

プレスリリース
平成 17 年 11 月 4 日

問い合わせ先
国土交通省土地・水資源局土地情報課 峯村・田中
代表 03-5253-8111 (内線) 30-232、30-233
直通 03-5253-8375

土地投資動向調査（平成 17 年 9 月調査）の結果について

1. 調査目的

本調査は、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を対象として、土地取引などに関する短期的な意向を把握・整理し、簡潔で分かりやすい「先行指標」の作成・提供を目的としている。

調査対象は、上場企業及び資本金 10 億円以上の非上場企業であり、半期(各年 3 月、9 月時点)ごとに調査を行っている。

2. 調査結果の概要

- (1) 回答企業の現在の土地取引に対する判断は、東京、大阪とも「活発である」が増加している。また、今後の見通しについても「活発である」が増加している。
- (2) 本社所在地の 1 年後の地価動向については、「横ばい」との回答が多いものの、東京、大阪とも「上昇」との回答が増加し、東京に続き大阪でも DI(上昇 下落)がプラスに転じた。
- (3) 土地の「購入」意向は、物件所在地別、業種別ともに「売却」意向を下回っている状況が続いているが、製造業において「購入」意向が上昇している。
- (4) 自社が利用する土地・建物については、全体では、「増加」意向は「減少」意向を下回っている。物件所在地別では、東京、大阪で「増加」意向が「減少」意向を上回っている。業種別では、非製造業において、「増加」意向が「減少」意向を上回っている。また、製造業において「増加」意向が上昇している。

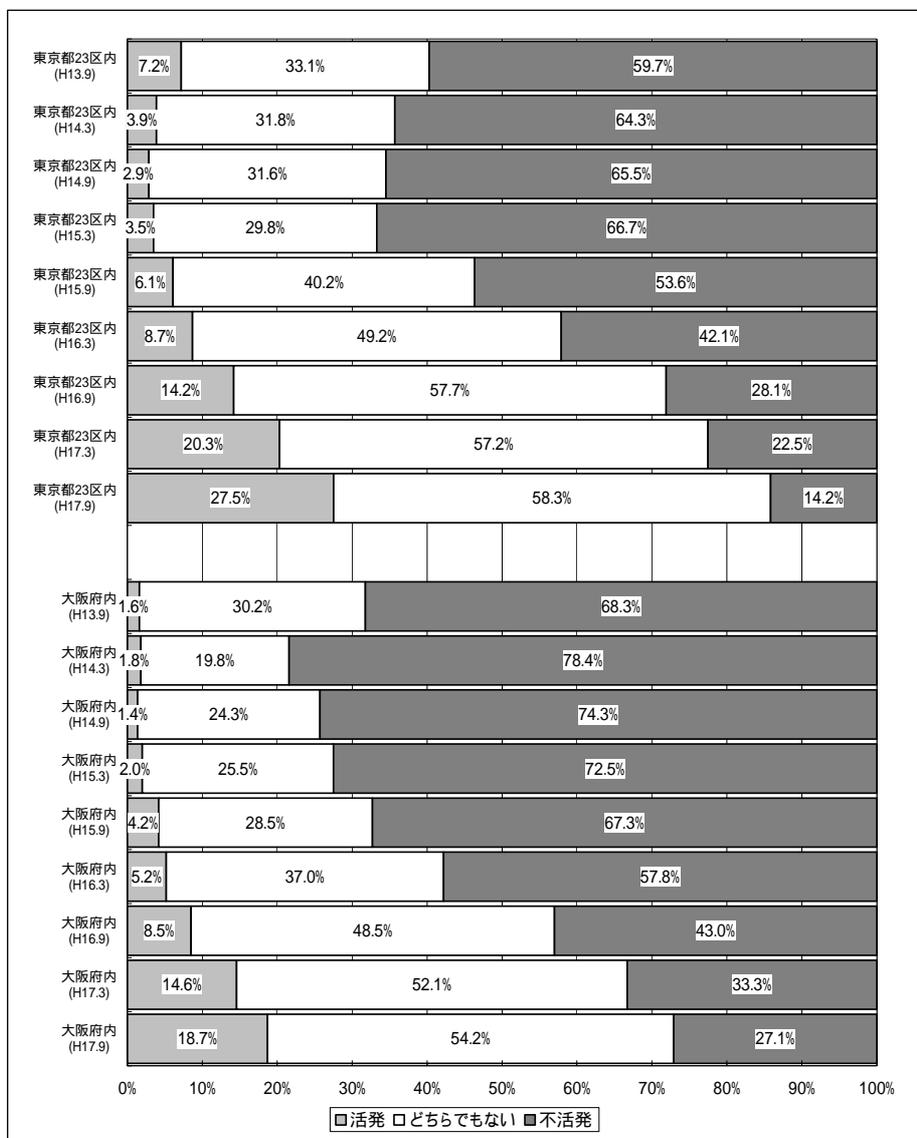
3. 調査結果

(1) 土地取引についての判断

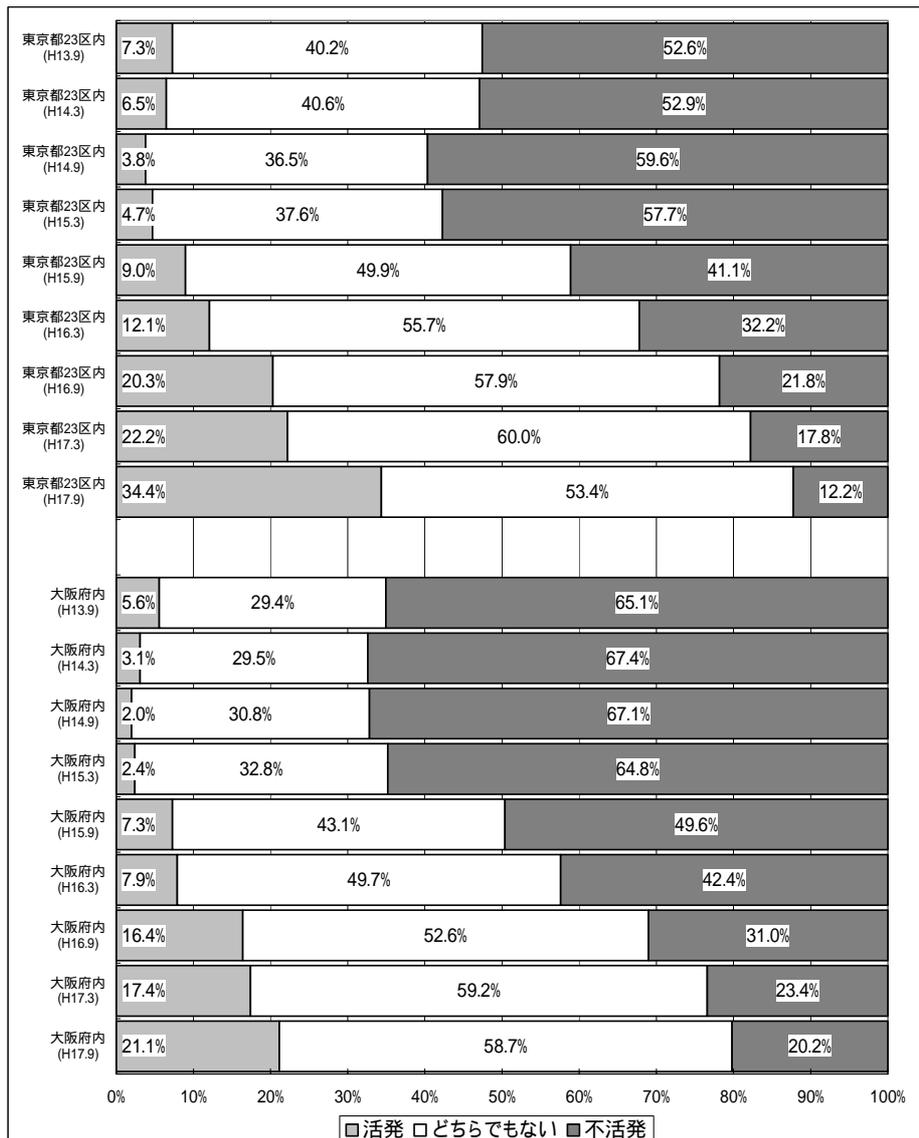
「現在の土地取引の状況」は、「活発である」との回答が東京では27.5%、大阪では18.7%であった。「不活発である」が減少する一方で「活発である」が増加する傾向にあり、今回東京では初めて「活発である」が「不活発である」を上回った。

今後(1年後)については、「活発である」との回答が東京では34.4%、大阪では21.1%であった。「現在の土地取引の状況」に比べると「活発である」との回答が高くなっている。また、今回大阪では初めて「活発である」が「不活発である」を上回った。

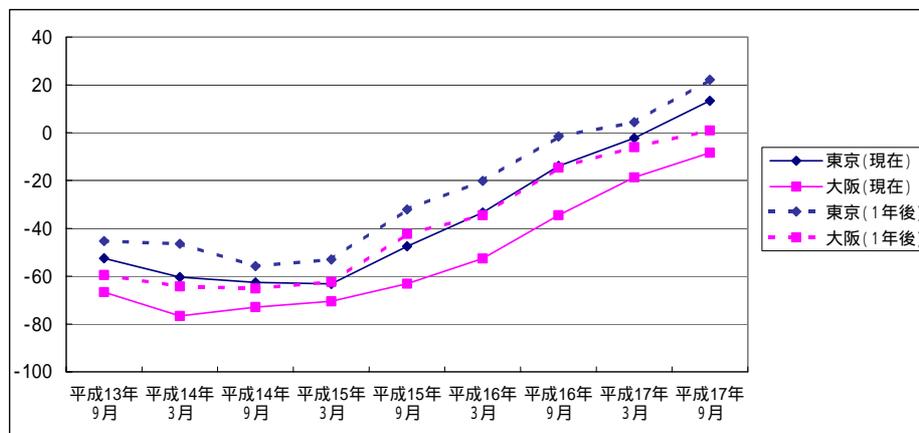
図表1 現在の土地取引状況の判断(本社所在地別)



図表2 1年後の土地取引状況の判断（本社所在地別）



図表3 土地取引状況の判断に関するDI



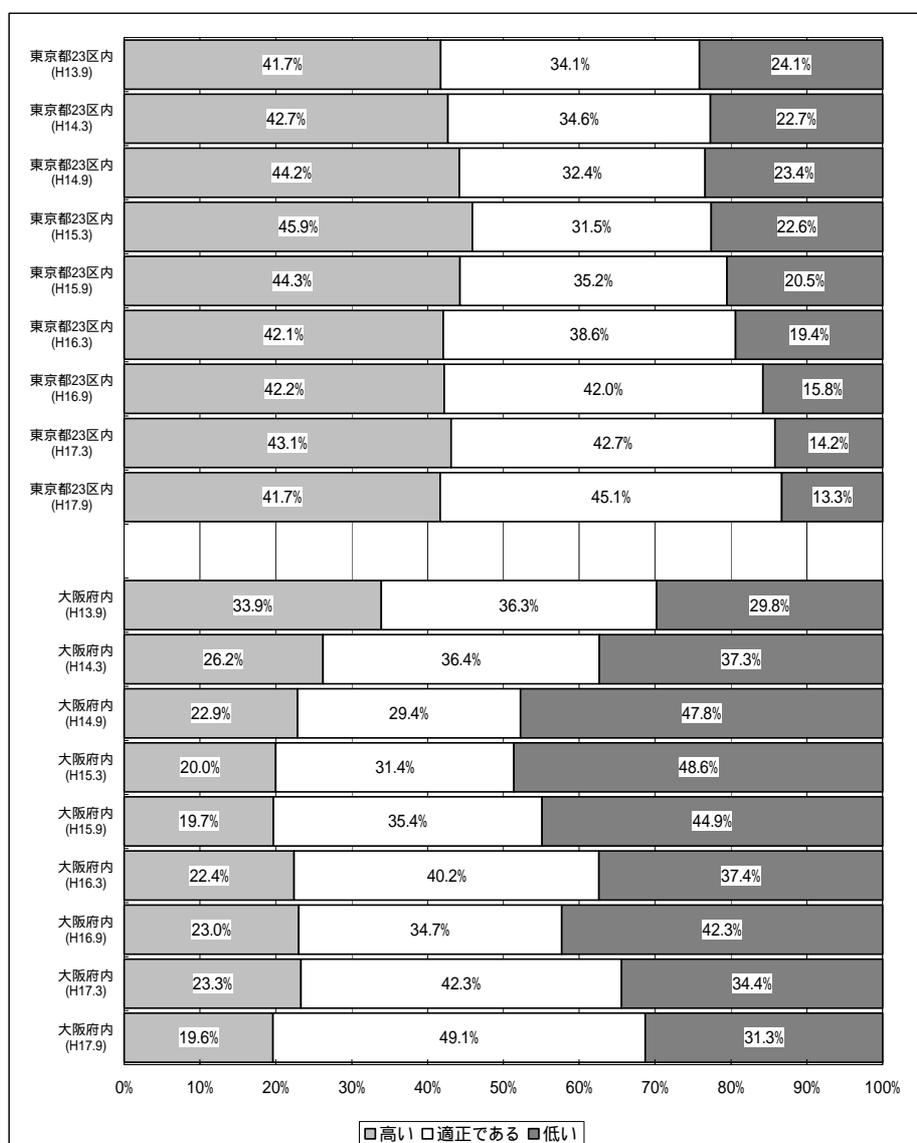
(注) DI= (活発) - (不活発) の割合。単位はポイント。

(2) 地価水準についての判断

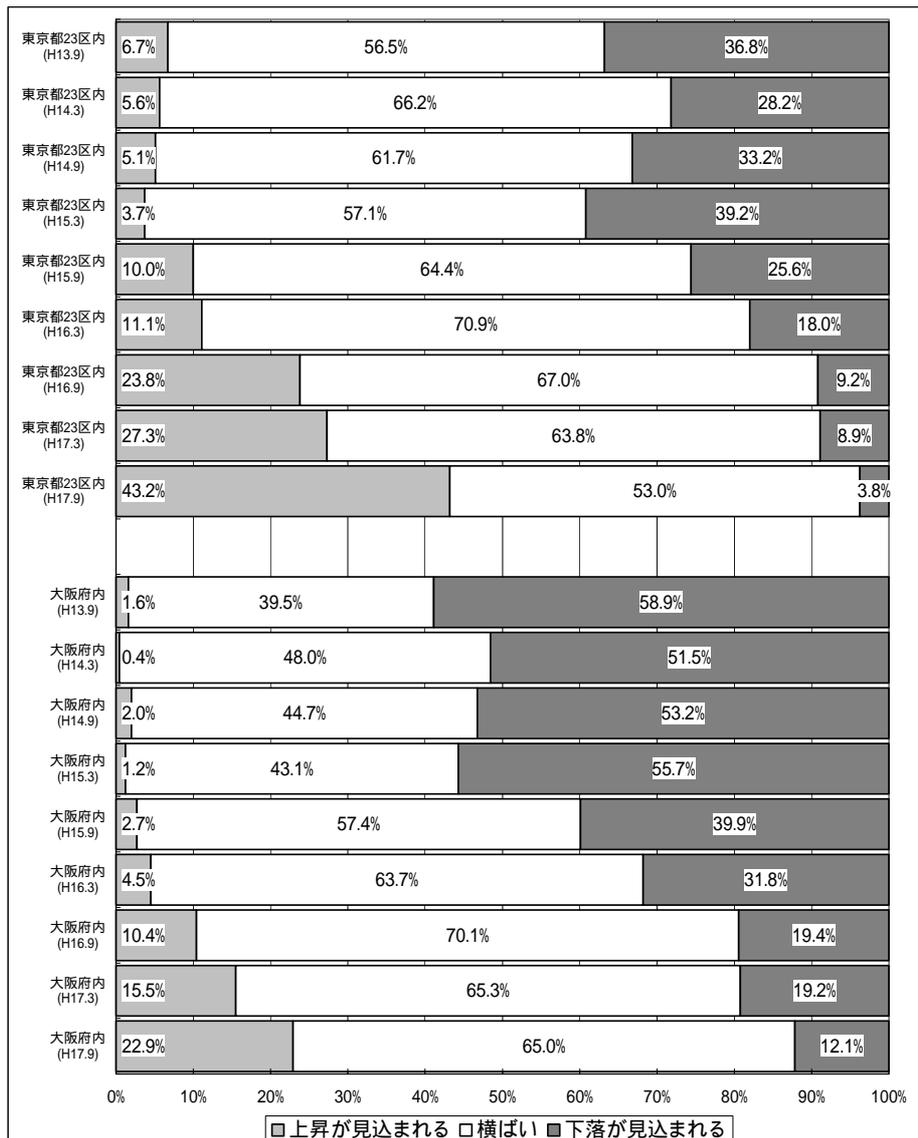
「本社所在地における現在の地価の水準」については、「適正である」との回答が東京では45.1%、大阪では49.1%であった。今回東京では初めて「適正である」とする回答が「高い」とする回答を上まわった。

「本社所在地における1年後の地価の動向」については、「横ばい」との回答が東京では53.0%、大阪では65.0%であった。東京、大阪とも平成15年9月調査以降「上昇が見込まれる」が増え、「下落が見込まれる」が大きく減少している。また、今回大阪では初めて「上昇が見込まれる」が「下落が見込まれる」を上回った。

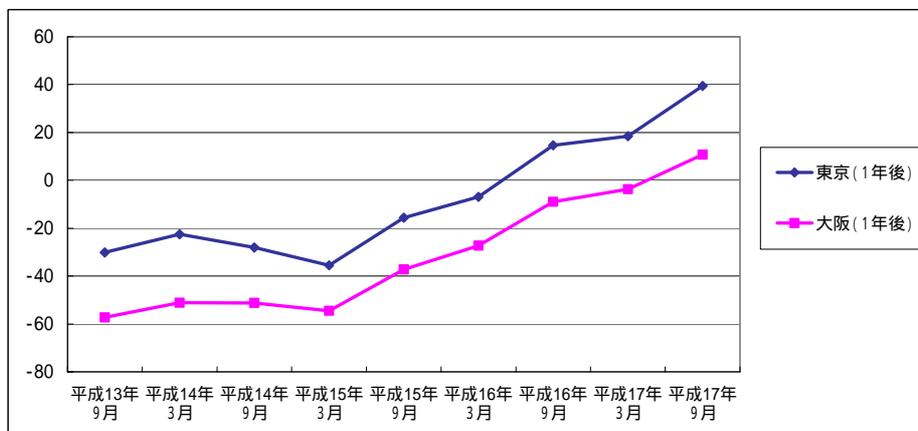
図表4 現在の地価の水準（本社所在地別）



図表5 1年後の地価の動向（本社所在地別）



図表6 1年後の地価の動向に関するDI



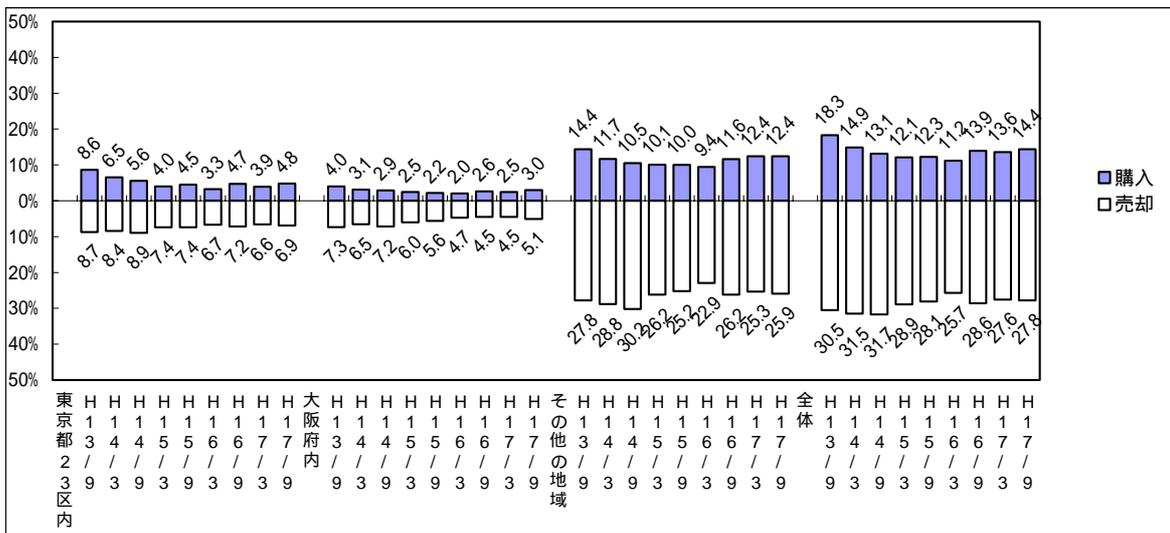
(注) 1年後の地価の動向DI=(上昇) - (下落) の割合。単位はポイント。

(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は、全体では、「購入」との回答が14.4%、「売却」との回答が27.8%となっている。「購入」は調査開始以降低下を続けてきたが、平成16年9月調査以降その傾向が変化している。業種別では、製造業において「購入」が上昇している。

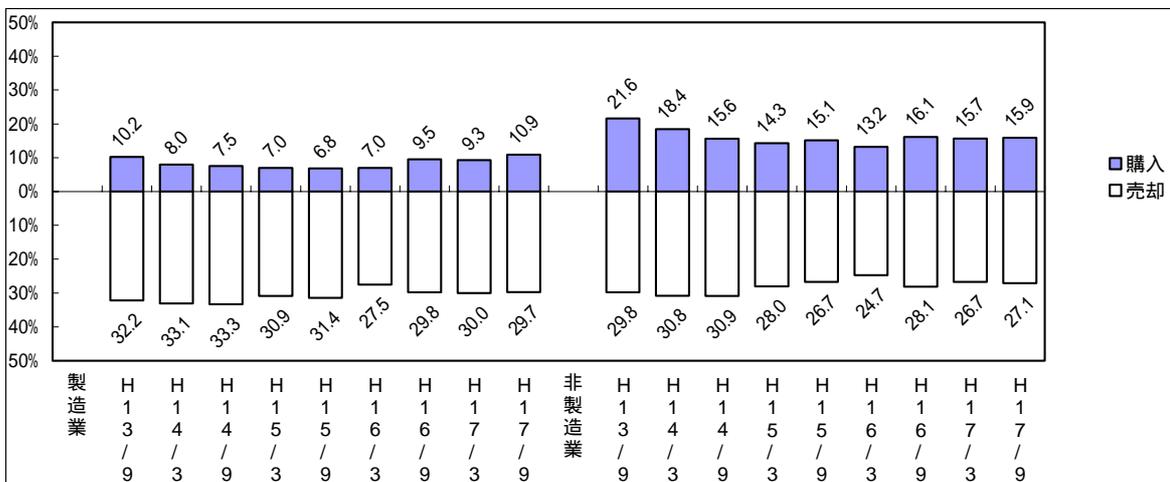
なお、物件所在地別及び業種別ともに、「売却」が「購入」を上回っている状況が続いている。

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

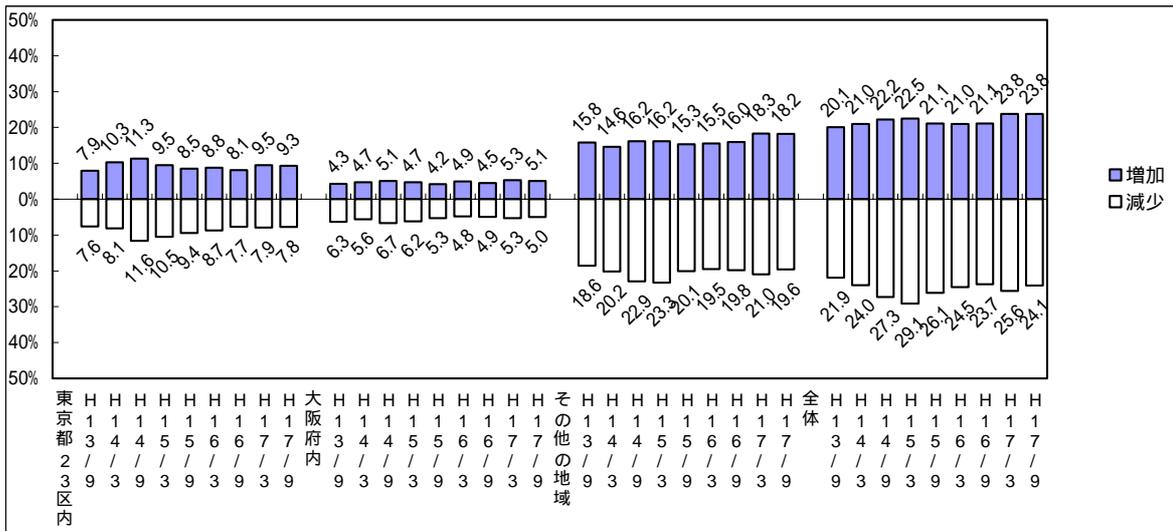
今後1年間における自社で利用する土地・建物の増加・減少意向の有無については、全体では、「増加」との回答が23.8%、「減少」との回答が24.1%となっている。

物件所在地別では、東京、大阪とも「増加」が「減少」を上回っている。

業種別では、非製造業において「増加」が「減少」を上回っている。また、製造業において「増加」が上昇している。

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)

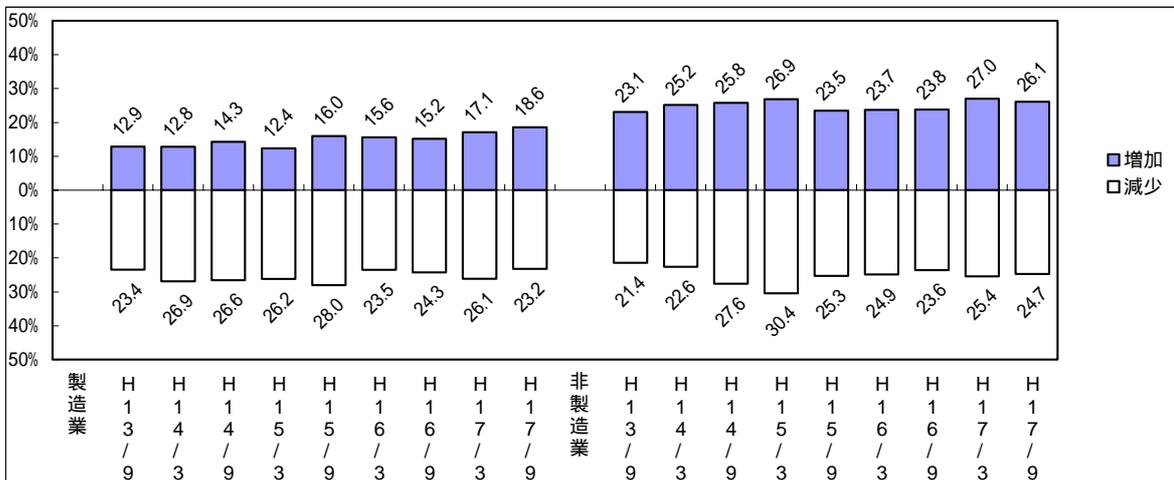


注1：自社で利用する土地・建物面積の増減意向については、次のとおりである。

- ・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)



4 . 調査実施状況

(1) 調査期間、対象企業

調査対象は、上場企業及び資本金10億円以上の非上場企業であり、半期（各年3月、9月時点）ごとに調査を行っている。

図表 1 調査期間・対象企業

調査回	調査期間	対象企業
平成 17 年 9 月調査	平成 17 年 8 月 31 日 ～ 9 月 20 日	上場企業 3,769 社、非上場企業（資本金 10 億円以上）3,421 社を合わせた計 7,190 社

(2) 有効回答数・有効回答率

回答率は下表のとおりである。

図表 2 有効回答数・回答率

		配布数	有効回答数	有効回答率
平成 17 年 9 月調査	上場企業	3,769 社	903 社	24.0%
	非上場企業	3,421 社	1,129 社	33.0%
	合 計	7,190 社	2,032 社	28.3%

アンケート調査票の構成

Q1 . 最近の土地を取り巻く状況の判断

(1) 現在の土地取引の状況（活発・不活発・どちらでもない）

(2) 今後（ 1 年度）の土地取引の状況（活発・不活発・どちらでもない）

(3) 現在の本社所在地の地価水準（高い・低い・適正）

(4) 今後（ 1 年後）の本社所在地の地価動向（上昇・下落・横ばい）

Q2 . 現在の土地所有の状況（ある・ない）

Q3 . 土地の購入・売却の意向（地域別の意向・用途）

および土地の購入・売却の実績（地域別の意向・用途）

Q4 . 土地・建物の利用の増加・減少意向（地域別の意向・用途）

および土地・建物の利用の実績（地域別の意向・用途）