

八代外港工業用地普通財産貸付要綱

(趣 旨)

第1 この要綱は、熊本県の産業振興及び経済の活性化を図るため、八代外港工業用地への工場等の立地に係る普通財産（以下「団地内の土地」という。）の貸付けについて、熊本県財産条例（昭和39年条例第23号。以下「条例」という。）及び熊本県公有財産取扱規則（昭和39年規則第17号。以下「規則」という。）に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(定 義)

第2 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

(1) 製造業及び運輸業

日本標準産業分類（平成5年総務庁告示第60号）に掲げる製造業及び運輸業をいう。

(2) 工場等

製造業及び運輸業、その他知事が特に認めた業種の用に供される建築物及びその関連施設をいう。

(3) 常用雇用者

工場等を新たに建設したことに伴い、当該工場等において事業開始後12月を経過する日までに雇用する常用労働者をいう。

(貸付対象企業)

第3 団地内の土地の貸付けの対象となる者は、次の各号のいずれにも該当する者とする。

(1) 新設する工場等において、5人以上の常用雇用者が見込まれる者。

(2) 製造業及び運輸業を営む者。

2 前項の規定にかかわらず知事が特に必要と認める者に対し、団地内の土地を貸し付けることができる。

(事業用定期借地権)

第4 県は、土地の貸付けを行うに当たっては、土地の貸付けを希望する事業者との間で、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第2項に規定する事業用借地権を設定する貸付契約を締結するものとする。

2 前項の契約は、公正証書により行うものとする。

3 貸付契約の締結に関して、公正証書作成その他の必要な一切の費用については、すべて土地の貸付を希望する事業者の負担とする。

(契約上の特約事項)

第5 貸付契約を締結しようとする場合は、規則第26条及び前条第1項に定める事項のほか、次に掲げる事項について約定しなければならない。

(1) 用途の指定及び操業の始期の指定に関すること。

- (2) 前号に掲げる事項に違反した場合の違約金の徴収に関する事。
- (3) 保証金の徴収に関する事。
- (4) 貸付契約を終了しようとする場合の申出に関する事。
- (5) 存続期間中に当該用地を取得する場合の取扱に関する事。
- (6) その他必要事項。

(存続期間)

第6 事業用定期借地権の存続期間(以下「存続期間」という。)は10年以上30年未満の範囲で、県と土地の貸付けを希望する事業者が合意した期間とする。

- 2 前項の存続期間は更新することができない。事業者が引き続き土地の貸付けを希望する場合は、別途事業用定期借地権設定契約を締結するものとする。
- 3 存続期間満了後に引き続き土地の貸付けを希望する場合は、存続期間終了日の30日以上前までに申し出なければならない。

(貸付料)

第7 貸付財産の年間貸付料(以下、貸付料という)は、次のとおりとする。

<年間貸付料の算定方式>

貸付料 = (前年度の㎡当たりの固定資産評価額 × 調整率5.7/100) × 区画の有効面積

- 2 貸付料は、固定資産評価額の評価替えのあった年度の翌年度に改定する。
- 3 貸付料の納期限は、毎年4月末日までとする。ただし、年度途中から貸し付ける場合は、貸付開始日から起算して30日以内とする。
- 4 第1項の貸付料の算定に当たり存続期間に1年未満の端数が生じるときは、その年の貸付料は、月割り計算とし、1月に満たないものは1月として計算するものとする。
- 5 貸付料の算定において円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

(貸付けの手続き)

第8 貸付けを受けようとする者は、次に掲げる書類を添えて知事に申請しなければならない。

- (1) 八代外港工業用地貸付申込計画書
- (2) 建築物等配置計画書(縮尺1/500)
- (3) 土地利用計画図(縮尺1/500)
- (4) 業務系統図
- (5) 定款
- (6) 法人登記簿謄本
- (7) 印鑑証明書
- (8) 貸借対照表、損益計算書、原価計算報告書
- (9) 納税証明書(法人税、法人事業税、固定資産税)
- (10) 会社案内及び製品等説明書
- (11) その他必要な書類

(保証金)

第9 財産貸付の契約をする場合は、保証金として次のとおりの額を担保として徴収しなければならない。

また、貸付料改定に伴い保証金の額が増額改定された場合、又は建物の増築、改築による保証金が増額となる場合、その額を新たな保証金とし、既納の保証金額との差額を乙は納めるものとする。

なお、貸付料改定等に伴い保証金が減額になる場合は、既納の保証金との差額を返還するものとする。

<保証金の額算定方式>

保証金＝貸付料の6月分＋（建物解体費用相当額として延床面積×7,000円/m²）

- 2 保証金は、貸付契約が終了した場合並びに存続期間中に借受人が貸付財産を購入する場合は、貸付財産の引渡しと同時にこれを返還するものとする。ただし、契約不履行により県に損害を与えていたときは、その損害額に相当する額、その他回復するために要した費用を契約保証金から差し引いた額を返還する。

(合意書の作成)

第10 財産貸付の契約を行う場合は、あらかじめ別記様式に準拠して合意書を作成するものとする。

(貸付物件の分譲)

第11 貸付物件を賃借人に分譲する場合は、売買契約締結の前日に貸付契約を終了するものとする。

- 2 分譲価格については、別途定める八代外港工業用地分譲・貸付基本方針によるものとする。

(補 則)

第12 この要綱に定めるもののほか、この要綱の実施に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、平成25年10月7日から施行する。

八代外港工業用地事業用定期借地権設定合意書

賃貸人熊本県（以下「甲」という。）と賃借人〇〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条第2項に規定する事業用定期借地権の設定について、次の条項を内容とする契約を、平成〇〇年〇〇月〇〇日までに、公正証書により締結するものとする。

（信義誠実の義務）

- 第1条 甲、乙は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。
- 2 乙は、貸付物件が県有財産であることを常に考慮し、適正に使用するよう留意しなければならない。

（貸付物件）

第2条 甲は、八代外港工業用地のうち次に掲げる土地（以下「貸付物件」という。）をこの契約で定める条件により乙に貸し付け、乙は、これを有償で借り受けるものとする。

（1）所在地 熊本県八代市新港町〇〇〇

（2）地目 宅地

（3）貸付面積

有効面積	m ²
のり面面積	m ²
貸付面積計	m ²

（事業用定期借地権）

第3条 甲及び乙は、前条の規定による賃貸借（以下「本件賃貸借」という。）が専ら乙の事業の用に供する建物の所有を目的とするもので、乙の借地権（以下「本件借地権」という。）が法第23条第2項に規定する事業用定期借地権に当たることを承認する。

- 2 本件借地権には、法第3条から第8条まで、第13条及び第18条の規定並びに民法（明治29年法律第89号）第619条第1項の規定は、適用しない。

（借地権の存続期間）

第4条 本件借地権の存続期間（以下「存続期間」という。）は、 年 月 日から 年 月 日までとする。

- 2 存続期間は、更新することができない。

（用途等の指定）

第5条 乙は、貸付物件を甲が指定する生産業務等に必要な建築物及びその関連施設の敷地の用（以下「指定用途」という。）に供しなければならない。

2 乙は、貸付物件を指定用途に供した場合は、速やかに甲に報告しなければならない。

(指定用途に供すべき期間)

第6条 乙は、貸付物件を指定用途に供した日から存続期間の満了の日まで引き続き指定用途に供しなければならない。

(貸付料)

第7条 貸付料は、年額〇〇〇〇円とする。ただし、初年度にあつては、〇〇〇〇円とする。

2 貸付料は、固定資産評価額の評価替えのあつた年度の翌年度ごとに、当該評価替え後の当該固定資産評価額をもとに改定するものとする。

3 前項の規定により貸付料を改定する場合は、甲は、あらかじめ乙に通知するものとし、変更契約を締結するものとする。

(貸付料の納入時期)

第8条 貸付料は、毎年度4月末日までに当該年度分を甲の発行する納入通知書により納入しなければならない。ただし、初年度の貸付料は、存続期間の初日から起算して30日を経過する日までに甲の発行する納入通知書により納入しなければならない。

(延滞金)

第9条 乙は、前項に規定する期限までに貸付料を納入しない場合は、当該期限の翌日から起算して納入した日までの期間に応じ年3.0パーセントの割合を乗じて得た額を延滞金として、甲の発行する納入通知書に定める納期限までに甲に支払わなければならない。

(転貸の禁止等)

第10条 乙は、次に掲げる事項を守らなければならない。ただし、あらかじめ書面による甲の承諾を受けた場合は、この限りでない。

(1) 貸付物件を転貸し、又は貸付物件の賃借権を譲渡しないこと。

(2) 貸付物件の上に建設した建築物及びその関連施設（以下「建築物等」という。）を譲渡し、又は貸付物件に賃借権その他の使用若しくは収益を目的とする権利を設定しないこと。

(新築及び増改築等の制限)

第11条 乙は、貸付物件の上に、建築物等に加え、新たに建築物を建築し、又は既存建築物の増築、改築等を行おうとするときは、あらかじめ甲の承認を得なければならない。

(契約保証金)

- 第12条 乙は、この契約により生じる一切の乙の債務を担保するため、甲に対し、契約保証金として金〇〇〇〇円を支払うものとする。ただし、貸付料が改定された場合及び建築物等の増築、新築等が行われた場合は、これを改定するものとする。
- 2 乙は、前項の契約保証金を甲の指定する期日までに、甲の発行する納入通知書により納めるものとする。ただし、甲が指定する期日までに当該契約保証金相当額の預金証書を甲に差し入れ、甲が当該預金証書に質権を設定した場合は、この限りでない。
 - 3 第1項ただし書の規定により契約保証金の額が増加した場合は、乙は、当該増加額を甲の発行する納入通知書により納めるものとする。ただし、甲が指定する期日までに当該増加額相当額の預金証書を差し入れ、甲が当該預金証書に質権を設定した場合は、この限りでない。
 - 4 第1項ただし書の規定により契約保証金の額が減少した場合は、甲は、既納の契約保証金の額との差額を乙に返還するものとする。ただし、第2項ただし書及び前項ただし書の規定により質権を設定している場合は、甲は、差し入れられた預金証書について質権設定を解除し、乙に返還すると同時に、乙は、新たな保証金相当額の預金証書を甲に差し入れることができるものとする。
 - 5 契約保証金には、利息はつけない。
 - 6 第1項に定める契約保証金は、第24条にさだめる損害賠償の予定又はその一部と解してはならない。

(契約保証金の返還)

- 第13条 甲は、この契約が終了した場合は、第21条の規定により行われた原状回復を確認した後、乙の適法な請求のあった日から30日を経過する日までに、契約保証金又は預金証書を返還するものとする。
- 2 乙が存続期間中に貸付物件を購入する場合は、貸付物件の貸付けの終了した日から30日を経過する日までに契約保証金又は預金証書を返還するものとする。
 - 3 甲は、この契約に基づいて生じた乙の甲に対する未払貸付料等の債務がある場合は、返還すべき保証金の額からこれを差し引いた額を返還するものとする。

(貸付物件の一部消滅)

- 第14条 甲は、貸付物件が乙の責めに帰すことができない事由により滅失し、又は毀損したときは、当該滅失又は毀損した部分に係る貸付料として相当と認める金額を減ずる。
- 2 乙は、貸付物件に損害が生じたときは、速やかにその損害の状況を書面で甲に報告し、甲の指示を受けなければならない。

(貸付物件の利用制限)

第15条 乙は、貸付物件において地下水を揚水してはならない。ただし、甲が必要と認め、承認した場合は、この限りでない。

(建築物等の建設及び業務開始)

第16条 乙は、貸付開始日から6月以内に、建築物等の建設計画を甲に提出し、承認を得なければならない。承認を得た計画を変更する場合も同様とする。

2 乙は、前項の規定により甲が承認した計画に基づき、建築物等の建設に着手し、存続期間の初日から3年以内に業務を開始しなければならない。

(公害防止)

第17条 乙は、貸付物件において行う業務の実施に当たって、公害関係法令を遵守し、水質汚濁、大気汚染、騒音、振動、悪臭及び廃棄物等による公害が発生しないよう、適正かつ十分な防止措置を講じなければならない。

2 乙は、公害が発生したときは、自己の負担と責任において解決を図らなければならない。

3 乙は、公害の未然防止を図るため、八代市が公害防止協定の締結を申し出た場合は、これに応じなければならない。

(物件保全義務等)

第18条 乙は、善良な管理者としての注意義務をもって貸付物件の維持保全に努めなければならない。

2 乙は、貸付物件が天災その他の事由によって損壊し、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責めを負うものとする。

(違約金)

第19条 乙は、第5条、第6条、第10条、第11条、第16条及び第28条に定める義務に違反した場合は、貸付料の1年分を違約金として甲に支払わなければならない。ただし、乙が存続期間中に貸付物件を購入するときは、この限りでない。

2 前項に定める違約金は、第24条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解してはならない。

(契約の解除)

第20条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、存続期間にかかわらず、この契約を解除することができる。

(1) 乙がこの契約に違反したとき。

(2) 乙(法人又は法人格を有しない団体にあつては役員(法人登記簿に記載されている者、法人格を有しない団体にあつては役員として活動している

者。)) が、暴力団員又はこれらと密接な関係を有する者と判明したとき。
(3) 乙が、暴力団にとって有益な行為を行うことにより、暴力団の組織の維持、拡大に資するおそれがあるとき。

(原状回復)

第21条 乙は、存続期間が満了し、再契約がなされないとき、又は前条の規定により契約が解除されたときは、貸付物件を原状に回復して甲の指定する期日までに甲に返還しなければならない。

(貸付料の不還付)

第22条 第20条の規定により甲がこの契約を解除した場合は、甲は、乙が既に納入した貸付料を還付しない。

(有益費等の放棄)

第23条 乙は、存続期間が満了し再契約がなされない場合又は第20条の規定により契約が解除された場合において貸付物件を返還するときは、乙が支出した必要経費及び有益費等については、甲に対してその償還等の請求をすることができない。

(損害賠償)

第24条 乙は、この契約に定める義務を履行しないために甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払う。

(特約事項)

第25条 乙は、八代外港工業用地内及び立地する企業に必要な電力及び通信を供給するため、貸付物件に電柱、支柱及び支線等を設置し、上空を電線及び電話線等が通過することを承諾するものとし、その設置及び通過の申出があったときは、これに協力するものとする。

(契約の費用)

第26条 この契約の締結に関して、公正証書作成その他の必要な一切の費用については、全て乙の負担とする。

(再契約等の申請)

第27条 乙は、存続期間の満了後引き続いて貸付物件を賃借しようとするときは、存続期間満了の日の30日前までに書面で甲に申請しなければならない。
2 再契約に当たっては、別途事業用定期借地権設定契約を締結するものとする。

(貸付契約の終了)

第28条 乙は、この契約を解除し、又は終了する場合は、この契約の終了日の1年以上前に甲へ解除し、又は終了する旨を申出なければならない。

(^{かし}瑕疵担保)

第29条 乙は、この契約締結後土地の数量の不足等を発見しても、貸付料の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。

(管轄裁判所)

第30条 この契約について訴訟等が生じたときは、熊本地方裁判所を第一審の裁判所とする。

(強制執行認諾)

第31条 甲及び乙は、本契約による金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行することができるものとする。

(疑義等の解決)

第32条 この契約について、疑義が生じたとき、又はこの契約に定めのない事項については甲、乙協議のうえ決定する。

この契約を証するため、本書2通を作成し、甲、乙記名押印のうえ、各自1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 熊本県
代表者 熊本県知事 蒲 島 郁 夫

乙 住 所
氏 名