

平成 20 年度「土地投資動向調査（第 1 回調査）」の概要について

平成 20 年 11 月

国土交通省土地市場課

《調査方法等》

1. 調査目的：土地市場の動向に大きな影響を及ぼすと考えられる主要な企業の土地取引などに関する短期的な判断・意向を半期ごとに把握・整理して、簡潔で分かりやすい「先行指標」の作成・提供を目的とする。
2. 調査対象：上場企業（店頭公開含む）及び資本金 10 億円以上の非上場企業
合計 7,186 社
3. 調査事項：①土地取引についての判断
②地価水準についての判断
③土地の購入・売却の意向
④自社利用する土地・建物の増加・減少の意向
4. 調査方法：WEBアンケート調査（郵送で告知、WEBで回答）
5. 調査期間：平成 20 年 9 月～10 月
6. 回収結果：有効回答数 818 社（回収率 11.4%）
7. 調査実施機関：みずほ情報総研株式会社

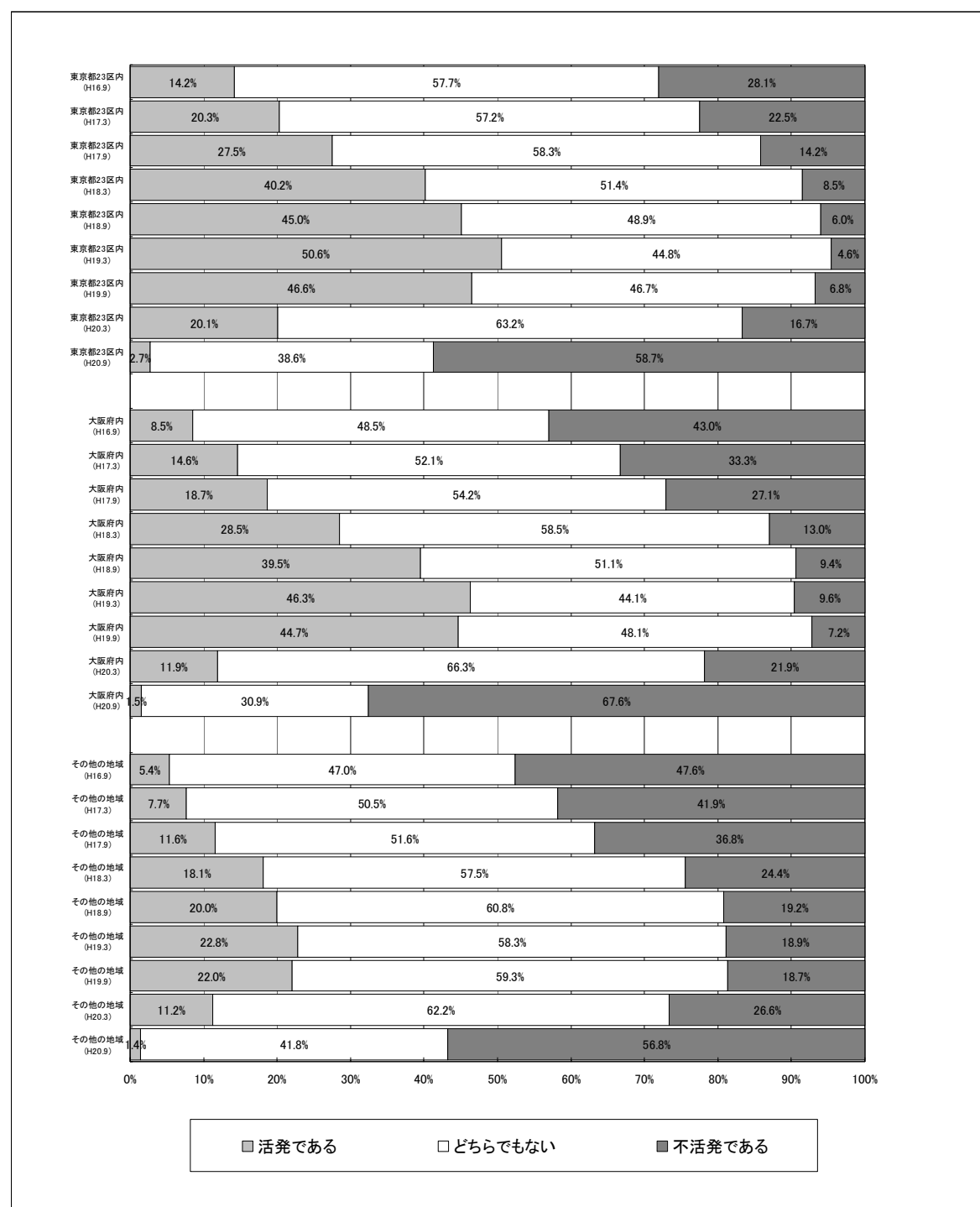
（備考）この調査は、平成 12 年度から継続的に実施しているものである。

1 土地取引についての判断

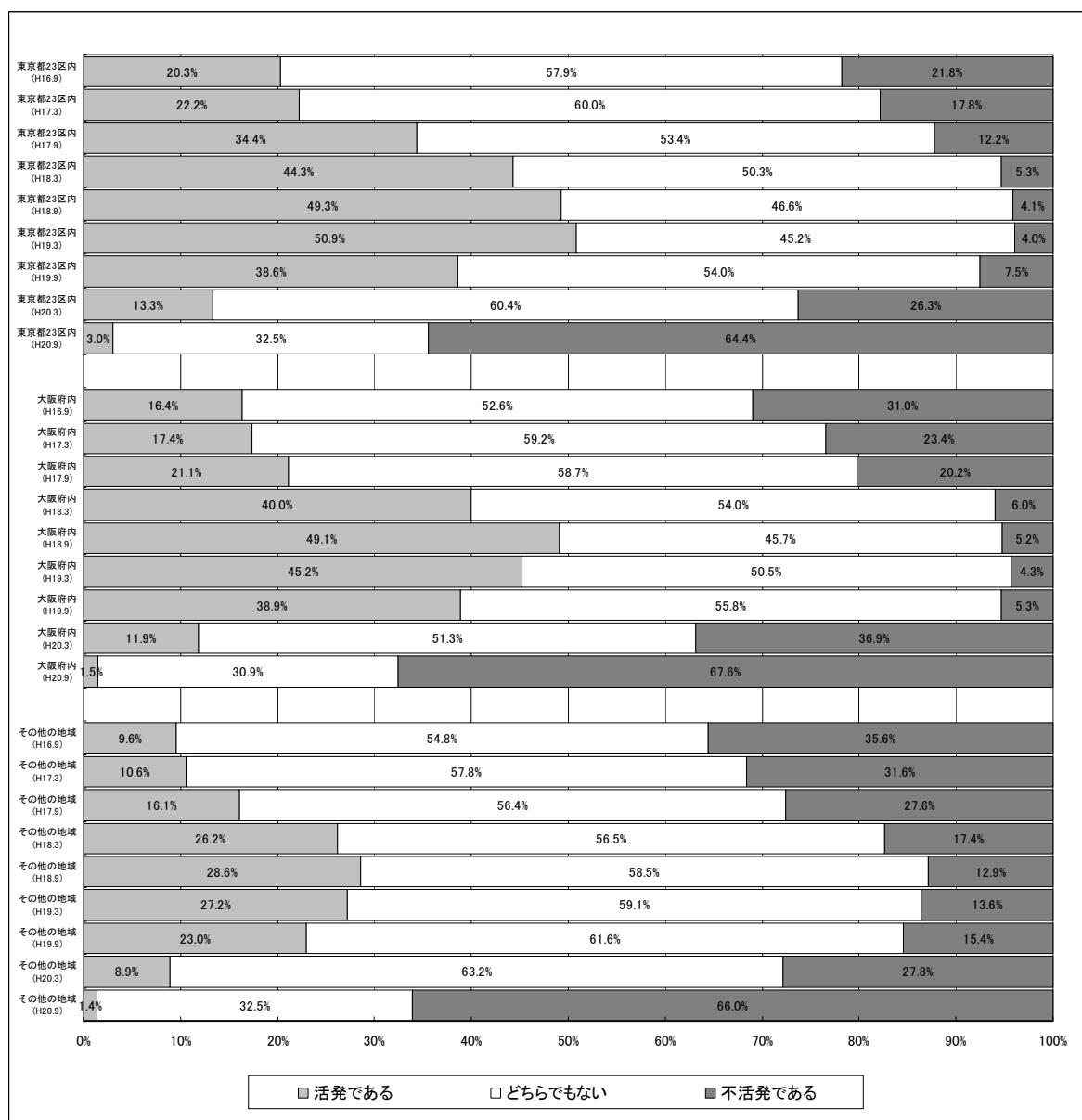
「現在の土地取引の状況」が「活発である」との回答は、東京では2.7%、大阪では1.5%で、ともに前回調査より大幅に減少している。また、「不活発である」との回答は、東京では58.7%、大阪では67.6%で、ともに前回調査より大幅に増加している。

1年後の土地取引については、「活発である」との回答が東京では3.0%、大阪では1.5%で、前回調査より大幅に減少する一方、「不活発である」との回答が東京では64.4%、大阪では67.6%で、前回調査より大幅に増加した。その結果、土地取引動向D I（「活発である」－「不活発である」）は大幅に減少した。

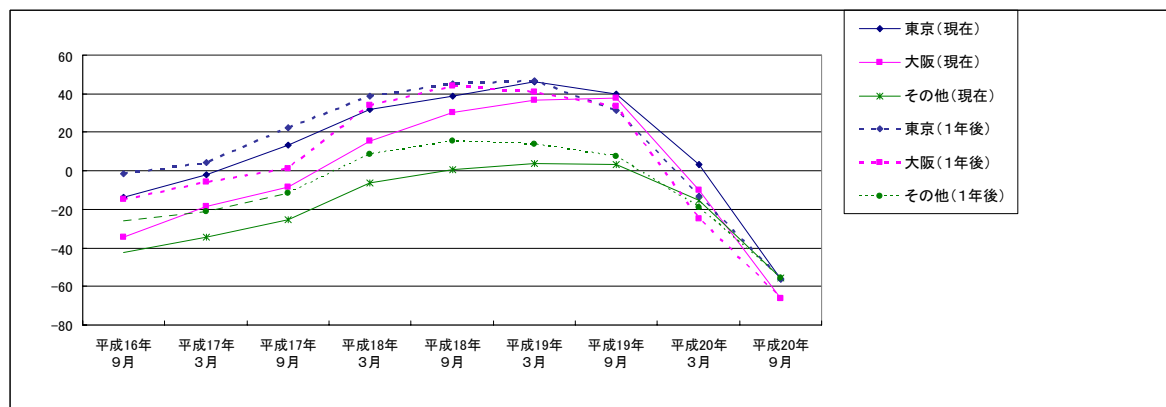
図表1 現在の土地取引状況の判断



図表2 1年後の土地取引状況の判断



図表3 土地取引状況の判断に関するD I



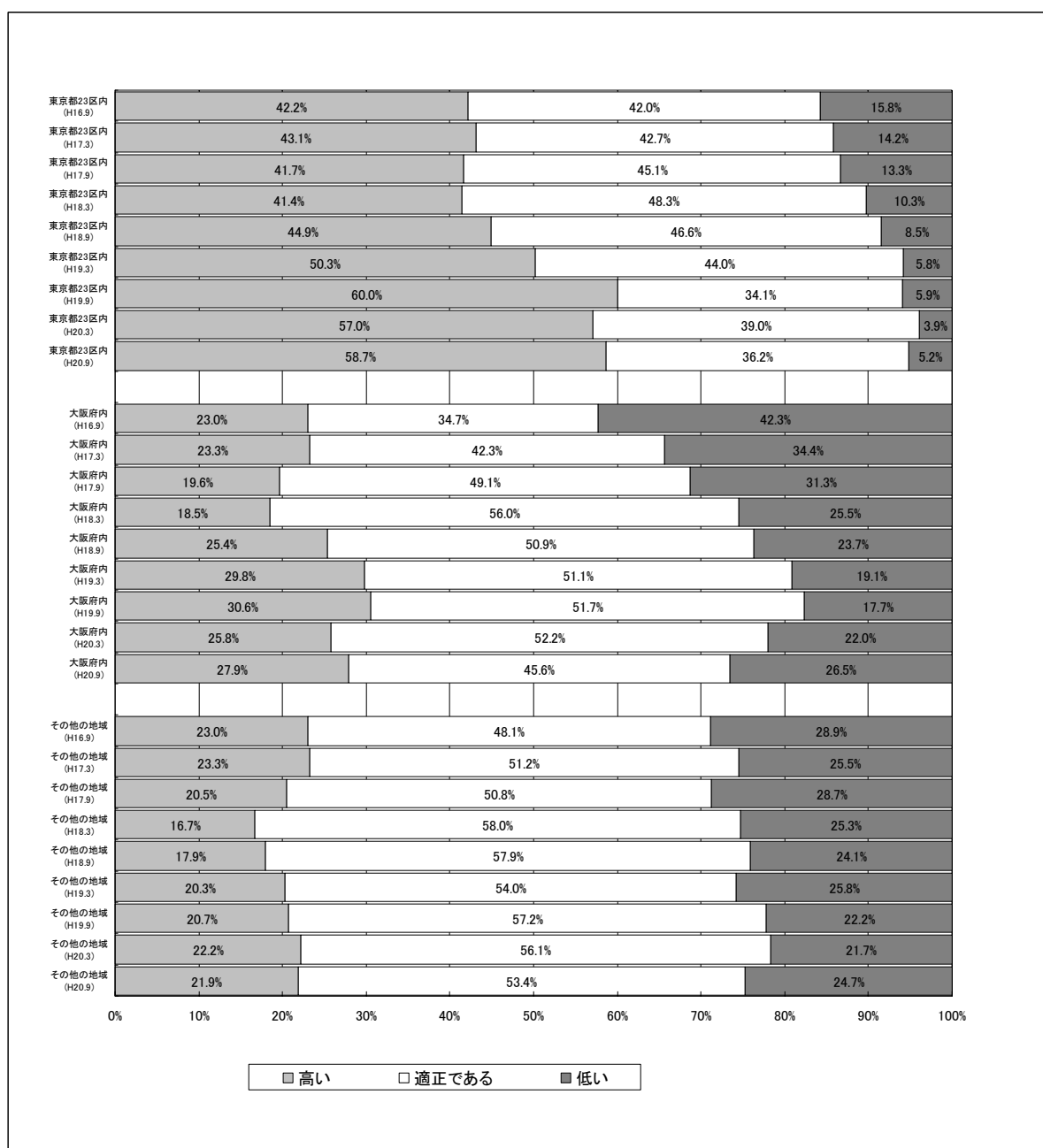
(注) DI= (活発) - (不活発) の割合。単位はポイント。

2 地価水準についての判断

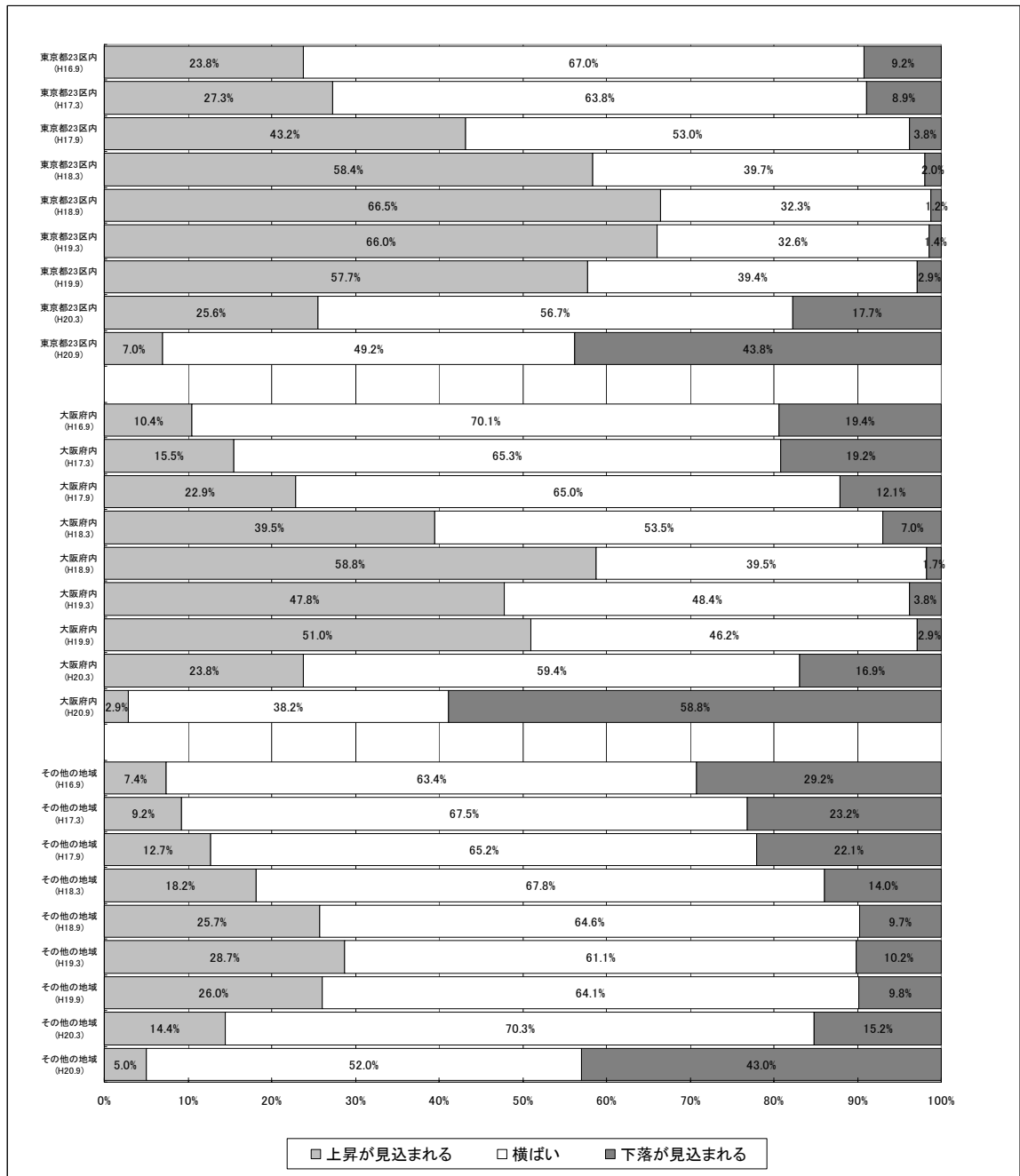
本社所在地における「現在の地価の水準」については、「適正である」との回答が東京では36.2%、大阪では45.6%であり、ともに前回調査よりやや減少している。

「1年後の地価の動向」については、「上昇が見込まれる」との回答が東京では7.0%、大阪では2.9%と前回調査より大幅に減少する一方、「下落が見込まれる」との回答が、東京では43.8%、大阪では58.8%と前回調査より大幅に増加した。その結果、地価動向D I（「上昇が見込まれる」－「下落が見込まれる」）はマイナスに転じた。

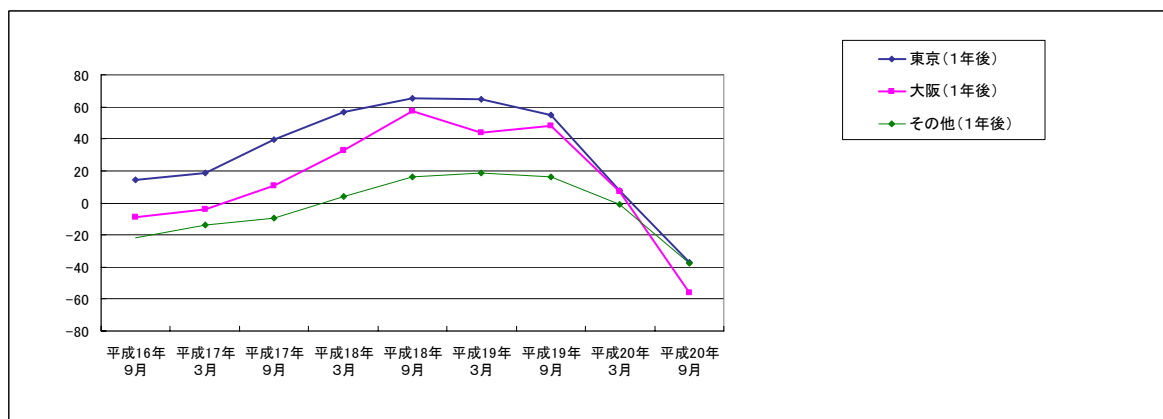
図表4 現在の地価の水準



図表5 1年後の地価の動向



図表6 1年後の地価の動向に関するDI



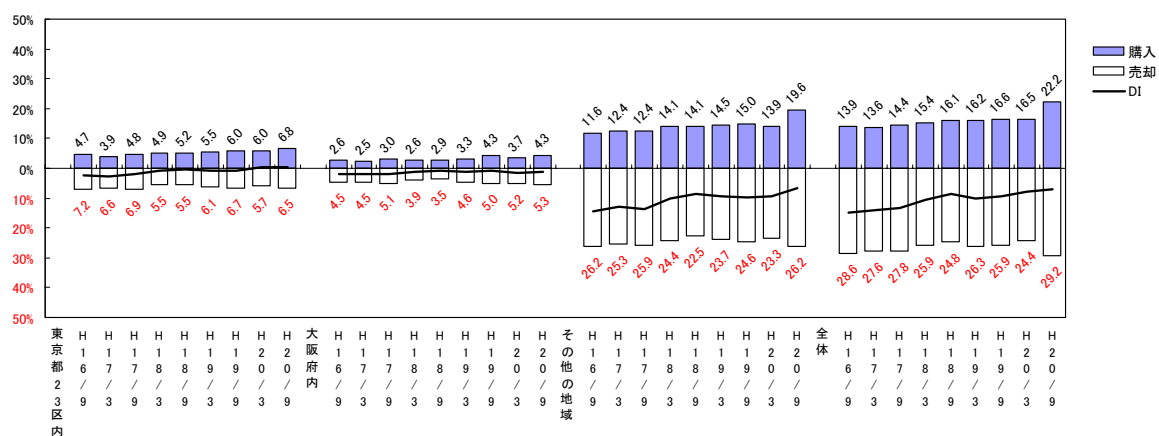
(注) 1年後の地価の動向DI= (上昇) - (下落) の割合。単位はポイント。

3 土地の購入・売却の意向

今後1年間における土地の購入・売却意向の有無について、全体では「購入」との回答が22.2%、「売却」との回答が29.2%で、ともに前回調査より大幅に増加している。また、「購入」が「売却」を下回っているものの、売買意向D I（「購入」－「売却」）は平成19年9月調査から着実に増加している。

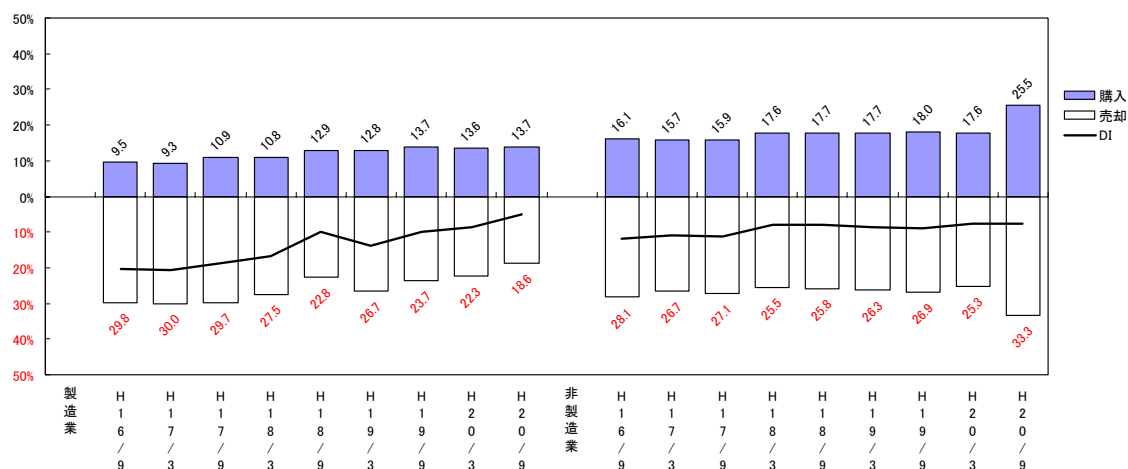
業種別の購入・売却意向について、製造業では「売却」との回答が前回調査より減少し、非製造業では「購入」・「売却」との回答が、ともに前回調査より大幅に増加している。その結果、業種別の売買意向D Iは、製造業が上昇しており、非製造業が横ばいとなっている。

図表7 今後1年間の土地の購入意向と売却意向
(物件所在地別)



注：購入意向、売却意向の数値は、土地の購入意向が「ある」と回答した企業、土地の売却意向が「ある」と回答した企業の全有効回答数に対する割合。地域に関する複数回答を認めているので、全体は必ずしも各地域の合計とはならない（以下同様）。

(業種別)

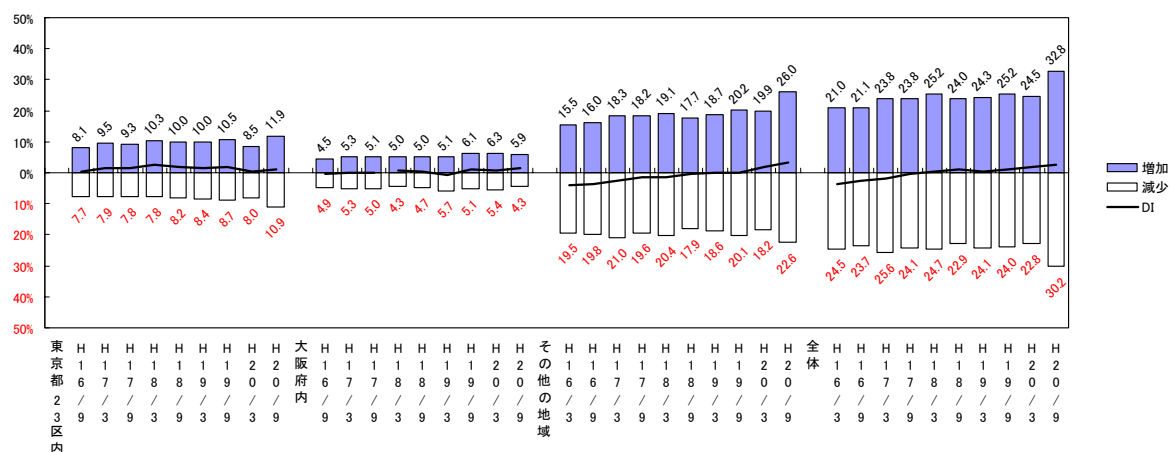


4 自社利用する土地・建物の増加・減少の意向

今後1年間における自社が利用する土地・建物の増加・減少意向の有無については、全体では、「増加」が32.8%、「減少」が30.2%で、ともに前年調査よりも大幅に増加している。また、自社利用意向D I（「増加」－「減少」）は平成18年3月調査で増加に転じて以来、引き続き増加基調にある。

業種別の増加・減少意向について、製造業では「増加」・「減少」との回答が横ばいであるのに対し、非製造業では「増加」・「減少」との回答が、ともに前回調査より大幅に増加している。また、非製造業では、「増加」の伸びが「減少」をやや上回っている。その結果、業種別の自社利用意向D Iについて、製造業の増加基調が鈍化する一方、前回調査でやや減少した非製造業の自社利用意向D Iは増加に転じた。

図表8 今後1年間の自社利用する土地・建物の増加・減少意向
(物件所在地別)



注1：自社で利用する土地・建物面積の増減意向については、次のとおりである。

- ・他社への販売・賃貸目的や投資目的は除く
- ・建物のみの利用も含む（賃貸ビルにテナントとして入居する場合なども該当する）
- ・購入・売却に限らず、「賃借する」または「賃借をやめる」場合も含む
- ・“賃借から所有に切り換える”または“所有から賃借に切り換える”場合に、その前後で土地・建物の利用面積に増減がないものは除外する
- ・現在、利用していない土地・建物の処分は、利用面積の減少には該当しない

注2：増加意向、減少意向の数値は、土地・建物利用の増加意向が「ある」と回答した企業、土地・建物利用の減少意向が「ある」と回答した企業の全有効回答数に対する割合。地域に関する複数回答を認めているので、全体は必ずしも各地域の合計とはならない（以下同様）。

(業種別)

