

4. 単価の算出根拠	・ 評価価格については不動産鑑定評価額（2者鑑定）	
①不動産鑑定評価額	不動産鑑定業者2社の平均評価価格	145,500 円/m ² (1坪当たり)
②不動産鑑定評価額	不動産鑑定業者2社の平均評価価格	480,992 円
A社	①不動産鑑定評価額148,000円/m ² (坪当たり)	489,256円
標準画地価格	290,000円/m ² ×個別要因0.509=	148,000
(個別要因=画地条件0.915×街路条件0.9×交通・近接条件0.960×環境条件0.650×行政的条件0.99)		
②不動産鑑定評価額235,000円/m ² (坪当たり)	標準画地価格311,000円/m ² ×個別要因0.756=	235,000
(個別要因=形状0.7×三方路地1.08)		
B社	①不動産鑑定評価額143,000円/m ² (坪当たり)	472,727円
標準画地価格	150,000円/m ² ×個別要因0.95=	143,000
(個別要因=形状0.9×三方路地1.05)		
②不動産鑑定評価額223,000円/m ² (坪当たり)	標準画地価格290,000円/m ² ×個別要因0.77=	223,000
(個別要因=行政的条件0.97×画地条件0.79(形状0.75×準三方路地1.05))		
・ 評価時点	A社	平成28年11月1日
・ 評価時点	B社	平成28年11月30日(時点修正)
(前回評価時点	平成28年	3月1日)
5. 用地を交換する目的	老朽化した狭間児童広場、およびその地下にあるバスターミナル施設を、駅前大通二丁目地区第一種市街地再開発事業により、まちなか広場(仮称)を整備する。整備に当たり、現況の「狭間児童広場用地」の評価額と完成後の「まちなか広場(仮称)計画用地」の評価額を同等とする等価交換をおこなう。	