

【寄稿】

土地白書関連調査の概要について

坂本 延久

はじめに

国土交通省では、「土地の動向に関する年次報告」（土地白書）を毎年公表しているが、その作成に当たり、土地に関する国民や企業の意識や行動を的確に把握するための各種調査を実施している。ここでは、平成13年版土地白書（本年6月29日閣議決定）において取り上げた以下の調査の概要を紹介する。

① 土地問題に関する国民の意識調査

土地の資産としての有利性や望ましい住宅の形態などに関する国民一般の意識を把握するため、継続的に実施しているアンケート調査である。

② 「都心回帰」現象の実態把握調査

「都心回帰」現象の実態を把握するため、東京都心8区で過去5年間に分譲されたマンションについて、建設前の敷地の用途や所有者に見られる傾向を整理するとともに、マンションの購入者に対してアンケート調査を実施し、住み替えを検討する際に重視した条件などを分析した調査である。

③ 土地所有・利用状況に関する企業行動調査

土地所有の有利性や土地の購入・売却に関する企業の意識を把握するため、継続的に実施しているアンケート調査である。

④ 企業の経営戦略と土地購入・売却基準の考え方に関する調査

企業経営を取り巻く環境が急速に変化し、資産保有の効率性が重視される傾向が強まる中で、企業が不動産の保有・処分などに関してどのような意識を持っているかを把握するため、主に上場企業を対象に実施したアンケート調査である。

⑤ 最近の企業による土地利用の実態に関する調査

近年、再開発や低未利用地の有効利用を通じて都心部に良質なオフィスビルが供給されるとともに、これを契機に企業のオフィス移転などが活発に行われている。そこで、オフィスビルの供給と企業が所有する土地の利用転換との関係など実態を把握するとともに、過去5年間における企業の本社オフィスの移転事例をもとに、移転による入居ビルの条件の変化を分析した調査である。

⑥ 不動産投資インデックスに関する意識調査

不動産証券化の本格化が予想される中で関心が高まっている「不動産投資インデックス」について、整備の必要性、作成に当たり重視すべき点などに関する意識を把握するため、機関投資家（厚生年金基金、生保）などを対象に実施したアンケート調査である。

1 土地問題に関する国民の意識調査の概要

(1) 調査方法等

- ① 調査対象：全国の20歳以上の者 3,000人
- ② 調査方法：調査員による面接聴取
- ③ 調査期間：平成13年1月13日～28日
- ④ 回収結果：有効回答数 2,255件（回収率 75.2%）

(2) 資産としての土地に対する考え方

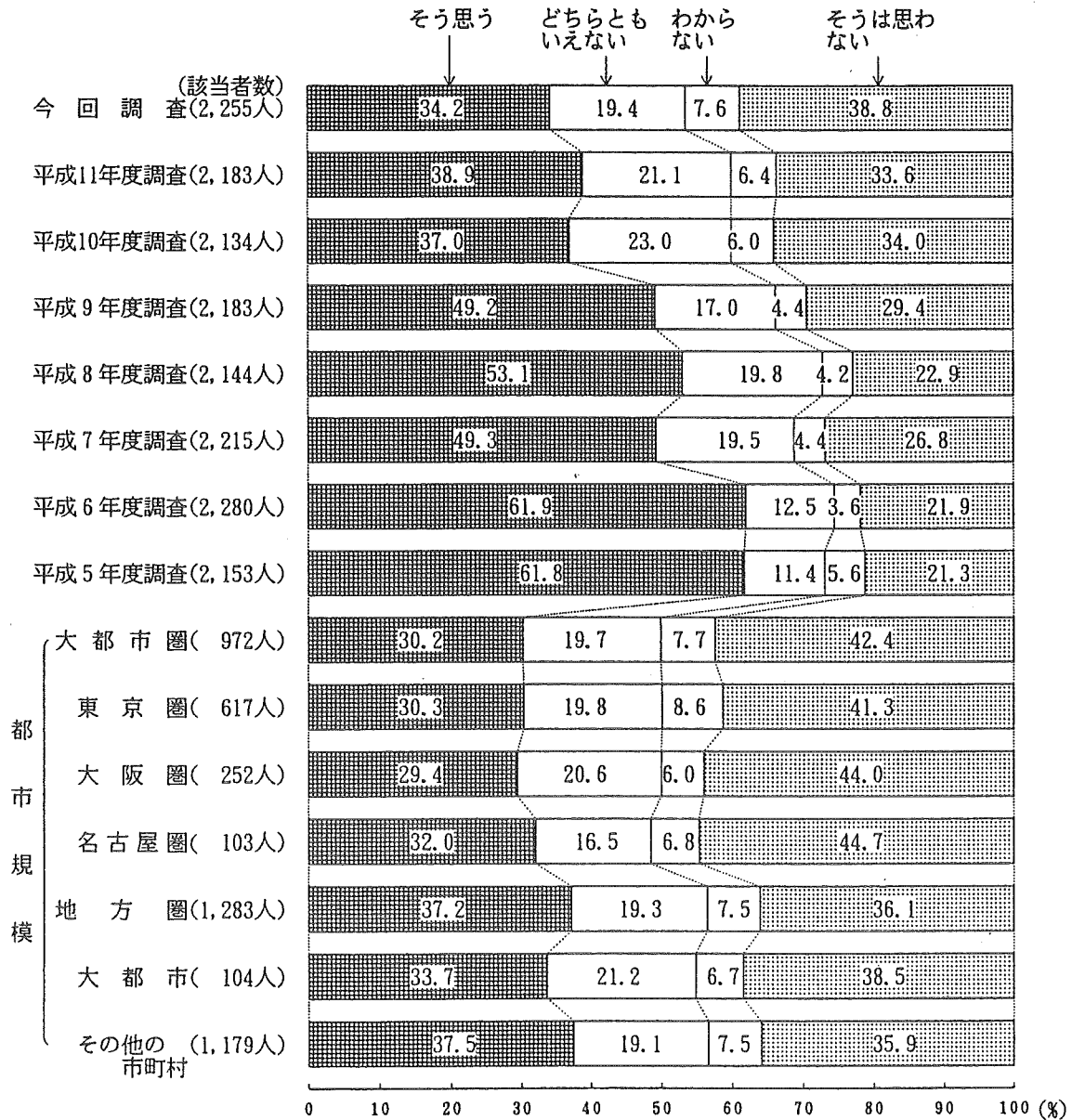
① 土地は有利な資産か

「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産である」については、「そう思う」と答えた者の割合は34.2%、「そうは思わない」と答えた者の割合は38.8%となっている。過去の調査と比較してみると、「そう思う」と答えた者の割合は減少傾向にあったが、今年度は「そうは思わない」が「そう思う」を初めて上回った。（図表1-1）

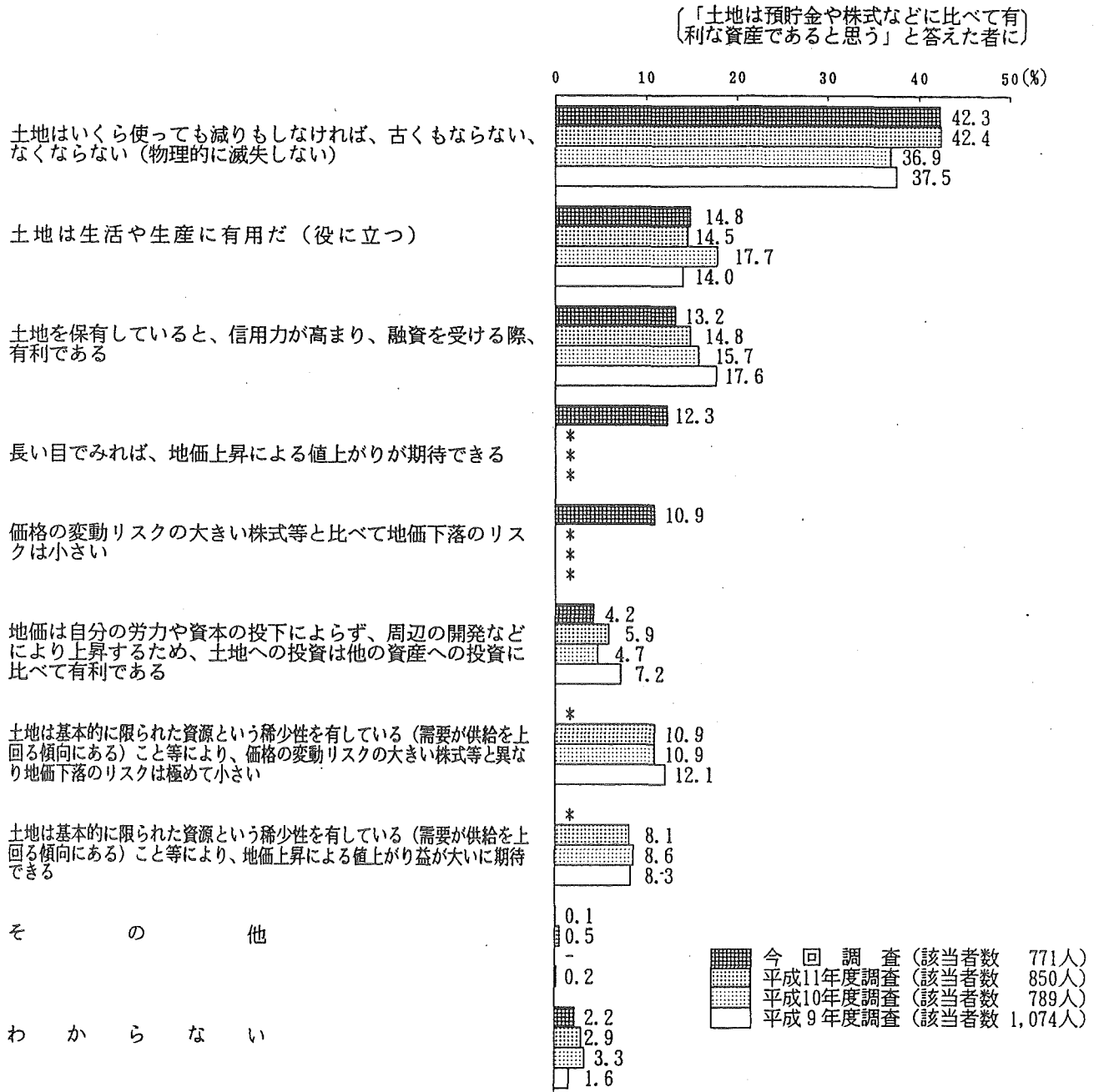
② 有利な資産と考える理由

「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産であると思う」と答えた者（771人）に、そう考える理由を聞いたところ、「土地はいくら使っても減りもしなければ、古くもならない、なくならない（物理的に滅失しない）」をあげた者の割合が42.3%と最も高く、以下「土地は生活や生産に有用だ（役に立つ）」（14.8%）、「土地を保有していると、信用力が高まり、融資を受ける際、有利である」（13.2%）などの順となっている。（図表1-2）

図表 1-1 土地は預貯金や株式等にくらべて有利な資産か



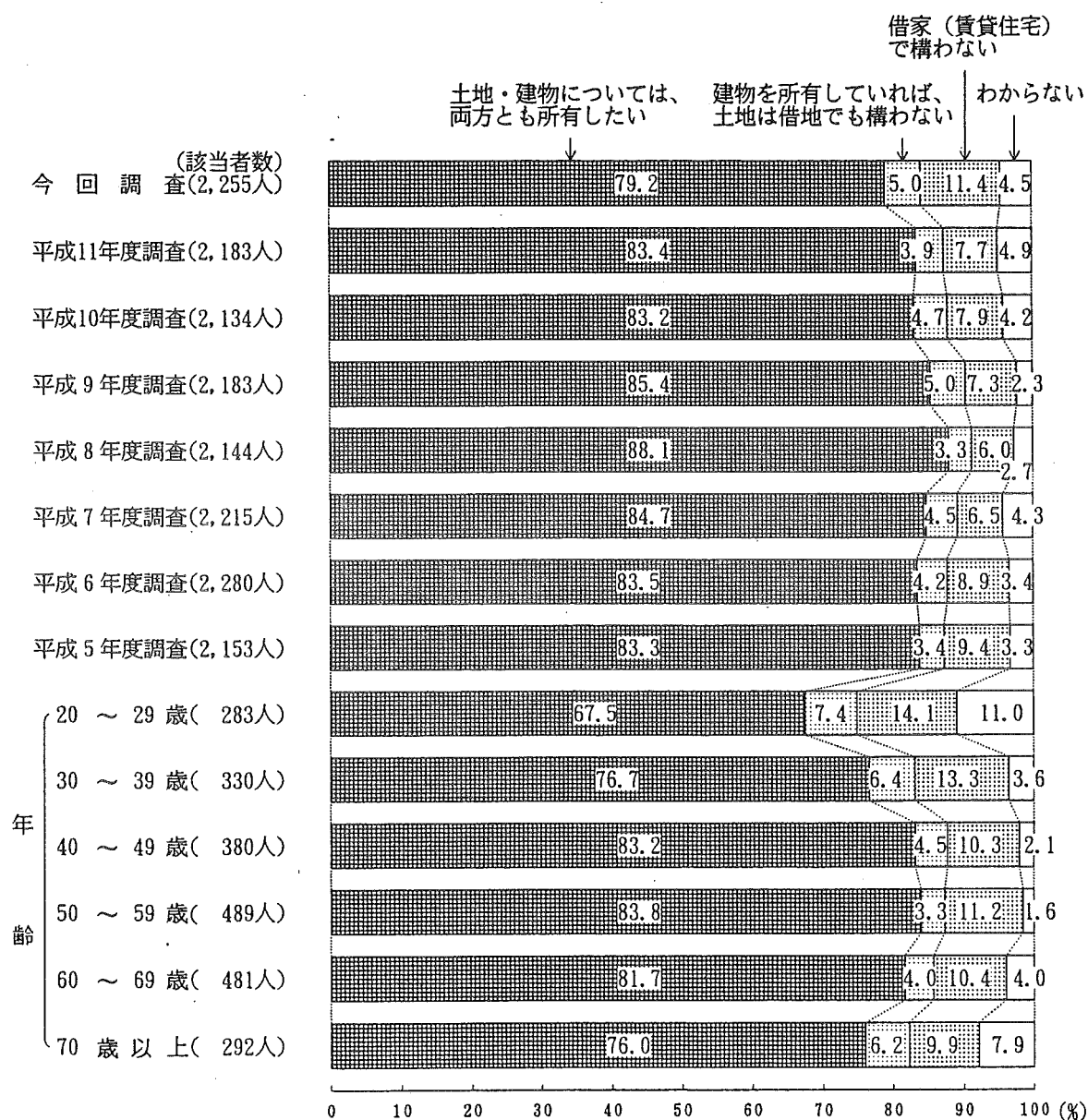
図表1-2 土地を有利な資産であるとする理由



(3) 「持ち家志向」「借家志向」に関する意識

土地や建物を所有することについてどう思うか聞いたところ、「土地・建物については、両方とも所有したい」と答えた者の割合は79.2%、「建物を所有していれば、土地は借地でも構わない」と答えた者の割合は5.0%、「借家（賃貸住宅）で構わない」と答えた者の割合は11.4%となっている。（図表1-3）

図表1-3 持ち家志向か借家志向か

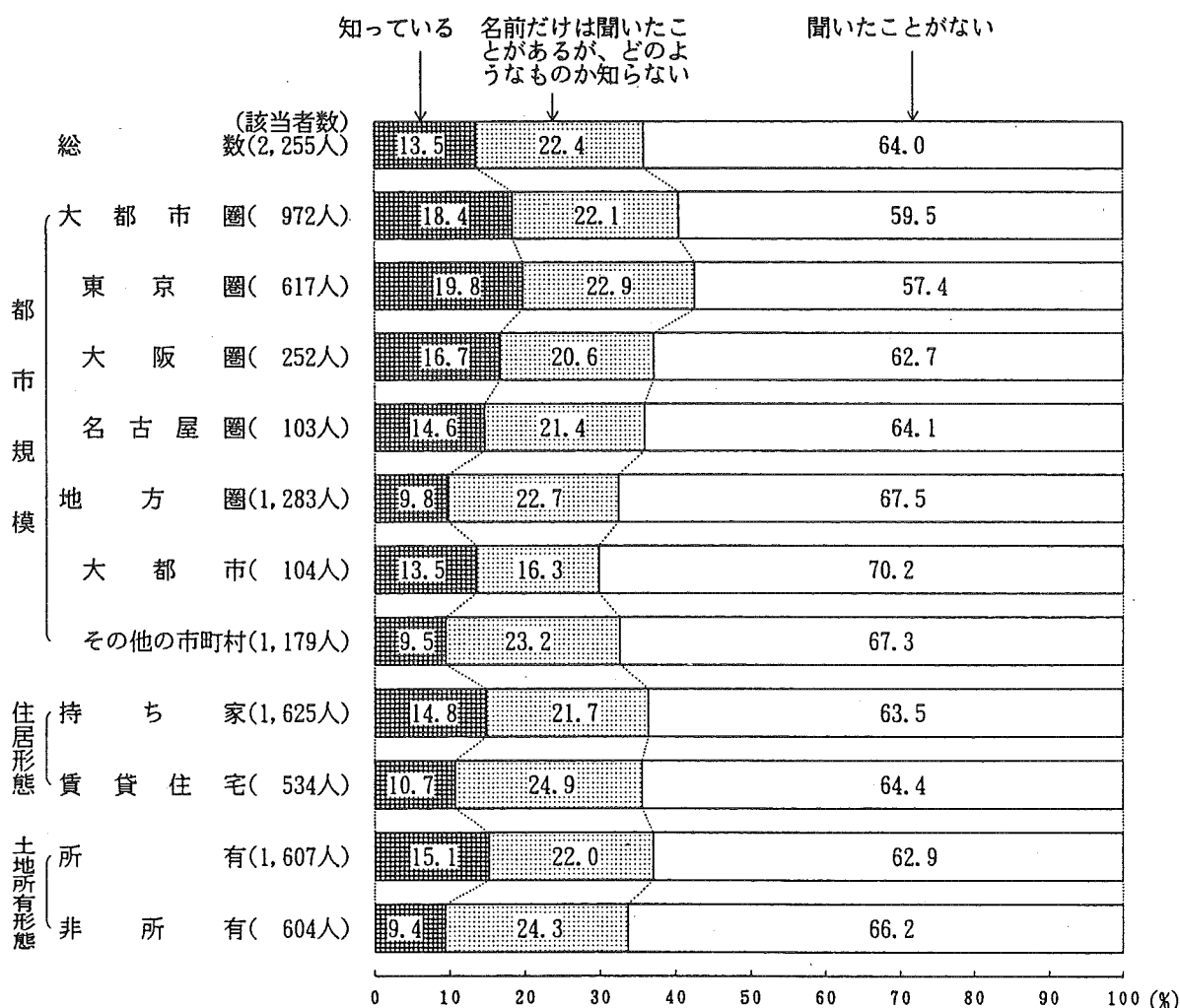


(4) 不動産投資信託の周知

不動産投資信託について聞いたところ、「知っている」と答えた者の割合は13.5%、「名前だけは聞いたことがあるが、どのようなものか知らない」と答えた者の割合は22.4%、「聞いたことがない」と答えた者の割合は64.0%となっている。

都市規模別にみると、「知っている」と答えた者の割合は地方圏より大都市圏で高く、特に東京圏で高くなっている。(図表1-4)

図表1-4 不動産投資信託に対する認識

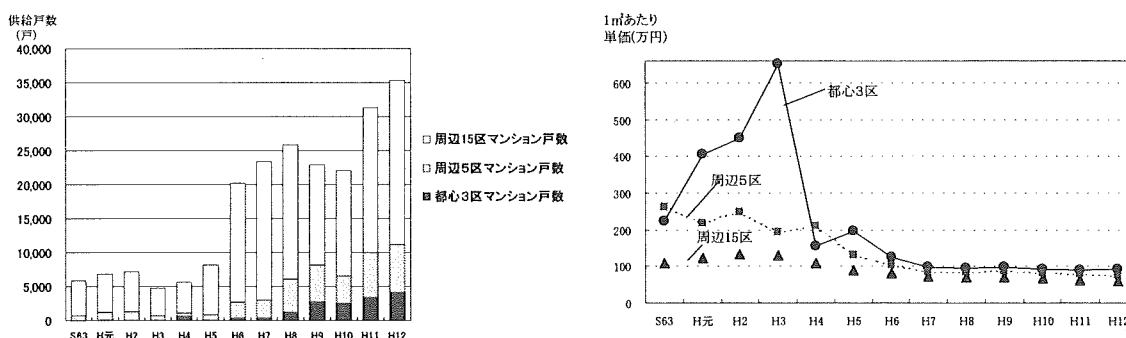


2 「都心回帰」現象の実態把握調査の概要

(1) 近年の分譲マンションの供給状況

東京都区部における分譲マンション（3階以上の集合住宅）の供給をみると、東京都区部全体では平成6年以降、都心部でも平成8年以降、活発な状況を示している。（図表2-1）

図表2-1 分譲マンションの供給戸数、および1㎡単価の推移（東京都区部）



資料：（株）不動産経済研究所「全国マンション市場動向」より作成

(2) マンション敷地の従前用途・従前所有者の把握

① 調査方法等

調査対象マンション(※)の竣工5年前の住宅地図を閲覧し、当該地のマンション供給前の主な用途（敷地面積に占める割合が最も高い用途）を把握し、9用途に分類を行った。また、土地登記簿全部事項証明書により、現所有者への所有権移転が行われた直前の所有者名の確認を行った。

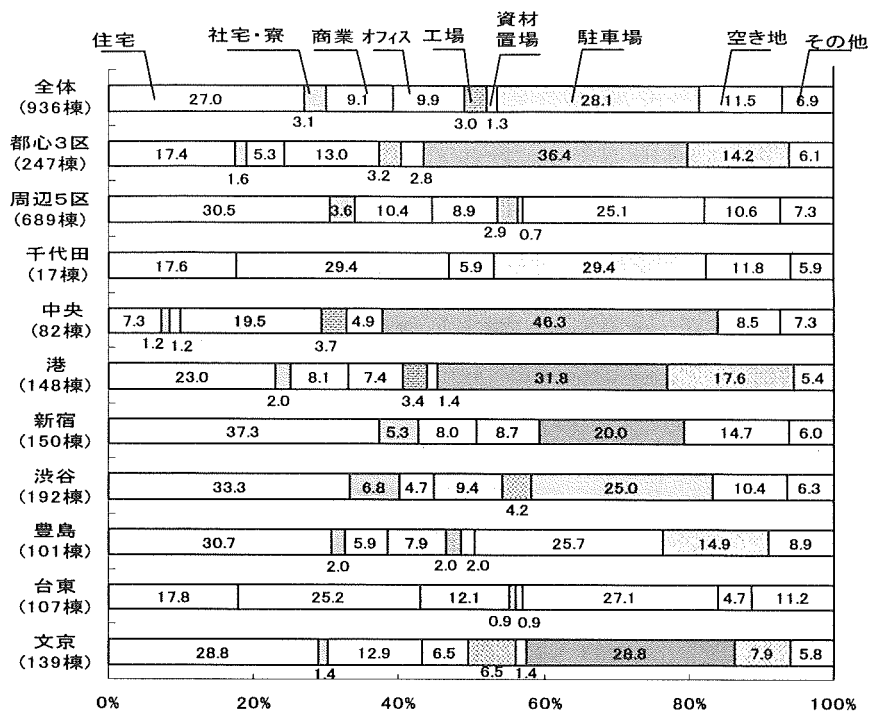
(※) 東京都心8区で平成7年から12年までの間に分譲されたマンションのほぼ全数(946棟)

② 地域別にみた従前用途の整理

従前の用途が住宅であった割合は、都心3区に比べ、周辺5区で高くなっている。

オフィスについては、都心3区が13.0%と、周辺5区の3.6%よりも高い割合となっている。特に、千代田区、中央区で高くなる傾向がみられるが、大規模オフィスビルへの需要が高まる一方で、老朽化した中小オフィスビル等が空室率の上昇や賃料水準の低下を背景にマンションに転換されていることが考えられる。（図表2-2）

図表 2 - 2 地域別従前用途 (936 棟)



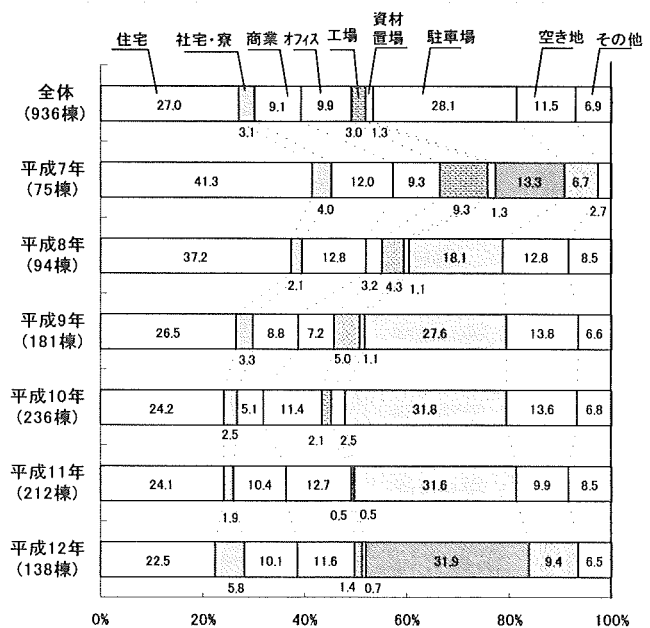
③ 竣工年別にみた従前用途の変化

図表 2 - 3 竣工年別 従前用途 (936 棟)

図表 2-3 は、マンション敷地の従前用途について、平成 7 年から 12 年までの各竣工年ごとの変化を示したものである。

住宅については、平成 7 年から平成 9 年にかけて大幅に割合を低下させている。その一方で低未利用地(資材置場、空き地、駐車場)については、高い割合で推移している。特に駐車場からの利用転換の割合が拡大している。

このような低未利用地からマンションへの利用転換の拡大は、マンション供給が平成 7 年から 9 年にかけて急激に増加していることと軌を一にしており、低未利用地の処分がマンション供給に大きく影響していると考えられる。

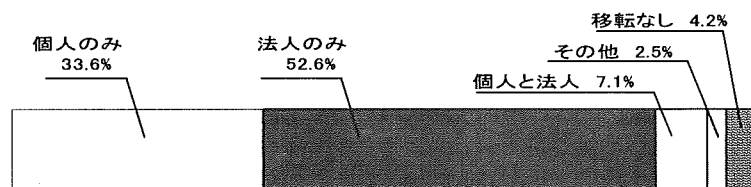


④ マンション敷地の従前所有者の把握

都心8区の新築分譲マンション931棟について、土地登記簿全部事項証明書により、現所有者への所有権移転が行われた直前の所有者名の確認を行った。

法人の所有していた土地が含まれていた敷地は、「法人のみ」による所有52.6%、「個人と法人」による所有7.2%を合わせて約6割に達し、全体として、近年のマンション用地の供給が主として企業が所有する土地の処分によるものであることがわかる。(図表2-4)

図表2-4 マンション敷地の従前所有者(都心8区:931棟)

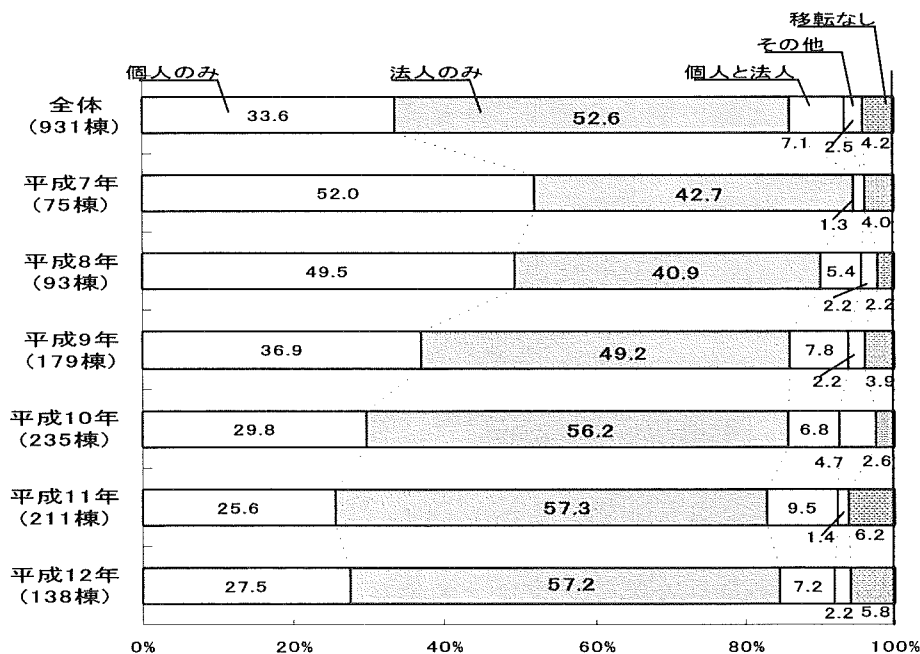


(注)「移転なし」とは、1990年以降に所有権の移転が行われなかった敷地である。

⑤ 竣工年別にみた従前所有者の変化

平成7年から12年までの各竣工年ごとの変化をみると「個人のみ」の割合がほぼ半減しているのに対し、法人が所有していた土地が含まれる割合は、ほぼ一貫して拡大している。このように経年的にみても、法人による土地処分の拡大が、マンション供給の増加要因になっていると考えられる。(図表2-5)

図表2-5 竣工年別 マンション敷地の従前所有者



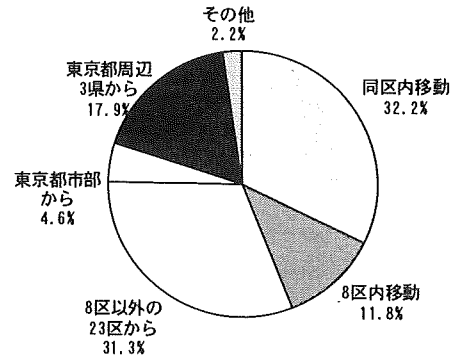
(3) マンション購入者動向からみた「都心回帰」現象の把握

過去5年間に都心8区(千代田、中央、港、新宿、文京、台東、渋谷、豊島)に供給されたマンション居住者に対してアンケートを行った(有効回答数:2,853件、回答率:14.3%)。

① 住み替え前の居住地

回答者のうち、郊外(「東京都市部から」「東京都周辺3県から」)からの住み替えは22.5%にとどまり、それ以外は東京23区内の移動である。(図表2-6)

図表2-6 住み替え前の居住地



② 住み替え前の居住形態

回答者全体でみると、一次取得者(「賃貸マンション・アパート」「社宅・寮・官舎」)が過半数を占める一方で、持家からの住み替え(「持家戸建て」「持家マンション」)も約3割にのぼる。

住み替えパターン別に見ると、郊外からの場合は、持家戸建ての割合が高く、「戸建てから都心部のマンション」という、これまでとは異なった住み替えの傾向が高まっていると考えられる。(図表2-7)

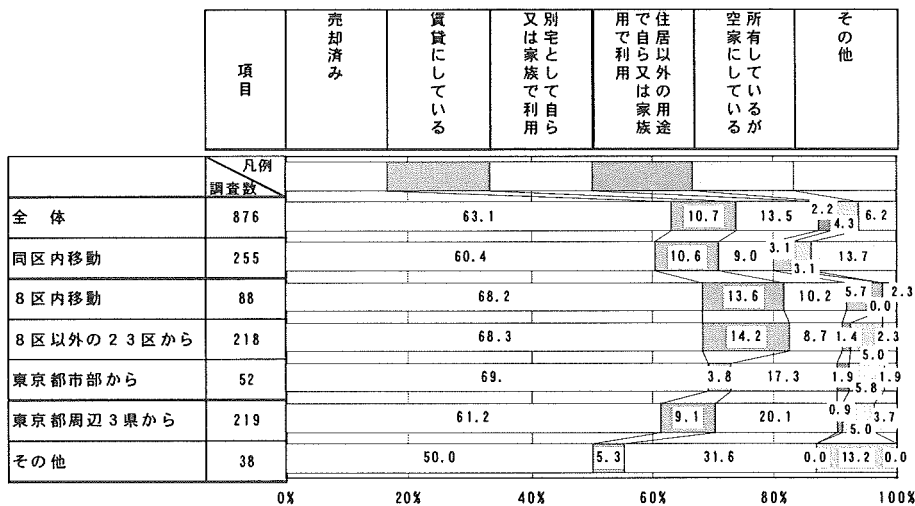
図表2-7 住み替え前の居住形態

| 項目 | 調査数 | 凡例 | | | | | | |
|------------|------|-------|---------|-------|--------------|---------|---------|------|
| | | 持家戸建て | 持家マンション | 賃貸戸建て | 賃貸マンション・アパート | 社宅・寮・官舎 | 親、子供、親戚 | その他 |
| 全体 | 2836 | 11.1 | 21.0 | 1.7 | 43.8 | 12.6 | 9.8 | |
| 同区内移動 | 907 | 8.3 | 21.1 | 1.4 | 52.1 | 9.7 | 7.4 | |
| 8区内移動 | 335 | 7.5 | 19.1 | 0.9 | 47.5 | 16.4 | 8.7 | |
| 8区以外の23区から | 886 | 4.7 | 21.3 | 1.6 | 51.0 | 11.6 | 9.7 | |
| 東京都市部から | 129 | 24.8 | 16.3 | 3.1 | 27.9 | 12.4 | 15.5 | |
| 東京都周辺3県から | 506 | 21.1 | 23.5 | 2.6 | 21.9 | 16.0 | 14.8 | |
| その他 | 61 | 44.3 | | | 18.0 | 3.3 | 13.1 | 18.0 |

③ 住み替え前住居の現在の状況

住み替え前の住居が持家だった回答者についてその住宅の現状をみると63.1%は「売却済み」、「賃貸にしている」が10.7%、「別宅として利用」が13.5%であった。住み替えパターン別にみると、郊外からの場合は、「別宅として利用」の割合が高くなっている。（図表2-8）

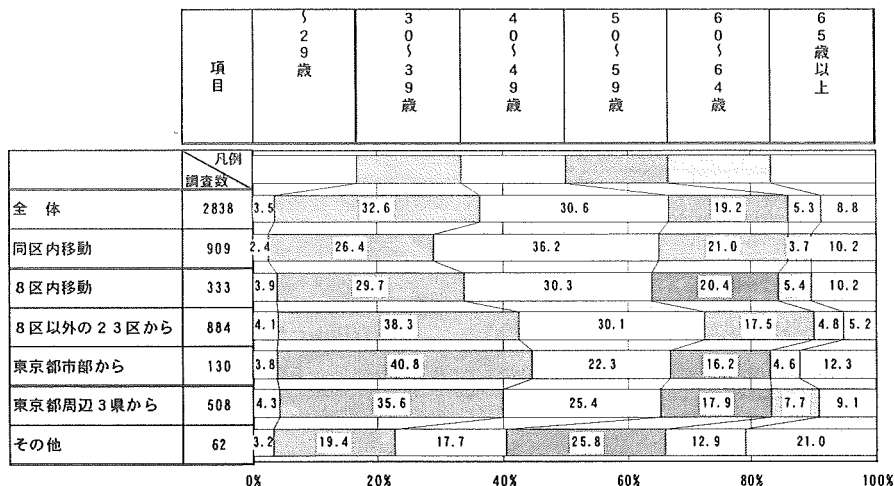
図表2-8 住み替え前住居の現状



④ 世帯主の年齢に見られる傾向

回答者全体でみると60歳以上の割合は14.1%であるのに対し、郊外からの住み替えの場合は15%前後となっており、他の住み替えパターンと比較してやや割合が高い。郊外居住者が子供の独立や定年などを期に都心のマンションに住み替えているのではないかと推察される。（図表2-9）

図表2-9 世帯主の年齢



3 土地所有・利用状況に関する企業行動調査の概要

(1) 調査方法等

- ① 調査対象：全国8大都市（札幌市、仙台市、東京都区部、名古屋市、京都市、大阪市、広島市及び福岡市）に本社を置く資本金1,000万円以上の企業9,000社
- ② 調査方法：郵送配布・郵送回収
- ③ 調査期間：平成13年1月24日から同年2月9日まで
- ④ 回収結果：有効回収数3,694件（回収率41.0%）

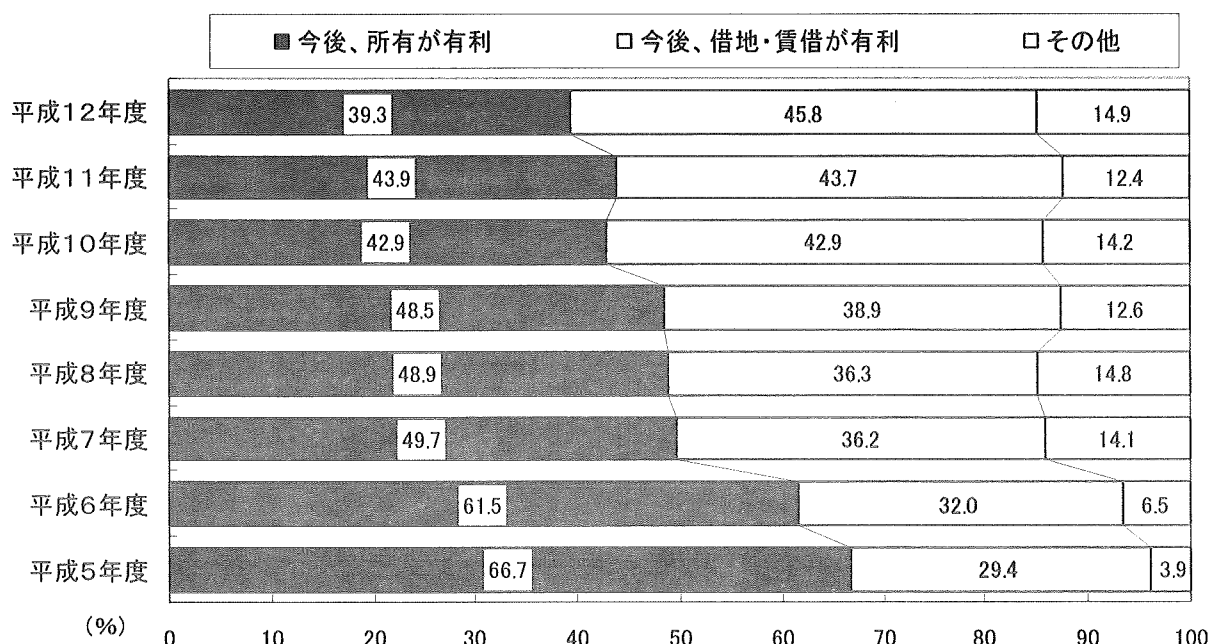
(2) 土地所有に対する意識

① 土地所有の有利性についての意識

土地・建物について、今後、所有と借地・賃借ではどちらが有利になると思うかを尋ねたところ、「借地・賃借が有利」（45.8%）が「所有が有利」（39.3%）を6.5ポイント上回っている。

経年変化でみると、「借地・賃借が有利」が増加する一方で「所有が有利」が減少する傾向を示し、今回初めて前者が後者を上回る結果となった。（図表3-1）

図表3-1 今後の土地所有の有利性についての意識

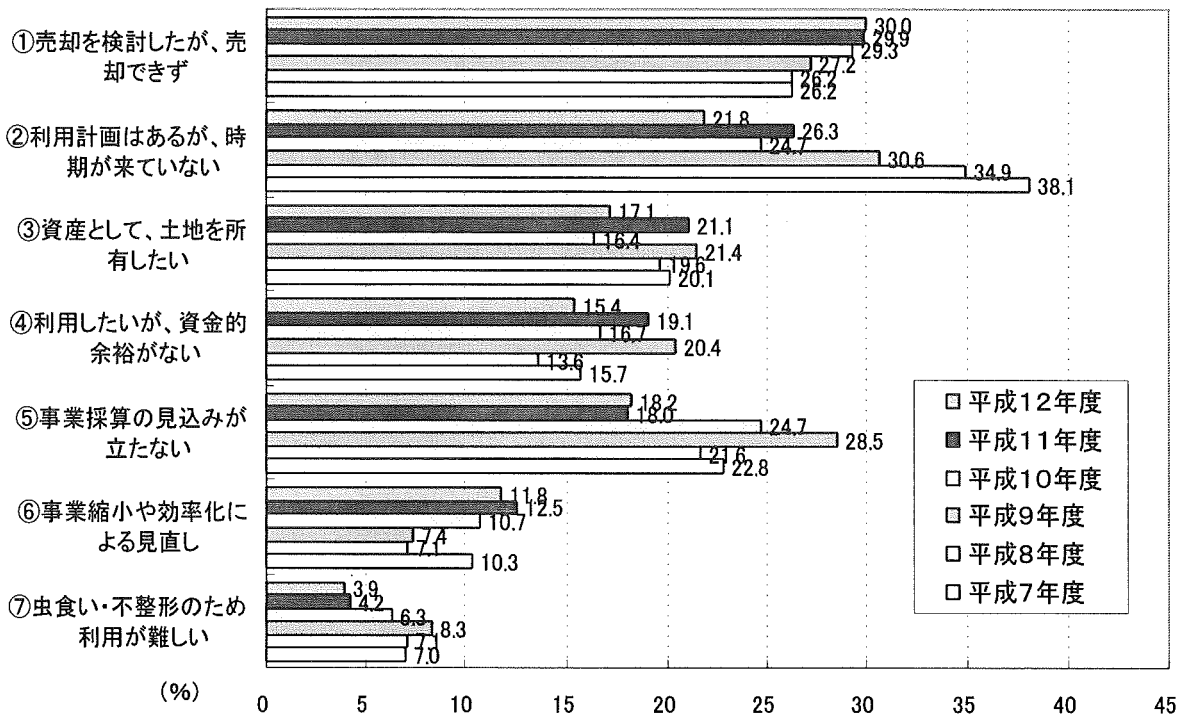


② 未利用地の発生理由

実際に未利用地を所有する企業に対して、未利用地になった理由を尋ねた。平成7年度以降の経年変化をみると、「利用計画はあるが、時期が来ていない」

(38.1→21.8%)は大きく低下しているのに対し、「売却を検討したが、売却できず」(26.2→30.9%)が年々増加しており、売却圧力が高くなっていることがうかがえる。(図表3-2)

図表3-2 未利用地となっている理由(複数回答)

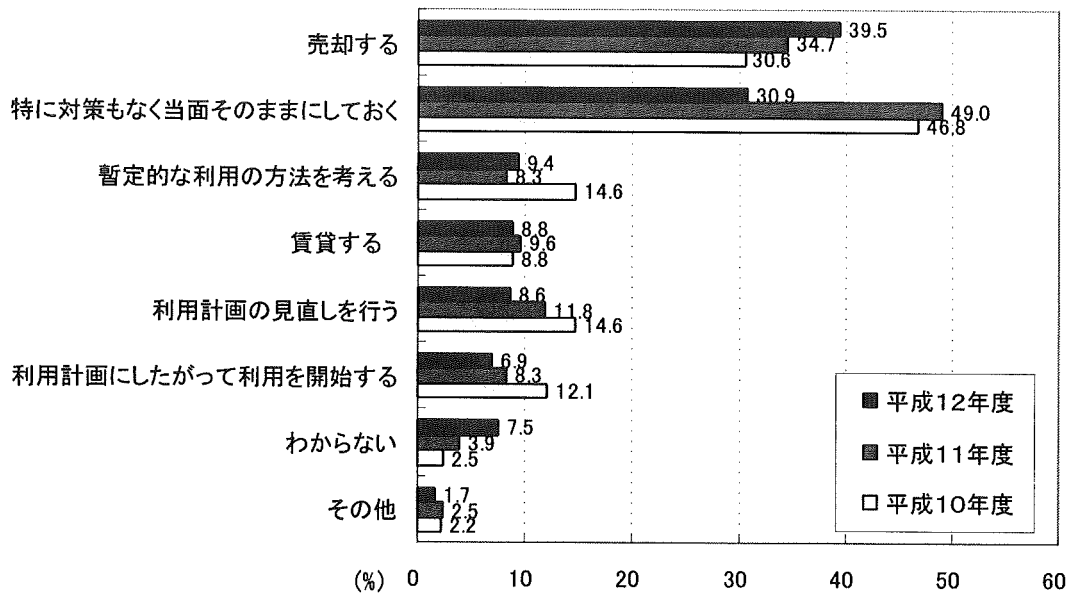


③ 未利用地の今後の対応策

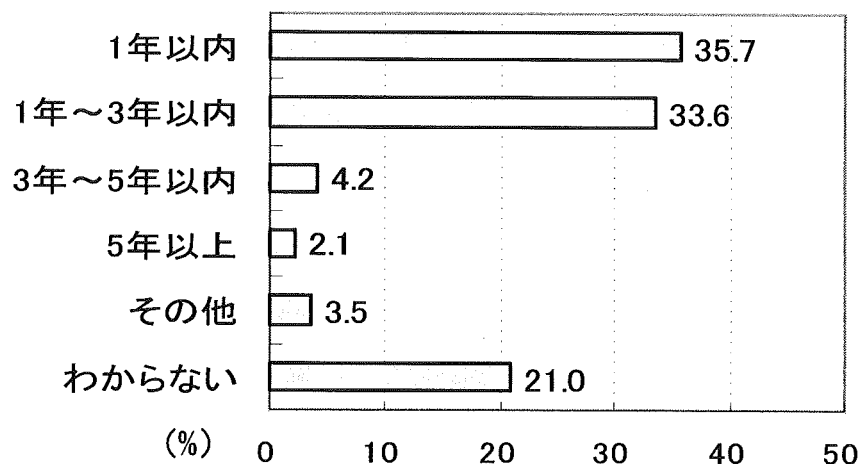
未利用地の今後の対応策をみると、「売却する」が増加する傾向にある一方で、「当面そのまま」は減少を続けている。（図表3-3）

未利用地の対応策として「売却」を考える所有者の売却時期は、「1年以内」（35.7%）と「1年～3年以内」（33.6%）が7割近くを占める。（図表3-4）

図表3-3 今後の未利用地の対応策



図表3-4 未利用地の売却の目途



(3) 土地売買の状況と意識

① 土地の売却・購入状況

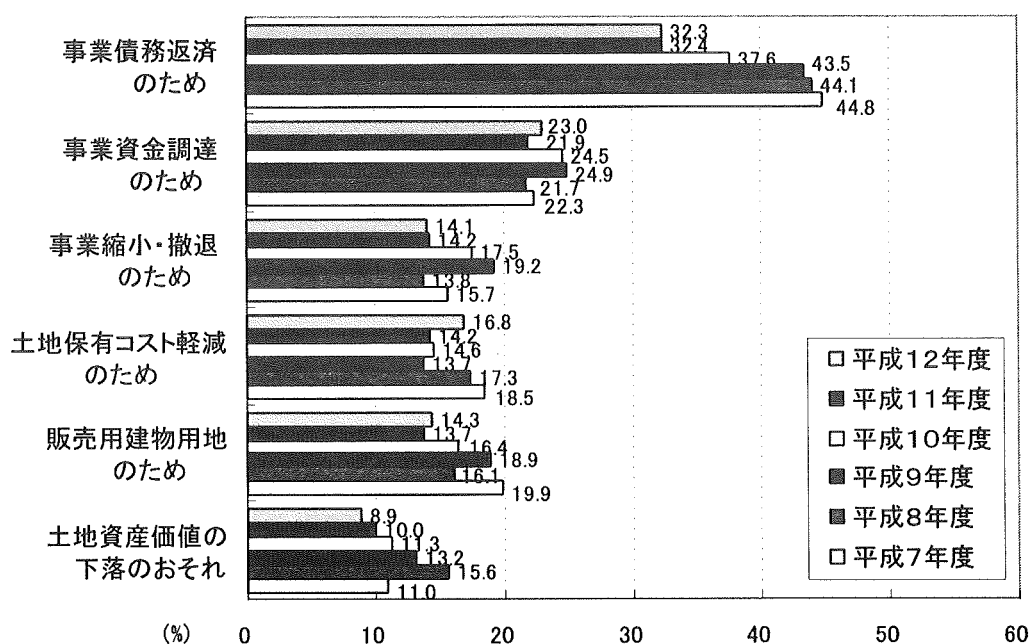
1996年以降の過去5年間に於いて、実際に「土地を売却した」企業は11.4%であり、「土地の売却には至らなかったが、売却を検討した」企業（6.5%）を加えて2割弱である。同期間において実際に「土地を購入した」企業は15.1%であり、「土地の購入には至らなかったが、購入を検討した（検討中）」企業（11.1%）を加えて3割弱である。

② 土地の売却・購入の目的

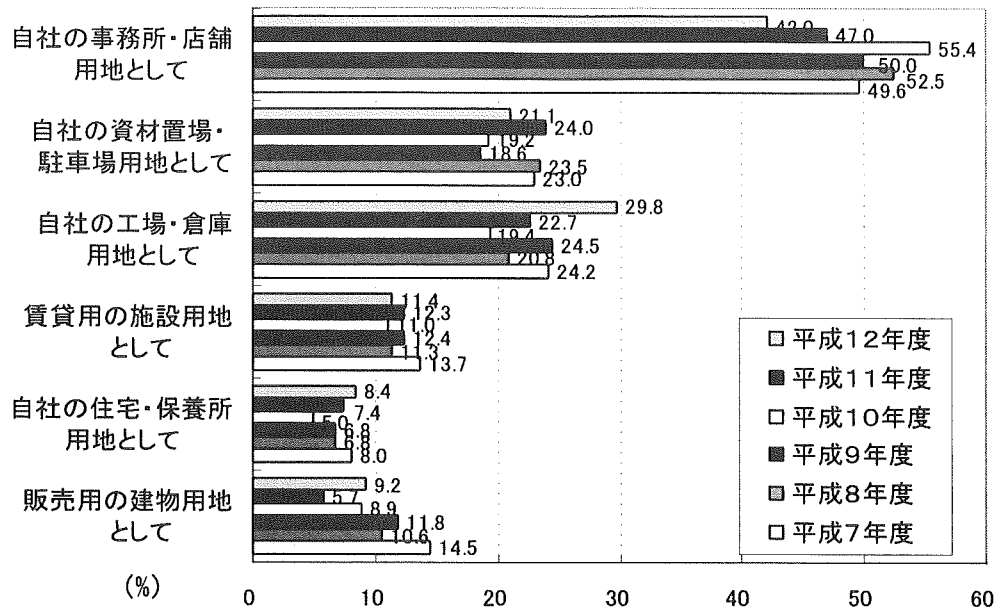
土地の売却やその検討を行った企業に目的を尋ねたところ、最も多い回答はこれまでと同様に「事業債務返済のため」（32.3%）ではあるが、連続して減少しており、今年度は平成7年度結果から12ポイント下がっている。（図表3-5）

土地の購入やその検討の目的をみると、平成7年度から最も多い回答は「自社の事務所・店舗用地として」（42.0%）、「自社の工場・倉庫用地として」（29.8%）が多くなっている。（図表3-6）

図表3-5 土地の売却や検討の目的（複数回答）



図表 3 - 6 土地の購入や検討の目的（複数回答）

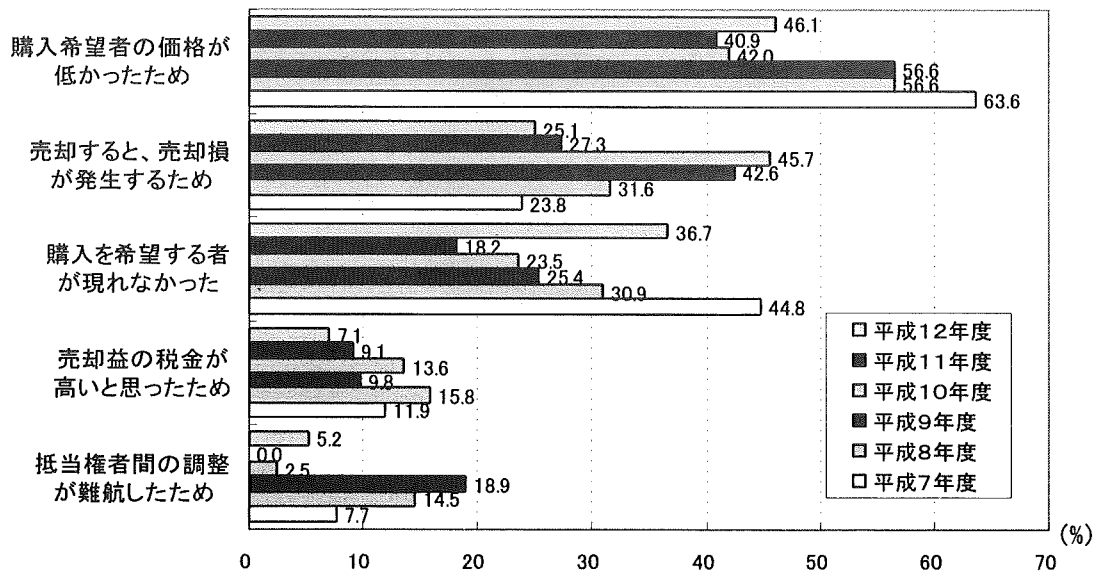


③ 土地の売却・購入が進まない原因

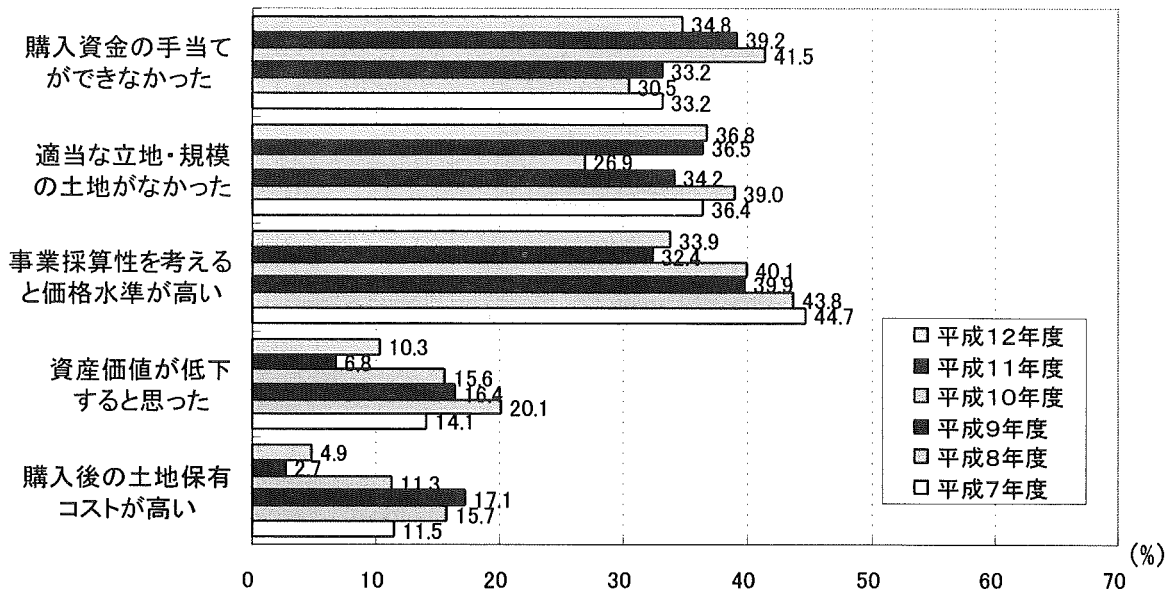
土地売却の意思がありながら、実際には売却に至らなかった企業に、その理由を尋ねたところ、平成7年度以降「購入者の希望価格が低かったため」（46.1%）、「購入を希望する者が現れなかった」（36.7%）の回答が多かった。（図表3-7）

次に、土地購入の意思がありながら実際には購入に至らなかった企業に、その理由を尋ねたところ、「事業採算性を考えると価格水準が高い」（33.9%）は減少傾向にある。（図表3-8）

図表 3 - 7 土地の売却に至らなかった理由（複数回答）



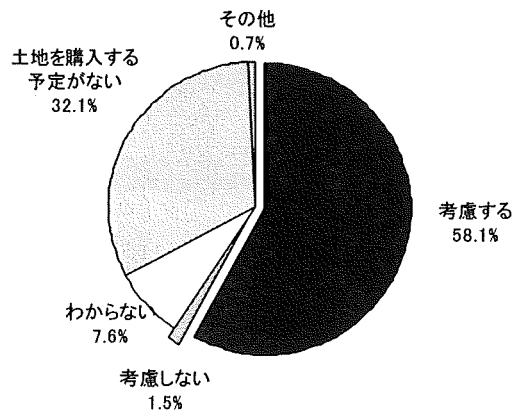
図表 3-8 土地の購入に至らなかった理由（複数回答）



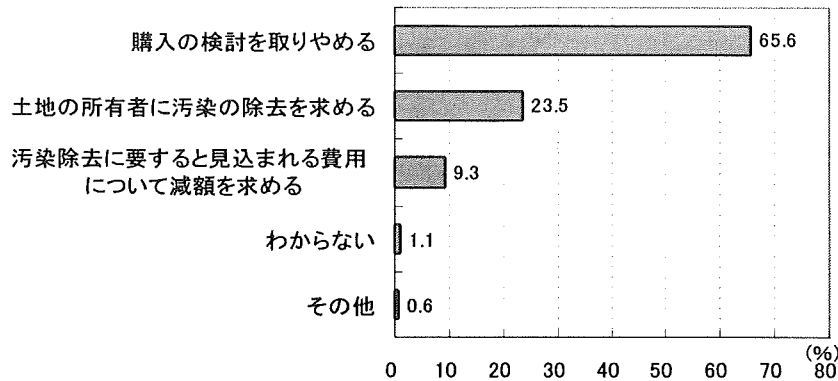
(4) 「土壌汚染」問題に対する企業の意識

これから土地を購入する際に土壌汚染を考慮する企業（図表 3-9）において、実際に土壌汚染が発覚した場合の対応策としては、「購入の検討を取りやめる」（65.6%）が最も多い結果となった。（図表 3-10）

図表 3-9 これから土地を購入する際の土壌汚染の考慮



図表 3 - 10 土壌汚染が見つかった場合の対応



4 企業の経営戦略と土地購入・売却基準の考え方に関する調査の概要

(1) 調査方法等

- ① 調査対象：上場企業、店頭登録企業、マザーズ上場会社、ナスダックジャパン上場企業、非上場企業（資本金5億円以上で株主500人以上の有価証券報告書提出会社）、相互会社の合計4,388社
- ② 調査方法：郵送配布・郵送回収
- ③ 調査時期：平成13年2月19日～平成13年3月2日
- ④ 回収結果：有効回収数1,064件（回収率24.2%）

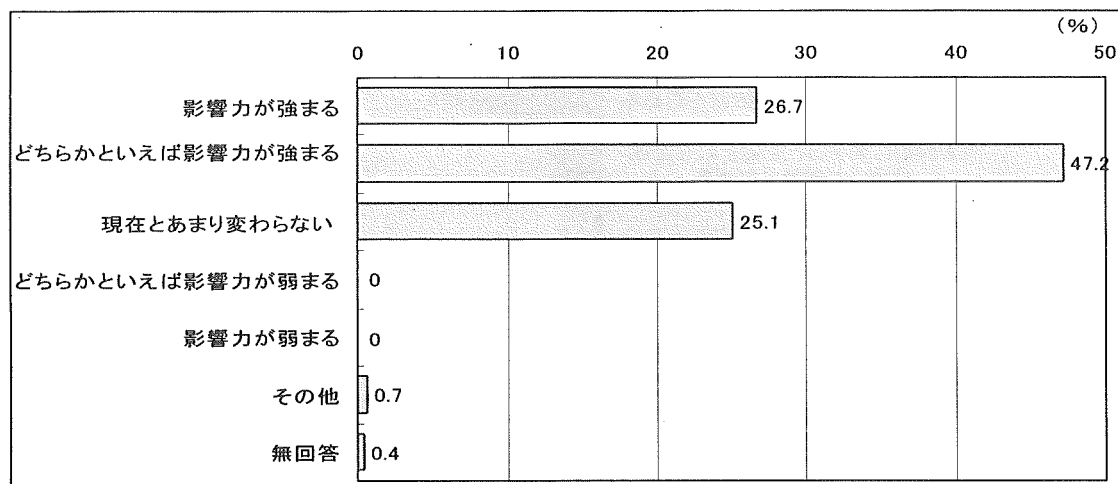
(2) 資産保有に対する基本的認識

ここでは、企業の資産保有に対する認識を分析する前提として、今後（5年間程度）における企業の経営全般を取巻く環境の変化に対する意識について質問している。

① 市場による企業評価が経営方針に及ぼす影響

今後（5年間程度）において市場における企業評価（株主、格付け機関などによる評価）が経営方針に及ぼす影響について尋ねたところ、「どちらかといえば影響力が強まる」と回答した割合が47.2%と最も高く、次いで「影響力が強まる」が26.7%となっており、これらを合わせると回答した企業の73.9%が市場の企業評価が経営方針に及ぼす影響が強まると感じていることが分かる。（図表4-1）

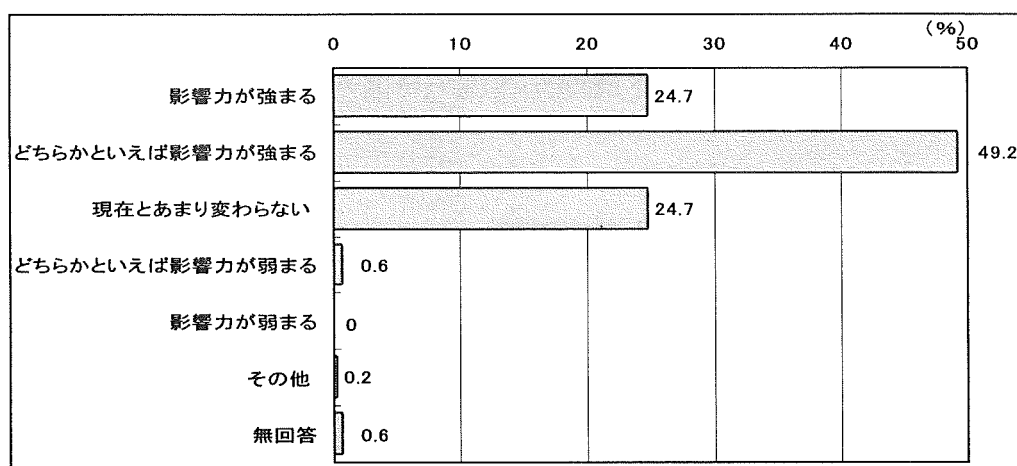
図表4-1 市場による企業評価が経営方針に及ぼす影響



② 経営指標の状況が経営方針に及ぼす影響

ROE（株主資本利益率）、ROA（総資本経常利益率）等の経営指標の状況（向上の必要性）が、今後（5年間程度）経営方針に及ぼす影響について尋ねたところ、「どちらかといえば影響が強まる」と回答する割合が49.2%と最も多く、次いで「影響が強まる」が24.7%となっており、73.9%の企業が何らかの形で経営指標の状況が経営方針に及ぼす影響が強まると考えていることが分かる。（図表4-2）

図表4-2 経営指標の状況が経営方針に及ぼす影響

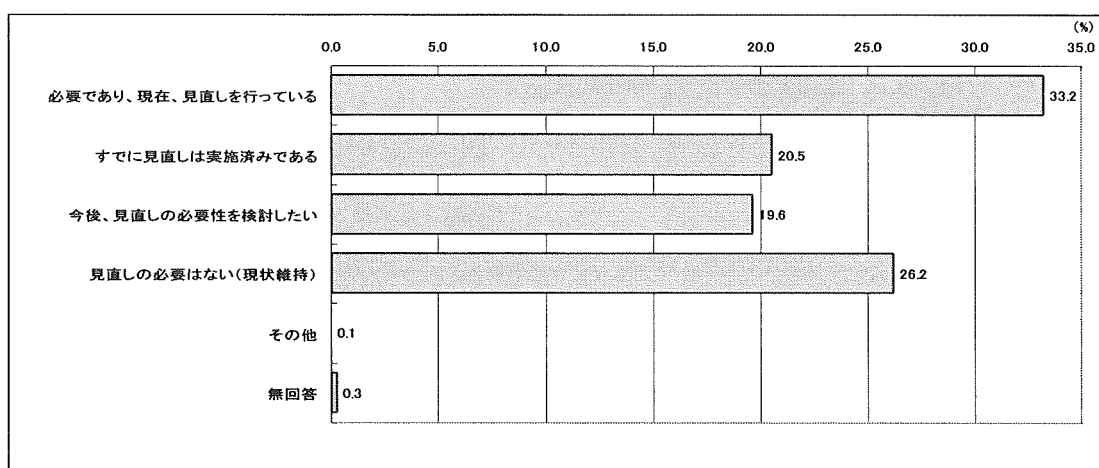


(3) 不動産の見直し状況

① 保有する不動産の見直し状況

企業が保有する不動産について、売却等により実際に処分を行うことも含めた見直しの必要性とその実施状況について尋ねたところ、「見直しの必要性はない（現状維持）」と回答した割合が26.2%となっているのに対して、「現在見直しを行っている」（33.2%）、「すでに見直しは実施済みである」（20.5%）「今後必要性を検討したい」（19.6%）と回答した企業の割合は、あわせて全体の4分の3を占めている。（図表4-3）

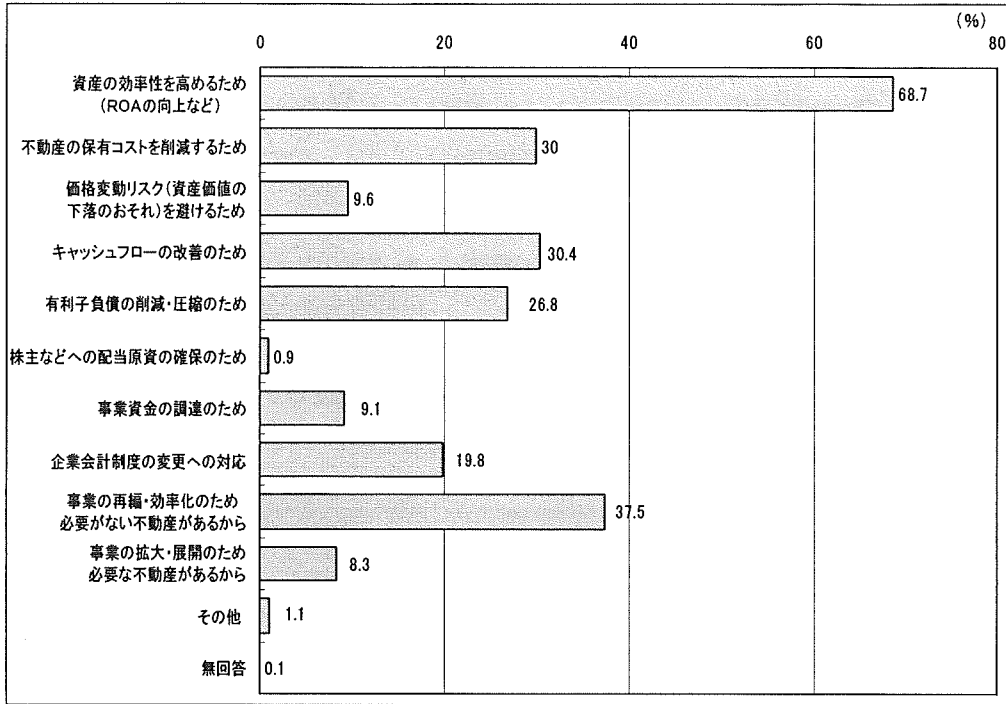
図表4-3 保有する不動産の見直し状況



② 不動産の見直しを行う動機・要因

①の保有する不動産の見直し状況で「現在、見直しを行っている」、「見直しの必要性を検討したい」、「見直しは実施済みである」と回答した企業に対して、不動産の見直しを行う動機・要因について尋ねたところ、「資産の効率性を高めるため（ROAの向上など）」と回答した割合が68.7%と最も高い。（図表4-4）

図表4-4 不動産の見直しを行う動機・要因（複数回答）



③ 不動産の見直し完了期間

さらに、①の保有する不動産の見直し状況で「現在、見直しを行っている」、「見直しの必要性を検討したい」と回答した企業に対して、どの程度の期間で、(実際の処分までを含めた)見直し完了したいと考えているかを尋ねたところ、「現在見直しを行っている」と回答した企業については「1年超から2年以内」(35.8%)、「今後、必要性を検討したい」と回答した企業については「2年超から3年以内(40.4%)の割合が高くなっている。(図表4-5)

図表4-5 不動産の見直し完了期間

