

益城インター北産業団地 予約分譲 質問書の提出に対する回答
(20251105時点)

番号	資料名	ページ	項目	質問	回答
1	分譲要領	P6	申込要件	「自ら事業を行おうとする者であること」についての質問です。 (A社:物流関連企業、B社:デベロッパー) ①:A社は土地・建物を自ら保有しない「ノンアセット型」でのテナント入居を希望しています。B社もしくはB社が単独組成する特定目的会社(SPC)が購入申込企業となり、土地購入及び建物開発を行い、A社をテナントとするスキームでの購入申込は可能でしょうか。 ②:①で購入申込不可の場合、A社とB社による特定目的会社(SPC)が購入申込企業として土地購入及び建物開発を行い、A社をテナントとするスキームであれば購入申込は可能でしょうか。 ③:②で購入申込不可の場合、長期の定期建物賃貸借契約(テナント契約)をA社とB社にて締結することで、応募可能になりますでしょうか。	分譲要領P6中の「2 申込要件」において、「(1)分譲区画を取得し、当該区画において次のいずれかに該当する施設(以下、「指定施設」という。)を建設し、自ら事業を行おうとする者であること(会社法第2条第3号の規定による子会社が事業を行う場合を除く。)」と明記しております。 このことから、ご質問いただきました①～③の形では、事業を行おうとするA社が購入申込企業ではないことから、「2 申込要件」中の(1)における「自ら事業を行おうとする者であること」に合致しないことになり、購入申込を行うことはできません。 なお、「事業を行うA社が直接購入を行う」もしくは「(A社が子会社と仮定した場合)A社の親会社であるA'社が購入を行い、A社が事業を行う」といういずれかの形であれば、申込要件に合致することになります。
2	分譲要領	P12	権利の処分の制限	「土地の所有権移転の日から10年間は、土地の所有権を移転することができません」についての質問です。 (A社:物流関連企業、B社:デベロッパー) 分譲要領P6中の「2 申込要件」において、「自ら事業を行おうとする者」のみが購入申込を行うことができるということは理解しておりますが、B社、B社が単独組成する特定目的会社(SPC)もしくはA社とB社が特定目的会社(SPC)が購入申込企業として土地購入及び建物開発を行い、A社をテナントとするスキームでの購入申込が可能な場合、10年以内に全部もしくは持分の所有権を移転することは制限されますでしょうか。	分譲要領P6中の「2 申込要件」において、「(1)分譲区画を取得し、当該区画において次のいずれかに該当する施設(以下、「指定施設」という。)を建設し、自ら事業を行おうとする者であること(会社法第2条第3号の規定による子会社が事業を行う場合を除く。)」と明記しております。 このことから、ご質問いただきました形では、事業を行おうとするA社が購入申込企業ではないことから、「2 申込要件」中の(1)における「自ら事業を行おうとする者であること」に合致しないことになり、購入申込を行うことはできません。
3	分譲要領	P14	益城インター北産業団地の 基本情報・供給設備等	①ボーリング柱状図はございますでしょうか。 ②地歴について教えてください(地中障害の恐れなど心配しております)。	①町HP「益城インター北産業団地に立地する企業を募集します(予約分譲)」(https://www.town.mashiki.lg.jp/kiji0037369/index.html)中の「参考資料」に調査地点位置図、ボーリング柱状図・コア写真を掲載いたしましたので、ご確認ください。 ②国土地理院HP「地図・空中写真閲覧サービス」(https://service.gsi.go.jp/map-photos/app/)に掲載されている過去の航空写真から、産業団地予定地一帯は以前から農地として利用されていると考えています。なお、産業団地予定地内には農業用水管等の地下埋設物がありますが、造成工事において事前に撤去予定のため地中障害の恐れはないと考えています。

4	分譲要領	P6	申込要件	「(1)分譲区画を取得し、当該区画において次のいずれかに該当する施設(以下、「指定施設」という。)を建設し、自ら事業を行おうとする者であること(会社法第2条第3号の規定による子会社が事業を行う場合を除く。)。」についての質問です。 (A社:物流関連企業、B社:3PL事業会社 ※) ①A社が土地購入及び指定施設の建設を行い、業務委託としてB社に物流業務を委託するスキームの場合、A社が購入申込企業となることは可能でしょうか。 ②B社が土地購入及び指定施設の建設を行い、業務委託としてA社から物流業務を受託するスキームの場合、B社が購入申込企業となることは可能でしょうか。 ※3PL(third party logistics) 荷主企業に代わって、最も効率的な物流戦略の企画立案や物流システムの構築の提案を行い、かつ、それを包括的に受託し、実行すること (国土交通省HPより引用)	①、②いずれにおいても、購入申込企業となることは可能です。 なお、「事業計画書(様式第2号)」の記載方法は次のとおりです。 (①の場合) ・P3の「購入申込に係る関係企業の概要」にB社の情報を記載してください。 ・P4の「事業計画概要」にA社の事業計画(B社に物流業務を委託すること及び委託する物流業務の内容を含む)を記載してください。 ・その他、事業計画書中の各項目においても、B社の事業計画(設備投資・雇用等)を考慮した形で記載をお願いします。 (②の場合) ・P3の「購入申込に係る関係企業の概要」にA社の情報を記載してください。 ・P4の「事業計画概要」にB社の事業計画(A社から物流業務を受託すること及び受託する物流業務の内容を含む)を記載してください。
5	分譲要領	P6	申込要件	A社の株主であるB社のグループ会社であるA社と別のC社が土地を購入、建物を建設し、A社もしくは実運営会社のA‘社が賃貸借契約をし、建物を運営するスキームは可能でしょうか。	分譲要領P6中の「2 申込要件」において、「(1)分譲区画を取得し、当該区画において次のいずれかに該当する施設(以下、「指定施設」という。)を建設し、自ら事業を行おうとする者であること(会社法第2条第3号の規定による子会社が事業を行う場合を除く。)。」と明記しております。 このことから、ご質問をいただきました形(A社もしくはA’社がB社・C社の子会社ではない場合)では、事業を行おうとするA社もしくはA’社が購入申込企業ではないことから、「2 申込要件」中の(1)における「自ら事業を行おうとする者であること」に合致しないことになり、購入申込を行うことはできません。 なお、「事業を行うA社もしくはA‘社が直接購入を行う」もしくは「(A社が親会社、A‘社が子会社と仮定した場合)A社が購入を行い、A’社が事業を行う」といういずれかの形であれば、申込要件に合致することになります。
6	分譲要領	-	その他	益城インター北産業団地の分譲区画について、貨物自動車運送業と貨物利用運送業(一種、二種)の申請・許可は取得できますでしょうか。	一般貨物自動車運送業及び貨物利用運送事業(第一種、第二種)の許可にあたっては、「都市計画法等関係法令の規定に抵触しないものであること」等を満たすことが必要となりますが、益城インター北産業団地は都市計画法第12条の4に基づく「地区計画」の都市計画決定および同法第29条に基づく「開発許可」を取得し、予約分譲手続き及び今後の造成工事等の立地企業への土地の引渡しまでの諸手続きを進めています。 このことから、益城インター北産業団地の分譲区画は関係法令に適合したものとなります。 なお、貨物自動車運送業、貨物利用運送業(一種、二種)の許可申請の詳細は、国土交通省九州運輸局へお尋ねください。

7	分譲要領	P12	権利の処分の制限	「土地の所有権移転の日から10年間は、土地の所有権を移転することができません」についての質問です。 (A社:立地企業、B社:リース会社等) 建物について、A社が土地を取得後に建設を行い、建物の建設後にB社へ建物のみを売却することは問題ないでしょうか。 ※土地はA社が取得し続け、建物はA社が運営することを前提とする。	分譲要領P12中の「権利の処分の制限」において、土地については「所有権移転から10年間は、土地の所有権移転をすることはできません。」と明記しております。 ただし、建物については「権利の処分の制限」において、言及されていないため、建物竣工後にリース会社等に建物を売却することは可能です。 しかしながら、分譲要領P12中の「目的の制限」において、「購入申込に係る提出書類に記載した事業以外の目的に使用することができません。」と明記しておりますことから、購入申込に係る提出書類において、「建物竣工後、リース会社等に建物を売却予定」の旨、記載をお願いします。 なお、売却を想定されている建物において、固定資産税の減免等、各種優遇制度の活用を想定されている場合は、立地企業と建物所有企業(リース会社等)が異なることから、優遇制度の活用上問題がないか、別途担当窓口への確認が必要となります。
8	分譲要領	-	その他	建設する建物で使用する設備について、操業開始時点からリース品を導入することは問題ないでしょうか。	分譲要領において、指定施設等に導入する設備の形態(購入・リース等)の制限は設けていないため、リース設備を導入することについて、特段の問題はございません。
9	分譲要領	P14	益城インター北産業団地の 基本情報・供給設備等	①土壌調査または地歴調査を実施されているかと思いますが、調査結果をご提供頂くことは可能でしょうか。 ②区画(1)のボーリング調査箇所は1カ所のみでしょうか。区画(1)内に別の個所を調査されているようであれば、調査結果をご提供頂くことは可能でしょうか。	①土壌調査については、実施しておりません。地歴については、国土地理院HP「地図・空中写真閲覧サービス」(https://service.gsi.go.jp/map-photos/app/)に掲載されている過去の航空写真から、産業団地予定地一帯は以前から農地として利用されていると考えています。 なお、産業団地予定地内には農業用水管等の地下埋設物がありますが、造成工事において事前に撤去予定のため地中障害の恐れはないと考えています。 ②町HP「益城インター北産業団地に立地する企業を募集します(予約分譲)」(https://www.town.mashiki.lg.jp/kiji0037369/index.html)の参考資料「益城インター北産業団地 ボーリング調査地点位置図・柱状図・コア写真」のとおり、区画(1)の調査箇所は1カ所(No.1地点)のみになります。