

沖縄県・割高な地価とその背景

～戦後体制、鉄道未発達など～

日本不動産研究所 那覇支所
不動産鑑定士 上原 弘訓

三大都市圏外でトップ

他県在住者が想像する沖縄県の住宅地とは、「広々とした庭を備えた赤瓦の木造住宅が建ち並び、ゆったりとした時間が流れている」というイメージかもしれない。しかし、国土交通省平成26年地価公示における住宅地の平均価格は、三大都市圏（東京圏・大阪圏・名古屋圏）を除く人口10万人以上の都市では、那覇市が全国第1位となっており、浦添市は全国第7位と、沖縄県は地方圏としてはかなり地価が割高となっている。

また、沖縄県の地価の特徴的な点として、最高価格と最低価格の差が小さく、県内では街路条件や交通条件が悪い住宅地であっても、比較的高い地価が形成されていることも指摘できる。

「三大都市圏以外の人口10万人以上都市の住宅地価」

順位	都市名	住宅地平均価格	住宅最高価格	住宅地最低価格
1	沖縄県 那覇市	124,600円	209,000円	87,300円
2	福岡県 福岡市	116,800円	534,000円	16,800円
3	静岡県 静岡市	111,500円	244,000円	42,300円
4	滋賀県 草津市	106,000円	241,000円	30,800円
5	広島県 広島市	105,700円	550,000円	24,800円
6	静岡県 三島市	99,100円	154,000円	31,800円
7	沖縄県 浦添市	98,500円	120,000円	81,200円
8	静岡県 沼津市	96,100円	138,000円	43,000円
9	兵庫県 明石市	94,100円	168,000円	51,500円
10	愛媛県 松山市	93,900円	186,000円	41,800円

1㎡当たり価格

国土交通省平成26年地価公示（地方圏・人口10万以上の市の住宅地の平均価格等）

米軍施設用地の影響

なぜ所得水準が低い沖縄県の地価が割高なのか。一つの理由としては、那覇市を含む沖縄本島中南部地区は地方圏としては全国屈指の人口密集地域であるにも関わらず、米軍施設等の大規模施設が存在し、開発可能な土地を圧迫していることが挙げられる。当然、沖縄に米軍施設が多い原因は、太平洋戦争における沖縄戦と戦後に沖縄県が米軍施政下に置かれたことが原因となっており、沖縄を取り巻く歴史的経緯は住宅地の地価にも影響を与えている。

現在、沖縄本島中南部地区で米軍が使用している施設については、時期は未定であるが返還されることが決定しており、もし返還されれば沖縄県内では希少な大規模開発用地が供給されることとなる。普天間飛行場移設の動きを含めた施設返還の今後の動向が注目されている。

「返還が予定されている米軍基地一覧」

所在市町村	施設名	返還予定面積	空港からの距離
那覇市	那覇港湾施設	約 56ha	約 2 km
浦添市	牧港補給地区	約 274ha	約 8 km
宜野湾市	普天間飛行場	約 481ha	約 13 km
宜野湾市ほか	キャンプ瑞慶覧	約 68ha	約 15 km
北谷町	キャンプ桑江	約 153ha	約 18 km

那覇市周辺ではなぜ割安な住宅地が少ないのか。その要因もやはり沖縄県の歴史的経緯に由来している。沖縄県は全国で唯一 JR の路線が存在しない県であるが、実は戦前には沖縄本島には県営鉄道が運行されており、嘉手納町から糸満市方面にかけて、列車の運行が行われていた。沖縄県以外の地域においては、戦後の国策として鉄道網の整備・拡充が行われたが、沖縄県は米軍施政下にあつて鉄道は公共交通として重視されず、県営鉄道が復旧されることも、新規路線が建設されることもなかった。結果として、沖縄本島中南部では鉄道等の交通網を基幹とした都市計画に基づく住宅開発は行われず、郊外部に自動車利用前提の住宅地が多数形成されたため、住宅地の品等に応じた地価の差が小さくなり、郊外住宅地と都心を結ぶ幹線道路の渋滞激化の原因となっている。

都市モノレールの延伸

那覇市では平成15年に「沖縄都市モノレール」が開通し、半世紀ぶりに鉄道の運行が復活した。モノレールは、平成31年の開通を目指して浦添市方面への延伸事業が行われており、開通後には沖縄自動車道と接続して高速バスと接続することが計画されており、沿線地域だけではなく沖縄本島全体の交通体系を変化させる可能性を有している。



「延伸される沖縄都市モノレール」