

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た。以下においては、平成14年版土地白書（本年6月9日閣議決定）において取り上げた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. 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。

3. 企業経営と不動産所有に関する調査

企業経営を取り巻く環境が急速に変化する中で、不動産の所有等に対する企業の意識を把握するため、上場企業等を対象に実施したアンケート調査である。

4. 都心部におけるオフィスビルの維持・管理等に関する意識調査

東京都心部（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、品川区）のオフィスビルのオーナーを対象に、所有するオフィスビルの抱える課題やリニューアルへの取組に対する認識等を把握するため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14年1月12日～27日
- ④ 回収結果：有効回答数 2,257件（回収率 75.2%）
- ⑤ 調査委託機関：（社）中央調査社

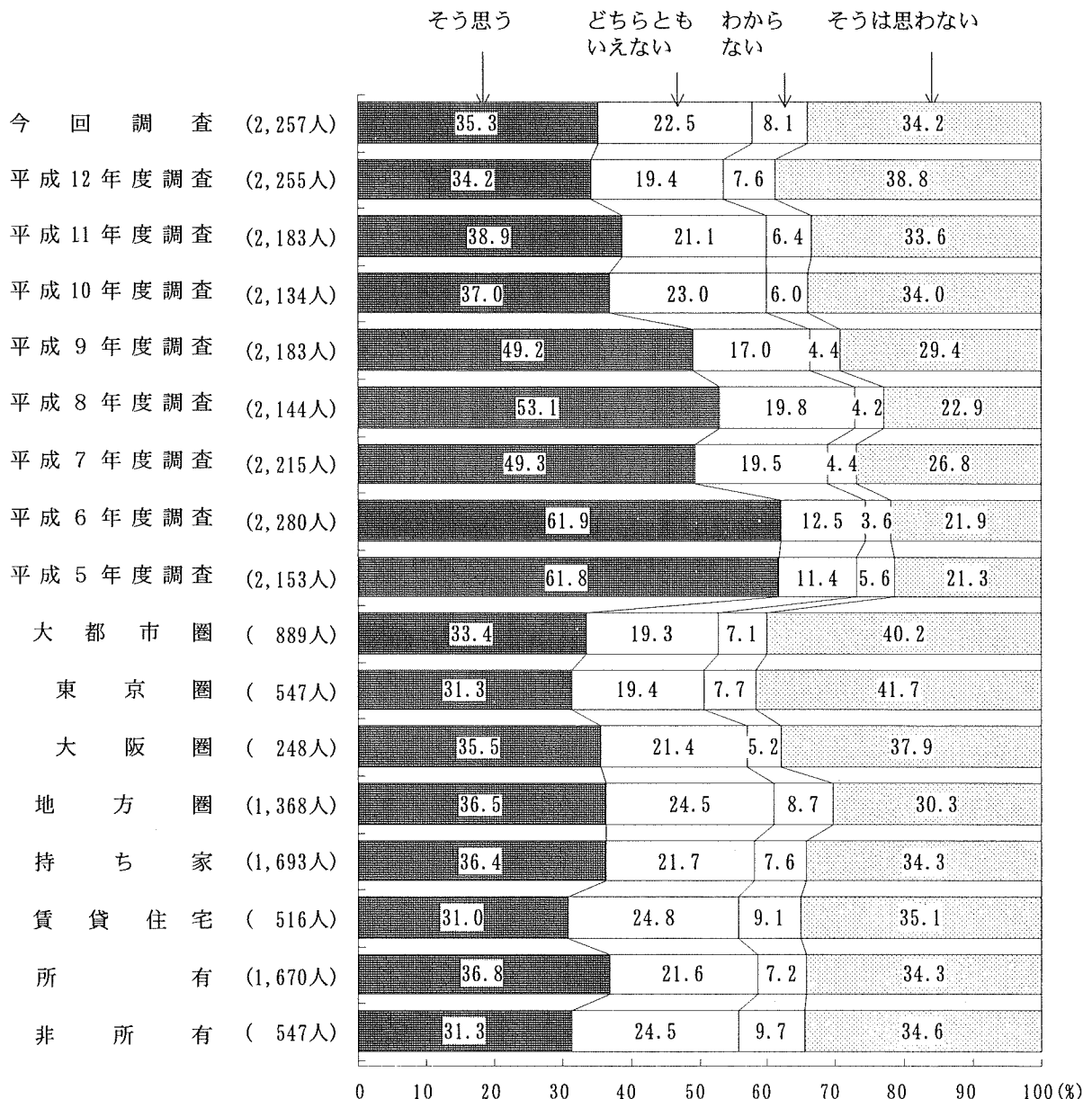
(2) 調査結果の概要

① 土地資産の有利性に関する意識

土地の資産としての有利性の意識に関して、「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産である」と考えるか尋ねたところ、「そう思う」と回答した者の割合は35.3%、「そうは思わない」と回答した者の割合は34.2%であった。今回調査では両者はほぼ同数であったが、前回初めて「そう思わない」が「そう思う」を上回るなど、平成5～6年度調査からの推移をみると、「そう思う」の割合は大幅に減少している。

都市規模別では大都市圏（特に東京圏）、住居形態別では賃貸住宅居住者、土地所有形態別では非所有において、「そう思う」の割合が低くなっている。（図表1-1）

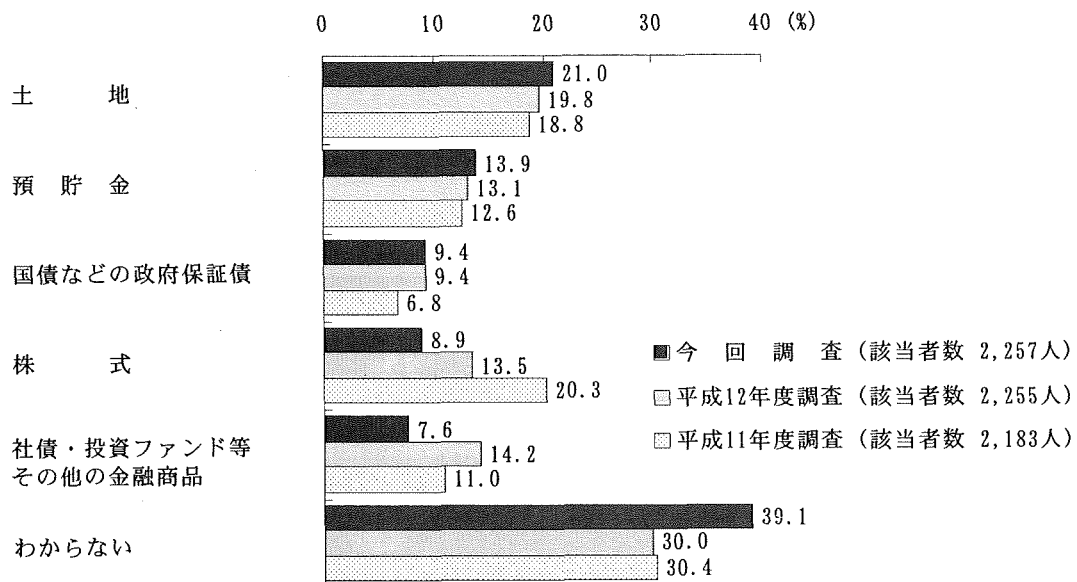
図表1-1 土地は有利な資産か



② 土地と他の資産との比較評価（収益性の面）

収益性の面で、現在最も優れている資産を聞いたところ、「わからない」の割合が最も高く、「土地」、「預貯金」がこれに続いている。平成11年度調査からの推移をみると、「土地」、「預貯金」に大きな変化はみられないが、「株式」が大幅に減少する一方で、「わからない」の割合が大幅に増加している。（図表1-2）

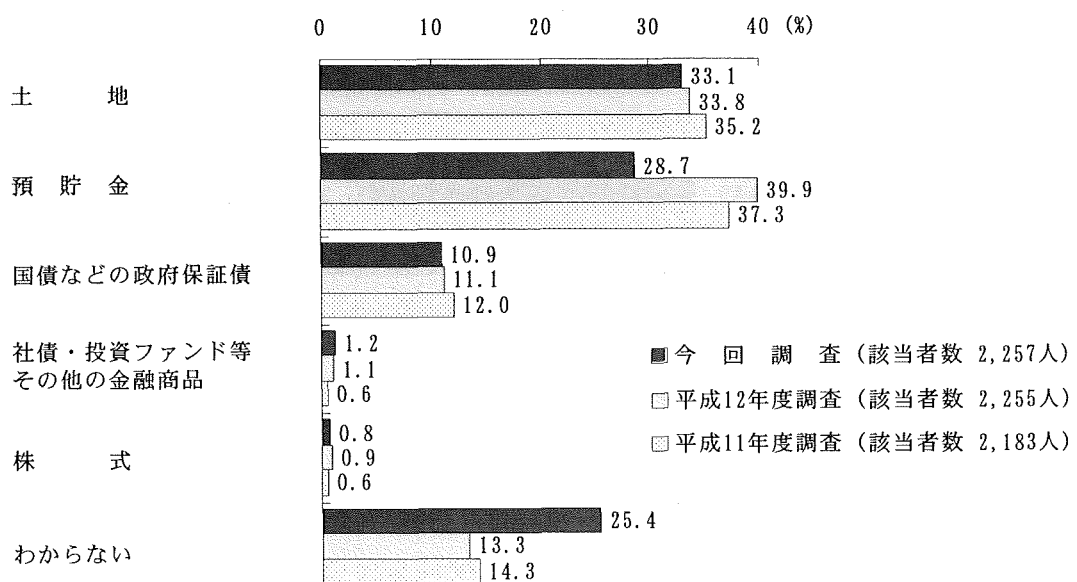
図表1-2 土地と他資産との収益性比較



③ 土地と他の資産との比較評価（安全性の面）

安全性の面で現在最も優れている資産としては、「土地」を挙げる割合が最も高い。今回調査において「預貯金」の割合が大幅に減少し、「わからない」が大幅に増加していることが注目される。（図表1-3）

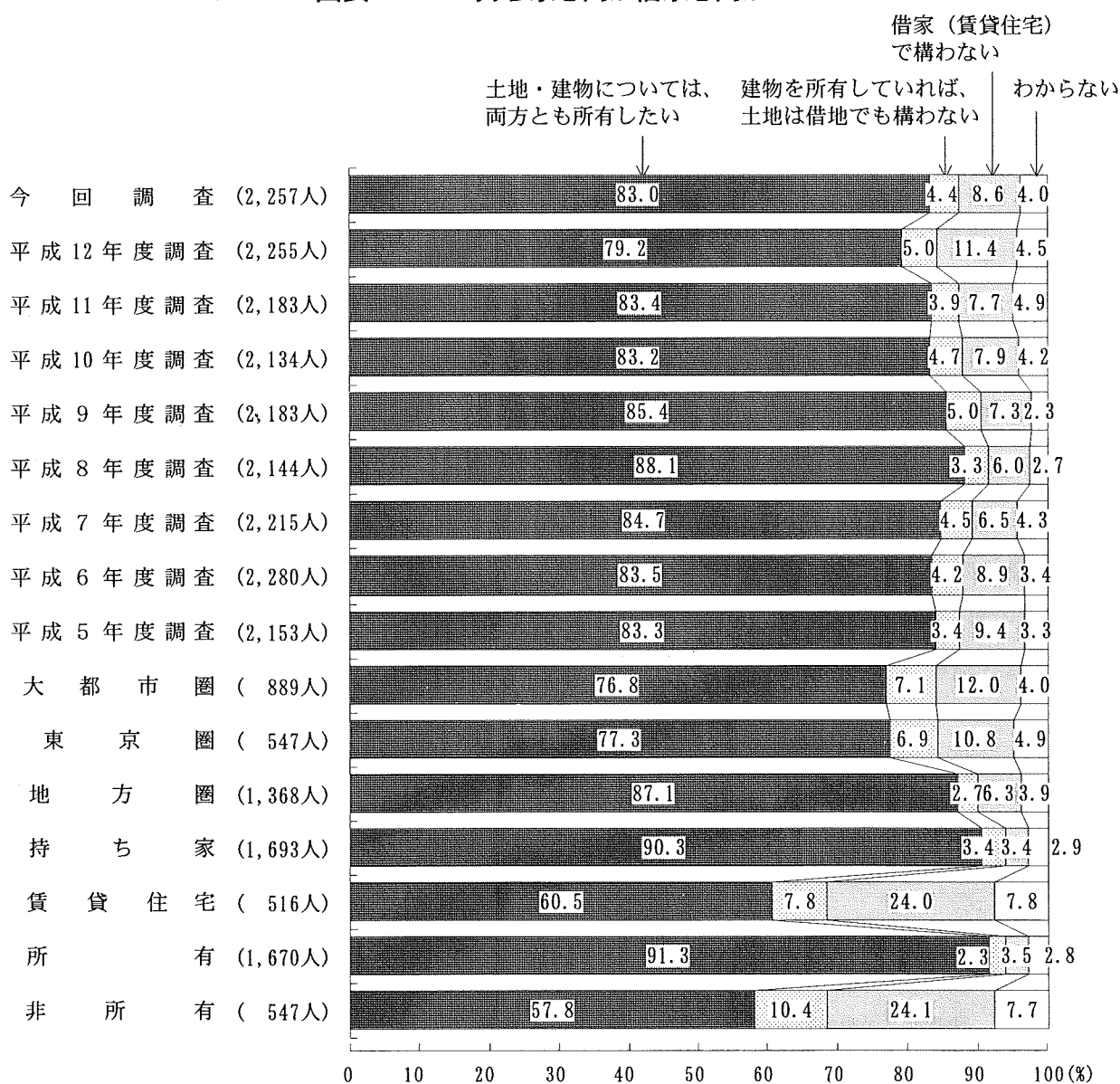
図表1-3 土地と他資産との安全性比較



④ 土地・建物の所有に関する意識

土地や建物の所有意識について尋ねたところ、「土地・建物については、両方とも所有したい」と回答した者の割合は、全体では83.0%となっており、「持ち家志向」の根強さがうかがえる。ただし、都市規模別では大都市圏、住居形態別では賃貸住宅居住者、土地所有形態別では非所有において、「両方とも所有したい」の割合が低くなっている。（図表1-4）

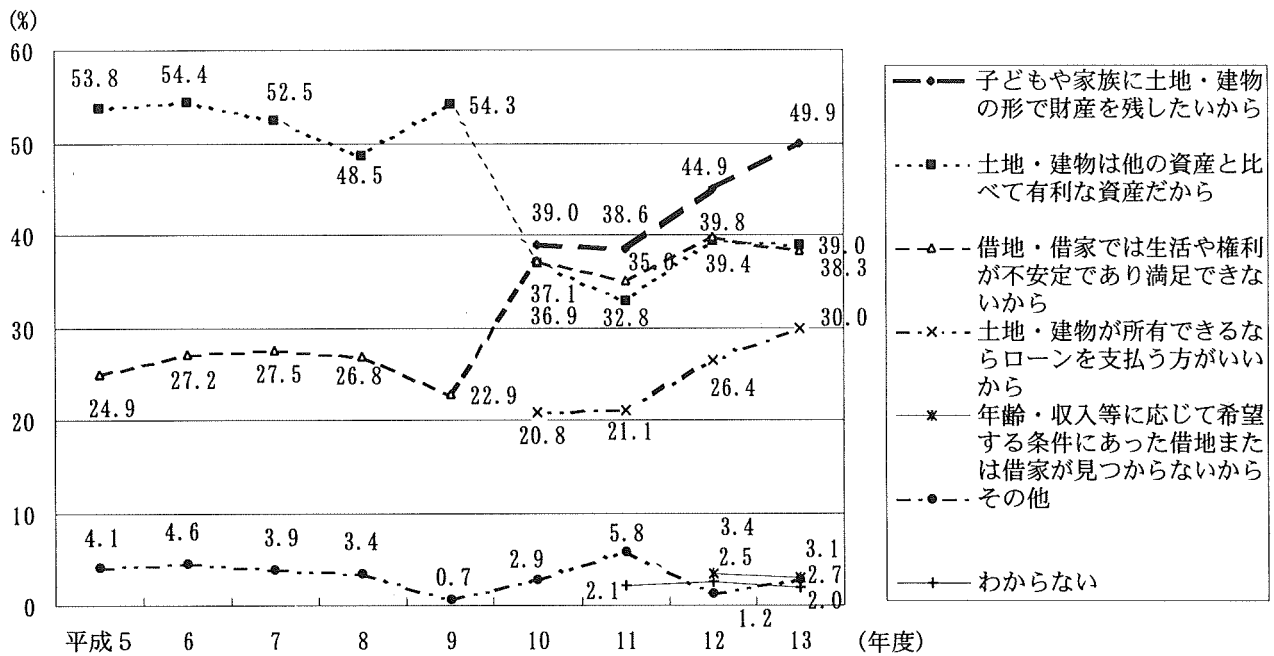
図表1-4 持ち家志向か借家志向か



⑤ 土地・建物を所有したい理由

土地・建物をともに所有したいとする理由についてみると、「子どもや家族に土地・建物の形で財産を残したいから」を理由として挙げた者の割合が49.9%と最も高かった。平成9年度まで最も多い理由であった「土地・建物は他の資産と比べて有利な資産だから」の割合は39.0%で、前回調査とほぼ同様の割合であった。(図表1-5)

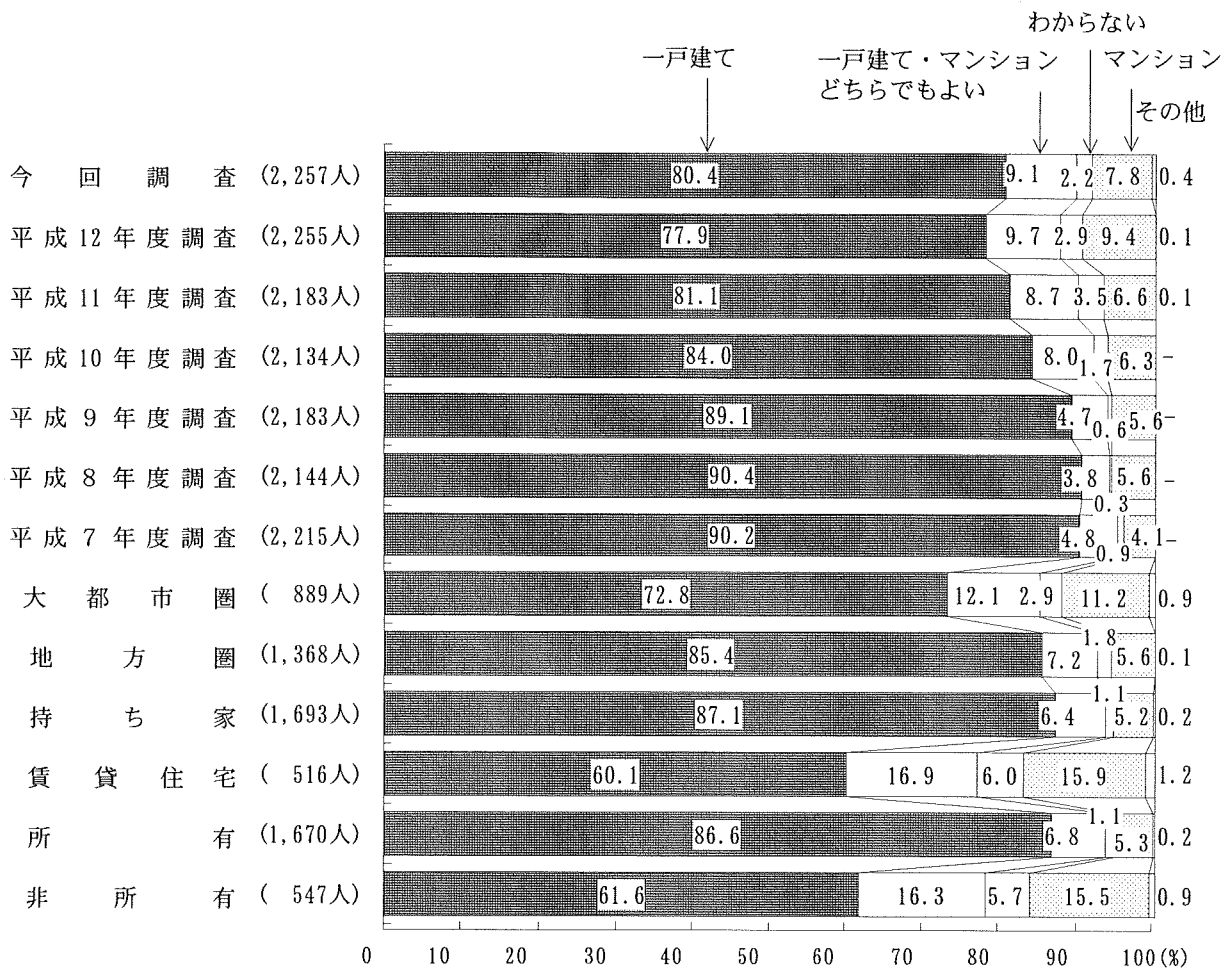
図表1-5 持ち家志向の理由(複数回答)



⑥ 望ましい住宅の形態

望ましいと考えている住宅の形態について尋ねたところ、「一戸建て」を望ましいと考える割合が80.4%と依然として高い。ただし、都市規模別では大都市圏、住居形態別では賃貸住宅居住者、土地所有形態別では非所有において、「一戸建て」を挙げる割合が低くなっている。(図表1-6)

図表1-6 望ましい住宅形態



2. 「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

(1) 調査方法等

- ① 調査方法：郵送発送、郵送回収による（督促は葉書により実施、同年1月22日発送）
- ② 調査対象：(株) 帝国データバンクの企業情報データベース「COSMOS2」の最新版(2001年12月現在、約64万社登録)から、本社登録数の都市別構成比に応じて株式会社(資本金1,000万円以上)を無作為に抽出した(層化二段無作為抽出)。
- ③ 実施時期：平成14年1月11日から同年1月28日まで
- ④ 回収結果：発送総数9,000社、有効回収数2,817社（有効回収率31.3%）
- ⑤ 調査委託機関：(株) ニッセイ基礎研究所

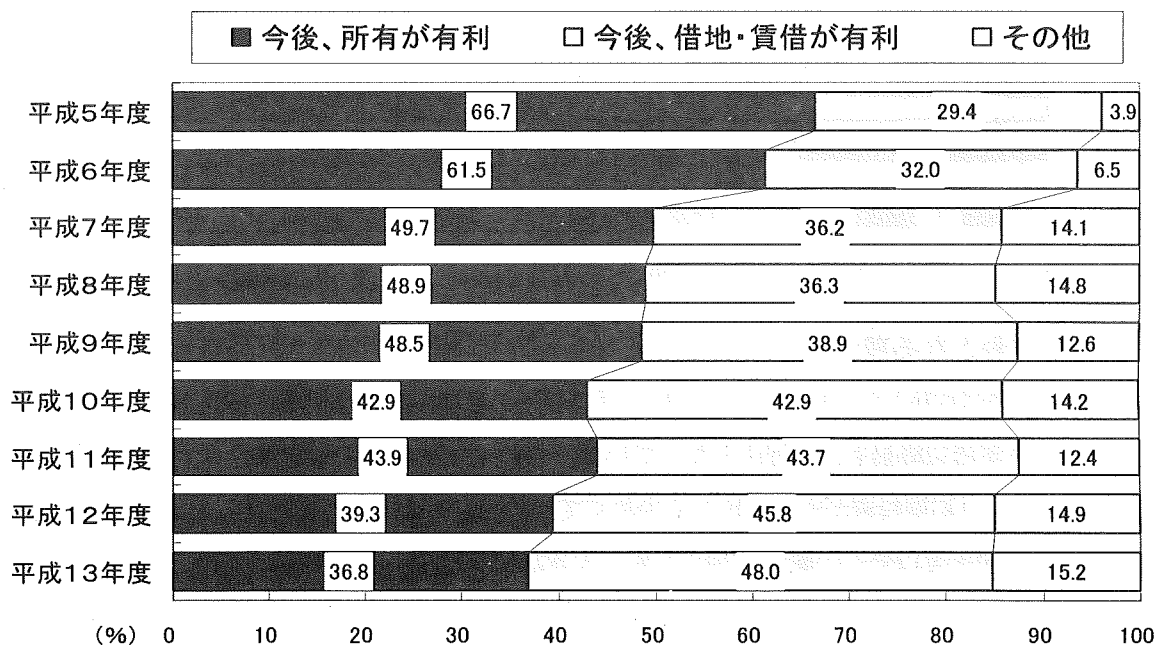
(2) 調査結果の概要

① 土地所有に対する意識

【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尋ねたところ、「借地・賃借が有利」(48.0%)が「所有が有利」(36.8%)を11.2ポイント上回っている。経年変化でみると、年々「借地・賃借が有利」が増加、「所有が有利」が減少し、前年度に初めて前者が後者を上回った。今年度もさらに「借地・賃借が有利」とする割合が高まっている。(図表2-1)

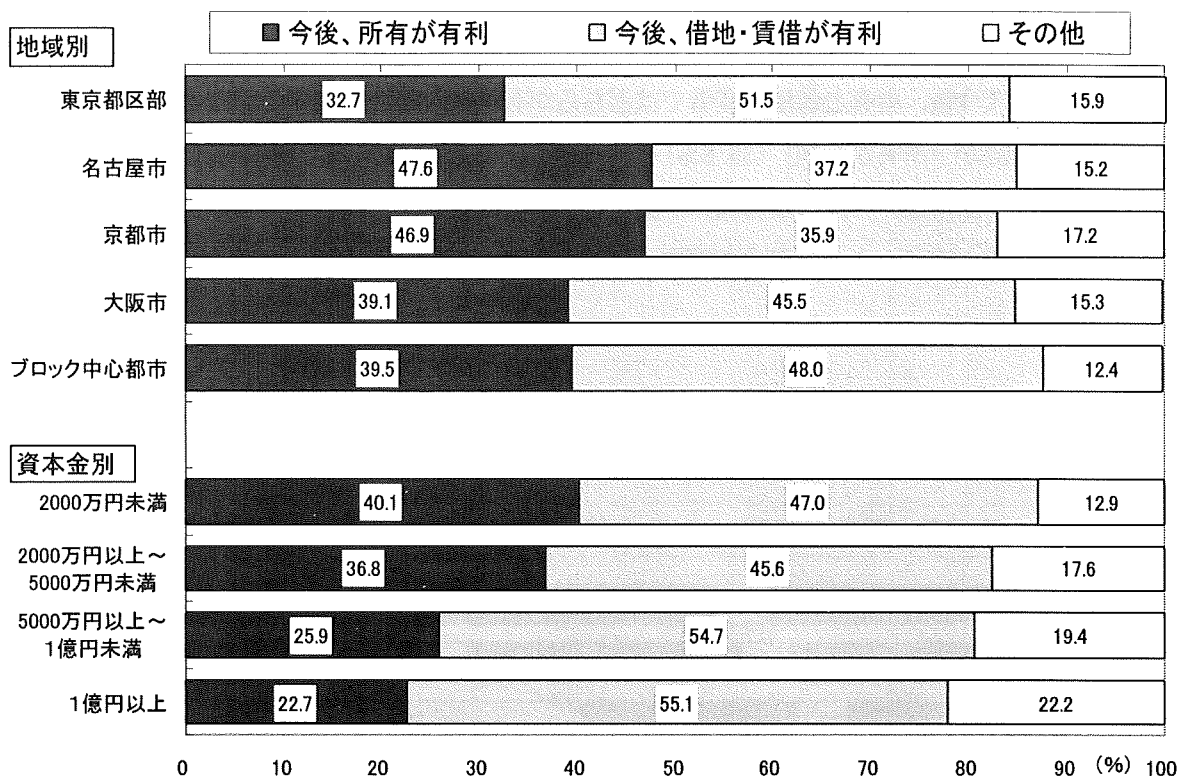
図表2-1 今後の土地所有の有利性についての意識



これを本社所在地別にみると、東京都区部では全体結果よりも「借地・賃借が有利」(51.5%)とする割合が高い。一方で、名古屋市および京都市では「所有が有利」(それぞれ47.6%、46.9%)とする割合が高く、依然として「借地・賃借が有利」(それぞれ37.2%、35.9%)を上回っている。

資本金別にみると、すべての区分で「借地・賃借が有利」が「所有が有利」とする割合を上回り、資本金規模が大きくなるほど賃借支持がより強い。(図表2-2)

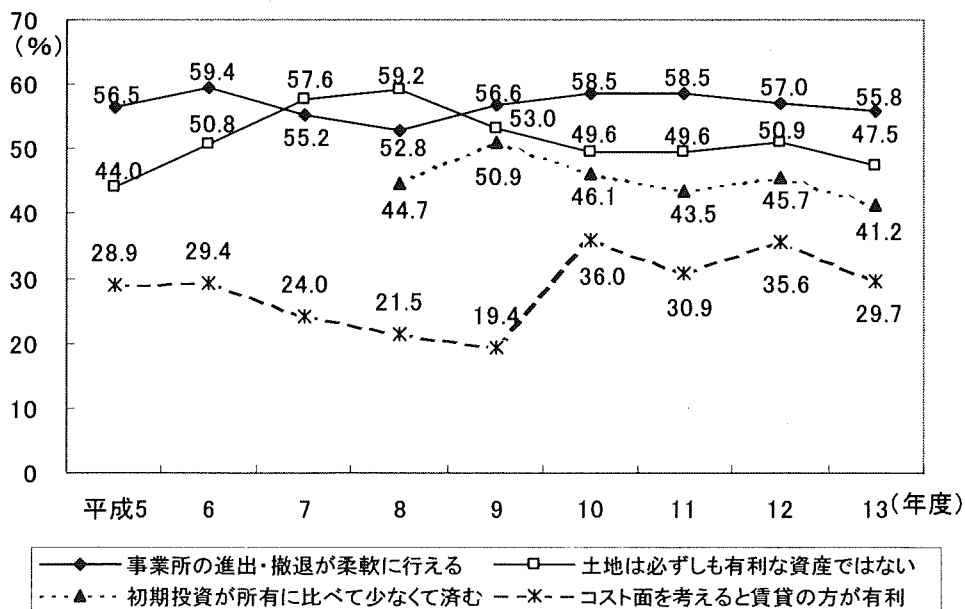
図表2-2 土地所有の有利性についての意識（平成13年度：地域別、資本金別）



【借地・賃借が有利となる理由】

「今後、借地・賃借が有利となる理由」としては、「事業所の進出・撤退が柔軟に行えるため」が55.8%で最も多く、平成9年度以降最も多い理由となっている。これに次ぐ理由としては、「土地は必ずしも有利な資産ではない」、「初期投資が所有に比べて少なくて済む」、「コスト面を考えると賃貸の方が有利」と続いており、平成10年度以降その順位、割合とも、大きな変化はない。（図表2-3）

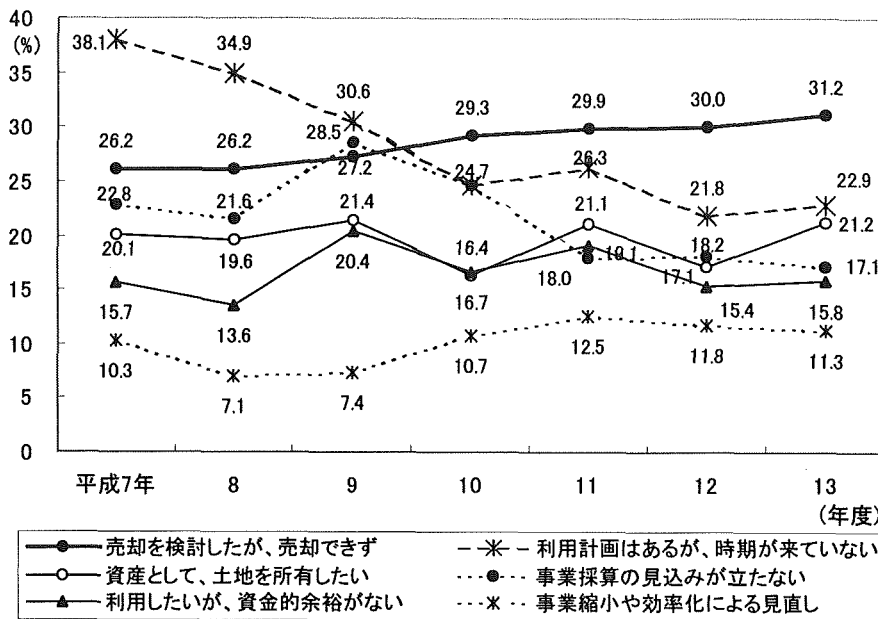
図表2-3 今後、借地・賃借が有利となる理由（複数回答）



【未利用地の発生理由】

所有している土地が未利用地となっている理由について、平成7年度以降の経年変化をみると、「売却を検討したが売却できず」(26.2→31.2%)が年々増加し、平成10年度以降最も多い理由となっている。これに対し、「利用計画はあるが時期がきていない」(38.1→22.9%)は減少している。(図表2-4)

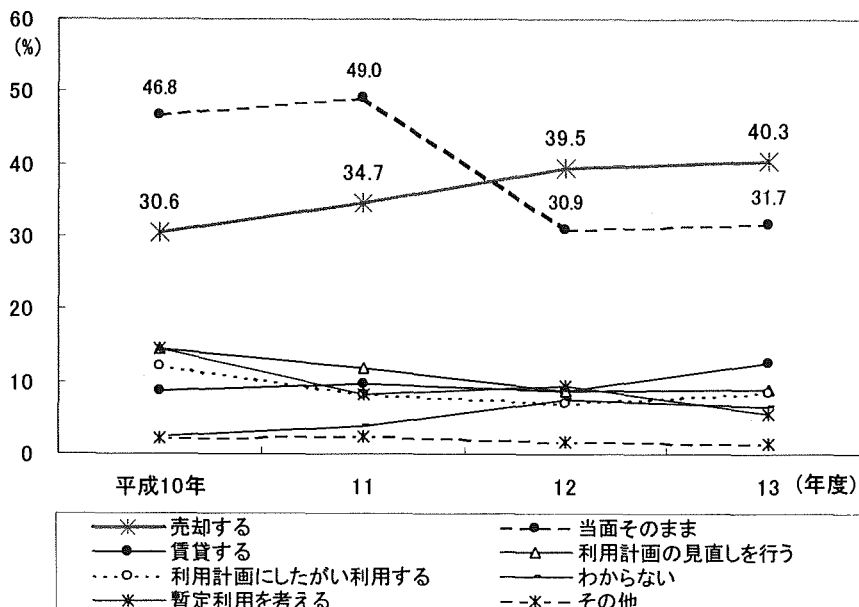
図表2-4 未利用地となっている理由(複数回答)



【未利用地の今後の対応策】

未利用地の今後の対応策については、「売却する」が40.3%で最も多く、経年変化でも増加傾向にある。続く「当面そのまま」(31.7%)は、昨年度とほぼ同水準である。(図表2-5)

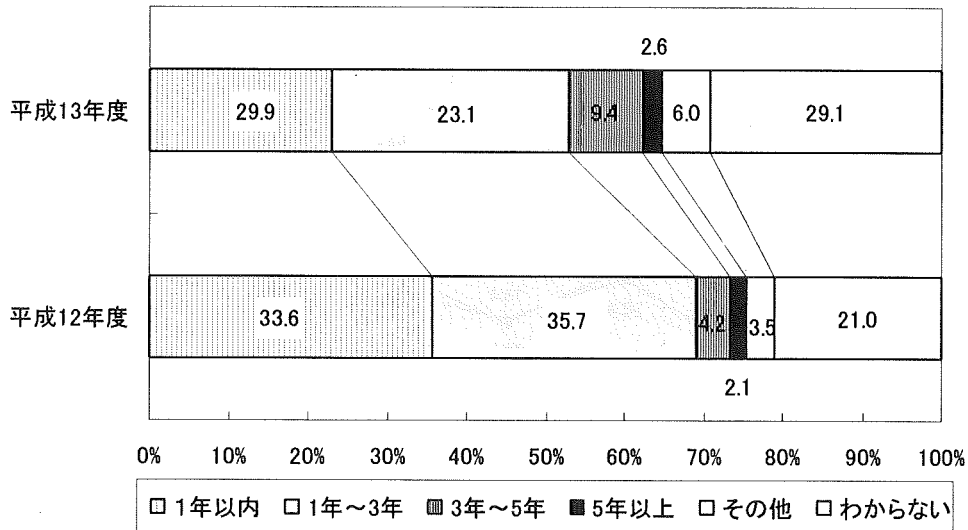
図表2-5 今後の未利用地の対応策(複数回答)



【未利用地の売却の目途】

未利用地の売却の目途としては、「1年以内」(23.1%)、「1年～3年以内」(29.9%)で、昨年度より割合は減少しているものの、3年以内を目処に売却するものが過半数を占める。一方、「わからない」(29.1%)が3割近く占めている。(図表2-6)

図表2-6 未利用地の売却の目途

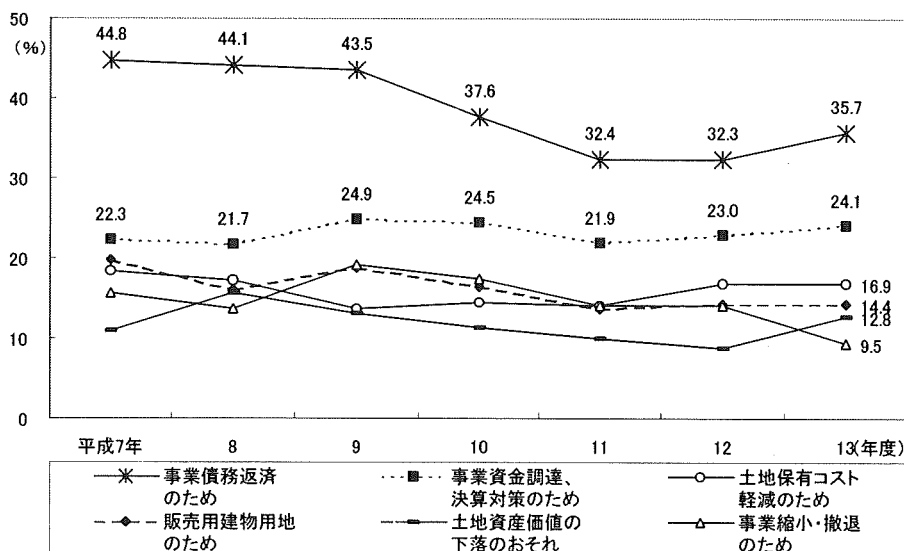


② 土地売買に係る意識

【土地売却の目的】

1997年(平成9年)以降現在までの5年間に土地の売却とその検討を行った企業に対して、その目的を尋ねたところ、最も多い回答はこれまで同様「事業債務返済のため」(35.7%)で、昨年度より3.4ポイント増加した。続く「事業資金調達のため」(24.1%)もやや増加している。(図表2-7)

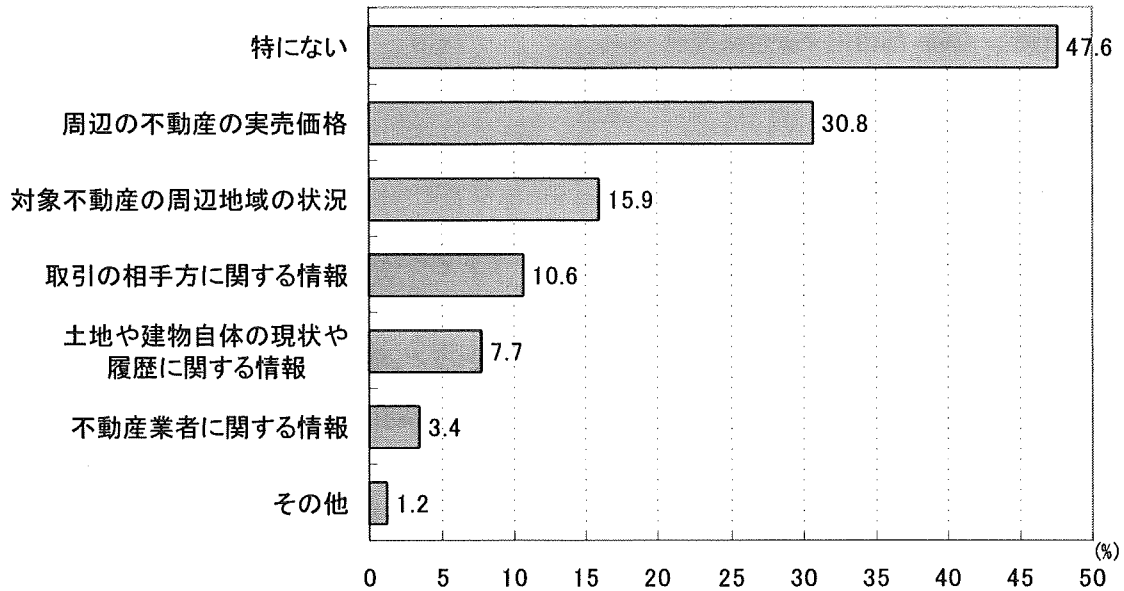
図表2-7 土地の売却や検討の目的(複数回答)



【不動産売買の際に入手困難だった情報】

土地を売買した(または売買を検討した・している)企業に対して、不動産売買において入手困難だった情報は何かを尋ねた。最も多い回答は「特にない」(47.6%)で、「周辺の不動産の実売価格」(30.8%)、「対象不動産の周辺地域の状況」(15.9%)が続いている。(図表2-8)

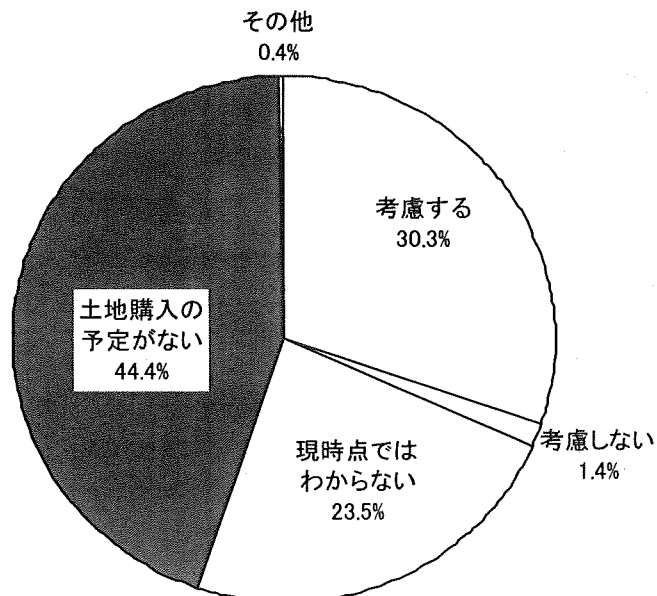
図表2-8 不動産売買時に入手困難だった情報(複数回答:2つまで)



③ 土壌汚染問題に対する認識

今後、土地購入を検討する際に土壌汚染を「考慮する」とする企業は、30.3%に上る(図表12)。なお、「土地購入(検討)の予定がない」とする企業を除くと、「考慮する」と回答した企業の割合は54.5%となる。(図表2-9)

図表2-9 今後、土地の購入を検討する際の土壌汚染の考慮



3. 「企業経営と不動産所有に関する調査」の概要について

(1) 調査方法等

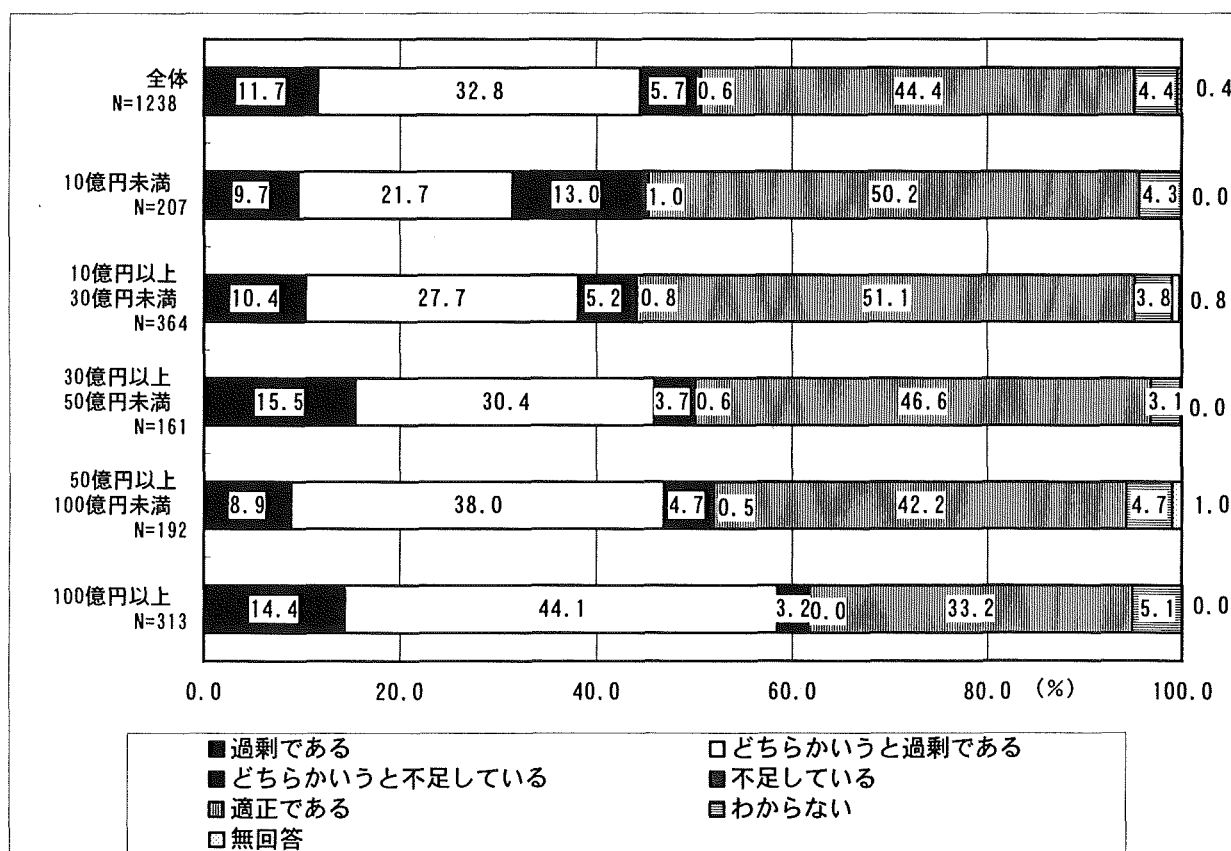
- ① 調査対象：上場・公開企業 3,538社
- ② 調査方法：郵送法によるアンケート調査
- ③ 調査期間：平成14年2月8日～2月26日
- ④ 有効回答：1,238票（有効回答率：35.0%）
- ⑤ 調査委託機関：（株）都市未来総合研究所

(2) 調査結果の概要

① 不動産の所有状況に対する認識

現在所有する不動産の規模については、「適正である」とする企業が最も多い。「過剰である」または「どちらかいうと過剰である」と認識している企業は、あわせて44.5%となっており、「適正である」とする企業とほぼ同程度である。「過剰である」、「どちらかいうと過剰である」とする企業の割合は、資本金規模に伴って概ね高くなり、資本金100億円以上の企業で顕著に表れている。（図表3-1）

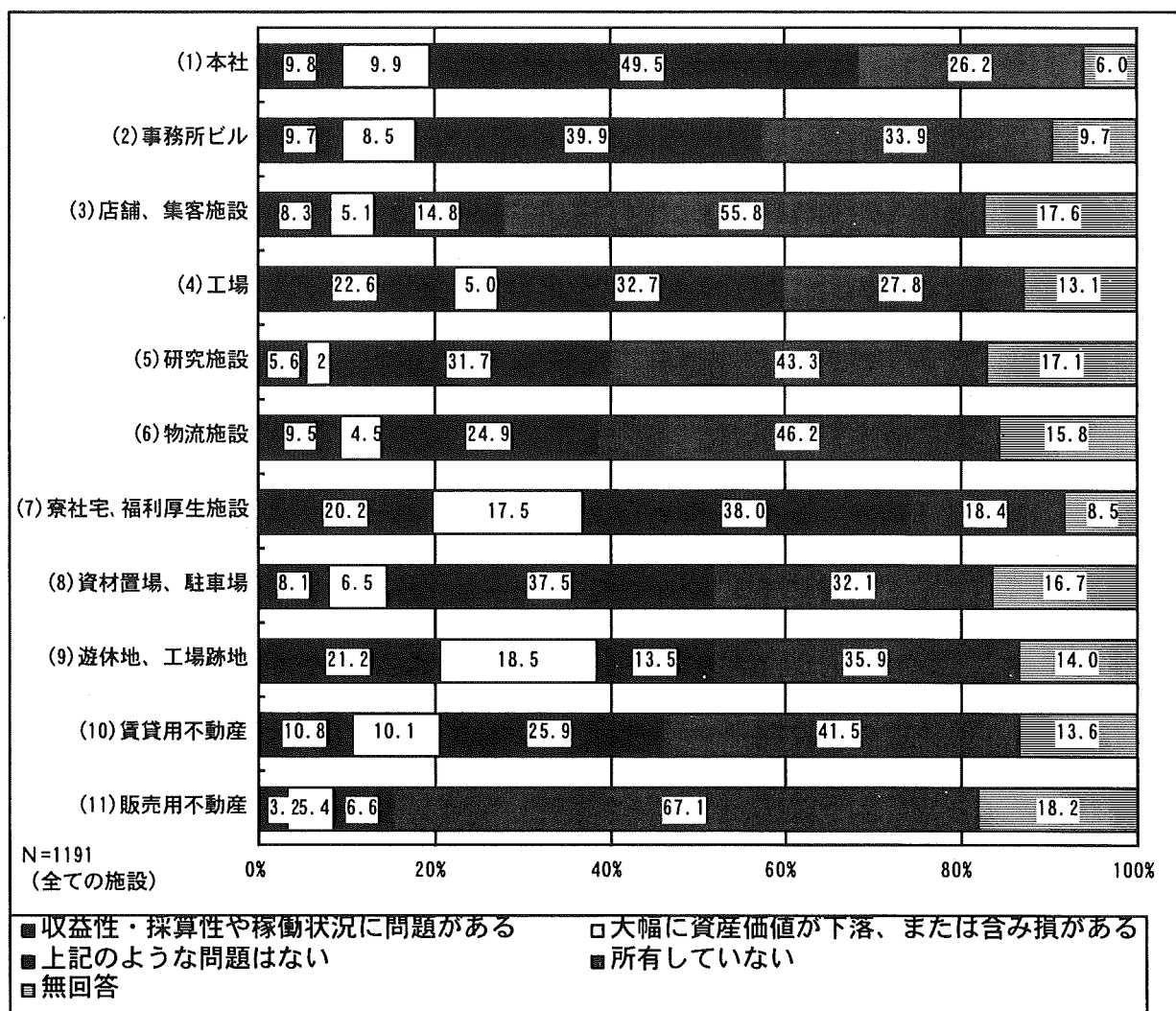
図表3-1 不動産の所有状況に対する認識（資本金別）



② 所有不動産が抱える課題

「収益性・採算性や稼働状況に問題がある」と回答した企業が多い施設は、「工場」、「遊休地、工場跡地」、「寮・社宅、福利厚生施設」などの順となっている。また、「大幅に資産価値が下落、または含み損がある」については、「遊休地、工場跡地」、「寮・社宅、福利厚生施設」、「本社ビル」、「事務所ビル（支社支店等）」などの順となっている。（図表3-2）

図表3-2 所有不動産が抱える課題（複数回答）



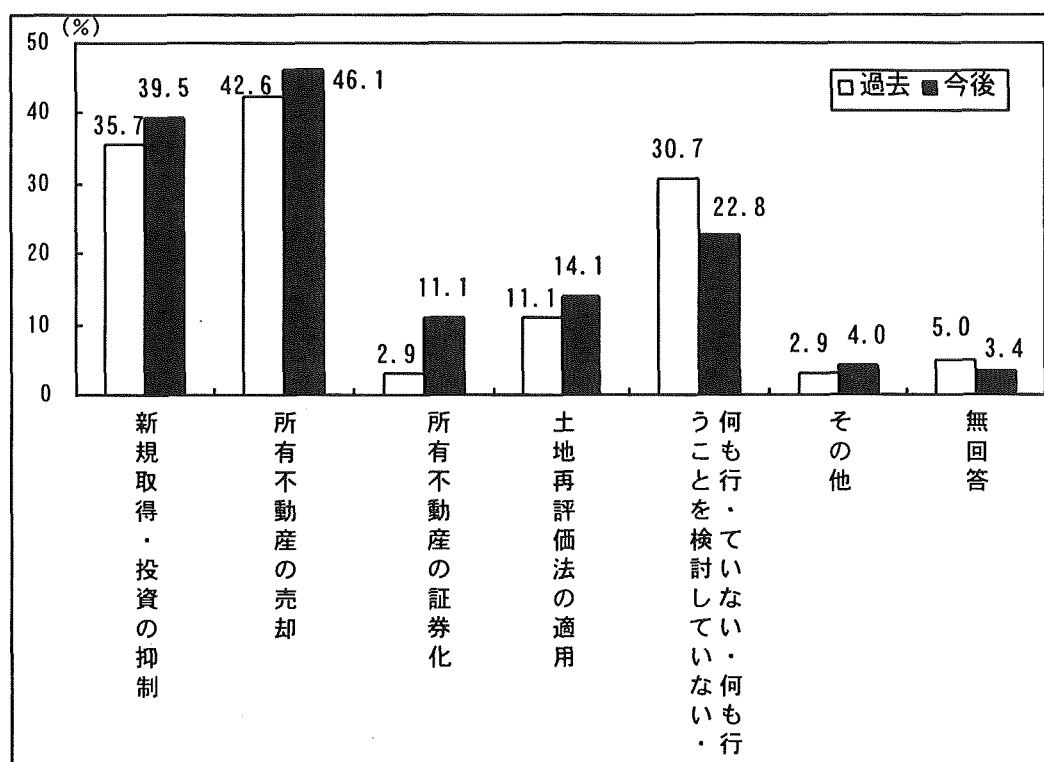
③ 所有不動産に関する対応

所有不動産に関する今後（５年間程度）の対応については、「所有不動産の売却」が最も多く、「新規の取得・投資の抑制」がそれに次いで多い。（図表３－３）

また、今後（５年間程度）と過去（５年間程度）の比較においては、「所有不動産の売却」、「新規の取得・投資の抑制」、「所有不動産の証券化」、「土地再評価法の適用」（注）のいずれの対応についても、「今後」の割合が「過去」の割合を上回っている。

（注）なお、「土地再評価法」の適用期限は、平成１４年３月末までである（調査実施は同年２月）。

図表３－３ 所有不動産に関する対応（複数回答）

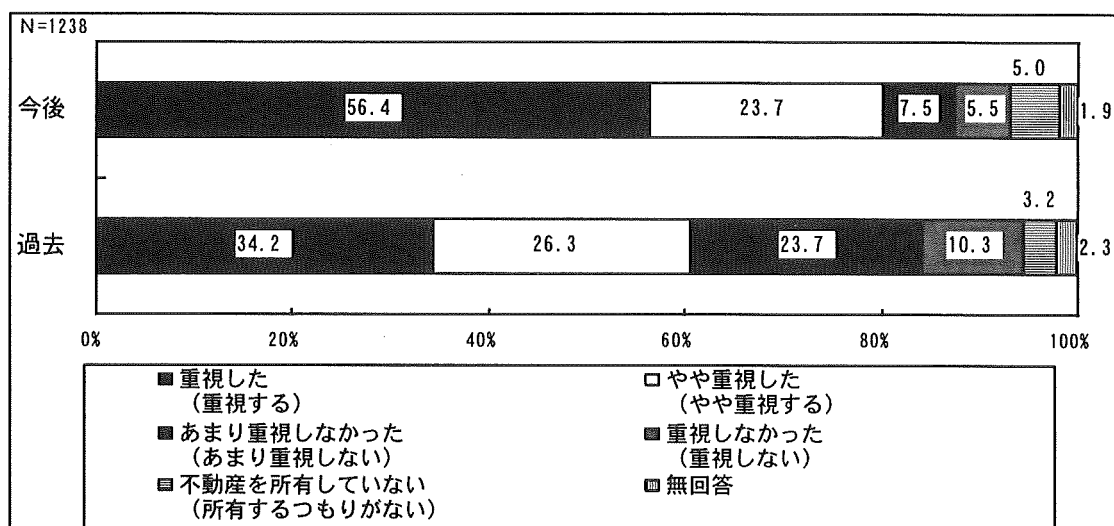


④ キャッシュフローや収益性の重視

今後（５年間程度）において、その不動産を利用することで得られるキャッシュフローや収益性を「重視する」企業の割合は、過去（５年間程度）の割合を大幅に上回っている。（図表３－４）

なお、資本金規模別に集計した結果では、今後（５年間程度）、その不動産を利用することで得られるキャッシュフローや収益性を「重視する」企業の割合は、資本金規模が大きくなるに従って高くなる傾向がみられる。

図表3-4 キャッシュフローや収益性の重視



⑤ 所有不動産に関する今後の取組の方向

所有不動産に関する今後の取組としては、「不動産の売却」を挙げる割合が高い。「遊休地、工場跡地」、「寮・社宅、福利厚生施設」で売却を考える企業が多いことが特徴である。(図表3-5)

図表3-5 所有不動産に関する今後の取組 (複数回答)

施設種別	調査数	バランスシートから切り離す			所有を継続し、改善する			資産を組替え増強する			無回答
		不動産の売却	リセール・バック・アップ	不動産の証券化	追加稼働率を向上	用途等で活用	社外へ賃貸	買い換え	新規または追加取得	特になし・現状維持	
(1) 本社	1238	28	16	31	46	28	26	15	22	915	149
	100.0	2.3	1.3	2.5	3.7	2.3	2.1	1.2	1.8	73.9	12.0
(2) 事務所ビル (支社支店等)	1238	60	15	22	26	29	34	19	22	782	275
	100.0	4.8	1.2	1.8	2.1	2.3	2.7	1.5	1.8	63.2	22.2
(3) 店舗、集客施設	1238	39	15	14	45	14	27	10	27	599	515
	100.0	3.2	1.2	1.1	3.6	1.1	2.2	0.8	2.2	48.4	41.6
(4) 工場	1238	86	10	10	119	73	24	12	33	600	352
	100.0	6.9	0.8	0.8	9.6	5.9	1.9	1.0	2.7	48.5	28.4
(5) 研究施設	1238	17	5	7	50	13	7	6	17	669	463
	100.0	1.4	0.4	0.6	4.0	1.1	0.6	0.5	1.4	54.0	37.4
(6) 物流施設	1238	37	11	7	52	26	25	9	26	620	459
	100.0	3.0	0.9	0.6	4.2	2.1	2.0	0.7	2.1	50.1	37.1
(7) 寮・社宅、福利厚生施設	1238	272	24	15	20	53	78	4	19	621	234
	100.0	22.0	1.9	1.2	1.6	4.3	6.3	0.3	1.5	50.2	18.9
(8) 資材置場、駐車場	1238	83	7	8	14	40	44	1	5	645	443
	100.0	6.7	0.6	0.6	1.1	3.2	3.6	0.1	0.4	52.1	35.8
(9) 遊休地、工場跡地	1238	381	5	11	22	70	84	4	1	380	402
	100.0	30.8	0.4	0.9	1.8	5.7	6.8	0.3	0.1	30.7	32.5
(10) 賃貸用不動産	1238	115	3	37	60	22	69	7	22	558	434
	100.0	9.3	0.2	3.0	4.8	1.8	5.6	0.6	1.8	45.1	35.1
(11) 販売用不動産	1238	115	2	14	7	7	5	6	14	497	609
	100.0	9.3	0.2	1.1	0.6	0.6	0.4	0.5	1.1	40.1	49.2

4. 「都心におけるオフィスビルの維持・管理等に関する意識調査」について

(1) 調査方法等

- ① 調査対象：都心6区（千代田、中央、港、新宿、渋谷、品川）に所在するオフィスビル所有者3,273件（法人又は個人）
- ② 実施方法：郵送による調査票の配布・回収
- ③ 実施時期：平成14年2月7日～3月4日
- ④ 回収状況：有効回収数1,347件（有効回収率41.2%）
- ⑤ 調査委託機関：（株）住信基礎研究所

（注）なお、平成14年版土地白書では、その回答の一部〔昭和55年（1980年）から平成6年（1994年）までの間に竣工した延床面積3,000㎡未満の物件に係る回答（266件）〕を紹介した。

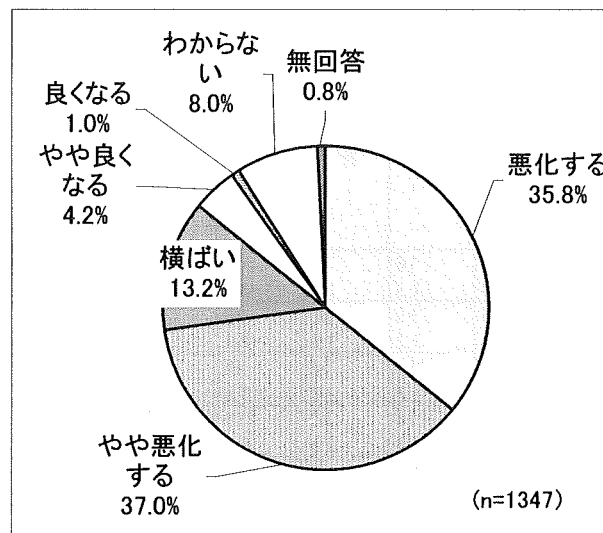
(2) 調査結果の概要

① オフィスビル市況について

【今後のオフィスビル市況の見通し】

東京都部の賃貸オフィスビル市場に関して、今後の市況の見通しを尋ねたところ、全体の約7割が市況の悪化を見込んでおり、厳しい見方が大半を占めている。（図表4-1）

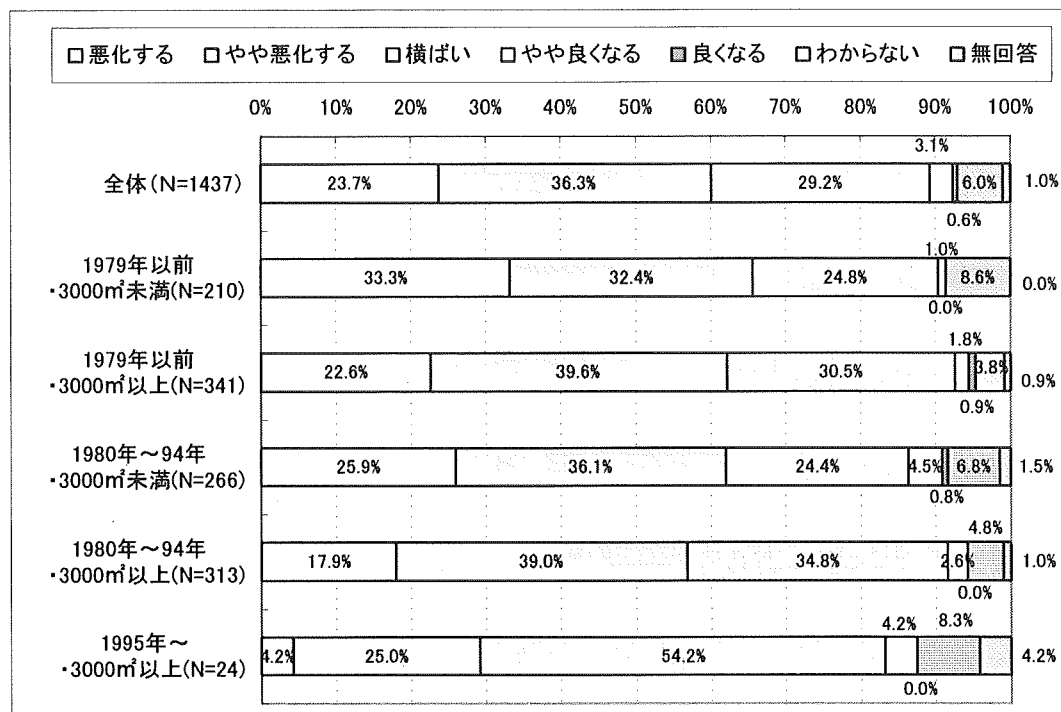
図表4-1 東京都区部の賃貸オフィスビル市況の見通し



【大量供給が所有ビルの競争力に及ぼす影響】

空室の発生状況や賃料水準の変動等の点で、対象ビルのオフィスビルとしての競争力が今後どのように変化するかを尋ねたところ、競争力が低下すると考える所有者の割合が全般的に高い。（図表4-2）

図表4-2 所有ビルの今後の競争力に関する見通し（竣工時期・延床面積別）

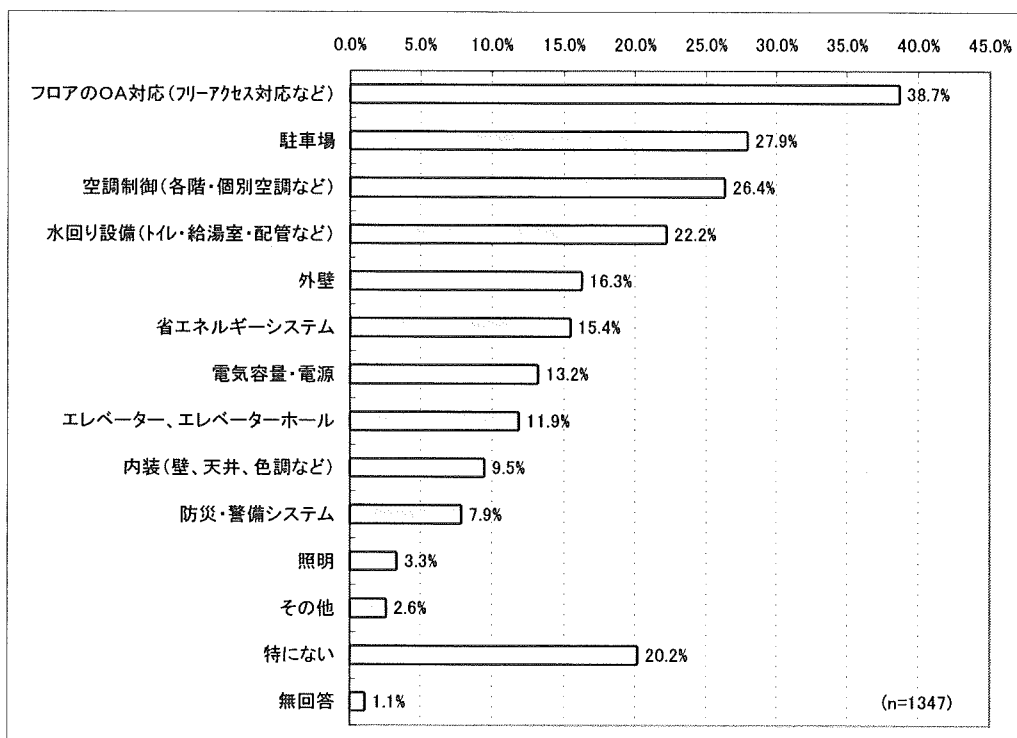


② 所有ビルの現状に係る認識

【建物の設備・機能に関する課題】

調査対象ビルの設備や機能に関しては、「フロアのOA対応（フリーアクセス対応など）」、「駐車場」、「空調制御（各階・個別空調など）」、「水回り設備（トイレ・給湯室・配管など）」などを問題点としてあげる割合が高くなっている。（図表4-3）

図表4-3 対象ビルの設備や機能に関する課題・不都合（複数回答）

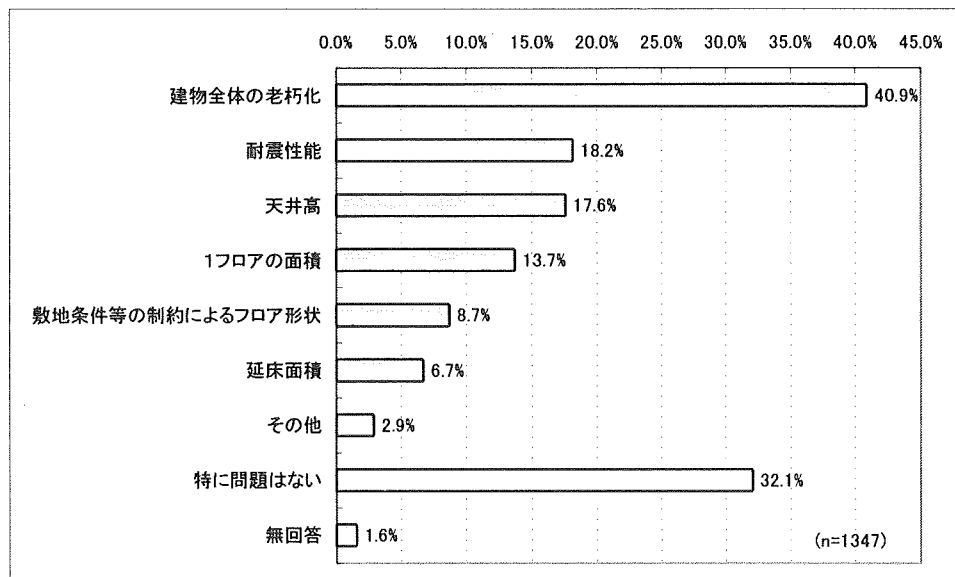


竣工時期・延床面積別	フロアのOA対応（フリーアクセス対応など）	駐車場	空調制御（各階・個別空調など）	水回り設備（トイレ・給湯室・配管など）	外壁	省エネルギーシステム	電気容量・電源	エレベーター、エレベーターホール	内装（壁、天井、色調など）	防災・警備システム	照明	その他	特に問題はない	無回答
全体 (N=1347)	38.7%	27.9%	26.4%	22.2%	16.3%	15.4%	13.2%	11.9%	9.5%	7.9%	3.3%	2.6%	20.2%	1.1%
1979年以前 ・3000㎡未満(N=210)	48.1%	39.5%	22.9%	40.0%	26.7%	16.2%	21.9%	20.5%	17.6%	14.3%	3.3%	2.9%	10.0%	1.4%
1979年以前 ・3000㎡以上(N=341)	39.3%	18.5%	44.3%	25.2%	21.1%	20.2%	15.5%	18.8%	13.8%	10.0%	6.5%	3.5%	13.8%	0.3%
1980年～94年 ・3000㎡未満(N=266)	37.2%	42.5%	15.4%	12.4%	9.8%	9.4%	7.9%	6.4%	5.3%	5.3%	1.1%	2.3%	21.8%	1.4%
1980年～94年 ・3000㎡以上(N=313)	32.6%	14.1%	24.6%	14.1%	10.9%	17.9%	8.3%	2.9%	4.8%	4.5%	1.6%	1.0%	31.9%	0.8%
1995年～ ・3000㎡以上(N=24)	0.0%	0.0%	12.5%	0.0%	4.2%	8.3%	0.0%	0.0%	0.0%	4.2%	0.0%	8.3%	70.8%	0.0%

【建物全体に関する課題】

調査対象ビルの建物について、建物全体に関する課題や不都合を尋ねたところ、「建物全体の老朽化」、「耐震性能」、「天井高」を挙げる割合が高い。また、規模の小さいビルでは、「1フロアの面積」が課題・不都合として挙げられる割合が相対的に高い。（図表4-4）

図表4-4 対象ビルの建物全体に関する課題・不都合（複数回答）



竣工時期・延床面積別	建物全体の老朽化	耐震性能	天井高	1フロアの面積	敷地条件等の制約によるフロア形状	延床面積	その他	特に問題はない	無回答
全体(N=1347)	40.9%	18.2%	17.6%	13.7%	8.7%	6.7%	2.9%	32.1%	1.6%
1979年以前 ・3000㎡未満(N=210)	66.7%	27.1%	19.5%	22.4%	8.6%	14.3%	3.3%	14.8%	0.5%
1979年以前 ・3000㎡以上(N=341)	61.6%	34.6%	28.7%	5.6%	7.6%	4.4%	2.9%	15.0%	0.6%
1980年～94年 ・3000㎡未満(N=266)	20.7%	7.9%	13.9%	25.6%	9.8%	8.6%	2.3%	38.3%	2.6%
1980年～94年 ・3000㎡以上(N=313)	19.8%	6.1%	14.7%	6.4%	8.9%	1.9%	2.6%	53.0%	1.6%
1995年～ ・3000㎡以上(N=24)	0.0%	0.0%	0.0%	4.2%	4.2%	4.2%	4.2%	83.3%	0.0%

③ 調査対象ビルに係る今後の対応について

【リニューアルの実施状況】

調査対象ビルのリニューアル（修繕、改修等）の状況について尋ねたところ、調査時点で「現在、すでに実施中」が約3割、「実施する計画・予定がある」、「現在検討中、または今後、検討する可能性がある」が併せて約4割となっている。（図表4-5）

図表4-5 リニューアルの実施状況（竣工時期・延床面積別）

竣工時期・延床面積別	現在、すでに実施中である	実施する計画・予定がある	現在検討中、または今後、検討する可能性がある	実施・検討するつもりはない	現時点ではわからない	無回答	計
全体(N=1347)	29.5%	11.8%	24.5%	13.7%	18.4%	2.1%	100.0%
1979年以前 ・3000㎡未満(N=210)	23.3%	11.9%	29.5%	12.9%	20.5%	1.9%	100.0%
1979年以前 ・3000㎡以上(N=341)	41.9%	12.0%	21.7%	10.0%	12.3%	2.1%	100.0%
1980年～94年 ・3000㎡未満(N=266)	21.8%	12.0%	24.4%	15.8%	23.3%	2.6%	99.9%
1980年～94年 ・3000㎡以上(N=313)	31.3%	13.7%	24.3%	13.1%	16.3%	1.3%	100.0%
1995年～ ・3000㎡以上(N=24)	8.3%	4.2%	16.7%	54.2%	12.5%	4.2%	100.1%

【建て替えの検討状況】

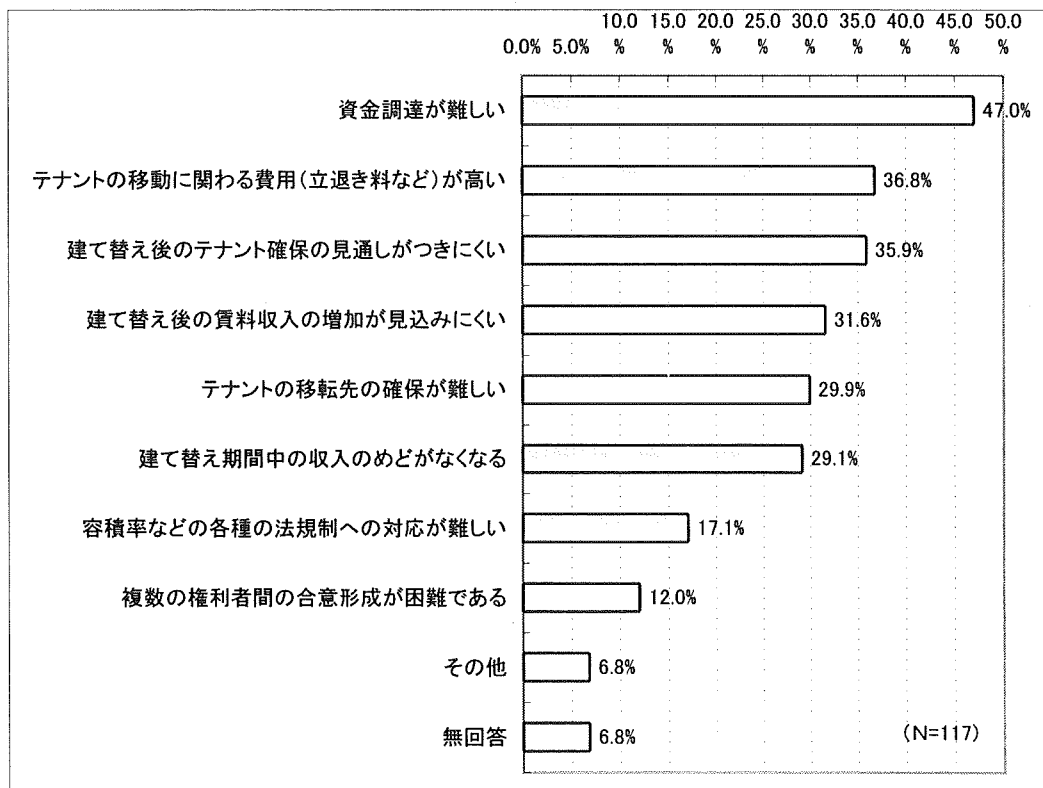
調査対象ビルの建て替えについては、「現在、すでに実施中である」（0.9%）、「実施する計画・予定がある」（0.6%）、「現在検討中、または今後、検討する可能性がある」（7.2%）の回答は、全体の1割弱にとどまっている。また、「現時点ではわからない」との態度保留が26.1%ある。（図表4-6）

建て替えに関しては、資金調達やテナントの移動、建て替え後のテナントの確保など、課題の多さがうかがえる。（図表4-7）

図表4-6 対象ビルの建て替え意向

	現在、すでに実施中である	実施する計画・予定がある	現在検討中、または今後、検討する可能性がある	実施・検討するつもりはない	現時点ではわからない	無回答
全体(N=1347)	0.9%	0.6%	7.2%	64.1%	26.1%	1.2%
1979年以前 ・3000㎡未満(N=210)	0.5%	0.5%	12.4%	46.7%	39.0%	1.0%
1979年以前 ・3000㎡以上(N=341)	1.5%	1.5%	14.7%	45.2%	35.8%	1.5%
1980年～94年 ・3000㎡未満(N=266)	0.0%	0.0%	3.0%	78.2%	18.0%	0.8%
1980年～94年 ・3000㎡以上(N=313)	0.6%	0.3%	1.0%	82.7%	14.4%	1.0%
1995年～ ・3000㎡以上(N=24)	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%

図表4-7 建て替えに関わる問題点（複数回答）



【「用途転用」への取組状況】

オフィスビルから他の用途・他の利用形態への「用途転用」の意向については、「現在、すでに実施中である」（1.9%）、「実施する計画・予定がある」（0.7%）、「現在検討中、または今後、検討する可能性がある」（3.0%）が併せて約1割弱と、わずかにとどまっている。

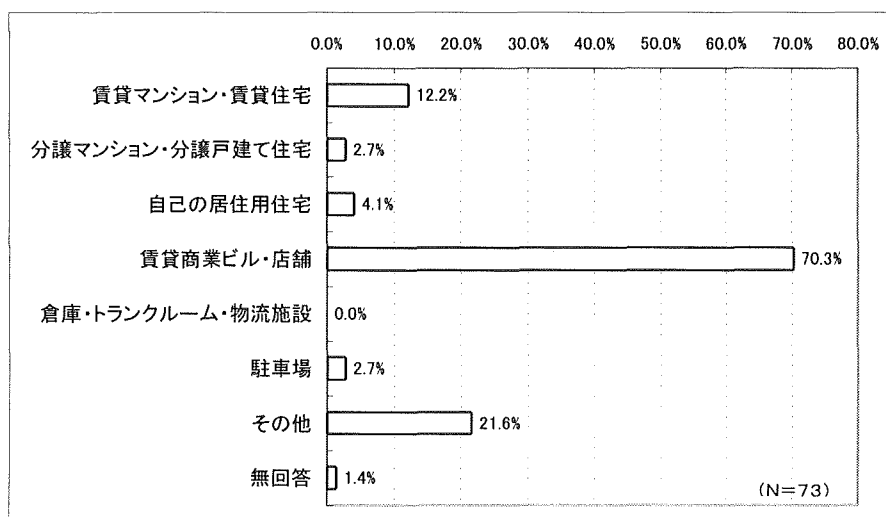
一方、「現時点ではわからない」（26.1%）については、今後、取組事例が増加し、ノウハウが蓄積されていけば、検討に傾く可能性も含んでいると思われる。（図表4-8）

また、「現在、すでに実施中である」、「実施する計画・予定がある」、「現在検討中、または今後、検討する可能性がある」と回答した者に、計画・検討している具体的な用途を尋ねたところ、「賃貸商業ビル・店舗」が約7割と最も多かった。（図表4-9）

図表4-8 他の用途・他の利用形態への転用可能性

竣工年	現在、すでに実施中である	実施する計画・予定がある	現在検討中、または今後、検討する可能性がある	実施・検討するつもりはない	現時点ではわからない	無回答	計
全体(N=1347)	1.9%	0.7%	3.0%	65.9%	26.1%	2.5%	100.0%
1969年以前(N=257)	3.1%	1.6%	5.4%	57.2%	29.6%	3.1%	100.0%
1970～1979年(N=294)	2.4%	0.7%	2.7%	59.5%	32.0%	2.7%	100.0%
1980～1989年(N=374)	1.1%	0.3%	2.7%	73.8%	20.3%	1.9%	100.0%
1990年～(N=229)	0.4%	0.0%	1.3%	76.0%	20.1%	2.2%	100.0%

図表4-9 他の用途・他の利用形態への転用の内容（複数回答）



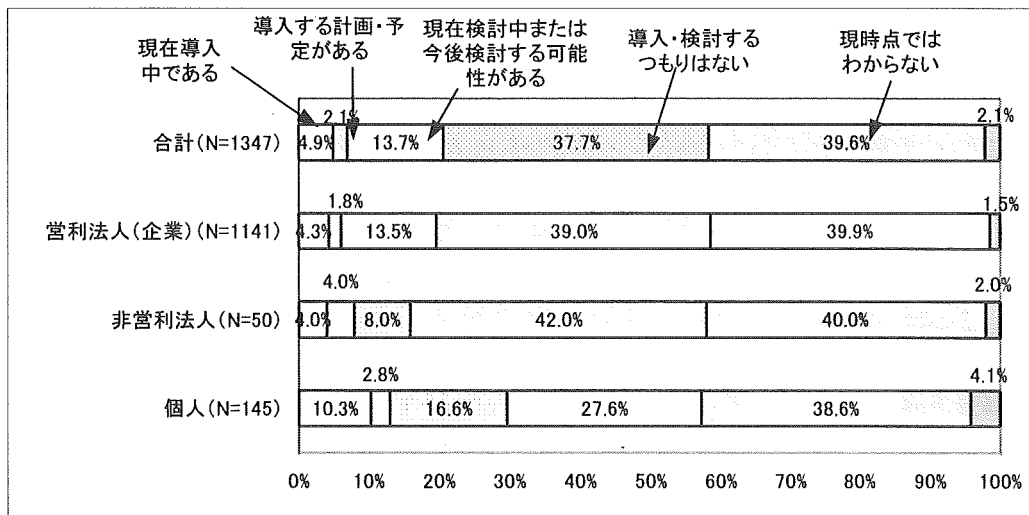
④ オフィスビル経営を取り巻く環境の変化について

【定期借家契約の活用状況】

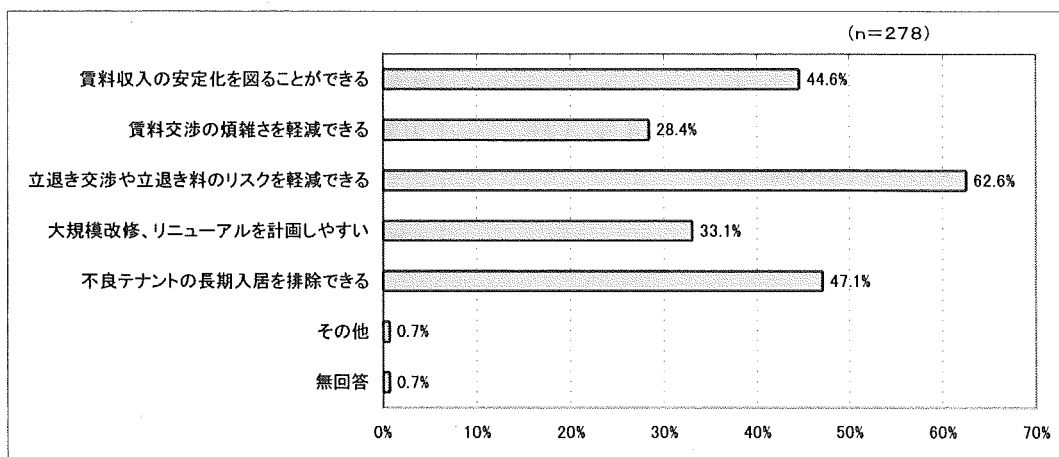
2000年（平成12年）3月に施行された定期借家契約については、「導入中」、「計画・予定がある」、「検討中または今後検討する可能性がある」を含めた肯定的な回答は、約2割であった。（図表4-10）

その理由としては、「立ち退き交渉や立ち退き料のリスク軽減」、「不良テナントの長期入居の排除」、「賃料収入の安定化」などを挙げる割合が高い。（図表4-11）

図表4-10 所有者の属性別にみた定期借家契約の導入状況



図表4-11 定期借家制度を導入する意向がある理由（複数回答）



なお、本稿では紙幅の関係から内容を簡略化して紹介しているが、国土交通省ホームページの「土地情報ライブラリ」（<http://tochi.mlit.go.jp>）においても、より詳細な概要を公表しているのので、関心のある方は御覧いただきたい。

【さかもと のぶひさ】

【林野庁林政部企画課（前 国土交通省土地・水資源局土地情報課課長補佐）】