

## 平成 20 年度「土地投資動向調査（第 2 回）」の概要について

平成 21 年 5 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土地取引状況についての判断  
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  
⑤不動産に関する情報整備の不足度
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 21 年 3 月
6. 回収結果：有効回答数 1,520 社（回収率 21.2%）
7. 調査実施機関：みずほ情報総研株式会社

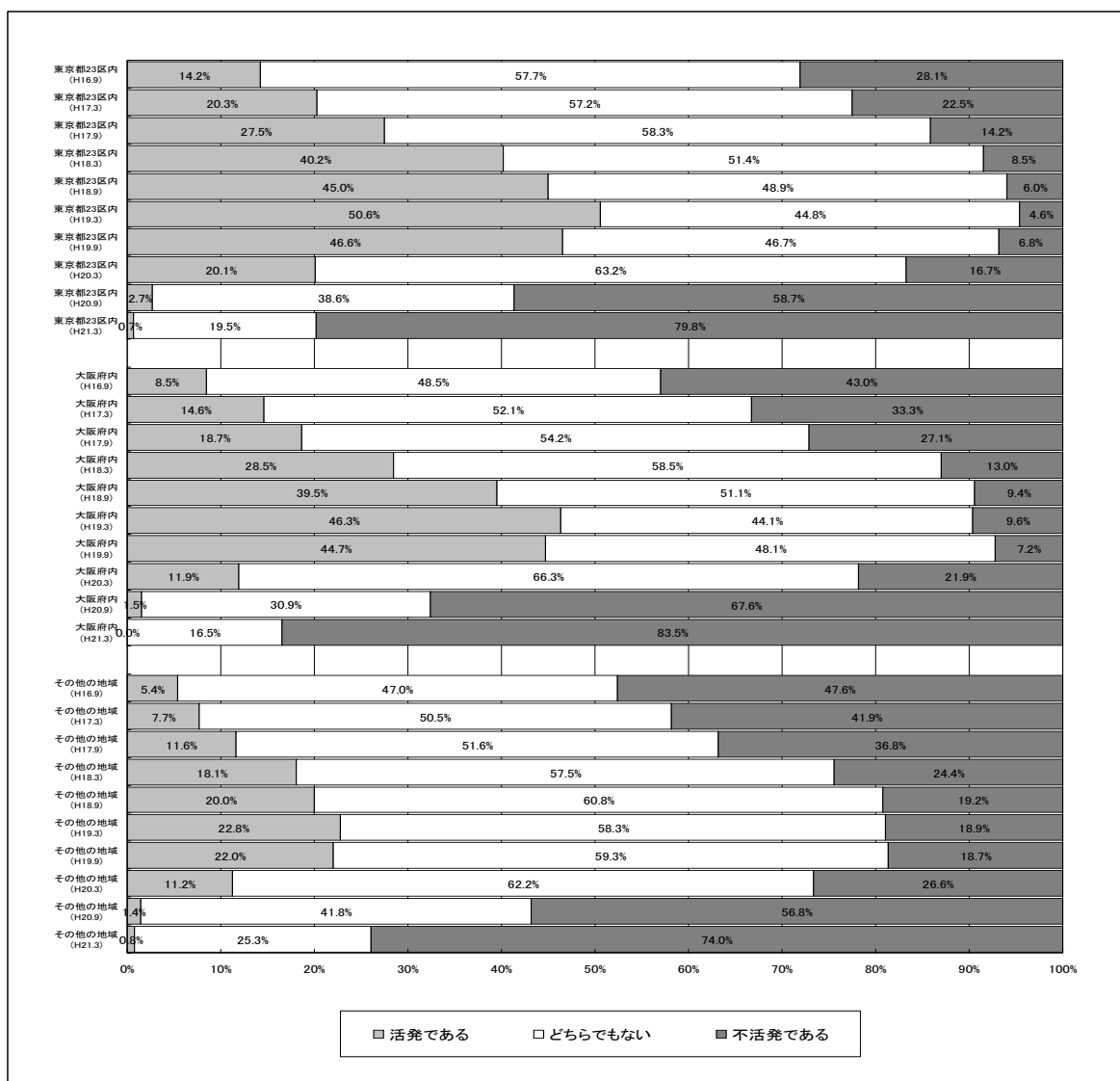
（備考）この調査は、平成 12 年度から継続的に実施しているものである。

# 1 土地取引状況についての判断

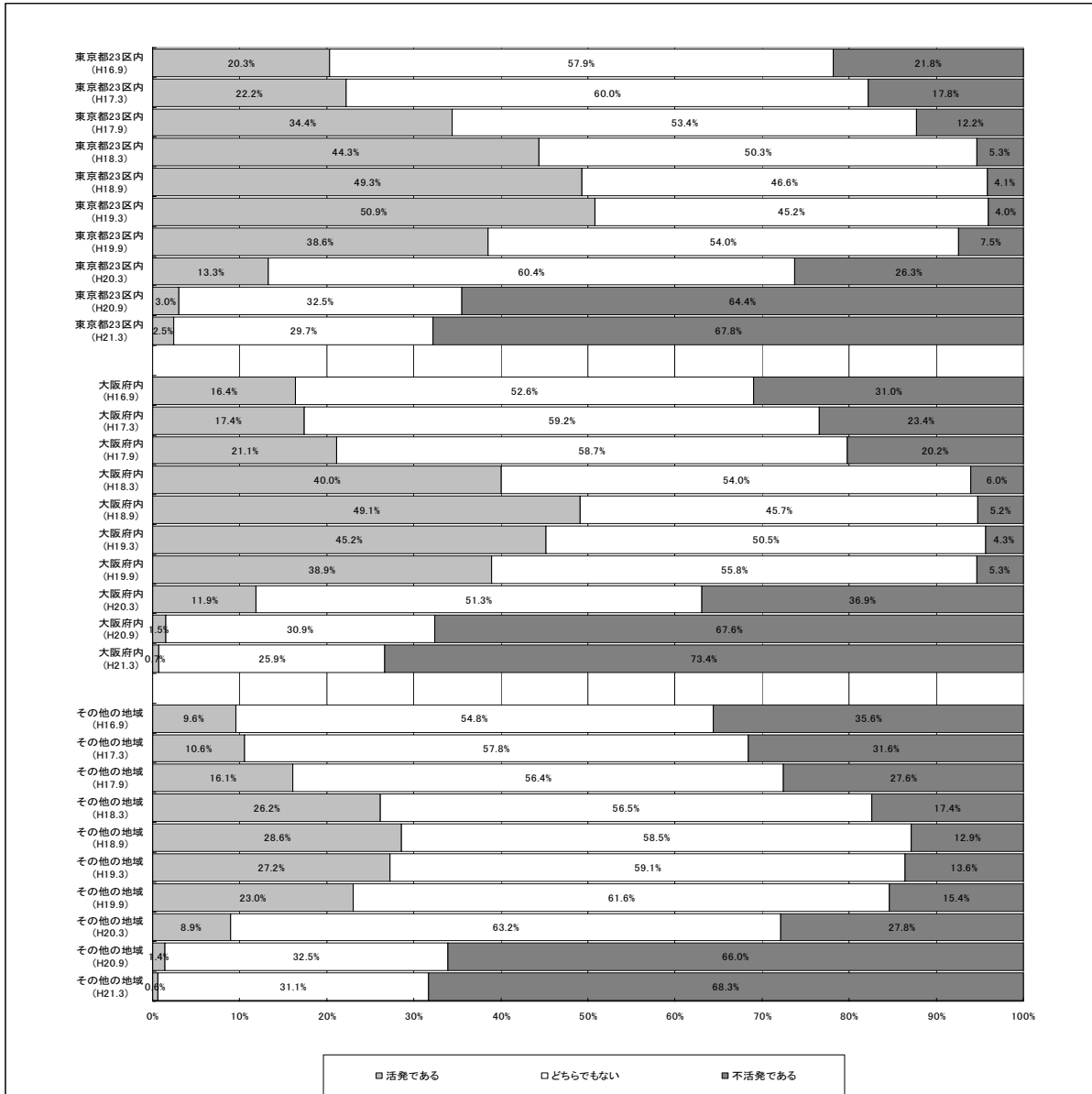
現在の土地取引状況が「活発である」との回答割合は、東京では0.7%、大阪では0.0%で、ともに前回調査に引き続いて低調に推移した。また、「不活発である」との回答割合は、東京では79.8%、大阪では83.5%で、ともに前回調査よりも増加した。

1年後の土地取引状況については、「活発である」との回答割合が東京では2.5%、大阪では0.7%で、ともに前回調査よりやや減少する一方、「不活発である」との回答割合は東京では67.8%、大阪では73.4%で、ともに前回調査よりやや増加した。なお、1年後の土地取引状況についての判断に関するD I（「活発である」－「不活発である」）は、依然として「不活発である」が「活発である」を大きく上回る状況が続いているものの、現在の土地取引状況についての判断に関するD Iをわずかながら上回った。

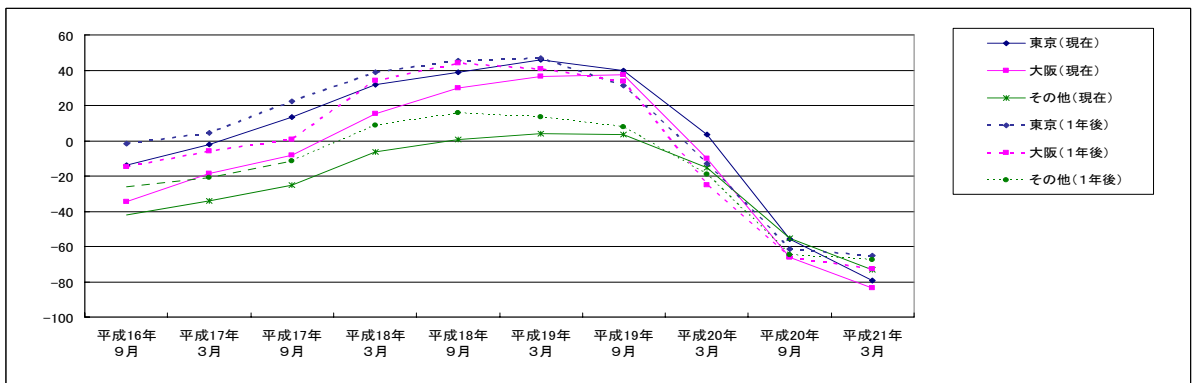
図表1 現在の土地取引状況についての判断



図表2 1年後の土地取引状況についての判断



図表3 現在及び1年後の土地取引状況についての判断に関するDI



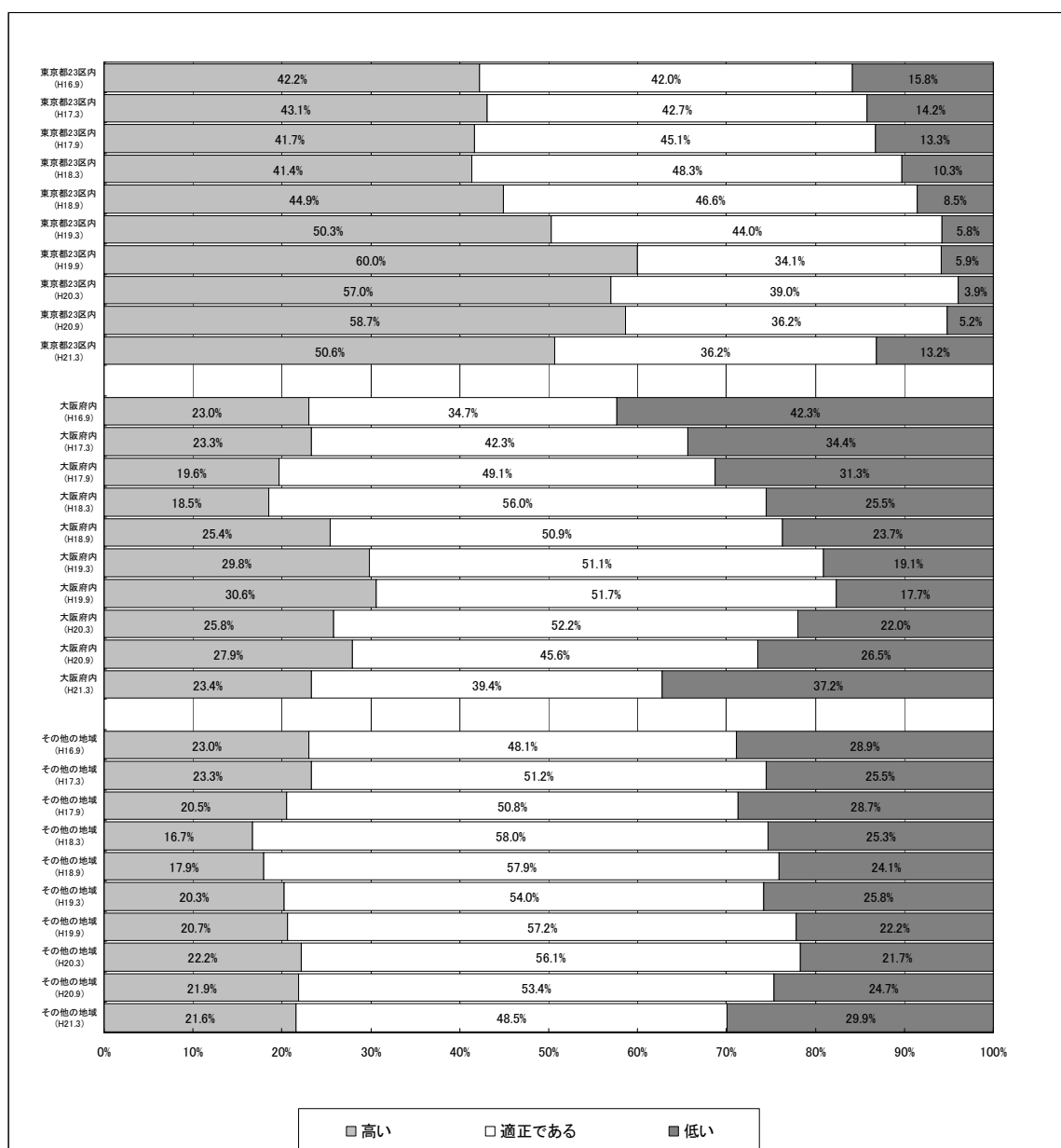
(注) DI= (活発) - (不活発) の割合。単位はポイント。

## 2 地価水準についての判断

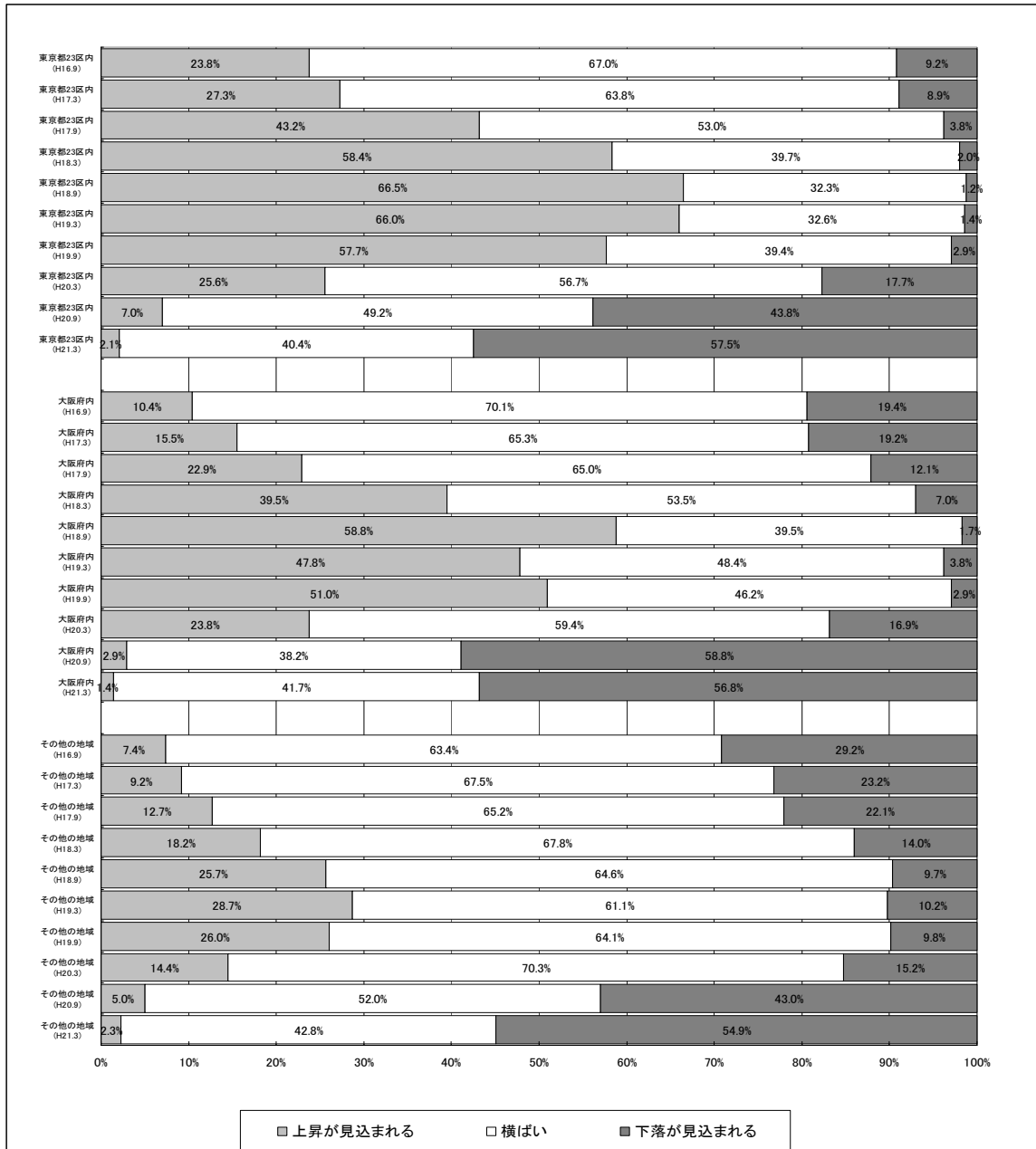
本社所在地における現在の地価の水準については、「高い」との回答割合が東京では50.6%となり、前回調査より減少しているものの、依然として5割を超えている状況である。一方、大阪では「低い」との回答割合が37.2%となり、平成18年3月調査以来、3年ぶりに「高い」との回答割合を上回った。

1年後の地価動向については、「下落が見込まれる」との回答割合が東京では57.5%と前回調査よりも増加する一方、大阪では56.8%と前回調査よりやや減少し、「横ばい」との回答割合が増加した。その結果、1年後の地価動向についての判断に関するD I（「上昇が見込まれる」－「下落が見込まれる」）は、東京では減少傾向が続いているのに対し、大阪では増加に転じた。

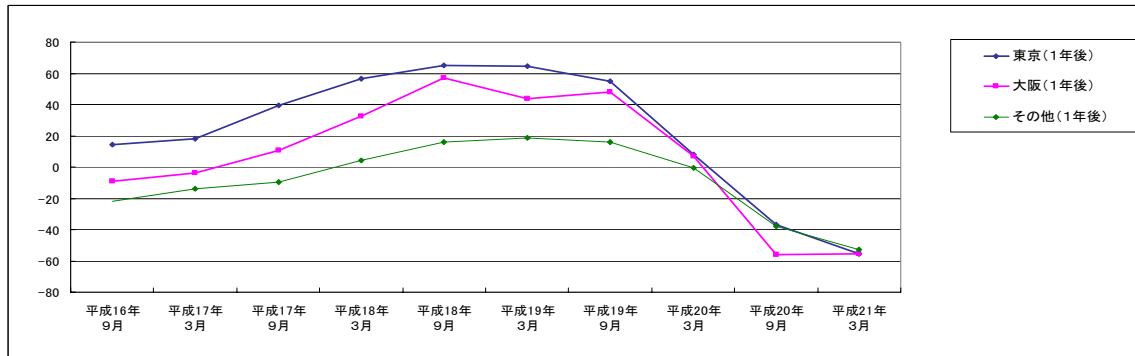
図表4 現在の地価の水準についての判断



図表5 1年後の地価動向についての判断



図表6 1年後の地価動向についての判断に関するDI



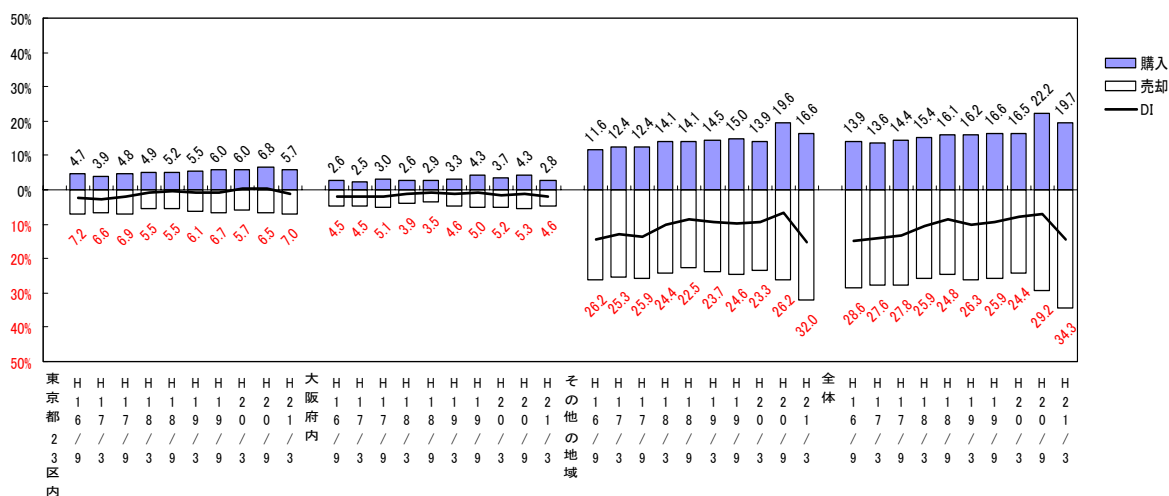
(注) 1年後の地価の動向DI=(上昇)-(下落)の割合。単位はポイント。

### 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」が19.7%で前回調査より減少する一方、「売却」が34.3%で前回調査より増加した。その結果、前回まで増加基調にあった売買意向DI（「購入」－「売却」）は大幅に減少した。

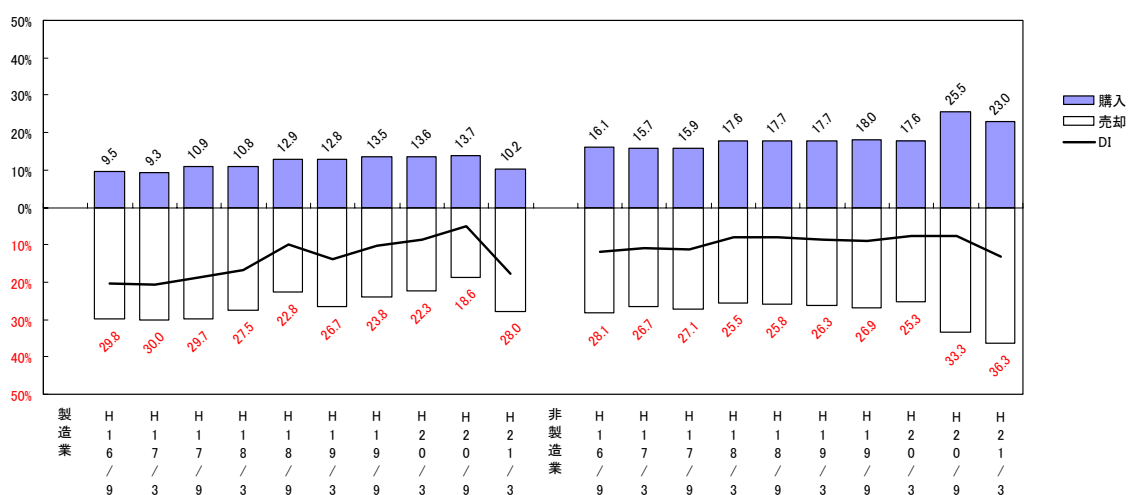
業種別の購入・売却意向について、製造業、非製造業とも「購入」が減少する一方、「売却」が製造業で大幅に増加、非製造業でも増加した。その結果、業種別の売買意向DIは、製造業、非製造業とも減少に転じており、特に製造業の減少が顕著である。

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)

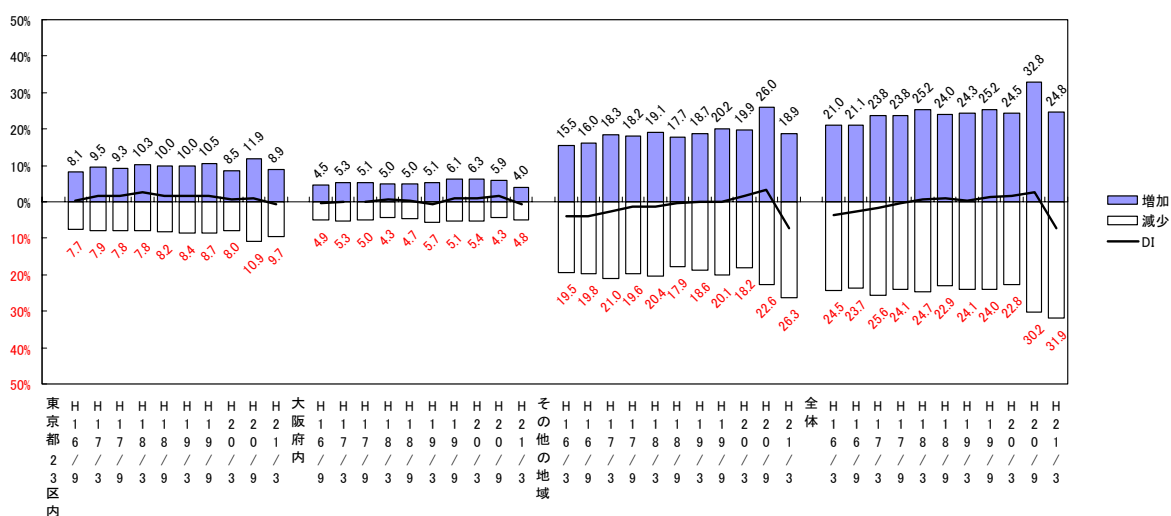


#### 4 自社利用する土地・建物の増加・減少の意向

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24.8%で前回調査より大幅に減少する一方、「減少」が31.9%でやや増加し、「減少」が「増加」を上回った。その結果、前回まで増加基調にあった自社利用意向D I（「増加」－「減少」）は大幅に減少し、マイナスに転じた。

業種別の増加・減少意向について、製造業、非製造業とも「増加」が大幅に減少、製造業では「減少」が増加した結果、業種別の自社利用意向D Iは、製造業、非製造業ともマイナスに転じた。特に製造業の減少が顕著である。

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)

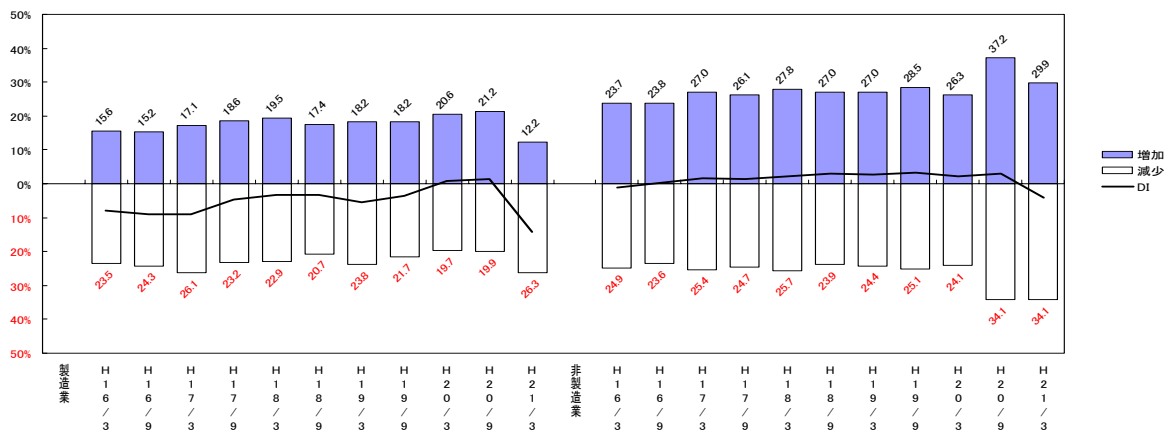


注1：自社で利用する土地・建物面積の増減意向については、次のとおりである。

- ・他社への販売・賃貸目的や投資目的は除く
- ・建物だけの利用も含む（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

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)



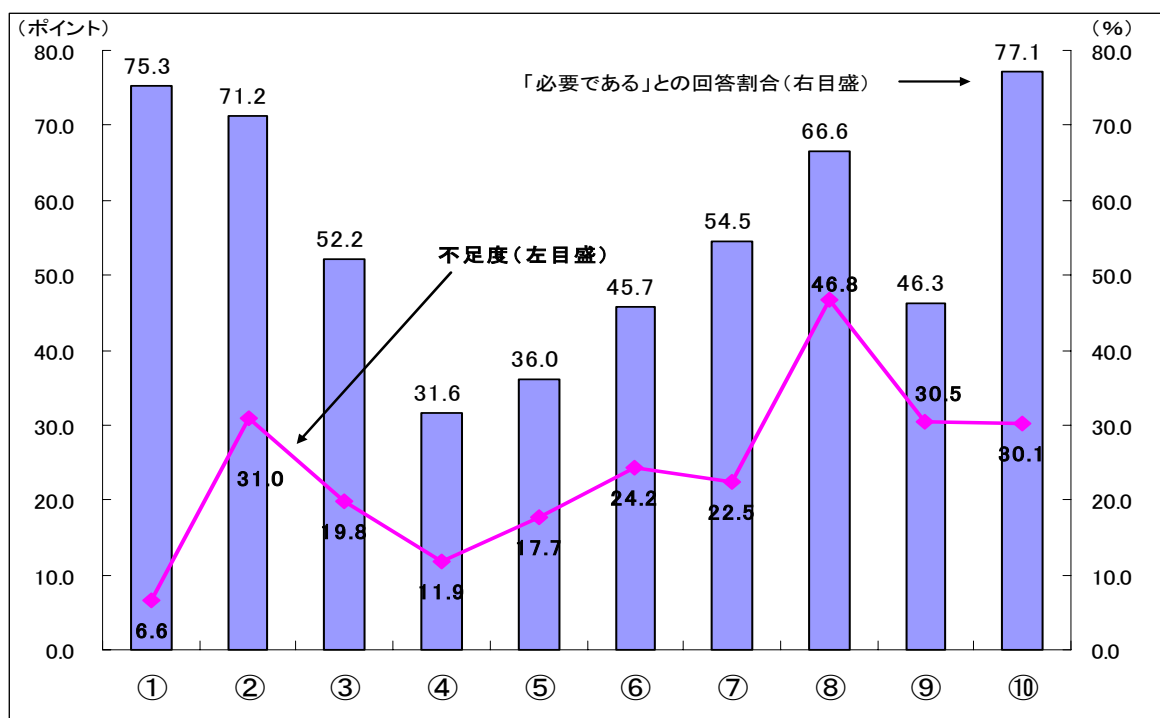
## 5 不動産に関する情報整備の不足度

10種類の不動産に関する情報（注1で掲げる情報）について、それぞれ必要性（「必要である」と「必要ではない」の二者択一で回答）と入手環境（「十分整っている」と「十分整っていない」の二者択一で回答）について尋ねた。各情報につき、「必要である」との回答割合から「十分整っている」との回答割合を差し引くことで不動産に関する情報整備の不足度を算出した。この数値が高いほど「必要性を感じるが、十分に整っていない情報」ということになる。

不足度を算出した結果、「⑧土地の安全性（土壌汚染、災害履歴等）に関する情報」（46.8ポイント）が最も高く、「②不動産取引価格に関する情報」（31.0ポイント）、「⑨環境価値の高い不動産に関する情報」（30.5ポイント）、「⑩不動産の法律・税制に関する情報」（30.1ポイント）がこれに続く。

なお、「①地価公示に関する情報」は「必要である」との回答割合が75.3%と高いものの、「十分整っている」との回答割合も68.7%と高く、その結果、不足度は最も低くなった。

図表9 不動産に関する情報整備の不足度



注1：図表の①～⑩は、以下の①～⑩の情報に対応している。

- |                        |                                   |
|------------------------|-----------------------------------|
| ①地価公示に関する情報            | ⑥土地有効活用（証券化、定期借地、不動産信託等）の事例に関する情報 |
| ②不動産取引価格に関する情報         | ⑦土地の境界及び面積に関する情報                  |
| ③国内外の不動産市況に関する情報       | ⑧土地の安全性（土壌汚染、災害履歴等）に関する情報         |
| ④国内外の不動産投資家の動向に関する情報   | ⑨環境価値の高い不動産に関する情報                 |
| ⑤不動産に対する国民や企業の意識に関する情報 | ⑩不動産の法律・税制に関する情報                  |

注2：不足度＝（必要である）－（十分整備されている）の割合。単位はポイント。