

土地取引動向調査^(*)（平成21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。

^(*)昨年度までは調査名を「土地投資動向調査」としておりましたが、実物取引を伴わない不動産投資が拡大してきている現状を踏まえ、調査対象を明確化する観点から、今年度より調査名を「土地取引動向調査」と改めました。

2. 調査結果概要

- (1) 回答企業の「現在の土地取引状況の判断」は、いずれの地域でも「活発である」が前回調査に続き極めて低い水準となったが、「不活発である」は前回調査より減少した。また、「1年後の土地取引状況の判断」D I（「活発である」－「不活発である」）については、前回調査に比べていずれの地域においても上昇した。
- (2) 本社所在地の「現在の地価水準の判断」は、東京とその他の地域（大阪を除く）では「高い」の回答が減少し、「低い」の回答が増加する傾向が続いている。大阪では「高い」「低い」ともにわずかに増加した。「1年後の地価水準の判断」は、いずれの地域でも「上昇が見込まれる」が増加に転じる一方、「下落が見込まれる」の割合は大幅に減少した。その結果、「1年後の地価水準の判断」D I（「上昇が見込まれる」－「下落が見込まれる」）は、すべての地域で前回調査より上昇した。
- (3) 「今後1年間における土地の購入・売却意向」については、D I（「購入」－「売却」）は全体では前回より増加したが、東京では減少、大阪では横ばい。業種別のD Iは、非製造業は前回より増加したが、製造業では横ばい。
- (4) 「今後1年間における自社利用の土地・建物の増加・減少意向」については、前回調査と比べD I（「増加」－「減少」）は若干増加しているものの、依然として「減少」が「増加」を上回っている。業種別のD Iは、製造業・非製造業ともに前回調査に続き「減少」が「増加」を上回り、D Iは横ばいである。

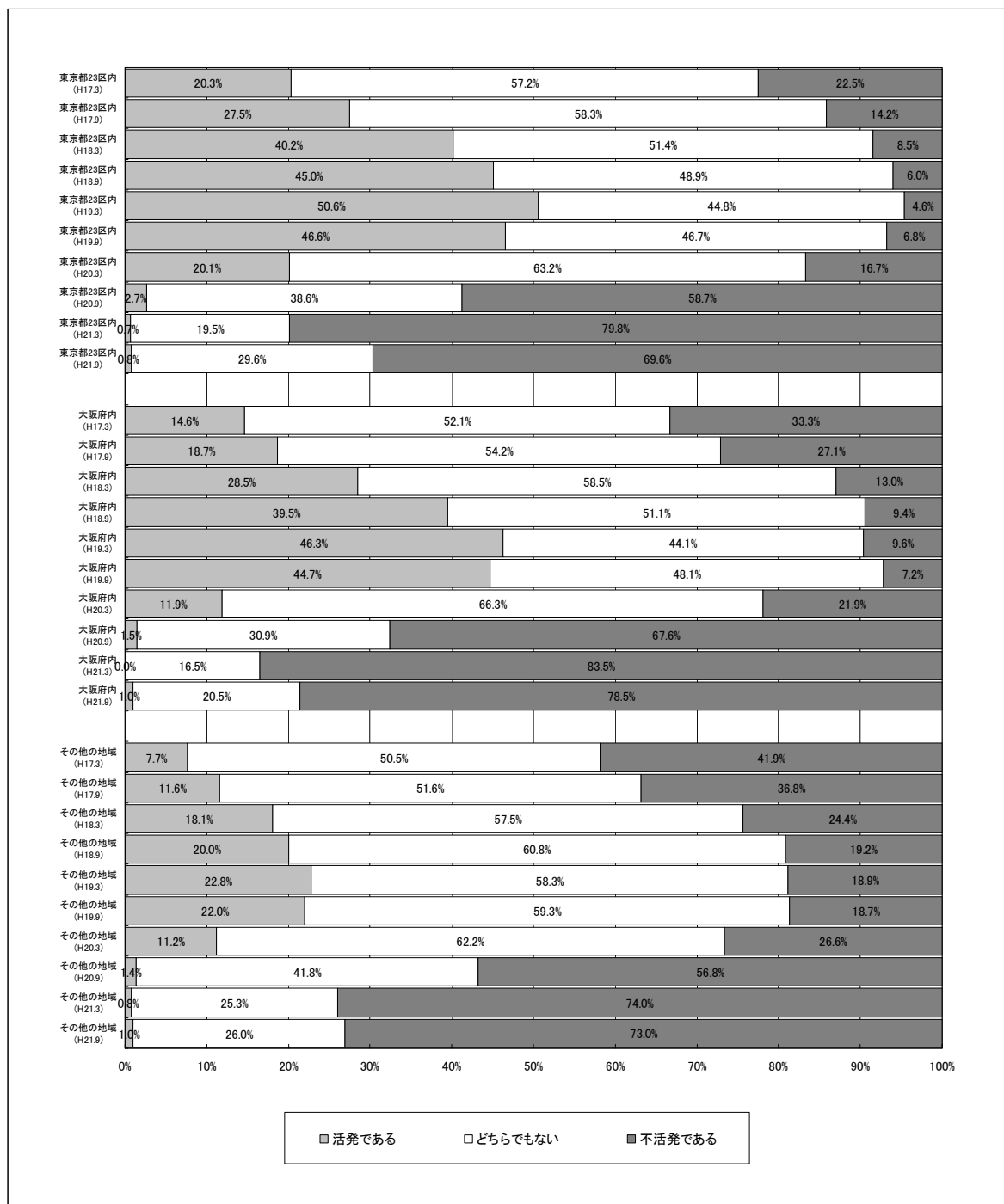
3. 調査結果

(1) 土地取引状況についての判断

「現在の土地取引状況の判断」が「活発である」との回答は、いずれの地域でも1.0%以下となり前回調査に続いて極めて低い水準となった。前回まで大幅に増加していた「不活発である」との回答は、いずれの地域でも前回調査に比べて減少した（図表1）。

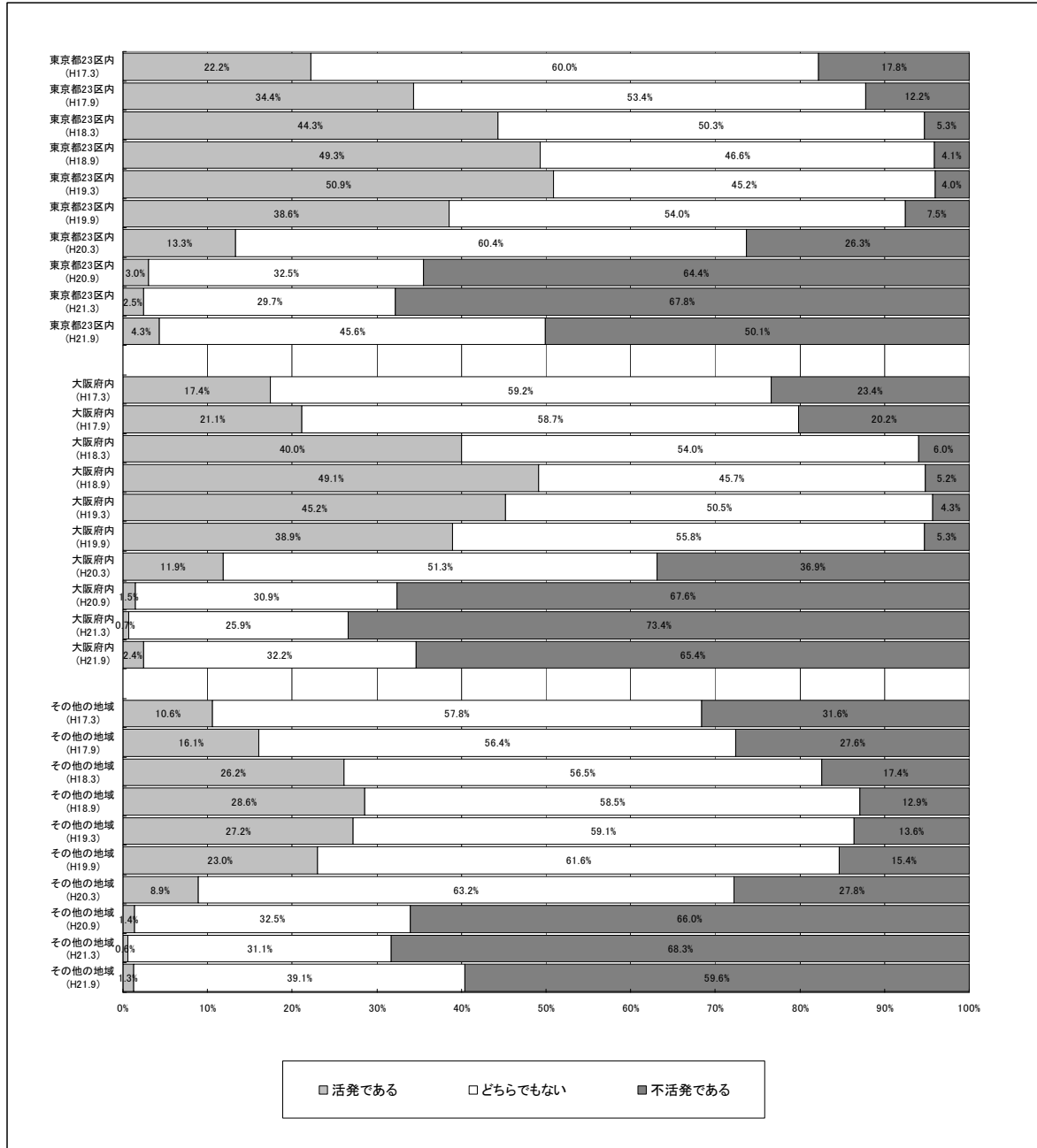
「1年後の土地取引状況の判断」についても、「活発である」との回答がわずかながら増加するとともに、「不活発である」との回答は減少した（図表2）。その結果、D I（「活発である」－「不活発である」）は前回調査に比べていずれの地域においても上昇した（図表3）。

図表1 現在の土地取引状況の判断（本社所在地別）

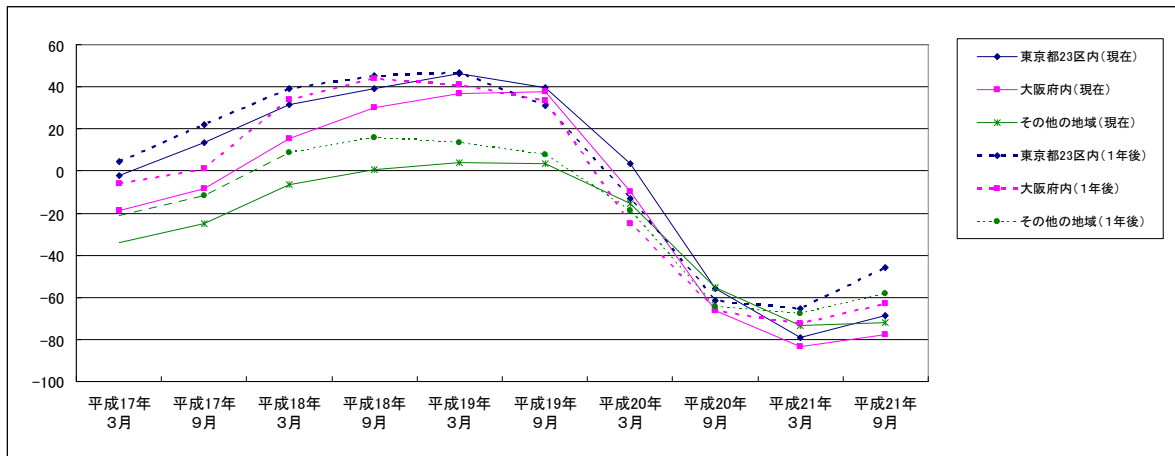


注：各地域に本社を持つ企業に対して、一般論として土地取引の状況に対する判断をきいたもの。

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（本社所在地別）



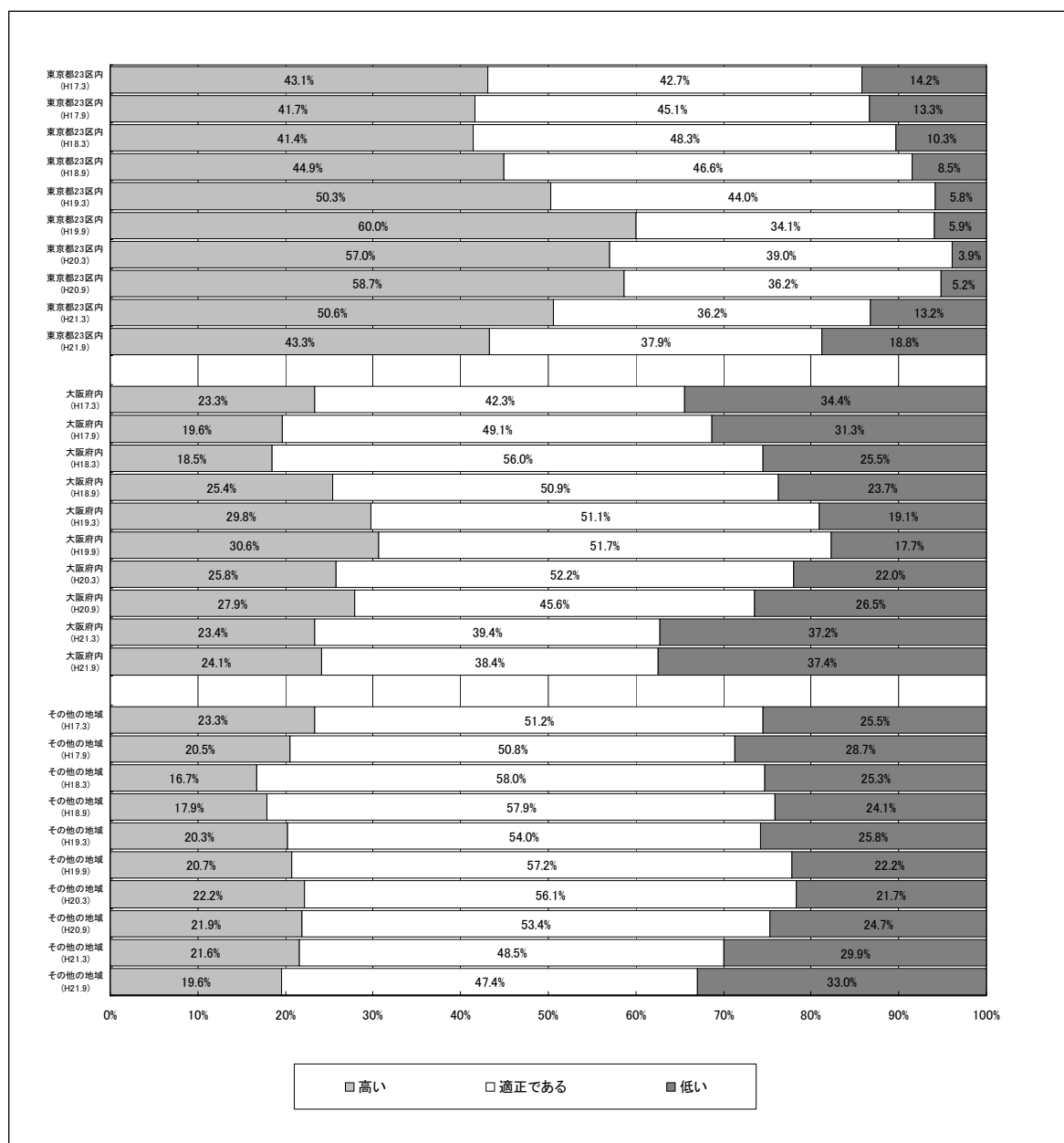
(注) DI= (活発) - (不活発) の割合。単位はポイント。

(2) 地価水準についての判断

本社所在地における「現在の地価水準の判断」については、東京とその他の地域では「高い」の回答が減少し、「低い」の回答が増加する傾向が続いている。大阪では「高い」「低い」ともにわずかに増加した（図表4）。

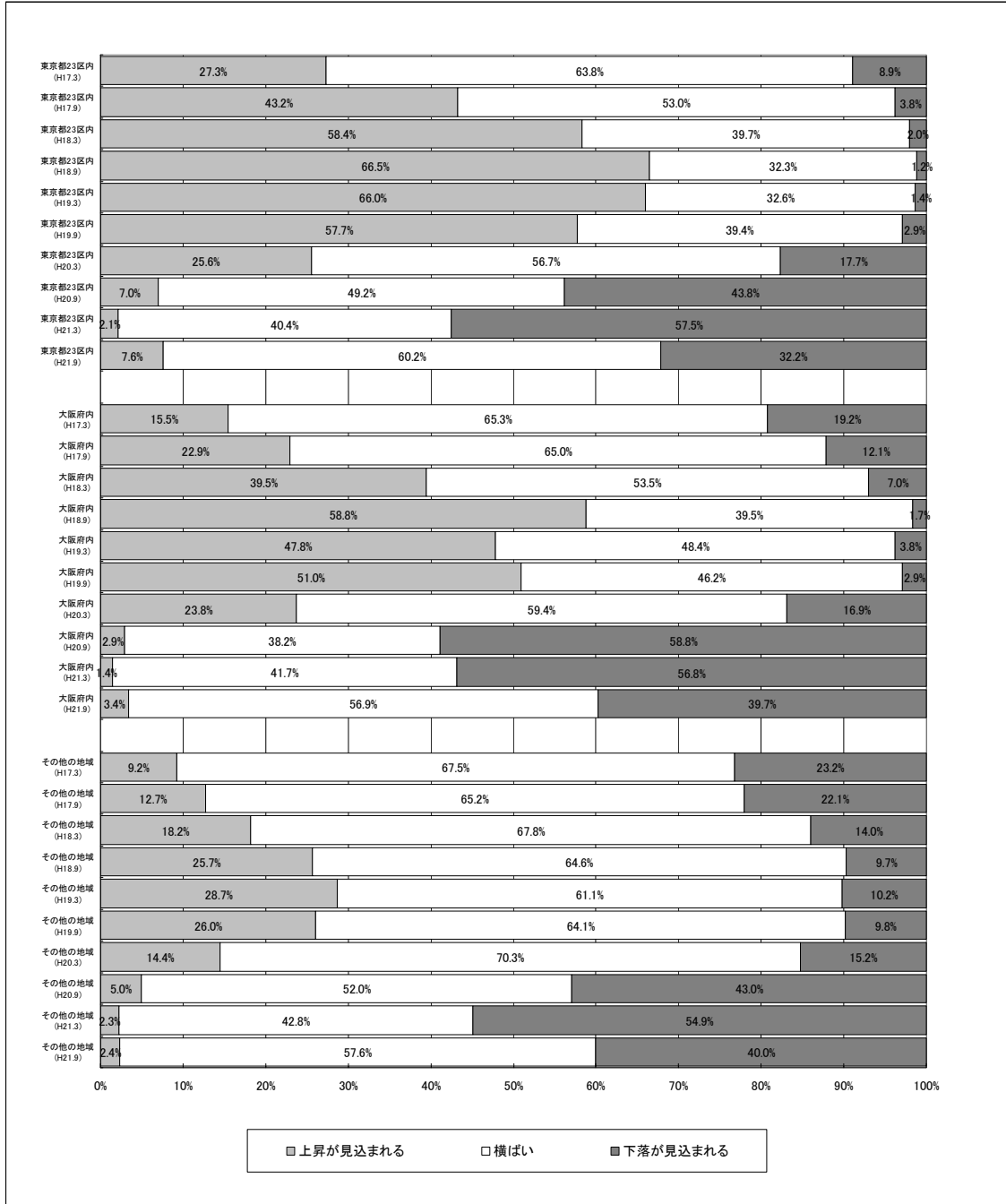
「1年後の地価水準の判断」については、いずれの地域でも「上昇が見込まれる」の回答が増加に転じる一方で、「下落が見込まれる」の回答が大幅に減少した（図表5）。D I（「上昇が見込まれる」－「下落が見込まれる」）は、いずれの地域でも前回調査より上昇した（図表6）。

図表4 現在の地価水準の判断（本社所在地別）

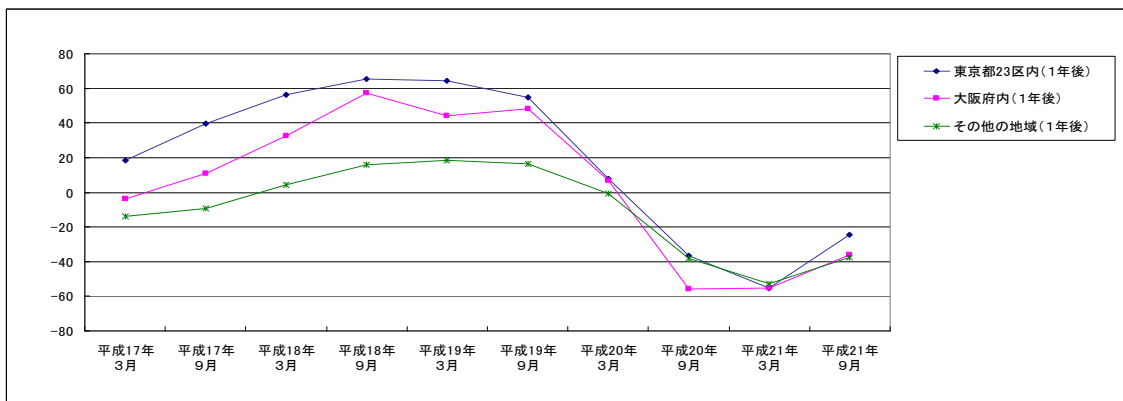


注：各地域に本社を持つ企業に対して、本社所在地における地価水準に対する判断をきいたもの。

図表5 1年後の地価水準の判断 (本社所在地別)



図表6 1年後の地価水準の判断に関するDI (本社所在地別)



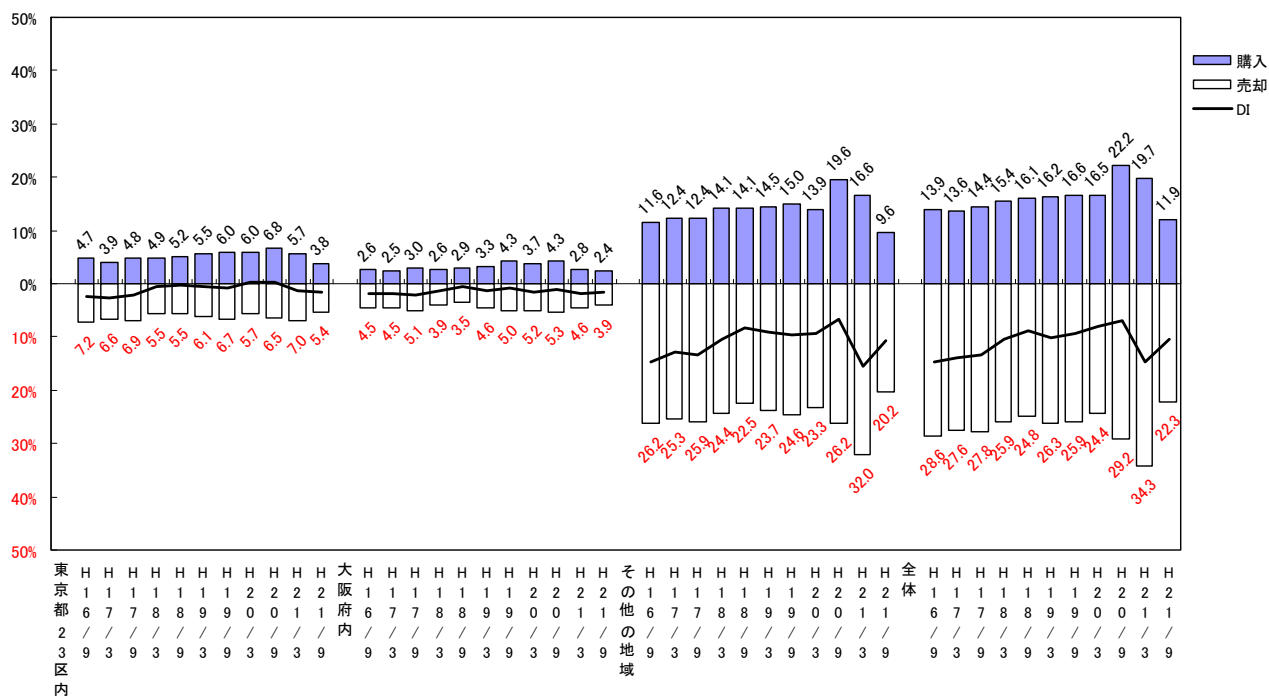
(注) DI= (上昇) - (下落) の割合。単位はポイント。

(3) 土地の購入・売却の意向

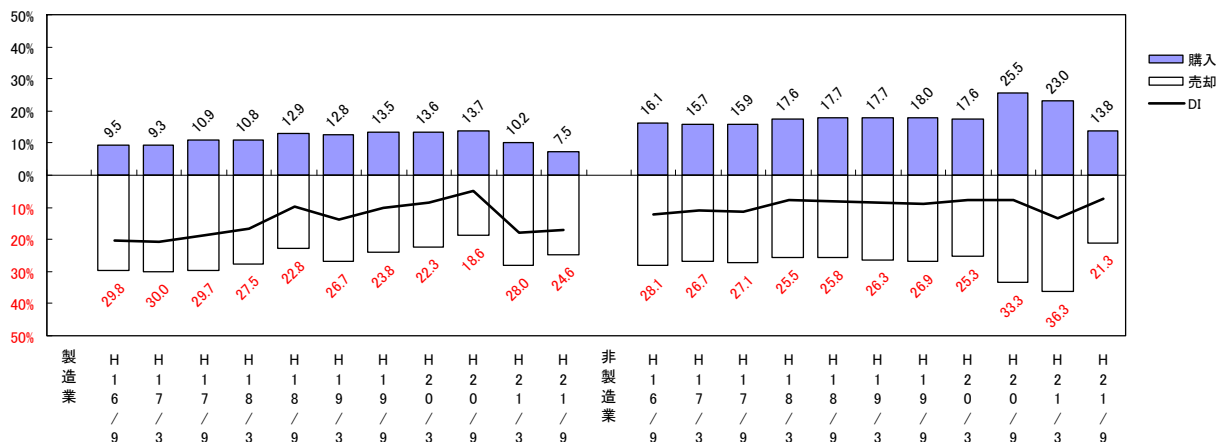
「今後1年間における土地の購入・売却意向」について、全体では「購入」との回答が11.9%、「売却」との回答が22.3%となり、D I（「購入」－「売却」）は前回より増加したが、東京では前回に続いて減少し、大阪では横ばいとなった。

なお、業種別のD Iは、製造業・非製造業ともに前回より増加したが、非製造業が1年前と同水準に回復したのに対し、製造業はわずかな増加にとどまっている。

図表7 今後1年間における土地の購入意向と売却意向
(物件所在地別)



(業種別)



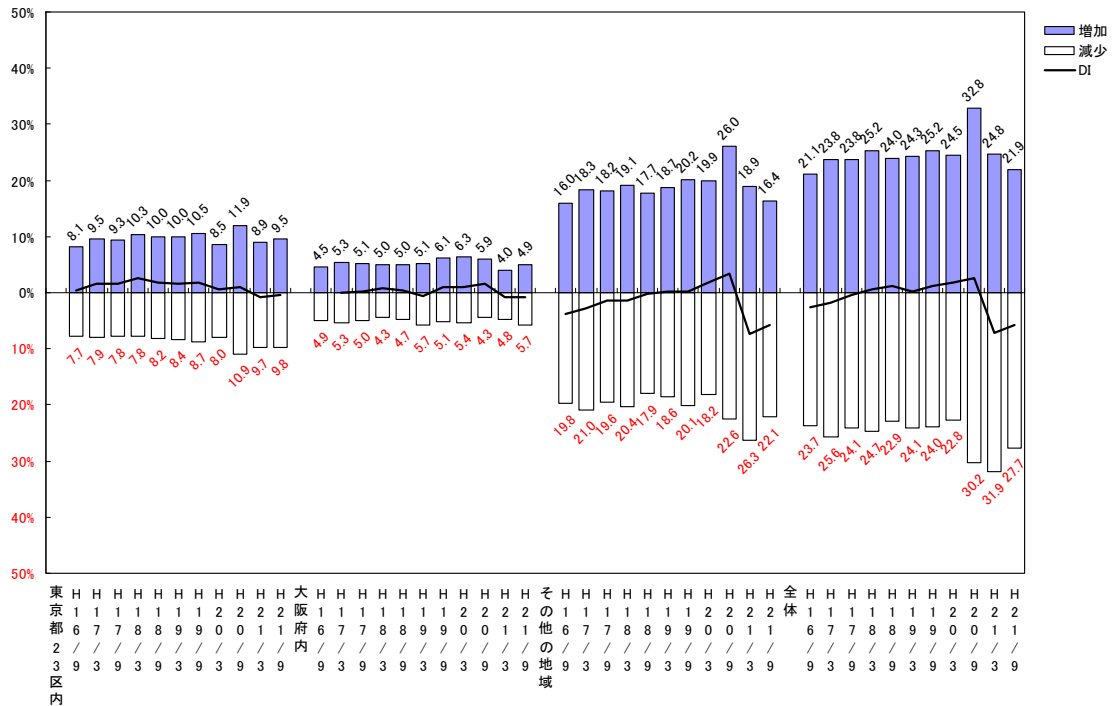
注1：購入意向、売却意向の数値は、土地の購入意向が「ある」と回答した企業、土地の売却意向が「ある」と回答した企業の全有効回答数（業種別の意向については、各業種における全有効回答数）に対する割合。
注2：物件所在地別の意向については、企業に対して地域に関する複数回答を認めているので、全体は必ずしも各地域の合計とはならない。

(4) 自社利用の土地・建物の増加・減少の意向

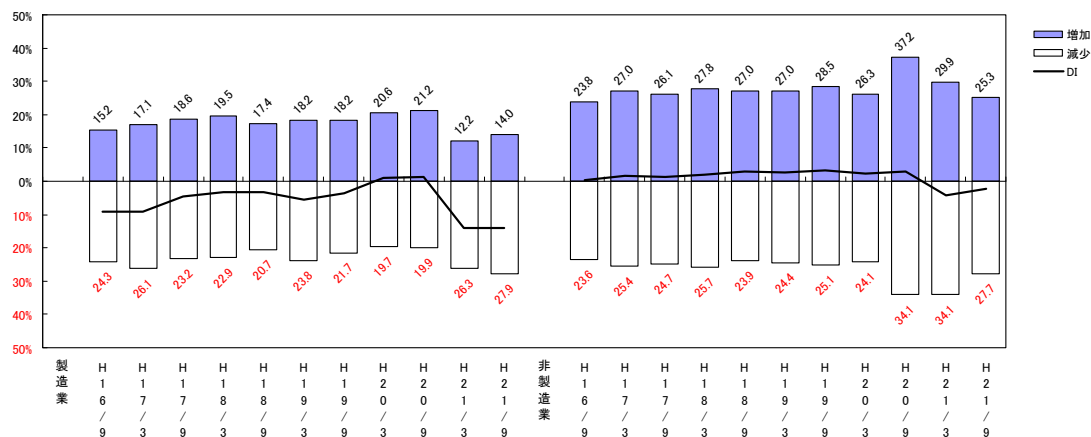
「今後1年間における自社利用の土地・建物の増加・減少意向」については、全体では「増加」が21.9%、「減少」が27.7%となり、前回調査と比べてD I（「増加」－「減少」）は若干増加しているものの、依然として「減少」が「増加」を上回っている。

業種別のD Iは、製造業・非製造業ともに前回調査に引き続き「減少」が「増加」を上回り、D Iは横ばいである。

図表8 今後1年間における土地・建物の増加意向と減少意向
(物件所在地別)



(業種別)



注1：自社で利用する土地・建物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（業種別の意向については、各業種における全有効回答数）に対する割合。

注3：物件所在地別の意向については、企業に対して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。

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21年9月調査	平成21年9月30日 ～10月16日	上場企業 3,761社、非上場企業（資本金10億円以上）3,300社を合わせた計 7,061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21年9月調査	上場企業	3,761社	951社	25.3%
	非上場企業	3,300社	1,195社	36.2%
	合計	7,061社	2,174社(注)	30.8%

(注) 上場、非上場の区分が不明の企業28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年後）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）