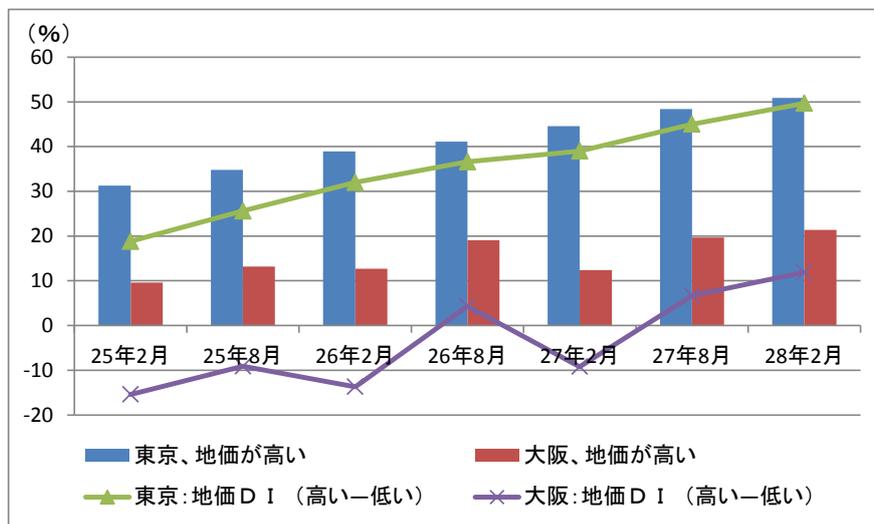


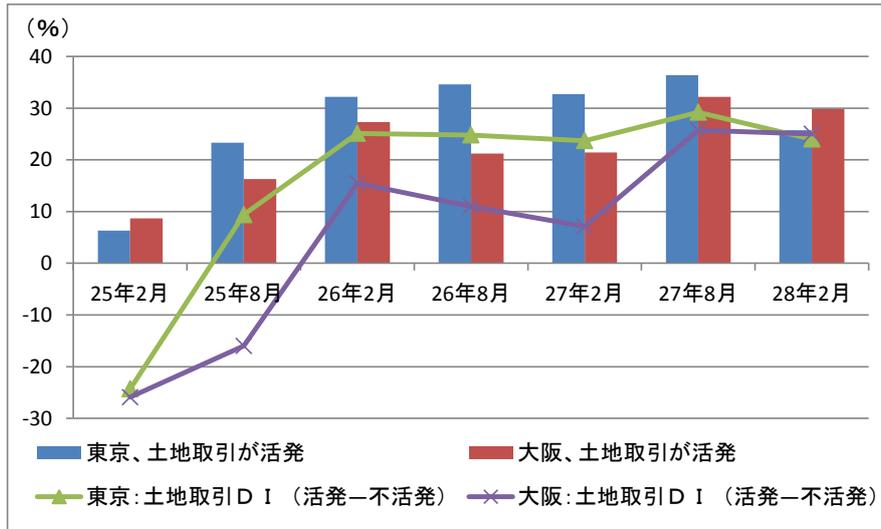
国土交通省は、4 月 8 日、土地市場の動向に大きな影響を及ぼす主要企業を対象とした平成 28 年 2 月現在の「土地取引動向調査」の結果を公表した。調査対象は上場企業 2000 社、非上場企業（資本金 10 億円以上）2000 社の計 4000 社であり、有効回答は、上場企業 561 社（28.1%）、非上場会社 795 社（39.8%）、計 1381 社（34.5%）であった。

短期的な動向だけを見ると、今回は前回の平成 27 年 8 月に比べ、「現在の地価水準」に関する D I（「高い」－「低い」）は、「東京」、「大阪」では上昇、「その他地域」は低下する一方、「現在の土地取引状況」についての D I（「活発である」－「不活発である」）は、「東京」、「大阪」、「その他地域」ともに低下している。

しかし、下図に見るとおり、「東京」、「大阪」においては、「現在の地価水準」のみならず、「現在の土地取引状況」に関する主要企業の判断指標は、いずれの項目についても、趨勢的には、「高い」乃至は「上昇」という基調が継続しており、地価の高水準、土地取引の活発化という企業の判断は、アベノミクスの量的・質的金融緩和が本格化した平成 25 年以降、維持されているということである。先行きの指標に、多少弱めの兆しが見られるからといって、市況が軟化したと軽々に判断をせず、趨勢的な動向を押さえた上で、細部の変化の状況を含めて、引き続き実態把握を怠らないことが肝要である。（図表 1－1、図表 1－2）



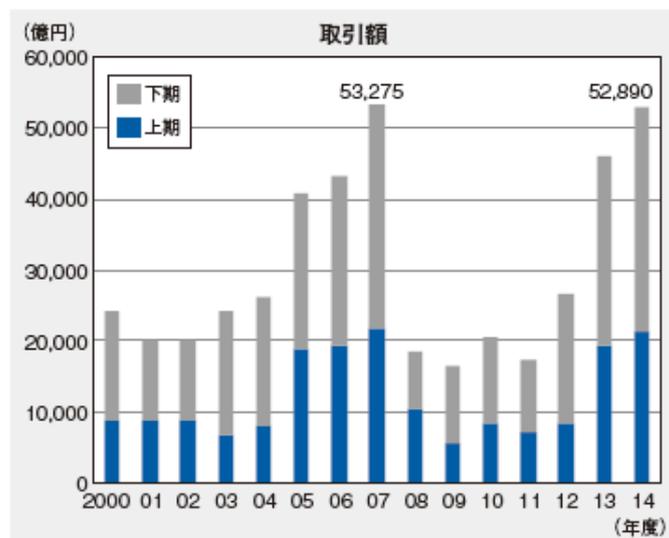
図表 1－1 現在の地価水準に対する判断（東京、大阪）



図表 1-2 現在の土地取引状況についての判断 (東京、大阪)

4月12日の日経新聞夕刊によると、都市未来総合研究所が上場企業や不動産投資信託の公表値を基に集計した2015年度の不動産取引額は約4.1兆円であり、2014年度の約5.3兆円に比べ大きく減少したと報じられた。これには国内景気の不透明感や中国経済の変調等に起因する外国人の慎重な投資姿勢が反映したものとみられる。

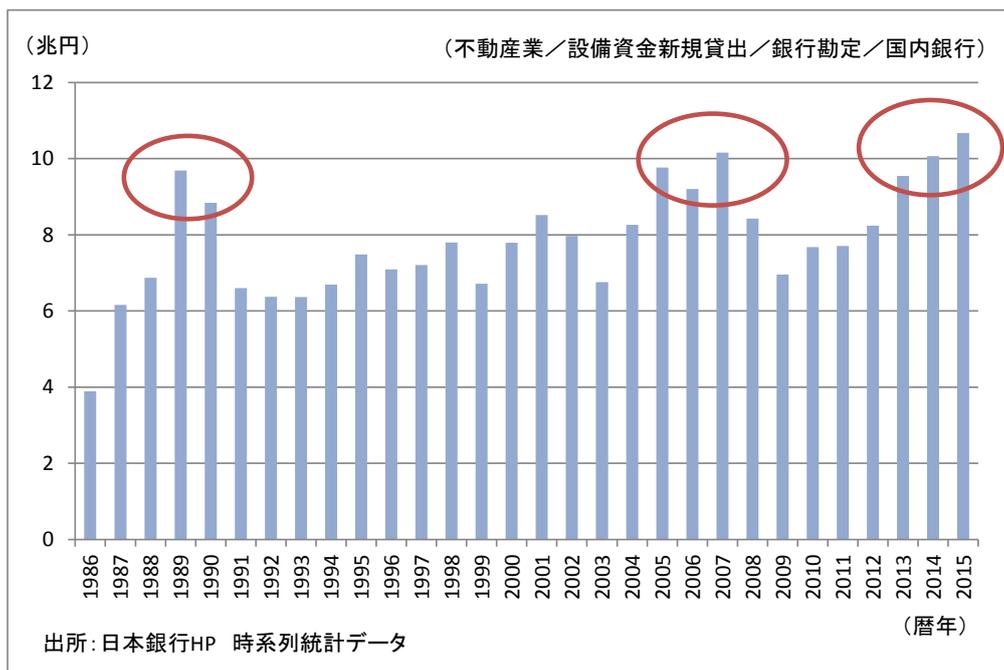
しかし、減少したとはいえ、4兆円という不動産投資額の水準は2005年から2007年のリーマンショック前のミニバブル期の不動産投資額に匹敵する高い水準であること、また2015年の不動産業向け新規貸出額(国内銀行勘定)も、1990年前後の平成バブル期及び2007年前後のミニバブル期に匹敵する高い水準にあることに引き続き留意し、事態の推移を注視する必要がある(図表2、3)。



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

(注) みずほ信託銀行「不動産トピックス」(2015年5月)から引用

図表 2



図表3 不動産業向け融資額の推移

(荒井 俊行)