

平成30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31年1月

国土交通省 土地・建設産業局 不動産市場整備課

《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4,000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環境・社会・ガバナンス（ESG）の取り組みについて
 - ⑤環境に配慮した不動産への入居について（省エネ対応など）
 - ⑥SDGsを考慮した事業活動について
4. 調査方法：郵送発送、郵送回収
5. 調査期間：平成30年11月7日から11月30日
6. 回収結果：1,212社（有効回収率30.3%）

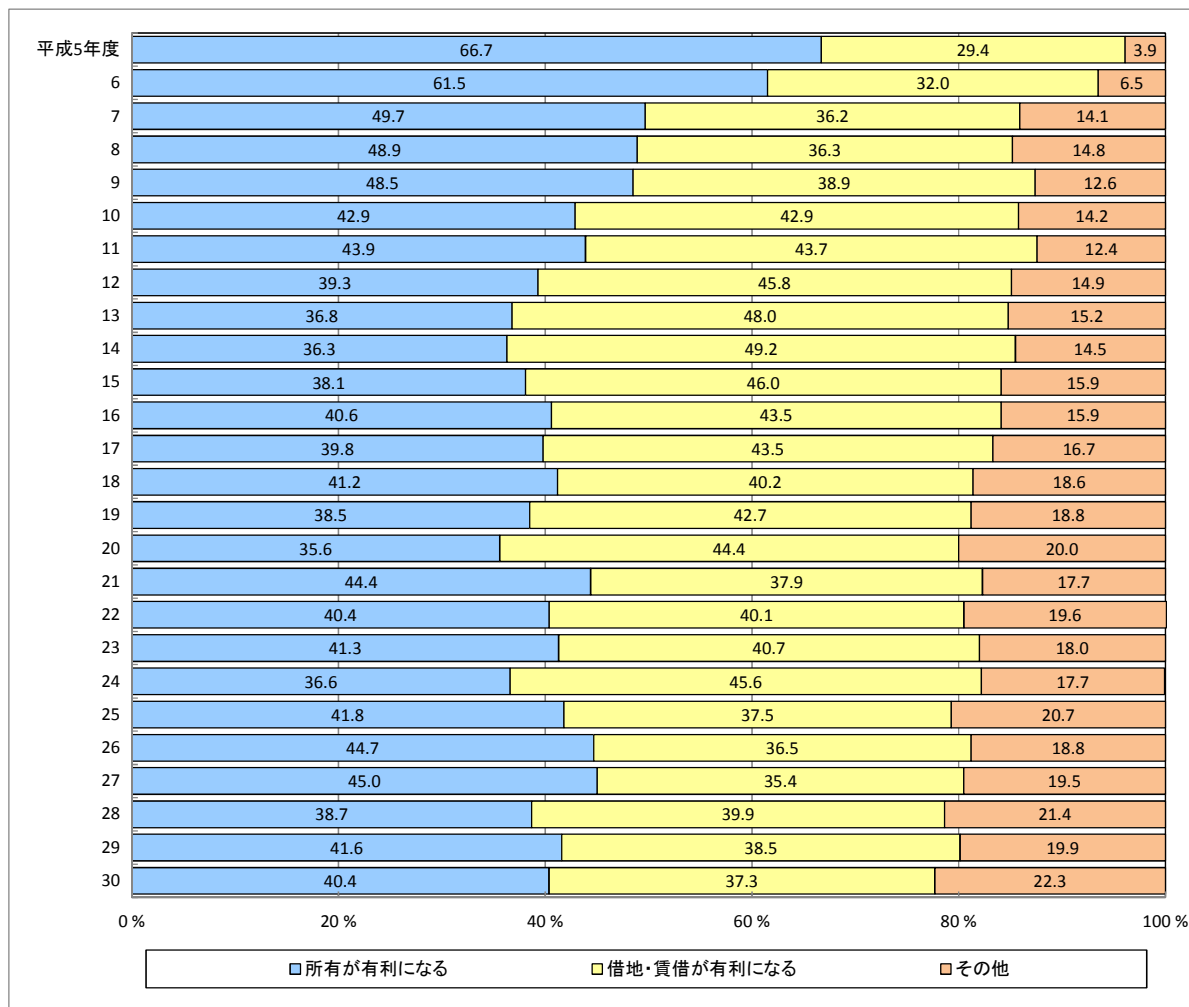
（備考）この調査は、平成5年度から継続的に実施しているものである。

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、「所有が有利になる」とする企業の割合は40.4%（前年度対比1.2ポイント減）となった。

一方、今後、「借地・賃借が有利になる」とする企業の割合は37.3%（前年度対比1.2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

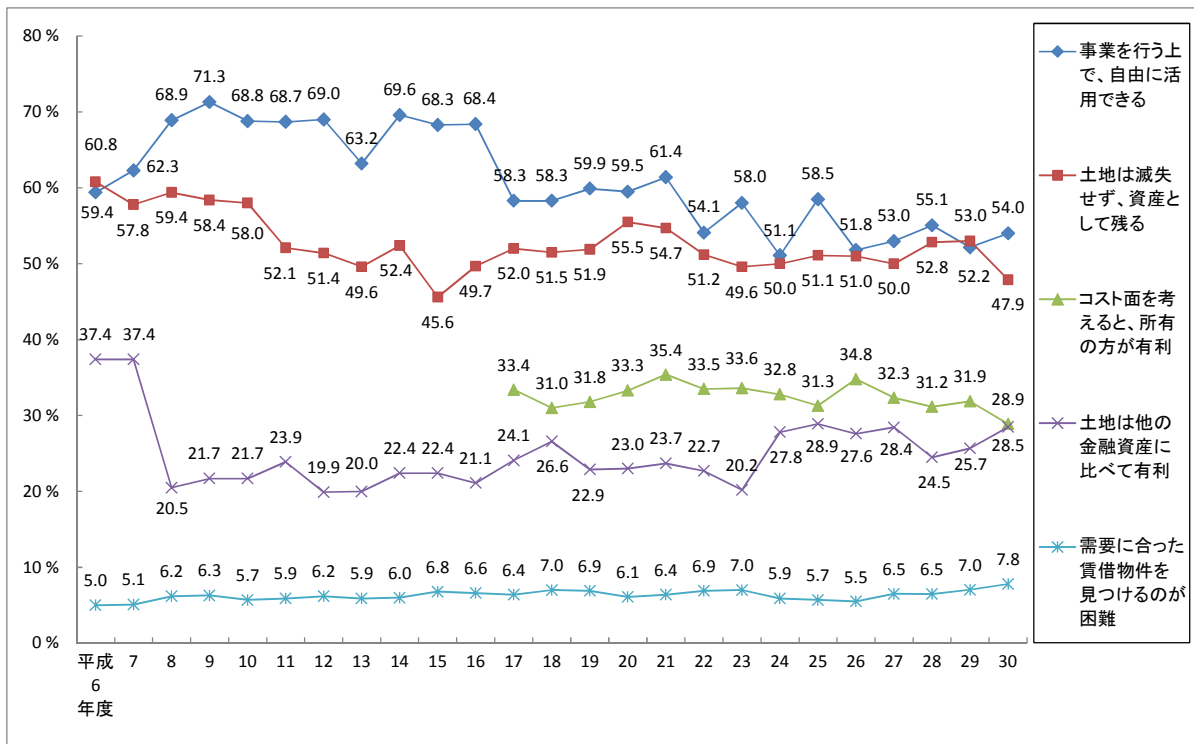


【土地の所有や借地・賃借が有利となる理由】

今後、所有が有利になる理由については、「事業を行う上で、自由に活用できる」が54.0%（前年度対比1.8ポイント増）と最も多く5割を上回った。次いで「土地は滅失せず、資産として残る」が47.9%（前年度対比5.1ポイント減）、「コスト面を考えると、所有の方が有利」が28.9%（前年度対比3.0ポイント減）、「土地は他の金融資産に比べて有利」が28.5%（前年度対比2.8ポイント増）となった（図表2）。

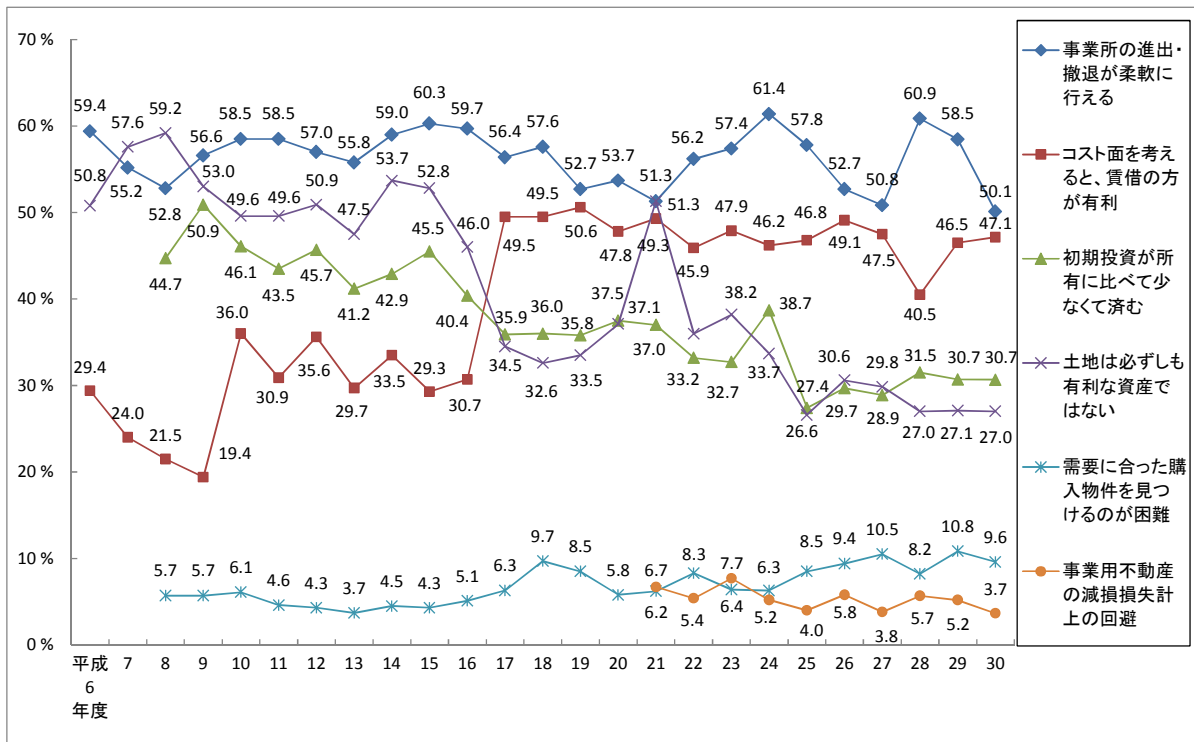
一方、今後、借地・賃借が有利になる理由については、「事業所の進出・撤退が柔軟に行える」が50.1%（前年度対比8.4ポイント減）と最も多く、次いで「コスト面を考えると、賃借の方が有利」が47.1%、「初期投資が所有に比べて少なくて済む」が30.7%、「土地は必ずしも有利な資産ではない」が27.0%となった（図表3）。

図表2 今後、所有が有利になる理由（複数回答）



(注) 「コスト面を考えると、所有の方が有利」は平成17年度より加えた選択肢。

図表3 今後、借地・賃借が有利になる理由（複数回答）

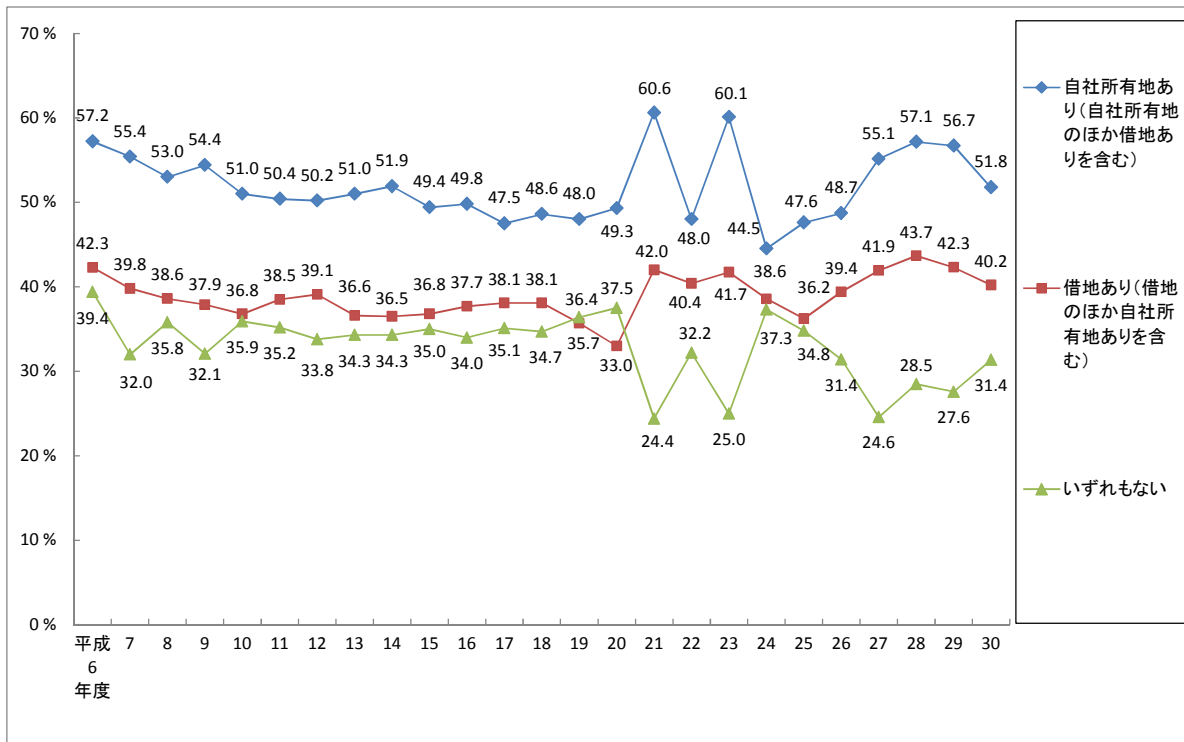


2. 土地の所有状況

企業の土地所有状況について聞いたところ、「自社所有地あり（自社所有地のほか借地ありを含む）」と回答した企業は51.8%（前年度対比4.9ポイント減）となった。

一方、「借地あり（借地のほか自社所有地ありを含む）」と回答した企業は40.2%（前年度対比2.1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）

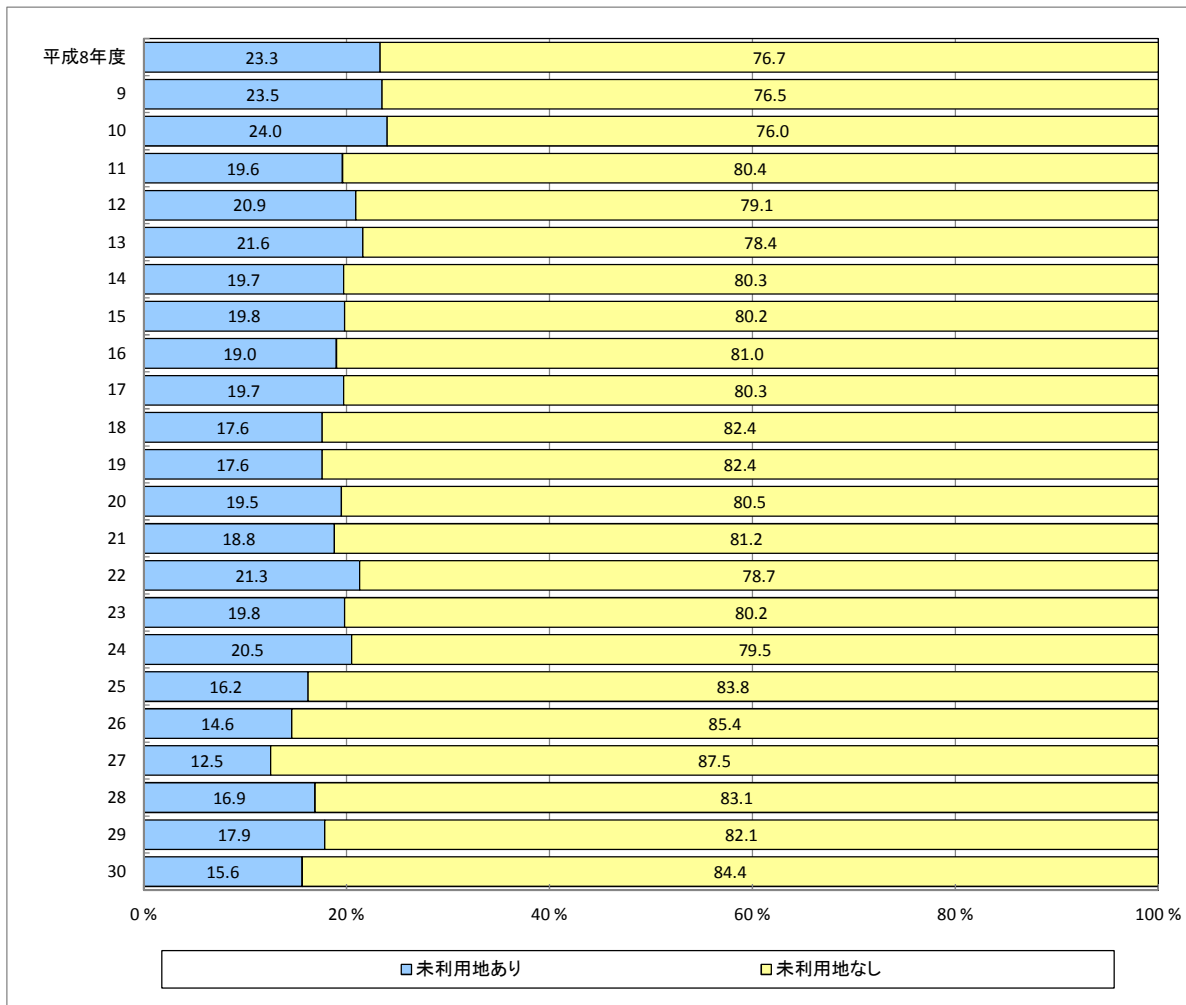


3. 未利用地の状況

【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、15.6%（前年度対比2.3ポイント減）となった。平成25年度以降は、平成27年度の過去最低値を除いて15%前後で推移している（図表5）。

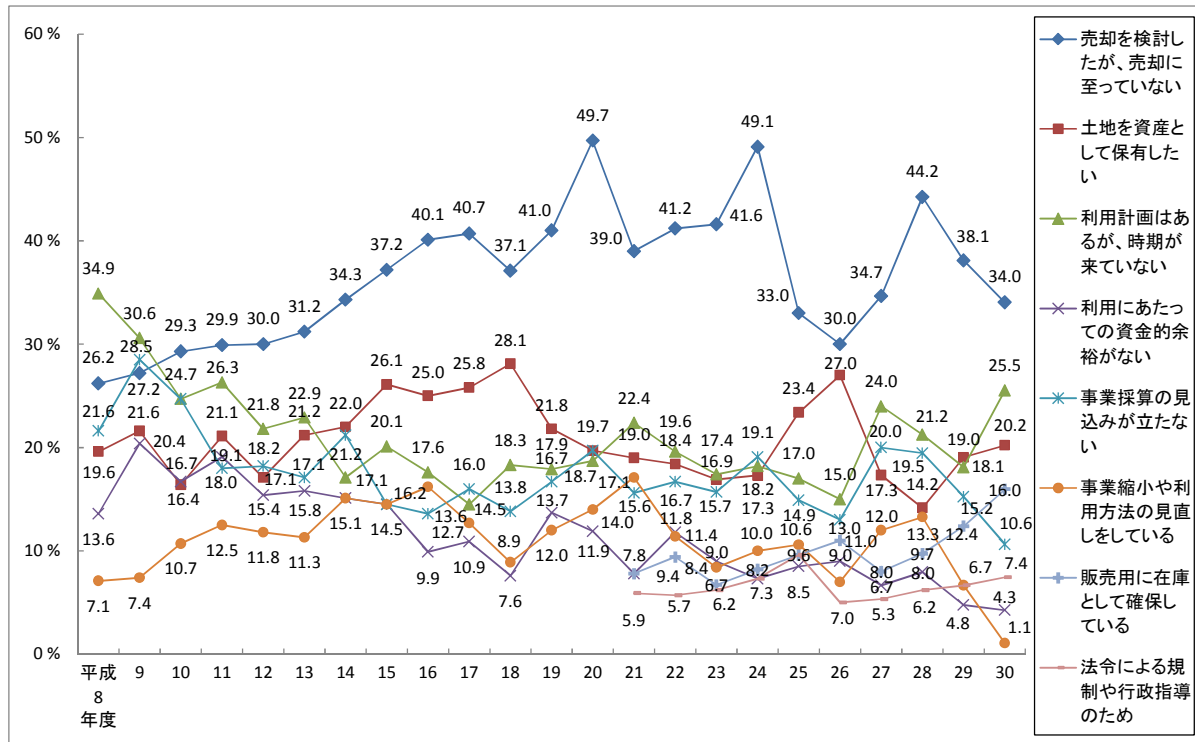
図表5 未利用地のある企業の割合



【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34.0%（前年度対比4.1ポイント減）で最も多く、次いで「利用計画はあるが、時期が来ていない」が25.5%（前年度対比7.4ポイント増）、「土地を資産として保有したい」が20.2%（前年度対比1.2ポイント増）、「販売用に在庫として確保している」が16.0%（前年度対比3.6ポイント増）、「事業採算の見込みが立たない」が10.6%（前年度対比4.6ポイント減）となった（図表6）。

図表6 未利用地となっている理由（複数回答）

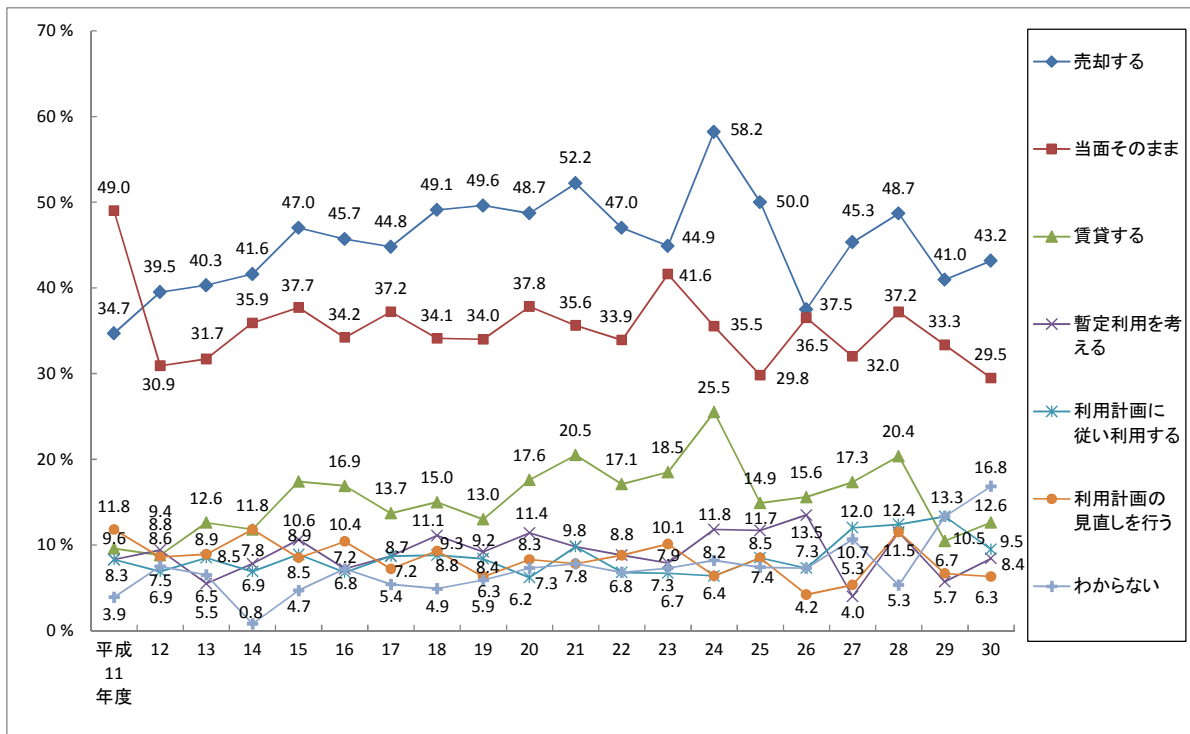


（注）「販売用に在庫として確保している」「法令による規制や行政指導のため」は平成21年度より加えた選択肢。

【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43.2%（前年度対比2.2ポイント増）と最も多くなった。次いで、「当面そのまま」が29.5%（前年度対比3.8ポイント減）、「賃貸する」が12.6%（前年度対比2.1ポイント増）、「利用計画に従い利用する」が9.5%（前年度対比3.8ポイント減）となった。また、「わからない」は16.8%（前年度対比3.5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）

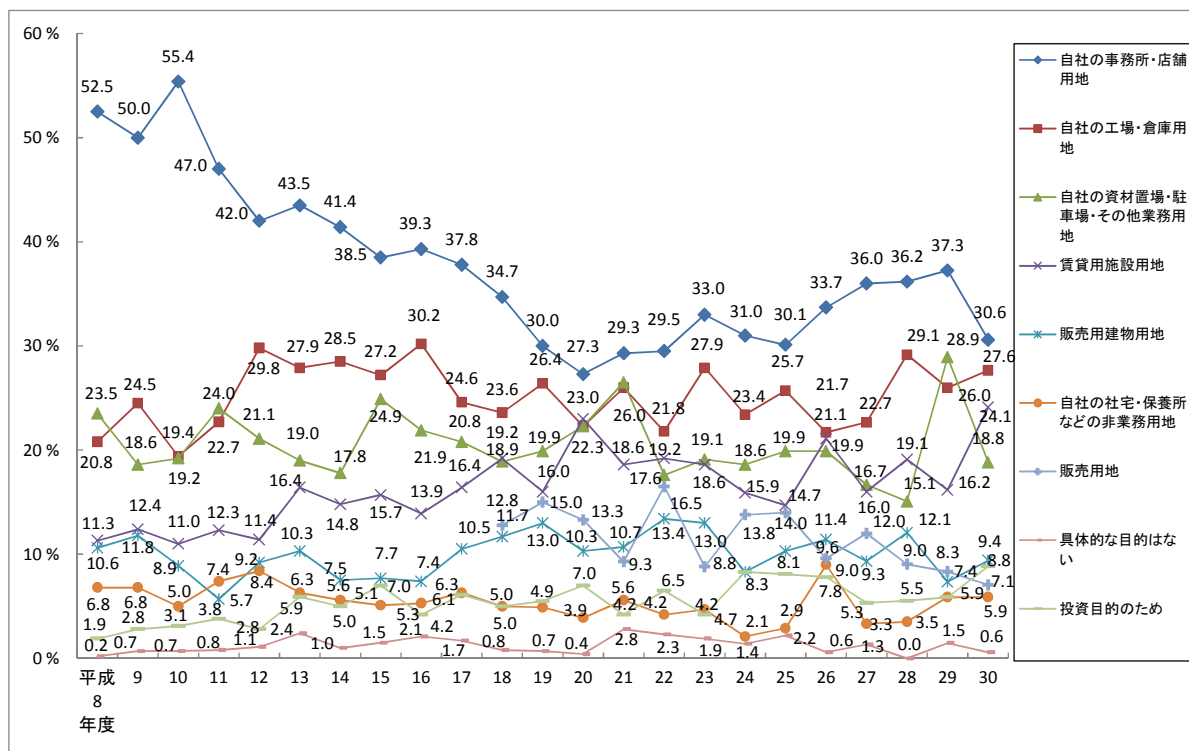


4. 土地の売買状況

【土地の購入目的】

土地の購入（または購入検討）の目的では「自社の事務所・店舗用地」が30.6%（前年度対比6.7ポイント減）と最も多く、次いで「自社の工場・倉庫用地」が27.6%（前年度対比1.6ポイント増）、「賃貸用施設用地」が24.1%（前年度対比7.9ポイント増）、「自社の資材置場・駐車場・その他業務用地」が18.8%（前年度対比10.1ポイント減）となった（図表8）。

図表8 土地の購入（または購入検討）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。

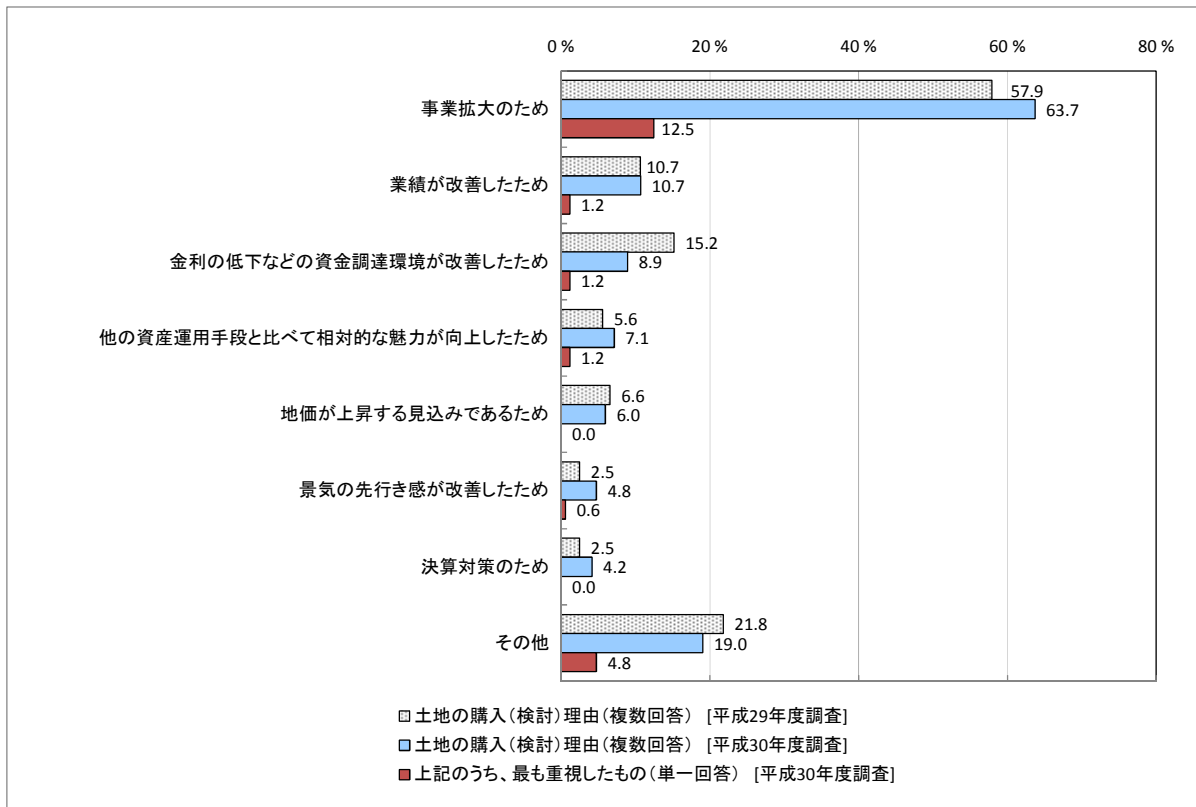
(注3) 「販売用地」は平成18年度より加えた選択肢。

【土地の購入理由】

平成30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(または購入検討)の理由は、「事業拡大のため」が63.7% (前年度対比5.8ポイント増)と最も多く、次いで「業績が改善したため」が10.7%、「金利の低下などの資金調達環境が改善したため」が8.9% (前年度対比6.3ポイント減)となった。

また、その中で最も重視した理由としては、「事業拡大のため」が12.5%と最も多い(図表9)。

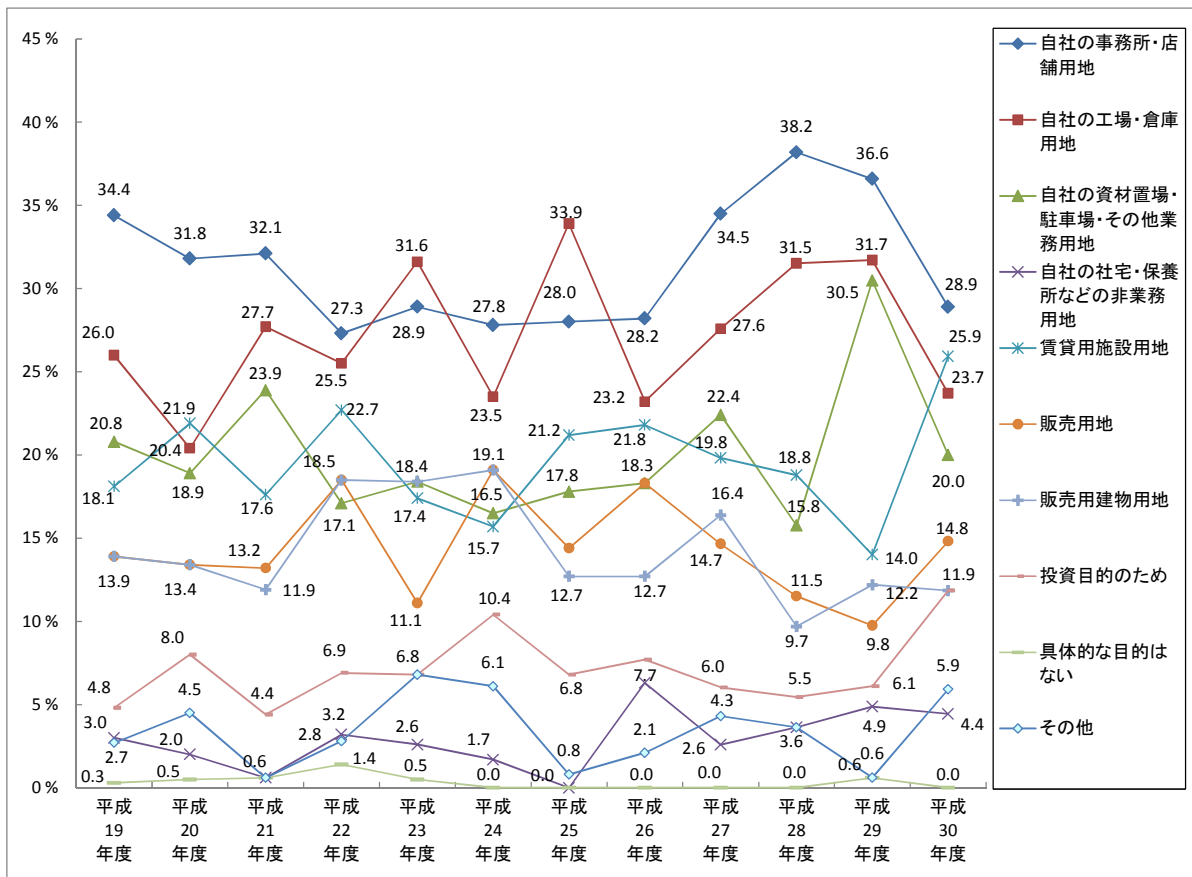
図表9 土地の購入(または購入検討)の理由(複数回答)



【土地の購入予定の目的】

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尋ねたところ、「自社の事務所・店舗用地」が28.9%（前年度対比7.7ポイント減）で最も多く、次いで、「賃貸用施設用地」が25.9%（前年度対比11.9ポイント増）、「自社の工場・倉庫用地」が23.7%（前年度対比8.0ポイント減）、「自社の資材置場・駐車場・その他業務用地」が20.0%（前年度対比10.5ポイント減）となった。（図表10）。

図表10 今後1年間の土地の購入予定（または検討）の目的（複数回答）

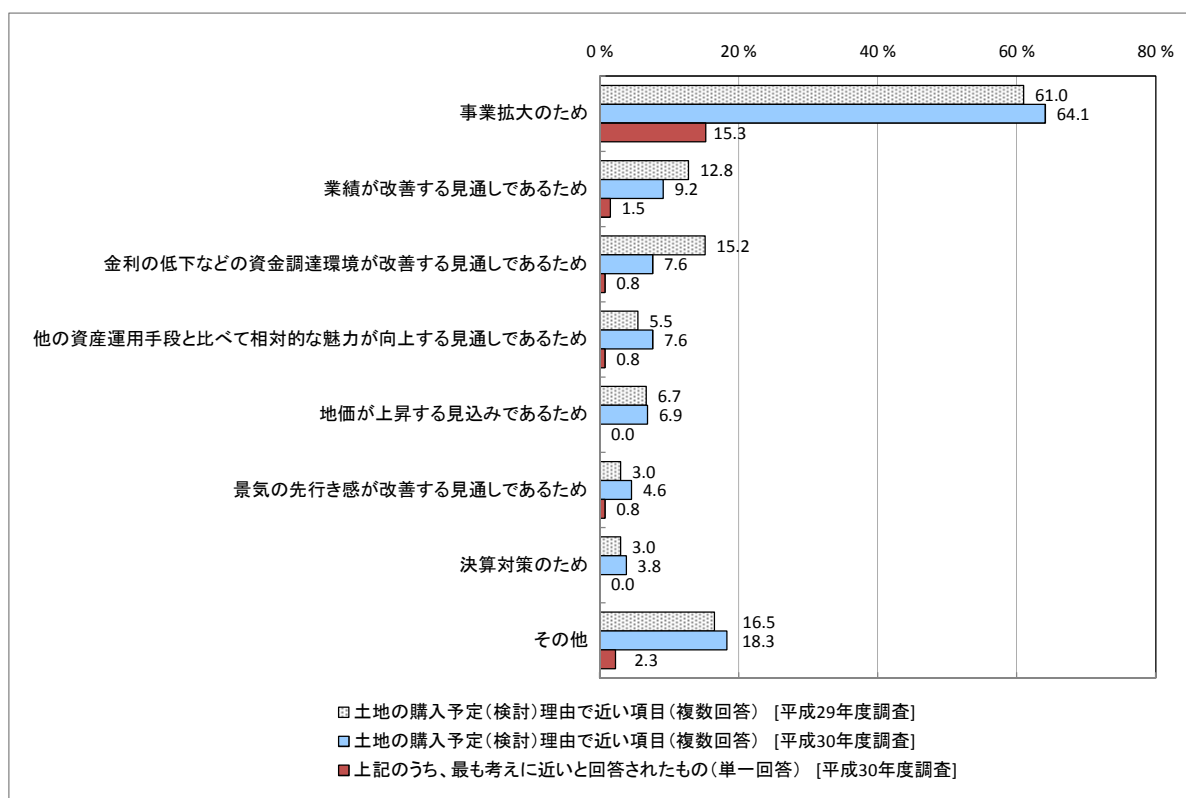


【土地の購入予定（または購入検討）の理由】

土地の購入予定（または購入検討）の理由は、「事業拡大のため」が64.1%（前年度対比3.1ポイント増）と最も多く、次いで「業績が改善する見通しであるため」が9.2%（前年度対比3.6ポイント減）となった。

また、その中で最も考えに近い理由としては、「事業拡大のため」が15.3%で最も多い（図表11）。

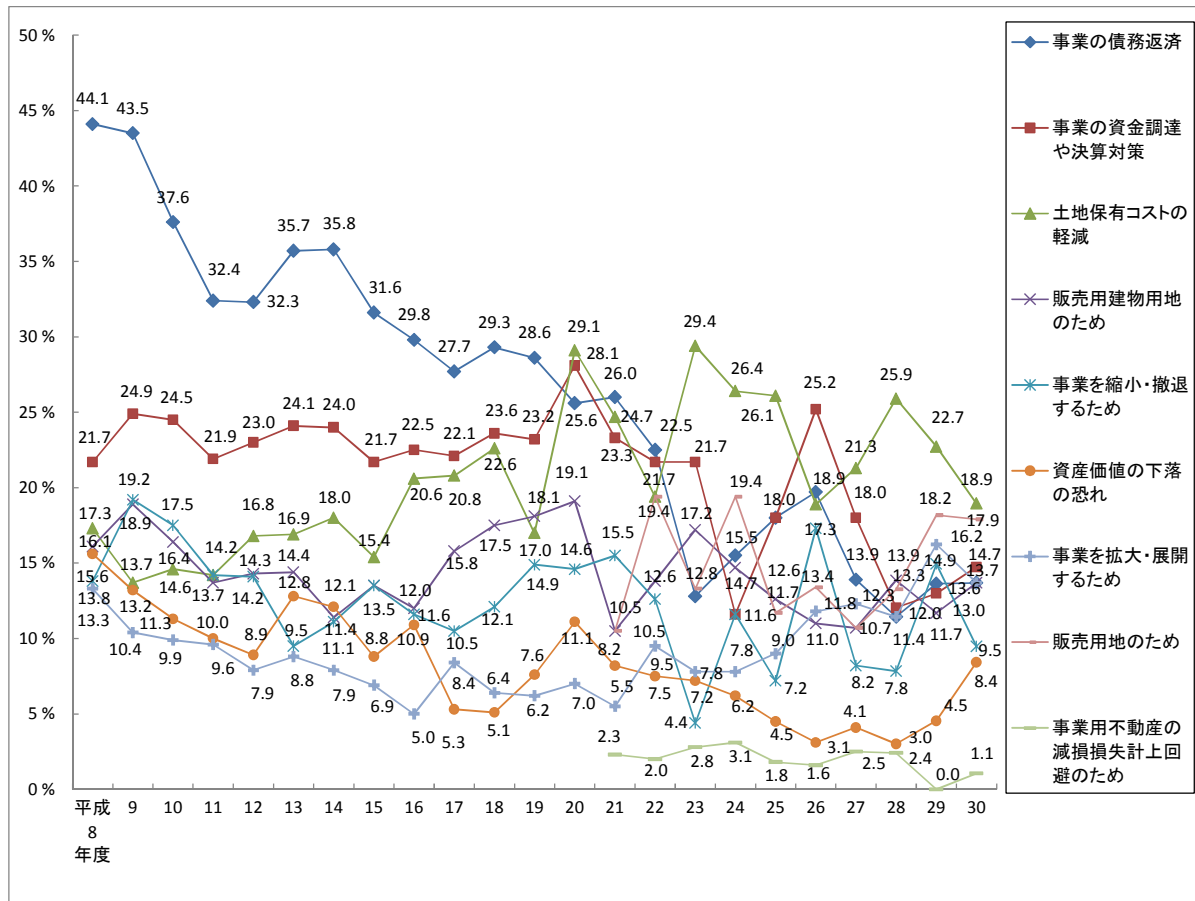
図表11 今後1年間の土地の購入予定（検討）の理由



【土地の売却（または売却検討）理由】

土地の売却（または売却検討）の理由では、「土地保有コストの軽減」が18.9%（前年度対比3.8ポイント減）で最も多く、次いで「販売用地のため」が17.9%、「事業の資金調達や決算対策」が14.7%（前年度対比1.7ポイント増）となった（図表12）。

図表12 土地の売却（または検討）の理由（複数回答）



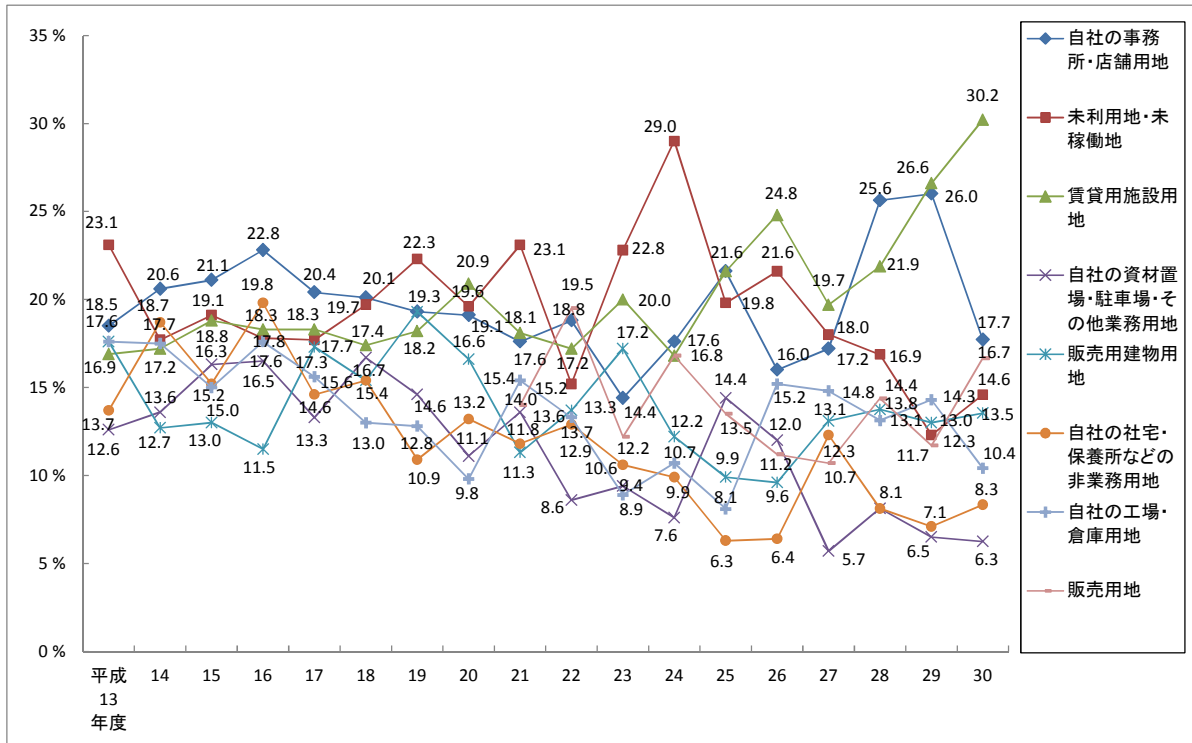
(注1) 図表8の注1と同様。

(注2) 「販売用地のため」「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。

【売却（または売却検討）した土地の従前の利用形態】

売却（または売却検討）した土地の従前の利用形態は、「賃貸用施設用地」が30.2%（前年度対比3.6ポイント増）と最も多く、次いで「自社の事務所・店舗用地」が17.7%（前年度対比8.3ポイント減）、「販売用地」が16.7%（前年度対比5.0ポイント増）となった。「賃貸用施設用地」は平成27年度以降、上昇している（図表13）。

図表13 売却（または売却検討）した土地の従前の利用形態（複数回答）

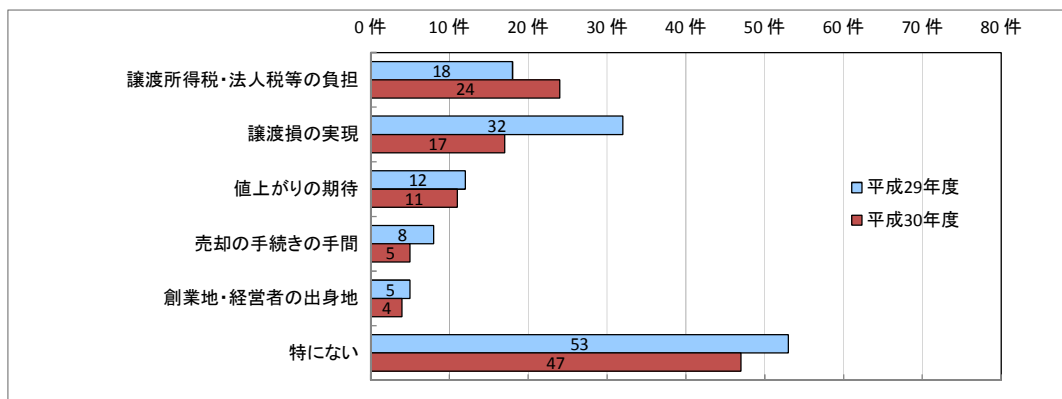


（注）「販売用地」は平成21年度より加えた選択肢。

【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について聞いたところ、「譲渡所得税・法人税等の負担」が24件と最も多く、次いで「譲渡損の実現」が17件、「値上がり期待」が11件、「売却の手続きの手間」が5件、「創業地・経営者の出身地」が4件と続いた（図表14）。

図表14 売却検討の際の阻害要因（複数回答）

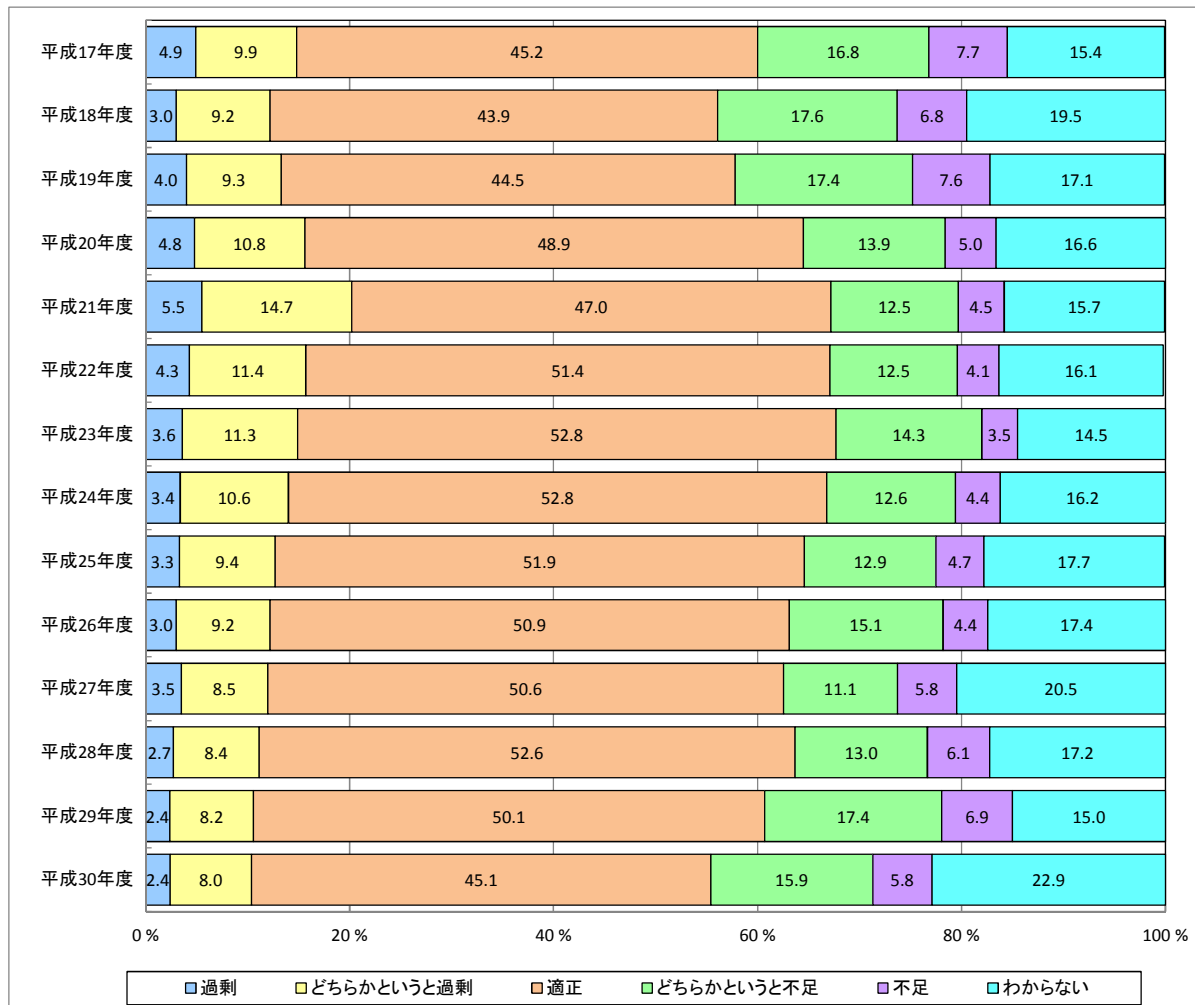


（注）「創業地・経営者の出身地」は平成29年度より加えた選択肢。

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、全体では、「適正」が45.1%（前年度対比5.0ポイント減）と最も多かった。「不足」、「どちらかというと不足」の合計は21.7%（前年度対比2.6ポイント減）と、「過剰」、「どちらかというと過剰」の合計10.4%より11.3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

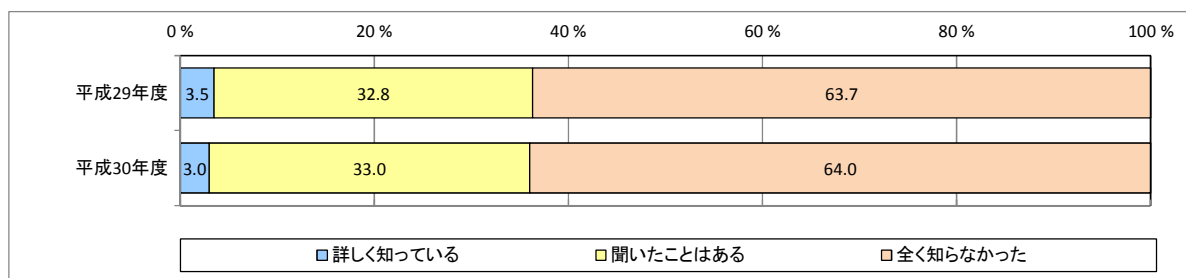


6. 環境・社会・ガバナンス（ESG）の取り組みについて

【ESG投資の認知度】

投資家が投資先企業に対して環境・社会・ガバナンスへの配慮を求める「ESG投資」の認知は、「詳しく知っている」が3.0%、「聞いたことはある」が33.0%で、合計は36.0%となった。「全く知らなかった」が64.0%で最も多く、6割を上回った（図表21）。

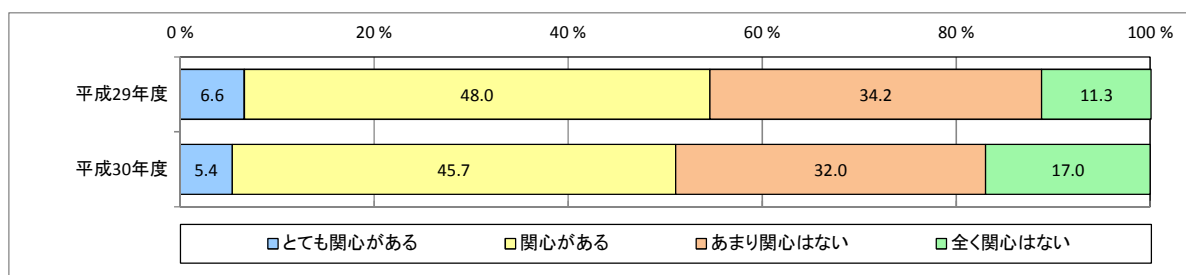
図表 21 ESG投資の認知度



【執務者の快適性に配慮した事務所への関心】

執務者の快適性に配慮した事務所への関心は、「とても関心がある」(5.4%)、「関心がある」(45.7%)の合計が51.1%となっており、「全く関心はない」(17.0%)、「あまり関心はない」(32.0%)の合計49.0%を2.1ポイント上回った（図表22）。

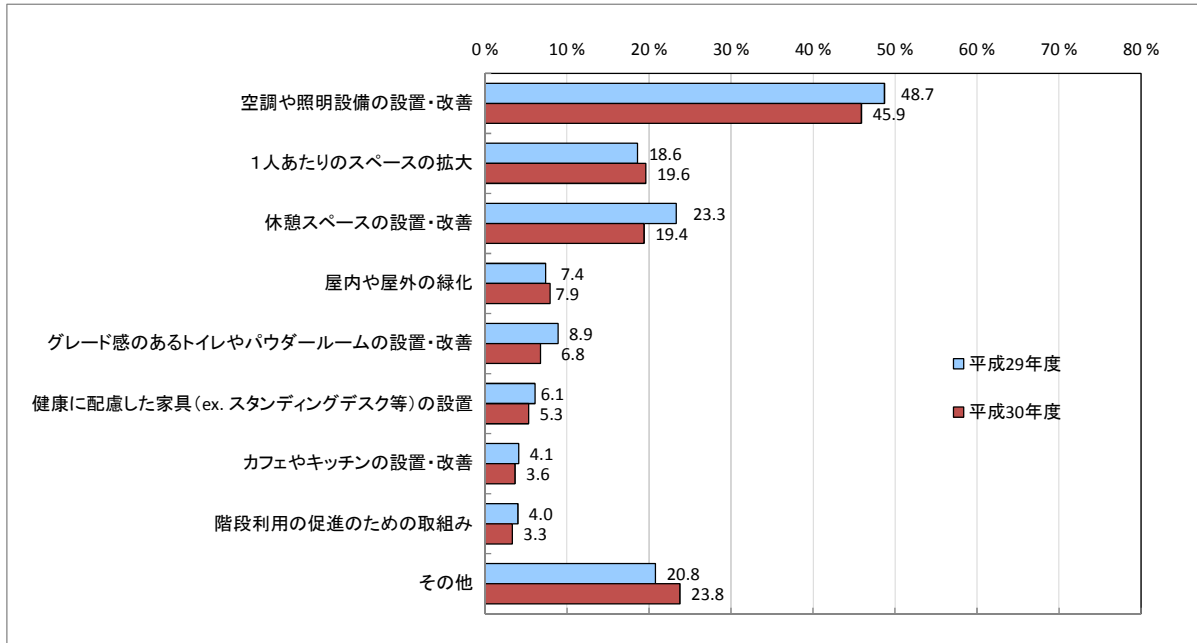
図表 22 執務者の快適性に配慮した事務所への関心



【執務者の快適性向上への過去1年間の取組】

執務者の快適性向上への過去1年間の取組は、「空調や照明設備の設置・改善」が45.9%（前年度対比2.8ポイント減）で最も多く、次いで「1人あたりのスペースの拡大」が19.6%、「休憩スペースの設置・改善」が19.4%（前年度対比3.9ポイント減）となった（図表23）。

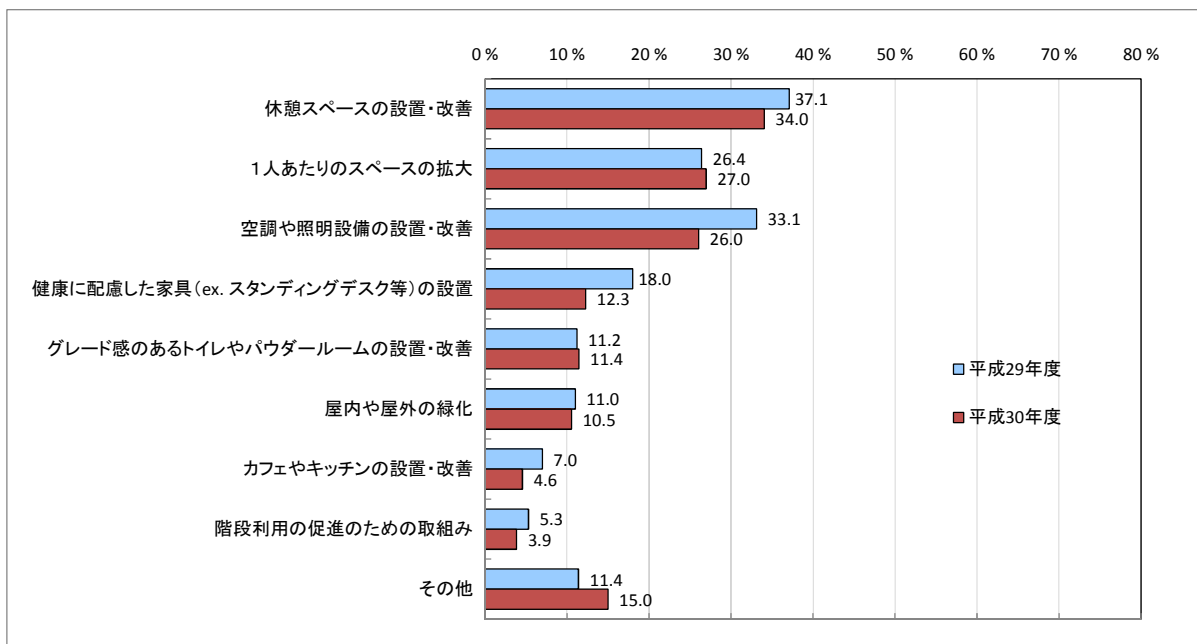
図表23 執務者の快適性向上への過去1年間の取組



【執務者の快適性向上への今後の取組】

執務者の快適性向上への今後の取組は、「休憩スペースの設置・改善」が34.0%（前年度対比3.1ポイント減）で最も多く、次いで「1人あたりのスペースの拡大」が27.0%、「空調や照明設備の設置・改善」が26.0%（前年度対比7.1ポイント減）となった（図表24）。

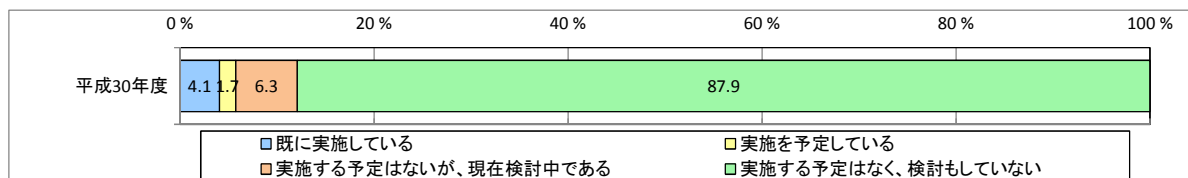
図表24 執務者の快適性向上への今後の取組



【地域の活性化・地域貢献への活用】

地域の活性化・地域貢献への活用は、「既の実施している」は4.1%、「実施を予定している」は1.7%、「実施する予定はないが、現在検討中である」は6.3%となった。「実施する予定はなく、検討もしていない」が87.9%と最も多く、8割を上回った（図表 25）。

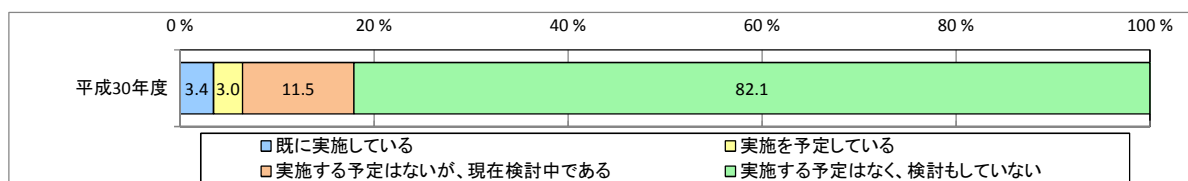
図表 25 地域の活性化・地域貢献への活用



【災害時の防災拠点や避難場所等への活用】

災害時の防災拠点や避難場所等への活用は、「既の実施している」は3.4%、「実施を予定している」は3.0%、「実施する予定はないが、現在検討中である」は11.5%となった。「実施する予定はなく、検討もしていない」が82.1%と最も多く、8割を上回った（図表 26）。

図表 26 災害時の防災拠点や避難場所等への活用

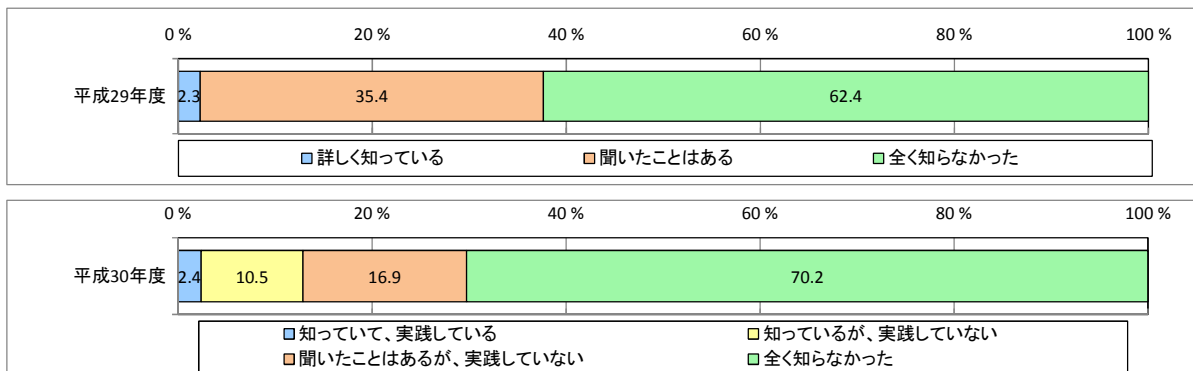


7. 環境に配慮した不動産への入居について

【グリーンリースの認知度と実践】

グリーンリースの呼称や概念についての認知は、「知っていて、実践している」が2.4%、「知っているが、実践していない」が10.5%、「聞いたことはあるが、実践していない」が16.9%となった。「全く知らなかった」が70.2%（前年度対比7.8ポイント増）と最も多く、7割を上回った（図表27）。

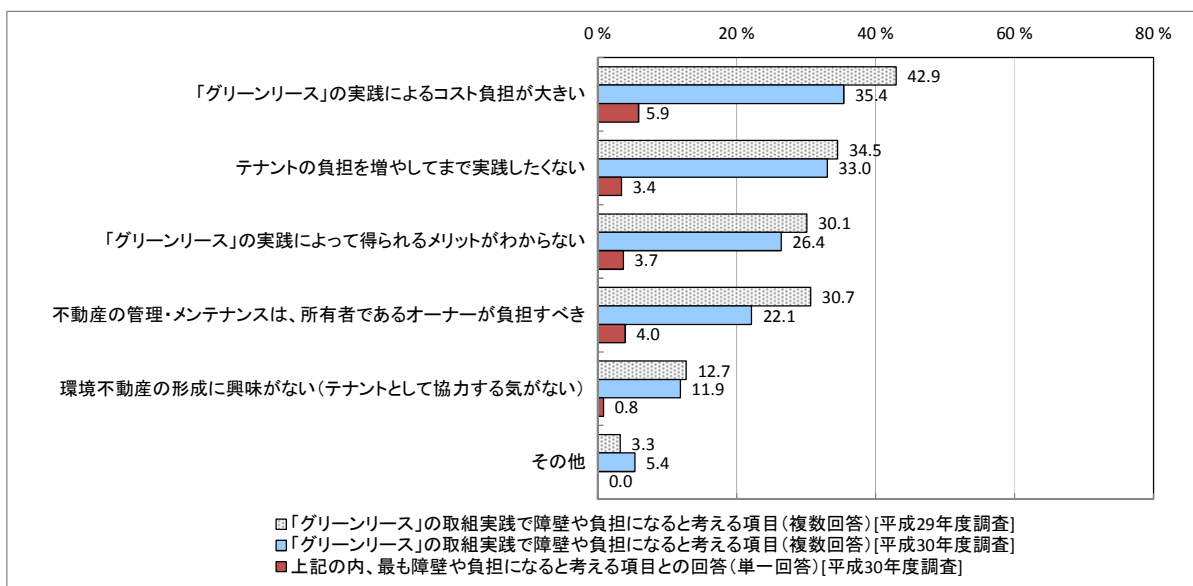
図表27 グリーンリースの呼称や概念についての認知



【グリーンリース実践の障壁や負担】

回答企業がテナントの立場として、「グリーンリース」の取組を実践する場合、障壁や負担と考えることは、「「グリーンリース」の実践によるコスト負担が大きい」が35.4%（前年度対比7.5ポイント減）と最も多く、次いで「テナントの負担を増やしてまで実践したくない」が33.0%（前年度対比1.5ポイント減）、「「グリーンリース」の実践によって得られるメリットがわからない」が26.4%（前年度対比3.7ポイント減）となった（図表28）。

図表28 グリーンリース導入の障壁や負担



8. SDGsを考慮した事業活動について

【SDGsの認知度】

SDGsの認知度は、「詳しく知っている」が2.6%、「聞いたことはある」が21.5%で、合計が24.1%となった。「全く知らなかった」が75.9%で最も多く、7割を上回った(図表29)。

図表29 SDGsの認知

