

九州の土地取引の変化

能本 美穂

はじめに

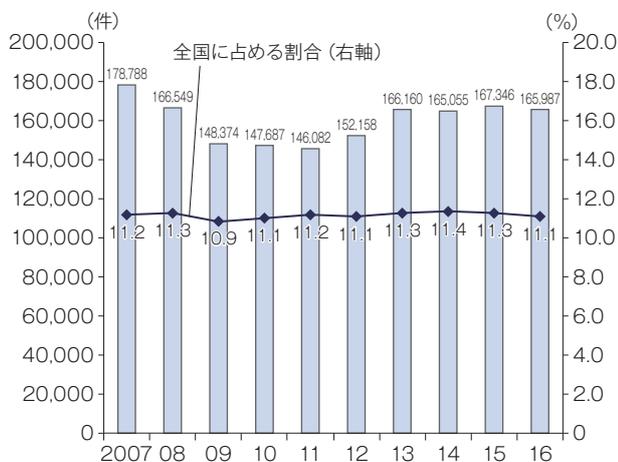
金利低下・量的緩和の影響は不動産市場にも及んでおり、大都市圏では不動産取引が増加し、価格も上昇傾向にあると言われている。九州でも、日銀の金融政策の影響と、熊本地震後の復興需要などにより、当会では2017年度の経済成長率を、住宅投資が前年度比+2.3%、設備投資が前年度比+6.8%と予測している。このような背景より、不動産取引も活発になっていると考えられる。とはいえ、不動産取引が活発なのは、人口集中が進む福岡都市圏や、将来的にも人口減少が緩やかな地域に限られている可能性が高い。本稿では、九州における土地取引の状況把握を目的に、人口規模の違いによる特徴や2000年代における景気拡大局面別の特徴について分析する。

1 人口規模別に見た土地取引の特徴

全国の1割程度占める土地取引

国土交通省の「土地取引規制基礎調査概況調査」をもとに、九州8県の土地取引の推移をみると、リーマン・ショックの影響で2009年に取引件数が前年比▲10.9%、取引面積が▲22.7%と落ち込んだ。その後、取引件数は2012年から、取引面積は2011年から回復傾向にあり、2016年の取引件数が16.6万件、取引面積が1億9,562万㎡となっているが、2007年の水準には至っていない（図1、2）。なお、全国に占める取引件数の割合は2007～2016年の間11%前後を推移しており、ほぼ横ばいとなっている。一方、取引面積は、12%台で推移していたが2010年に10.9%まで低下した。その後増加傾向にあり、2013年に14.1%となったが、それ以降はやや減少傾向にある。

図1 土地取引件数の推移（九州8県）



資料) 国土交通省「土地取引規制基礎調査概況調査」より九経調作成

図2 土地取引面積の推移（九州8県）



資料) 国土交通省「土地取引規制基礎調査概況調査」より九経調作成