

みと
御津1区(2期)工業用地

分譲案内

2022年8月

愛知県企業庁

目 次

1	地区の概要	1
2	分譲の概要	2
3	位置図・区画図・区画面積・分譲価格	5
4	スケジュール	8
5	申込について	9
6	審査方法	11
7	内定後から引渡しまで	12
8	優遇制度	15

1 地区の概要

項目	内容
名称	御津 ^{みと} 1区(2期)
所在地	豊川市御津町御幸浜二号地
分譲主体	愛知県企業庁
分譲面積	約13.6ha
現況	造成済み
引渡時期	2023年6月以降(予定)
アクセス	東名高速道路音羽蒲郡ICから約9.5km 東名高速道路豊川ICから約13.5km 国道23号バイパス豊川為当ICから約2km JR東海道本線愛知御津駅から約1.5km
港湾	地区内に御津埠頭1号岸壁(-5.5m)あり 三河港神野地区から約12.5km
上水道	豊川市上水道供給地区 ※詳細は、豊川市上下水道部水道整備課にお問合せください。 (電話:0533-93-0153)
工業用水	東三河工業用水道給水区域 ※詳細は、愛知県企業庁東三河水道事務所配水課送水・配水グループにお問合せください。(電話:0532-61-2839(直通))
排水条件	立地企業が排水基準以下に処理後、排水 ※別途、排水管理者(豊川市)との協議が必要となります。
電力	高圧供給 : 地区内に6kV配電線あり 特別高圧供給 : 隣接する御津1区(1期)内に77kV名古屋鋳鋼御津線あり ※詳細は、中部電力パワーグリッド(株)にお問合わせください。 (高圧供給) 豊橋営業所契約課グループ 電話:0532-54-9757 (特別高圧供給) 岡崎支社 営業グループ 電話:0564-55-5040
計画地盤高(平均)	T. P+2.58m(D. L.+4.00m)
建蔽率(容積率)	60%(200%)
地域指定	工業専用地域、臨港地区(商港区)
その他	用途及び利用計画の制限(公有水面埋立法) 構築物の規制(愛知県臨港地区区分区内構築物規制条例)

2 分譲の概要

(1) 分譲区分

売買（一括払いのみ。分納制度及びリース制度は導入していません。）

(2) 募集区画数

8区画（5ページ「区画図」のとおり）

※A、B、Cの各区画をまたいでの同時取得はできません。

※B区画は、複数区画（最大3区画まで）の取得が可能です。

※C区画は、複数区画（最大4区画まで）の取得が可能です。

※第2希望まで申込が可能です。

（例）

第一希望 B-2、第二希望C-1とC-2 ⇒○

第一希望 C-1とC-2 第二希望 C-2とC-3 ⇒○

第一希望 B-1、第二希望B-3とC-4 ⇒×

(3) 申込の条件

申込者は、日本法人のみとし、次に掲げる条件をすべて備えている者とします。

- ① 法令等による位置付け（7ページ参照）に合致するものを立地すること。
特に注意する点として、公有水面埋立法による用途及び利用計画並びに愛知県臨港地区区分区内構築物規制条例に合致するものを立地すること。

ただし、港湾法第2条第5項第9号の2に掲げる施設で使用する廃棄物等の保管はできません（不明な点があればお問い合わせください）。

- ② 原則として申込者が自ら土地・建物の所有者となること。
なお、土地所有者自らが操業する倉庫等を新設しない場合は、豊川市の支援制度による補助金が受けられない場合があります。
- ③ 地域社会の発展に寄与できること。
- ④ 事業計画、資金計画が確実であること。
- ⑤ 経営内容が健全で安全性、発展性が認められること。
※経営内容の確認に当たり、企業信用調査会社による調査報告書を参考とするため、別途調査を受けていただく場合があります。
- ⑥ 公害防止対策が十分であり、周辺地域の生活環境への保全対策が十分であること。
- ⑦ 「(7) 豊川市と締結が必要な協定等」（4ページ）に示す内容を遵守すること。

(4) 希望業種

物流業、倉庫業

(5) 分譲価格

29,172円/㎡

(二方路又は三方路の接面道路加算率として2%が付加されています。

複数区画申込の場合で、合計面積が5ha以上となる場合は、5%減額になります。)

(6) 説明事項

- 当地区は保管施設用地(倉庫)及び流通施設用地(トラックターミナル)としての分譲となります。
- 当地区で保管する資材及び荷物について、野積みでの保管はできません。
- 売主の契約不適合責任は、土地を引渡した日から2年間に限りませんが、その契約内容に適合しない事実には、次の(1)及び(2)を含みません。
 - (1) 埋立地であることに由来する地盤沈下

当地区は、公有水面埋立法に基づいて浚渫土及び公共残土等により埋め立てられた土地であり、将来地盤沈下が生じる可能性があります。
 - (2) 埋立時の土砂流出防止対策としての仕切堤又はこれに類するものに由来する、捨石等の地中埋設物

当地区は、公有水面埋立法に基づいて埋め立てられた土地であり、埋立時の土砂流出防止対策としての仕切堤又はこれに類するものが設置されている可能性があります、当該構造物上では施設等の建設に支障を生じる場合があります。
- 分譲区画の造成高は東京湾中等潮位+2.58mとなります。詳しくは、資料編15ページをご覧ください。
- 工業用水については、東三河工業用水道給水区域ですが、当地区の内陸対岸までしか水道管が埋設されていないため、引き込むためには企業の負担で新規敷設が必要となる場合があります。
- 今回の分譲申込は、愛知県企業庁仲介委託制度の対象外です。
- 当地区は、公有水面埋立法第27条第1項(資料編23ページ参照)の規定に基づき、土地売買契約後に愛知県知事に対し埋立地に関する権利移

転許可の申請書（資料編 2 7 ページ参照）を提出する必要があります。そのため、土地売買契約時には、この申請の許可が確定した場合に効力を生ずる条件付き契約となります。この許可のあった日以降に、愛知県企業庁が発行する納入通知書により、土地売買代金を納入していただきます。この代金の納入があったときに、土地の所有権が移転します。

なお、不許可処分が確定した場合には、土地売買契約は失効し、この契約に関する費用、損害賠償その他一切の金員を請求することができないものとします。

- 当地区は港湾法第 3 8 条（資料編 2 3 ページ参照）に定める臨港地区に指定されており、港湾法第 3 8 条の 2 第 1 項の行為を行う場合には、施設建設工事着手の 6 0 日前までに、港湾管理者の愛知県知事（愛知県三河港務所）に対して「臨港地区行為届出書」（資料編 2 8 ページ～ 3 1 ページ参照）を提出する必要があります。
- 消火栓については、消防水利計画図（資料編 3 2 ページ参照）のとおり設置しますが、建築物の配置や規模によっては、土地の引渡し後、立地企業により追加が必要となる場合があります。なお、防火水槽等の設置、管理については別途豊川市消防本部予防課と協議してください。

（7）豊川市と締結が必要な協定等

立地企業には、豊川市と「公害の防止及び環境の保全に関する協定書」を締結していただきます（資料編 3 3 ページ参照）。

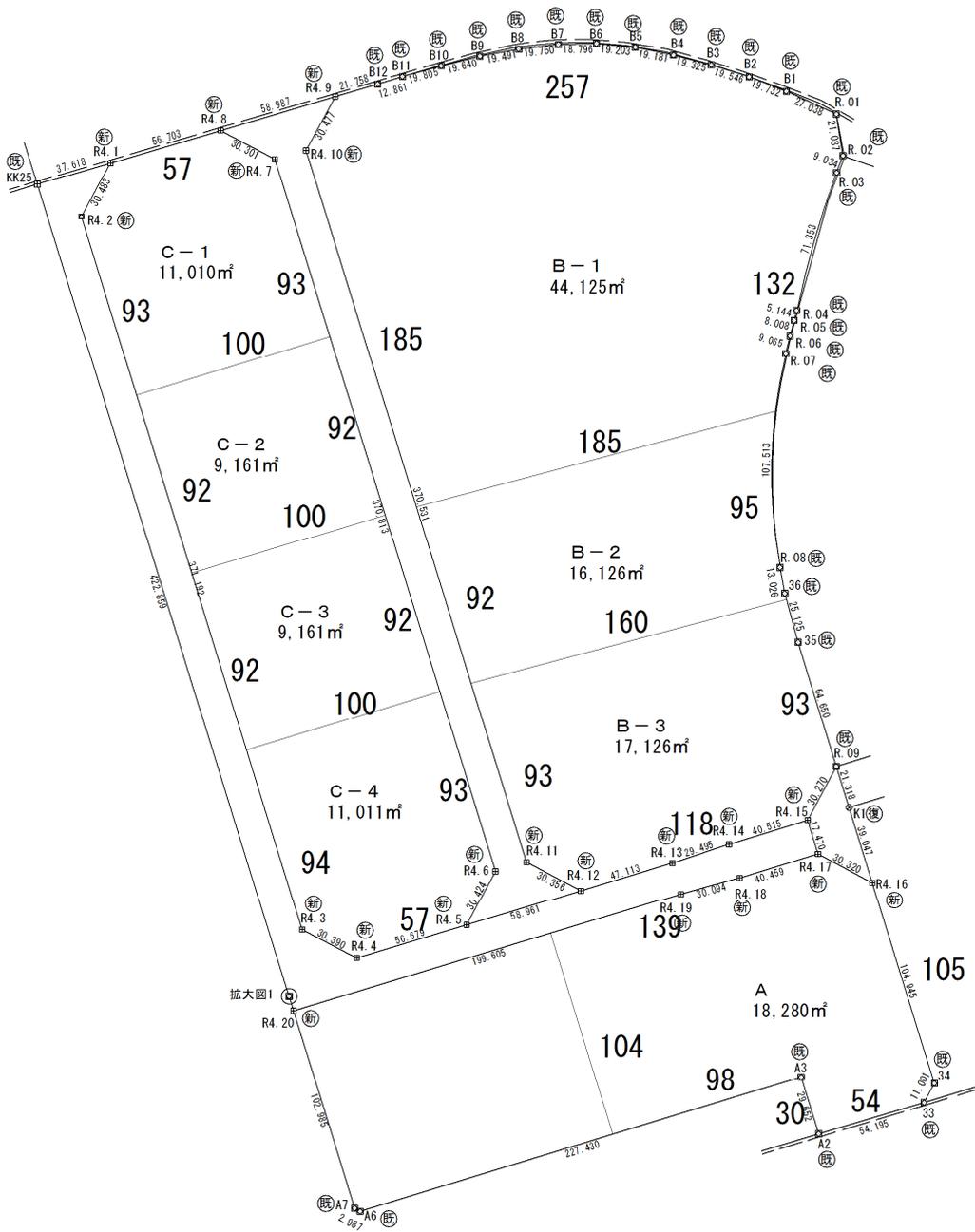
3 位置図・区画図・区画面積・分譲価格

<位置図>



<区画図>





※ 分譲面積及び各延長は概算です。分筆・確定測量により面積及び延長が確定します。

<区画面積・分譲価格>

区画 番号	分譲面積 (※1)	分譲価格 (※1)
A	約18,280㎡	533,264,160円
B-1	約44,125㎡	1,287,214,500円
B-2	約16,126㎡	470,427,672円
B-3	約17,126㎡	499,599,672円
B区画計	約77,377㎡	
C-1	約11,010㎡	321,183,720円
C-2	約9,161㎡	267,244,692円
C-3	約9,161㎡	267,244,692円
C-4	約11,011㎡	321,212,892円
C区画計	約40,343㎡	

※1 分譲面積及び分譲価格は概算です。分筆・確定測量により面積及び価格が確定します。

<法令等による位置付け>

法令等		区画	A	B	C
公有水面埋立法	竣功後		10年以下 (H27.2.20竣功)		
	用途		保管施設用地	流通施設用地	
	利用計画		倉庫	トラックターミナル	
都市計画法			臨港地区		
港湾法 (愛知県臨港地区区分内 構造物規制条例)			商港区		
港湾計画			港湾関連用地		

4 スケジュール

○ 申込みから契約、引渡し、登記までのスケジュール

内 容	時 期
申込受付期間	2022年8月22日（月）から11月30日（水）まで （土曜日・日曜日・祝日を除く。）
内定（審査結果の通知）	2023年2月（予定） ※申込状況等により変更することがあります。
基本協定の締結	内定後、速やかに申込証拠金（分譲価格（概算）の1%）を預託していただきます。 ※預託された申込証拠金は、 <u>土地売買契約締結時に売買代金に充当されます。</u>
建設計画書	基本協定の締結から4か月を目安に提出していただきます。
分筆、確定測量	基本協定締結後、土地売買契約の締結の前までに愛知県企業庁が実施します（確定測量により区画面積、分譲価格が確定となります）。
土地売買契約	基本協定の締結から6か月以内に土地売買契約を締結していただきます。 ただし、公有水面埋立法に基づく許可をもって、契約の効力が生じます。
公有水面埋立法第27条第1項に基づく権利移転申請書	土地売買契約と同時に愛知県企業庁と連名で申請していただきます。 （許可まで港湾課提出から2か月程度）
土地売買代金の支払い	公有水面埋立法の許可があった日以降、愛知県企業庁が発行する納入通知書の発行日の翌日から15日以内
土地引渡し	土地売買代金納入後、速やかに。
所有権移転登記 買戻権設定登記	土地引渡し後、速やかに愛知県企業庁が囑託で登記申請します。

5 申込について

(1) 申込書類

申込に際しては以下の書類の提出が必要となります。

申込書類		提出部数
ア	工業用地購入申込書（資料編1～3ページ）	2部 （1部はコピーでも可）
イ	会社案内（パンフレット）等	
ウ	定款	
エ	法人に係る登記事項証明書（全部事項証明書）	
オ	最近期の法人税、事業税及び固定資産税の納税証明書（未納税額がないことの証明）	
カ	最近3年間の決算報告書（貸借対照表、損益計算書）	
キ	役員の経歴書（資料編4ページ）	
ク	建設概要書及び利用概要書（資料編5～6ページ）	
ケ	立地意向関係調査書（資料編7～9ページ）	

※申込書類は、アからケまで順番に各1部ずつをA4ファイルにとじ込み（計2冊）、表紙及び背表紙に企業名を記入してください。

※第2希望までの区画を申込む場合は、それぞれの希望区画についてア（資料編3ページのみ）及びクを作成いただき、追加提出してください。

※エ、オは発行後3か月以内のものに限ります。

※審査する上で、必要と認められる場合は、追加資料の提出を求めることがあります。

※ケに関して、豊川市による問合せに別途ご協力をいただく場合があります。

(2) 受付期間及び時間

2022年8月22日（月）から2022年11月30日（水）まで
（土曜日、日曜日、祝日を除く。）

受付時間は、午前9時から午後5時まで
（正午から午後1時までを除く。）

(3) 受付場所（①又は②のいずれか）

①愛知県企業庁企業立地部企業誘致課
企業誘致グループ

<住所>愛知県名古屋市中区三の丸3-1-2
愛知県自治センター12階

<電話>052-954-6691

②愛知県東京事務所産業誘致課

<住所>東京都千代田区平河町2-6-3

都道府県会館9階

<電話>03-5212-1427

(4) 受付方法

申込者が、前記①又は②のいずれかの受付場所に直接持参してください。

※申込者は担当者の方で構いませんが、不動産会社等による代理の申込はできません。

(5) 使用言語、通貨及び単位

申込書類、審査、契約等の言語は日本語、通貨は日本国通貨、単位は日本の標準時、メートル法及び計量法を使用することとします。

(6) 申込書類の取扱い

提出された書類の内、1部は豊川市に協議のため提供します。

提出された書類は、審査等のためにその写しを作成し、使用することができるものとします。

提出された書類は、条例等の規定による情報公開手続による場合を除き、申込者の許可を得なければ公表しません。

提出された書類は、返却しません。

(7) 費用の負担

この申込みに関し必要な費用は、申込者の負担とします。

(8) 審査除外対象

次に該当する場合は、審査対象から除外します。

① 提出書類に虚偽の記載があった場合

② その他、本分譲案内に違反した場合

(9) その他

受付期間中に申込みのなかった区画については、改めて、先着順による一般分譲手続を行うこととします。

6 審査方法

(1) 審査方法

申込書類に基づき、愛知県企業庁が設置する愛知県企業庁用地立地審査委員会において、内定企業を決定します。

また、すべての審査基準に合致する企業が同一区画に2社以上ある場合は、豊川市が作成した「御津1区(2期)企業選定基準による評価内容」(資料編10ページ参照)に基づき豊川市が行った評価結果を踏まえて内定企業を決定します。

これによっても1社に決定できない場合は、抽選により決定します。

(2) 審査結果

審査結果は、文書で通知します。

なお、審査結果に対する問合せは一切受け付けません。

<参考>

愛知県企業庁用地立地審査委員会 審査基準(抜粋)

審査項目	基準・内容
1. 地域社会の発展に寄与できること	工業用地の建設目的が妥当であること
	企業が立地することにより地域振興に寄与できること
	地元市町村の同意が得られること
2. 事業計画が確実であること	用地取得が投機的でなく、早期に建築操業され、長期にわたり使用されること
	工場立地法、建築基準法その他の法規制を遵守することが確実であること
3. 経営内容が健全であり、確実性、発展性が見込めること	過去3年間の決算で、経常損失がないなど経営内容が安定しており、かつ発展性が認められること
4. 公害防止対策が十分であること	公害防除のため各種関係法令に基づく基準及び手続きを遵守するとともに関係官庁の指導に従うことが確実であること。
	市町村が必要と認める場合は、公害防止協定を締結できること

7 内定後から引渡しまで

内定から土地の引渡しまでのスケジュールは、次のとおりです。

(1) 基本協定の締結

内定後、速やかに基本協定を締結していただきます。

基本協定は、本件土地に係る土地売買契約締結に向けて、6か月間の優先交渉権を確保することを目的とするもので、愛知県企業庁が定める様式により締結します。

基本協定書は、甲（愛知県）と乙（企業代表者）用に2通作成します。

甲が保管する基本協定書には収入印紙（200円分）を貼付していただきますが、乙が保管する契約書については、収入印紙の貼付はしません（印紙税法第5条第2号に定める非課税文書に該当）。

なお、基本協定に要する費用は全額負担していただきます。

(2) 申込証拠金の預託

基本協定締結日の翌日から起算して15日以内に、申込証拠金として、土地売買代金（概算額）の1パーセントを預託していただきます。

預託された申込証拠金は、契約の締結時において、土地売買代金に充当されます。

申込証拠金は、内定後に辞退あるいは基本協定に定める優先交渉期間内に土地売買契約の締結ができないなどの理由により協定解除となった場合は、返還できません。

愛知県企業庁への支払いに当たっては、当庁が発行する納入通知書により、当庁の指定金融機関に納入していただきます。

なお、指定金融機関は、愛知県企業庁の収納取扱金融機関である「三菱UFJ銀行」及び「三井住友銀行」の2行です。「指定金融機関への納入」とは、当庁指定金融機関の口座への入金が行われることを指し、納入日は当該口座への入金があった日となります。そのため、やむをえず2行以外の金融機関で納入される場合は、指定金融機関口座に到達するまでに数日を要することとなり、納入期限日までに入金されない場合は、延滞金が発生することとなりますので、十分ご注意ください。

(3) 建設計画書の提出

建設計画書は、(4) 土地売買契約書の添付書類とするため、基本協定締結から4か月を目安に提出していただきます。記載方法等、詳細につきましては、基本協定締結後に別途お渡しする「企業立地の手引き」をご覧ください。

(4) 契約の締結

基本協定締結後、6か月以内に土地売買契約を締結していただきます。

土地売買契約は、愛知県企業庁が定める「御津1区（2期）工業用地売買契約書」により締結します。ただし、公有水面埋立法第27条第1項に基づく許可をもって契約の効力が生じます。

契約書は、甲（愛知県）と乙（企業代表者）用に2通作成します。甲が保管する契約書には契約金額に応じた収入印紙を貼付しますが、乙が保管する契約書については、収入印紙の貼付はしません（印紙税法第5条第2号に定める非課税文書に該当）。

なお、契約に要する費用は全額負担していただきます。

（5）土地売買代金の支払

前項の公有水面埋立法の許可があった日以降、愛知県企業庁が発行する納入通知書の発行日の翌日から起算して15日以内に、土地売買代金を納入していただきます。

愛知県企業庁にお支払いいただく代金は、愛知県企業庁が発行する納入通知書により、指定金融機関に納入していただきます。

（6）土地の引渡し

土地売買代金の支払いがあった後、速やかに、甲乙双方が立会い、引渡区画の現況確認を行った上で土地を引渡します。

（7）所有権の移転

土地代金全額の支払いがあったときに、土地の所有権が移転します。

所有権移転登記は愛知県企業庁が嘱託で行いますが、登記に必要な登録免許税は全額負担していただきます。

なお、買戻特約をあわせて登記します。

（8）権利の制限

土地の引渡しを受けた日から10年間は、建設計画書に基づく施設等の用地以外の用途に利用することができません。また、土地の引渡しを受けた日から3年以内に、施設等を建設し操業しなければなりません。

なお、契約締結日から10年間、次の行為をするときには、あらかじめ愛知県企業庁の承諾が必要です。

○所有権移転後、土地の一部又は全部について、売買、譲与、交換、出資等による所有権の移転（以下「所有権の移転」という。）をし、又は抵当権、質権、地上権、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定（以下「権利の設定」という。）をすること。

○施設等の一部又は全部について、所有権の移転をし、又は権利の設定をすること。

○建設計画書の重要な変更をすること。

(9) 延滞金及び違約金

申込証拠金あるいは土地売買代金を支払期日までに支払わなかった場合は、未払金額及び遅延期間に応じて年14.5パーセントの割合で計算した延滞金が発生します。また、契約を解除した場合は、あらかじめ契約で定めた金額の違約金を請求することがあります。

(10) 契約解除等

① 契約解除

契約に定める義務が履行されない次のような場合は契約を解除することがあります。

- 土地売買代金を支払期限までに支払わないとき。
- 土地の引渡しを受けた日から3年以内に、施設等を建設し操業しないとき（やむを得ず期限までに施設等を建設し操業することができない場合に、あらかじめ、書面によりその理由及び新たな期限を明らかにして、愛知県企業庁の承諾を得た場合は除く。）。
- 土地の引渡しを受けた日から10年の間に、建設計画書に基づく施設等の用地以外の用途に使用したとき。
- 契約締結の日から10年の間に、あらかじめ愛知県企業庁の承諾を得ないで、所有権の移転をし、又は権利の設定を行ったとき。
- その他、契約違反の行為があったとき。

② 買戻し

次のような場合に、受領済の土地代金を返還して（利息を付しません）、土地の買戻しをすることがあります。

- 土地の引渡しを受けた日から3年以内に、施設等を建設し操業しないとき（やむを得ず期限までに施設等を建設し操業することができない場合に、あらかじめ、書面によりその理由及び新たな期限を明らかにして、愛知県企業庁の承諾を得た場合は除く。）。
- 土地の引渡しを受けた日から10年の間に、建設計画書に基づく施設等の用地以外の用途に使用したとき。
- 契約締結の日から10年の間に、あらかじめ愛知県企業庁の承諾を得ないで、所有権の移転をし、又は権利の設定を行ったとき。

(11) その他

土地売買契約は、日本国の法令に準拠します。

契約に係る訴訟は、名古屋地方裁判所を合意による管轄裁判所とします。

8 優遇制度

愛知県及び豊川市では、企業立地に関する次のような支援制度をご用意しています。

【愛知県】

- 産業立地促進税制
 - パワーアップ資金「企業立地・地域未来投資」貸付制度
- <問合せ先>
愛知県経済産業局産業部産業立地通商課 立地推進グループ
052-954-6372 (ダイヤルイン)

【豊川市】

- 御津1区第2期分譲用地取得事業補助金
 - 御津1区第2期分譲用地企業立地奨励金
 - 立地奨励金
 - 雇用促進奨励金
- <問合せ先>
豊川市産業環境部企業立地推進課
0533-89-2287 (ダイヤルイン)

その他、各種優遇制度の詳細等については、上記愛知県及び豊川市の担当課までお問合せください。

愛知県企業庁企業立地部
企業誘致課 企業誘致グループ
〒460-8501
名古屋市中区三の丸三丁目1番2号
(愛知県自治センター12階)
電話 052-954-6691 (ダイヤルイン)
FAX 052-961-7004
URL <https://www.pref.aichi.jp/youchi/>