

平成 25 年度「土地取引動向調査（第 1 回調査）」の概要について

平成 25 年 10 月

国土交通省 土地・建設産業局 参事官(土地市場担当)付

《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半期ごとに把握・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
合計 3,500 社
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（郵送発送、郵送回収）
5. 調査時期：平成 25 年 8 月

6. 回収結果：

	配布数	有効回答数	有効回答率
上場企業	1,750社	520社	29.7%
非上場企業	1,750社	820社	46.9%
合計	3,500社	1,340社	38.3%

7. 調査実施機関：株式会社タイム・エージェント

(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。

ア 現在の土地取引状況の判断 (D I)

全ての地域で20ポイント以上上昇し、「東京」は平成20年3月調査以来のプラスに転じている。「東京」は33.7ポイント上昇してプラス9.4ポイント、「大阪」は24.3ポイント上昇してマイナス1.6ポイント、「その他」は24.9ポイント上昇してマイナス12.5ポイントとなっている。(図表1)

イ 1年後の土地取引状況の予想 (D I)

全ての地域で上昇し、プラスとなっている。特に「大阪」は14.7ポイント上昇してプラス13.8ポイント、「その他」は9.2ポイント上昇してプラス0.3ポイントとなり、ともに平成19年9月調査以来のプラスに転じている。(図表2)

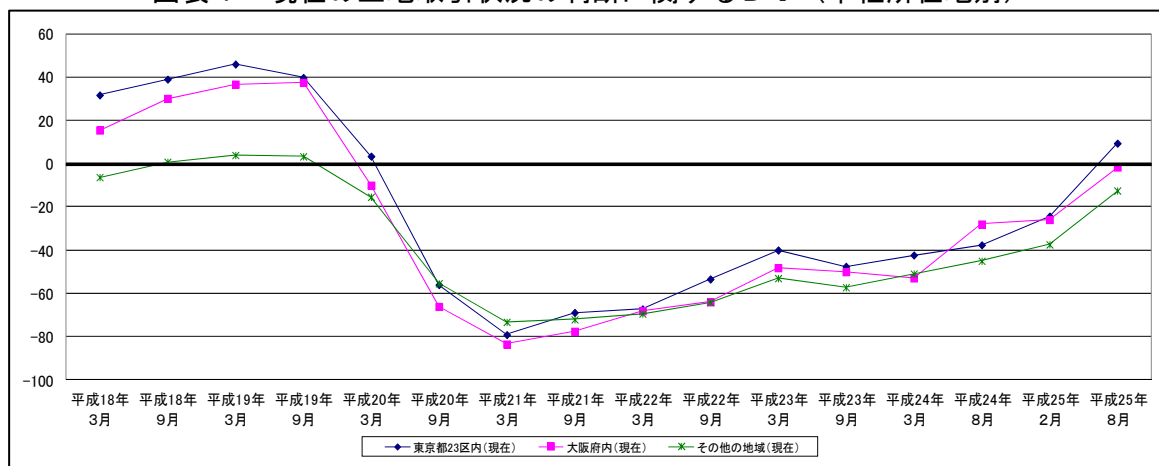
ウ 現在の土地取引状況の判断 (回答)

全ての地域で「活発である」との回答が増加し、「不活発である」との回答が減少している。特に「東京」では「活発である」が17.0ポイント上昇している。(図表3)

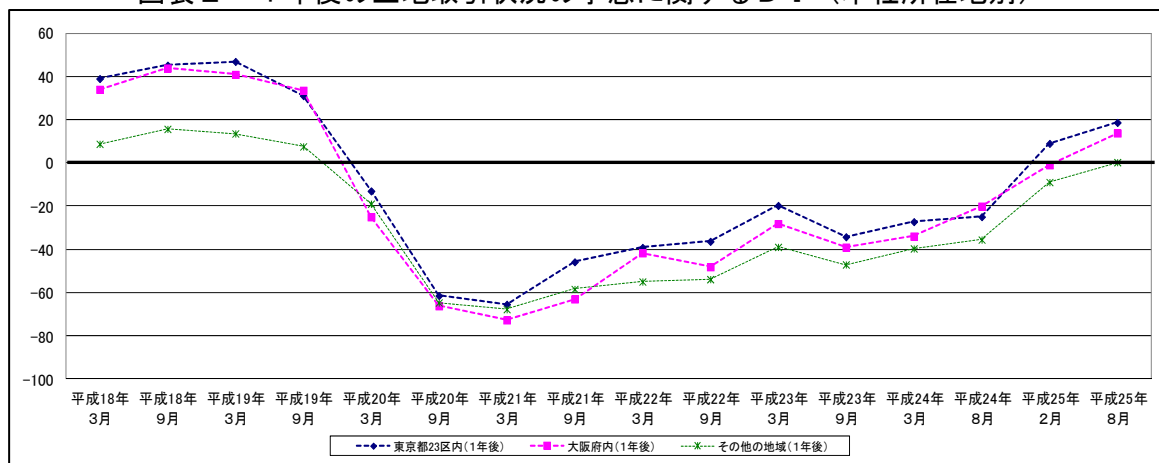
エ 1年後の土地取引状況の予想 (回答)

全ての地域で「活発である」との回答が増加し、「不活発である」との回答が減少している。特に「大阪」では「活発である」が8.2ポイント上昇している。(図表4)

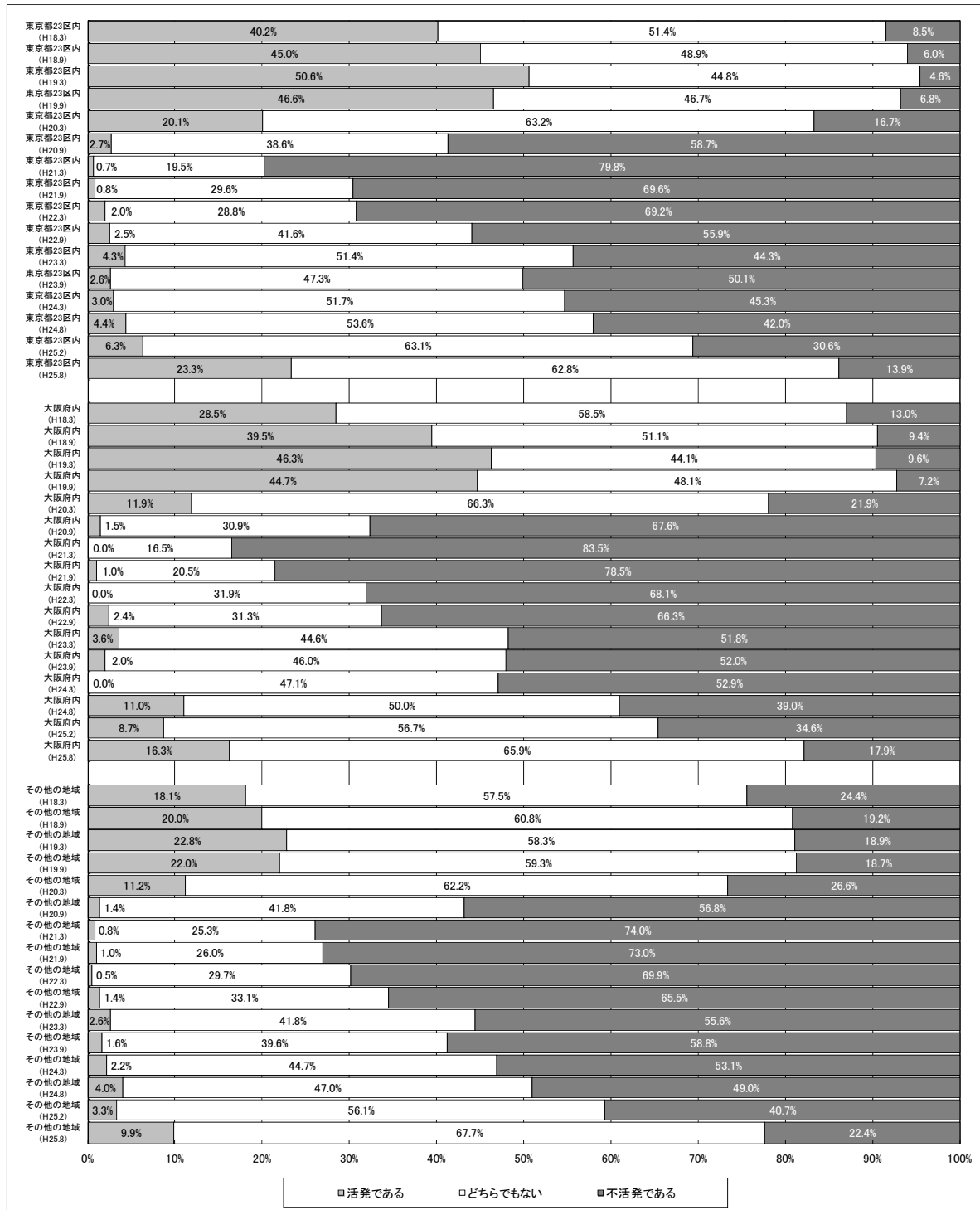
図表1 現在の土地取引状況の判断に関するD I (本社所在地別)



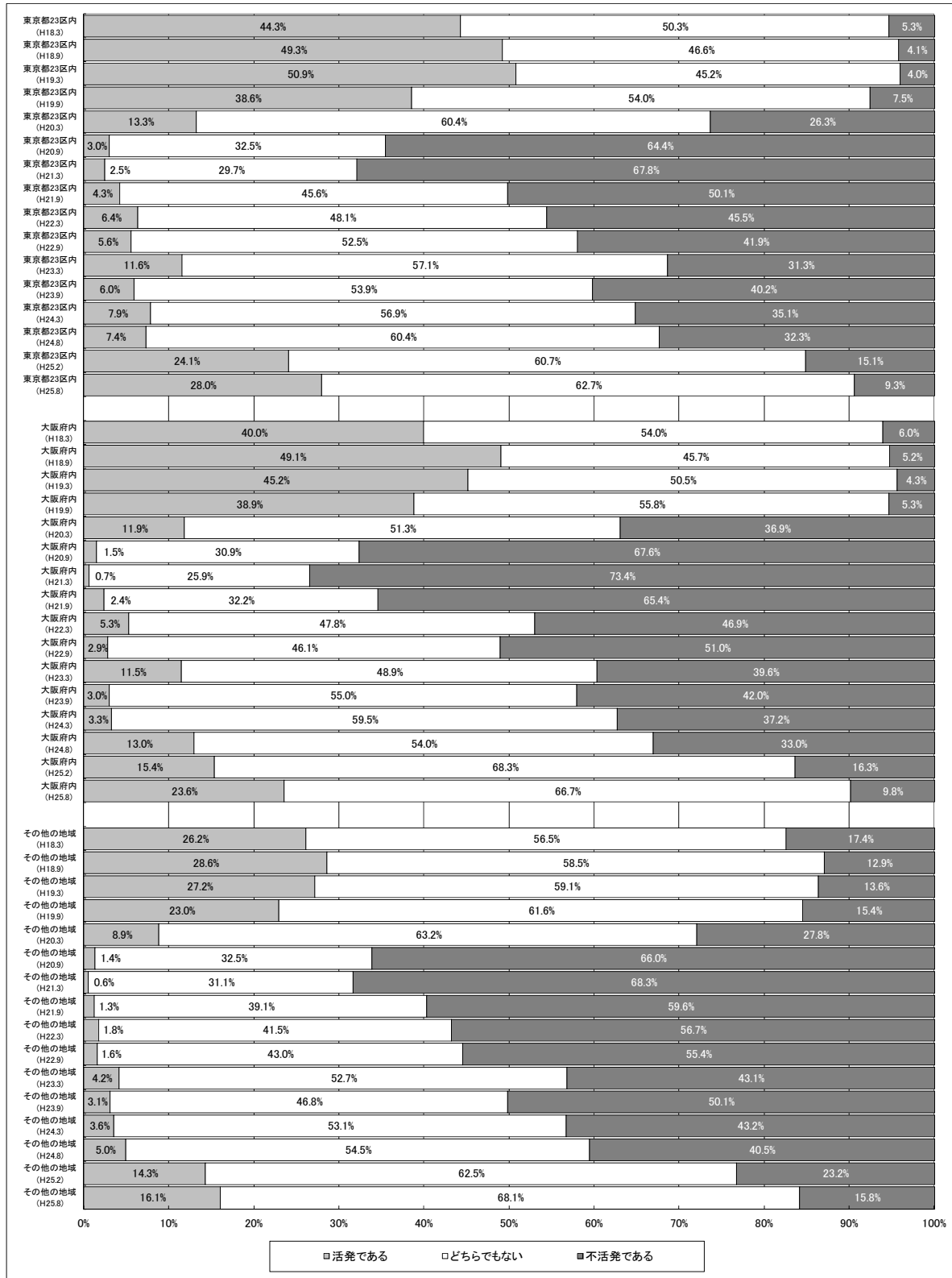
図表2 1年後の土地取引状況の予想に関するD I (本社所在地別)



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予想（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。

ア 現在の地価水準の判断

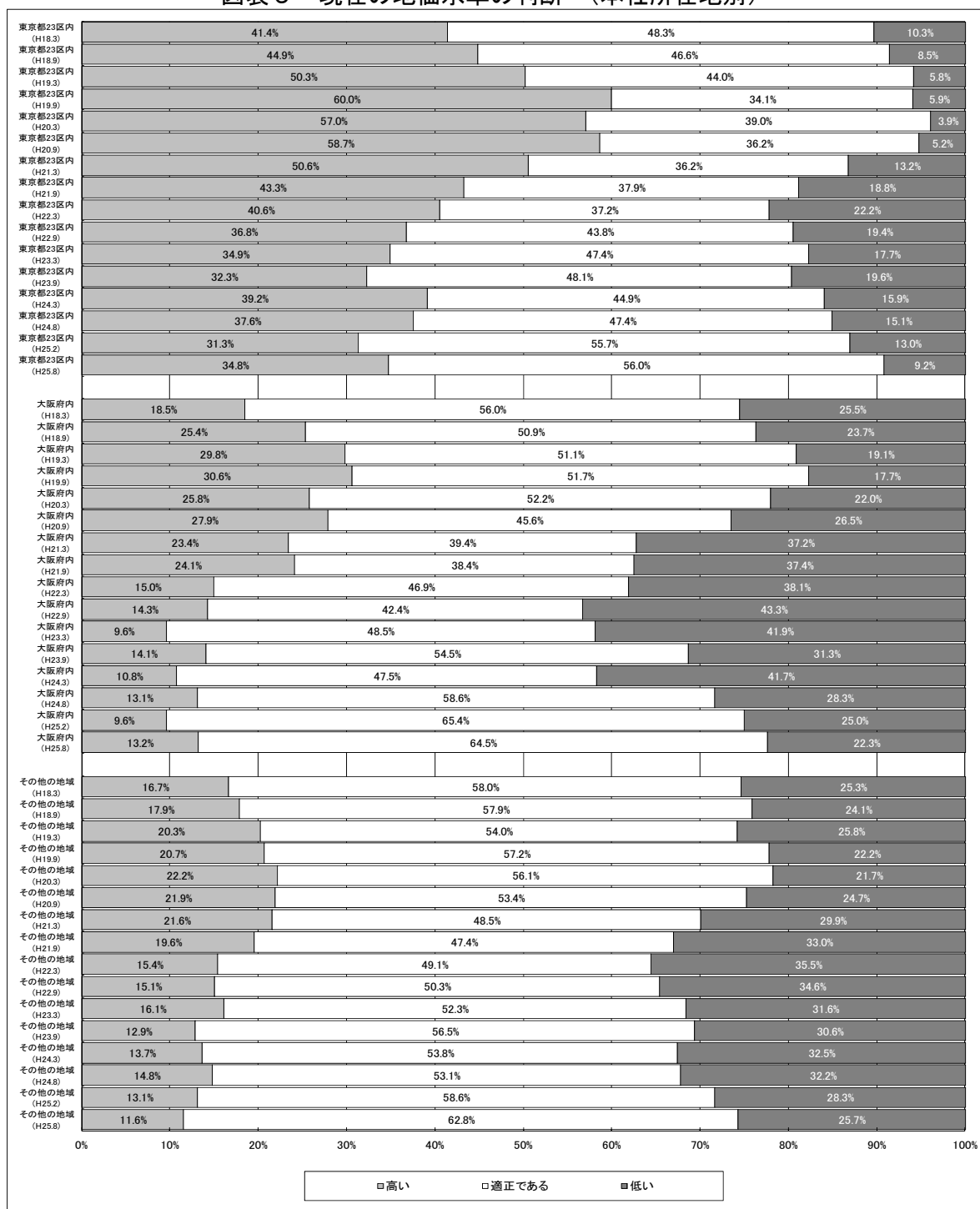
「東京」「大阪」で「高い」との回答が増加し、「その他」で「適正である」との回答が増加している。(図表5)

イ 1年後の地価水準の予想

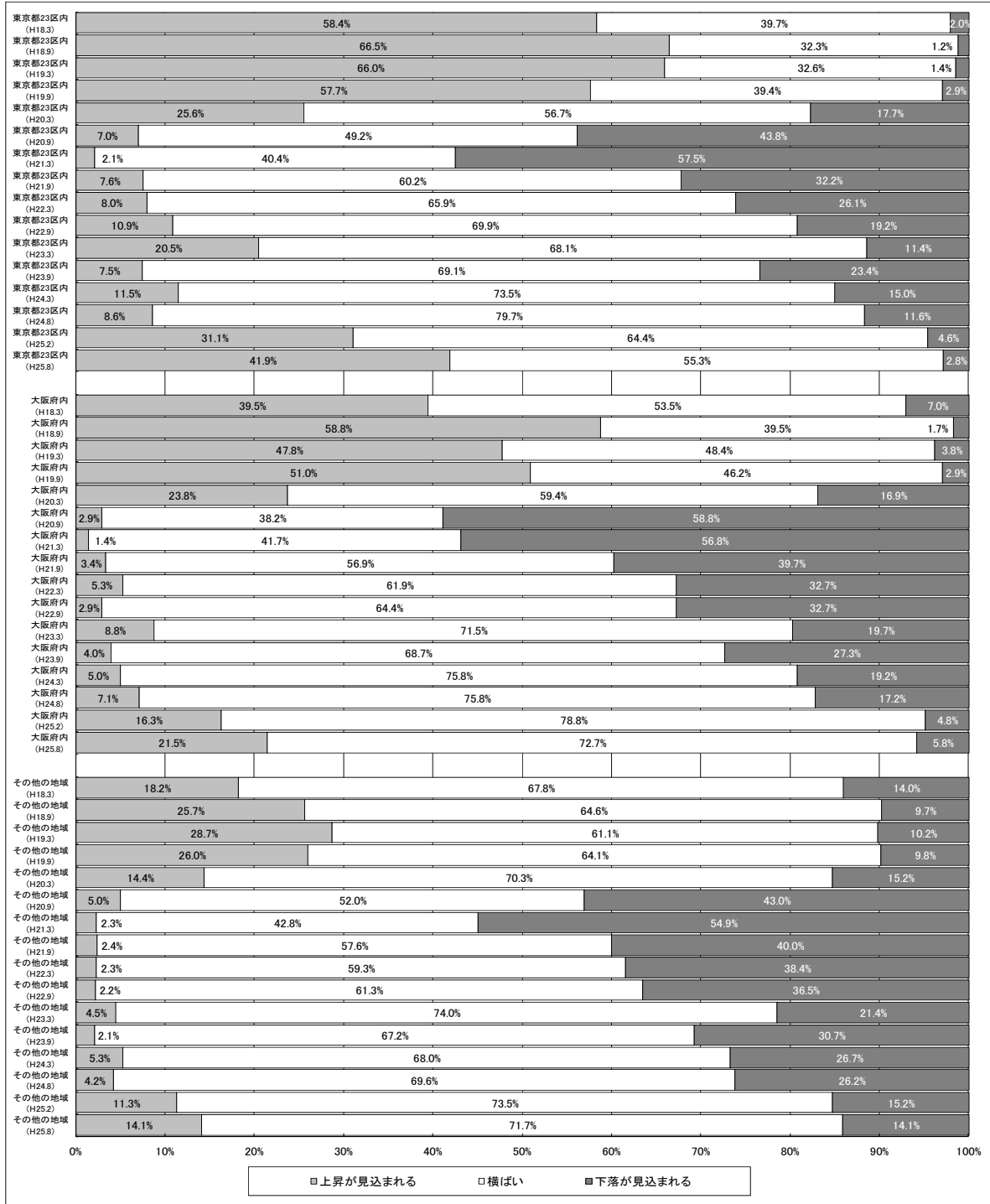
全ての地域で「上昇が見込まれる」との回答が増加している。(図表6)

この結果、D I (「上昇が見込まれる」－「下落が見込まれる」)は、「東京」プラス39.1ポイント、「大阪」プラス15.7ポイント、「その他」0.0ポイントとなっている。(図表7)

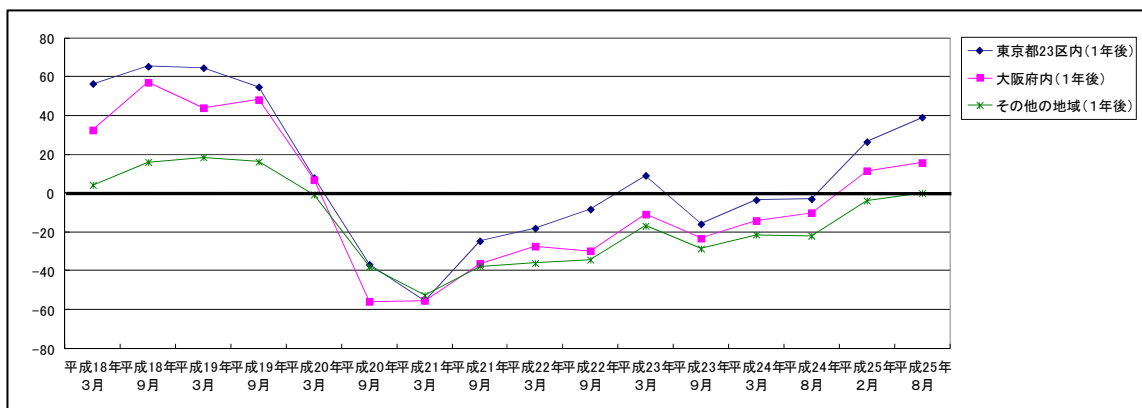
図表5 現在の地価水準の判断 (本社所在地別)



図表6 1年後の地価水準の予想 (本社所在地別)



図表7 1年後の地価水準の予想に関するD I (本社所在地別)



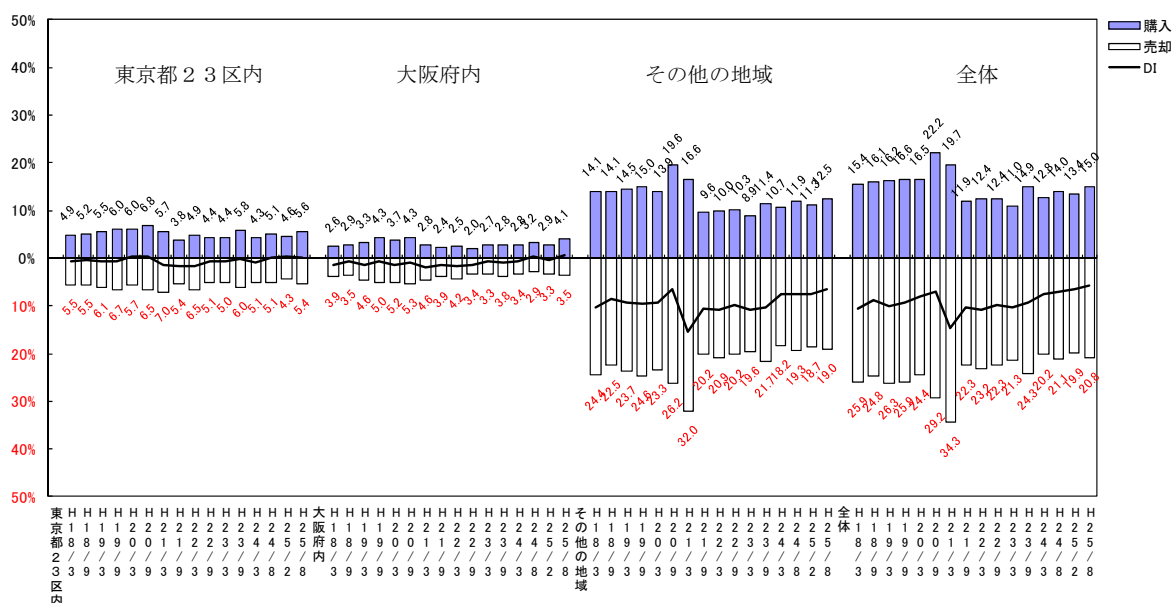
注：D I = (上昇) - (下落) の割合。単位はポイント。

(3) 土地の購入・売却の意向

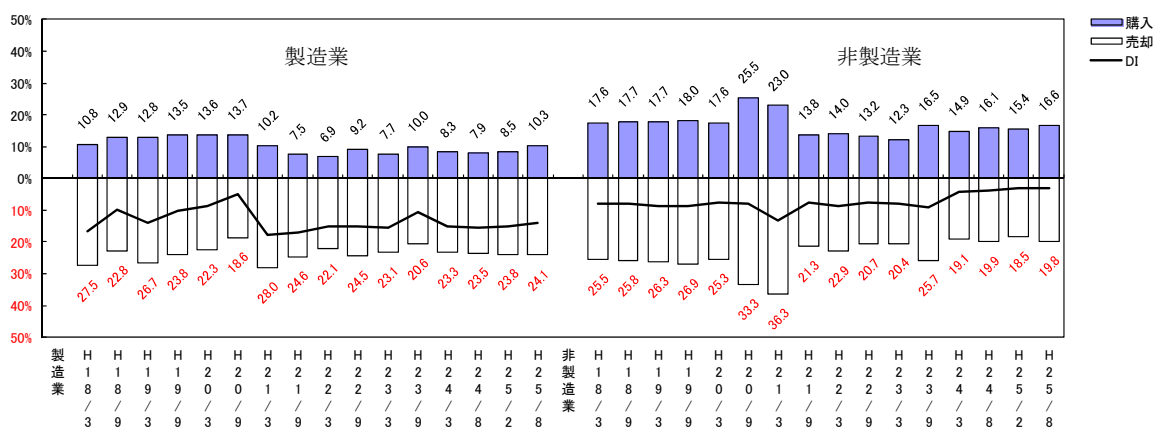
「今後1年間における土地の購入・売却意向」については、物件所在地別では、全ての地域で「購入」「売却」とも回答割合が増加し、DI（「購入」－「売却」）はほぼ横ばいの結果となっている。

業種別では、「製造業」「非製造業」のどちらにおいても「購入」「売却」とも回答割合が増加している。「非製造業」と比べて「製造業」は、「売却」の回答割合が高く、「購入」の回答割合が低いため、DIも低くなっている。（図表8）

図表8 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)



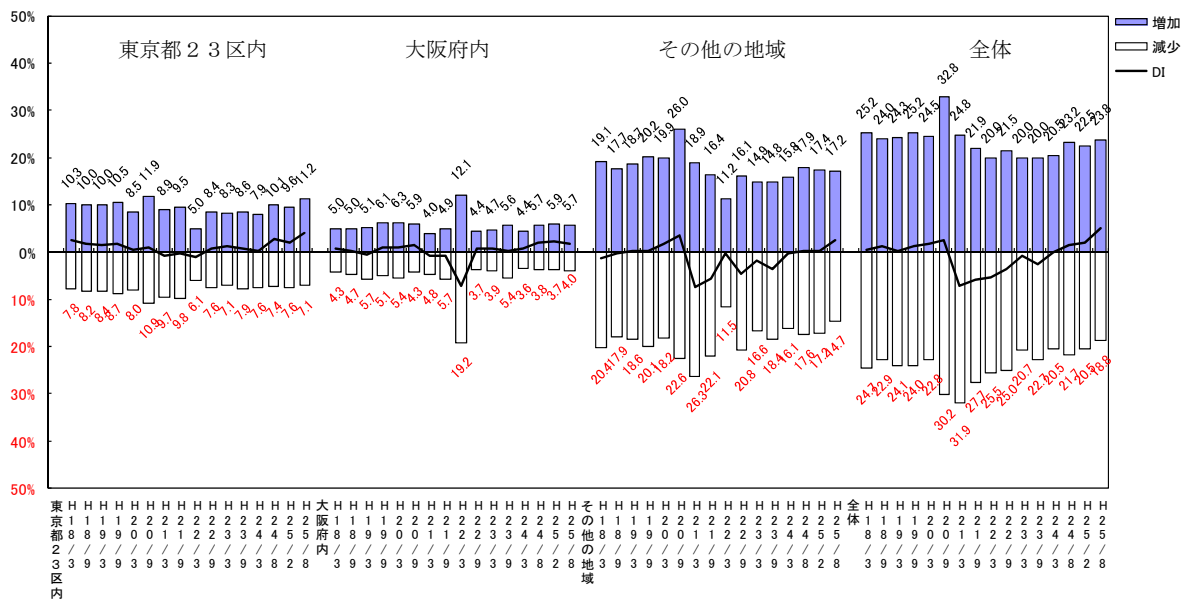
注1：購入意向、売却意向の数値は、土地の購入意向が「ある」と回答した企業、土地の売却意向が「ある」と回答した企業の全有効回答数（業種別の意向については、各業種における全有効回答数）に対する割合。
注2：物件所在地別の意向については、企業に対して地域に関する複数回答を認めているので、全体は必ずしも各地域の合計とはならない。

(4) 自社利用する土地・建物の増加・減少の意向

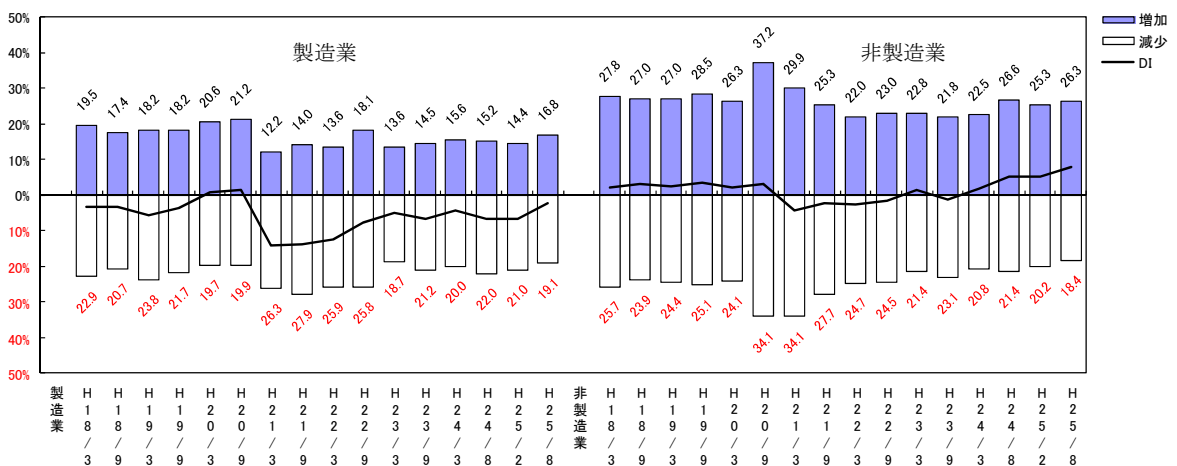
「今後1年間における自社利用する土地・建物の増加・減少の意向」については、物件所在地別のD I（「増加」－「減少」）は、「大阪」では下落、「東京」「その他」では上昇している。

業種別のD Iは「製造業」「非製造業」とも上昇し、特に「非製造業」のD Iは過去最高となっている。（図表9）

図表9 今後1年間における自社利用する土地・建物の増加・減少の意向
(物件所在地別)



(業種別)



注1：自社利用する土地・建物の増加・減少の意向については、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
 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。