

## 【研究ノート】

### 平成 13 年度 土地投資動向調査の概要について

土地総合研究所 理事調査部長

山邊俊明

#### 1. はじめに

本調査は、「企業の土地投資（購入及び売却）、土地・建物の利用面積の増減等」に係る意識を把握することを目的として、国土交通省から委託され、当研究所が実施したものである。その実施に当たっては、平成 12 年度に予備調査を二回行い、これに基づいて、調査対象企業のサンプリング、調査項目の確定等を行った。13 年度調査は、これらを踏まえて行われた、本格的な調査と位置づけられるものである。

以下に、13 年 9 月及び 14 年 3 月に実施した二回のアンケート調査の結果を概括する。

#### 2. 調査要領

- ・調査方法                      アンケート調査（郵送配布・郵送回収）
- ・調査期間及び対象企業

調査回	調査期間	対象企業
第 1 回調査 (平成 13 年 9 月調査)	平成 13 年 9 月	上場企業（店頭公開企業を含む） 3,538 社、非上場企業（資本金 10 億円以上）3,172 社を合わせた計 6,710 社
第 2 回調査 (平成 14 年 3 月調査)	平成 14 年 3 月	上場企業（店頭公開企業を含む） 3,576 社、非上場企業（資本金 10 億円以上）3,127 社を合わせた計 6,703 社

- ・有効回答数及び有効回答率

		配布数	有効回答数	有効回答率
第 1 回アンケート (平成 13 年 9 月)	上場企業	3, 5 3 8 社	4 7 8 社	1 3. 5 %
	非上場企業	3, 1 7 2 社	5 8 5 社	1 8. 4 %
	合 計	6, 7 1 0 社	1, 0 6 3 社	1 5. 8 %
第 2 回アンケート (平成 14 年 3 月)	上場企業	3, 5 7 6 社	1, 0 6 5 社	2 9. 8 %
	非上場企業	3, 1 2 7 社	1, 1 5 8 社	3 7. 0 %
	合 計	6, 7 0 3 社	2, 2 2 3 社	3 3. 2 %

### 3. 調査結果の概要

#### 1) 現在及び今後（1年後）の土地取引の状況についての判断

一般論として、土地取引の状況について、企業の感触を探った設問である。

「現在の土地取引の状況」については、70.7%の企業が「不活発である」と回答しており（3月調査）、9月調査と比較して増加している。

「今後の土地取引の状況」については、「不活発である」とする回答がやや減少する一方、「どちらともいえない」とする回答がやや増加している。今後の土地取引の状況に関しては、現在の状況に係る判断と大きな差異はない。

表1 現在及び今後（1年後）の土地取引の状況判断

	平成13年9月調査		平成14年3月調査			
	現在	今後 (1年後)	現在	今後 (1年後)		
				変化幅	変化幅	
活発	3.6%	4.7%	2.3%	-1.3	4.4%	-0.3
不活発	68.7%	61.9%	70.7%	2.0	58.2%	-3.7
どちらでもない	27.7%	33.4%	27.1%	-0.6	37.4%	4.0

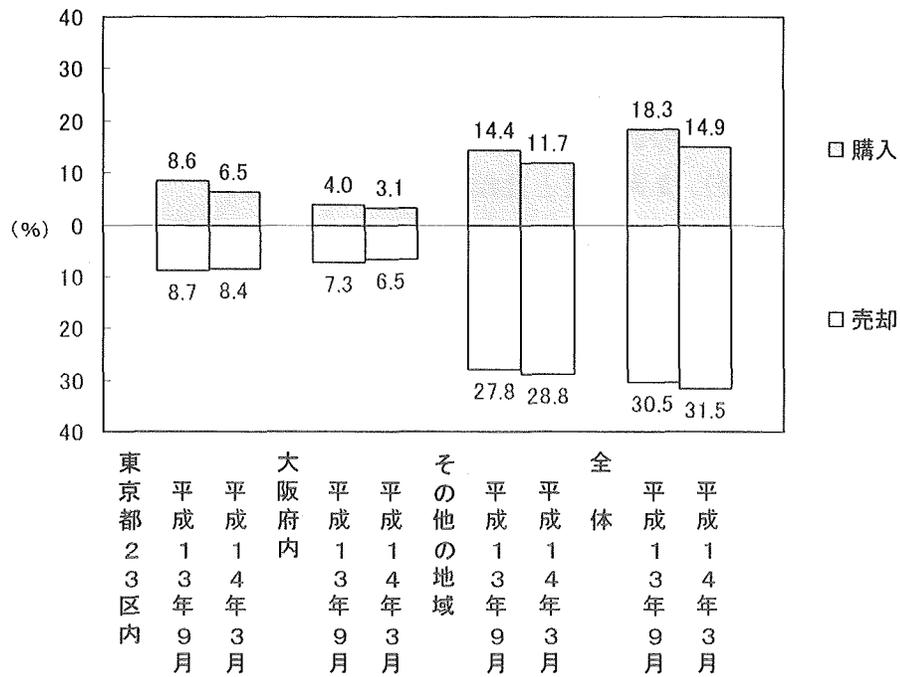
#### 2) 今後1年間の土地の購入・売却の意向

##### (1) 購入・売却の意向

「今後1年間の土地の購入・売却の意向の有無」について、当該土地の属する地域を三分区（「東京都23区内」、「大阪府内」、「その他の地域」）して、質問した。

- ① 「東京都23区内」については、9月調査では購入と売却の意向がほぼ同率となっていたが、3月調査で購入意向が減少し、売却が購入を上回る結果となった。「大阪府内」、「その他の地域」でも売却意向がほぼ横這いである一方、購入意向が減少しており、全国的に売却意向が購入意向を上回る傾向が強まっている。
- ② 上記の地域区分に対する回答をすべて合計（純計）した「全体」で見ても、売却意向が購入意向を大きく上回る中、購入意向が冷え込んでいる状況がうかがえる。

図1 今後1年間の土地の「購入」意向と「売却」意向



注：「購入」意向、「売却」意向の数値は、土地の購入意向「ある」と回答した企業、土地の売却意向「ある」と回答した企業の全有効回答数に対するそれぞれの割合。  
 ここでは、無回答（記入無し）の場合も「意向無し」とみなし、全有効回答数（平成13年9月調査：n=1,063社、平成14年3月調査：n=2,223社）を母数として集計した。

(2) 「購入」・「売却」意向のある土地の用途

企業が購入したいと考えている土地の購入後の用途及び売却したいと考えている土地の現在の用途について質問した。

①「購入」意向のある土地の用途については、9月調査から3月調査にかけて、「東京都23区内」及び「大阪府内」においては、販売用物件が40%強（大阪府内では50%を越える）を占めている。

②「売却」意向のある土地の現在の用途については、全国的に福利厚生施設の割合が増加しており（特に、23区内において顕著）、一方、遊休地については、水準は高いものの、割合は低下している。

図2 今後1年間の「購入」意向のある土地の用途

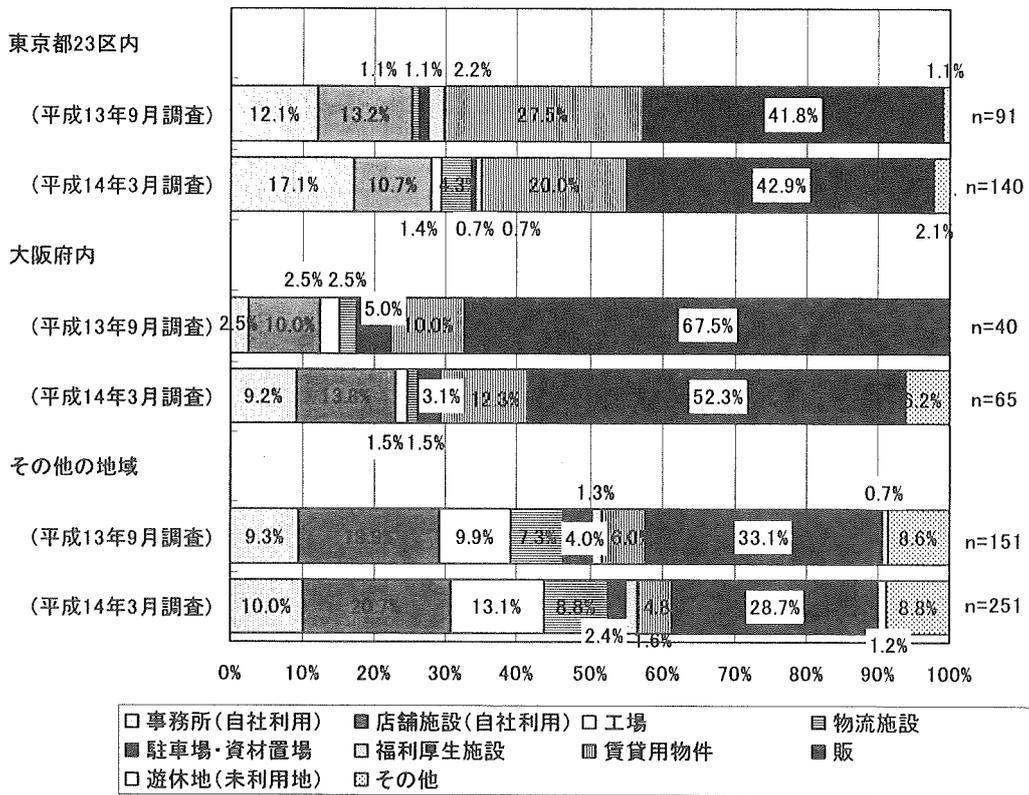
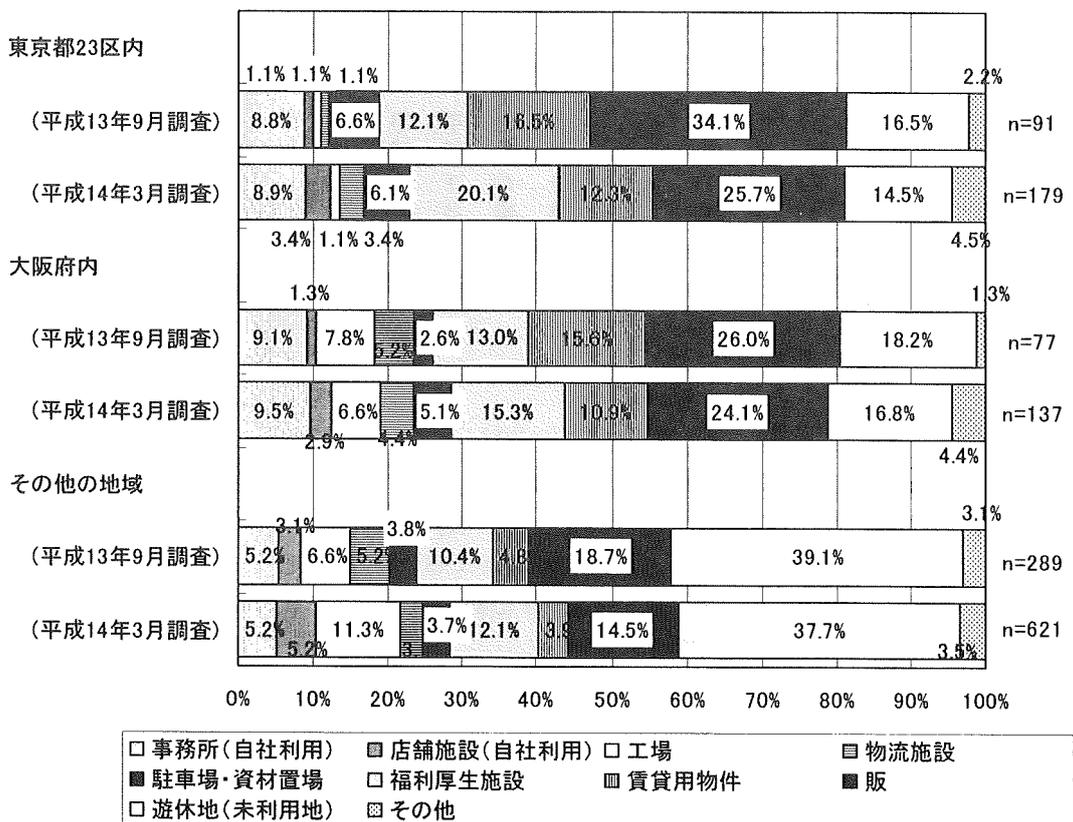


図3 今後1年間の「売却」意向のある土地の用途



### 3) 今後1年間における「自社で利用する土地・建物面積の増減」の意向

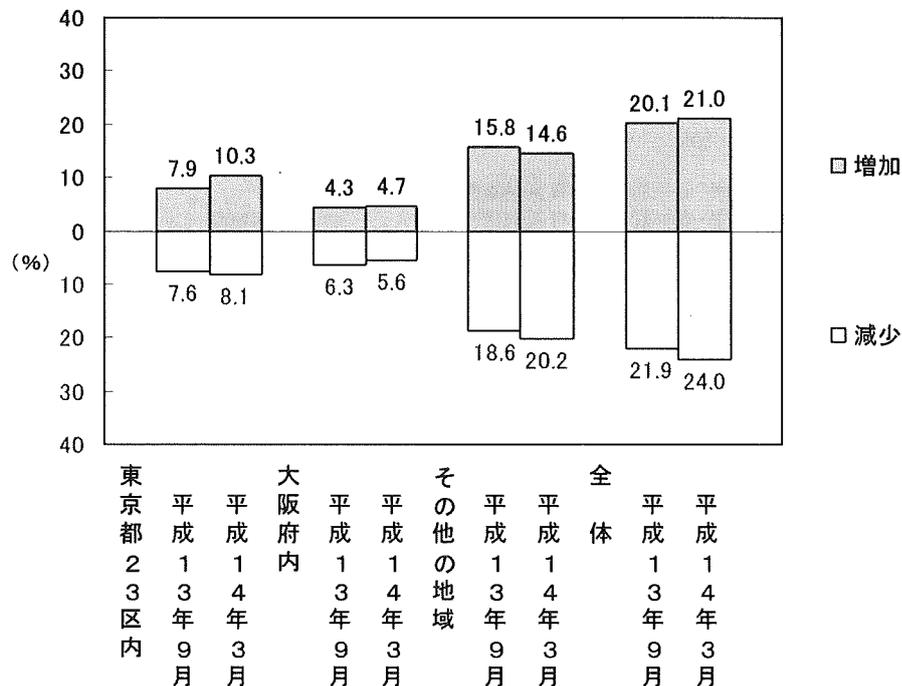
#### (1) 増減の意向

今後1年間における自社で利用する土地・建物面積の増減の意向<sup>(注)</sup>について質問した。土地の売買に加えて、借地・建物賃借も含め、企業が利用する土地・建物の面積の増加・減少意向を調べたものである。

①「東京都23区内」及び「大阪府内」では増加と減少の意向がほぼ拮抗している。「その他の地域」については、減少の意向が増え、減少が増加を上回る割合が拡大している。

②「全体」で見ると、減少意向が高まったことにより、減少が増加を上回る割合がやや増加している。

図4 今後1年間の土地・建物の「増加」意向と「減少」意向



注：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「ある」と回答した企業、土地・建物利用の減少意向「ある」と回答した企業の全有効回答数に対するそれぞれの割合。

ここでは、無回答（記入無し）の場合も「意向無し」とみなし、全有効回答数（平成13年9月調査：n=1,063社、平成14年3月調査：n=2,223社）を母数として集計した。

(2) 「増加」・「減少」意向のある土地・建物の用途

①「増加」意向のある土地・建物の用途については、9月調査から3月調査にかけて、「東京都23区内」では「事務所」、「大阪府内」では「事務所」及び「店舗施設」の用途の割合が増加しているものの、その他の構成に大きな変動はみられない。

②「減少」意向のある土地・建物の用途についても、「東京都23区内」及び「大阪府内」では「事務所」の用途の割合が増加しており、「増加」と「減少」のそれぞれ全用途に占める割合は、ほぼ等しくなっている。

③以上のように、「事務所」については、増加意向及び減少意向がともに高いが、これは、事務所の整理・統合が進んでいる一方で、事務所を拡大しようと考えている企業も多いことを示唆するものであろう。

図5 今後1年間の「増加」意向のある土地・建物の用途

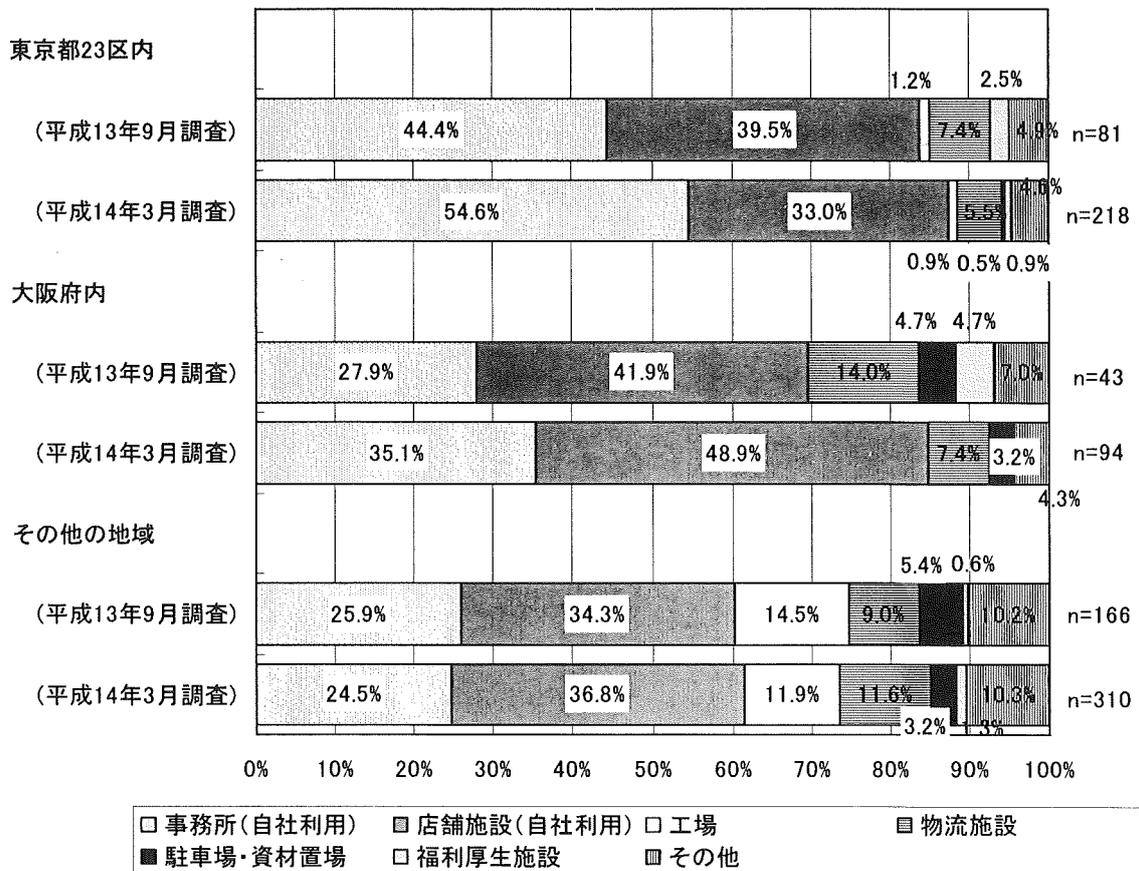


図6 今後1年間の「減少」意向のある土地・建物の用途

