

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24年3月調査）

発表日：2012年5月14日（月）

～改善傾向にあるものの、震災後の慎重な見方も残る～

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
H24年	3月	3.0	45.3	▲ 42.3	5.2	0.0	52.9	▲ 52.9	▲ 2.9	2.2	53.1	▲ 50.9	6.3

(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聞いたもの。

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)	
				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
H24年	3月	39.2	15.9	23.3	10.6	10.8	41.7	▲ 30.9	▲ 13.7	13.7	32.5	▲ 18.8	▲ 1.1

(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聞いたもの。

(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基づいている。

(出所) 国土交通省『土地取引動向調査』

○東京都23区内は改善傾向

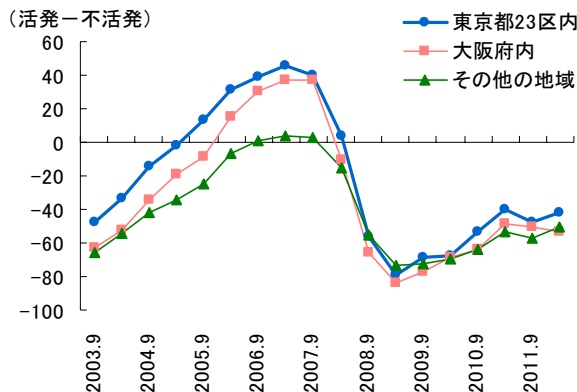
国土交通省から『土地取引動向調査（平成24年3月調査）』が公表された。この調査は、3月、9月の半年ごとに実施されており、土地市場の動向に大きな影響を及ぼしうる主要な企業を対象に、土地取引に関する短期的な企業の意向を把握する「先行指標」の作成を目的としたものだ。上場企業2,500社及び非上場企業（資本金10億円以上）2,500社の計5,000社を対象にしており、有効回答数は1,413社、有効回答率は28.3%であった。

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▲42.3ptと前回調査から5.2pt上昇した。大阪府内は▲52.9pt（前回から▲2.9pt減）と悪化した一方、その他の地域は▲50.9pt（同+6.3pt）と改善した。

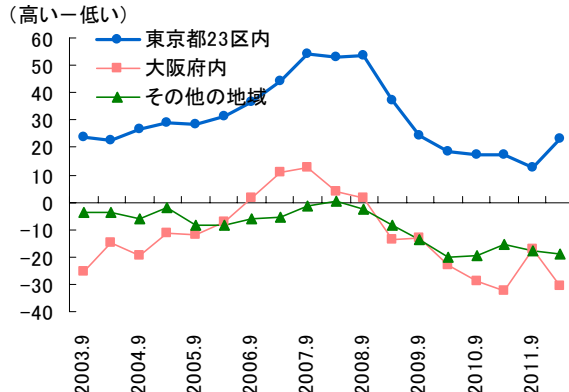
また、現在の地価水準の判断DI（「高い」－「低い」）では、東京都23区内は前回調査から

+10.6pt の 23.3pt に上昇した（資料 2）。これは（現在の地価水準が）「高い」が 6.9%pt 増えた一方で、「低い」が▲3.7pt 減少したためだ。また、大阪府内の DI は▲30.9pt（前回から▲13.7pt 減）と再びマイナス幅を拡大した一方、その他の地域では▲18.8pt（同▲1.1pt 減）とほぼ横ばいとなるなど、地域よる相違が拡大している。

資料 1 現在の土地取引状況の判断 DI(単位 pt)



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』

（出所）国土交通省『土地取引動向調査』

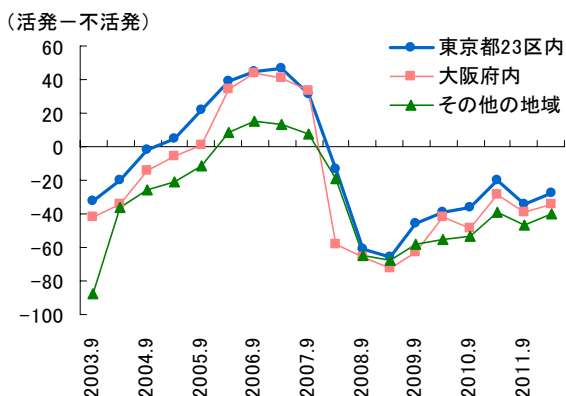
（資料 1 注）各地域に本社をもつ企業に対して、一般論として土地取引の状況に対する判断を聞いたもの。

（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聞いたもの。

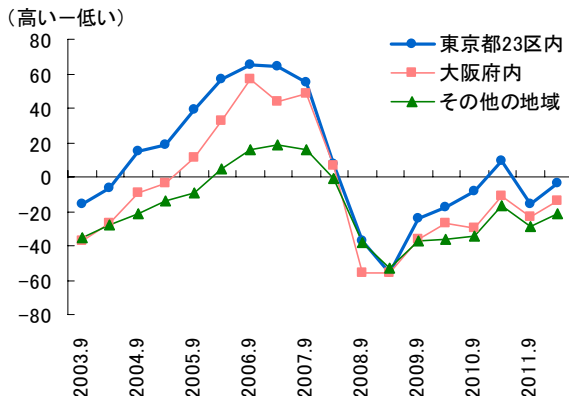
〇1年後の見通しは改善

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 区内は前回調査▲34.2pt から今回調査▲27.2pt と改善した。また、大阪府内▲33.9pt（前回調査▲39.0pt）、その他の地域▲39.6pt（▲47.0pt）であり、全地域で改善がみられる（資料 3）。

資料 3 1年後の土地取引状況の判断 DI(単位 pt)



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』

（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 区内は前回調査▲15.9pt→▲3.5pt とマイナス幅を縮小した（資料 4）。大阪府内▲14.2pt（前回調査▲23.3pt）、その他の地域▲21.4pt（▲28.6pt）と全ての地域でマイナス幅を縮小させており、土地に関する 1 年後の

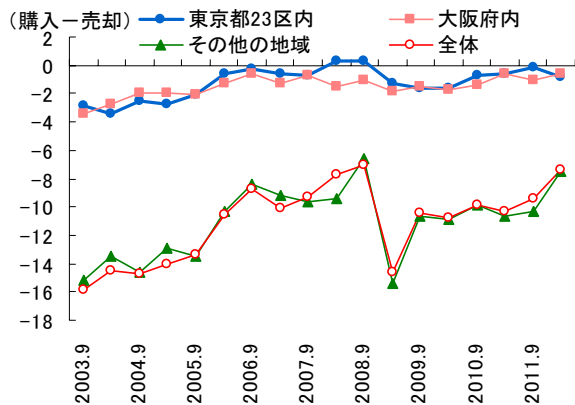
本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見通しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。

見通しは改善傾向にある。

○改善傾向が見られ始めた企業行動

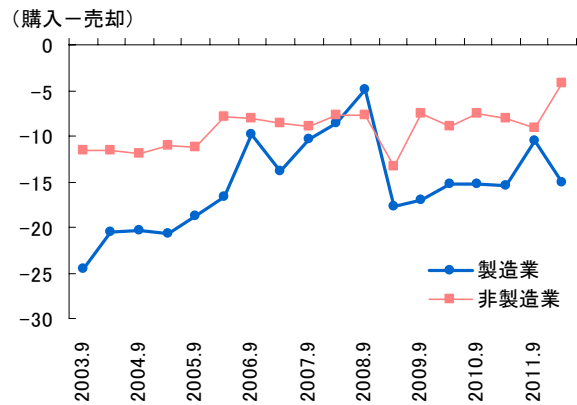
つぎに、今後1年間の土地の購入・販売意向DI（「購入」－「販売」）をみると、東京都23区内▲0.8pt（前回調査▲0.2pt）、大阪府内▲0.6pt（同▲1.0pt）、その他の地域▲7.5pt（同▲10.3pt）と大阪府内、その他の地域では幾分改善した。また、業種別では、製造業▲15.0pt（同▲10.6pt）と悪化した一方で、非製造業▲4.2pt（同▲9.2pt）の改善と業種間で動きが異なっている（資料5）。

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)



(出所) 国土交通省『土地取引動向調査』

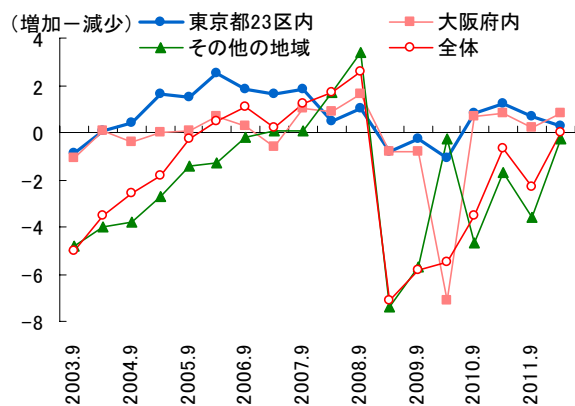
(業種別)



(出所) 国土交通省『土地取引動向調査』

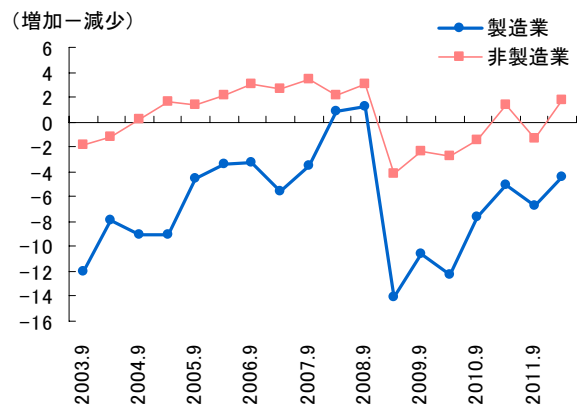
一方、自社利用の土地・建物の増加・減少意向の判断DIでは、東京都内23区は0.3pt、大阪府内は0.8ptとプラス圏内を維持したものの、東京都内で低下、大阪府内で上昇という相違がある。また、その他の地域は0ptと前回調査▲3.6ptから改善した（資料6）。業種別では、製造業▲4.4pt、非製造業+1.7ptと双方とも前回調査から改善している。

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』

(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建物のみの利用も含む（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。

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。

○震災の影響は和らぎつつも、慎重な見方が残る

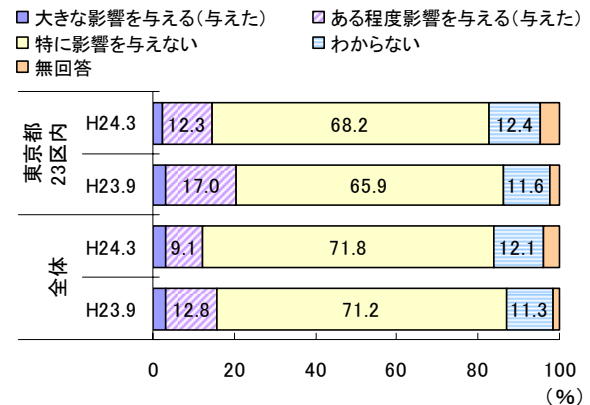
前回調査から、東日本大震災の土地取引に対する影響について調査されている。

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 15.8%→12.2%、東京都 23 区内 20.3%→14.6%であり、影響が次第に低下してきている（資料 7）。

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」という回答が引き続き多かった（資料 8）。しかし、「積極的になる」が全体 11.7%→14.5%、東京都 23 区内 8.6%→

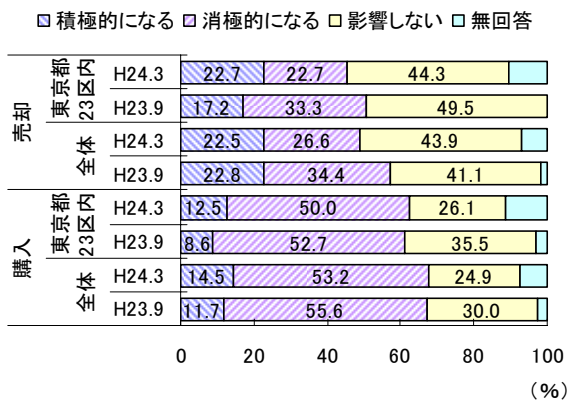
12.5%と積極的な購入姿勢が強まりつつある。その理由（複数回答）として、「震災の影響による地価水準の下落を見込むため」23.9%→20.2%、「震災の影響による地価水準の動向を見極めるため」23.9%→19.7%と、震災後の影響などを見極めようとする姿勢がうかがえるものの、幾分和らぎつつある。一方、「東日本大震災の影響が残ると考える時期」については、「震災後 2～3 年程度」の回答が最も多く、「それ以上残り続ける」が全体 18.3%→22.0%、東京都 23 区内 9.7%→19.3%と増えており、慎重な見方も続いている（資料 9）。

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



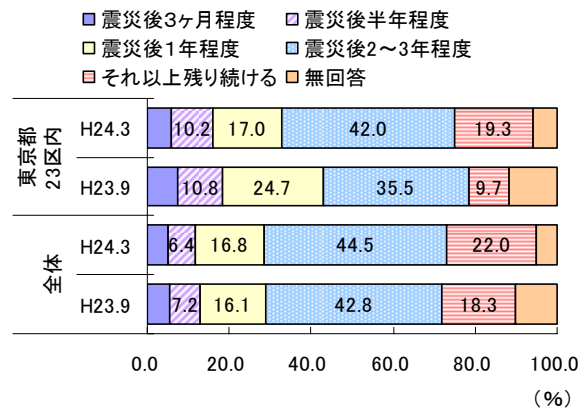
(出所) 国土交通省『土地取引動向調査』

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。