

平成 24 年度「土地取引動向調査（第 2 回調査）」の概要について

平成 25 年 3 月

国土交通省 土地・建設産業局 土地市場課

《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の土地取引などに関する短期的な判断・意向を半期ごとに把握・整理して、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 4,500 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. 調査期間：平成 25 年 2 月
6. 回収結果：有効回答数 1,313 社（回収率 29.2%）
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

「現在の土地取引状況の判断」、「1年後の土地取引状況の判断」についてのD I（「活発である」－「不活発である」）は、ともに全ての地域で上昇した。

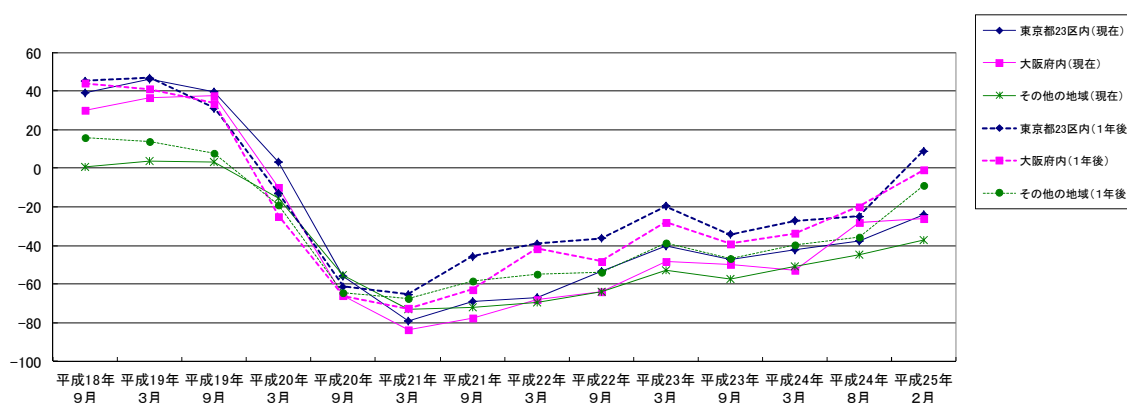
「現在の土地取引状況の判断」については、「東京」は 13.3 ポイント上昇してマイナス 24.3 ポイント、「大阪」は 2.1 ポイント上昇してマイナス 25.9 ポイントとなった。

「1年後の土地取引状況の判断」については、全ての地域で 15 ポイント以上上昇した。特に「東京」は 33.9 ポイント上昇してプラス 9.0 ポイントとなり、平成 20 年 3 月調査以来約 5 年ぶりにプラスに転じた。（図表 1）

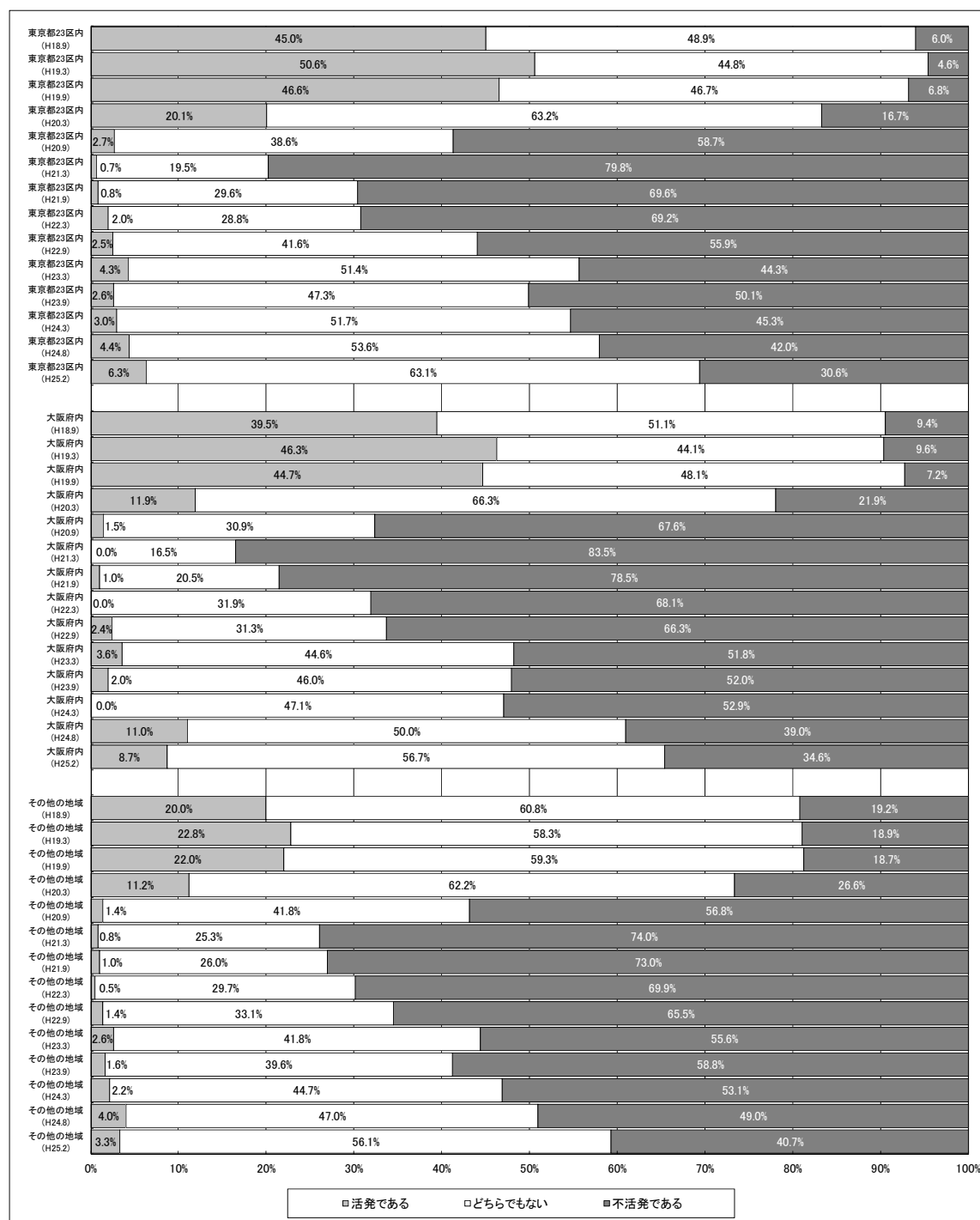
「現在の土地取引状況の判断」については、全ての地域で「不活発である」との回答が減少している。「活発である」は東京で微増、「大阪」「その他」で微減している。（図表 2）

「1年後の土地取引状況の判断」については、全ての地域で「活発である」との回答が増加している。特に「東京」では 16.7 ポイント、「その他」では 9.3 ポイント増加、「大阪」でも微増している。「不活発である」との回答は、全ての地域において 15 ポイント以上の大きな減少が見られた。（図表 3）

図表 1 土地取引状況の判断に関する D I（本社所在地別）

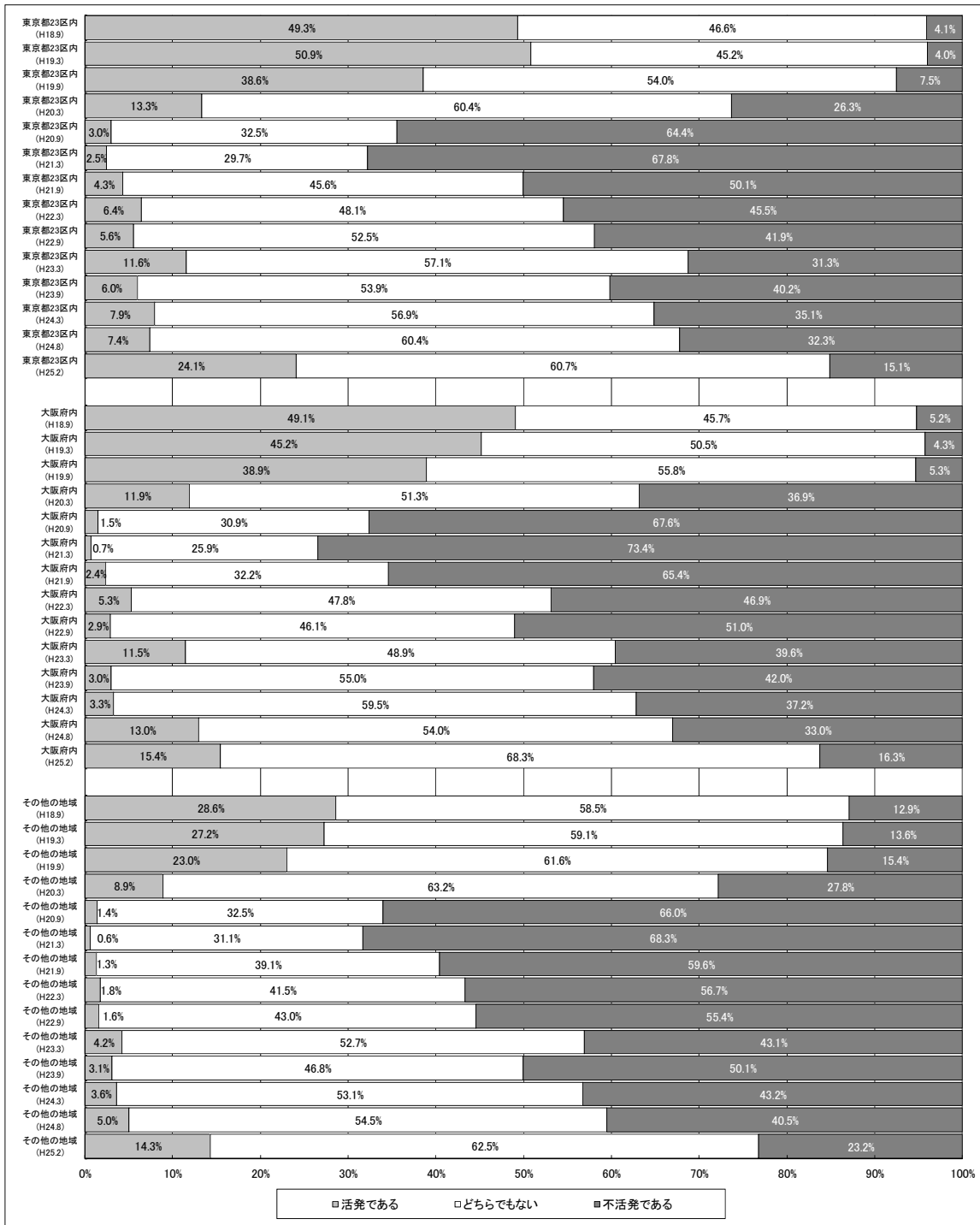


図表2 現在の土地取引状況の判断（本社所在地別）



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3 1年後の土地取引状況の判断（本社所在地別）



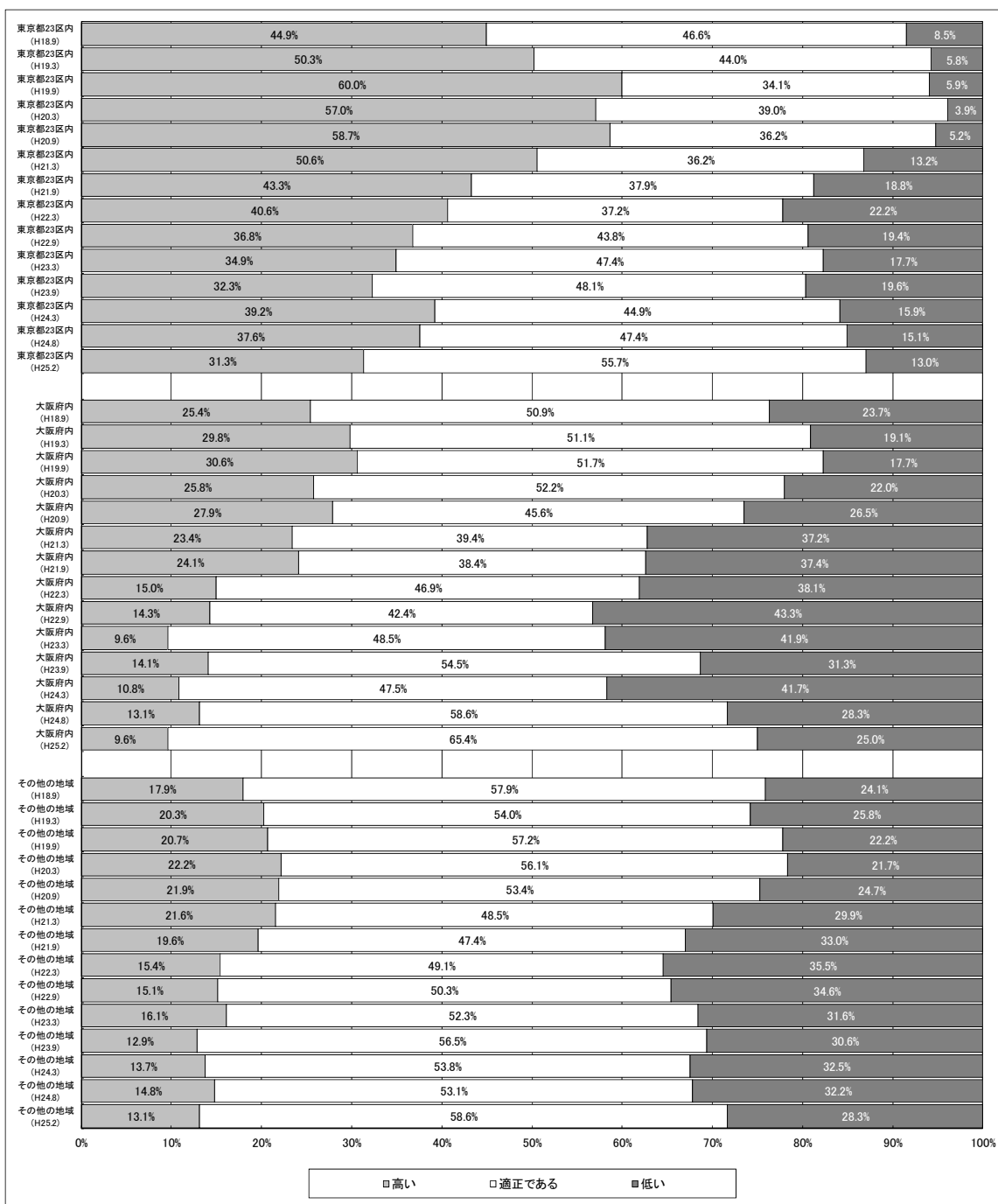
(2) 地価水準についての判断

「現在の地価水準の判断」については、全ての地域で「高い」「低い」ともに回答が減少した。全ての地域で「適正である」との回答が増加、「東京」55.7%、「大阪」65.4%、「その他」58.6%となり、割合は平成13年の調査開始以来最も大きくなった。(図表4)

「1年後の地価水準の判断」については、全ての地域で「上昇が見込まれる」との回答が増加し、「下落が見込まれる」との回答が減少した。(図表5)

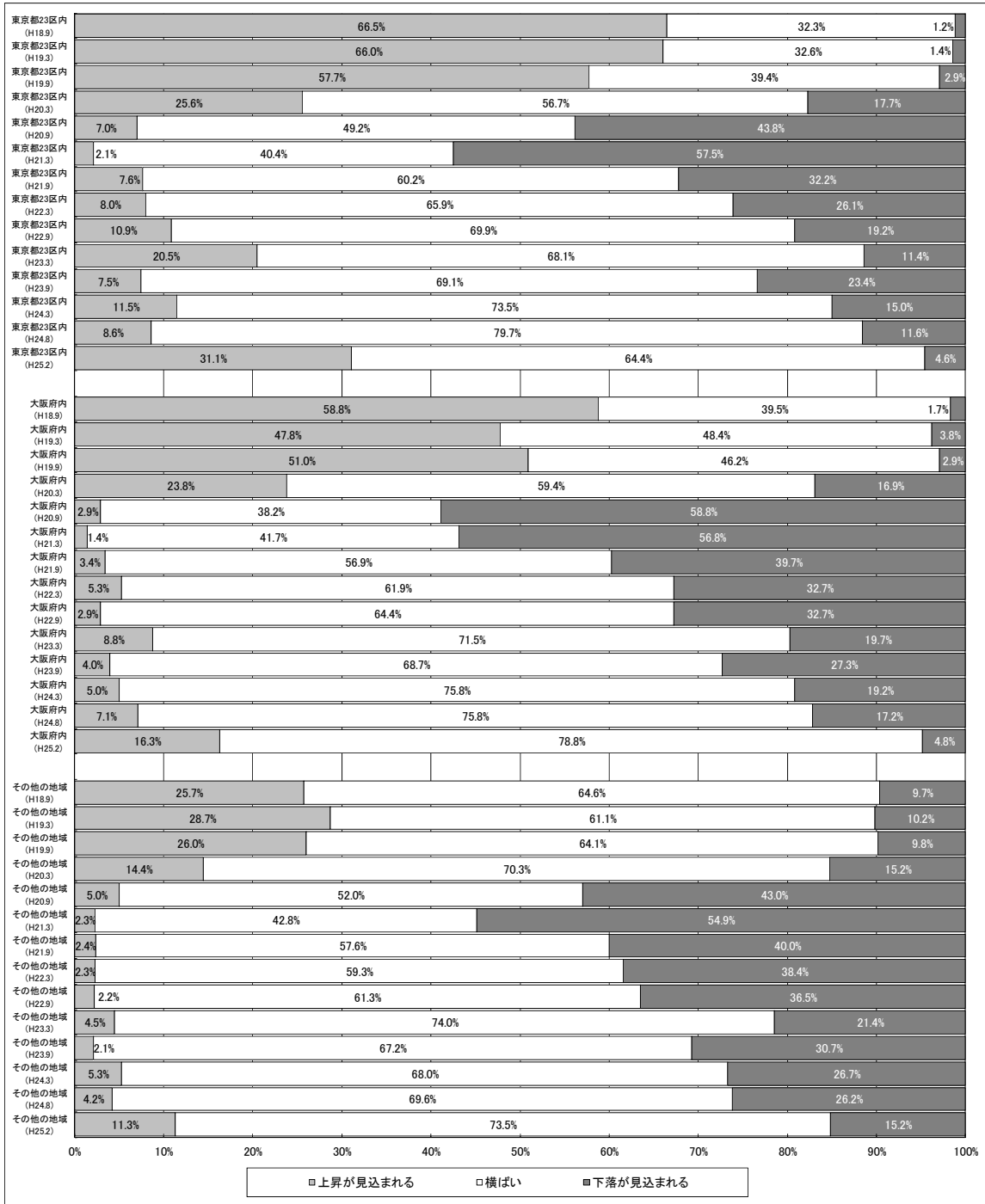
この結果、D I (「上昇が見込まれる」－「下落が見込まれる」)は、「東京」プラス26.5ポイント、「大阪」プラス11.5ポイント、「その他」マイナス3.9ポイントとなり、全ての地域で15ポイント以上の大きな上昇が見られるとともに、「東京」、「大阪」ではプラスに転じた。(図表6)

図表4 現在の地価水準の判断 (本社所在地別)

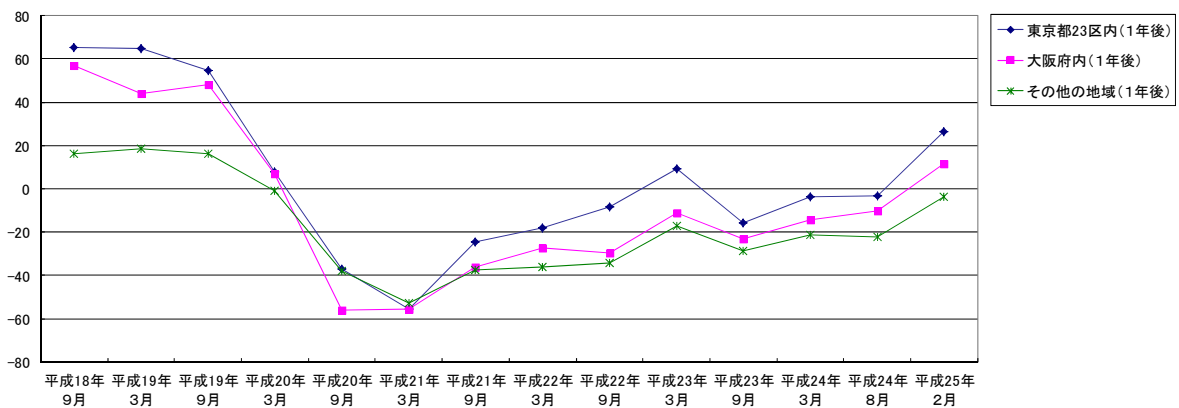


注：各地域に本社を持つ企業に対して、本社所在地における地価水準に対する判断をきいたもの。

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)



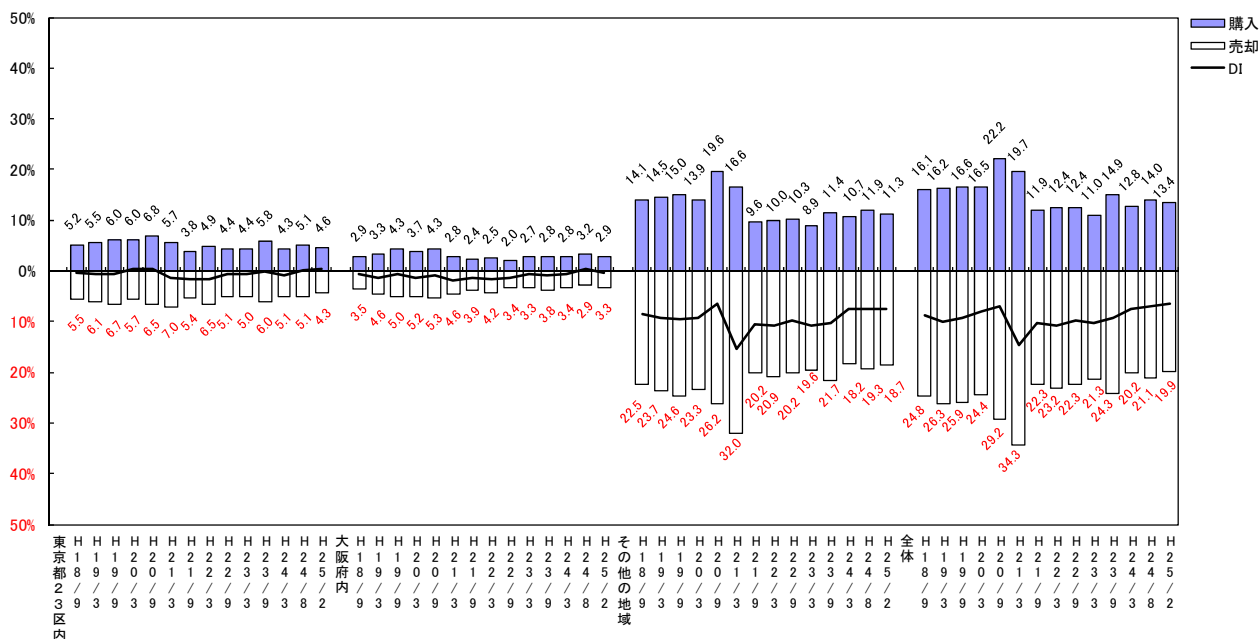
注：D I = (上昇) - (下落) の割合。単位はポイント。

(3) 土地の購入・売却の意向

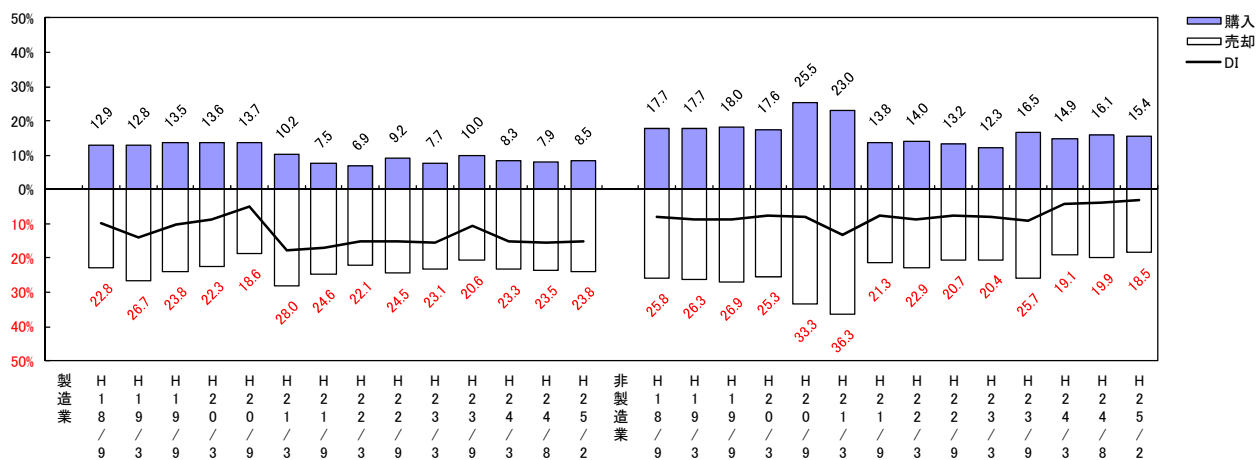
「今後1年間における土地の購入・売却意向」については、物件所在地別のD I（「購入」－「売却」）は、全ての地域で「購入」との回答は減少したが、「売却」との回答も「大阪」を除く全ての地域で減少し、D Iはほぼ横ばいの結果となった。

業種別のD Iは、「製造業」においては「購入」「売却」とも微増し、横ばいとなっている。「非製造業」においては「売却」が減少し、わずかに上昇となった。（図表7）

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)



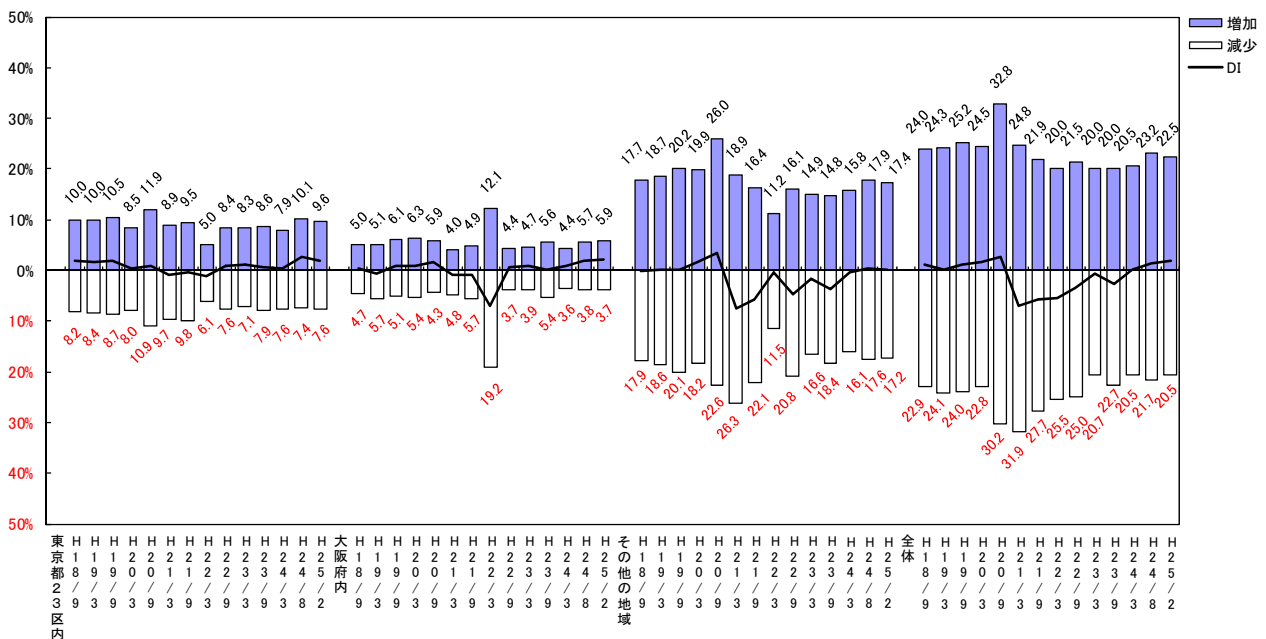
注1：購入意向、売却意向の数値は、土地の購入意向が「ある」と回答した企業、土地の売却意向が「ある」と回答した企業の全有効回答数（業種別の意向については、各業種における全有効回答数）に対する割合。
注2：物件所在地別の意向については、企業に対して地域に関する複数回答を認めているので、全体は必ずしも各地域の合計とはならない。

(4) 自社利用の土地・建物の増加・減少の意向

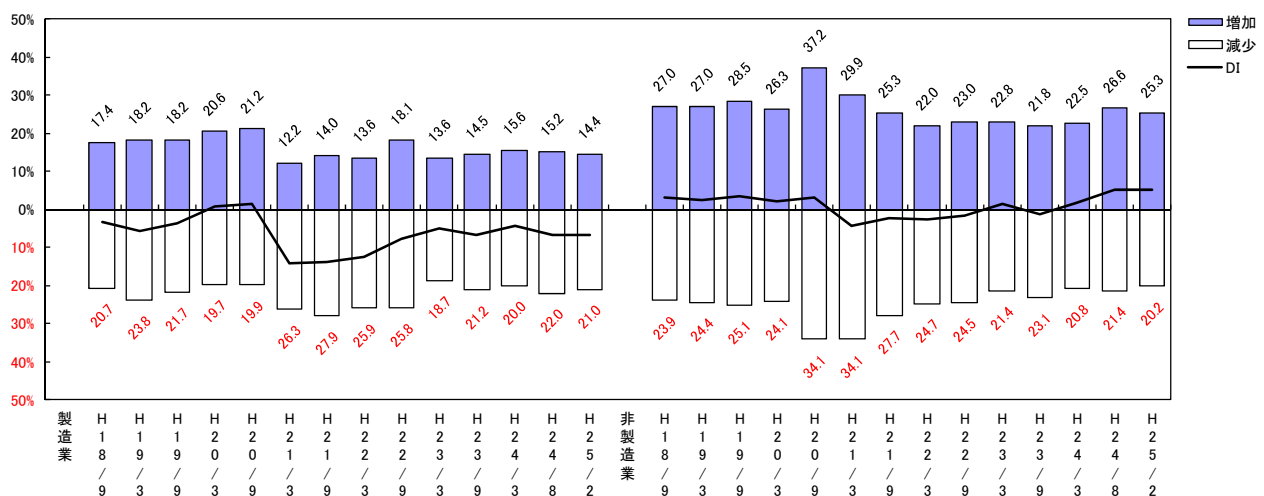
「今後1年間における自社利用の土地・建物の増加・減少意向」については、物件所在地別のD I（「増加」－「減少」）は、「東京」では下落、「その他の地域」はほぼ横ばい、「大阪」のみわずかに上昇している。

業種別のD Iは、「製造業」「非製造業」ともほぼ横ばいとなっている。（図表8）

図表8 今後1年間における自社利用の土地・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

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。