

# 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25年2月調査）

発表日：2013年4月3日(水)

～東京の1年後の土地取引DIが約5年ぶりにプラスに～

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
H25年 (2013年)	2月	6.3	30.6	▲ 24.3	13.3	8.7	34.6	▲ 25.9	2.1	3.3	40.7	▲ 37.4	7.6

(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
H25年 (2013年)	2月	31.3	13.0	18.3	▲ 4.2	9.6	25.0	▲ 15.4	▲ 0.2	13.1	28.3	▲ 15.2	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聞いたもの。

(出所) 国土交通省『土地取引動向調査』

## ○地価に対するアベノミクス効果の目安

国土交通省から平成24年度『土地取引動向調査』（第2回調査）が公表された<sup>1</sup>。これは、上場企業及び資本金10億円以上の非上場企業（合計4,500社、有効回答数1,313社（回収率29.2%））を対象に、土地取引、地価水準、購入・売却動向などについてのアンケート調査だ。

<sup>1</sup> 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。なお、この調査は3月26日に公表された。

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。

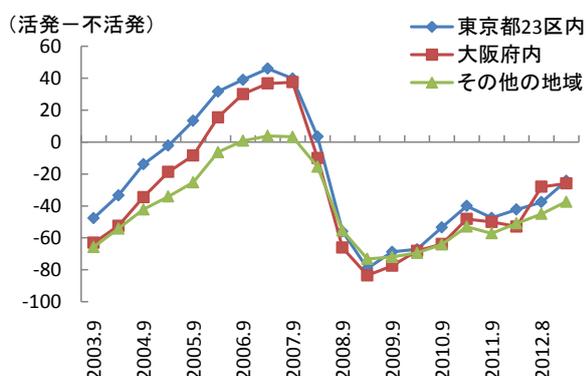
今回の調査時期が2月となり、前回調査までの3月とは異なっている。また、調査時期が2013年2月であるため、1月1日時点进行调查した『地価公示』に比べて、いわゆるアベノミクスの影響が地価動向にもあらわれ始めていると考えられる<sup>2</sup>。

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▲24.3ptと前回調査から+13.3ptと大幅に上昇した(資料1)。その他の地域も▲37.4pt(前回調査から+7.6pt)改善したため、全体として土地取引状況は回復方向にある。前回調査で+24.9ptと大幅なプラスとなった大阪府内は▲25.9ptと水準はマイナスながら回復は続いている。

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▲4.2ptの18.3ptと悪化した(資料2)。大阪府内が前月から▲0.2ptの▲15.4ptと横ばいを維持した一方で、その他の地域は▲15.2pt(前回から+2.2pt)と回復を続けるなど、地域によって方向性は定まっていない。

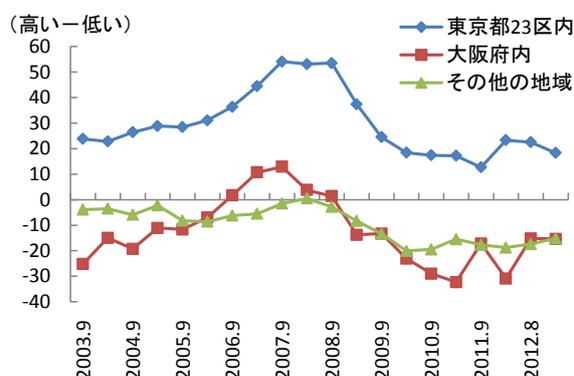
これらを踏まえると、現在の取引状況については緩やかながら回復しているものの、地価水準への波及は限定的といえる。

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年後の見通し:DIはリーマンショック後はじめてプラス圏に

次に、企業が想定する土地取引と地価の先行きについてみておこう。企業が想定している1年後の土地取引動向は、土地取引状況の判断DI(=「活発」-「不活発」)でとらえられる。東京都23区内は前回調査から+33.9ptと大幅に上昇し、ついにDIが9.0ptとプラス圏に到達した(資料3)。プラス圏になったのは、リーマンショック前の2007年9月調査以来のことだ。大阪府内も前回から+19.1ptと2ヶ月連続の二桁回復となり、DIは▲0.9ptとプラス圏が目前となった。その他の地域も+26.6ptと大幅な改善でDIは▲8.9ptとなった。

また、1年後の地価DI(=「高い」-「低い」)でも、同様に改善がみられた。東京都23区内のDIは26.5pt(前回調査から+29.5pt)、大阪府内は11.5pt(同+21.6pt)と双方とも2008年3月調査以来のプラス圏となった(資料4)。その他の地域も前回から+18.1ptと大幅に改善し、▲3.9ptとなり、もう一息でプラス圏という状況だ。

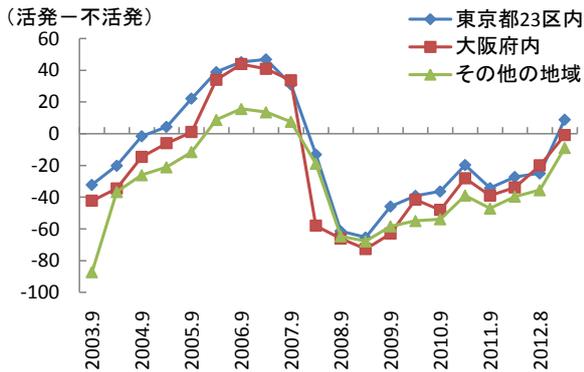
このように企業の土地取引や地価の先行きについては改善傾向がみられ、DI上ではリーマン

<sup>2</sup> 『平成25年地価公示』Economic Indicator 第一生命経済研究所(2013年3月22日)を参照。

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。

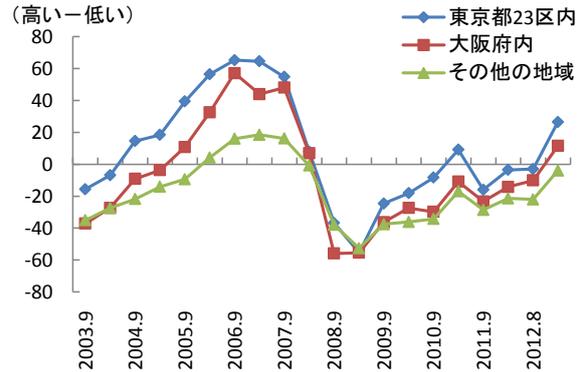
ショック前の 2005 年あたりの状況に戻りつつあるといえる。

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』

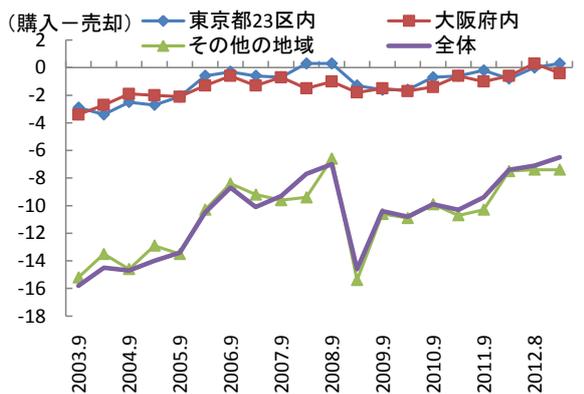
### ○取引には慎重な姿勢

つぎに、今後1年間の土地の購入・販売意向 DI (=「購入」-「販売」) をみておく。東京都 23 区内は 0.3pt (前回調査から +0.2pt) と 2 期連続プラスながら、小幅回復であった(資料 5)。大阪府内は前回調査の 0.3pt から今回▲0.4pt とむしろ悪化、その他の地域は▲7.4pt と前月と同水準であった。このため、全体では▲6.5pt と前回調査から +0.6pt 改善にとどまった。

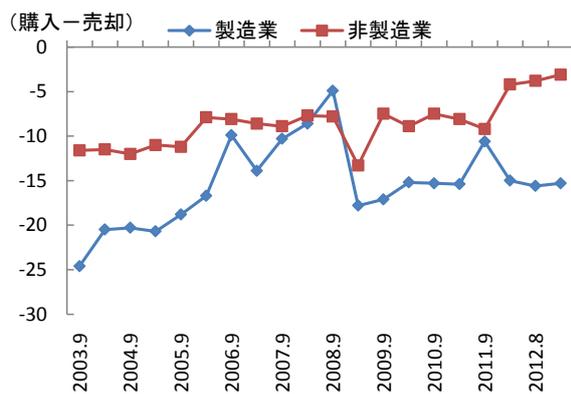
業種別にみると、製造業・非製造業ともに回復しているものの、製造業は▲15.3pt と回復ペースは緩やかである(前々回調査▲15.0pt、前回調査▲15.6pt)。非製造業の方が堅調ではあるものの、前回調査から +0.7pt の回復にとどまり、DI は▲3.1pt であった。

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)



(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。

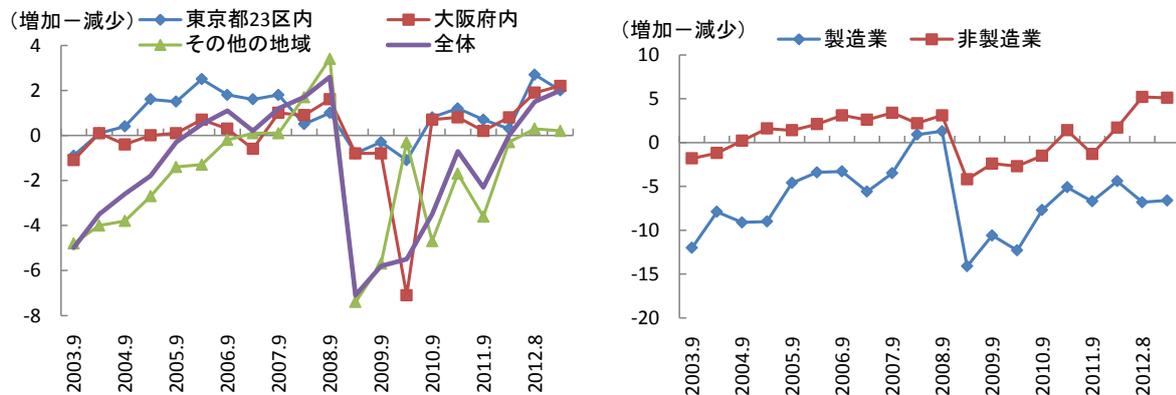
(出所) 国土交通省『土地取引動向調査』

一方、今後1年間における自社利用の土地・建物の増加・減少意向の判断 DI では、東京都内 23 区は 2.0pt (前回から▲0.7pt)、大阪府内は 2.2pt (同+0.3pt)、その他の地域は 0.2pt (▲0.1pt) といずれもプラスを維持した。これは前回調査から 2 回連続となった。また、業種別で

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。

は、製造業が▲6.6pt と前回から 0.2pt の小幅回復の一方、非製造業は 5.1pt と▲0.1pt の悪化となり、ほぼ横ばいとなった。

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』

### ○アベノミクス効果:1年先の見通しは改善も、製造業の回復に遅れ

1月1日時点の評価であった『地価公示』に比べてアベノミクスの影響が、2月を調査時点とする今回調査では織り込まれ始めている。昨年末からの景気回復とともに、円高修正や株価上昇などの効果が、企業の土地取引や地価の見通しにあらわれ始めているといえる。今回調査のうち、1年後の土地取引見通しでリーマンショック後初のプラス圏、地価ではリーマンショック後最大になるなど、企業の土地に対する見通しは改善しているからだ。

今後1年間の土地の購入・売却意欲DIや自社利用の土地・建物の増減意欲DIをみると、リーマンショック前の水準を取り戻している非製造業に対して、製造業の回復の遅れが目立っている。堅調さをみせてきた消費に下支えされた非製造業と、これまでいわゆる6重苦といわれる競争環境の悪化にさらされてきた製造業という相違が反映されていると考えられる。今後、製造業の土地に対する需要も増加し、それが地価の持ち直しにつながるためには、アベノミクスのうち第三の矢、すなわち民間企業の投資を喚起する成長戦略が重要となる。

地価の先行きについては、今回調査の1年後の見通しや、地価の先行指標とされる国土交通省『主要都市の高度利用地地価動向報告(地価LOOKレポート)』<sup>3</sup>などの結果とあわせてみれば、緩やかな回復基調が続くと想定される。

<sup>3</sup> 『主要都市の高度利用地地価動向報告(平成24年第4四半期)』 *Economic Indicators* 第一生命経済研究所(2013年2月26日)を参照。

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。