

福島県・「がんばっぺ！」いわき市

～観光客戻り地価も上昇～

日本不動産研究所 福島支所
不動産鑑定士 石川 勝利

平成 23(’11)年 3 月 11 日に発生した東日本大震災は、地震・津波・原発事故と過去に類をみない多重災害を福島県にもたらした。あれから 2 年を経過した福島県では、いまなお多くの方々が県内外への避難を余儀なくされ、仮設住宅等での不便な生活を強いられている。その一方で、県民の懸命な努力と全国からの応援のもと一部地域では帰還が始まるなど着実に復興に向けた取り組みが進められている。こうした社会的背景のもと、平成 25(’13)年地価公示での福島県内の平均変動率は、住宅地-1.6%（前年-6.2%）、商業地-4.5%（前年-7.2%）、工業地-1.5%（前年-6.9%）と全ての用途で下落率は縮小した。

震災等により多くの犠牲を強いられながらも、復興に向け懸命に取り組んでいる街として今回、いわき市に焦点をあてた。

いわき市は、阿武隈高地の東方で福島県の南東端に位置し、東に望む太平洋岸に約 60km の海岸線を擁し、漁港、国際貿易港、海水浴場等を形成している。また、南は茨城県、北は東京電力福島第 1・第 2 原子力発電所や広野火力発電所等を擁する双葉郡内の各町村と接している。いわき市は、明治時代に石炭産業地帯として「常磐炭田」が形成されたことに伴って急激に石炭産業の街として発展を遂げた。その後、昭和 30 年代以降相次ぐ炭坑の閉鎖にともなって石炭産業は衰退したが、東京から約 200km という地理的条件を背景に、JR 常磐線や常磐自動車道等の高速交通網等の整備とも相俟って工業集積が高まり、工業都市として発展を遂げた街でもあり、昭和 41(’66)年 10 月に 5 市 4 町 5 村の合併により、市域面積 1,231.35 平方キロメートル（東京 23 区の約 2 倍）を擁する現在の「いわき市」が誕生した。



「戦後の名画『喜びも悲しみも幾歳月』で有名になった『塩屋崎灯台』」

震災等により大きな被害を受けたいわき市では「がんばっぺ！いわき」のキャッチフレーズの下、市民が一丸となって復興に向けた活動がなされている。

【観光客が戻りつつある観光施設】

東日本大震災による地震・津波により観光施設も甚大な被害を受けたことに加え、原発事故による放射能に対する風評被害の影響から、平成 23(’11)年度の観光客入込数は大幅な減少となったが、現在では多くの観光施設が復興を遂げ、震災前の状況とまでは言えないまでも観光客数は戻りつつある。



「アクアマリンふくしま (平成 23(’11)年 7 月 15 日再開業)」



「いわき・ら・ら・ミュウ (平成23(’11)年11月25日再開業)」

【いわき市内住宅地の地価動向】

平成25(’13)年地価公示でのいわき市内の住宅地は、調査地点74地点のうち36地点で平成9(’97)年以来16年ぶりに価格上昇を示し、平均変動率は+0.7% (前年-6.5%) となった。その背景には東日本大震災による被災者や、原発事故による避難者による移転需要の高まりが主たる要因として挙げられるものの、「がんばっぺ!いわき」のキャッチフレーズの下で、「ふるさと」を自分達の手で復興させたいという若い世代の人達による購入需要も数多く見られる。



「平成25(’13)年地価公示で10.6%上昇、8.9%上昇を示した『いわきニュータウン』」