

平成 24 年 10 月 18 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

企業による土地取引状況の判断についてのD I[※]は全国的に上昇 ～土地取引動向調査（平成 24 年 8 月調査）の結果について～

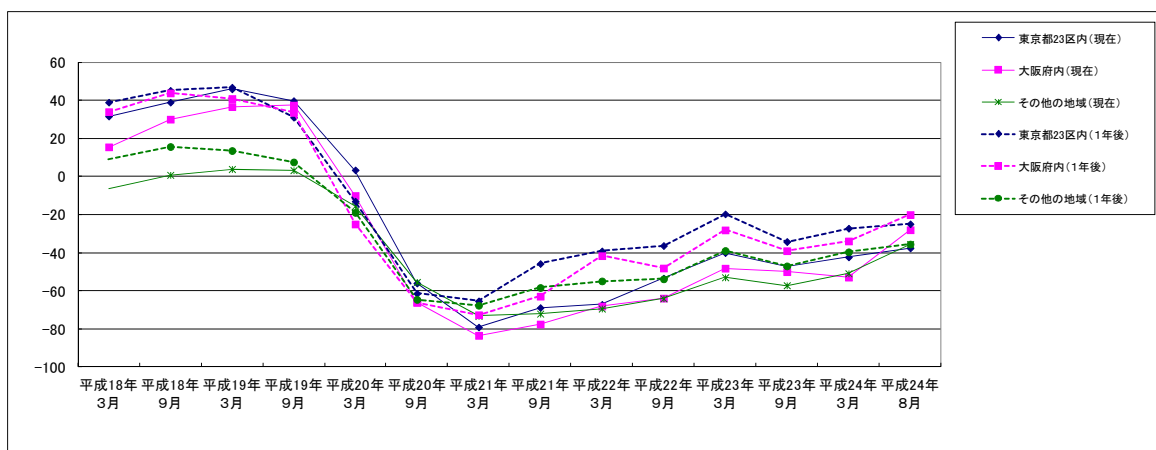
1. 調査目的

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）。

「現在の土地取引状況の判断」については、特に「大阪」の上昇幅が24.9ポイントと大きく、平成13年の本調査開始以来、初めて「大阪」のD Iが「東京」のD Iを上回る結果となった。

※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。

3. 調査結果

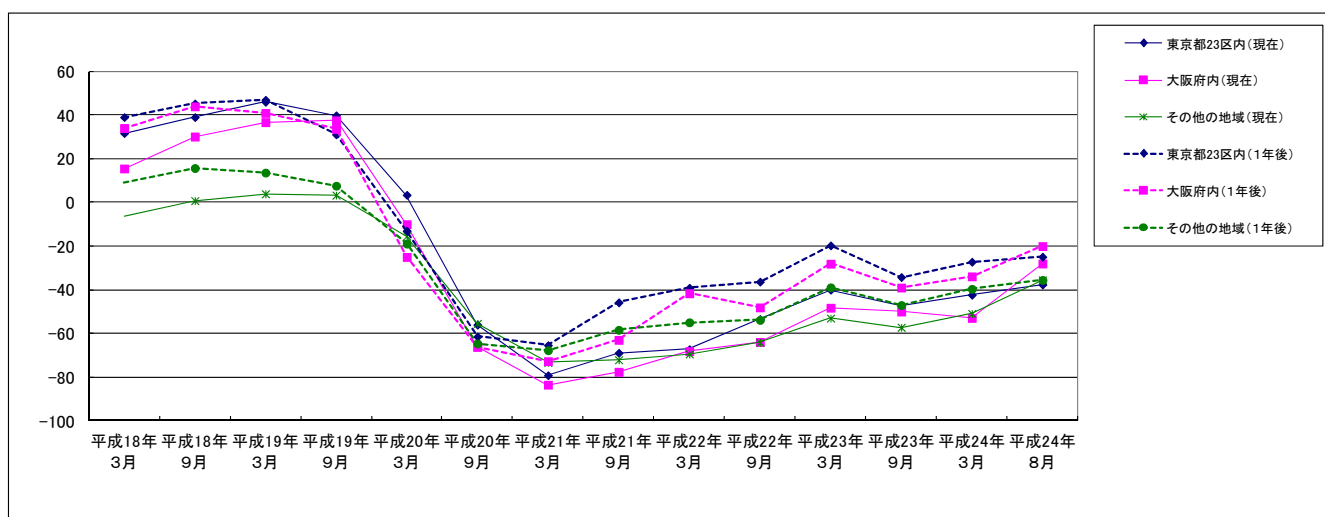
(1) 土地取引状況についての判断

「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DI（「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（図表1）。

「現在の土地取引状況の判断」については、特に「大阪」の上昇幅が24.9ポイントと大きく、平成13年の本調査開始以来、初めて「大阪」のDIが「東京」のDIを上回る結果となった。また、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」との回答が減少した（図表2）。

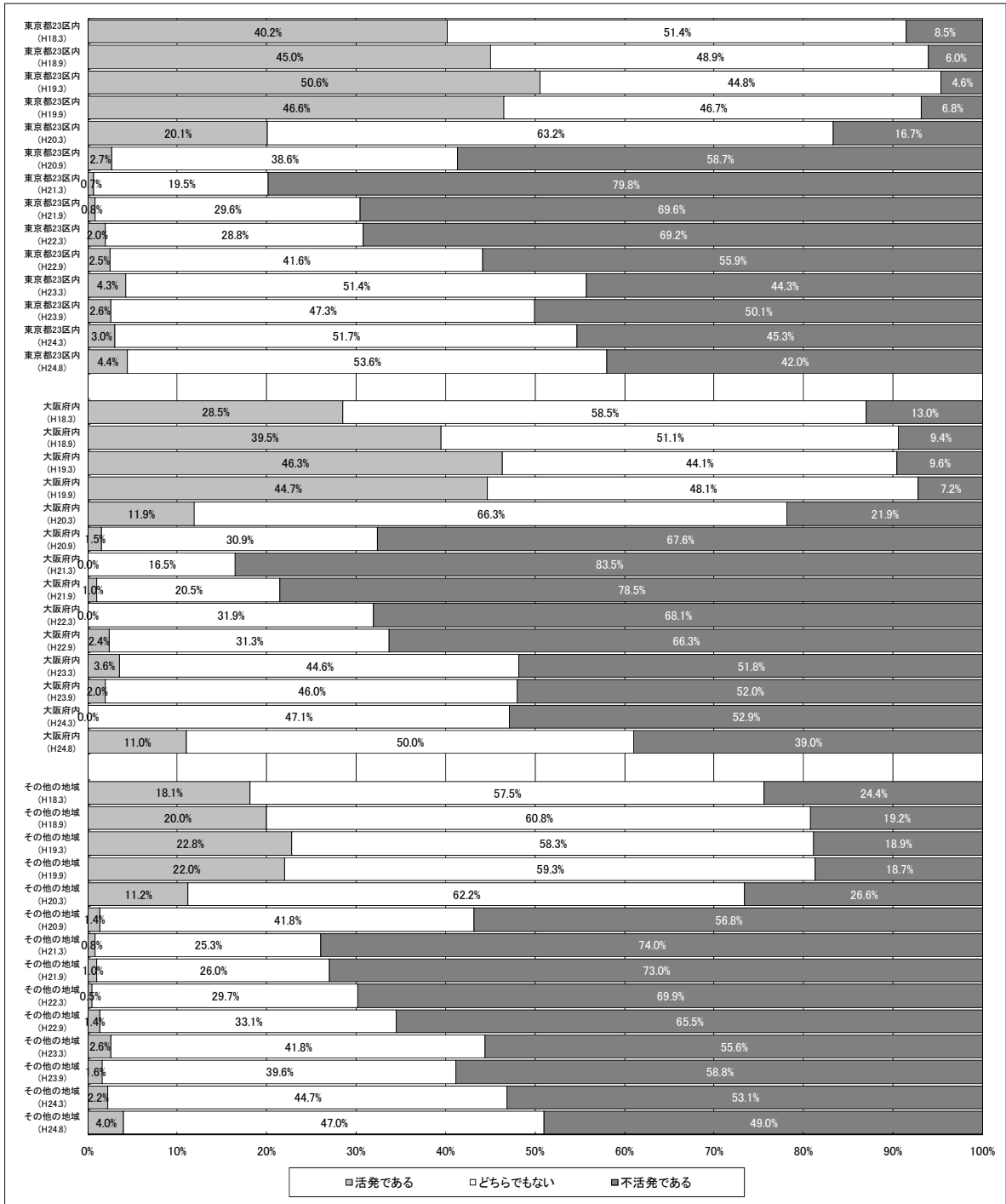
「1年後の土地取引状況の判断」については、「活発である」との回答が「東京」では微減となったが、「大阪」「その他の地域」では増加した。「不活発である」との回答は、いずれの地域においても減少している（図表3）。

図表1 土地取引状況の判断に関するDI（本社所在地別）



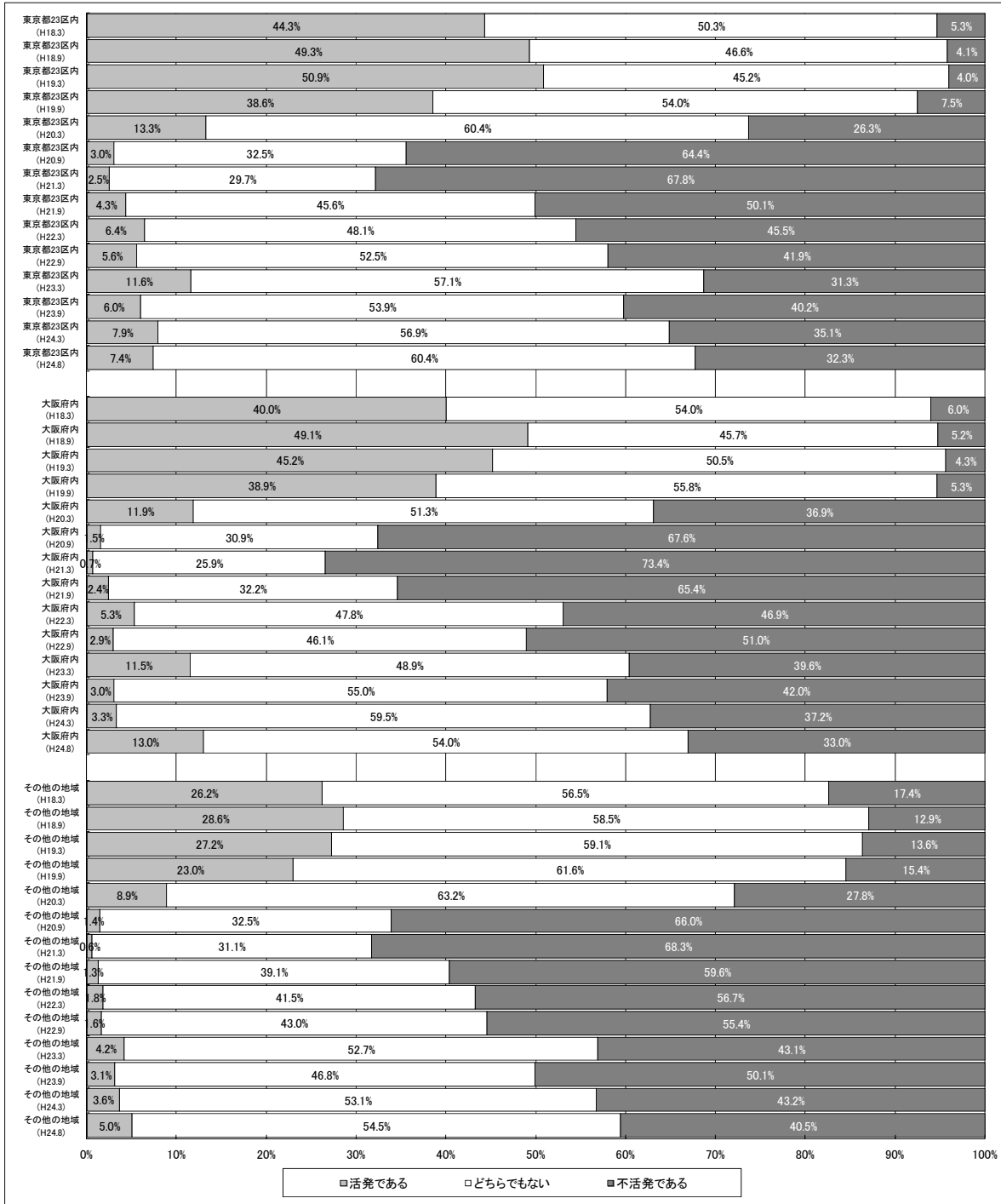
(注) DI= (活発) - (不活発) の割合。単位はポイント。

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）

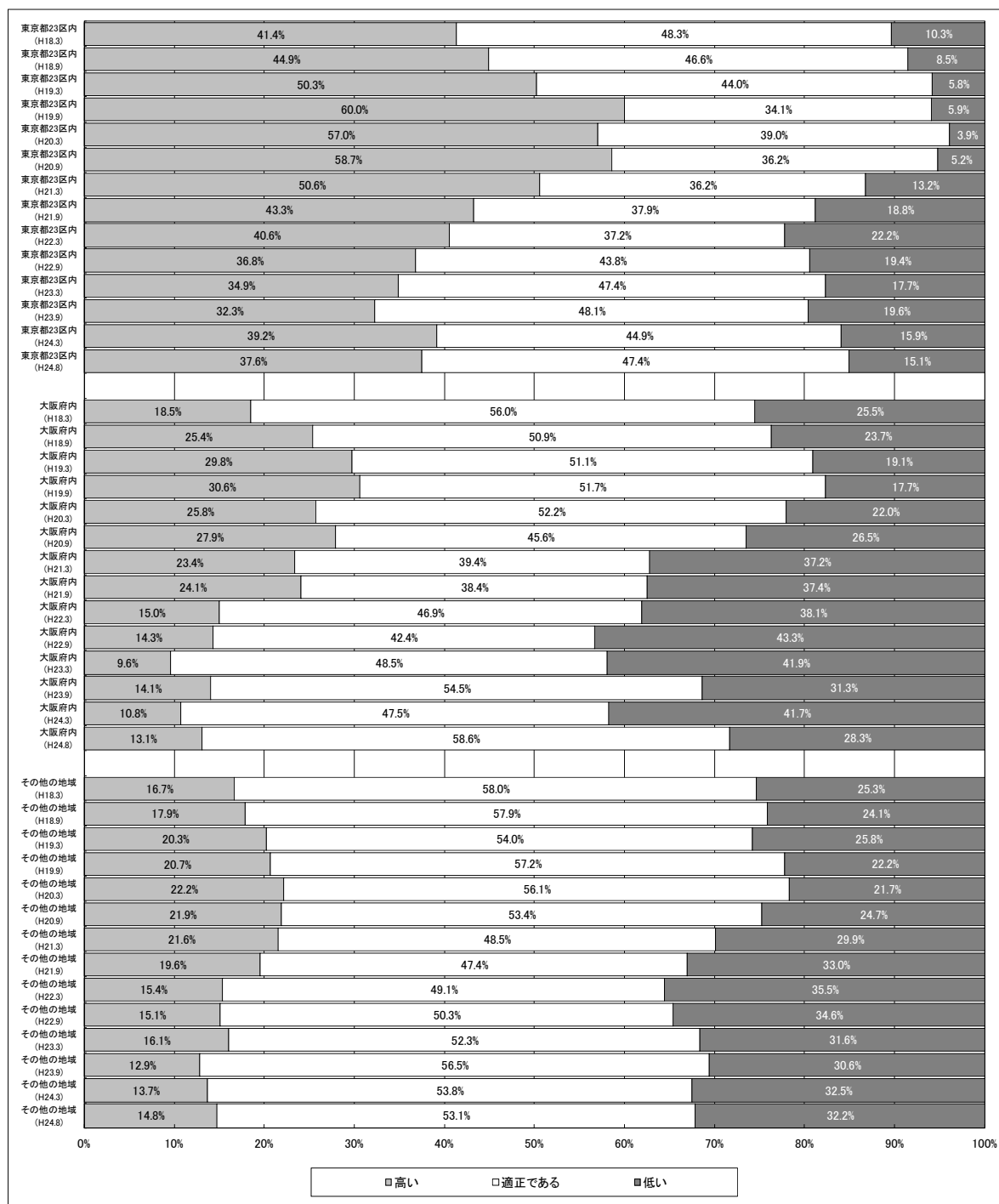


(2) 地価水準についての判断

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、「高い」との回答が「東京」で減少した一方で、「大阪」と「その他の地域」では増加した。「低い」との回答は、特に「大阪」の減少が大きい(図表4)。

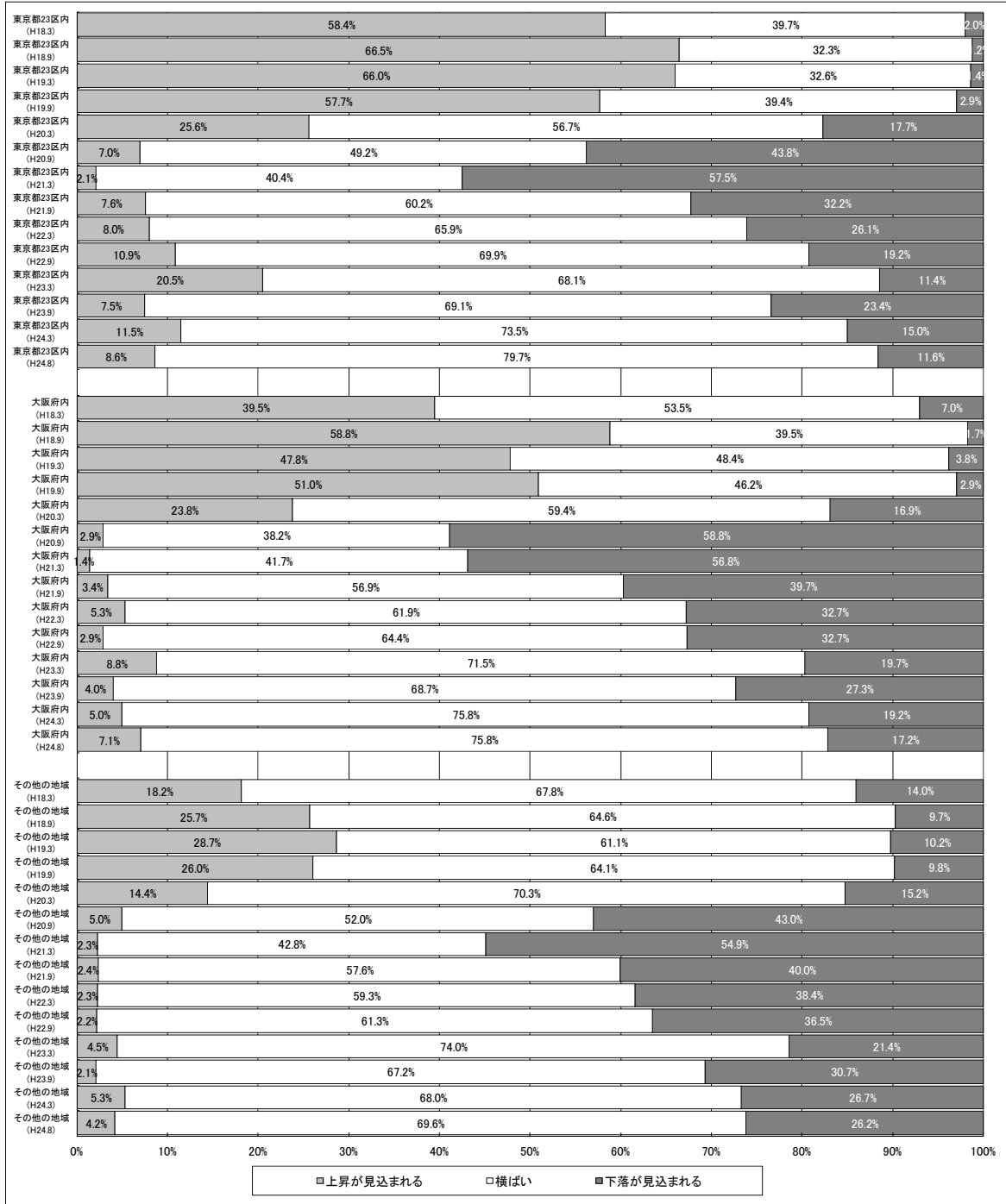
「1年後の地価水準の判断」については、「上昇が見込まれる」との回答が「東京」と「その他の地域」で減少した一方で、「大阪」では増加した。「下落が見込まれる」との回答はいずれの地域においても減少した(図表5)。この結果、DI(「上昇が見込まれる」－「下落が見込まれる」)は、「東京」と「大阪」ではわずかに上昇し、「その他の地域」ではわずかに下落した(図表6)。

図表4 現在の地価水準の判断 (本社所在地別)

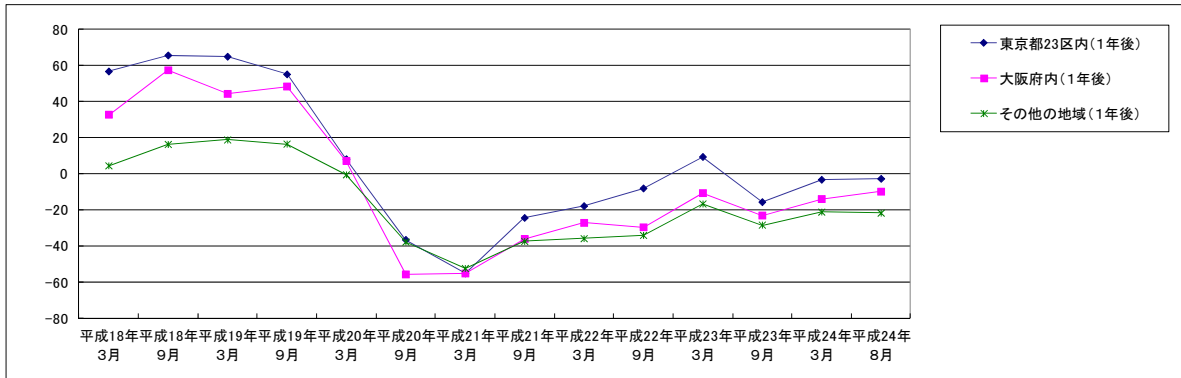


注：各地域に本社を持つ企業に対して、本社所在地における地価水準に対する判断をきいたもの。

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)

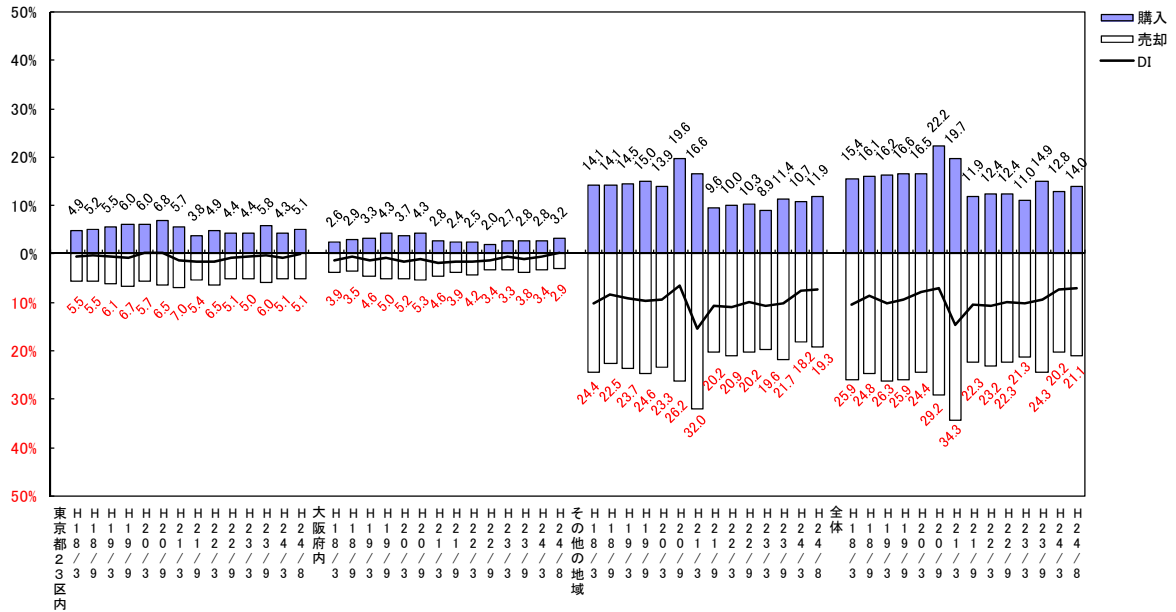


(注) DI= (上昇) - (下落) の割合。単位はポイント。

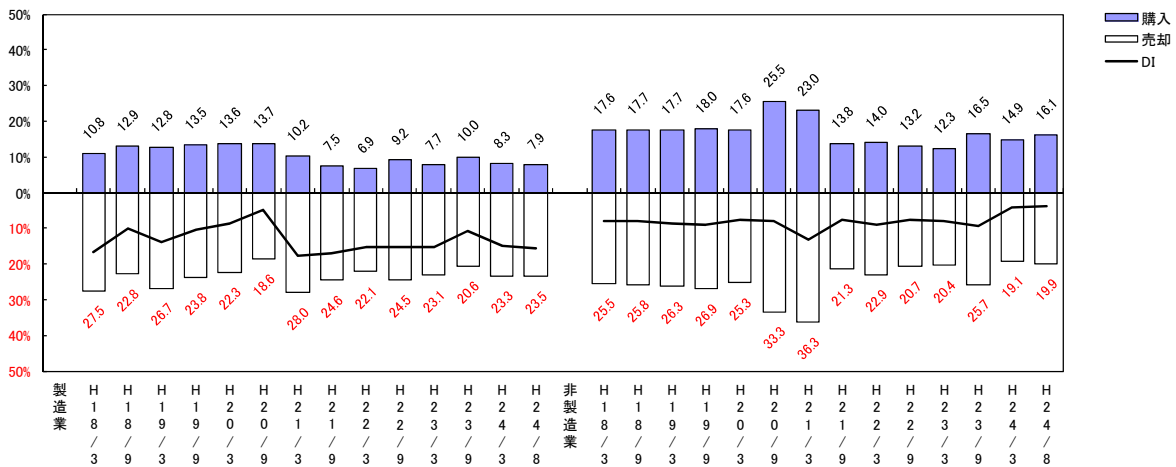
(3) 土地の購入・売却の意向

「今後1年間における土地の購入・売却意向」については、物件所在地別のD I（「購入」－「売却」）は、「購入」との回答が増加したことにより、いずれの地域においても上昇した。業種別のD Iは、「製造業」においては「購入」との回答が減少したことによりわずかに下落、「非製造業」においては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)

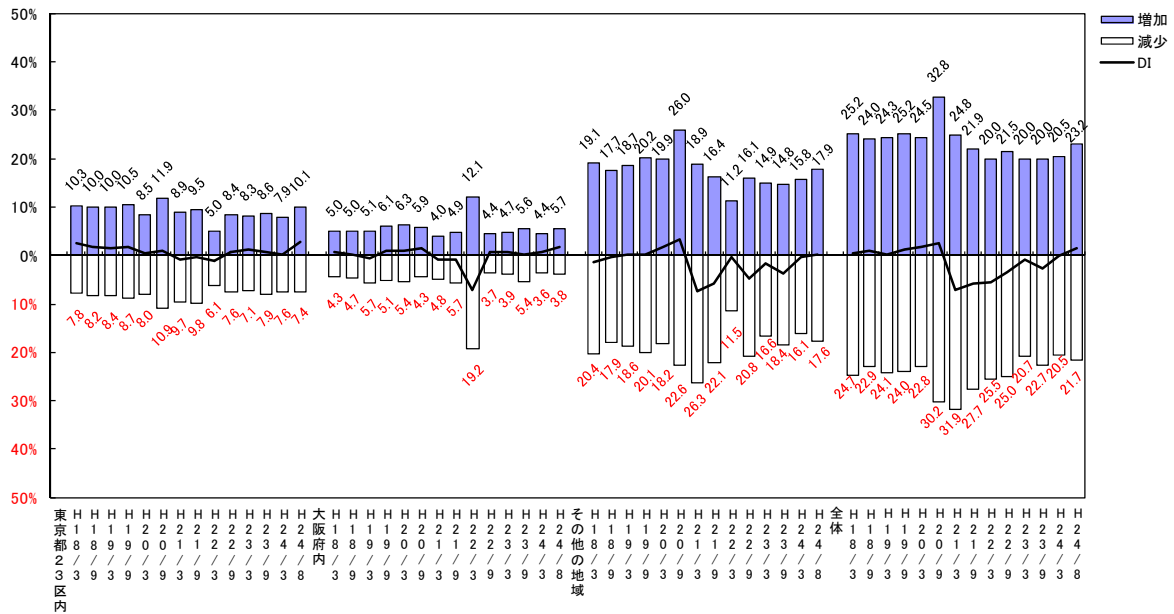


注1：購入意向、売却意向の数値は、土地の購入意向が「ある」と回答した企業、土地の売却意向が「ある」と回答した企業の全有効回答数（業種別の意向については、各業種における全有効回答数）に対する割合。
注2：物件所在地別の意向については、企業に対して地域に関する複数回答を認めているので、全体は必ずしも各地域の合計とはならない。

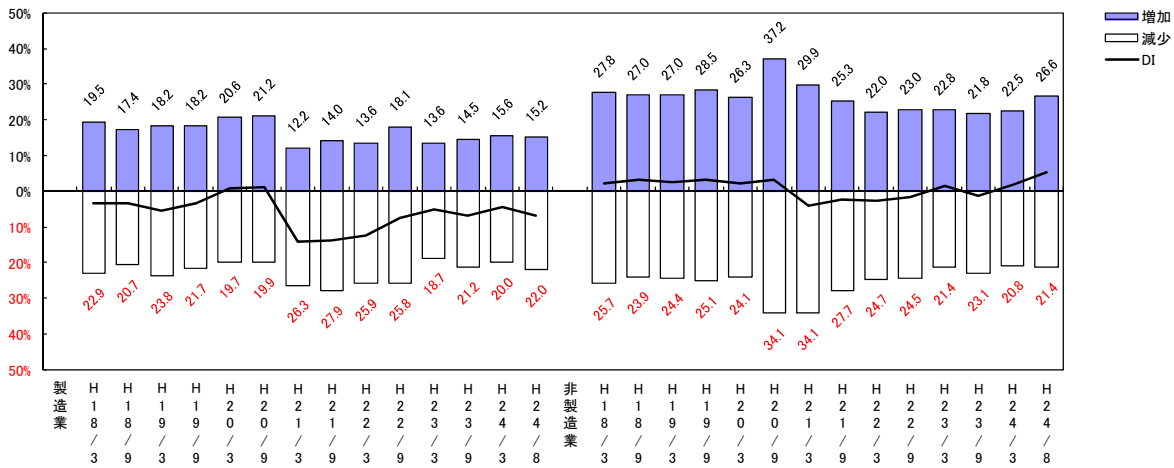
(4) 自社利用の土地・建物の増加・減少の意向

「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DI（「増加」－「減少」）は、いずれの地域においても上昇した。業種別のDIは、「製造業」においては下落し、「非製造業」においては上昇した（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。

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9 調査期間・対象企業

調査回	対象企業
平成24年8月調査	上場企業 1,750社 非上場企業（資本金10億円以上）1,750社 計 3,500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10 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8月調査	上場企業	1,750社	492社	28.1%
	非上場企業	1,750社	697社	39.8%
	合計	3,500社	1,189社	34.0%

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）