

プレスリリース
平成 18 年 11 月 7 日

〈問い合わせ先〉

国土交通省土地・水資源局土地情報課 谷口、杉田

代表 03-5253-8111 (内線) 30-232、30-233

直通 03-5253-8376

土地投資動向調査（平成 18 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. 調査結果概要

- (1) 回答企業の現在の土地取引に対する判断は、本社所在地別では、東京、大阪とも引き続き「活発」が増加している。特に、その他の地域で初めて、「活発」が「不活発」を上回った（図表 1）。また、今後の見通しについても「活発」が増加している（図表 2）。
- (2) 本社所在地の現在の地価水準に対する判断は、いずれの地域も「高い」が前回より増加した（図表 4）。本社所在地の 1 年後の地価動向については、前回の東京に続き、大阪で調査開始以降、初めて「上昇」が「横ばい」を上回った（図表 5）。
- (3) 土地の「購入」意向は、「売却」意向を下回っているものの増加傾向が続いている。また、「売却」意向は、減少傾向が続いている（図表 7）。
- (4) 自社が利用する土地・建物については、全体で、前回同様に「増加」意向が「減少」意向を上回った。特に、物件所在地別では東京、大阪で、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（図表 8）。

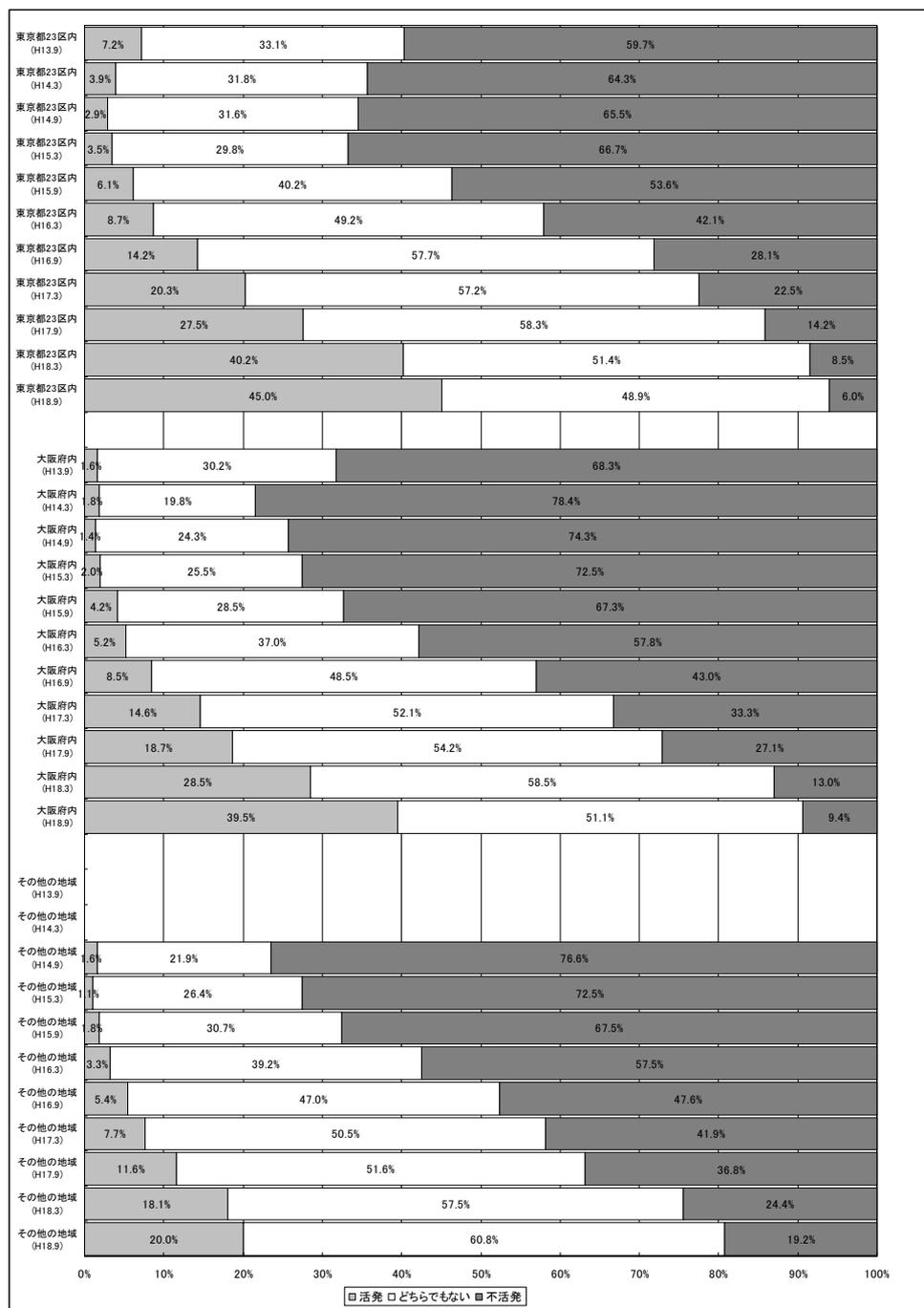
3. 調査結果

(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」との回答が本社所在地別では、東京では45.0%、大阪では39.5%であった。「不活発」が減少する一方で「活発」が増加する傾向にあり、前々回の東京、前回の大阪に続き今回はその他の地域で初めて「活発」が「不活発」を上回った(図表1)。

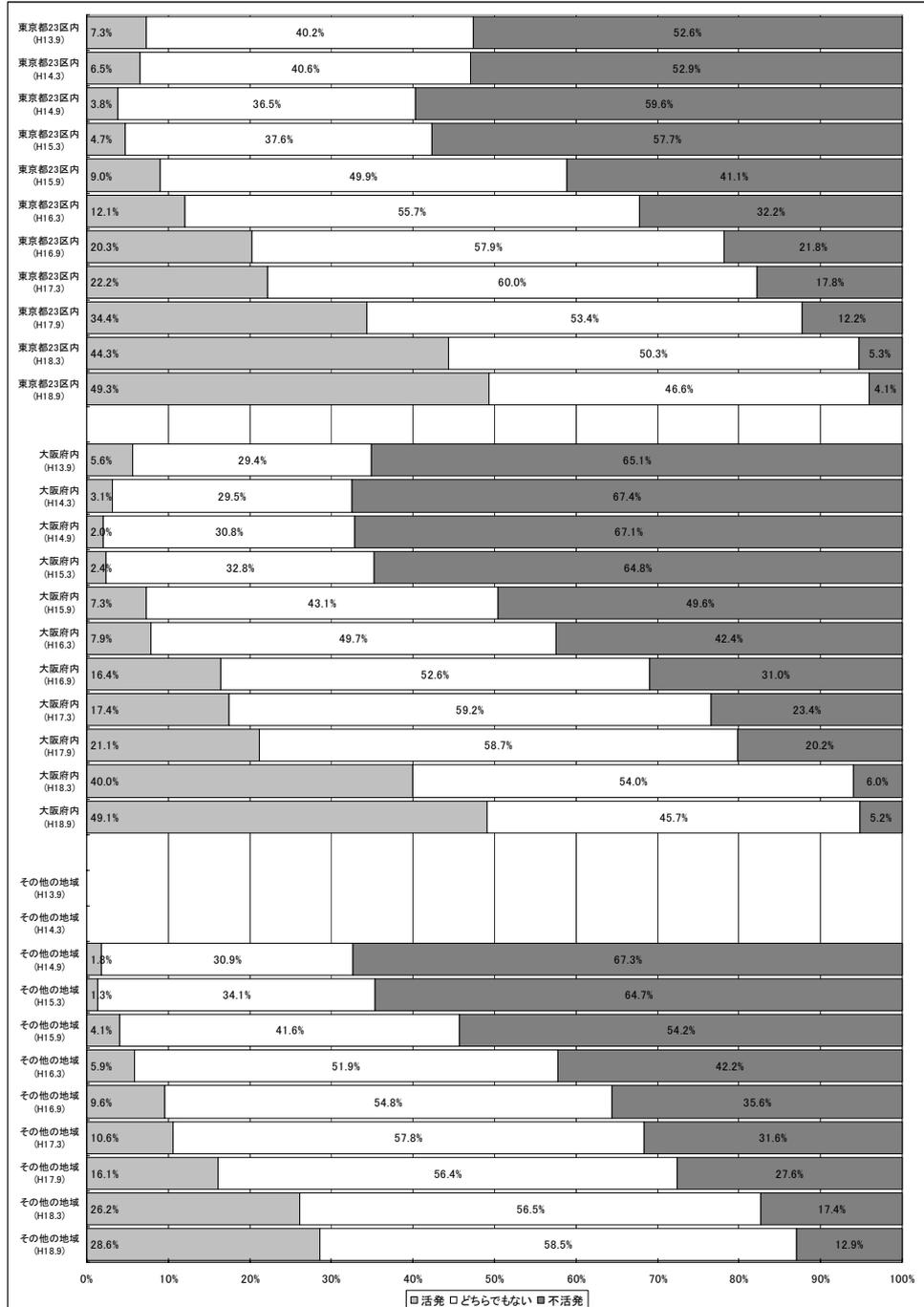
今後(1年後)については、「活発」との回答が東京で49.3%、大阪でも49.1%であった。「現在の土地取引の状況」に比べると「活発」との回答が高くなっている(図表2)。

図表1 現在の土地取引状況の判断(本社所在地別)



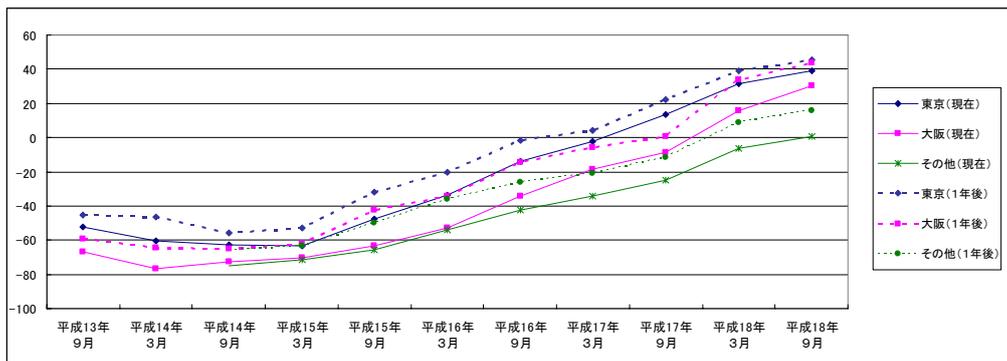
(注) その他の地域の平成13年度9月、14年度3月については、途中で集計方式が現在のものに変更になった関係で、集計していない。

図表2 1年後の土地取引状況の判断（本社所在地別）



(注) その他の地域の平成13年度9月、14年度3月については、途中で集計方式が現在のものに変更になった関係で、集計していない。

図表3 土地取引状況の判断に関するDI



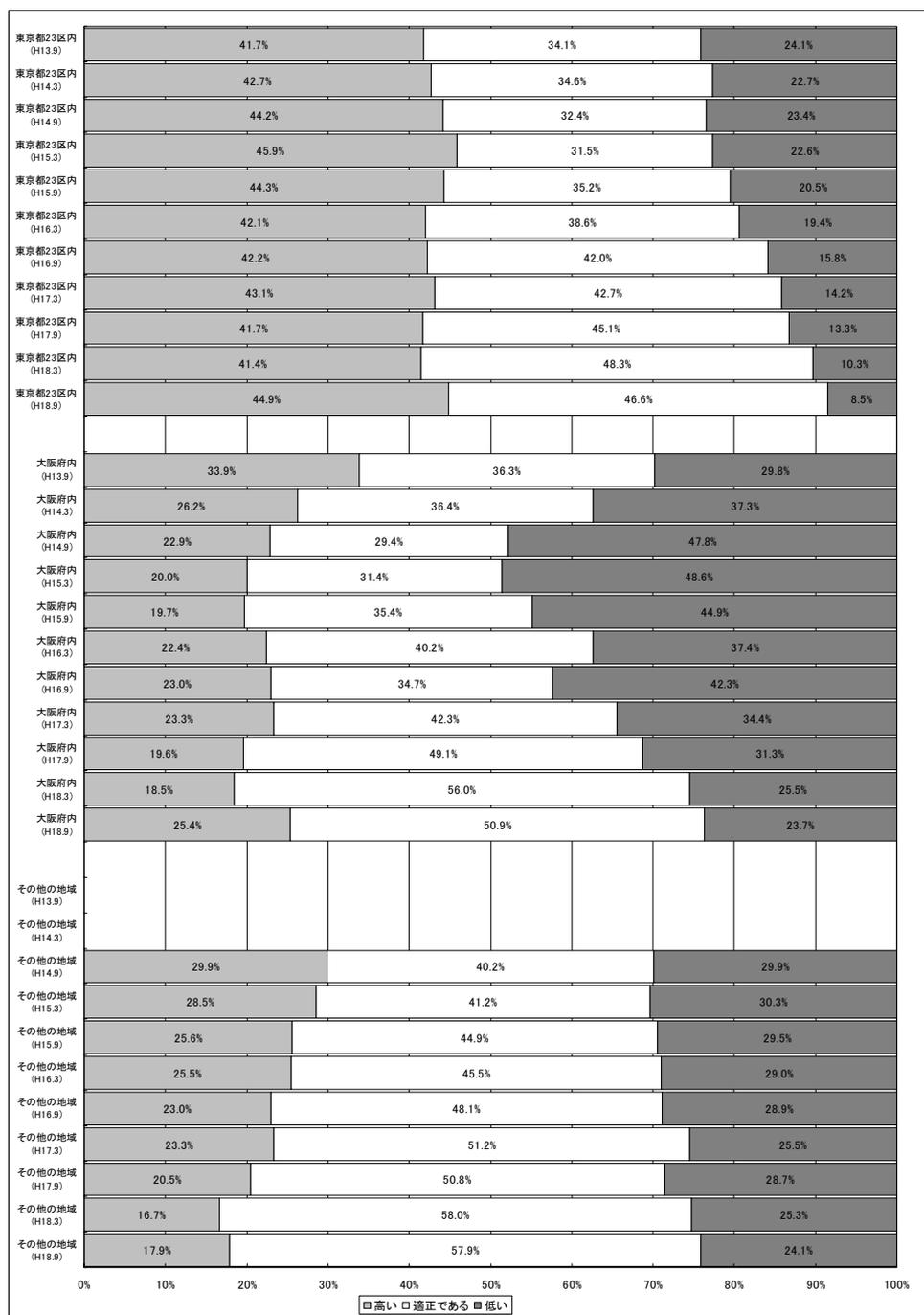
(注) DI= (活発) - (不活発) の割合。単位はポイント。

(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46.6%、大阪では50.9%であった。いずれの地域でも「高い」との回答が増加した（図表4）。

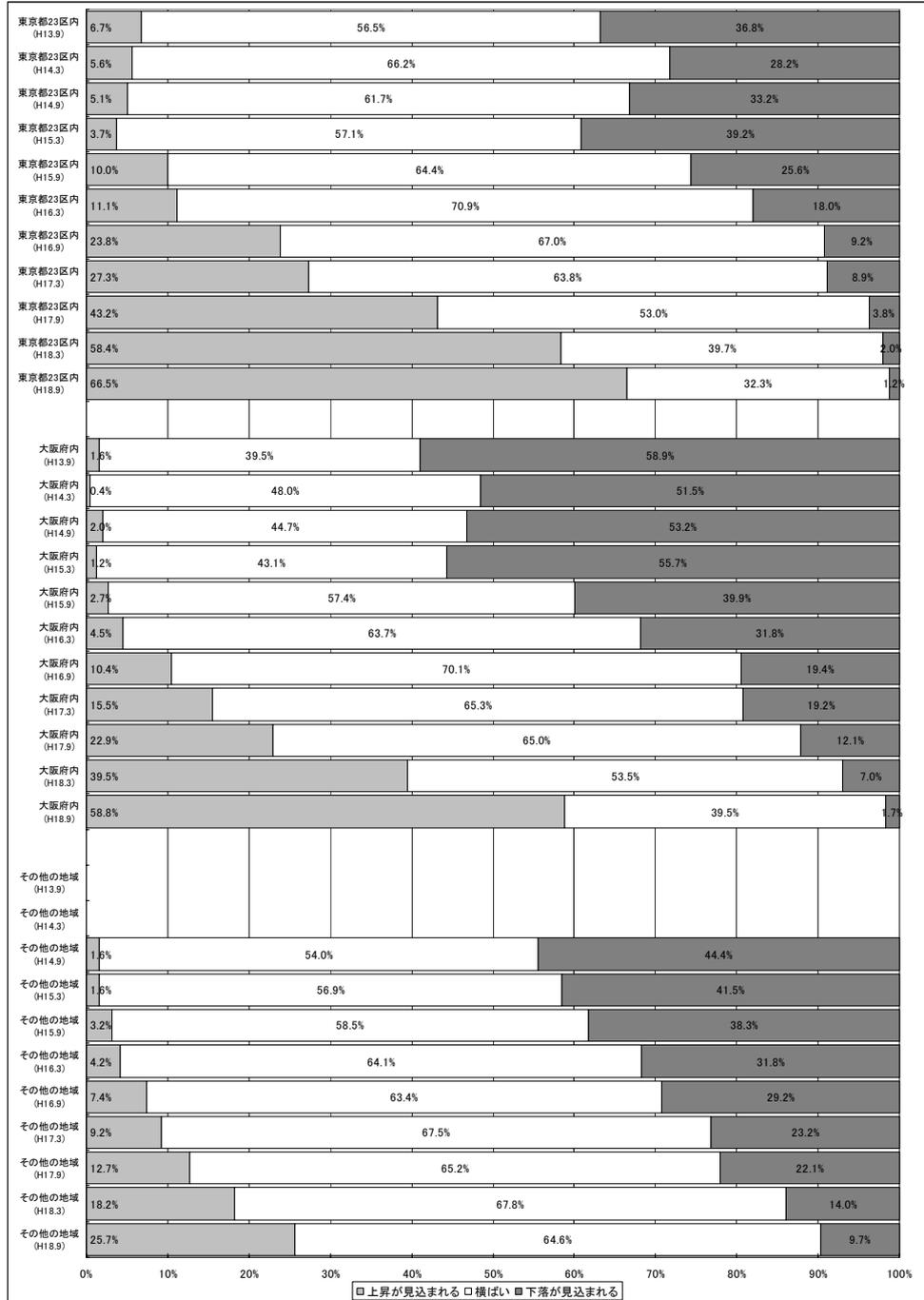
「本社所在地における1年後の地価の動向」については、「上昇が見込まれる」との回答が東京では66.5%、大阪では58.8%であった。前回の東京に続き今回は大阪で初めて「上昇が見込まれる」が「横ばい」を上回り過半数に達した（図表5）。

図表4 現在の地価の水準（本社所在地別）



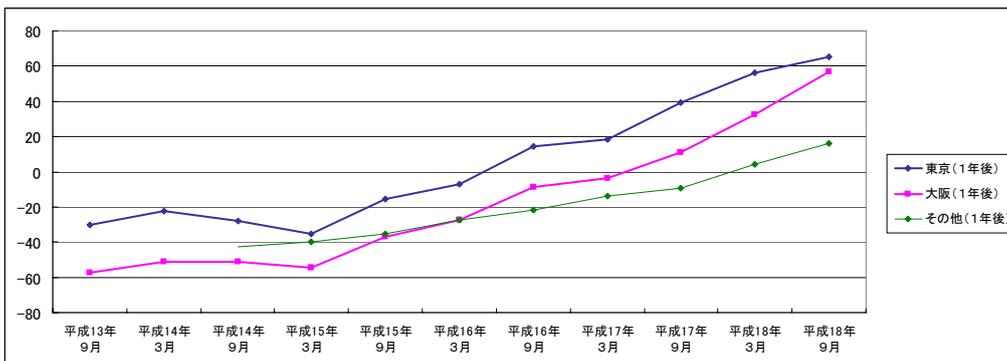
(注) その他の地域の平成13年度9月、14年度3月については、途中で集計方式が現在のものに変更になった関係で、集計していない。

図表5 1年後の地価の動向（本社所在地別）



(注) その他の地域の平成13年度9月、14年度3月については、途中で集計方式が現在のものに変更になった関係で、集計していない。

図表6 1年後の地価の動向に関するDI



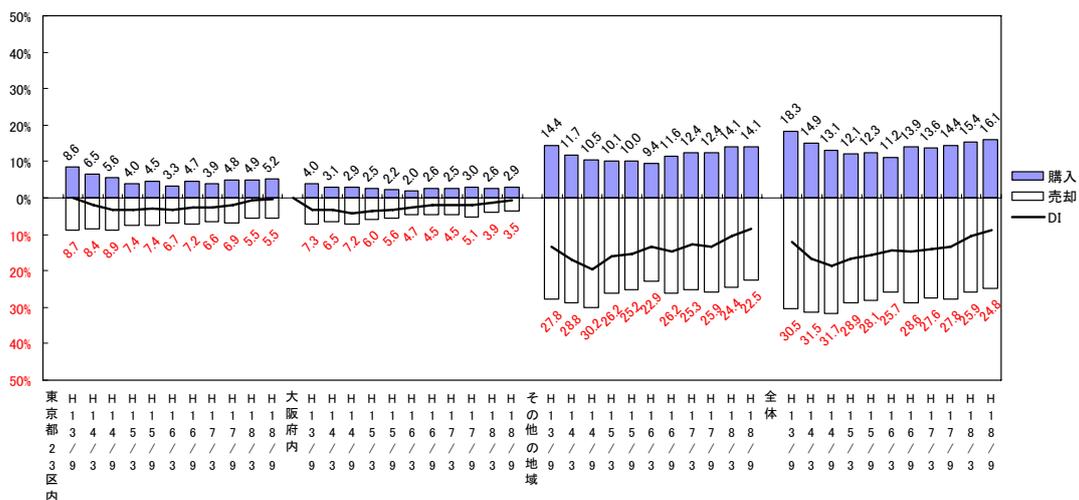
(注) 1年後の地価の動向DI=(上昇) - (下落)の割合。単位はポイント。

(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16.1%、「売却」との回答が24.8%となっている。「購入」は平成16年9月調査以降、増加傾向が続いている。また、「売却」が減少傾向となっている。業種別では、製造業、非製造業ともに「購入」が上昇している。

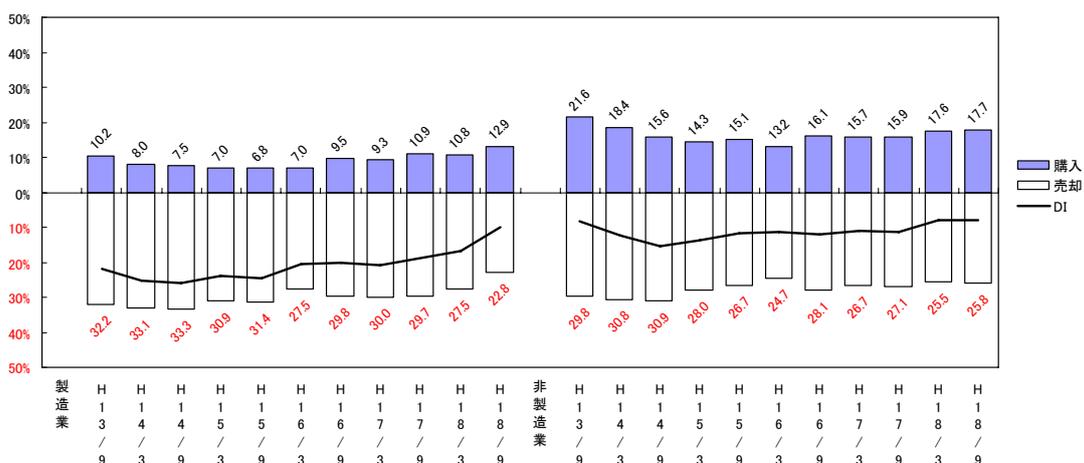
なお、物件所在地別及び業種別ともに、「売却」が「購入」を上回っている状況が続いている（図表7）。

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)



(注) DI= (購入) - (売却) の割合。単位はポイント。

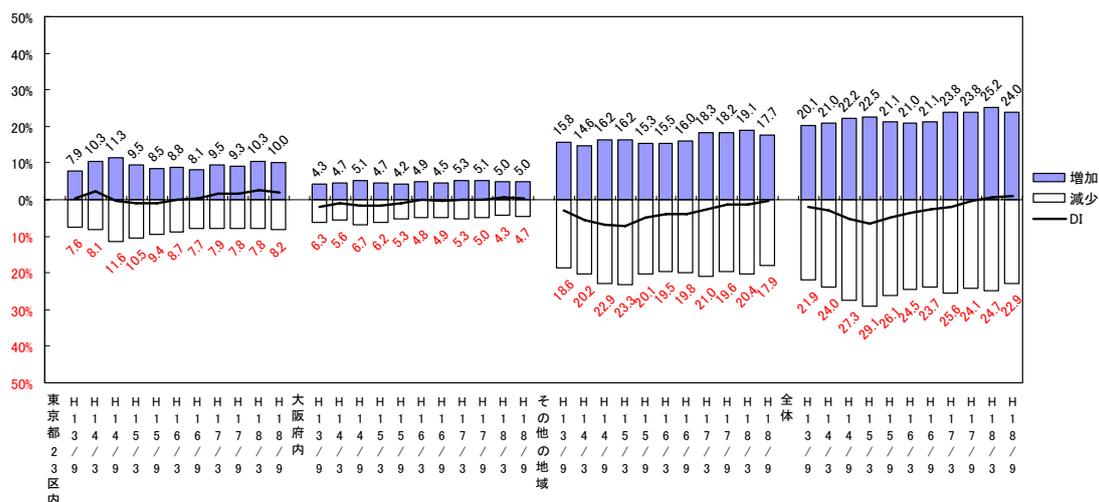
(4) 自社利用する土地・建物の増加・減少の意向

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24.0%、「減少」が22.9%と、前回同様に「増加」が「減少」を上回った。

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。

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)

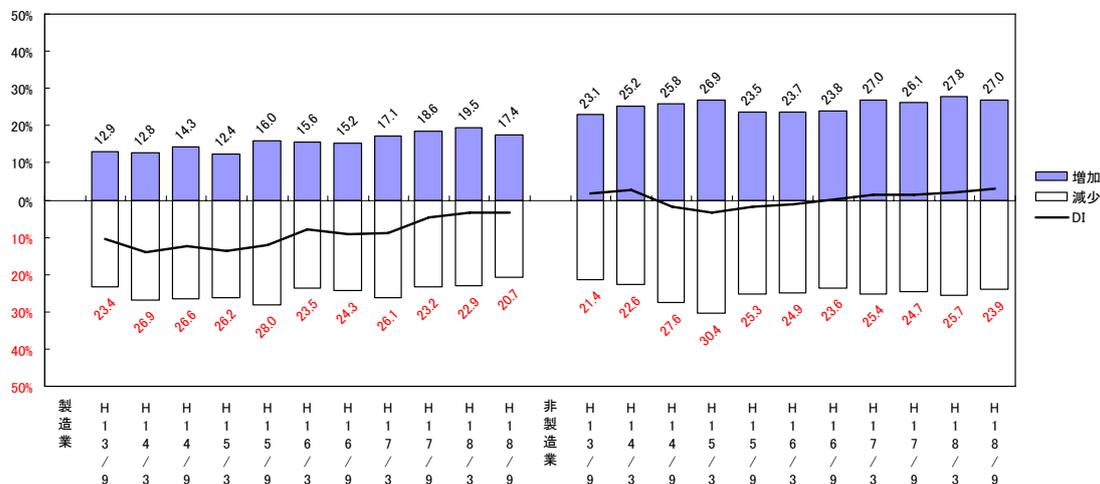


注1：自社で利用する土地・建物面積の増減意向については、次のとおりである。

- ・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)



(注) DI= (増加) - (減少) の割合。単位はポイント。

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9 調査期間・対象企業

調査回	調査期間	対象企業
平成18年9月調査	平成18年9月7日 ～9月29日	上場企業 3,861社、非上場企業（資本金10億円以上）3,316社を合わせた計 7,177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10 有効回答数・回答率

		配布数	有効回答数	有効回答率
平成18年9月調査	上場企業	3,861社	1,088社	28.2%
	非上場企業	3,316社	1,273社	38.4%
	合計	7,177社	2,379社(注)	33.1%

(注) 上場、非上場の区分が不明の企業32社を含む。

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）