

○沖縄国際物流拠点産業集積地域内施設うるま地区内賃貸工場売払要領

(趣旨)

第1条 この要領は、沖縄国際物流拠点産業集積地域内施設の設置及び管理に関する条例（以下「条例」という。）第2条に規定するうるま地区内賃貸工場の売払いに関し、必要な事項を定めるものとする。

(用語)

第2条 この要領において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ次に定めるところによる。

- (1) 賃貸工場 条例第2条に定めるうるま地区内賃貸工場をいう。
- (2) 対象工場 賃貸工場のうち、売却対象の工場をいう。
- (3) 譲受者 対象工場を譲り受けることができる者をいう。
- (4) 入居企業 条例第9条第1項の規定による使用の許可を受け、賃貸工場内で事業を営んでいる者をいう。
- (5) 空き工場 条例第9条第1項の規定による使用を許可していない賃貸工場をいう。

(売払いの方針)

第3条 対象工場は、土地、建物、付帯する工作物及び立木を併せて売り払うものとする。

- 2 対象工場は、沖縄県公有財産規則第49条に基づき、その用途を工場として使用することを条件に付し、売り払うこととする。
- 3 対象工場は、2者以上が共有部分を有する賃貸工場を除くものとする。

(対象工場の位置等)

第4条 対象工場及び土地の位置、区画及び面積は、別図表のとおりとする。

(売払価格)

第5条 対象工場の土地の価格は、沖縄県国際物流拠点産業集積地域用地分譲規程第3条に基づく分譲価格とする。

- 2 土地以外の売払価格は原則として時価相当額によるものとし、その価格の決定に当たっては、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）第22条に規定する不動産鑑定業者の鑑定評価額を基に算出することとする。

(譲受者)

第6条 譲受者は、次の各号のいずれかに該当する者でなければならない。

- (1) 入居企業であって、当該賃貸工場で引き続き事業を営む者。

(2) 空き工場を譲受し製造業を営もうとする者。

(売払方法等)

第7条 対象工場は、原則として、入居者の購入の意思及び事業計画等を確認した上で随意契約により売り払う。なお、対象工場のうち、空き工場については、製造業を営む者を対象として広く公募し、県が事業計画等を審査し選定した者に対し、随意契約により売り払う。

(譲受申込みの方法)

第8条 譲受者が行う対象工場の譲受申込みの方法は、別に定める譲受申込書（以下「譲受申込書」という。）に関係書類を添えて、行うものとする。

(譲受者の審査)

第9条 譲受者の内定の審査に係る審査項目や審査方法、その他必要な事項は、別で定める。

2 譲受者を内定したときは、国際物流拠点産業集積地域内施設うるま地区内賃貸工場売払内定通知書（第1号様式）により通知するものとする。

(売買契約の締結)

第10条 対象工場の譲受の内定を受けた者（以下「内定者」という。）は、国際物流拠点産業集積地域内施設うるま地区内賃貸工場の売払決定及び売買契約の締結について（第2号様式）により知事が指定した期日及び場所に、関係書類を持参して、当該対象工場の売買契約（以下「売買契約」という。）の締結を行うものとする。

2 前項で定める売買契約は、国際物流拠点産業集積地域内施設うるま地区内賃貸工場売買契約書（第3号様式）により行うものとする。

3 対象工場の売払いが、議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和47年条例第13号）第2条に定める議会の議決に付さなければならない財産の処分に該当する場合、第1項で定める売買契約は仮契約となり、当該仮契約は、議会の議決、又は地方自治法（昭和22年法律第67号）第179条第1項の規定による専決処分があった旨を県から内定者に通知したときに本契約となるものとする。

4 前項で定める売買仮契約は、国際物流拠点産業集積地域内施設うるま地区内賃貸工場売買仮契約書（第3号様式の2）により行うものとする。

(内定の取消)

第11条 内定者が前項の期間内に売買契約を締結しなかったとき、又は譲受申込書の事業計画等に著しい変更が生じる等売払うことが不適當であると認められるときは、前条第1項の規定による内定を取り消すことができる。

2 前項で定める売払内定の取消は、国際物流拠点産業集積地域内施設うるま地区内賃貸工場売払内定取消通知書（第4号様式）により行うものとする。

（契約保証金）

第12条 譲受者は、契約保証金として売買契約に係る売買代金（以下「売買代金」という。）の10%を知事の発行する歳入歳出外現金払込書により指定する金融機関に納入しなければならないものとする。

2 前項の契約保証金は、譲受者が売買代金の額から契約保証金の額を差し引いた額を売買代金として納入したときに限り、売買代金の一部に充当することができるものとする。

3 第1項の契約保証金は、譲受者が売買代金を次条に規定する期日までに納入しないときは、県に帰属させることができるものとする。

（売買代金の納入等）

第13条 売買代金は、知事の指定する期日（以下「納入期日」という。）までに知事の発行する請求書及び納入通知書により、一括して、指定する金融機関に納入しなければならないものとする。

（延滞金）

第14条 譲受者は、売買代金を納入期日までに納入しなかったときは、当該納入期日の翌日から納入する日までの日数に応じ、年8.6%の割合で計算した延滞金を知事に支払わなければならないものとする。

2 前項の延滞金は、延滞金徴収通知書（第5号様式）により徴収するものとする。

（所有権の移転等）

第15条 対象工場及び土地、付帯する工作物及び立木（以下「売買物件」という。）の所有権は、売買代金その他の支払金を完納したときに移転するものとし、知事は、移転後、速やかに売買物件を引き渡すものとする。

2 売買物件の引渡しは、賃貸工場引渡書（第6号様式）及び賃貸工場受領書（第7号様式）により行うものとする。

3 知事は、売買物件の引渡日（以下「引渡日」という。）以後、速やかに当該売買物件の所有権移転登記を所管法務局に嘱託して行うものとし、当該登記に要する費用は、譲受者が負担するものとする。

（要件の具備及び操業開始の義務等）

第16条 譲受者は、引渡日から10年間（以下「指定期間」という。）は、第6条で定める要件を具備した状態で、売買物件を使用しなければならない。

- 2 第6条第2号に定める譲受者は、売買物件の引渡日から1年以内に操業を開始しなければならない。
- 3 前項に規定する操業を開始したときは、操業開始届(第8号様式)を提出しなければならない。
- 4 譲受者は、経済情勢の著しい変動その他やむを得ない理由により、譲受申込時の事業計画を変更し、又は第2項に定める操業を開始する日を延長しようとするときは、あらかじめ、知事の承認を得なければならない。

(書類の提出)

第17条 譲受者は、前条第1項に定める指定期間が満了するまでは毎決算期ごとに事業報告書、貸借対照表、損益計算書(販売費及び一般管理費明細書、製造原価報告書を含む。)を提出するものとする。

(環境の保全)

第18条 譲受者は、公害関係法令等を遵守するとともに、環境の保全を図るため、沖縄県と環境保全協定を締結しなければならない。

- 2 前項に定める環境保全協定の締結は、売買契約の締結と同時に国際物流拠点産業集積地域環境保全協定書(第9号様式)により行うものとする。
- 3 譲受者は、うるま市長が必要と認めるときは、当該市長と公害防止協定を締結しなければならない。
- 4 前項の規定による公害防止協定を締結した場合は、その写しを知事に提出しなければならない。

(所有権移転等の制限)

第19条 譲受者は、第16条第1項に定める指定期間が満了するまでは、売買物件を第三者に譲渡し、担保に提供し、若しくは事実上の処分をし、又は第三者の使用若しくは収益に供してはならない。ただし、あらかじめ、知事の承認を得た場合は、この限りでない。

- 2 前項に定める知事の承認は、所有権移転等承認申請書(第10号様式)により行うものとする。
- 3 第1項に定める所有権移転等の制限は、付帯する工作物及び立木については適用しない。

(契約の解除)

第20条 知事は、譲受者が売買契約に定める義務を履行しないときは、当該契約を解除することができるものとする。

- 2 譲受者は、前項の規定により当該契約を解除されたときは、譲受者の負担において売買物件を原状に回復して知事に返還しなければならない。ただし、知事が、原状回復の必要がないと認めるときは、この限りでない。

(買戻権の設定)

第21条 知事は、譲受者が指定期間中に第16条第1項又は第2項若しくは第19条第1項の規定に違反した場合は、売買物件の買戻しをすることができるものとする。

2 譲受者は、前項の規定により買戻しをされたときは、譲受者の負担において売買物件を原状に回復して知事に返還しなければならない。ただし、知事が、原状回復の必要がないと認めたときは、この限りでない。

3 第1項の買戻しは、売買契約と同時に登記を行うものとし、当該買戻しの代金は、県と譲受者の合意をもって定めた額とする。

(有益費等の請求権の放棄)

第22条 譲受者は、第20条第1項の規定によりこの契約を解除された場合又は前条第1項の規定により売買物件を買い戻された場合においては、譲受者が当該売買物件に費やした必要費、有益費その他一切の費用は、知事に請求しないものとする。

(違約金)

第23条 譲受者は、第16条第1項又は第2項若しくは第19条第1項の規定に違反したときは、違約金を知事に支払わなければならない。

2 前項に定める違約金は、売買代金の20%に相当する額とする。

(補則)

第24条 この要領に定めがない事項については、別に定めるものとする。

附 則

1 この要領は、令和5年10月27日から施行する。