

Economic Indicators

定例経済指標レポート

指標名：土地取引動向調査（平成23年9月調査）

発表日：2011年11月22日（火）

～取引状況は2年半ぶりの悪化～

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)	
				水準	前期差			水準	前期差			水準	前期差
H17年	3月	20.3	22.5	▲ 2.2	11.7	14.6	33.3	▲ 18.7	15.8	7.7	41.8	▲ 34.1	8.1
(2005年)	9月	27.5	14.2	▲ 13.3	15.5	18.7	27.1	▲ 8.4	10.3	11.6	36.8	▲ 25.2	8.9
H18年	3月	40.2	8.5	▲ 31.7	18.4	28.5	13.0	▲ 15.5	23.9	18.1	24.4	▲ 6.3	18.9
(2006年)	9月	45.0	6.0	▲ 39.0	7.3	39.5	9.4	▲ 30.1	14.6	20.0	19.2	▲ 0.8	7.1
H19年	3月	50.6	4.6	▲ 46.0	7.0	46.3	9.6	▲ 36.7	6.6	22.8	18.9	▲ 3.9	3.1
(2007年)	9月	46.6	6.8	▲ 39.8	▲ 6.2	44.7	7.2	▲ 37.5	0.8	22.0	18.7	▲ 3.3	▲ 0.6
H20年	3月	20.1	16.7	▲ 3.4	▲ 36.4	11.9	21.9	▲ 10.0	▲ 47.5	11.2	26.6	▲ 15.4	▲ 18.7
(2008年)	9月	2.7	58.7	▲ 56.0	▲ 59.4	1.5	67.6	▲ 66.1	▲ 56.1	1.4	56.8	▲ 55.4	▲ 40.0
H21年	3月	0.7	79.8	▲ 79.1	▲ 23.1	0.0	83.5	▲ 83.5	▲ 17.4	0.8	74.0	▲ 73.2	▲ 17.8
(2009年)	9月	0.8	69.6	▲ 68.8	10.3	1.0	78.5	▲ 77.5	6.0	1.0	73.0	▲ 72.0	1.2
H22年	3月	2.0	69.2	▲ 67.2	1.6	0.0	68.1	▲ 68.1	9.4	0.5	69.9	▲ 69.4	2.6
(2010年)	9月	2.5	55.9	▲ 53.4	13.8	2.4	66.3	▲ 63.9	4.2	1.4	65.5	▲ 64.1	5.3
H23年	3月	4.3	44.3	▲ 40.0	13.4	3.6	51.8	▲ 48.2	15.7	2.6	55.6	▲ 53.0	11.1
(2011年)	9月	2.6	50.1	▲ 47.5	▲ 7.5	2.0	52.0	▲ 50.0	▲ 1.8	1.6	58.8	▲ 57.2	▲ 4.2

(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			
		活発 (%)	不活発 (%)	DI(pt)		活発 (%)	不活発 (%)	DI(pt)		活発 (%)	不活発 (%)	DI(pt)	
				水準	前期差			水準	前期差			水準	前期差
H17年	3月	43.1	14.2	28.9	2.5	23.3	34.4	▲ 11.1	8.2	23.3	25.5	▲ 2.2	3.7
(2005年)	9月	41.7	13.3	28.4	▲ 0.5	19.6	31.3	▲ 11.7	▲ 0.6	20.5	28.7	▲ 8.2	▲ 6.0
H18年	3月	41.4	10.3	31.1	2.7	18.5	25.5	▲ 7.0	4.7	16.7	25.3	▲ 8.6	▲ 0.4
(2006年)	9月	44.9	8.5	36.4	5.3	25.4	23.7	1.7	8.7	17.9	24.1	▲ 6.2	2.4
H19年	3月	50.3	5.8	44.5	8.1	29.8	19.1	10.7	9.0	20.3	25.8	▲ 5.5	0.7
(2007年)	9月	60.0	5.9	54.1	9.6	30.6	17.7	12.9	2.2	20.7	22.2	▲ 1.5	4.0
H20年	3月	57.0	3.9	53.1	▲ 1.0	25.8	22.0	3.8	▲ 9.1	22.2	21.7	0.5	2.0
(2008年)	9月	58.7	5.2	53.5	0.4	27.9	26.5	1.4	▲ 2.4	21.9	24.7	▲ 2.8	▲ 3.3
H21年	3月	50.6	13.2	37.4	▲ 16.1	23.4	37.2	▲ 13.8	▲ 15.2	21.6	29.9	▲ 8.3	▲ 5.5
(2009年)	9月	43.3	18.8	24.5	▲ 12.9	24.1	37.4	▲ 13.3	0.5	19.6	33.0	▲ 13.4	▲ 5.1
H22年	3月	40.6	22.2	18.4	▲ 6.1	15.0	38.1	▲ 23.1	▲ 9.8	15.4	35.5	▲ 20.1	▲ 6.7
(2010年)	9月	36.8	19.4	17.4	▲ 1.0	14.3	43.3	▲ 29.0	▲ 5.9	15.1	34.6	▲ 19.5	0.6
H23年	3月	34.9	17.7	17.2	▲ 0.2	9.6	41.9	▲ 32.3	▲ 3.3	16.1	31.6	▲ 15.5	4.0
(2011年)	9月	32.3	19.6	12.7	▲ 4.5	14.1	31.3	▲ 17.2	15.1	12.9	30.6	▲ 17.7	▲ 2.2

(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) 平成23年3月調査は、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』

○取引状況は平成21年3月調査以来の悪化

国土交通省から『土地取引動向調査（平成23年9月調査）』が公表された。この調査は、3月、9月の半年ごとに実施されており、土地市場の動向に大きな影響を及ぼしうる主要な企業を対象にしており、土地取引に関する短期的な企業の意向を把握する「先行指標」の作成を目的としたものである。上場企業1,749社及び非上場企業（資本金10億円以上）1,751社の計3,500社を対象にしており、有効回答数は1,138社、有効回答率は32.5%であった¹。

まず、土地取引状況の判断DI（「活発」－「不活発」）をみると、東京都23区内で▲47.5pt

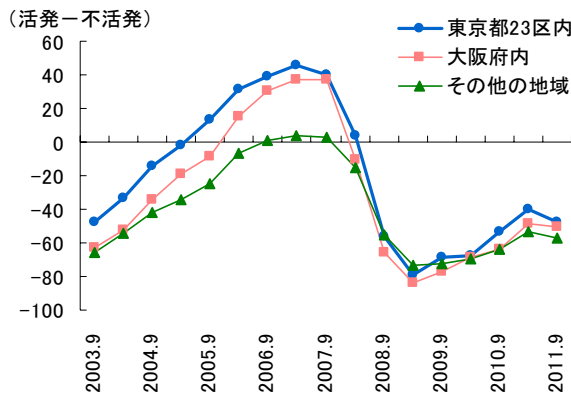
¹ 前回調査は、上場企業3,666社及び非上場企業（資本金10億円以上）3,500社の計7,166社を対象に実施された。今回の調査結果は3月11日までの到着分を集計したものであり、有効回答数は1,514社、有効回答率は21.1%であった（前回9月調査では有効回答数2,250社、有効回答率31.4%）。

と前回3月調査から▲7.5pt 低下したことが確認できる（資料1）。大阪府内も▲50.0pt（前回から▲1.8pt 減）、その他の地域は、▲57.2pt（同▲4.2pt 減）と小幅な悪化にとどまったものの、土地取引は2009年（平成21年3月調査）以来の悪化となった。

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▲4.5pt 減の12.7ptと低下した（資料2）。大阪府内のDIは▲17.2pt（前回から15.1pt 増）と大きくマイナス幅を減らした一方、その他の地域では▲17.7pt（同▲2.2pt 減）となど、地域による相違がみられた。

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ものの、3月11日の東日本大震災以降、その方向性に变化が見られた。

資料1 現在の土地取引状況の判断DI(単位 pt)

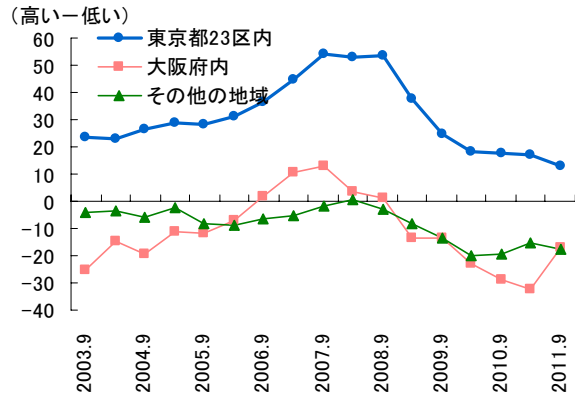


（出所）国土交通省『土地取引動向調査』

（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。

（資料2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。

資料2 現在の地価水準の判断DI(単位 pt)

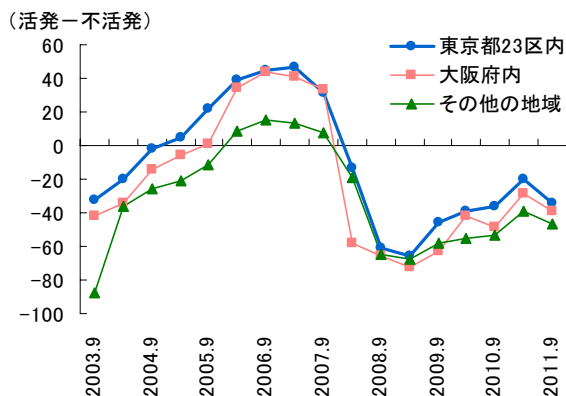


（出所）国土交通省『土地取引動向調査』

〇1年後、見通しも悪化

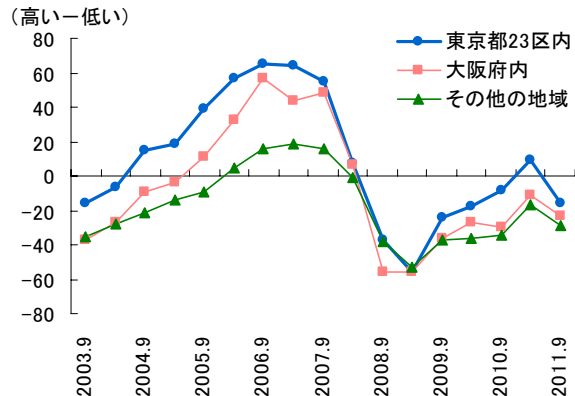
一方、企業が想定している1年後の土地取引動向として、土地取引状況の判断DI（「活発」－「不活発」）をみると、東京都23区内は前回3月調査▲19.7ptから今回調査▲34.2ptと大幅に悪化した。大阪府内▲39.0pt（前回調査▲28.1pt）、その他の地域▲47.0pt（▲38.9pt）と全地域で低下している（資料3）。

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』

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。見通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。

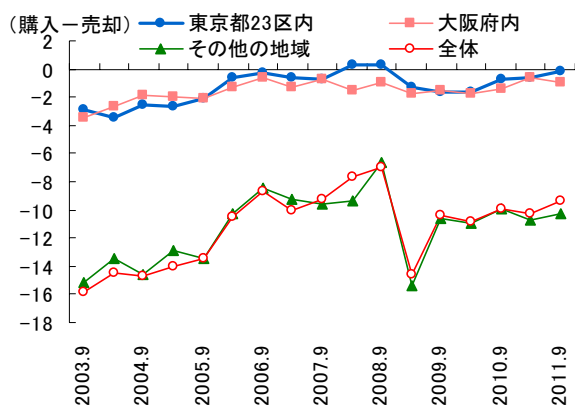
また、1年後の地価 DI（「高い」－「低い」）では、東京都 23 区内は前回 3 月調査+9.1pt →▲15.9pt とマイナスに転化した（資料 4）。大阪府内▲23.3pt（▲前回 3 月調査 10.9pt）、その他の地域▲28.6pt（▲17.0pt）と低下し、土地に関する 1 年後の見通しは大幅に悪化したといえる。このように、回復感が少しずつ強まってきた 1 年後の土地取引や地価に対する見方も、今回調査では一変したことが読み取れる。

○慎重さがみられる企業行動

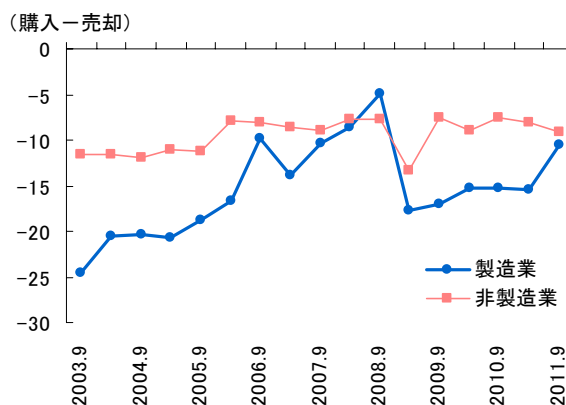
つぎに、今後 1 年間の土地の購入・販売意向 DI（「購入」－「販売」）をみると、東京都 23 区内▲0.2pt（前回 3 月調査▲0.6pt）、大阪府内▲1.0pt（同▲0.6pt）、その他の地域▲10.3pt（同▲10.7pt）と横ばい圏内であった。また、業種別にみると、製造業▲10.6pt（同▲15.4pt）、非製造業▲9.2pt（同▲8.1pt）と製造業では改善傾向がみられた（資料 5）。

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)



(業種別)

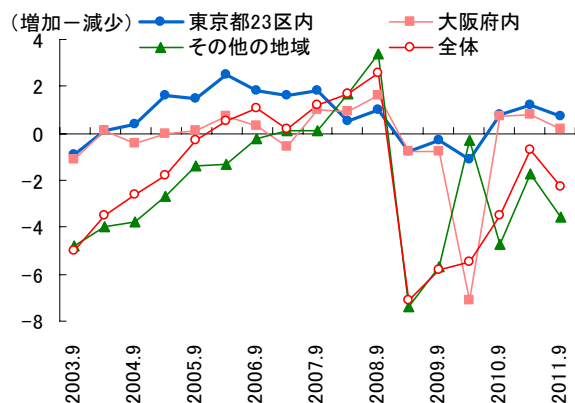


(出所) 国土交通省『土地取引動向調査』

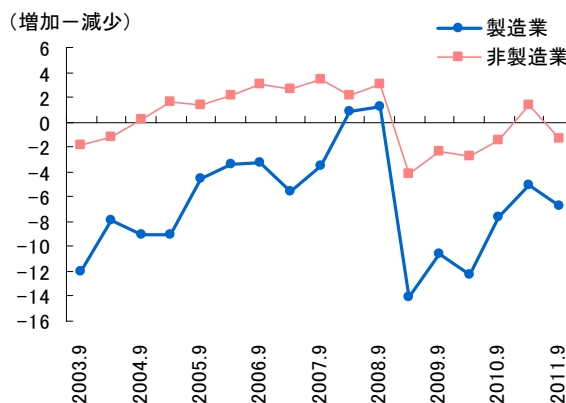
(出所) 国土交通省『土地取引動向調査』

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)



(業種別)



(出所) 国土交通省『土地取引動向調査』

(出所) 国土交通省『土地取引動向調査』

(注) 自社で利用する土地・建物の増減意向については、①他社への販売・賃貸目的や投資目的は除く、②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）、③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。

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 0.7pt、大阪

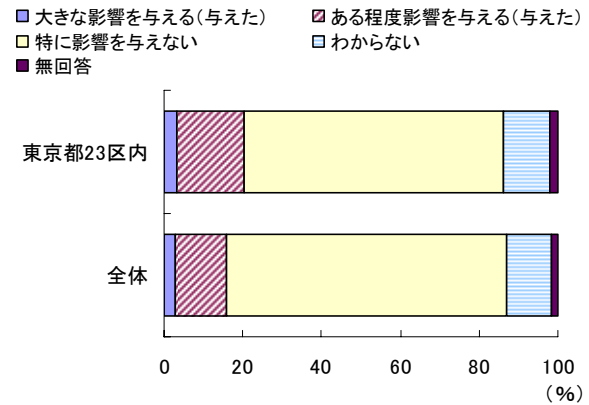
府内は 0.2pt とプラス圏内を維持したものの、その他の地域は▲3.6pt と前回調査の▲0.7pt から悪化した（資料6）。都市圏などを中心に一部明るさもみえるものの、業種別にみると、前回調査でプラスであった製造業もマイナスに転じるなど、均してみれば、慎重な見方となっている。

○東日本大震災の土地取引への影響

今回調査では、東日本大震災の土地取引に対する影響について調査されている。以下では、その結果をまとめておく。まず、「東日本大震災が土地の購入・売却意向に及ぼした影響」については、「影響があった」という回答は、全体で 15.8%、東京都 23 区内で 20.3% であり、全体の平均よりも東日本に位置する東京都 23 区内の方が影響は大きかった（資料7）。回答の中でも最も多かったのは、「特に影響を与えない」であり、全体で 71.2%、東京都 23 区内で 65.9% を占めた。

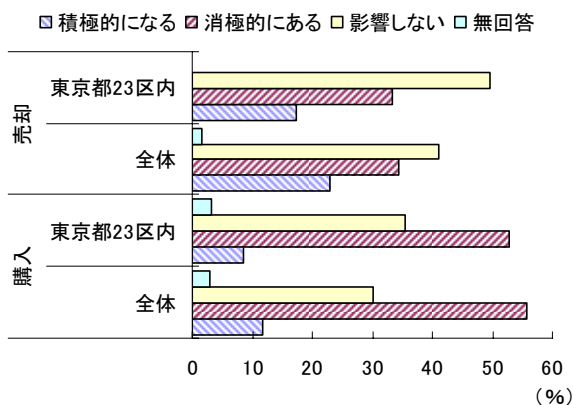
また、「影響があった」という回答のうち、その内容をみると、売却では「影響しない」という回答が多いのに対して、購入では「消極的になる」という回答が多かった（資料8）。これより、購入に対して企業はより慎重な姿勢を強めているといえる。その理由として多かったのは「今後発生しうる災害による資産価値の低下をリスクと考えたため」（複数回答 26.1%）、「震災の影響による地価水準の下落を見込むため」（23.9%）、「震災の影響による地価水準の動向を見極めるため」（23.9%）であり、震災後の影響などを見極めようとする企業の姿勢がうかがえる。さらに、「東日本大震災の影響が残ると考える時期」については、「震災後 2～3 年程度」の回答が最も多く、それに次いで東京都 23 区内では「震災後 1 年程度」なのに対し、全体では「それ以上残り続ける」が多かった（資料9）。これより、大震災の影響は総じて短期的には解消されにくいことが考えられており、今後の土地取引を取り巻く環境では、厳しい状況が続くことが懸念される。

資料7 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



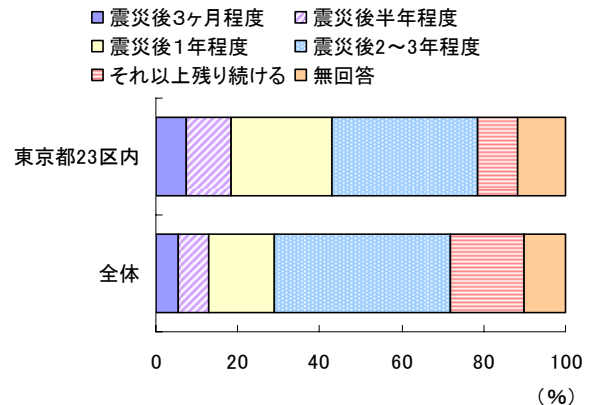
（出所）国土交通省『土地取引動向調査』

資料8 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



（出所）国土交通省『土地取引動向調査』

資料9 東日本大震災の影響が残ると考える時期



（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。