

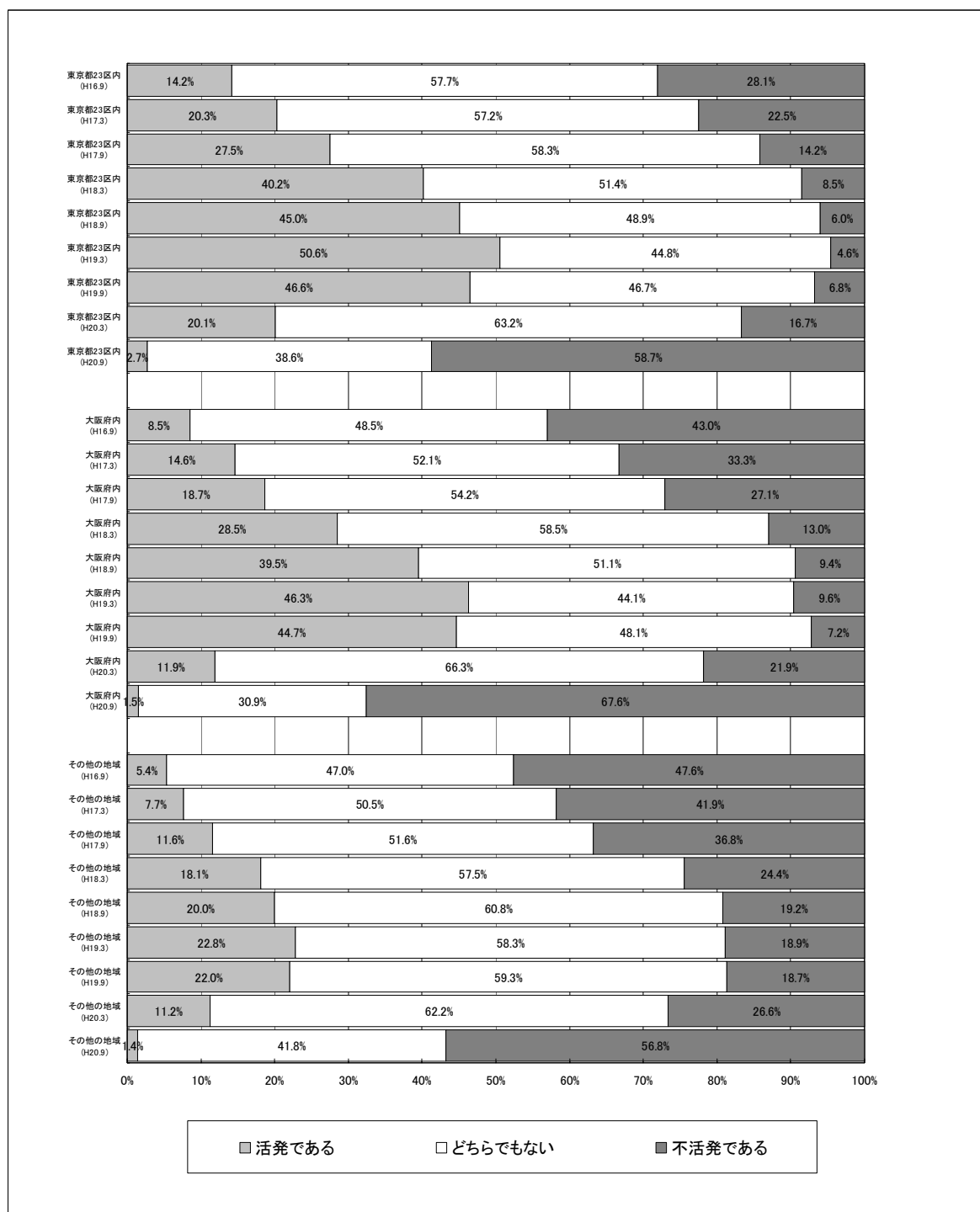
3. 調査結果

(1) 土地取引についての判断

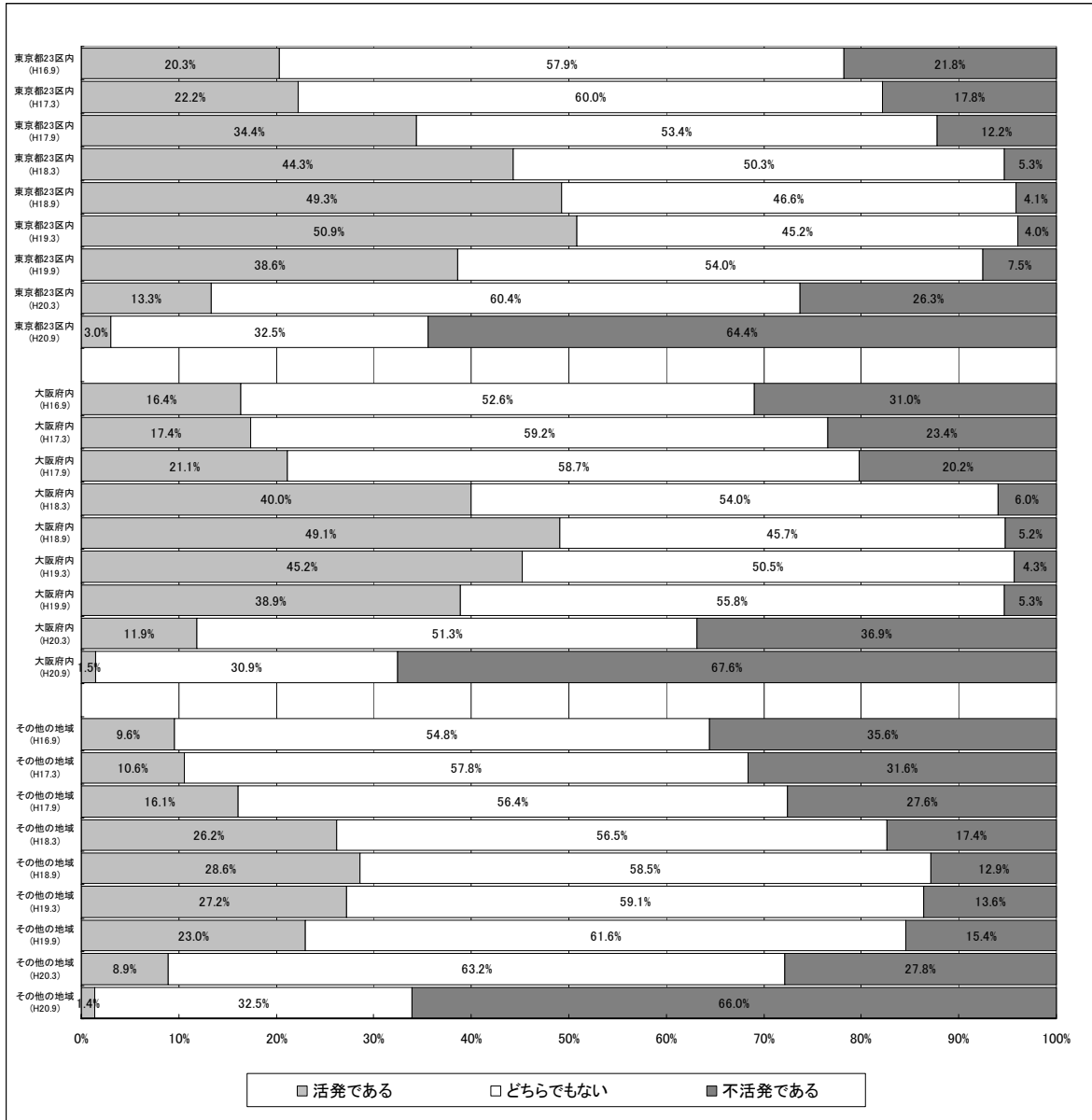
「現在の土地取引の状況」が「活発である」との回答は、東京では2.7%、大阪では1.5%で、ともに前回調査より大幅に減少している。また、「不活発である」との回答は、東京では58.7%、大阪では67.6%で、ともに前回調査より大幅に増加している。

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3.0%、大阪では1.5%で、前回調査より大幅に減少する一方、「不活発である」との回答が東京では64.4%、大阪では67.6%で、前回調査より大幅に増加した。その結果、土地取引動向D I（「活発である」－「不活発である」）は大幅に減少した。

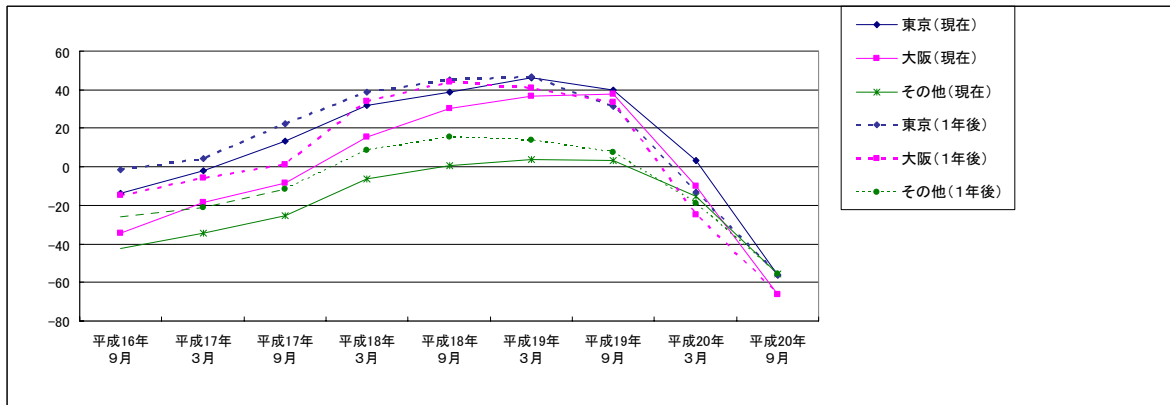
図表1 現在の土地取引状況の判断



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



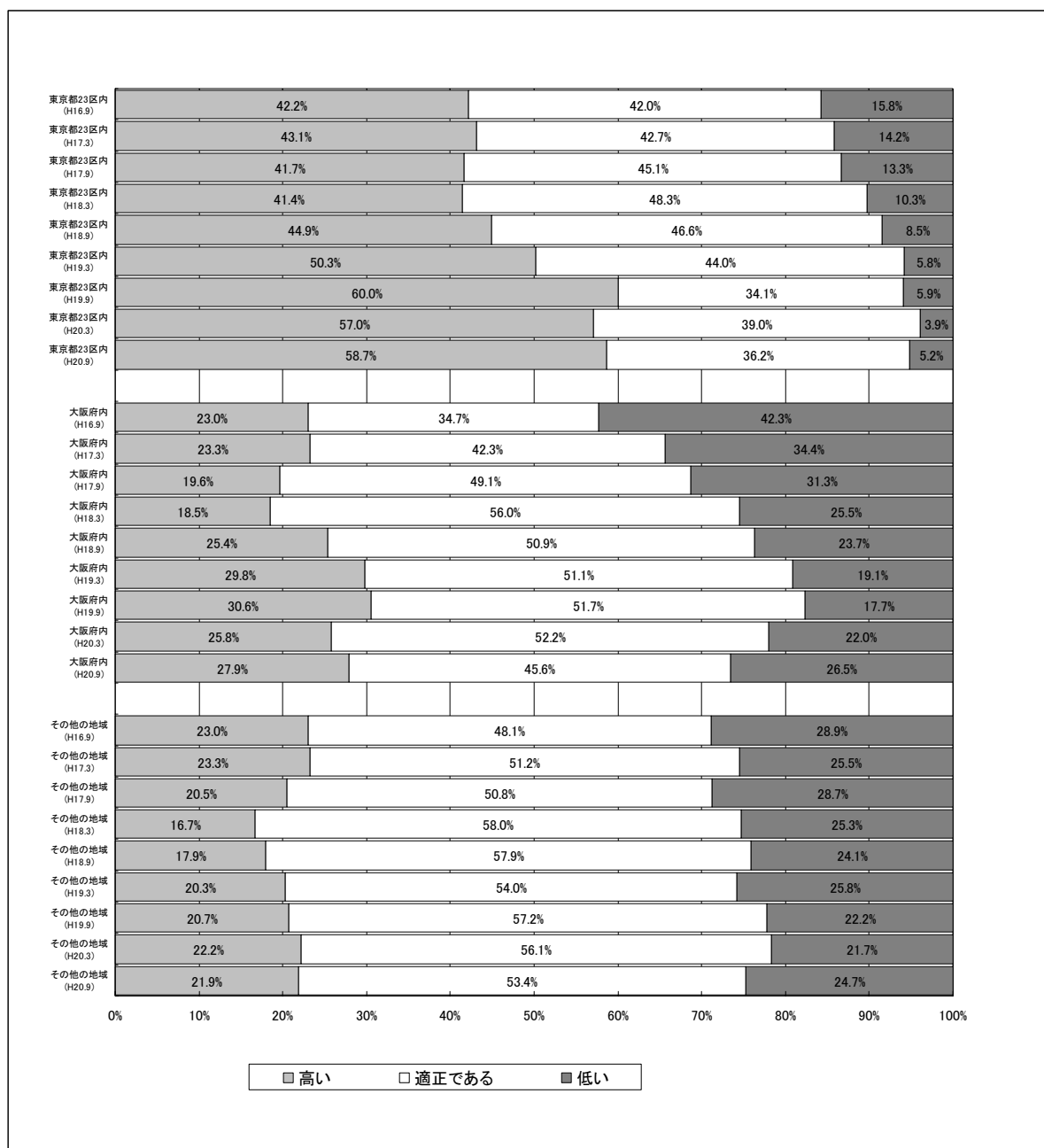
(注) DI= (活発) - (不活発) の割合。単位はポイント。

(2) 地価水準についての判断

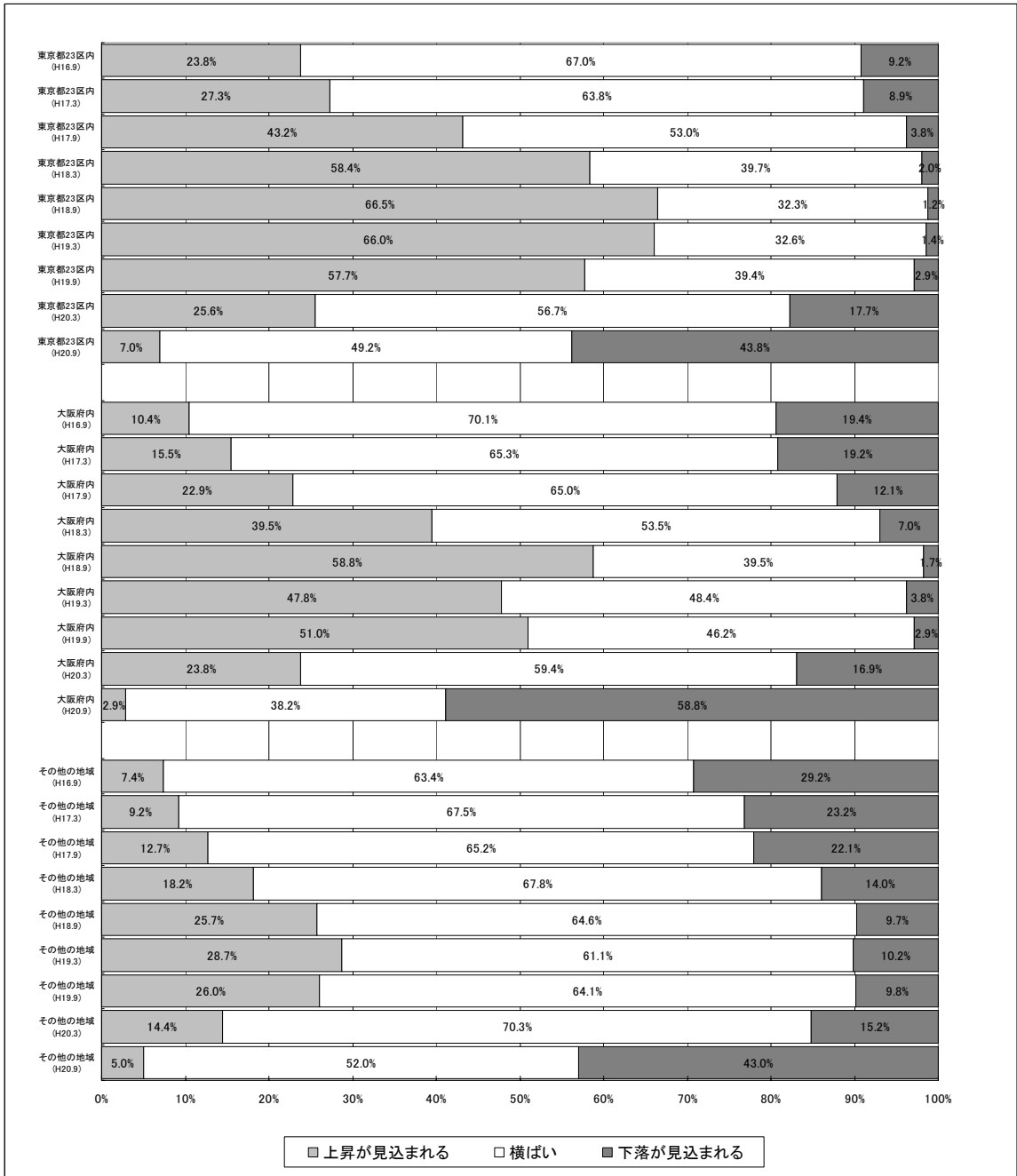
本社所在地における「現在の地価の水準」については、「適正である」との回答が東京では36.2%、大阪では45.6%であり、ともに前回調査よりやや減少している。

「1年後の地価の動向」については、「上昇が見込まれる」との回答が東京では7.0%、大阪では2.9%と前回調査より大幅に減少する一方、「下落が見込まれる」との回答が、東京では43.8%、大阪では58.8%と前回調査より大幅に増加した。その結果、地価動向D I（「上昇が見込まれる」－「下落が見込まれる」）はマイナスに転じた。

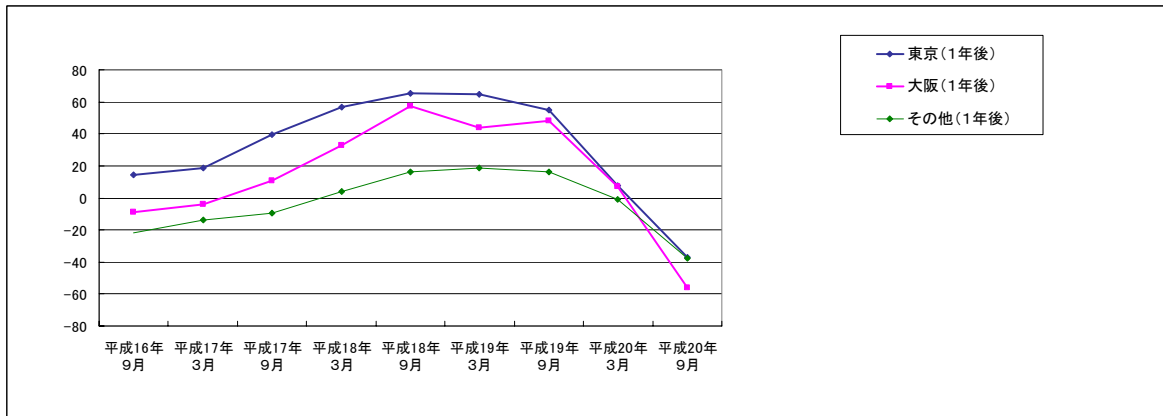
図表4 現在の地価の水準



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



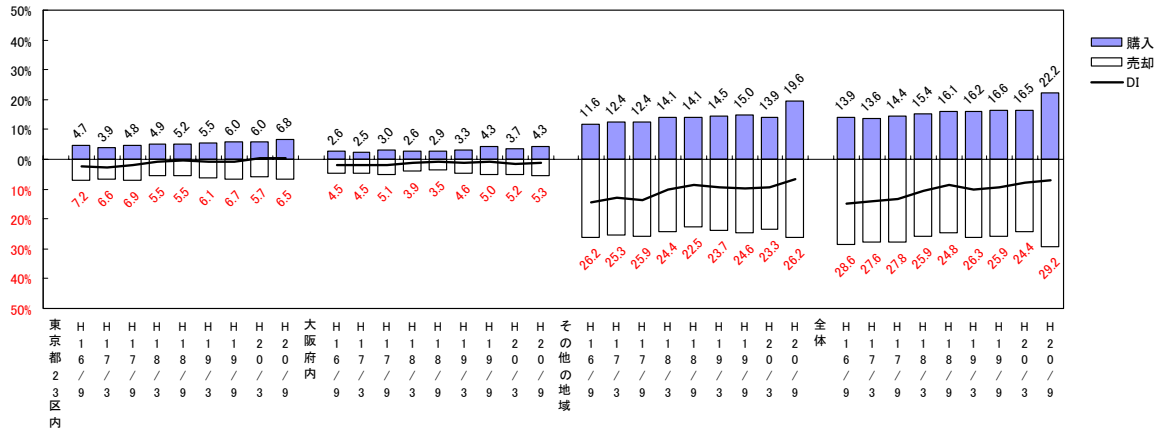
(注) 1年後の地価の動向DI= (上昇) - (下落) の割合。単位はポイント。

(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22.2%、「売却」との回答が29.2%で、ともに前回調査より大幅に増加している。また、「購入」が「売却」を下回っているものの、売買意向D I（「購入」－「売却」）は平成19年9月調査から着実に増加している。

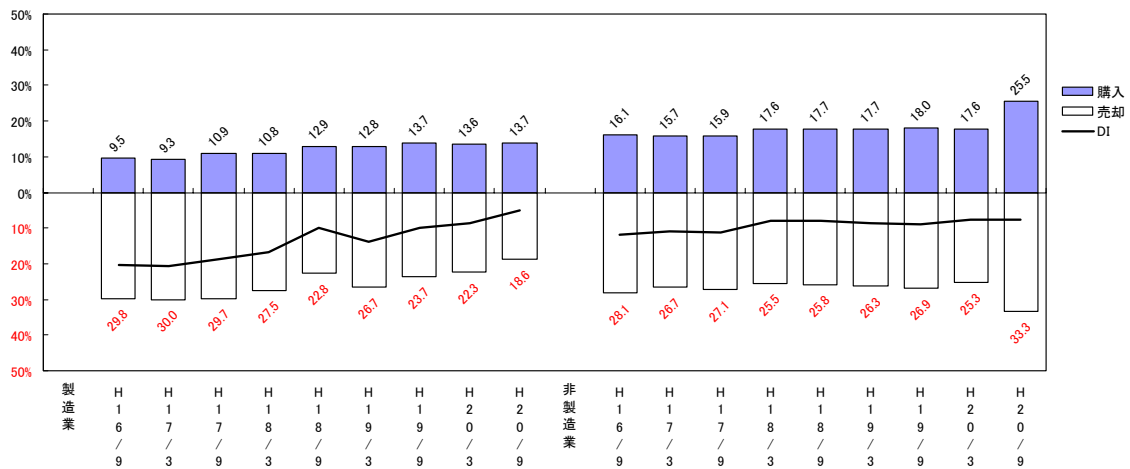
業種別の購入・売却意向について、製造業では「売却」との回答が前回調査より減少し、非製造業では「購入」・「売却」との回答が、ともに前回調査より大幅に増加している。その結果、業種別の売買意向D Iは、製造業が上昇しており、非製造業が横ばいとなっている。

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)

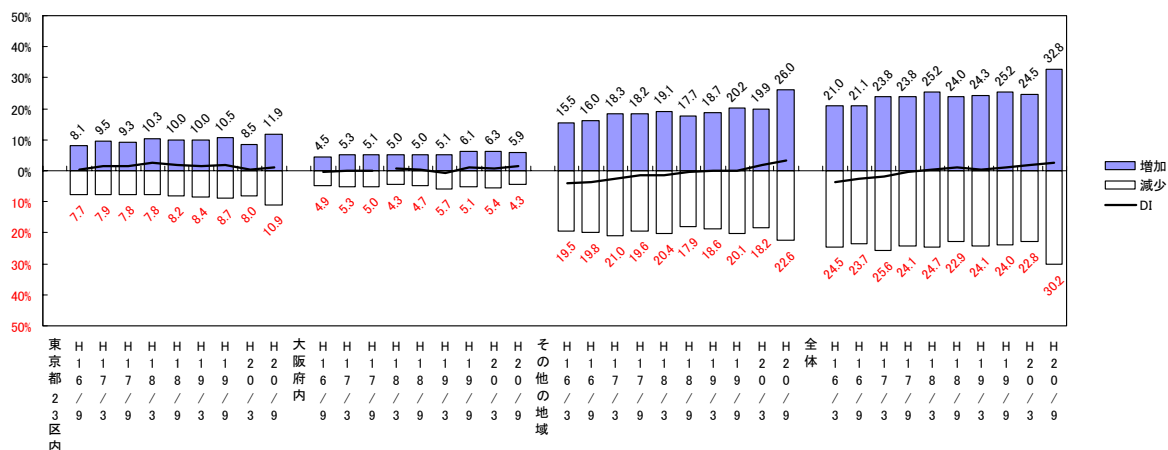


(4) 自社利用する土地・建物の増加・減少の意向

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32.8%、「減少」が30.2%で、ともに前年調査よりも大幅に増加している。また、自社利用意向DI（「増加」－「減少」）は平成18年3月調査で増加に転じて以来、引き続き増加基調にある。

業種別の増加・減少意向について、製造業では「増加」・「減少」との回答が横ばいであるのに対し、非製造業では「増加」・「減少」との回答が、ともに前回調査より大幅に増加している。また、非製造業では、「増加」の伸びが「減少」をやや上回っている。その結果、業種別の自社利用意向DIについて、製造業の増加基調が鈍化する一方、前回調査でやや減少した非製造業の自社利用意向DIは増加に転じた。

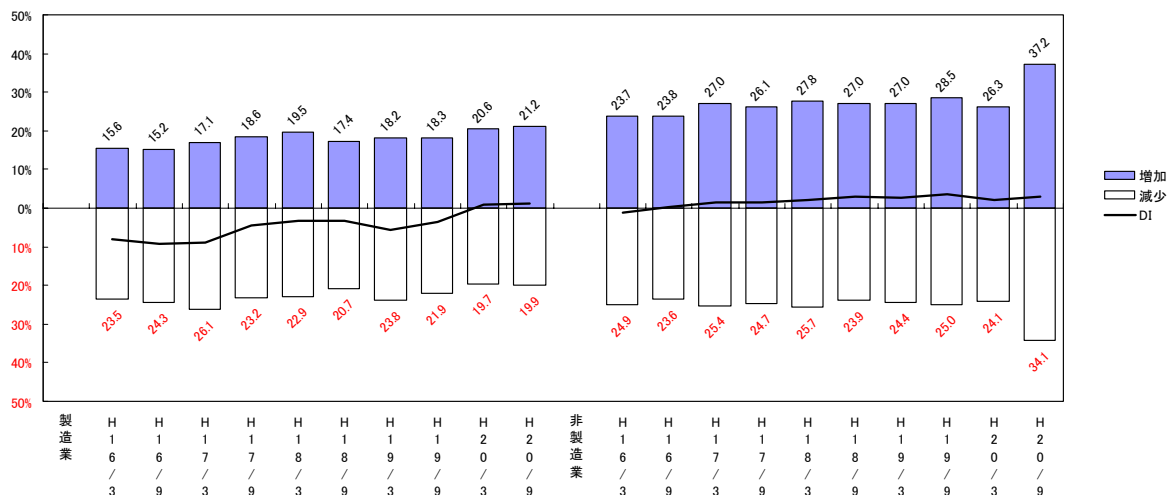
図表8 今後1年間の自社利用する土地・建物の増加・減少意向
(物件所在地別)



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9 調査期間・対象企業

調査回	調査期間	対象企業
平成20年9月調査	平成20年9月29日 ～10月10日	上場企業 3,886社、非上場企業（資本金10億円以上）3,300社を合わせた計 7,186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20年9月調査	上場企業	3,886社	348社	9.0%
	非上場企業	3,300社	470社	14.2%
	合計	7,186社	818社	11.4%

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）