

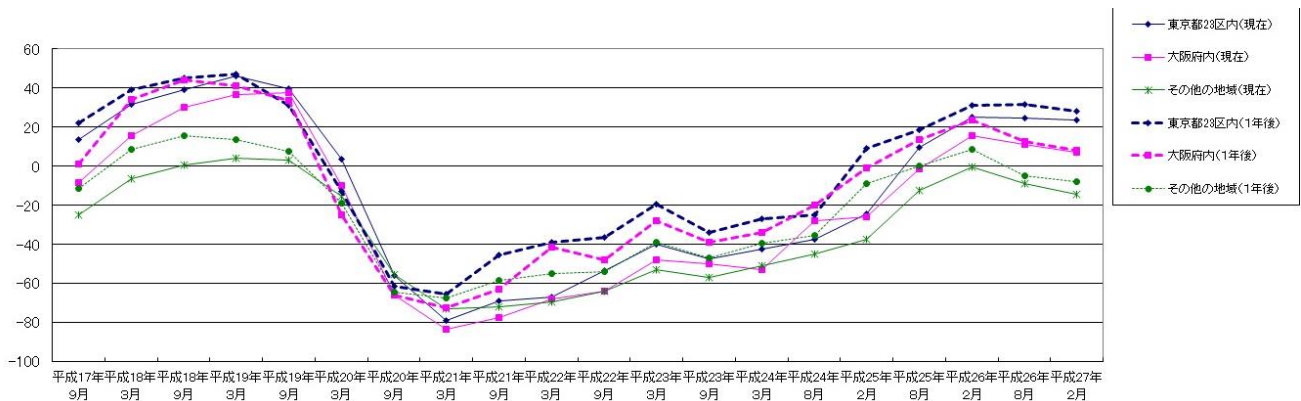
「土地取引動向調査」(国土交通省)に見る企業の土地等への見方

2015年8月31日

国土交通省は土地取引などに関する短期的な主要企業の意向について、年2回「土地取引動向調査」を行い公表している。最新時の27年2月現在の調査は、27年4月に公表されている。以下、この最新の2月調査の概要を紹介するが、有効回答企業数に上場企業500社以上を含み、しかも平成12年度以降時系列データを持つ貴重な調査である。企業の土地取引動向の把握及び今後の予測等に当たり、主要企業の土地等の取引動向の意向が定期的に示される調査は極めて限られているだけに、今後とも、本調査の一層の有効活用を図って行く必要があると考える。このため公表集計表についても、例えば、企業の本社所在地と物件所在地をクロスさせたデータを公表すること、細かい業種別のデータを公表することなど実態がより明瞭に示せるような工夫が望まれる。

- (1) まず「一般論として土地取引の状況に対する判断」を(「活発」－「不活発」)のDIで見ると、「東京に本社を持つ企業」はほぼ横ばい、「大阪に本社を持つ企業」は3.9ポイントの低下、「その他の地域に本社を持つ企業」は5.3ポイント低下、また、「1年後の土地取引状況の予想」について同様のDIでは、「東京」は3.8ポイントの低下、「大阪」は4.6ポイントの低下、「その他の地域」は3.1ポイント低下となっていて、不活発の回答が微増しているものの、各地域とも依然、活発との判断の割合が大きい。

図表1：国土交通省平成26年度「土地取引動向調査(第2回調査)」



注1：DI= (活発) - (不活発) の割合。単位はポイント。

2：調査対象企業は以下の通り(以下の図表において、同じ)

	配付数	有効回答数	有効回答率
上場企業	2,000社	501社	25.1%
非上場企業	2,000社	846社	42.3%
合計	4,000社	1,347社	33.7%

(2) 次に、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尋ねた。現在の地価水準の判断 DI（「高い」－「低い」）については、「東京」は 2.4 ポイント上昇し、プラス 39.0 ポイント、「大阪」は 13.5 ポイント低下し、マイナス 9.2 ポイント、「その他の地域」は 1.3 ポイント低下し、マイナス 16.8 ポイントと東京の地価水準が高いとの判断が顕著である。

1年後の本社所在地の地価水準の予想DI（「上昇見込み」－「下落見込み」）については、「東京」は3.0ポイント低下し、プラス50.3ポイント、「大阪」は5.6ポイント上昇し、プラス30.6ポイント、「その他の地域」は4.4ポイント低下し、マイナス2.6ポイントと、これについても特に東京でのDIの水準が特に高い。

図表2-1：本社所在地における現在の地価水準について

	高い	低い	DI
東京：26.2	38.9	6.9	32
：26.8	41.1	4.5	36.6
：27.2	44.6	5.6	39
大阪：26.2	12.7	26.4	▲13.7
：26.8	19.1	14.8	4.3
：27.2	12.4	21.6	▲9.2
その他：26.2	13.7	22.4	▲8.7
：26.8	12.6	28.1	▲15.5
：27.2	11.7	28.5	▲16.8

図表2-2：1年後の地価水準の判断について

	上昇を見込む	下落を見込む	DI
東京：26.2	51.1	1.1	50
：26.8	54.5	1.2	53.3
：27.2	51.1	0.8	50.3
大阪：26.2	34.9	4.6	30.3
：26.8	27.6	2.6	25
：27.2	33.7	3.1	30.6
その他：26.2	17.5	11.2	6.3
：26.8	16.4	14.6	1.8
：27.2	14.7	17.3	▲2.6

(3) 第三に、所在地別の「今後1年間における土地の購入・売却意向」については、東京で購入が微減、売却が横ばいであり、東京以外の地域では「購入」と「売却」がともに微増しているが、DI（「購入」－「売却」）は横ばいしないしはやや低下という結果となった。東京、大阪では、購入が売却をわずかに上回る一方、その他地域では売却が購入を大幅に上回る。

業種別では、その他地域の回答が全体に大きく影響して、「製造業」で「購入」が低下し「売却」が増加したためDIは▲12から▲14へと下落、「非製造業」においては「購入」「売却」とも増加したが、DIは▲5に近いままほぼ横ばいとなった。

図表3-1：物件所在別希望企業数割合

	購入	売却	DI
東京：26.2	6.4	5.0	1.4
：26.8	6.5	5.6	0.9
：27.2	5.7	5.6	0.1
大阪：26.2	4.3	4.2	0.1
：26.8	4.2	4.2	0
：27.2	4.5	4.5	0
その他：26.2	12.6	20.8	▲8.2
：26.8	15.4	28.5	▲13.1
：27.2	16.3	29.7	▲13.4

図表3-2：製造業・非製造業別企業数割合

	購入	売却	DI
製造業：26.2	8.0	25.7	▲17.7
：26.8	11.1	23.1	▲12
：27.2	10.7	24.7	▲14
非製造業：26.2	16.9	22.1	▲5.2
：26.8	19.5	24.3	▲4.8
：27.2	21.3	26.2	▲4.9

(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・減少の意向」については、物件所在地別の「増加—減少」のDIでみて、東京、大阪、その他ともDIは減少傾向にあるが、いずれもプラスを維持している。業種別には製造業では増加の意向が増え、DIのマイナス幅は減少（すなわち自社利用増加の相対的な割合が拡大）を続けている。非製造業では、自社利用減少の意向が増えているものの、DIは依然プラス水準を維持している。

図表4-1：物件所在地別自社利用土地・建物の増減意向DI

	増加	減少	DI
東京：26.2	11.7	7.7	4.0
：26.8	9.6	6.1	3.5
：27.2	10.2	7.3	2.9
大阪：26.2	6.4	4.5	1.9
：26.8	5.9	3.7	2.2
：27.2	6.2	5.0	1.2
その他：26.2	18.5	17.2	1.3
：26.8	20.3	18.7	1.6
：27.2	20.6	19.2	1.4

図表4-2：業種別今後1年間における自社利用土地・建物の増減意向DI

	増加	減少	DI
製造業：26.2	20.3	28.6	▲8.3
：26.8	17.3	22.8	▲5.5
：27.2	19.5	22.4	▲2.9
非製造業：26.2	26.4	19.7	6.7
：26.8	26.8	22.0	4.8
：27.2	28.3	24.1	4.3

(注) 図表4-1、4-2における自社利用する土地・建物の増減意向については次のとおりである。

- ①他者への販売・賃貸目的や投資目的のものを除く。
- ②建物だけに利用を含む（賃貸ビルにテナントとして入居する場合等を含む。）
- ③購入、売却に限らず、「賃借する」又は「賃借をやめる」場合を含む。

(荒井 俊行)