



左上：浦富海岸／右上：大山／左下：三朝温泉／右下：仁風閣

## スナバだけじゃない。 あふれる魅力・鳥取県

公益社団法人 鳥取県不動産鑑定士協会 馬野 好雅

### 1.はじめに

鳥取県の位置を正確に答えられる方はどれほどいらっしゃるでしょうか。鳥根県と混同されている方、「鳥取」を「取鳥」と勘違いされている方も多いのではないでしょうか。「日本一人口が少ない」、「陸の孤島」等何かと不名誉な肩書きを付けられる鳥取県ですが、自然豊かで食べ物もおいしく住みやすい県であります。砂丘だけじゃない、そんな鳥取県の魅力についてご紹介させていただきます。

### 2.鳥取県の概要

鳥取県は、東西約120km、南北約20～50kmと東西に細長い県です。人口は約59万人、4市14町1村で構成されています。北は日本海に面し、南は中国山地に隔てられており、鳥根県と併せて山陰地方とも呼ばれています。山地の多い地形ながら、三つの河川の流域に平野が形成され、それぞれ鳥取市、倉吉市、米子市が流域の中心都市として発達しています。四季が非常に豊かであり、夏は暑く、冬は同緯度の他都市に比べると積雪が多くて気温が低いのが特徴的です。農林水産物の宝庫であり、特に松葉ガニ、大山どり、二十世紀梨は全国的にも有名です。



鳥取砂丘

### 3.スタバはないけど……

「スタバはないけど、日本一のスナバ（砂場）があります！」

スターバックスコーヒーがないことを逆手にとった知事のダジャレです。そうです、鳥取県には全国で唯一スタバがありません。お隣の島根県では2年前に47都道府県で46番目のスタバが開店しましたが、朝から大行列で開店初日の売り上げが国内店舗では最高額を記録したそうです。

なお、知事のダジャレが功を奏してか鳥取市への進出が決まりました（今年夏頃の開店予定）。また、これも全国で唯一なかったゴディバも昨年開店しました。うれしい反面、「鳥取県らしさがなくなった」とか「ネタがなくなった」と嘆く人も多くいます。

ちなみに、セブンイレブンは……ありません。サブウェイやドンキホーテはもちろんありませんので、今後はこれをネタにする人が増えるかもしれません。

### 4.日本一？

冒頭で砂丘だけじゃないと述べましたが、やはり砂丘抜きでは語れない鳥取県であります。

鳥取砂丘は鳥取市の日本海海岸に広がる東西16km、南北約2kmの大砂丘です。数万年にもわたる海と風の作用によって造られた「馬の背」と呼ばれる巨大な砂の丘は、国指定の天然記念物となっています。なお、砂は持ち帰ることはもちろん、落書きをすることも禁止されていますのでご注意ください。

この鳥取砂丘は日本一の砂丘として知られていますが、実は日本一ではありません。青森県にある猿ヶ森砂丘が日本最大の砂丘とされています。ただ、猿ヶ森砂丘は一般の観光客は立ち入ることができないことから、観光可能な砂丘としては鳥取砂丘が日本一ということになります。

ところで、この鳥取砂丘は冬になると観光客は少なくなりますが、冬も見応えがあります。大雪の日には砂が雪に覆われ、まるで白砂漠の

ような幻想的な光景を見せてくれます。日本とは思えないこの光景に魅了されること間違いありません。

また、鳥取砂丘周辺には、砂丘の砂を素材とした彫刻作品を展示する「砂の美術館」があります。海外から砂像彫刻家を招き、世界最高レベルの砂像を展示しています。毎年テーマが異なっており、今回はドイツ編の開催（4月18日より）となります。砂像の精工さだけでなく、いつかは崩れてしまう儚さが人気となっています。

## 5.魔法？

鳥取県の中部、温泉で有名な三朝（みささ）町に三徳山（みとくさん）という山があります。三徳山は標高約900mで、その中腹には三佛寺という寺院の奥院である投入堂があります。この投入堂は垂直に切り立った断崖絶壁にある岩窟に建てられており、魔法でも使わない限り建築は不可能と思われる場所にあります。普段は投入堂の中への立ち入りは禁止されており、下から見上げる形での参拝となりますが、修行の場でもあることからそこまで辿り着くのも険し



三徳山三佛寺投入堂

い山道をひたすら登って行かなければならず、日本一参拝が難しい寺とも言われています。建立は修験道の開祖とされている役（えんの）行者（ぎょうじゃ）が法力で建物ごと平地から投げ入れたという伝承が語り継がれており、そこから投入堂と呼ばれるようになったと言われていますが、詳細ははっきりしていません。

これに関連して、町内にある三朝温泉は世界有数のラドン含有量を誇る放射能泉であり、古くから「不老長寿の湯」、「薬湯」とも呼ばれ、湯治場として栄えてきました。三朝地域ではガン発生率が全国平均の半分という調査結果がありますが、これはラドンから発生する放射能のおかげと言われています。

## 6.ベタ踏み坂

鳥取県境港市と島根県との間にかかる橋のことなのですが、豊川悦司さん、綾野剛さん出演の軽自動車のCMで取上げられて以降一躍脚光を浴びています。この橋は江島大橋といい、全長約1.4km、最高地点の高さは約45mあります。CM中の「ベタ踏みだろ？」のセリフのとおりアクセルをベタ踏みしないと上れないのではとの錯覚に陥るほど勾配が急であり、まるで天空へと繋がる橋のようだというので多くの観光客が訪れています。あらためて全国CMの影響力の大きさを感じている県民も多いのではないのでしょうか。

## 7.まんが王国

鳥取県は「ゲゲゲの鬼太郎」の水木しげる氏、「遙かな町へ」の谷口ジロー氏、「名探偵コナン」の青山剛昌氏をはじめとする多くの漫画家を輩出しています。これに着目した鳥取県では「まんが王国とっとり」を掲げ、まんがを活用した元気な鳥取県づくりをめざしています。漁業で有名な境港市には「水木しげるロード」と呼ばれる商店街があります。長年シャッター



ベタ踏み坂  
(江島大橋)

通りとなっていた駅前商店街を活性化しようと整備されたもので、境港駅前から約800mにわたり妖怪をモチーフにしたブロンズ像が153体設置してあり、妖怪ワールドを演出しています。観光客数は徐々に増えていき、今では年間200万人以上の人々が訪れる鳥取県を代表する観光地に成長しました。数年前から空き店舗がない状況が続いており、商店街活性化のモデルケースとなっています。

## 8.地価動向

平成26年地価調査によると県全体の平均変動率は昨年の▲4.6%から▲3.5%となり下落幅は縮小傾向にあります。上昇地点はありませんが、横ばい地点が0から5地点へと増えています。

住宅地は15年連続の下落となりました。ただし、平均変動率は昨年の▲4.4%から▲3.4%と下落幅は縮小傾向にあり、全般的に持ち直し傾向にあると言えます。特徴的な地点としては、鳥取市の中心市街地にある鳥取(県)－3が▲6.7%から▲1.2%と大幅に下落幅が縮小しまし

た。これは中心市街地の利便性の良さに加え地価に値頃感が出てきたことがその要因と思われます。鳥取(県)－8、鳥取(県)－39は区画整然とした住宅地域で、住環境の良さから根強い需要があり変動率が0%となりました。県西部の境港市は昨年の▲5.6%から▲5.3%と未だに下落率は高止まりしています。境港市が約50haに開発した「夕日ヶ丘団地」では定期借地権制度を導入しており、月額賃料が一区画約5,000円という低賃料で住宅地供給を行っていることが市内の住宅地価格の下落の引き金になっているものと思われます。

商業地は23年連続の下落となりました。平均変動率は昨年の▲4.9%から▲3.8%と住宅地と同様に下落幅は縮小傾向にあります。県の最高価格地で駅前商業地域内にある鳥取(県)5－5は前年比▲6.9%、他の駅前商業地域内の地点も軒並み大きな下落が続いています。

境港市においては、中心市街地にある境港(県)5－1は平成26年地価公示の境港5－1(水木しげるロード沿い)の変動率0%とは対照的に変動率が▲8.6%と県内で最も大きい下落率となっています。水木しげるロード目当ての観光客を取り込むことができず、商業施設が減少し衰退化傾向が顕著となっています。

## 9.おわりに

鳥取県ではその知名度の低さから知事を先頭に官民あげて観光客誘致に向けたPR活動を積極的に行っています。観光客が急増しているとは言い難いですが、砂丘しかないと思われていた鳥取県について興味をもつ方が増えることを願っております。交通アクセスは決して良いとは言えませんが、是非とも皆さん鳥取県に足を運んでその良さを体験してください。

※出所・参考資料：鳥取県観光連盟ウェブサイト、鳥取県広報連絡協議会ウェブサイト



左上：きびだんご／右上：津山城／左下：備中国分寺／右下：もものはな

## もんげー岡山・岡山県 (備前・備中・美作)

公益社団法人 岡山県不動産鑑定士協会 長家 靖

岡山県の新ピーアールポスター



### 1.はじめに

岡山県は、中国地方の南東部の人口192万余の「晴れの国」です。

標題の“もんげー”は、最近の岡山県紹介のキャッチフレーズで、「ものすごい」の意味の岡山弁で、アニメで話題になったので採用したようですが、ドエレー、デーレーとかポッキーとも言います。

そのキャッチフレーズ通り、気候温暖で晴れの日が多く、また、災害が少なく、海・山・川に恵まれ、さらにおいしい食べものの多い所でありまして、ふるさと暮らし希望地域ランキン



左：岡山駅前の桃太郎像  
右：岡山県の位置図



グでは2～3位に位置づけられ、また住みたい県では奈良県に続いています。

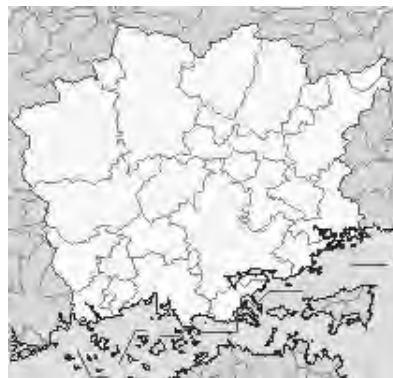
弥生時代の古代「吉備国」の頃より大和と対峙した国で歴史は古く、また文化発祥の地でもあります。中四国の結節点で、県内縦横に延びる高速道路網、国内外へ飛び立つ岡山空港、新幹線をはじめ東西南北につながる鉄道など、全国まれにみるほど交通基盤が充実していますので、この所、物流拠点として注目されています。

## 2.岡山県の位置・地勢など

岡山県は、東京から空路約1時間15分、鉄路3時間10分余で、大阪と広島の間位置、兵庫県と広島県の間であり、南側で瀬戸内海を挟んで香川県と連絡し、北側は中国山地で鳥取県と接します。

北部は、旭川・高梁川・吉井川の三大河川が源を発する中国山地等の山岳地帯や鍾乳洞などのカルスト地形がみられ、山と温泉に、中部は吉備高原の高地が連続的に広がり、南部は三大河川によって形成された岡山平野が広がり、岡山平野にはかつて瀬戸内海に浮かんでいた小島が丘陵として点在していたが、江戸時代以降干拓により児島半島など本州と繋がった部分がある。また、南部は瀬戸内海に面し、穏やかな海と多島美に恵まれ、美しく彩られた瀬戸内が広がっています。

気候は、北部は日本海側気候に属し、南部は温暖・小雨で典型的な瀬戸内海式気候に属して



岡山県の全体図



瀬戸内海の多島美

いる。台風や風雨が中国山地・四国山地によって弱められることが多く、県庁所在の岡山市は、吉備高原に属する北部を除いて、日照時間が年間約2,000時間と長く、年間降水量は1,100mm程度で降水量1mm未満の日数が全国最多であることから、「晴れの国岡山」と称する所以となっています。

また、活断層があまりないため地震が少なく、原発の立地もないことから、災害危険性の少ない土地柄となっています。

### 3. 岡山県の歴史と産業

現在の岡山県域には、旧石器時代から人々が居住していたことが窺えます。縄文時代前期には畑作によるイネの栽培、縄文時代の終わり頃には、狩猟・採集活動をしながら水稲耕作も行われていました。古代には吉備国といわれ、畿内や北九州、出雲等とともに、日本列島の中心地の一つとして栄えていた地域でした。吉備国は、4世紀半ばに畿内勢力と同盟関係を築き、日本の統一に影響を与えました。優れた鉄製技術（備前長船の名刀技術として伝承）を持ち、その支配地域は現在の広島県中東部～兵庫県播磨地方～四国にも至っていたようで、これを指し示す大規模古墳が各地に残されており、巨大な権力が存在していたと考えられており、卑弥



上…姫路の白鷺城に対し鳥城と呼ばれる岡山城／右…日本三名園の後樂園



呼は岡山にいたとの説まであります。室町時代には赤松一族が守護職に任ぜられ備前・備中・美作3国を支配しましたが、戦国時代に入っからは群雄割拠の様相を呈し、最後に宇喜多氏が勝ち残り岡山の地に城を築きました。「岡山」とは元々現在の岡山城のある場所に存在した小高い丘のことを指して呼んだものでしたが、その後形成された城下町を含めて岡山と呼ぶようになったとのこと。江戸時代に入り関ヶ原の合戦で勝利した小早川秀秋が領有した後、池田家が引継ぎ、1700年代には国内でも十指に入る経済力を持つ城下町を形成しました。日本三名園の一つに数えられる後樂園が造成されたのもこの時期でした。明治初頭の廃藩置県により、岡山県が備前国を範囲として設けられ、備中・美作が加わり明治9年にほぼ現在の行政区となりました。今日においても、旧藩の中心地である備前—岡山（県都で平成21年に政令都市に移行）、備中—倉敷、美作—津山が中核都市となっています。

戦前の産業は農業が主であり、南部では児島湾干拓によって稲作面積を拡大して生産性を向上させ、イグサ・綿花栽培や丘陵地での果樹栽培が行われる一方、北部では養蚕が、瀬戸内沿岸では塩田開発が盛んに行われ、近代工業として製糸工場が県内に次々と立地。倉敷紡績（クラボウ）は全国有数企業に成長し、この繊維産業の発展が現在の倉敷市のジーンズ、学生服、帆布製品の隆盛の元になっています。第一

次大戦後には重化学工業が発達し、玉野では造船業（三井造船等）が活況を呈しました。

第二次世界大戦末期には航空機工場のあった倉敷市水島と岡山市がアメリカ軍による大規模な空襲を受け、岡山市中心部は空襲によりほとんど壊滅しました。戦後の昭和30年代、全

国総合開発計画に合わせて水島地区に大型船が入港可能な港湾と石油コンビナートを造成してJFEスチール・旭化成・三菱化学・JX日鉱日石エネルギーおよび三菱自動車などの工場を誘致(幅広い分野の高度な技術力を有する大企業が集積)し、農業県から工業中心の県へと変貌を遂げた反面、一時期は公害にも悩まされました。昭和40年代以降は新幹線の開業や瀬戸大橋の開通による高速道路(整備率100%)・鉄道網の整備、空港開港による航空網の整備が行われ、交通の結節点としての地位を高め、南部の岡山市や倉敷市などでは人口の増加が見られ、150万都市圏を形成するに至っています。

#### 4.岡山県の食べ物など

中国山地に源を発する3つの河川(吉井川、旭川、高梁川)は、良質で豊かな水を常にたたえており、古来より米の栽培が盛んで、今日でも良質米が生産されています。温暖な気候を生かして全国有数の質の高い農業が営まれ、全国一を誇るマスカット、ピオーネ(最近ではシャイン、瀬戸ジャイアンツも好評)を代表とするブドウ、白桃などを生産し、果物王国として有名で、鯖・ママカリ・カキなど水産物も多様で美味。和牛・ジャージー牛乳、作州黒大豆等々豊富な食材で、岡山ばら寿司/ままかり寿司/サワラ料理/鯖ずし/蒜山おこわ等の郷土料理があり、日生カキオコ/津山ホルモンうどん/ひ



B級グルメ(蒜山焼きそば・日生牡蠣おこ・津山ホルモンうどん)

るぜん焼そば等B級グルメも毎年高い評価を受け、大変食材に恵まれています。また、日本六古窯の陶器の一つである備前焼も国内外で愛されています。

#### 5.岡山県の医療、ランキング等

明治初期から西洋医学教育機関を持っていたことが幸いして、岡山県の医療水準は日本の中でも高く、現在、県内で高度な先進医療を実施している主な医療機関としては倉敷中央病院、岡山大学病院、川崎医科大学付属病院、心臓病センター榊原病院、岡山東部脳神経外科などがあり、しばしば医療機関ランキングに顔を出し、安心社会を支えています。また、県内には3つの国公立大学、15の私立大学が設置され、人口10万人当たりの大学・短大設置数は全国第6位です。ちなみにランキング上位のものを挙げますと、都道府県立図書館個人貸出数・全国第1位/美術館数・第5位/人口当たり医師数・第7位/震度4以上地震観測回数・第3位/2人以上の世帯家計年間収入額・第9位/有効求人倍率/第5位となっています。



左上からマスカット・ピオーネ・白桃、備前ばら寿司、備前焼、ママカリの酢漬け



## 6.岡山県の人

岡山を代表する出身者を思いつくまま挙げますと、古くは、吉備真備／和気清麻呂／栄西／法然／山田方谷など、また、宮本武蔵／雪舟／緒方洪庵。政治では犬養毅／平沼騏一郎／橋本龍太郎。財界では土光敏夫／岡崎嘉平太、スポーツは人見絹枝／木原光知子／星野仙一／有森裕子／高橋大輔／宮間あや。そのほかでは、竹久夢二／大山康晴。最近ではクルーズドトレイン七つ星の水戸岡鋭治(ちなみに小生の同級生)などです。

## 7.岡山県の観光

観光地としては、岡山カルチャーゾーン(江戸時代を代表する回遊式の庭園の岡山後楽園・黒い外観から別名烏城の岡山城など)／倉敷(白壁の町並みの倉敷美観地区・エル・グレコ、ルノワールなど世界的な巨匠の作品を展示する大



美味しい大手饅頭・倉敷むらすゞめ・吉備団子

原美術館など)／西日本屈指の高原リゾート・蒜山高原／美作三湯(山間いの温泉郷一湯郷、湯原、奥津)／吉備路(古代吉備の史跡群)／瀬戸大橋(世界最大級の橋梁が連なる鉄道併用橋)／津山・鶴山公園(城跡の見事な石垣と桜の名所、)／特別史跡・旧閑谷学校(岡山藩立の学校として開かれた日本最古の教育施設、榎の木の紅葉)／吹屋ふるさと村(ベンガラ格子に赤銅色の石州瓦の街並み)／勝山町並み保存地区(出雲街道の要衝。土蔵、白壁や格子窓の古い町並み、竹細工)などがありますので、お立ち寄りください。お土産のお菓子は、大手まんぢゅう、むらすゞめ、調布、吉備団子、ゆべし、落合羊羹などです。



倉敷美観地区



上：大原美術館

右上：蒜山高原

右下：吉備津神社



## 8. 岡山県の地価

締めくくりとして、岡山県の地価は、公示住宅地の平均価格ランキングでは26位で東京都の10分の1、大阪市の4分の1、広島県の約半値程度で、都市の規模からは低位です。県南部は岡山市・倉敷市等の中心がありますが、この地域は広大で平坦な岡山平野部を持ち、潤沢な土地供給がなされたため、集積度は低く、コンパクトシティが推進される昨今では経済的効率性からは問題を抱えています。全般的に地価水準は、長期下落から徐々に脱しつつあり下落幅は縮小傾向ですが、まだら模様の様相で

す。岡山・倉敷市街地中心部近くは、大型店舗立地とアベノミクスが重なり、この所上昇傾向で、特に昨年末の岡山駅直近への売り場面積9万㎡超の巨艦「イオンモール岡山」の出店を契機に売り物件がなくなり、中心部の地価上昇が話題となっています。しかし、県中北部や島嶼部は、人口減少等で下落傾向が続いており、改善の見込みも立たない状況です。

※資料提供—岡山県

イオンモール岡山



### 岡山県の用途別平均変動率及び累積変動率の推移

	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
住宅地	129.6 ▲ 5.1	123.5 ▲ 4.7	118.6 ▲ 4.0	115.6 ▲ 2.5	114.0 ▲ 1.4	112.6 ▲ 1.2	109.8 ▲ 2.5	106.6 ▲ 2.9	103.7 ▲ 2.7	101.1 ▲ 2.5	99.0 ▲ 2.1	97.4 ▲ 1.6
宅地 見込地	140.6 ▲ 9.7	128.5 ▲ 8.6	118.9 ▲ 7.5	114.0 ▲ 4.1	111.7 ▲ 2.0	110.5 ▲ 1.1	107.1 ▲ 3.1	103.2 ▲ 3.6	99.9 ▲ 3.2	97.3 ▲ 2.6	95.6 ▲ 1.7	95.0 ▲ 0.6
商業地	86.2 ▲ 7.4	80.9 ▲ 6.1	76.9 ▲ 5.0	74.7 ▲ 2.8	73.6 ▲ 1.5	72.7 ▲ 1.2	70.4 ▲ 3.2	67.7 ▲ 3.9	65.3 ▲ 3.5	63.2 ▲ 3.2	61.7 ▲ 2.3	60.8 ▲ 1.5
準工業地	122.3 ▲ 8.8	112.3 ▲ 8.2	105.3 ▲ 6.2	102.1 ▲ 3.0	101.0 ▲ 1.1	100.3 ▲ 0.7	97.7 ▲ 2.6	94.9 ▲ 2.9	92.0 ▲ 3.1	89.8 ▲ 2.4		
工業地	104.4 ▲ 9.7	95.2 ▲ 8.8	90.0 ▲ 5.5	87.0 ▲ 3.3	86.0 ▲ 1.2	85.4 ▲ 0.7	83.0 ▲ 2.8	80.7 ▲ 2.8	78.5 ▲ 2.7	76.4 ▲ 2.7	74.9 ▲ 1.9	74.0 ▲ 1.2
市街化調整 区域内宅地	144.1 ▲ 6.1	135.5 ▲ 6.0	128.2 ▲ 5.4	123.7 ▲ 3.5	120.7 ▲ 2.4	118.3 ▲ 2.0	115.1 ▲ 2.7	111.4 ▲ 3.2	107.8 ▲ 3.2	104.9 ▲ 2.7		
全用途	119.1 ▲ 6.1	112.5 ▲ 5.5	107.3 ▲ 4.6	104.4 ▲ 2.7	102.8 ▲ 1.5	101.6 ▲ 1.2	98.9 ▲ 2.7	95.7 ▲ 3.2	92.9 ▲ 2.9	90.5 ▲ 2.6	88.6 ▲ 2.1	87.3 ▲ 1.5

(注) 上段は累積変動率 [昭和58年を100として変動率を指数化したもの]、下段は対前年平均変動率(単位:%)

