

宮城県沿岸地域公共事業に係る不動産鑑定評価の結果について

- 1 評価地点 津波被災15市町内136地点
(宅地93地点、農地29地点、山林等14地点)
- 2 選定基準 津波により浸水した地域において、宮城県が災害復旧・復興事業として実施する海岸堤防や多重防御のための道路の嵩上げ、河川のバック堤等の整備に際して必要になる事業用地の中から選定。
- 3 価格時点 平成24年4月1日

4 評価結果概要

- ・今回、不動産鑑定評価を行った136地点における評価額は、被災前価額の61%～100%であり、平均は84.6%であった。最小は石巻市長面の宅地で61%、最大は、多賀城市笠神の宅地外14地点で被災前価額まで回復している状況が見られた。【表1参照】
- ・評価割合別分布状況を見ると、7割台が最も多く、46地点で、全体の33.8%、次いで、9割台が41地点で全体の30.2%であった。【表2参照】
- ・地目別で見ると、宅地は、被災前価額の7割台が最も多く、43地点で全体の46.2%、農地では9割台が最も多く、16地点で全体の55.2%を占めた。山林については、8地点中7地点が100%であった。【表3参照】
- ・市町別で見ると、宅地で平均80%を下回ったのは、石巻市、山元町、南三陸町等3市5町であった。利府町については、全地目とも被災前価額まで回復している状況であった。

【表4参照】

※被災前価額・・・津波被害がなかったと仮定した場合におけるH24.4.1現在の価額

【表1】 最大、最小、平均 () は地点数

	被災前価額割合	備 考
最 大	100%	宅地(5) 農地(2) 山林等(8)
最 小	61%	宅地(1)
平 均	84.6%	

【表2】 評価割合別分布状況（全地目）

被災前価額割合	地点数	割合
100%	15	11.0%
90%～99%	41	30.2%
80%～89%	29	21.3%
70%～79%	46	33.8%
60%～69%	5	3.7%

【表3】 評価割合分布状況（地目別）

被災前価額割合	宅地		農地		山林等	
	地点	割合	地点	割合	地点	割合
100%	5	5.4%	2	6.9%	8	57.2%
90%～99%	23	24.7%	16	55.2%	2	14.3%
80%～89%	18	19.4%	10	34.5%	1	7.1%
70%～79%	43	46.2%	1	3.4%	2	14.3%
60%～69%	4	4.3%	0	0.0%	1	7.1%

【表4】 被災市町別評価状況

（割合・平均：％）

地域	市町	宅地			農地			山林等		
		地点	被災前割合	平均	地点	被災前割合	平均	地点	被災前割合	平均
仙 台	仙台市	6	71～100	82.5	1	88	88.0	—	—	—
	塩竈市	4	92～94	92.5	2	95	95.0	1	100	100
	名取市	2	76～80	78.0	4	88～99	92.3	1	90	90.0
	多賀城市	6	99～100	99.2	1	100	100	—	—	—
	岩沼市	2	80～95	87.5	4	88～91	89.8	1	100	100
	亘理町	3	78～80	79.3	4	91	91.0	—	—	—
	山元町	3	68～72	70.0	3	88～90	88.7	1	100	100
	松島町	4	95～99	98.0	2	91～97	94.0	1	100	100
	七ヶ浜町	5	72～84	76.8	1	88	88.0	1	78	78.0
	利府町	3	100	100	1	100	100	1	100	100

東 部	石 巻 市	21	61～95	74.5	—	—	—	2	68～93	80.5
	東松島市	9	72～99	85.8	—	—	—	1	89	89.0
	女 川 町	6	74～80	79.0	—	—	—	1	100	100
気仙沼	気仙沼市	10	72～94	77.1	4	80～91	87.0	2	74～100	87.0
	南三陸町	9	71～95	76.2	2	75～91	83.0	1	100	100

5 評価結果の活用

当該不動産鑑定評価の結果については、県が実施する災害復旧・復興事業に必要な用地の価額を決定する際の検証資料等にする他、市町村支援の一環として、被災市町が実施する災害復旧・復興事業の円滑な推進に寄与するため、被災市町に対して情報提供を行うことにする。

6 留意事項

- (1) 当該結果は、今回調査した地域における標準的な画地の価額に関するものであるため、各市町内すべての状況を表すものではなく、また、災害復旧・復興事業において個々に取得する土地の価額に関するものでもない。

※標準画地価額・・・対象不動産の属する地域において一般的な形状をしている土地（地域により異なる。）の価額であり、この価額を基に実際に取得する土地の価額を決めることになる。

- (2) 当該結果は、被災市町が実施する事業において取得する土地の価額を拘束するものではなく、被災市町が独自の評価基準で土地の価額を決定することになる。