

指標名：土地取引動向調査（平成22年9月調査）

発表日：2010年11月15日(月)

～下げ止まりの兆しが見えるものの土地需要は弱い～

第一生命経済研究所 経済調査部

副主任エコノミスト 鈴木 将之 (03-5221-4547)

## 1. 現在の土地取引状況の判断(本社所在地別)

	東京都23区内			大阪府内			その他の地域		
	活発 (%)	不活発 (%)	DI (pt)	活発 (%)	不活発 (%)	DI (pt)	活発 (%)	不活発 (%)	DI (pt)
2005年9月	27.5	14.2	13.3	18.7	27.1	▲ 8.4	11.6	36.8	▲ 25.2
2006年3月	40.2	8.5	31.7	28.5	13.0	15.5	18.1	24.4	▲ 6.3
9月	45.0	6.0	39.0	39.5	9.4	30.1	20.0	19.2	0.8
2007年3月	50.6	4.6	46.0	46.3	9.6	36.7	22.8	18.9	3.9
9月	46.6	6.8	39.8	44.7	7.2	37.5	22.0	18.7	3.3
2008年3月	20.1	16.7	3.4	11.9	21.9	▲ 10.0	11.2	26.6	▲ 15.4
9月	2.7	58.7	▲ 56.0	1.5	67.6	▲ 66.1	1.4	56.8	▲ 55.4
2009年3月	0.7	79.8	▲ 79.1	0.0	83.5	▲ 83.5	0.8	74.0	▲ 73.2
9月	0.8	69.6	▲ 68.8	1.0	78.5	▲ 77.5	1.0	73.0	▲ 72.0
2010年3月	2.0	69.2	▲ 67.2	0.0	68.1	▲ 68.1	0.5	69.9	▲ 69.4
9月	2.5	55.9	▲ 53.4	2.4	66.3	▲ 63.9	1.4	65.5	▲ 64.1

(注) 各地域に本社をもつ企業に対して、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。

## 2. 現在の地価水準の判断(本社所在地別)

	東京都23区内			大阪府内			その他の地域		
	高い (%)	低い (%)	DI (pt)	高い (%)	低い (%)	DI (pt)	高い (%)	低い (%)	DI (pt)
2005年9月	41.7	13.3	28.4	19.6	31.3	▲ 11.7	20.5	28.7	▲ 8.2
2006年3月	41.4	10.3	31.1	18.5	25.5	▲ 7.0	16.7	25.3	▲ 8.6
9月	44.9	8.5	36.4	25.4	23.7	1.7	17.9	24.1	▲ 6.2
2007年3月	50.3	5.8	44.5	29.8	19.1	10.7	20.3	25.8	▲ 5.5
9月	60.0	5.9	54.1	30.6	17.7	12.9	20.7	22.2	▲ 1.5
2008年3月	57.0	3.9	53.1	25.8	22.0	3.8	22.2	21.7	0.5
9月	58.7	5.2	53.5	27.9	26.5	1.4	21.9	24.7	▲ 2.8
2009年3月	50.6	13.2	37.4	23.4	37.2	▲ 13.8	21.6	29.9	▲ 8.3
9月	43.3	18.8	24.5	24.1	37.4	▲ 13.3	19.6	33.0	▲ 13.4
2010年3月	40.6	22.2	18.4	15.0	38.1	▲ 23.1	15.4	35.5	▲ 20.1
9月	36.8	19.4	17.4	14.3	43.3	▲ 29.0	15.1	34.6	▲ 19.5

(注) 各地域に本社をもつ企業に対して、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。

(出所) 国土交通省『土地取引動向調査』

## ○足元：取引状況は3期連続の改善

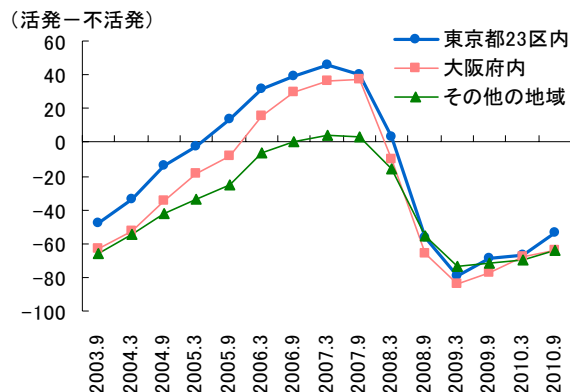
平成22年11月12日に「土地取引動向調査（平成22年9月調査）」が国土交通省から公表された。この調査は、上場企業3,666社及び資本金10億円以上の非上場企業3,500社の計7,166社を対象に半期（3月、9月）ごとに行われている（9月調査の有効回答数は2,250社、有効回答率は31.4%）。

現在の土地取引状況の判断DI（「活発」－「不活発」）は、東京都23区内で▲53.4ptと大幅マイナスながら前回3月調査から13.8pt改善した（資料1）。それに対して、大阪府内は▲63.9pt（3月から4.2pt改善）、その他の地域は、▲64.1pt（5.2pt改善）と改善が遅れている。このため、土地取引は3期連続の改善であるものの、総じて不活発な状況に変わらない。

また、現在の地価水準の判断DI（「高い」－「低い」）をみると、東京都23区内は3月調査から▲1.0pt減の17.4ptと地価の割高感は低下している（資料2）。さらに、DIの下落幅は2009年3月調査の▲6.1ptから▲1.0ptへと縮小しており、割高感の解消が落ち着いてきたことがうか

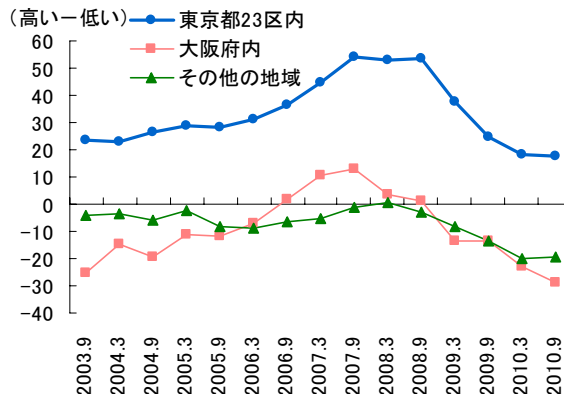
がえる。また、大阪府内の DI は▲29.0pt、その他の地域でも▲19.5pt と、「低い」と判断する企業割合が多くなっている。

資料1 現在の土地取引状況の判断DI(単位 pt)



(出所) 国土交通省『土地取引動向調査』

資料2 現在の地価水準の判断 DI(単位 pt)

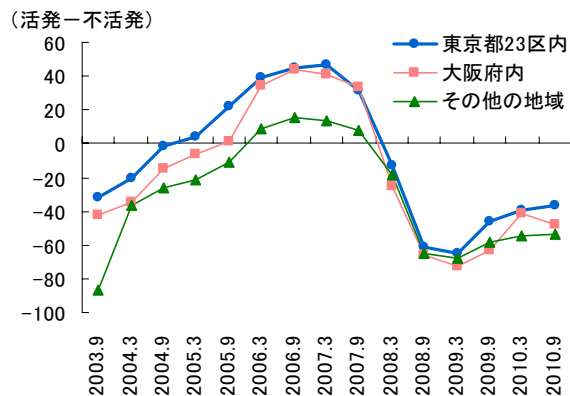


(出所) 国土交通省『土地取引動向調査』

### ○1年後:緩やかな改善方向へ

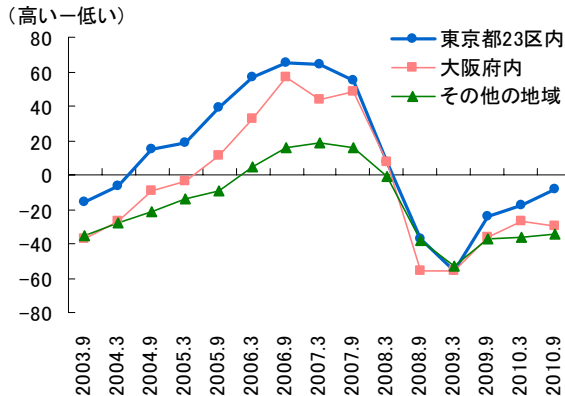
一方、企業が想定している1年後の動向をみると、土地取引状況の判断 DI（「活発」－「不活発」）は東京都23区内▲36.3pt、大阪府内▲48.1pt、その他の地域▲53.8ptであり、東京都23区内（3月調査から+2.8pt）とその他の地域（同+1.1pt）で改善した（資料3）。一方、大阪府は3月調査から▲6.5pt悪化している。これは、平成21年9月調査から平成22年3月調査にかけて21.4pt改善した反動と考えられる。

資料3 1年後の土地取引状況の判断 DI(単位 pt)



(出所) 国土交通省『土地取引動向調査』

資料4 1年後の地価の動向の判断 DI(単位 pt)



(出所) 国土交通省『土地取引動向調査』

また、1年後の地価 DI（「高い」－「低い」）については、東京都23区内▲8.3pt、その他の地域▲34.3pt と、それぞれ前回3月調査から9.8pt、1.8pt上昇した。これは、地価の下げ止まりを予見させる。一方、大阪府内は3月調査から▲2.4pt減少の▲29.8ptであった。

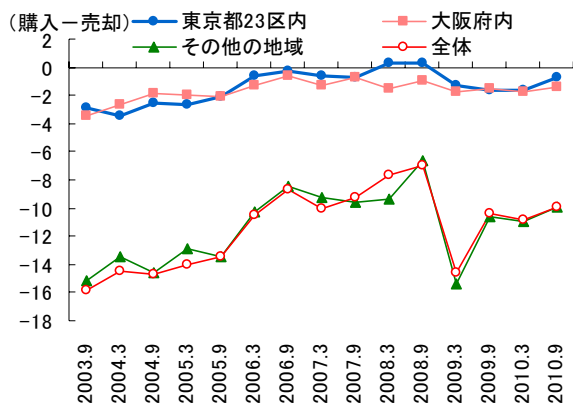
1年後の土地取引と合わせてみると、東京都23区内、その他の地域では回復傾向にあると考えられる。それに対して、大阪府内は地価低下や取引状況の低調さからみて、東京都内23区内よりも改善が弱い傾向にあると考えられる。

本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見直しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。

次に、今後1年間の土地の購入・販売意欲DI（「購入」－「販売」）をみると、東京都23区内▲0.7pt、大阪府内▲1.4pt、その他の地域▲9.9ptであり、いずれも改善がみられたものの、ほぼ横ばい圏内である（資料5）。また、業種別にみると、製造業、非製造業ともに横ばい圏内である。しかし、DIの趨勢は業種によって異なっている。非製造業はリーマンショック後大きく落ち込んだ後、元の水準に回復している一方、製造業では明確にトレンドが弱含む変化がみえる。リーマンショック以前は判断DIのマイナス幅が縮小するトレンドであったものの、大きく落ち込んだ後は、緩やかな回復にとどまっている。こうした背景には、製造業の海外進出などが、土地需要の縮小に拍車をかけていることがあると考えられる。

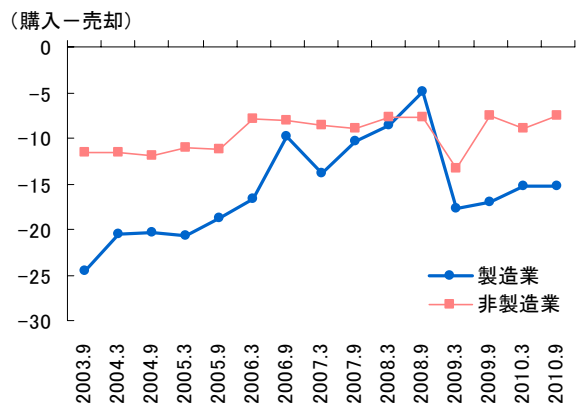
同様の動きは、自社利用の土地・建物の増加・減少意向の判断DIからも確認できる（資料6）。東京都内23区は0.8pt、大阪府内は0.7ptに改善した一方、その他の地域は3月調査の反動もあり▲4.7ptに低下した。業種別にみると、製造業は▲7.7pt、非製造業は▲1.5ptで改善傾向にある。しかし、製造業はリーマンショック以前よりも低い水準で推移していること、非製造業も2008年9月調査までのプラス圏内からマイナス圏内に転落しているなど、自社利用で土地・建物の保有動機は弱い状況にある。

資料5 今後1年間の土地の購入意欲と売却意欲の判断DI(単位 pt)  
(物件所在別)



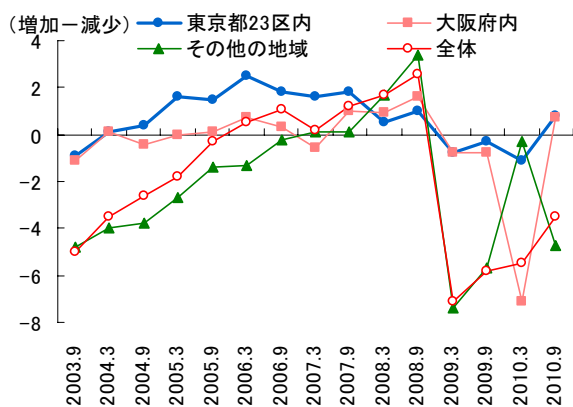
(出所) 国土交通省『土地取引動向調査』

(業種別)



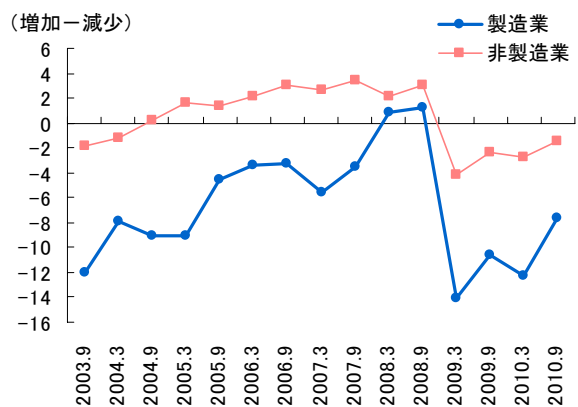
(出所) 国土交通省『土地取引動向調査』

資料6 今後1年間における自社利用の土地・建物増加意向と減少意向のDI(単位 pt)  
(物件所在別)



(出所) 国土交通省『土地取引動向調査』

(業種別)



(出所) 国土交通省『土地取引動向調査』

本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見直しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。

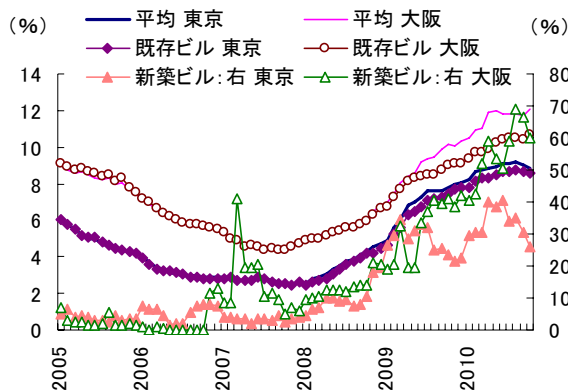
## ○下げ止まりの兆しが見えるものの土地需要は弱い

土地需要に大きな影響を与える不動産需要について他の調査から確認しておく。まず、オフィス空室率は、新築ビルを中心に改善傾向にある（資料7）。しかし、既存ビルの空室率の改善は限定的であり、新築ビルでも賃貸料引き下げによって需要を獲得している状況にあるなど、市場環境は厳しい。また、2011年から2012年にかけて東京や大阪などで商業ビルの供給拡大が計画されていることに加えて、景気回復局面におけるオフィス需要の弱さもあり、再度、需給バランスが悪化すると見込まれるなど、今後の商業不動産市場の動向は不透明感が強い。

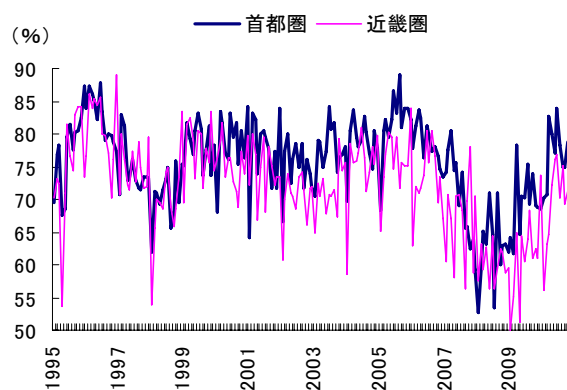
一方、マンション契約率は改善傾向にあり、住宅着工統計などにも持ち直しの動きが見られるなど住宅需要も回復傾向にある（資料8）。こうした背景には、金利低下のほか、フラット35などの住宅金利の優遇政策など、需要喚起政策による後押しがある。一方、雇用・所得環境については、所定外給与や特別給与の増加など明るい話題はあるものの、完全失業率は5%と依然として高く、雇用回復は非正規労働者に支えられている側面が強いなど、雇用・所得環境は本格的な改善には至っていない。

土地取引動向調査の結果と合わせて、こうした点を踏まえ、今後1年間の動向を見通してみると、地価は下げ止まりや土地取引の減少も底打ちに向かうものの、その動きは力強さを欠く状態が続くことが確認できる。

資料7 オフィス空室率



資料8 マンション契約率



（出所）三鬼商事株式会社「全国のオフィスビル市況」（出所）不動産経済研究所「首都圏・近畿圏のマンション市場動向」