

平成 25 年 3 月 26 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

F A X：03-5253-1577

土地取引状況に関する企業の判断が改善、特に東京では 1年後のD I※が5年ぶりのプラス値へ ～土地取引動向調査（平成 25 年 2 月調査）の結果～

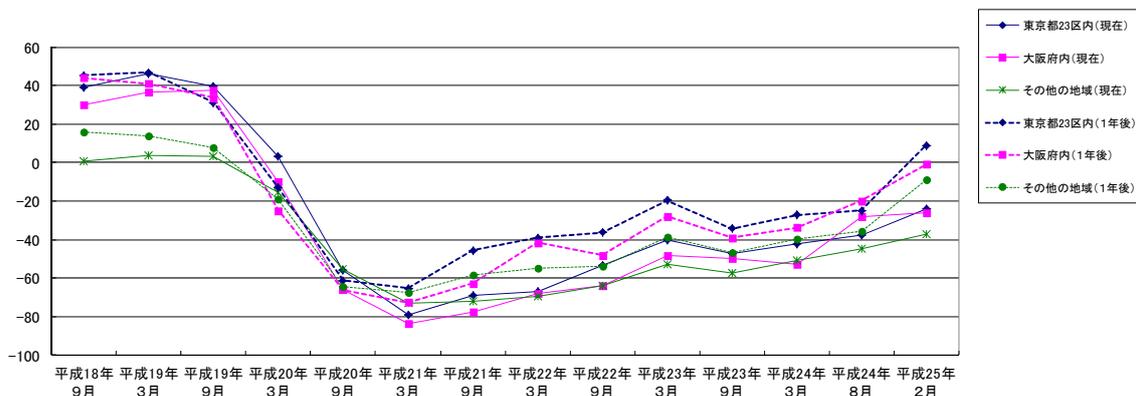
1. 調査目的

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）



「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。（上図）

「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。

※D Iとは・・・もともと数値化しづらい、業況感や、景況感といった定性的な対象を、アンケートの回答の割合を用いて数値化したもの。「状況が良い」という意見から、「状況が悪い」とする意見を差し引いた割合に 100% をかけて算定する。本調査においては、土地取引状況や地価の水準についてD Iを公表している。

土地取引状況の判断に関する1年後のD Iがプラス値、ということは、1年後の見込みとして土地取引が「活発である」との回答が「不活発である」との回答を上回ったことを示している。

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」、「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。

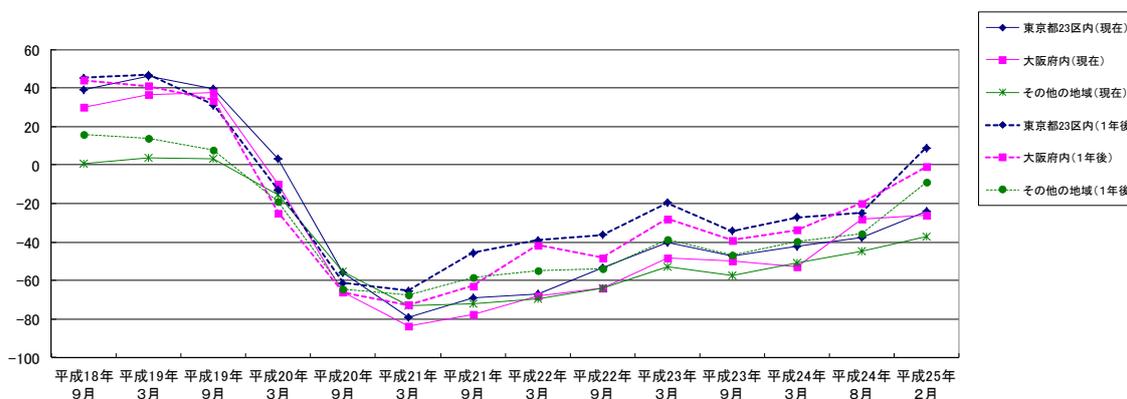
「現在の土地取引状況の判断」については、「東京」は 13.3 ポイント上昇してマイナス 24.3 ポイント、「大阪」は 2.1 ポイント上昇してマイナス 25.9 ポイントとなった。

「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）

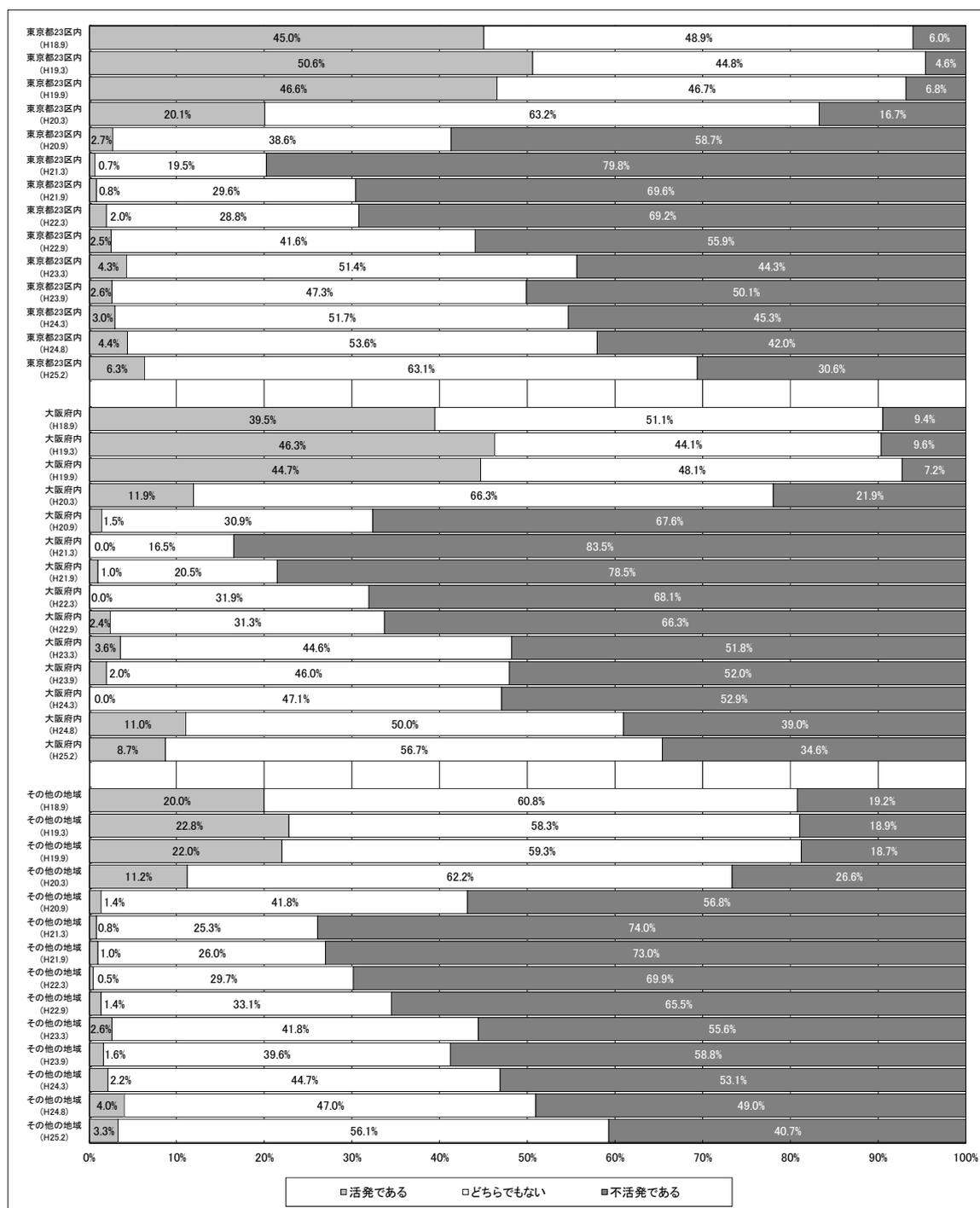
「現在の土地取引状況の判断」については、全ての地域で「不活発である」との回答が減少している。「活発である」は東京で微増、「大阪」「その他」で微減している。（図表 2）

「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）

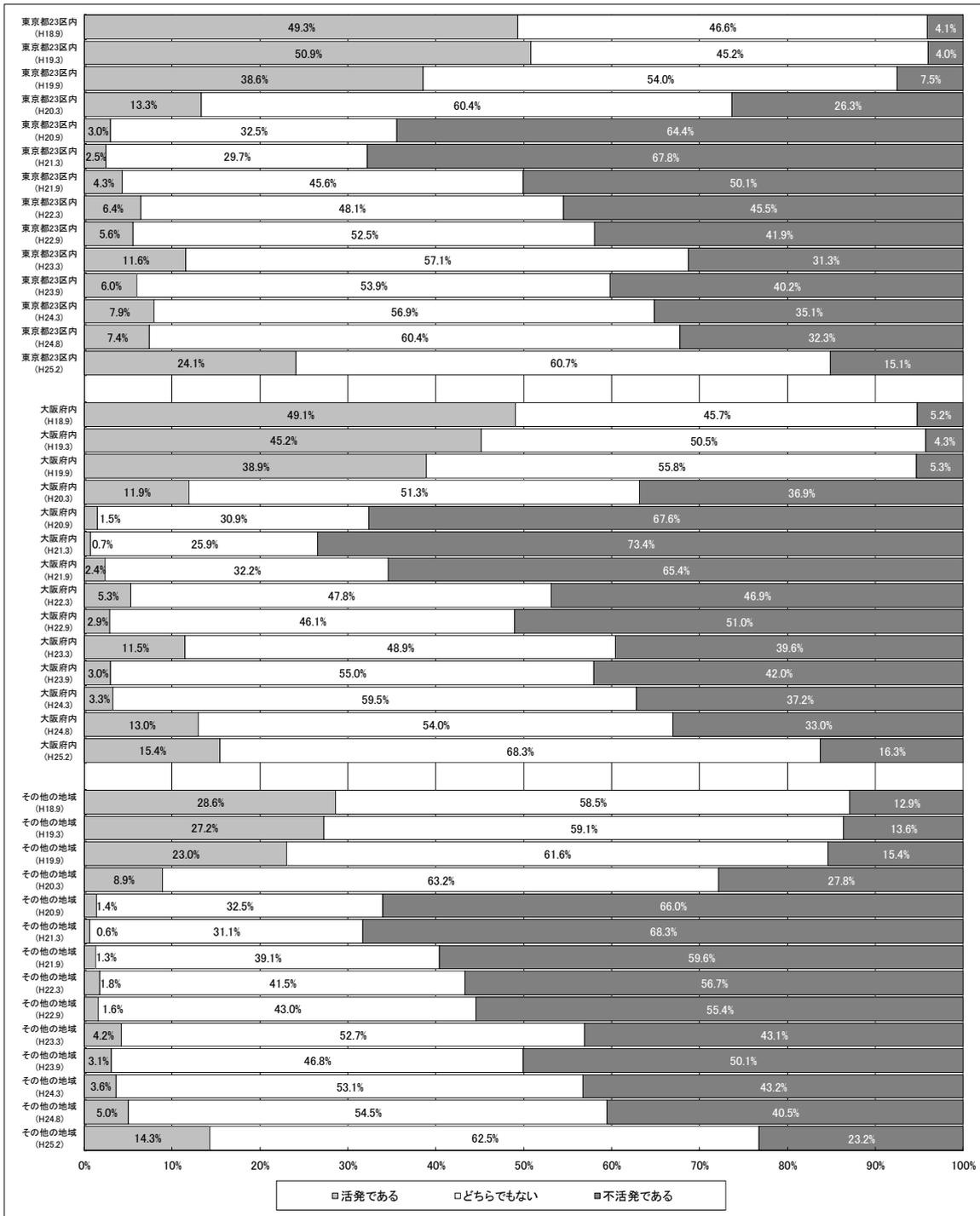


図表2 現在の土地取引状況の判断（本社所在地別）



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）



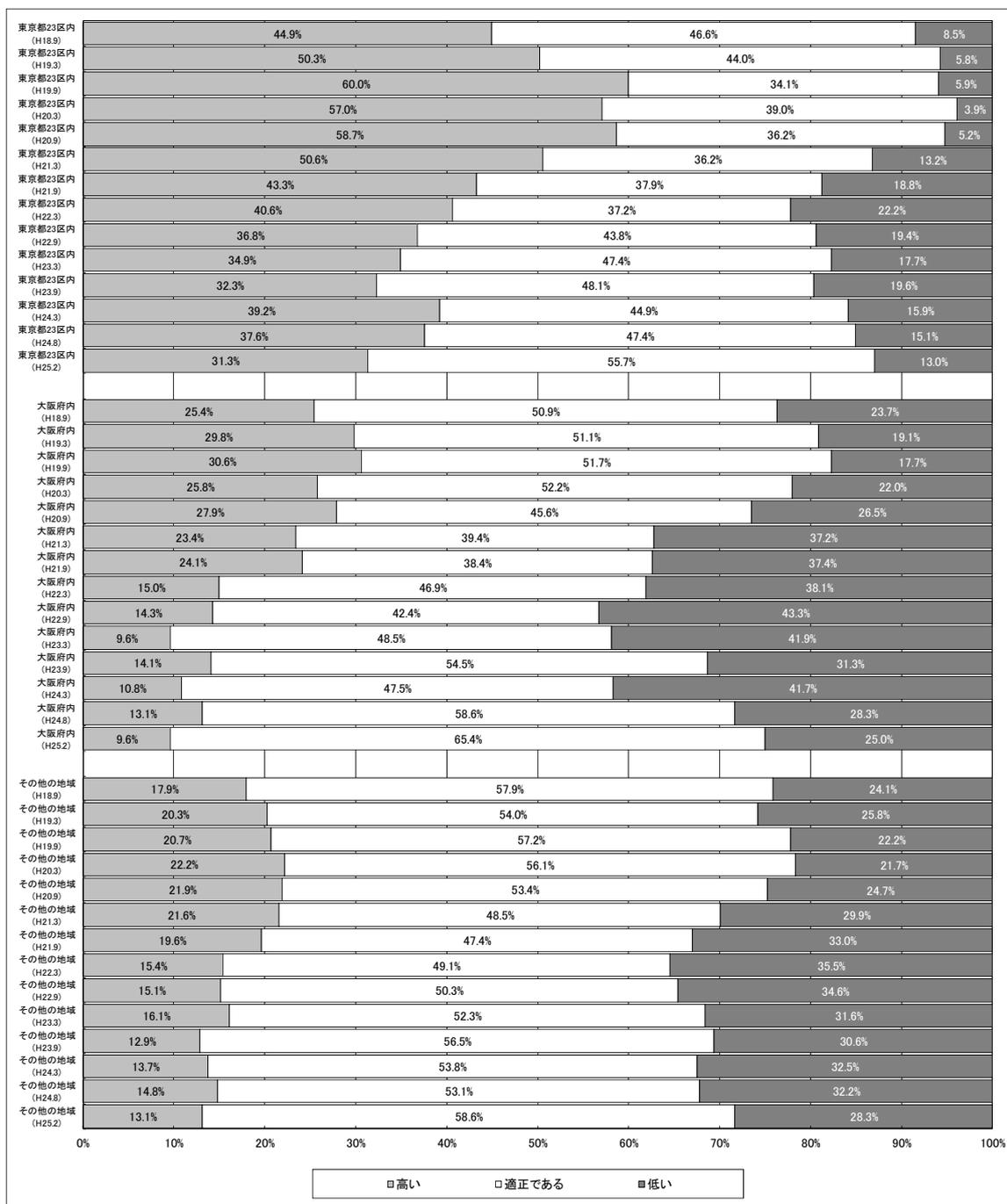
(2) 地価水準についての判断

「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)

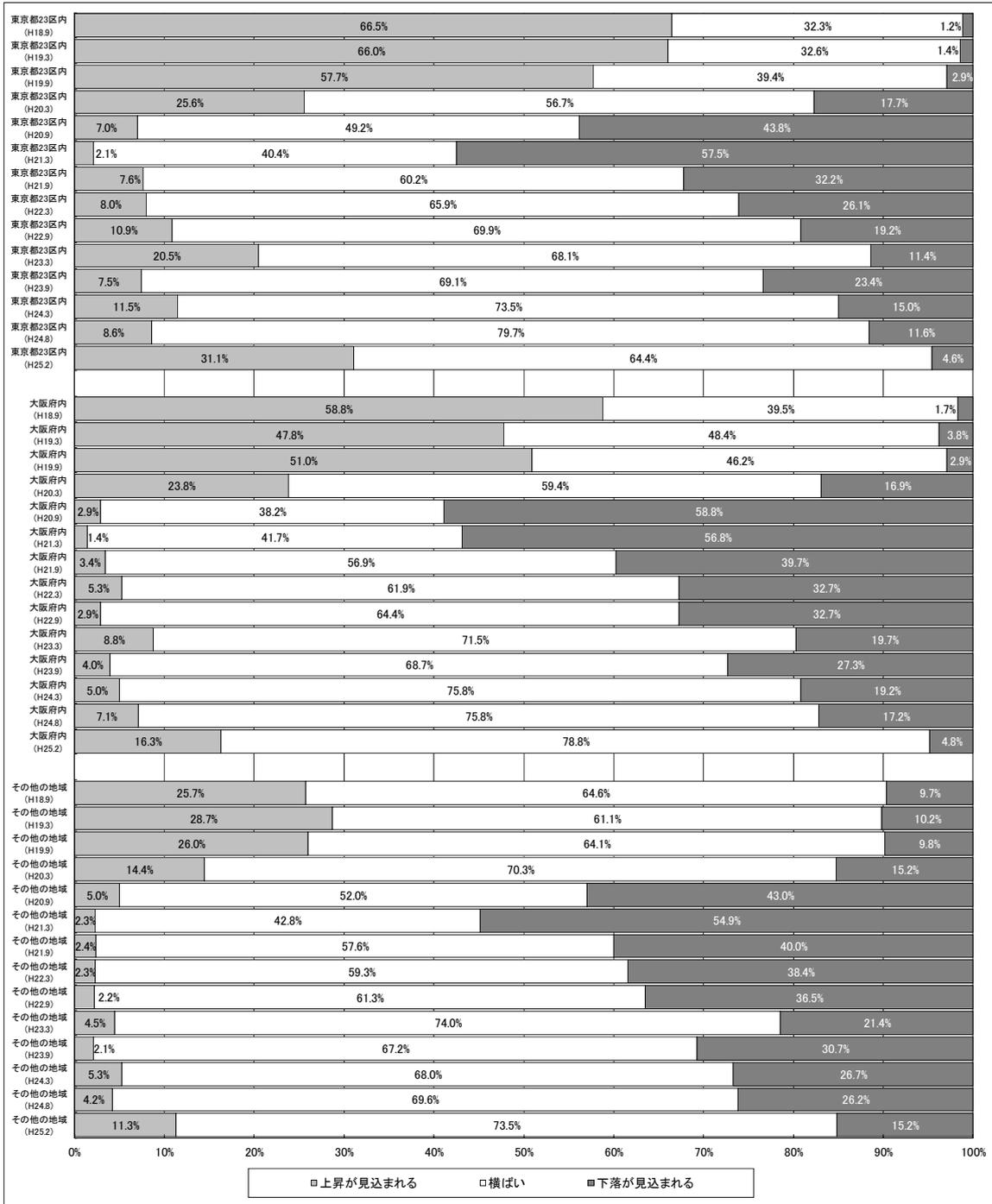
この結果、D I (「上昇が見込まれる」－「下落が見込まれる」)は、「東京」プラス26.5ポイント、「大阪」プラス11.5ポイント、「その他」マイナス3.9ポイントとなり、全ての地域で15ポイント以上の大きな上昇が見られるとともに、「東京」、「大阪」ではプラスに転じた。(図表6)

図表4 現在の地価水準の判断 (本社所在地別)

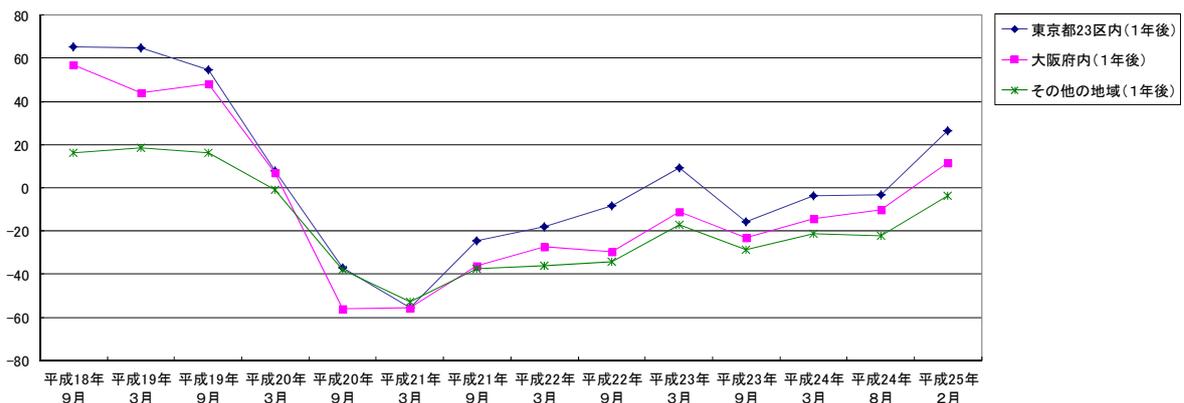


注：各地域に本社を持つ企業に対して、本社所在地における地価水準に対する判断をきいたもの。

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。

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、半期ごとに調査を行っている。例年9月・3月調査を行ってきたが、回収率向上のため、本年度より8月・2月調査に変更した。

図表7 調査期間・対象企業

調査回	対象企業
平成25年2月調査	上場企業 2,250社 非上場企業（資本金10億円以上）2,250社 計4,500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8 有効回答数・回答率

		配布数	有効回答数	有効回答率
平成25年2月調査	上場企業	2,250社	509社	22.6%
	非上場企業	2,250社	804社	35.7%
	合計	4,500社	1,313社	29.2%

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
 - ・現在の土地取引の状況（活発・不活発・どちらでもない）
 - ・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）
 - ・現在の本社所在地の地価水準（高い・低い・適正）
 - ・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）
- Q4. 土地・建物の自社利用の意向（地域別の意向・用途）