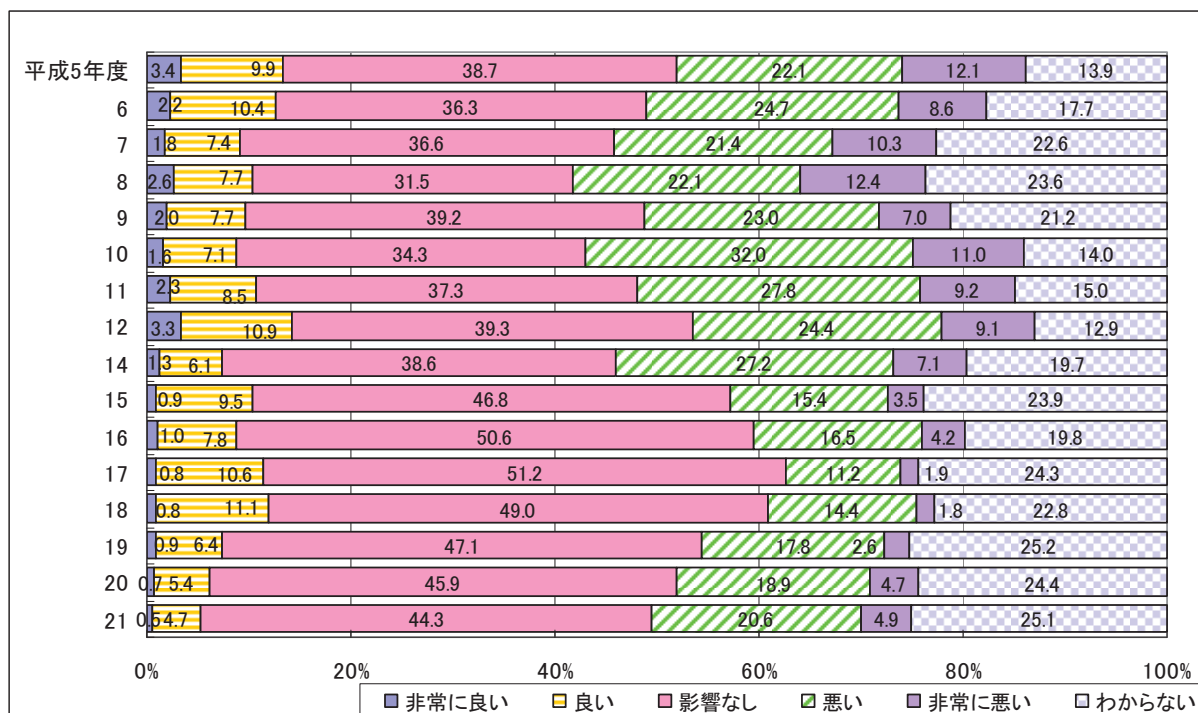
(注) 「販売用地」は平成21年度より加えた選択肢。

## 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21年度は44.3%と前年度対比1.6ポイント減となり、4年連続で50%割れとなった。

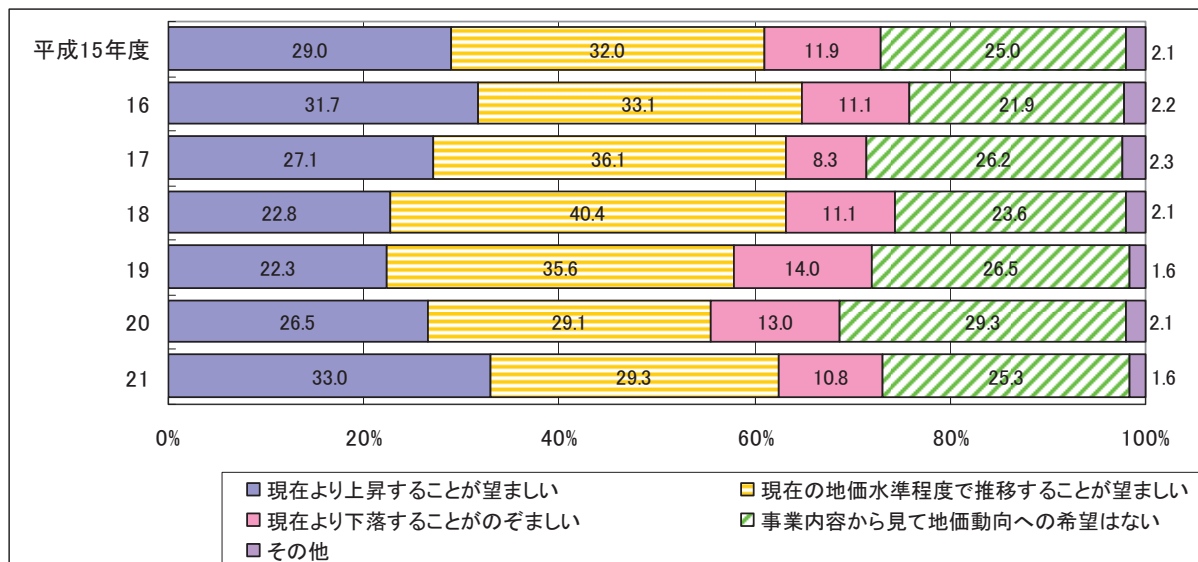
「悪い影響」および「非常に悪い影響」の合計は、平成10年度をピークに大きく減少してきたが、平成20年度は25.5%と前年度対比1.9ポイント増となり、4年連続の増加となった（図表13）。

図表13 地価動向が事業活動に与える影響



また、当社が所在する市（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、前年度に4年ぶりに増加に転じた「現在より上昇することが望ましい」は、本年度も引き続き増加し33.0%と最も多くなった。一方、「現在より下落することが望ましい」（10.8%）は前年度に引き続き減少した（図表14）。

図表14 中長期的な地価動向の希望

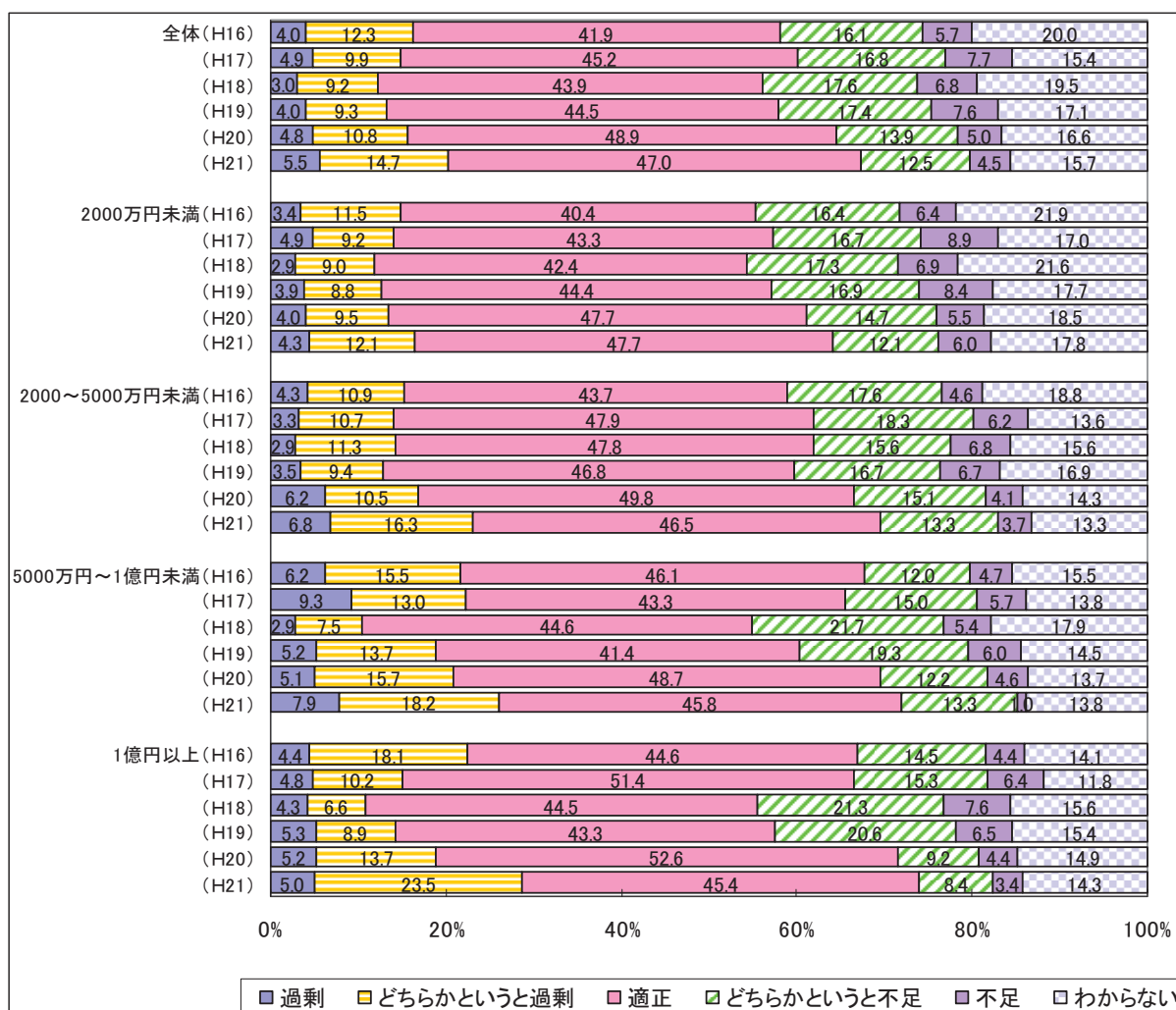


## 6. 事業展開における土地の過不足感

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」（47.0%）が最も多い。全体では「過剰」「どちらかという過剰」（計20.2%）が、「不足」「どちらかという不足」（計17.0%）より3.2ポイント高く、本設問が設定された平成16年度以降、はじめて土地の過剰感が不足感を上回った（図表15）。

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▲1.7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6.1ポイント、資本金5,000万円～1億円未満の規模が11.8ポイント、資本金1億円以上の規模が16.7ポイントとなっており、資本金規模が大きくなるほど過剰感が大きくなっている。

図表15 事業展開における土地の過不足感（平成16～21年度：資本金規模別）



## 7. 企業不動産の管理について

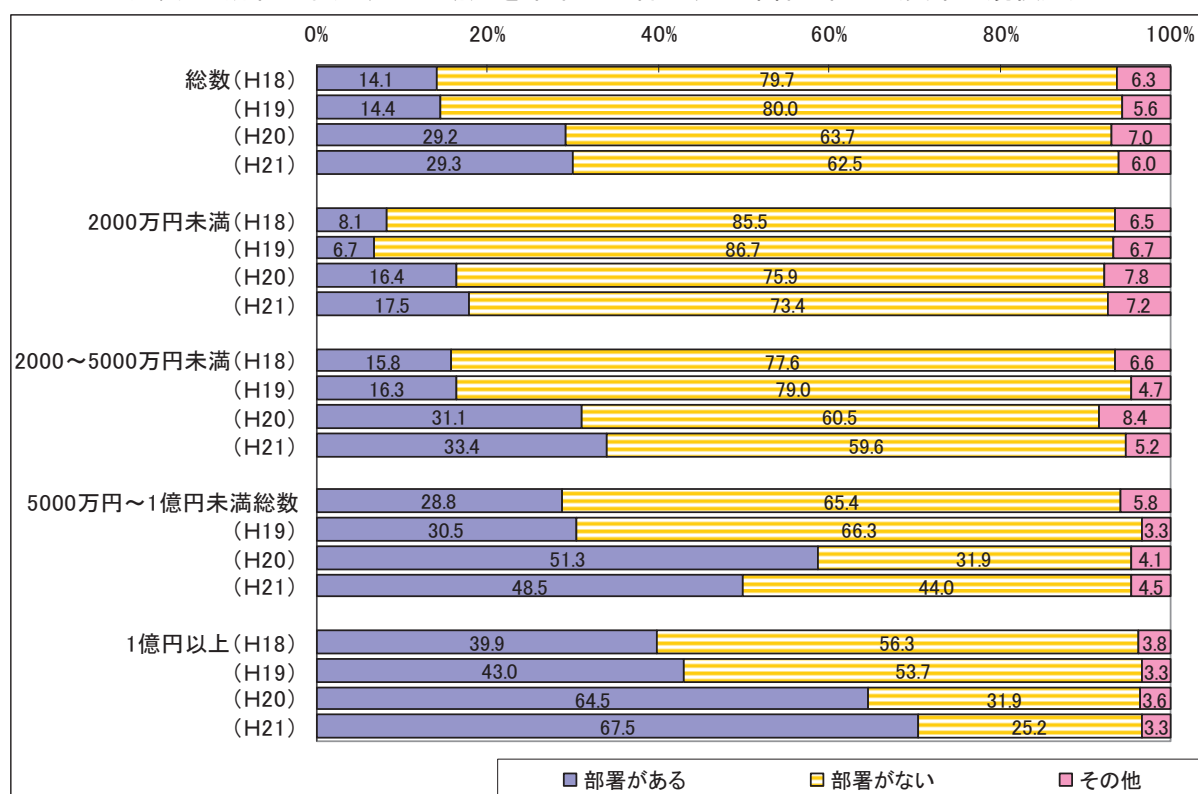
企業が所有する不動産の動向は適正な地価の形成と土地の有効利用の実現に大きな影響を及ぼすものとなっている。平成18年度調査より、企業不動産（Corporate Real Estate：CRE）の管理に関わる設問を設定している。

### 【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」（62.5%）が「ある（設置予定や検討中を含む）」（29.3%）を大幅に上回った（図表16）。

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、資本金1億円以上については、67.5%に達しており、前年度対比で3.0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）

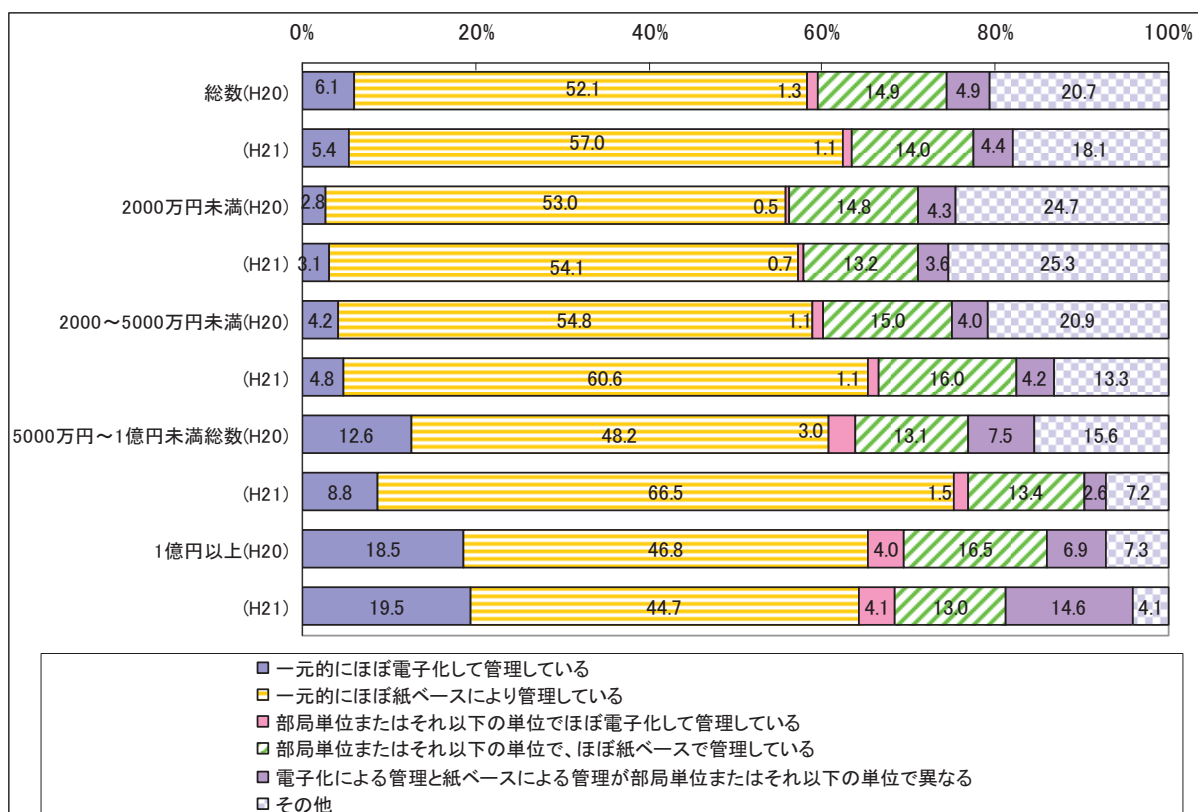


### 【不動産情報の管理方法】

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」（57.0%）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」（14.0%）とあわせると「紙ベースによる管理」が71.0%に達している（図表17）。

資本金規模別にみると、資本金1億円以上は「紙ベースによる管理」が57.7%と低く、かつ、「一元的にほぼ電子化して管理している」は19.5%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）



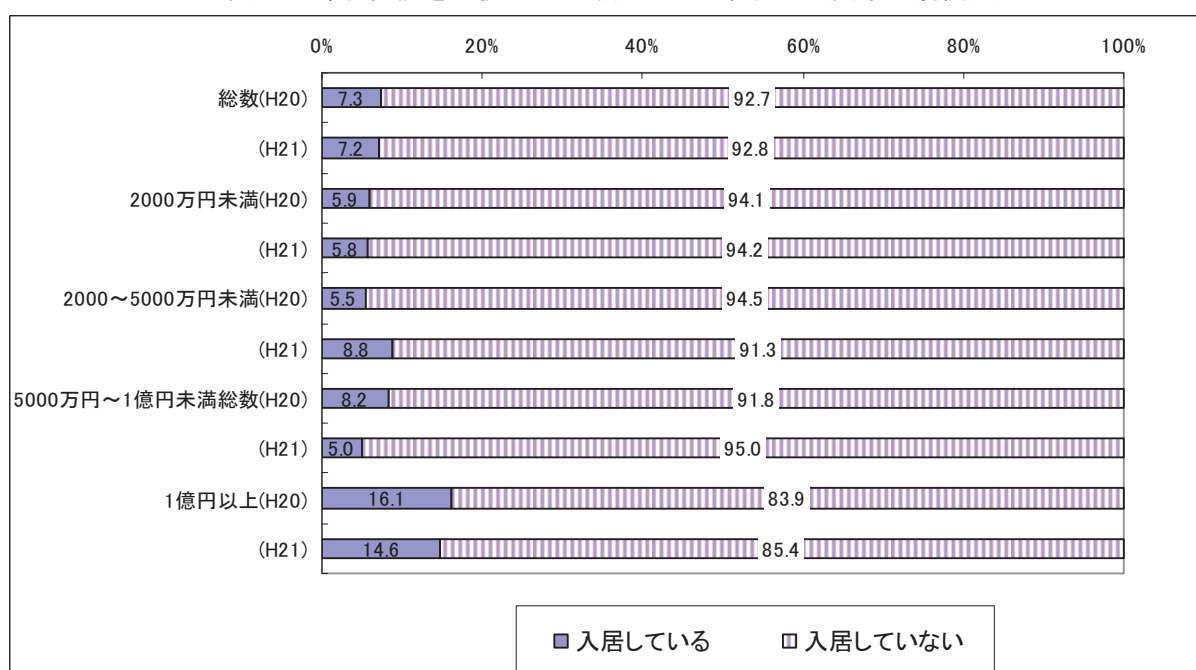
## 8. 環境価値を重視した不動産について

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た。

### 【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」（7.2%）の割合は前年度とほぼ同じであった（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14.6%にとどまる。

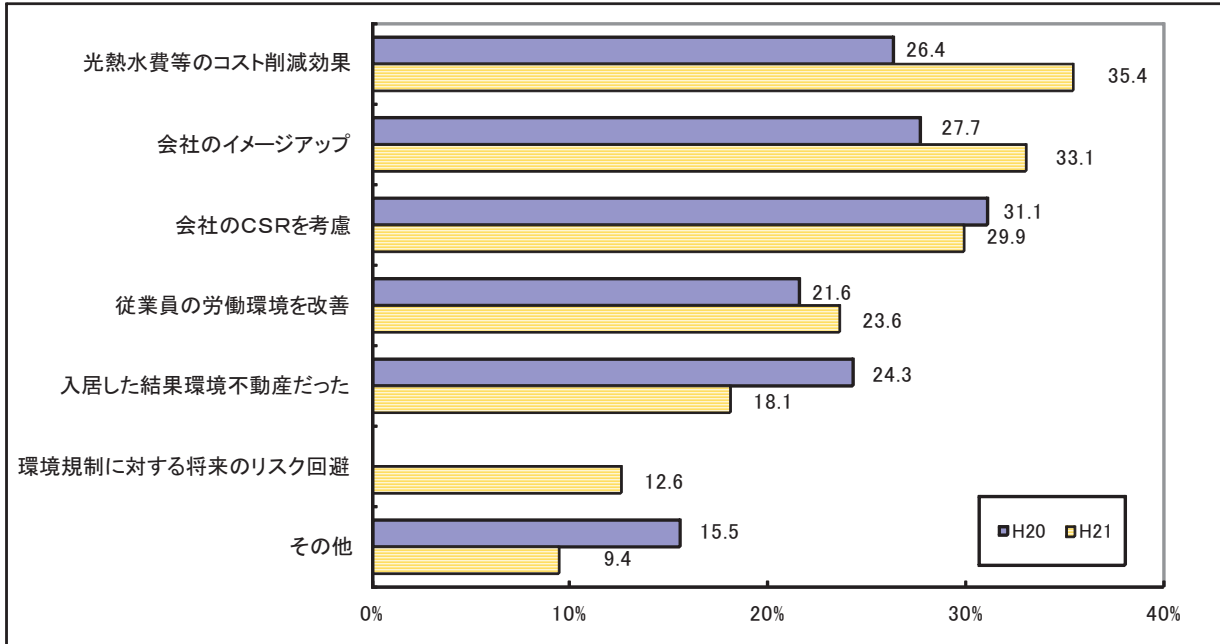
図表 18 環境価値を重視した不動産への入居状況（資本金規模別）



環境価値を重視した不動産に入居している理由としては、「光熱水費等のコスト削減効果」（35.4%）と最も多く、「会社のイメージアップ」（33.1%）、「会社のCSR（社会的責任）を考慮」（29.9%）がこれに続く（図表19）。

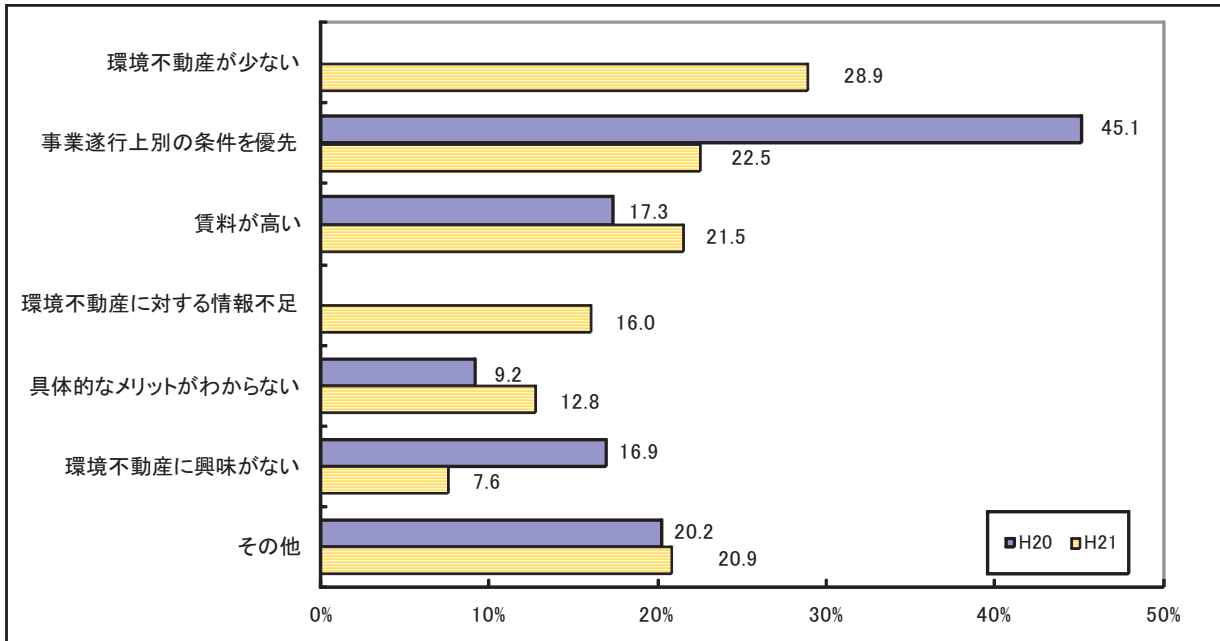
一方、環境価値を重視した不動産に入居していない理由としては、「環境不動産が少ない」（28.9%）が最も多かった（図表20）。

図表 19 環境価値を重視した不動産に入居している理由（複数回答）



(注)「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

図表 20 環境価値を重視した不動産に入居していない理由（複数回答）



(注)「環境不動産が少ない」「環境不動産に対する情報不足」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」(42.4%)が最も多く、「入居を検討していないので不要」(38.0%)がこれに続く。「現状の情報で十分」は12.9%と少なかった(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）

