

## 旦過市場の再整備に向けて（報告）

「北九州の台所」旦過市場を中心とする旦過地区では、水害や老朽化の危険を払しょくし、「安全な市場」「魅力ある市場」をつくるという大目標に向かって、官民一体となって再整備を進めている。

このたび、旦過地区A建物（2～4階）の事業者公募について、応募事業者から辞退があったため、物価高や金利上昇といった急激な市場環境の変化など、最新の状況を踏まえた再鑑定を行い、最低売却価格や審査基準など、条件を見直したうえで、改めて再公募を行うにあたり、下記のとおり報告するもの。

### 1 これまでの経緯について

地元からの要望を受けて、旦過地区A建物（2～4階）の事業者公募を令和7年11月から実施したが、参加意向表明のあった事業者から、「今後も上昇傾向にある市場環境（物価、金利など）の不確実性を踏まえると、安定的な収益確保が困難であり、持続可能な事業として成立させることは難しい」との理由から、応募辞退がなされた。

その後、3月25日に、旦過市場協同組合などから、早期に新たな事業者の参入を求める要望書が提出された。

については、物価高や金利上昇といった急激な市場環境の変化など、最新の状況を踏まえた再鑑定を行い、価格の最適化を図ったうえで、最低売却価格や審査基準など、条件を見直した再公募を行うもの。

### 2 旦過地区A建物（2～4階）の再公募について

#### （1）公募内容

##### ア 売却対象物件

旦過市場A地区立体換地建築物（北九州市小倉北区魚町四丁目地内）

鉄骨造4階建のうち、

2階商業フロア 448 坪 (1,478.80 m<sup>2</sup>)

3階・4階駐車場フロア 943 坪 (3F：1,491.35 m<sup>2</sup>、4F：1,626.72 m<sup>2</sup>)

##### イ 売却方法

- ・保留床と換地床を一括して売却
- ・公募型プロポーザル

##### ウ 公募価格

- ・最低売却価格：8億510万円（税込）

### 3 前回公募から見直した点

#### (1) 事業者ヒアリングを踏まえた見直し

- ① 旦那らしさを残しつつも、事業者の創意工夫が発揮されより良い提案がしやすいよう見直し。(営業日数・時間なども含め自由な提案がしやすいよう見直し)
- ② 配点の見直し
  - ・ 開発方針・施設計画（フロアデザイン）  
公募価格が下がることにより多くの提案が期待される中で、より北九州らしさ、旦那らしさを重要視。
  - ・ 買受希望額  
提案内容と価格とのバランスを図るため、評価項目の配点を見直し。

(配点表案)

	評価項目	配点
提案内容	開発方針・施設計画（フロアデザイン）	30
	地域貢献・提案の特色	15
	事業実現性・事業継続性	15
	市内企業	10
価格	買受希望価格	30
合計得点		100

#### (2) 最新の状況を踏まえた不動産鑑定評価を実施

物価高や金利上昇など、社会情勢が急激に変化する状況の中で、最新の状況を踏まえた不動産鑑定評価を実施。

- ① 最新の社会情勢（金利上昇など将来の不確実性）などを勘案した還元利回り（期待利回り）率を反映した評価
- ② 建物権利者で検討、内定した最新の管理費等を反映した評価 など

### 4 今後の進め方

4月 16日（木）	経済港湾委員会報告
20日（月）	再公募開始
28日（火）	事業者募集説明会・内覧会
5月20日（水）	参加意向表明提出締切
6月中旬	提案書提出締切
6月下旬	ヒアリング審査
6月末日	優先交渉権者の決定
7月下旬	売買契約等の締結

(イメージパース)



(現在の工事中の写真 左：2階、右：4階)

