

# 三友システムアプレイザル 東日本大震災被災地レポート

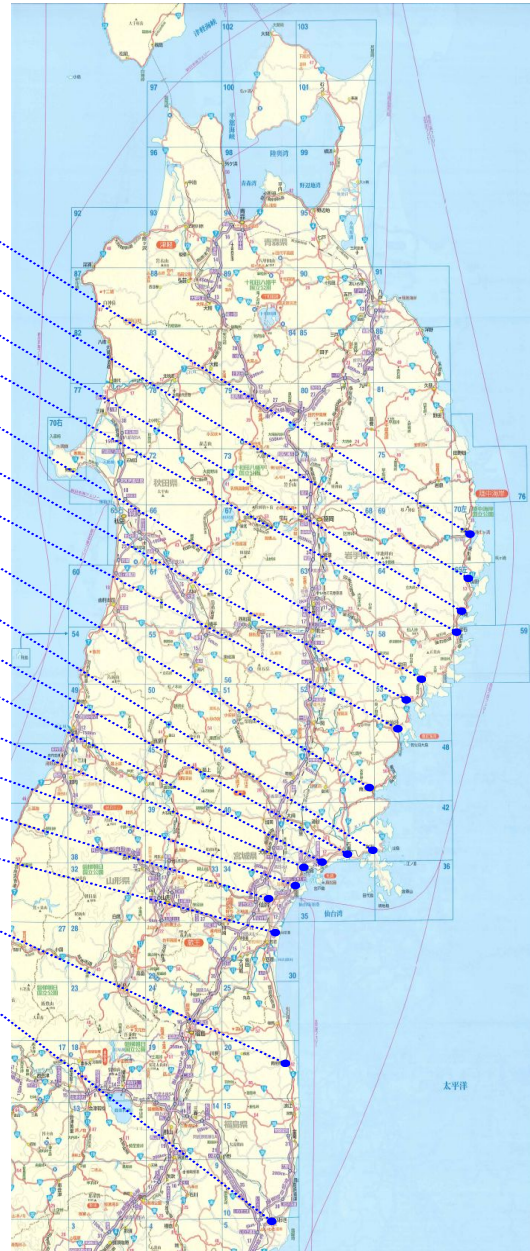
## [現況調査報告 第一回] 緊急レポート

不動産鑑定評価・調査・研究・データサービス  
株式会社 三友システムアプレイザル  
営業開発部・本社調査部

〒102-0093  
東京都千代田区平河町 1-2-10  
平河町第一生命ビル4F  
Tel:03-5213-9792 Fax:03-5213-9760  
<http://www.sanyu-appraisal.co.jp>

● ● ● 目次

被災地の概況 . . . . .	2
不動産価格への影響 . . . . .	3
市町村別個別レポート	
1 岩手県宮古市 . . . . .	5
2 岩手県山田町 . . . . .	12
3 岩手県大槌町 . . . . .	17
4 岩手県釜石市 . . . . .	22
5 岩手県大船渡市 . . . . .	27
6 岩手県陸前高田市 . . . . .	34
7 宮城県気仙沼市 . . . . .	39
8 宮城県南三陸町 . . . . .	46
9 宮城県女川町 . . . . .	51
10 宮城県石巻市 . . . . .	56
11 宮城県東松島市 . . . . .	61
12 宮城県松島市 . . . . .	66
13 宮城県塩竈市 . . . . .	68
14 宮城県仙台市 . . . . .	73
15 宮城県名取市・岩沼市 . . . . .	78
16 福島県南相馬市 . . . . .	85
17 福島県いわき市 . . . . .	92
原発の影響で役所機能を移転した自治体 . . . . .	98



このレポートは顧客を勧誘する目的で作成したものではありません。  
 この資料は信頼できる情報源から得た情報に基づき構成されていますが、内容の正確性あるいは安全性については  
 明示・黙示に関わらずこれを表明あるいは保証するものではありません。  
 東日本大震災により被災された皆様にご心よりお見舞い申し上げます。

## 1. 被災地の概況

### (1) 地震・津波被害<sup>1</sup>

平成 23 年 3 月 11 日に発生した東北太平洋沖地震は、主として東北地方の太平洋沿岸に襲った津波による甚大な被害のほかに、北海道から関東地方にかけての広範囲にわたって、建物・建築物の損壊や流失、埋立地における液状化現象、鉄道・道路・ガス上下水道網などライフラインの損傷を引き起こした。

震災による被害は東北地方を中心に東日本全域に及んでおり、死者 14,133 名、行方不明者 13,346 名、建物損壊 316,710 戸、被害総額 25 兆円と算定されている。

また、地球規模の地殻変動により、日本列島は三陸地方を中心として、東日本一帯で地盤沈下が生じるなど、これまでの震災に類を見ない広範囲な影響が見られる。

### (2) 原発事故<sup>2</sup>

福島第一原子力発電所では、地震に続いて襲った津波によって関連施設に大きな被害を受けた事により、複数の原子炉が震災直後よりコントロールを失い、水素爆発による原子炉周辺施設の重大な損傷と放射性物質の放出により、発電所周辺に放射能汚染を引き起こしている。

当初は、放射能汚染による短期的な健康被害の懸念から、政府による避難指示、屋内退避要請が出されたが、4月22日には、災害対策基本法に基づく、警戒区域(原発から20km圏内)、計画的避難区域(原発から20km圏外に設定)、緊急時避難準備区域 等が設定された。

事故処理の長期化に伴い、累積放射能による被爆の懸念のため、各地域に長期に亘る「深刻な放射能汚染」を拡大しつつあるという見解もある。

また、当該原発は首都圏の電力需要の相当部分を占めているため、震災直後から首都圏において計画停電が実施され、国内外の工業生産活動にも大きな影響を与えている。

## 2. 市区町別 現地調査報告

当レポートは、震災後の現地情報がメディアやネット上で氾濫しているなか、不動産調査・不動産鑑定評価への影響を客観的に把握するため、平成 23 年 4 月 8 日～19 日にかけて、各市町村に実査に赴いて、市区町役場や各地方務局の状況確認、被災地の具体的な状況を調査したものである。

被災から一ヶ月が経過し、行政機能の回復が図られ道路や電力・上下水等のライフラインも徐々に回復しつつあるとはいえ、車両通行できる程度に道路上の瓦礫撤去が行われている程度で、周辺地には多くの瓦礫や残土が放置されている有様であり、復興には相当な期間と技術的な困難が伴うと予想される。それでも、徐々に復興体制が整ってきた岩手・宮城の両県と、原発被害が拡大しつつある福島県では相当な復興格差がある事を指摘したい。

<sup>1</sup> 平成 23 年 4 月 21 日現在 各県自治体、警察庁の公表情報に基づく。

<sup>2</sup> 平成 23 年 4 月 22 日現在 4 月 12 日事故評価をレベル7に引き上げ。

## (1) 被災地の状況把握

地震による被害よりも、津波による甚大な被害を受けた。特に三陸地方の海岸部は海に開けた典型的なリアス式海岸であるため、V字谷の中央を流れる河川に沿って開けた市街地に壊滅的な被害がみられる。

また宮城県から千葉県に至る平坦な海岸線沿いでは、海岸から数キロに及ぶ海拔の低い平坦地の深部にまで津波が到達しており、広い範囲で宅地・農地などに被害が及んでいる。

地域ごとの被災状況については個別レポート参照ください。

## (2) 役所機能の確認

岩手・宮城両県下の市区町役場では、来襲した津波によって、庁舎損壊や資料の流失、役所職員の死亡・不明などの人的被害を受け、行政機能の全部または一部を喪失するとともに、被害実態の把握に相当の時間を要したところもあった。

一方、福島県下においては、庁舎に対する直接被害はそれ程でなかったものの、原発事故に伴う避難措置のために、当地における行政機能を停止し、他地域に移転済みである。

地域ごとの役所の確認内容、および移転先情報については個別レポート参照ください。

## 3. 不動産価格への影響

震災から一ヶ月、被災地においてはライフラインの復旧が図られているが、被災地の不動産市場は相当期間にわたって混乱が続くと思われる。

被災地域では、不動産に直接的な被害が及んでいなくても、価格形成要因に様々な変化が起きている可能性があり、被災後の価格形成要因の変化を実地調査により十分把握したうえで、価格に与える影響を適切に判定することが必要となる。

土地の場合は、被災前と同様の土地利用が可能かどうかを調査し、地盤沈下、土壤汚染、放射能汚染、などの影響を判定するとともに、被災建物の撤去やその後の震災復興事業が完了するまでの相当時間を考慮するなど、中長期的な視点を持たなければならない。

建物の場合は、応急危険判定を受けた後にしっかりと建物の調査を行い、適切な補修を見込むことが出来れば概ね正確な判断が可能である。しかし、被災前と同様の建物利用が将来も可能かどうか、常に復興計画の方向性と進捗を見極める必要がある。

このように被災地の不動産評価においては、自治体単位の大雑把な地域認識するのではなく、被災地域ごとの詳細な地域分析と、それぞれ個別の不動産の現状とをしっかりと把握し、それぞれの価格形成要因に基づいた、木目細かな不動産調査と判断が必要である。

なお、日本不動産鑑定協会では、価格形成要因の変化の有無及びその程度を判定するために必要な資料を十分に入手できない状況に鑑みて、当面の対応を発表<sup>3</sup>したが、阪神淡路大震災時<sup>4</sup>と同様に、国土交通省による「土地の鑑定評価にかかわる見解」が待たれる。

以上

<sup>3</sup> ・賃貸等不動産の価格調査における東日本大震災の影響に関する評価上の取扱いについて 社団法人日本不動産鑑定士協会 平成 23 年 4 月 4 日

・証券化対象不動産の継続評価における東日本大震災の影響に関する評価上の取り扱いについて 社団法人日本不動産鑑定協会 平成 23 年 4 月 22 日

<sup>4</sup> ・阪神淡路大震災の被災地における不動産鑑定評価の運用に当たって実務上留意すべき事項について(通知) ほか 国土庁 平成 7 年 3 月 31 日

**参考** 震災対策として公表された不動産に関連する内容は以下の通り

- ( ) 平成 23 年東北地方太平洋沖地震による災害についての金融検査マニュアル・監督指針の特例措置及び運用の明確化について …… 金融庁 平成 23 年 3 月 31 日  
<http://www.fsa.go.jp/ordinary/earthquake201103/20110331-1.html>
- ( ) 会長通牒「東北地方太平洋沖地震による災害に関する監査対応について」及び「東北地方太平洋沖地震による災害に関する学校法人監査の対応について」 …… 日本公認会計士協会 平成 23 年 3 月 30 日  
[http://www.hp.jicpa.or.jp/specialized\\_field/main/post\\_1490.html](http://www.hp.jicpa.or.jp/specialized_field/main/post_1490.html)  
本通牒は、東北地方太平洋沖地震による災害に関する監査上の留意事項として、現行の会計基準及び監査基準を踏まえ、取りまとめたものである。
- ( ) 東日本大震災関連の国税庁からのお知らせ …… 国税庁  
[http://www.nta.go.jp/sonota/sonota/osirase/data/h23/jishin/zeimusho\\_jokyo.htm](http://www.nta.go.jp/sonota/sonota/osirase/data/h23/jishin/zeimusho_jokyo.htm)  
政府税調は13日、所得税・法人税・その他について震災対策税制を公表した。
- ( ) 国および自治体の対応例  
日本政府  
被災地復興で無秩序な開発を防止する「建築制限特例法案」と、インフラ整備を国が代行して取り組む「災害復旧事業代行法案」の2法案を閣議決定。（平成 23 年 4 月 22 日）  
「建築制限特例法案」：建築制限期間を2ヶ月から8ヶ月に延長  
宮城県  
建築基準法第 84 条第 2 項に基づく被災市街地における建築制限を実施  
5 市町（気仙沼・名取・東松島・女川・南三陸）の指定された区域内において建築物の建築を制限している。（平成 23 年 4 月 22 日）  
石巻市では同様の建築制限を特定行政庁として独自に実施中  
仙台市では建築制限や集団移転を検討中  
岩手県  
達増拓也知事は、沿岸12市町村に、建築基準法 39 条に基づき「災害危険区域」を指定し、建築を制限できる条例の制定を求めた。（平成 23 年 4 月 18 日）

担当： 田井政晴 佐々木孝徳

## 岩手県宮古市

規模：面積 1,259.89km<sup>2</sup> 人口 58,917人

被害状況：浸水範囲面積 10 km<sup>2</sup> 地盤沈下変動量 -19 cm （出典：国土地理院）

死亡者数 403人 行方不明者数 534人（4/19現在）

### < 状況 >

宮古市は東北地方の北部、岩手県の三陸海岸に面する市である。宮古市の田老地区では最大高さ37.9mの津波に襲われ、宮古駅付近まで冠水した。津波に襲われた地区では撤去作業が行われているものの道路以外の瓦礫撤去には、相当の時間を要する状況。

海岸線を走る国道45号線を含む主要道路には通行止はない。

宮古市役所も1階部分は完全に冠水したが、現時点では2階以上のフロアで通常業務も行っている。

### < 役所機能 >

<b>都市計画</b>	書類流失等はなく対応可能。
<b>建築指導(道路関連)</b>	書類流失等はなく対応可能。
<b>水道・下水</b>	書類流失等はなく対応可能。
<b>資産税課</b>	書類流失等はなく対応可能。
<b>建築確認・開発関連</b>	岩手県沿岸広域振興局、宮古地域振興センター管轄。 書類流失等はなく対応可能。
<b>法務局</b>	宮古支所の管轄、現在登記されている事項の取得、閲覧は問題無し。

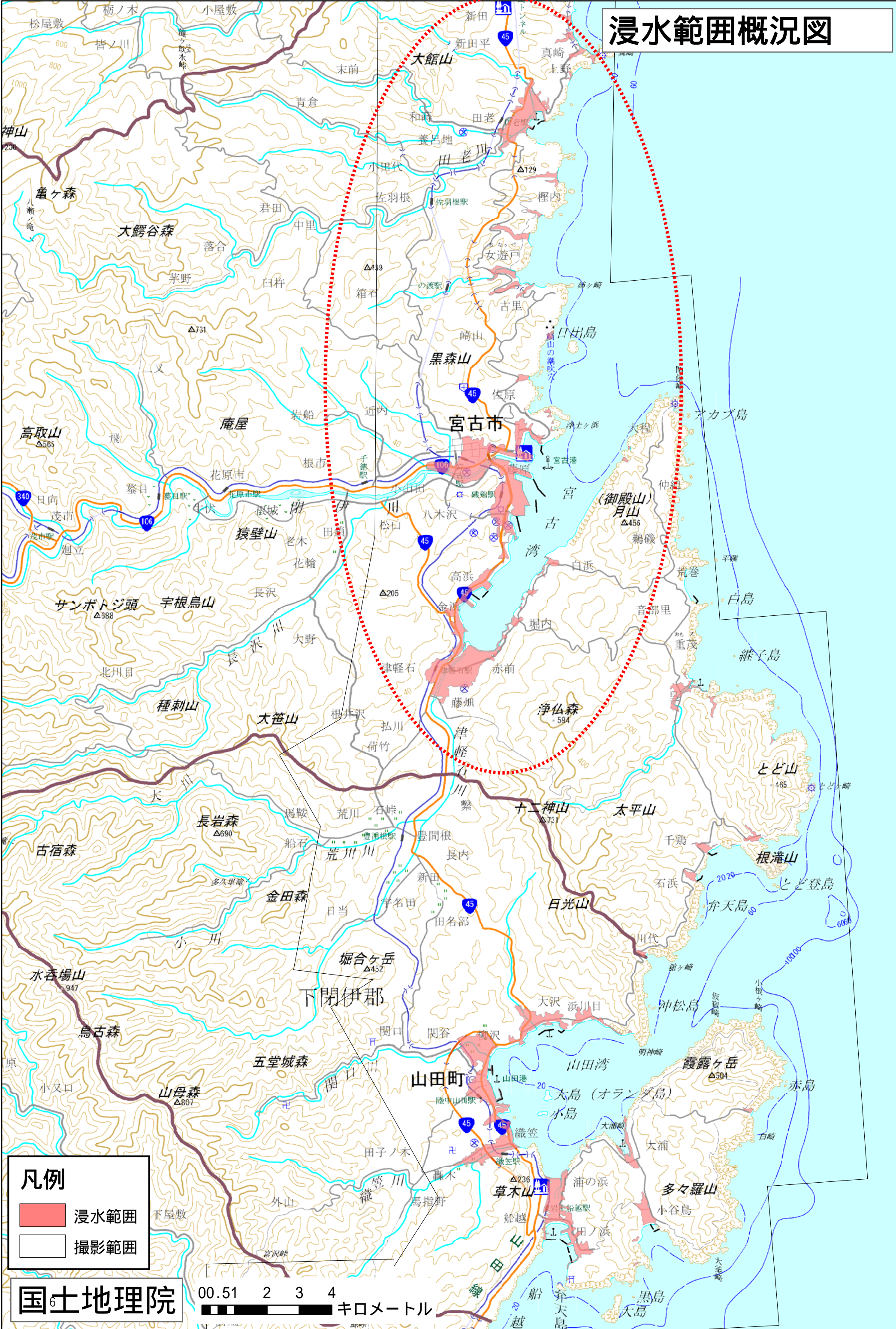
宮古漁協ビルから宮古市内方向



撮影日時：平成23年4月19日

撮影者：鎌田博樹

# 浸水範囲概況図



**凡例**  
■ 浸水範囲  
□ 撮影範囲

国土地理院

00.51 2 3 4  
キロメートル

# 位置図 3.5km幅

案件番号 11000000



岩手県宮古市新川町2 - 1

緯度：39° 38' 18.24" 経度：141° 57' 37.6"



© 2011 ZENRIN CO., LTD.



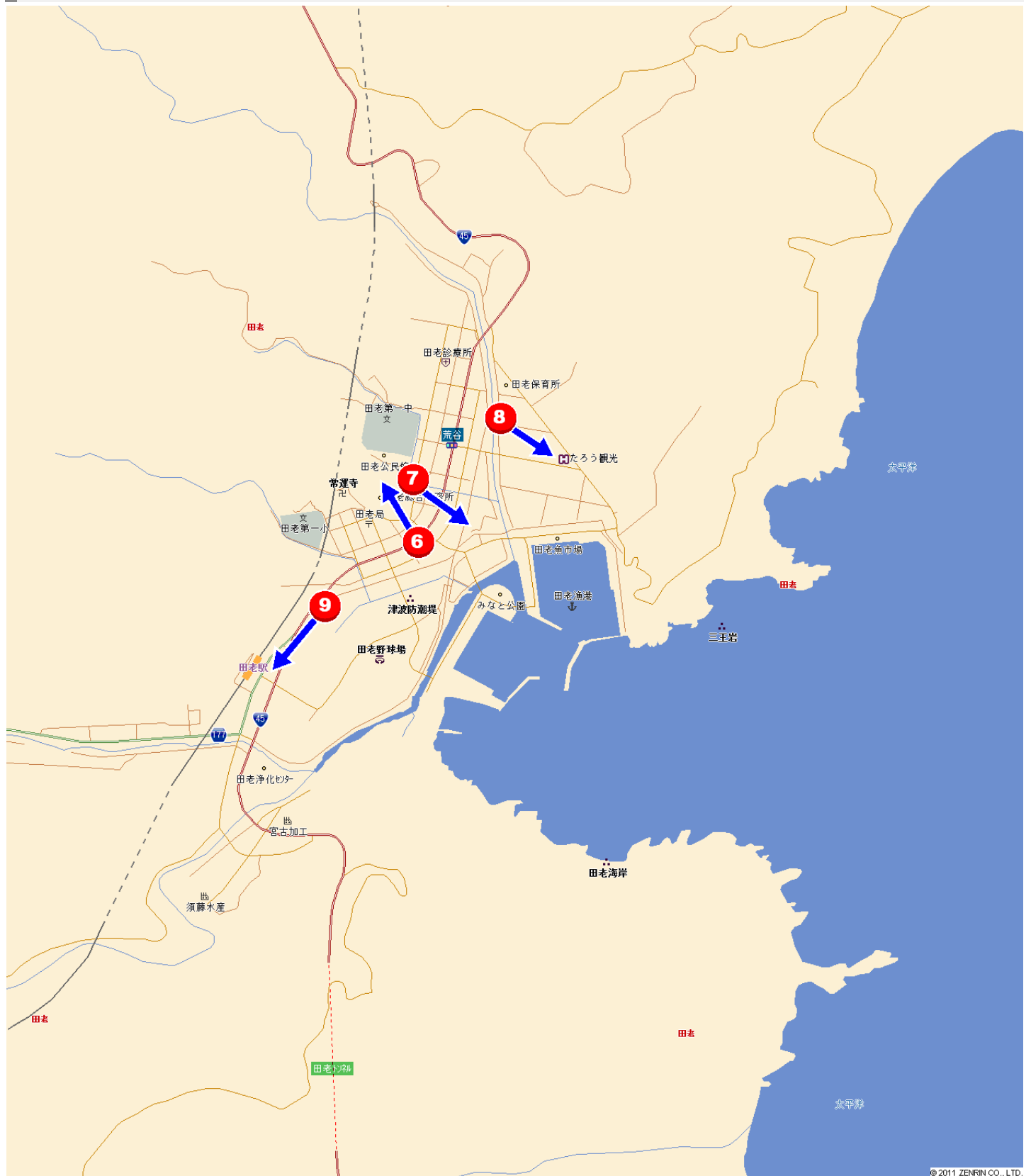
# 位置図 3.5km幅

案件番号 11000000



岩手県宮古市田老字川向

緯度：39° 43' 54.08" 経度：141° 58' 21.35"



宮古市役所から西側方向



国道106号から宮古市役所



宮古漁協ビルから北方向



宮古湾から西方向



国道45号から西方向



南側から田老総合事務所



田老総合事務所から南東方向



北西方から田老観光ホテル



国道45号から田老駅

