

平成 26 年度「土地取引動向調査（第 1 回調査）」の概要について

平成 26 年 10 月 24 日

国土交通省 土地・建設産業局 不動産市場整備課

≪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
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
4. 調査方法：アンケート調査（郵送配布・回収）
5. 調査時期：平成 26 年 8 月
6. 回収結果

		配布数	有効回答数	有効回答率
平成 26 年 8 月調査	上場企業	1,750 社	575 社	32.9%
	非上場企業	1,750 社	842 社	48.1%
	合計	3,500 社	1,417 社	40.5%

7. 調査実施機関：一般社団法人中央調査社

(1) 土地取引状況についての判断

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。

① 現在の土地取引状況の判断 (DI)

「東京」は、ほぼ横ばいのプラス 24.8 ポイント、「大阪」は 4.5 ポイントの低下でプラス 11.0 ポイント、「その他の地域」は再びマイナスに転じ、マイナス 9.0 ポイントとなった。(図表 1)。

② 1年後の土地取引状況の予想 (DI)

現在の状況と同様、「東京」はほぼ横ばいのプラス 31.8 ポイント、「大阪」は 10.8 ポイントの低下でプラス 12.8 ポイント、「その他の地域」は 13.5 ポイントの低下でマイナスに転じ、マイナス 4.8 ポイントとなった。(図表 2)

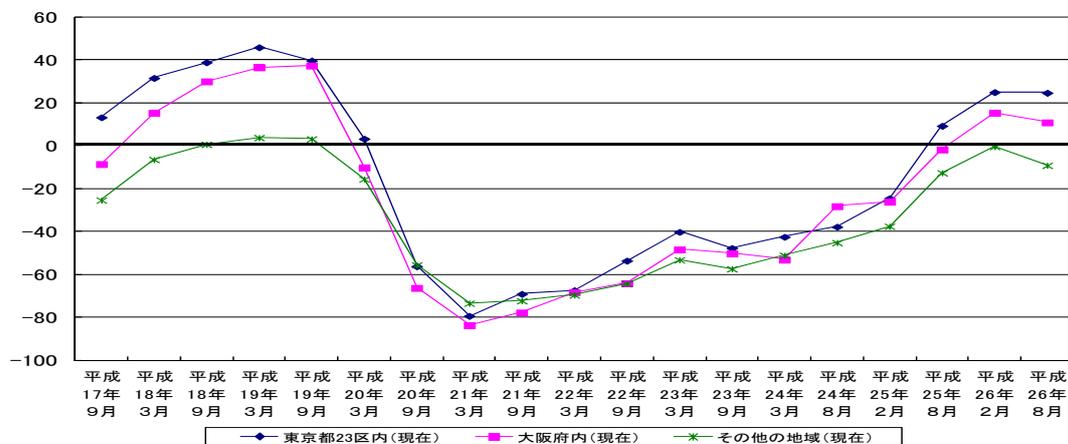
③ 現在の土地取引状況の判断 (回答)

「東京」では「活発である」、「不活発である」とともに増加している。「大阪」では「活発である」、「不活発である」とともに減少している。「その他の地域」では「活発である」が減少し、「不活発である」が増加した(図表 3)。

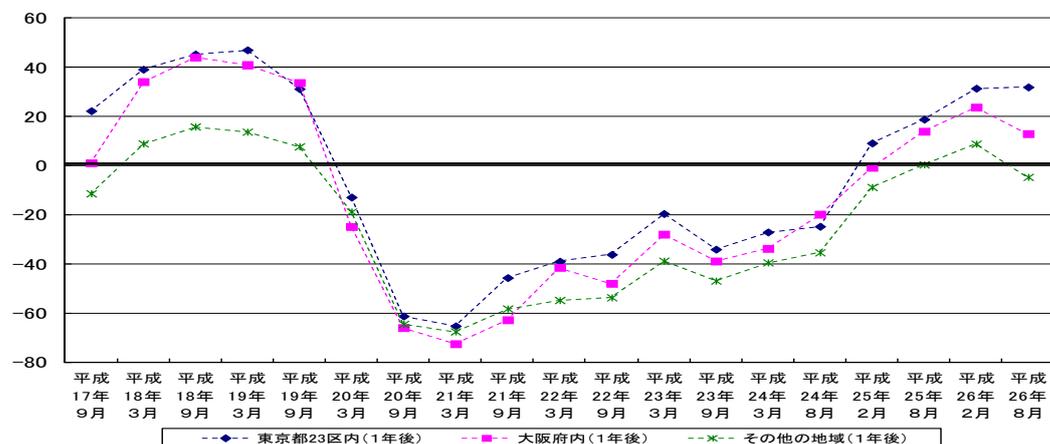
④ 1年後の土地取引状況の予想 (回答)

「東京」は前回とほぼ同様の結果となった。「大阪」は「活発」が減少し、「不活発」は変動なし。「その他の地域」では「活発」が減少し、「不活発」が増加した。(図表 4)。

図表 1 現在の土地取引状況の判断に関する DI (本社所在地別)

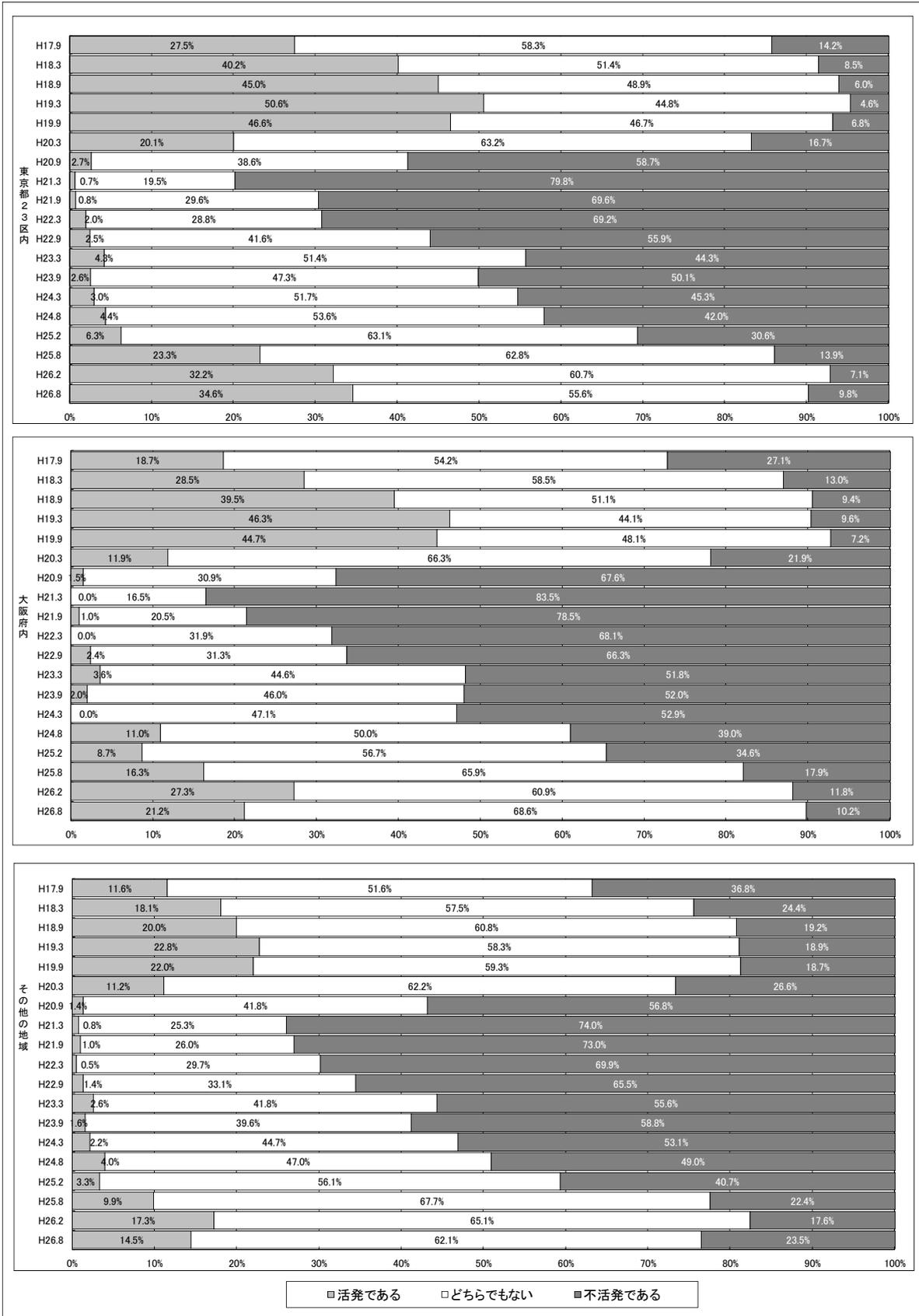


図表 2 1年後の土地取引状況の判断に関する DI (本社所在地別)

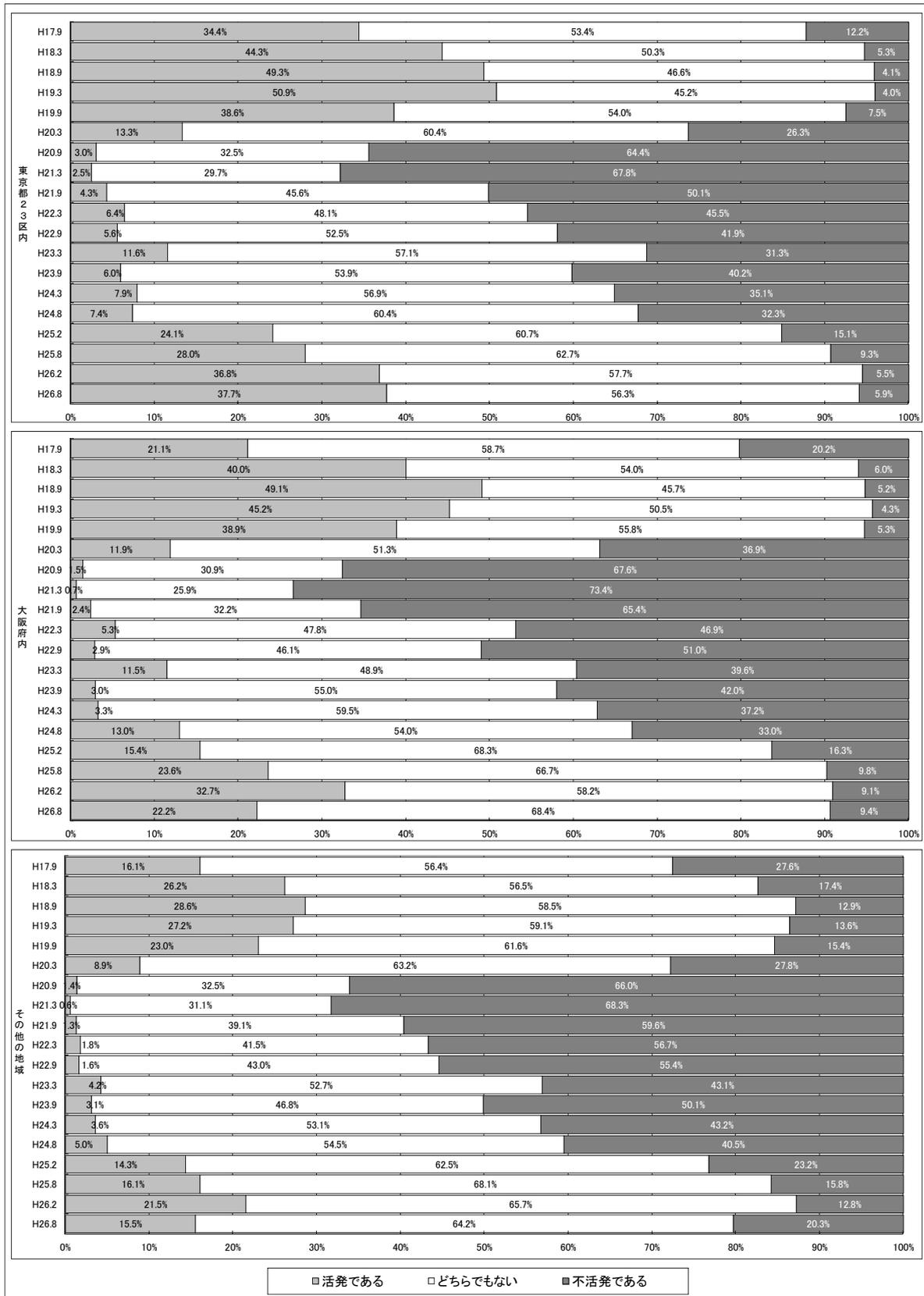


(注) DI= (活発) - (不活発) の割合。単位はポイント。

図表3 現在の土地取引状況の判断（本社所在地別）



図表4 1年後の土地取引状況の判断（本社所在地別）



(2) 地価水準についての判断

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。

① 現在の地価水準の判断 (D I)

「東京」は4.6ポイントの増加でプラス36.6ポイント、「大阪」は18.0ポイントの増加でプラス4.3ポイント、「その他の地域」は5.8ポイント減少し、マイナス15.5となった。

(図表5)

② 1年後の地価水準の予想 (D I)

「東京」は、3.3ポイントの増加でプラス53.3ポイント、「大阪」は5.3ポイントの減少でプラス25.0ポイント、「その他の地域」は4.5ポイント減少し、プラス1.8ポイントとなった。(図表6)

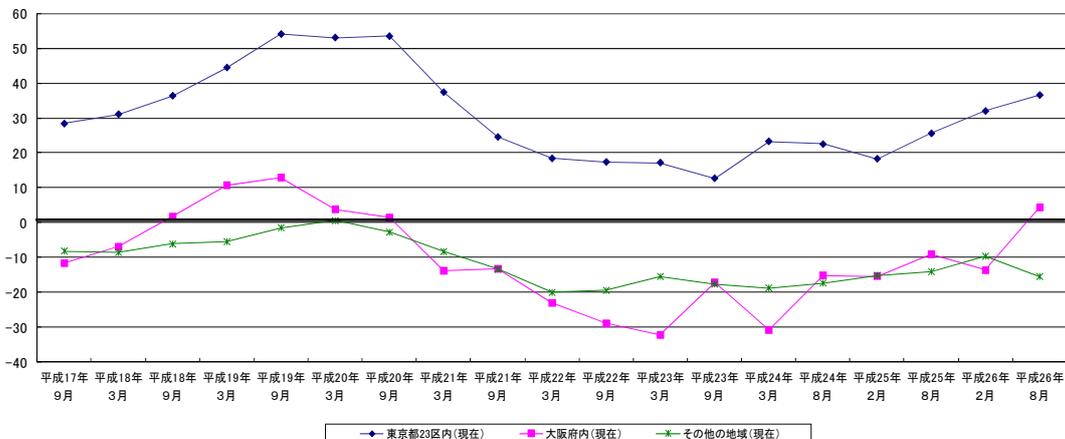
③ 現在の地価水準の判断 (回答)

「東京」、「大阪」とともに「高い」が増加し、「低い」が減少しているが、「大阪」の変動が顕著である。「その他の地域」では、反対に「高い」が減少し、「低い」が増加している(図表7)。

④ 1年後の地価水準の予想 (回答)

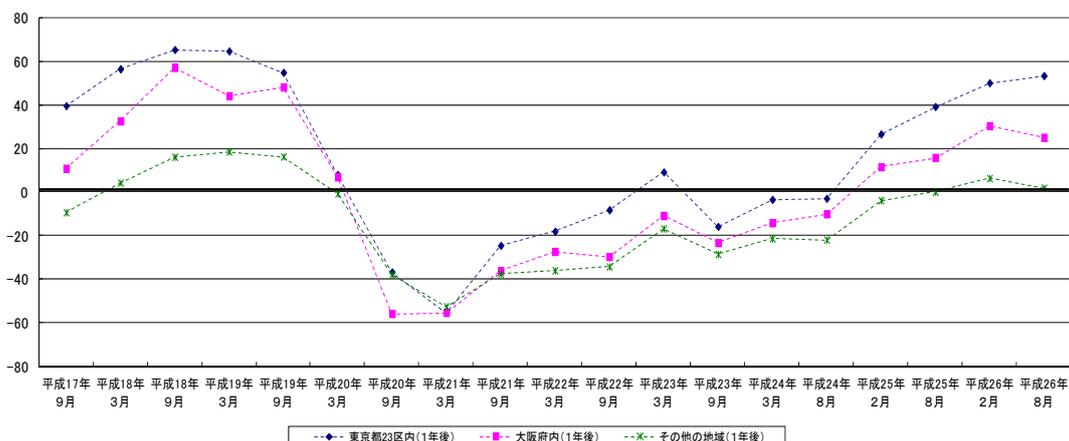
「上昇が見込まれる」について「東京」では増加したが、「大阪」では減少している。また、「その他の地域」では「上昇が見込まれる」が若干減少した一方で、「下落が見込まれる」が増加した(図表8)。

図表5 現在の地価水準の判断に関するD I (本社所在地別)



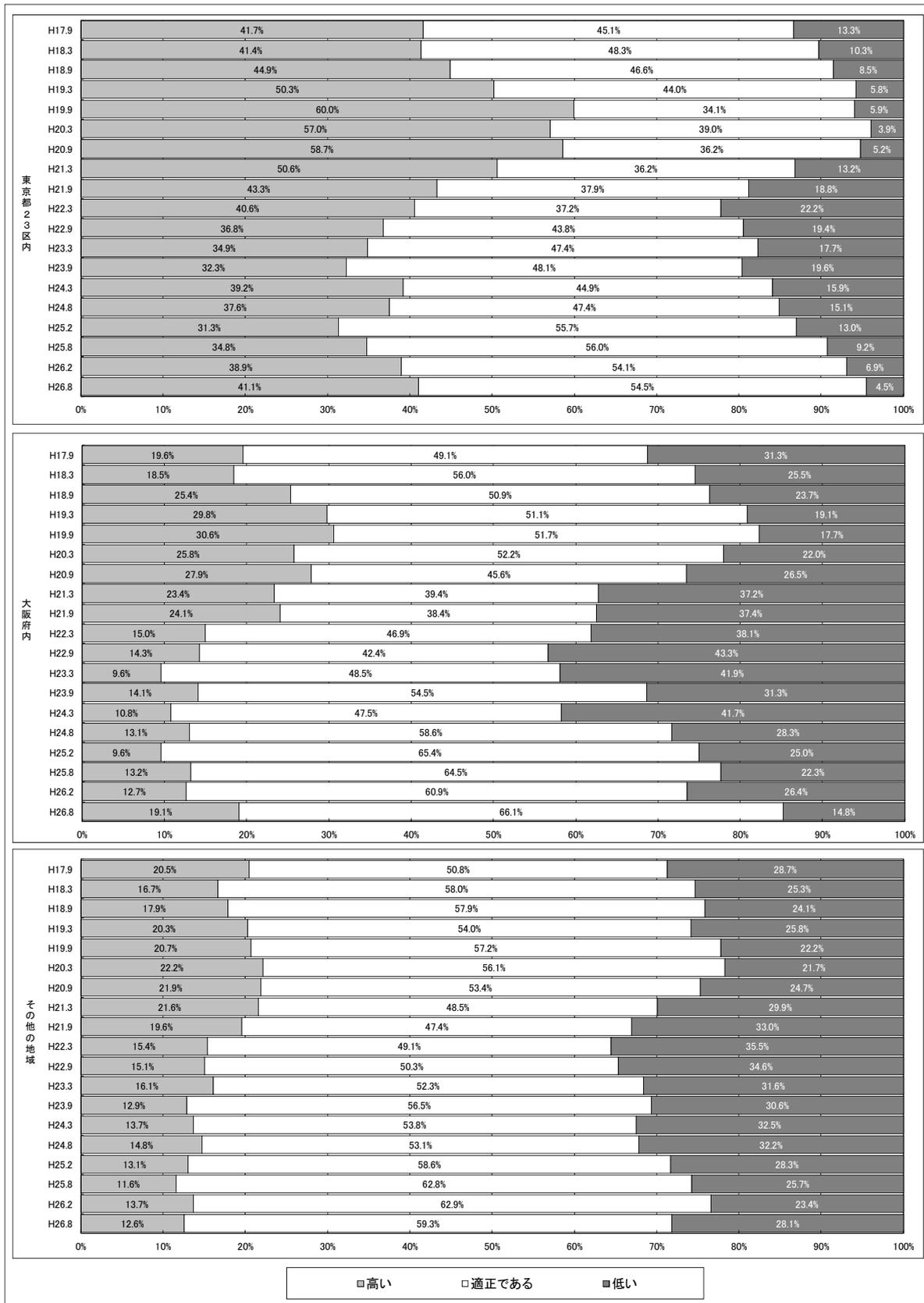
(注) DI= (高い) - (低い) の割合。単位はポイント。

図表6 1年後の地価水準の判断に関するD I (本社所在地別)

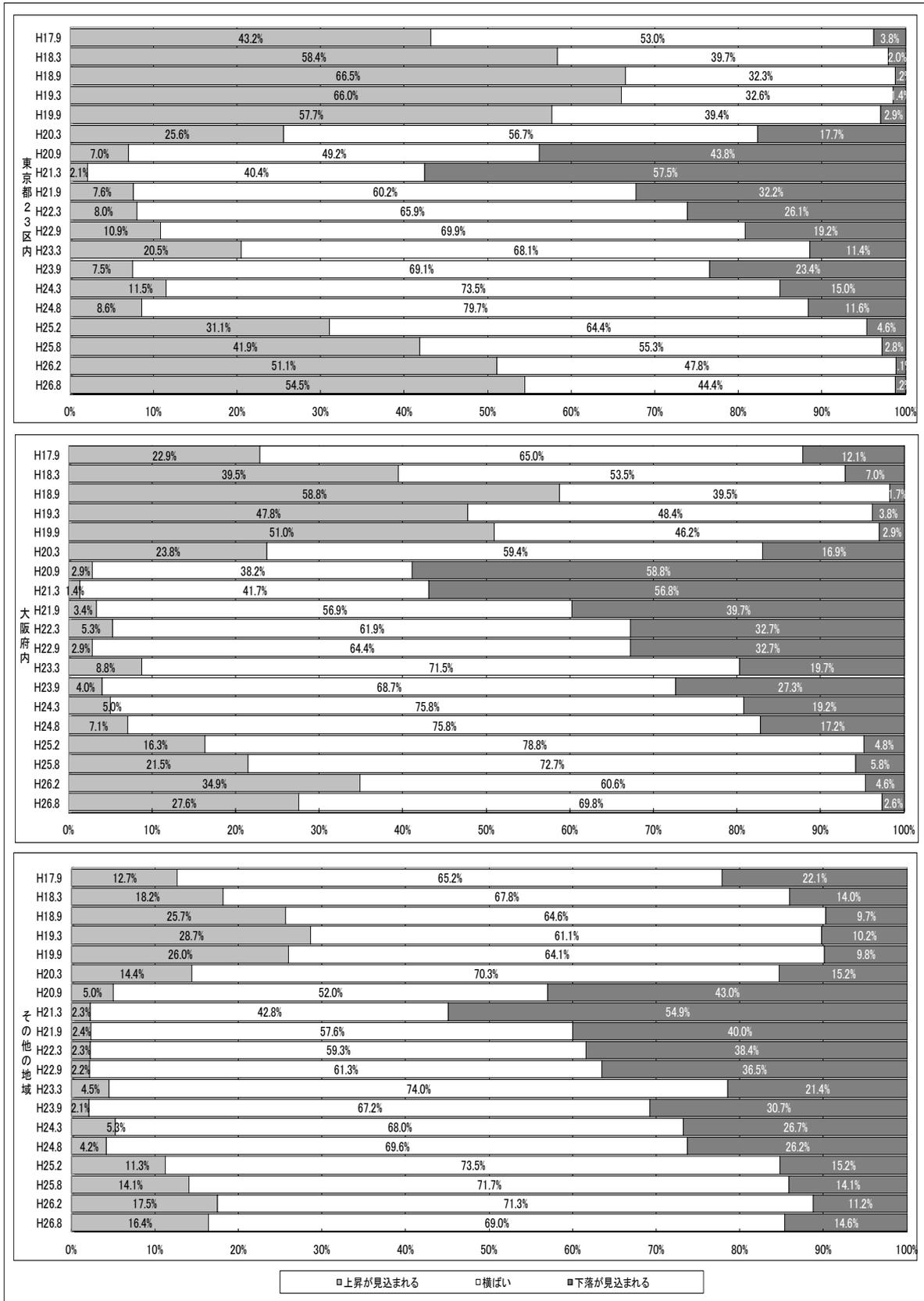


(注) DI= (上昇) - (下落) の割合。単位はポイント。

図表7 現在の地価水準の判断（本社所在地別）



図表8 1年後の地価水準の判断 (本社所在地別)



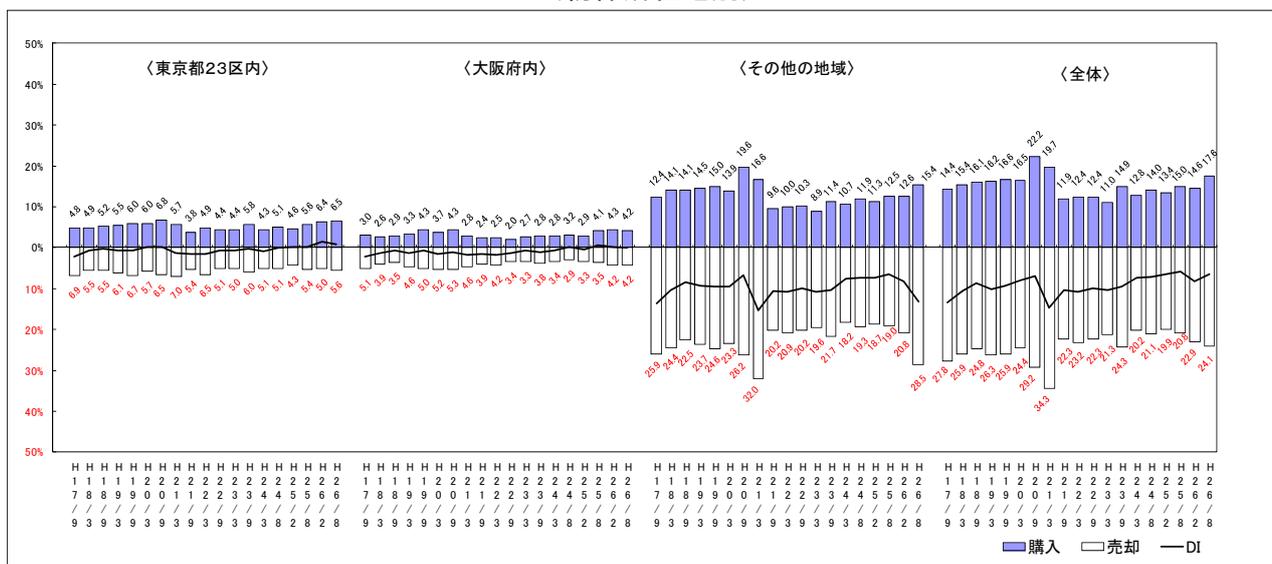
(3) 土地の購入・売却の意向

「今後1年間における土地の購入・売却意向」については、「東京」、「大阪」では「購入」、「売却」ともにほぼ横ばいとなった。「その他の地域」では「購入」、「売却」ともに増加している。DI（「購入」－「売却」）については「東京」、「大阪」ではほぼ横ばいとなっているのに対し、「その他の地域」では減少している。

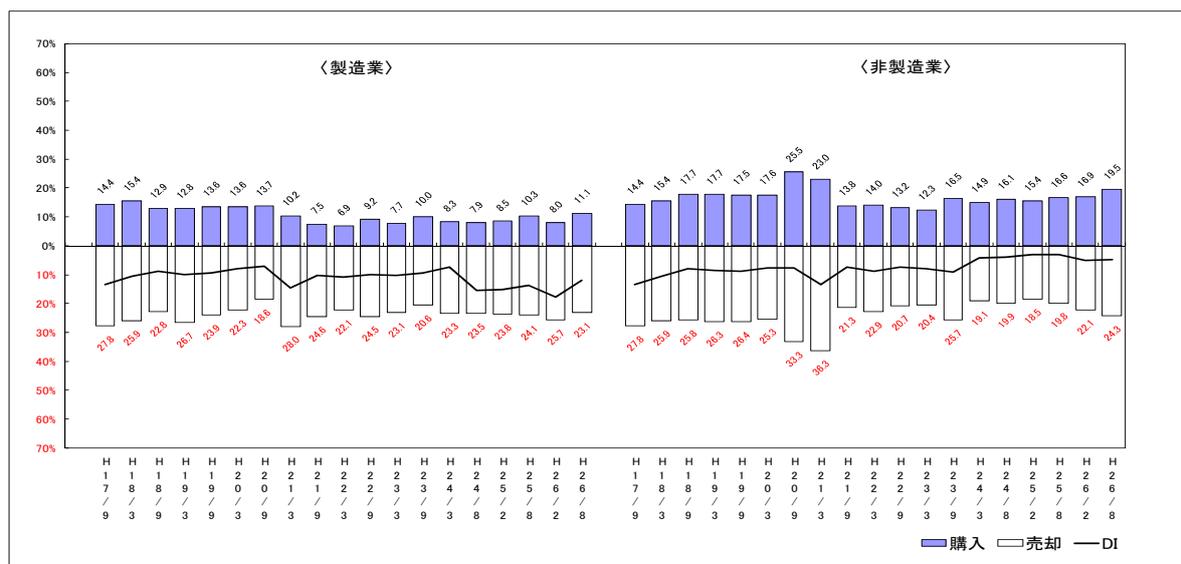
業種別では、「製造業」で「購入」が増加、「売却」が減少したが、「非製造業」では「購入」、「売却」ともに増加している。DIは、「製造業」で上昇し、「非製造業」ではほぼ横ばいである（図表9）。

図表9 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。

