

気仙沼市被災地域の復興事業に係る不動産鑑定評価の結果について

- 1 評価地点 市内43地点(市において独自に評価した2地点を含む)
気仙沼地区11地点(市が評価した2地点を含む), 鹿折地区6地点,
松岩地区3地点, 階上地区5地点, 大島地区5地点, 唐桑地区6地点,
本吉地区7地点
- 2 選定基準 津波により浸水した地域における個人所有地で全壊した家屋の敷地
となっている土地を選定しました。

3 価格時点 平成24年6月1日

4 鑑定評価の概要

今回の鑑定評価は, 震災がなかったものとしての価格時点における土地価格に震災による住環境への影響等を総合的に判断し, 格差率として求め, これを乗じて評価額を決定しております。

なお, 別表鑑定評価の結果に掲げる「評価額の参考範囲」については, 全壊家屋がある類似地区をまとめております。

また, 震災による格差率は, $\Delta 19\% \sim \Delta 28\%$ で, 平均は $\Delta 24\%$ となっております。

最大の下落となったのは, 大島・唐桑の離半島部で, $\Delta 28\%$, 次いで鹿折地区の大浦, 梶ヶ浦, 鶴ヶ浦の $\Delta 27\%$, 本吉地区が $\Delta 25\%$, 松岩・階上地区が $\Delta 21\% \sim \Delta 25\%$; 気仙沼・鹿折地区の市街地が $\Delta 19\% \sim \Delta 22\%$ との結果となりました。

5 留意事項

- (1) 今回の評価額については, 参考範囲地区における価格時点での目安とするための評価額であり, 災害復旧・復興事業において取得する土地の評価額を直接表すものではありません。

また, 鑑定評価による震災格差率は, 価格時点の数値であり, 震災前の価格に対する格差率ではありません。

- (2) 復旧・復興事業において用地を取得する場合は, あらためて当該事業範囲の不動産鑑定評価等を実施し, お譲りいただく土地そのものの評価額を所有者毎に提示することとなります。

別表 鑑定評価の結果

	No.	鑑定評価の参考範囲	評価額 (円/m ²)	震災格差率 (%)
気 仙 沼 地 区	1	河原田一丁目・二丁目	26,000	△19
	2	幸町一丁目～四丁目	24,000	△21
	3	仲町一丁目・二丁目	31,600	△21
	4	弁天町一丁目・二丁目	23,000	△21
	5	魚市場前, 港町	31,000	△21
	6	南町一丁目～四丁目	34,000	△21
	7	魚町一丁目～三丁目	26,300	△21
	8	内の脇一丁目～三丁目, 内ノ脇	22,300	△21
	9	川口町一丁目・二丁目	20,000	△22
	10	瀬見町, 瀬見町二丁目	20,000	△22
	11	南郷	22,100	△20
鹿 折 地 区	12	本浜町一丁目・二丁目, 浜町一丁目・二丁目, 錦町二丁目	21,300	△21
	13	新浜町一丁目・二丁目, 錦町一丁目	21,900	△21
	14	東みなと町, 中みなと町, 西みなと町	21,200	△21
	15	浪板, 東八幡前	16,200	△21
	16	大浦	8,030	△27
	17	小々汐, 二ノ浜 (三ノ浜は, 唐桑地区西舞根を参照)	5,220	△27
松 岩 地 区	18	松崎尾崎, 松崎高谷, 松崎馬場, 松崎上赤田	12,600	△21
	19	松崎前浜, 松崎北沢	11,600	△25
	20	松崎片浜, 松崎中瀬, 松崎浦田, 松崎五駄幡	14,200	△21
階 上 地 区	21	岩月千岩田, 岩月宝ヶ沢, 岩月星谷, 岩月台ノ沢, 最知川原, 最知北最知, 最知南最知, 最知森合, 長磯前林, 長磯後沢, 長磯鳥子沢	10,700	△21
	22	長磯浜, 長磯森	9,090	△21
	23	波路上岩井崎, 波路上崎野, 波路上内沼	8,690	△21
	24	波路上内田, 波路上瀬向, 波路上牧, 波路上原, 波路上後原	9,480	△21
	25	波路上杉ノ下, 波路上向原, 波路上明戸, 波路上野田	8,930	△21

	No.	鑑定評価の参考範囲	評価額 (円/㎡)	震災格差率 (%)
大島地区	26	長崎, 中山, 横沼, 駒形	8, 000	△28
	27	要害	7, 000	△28
	28	田尻, 大向, 高井, 浅根	7, 400	△28
	29	磯草, 浦の浜, 外畑, 廻館	9, 900	△28
	30	外浜, 亀山	3, 500	△28
唐桑地区	31	唐桑町只越, 唐桑町唯越, 唐桑町上川原	7, 900	△28
	32	唐桑町港, 唐桑町荒谷前, 唐桑町出山, 唐桑町館, 唐桑町岩井沢, 唐桑町台の下, 唐桑町釜石下	5, 800	△28
	33	唐桑町鮎立, 唐桑町上鮎立, 唐桑町小鮎, 唐桑町上小鮎	8, 000	△28
	34	唐桑町西舞根, (鹿折) 三ノ浜	4, 100	△28
	35	唐桑町東舞根	5, 400	△28
	36	唐桑町浦, 唐桑町宿浦	8, 500	△28
本吉地区	37	本吉町沖ノ田, 本吉町後田, 本吉町大谷, 本吉町野々下, 本吉町三島, 本吉町日門, 本吉町九多丸	7, 200	△25
	38	本吉町天ヶ沢, 本吉町田の沢, 本吉町前浜, 本吉町谷地, 本吉町赤牛, 本吉町大沢, 本吉町津谷桜子	6, 000	△25
	39	本吉町津谷新明戸, 本吉町津谷明戸	11, 600	△25
	40	本吉町中島, 本吉町登米沢, 本吉町道外, 本吉町風越	3, 650	△25
	41	本吉町泉, 本吉町下宿, 本吉町平貝	6, 500	△25
	42	本吉町二十一浜, 本吉町小浜	4, 250	△25
	43	本吉町今朝磯, 本吉町歌生, 本吉町蔵内	4, 450	△25

※ 該当「字」が記載されていない場合は、隣接「字」を参照して下さい。

※ 気仙沼地区のNo.2 幸町一丁目～四丁目及びNo.4 弁天町一丁目・二丁目については、直接鑑定評価を実施しておりませんが、周辺の鑑定結果を踏まえ市が独自で推計したものを記載しております。