

# 令和2年度「土地取引動向調査」の概要について

令和3年3月31日

国土交通省 不動産・建設経済局 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（店頭公開企業含む）、資本金10億円以上の非上場企業及び生命保険相互会社

### 3. 調査事項

#### ① 最近の土地を取り巻く状況の判断

- ・ 現在の土地取引の状況
- ・ 今後の土地取引の状況
- ・ 現在の本社所在地の地価動向に対する認識
- ・ 今後の本社所在地の地価動向に対する認識

#### ② 土地の購入・売却に関する今後1年間の意向

#### ③ 自社利用する土地・建物の貸借・購入・売却に関する今後1年間の意向

#### ④ 土地・建物の「所有」と「借地・貸借」の有利に関する判断

4. 調査方法：アンケート調査（郵送配布・回収）

5. 調査時期：令和3年2月

### 6. 回収結果

		配布数	有効回答数	有効回収率
令和3年2月調査	上場企業	2,500社	616社	24.6%
	非上場企業	2,000社	626社	31.3%
	合計	4,500社	1,242社	27.6%

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。

### ① 現在の土地取引状況の判断 (D I)

「東京」は 33.6 ポイント減少でマイナス 3.3 ポイント、「大阪」は 49.8 ポイント減少でマイナス 20.7 ポイント、「その他の地域」は 32.0 ポイント減少でマイナス 24.5 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 (D I)

「東京」は 1.1 ポイント減少でマイナス 1.0 ポイント、「大阪」は 14.6 ポイント減少でマイナス 4.7 ポイント、「その他の地域」は 9.3 ポイント減少でマイナス 17.1 ポイントとなった。(図表 2)

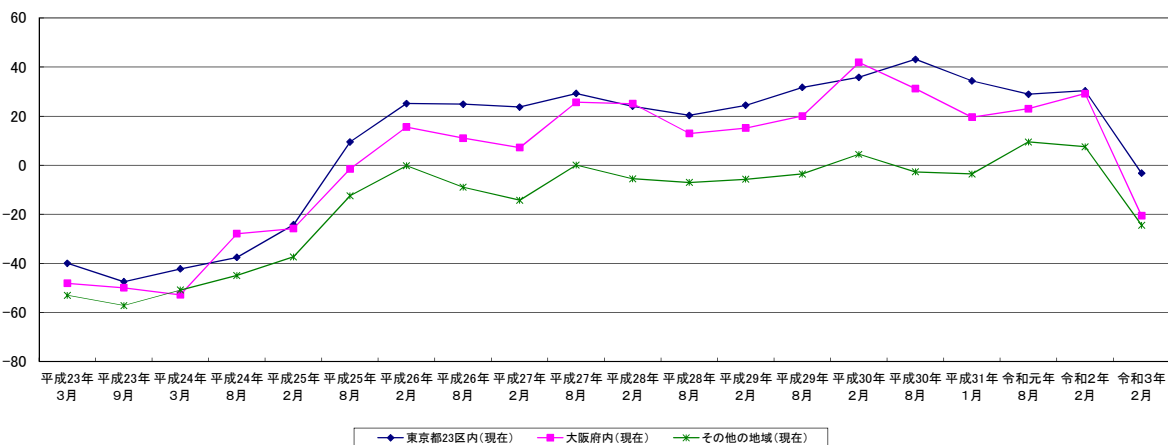
### ③ 現在の土地取引状況の判断 (回答)

「活発である」は、「東京」で 23.8 ポイント、「大阪」で 27.4 ポイント、「その他の地域」で 16.9 ポイント減少している。(図表 3)

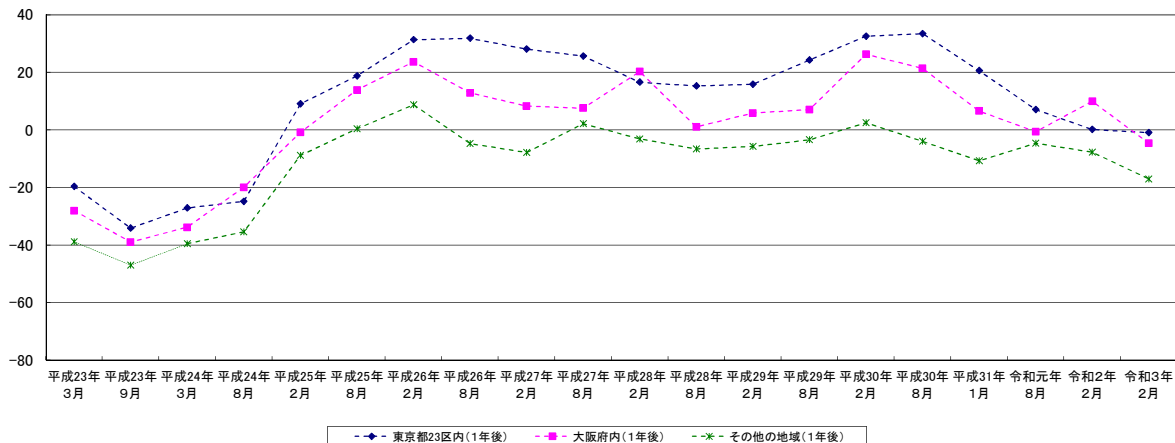
### ④ 1年後の土地取引状況の予想 (回答)

「活発である」は、「東京」で 4.9 ポイント、「大阪」で 9.2 ポイント、「その他の地域」で 3.9 ポイント減少している。(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)

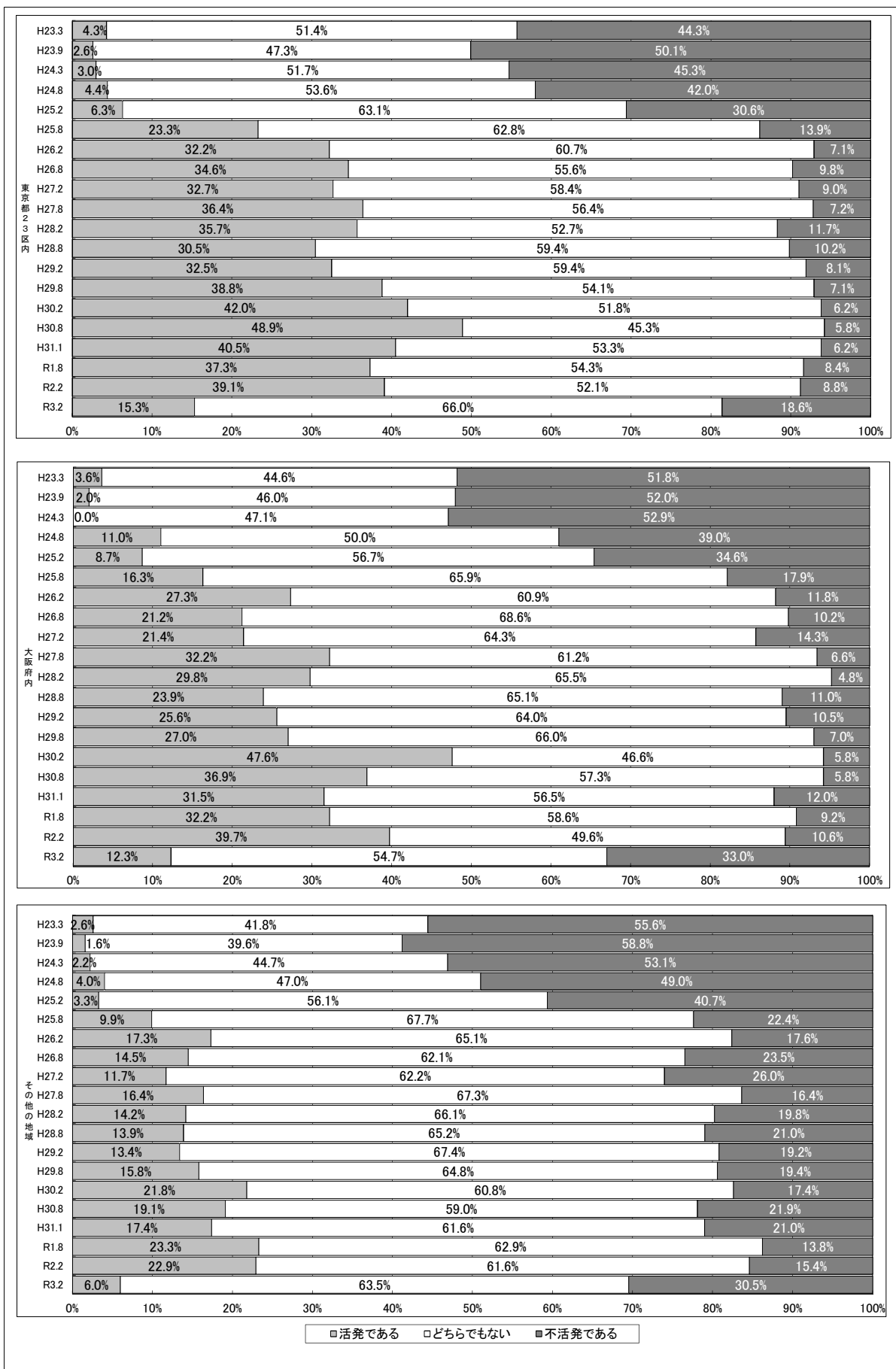


図表 2 1年後の土地取引状況の予想に関する D I (本社所在地別)

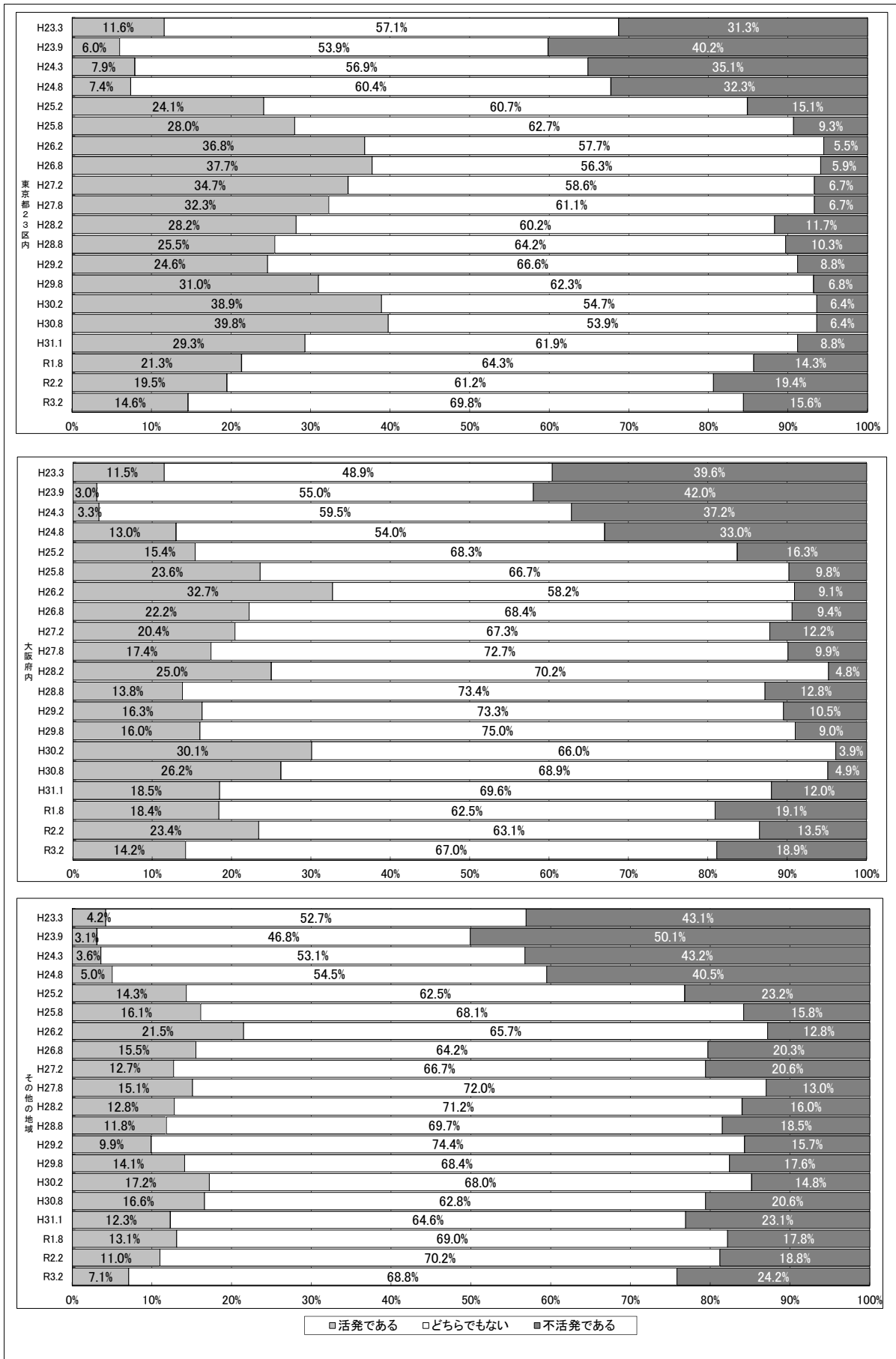


(注) D I = (活発である) - (不活発である) の割合。単位はポイント。

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。

### ① 現在の地価水準の判断 (D I)

「東京」は12.1ポイント減少でプラス47.9ポイント、「大阪」は25.4ポイント減少でプラス23.8ポイント、「その他の地域」は8.9ポイント減少でプラス1.4ポイントとなった。(図表5)

### ② 1年後の地価水準の予想 (D I)

「東京」は22.2ポイント減少でマイナス4.3ポイント、「大阪」は32.1ポイント減少でマイナス0.9ポイント、「その他の地域」は12.1ポイント減少でマイナス8.6ポイントとなった。(図表6)

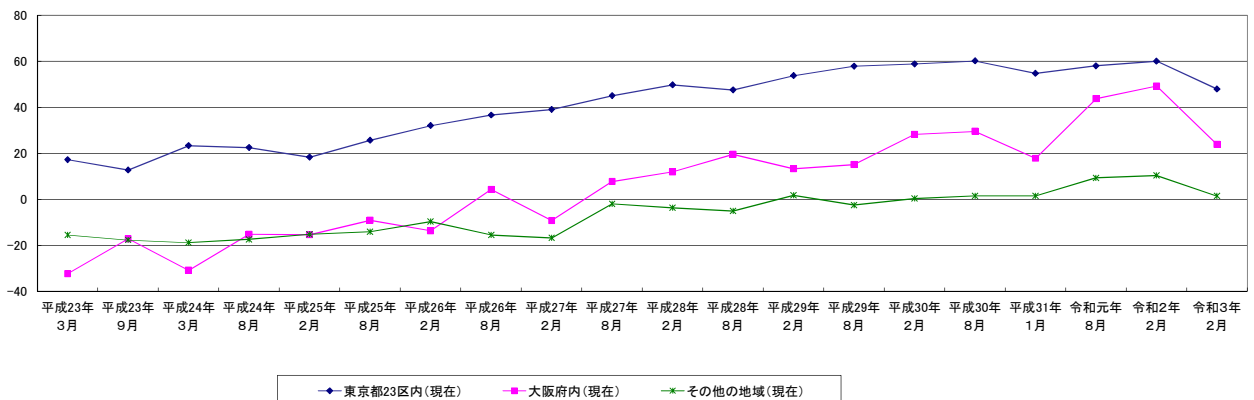
### ③ 現在の地価水準の判断 (回答)

「高い」は、「東京」で12.3ポイント、「大阪」で20.9ポイント、「その他の地域」で7.5ポイント減少している。(図表7)

### ④ 1年後の地価水準の予想 (回答)

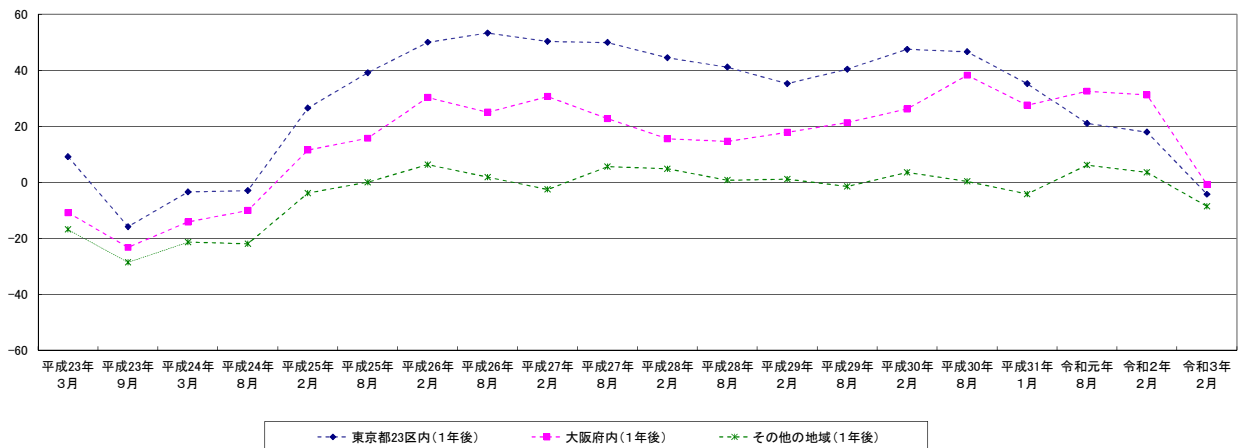
「上昇が見込まれる」は、「東京」で16.9ポイント、「大阪」で17.9ポイント、「その他の地域」で6.2ポイント減少している。(図表8)

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)



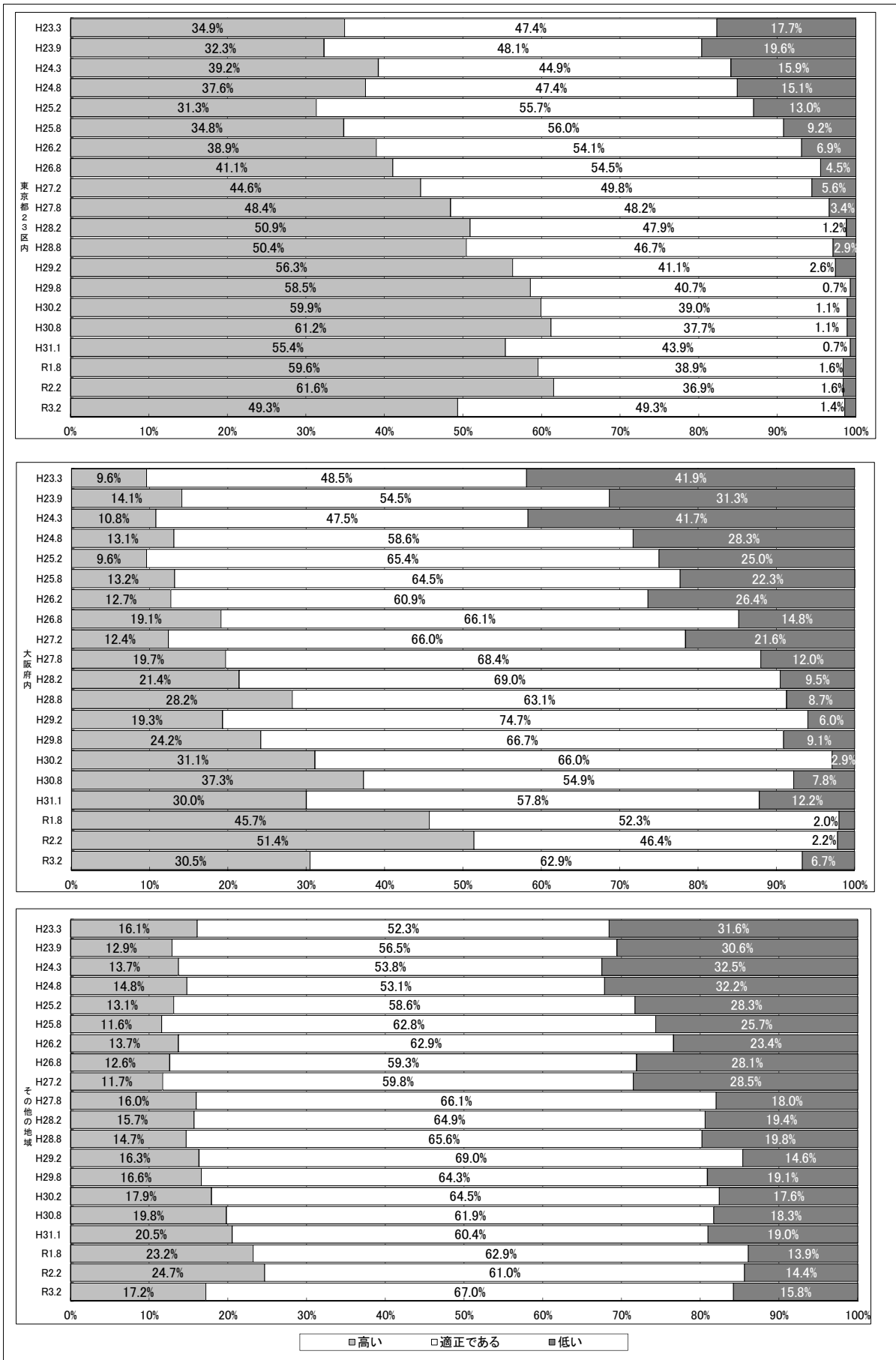
(注) D I = (高い) - (低い) の割合。単位はポイント。

図表6 1年後の地価水準の予想に関するD I (本社所在地別)

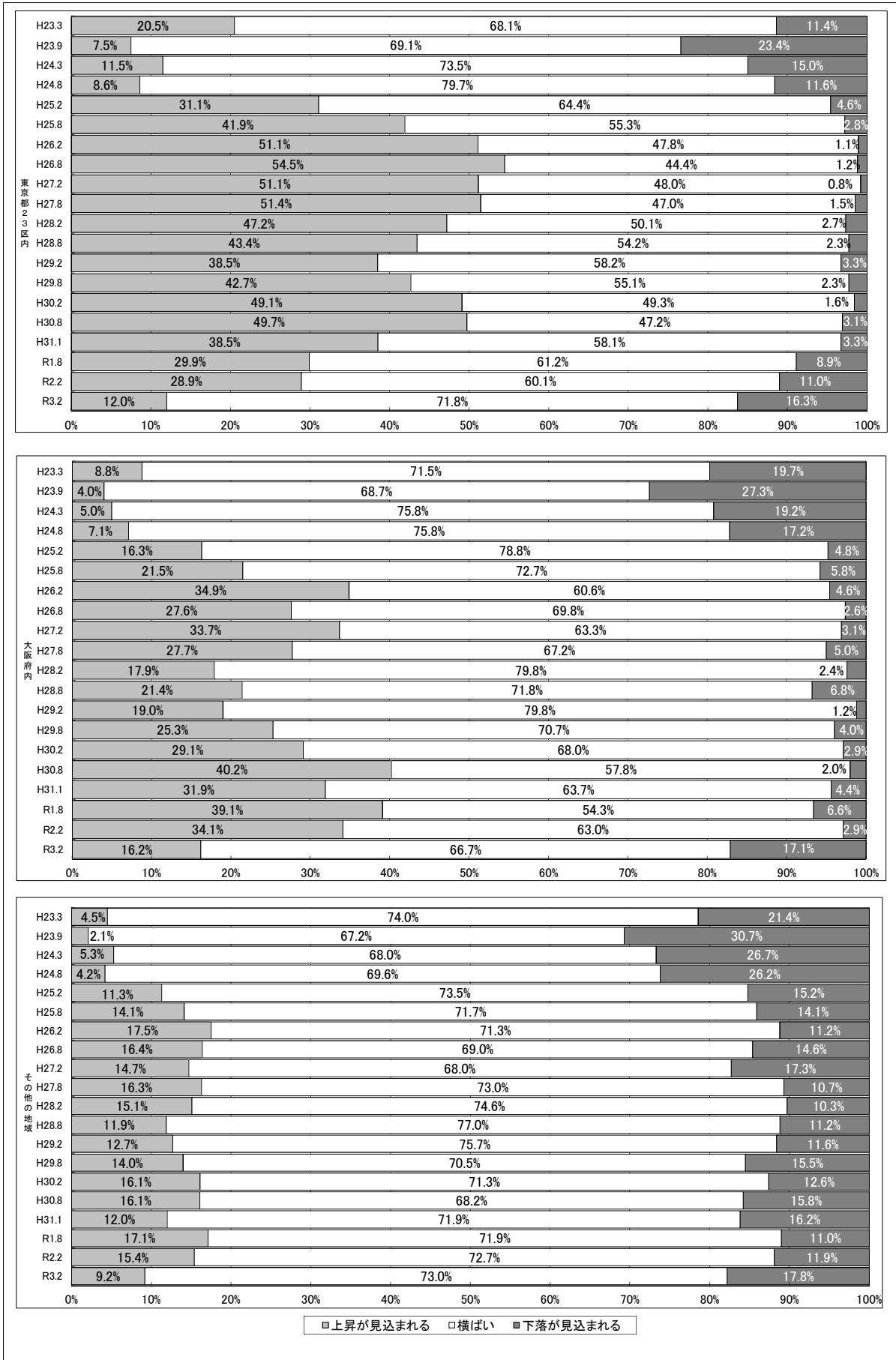


(注) D I = (上昇が見込まれる) - (下落が見込まれる) の割合。単位はポイント。

図表7 現在の地価水準の判断（本社所在地別）



図表8 1年後の地価水準の予想（本社所在地別）



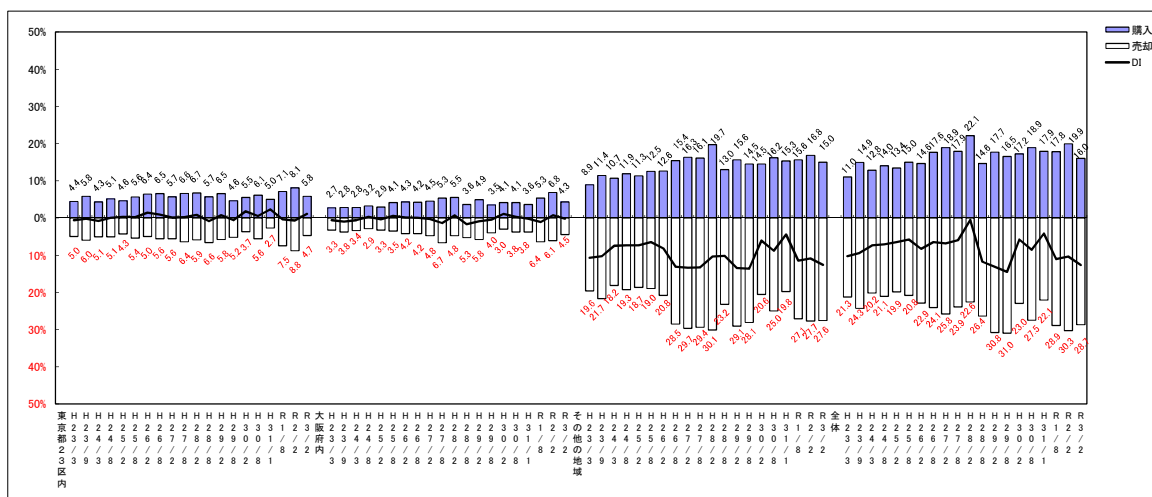
### (3) 土地の購入・売却の意向

「今後1年間における土地の購入・売却意向」について、「購入意向」は「東京」で2.3ポイント、「大阪」で2.5ポイント、「その他の地域」で1.8ポイント減少している。「売却意向」は、「東京」で4.1ポイント、「大阪」で1.6ポイント、「その他の地域」で0.1ポイント減少している。D I（「購入」－「売却」）は「東京」で1.8ポイント増加、「大阪」で0.9ポイント減少、「その他の地域」で1.7ポイント減少している。

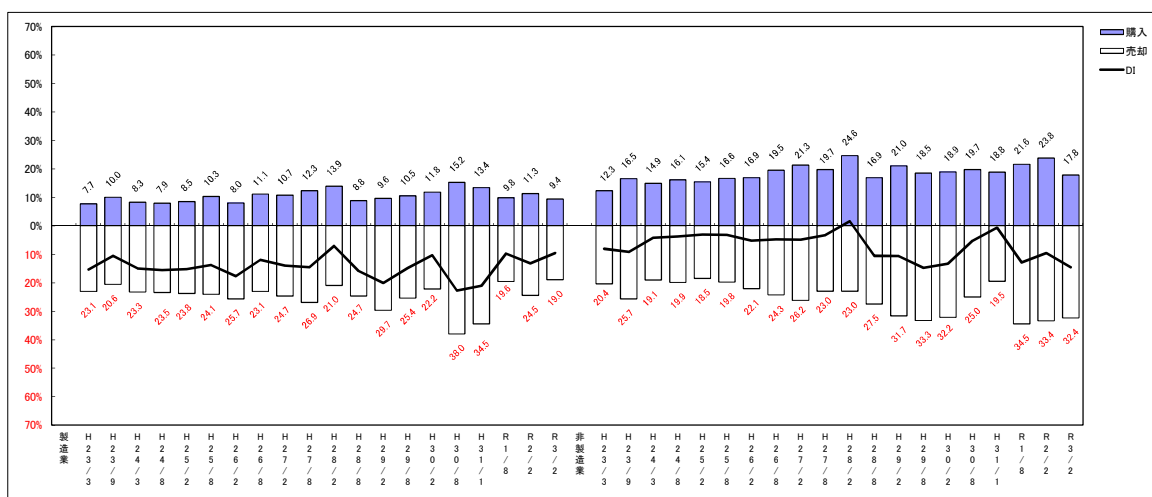
業種別について、「製造業」は「購入」が1.9ポイント、「売却」が5.5ポイント減少したため、D Iは3.6ポイント増加している。「非製造業」は「購入」が6.0ポイント、「売却」が1.0ポイント減少したため、D Iは5.0ポイント減少している。（図表9）

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。



#### (4) 自社利用の土地・建物の増加・減少の意向

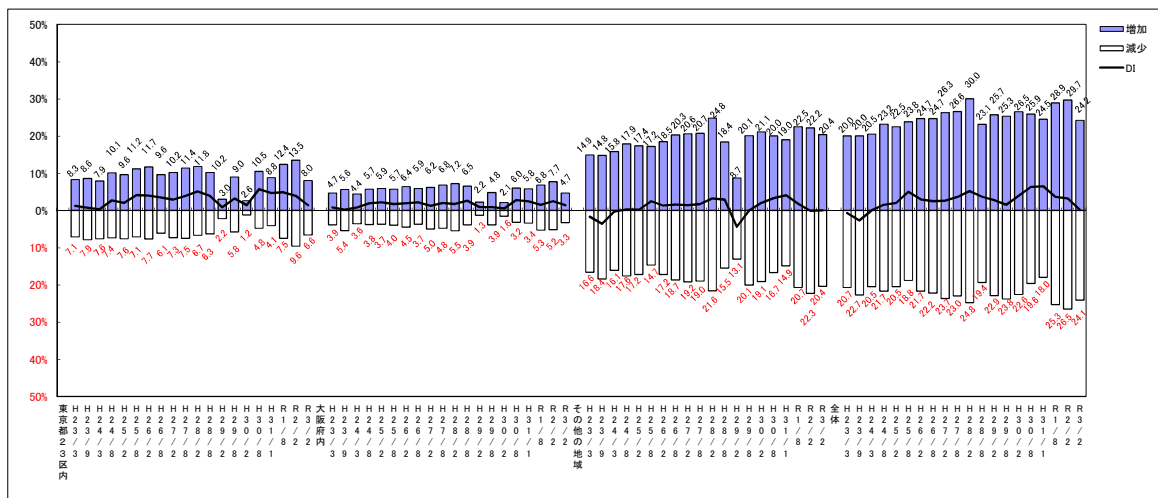
「今後1年間における自社利用の土地・建物の増加・減少の意向」について、「増加」は「東京」で5.5ポイント、「大阪」で3.0ポイント、「その他の地域」で1.8ポイント減少している。

「減少」は、「東京」で3.0ポイント、「大阪」で1.9ポイント、「その他の地域」で1.9ポイント減少している。D I（「増加」－「減少」）は「東京」で2.5ポイント減少、「大阪」で1.1ポイント減少、「その他の地域」で0.1ポイント増加している。

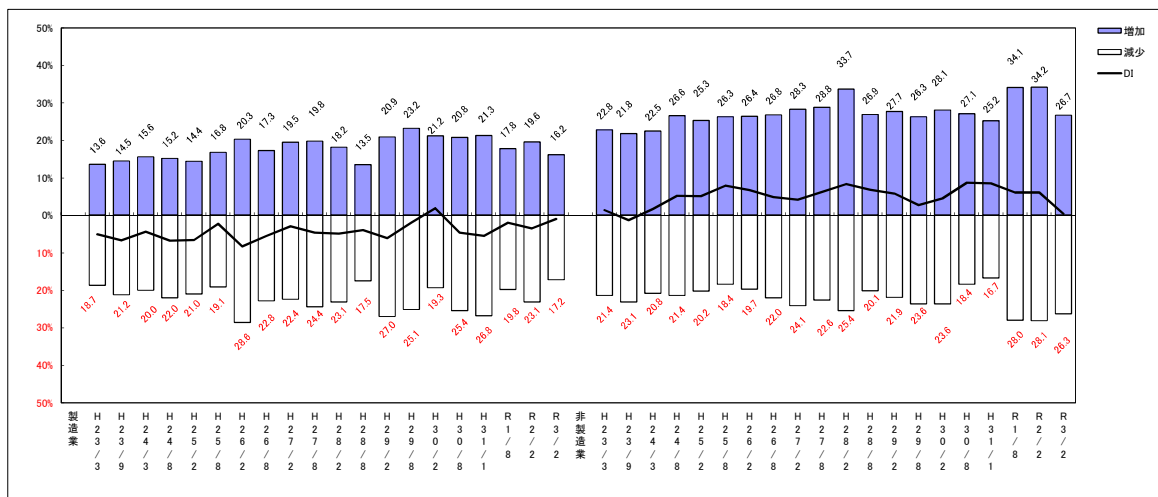
業種別について、「製造業」は「増加」が3.4ポイント、「減少」が5.9ポイント減少したため、D Iは2.5ポイント増加している。「非製造業」は「増加」が7.5ポイント、「減少」が1.8ポイント減少したため、D Iは5.7ポイント減少している。（図表10）

図表10 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。

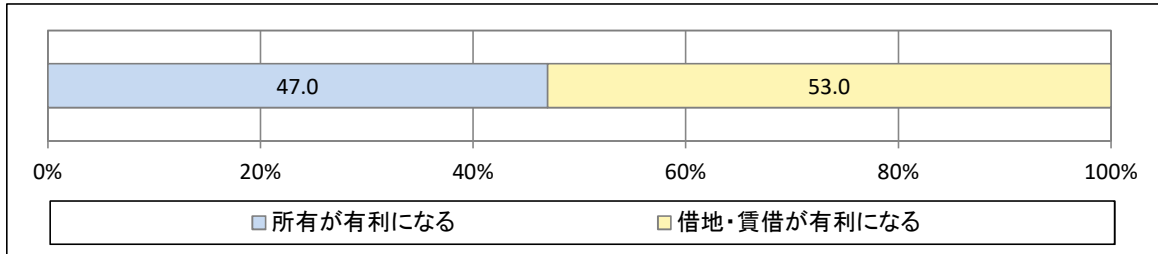
- ・他社への販売・賃貸目的や投資目的は除く
- ・建物のみの利用も含む（賃貸ビルにテナントとして入居する場合なども該当する）
- ・購入・売却に限らず、“賃借する”または“賃借をやめる”場合も含む

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。

## (5) 土地の所有・賃借に関する意識

今後、土地・建物について、所有と借地・賃借では、どちらが有利になると思うかについて、今後、「所有が有利になる」とする企業は47.0ポイントとなった。一方、今後、「借地・賃借が有利になる」とする企業は53.0ポイントとなった。(図表11)

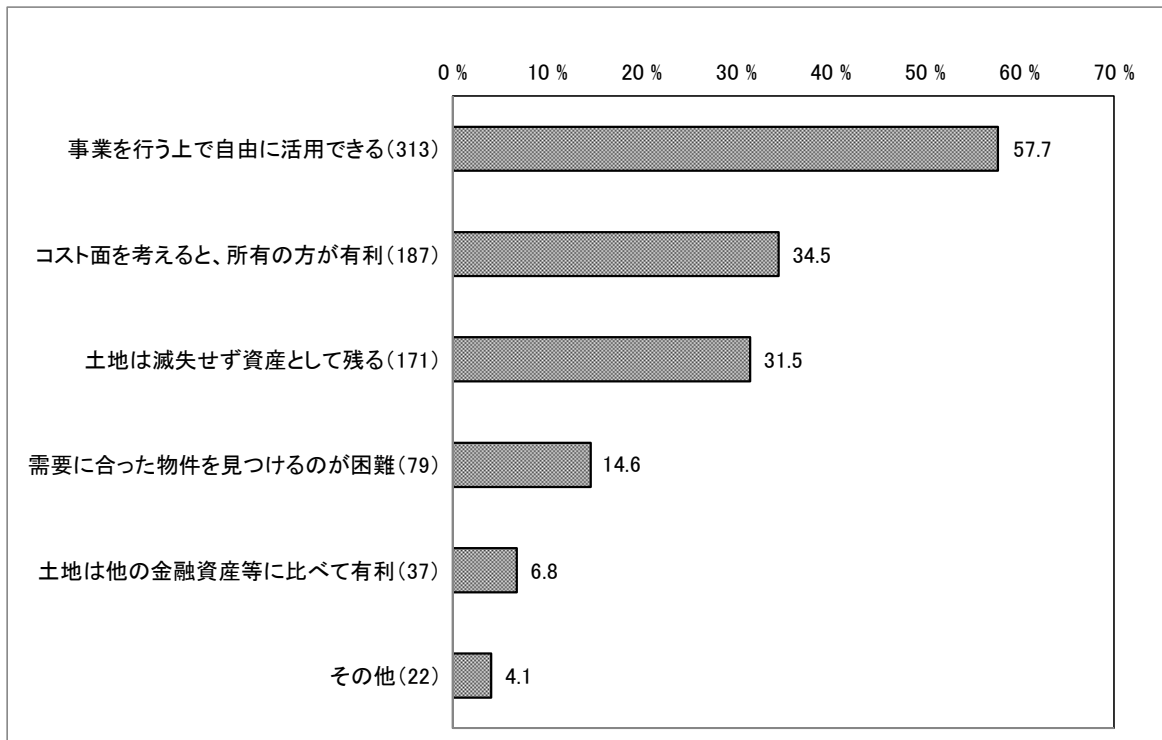
図表11 今後の土地所有の有利性についての意識



今後、所有が有利になる理由については、「事業を行う上で、自由に活用できる」が57.7ポイントと最も多く5割を上回った。次いで「コスト面を考えると、所有の方が有利」が34.5ポイント、「土地は滅失せず、資産として残る」が31.5ポイントとなった。(図表12)

一方、今後、借地・賃借が有利になる理由については、「事業所の進出・撤退が柔軟に行える」が66.3ポイントと最も多く6割を上回った。次いで「コスト面を考えると、賃借の方が有利」が32.7ポイント、「初期投資が所有するのに比べて少なくて済む」が28.7ポイントとなった。(図表13)

図表12 今後、所有が有利になる理由（複数回答）



図表13 今後、借地・賃借が有利になる理由（複数回答）

