

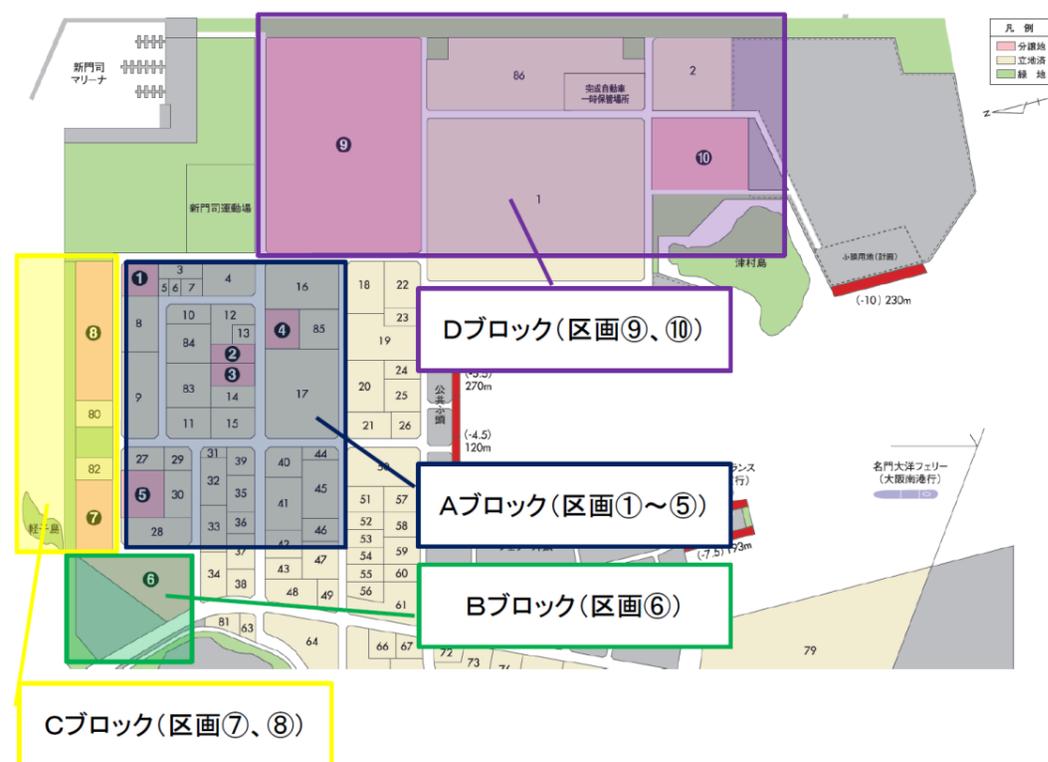
北九州市臨海部産業用地・分譲推進本部の活動状況について〔報告〕

平成27年2月5日
経済港湾委員会 資料
港湾空港局

1 分譲推進本部の活動状況

本市では、臨海部産業用地の売却を市役所一丸となって推進するため、梅本副市長をトップとする「北九州市臨海部産業用地・分譲推進本部」を昨年4月に設置し、分譲が低迷している「マリナクロス新門司」を重点取組地区として位置づけ、早期売却に向けた検討を行ってきた。

さまざまな課題をあらゆる角度から見直し、具体的な対応策を取りまとめた「マリナクロス新門司の分譲計画」を昨年6月上旬に策定し、この分譲計画に基づき区画毎にターゲットとなる業種を定めセールス活動を展開している。



2 競争力ある価格の設定

マリナクロス新門司が抱える大きな課題の一つである「近隣用地価格との乖離」について、当該分譲地と近隣地域の価格差の解消策について検討を重ねた。

具体的な取組みとして、区画毎の課題整理や不動産鑑定士の意見聴取を経て、土地の状態や市場流通性を加味した価格案を右表のとおりとした。

今後は新規価格により、早期完売に努めたい。

○ 新規価格設定（案）

区画 No.	従来の価格 (標準値価格)	新規価格 (円/㎡) ※100円未満切上げ	備考
A (①～⑤)	26,200円	<u>26,200円</u>	・変更なし（従来どおりの手法）
B (⑥)	26,200円	<u>18,000円</u>	<ul style="list-style-type: none"> ・地積過大：▲2 ・不整形：▲5 ・埋設物（護岸）あり：▲20 ・三方路：+2 ($98/100 \times 95/100 \times 80/100 \times 102/100 = 0.76$) 26,200円 \times 0.76 = 20,000円 ・市場流通性を考慮した減率：▲10 20,000円 \times 0.9 = 18,000円
C (⑦、⑧)	26,200円	<u>23,200円</u>	<ul style="list-style-type: none"> ・幅員：▲2 ($98/100 = 0.98$) 26,200円 \times 0.98 = 25,700円 ・市場流通性を考慮した減率：▲10 25,700円 \times 0.9 = 23,200円
D (⑨)	26,000円	<u>19,000円</u>	<ul style="list-style-type: none"> ・地積過大：▲20 ・幅員：+0.4 ($80/100 \times 100.4/100 \times 100.8/100 = 0.81$) 26,000円 \times 0.81 = 21,100円 ・市場流通性を考慮した減率：▲10 21,100円 \times 0.9 = 19,000円
D (⑩)	26,000円	<u>23,800円</u>	<ul style="list-style-type: none"> ・三方路：+1.5 ($101.5/100 = 1.015$) 26,000円 \times 1.015 = 26,400円 ・市場流通性を考慮した減率：▲10 26,400円 \times 0.9 = 23,800円

(参考)

近隣用地価格

- ・空港跡地産業団地：22,000円/㎡
- ・苅田松山産業団地：20,000円/㎡