

2018年4月20日
宮越ホールディングス株式会社

深圳の再開発地、道路用地等の譲渡価格査定作業始まる

宮越ホールディングス（HD）グループは、経済成長率の高さや変化の速さから爆速都市とも呼ばれる中国・深圳市の中心部で既存の工場用地を再開発し、ハイテク複合都市を建設する計画を進めている。社内での呼称は「ワールド・イノベーション・センター」（略称WIC）。行政当局の強い要請を受け、当社グループが開発主体となり取り組んでいる。

深圳市政府は2016年、当社グループが土地所有権を所有する同市・福田区の開発予定地内に道路建設を計画（別掲再開発予定地の全景(写真)と同概略図を参照）、対象となる用地の使用権を市に譲渡するよう求めてきた。当社グループは公共事業でもあり、また再開発にあたり道路を造る必要性もあることから要請を受け入れることを決めた。このほど、当社グループは2014年の資産譲渡の際と同じ資産評価会社を選定し、資産査定の作業に入った。この評価会社は道路用地のほか道路建設で取り壊しが避けられない工場や建物などの資産価値を査定する。

2014年のケースでは、近隣地域でのオフィスビルやマンションに加えWIC開発による電力需要増に対応するため、同市は同じWIC開発予定地の一部に変電所の新設を計画、用地を買い取ると申し入れてきた。当社グループは開発地域への電力供給という目的を持っており、これを受け入れた。譲渡価格は2億4903万元（43億5460万円）となり、譲渡益2億4386万元（42億6415万円）が生じている。今回の道路用地の譲渡は変電所用地の譲渡に続くもので、譲渡の規模は用地が前回の2.1倍、建物が1.6倍である（詳細は別掲概略図内にある土地建物収容面積を参照）。

現状の敷地面積は12万7000㎡。東京ドームのざっと3倍。道路建設で敷地がおおむね均等に4区画に分割されるので、全体の開発を各区画ごとに順次進めやすくなる。ここにオフィス、商業・サービス施設、住居用ビルなど総床面積70万㎡の建物群を建設する計画である。

（深圳プロジェクトのコーナーではWICに関わる様々な情報を掲載します）

以上