

平成 18 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 19 年 8 月
国土交通省土地情報課

《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
4. 調査方法：郵送発送、郵送回収
5. 調査期間：平成 19 年 1 月 15 日～2 月 9 日
6. 回収結果：2,811 社（有効回収率 31.2%）
7. 調査実施機関：(株)ニッセイ基礎研究所

（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。

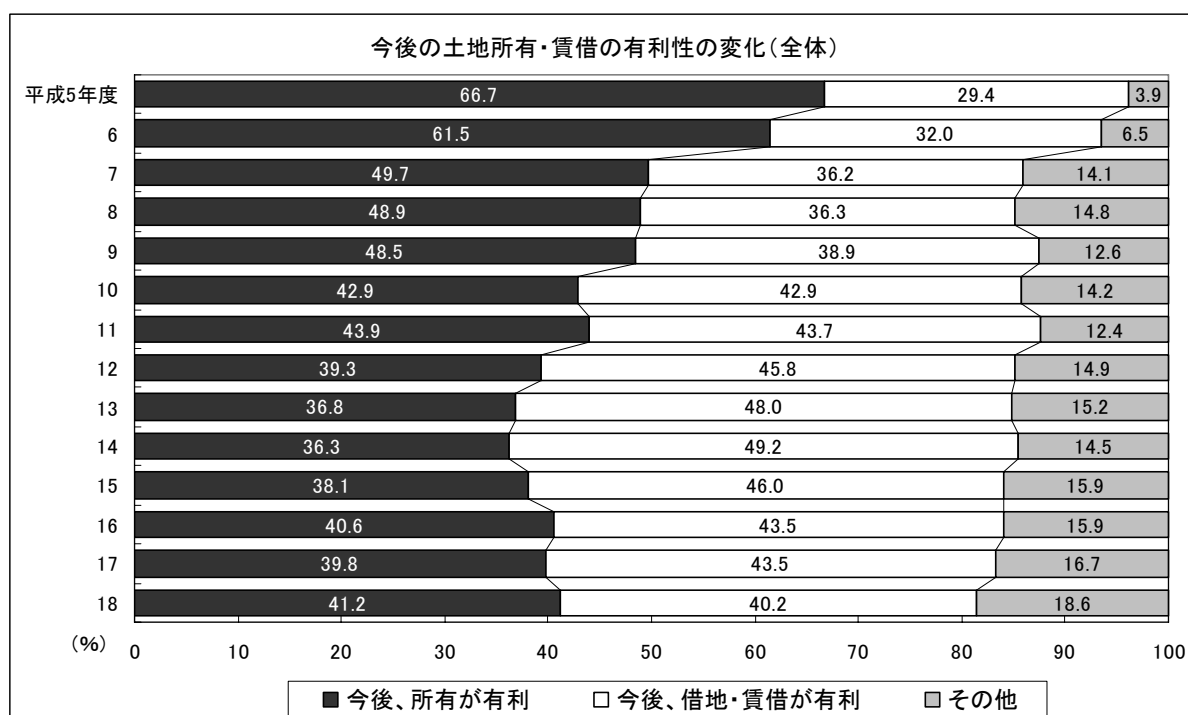
1. 土地所有・賃借の有利性に関する意識

「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41.2%と、平成5年度と比べれば25.5ポイントの減少となっているが、ボトムを記録した平成14年度と比べれば4.9ポイント増となっている（図表1）。

他方、「今後、借地・賃借が有利」とする企業の割合は40.2%と、平成5年度と比べれば10.8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9ポイントの減少となっており、平成17年度対比でも3.3ポイント減となった。

この結果、7年ぶりに「今後、所有が有利」が「今後、借地・賃借が有利」をわずかながら上回った。

図表1 今後の土地所有の有利性についての意識

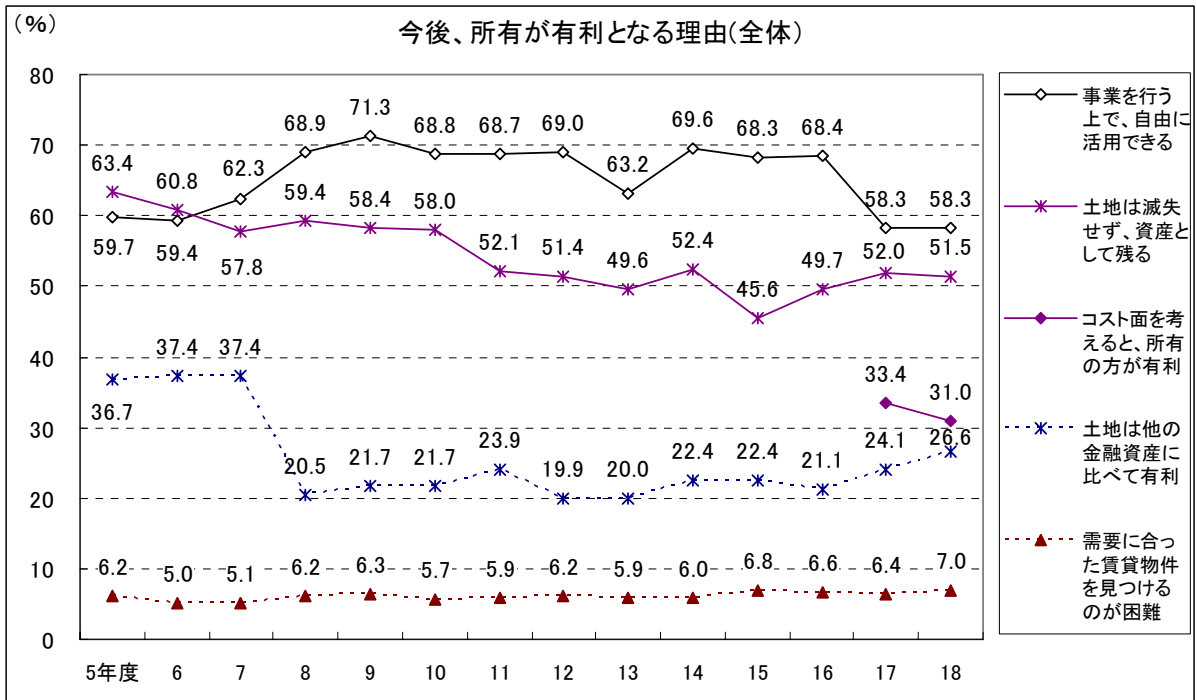


【土地の所有や借地・賃借が有利となる理由】

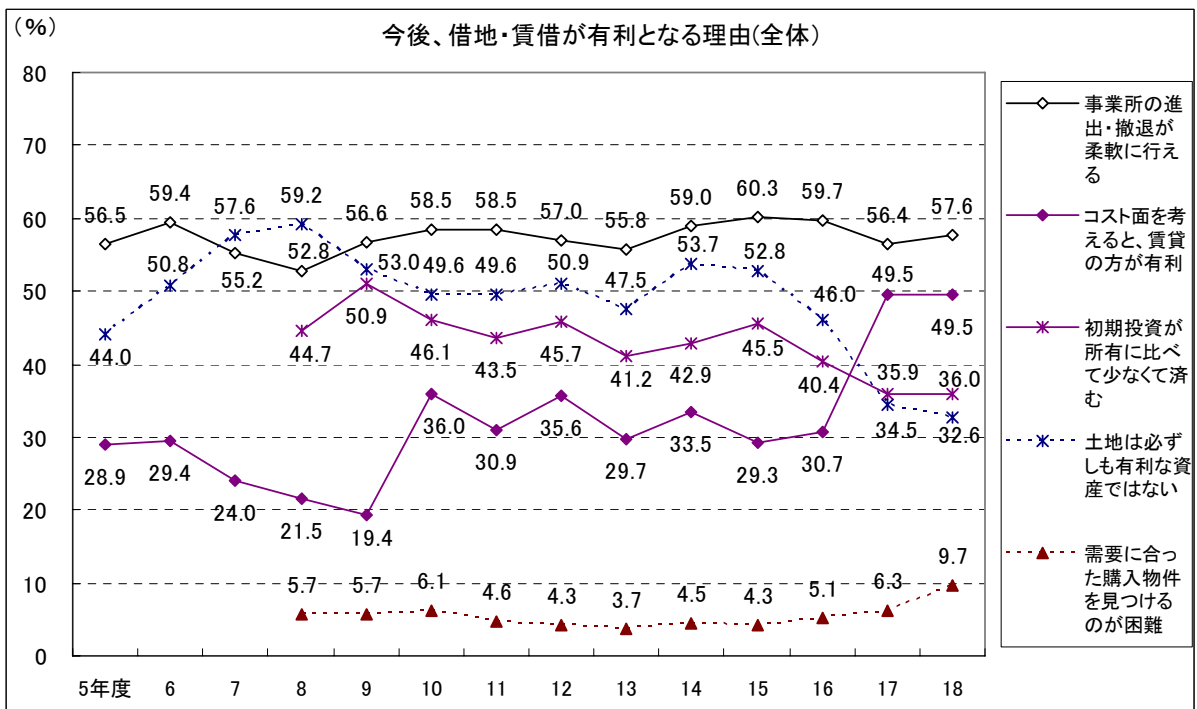
「今後、所有が有利になる理由」をみると、「事業を行う上で、自由に活用できる」が58.3%と最も多く、平成17年度対比では変化がなかった。「コスト面を考えると、所有の方が有利」は31%と平成17年度対比で2.4ポイント減となり、「土地は他の金融資産に比べて有利」が26.6%と同2.5ポイント増となっている（図表2）。

「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」が最も多く57.6%となっている。次いで「コスト面を考えると、賃借の方が有利」が49.5%と多いが、平成17年度対比では変化がなかった。一方、「土地は必ずしも有利な資産ではない」が32.6%と同1.9ポイント減となっている。また、「需要に見合った購入物件を見つけるのが困難」が9.7%と近年増加傾向にある（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）

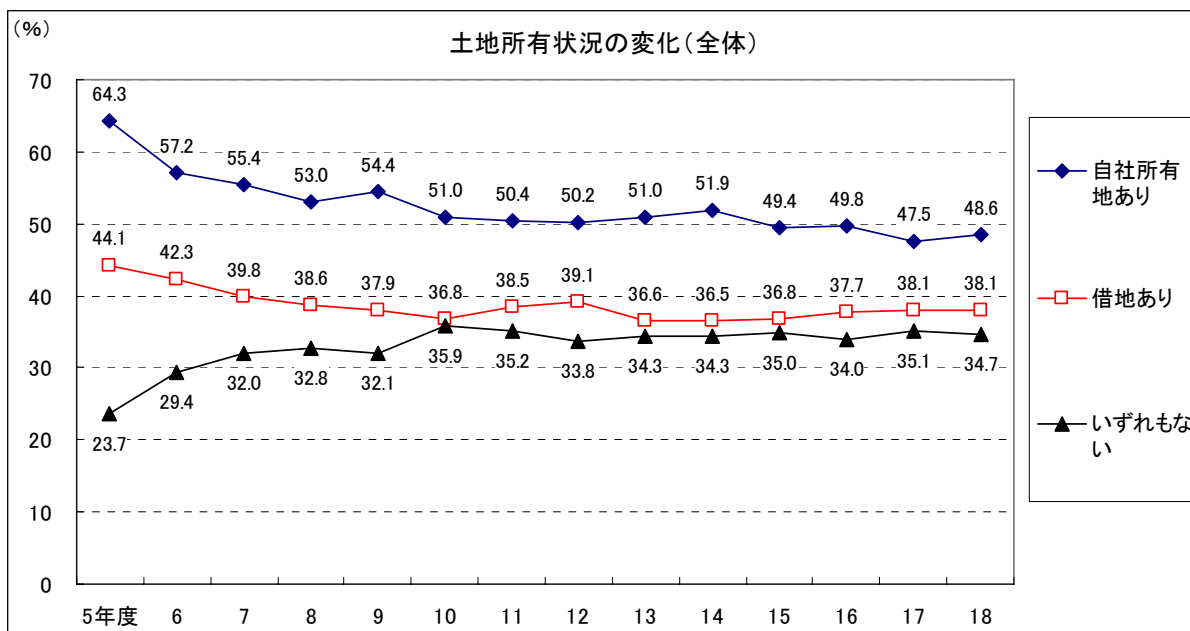


2. 土地所有の状況

企業の土地所有状況について、「自社所有地あり（「借地もある」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年度まで約50%で安定的に推移してきた。平成17年度に減少したが、平成18年度は48.6%とやや増加した（図表4）。

「借地あり（自社所有地のある企業を含む）」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37～39%のレンジで推移している。ここ数年では平成14年度をボトムに微増傾向にあったが、平成18年度は38.1%と前年度対比横ばいであった。

図表4 土地所有状況の変化(全体)

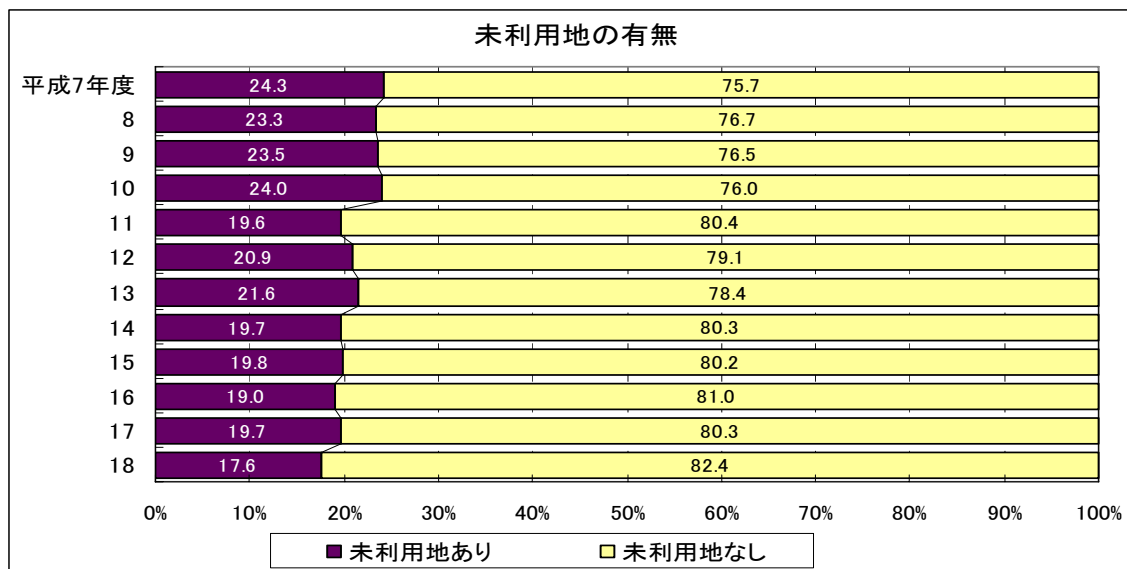


3. 未利用地の状況

【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%前後で推移してきたが、平成18年度は17.6%と前年度対比2.1ポイントの減少となった(図表5)。

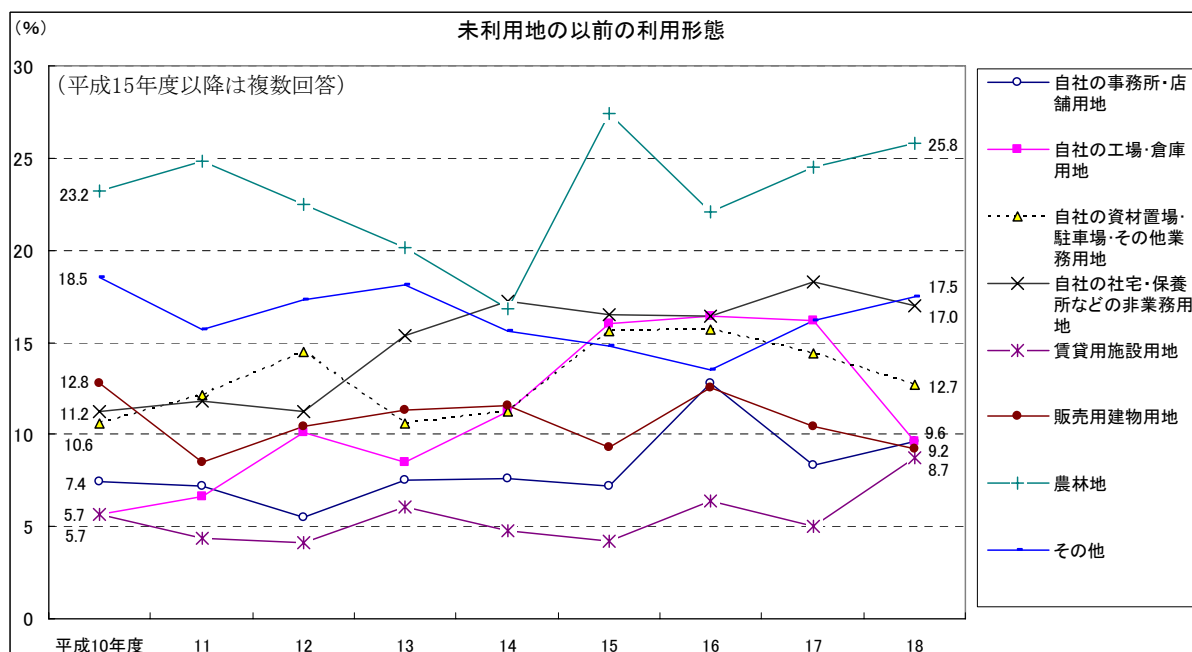
図表5 未利用地のある企業の割合の変化



【未利用地の以前の利用形態】

未利用地となる前の利用形態は「農林地」(25.8%)が最も多く、2年連続で増加した。自社の「社宅・保養所などの非業務用地」(17%)、「資材置場・駐車場・その他業務用地」(12.7%)、「工場・倉庫用地」(9.6%)が減少し、特に工場・倉庫用地の減少幅が大きかった。一方、「事務所・店舗用地」(9.6%)、「賃貸用施設用地」(8.7%)は増加した(図表6)。

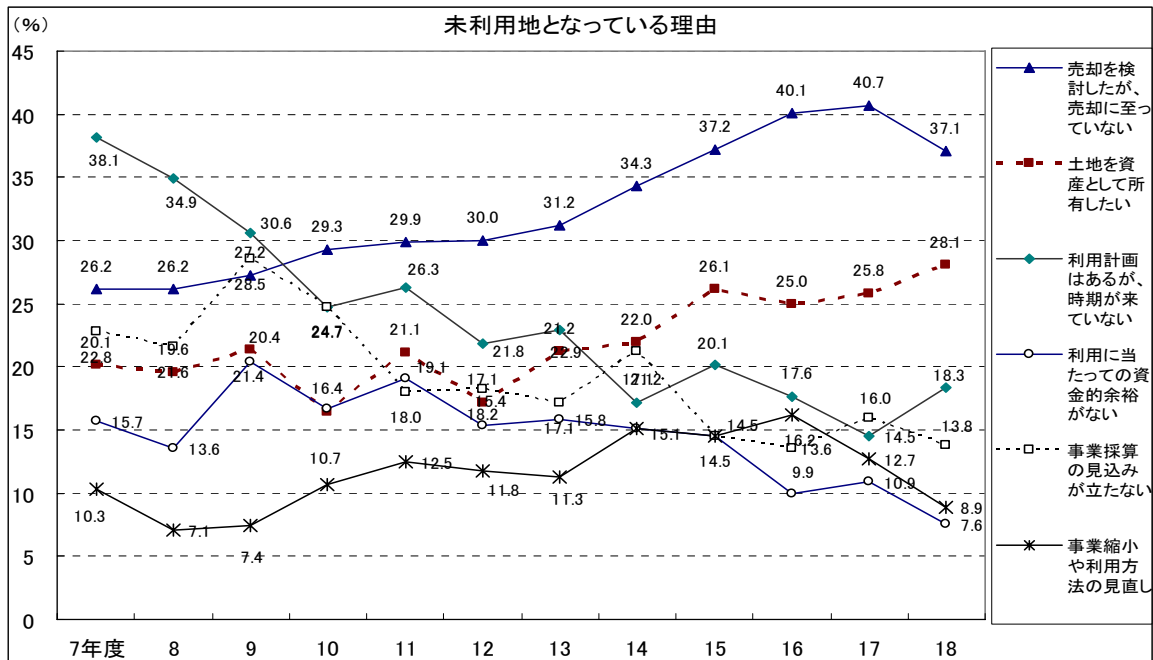
図表6 未利用地の従前の利用形態の変化



【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」(37.1%)が最も多く、年々増加してきたが、平成18年度は減少した。次いで「土地を資産として所有したい」(28.1%)が多く、2年連続で増加した。また、「利用計画はあるが、時期が来っていない」(18.3%)は減少傾向にあったが、平成18年度は大きく増加している(図表7)。

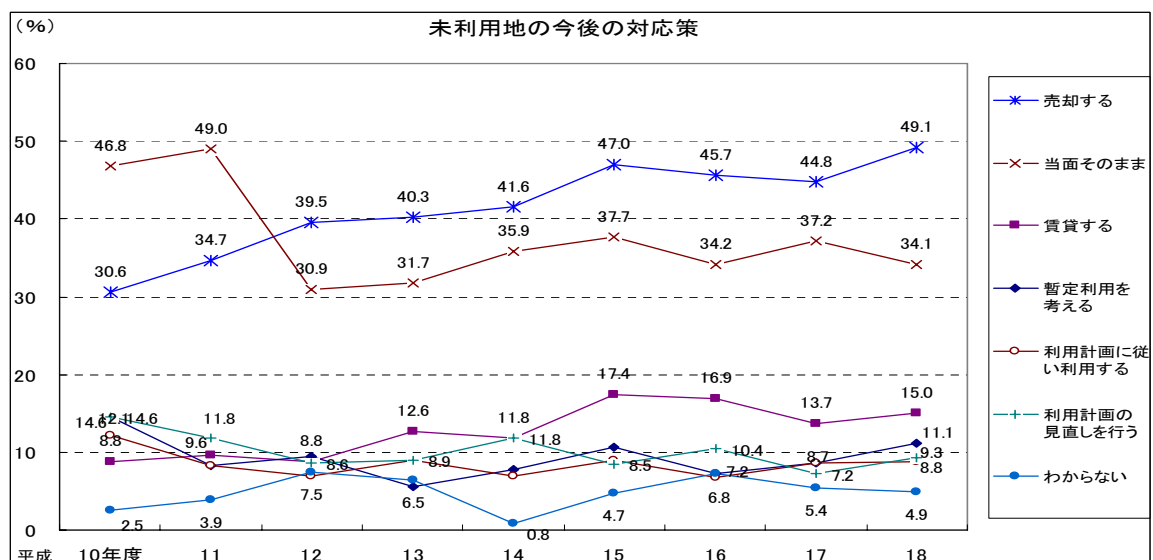
図表7 未利用地となっている理由の変化(複数回答)



【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」が49.1%と最も多く、前年度対比4.3ポイントの増加となった。次いで「当面そのまま」が34.1%と多いが、同3.1ポイントの減少となった。「賃貸する」(15%)は同1.3ポイント増、「暫定利用を考える」(11.1%)は2.4ポイント増となった(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

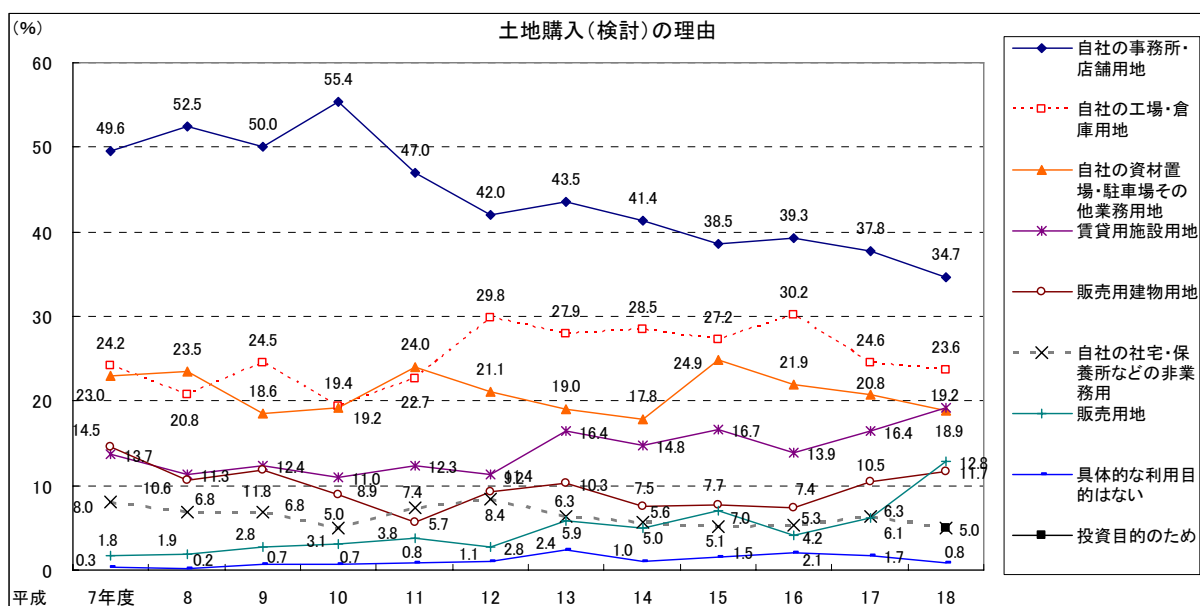
【土地の購入目的と売却理由】

土地の購入（検討）の目的では、近年減少しているものの、自社の「事務所・店舗用地」（34.7%）とともに「工場・倉庫用地」（23.6%）や「資材置場・駐車場・その他業務用地」（18.9%）が多い。一方、「賃貸用施設用地」（19.2%）、「販売用地」（12.8%）、「販売用建物用地」（11.7%）など不動産事業に関わるものが増加傾向にある（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」（29.3%）が最も多く、次いで「事業の資金調達や決算対策のため」（23.6%）、「土地の保有コストを軽減するため」（22.6%）、「販売用建物用地であるため」（17.5%）の順で多い（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、上位3位が自社の「事務所・店舗用地」（34.4%）、「工場・倉庫用地」（26.0%）、「資材置場・駐車場・その他業務用地」（20.8%）と自社の業務用の土地購入予定が中心で、この1年間の購入目的と同じ傾向が見られる（図表11）。なお「賃貸用施設用地」（18.1%）の割合が比較的高いのも同じ傾向である。

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。

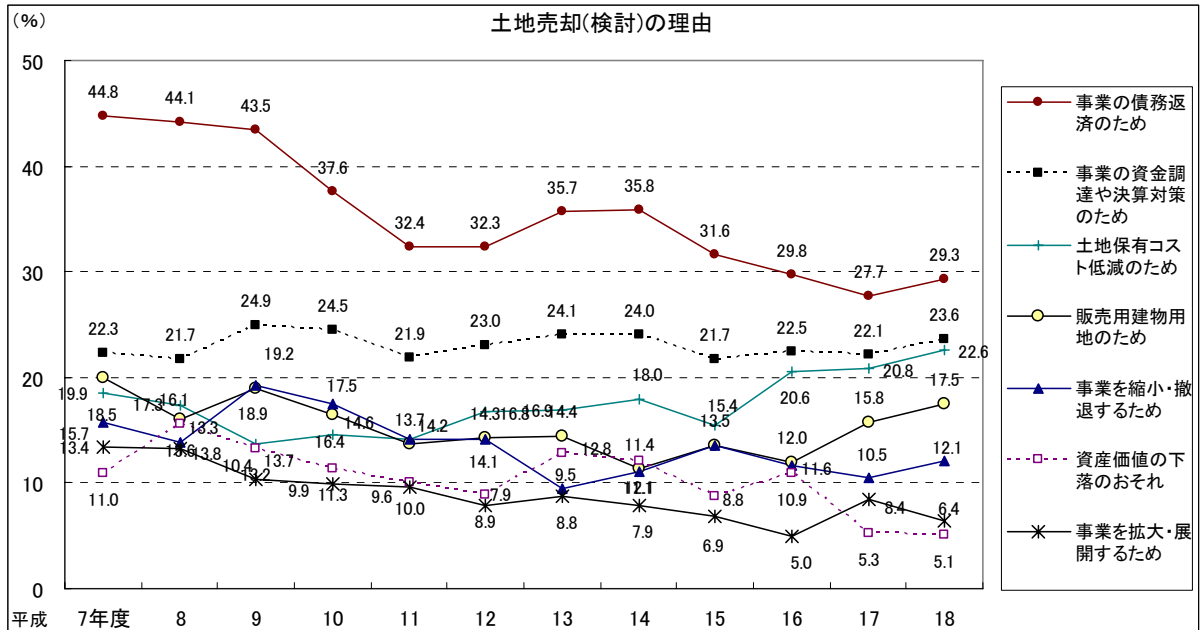
平成7～10年度：地価下落期×市内、平成11年度：過去10年×国内、平成12～17年度：過去5年×国内、平成18年度：過去1年×国内

(注2) 「販売用地」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) 「投資目的のため」は平成18年度より加えた選択肢。

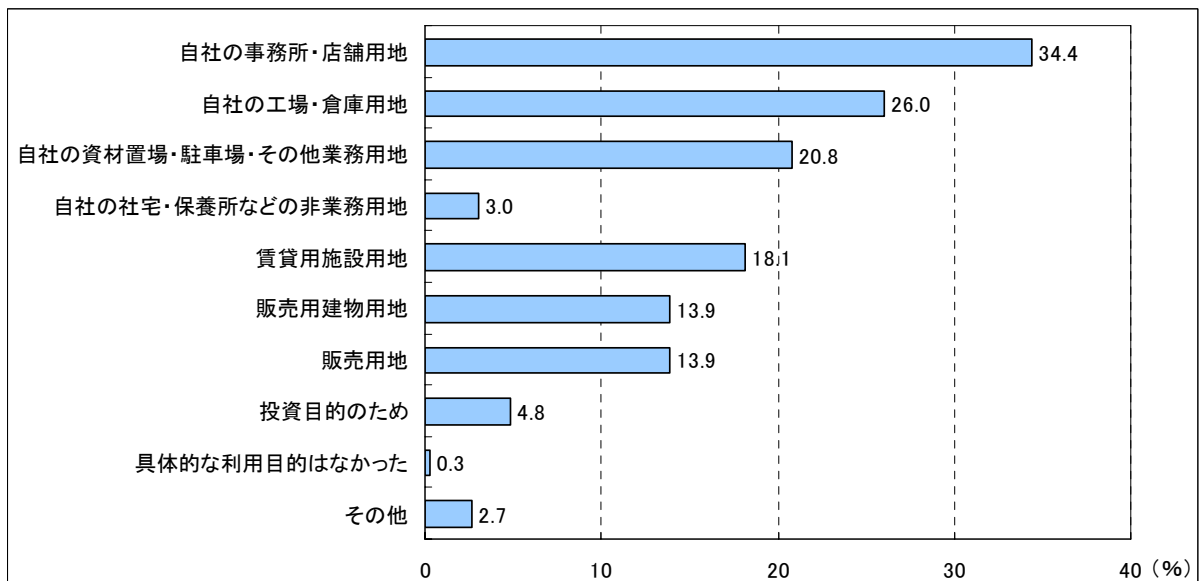
¹平成12～17年度では過去5年間の土地の売買状況について尋ねていたが、平成18年度では過去1年間について尋ねることに変更したため、平成18年度は過去分と単純比較はできない。また平成18年度に今後1年のうちの土地購入の予定（検討）に関わる設問を新設した。

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。

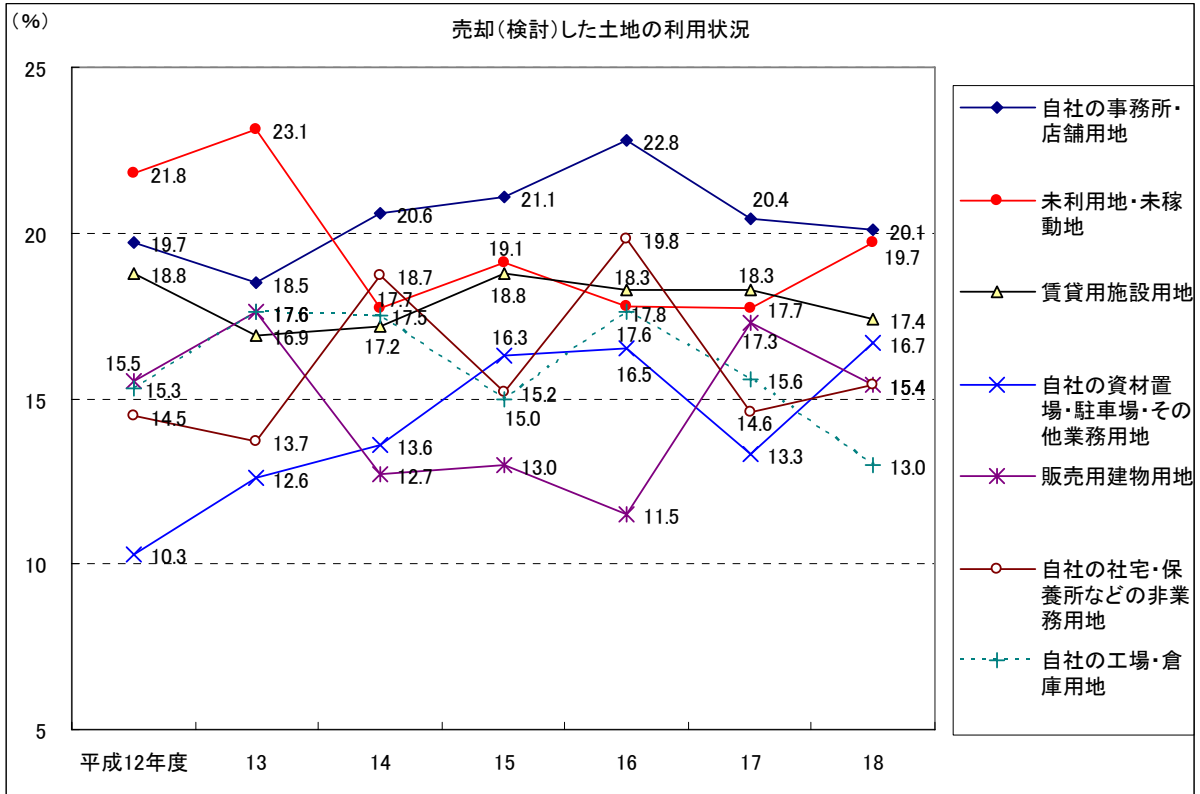
図表 11 今後 1 年間の土地購入予定(または検討)の目的 (複数回答)



【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、「事務所・店舗」(20.1%)が最も多く、「未利用・未稼働地」(19.7%)、「賃貸用施設」(17.4%)、「資材置場・駐車場」(16.7%)と続く(図表12)。

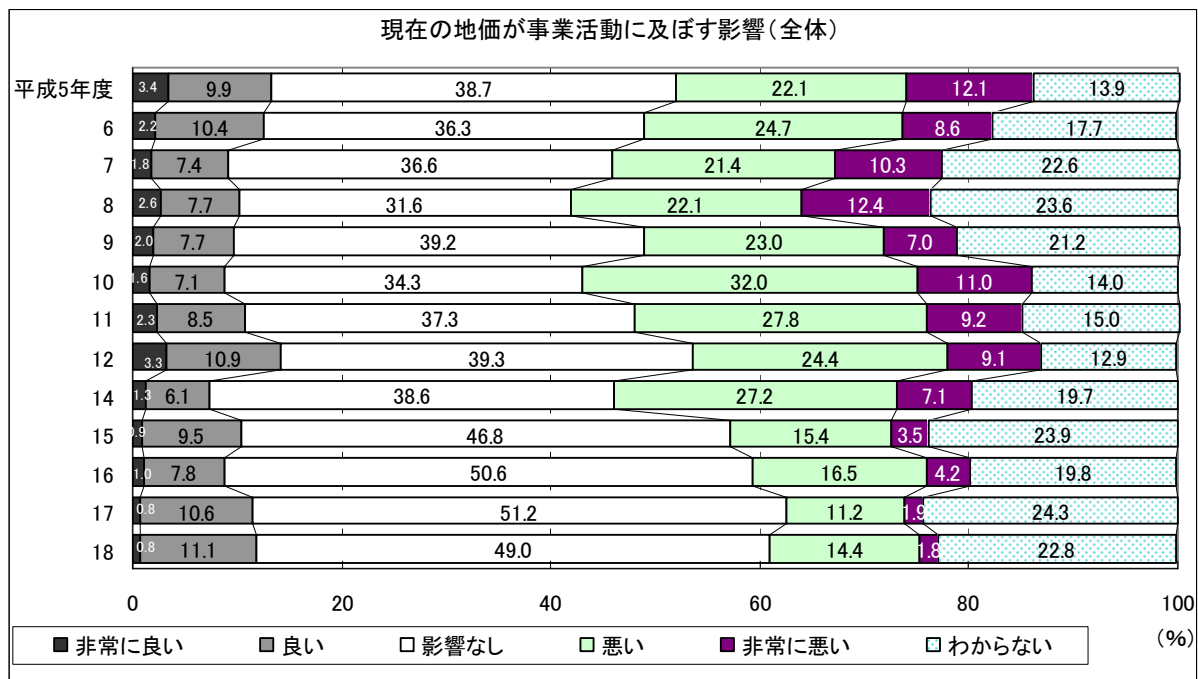
図表12 売却(検討)した土地の従前の利用形態の推移(複数回答)



5. 地価動向が事業活動に及ぼす影響

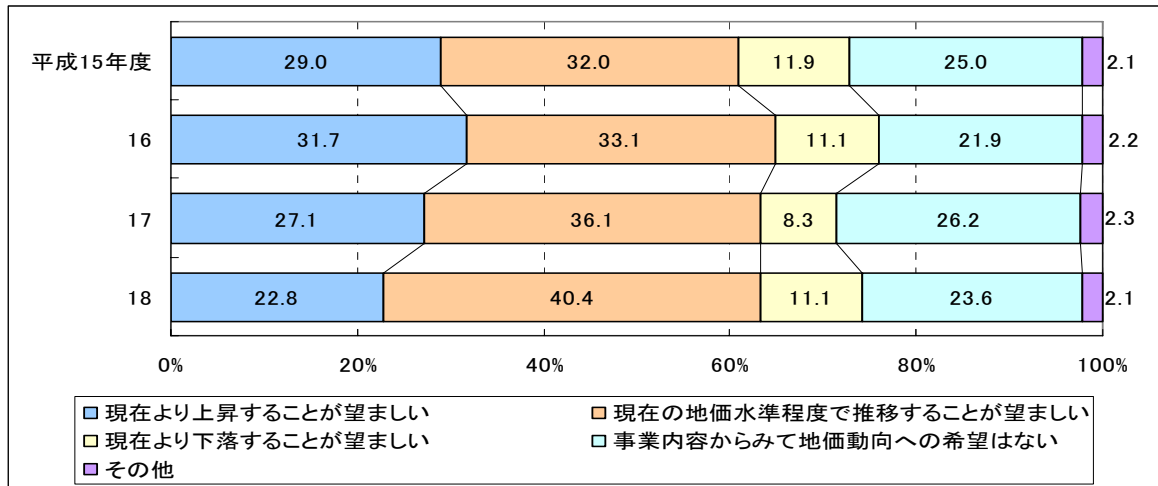
現在の地価動向による事業活動への影響については、近年「影響なし」が次第に増加し、平成16～17年度は半数を超えたが、平成18年度は49%と、前年度に比べ2.2ポイントの減少となった。「(非常に)悪い影響」は平成10年度をピークに大きく減少してきたが、平成18年度は16.2%と前年度対比3.1ポイントの増加となった(図表13)。

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」(40.4%)が最も多く、平成16年度以降、増加傾向にある。一方、「現在より上昇することが望ましい」(22.8%)は、「現在より下落することが望ましい」(11.1%)より11.7ポイント高いものの、前年度対比で見ると「現在より上昇することが望ましい」は4.3ポイント減と2年連続で減少する一方、「現在より下落することが望ましい」は2.8ポイントの増加となっている。

図表 14 中長期的な地価動向の希望

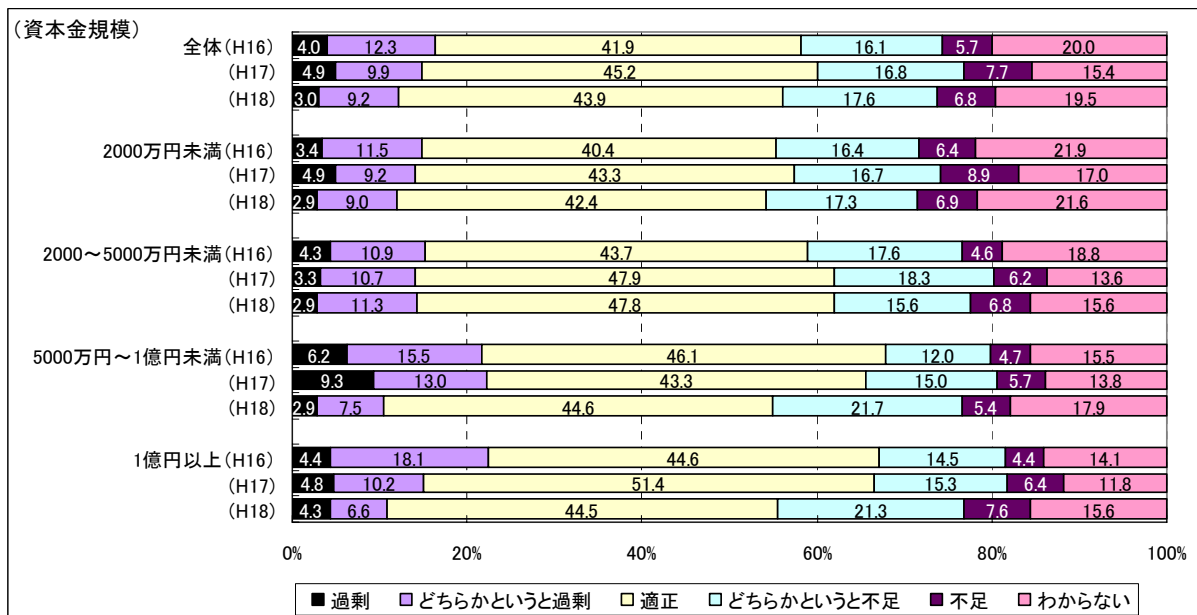


6. 事業展開における土地の過不足感

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」（43.9%）が最も多い。全体では「(どちらかというと) 過剰」（計 12.2%）に対して、「(どちらかというと) 不足」（計 24.4%）が 12.2 ポイント高い。土地の過剰感よりも不足感の方が強く、その差は拡大している（平成 16 年度 5.5 ポイント、平成 17 年度 9.7 ポイント）（図表 15）。

資本金規模別にみると、特に大企業において不足感が強まっている。

図表 15 事業展開における土地の過不足感（平成 16～18 年度：資本金規模別）



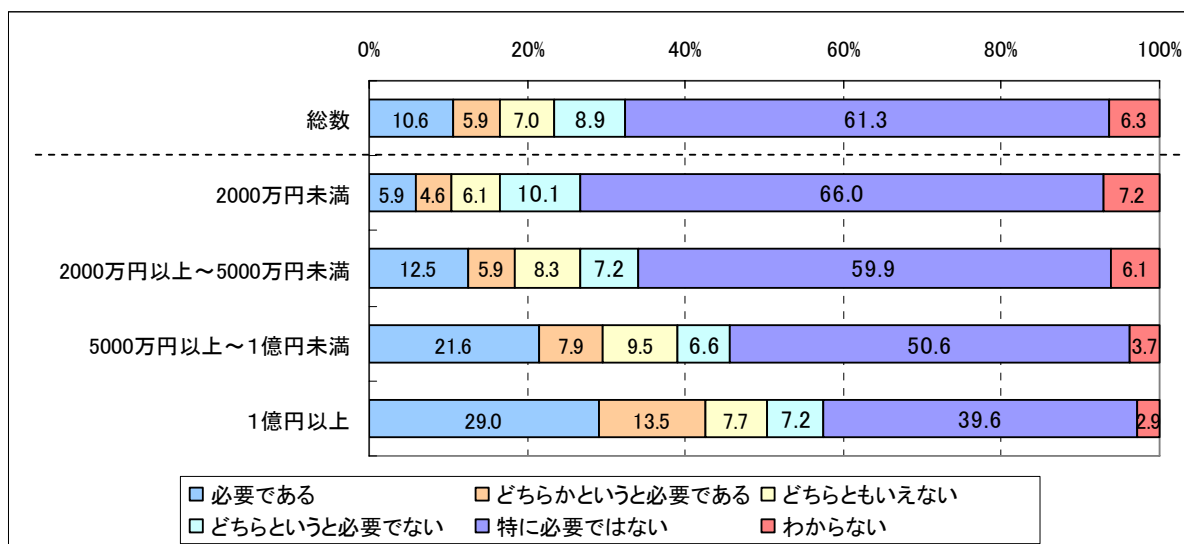
7. 企業不動産の管理について

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年度調査では、企業不動産（Corporate Real Estate：CRE）の管理に関わる設問を新設した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設置の必要性について尋ねたところ、「特に必要ではない」（61.3%）が最も多く、「どちらかという必要ではない」（8.9%）と合わせ「必要ではない」が7割に達する（図表16）。一方、「必要である」（10.6%）と「どちらかという必要である」（5.9%）の合計は16.5%にとどまった。ただし、資本金別にみると、「（どちらかという）必要である」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4割強に達している。

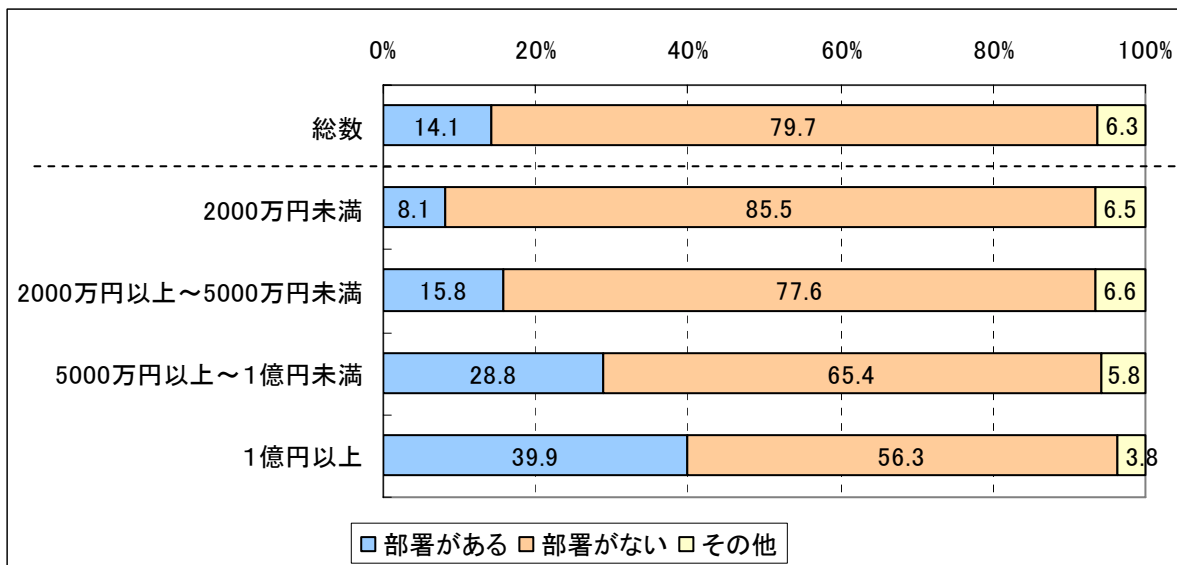
図表16 所有・利用する不動産を集中的に管理する部署の必要性（資本金規模別）



また、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」（79.7%）が「ある（設置予定や検討中を含む）」（14.1%）を大幅に上回った（図表17）。ただし、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4割に達している。

²平成18年度に国土交通省土地・水資源局内に設置された「企業不動産の合理的な所有・利用に関する研究会（CRE研究会）」では、企業不動産の現状と課題を分析するとともに、今後のあるべき企業不動産の所有・利用戦略について検討し、その検討結果が報告書にとりまとめられた。<http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/03/030427.html>を参照。

図表 17 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）



【所有・利用する不動産の管理業務にかかわっている部署】

所有・利用する不動産の管理業務にかかわっている部署を尋ねたところ、「総務・管財部門」（43.7%）の割合が圧倒的に高い。次いで「財務部門」（18.5%）、「経営企画部門」（11.2%）となっている。「不動産管理部門」（5.8%）との回答も少なく、現状では不動産管理を専門に行う部署を置いている企業は少ない（図表 18）。

資本金規模別にみると、規模が大きくなるほど「総務・管財部門」の割合が高くなっており、1億円以上では77%に達している。2,000万円未満では「経営企画部門」（12.7%）が比較的高い。

図表 18 所有・利用する不動産の管理業務にかかわっている部署（資本金規模別）

