

沿岸南部6市町短期地価動向調査(平成23年7月1日～平成31年1月1日)についての総括(一般社団法人岩手県不動産鑑定士協会会員による分析結果)

市町村名	復興計画	復旧・復興状況(平成31年4月時点)	不動産鑑定士による価格推移の分析結果
宮古市	<p>平成23年6月1日に「宮古市震災復興基本方針」が策定され、その後「宮古市東日本大震災復興計画」として、平成23年10月31日に「基本計画」が、平成24年3月30日に「推進計画」が策定された。計画期間は平成23年度～31年度の9年間で、復旧期(平成25年度まで)、再生期(平成28年度まで)、発展期(平成31年度まで)に分かれている。</p> <p>&lt;田老地区&gt; 田老地区の復興においては、各地域ごとに以下のような方向性が示された。 ・津波シミュレーションによる浸水被害の危険性が高い区域を非可住とし、乙部・新田、古田高台において、非可住とした地区の居住者の集団移転先の団地、災害公営住宅を整備する。 ・駅前地区を嵩上げし、三陸鉄道田老駅をバリアフリー化する。 ・避難場所への安全な避難路を確保し、浸水しない区域を結ぶ安全な避難道路を整備する。 ・平常時からの冠水地区に対する排水対策事業を行う。 上記方針もと導入事業等のスケジュールについては、住宅地整備、道路・公園整備、海岸等整備、ソフト事業に分けて、調査・設計・協議(平成24年度)、事業着手(平成25年度～28年度)とされている。なお、ソフト事業についてのみ平成32年度以降までのスケジュールとなっている。</p>	<p>鉄道は、平成31年3月23日にJR山田線が三陸鉄道に移管され、「磯鶏」駅・「津軽石」駅に加え、新興住宅地の八木沢地区に「八木沢・宮古短大」駅が、津軽石地区南部に「弘川」駅が新設された。道路は、復興道路として三陸沿岸道路の山田宮古道路が平成29年11月に供用開始される等整備が完了し、宮古・盛岡間を結ぶ宮古盛岡横断道路は平成32年度に全線開通の予定である。 宮古市中心部では津波拠点整備事業(中心市街地拠点施設)として、宮古市役所・市民交流センター・保険センター・宮古駅東西自由通路が平成30年10月1日に供用開始されたが、宮古市中心市街地には復興関連による新設の大型店舗等の開店は認められない。また、土地区画整理事業(田老、鎌ヶ崎・光岸地地区)、防災集団移転事業(5地区)、漁業集落防災強化事業(9地区)が完了している。</p> <p>&lt;田老地区&gt; 防集事業の高台移転先である「三王団地」への移転はほぼ完了した。中心部の区画整理事業については平成28年3月に換地処分が行なわれ、区画整理区域内においても取引が見られるようになってきたが、件数は少なく、住宅等の集積は依然として疎らである。防集事業、土地区画整理事業等により整然とした街区形成がなされたとはいえ、依然として建物等の集積は疎らであり、復興へ向けたスピードは遅い。住宅再建の目途が立ったことから被災を免れた既存住宅地等への移転需要は収束しつつあるものの、区画整理区域内においても取引は依然として少なく、先行き不透明な状況といえる。 港湾整備等は、当初の計画からはやや遅れているが、順調に進められている。</p>	<p>住宅地域は、震災後、不便で人気がなかった高台の西ヶ丘・山口・佐原・八木沢地区等に移転需要が集中し、大手ハウスメーカー等も進出した。土地の取引が増加する中、供給は少なく、公共買収価格の上昇もあり、地価は高騰したが、現在は新規住宅取得者の住宅購入が一段落し、全体的な需要減から取引は減少傾向にあり、ハウスメーカー等の撤退も目立つ。 震災後、需要が高まった郊外高台地の需要は減退し値下げも始まっており、徐々に震災前の不動産市況(過疎化の進展)に戻ってきており、今後、震災前の地価水準に戻り、長期的には震災前の地価水準を下回っていくと予測する。 商業地域は、新規の投資も一段落し、復興関連事業も終了し、価格上昇に起因する要因は特にない。宮古市役所の移転により宮古駅周辺に商業適地の範囲がシフトしていることから、駅周辺部の地価は概ね安定しているが、旧市役所方面の商業地は衰退し、今後、地価の下落が拡大することが懸念される。 震災後、国は過去の阪神・淡路大震災や北海道南西沖地震等の自然災害により大規模な被害を受けた地域について、一定の価格で土地を買い取る等により被災地を救い、復旧・復興させてきた経緯があり、今回も国策により被災地が救われた面が強いが、早期買収が必要であった公共買収は収束し、今後、民間主導による実需に基づいた地価水準が形成されていくと予測する。</p> <p>&lt;田老地区&gt; 津波被害のなかった北部郊外の高台に存する向井新田地区においては、震災直後、自力再建を目指す個人等の移転需要が高まり、地価は短期間で急激に上昇した。ただし、この地価上昇は一過性のものであり、翌年以降は下落に転じ、以後も下落傾向は継続している。 田老町の中心部においては、津波被害が甚大であったため、震災直後に地価動向を把握できるような状況ではなく、取引も見られなかった。その後、田老町北東部の山を切崩した高台に、防集事業により三王団地が造成され、平成28年頃から住民の移転が始まった。中心部においては区画整理事業が行われ、平成28年3月に換地処分がなされたが、建物等の集積は疎らである。中心部及び三王地区においては、少ないものの民間取引等も見られるようになってきており、地価動向は概ね横ばいと判断する。 一方、中心部南西部郊外に存する宮古D-3は、津波による甚大な被害を受けた中心部等からの移転需要はあったが、当該地域も低地の比較的平坦な地勢であり、川沿いに存することから、地価の上昇は急激なものではなかった。とはいえ、安全性・利便性等の観点から地価は緩やかな上昇を続け、平成27年頃から下落に転じた。さらに、平成28年3月に中心部で区画整理事業が完了したことにより、居住環境、利便性等が相対的に劣る当該エリアの宅地需要は減少しており、地価の下落傾向は継続するものと予想される。なお、当該地域を南北に縦断する三陸沿岸道路の工事が進められており、当該地域にもICが設置される予定であるが、乗入れ用のICであることから、経済動向、地価動向への影響は小さいものと思料される。</p>
山田町	<p>平成23年12月22日に「山田町復興計画」が策定され、その後平成24年3月29日に山田町復興整備計画が了承されている。 計画期間は、平成23年～平成32年の10年間で、復旧期(平成23年～平成25年)、再生期(平成26年～平成29年)、発展期(平成30年～平成32年)に分かれている。</p>	<p>鉄道は平成31年3月にJR山田線が三陸鉄道へ営業譲渡、全線開通となり、海岸近くの低地にあった織笠駅は高台に移転した。 町が大動脈と位置付ける町道細浦・柳沢線が平成30年12月に全線開通し、国道45号の迂回路として、中心部南方の飯岡地区高台に整備された防集団地や県立山田病院、山田消防署、山田交番等の公共防災エリアと三陸沿岸道路山田インターチェンジまでが津波浸水域をほとんど通らず通行できるようになった。三陸沿岸道路「山田宮古道路」は平成29年11月19日に開通し、「釜石山田道路」も平成31年度には全線開通の予定である。 商業再生については、「津波復興拠点整備事業」により、山田駅、図書館機能を併設する「ふれあいセンター」が整備されたほか、「びはん」を核店舗とする山田町共同店舗棟「オール」が平成28年11月にオープンし、周辺では金融機関や個人商店等も営業しており、町内中心商業地としての形が見えてきている。 船越地区では民間企業によるホテルが建設され、豊間根地区では平成25年5月28日に「びはんストア豊間根店」、柳沢北浜地区土地区画整理区域内では平成26年11月14日に「キクコースト山田インター店」が新規開店した。</p>	<p>豊間根地区に代表される津波被害のない内陸部においては、震災直後から自力再建を目指す資金力のある個人や事業者による移転需要が高まり、短期間で地価が上昇する局面もあったが、その後緩やかな上昇が続いた後、横這いに転じ、災害公営住宅や集団移転先の防集団地の完成、土地区画整理事業の工事の完了に伴って移転需要は収束し、地価は緩やかな下落に転じた。 一方、津波被害が甚大であった中心部の山田地区では、震災直後大幅に下落した地価が、復興整備計画が了承された後の平成24年下半年期において、津波被害の軽微であった山田D-1周辺地域を中心に需給のひっ迫により急激に上昇し、その後は平成27年10月頃まで緩やかな上昇が続いた。さらにその後は横這い傾向が続いたが、各種復興事業の進捗によって需要が収束し、平成29年4月頃からは下落に転じた。今後は、災害公営住宅からの移転希望者による戸建住宅地の需要が見られる局面も考えられるが、区画整理事業が完了した現在、供給余力は充分であり、地価は震災前と同様の下落傾向で推移すると予測される。</p>

大槌町	<p>平成23年12月の「大槌町東日本大震災津波復興計画 基本計画」策定に続き、平成24年3月に大槌町土地利用計画(案)が、平成24年6月に復興実施計画が策定された。「基本計画」は平成30年度末に計画期間終了となり、第9次大槌町総合計画に引き継がれている。</p>	<p>鉄道は平成31年3月にJR山田線が三陸鉄道リアス線として全線復旧し、被災していた大槌駅は同じ位置に再建された。 三陸自動車道は大槌IC～山田南IC間が平成31年1月12日に開通し、三陸道のみで宮古市方面へ向かうことが可能になった。 役場庁舎は平成24年8月に旧小学校を改修した庁舎に移転した。商業施設としては平成23年12月にスーパーマイヤを核としたショッピングセンター「マスト」が再開オープンし、旧大槌北小近くに仮設商店街(福幸きらり商店街)がオープンした。その福幸きらり商店街近くにはスーパー「みずかみ」が平成26年2月に開店した。 町方、安渡、赤浜、吉里吉里各地区で復興区画整理事業が進んでおり、安渡地区以外は平成30年度中に換地処分を終えている。 公共施設については、源水大橋、消防署、大槌病院、大槌学園等が相次いで移転・完成した。一方で、町方地区の土地区画整理事業地では順次住宅・店舗等が再建しているが、多くの未利用区画が発生する見込で、町主導の補助事業「空き地バンク制度」が実施されている。</p>	<p>震災で主要な市街地が軒並み被災したため、浸水被害がなかったか比較的軽微であった大ケ口、柁内地区、桜木町地区への移転需要が急激に増大し、特に大槌D-3の大ケ口地区は震災前の価格をはるかに上回る取引が見られ、震災前の平成22年7月の参考価格13,800円/㎡から平成25年1月時点には25,800円/㎡まで上昇した。 その後、平成25年後半以降は防災集団移転事業による高台移転や土地区画整理事業の使用収益開始、災害公営住宅の完成など、宅地及び住戸の供給が進み、移転需要超過の状態が緩和されたため、大きな地価変動はない状態で推移してきた。 平成30年後半以降は震災関連の移転需要が一巡し、かつ人口減少や復興関連事業者の撤退等により宅地需要の減退が生じていることから、地価の下落が始まっている。 なお大槌町では震災以降商業地の設定がないが、商業地については町の中核的SCであるショッピングセンターマストが平成23年中に復旧し、町内の主要な商業施設の地位を維持している。このため、町方地区の土地区画整理事業完了後も中心商業地における店舗再開のペースは鈍い状態が続いている。</p>
釜石市	<p>平成23年12月23日、東日本大震災による被災地域の早期復興と新しいまちづくりに向け、市民、事業者、民間における様々な団体及び行政が共通の認識を持って取り組むためのまちづくりのビジョンと、これを具体化するための施策をまとめた「釜石市復興まちづくり計画」を策定した。 計画は、平成23年度から32年度までの10年間を計画期間とし、平成23年度から25年度までを前期、26年度から28年度までを中期、29年度から32年度までを後期と位置づけ、計画した施策や事業を段階的に展開している。 計画は、(1)目指すべき将来像、(2)復興まちづくりを推進する4つの基本方針と7つの基本目標、(3)復興を具体化する主要施策の展開で構成されている。</p>	<p>鉄道は、平成31年3月に、旧南リアス線・旧北リアス線・旧JR山田線の一部(宮古～釜石)が一体となり、新たに三陸鉄道線として運行を開始した。 高速道路網は、平成31年3月に、三陸道・釜石南IC-釜石両石IC、及び、釜石道・釜石JCT-釜石仙人峠IC間が開通し、供用開始された。 防災集団移転促進事業(123区画)・漁業集落防災機能強化事業(90区画)・復興公営住宅事業(1316戸)は完了し、土地区画整理事業(1056区画)は整備が完了し、仮換地指定・使用収益開始されている。 土地利用は、各種復興事業の必要に応じて、災害危険区域の指定や住居系建物の建築制限等の土地利用制限が実施されている。 商業施設は、平成26年3月、港町地区にイオン(敷地面積約2.3ha・売場面積約2ha)が開店、平成26年7月にホテルルートイン釜石、平成26年10月にアイルーム三陸、平成27年3月に釜石駅前にフォルクローロ三陸釜石のホテルがオープンした。被害を受けた中心部に、平成29年12月、釜石市民ホールがオープンした。</p>	<p>(住宅地) 震災直後からの被災者による移転需要は沈静化しており、主な需要者は、資金力のある世帯分離による新規の住宅取得者や買換え希望者、及び、資金力の乏しい中古住宅を含む低廉な住宅総額を求める新規の住宅取得者や災害公営住宅入居者に移行している。 中心部の非浸水地域(釜石D-1)は、平成25年から地価が上昇し、平成29年からは横這いに転じていたが、居住環境が劣ることから、新規の住宅取得者の土地需要が減少し、平成31年から地価は下落に転じている。 近郊の住宅地(釜石D-2)は、平成25年から地価が上昇し、平成29年からは横這いに転じていたが、資金力の乏しい中古住宅を含む低廉な住宅総額を求める新規の住宅取得者の土地需要を受けて、平成31年から再び上昇に転じている。 なお、近年に近郊の平坦部で販売された新規分譲地の高価格に誘因され、周辺の人気のある中妻町・上中島町では、資金力のある世帯分離による新規の住宅取得者や買換え希望者による土地需要が増大し、取引価格の上昇が著しい状況にある。 郊外の住宅地(釜石D-3)は、平成24年から地価が上昇し、平成29年からは横這いに転じていたが、利便性が劣ることから、新規の住宅取得者の土地需要が減少し、平成30年から地価は下落に転じている。 (商業地) 中心部に土地需要・商業投資が集中している状況にあるが、高速道路網整備の好影響により、店舗需要が近郊に広がってきており、中心部から近郊にかけては地価も上昇傾向にある。一方、郊外の路線商業地域までは店舗需要が広がらず、地価の下落が継続している。 近郊の商業地域(釜石D5-1)は、平成25年から平成27年の間は地価が上昇したが、平成28年からは横這いに転じている。高速道路網整備の好影響により、店舗需要が近郊に広がってきており、平成31年から地価は再び上昇に転じている。</p>
大船渡市	<p>平成23年10月31日に「大船渡市復興計画」が策定され、その後平成24年3月29日に大船渡市復興整備計画が了承されている。 計画期間は平成23年度から平成32年度までの10年間で、前期(平成25年度まで)、中期(平成28年度まで)、後期(平成32年度まで)の3段階により策定されている。</p>	<p>平成25年3月2日にJR大船渡線の鉄道に替わり、バスによる高速輸送システムBRTが運行開始され、新たにBRT大船渡魚市場前、碁石海岸口駅も設置された。また、平成26年4月5日に三陸鉄道南リアス線の運休区間(釜石-吉浜間15km)の運行が再開し全面復旧した。 主要道路はほぼ復旧し、三陸沿岸道路は吉浜釜石道路の吉浜IC-釜石南IC間(5キロ)が開通し(平成30年8月11日)、陸前高田市から釜石市までの40・2キロが繋がった。 商業再生については、平成23年秋頃から市内各所で仮設店舗が開設され、平成23年12月には大船渡市で震災後第1号の新設店舗として赤崎町に「マイヤ赤崎店」、平成24年7月には大船渡町に「マイヤ大船渡店」、平成29年4月には大船渡駅周辺土地区画整理事業施行区域内に「キャッセン大船渡」がそれぞれオープンした。同商業エリア内には大船渡プラザホテル、ホームック大船渡店、マイヤ大船渡店等が平成28年3月以降順次オープンした。</p>	<p>当市は津波被害甚大な沿岸南域にあるものの、中心市街地が壊滅的な被害を受けた市町村に比し、急激な価格変動は観察されなかった。大震災後の価格変動は、震災直後の都市機能低下による全体的な下落局面(平成24年上期まで)、被災地からの移転需要による価格回復・上昇局面(平成26年上期まで)、その後の人口減・復興需要の収束による沈静局面(現在まで)に、大別される。 住宅地については、北部や大船渡駅周辺の非浸水地域は、商業集積や利便性向上から、移転需要が沈静化した現在も人気は高く、地価は高値維持している。一方、需要者の中心が被災者から新規の1次取得者に移行している現在において、利便性に欠ける郊外部の地価は既に下落基調で推移している。震災後の安全性重視による場所を問わない高台の需要増が、宅地供給が満たされた現在、利便性重視へと、価格形成要因のウェイト変遷が見て取れる。今後はいずれの地域においても、一般的要因、特に人口・基幹産業の動態に、主には影響を受け価格推移していくと推察する。 商業地については、仮設店舗等の需要で価格回復した盛町地区が、大船渡地区の復興に合わせ需要低下してきており、震災前同様、既存商業地特有の要因、後継者難・ロードサイドへの顧客流出等の影響で下落基調にある。今後は、住宅地同様に一般的要因の影響の下、商業地として規格向上した大船渡地区の再興、また従来からの国道ロードサイドへの繁華性シフト等、商業重心が変化していくと推察する。</p>

<p>陸前高田市</p>	<p>平成23年12月に「海と緑と太陽との共生・海浜新都市の創造」を目指す街の姿とする「陸前高田市震災復興計画」が策定された。</p> <p>①平成23年度～平成25年度までの3年間で「復興基盤整備期」</p> <p>②平成26年度～平成30年度までの5年間で「復興展開期」</p> <p>として、復興に向けた取り組みが行われてきたが、時間の経過とともに震災復興計画策定時からの状況に変化が見られることから、震災復興計画に掲げた主要事業について現状に即した見直しを行うとともに、新たに必要とされる事業を追加・検討するなど、震災復興計画の基本構想や基本計画の実現に向けて動き出している。</p>	<p>鉄道は、震災前JR大船渡線の5駅(陸前矢作・竹駒・陸前高田・脇ノ沢・小友駅)が設置されていたが、津波により運行不能の状態にある。かわって、平成25年3月2日からBRT(バス高速輸送システム)が運行され、現在に至っている。</p> <p>陸前高田市内には、国道45号、340号、343号を中心として県道5路線及び市道が連携して道路網を形成している。また、三陸沿岸道路の唐桑小原木IC－陸前高田長部IC間(3.5km)が平成31年3月21日に開通したことにより、県内においては宮城県境から釜石北ICまで一本で結ばれた。これにより、仙台市や大船渡市、釜石市等へのアクセスが改善された。</p> <p>まちづくりにおいては、海岸線に高さ12.5メートルの防潮堤を整備し、旧市街地であった高田地区を8メートルから10メートル嵩上げし、今泉地区では切崩した市西部の丘陵地に、被災市街地復興土地区画整理事業により新たな街づくりが行われている。街全体を底上げて新しい土地利用・まちづくりを進めるといいう取り組みである。</p> <p>商業再生においては、震災後、仮設の店舗や従来の小売店が、市役所仮庁舎の立地する鳴石地区、竹駒町や米崎町の幹線道路沿いに見られていたが、平成29年4月に高田町の中心市街地再生に向けた嵩上エリアに大型商業施設「アバッセたかた」が開業した。これに伴い、仮設店舗で営業をしていた地元企業を含めた計21店舗が一体となって商業の核施設として整備されたことにより、将来的な集客や街づくりに期待が寄せられている。</p>	<p>津波被害のない高台部においては、震災後から自力再建を目指す個人や事業者による移転需要が高まり、短期間で地価が急激に上昇する局面も見られた。</p> <p>陸前高田D－1は、市内でも良好な街区形成がなされている鳴石地区に存しており、地価は平成27年頃まで高い上昇率で推移した。その後上昇幅は縮小傾向に転じたが、良好な居住環境が形成されているエリアであり、周辺の高台エリアで防集事業による街区形成、学校・病院等のインフラ整備が進められていることもあって、地価は横ばいを維持している。</p> <p>陸前高田D－2は、市の南東部に位置する丘陵地に存している。当該地域も震災後は防災意識と移転需要の高まりにより、地価は一時急激な上昇を見せた。その後、高い上昇幅での推移は、D－1ほどは続かず、緩やかな上昇となったが、平成28年頃に横ばいとなり、防集事業の進捗状況に伴って移転需要は収束し、平成29年以降は緩やかな下落に転じた。</p> <p>一方、高田町を中心とした中心市街地、気仙・小友・広田地区等においては、津波によりほとんどの家屋等が流出するなど壊滅的な被害を受けたため、取引等は皆無であり、当時の地価状況を推察することはできない。その後、高田地区の中心市街地等においては、嵩上げ等により区画整理事業が行われ、新しい街区が形成されているが、事業完了には時間を要する見込みであり、アバッセ周辺の店舗集積を除いては、アパート等が散見される程度で、事業完了後の地価動向、住民回帰の動向等が懸念される。</p> <p>直近の一年の動向としては、区画整理区域内においては、公共の宅地供給等により取引件数は増加傾向であるが、建物等の集積は低い。鳴石地区等の利便性の高い住宅地域等の区画整理区域周辺における移転需要は収束しつつあり、地価は横ばいである。</p> <p>区画整理区域外の中心市街地周辺においては、区画整理区域内の保留地価格等に比して割安感があることから取引が活発化しつつあり、取引価格はやや上昇傾向である。</p> <p>郊外部の既存住宅地域においては、防災集団移転促進事業による移転先団地の整備が完了したため民間の土地取引は減少傾向にあり、民間需要の伸びは認められない。</p>
--------------	--	--	--