

平成 19 年度「土地投資動向調査（第 2 回）」の概要について

平成 20 年 8 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 7,242 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：アンケート調査（郵送発送、郵送回収）
5. 調査期間：平成 20 年 3 月
6. 回収結果：有効回答数 1,595 社（回収率 22.0%）
7. 調査実施機関：（財）土地総合研究所

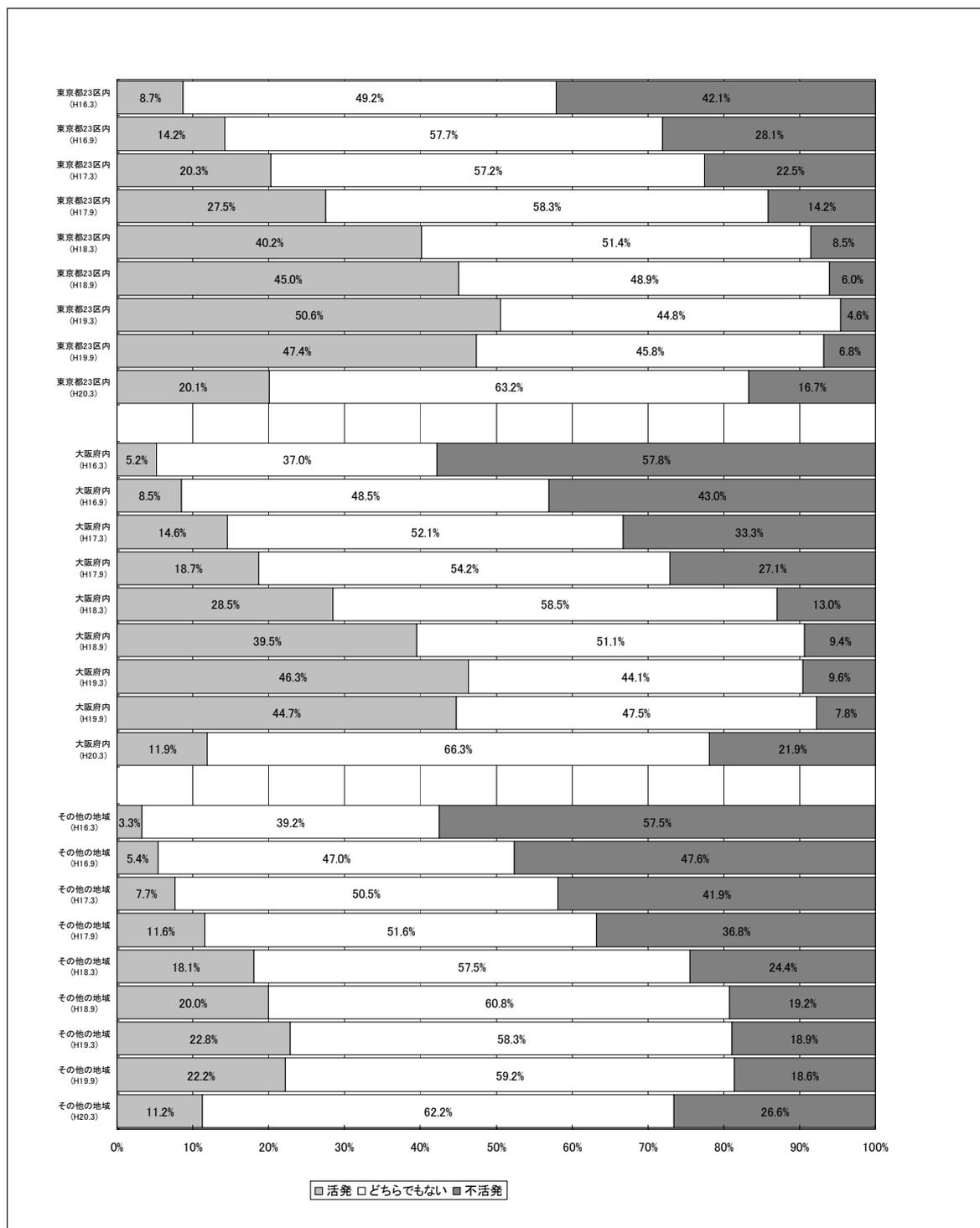
（備考）この調査は、平成 12 年度から継続的に実施しているものである。

1 土地取引についての判断

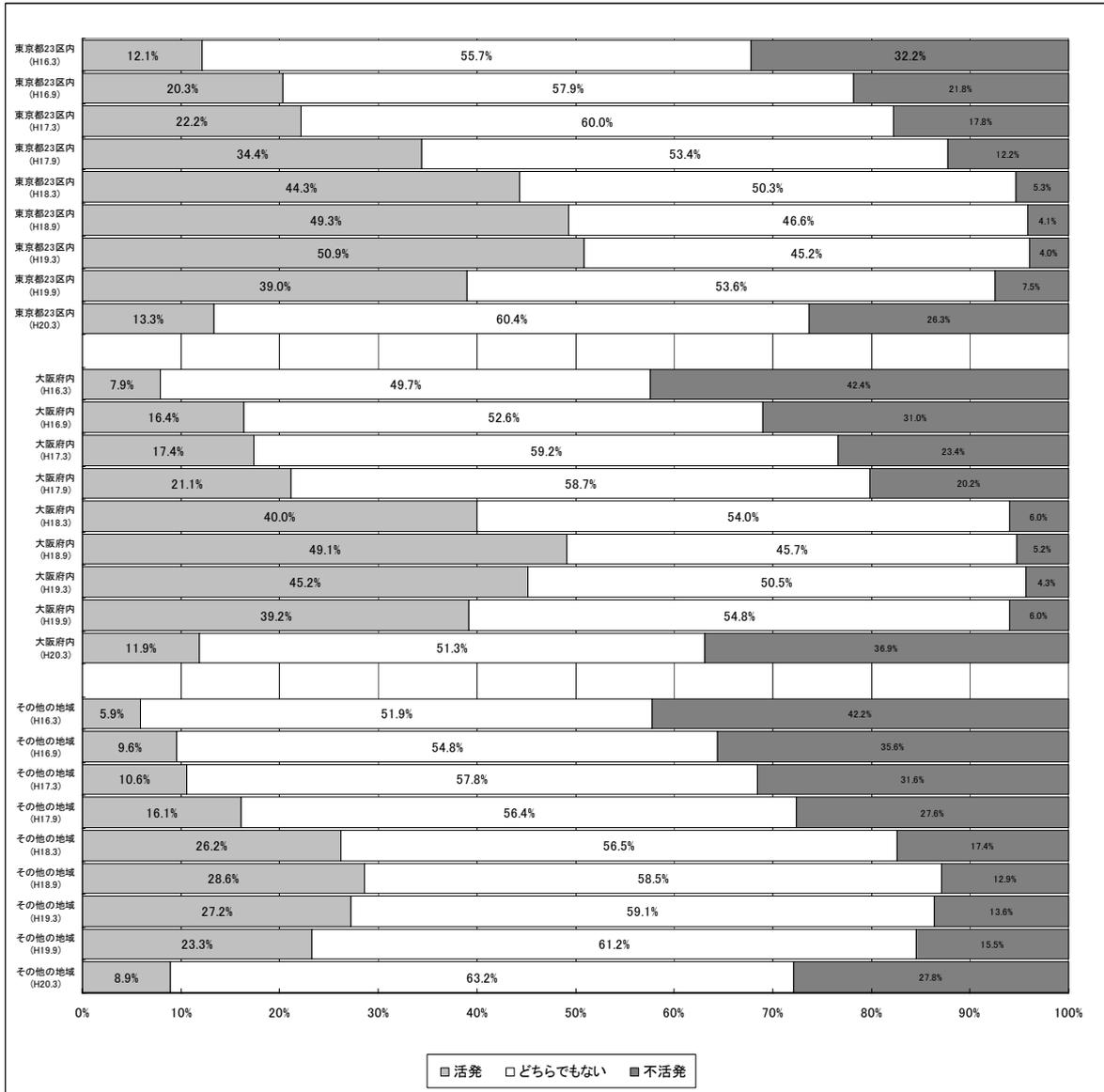
「現在の土地取引の状況」が「活発である」との回答は、東京では20.1%、大阪では11.9%で、ともに前回調査より大幅に減少している。また、東京、大阪ともに「不活発である」が前回調査よりも増加している。

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13.3%、大阪では11.9%で前回調査より大幅に減少するとともに、「不活発である」の割合が増加した。その結果、「不活発である」が「活発である」を上回った。

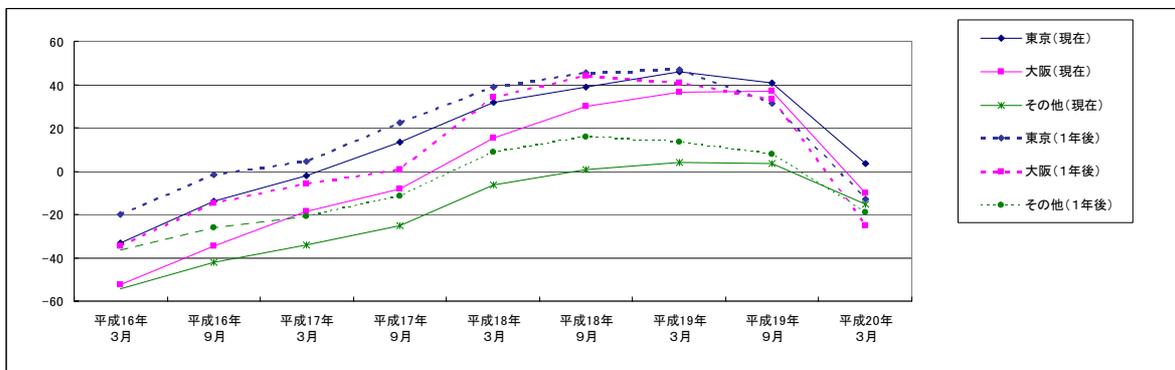
図表1 現在の土地取引状況の判断



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DI



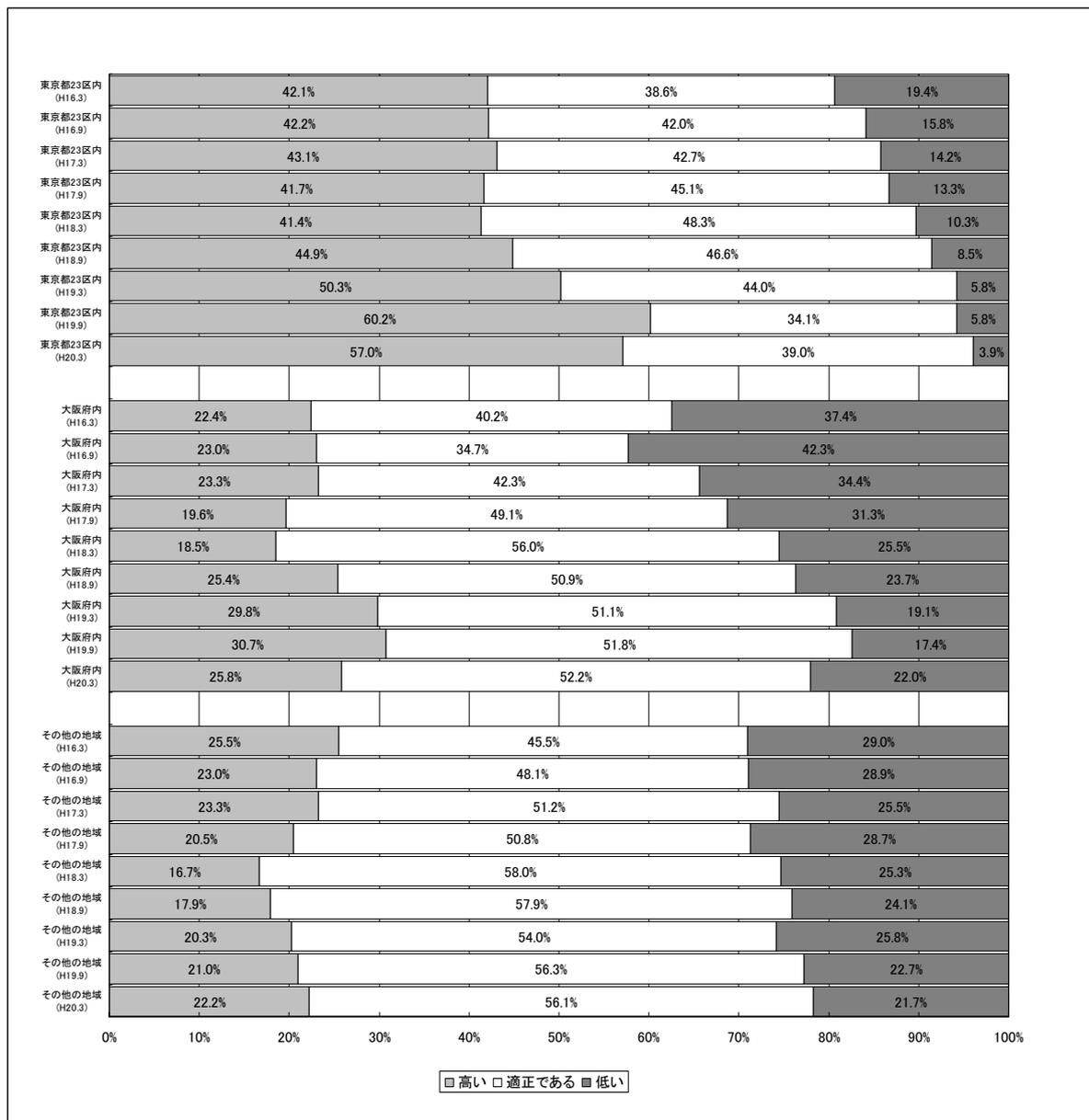
(注) DI= (活発) - (不活発) の割合。単位はポイント。

2 地価水準についての判断

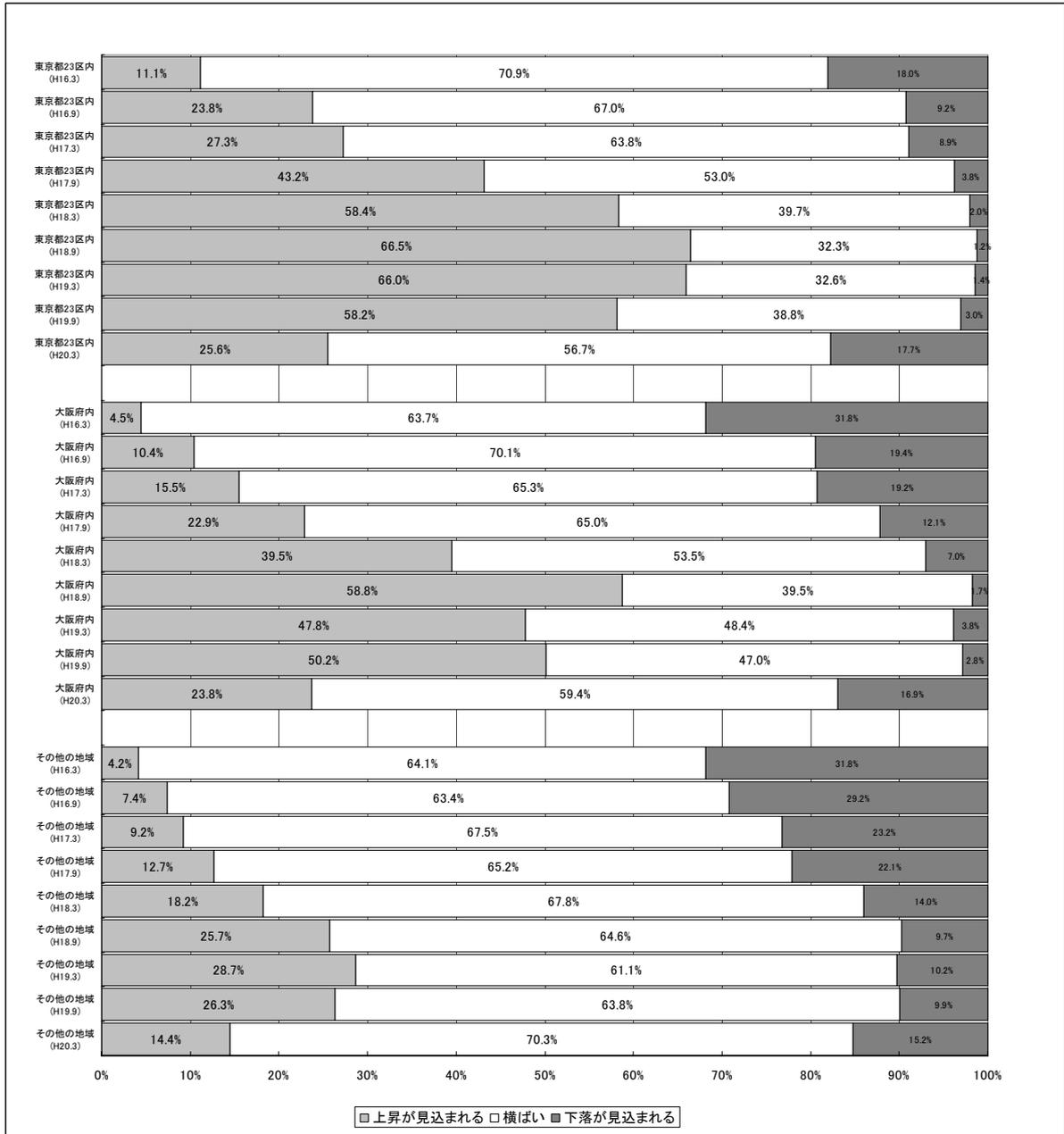
本社所在地における「現在の地価の水準」については、「適正である」との回答が東京では39.0%、大阪では52.2%であった。東京では「適正である」が増加し、「高い」が減少している。

「1年後の地価の動向」については、「上昇が見込まれる」の回答が東京では25.6%、大阪では23.8%と前回調査と比較して大幅に減少する一方、「下落が見込まれる」の回答が増加している。

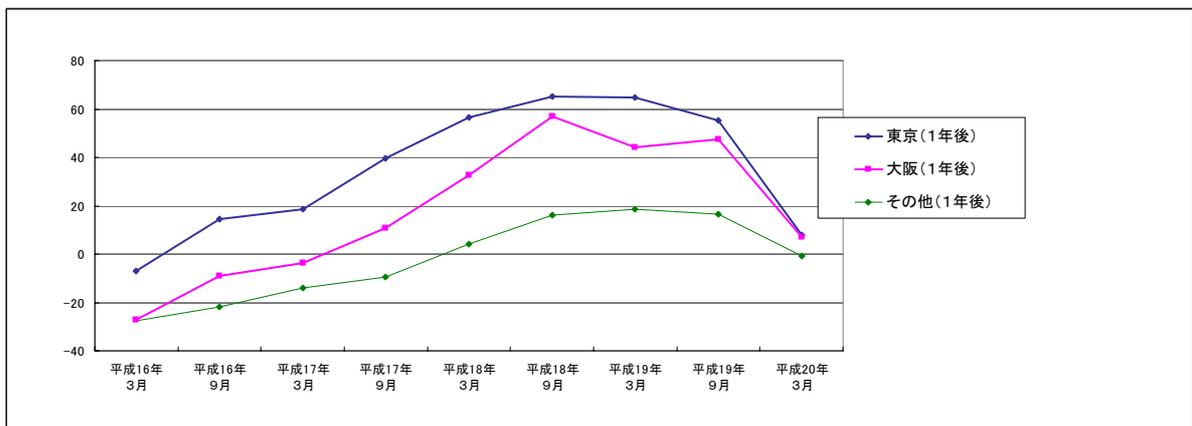
図表4 現在の地価の水準



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



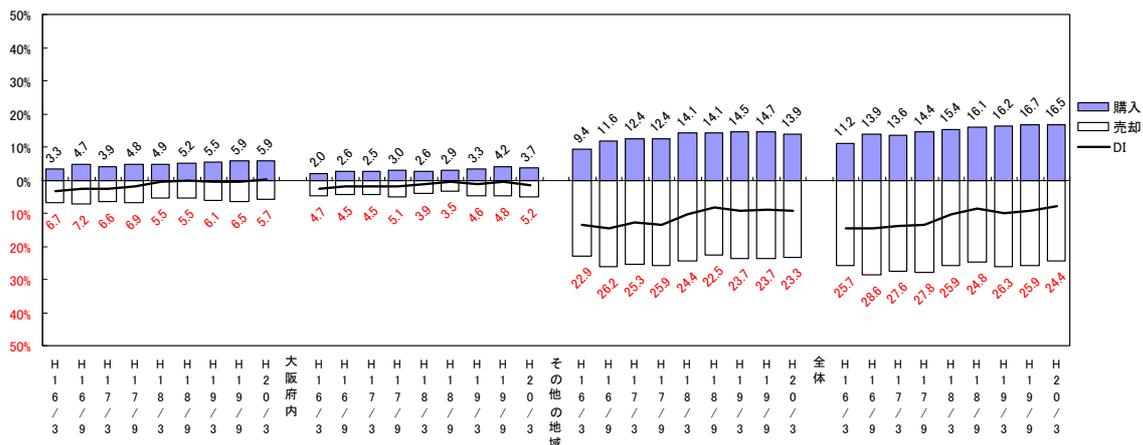
(注) 1年後の地価の動向DI= (上昇) - (下落) の割合。単位はポイント。

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16.5%、「売却」との回答が24.4%となっている。DI（「購入」－「売却」）は、前回調査に引き続き今回調査でもやや増加している。

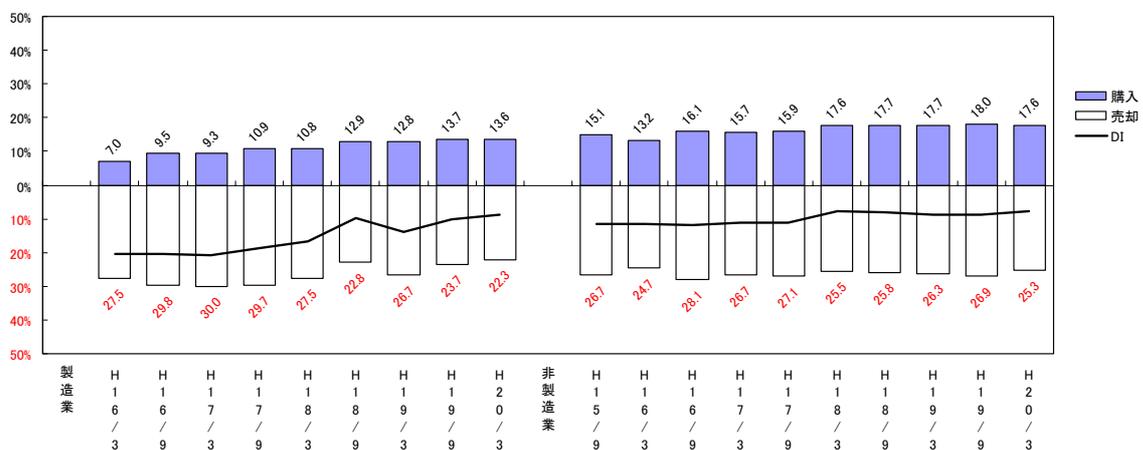
業種別のDIは、製造業が上昇しており、非製造業が横ばいとなっている。

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)

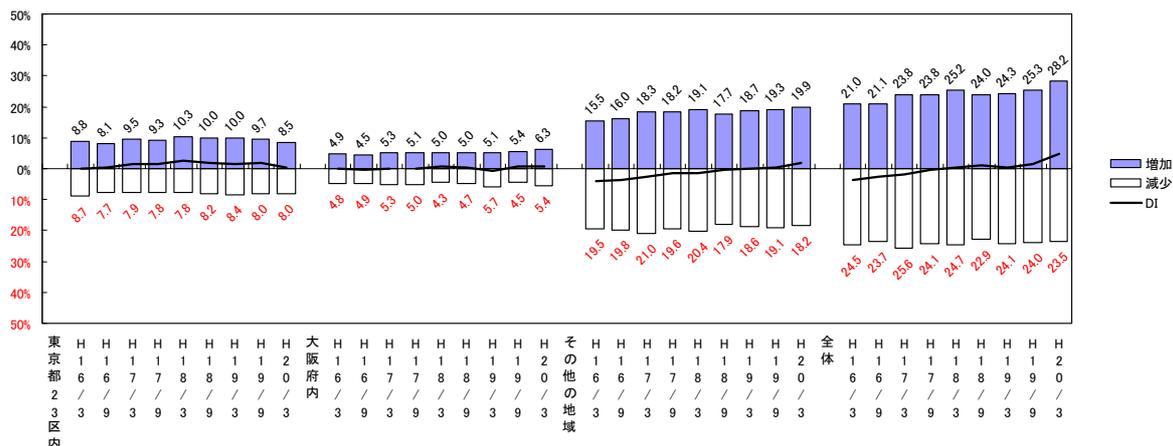


4 自社利用する土地・建物の増加・減少の意向

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28.2%、「減少」が23.5%となっている。DI（「増加」－「減少」）は、前回調査に引き続き増加している。

業種別では、製造業のDIが上昇を続け、非製造業とともに「増加」が「減少」を上回った。

図表8 今後1年間の土地・建物の増加意向と減少意向
(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)

