

国土交通省が年2回、上場企業、資本金10億円以上の非上場企業及び生命保険相互会社を調査対象に行っている土地取引動向調査（有効回答数は配布数4,355社中の1,108社、有効回答率25.4%）の平成30年8月現在での最新の調査結果が2019年1月7日に公表された。

ここでは企業が実感している現在および1年後の土地取引状況の判断・予想について、「活発である」から「不活発である」を差し引いたDIにより、平成20年以降11年間（ここでは各年の8月時点のデータを使用）の時系列データの推移を本社所在地が東京圏、大阪圏、その他の3つに分けてみておきたい。

土地取引は「現在」と「1年後」がともに不活発な停滞期を経て、「現在」は不活発であるが1年後の「先行き」は活発になる回復期を迎え、「現在」、「1年後」の将来がともに活発な拡大期ののち、「現在」は活発であるが1年後の「将来」は不活発な衰退期に至るサイクルを描くと考えられる。

これによると、東京圏、大阪圏では、リーマンショック直後の平成20年以降しばらく停滞期が続いた後平成25年ころから回復期を経て拡大期に入り、一度、衰退期に向かうとみられたものが、再度平成28年ころから拡大基調に戻り、次第に後退期への時期が近づきつつあるのが現在の状況ではないかと考えられる。

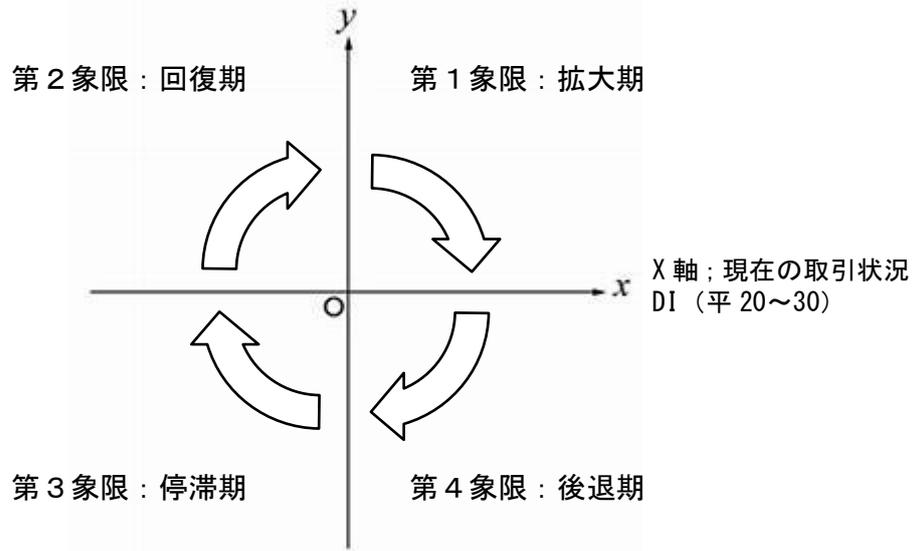
地方圏では大都市圏とはやや様相を異にし、停滞期が平成20年以降27年まで長く続き、ようやく回復期を迎えた矢先に、拡大期を経ずして、足踏み状態がみられ、そのまま衰退期に低迷しているのが現在の状況である。

大都市圏、地方圏ともに拡大期から停滞期への移行が足踏みし、サイクル曲線がはずれているのは、平成27～30年に掛けて、企業用土地市場に従来にない新たな取引需要が付加され、取引市場における拡大期から後退期に至るサイクルが先延ばしされているからだと解釈することができるのではないかと考えられる。その背景となる要因としてインターネット通販の急拡大に伴う宅急便取扱個数の増大を通じた物流基地需要や外国人観光客の急拡大に伴うホテル・宿泊施設需要の増加、あるいは、働き方改革による新しい形の情報プラットフォーム型コワーキングオフィス需要の拡大、さらには来年の東京五輪関係需要、2025年の大阪万博関連需要等が一時的に上乗せされていることも寄与していると考えられる。なお、地方圏にも物流需要、外国人観光客の増大、コワーキングオフィス需要の影響は及んでいるものの、基調的な人口減少の継続が企業用土地取引市場の拡大の阻止要因として大きく効いており、市場の拡大期を明確に確認することはできないままであるのが実態である。

1月16日の日経朝刊に不動産市況の先行きについて、オリックスの井上社長へのインタビュー記事が掲載されているが、井上社長は「1～3年以内に調整局面が必ず来る」との見解を示されているが、取引市場にビジネスサイクルが存在し、下降局面に近い現状であることを直視すれば、早晚調整局面は避けられないと考えるべきであろう。

(図表) 企業用土地取引市場のビジネスサイクル

Y 軸 ; 1 年後の取引状況 DI (平 20~30)

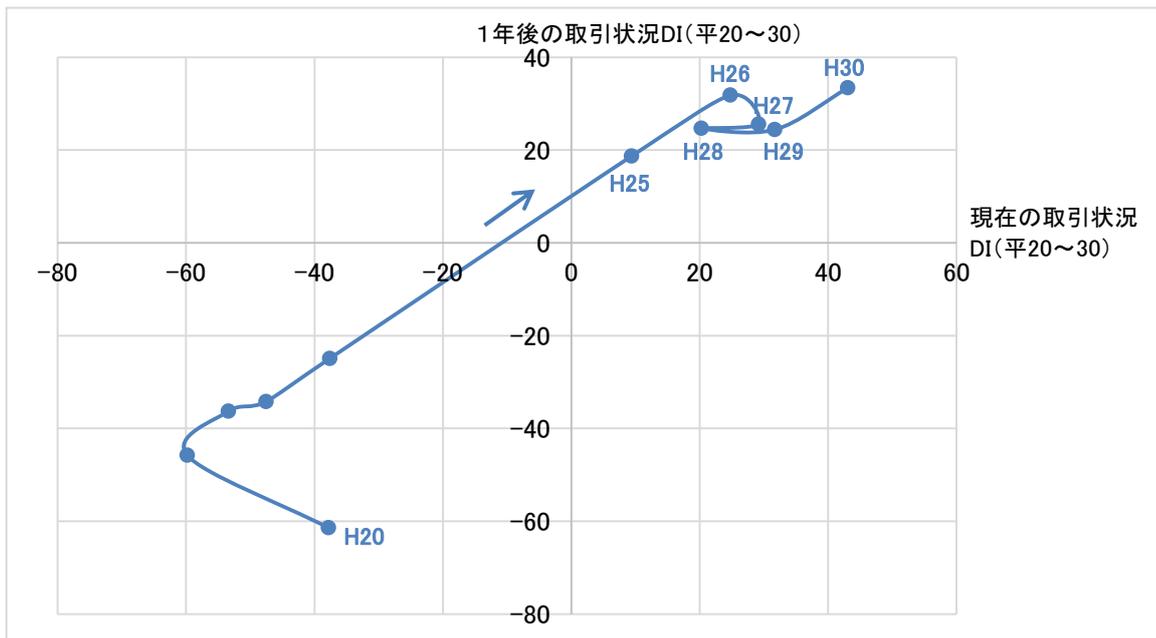


仮説：リーマンショック後、東京、大阪の大都市圏では土地取引は平成 25 年ころから回復期に入り、28 年ころに一度後退期に入る兆しを見せたが、インターネット取引の拡大に伴う物流基地需要や外国人観光客の急増に伴うホテル需要の急増等により後退期入りが平成 30 年までは延ばされている。しかし 1 年後の先行指標の拡大 DI は現在の拡大 DI を下回り早晚、第 4 象限の後退期入るとみられる。

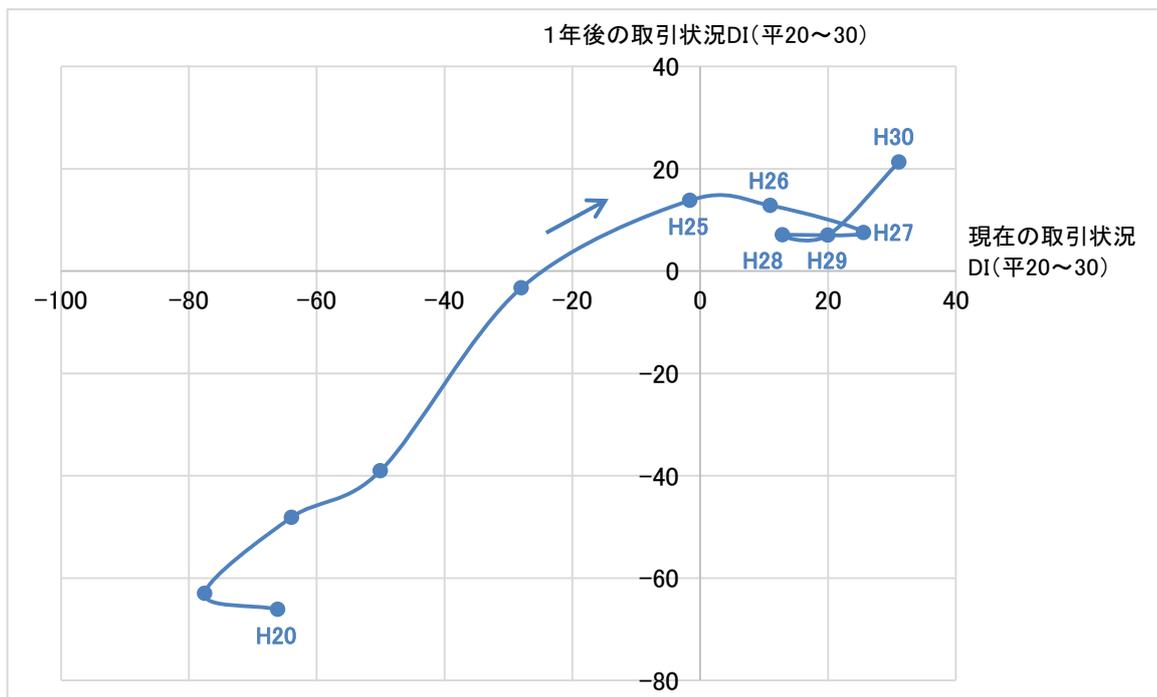
地方圏では人口減や産業の空洞化が進み、平成 27 年まで後退期が続く中で、拡大期を迎えずに、足踏みしつつも後退期から一気に停滞期に入る局面にあるとみられる。

土地取引市場の地域別サイクル状況

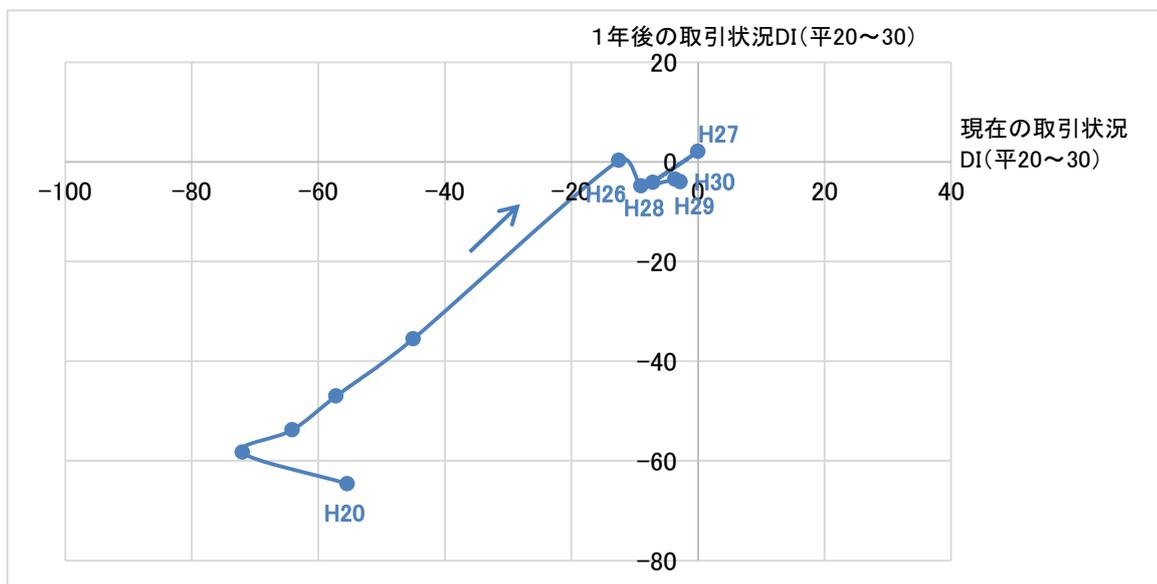
I 東京圏



II 大阪圏



III その他地方圏



(荒井 俊行)