

平成 22 年 5 月 7 日

〈問い合わせ先〉

国土交通省土地・水資源局土地市場課

課長補佐 小酒井 淑乃、係長 塩野進

代表：03-5253-8111（内線：30-214, 30-222）直通：03-5253-8375

## 土地取引動向調査<sup>(\*)</sup>（平成 22 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。

<sup>(\*)</sup>平成 21 年 3 月調査まで、調査名を「土地投資動向調査」としておりましたが、実物取引を伴わない不動産投資が拡大してきている現状を踏まえ、調査対象を明確化する観点から、平成 21 年 9 月調査より調査名を「土地取引動向調査」と改めました。

### 2. 調査結果概要

- (1) 回答企業の「現在の土地取引状況の判断」は、いずれの地域でも「活発である」が前回調査に続き極めて低い水準となったが、D I（「活発である」－「不活発である」）は上昇した。また、「1年後の土地取引状況の判断」のD I（「活発である」－「不活発である」）は、いずれの地域においても前回調査に比べて上昇した。
- (2) 本社所在地の「現在の地価水準の判断」は、いずれの地域においても「高い」の回答が減少し、「低い」の回答が増加した。「1年後の地価水準の判断」は、東京、大阪で「上昇が見込まれる」が増加し、いずれの地域においても「下落が見込まれる」の割合は減少した。「1年後の地価水準の判断」の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前回調査に引き続いて上昇した。
- (3) 「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・業種別ともに大きな変化は見られず、依然として全体のD I（「購入」－「売却」）は、マイナスとなった。業種別のD Iは、製造業は前回調査に続いて上昇したが、非製造業では下落した。
- (4) 「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、物件所在地別では、前回調査と比べてD I（「増加」－「減少」）は東京、大阪で下落している一方、その他の地域では上昇幅が拡大した。業種別のD Iは、前回調査と比べて大きな変化は見られなかった。

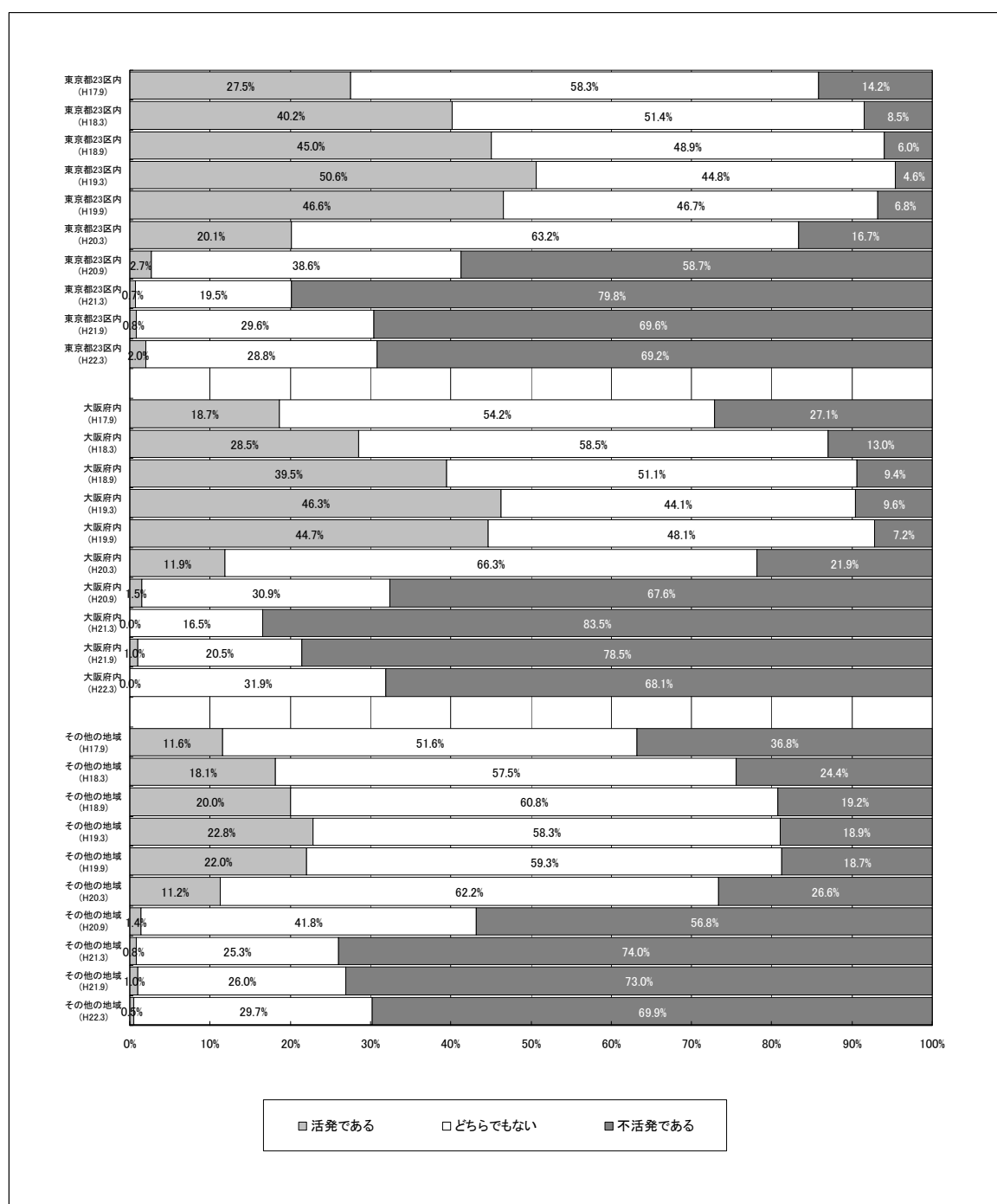
### 3. 調査結果

#### (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」が「活発である」との回答は、いずれの地域も前回調査に続いて極めて低い水準にとどまった。「不活発である」の回答は、いずれの地域においても減少し、特に大阪では減少幅が大きくなった（図表1）。この結果、D I（「活発である」－「不活発である」）は、いずれの地域においても上昇した。

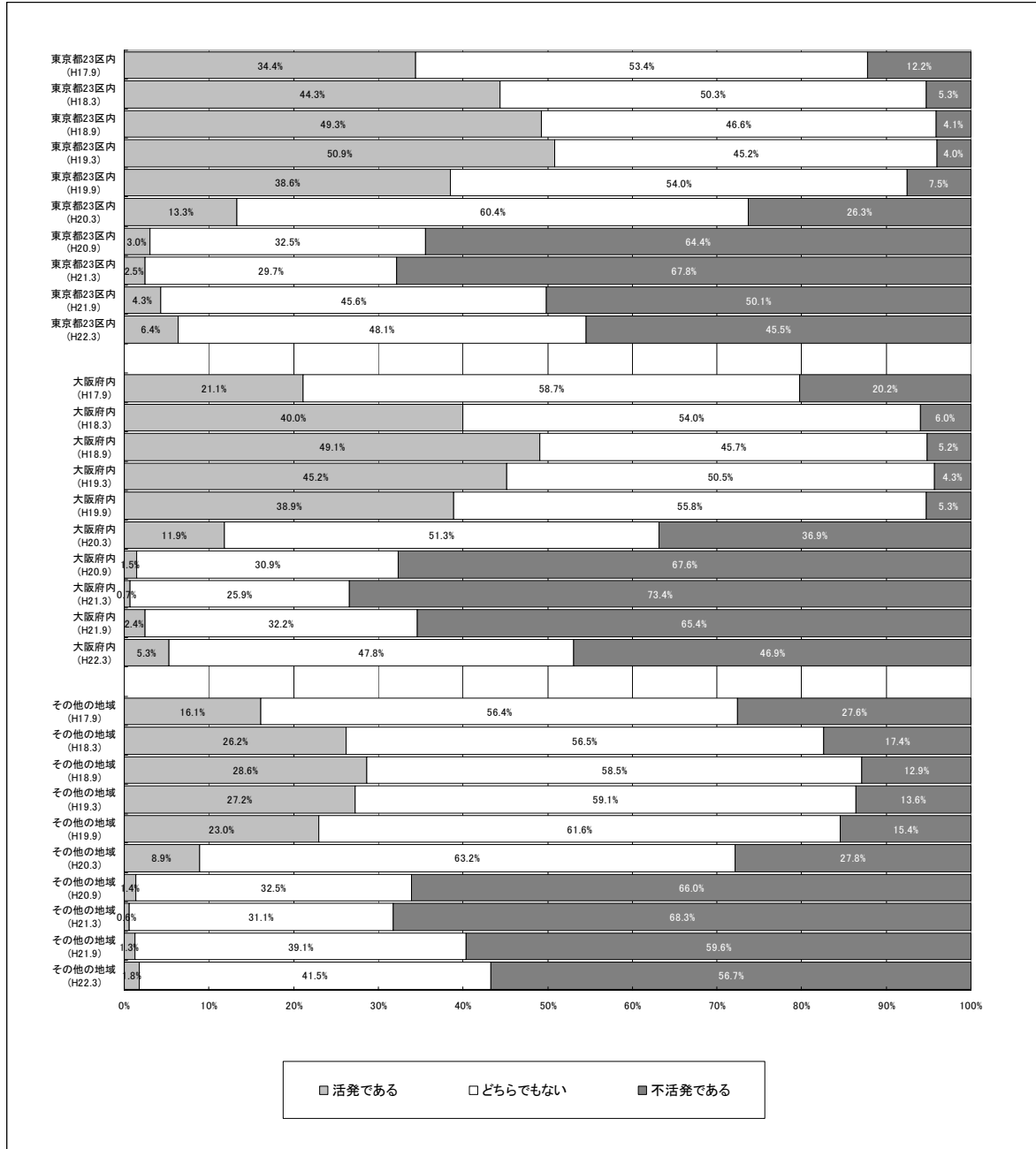
「1年後の土地取引状況の判断」は、いずれの地域でも「活発である」との回答が増加するとともに、「不活発である」との回答は減少した。特に大阪では「不活発である」との回答の減少幅が大きくなった（図表2）。この結果、D I（「活発である」－「不活発である」）は、いずれの地域においても前回調査に比べて上昇した（図表3）。

図表1 現在の土地取引状況の判断（本社所在地別）

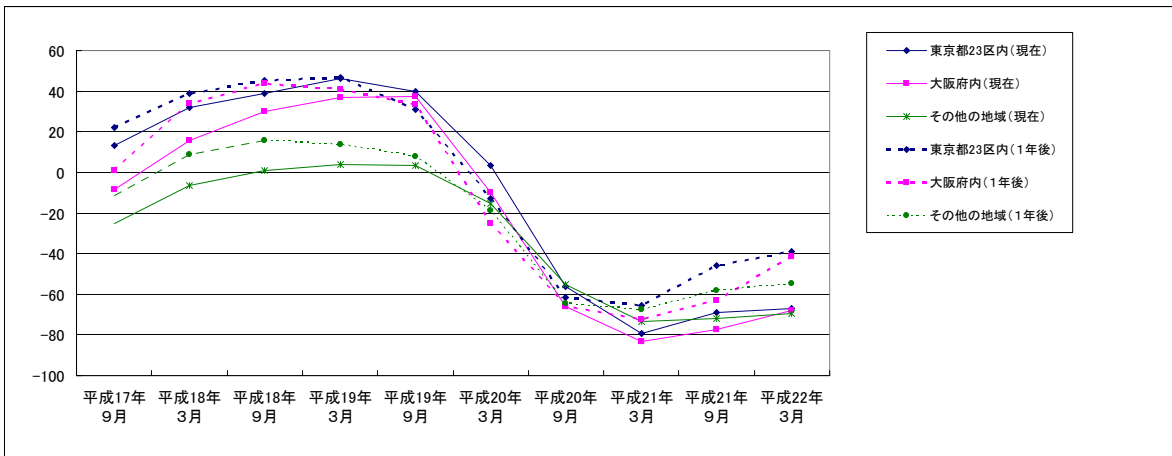


注：各地域に本社を持つ企業に対して、一般論として土地取引の状況に対する判断をきいたもの。

図表2 1年後の土地取引状況の判断（本社所在地別）



図表3 土地取引状況の判断に関するDI（本社所在地別）



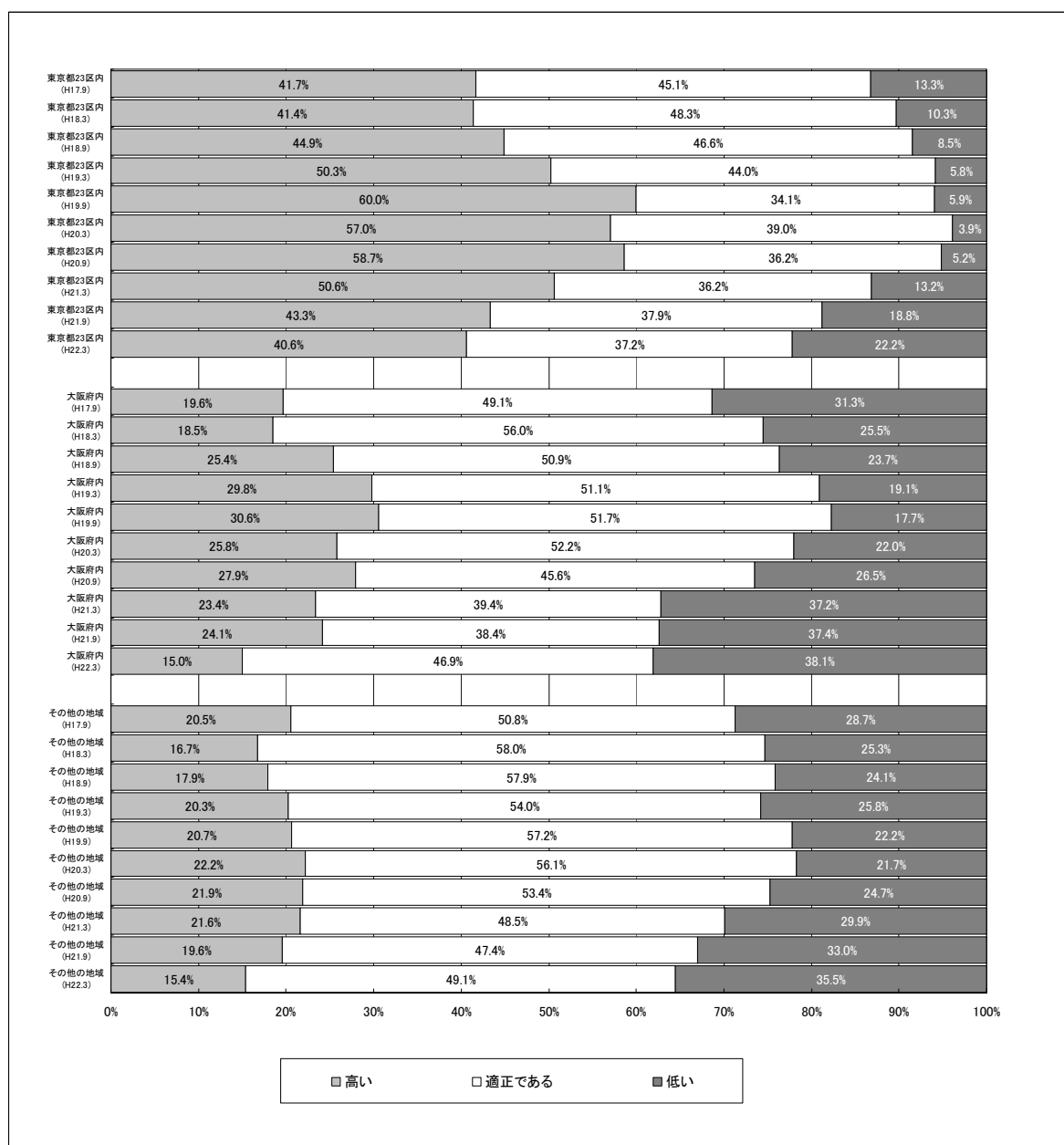
(注) DI= (活発) - (不活発) の割合。単位はポイント。

## (2) 地価水準についての判断

本社所在地における「現在の地価水準の判断」については、いずれの地域でも「高い」の回答が減少し、「低い」の回答が増加した（図表4）。

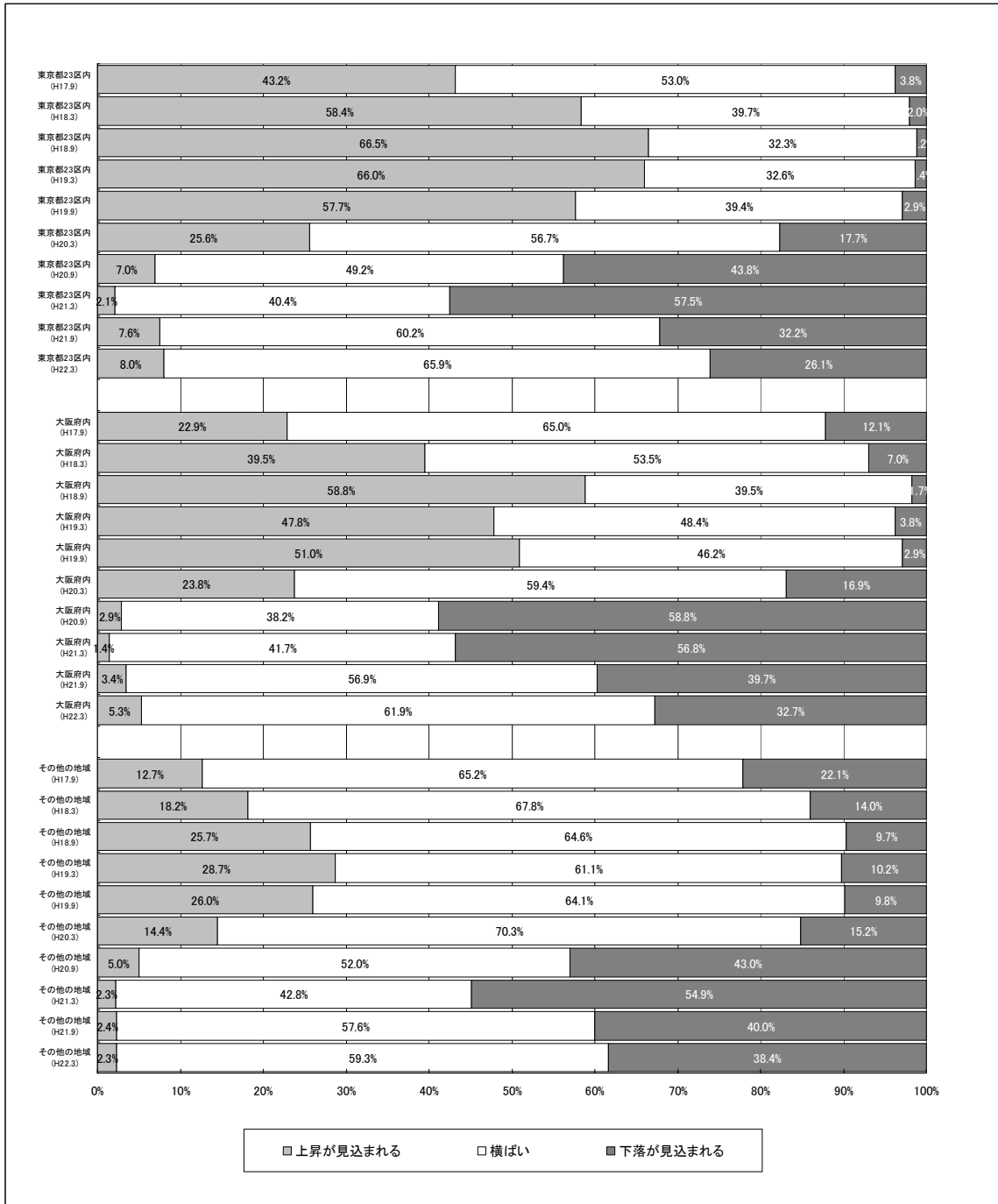
「1年後の地価水準の判断」については、「上昇が見込まれる」の回答が東京、大阪で増加し、「下落が見込まれる」の回答がいずれの地域においても減少した（図表5）。この結果、D I（「上昇が見込まれる」－「下落が見込まれる」）は、いずれの地域においても前回調査に続いて上昇傾向を示した。D Iの上昇幅については、地域の差が拡大した（図表6）。

図表4 現在の地価水準の判断（本社所在地別）

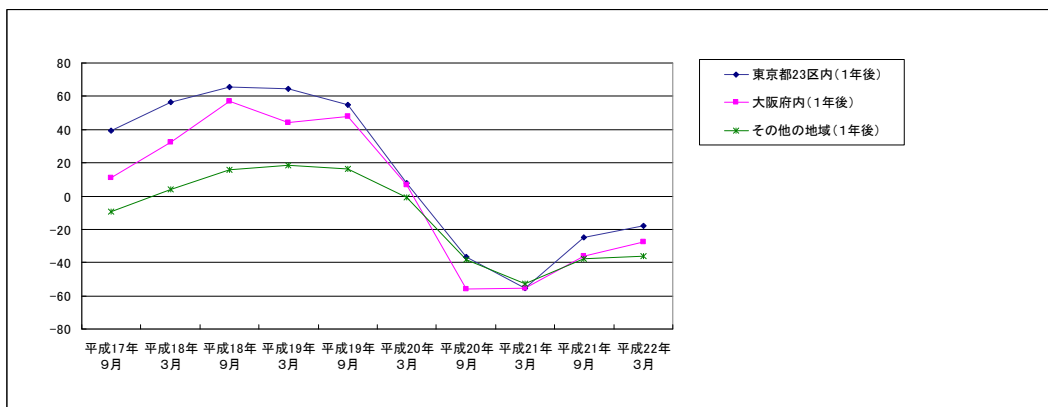


注：各地域に本社を持つ企業に対して、本社所在地における地価水準に対する判断をきいたもの。

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。

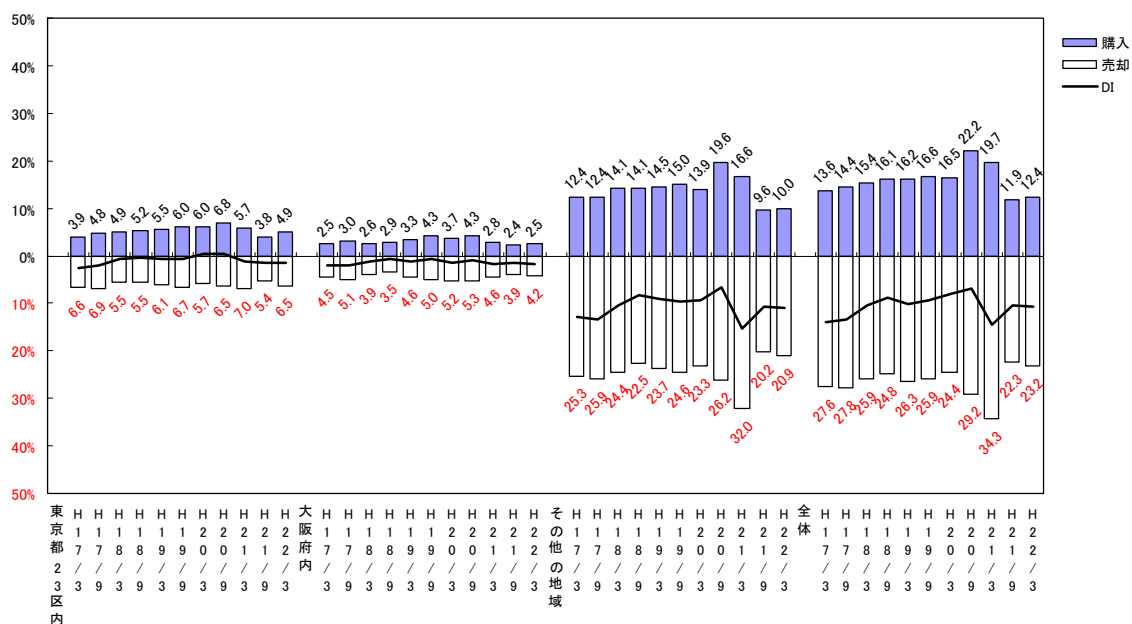
### (3) 土地の購入・売却の意向

「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・業種別ともに大きな変化は見られず、依然として全体のD I（「購入」－「売却」）は、マイナスとなった。

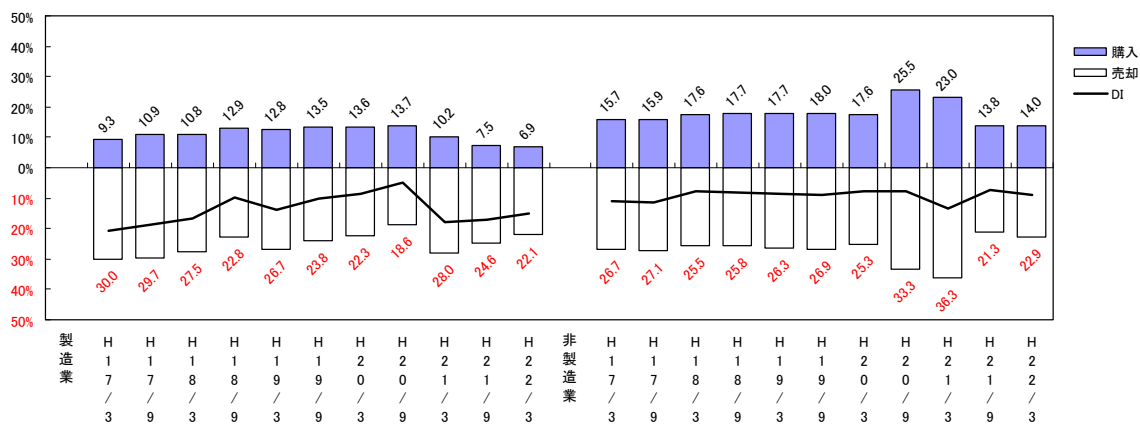
物件所在地別のD Iは、前回調査と比べて東京は横ばい、大阪とその他の地域は若干下落した。業種別のD Iは、製造業が前回調査に続いて上昇したのに対して、非製造業は下落した。

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)

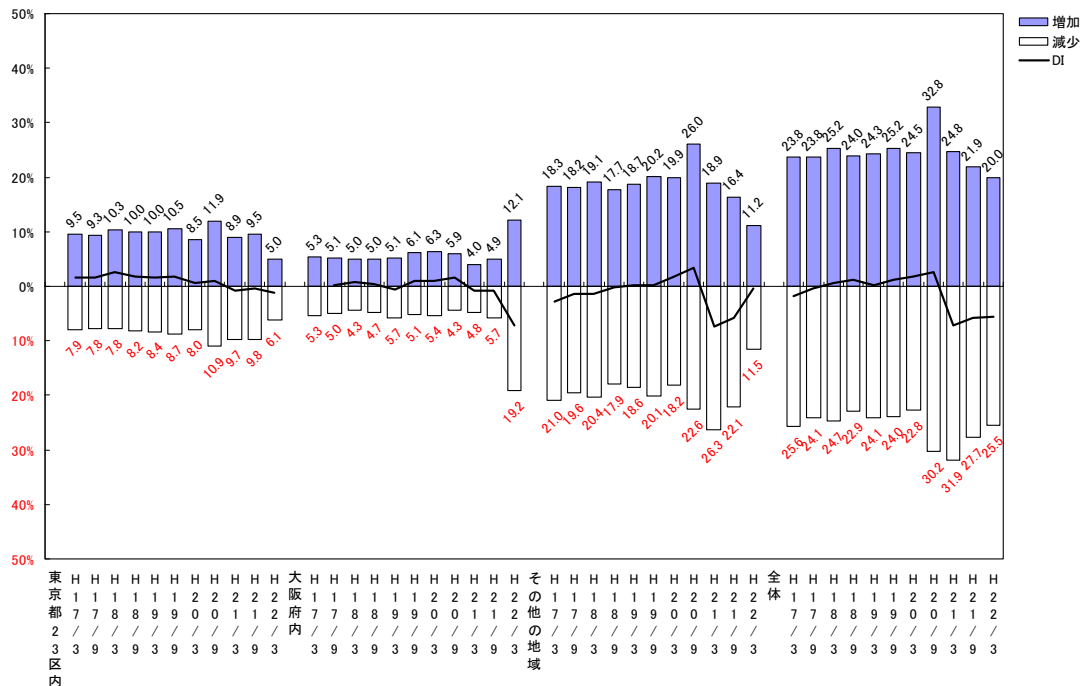


注1：購入意向、売却意向の数値は、土地の購入意向が「ある」と回答した企業、土地の売却意向が「ある」と回答した企業の全有効回答数（業種別の意向については、各業種における全有効回答数）に対する割合。  
 注2：物件所在地別の意向については、企業に対して地域に関する複数回答を認めているので、全体は必ずしも各地域の合計とはならない。

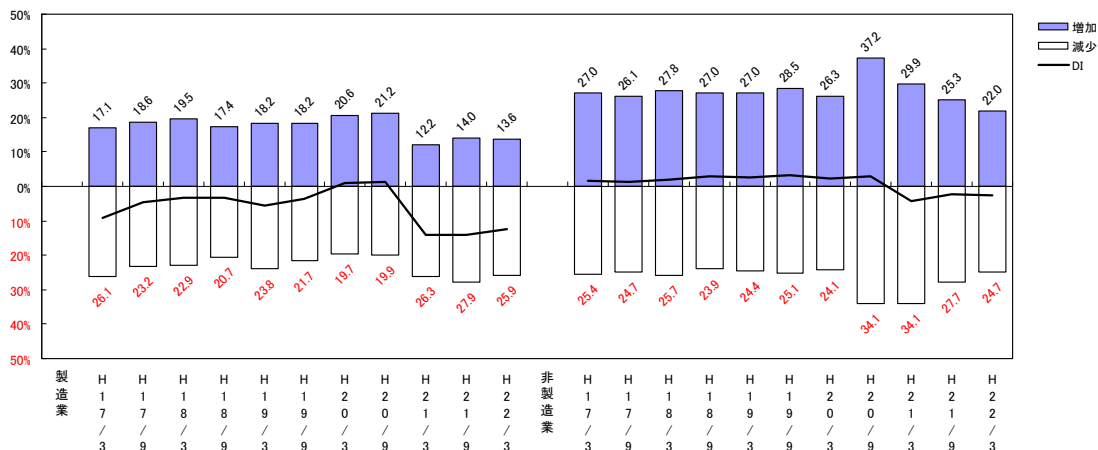
#### (4) 自社利用の土地・建物の増加・減少の意向

「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、物件所在地別では、前回調査と比べてD I（「増加」－「減少」）は東京、大阪で下落している一方、その他の地域では上昇幅が拡大した。業種別のD Iは、前回調査と比べて大きな変化は見られなかった。

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  
 ・「賃借から所有に切り換える」または「所有から賃借に切り換える」場合に、その前後で土地・建物の利用面積に増減がないものは除外する  
 ・現在、利用していない土地・建物の処分は、利用面積の減少には該当しない

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。

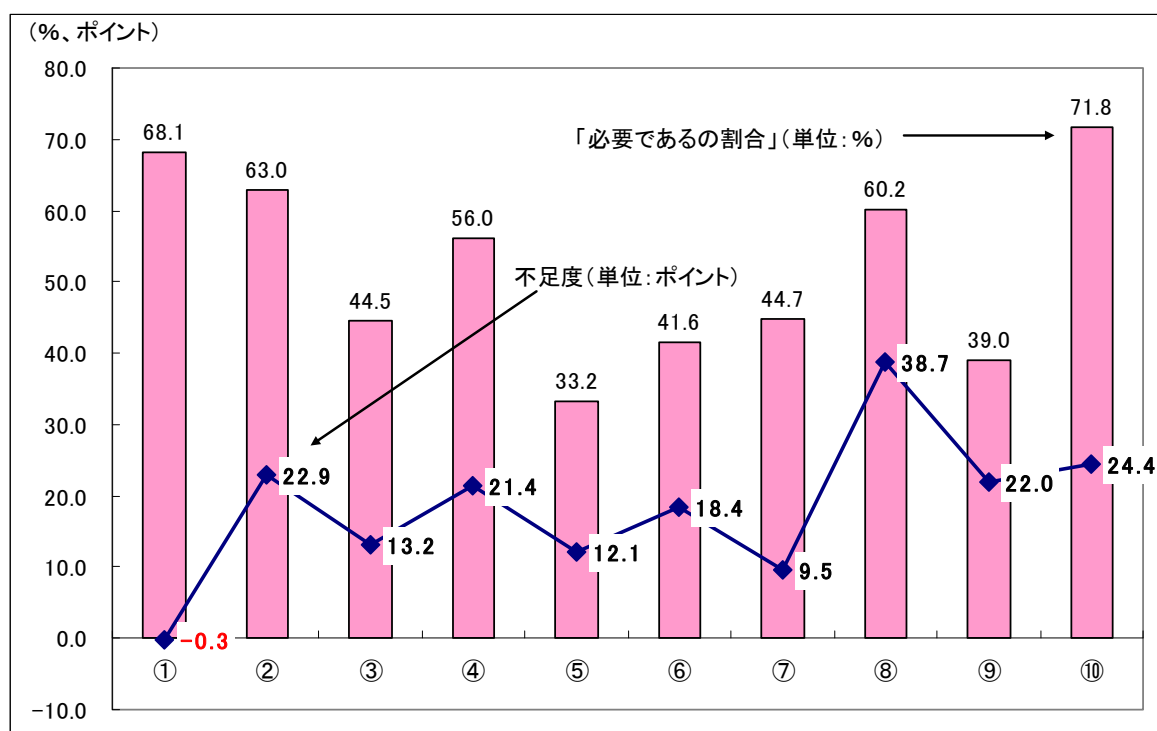
注3：物件所在地別の意向については、企業に対して地域に関する複数回答を認めているので、全体は必ずしも各地域の合計とはならない。

## (5) 不動産情報の必要性と入手環境

不動産に関する情報（注1で掲げる情報）について、カテゴリー別に、それぞれ必要性（「必要である」と「必要ではない」の二者択一で回答）と入手環境（「十分整っている」と「十分整っていない」の二者択一で回答）について尋ねた。各情報につき、「必要である」との回答割合から「十分整っている」との回答割合を差し引くことで不動産に関する情報整備の不足度を算出した。この数値が高いほど「必要性を感じるが、十分に整っていない情報」ということになる。

不足度を算出した結果、「⑧土地の安全性（土壌汚染、災害履歴等）に関する情報」が最も高く、「⑩不動産の法律・税制に関する情報」、「②不動産取引価格に関する情報」、「⑨環境価値の高い不動産に関する情報」がこれに続いた。

図表9 不動産に関する情報の不足度



注1：図表の①～⑩は、以下の①～⑩の情報に対応している。

- |                        |                                   |
|------------------------|-----------------------------------|
| ①地価公示に関する情報            | ⑥土地有効活用（証券化、定期借地、不動産信託等）の事例に関する情報 |
| ②不動産取引価格に関する情報         | ⑦土地の境界及び面積に関する情報                  |
| ③国内外の不動産市況に関する情報       | ⑧土地の安全性（土壌汚染・災害履歴等）に関する情報         |
| ④国内外の不動産投資家の動向に関する情報   | ⑨環境価値の高い不動産に関する情報                 |
| ⑤不動産に対する国民や企業の意識に関する情報 | ⑩不動産の法律・税制に関する情報                  |

注2：不足度＝（必要である）－（十分整備されている）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（各年3月、9月時点）ごとに調査を行っている。

図表9 調査期間・対象企業

調査回	対象企業
平成22年3月調査	上場企業3,761社、非上場企業（資本金10億円以上）3,300社を合わせた計7,061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22年3月調査	上場企業	3,761社	484社	12.9%
	非上場企業	3,300社	746社	22.6%
	合計	7,061社	1,237社(注)	17.5%

(注) 上場、非上場の区分が不明の企業7社を含む。

### 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・建物の利用の意向（地域別の意向・用途）  
および土地・建物の利用の実績（地域別の意向・用途）
- Q5. 不動産に関する情報の必要性和入手環境