

指標名：土地取引動向調査（平成23年3月調査）

発表日：2011年5月13日（金）

～調査時点では回復感が強まっていた～

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
2011年3月	4.3	44.3	▲ 40.0	3.6	51.8	▲ 48.2	2.6	55.6	▲ 53.0

(注1) 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
2011年3月	34.9	17.7	17.2	9.6	41.9	▲ 32.3	16.1	31.6	▲ 15.5

(注2) 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。

(注3) 今回の調査は、平成23年3月11日までの到着分の集計にもとづいている。

(出所) 国土交通省『土地取引動向調査』

## ○取引状況は4期連続の改善

国土交通省『土地取引動向調査（平成23年3月調査）』は、上場企業3,666社及び非上場企業（資本金10億円以上）3,500社の計7,166社を対象に実施された。今回の調査結果は3月11日までの到着分を集計したものであり、有効回答数は1,514社、有効回答率は21.1%であった（前回9月調査では有効回答数2,250社、有効回答率31.4%）。そのため、東日本大震災以前の土地取引や地価を確認するにとどまる点には注意を要する。

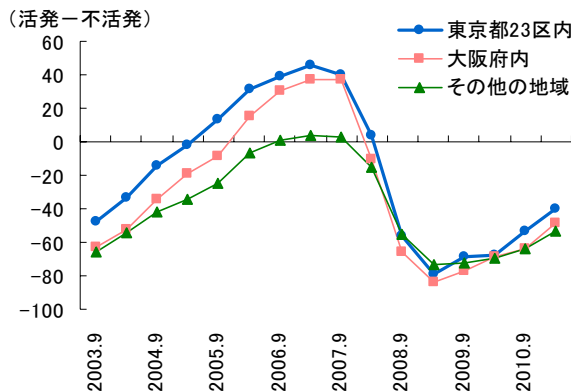
まず、土地取引状況の判断DI（「活発」－「不活発」）は、東京都23区内で▲40.0ptとマイナスながら前回9月調査から13.4pt改善した（資料1）。大阪府内は▲48.2pt（前回から＋15.7pt改善）、その他の地域は、▲53.0pt（同＋11.1pt改善）と、土地取引は4期連続の改善となった。水準は依然として低いものの、東京都23区から大阪市内、その他の地域と回復基調が

拡大しつつあったといえる。

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 9 月調査から▲0.2pt 減の 17.2pt とほぼ横ばいであった（資料 2）。大阪府内の DI は▲32.3pt（前回から▲3.3pt 減）と悪化が進む一方、その他の地域では▲15.5pt（同+4.0pt 改善）と改善するなど地域より相違があった。全体としては、概ね横ばい圏内にあったといえるだろう。

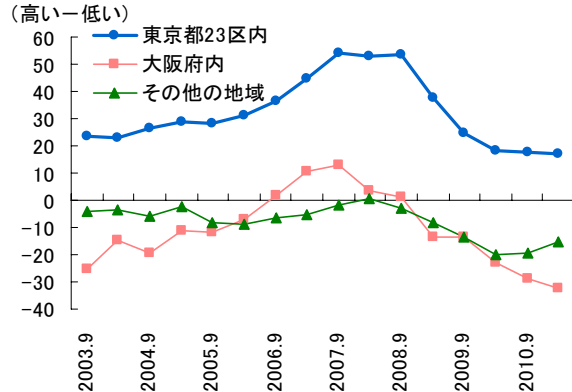
このように、土地取引や地価の現状は、リーマンショック後の景気回復を受けて、緩やかに回復していた。ただし、多くの DI はマイナス圏内にあり、2003－04 年と同水準にあることから、土地取引や地価は、回復の入り口に立っていたといえる。

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)

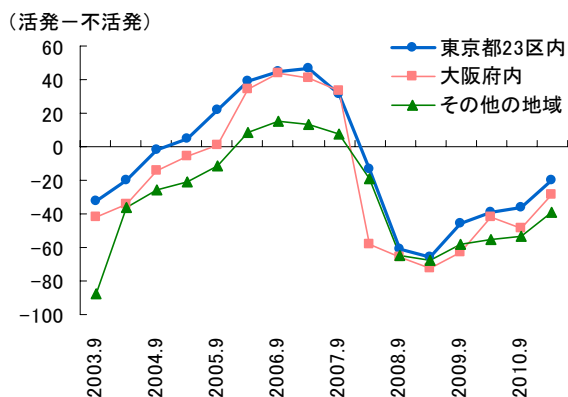


(出所) 国土交通省『土地取引動向調査』

### ○1年後:改善の兆しが見えはじめていた

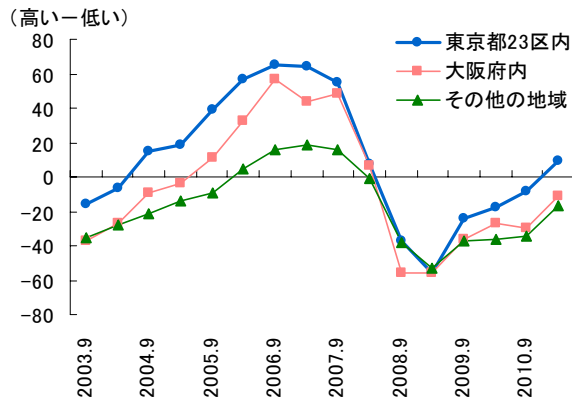
一方、企業が想定している 1 年後の土地取引動向をみると、土地取引状況の判断 DI（「活発」－「不活発」）は東京都 23 区内▲19.7pt、大阪府内▲28.1pt、その他の地域▲38.9pt であり、それぞれ前回調査から+16.6pt、+20.0pt、+14.9pt と大幅な改善となった（資料 3）。

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」）では、東京都 23 区内+9.1pt と 6 期ぶりのプラスとなるなど明るい兆しが見えはじめていた。大阪府内は▲10.9pt、その他の地域は▲17.0pt

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。

と依然としてマイナス圏内にあったものの、それぞれ前回から+18.9pt、+17.3pt と大幅な改善であった。大阪府内やその他の地域は DI の水準としては低いものの、この趨勢が続くならば、2004-05 年と同様に東京都 23 区内におくれてプラスへ転じることも期待される状況にあったといえる。

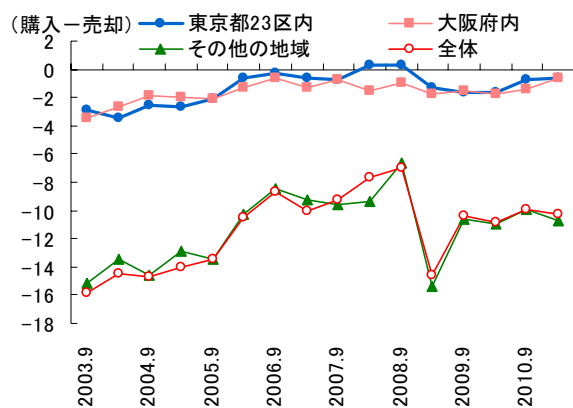
以上のように1年後の土地取引や地価については、現状よりも回復への期待感が大きいといえる。特に、地価については東京都 23 区内でプラスに転じるなど、回復感が強まっていた。

### ○企業行動には慎重さもみられる

つぎに、今後1年間の土地の購入・販売意向 DI（「購入」－「販売」）をみると、東京都 23 区内▲0.6pt、大阪府内▲0.6pt、その他の地域▲10.7pt であり、業種別にみても横ばい圏内であった（資料5）。一方、自社利用の土地・建物の増加・減少意向の判断 DI では、東京都内 23 区は 1.2pt、大阪府内は 0.8pt、その他の地域は▲1.7pt に改善した（資料6）。また、業種別では、製造業が▲5.1pt、非製造業は 1.4pt と非製造業で5期ぶりにプラスに転じるなど明るい兆しもあった。

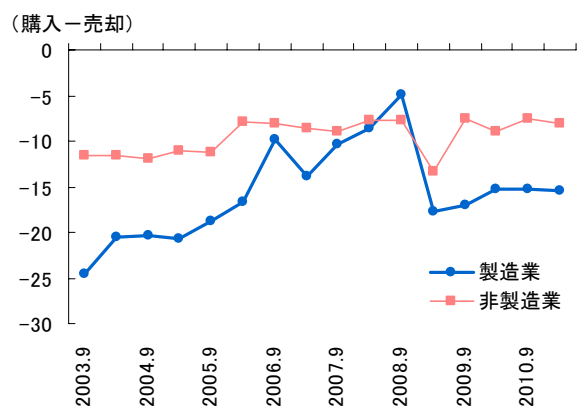
資料5 今後1年間の土地の購入意欲と売却意欲の判断 DI(単位 pt)

(物件所在別)



(出所) 国土交通省『土地取引動向調査』

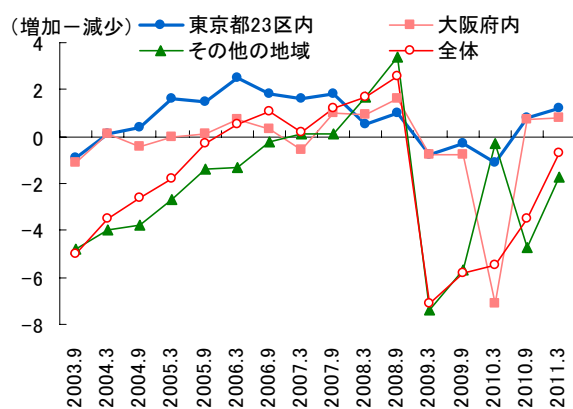
(業種別)



(出所) 国土交通省『土地取引動向調査』

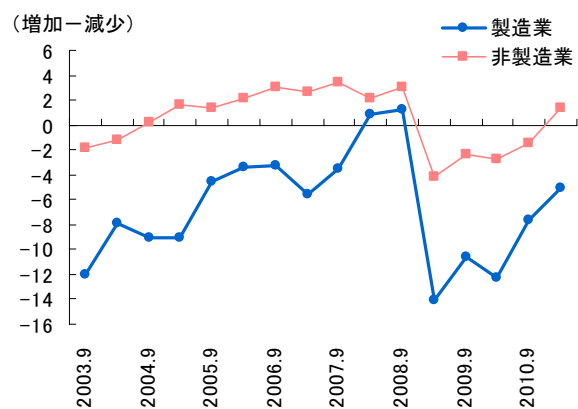
資料6 今後1年間における自社利用の土地・建物増加意向と減少意向の DI(単位 pt)

(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。

このように、自社利用については明るい兆しがある一方で、土地の購入・販売意向では慎重な態度がみられていた。そのため、土地取引や地価など市場全体としては、リーマンショック以後よりも回復に力強さが見えはじめていたものの、企業行動には慎重さが残る。

### ○東日本大震災後の不確実性による土地取引・地価の回復の遅れ

2月に公表された『主要都市の高度利用地地価動向報告（地価 LOOK レポート）』では、地価の底打ち感が強まっていた。今回の『土地取引動向調査』でも、同様の傾向が続いており、1年後の動向にも明るい兆しが見えはじめていた。

しかし、今回の2011年3月調査は、東日本大震災以前の経済状況を反映したものであるため、大震災の影響による土地取引、地価の動向の変化は織り込んでいない。特に、サプライチェーンの寸断や東北、関東の電力不足など供給制約や、復興対策の遅れなどから、景気の下振れリスクが以前よりも高まっている。景気回復は今年の秋以降になると見込まれており、土地取引や地価の回復はさらに遅れると考えられる。