

【 寄 稿 】

平成 23 年度「土地取引動向調査（第 1 回調査）」

—結果の概要及び先行性に関する分析—

国土交通省 土地・建設産業局 土地市場課 情報分析係長（前職）
 （観光庁 観光産業課 係長（現職））
 塩野 進

1. 平成23年度「土地取引動向調査（第1回調査）」の概要

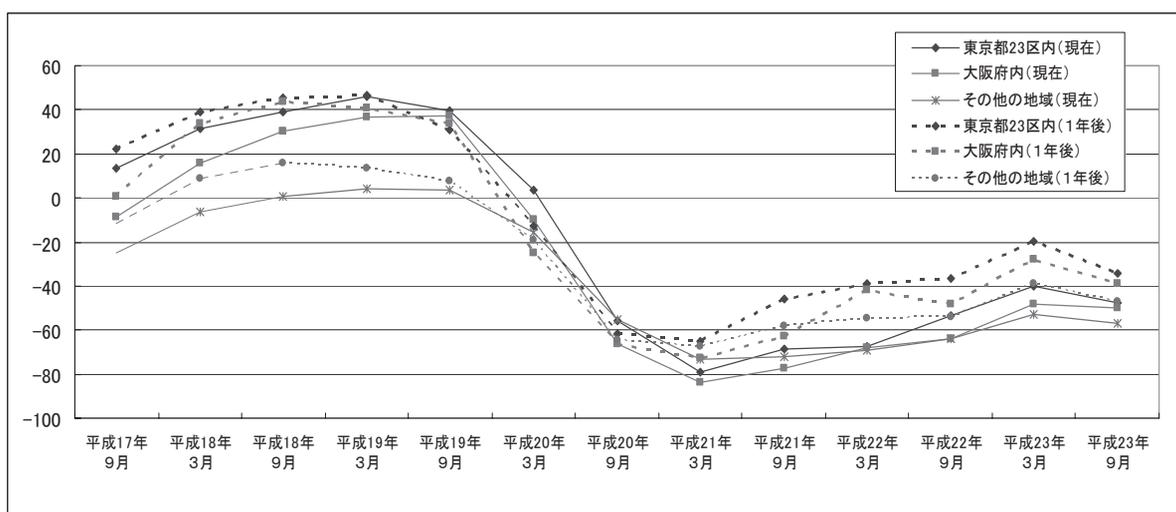
1-1. 土地取引動向調査について

国土交通省では、主要な企業の土地取引などに関する短期的な判断・意向を半期ごとに把握・整理して、簡潔で分かりやすい「先行指標」を作成・提供することを目的として、平成12年度から継続的に「土地取引動向調査」を実施している。調査対象は上場企業（店頭公開含む）及び資本金10億円以上の非上場企業であり、郵送発送・郵送回収によるアンケート調査に基づくものである。

今回、平成23年9月に平成23年度第1回調査

を実施し、1,138社からの有効回答を得ることが出来た（有効回収率32.5%）。今回調査は平成23年3月11日の東日本大震災発生以後では初めて実施された土地取引動向調査であり、企業の土地取引に関する判断・意向への影響がどの程度であるか注目されることから、土地取引状況についての判断等の従来からの項目に加え、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も併せて項目に追加し調査を実施した。本原稿では、今回調査の結果について概要を示すとともに、土地取引動向調査の結果と実際の土地取引状況との比較により、その先行性についての分析を行いたい。

図表1 土地取引状況の判断に関するDI（本社所在地別）



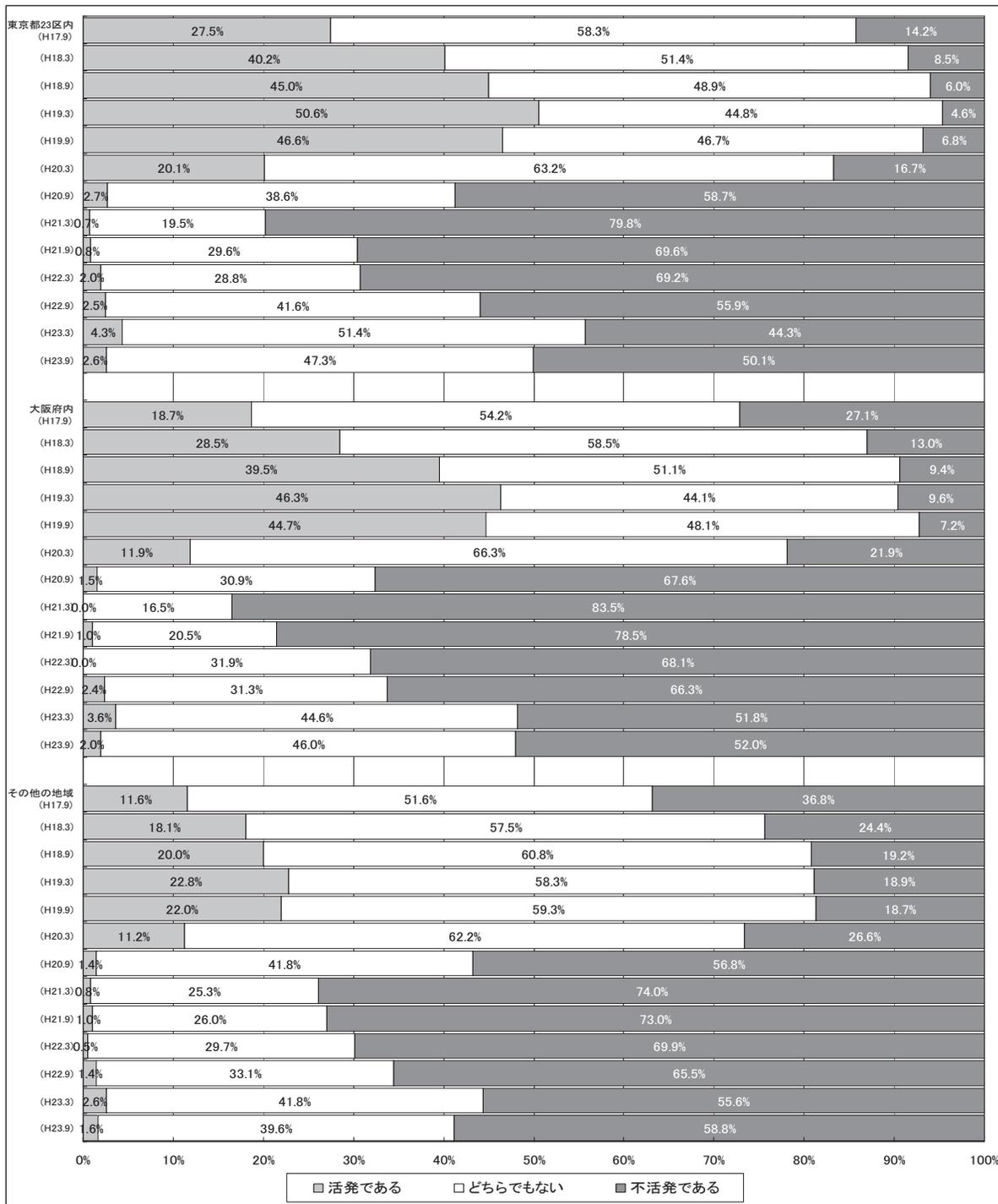
(注) DI = (活発) - (不活発) の割合。単位はポイント。

1-2. 土地取引状況についての判断

『「現在」及び「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、いずれの地域においても下落した（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、いずれの地域においても
 前回調査より若干減少し、前回調査に続いて極め
 て低い水準にとどまっている。また、「東京」及び
 「その他の地域」で「不活発である」との回答が
 増加している（図表2）。

図表2 現在の土地取引状況の判断（本社所在地別）



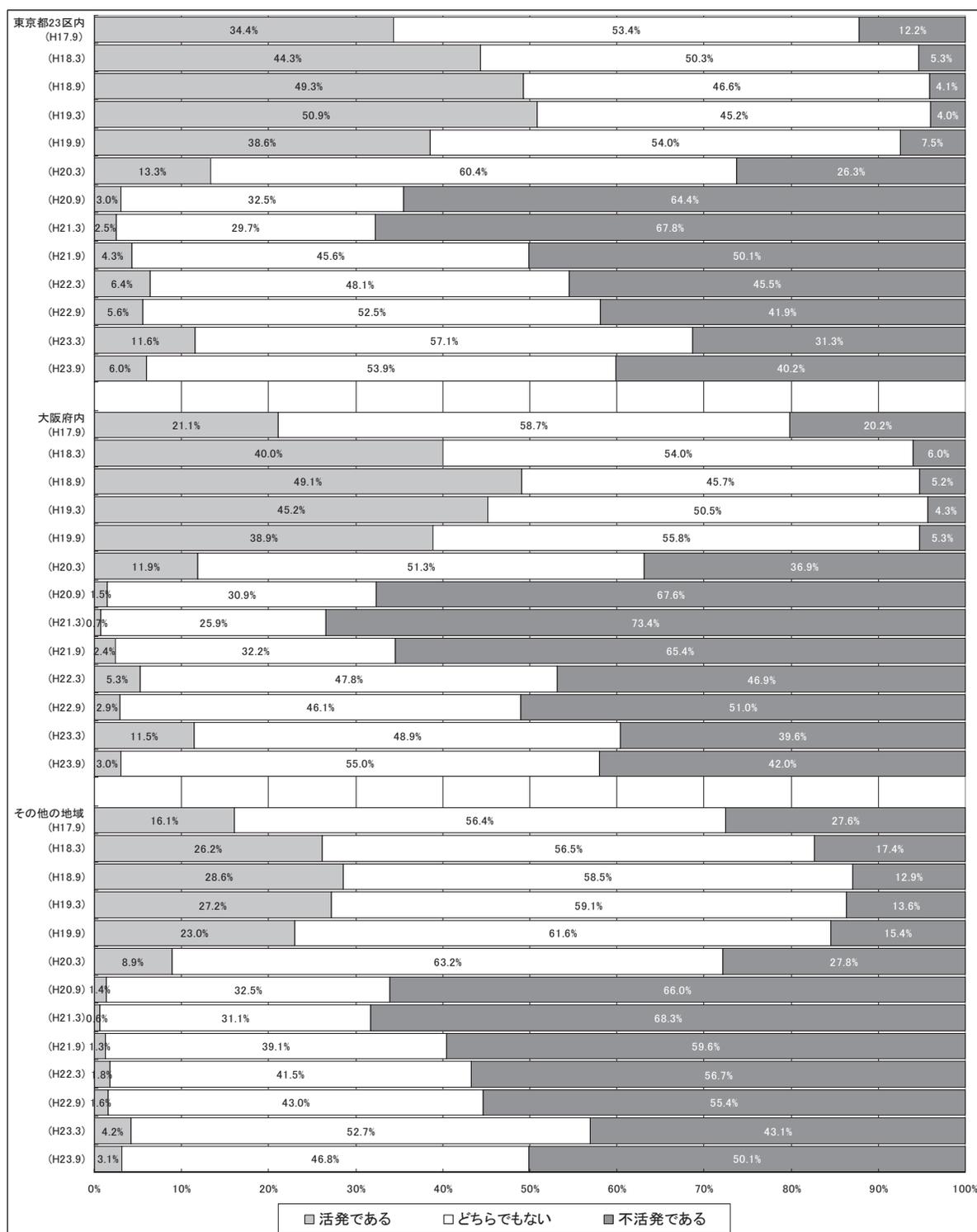
注：各地域に本社を持つ企業に対して、一般論として土地取引の状況に対する判断をきいたもの。

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」との回答が減少し、「不活発である」との回答が増加している（図表3）。

1-3. 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、いずれの地域においても「適正である」が増加した。「高い」は「東京」及び「その他

図表3 1年後の土地取引状況の判断（本社所在地別）

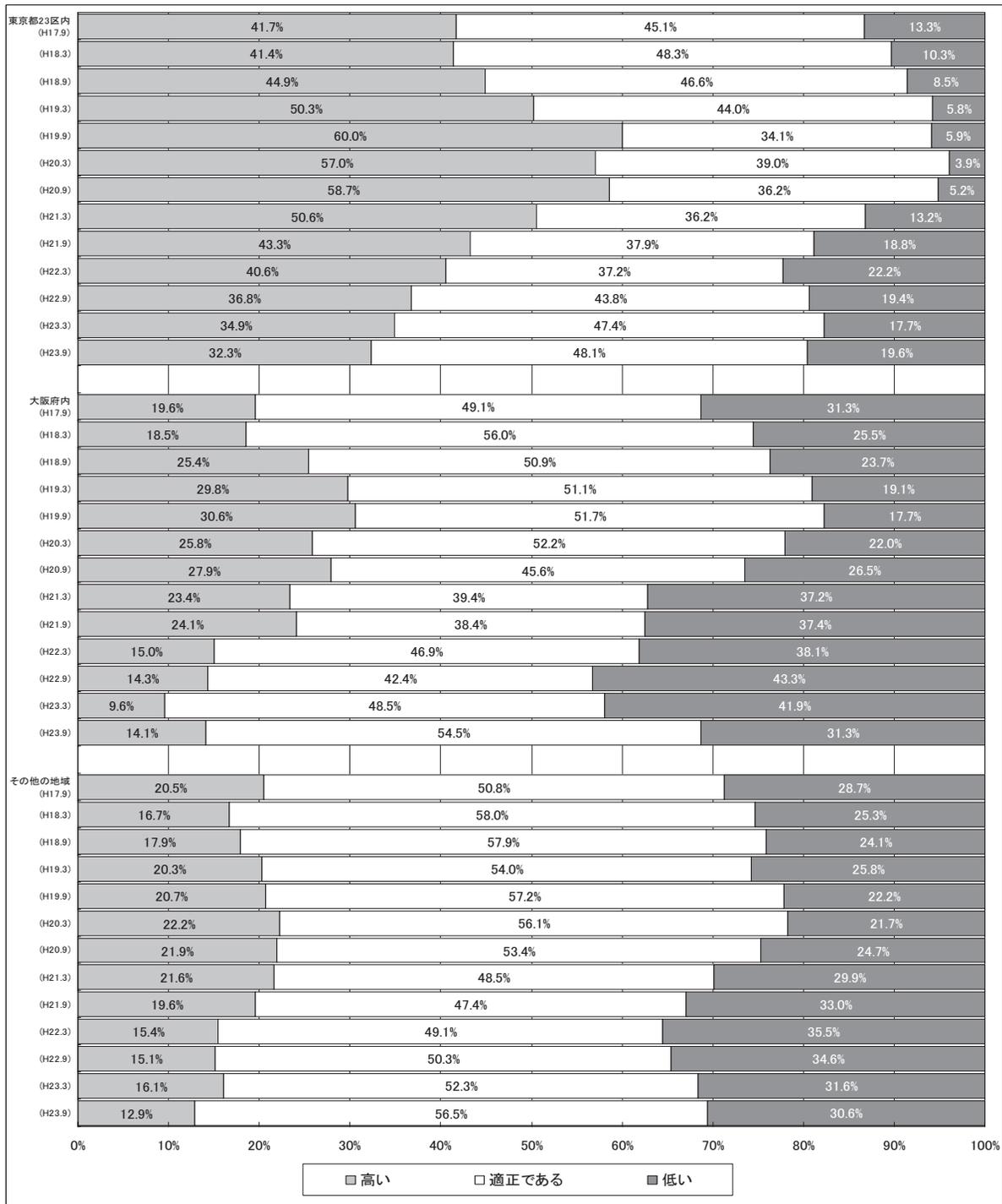


の地域」で減少した一方で、「大阪」では増加した（図表4）。

「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」が減少し、「下落が見込まれる」が増加した（図表5）。

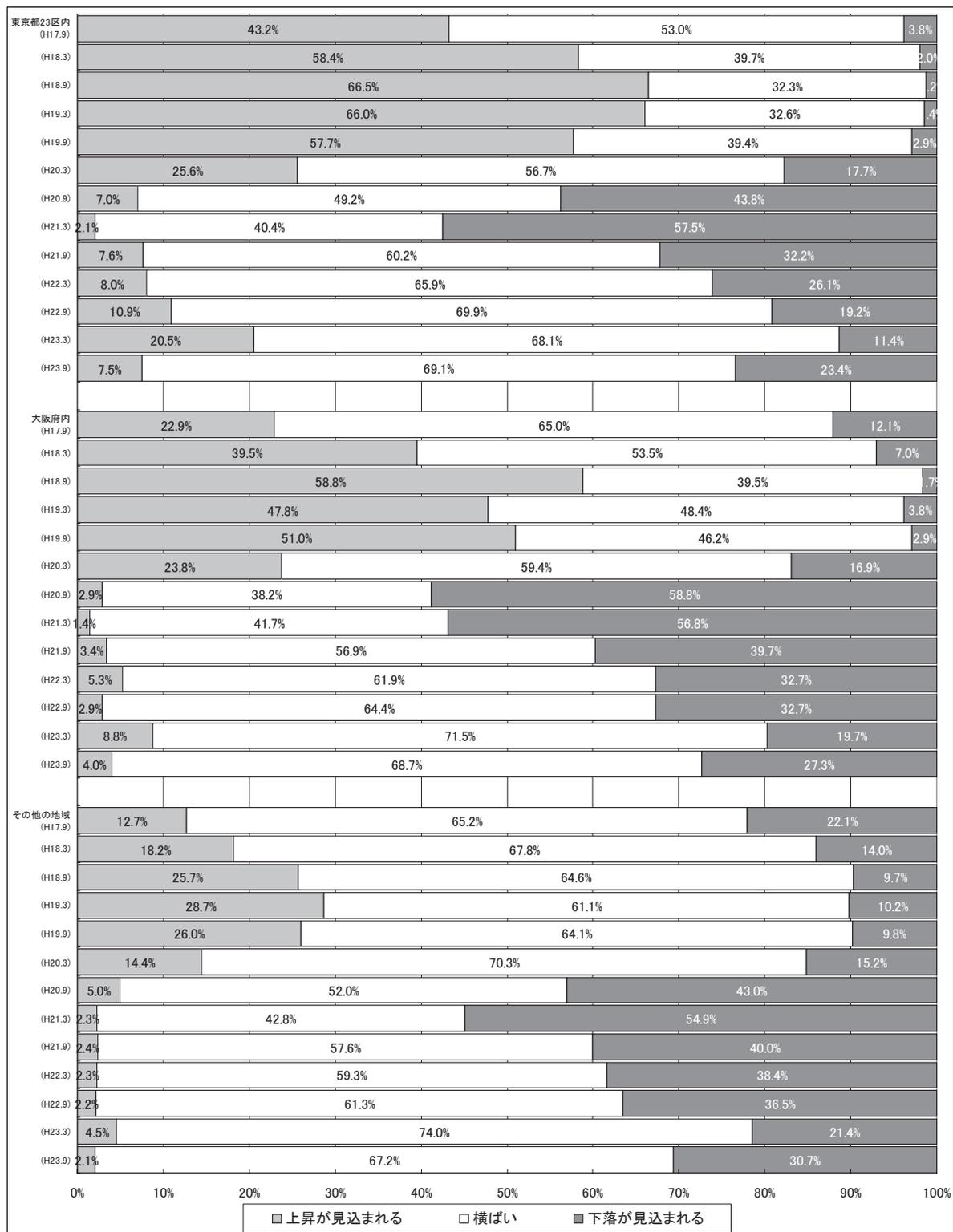
この結果、D I（「上昇が見込まれる」－「下落が見込まれる」）は、いずれの地域においても下落した（図表6）。

図表4 現在の地価水準の判断（本社所在地別）

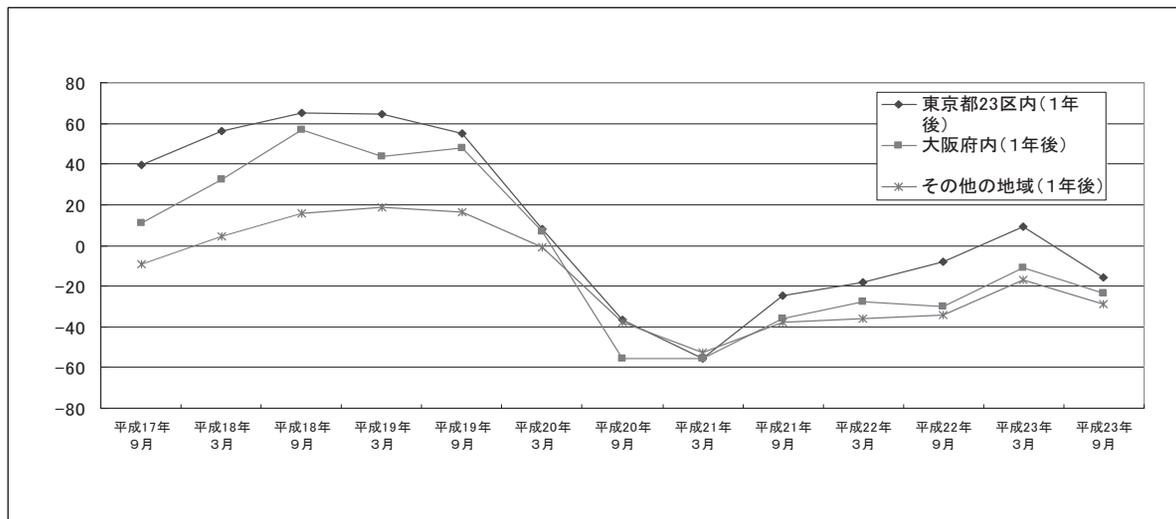


注：各地域に本社を持つ企業に対して、本社所在地における地価水準に対する判断をきいたもの。

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D I（本社所在地別）



(注) DI = (上昇) - (下落) の割合。単位はポイント。

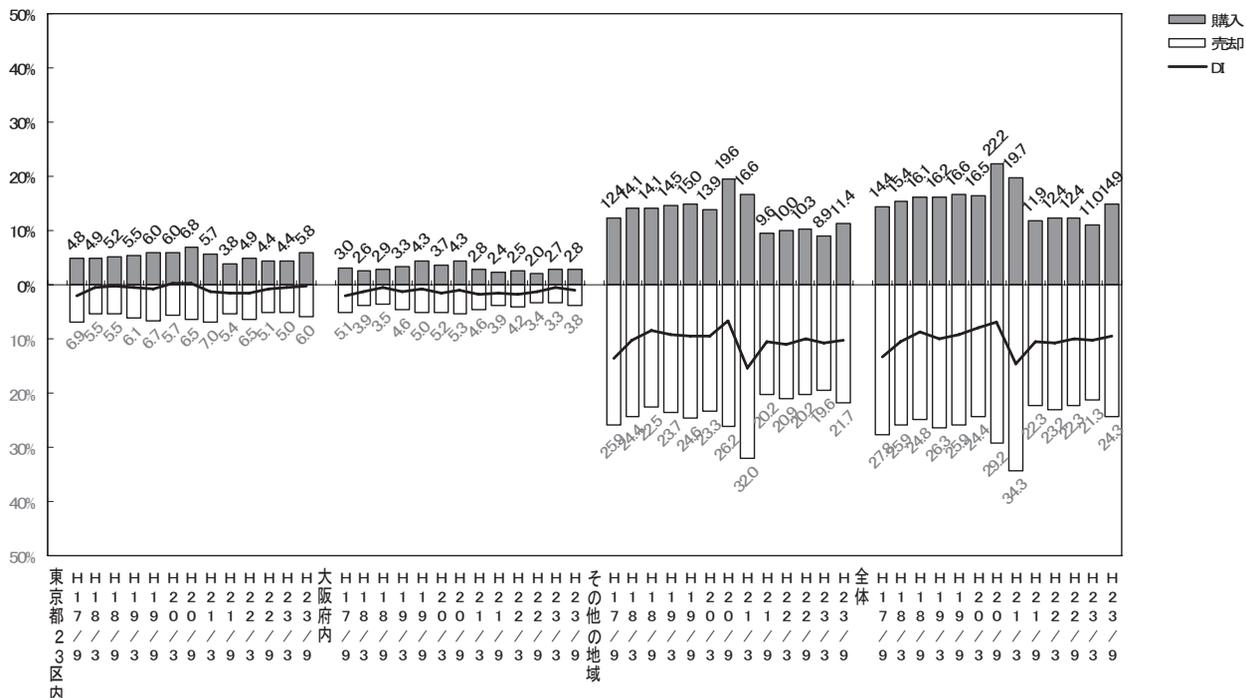
1-4. 土地の購入・売却の意向

「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「購入」との回答が増加した。また、「売却」との回答は「製造業」で減少した一方で、「非製造業」及びいずれ

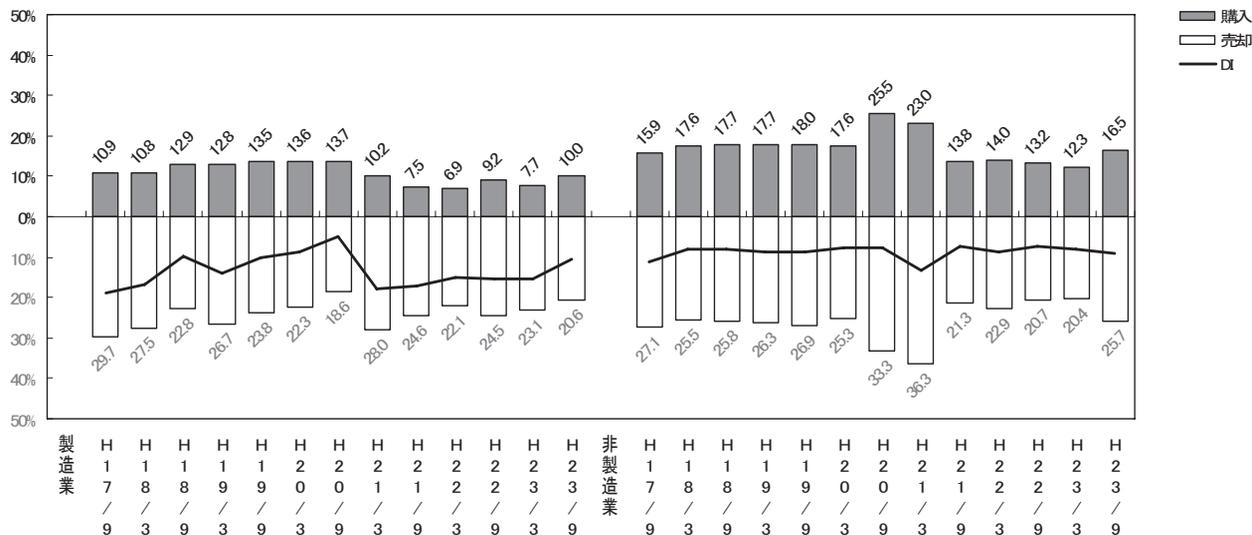
の地域においても増加した。物件所在地別のD I（「購入」 - 「売却」）は、前回調査と比べて「東京」及び「その他の地域」で上昇し、「大阪」では下落した。業種別のD Iは、「製造業」で上昇し、「非製造業」では減少した（図表7）。

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)



図表7 今後1年間における土地の購入意向と売却意向
(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。

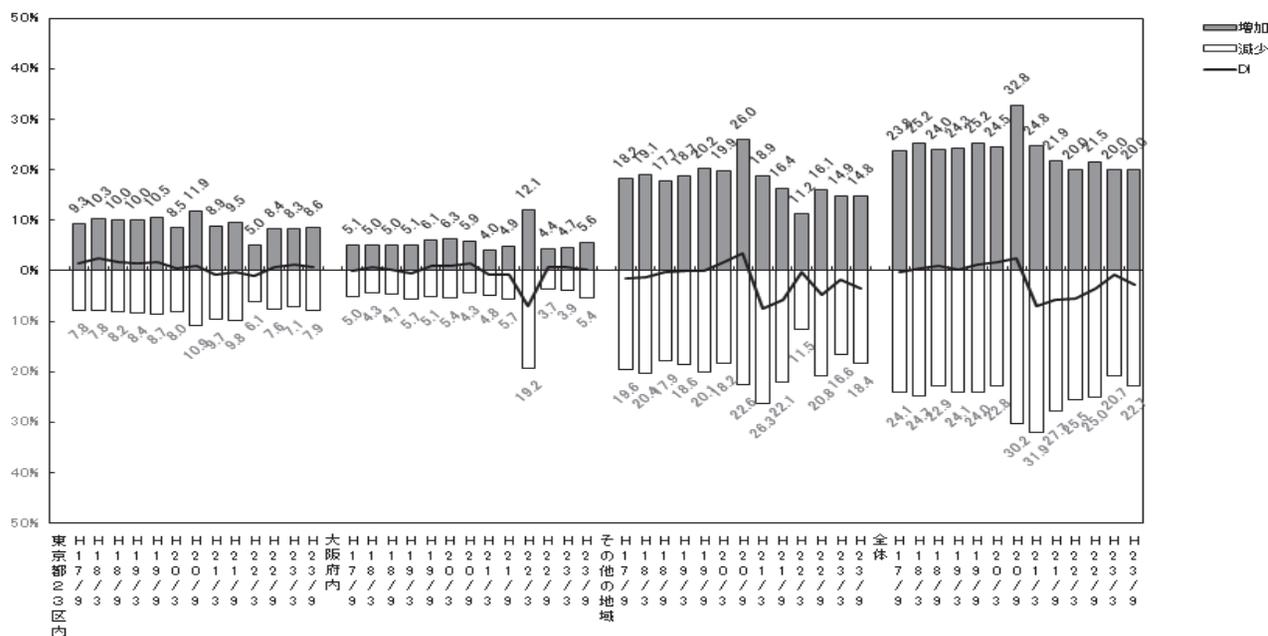
注2：物件所在地別の意向については、企業に対して地域に関する複数回答を認めているので、全体は必ずしも各地域の合計とはならない。

1-5. 自社利用の土地・建物の増加・減少の意向

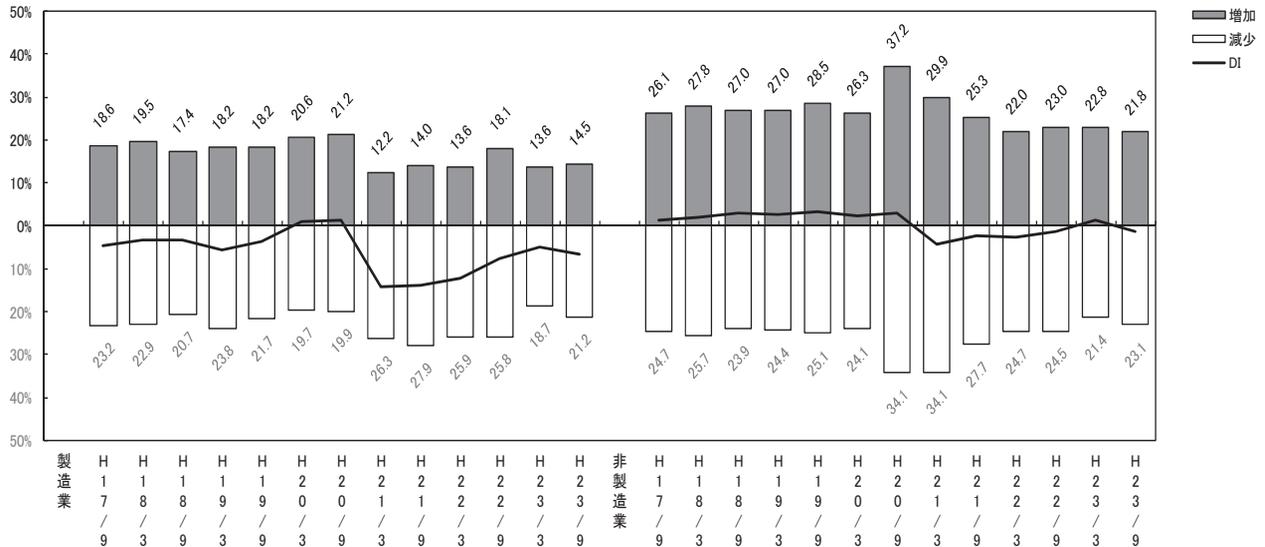
「今後1年間における自社利用の土地・建物の増加・減少意向」については、物件所在地別・業

種別ともにDI（「増加」－「減少」）は、いずれの地域・業種においても下落した（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)



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
(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。

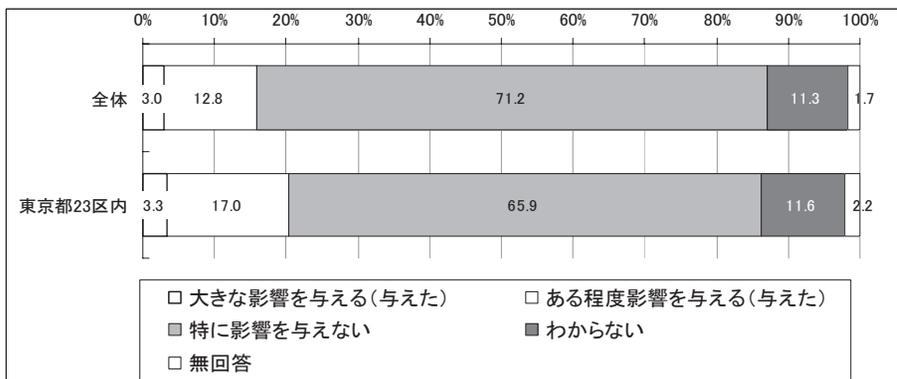
- ・ 他社への販売・賃貸目的や投資目的は除く
- ・ 建物のみ利用も含む（賃貸ビルにテナントとして入居する場合なども該当する）
- ・ 購入・売却に限らず、“賃借する”または“賃借をやめる”場合も含む

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。

1-6. 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、全体では約7割が「特に影響を与えない」と回答しており、「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）」については合わせて1割台半ばにとどまっている（図表9）。

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



「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に及ぼした影響の内容」を尋ねたところ、「(購入に) 消極的になる」との回答が最も多く、5割台半ばとなった。（図表10）。

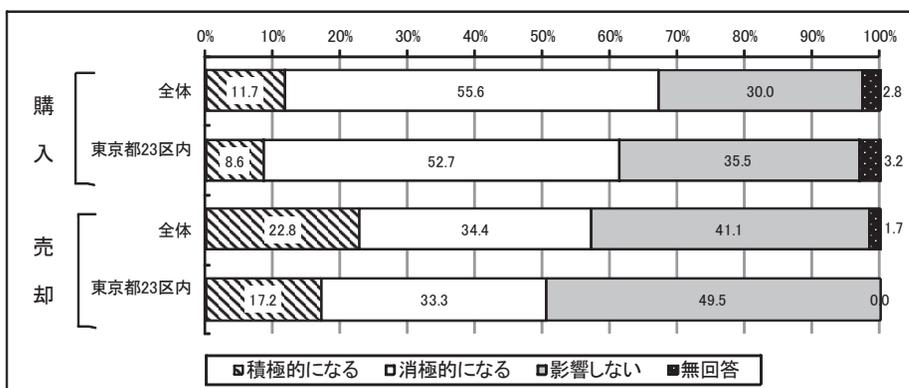
「東日本大震災が土地の購入・売却意向に影響を及ぼす理由」については、「今後発生しうる災害による資産価値の低下をリスクと考えるため」との

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」、「土地を所有することが防災面で不利と考えるため」などの順となっている（図表11）。

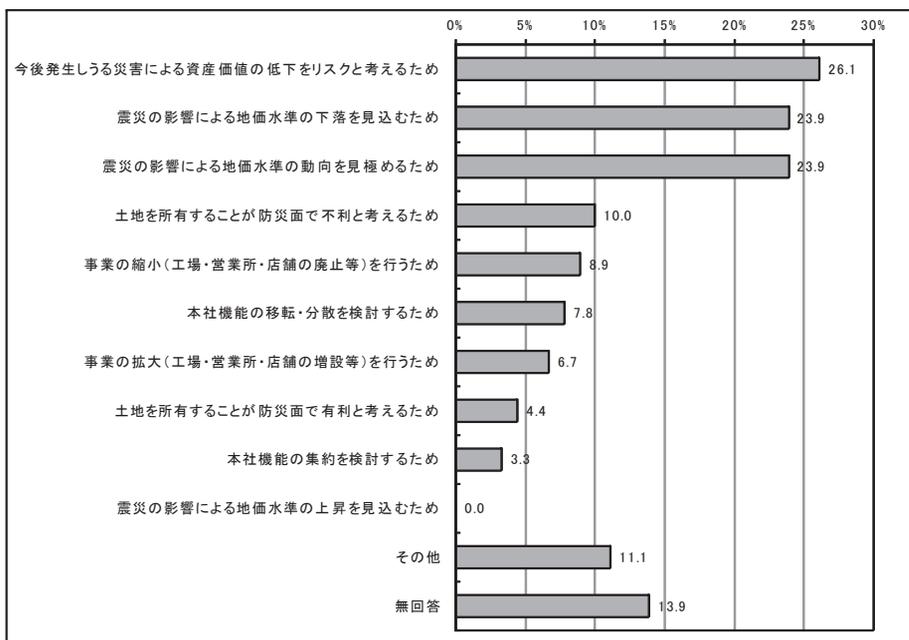
図表 10 東日本大震災が土地の購入意向・売却意向に及ぼした影響の内容

(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)



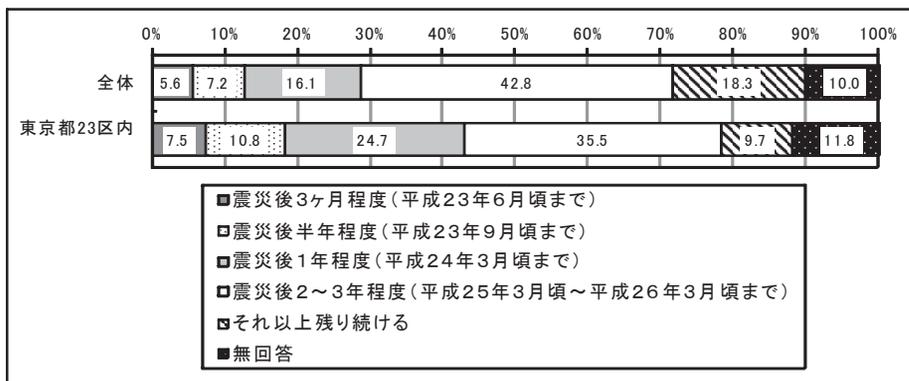
図表 11 東日本大震災が土地の購入・売却意向に影響を及ぼす理由

(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)



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)



「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、「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」、「震災後1年程度」となっている。また「東京」では、「震災後1年程度」との回答が2割台半ばと多くなっている(図表12)。

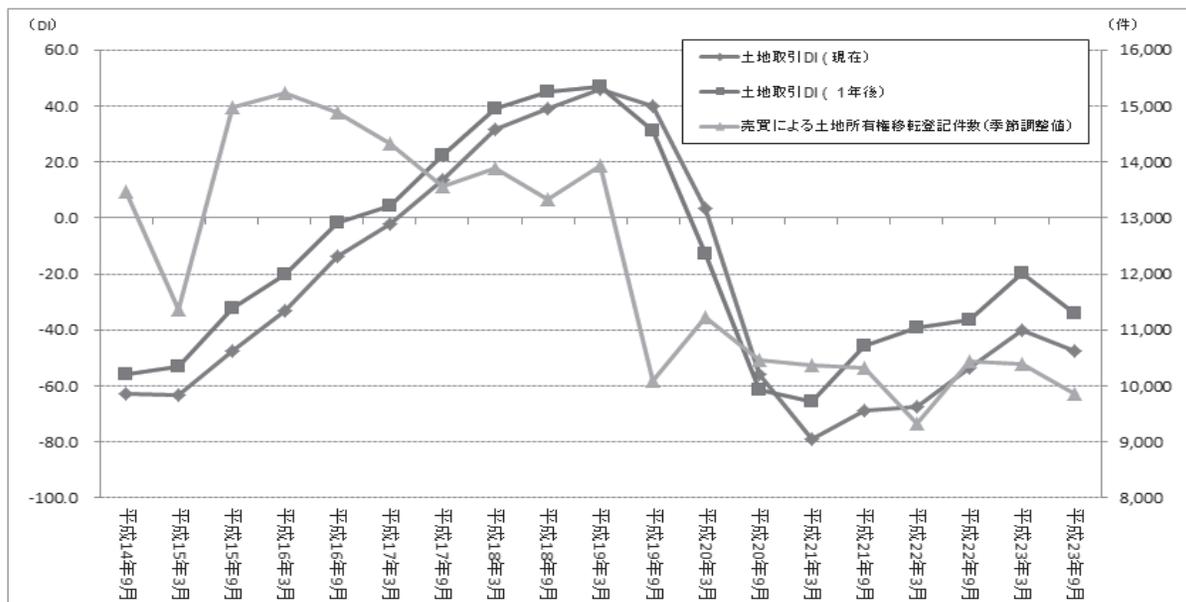
2. 土地取引動向調査の先行性について

2-1. 「土地取引DI」と「売買による土地所有権移転登記件数」の比較

ここまで、土地取引動向調査の平成23年度第1回調査について、その結果の概要を示して来たが、本調査の土地取引に関する「先行指標」としての意義について分析を行うため、ここからは、土地取引動向調査と実際の土地取引状況等との比較を行っていききたい。

まず、(図表1)で示した「土地取引D

図表13 「土地取引DI」と「売買による土地所有権移転登記件数」の推移



I」(土地取引の状況が「活発である」と答えた割合－「不活発である」と答えた割合。単位はポイント)について、実際の土地取引件数との比較を行った。土地取引件数のデータとしては、法務省が毎月公表している「法務統計月報¹」における「売買による土地所有権移転登記件数」を用いた。「売買による土地所有権移転登記件数」は季節要因により月毎の件数のばらつきが大きいいため、平成14年4月以降のデータを用いて季節調整を行ったところ、以下の通りとなった(図表13)。

これによると、「土地取引DI(現在)」の下落が始まるタイミング(平成19年9月、平成23年9月)と、「売買による土地所有権移転登記件数」の下落が始まるタイミング(平成19年9月、平成23年3月)がほぼ同時となっており、上昇・下落の傾向に変化が起こるタイミングについては、「土地取引DI」と「売買による土地所有権移転登記件数」が概ね同時を示すことが分かる。

一方で、傾向に変化が見られない期間においては、「土地取引DI(現在)」が平成16年3月から直近のピークである平成19年3月まで一貫して

上昇するのに対し、「売買による土地所有権移転登記件数」は同時期に右肩下がりでも推移しており、両者の対応関係についての分析を今後とも続けて行きたいと考えている。

2-2. 「地価水準DI」と「市街地価格指数」の比較

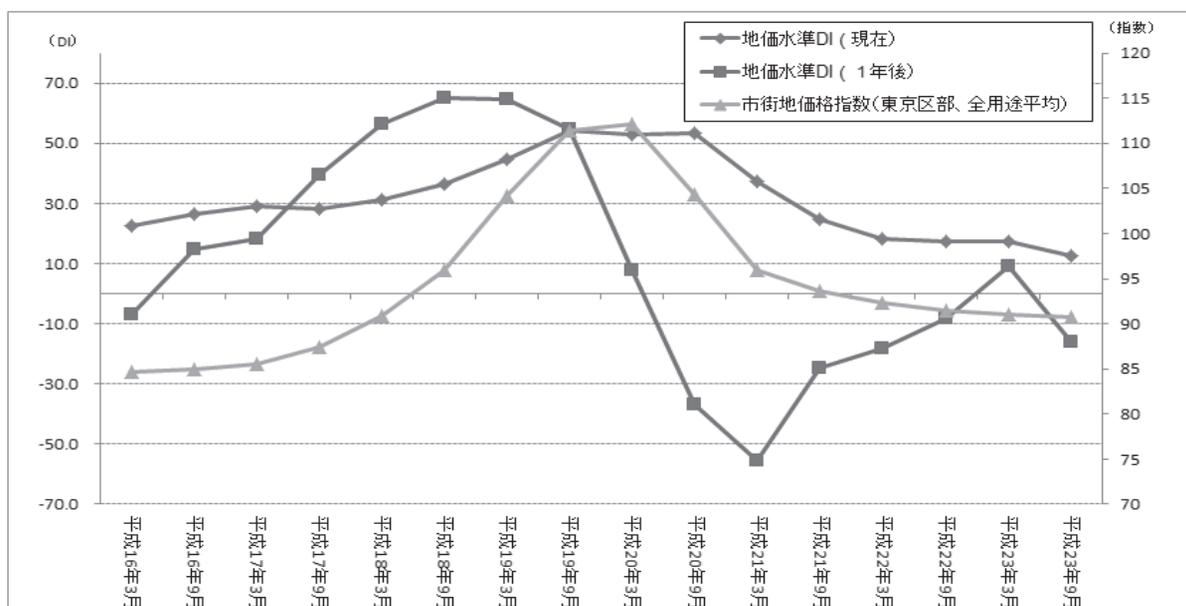
続いて、(図表6)で示した「地価水準DI」(地価水準について「上昇が見込まれる」と答えた割合－「下落が見込まれる」と答えた割合。単位はポイント)について、地価水準との比較を行った。地価水準のデータとしては、一般財団法人不動産研究所の「市街地価格指数」を用いた。(図表14)

これによると、「地価水準DI(1年後)」が平成19年3月時点で下落を始める一方、市街地価格指数は平成20年9月から下落を始めるなど、「地価水準DI(1年後)」が市街地価格指数よりも先行して推移していることが分かる。また、平成16年以降の上昇局面においても、「地価水準DI(1年後)」の先行性が伺える。この観点から見ると、「地価水準DI(1年後)」は、平成21年9月時点から上昇を始めており、市街地価格指数についても遅行して上昇を始めてもおかしくない状況であるが、平成23年9月時点ではまだ底を打ってい

¹ 出典：法務省ホームページ

http://www.moj.go.jp/housei/toukei/toukei_ichiran_touki.html

図表 14 「地価水準DI」と「市街地価格指数」の推移



ない。これは、平成23年3月の東日本大震災の発生により地価水準を取り巻く状況が変わってしまったこと等が影響している可能性がある。

2-3. 今後の動向について

以上より、「土地取引DI」は実際の土地取引状況とほぼ同じタイミングで傾向が変化すること、「地価水準DI (1年後)」は実際の地価水準と比べて先行して推移する傾向にあることが伺える。

平成23年9月に実施された平成23年度第1回調査では、「土地取引DI」「地価水準DI (1年後)」のいずれについても、平成22年度第2回調査(平成23年3月実施)よりも下落しており、本調査の結果から見る限りにおいて、今後の土地取引件数及び地価水準の推移について、引き続き低水準での推移となる可能性があると言える。実際の動向を注視していくとともに、引き続き分析を試みて参りたい。

(以上)