

<資料編(追加)>

令和4年(2022年)9月22日

目次

資料1 自主検証チーム会議等開催状況(出席者一覧)	1
資料2 ヒアリング実施対象者目録	2
資料3 【道路拡幅】【土地交換】不動産鑑定評価の基本的な考え方について	3
資料4 【道路拡幅】道路拡幅用地の不動産鑑定評価(報告書5頁の表の補足資料)	4
資料5 【土地交換】交換土地の不動産鑑定評価(報告書 10 頁の表の補足資料).....	6
資料6 【道路拡幅】【土地交換】道路拡幅用地及び土地交換における不動産評価の違い	11
資料7 【賃料】賃料額の不動産鑑定評価(報告書 12頁の表の補足資料)	12

資料1 自主検証チーム会議等開催状況(出席者一覧)

年度	日時	場所	主な議題	出席者												他メンバー	
				メンバー													
				副市長	企画部長	企画経営課長	総務部長	政策法務課長	財産管理課長	子ども部長	保育課長	環境共生部長	緑と清流課長	まちづくり部長	道路課長		
R3	2021/12/6 14:30	402 会議室	・目的の確認 ・体制の確認	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	企画経営課主任
	2021/12/17 10:00	402 会議室	・調査の進捗状況報告	○	○	○	○			○	○	○				○	
	2022/1/7 14:00	402 会議室	・調査の進捗状況報告 ・再発防止策	○	○	○	○	○	○	○	○		○			○	保育課整備調整係長
	2022/1/31 10:30	402 会議室	・調査の進捗状況報告 ・再発防止策	○	○	○	○	○			○	○				○	保育課整備調整係長
	2022/2/17 14:00	402 会議室	・調査の進捗状況報告 ・再発防止策	○	○	○	○	○			○	○	○	○			保育課整備調整係長
	2022/3/9 18:30	402 会議室	・調査の進捗状況報告 ・再発防止策	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			保育課整備調整係長
R4	2022/4/6 9:00	庁議室	・異動後の顔合わせ ・R4 スケジュール		○	○		○	○	○	○						保育課整備調整係長 企画経営課行財政改革担当主幹
	2022/4/12 17:00	庁議室	・6月議会に向けて作業スケジュール確認	○	○	○		○	○	○	○						保育課整備調整係長 企画経営課行財政改革担当主幹 職員課長 監査事務局長
	2022/4/22 16:00	402 会議室	・調査の進捗状況報告	○	○	○	○	○	○		○						企画経営課主査
	2022/4/28 11:00	402 会議室	・調査の進捗状況報告	○	○	○	○	○	○		○						企画経営課主査
	2022/5/13 13:30	402 会議室	・調査の進捗状況報告	○	○	○	○	○	○	○	○						企画経営課行財政改革担当主幹 企画経営課主査
	2022/5/20 11:00	402 会議室	・調査の進捗状況報告	○	○	○		○			○						企画経営課主査 保育課整備調整係長
	2022/5/26 16:45	402 会議室	・調査の進捗状況報告	○		○	○	○	○	○	○						企画経営課主査 保育課整備調整係長
	2022/6/9 17:00	庁議室	・報告書案の確認	○	○	○	○		○	○	○						大坪市長 波戸副市長 企画経営課主査 保育課整備調整係長
	2022/6/10 16:00	402 会議室	・報告書案修正後の微調整	○	○	○		○			○	○					波戸副市長 企画経営課主査
2022/6/16 9:00	庁議室	・議会对応の最終確認	※議事録に記載なし														

議会報告(6/20)

資料2 ヒアリング実施対象者目録

No.	所属、役職等	実施日
1	元道路課職員	令和4年4月27日
2	元都市計画課職員	令和4年4月27日
3	元道路課長	令和4年4月27日
4	元土地活用推進室(財産管理課)職員	令和4年4月27日
5	元土地活用推進室(財産管理課)職員	令和4年4月27日
6	元道路課職員	令和4年4月28日
7	元保育課課長補佐	令和4年4月28日 令和4年5月27日
8	元保育課保育幼稚園係長	令和4年4月28日
9	元都市計画課課長補佐	令和4年4月28日
10	元まちづくり部長	令和4年4月28日
11	元環境共生部長	令和4年4月28日
12	元道路課長	令和4年5月6日
13	元土地活用推進室長(財産管理課長)	令和4年5月13日
14	日野市副市長(荻原弘次)	令和4年5月13日

以下は文書による聴き取り

	元日野市副市長	令和4年5月13日
	元日野市副市長	令和4年5月20日

資料3 【道路拡幅】【土地交換】不動産鑑定評価の基本的な考え方について

(1) 交換又は買収された土地の価格を算定する不動産鑑定評価法については、様々な方法があるが、本件ではその手法の一つとして、比較法を採用

①基準となる土地(基準画地)を設定し、②評価対象地との条件差を考慮して、③評価を補正していきます。(比較法)



(2) 不動産鑑定評価については、一義的にひとつの正解が決まる性質のものではない

	(例)A社	(例)B社
基準画地	戸建住宅用地 200,000円/㎡ 120㎡	戸建て住宅用地 220,000円/㎡ 140㎡
基準画地の取り方に正解はありません。各社のノウハウによります。		
限定価格 正常価格	限定価格 X氏 売地 X氏に売る前提で、その用途を評価に含める	正常価格 ● 売地 一般市場における客観的評価で、特定の土地の組合せでの利用に限定しない
不動産の価値を計るにあたって、「誰にとっての価値」と設定するかは場合によります。		
条件差	道路以外利用困難で将来性なし 売地	道路以外でも将来的には利用可能 売地
どのように評価するかは、各社の判断によるところです。		

評価額明細

図 No.	地番	受渡	地積(m ²)	評価単価 (円) (A社)	評価額(円) (A社)	評価単価 (円) (B社)	評価額(円) (B社)	備考・鑑定差
26	860番4	寄附地	17.59	201,000	3,535,590	220,000	3,869,800	(A社)道路への重要な接道部分、第2種中高層住居専用地域 (B社)既存宅地内在として標準宅地相当
27	860番5	寄附地	1.54	209,000	321,860	220,000	338,800	(A社)多摩モノレール近接を評価 (B社)既存宅地内在として標準宅地相当
28	861番10	寄附地	5.56	197,000	1,095,320	220,000	1,223,200	(A社)道路への重要な接道部分 (B社)既存宅地内在として標準宅地相当
29	861番11	寄附地	8.34	197,000	1,642,980	220,000	1,834,800	(A社)道路への重要な接道部分 (B社)既存宅地内在として標準宅地相当
30	863番120	寄附地	10.91	19,700	214,927	216,000	2,356,560	(A社)道路以外での利用困難 (B社)幅員4m道路接道の標準宅地
31	863番122	寄附地	105.63	134,000	14,154,420	216,000	22,816,080	(A社)生産緑地指定、奥行考慮 (B社)幅員4m道路接道の標準宅地
32	866番2	寄附地	59.53	134,000	7,977,020	216,000	12,858,480	(A社)生産緑地指定、奥行考慮 (B社)幅員4m道路接道の標準宅地
33	869番2	寄附地	32.79	134,000	4,393,860	216,000	7,082,640	(A社)生産緑地指定、奥行考慮 (B社)幅員4m道路接道の標準宅地

資料 5 【土地交換】交換土地の不動産鑑定評価(報告書 10 頁の表の補足資料)

	A 交換受地 (953.24 m ²)	B 交換渡地 (642.79 m ²)	市損益額 B-A
財価審基準価格	78,227,543 円	78,227,543 円	0 円
A 社鑑定額	58,629,900 円	72,514,625 円	▲13,884,725 円
B 社鑑定額	49,404,150 円	90,995,930 円	▲41,591,780 円

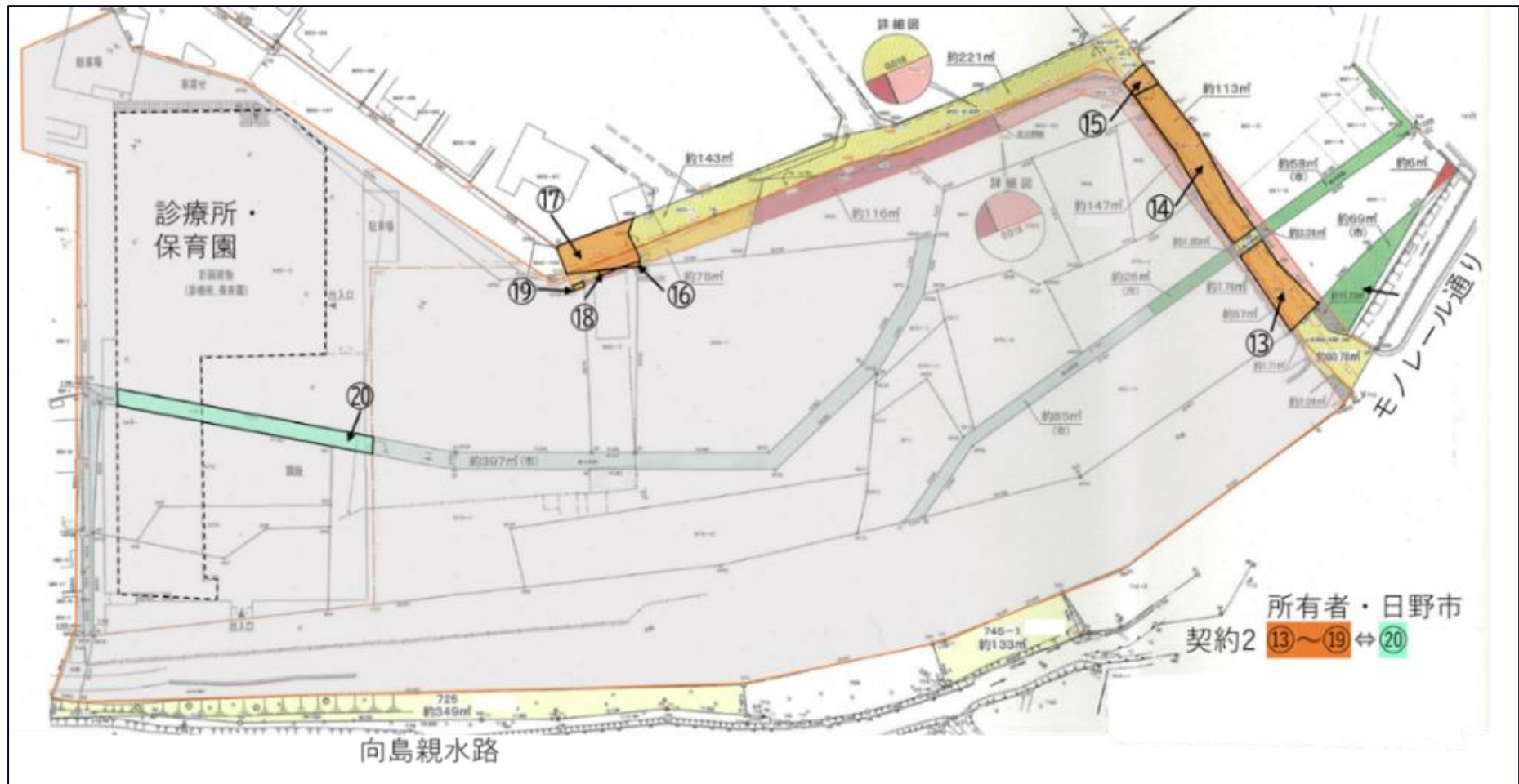
(1) 評価額の整理

	地積	財産価格審議会	A社鑑定額	B社鑑定額
契約1[X氏との交換]				
交換受地 [X氏→日野市]	505.97 m ²	61,576,549 円	39,391,192 円	25,756,530 円
交換渡地 [日野市→X氏]	505.97 m ²	61,576,549 円	54,156,225 円	71,064,140 円
差引	-	0 円	-14,765,033 円	-45,307,610 円
契約2[Y氏との交換]				
交換受地 [Y氏→日野市]	229.61 m ²	11,353,393 円	14,950,806 円	14,070,580 円
交換渡地 [日野市→Y氏]	93.29 m ²	11,353,393 円	9,608,870 円	10,355,190 円
差引	-	0 円	5,341,936 円	3,715,390 円
契約3[Z氏との交換]				
交換受地 [Z氏→日野市]	217.66 m ²	5,297,601 円	4,287,902 円	9,577,040 円
交換渡地 [日野市→Z氏]	43.53 m ²	5,297,601 円	8,749,530 円	9,576,600 円
差引	-	0 円	-4,461,628 円	440 円
合計				
交換受地 合計	953.24 m ²	78,227,543 円	58,629,900 円	49,404,150 円
交換渡地 合計	642.79 m ²	78,227,543 円	72,514,625 円	90,995,930 円
差引	-	0 円	-13,884,725 円	-41,591,780 円

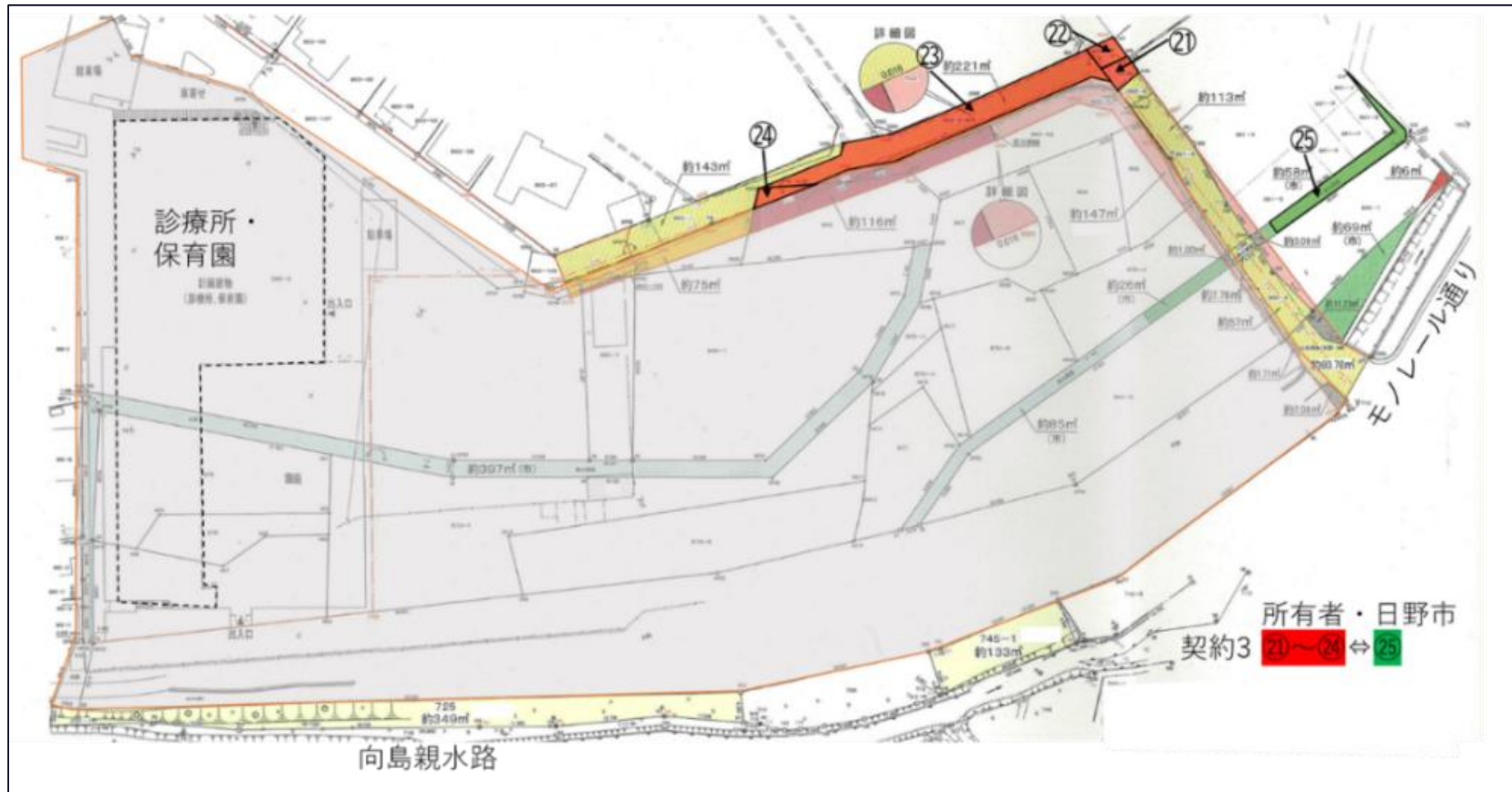
(2)評価額明細

図 No.	地番	受渡	地積(m ²)	評価単価 (円) (財価審)	評価額(円) (財価審)	評価単価 (円) (A社)	評価額(円) (A社)	評価単価 (円) (B社)	評価額(円) (B社)	備考・鑑定差
1	725番	受地	349.62	121,700	42,548,754	72,100	25,207,602	44,000	15,383,280	(A社)無道路地としながらも、隣接地との併合を評価 (B社)宅地化困難用地
2	745番1	受地	133.65	121,700	16,265,205	82,400	11,012,760	44,000	5,880,600	(A社)725番と同様だが多摩モノレール近接評価をプラス (B社)宅地化困難用地
3	860番6	受地	6.17	121,700	750,889	134,000	826,780	216,000	1,332,720	(A社)生産緑地指定、奥行考慮 (B社)幅員4m道路接道の標準宅地
4	862番4	受地	2.35	121,700	285,995	134,000	314,900	216,000	507,600	(A社)生産緑地指定、奥行考慮 (B社)幅員4m道路接道の標準宅地
5	865番10	受地	3.91	121,700	475,847	167,000	652,970	111,000	434,010	(A社)位置指定より弱い接道、奥行考慮 (B社)幅員4m道路接道の標準宅地
6	870番5	受地	10.27	121,700	1,249,859	134,000	1,376,180	216,000	2,218,320	(A社)生産緑地指定、奥行考慮 (B社)幅員4m道路接道の標準宅地
7	860番7	渡地	112.42	121,700	13,681,514	77,300	8,690,066	130,000	14,614,600	(A社)併合利用可能だが生産緑地を考慮 (B社)接道のない廃水路敷
8	860番8	渡地	5.58	121,700	679,086	201,000	1,121,580	220,000	1,227,600	(A社)第2種中高層住居専用地域での併合利用を評価 (B社)既存宅地内在として標準宅地相当
9	860番10	渡地	83.5	121,700	10,161,950	205,000	17,117,500	220,000	18,370,000	(A社)多摩モノレール近接、隣接地併合、不整形 (B社)既存宅地内在として標準宅地相当
10	865番13	渡地	160.83	121,700	19,573,011	77,300	12,432,159	130,000	20,907,900	(A社)併合利用可能だが生産緑地を考慮 (B社)接道のない廃水路敷
11	873番2	渡地	77.24	121,700	9,400,108	103,000	7,955,720	111,000	8,573,640	(A社)隣接地併合はあるが、位置指定道路離隔 (B社)接道のない廃水路敷
12	874番2	渡地	66.4	121,700	8,080,880	103,000	6,839,200	111,000	7,370,400	(A社)隣接地併合はあるが、位置指定道路離隔 (B社)接道のない廃水路敷
13	860番3	受地	57.39	24,340	1,396,873	39,400	2,261,166	44,000	2,525,160	(A社)道路以外で利用困難 (B社)公衆用道路用地
14	861番12	受地	100.36	24,340	2,442,762	19,700	1,977,092	44,000	4,415,840	(A社)道路以外での利用困難 (B社)公衆用道路用地
15	862番6	受地	12.64	24,340	307,658	19,700	249,008	44,000	556,160	(A社)道路以外での利用困難 (B社)公衆用道路用地
16	863番105	受地	0.92	121,700	111,964	167,000	153,640	111,000	102,120	(A社)位置指定より弱い接道、奥行考慮 (B社)幅員4m道路接道の標準宅地
17	863番123	受地	56.35	121,700	6,857,795	177,000	9,973,950	111,000	6,254,850	(A社)重要な接道部分 (B社)取付道路用地
18	865番8	受地	1.03	121,700	125,351	177,000	182,310	111,000	114,330	(A社)重要な接道部分 (B社)取付道路用地
19	865番9	受地	0.92	121,700	111,964	167,000	153,640	111,000	102,120	(A社)位置指定より弱い接道、奥行考慮 (B社)幅員4m道路接道の標準宅地
20	865番12	渡地	93.29	121,700	11,353,393	103,000	9,608,870	111,000	10,355,190	(A社)隣接地併合はあるが、位置指定道路離隔 (B社)接道のない廃水路敷
21	863番99	受地	14.24	24,340	346,602	19,700	280,528	44,000	626,560	(A社)道路以外での利用困難 (B社)公衆用道路用地
22	863番117	受地	11.21	24,340	272,851	19,700	220,837	44,000	493,240	(A社)道路以外での利用困難 (B社)公衆用道路用地
23	863番119	受地	181.69	24,340	4,422,335	19,700	3,579,293	44,000	7,994,360	(A社)道路以外での利用困難 (B社)公衆用道路用地
24	866番3	受地	10.52	24,340	256,057	19,700	207,244	44,000	462,880	(A社)道路以外での利用困難 (B社)公衆用道路用地
25	860番9	渡地	43.53	121,700	5,297,601	201,000	8,749,530	220,000	9,576,600	(A社)第2種中高層住居専用地域での併合利用を評価 (B社)既存宅地内在として標準宅地相当

②Y氏との土地交換に関する図



③Z氏との土地交換に関する図



資料 6 【道路拡幅】【土地交換】道路拡幅用地及び土地交換における不動産評価の違い

	A 社	B 社
設定標準画地 (※)	一軒家住宅の敷地と大規模な住宅開発用地の二種類	
価格の種類	取引当事者が限定される適正な価格 (限定価格)	【道路拡幅用地】 一般的市場で取引される適正な価格 (正常価格)
		【土地交換】 隣接地を一体的に土地利用することを 目的として取引する場合の適正な 価格(限定価格)
鑑定評価手法	土地交換があった土地ごとに上記標準画地二種類の内、どちらに該当するかを判断したうえで、その土地の形状や使い勝手等に応じて価値を減算している。なお、隣接し、かつ用途が同一等の事情がある場合は、一団の土地として一体評価している。	上記標準画地二種類を基準とし、土地交換があったすべての土地を5ランクに区分し、どれに該当するかを判断して評価している。なお、隣接し、かつ用途が同一等の事情がある場合は、一団の土地として一体評価している。

(※)A 社・B 社両方とも内容に変わりはないが、設定している二種類の土地の面積や、㎡単価が異なる

【第三者意見書における総括】

まず各社が設定した基準画地及び鑑定評価手法については、相違はなく妥当と考えられる。

また、価格の種類は、各社の判断項目であり、各社の専門的な判断に問題は無く、妥当と考える。

よって、各社の鑑定評価書による結果は概ね妥当と考えられる。

資料 7 【賃料】賃料額の不動産鑑定評価(報告書 12頁の表の補足資料)

	月額賃料(税抜)	賃料額との差
本件賃料	3,900,000 円	-
A 社鑑定額	3,970,000 円	+70,000 円(+1.8%)
B 社鑑定額	2,500,000 円	▲1,400,000 円(▲35.9%)

【補足説明】

賃料の積算に係る各社の不動産鑑定評価書の主な違いについて以下の通り整理した。

No	主な項目	A社	B社	第三者意見
1	評価手法	積算法		各社の手法の判断過程は妥当。
2	条件 …進入道路 の幅員	6.5m 市道を前提 [理由]原則通り現況主義が 妥当である。	4.0m 市道を前提 [理由]市からの依頼の通 り。	原則は現況主義であるためA社の判 断は妥当。一方、依頼者からの依頼に 従ったB社の判断も妥当。
3	評価の差異			
4	土地の 平米単価	134,000 円/㎡	121,680 円/㎡	標準画地の地積や単価、格差修正率 等は各社の判断事項であり、各社の 査定手順は妥当。
6	建物評価の 考慮要素 =内装工事	内装工事費を考慮しない。		
7	建物評価の 考慮要素 =本体工事	本体工事費について、躯体・ 諸経費に加え、設備費等も 考慮し、按分して算出。 [理由]建物のうち電気設 備・給排水設備に係る基本 的部分は躯体と同様不可分 一対のものとして扱う必 き。	本体工事費について、設備 費等は考慮せず、躯体・諸 経費のみを考慮し、按分して 算出。 [理由]本体工事の設備費等 には診療所部分のみが計上 されており、保育所部分の 設備費等は内装工事費に含 まれると整理。	オーナーとテナントの資産区分につ いて、賃貸借契約書等に定めがないた め、工事費の差異は各社の判断事項 となっている。
	建物・土地評価 の考慮要素 =園庭部分	保育所は園庭部分を独占使 用できる構造にあるため、 専用使用权があるとし、価 格算定の際に、専有面積を +15%の価値で考慮。	園庭の面積は、保育所の評 価対象面積の範囲内にある ため、園庭部分の土地使用 料は賃料に含まれていると 判断。	各社の考え方は妥当であり、保育所 部分の土地建物の基礎価格につ いても妥当。
8	土地・建物の 基礎価格(c)	711,000,000 円	550,000,000 円	※保育所部分のみ
9	土地	386,220,000 円	316,000,000 円	
10	建物	324,720,000 円	234,200,000 円	
10	期待利回り(d)	4.10%	4.64%	必要諸経費等に減価償却費を含める か否かの違いで、期待利回りの違い が発生する。これについては、各社そ れぞれの判断事項であり、各社の査 定手順は妥当。
11	純賃料 (c×d)=(e)	29,000,000 円	25,520,000 円	
12	必要諸経費(f) (修繕費・公租公課等)	18,632,371 円	4,864,607 円	
13	積算賃料(年額) (e+f)	47,632,371 円	30,384,607 円	
14	積算賃料(月額)	3,970,000 円	2,500,000 円	

【総括】

第三者の意見書では、以下の通り総括している。

各社の鑑定評価書は、基礎価格(土地価格、建物価格)、期待利回り、必要諸経費等に相違があるため、鑑定評価額に差が生じている。しかし、これらの各要素は各社の判断事項によるものであり、不動産鑑定評価書における各種手順については、特段問題ないものと考えられる。

よって、各社の鑑定評価書による結果は概ね妥当と考えられる。