

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8月調査）

発表日：2012年11月2日（金）

～DIの上昇傾向が続くものの、先行きに慎重な見方がうかがわれる～

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 (2005年)	3月	20.3	22.5	▲ 2.2	0.0	14.6	33.3	▲ 18.7	0.0	7.7	41.8	▲ 34.1	0.0
	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 (2006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
	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 (2007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
	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 (2008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
	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 (2009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
	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 (2010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
	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 (2011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
	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 (2012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
	8月	4.4	42.0	▲ 37.6	4.7	11.0	39.0	▲ 28.0	24.9	4.0	49.0	▲ 45.0	5.9

（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 (2005年)	3月	43.1	14.2	28.9	0.0	23.3	34.4	▲ 11.1	0.0	23.3	25.5	▲ 2.2	0.0
	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 (2006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
	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 (2007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
	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 (2008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
	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 (2009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
	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 (2010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
	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 (2011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
	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 (2012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
	8月	37.6	15.1	22.5	▲ 0.8	13.1	28.3	▲ 15.2	15.7	14.8	32.2	▲ 17.4	1.4

（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。

（出所）国土交通省『土地取引動向調査』

ODI 上昇が目立つ大阪府内

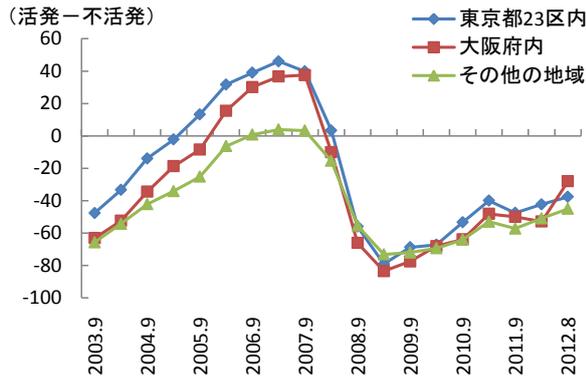
国土交通省から平成24年度『土地取引動向調査』（第1回調査）が公表された。国土交通省によると、この調査の目的は、「主要な企業の土地取引などに関する短期的な判断・意向を半期ごとに把握・整理して、簡潔でわかりやすい「先行指標」の作成・提供」（国土交通省『土地取引動向調査』調査方法等）とされている。また、調査対象は上場企業及び資本金10億円以上の非上場企業（合計3,500社、有効回答数1,189社（回収率34.0%））であり、土地取引、地価水準、購入・売却動向などについて2012年8～9月の間、アンケート調査したものである。

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▲37.6ptと前回調査から4.7pt上昇した（資料1）。その他の地域▲45.0pt（前回調査から+5.9pt）も改善し

たため、全体として土地取引状況は改善している。とくに、大阪府内は▲28.0pt とマイナス圏内ではあるものの、前回から+24.9pt と大幅に改善した。国土交通省によると、2001年の調査以来、はじめて大阪府内のDIが東京都23区を上回る結果となった。

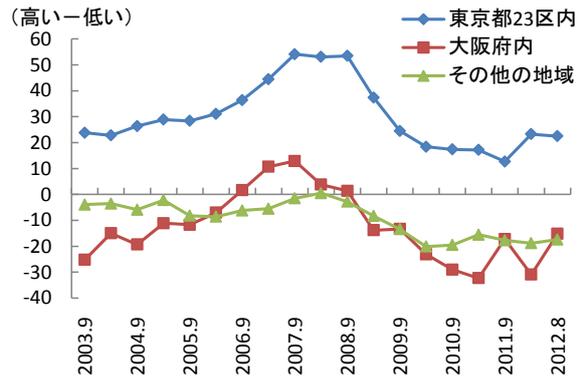
また、現在の地価水準の判断DI(=「高い」-「低い」)では、東京都23区内は前回調査から▲0.8ptの22.5pt、その他の地域は▲17.4pt(前回から+1.4pt)とほぼ横ばいであった(資料2)。一方、大阪府内は▲15.2pt(同+15.7pt)と大幅に改善した。大阪府内では土地取引の改善を反映して、地価水準にもその好影響が反映されている。

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)

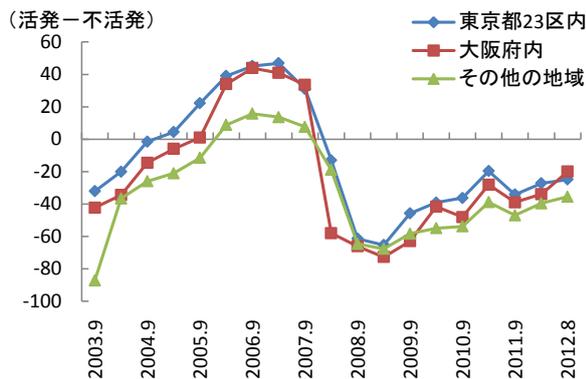


(出所) 国土交通省『土地取引動向調査』

〇1年後の見通し:企業の慎重な姿勢がうかがえる

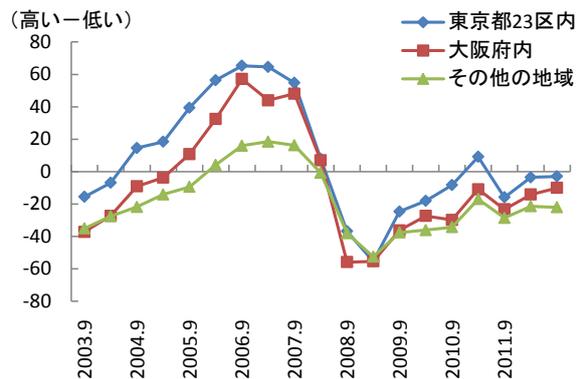
一方、企業が想定している1年後の土地取引動向として、土地取引状況の判断DI(=「活発」-「不活発」)をみると、2半期連続で改善が続いた。東京都23区内は▲24.9ptと前回調査から+2.3pt上昇、大阪府内は▲20.0pt(前回から+13.9pt)、その他の地域は▲35.5pt(同+4.1pt)であった(資料3)。

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』

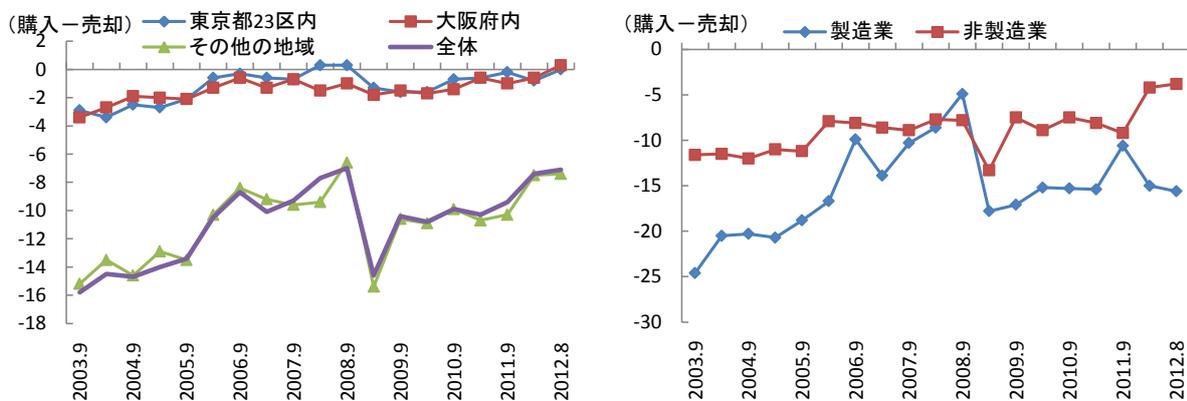
また、1年後の地価DI(=「高い」-「低い」)では、東京都23区内は▲3.0pt(前回から+0.5pt)、その他の地域は▲22.0pt(同▲0.6pt)と横ばい圏内、大阪府内は▲10.1pt(同+4.1pt)

と回復傾向が強かった（資料4）。1年後の地価DIの動きは、1年後の土地取引に比べて改善幅が小さく、企業の慎重な姿勢がうかがえる。

○都市部で緩やかな地価上昇が見込まれる

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区内は0.0pt（前回調査から+0.8pt）と2008年9月調査以来4年ぶりにマイナスではなくなった（資料5）。大阪府内も0.3pt（同+0.9pt）とプラスになった。ただし、その他の地域は前回調査から+0.1pt上昇の▲7.4ptであり、横ばい圏内にある。また、業種別では製造業、非製造業とも横ばいであったものの、非製造業のDIが▲3.8ptと製造業の▲15.6ptより堅調であったといえる。

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) (業種別)



(注) 購入(売却)意向は、土地の購入(売却)意向が「ある」と回答した企業の全有効回答数に対する割合である。また物件所在地別の意向については、地域に関して複数回答が認められているため、各地域の合計と全体は必ずしも一致しない。

(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2.7pt（前回調査から+2.4pt）、大阪府内は1.9pt（同+1.1pt）、その他の地域は0.3pt（+0.6pt）といずれもプラスとなった。これは2008年9月調査以来4年ぶりのことだ。業種別では、製造業が▲6.8ptと前回調査から▲2.4pt低下した一方、非製造業は5.2ptと2半期連続のプラスとなり、業種による相違が拡大したといえる。

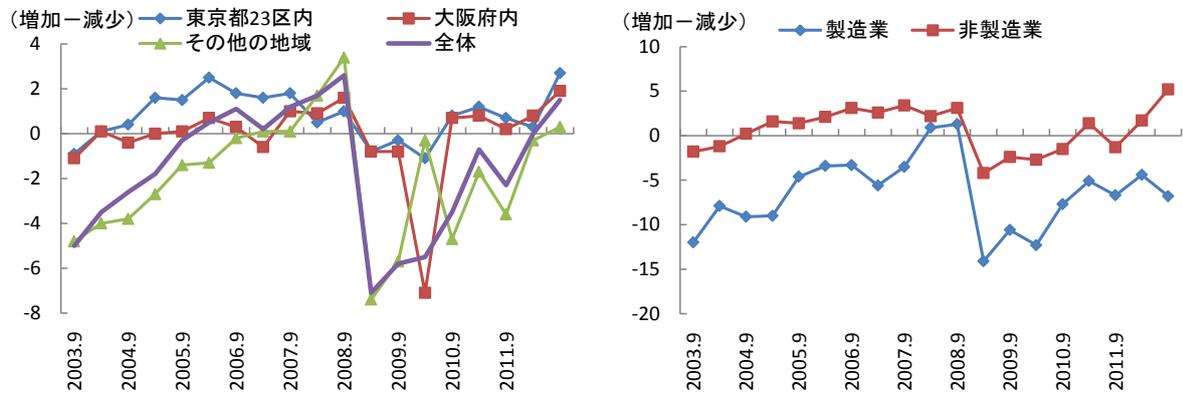
地価の先行きについて、今回の調査結果に基づけば、都市部を中心に緩やかに上昇する姿が想定される。ただし、円高など輸出環境の改善が進まないなかで、製造業の生産拠点は再編されており、国内需要は弱いものになっていることが、地価上昇の足かせになっている。とくに、生産拠点が国内の地方から海外に移転する動きがみられることから、東京や大阪以外の地域での地価を上昇させる条件が整うことは難しいと考えられる。一方、非製造業では人口減少によって需要の縮小が懸念されるものの、たとえば小売業などでは小型店の出店強化など、潜在需要を掘り起こす動きもみられることから、消費者が密集する都市部での土地需要の低下がある程度緩和されると考えられる。

ただし、今回の調査期間（8～9月）に比べて、欧州債務危機の影響や中国などの景気減速な

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。

どから、日本の景気減速感はさらに強まっていることは不安材料だ。現状を踏まえれば、都市部を中心に緩やかに地価が上昇する姿は変わらないが、その上昇のテンポはさらに緩やかなものになると考えられる。

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) (業種別)



(注) 自社で利用する土地・建物の増減意向は、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。これも増加(減少)意向と回答した企業の全有効回答数に対する割合である。

(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。