



①小倉城 ②もつ鍋 ③三池炭鉱宮原坑跡 ④旧伊藤伝右衛門邸
※出典：①②④…公益社団法人福岡県観光連盟、③…福岡市



門司港レトロ
出典：福岡県観光連盟

文化などの面で若干の違いがあります。

1901年の官営八幡製鐵所の立地以来、日本の四大工業地帯の1つとして、重化学工業を中心に、日本の近代化、高度経済成長を支えてきました。現在は、鉄鋼、化学などの基礎素材型産業だけでなく、自動車、ロボットなどの加工組立型産業も高度に集積しています。

地域で最大の都市は、九州初の政令指定都市である北九州市です。高度経済成長期には、大気汚染や工場排水などの公害が発生し、深刻な社会問題となりましたが、市民、行政、企業が一丸となってこれらの公害を克服しました。その過程において蓄積された経験やノウハウを環境国際協力に活用するなど、現在は、日本の循環型の都市づくりや環境産業集積の牽引役を果たしています。



合馬たけのこ
出典：北九州市観光協会情報サイト

り変動。SNSによる口コミが拡散し一躍有名に。

⑤若戸大橋（北九州市若松区）北九州市戸畑区と若松区を結ぶ、長さ627mの吊り橋。1962年の開通当時は東洋一の長さであった。

(2) 区画整理・再開発について

①北九州学術研究都市整備事業

「北九州学術研究都市整備事業」は、アジアにおける学術研究機能の拠点を目指して、市の若松区西部から八幡西区北西部にわたる約335haを対象に、先端科学技術に関する教育・研究機関の集積や良好な住宅地の供給を目標にした複合的なまちづくりを進めています。基盤整備は3期に分け段階的に行い、南部地区（第1期）事業は独立行政法人都市再生機構が事業主体となって平成7年度から着

(1) 観光地

- ①門司港レトロ地区、九州鉄道記念館、関門海峡（北九州市門司区）
- ②小倉城（北九州市小倉北区）
- ③官営八幡製鐵所関連施設（北九州市八幡東区）
平成27年、ユネスコの世界文化遺産に登録。
- ④河内藤園（北九州市八幡東区）
超穴場の私営藤園。入園料は開花状況によ

知ってお？ すいとお？ 福岡県

公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会 広報委員会

1. はじめに

福岡県には現在、60の市町村（28市、30町、2村）があります。

これらの市町村は、地理的特性、歴史的特性、経済的特性などから、主に「北九州」「福岡」「筑後」「筑豊」という4つの地域に分けられることが多く、一口に「福岡県」と言っても、地域ごとにいろんな顔をもっています。

今回は、みなさんに福岡県のことをより深く知っていただきたいという思いから、その4つの地域それぞれについて、観光、開発動向、方言、特産品などの観点から、クローズアップすることにしました。

それぞれの地域の特徴を踏まえて福岡県を見ると、みなさんのこれまでの福岡県に対するイメージが、もしかしたら変わるかもしれませんよ？（徳永大典）



2. 北九州地域

北九州地域は、県の北東部に位置する、ものづくりの技術が高度に集積した地域です。

地域の西部は旧筑前国に属し、東部は旧豊前国に属していたため、西部と東部では、生活圏、

手し平成17年度に事業が終了しており、北部地区（第2期）事業は北九州市が事業主体となり平成14年度から着手しています。

(3) 著名人

- ①高倉健（中間市）
- ②舩添要一（元参議院議員、前東京都知事。北九州市）
- ③山田章仁（ラグビー日本代表。2015ワールドカップでウイングとして活躍。北九州市）
- ④草刈正雄（大河ドラマ『真田丸』真田昌幸役など。ベストジーニスト2016。小倉市）
- ⑤松本清張（『或る「小倉日記」伝』で芥川賞受賞。小倉北区の「松本清張記念館」は内部に清張の仕事場（家屋）が再現されており、建物の中に建物が入ったマトリョーシカ構造。小倉北区）
- ⑥大江麻理子（テレビ東京アナウンサー、「WBS」メインキャスター。豊前市）

(4) 有名な方言

・「ぶちくらす」（意味は程度により、「やっつける」～「殴り倒す」）。
 ※地元サッカーチームのサポーターが「ぶちくらすせ！」の横断幕を掲げたことで、この言葉のインパクトが議論を呼んだ。

(5) 特産品

- ①合馬たけのこ（北九州市小倉南区）
- ②豊前海ひとつぶ牡蠣（北九州市門司区～苅田町）
- ③関門海峡たこ（北九州市門司区～小倉北区）
- ④小倉牛（生産地：北九州市若松区、小倉南区）
- ⑤パンチパーマ（発祥地らしい）

(6) お菓子や食べ物

- ①くろがね羊羹（製鉄をイメージ）・くろがね堅パン（顎の強化）
- ②「シロヤ」のパン・オムレット・焼きうどん

（発祥地らしい）

- ③「湖月堂」の栗まんじゅう（松本清張の好物だったらしい）
- ④戸畑のちゃんぽん（味はともかく、「蒸し麺」が特徴）・「東筑軒」のかしわ飯
- ⑤ぬかみそ炊き（じんだ煮ともいう。糠みそを煮付けのだし汁として、新鮮な鰯や鯖を炊いた旧豊前国の郷土料理）
- ⑥うどん（「津田屋官兵衛」を中心とする「豊前裏打会」の各店が高評価。チェーン店では「資さんうどん」や「東筑軒」のかしわうどんが有名）

3. 福岡地域

福岡地域は、県の北西部に位置する、九州の経済、行政の中核管理機能や第三次産業が集積している地域です。

県庁所在地であり、九州最大の都市でもある福岡市を中心として、その周囲にはベッドタウンが広がっています。

全国の中でも高い人口増加率を誇り、粕屋町、新宮町など今後も人口増加が予測される自治体を多く擁していることから、人口減少社会のわが国において、今後も成長の継続が見込まれる、活力のある地域を形成しています。

主要地域拠点空港である福岡空港、国際拠点港湾に指定されている博多港、九州内外の各地とつながる道路網、新幹線などの鉄道網が整備されており、日本国内だけでなく海外からも多くの人を訪れる地域となっています。

近年は、大都市の機能がコンパクトにまとまり、自然環境とのバランスがとれた、生活しやすい魅力ある地域として、海外からも高い評価を受けています。

(1) 観光地

- ①太宰府天満宮（太宰府市）



天神地下街
 撮影：渡邊弥恵会員



牧のうどん
 撮影：中村光子会員

太宰府天満宮は、学問の神・菅原道真を祭神とする天満宮の1つで、全国にある天満宮の総本山として名高い神社。「学問・至誠・厄除けの神様」として年間に約800万人の参拝者が訪れます。

②九州国立博物館（太宰府市）

東京、京都、奈良に次いで108年ぶりに新設された国内4番目の国立博物館。九州が日本におけるアジア文化との交流の重要な窓口であった歴史のかつ地理的背景を踏まえ歴史系博物館として設立されました。

③天神地下街（福岡市中央区）

唐草模様の天井、石畳の「天神地下街」は、上品で優雅な19世紀ヨーロッパの雰囲気。南北約590mにわたる地下街には、ファッション、グルメのテナント約150の店舗が軒を連ねています。地下街から20カ所近くのビルやショッピングゾーンがつながっていて、雨の日でも濡れずに買い物ができます。

(2) 区画整理・再開発について

①九州大学跡地再開発

現在、九州大学は各地のキャンパスを新キャンパス「伊都キャンパス（福岡市西区・糸島市）」へと、統合移転させるプロジェクトを進めています。六本松キャンパスは2009年10月に移転完了、箱崎キャンパスについては、2018年度に移転が完了する予定。六本松キャンパスの再開発事業は既に着工し、裁判所および検察庁等法曹関連施設の移転が決まっています。一方箱崎キャンパス（12.6ha）では、世界の先進的な事例を参考にしながらITなどを使った「スマートシティ」を計画。さらに、同じく東区に位置するアイランドシティでの取り組みと合わせて「FUKUOKA Smart EAST」と名付け、導入技術の研究や民間企業との連携を進める方針で、2024年のまちの完成が予定されています。

(3) 著名人

～個性豊かな多数の著名人を輩出～

なんとといっても、2016年の1番はノーベル医学・生理学賞を受賞された「大隅良典さん」でしょう。

その他の著名人：広田弘毅、松本龍、谷亮子、タモリ、武田鉄矢、小松政夫、財津和夫、甲斐よしひろ、氷川きよし、佐々木健介、竹山隆範、森口博子、西内まりや、山本美月、橋本環奈…etc

(4) 有名な方言

～語尾やイントネーションが特徴的な博多弁～

初級:「この席、とっとと？」「とっとと」

→「この席、取ってるの？」「取ってるよ」

中級:「この掃除機、なおしといて」

→「この掃除機、片づけといて」

上級:「…そうげな、ばってん、しゃーらしいとよ」

→「…そうなんだって、でも、うるさいんだよ」

超上級:「あん人、こればしりんしゃらんめーが」

→「あの人、こんなことも知らないはずだよ」

(5) 特産品（農水産物）

～糸島産の野菜・海産物が全国的に大注目～

福岡市西方に隣接する糸島市は、海と山に囲まれ、肥沃な土地にも恵まれて、都市近郊農業が盛んです。ここで生産される野菜・海産物「糸島ブランド」として首都圏の大手百貨店の催事等で紹介され、東海地方の高級スーパー等にもお目見えするという注目ぶりです。

(6) お菓子や食べ物

～おいしい食べ物が多くて有名な福岡。選びきれず、裏ベストも選考～

★全国的に有名なお菓子・食べ物★

1位：豚骨ラーメン

2位：明太子

3位：水炊き

とおりもん…etc（筆者の独断です。）

★地元民に愛されるお菓子・食べ物★

1位 お好み焼きのふきや

2位 牧のうどん

3位 蜂楽まんじゅう

むっちゃん万十…etc（筆者の独断です。）

(7) 日本一の物

①全国1位

～港別外国航路乗降人員数～

福岡市の博多港は、港別外国航路乗降人員数が全国第1位です、しかも22年連続。

平成2年に釜山との間に貨客船の定期航路が就航して以来、博多港は外国へヒトを運ぶという新しい役割を担っています。「定期航路」であることや気軽に海外へ行けることから、GWなどの長期休暇には空港だけでなく、海港も賑わいをみせています。ちなみに福岡市港湾局調べでは23年連続も確実とのこと。

（中村光子・渡邊弥恵）

4. 筑後地域

筑後地域は、県南部の筑後川流域に広がる、農業が盛んな地域で、北部九州における古くからの交通の要衝でもあります。

豊かな土壌を背景として古代から盛んであった農業だけでなく、有明海では海苔養殖など特有の漁業がみられ、ゴム産業（タイヤ、靴など）、久留米餅、大川家具、八女提灯といった特色ある工業も、各地域で発達しています。

九州の高速道路の東西軸、南北軸が交差する佐賀県鳥栖市に隣接する北部は、物流拠点地域となっており、最南端に位置する大牟田市は、隣接する熊本県荒尾市との結びつきが強いなど、多様な表情を持ちます。また、川下りで有名な柳川市などの観光地も擁しています。

地域で最大の都市は久留米市で、県内第3位の人口規模を誇り、商業、サービス業が集積しています。

長期の人口減少や高齢化の進展を受け、有明



柳川川下り
出典：福岡県観光連盟

海沿岸道路や三池港などの交通、物流基盤や、筑後広域公園、下水道などの生活基盤の整備により、地域の特性を活かした様々な活性化が図られています。

久留米ラーメン
出典：福岡県観光連盟



(1) 観光地

福岡県の最南端にある工業都市が大牟田市です。当市は炭鉱節でも知られている三池炭鉱の発展と共に歩んできた町です。炭鉱は平成9年に閉山するものの、三池炭鉱関連資産は「明治日本の産業革命遺産 製鉄・製鋼、造船、石炭産業」として平成27年7月8日、世界文化遺産に登録されました。お近くにお寄りの際には、これら近代化遺産を見て頂き、同時に、その歴史にまつわる人々の想いや、様々な出来事を体感してもらえればと思います。

筑後地方の主要都市の1つに柳川市があります。柳川市の観光の1つに水郷柳川の川下りがあります。約410年前、柳川城築城のときに、城下町を形成するために人工的に堀が張られましたが、柳川の川下りは、そのお堀めぐりです。船頭さんの楽しい語りや、より一層柳川の旅情をかき立てます。また柳川は詩人、北原白秋の故郷でもあり、生家が今日も保存されています。

そして柳川の名物といえば、うなぎのせいろむし。さらに昔から知られている柳川鍋が素朴な料理で珍味といえるでしょう。お近くにお寄りの際には、ぜひ柳川観光をされてはいかがでしょうか。

(2) 区画整理・再開発について

「久留米シティプラザ」は、平成28年4月27日に、久留米市中心市街地の六ツ門地区に開館した文化交流施設です。老朽化した久留米市民会館に替わる文化施設としての機能、医療や企業の発展・交流を促進するためのコンベンション施設としての機能、そして、中心市街地活性化の役割を担う中核的施設としての機能を併せ持った施設として、「憩いと賑わいが調和する『文化』『活力』創造空間」という基本理念に基づき整備されました。

(3) 著名人

昭和の歌謡界を代表する作曲家古賀政男の生誕地が大川市です。「影を慕いて」、「酒は涙か溜息か」をはじめ、「東京ラブソディー」、「丘を越えて」など数え上げればきりがありません。市内には記念館・生家があります。

久留米市出身の著名人は多く、芸能、スポーツ、芸術等幅広い。代表的な人物は、松田聖子(歌手)、藤井フミヤ(歌手)、吉田羊(女優)、田中麗奈(女優)、中野浩一(元競輪選手)、青木繁(芸術家)、石橋正二郎(偉人)等です。

(4) 有名な方言

久留米の方言は特徴として語尾にノ、バ、バイ、タイ、ケン、クサイ等がよく使われます。方言使用例は下記の通りです。

- ・お茶ばついでくれんの→お茶を注いで下さい。
- ・わがでせんの→自分でして下さい。
- ・ここんにき→この辺で。
- ・うらめしか→気持ち悪い。
- ・ばさら→大量に。
- ・〇〇しこ→〇〇だけ。あるしこ→あるだけ。

(5) 特産品(農水産物)

日本有数の高級茶産地として知られている八女茶の生産が、八女市内を中心に行われています。茶の生産に適した地勢、気候が育んだ美味しいお茶をぜひ、ご賞味下さい。

(6) お菓子や食べ物

九州グルメの1つといえば、豚骨ラーメンです。久留米市は、豚骨ラーメン発祥の地として有名です。屋台「南京千両」が西鉄久留米駅に開店したのが始めと言われています。「久留米ラーメン」は強く煮込んだ濃厚で匂いの強い豚骨スープとストレートの太めんが特徴です。大砲ラーメン、丸星ラーメン、沖食堂、ひろせ食堂、大龍ラーメン等が昔から有名です。

(7) 日本一の物

家具の生産高日本一が、大川市を中心とした大川家具です。大川家具は480年余の歴史と伝統をもっていますが、近年は時代のニーズに沿った新しいセンスの家具・インテリア空間を提案し、新たな息吹を吹き込んでいます。

筑後地方の西部は有明海に面しています。有明海は日本最大の干潟を有し干満の差が大きいことが特徴です。このような特性を生かした海苔の生産が盛んで、日本全体の約4割を有明海産の海苔で占めています。また、愛嬌のある顔をしたムツゴロウの生息地でも有名です。

(8) その他

大牟田市は日本のカルタ発祥の地であり、これを記念して建てられたカルタ館があります。NHK大河ドラマ『真田丸』でカルタ遊びをするシーンが放送されましたが、ここで使用されたカルタは当館の「復元天正カルタ」をもとに、大河ドラマの美術部が製作した真田丸版の「天正カルタ」だそうです。大牟田市と真田丸がこのようなことでつながるとは思いもせず、番組の冒頭部分で「大牟田市立三池カルタ・歴史資料館」と出てきたのには驚きました。

(川崎耕二・岩城雅俊)

5. 筑豊地域

筑豊地域は、県中央の内陸部に位置する、かつての国内最大の石炭産出地です。

「筑豊」は、筑前国と豊前国の頭文字をとった地名であり、石炭資源を背景にして、明治以降に新たに生まれた地域区分です。

地域で最大の都市は飯塚市で、田川市、直方市を合わせた3都市で地域の核を形成しています。

石炭産業が華やかな時代、地域は活況を呈していましたが、エネルギー革命により、昭和51年には全ての炭鉱が閉山しました。

人口の大幅な減少や自治体の財政難といった



嘉穂劇場
出典：福岡県観光連盟

問題に直面し、石炭に代わる新産業導入の施策や財政援助などが実施されましたが、地域の浮揚には至りませんでした。

近年は、宮若市へのトヨタ進出により、自動車関連産業の立地が進んでいます。また、福岡市、北九州市という2つの大都市に隣接した地理的条件や、自動車関連産業や理工系大学の立地、炭鉱関連の近代化遺産の集積などを活かしながら、地域は大きく転換しようとしています。

(1) 観光地

①直鞍エリア

トヨタ自動車九州、須賀神社(日本最古の隕石を保管。5年に一度公開)、脇田温泉(田んぼから温泉が湧き出したことから、「脇田」と名付けられたと言われる)、竜王峡(福智山地の北部にあり、3段になって流れる「竜王の滝」が見事な峡谷)。

②嘉飯エリア

旧伊東伝右衛門邸(NHK朝の連続ドラマ『花子とアン』で有名に)、鮭神社(建立796年、鮭をまつる珍しい神社)、嘉穂劇場(大正11年創建、昭和6年に再建された歌舞伎劇場。江戸歌舞伎劇場の典型ともいえる両花道とマ



成金饅頭
出典：福岡県観光連盟

ス席を持った木造2階建ての造りで、国の登録有形文化財にも指定されている)、飯塚オートレース場(昭和32年開業)、自然を満喫できる古処山キャンプ村や馬見山キャンプ村。

(2) 区画整理・再開発について

飯塚市では、筑豊地区の中核都市として公共施設の整備や交通ネットワークの整備等、さらなる都市機能の充実を図るため、市内の交通の要衝である飯塚市バスセンターが共同住宅、医療関連施設、看護学校が併設された複合ビルとして再開発され、「サンメディラック飯塚」として平成27年7月25日にグランドオープンしました。

また、「ダイマル跡地事業地区暮らし・にぎわい再生事業」により本町商店街の旧ダイマル

商店跡には、健康増進施設と賃貸住宅（24戸）を備えた4階建てコミュニティビルが平成27年10月1日にグランドオープンしました。このほか「飯塚本町東地区土地区画整理事業」が進行中であり、平成27年3月31日に解体工事および第1期造成工事が完了し、区画道路等の整備を終えて、居住ゾーンおよび商業ゾーンの一部の使用収益を4月に開始し、平成28年10月の竣工に向け、分譲マンション（65戸）の整備に着手しています。

(3) 著名人

- ①麻生太郎(第92代内閣総理大臣。飯塚市出身)
- ②つかこうへい(脚本家。現嘉麻市出身)
- ③井上陽水(歌手。飯塚市出身。糸田町育ち)
- ④仁支川峰子(歌手。赤村出身)
- ⑤魁皇博之(元大関。直方市出身。通算1,047勝は歴代一位)
- ⑥IKKO(タレント。現福智町出身)
- ⑦バカリズム(お笑いタレント。田川市出身)
- ⑧小峠英二(バイきんぐ)(お笑いタレント。大任町出身)

(4) 有名な方言

筑豊地方の方言は、福岡地区(旧筑前)の方言と北九州地区(旧豊前)の方言の混在が見られます。

- ・「〇〇だから」を「〇〇やき」
例 標準語：明日は休みだから
→明日は休みやき
- ・「調子にのる」を「とんぴんをはる」
例 標準語：飲み過ぎて調子にのる
→飲み過ぎてとんぴんをはる
- ・「〇〇分」を「〇〇がと」
例 標準語：ガソリンを3,000円分給油して
→ガソリンを3,000円がと給油して
- ・「とても(大変)」を「べたん」
例 標準語：とてもきつい

→べたんきちーばい

- ・「窮屈」を「きぶい」
例 標準語：そのズボン窮屈そうだね
→そのズボンきぶそうやね
- ・「段取り」を「はんごう」
例 標準語：今頃言ってきて段取りが悪い
→今頃言ってきてはんごうが悪い
- ・「気を引き締める」を「からげる」
例 標準語：気を引き締めて頑張らないと
→からげて頑張らないと

(5) 特産品(農水産物)

- ・上野焼(400年の歴史をもつ)、高取焼(遠州七窯の1つ)
- ・追い出し猫(災いを退散させ幸福を招く、表裏一体型の招き猫 宮若市)

(6) お菓子や食べ物

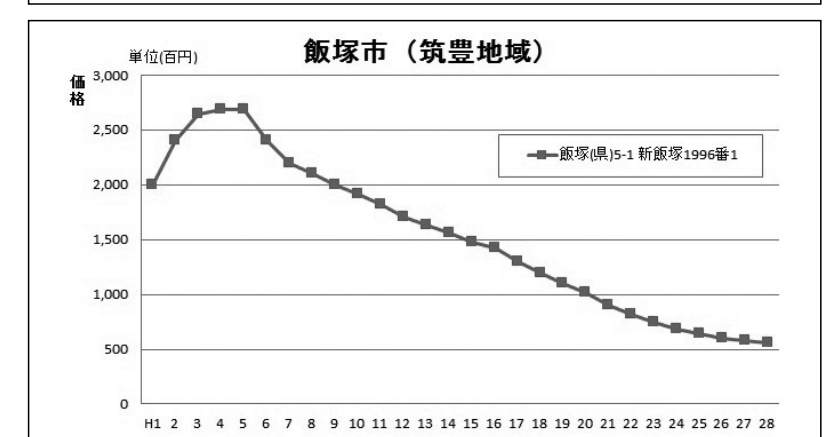
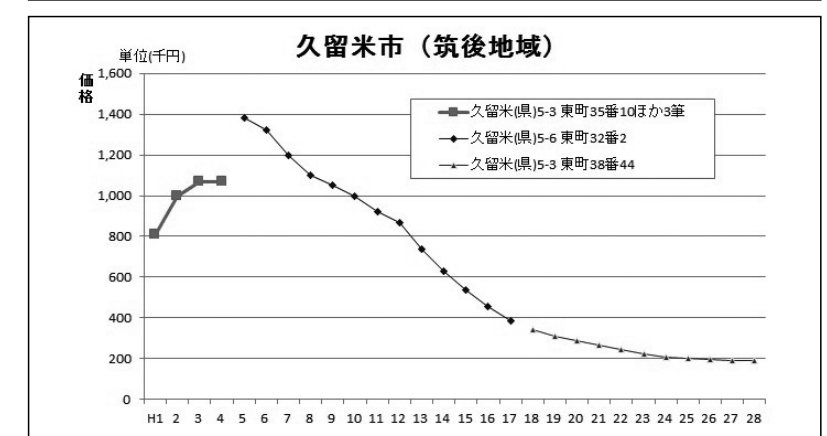
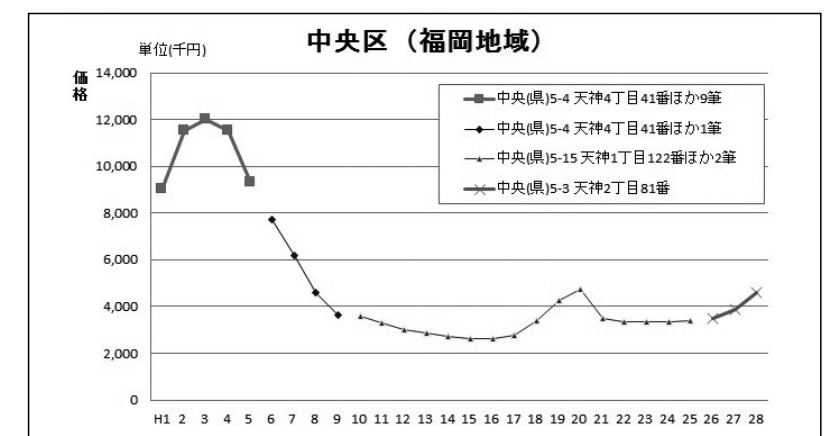
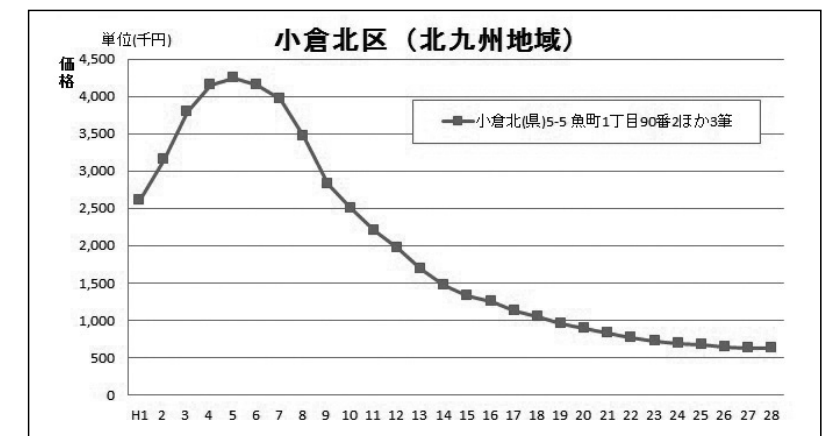
- ・直方焼きスパ、成金饅頭、もち吉のせんべい(直方市)
- ・kahanライス(嘉飯エリアの新しい名物)、飯塚伝説ホルモン(飯塚のご当地B級グルメ)、味覚焼(飯塚のソウルフード、タコなしのたこ焼)
- ・田川ホルモン鍋(田川エリア)
- ・筑豊地区は、かつて旧長崎街道(別名シュガーロード)沿いに宿場町が形成され、長崎から江戸へ砂糖が運ばれていたことや炭鉱労働者が甘い物を好んで食べていたことから、「ひよこ」や「千鳥饅頭」、「すくのかめ」等のお菓子が特産品となっています。

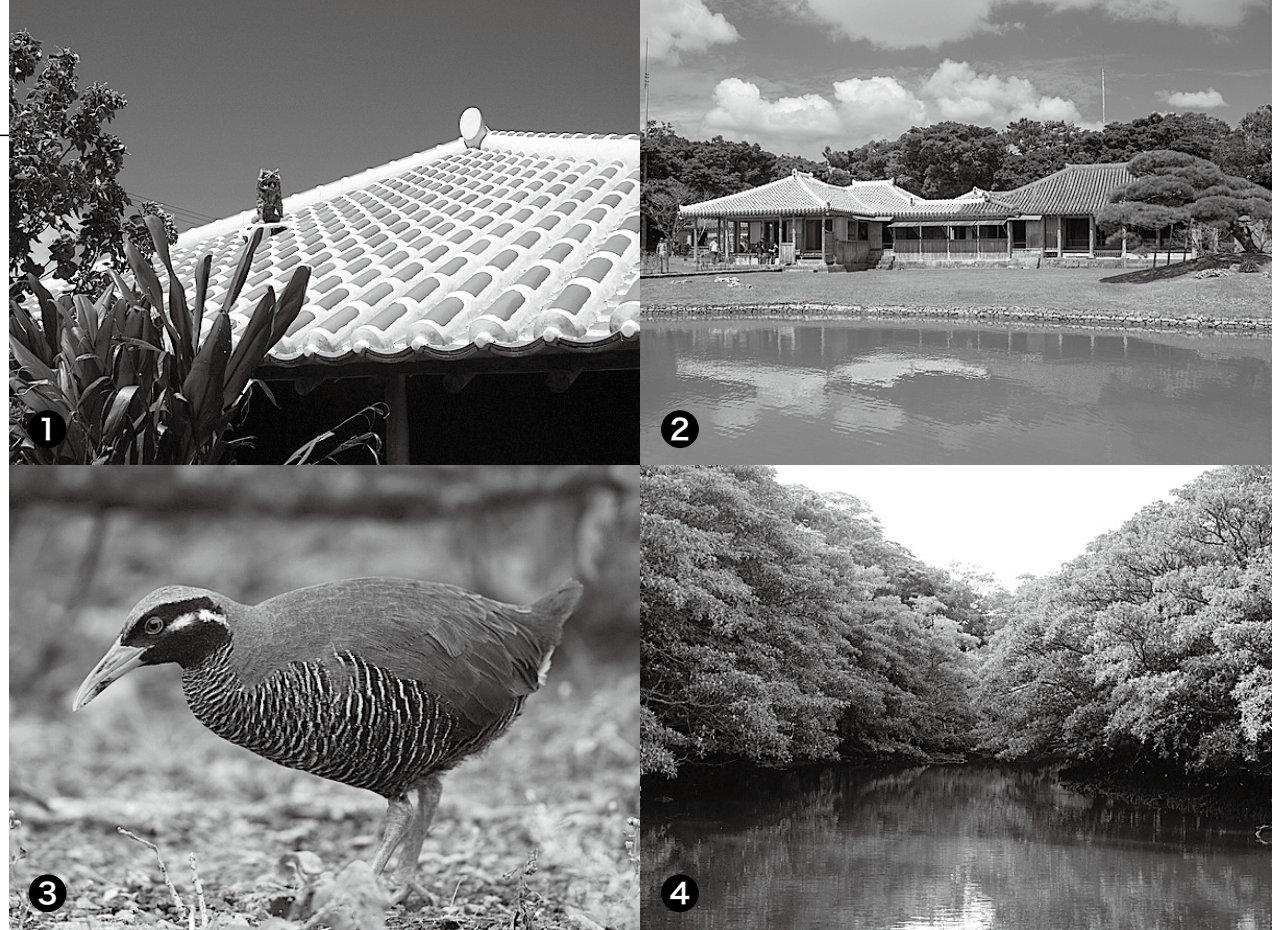
(7) その他

筑豊を舞台とした五木寛之さんの『青春の門』(1969年月から1994年4月まで断続的に週刊誌に連載)が23年ぶりに連載を再開することとなりました。

(大塚誠司・波多野宏和)

地域別 商業地の地価変動





①赤瓦 ②識名園 ③ヤンバルクイナ ④西表島のマングローブ林

OKINAWA・新たな万国の津梁(世界の架け橋)へ

公益社団法人 沖縄県不動産鑑定士協会 伴 清敬・濱元 毅

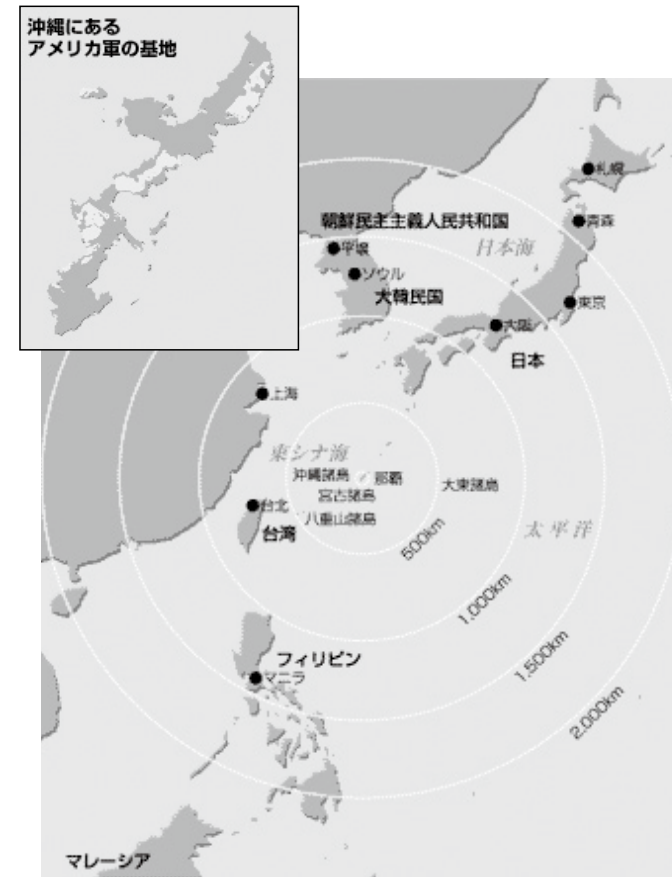
1. 天使館と冊封使

今から遡ること400年、沖縄の玄関口はまさに海であり南海の小国が大国を相手に大交易時代を築いていた……。

那覇空港から国道58号線を北上して那覇市街地にさしかかると海側には当時中国から渡来した人々が居住した地域がありました。この辺りは当時は河口や海に囲まれた島だったそうです。

かつてこの一角に、天使館とよばれる宿舎がありました。“天使”とは、琉球王国時代に中国が派遣した冊封使のことです。新しい国王が即位する際、冊封使以下400人～500人が約半年

間滞在し、故国王の弔いと新国王の冊封を行ったとされていました。冊封とは、かつて中国と主従関係にある近隣諸国に皇帝が冊をもって位や承認を与えることで、当時琉球をはじめ多くの国々がこの冊封体制にありました。冊封使を迎えもてなすのは琉球王国の一大行事であり、三山時代(琉球が北山・中山・南山の3つの勢力に支配されていた時代)から1866年までに23回にも上ったといわれています。そのために港をはじめ役所やその他の施設が整備されました。首里城との往来のため1km近くもある海中道路をつくるという思い切った難工事も行われました。



沖縄からアジア各都市までの距離 沖縄県 HP より



天使館跡には案内板があるのみ



『ペリー日本遠征記』ペリーも浦賀の前に琉球に来航しています。© OCVB

2. 城跡からローマ帝国のコインが出土!

琉球王国は、明国の冊封体制に入ることと東アジア諸国とをつなぐ中継貿易の拠点となり、隆盛をきわめました。

2016年9月、本島中部の「勝連城跡」の発掘調査で大きな発見があったとの発表があり、県内では大きなニュースとなりました。勝連城

は、15世紀、海外貿易により勝連に繁栄をもたらした阿麻和利が居城したとして有名であり、2000年にユネスコの世界遺産に登録されています。その城跡からローマ帝国とオスマン帝国時代のコインが出土したのです。中世から近世初期の遺跡からの発見は、国内初だそうです。

琉球王国は東南アジア・中国・朝鮮・日本列島まで広範囲の海域にネットワークを広げ、万国の津梁(=世界の架け橋)としての役割を担い、繁栄してきたとされています。しかし、このニュースを聞いて 琉球の活躍の場はもっともっと広がっていたのではないかと、想像がふくらんでいきます。

3. クルーズ船の活況

現代に目を移すと、新たな国外との交流の時代が始まっているといえます。

2015年度の沖縄県の入域観光客数は790万人で3年連続過去最高を記録しましたが、注目



外国船社が運航するクルーズ船の寄港回数

順位	2014年		2015年	
	港湾名	回数	港湾名	回数
1	博多	99	博多	245
2	長崎	70	長崎	128
3	石垣	69	那覇	105
4	那覇	68	石垣	79
5	横浜	48	鹿児島	51

(国土交通省港湾局産業港湾課)

したいのは、外国人観光客の急増です。2011年において入域観光客数のわずか5%（30万人）だった外国人観光客が2015年には20%（167万人）に達しています。内訳をみると台湾、中国等の中華圏からの観光客がその60%を占めています。

特筆すべきは、外国からの大型クルーズ船の寄港が大幅に増加していることです。上表のとおり、外国船社が運航するクルーズ船の寄港回数において那覇港、石垣港が全国で3位、4位で、那覇港は回数が大きく伸びています。2016年は、県全体で更に倍増する見込みとなっています。那覇港への寄港がほぼ限界となってきましたこともあり、宮古島の平良港は前年から8倍以上の増加で約100回の寄港が見込まれています。また、本島中部東海岸側の中城港にも10年振りに大型クルーズ船が寄港したほか、北部の海洋博公園至近にある本部町の渡久地港エキスポ地区にも初入港がありました。

最近では国際通りでも観光地でも、どこにいてもアジア系外国人ばかりと感じてしまう状況です。ここ数年はドラッグストアなどの爆買い目当ての店舗の出店も目立ちました。今は爆買いもかつてのような勢いはないようですが、2016年になっても宮古島市でドン・キホーテ

がオープンするなど、外国人観光客の購買力への期待が続いているようです。ハイアット、ヒルトンといった外資系高級ホテルの開業が相次いでいるのも外国人客の増加を見込んでのことでしょう。

4. 空の玄関口・那覇空港

空の玄関口である那覇空港も発展を続けています。

2012年にはLCC専用ターミナルが開業し、外国人観光客増の主要因の1つとなりました。2014年には新国際線ターミナルビルが開業、また第2滑走路が起工し、2020年3月の供用開始をめざし滑走路増設事業が進んでいます。

これらに先立つ2009年には、新貨物ターミナルが供用開始し、沖縄国際航空物流ハブが実現しました。航空会社や宅配大手が国際物流の拠点として機能強化を図り、24時間空港としてフル稼働し、発着および荷の積み替えを深夜に行い、アジア主要都市間との輸送が4時間圏内という地理的優位性を活用しています。これにより那覇空港全体の国際貨物取扱量は事業開始前の80倍となり、成田や関空に次ぐ取扱量となっています。

アジアの経済発展にともない、沖縄の地理的優位性が今再び、注目されています。

続いて、県内をいくつかのエリアごとに地価動向及び最近のトピックスを紹介したいと思います。

5. 那覇市・本島南部地区の地価動向

アベノミクスによる大胆な金融政策が実施され、2013年頃から那覇市の地価は上昇傾向に転じています。特に都心部や、近年区画整理が行われた新都心地区とこれに隣接する真嘉比地区の地価上昇は顕著で、その波及効果もあって今では市内のほぼ全域が上昇局面にあると言っていいでしょう。更に南部地区全体にも広が



那覇大綱引き ©OCVB



首里城祭・琉球王朝絵巻行列 ©OCVB

那覇市・南部地区（那覇市除く）の地価変動率

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
那覇・住宅地	-0.1%	+0.8%	+1.5%	+2.8%	+4.9%
那覇・商業地	-0.4%	+1.8%	+2.4%	+3.6%	+5.1%
南部・住宅地	-1.1%	-0.4%	+0.2%	+0.7%	+1.7%
南部・商業地	-0.9%	+0.0%	+0.4%	+1.7%	+4.6%

(沖縄県地価調査)

てきています。

ここ数年分譲マンション開発も目立ち、マンション適地の高額取引も目に付くようになりました。最近では那覇市内のマンション用地が不足しているため、周辺市町村でのマンション開発が盛んになっています。知名度の高い地区や空港からのアクセスの良い立地では県外からの需要も高いようです。

沖縄本島は、市街地としても観光地としてもこれまで西海岸側が注目されることが多かったのですが、東海岸側のマリンタウン地区（与那原町・西原町）に大型MICE施設の建設が決まり、関連施設や道路網の整備とともに東海岸エリアの発展が期待されています。



モノレール牧志駅前
のシーサー
©OCVB



那覇ハリー
©OCVB



国際通りでのエイサー
©OCVB

6. 本島中部地区の地価動向

那覇圏域の人口密度上昇によって市街地のスプロール化の影響を最も受けてきたのが、本島中部地区です。移設問題が全国ニュースで取り上げられる普天間飛行場をはじめ、嘉手納基地や牧港補給地区等、平地や高台地に集中する米軍基地の存在も、宅地の供給不足に拍車をかけてきました。

近年は、宜野湾市宇地泊（うちどまり）地区や、中城村南上原地区、沖縄市美原・美里地区、北谷町桑江・伊平地区等、街路の整った土地区画整理地の引き合いが急速に強まり、地元の不動産鑑定士を驚かせるような高値で取引されることも珍しくありません。その影響は周辺の既存住宅地域にも及び、地価を押し上げています。

西海岸の北谷町美浜地区は、アメリカンテイストを取り入れた国際色豊かなショッピング街を形成し、大型ホテルも順調に稼働するなど、観光客の誘引力を強めています。一方で好調な観光産業の恩恵を受けにくい既存の商業地域については、郊外型大型店舗の影響等もあって、やや伸び悩んでいます。

戦後初めての鉄軌道として導入された沖縄都市モノレール（ゆいレール）の浦添市への延伸工事は平成31年春の供用開始に向けて着々と進んでいます。新設駅の予定地周辺では、利便性の向上に期待が高まっています。開業年度が近づけば、土地の引き合いへの影響がより鮮明となると思われます。



市街地に隣接する普天間飛行場 © OCVB



本島中部 アメリカンビレッジ © OCVB



本島中部 勝連城跡 © OCVB



本島中部では闘牛が盛んです。 © OCVB

中部地区の地価変動率

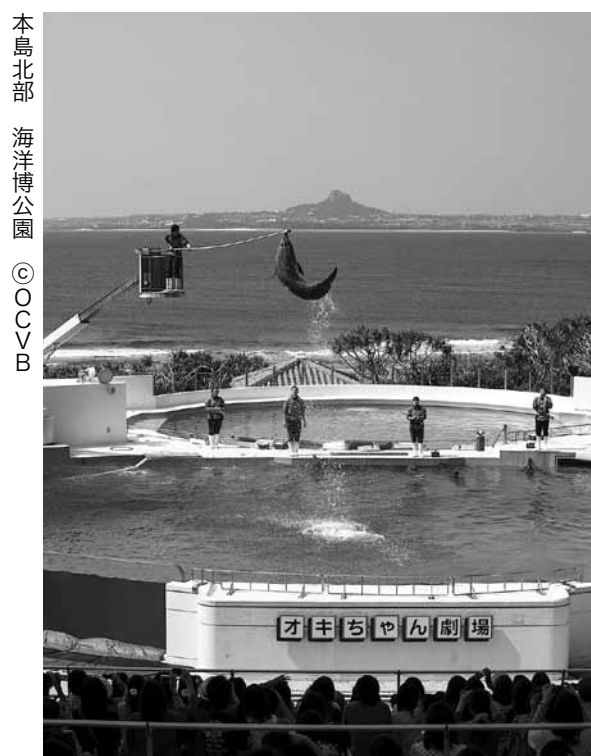
	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
中部・住宅地	-0.6%	-0.2%	+0.2%	+1.0%	+3.3%
中部・商業地	-1.1%	-0.6%	+0.1%	+0.9%	+2.9%

(沖縄県地価調査)

7. 本島北部地区の地価動向

北部地区は非常にエリアが広いのですが、大別すると、リゾート観光地として知られる恩納村や本部町海岸沿い等のエリア、名護市西部の中心市街地、そして、それ以外の旧来からの集落地域に分けられ、不動産市況は大きく異なります。

本部町の海洋博公園は平成14年の「ちゅら海水族館」開園後、順調に入園者数を伸ばし、平成27年度は年間450万人超を記録しました。一方で海洋博公園以外の観光施設はまだ十分ではなく、入園者の多くが日帰り観光で、地区全



本島北部 海洋博公園 © OCVB



沖縄本島ほぼ最北端にある「奥ヤンバルの里」 © OCVB



本島北部 古宇利大橋 © OCVB



本島北部 備瀬のフクギ並木

北部地区の地価変動率

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
北部・住宅地	-0.8%	-0.4%	-0.1%	+0.1%	+0.2%
北部・商業地	-1.5%	-1.1%	-0.5%	-0.1%	+0.4%

(沖縄県地価調査)

体の商業地の収益に寄与していないことが課題に挙げられています。

島嶼県の沖縄では、県外・国外からの人や物の流れは、南の玄関口となる那覇空港や那覇港等の那覇圏域が起点となっています。その結果として、那覇圏域に人口や産業が集中する一方で、交通輸送や物流の点で不利な状況にある北部地区の住宅地域は、人口流出や高齢化、空き家の問題に直面しています。その中で、恩納村等の観光地としての人気強いエリアの既存集落や、名護市中心市街地の区画整理地では、地域外からの引き合いが強まり、地価を一定程度底支えています。

8. 宮古島・石垣島の地価動向

宮古島市は、一時期観光客数が低迷していましたが、2015年から増加に転じました。無料で渡れる橋としては日本最長（全長約3.5km）である伊良部大橋が完成し、新たな観光名所となり、宣伝効果としても高いものがありました。本土との航空路線が増便されたこともあって観光客数が伸び、リゾート用地の需要が高まっています。特に、伊良部大橋で宮古島とつながった伊良部島・下地島では、セカンドハウスやリゾート系宿泊施設用地等の需要増が顕著で、今後も注目すべきエリアとなっています。

地価調査ではそのような状況がうまく表れていませんが、それは調査地点のほとんどが旧来からの住宅地であるためです。宮古島市は市街地のスプロール化傾向が強く、堅調な宅地重要はあるもののそれ以上に供給があることも地価が伸び悩む要因になっていると考えます。

石垣市は、南ぬ島石垣空港が2013年開港して以来観光客数が大きく伸びています。観光関連産業が活況を呈していることもあり、地価も概ね上昇傾向を示しています。

石垣島には川平湾や吹通川など魅力的なスポットが数多くありますが、石垣島の強みは、沖縄の原風景ともいえる町並みが維持されている竹富島、大型リゾート施設のある小浜島、ダイナミックでワイルドな自然が残る西表島等が

周囲にあり、石垣島がそれぞれの島への中継基地となっていることです。

石垣市、宮古島市ともに新たな大型ホテル開発等の計画もあり、今後も発展が続くと予想します。



宮古島市イムギヤーマリンゲイデン ©OCVB



石垣市川平湾 ©OCVB



シーサー ©OCVB

宮古島市・石垣市の地価変動率

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
宮古島・住宅地	-0.7%	-0.7%	-0.3%	-0.3%	+0.3%
宮古島・商業地	-2.8%	-1.1%	-1.1%	-0.5%	+0.0%
石垣・住宅地	-0.6%	+1.1%	+2.1%	+2.3%	+2.9%
石垣・商業地	-1.8%	-0.7%	+1.0%	+2.0%	+3.0%

(沖縄県地価調査)



スターフルーツ