

熊本港臨海用地
分譲・貸付要領

平成18年11月
熊本県

目 次

I	分譲・貸付要領	
1	分譲・貸付用地	1
2	申込資格	1
3	申込手続等	1
4	買受人及び借受人の決定	2
5	立地協定の締結	2
6	土地売買契約・賃貸借契約の締結	2
7	納入方法	2
8	所有権移転及び土地引渡し等	3
9	土地売買契約・賃貸借契約の契約条件	3
10	関連公共施設等	4
11	分譲・貸付手続の流れについて	5
II	区画別の価格及び面積	6
III	区画図	7
IV	分譲・貸付申込書	8～

熊本港臨海用地分譲・貸付要領

港湾関連企業の立地促進による熊本港の物流機能の強化を図るため、熊本港港湾計画に基づき、熊本県が造成整備した熊本港臨海用地の分譲について、次のとおり分譲要領を定めます。また、熊本港臨海用地の貸付けについては、別途定める熊本港臨海用地普通財産貸付要綱（以下、「貸付要綱」という。）によるほか、本要領に準じて実施します。

1 分譲・貸付用地

(1) 所在地

熊本県熊本市新港1丁目4番

(2) 分譲・貸付総面積 約98,000㎡（全20区画）

(3) 地目 雑種地

(4) 用途 準工業地域

(5) 建ぺい率60%、容積率200%

(6) 臨港地区として商港区（一部工業港区）に定められており、「熊本県が管理する港湾の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例」の適用を受けます。

(7) 分譲・貸付けの区画及び価格

分譲・貸付けの区画及び価格は、別添図のとおりです。

なお、区画の統合・分割については相談に応じます。

2 申込資格

次の事項をすべて満たすことを申込みの資格要件とします。

(1) 熊本港の物流・人流機能の強化等に寄与する港湾関連企業等であって、その業務を自ら行おうとする者、その他県が適当であると認めた者であること。

(2) 分譲・貸付用地の購入、借受け、建築物等の建設及び事業実施に必要な資力並びに信用を有する者であること。

(3) 土地引渡しの日から3年以内に建築物等の建設に着手し、かつ、5年以内に業務を開始できる者であること。

(4) 熊本港臨海用地内で業務を行う場合、公害を発生させず、かつ、環境を維持し、県と環境形成協定を締結できる者であること。

3 申込手続等

(1) 申込書の受付

①公募期間：平成15年7月14日（月）～

（土、日、祝祭日及び12月29日から1月3日までの期間を除く）

②受付時間：午前8時30分から午後5時30分まで

③場所：熊本市水前寺6丁目18番1号

熊本県土木部 港湾課（県庁行政棟本館12階北側）

TEL 096-333-2514

FAX 096-387-2461

（注）提出書類の内容について説明できる方が持参してください。

(2) 申込書類（提出部数各2部）

- ①分譲申込書（貸付けの場合は貸付申込書）
- ②申込人の概要及び事業計画書
- ③建築物等配置計画書（縮尺1/500程度）
- ④土地利用計画図（縮尺1/500程度）
- ⑤業務系統図
- ⑥定款
- ⑦法人登記事項証明書（うち1部は写し）
- ⑧印鑑証明書（うち1部は写し）
- ⑨貸借対照表、損益計算書、原価計算報告書（直近3期分、年2回決算の場合は6 期分。
株式上場会社の場合は有価証券報告書）
- ⑩最近期の法人税、法人事業税及び固定資産税の納税証明書（本社（店）分のみ。うち1部は写し）
- ⑪会社案内及び製品等の説明書
- ⑫その他必要書類（割賦納入を希望の場合は、一括納入が困難な理由書等）
（注）個人企業等の場合は、上記に準じる書類

4 買受人及び借受人の決定

買受人及び借受人の決定は、申込書類に基づき選考のうえ決定し、その結果を申込者に通知します。

5 立地協定の締結

分譲決定又は貸付決定の通知を受けた申込者は、県が指定する日までに立地協定を締結してください。

6 土地売買契約・賃貸借契約の締結

上記立地協定を締結した者は、県が指定する日までに契約を締結してください。

当該期日までに契約を締結できない場合は、買受人又は借受人としての資格を失います。

7 納入方法

(1) 売買代金は、県が指定する日までに県が指定する口座へ納入してください。

(2) 売買代金の納入については一括納入を原則としますが、やむを得ないと認めた場合で、原則として売買代金が1億円以上となる場合には、売買代金の20%以上を即納金として納入し、残りの売買代金について10年以内の次の2とおりの割賦払を選択することができます。

①元金均等年賦払い

②元金据置一括払い

ただし、割賦期間中は、次の利率による延納利息の支払（毎年）が必要となります。

利率：長期プライムレート－1%（下限1%）

（長期プライムレートは、契約日の属する月の1日現在のものを適用する。）

(3) 賃貸借契約の場合の貸付料の納入方法については、貸付要綱のとおりです。

8 所有権移転及び土地引渡し等

○分譲の場合

- (1) 土地の所有権は、売買代金が完納されたとき（割賦払の場合は即納金が納入されたとき）に買受人に移転し、同時に引き渡されます。
- (2) 所有権移転登記及び買戻特約登記は、売買代金完納後、県が囑託により行います。
なお、所有権移転登記及び買戻特約登記に係る費用は、すべて買受人の負担となります。

○貸付けの場合

- (1) 土地の引き渡しは、貸付開始日となります。
- (2) 貸付契約に係る費用は、すべて借受人の負担とします。

9 土地売買契約・賃貸借契約の契約条件

(1) 土地利用の制限（貸付けも同じ）

ア 土地は、熊本港の物流・人流機能の強化等に寄与する港湾関連企業等としての業務に必要な建築物及び関連施設の敷地の用に供してください。

イ 建築物等の建設に伴う造成は、最小限の土地の形質変更に止めてください。

(2) 建築物の建設及び業務開始の義務（貸付けも同じ）

協議した計画に従い、土地引渡し後、3年以内に建築物等の建設に着手し、5年以内に業務を開始してください。

(3) 権利の処分制限

買受人は、所有権移転の日から10年以内に土地及び建築物等に関して、地上権、質権、使用貸借による権利、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をし、又は合併をする場合は、県の承認を得てください。

(4) 契約の解除、買戻特約

買受人が次の事項に該当する場合は、県は、土地売買契約の解除又は土地の買戻しができるものとします。買戻しの期間は、所有権移転の日から10年間とします。

この場合、違約金として売買代金の20%を徴収し、土地引渡し後は、更に土地使用料相当額として売買代金の4%を年額とし使用日数に応じて徴収します。

買戻権は、所有権移転登記と同時に特約登記しますが、割賦納入期間が10年の場合には、買戻の特約登記は行いません。

ア 土地売買契約の解除ができる場合

- (ア) 売買代金を納入期限までに納入しないとき。
- (イ) 土地の所有権移転登記前に解散又は事業廃止したとき。
- (ウ) 申込書類の虚偽記載その他不正手段により土地を譲り受けたとき。
- (エ) 環境形成協定に違反したとき。
- (オ) 必要な公害防止措置を講じないとき。
- (カ) その他契約に違反したとき。

イ 土地の買戻しができる場合

- (ア) 土地の所有権移転登記後に解散又は事業廃止したとき。
- (イ) 土地利用の制限に違反したとき。

- (ウ) 建築物等の建設及び業務開始の期限に違反したとき。
 - (エ) 権利の処分制限に違反したとき。
 - (オ) 環境形成協定に違反したとき。
 - (カ) 必要な公害防止措置を講じないとき。
 - (キ) 強制執行、仮差押え、仮処分、競売の申立て又は滞納処分を受けたとき。
 - (ク) 破産、民事再生、会社整理又は会社更正の申立てをし、又は受けたとき。
 - (ケ) 申込書類の虚偽記載その他不正手段により土地を譲り受けたとき。
 - (コ) その他契約に違反したとき。
- (5) 公害防止（貸付けも同じ）

ア 買受人又は借受人は、公害関係法令を遵守し、水質汚濁、大気汚染、騒音、振動、悪臭又は廃棄物等による公害が発生しないよう適切かつ十分な防音措置を講ずるとともに、定期的に自主検査を実施してください。

県が自主検査結果の提出を求めた場合及び熊本県生活環境の保全等に関する条例に基づき立入検査を実施する場合は、これに協力してください。

万一公害が発生した場合は、自己の責任において解決してください。

イ 熊本市から環境保全協定の締結について申出があったときは、買受人又は借受人はこれに応じてください。

- (6) 環境形成協定の締結（貸付けも同じ）

熊本港臨海用地にふさわしい良好な環境及び景観の形成を図るため、契約の締結時に県と別添の熊本港臨海用地環境形成協定を締結してください。

- (7) 出入口の設置（貸付けも同じ）

出入口の設置については、買受人又は借受人が関係機関と協議の上、自らの負担で工事を行ってください。

- (8) 電柱等設置の承諾（貸付けも同じ）

区画によっては、敷地内に電柱、消火栓等を設置しており、また新たに設置する場合がありますので、契約時にその旨を承諾いただくとともに、施設設置者からの申出にも応じてください。

10 関連公共施設等

- (1) 上水道

熊本市に申し込んで、熊本市上水道を利用してください。なお、分担金が必要となります。

- (2) 排水処理

ア 雨水は、排水路に接続してください。

イ 汚水は、熊本市指定の業者により接続工事を行ってください。

- (3) 電力

電力は、九州電力株式会社熊本東営業所に申込みのうえ供給を受けてください。

普通高圧電力（6, 600v）が供給可能です。

- (4) 電話等通信回線網

通信回線は、認定電気通信事業者に申込みのうえ、供給を受けてください。

- (5) ガス

プロパンガス使用となります。

1.1 分譲・貸付手続の流れについて

