

平成 24 年 5 月 1 日

〈問い合わせ先〉

国土交通省土地・建設産業局 土地市場課

課長補佐 松本 浩、係長 長瀬 裕太

代表：03-5253-8111（内線：30-214）直通：03-5253-8375

土地取引動向調査（平成 24 年 3 月調査）の結果について

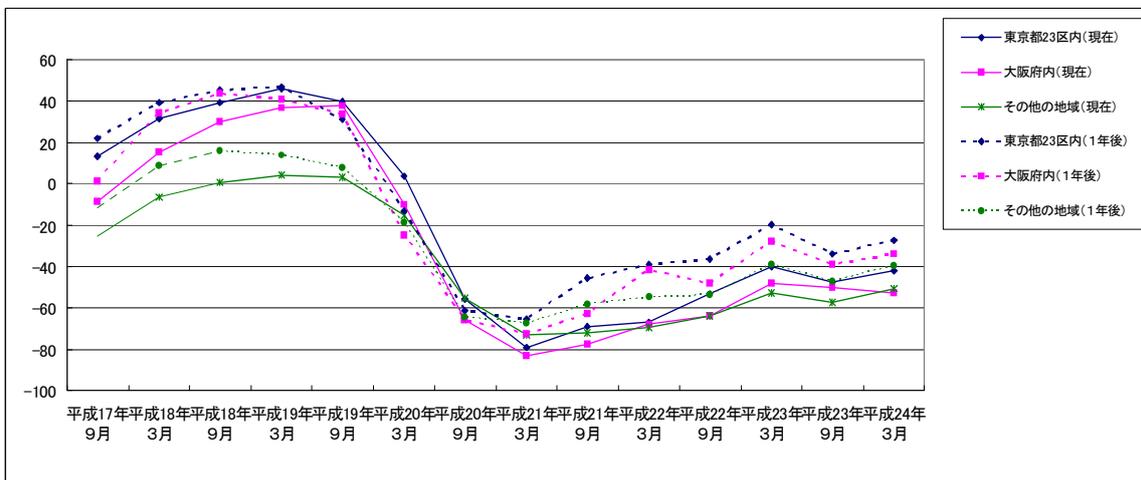
1. 調査目的

本調査は、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・提供を目的としている。

調査対象は、上場企業及び資本金 10 億円以上の非上場企業であり、半期（各年 3 月、9 月時点）ごとに調査を行っている。

2. 主な調査結果

土地取引状況の判断に関する D I（本社所在地別）



(1) 「現在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、「東京」・「その他の地域」で上昇したが、「大阪」では下落した。「1年後の土地取引状況の判断」についての D I は、いずれの地域においても上昇した（上図）。

(2) 「東日本大震災が土地の購入・売却意向に及ぼした影響の程度」は、「特に影響を与えない」が増加した一方、「大きな影響を与える（与えた）」と、「ある程度影響を与える（与えた）」を合わせた割合が減少した。

「東日本大震災が土地の購入意向・売却意向に及ぼした影響の内容」は、「東京」では購入・売却のいずれにおいても「積極的になる」が増加し、「消極的になる」が減少した（9 ページ以降参照）。

3. 調査結果

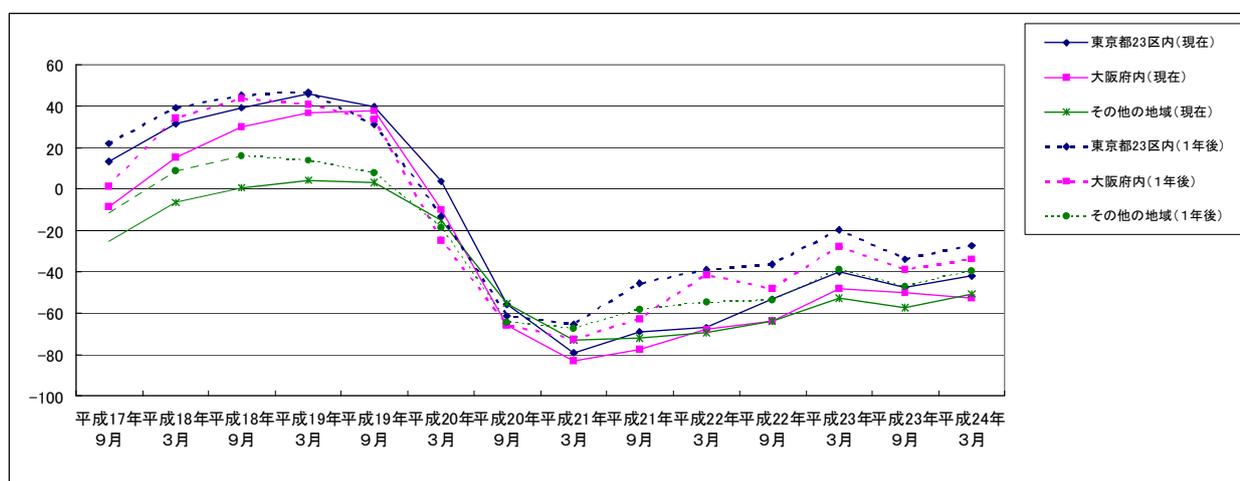
(1) 土地取引状況についての判断

「現在の土地取引状況の判断」についてのDI（「活発である」－「不活発である」）は、「東京」・「その他の地域」で上昇し、「大阪」では下落した。「1年後の土地取引状況の判断」についてのDIは、いずれの地域においても上昇した（図表1）。

「現在の土地取引状況の判断」については、「活発である」との回答が、「大阪」では減少、「東京」及び「その他の地域」では前回調査より若干増加したものの、引き続き極めて低い水準にとどまっている。また、「不活発である」との回答は「大阪」のみ若干増加している（図表2）。

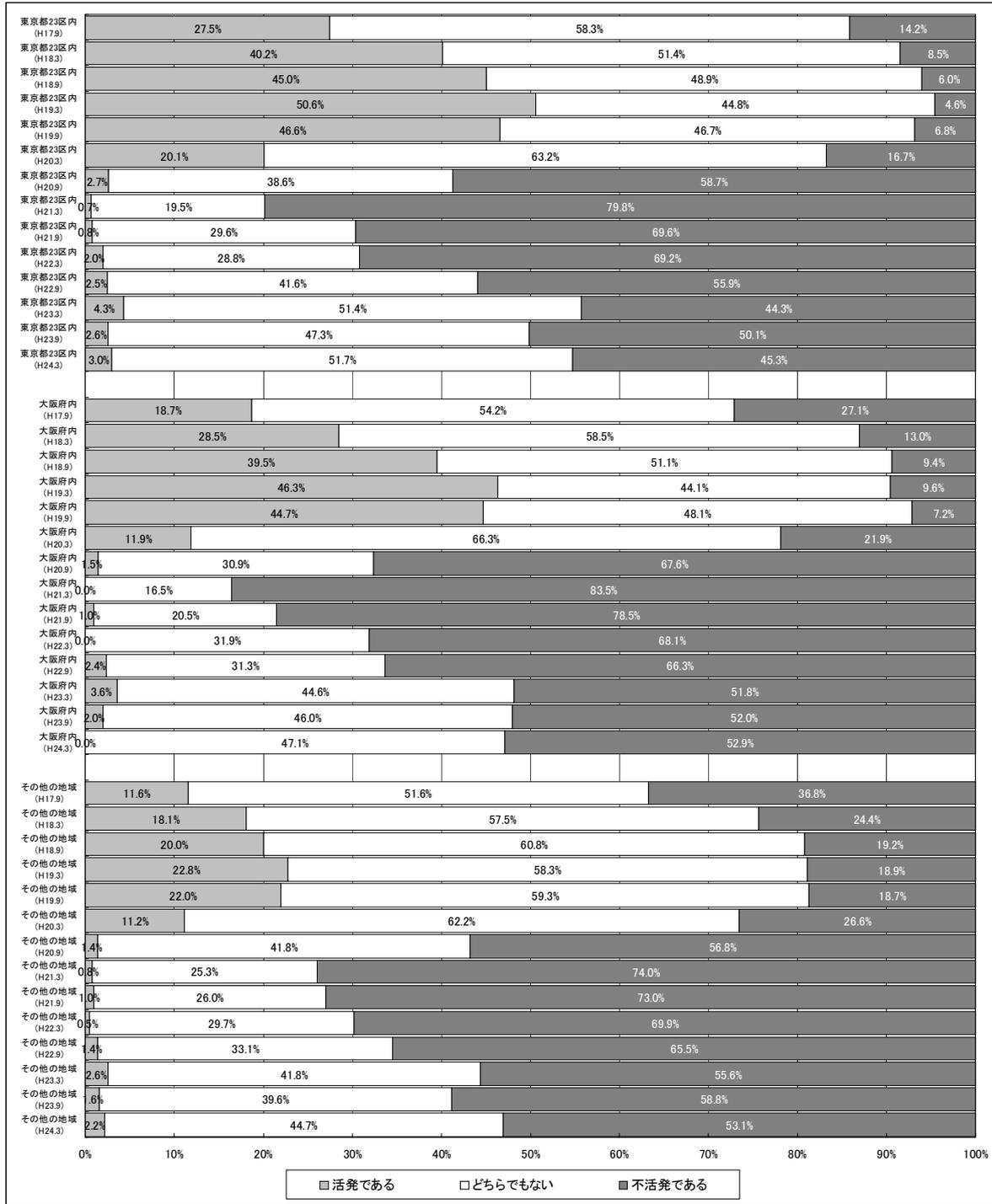
一方、「1年後の土地取引状況の判断」については、いずれの地域においても、「活発である」との回答が増加し、「不活発である」との回答が減少している（図表3）。

図表1 土地取引状況の判断に関するDI（本社所在地別）



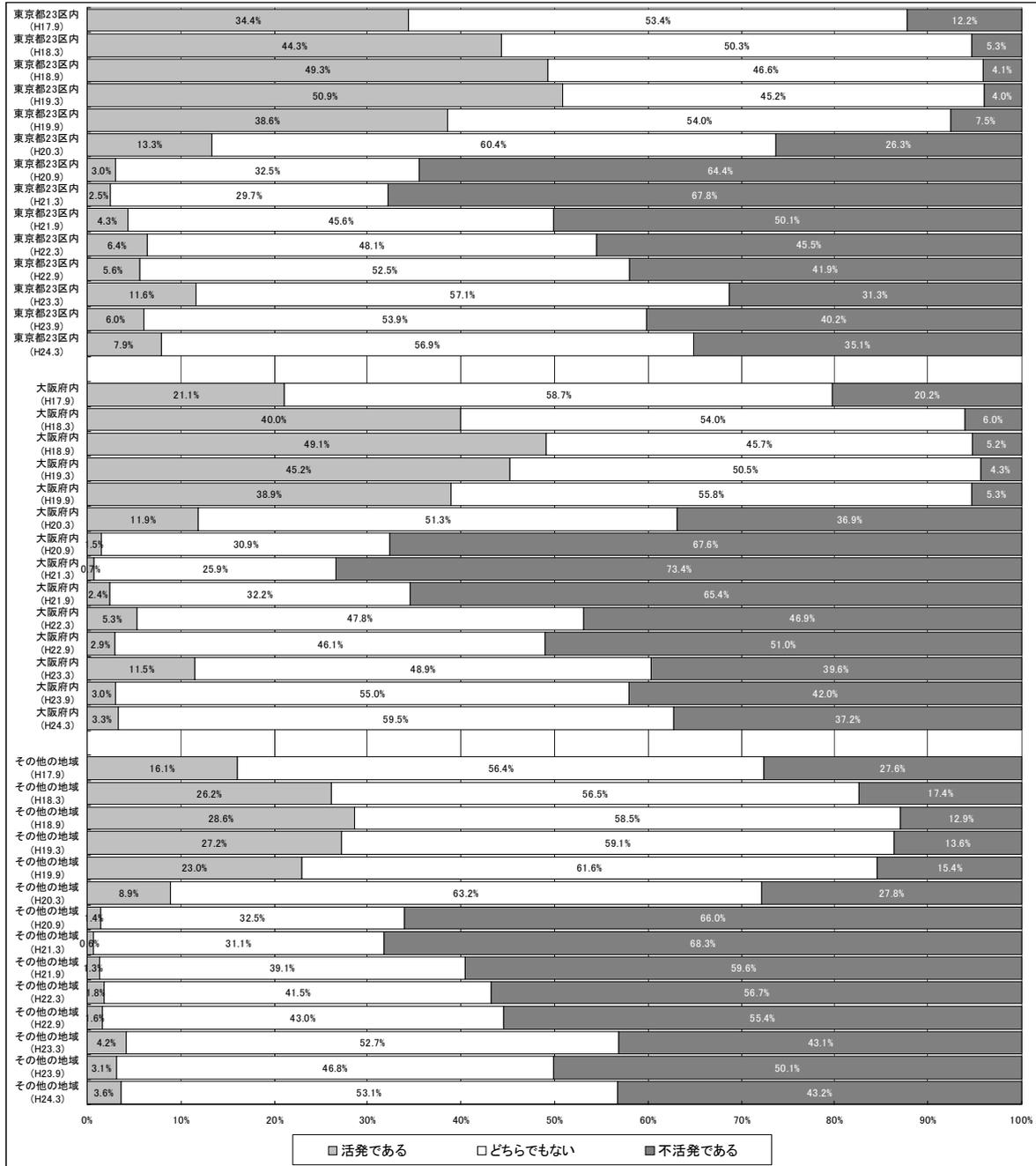
(注) DI=（活発）－（不活発）の割合。単位はポイント。

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）

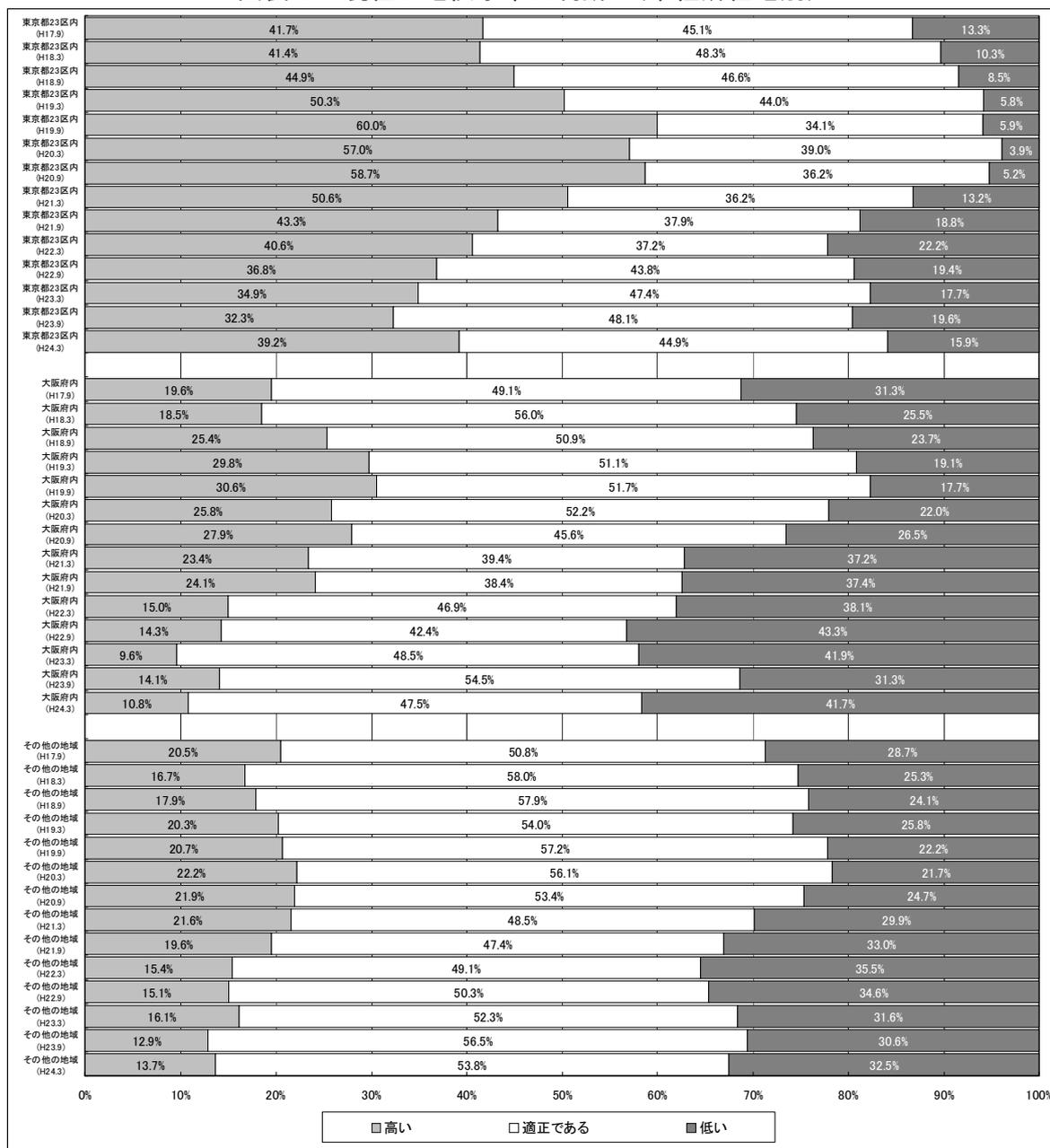


(2) 地価水準についての判断

本社所在地別における「現在の地価水準の判断」については、いずれの地域においても「適正である」が減少した。「高い」は「東京」及び「その他の地域」で増加した一方で、「大阪」では減少した（図表4）。

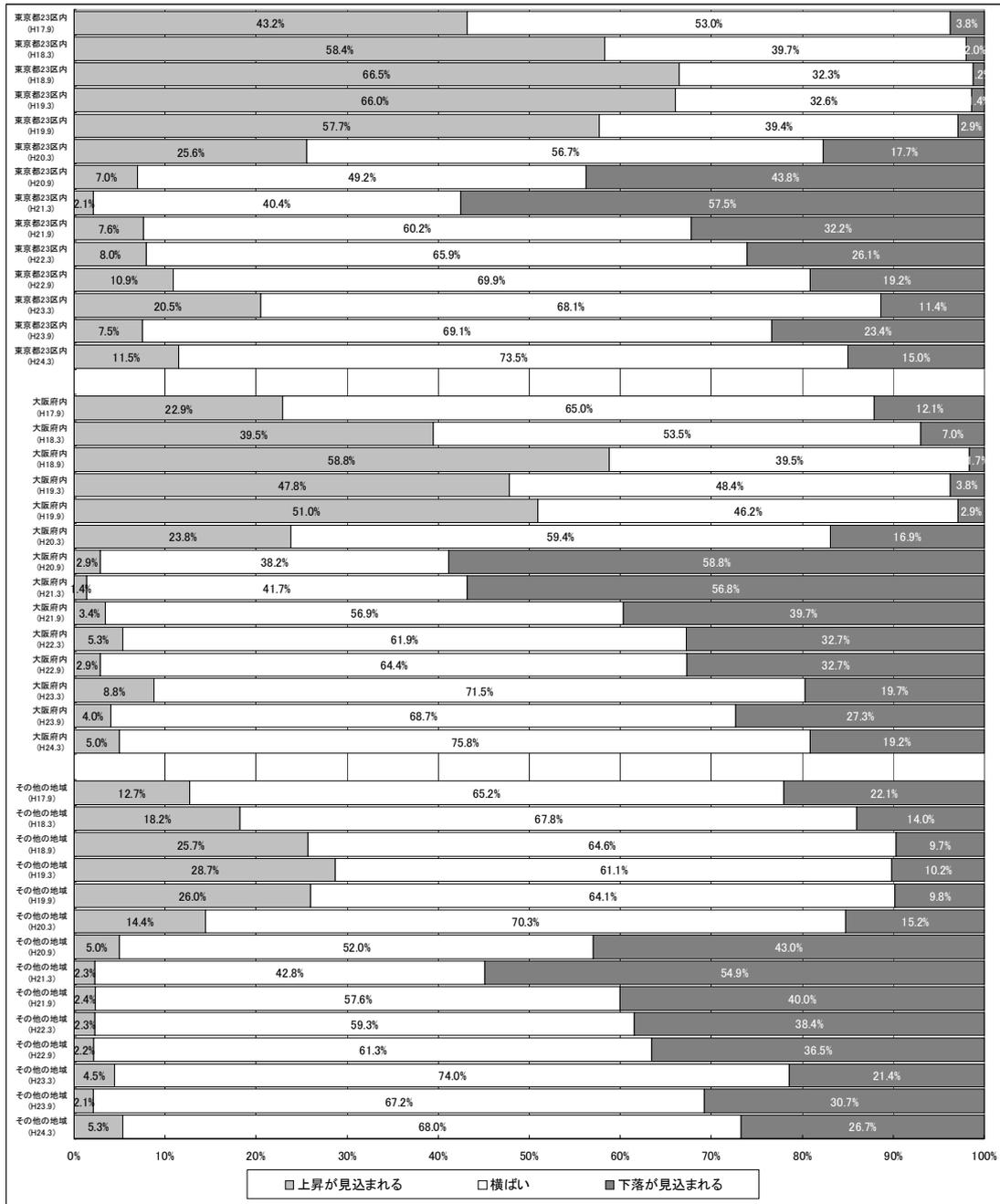
「1年後の地価水準の判断」については、いずれの地域においても「上昇が見込まれる」が増加し、「下落が見込まれる」が減少した（図表5）。この結果、D I（「上昇が見込まれる」－「下落が見込まれる」）は、いずれの地域においても上昇した（図表6）。

図表4 現在の地価水準の判断（本社所在地別）

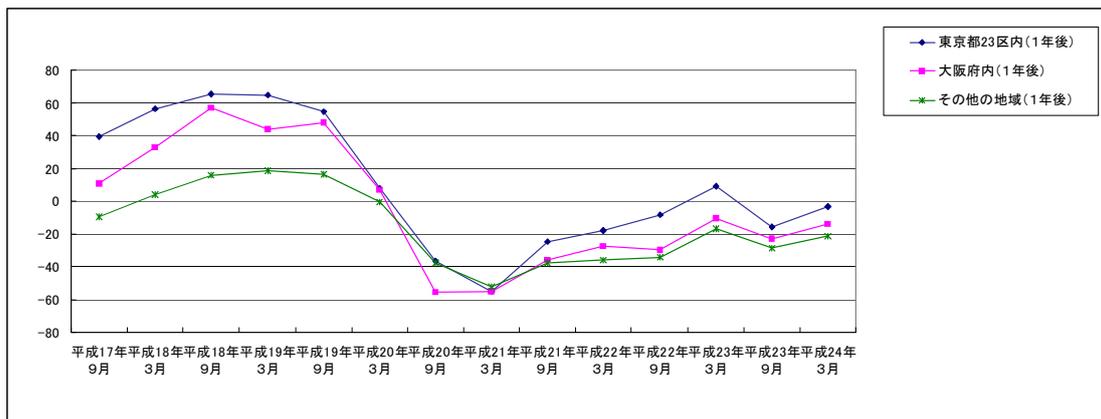


注：各地域に本社を持つ企業に対して、本社所在地における地価水準に対する判断をきいたもの。

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DI (本社所在地別)

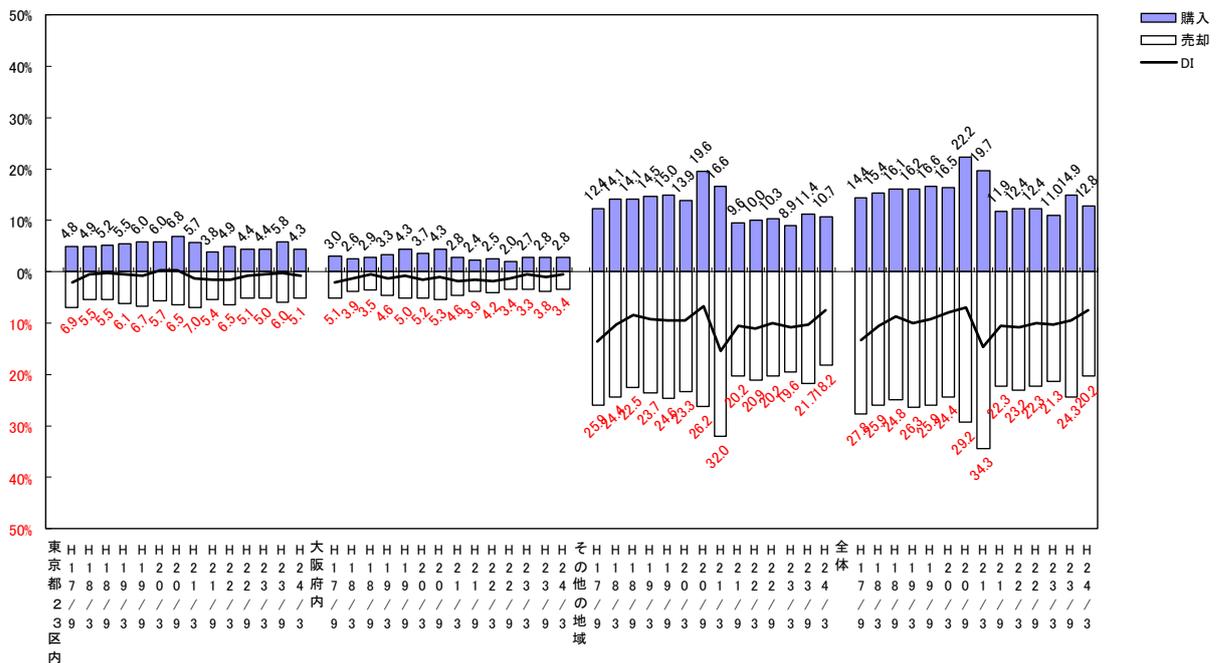


(注) DI= (上昇) - (下落) の割合。単位はポイント。

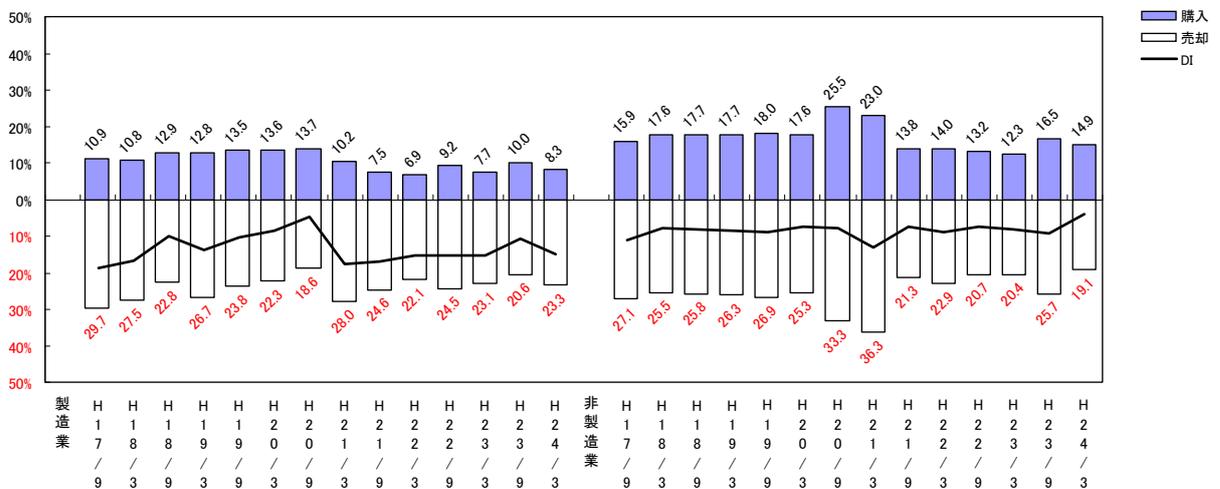
(3) 土地の購入・売却の意向

「今後1年間における土地の購入・売却意向」については、「購入」との回答は「大阪」で横ばいとなった一方、「東京」、「その他の地域」及びいずれの業種においても減少した。また、「売却」との回答は「製造業」で増加した一方で、「非製造業」及びいずれの地域においても減少した。物件所在地別のDI（「購入」－「売却」）は、前回調査と比べて「東京」で下落し、「大阪」及び「その他の地域」では上昇した。業種別のDIは、「製造業」で下落し、「非製造業」では上昇した（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)

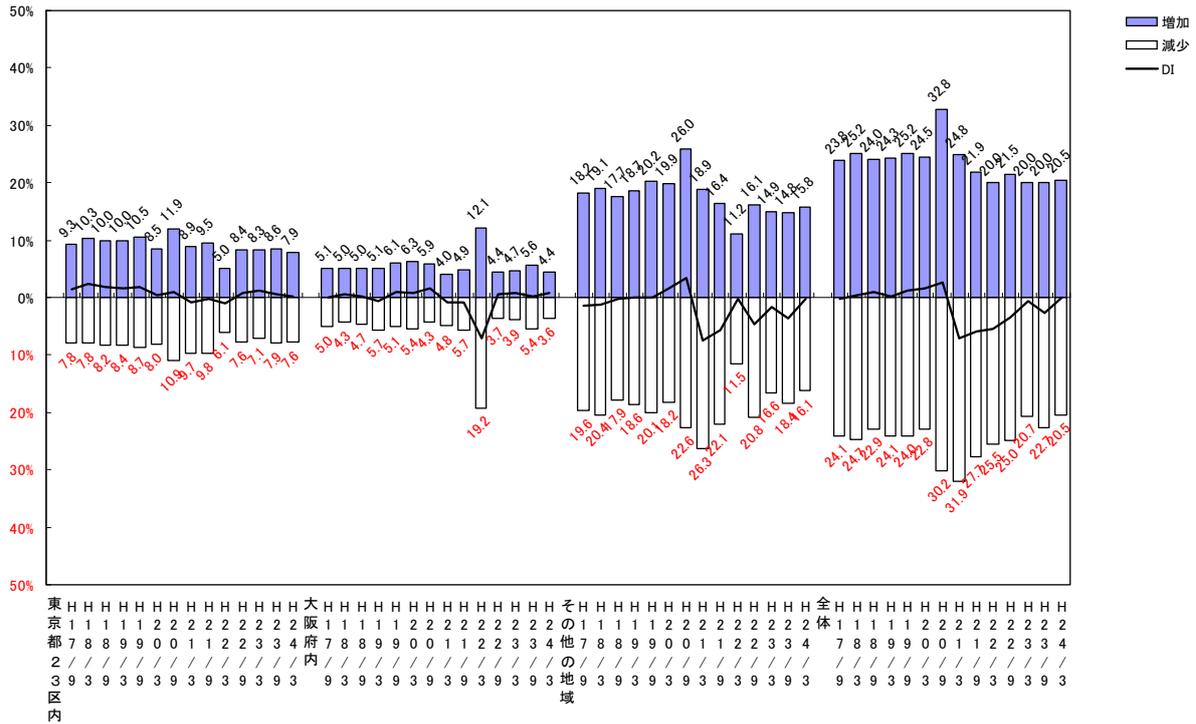


注1：購入意向、売却意向の数値は、土地の購入意向が「ある」と回答した企業、土地の売却意向が「ある」と回答した企業の全有効回答数（業種別の意向については、各業種における全有効回答数）に対する割合。
注2：物件所在地別の意向については、企業に対して地域に関する複数回答を認めているので、全体は必ずしも各地域の合計とはならない。

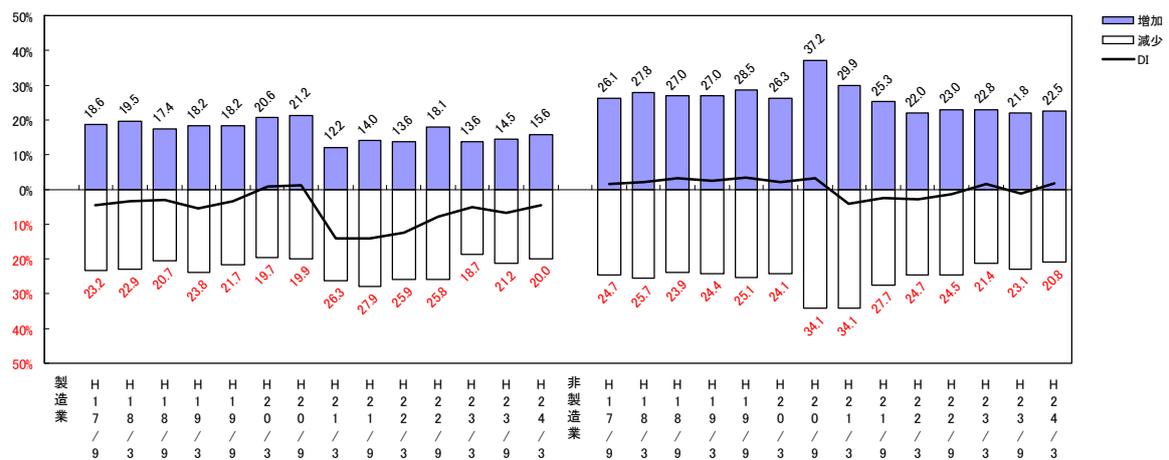
(4) 自社利用の土地・建物の増加・減少の意向

「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DI（「増加」－「減少」）は、前回調査と比べて「東京」で下落し、「大阪」及び「その他の地域」では上昇した。業種別のDIは、「製造業」・「非製造業」とともに上昇した（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)



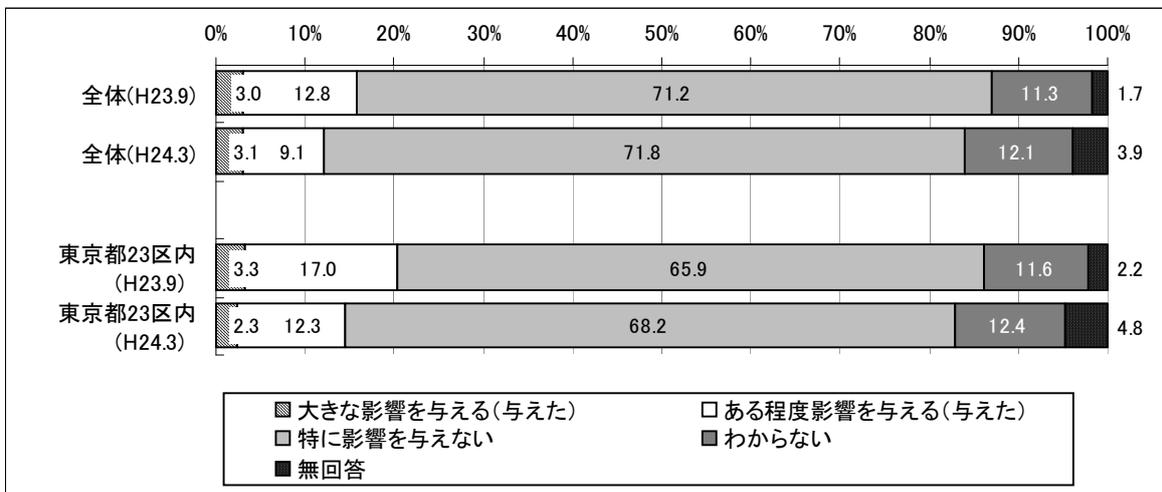
注1：自社で利用する土地・建物の増減意向については、次のとおりである。
 ・他社への販売・賃貸目的や投資目的は除く
 ・建物のみの利用も含む（賃貸ビルにテナントとして入居する場合なども該当する）
 ・購入・売却に限らず、「賃借する」または「賃借をやめる」場合も含む
 注2：増加意向、減少意向の数値は、土地・建物利用の増加意向が「ある」と回答した企業、土地・建物利用の減少意向が「ある」と回答した企業の全有効回答数（業種別の意向については、各業種における全有効回答数）に対する割合。

(5) 東日本大震災が土地の購入・売却意向に及ぼした影響についての評価

「東日本大震災が土地の購入・売却意向に及ぼした影響の程度」については、全体では前回調査と同じく約7割が「特に影響を与えない」と回答した一方で、「ある程度影響を与える（与えた）」については若干の減少となっている。また、「東京」については、前回調査より「特に影響を与えない」の回答が増加した一方で、「大きな影響を与える（与えた）」「ある程度影響を与える（与えた）」の回答が減少している（図表9）。

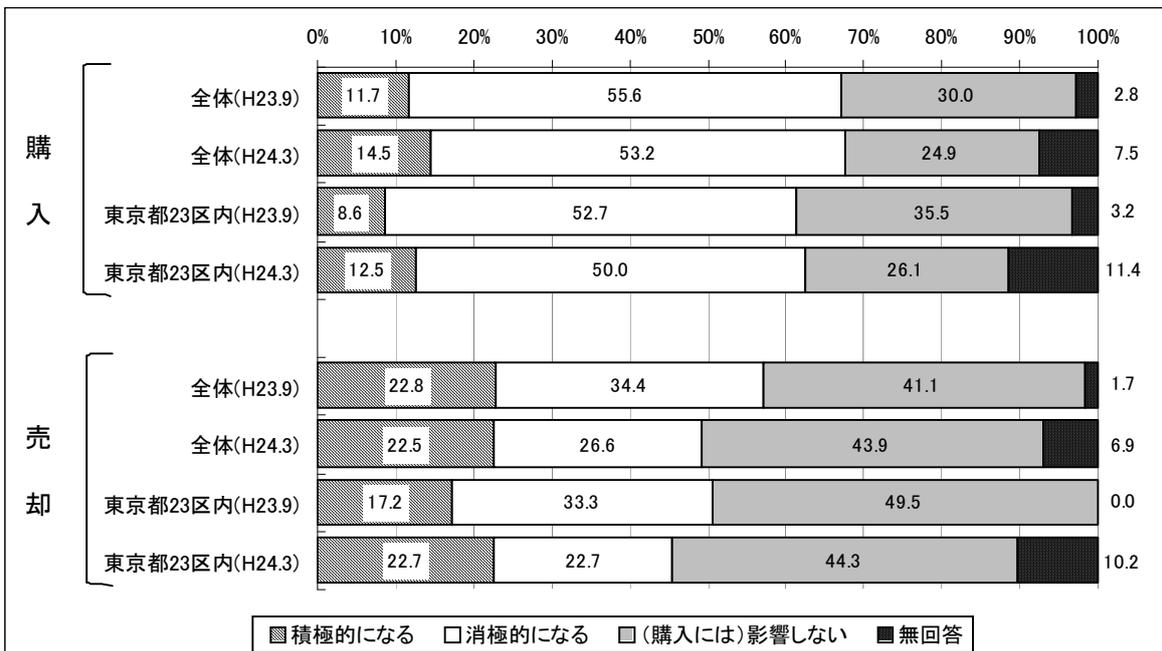
「大きな影響を与える（与えた）」「ある程度影響を与える（与えた）」と回答した企業に「東日本大震災が土地の購入意向・売却意向に及ぼした影響の内容」を尋ねたところ、「東京」については、購入・売却のいずれにおいても「積極的になる」との回答が前回調査と比べて増加した（図表10）。

図表9 東日本大震災が土地の購入・売却意向に及ぼした影響の程度



図表10 東日本大震災が土地の購入意向・売却意向に及ぼした影響の内容

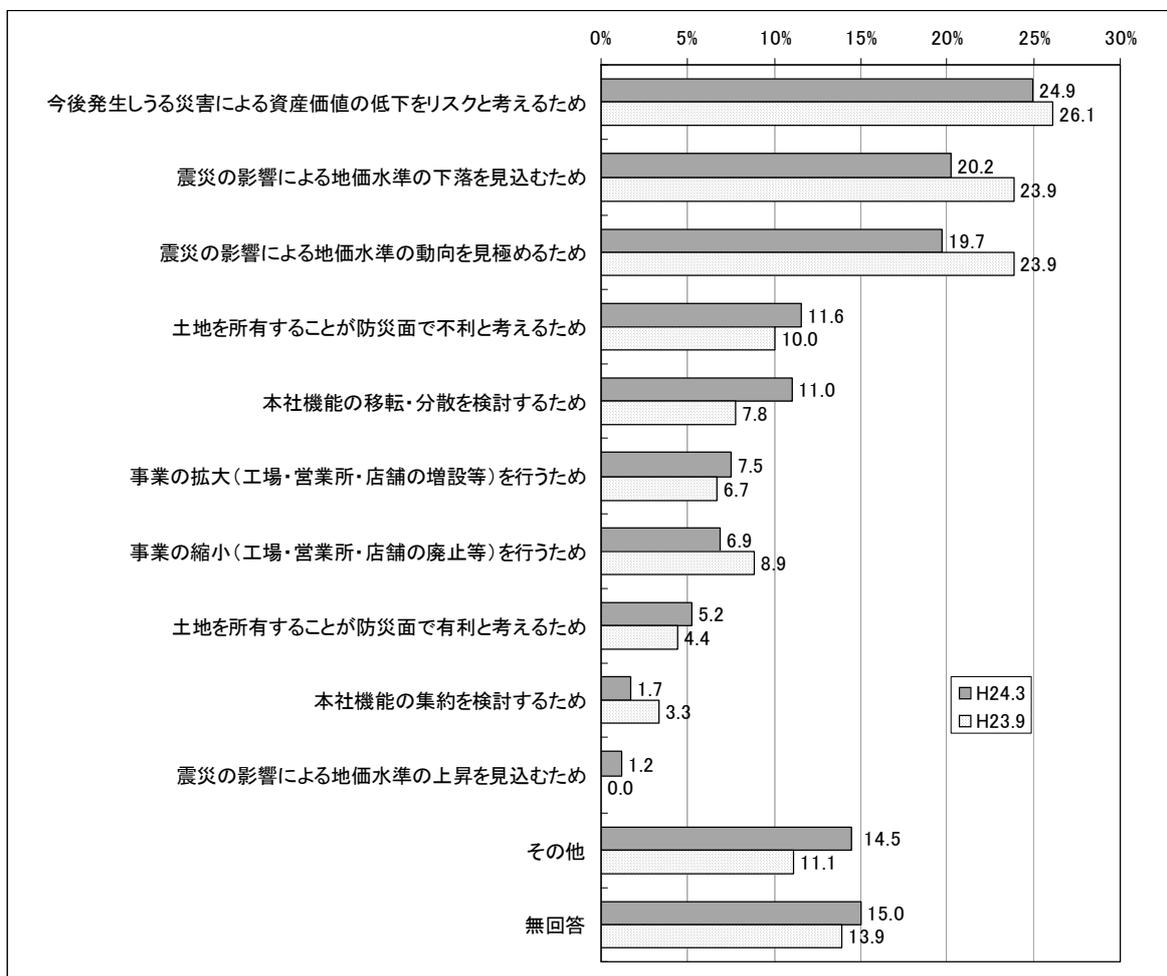
(図表9で「大きな影響を与える（与えた）」「ある程度影響を与える（与えた）」と回答した企業について)



「東日本大震災が土地の購入・売却意向に影響を及ぼす理由」については、前回調査同様、「今後発生しうる災害による資産価値の低下をリスクと考えるため」との回答が最も多く、以下、「震災の影響による地価水準の下落を見込むため」、「震災の影響による地価水準の動向を見極めるため」の順となっているが、いずれも前回調査より回答が減少している。一方、「土地を所有することが防災面で不利と考えるため」、「本社機能の移転・分散を検討するため」、「事業の拡大（工場・営業所・店舗の増設等）を行うため」は前回調査より回答が増加したが、「事業の縮小（工場・営業所・店舗の廃止等）を行うため」は回答が減少したため順位が下がっている（図表 1 1）。

図表 1 1 東日本大震災が土地の購入・売却意向に影響を及ぼす理由

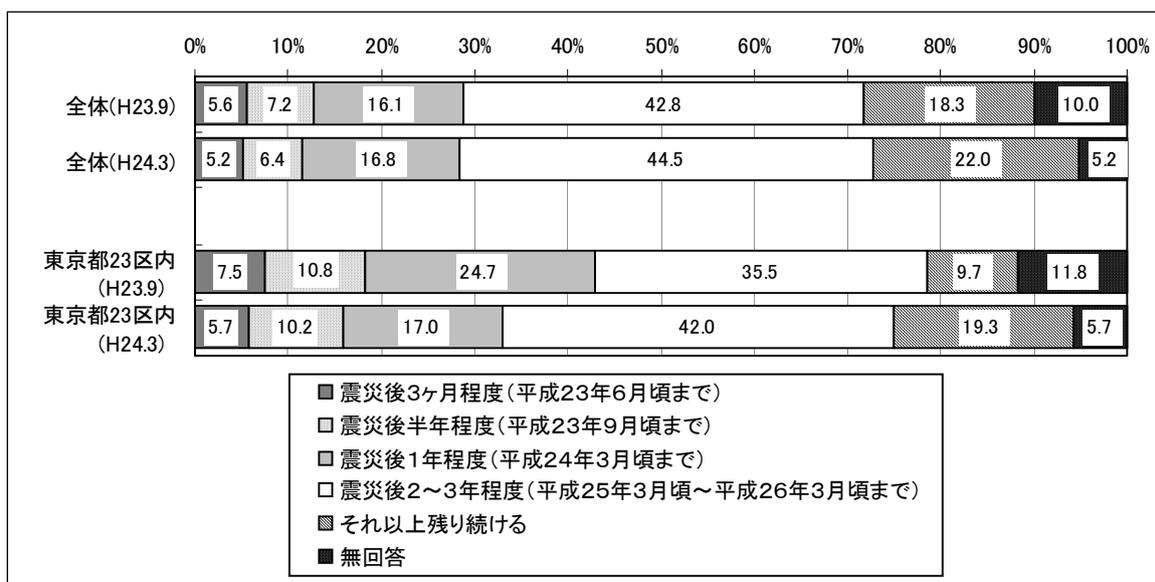
（図表 9 で「大きな影響を与える（与えた）」「ある程度影響を与える（与えた）」と回答した企業について）



「東日本大震災の影響が残ると考える時期」について全体で見ると、前回調査同様、「震災後2～3年程度」が最も多く、次いで、「それ以上残り続ける」となっており、それぞれ回答が増加している。また「東京」においても、「震災後2～3年程度」、「それ以上残り続ける」との回答が増加しており、回答の合計が過半数を超えている（図表12）。

図表12 東日本大震災の影響が残ると考える時期

（図表9で「大きな影響を与える（与えた）」「ある程度影響を与える（与えた）」と回答した企業について）



4. 調査実施状況

(1) 調査期間、対象企業

調査対象は、上場企業及び資本金10億円以上の非上場企業であり、半期（各年3月、9月時点）ごとに調査を行っている。

図表 1 3 調査期間・対象企業

調査回	対象企業
平成 24 年 3 月調査	上場企業 2,500 社 非上場企業（資本金 10 億円以上） 2,500 社 計 5,000 社

(2) 有効回答数・有効回答率

回答率は下表のとおりである。

図表 1 4 有効回答数・回答率

		配布数	有効回答数	有効回答率
平成 24 年 3 月調査	上場企業	2,500 社	567 社	22.7%
	非上場企業	2,500 社	830 社	33.2%
	合計	5,000 社	1,413 社	28.3%

アンケート調査票の構成

- Q1. 最近の土地を取り巻く状況の判断
- (1) 現在の土地取引の状況（活発・不活発・どちらでもない）
 - (2) 今後（1年後）の土地取引の状況（活発・不活発・どちらでもない）
 - (3) 現在の本社所在地の地価水準（高い・低い・適正）
 - (4) 今後（1年後）の本社所在地の地価動向（上昇・下落・横ばい）
- Q2. 現在の土地所有の状況（ある・ない）
- Q3. 土地の購入・売却の意向（地域別の意向・用途）
および土地の購入・売却の実績（地域別の意向・用途）
- Q4. 土地・建物の自社利用の意向（地域別の意向・用途）
および土地・建物の自社利用の実績（地域別の意向・用途）
- Q5. 東日本大震災の土地購入・売却への影響（地域別の意向・用途）
- (1) 影響の程度・内容・理由（購入・売却）
 - (2) 影響が残る時期（3ヶ月、半年、1年、2～3年、それ以上）