

(はじめに)

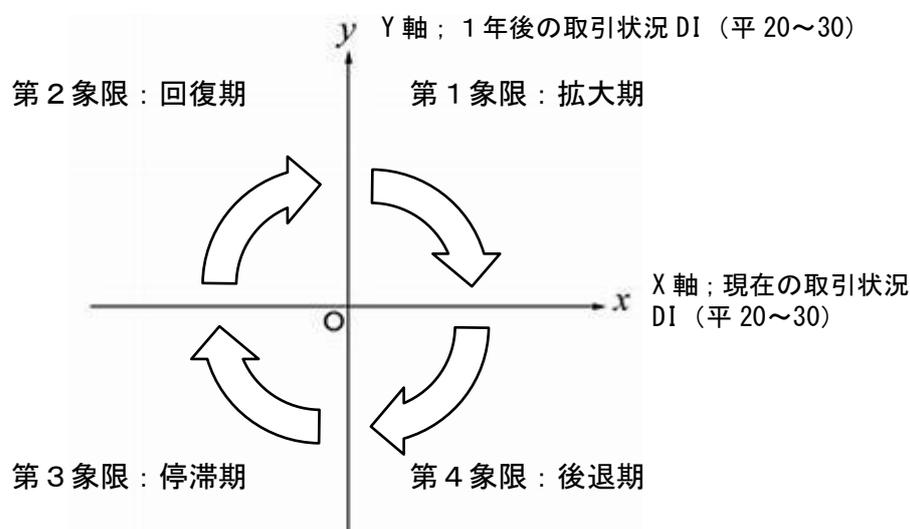
2019年1月の主要企業（有効回答数、上場企業402社。資本金10億円以上の非上場企業660社、合計1,062社）を対象とした現在と1年後の土地取引市場の活発度を示すDIは現在の活発度が将来は不活発化に向かうというシグナルが東京23区、及び跛行的ではあるが大阪市の大都市圏で次第に明確になってきており、それ以外の地域では既に土地取引が停滞期に入ってきている傾向が顕著になっている。

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22年春以降9年間（ここでは各年の1、2月時点のデータを使用）の時系列データの推移を企業本社所在地が、東京23区、大阪市、その他の地域の3つに分けられて集計されているので、3つのジャンル別にその動向を見ておこう。データの出典は、図表の注にいちいち明記しないが、いずれも国土交通省「平成30年度土地取引調査（第2回調査）の概要について」による。

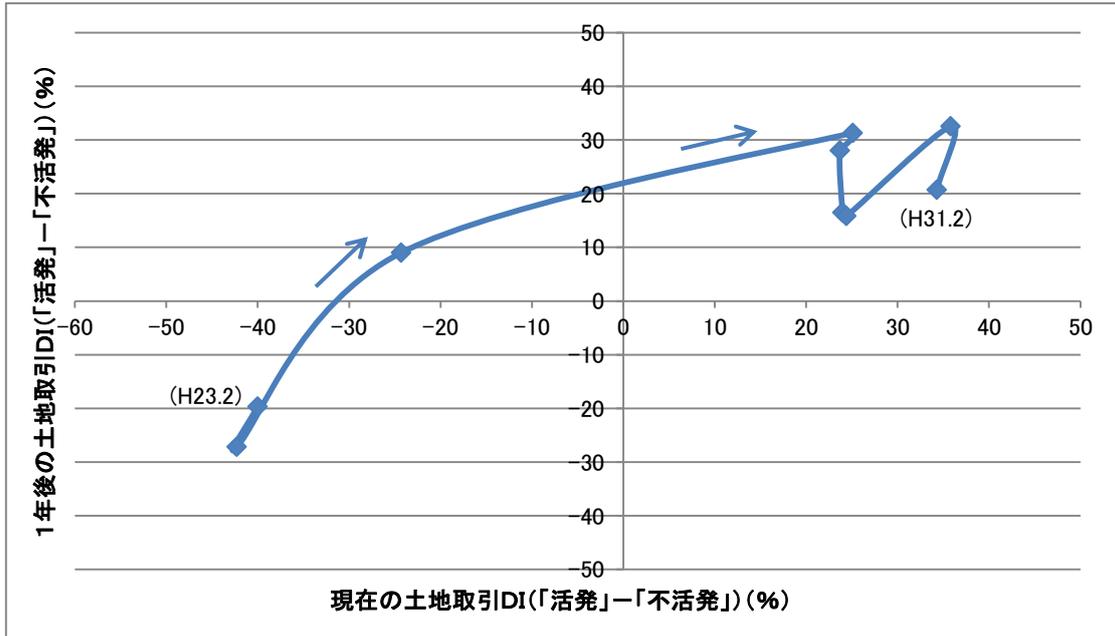
(土地取引の活発度)

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」は活発になる回復期を迎え、「現在」、「1年後」がともに活発な拡大期のち、「現在」は活発であるが「1年後」は不活発な衰退期を経て、「現在」及び「1年後」がともに不活発な停滞期に至るサイクルを描くと考えられる。東京23区は、拡大期である第1象限から衰退期である第4象限に向かう段階にあり、大阪시는、まだ第1象限内の拡大期の中で一進一退の動きを繰り返しており、衰退期である第4象限に向かう兆しを明確には確認することができない。その他地域は、回復期を経て明確な拡大期を見ないまま、一気に停滞期に入ってしまった感が強い。

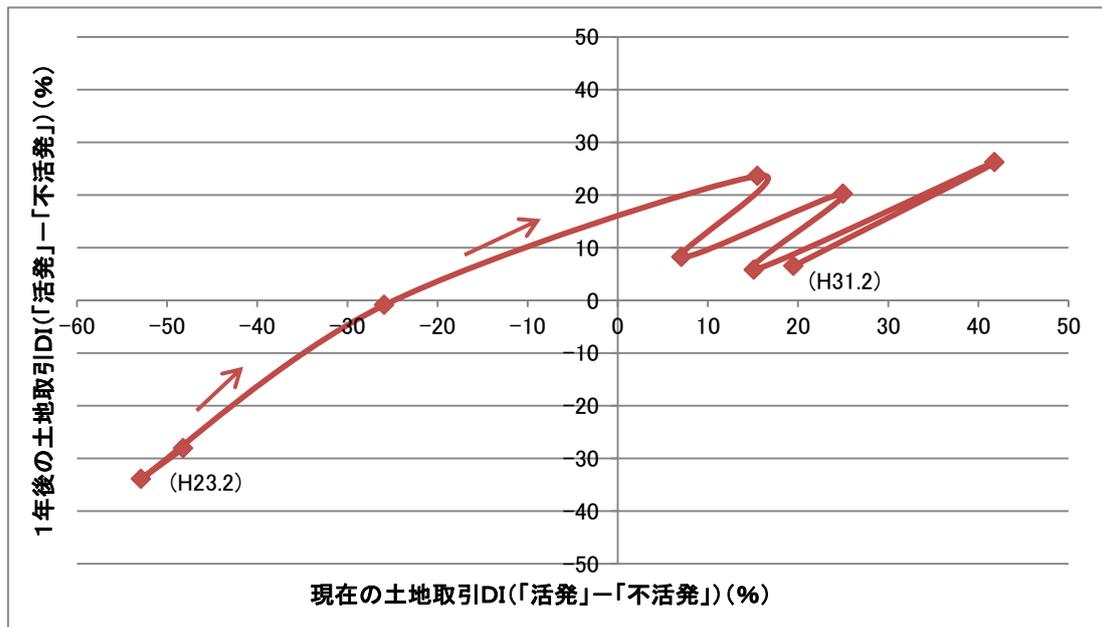
(参考) 企業用土地取引市場のビジネスサイクル



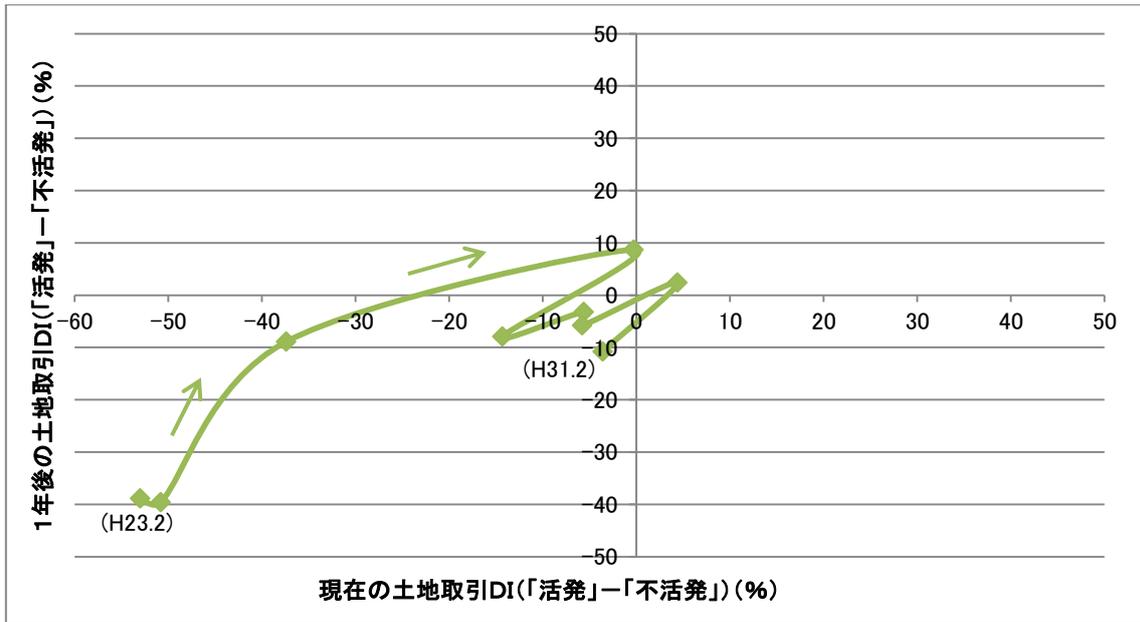
(図表 1 - 1) 土地取引の活発度 (東京 23 区)



(図表 1 - 2) 土地取引の活発度 (大阪市)



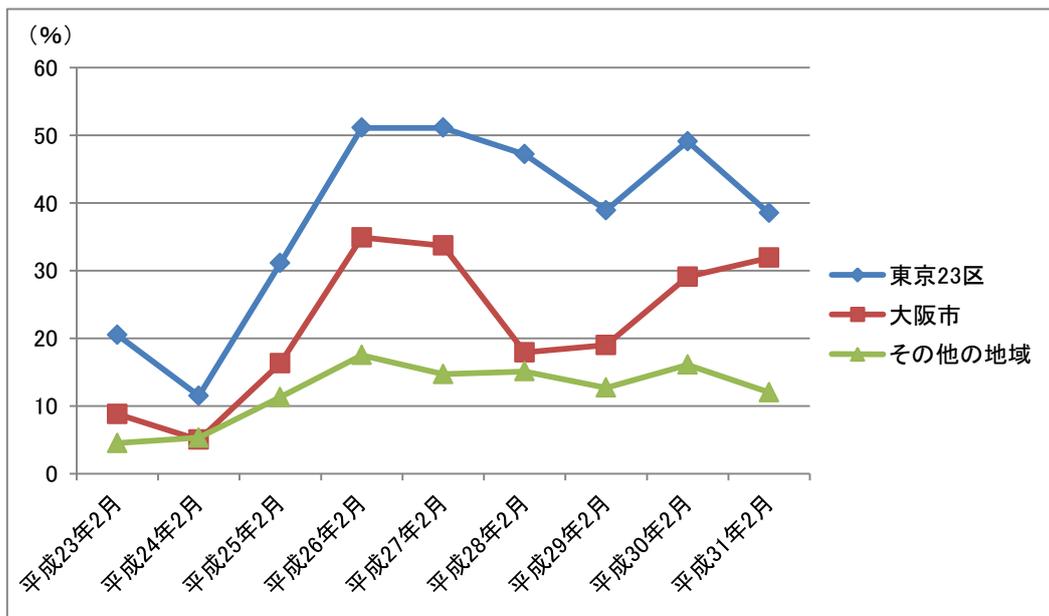
(図表 1-3) その他の地域



(1年後の地価水準の予想)

こうした中で1年後の地価動向について上昇を見込む回答企業数の割合は、大阪市ではまだ土地取引状況DIが第一象限に留まっており、活発な状況にあることを反映して、地価水準の予想についても未だ地価の沈静化に向けた明確な動向は読み取れないが、東京23区は総じて地価上昇を見込む企業数割合は頭打ちの段階を迎え、また、その他地域では、もともと地価上昇を見込む企業数割合が低い中、ピーク時である平成25年の2割から、その半分の1割程度にまで低下してきている状況にある。

(図表 2) 1年後の地価上昇を見込む企業数(本社所在地)の割合(単位、%)



(終わりに)

上場企業 402 社及び資本金 10 億円以上の非上場企業 660 社の土地取引及び地価動向に関する回答データを見る限り、土地取引はピークを打ち、総じて衰退・停滞に向けた動きを示しており、これに合わせて、地価動向についても「上昇」から、「横ばい」・「下落」を予想する向きが増える傾向にある。

(荒井 俊行)