

ア、	・評価価格については不動産鑑定評価額（2者鑑定）		
イ、	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/㎡(1坪当たり	480,992 円)
ウ、	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	229,000 円/㎡(1坪当たり	757,025 円)
エ、	A社 ①不動産鑑定評価額148,000円/㎡(坪当たり 489,256円) 標準画地価格 290,000円/㎡×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)		
オ、	②不動産鑑定評価額235,000円/㎡(坪当たり 776,859円) 標準画地価格311,000円/㎡×個別要因0.756=235,000 (個別要因=形状0.7×三方路地1.08)		
カ、	B社 ①不動産鑑定評価額143,000円/㎡(坪当たり 472,727円) 標準画地価格 150,000円/㎡×個別要因 0.95= 143,000 (個別要因=形状0.9×三方路地1.05)		
キ、	②不動産鑑定評価額223,000円/㎡(坪当たり 737,190円) 標準画地価格290,000円/㎡×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)
ク、	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。		

(注)： 上図は公開された文書(表面のI図)

▼図中の①は狭間児童広場従前3,390㎡、②は狭間児童広場従後2,200.11㎡を示す。

ア、(2者)とある1者はA社の愛知県不動産鑑定センター(市が依頼)、もう1者はB社の日本不動産研究所(再開発組合が依頼)

イ、狭間児童広場従前3,390㎡の1㎡単価145,500円→総面積約5億円になる

ウ、狭間児童広場従後2,200.11㎡の1㎡単価229,000円→総面積約5億円になる

エ、従前3,390㎡の個別要因(マイナス要因)で価額が下げられて約5億円の評価

オ、エ、の逆で従後2,200.11㎡を高額評価することで約5億円とし、従前従後を同額等価交換とした。

カ、キ、同様の評価で帳尻合わせの約5億円

ク、不動産に詳しくない市幹部職員10名によって「等価交換だ」と決定された。

▼狭間児童広場従前3,390㎡(利用価値経済価値の高い長方形画地)が縮小変形して1㎡単価が60%もUPするはずがない。

▼他の不動産鑑定士2者に狭間児童広場の従前従後と再開発組合側の従前従後の再鑑定をすべきである。

寺本ひろゆきのH31年3月議会報告会を開催します

どなたでも参加できます。お気軽にご参加ください！

アリーナ建設問題など市政についてさらに詳しくご説明させていただきます。

と き：平成31年4月13日(土)午前10:00～正午

ところ：豊橋市民文化会館 第3会議室

お問い合わせ先：090-8458-7575(寺本ひろゆき 豊橋市議会議員)

