

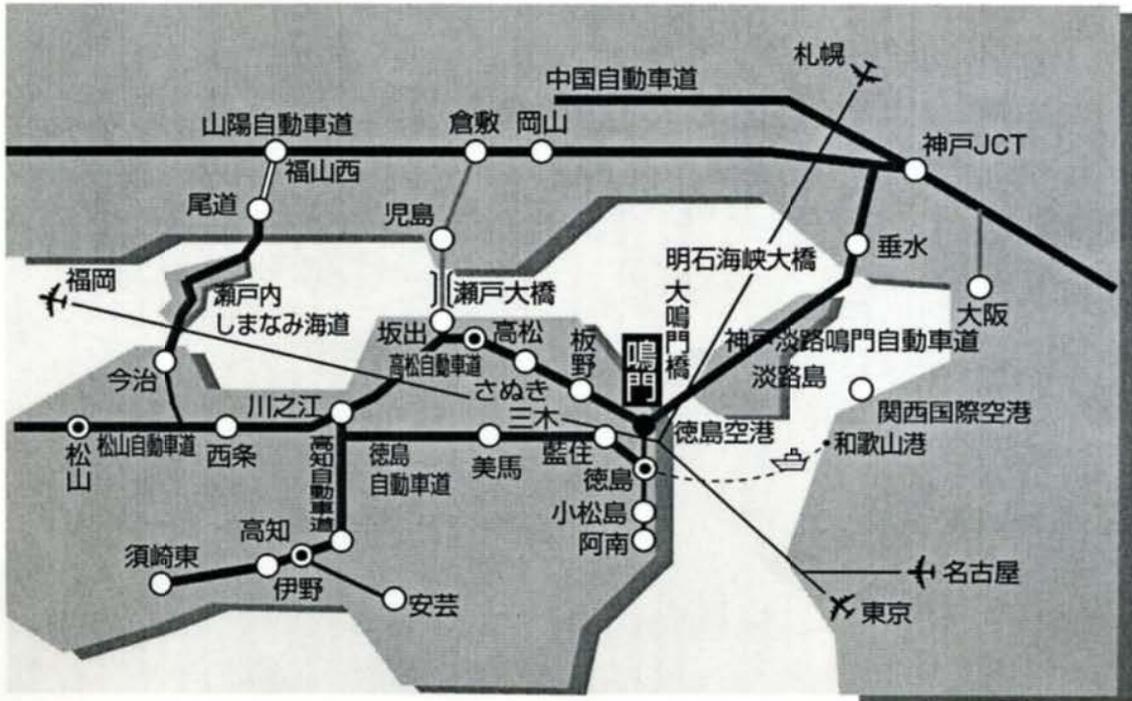
環境調和型産業団地

「なるとソフトノミックスパーク」

分譲等のご案内

徳島県鳴門市

〈なるとソフトノミックスパーク位置図〉



1 全体の概要について

- (1) 事業主体 鳴門市
- (2) 所在地 徳島県鳴門市撫養町木津字川瀬
- (3) 地目 宅地及び山林
- (4) 区域・区分 徳島県東部都市計画区域内の市街化調整区域
- (5) 交通
 高速道路
 ・神戸淡路鳴門自動車道及び四国横断自動車道（高松自動車道）「鳴門 I.C」から 3 km
 ・四国縦貫自動車道（徳島自動車道）「徳島 I.C」から 11.4 km
 道路
 ・国道11号に隣接
 空港
 ・徳島空港から 7 km
- (6) 開発許可番号 徳島県建築 第3533号
- (7) 開発行為面積 60,008㎡
- (8) 分譲面積 32,891㎡
- (9) 分譲区画数 10区画（うち6区画分譲済、4区画賃借中）
- (10) 建築物の用途 都市計画法第41条第1項の規定により、土地適合業種の制限があります。
 産業団地
 健ペイ率 60%以下 容積率 200%以下
- (11) 地域開発法の指定
 新事業創出促進法による「高次機能集積促進法」
 地域産業集積活性化法による「基盤的技術産業集積活性化地域」
 工場立地法による「工場適地」

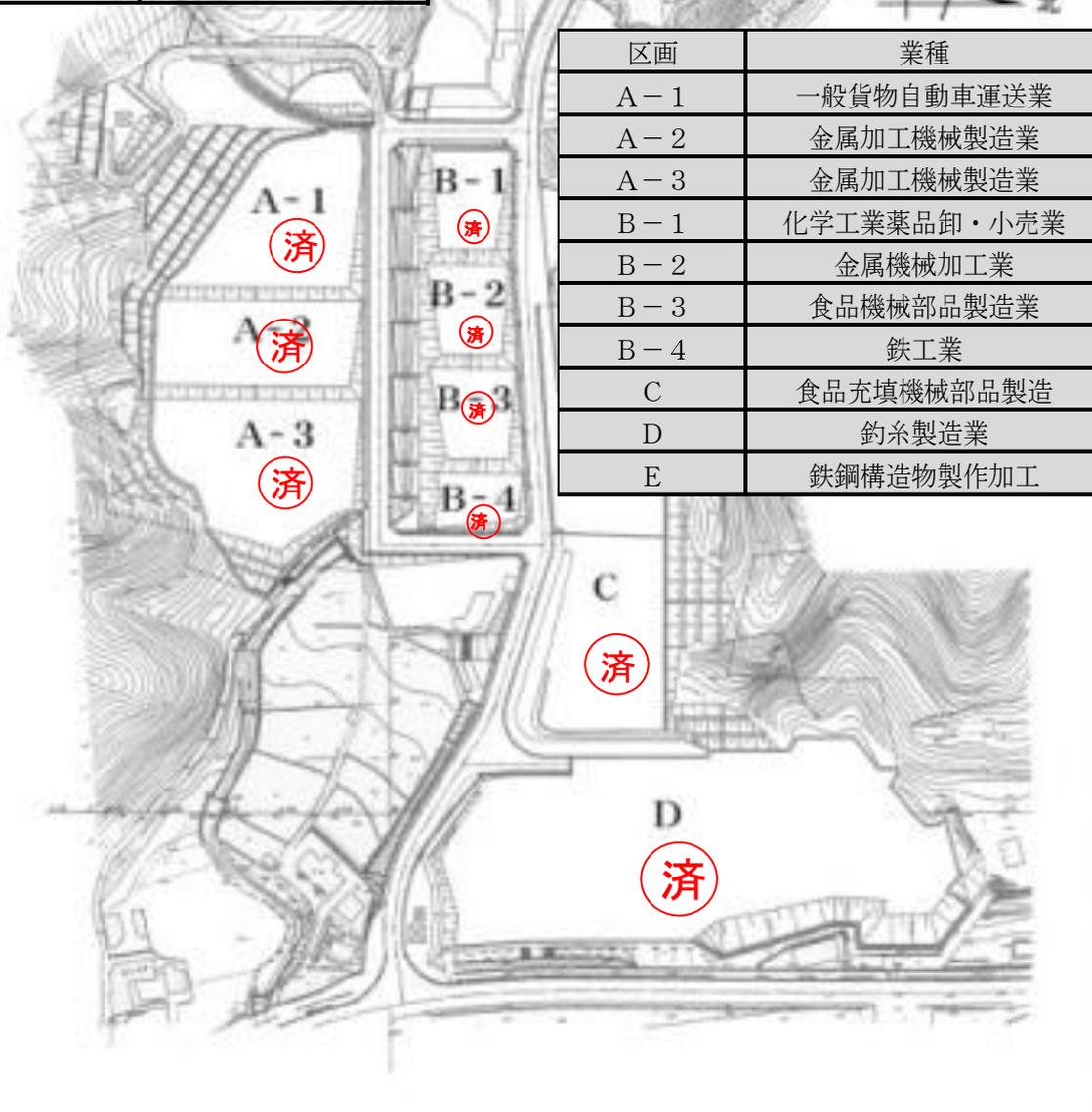
2 分譲地の面積と価格について

(1) 分譲地の面積

号地		平地面積	付属地(法面)面積	分譲面積
A - 1	済 賃貸借中	2,667.09	654.01	3,321.10
A - 2	済	2,252.52	467.35	2,719.87
A - 3	済	3,145.86	151.66	3,297.52
B - 1	済 賃貸借中	994.56	495.03	1,489.59
B - 2	済 賃貸借中	899.65	375.23	1,274.88
B - 3	済	909.53	520.55	1,430.08
B - 4	済	577.20	223.17	800.37
C	済	4,478.56	1,011.44	5,490.00
D	済 賃貸借中	10,292.66	204.56	10,497.22
E	済	2,135.48	434.84	2,570.32
合計		28,353.11	4,537.84	32,890.95

なるとソフトノミックスパーク区画図

区画・号地	各区画面積 (㎡)	
	分譲面積	
A-1	済	3,321.10
A-2	済	2,719.87
A-3	済	3,297.52
B-1	済	1,489.59
B-2	済	1,274.88
B-3	済	1,430.08
B-4	済	800.37
C	済	5,490.00
D	済	10,497.22
E	済	2,570.32
合計		32,890.95



区画	業種
A-1	一般貨物自動車運送業
A-2	金属加工機械製造業
A-3	金属加工機械製造業
B-1	化学工業薬品卸・小売業
B-2	金属機械加工業
B-3	食品機械部品製造業
B-4	鉄工業
C	食品充填機械部品製造
D	釣糸製造業
E	鉄鋼構造物製作加工

(2) 分譲価格等

分譲価格

区画・号地	面積 (㎡)	分譲価格	分譲㎡単価	分譲坪単価
A - 1	3,321.10		済	
A - 2	2,719.87		済	
A - 3	3,297.52		済	
B - 1	1,489.59		済	
B - 2	1,274.88		済	
B - 3	1,430.08		済	
B - 4	800.37		済	
C	5,490.00		済	
D	10,497.22		済	
E	2,570.32		済	

賃貸価格

区画・号地	面積 (㎡)	賃貸借料(年額)
A - 1	332,1.10	済
A - 2	2,719.87	済
A - 3	3,297.52	済
B - 1	1,489.59	済
B - 2	1,274.88	済
B - 3	1,430.08	済
B - 4	800.37	済
C	5,490.00	済
D	10,497.22	済
E	2,570.32	済

3 立地希望業種（節水型）

製造業（食品・繊維・機械・金属・その他）

卸売業・運輸・通信業・サービス業

特定事業16業種（総合リース業・産業用機械器具賃貸業・事務用機械器具賃貸業・機械修理業・ソフトウェア業・情報処理サービス業・情報提供サービス業・広告代理業・ディスプレイ業・産業用設備洗浄業・非破壊検査業・デザイン業・経営コンサルタント業・機械設計業・エンジニアリング業・自然科学研究所）

4 建築物の用途等について

開発許可条件による予定建築物の用途等は、次のとおりです。

(1) 建築基準法第48条第10項別表第二(ぬ)項(準工業地域)に読みかえて適用されます。

(2) ただし、店舗については、500㎡以下のものに限りです。

また、工場にあっては、危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場に限りです。

5 公共施設及び設備の概要について

道 路 ・国道 11 号に隣接して幅員9m（アスファルト舗装）の市道幹線道路を整備しています。

公 園 ・団地内に3か所（3,600㎡）の公園を整備しています。

給 水 ・鳴門市水道事業課より当産業団地全体で、日量 100 トンを供給します。
前面道路配管済（口径 150 ～ 100）

雨水排水 ・側溝（道路側溝他）へ

汚水排水 ・各企業が個別に合併処理浄化槽を設置して基準値以下に処理の上、側溝へ放流

工場廃水 ・各企業が個別に排水処理施設を設置して基準値以下に処理の上、側溝へ放流

消防水利 ・団地内に防火水槽 1 基と消火栓 4 基を設置し、団地全体をカバーしています。

電気、電力 ・約40m間隔で電信柱を設置しています。
高圧電力 6 K V の取込可能（四国電力(株)）

ガ ス ・個別 L G P

6 分譲等申込人の資格について

分譲等の申し込みには、原則として、節水型で公害のない企業であって、次の条件をすべて備えていることが必要です。

- (1) 分譲等用地を、事務所、工場、倉庫、研修施設、研究所、利便施設、福利厚生施設等開発行為許可条件に沿う用途に供する者。
- (2) 分譲等の対価の支払能力がある者。
- (3) 分譲等を受けた後、工場等を建設し、経済的活動に当たって、一定以上の資力、能力及び信用を有していること。

7 分譲等の方法及び条件について

次の3つの方式のいずれかにより、分譲又は賃貸借いたします。

(1) 一括支払方式

- ① 売買契約締結後、指定する納付期限までに分譲代金の全額を支払っていただきます。
- ② 分譲代金の納付があったとき、所有権を移転します。
- ③ 所有権を移転したとき、土地を引渡しいたします。なお、土地の引渡しがあった後、所有権の移転登記を行っていただきます。
- ④ 分譲した土地の公租・公課は、所有権移転の日から負担していただきます。
- ⑤ 売買契約締結後、3年以内に創業を開始していただきます。
- ⑥ あらかじめ定められた利用計画に基づき、売買契約締結日から10年間（以下、「用途指定期間」という。）は、指定用途に供していただきます。
- ⑦ 売買契約締結日から10年間は、当該土地に係る所有権、地上権、その他の使用若しくは収益を目的とする権利又は抵当権、質権その他の担保物権の設定又は移転をすることができないものといたします。

ただし、市の承諾を得た場合は、この限りではありません。

- ⑧ 次のいずれかに該当するときは、契約解除を受けることがあるものとし、原則として、分譲代金の10%を違約金として支払っていただき、分譲用地を買い戻すことがあります。

なお、この場合、違約金は買い戻し代金から相殺させていただくことになります。

- ア 分譲代金の支払期限後、相当な期間、分譲代金等の支払がないとき。
 - イ 正当な理由なく、あらかじめ定められた期間内に創業をしないとき。
 - ウ 正当な理由なく、用途指定期間中に、指定用途に供しないとき。
 - エ 用途指定期間中に、市の承認を受けずに、権利の設定又は移転を行ったとき。
 - オ 特別の事情により譲受人から申し出があり、市と譲受人の双方が合意したとき。
 - カ その他、譲受人において、虚偽その他不正な行為があったとき。
- ⑨ 所有権移転登記にあたっては、売買契約締結日から10年間の買戻特約登記を行っていただきます。
 - ⑩ なお、買戻代金の請求権への質権設定等に際しては、あらかじめ市の承諾が必要とさせていただきます。

(2) 割賦支払方式

- ① 支払期限は、10年以内とさせていただきます。
- ② 支払方法は、元金均等年賦払とし、毎年度4月末日までに支払っていただきます。
なお、初回にあっては、原則として即納金の納付期限が属する月の末日とさせていただきます。
- ③ 金利加算率は、3.7%といたします。なお、原則として、金利加算率は支払期間中を通じて据え置くことにしております。
- ④ 即納金として、分譲代金の10%を指定する納付期限までに支払っていただきます。なお、即納金は分譲代金の一部に充当いたします。
- ⑤ 即納金の納付があったとき、土地を引渡しいたします。
- ⑥ 分譲代金の納付が全額完済したとき、所有権を移転いたします。また、その後、所有権の移転登記を行っていただきます。
- ⑦ 引き渡した土地の公租・公課は、所有権移転の日から負担していただきます。
- ⑧ 売買契約締結後、3年以内に操業を開始していただきます。
- ⑨ 売買契約締結日から10年間は、指定用途に供していただきます。
- ⑩ 売買契約締結日から10年間は、当該土地に係る所有権、地上権、その他の使用若しくは収益を目的とする権利又は抵当権、質権その他の担保物権の設定又は移転をすることができないものといたします。
- ⑪ 次のいずれかに該当するときは、契約解除を受けることがあるものとし、原則として、分譲代金の10%を違約金として支払っていただき、分譲用地を買い戻すことがあります。
なお、この場合、違約金は買戻し代金から相殺させていただくことになります。
ア 即納金及び割賦代金等の支払期限後、相当な期間、即納金、割賦代金等の支払がないとき。
イ 正当な理由なく、あらかじめ定められた期間内に操業を開始しないとき。
ウ 正当な理由なく、用途指定期間中に指定用途に供しないとき。
エ 用途指定期間中に、市の承認を受けずに、権利の設定又は移転を行ったとき。
オ 特別の事情により、譲受人から申し出があり、市と譲受人の双方が合意したとき。
カ その他譲受人において、虚偽その他不正な行為があったとき。
- ⑫ 所有権移転登記にあたっては、売買契約締結日から10年間の買戻特約登記を行っていただきます。
- ⑬ なお、買戻代金の請求権への質権設定等には、あらかじめ市の承諾が必要とさせていただきます。

(3) 賃貸借方式

- ① 賃貸借期間は10年とさせていただきます。ただし、契約終了後も継続して賃貸借を希望される場合は、再度、1回に限り10年の契約を締結させていただきます。
- ② 賃貸借料の年額は、分譲価格に4.4%を乗じた金額とさせていただきます。
なお、原則として、賃貸借料は賃貸借期間中を通じて据え置くことにしています。
- ③ 賃貸借料の支払回数は毎年度1回とし、支払時期は4月末日とさせていただきます。
なお、初回にあっては、原則として、保証金の納付期限が属する月の末日とさせていただきます。
- ④ 保証金として、賃貸借期間中の賃貸借料総額の10%を賃貸借契約締結後、指定する納付期限までに支払っていただきます。
なお、原則として、契約終了後返還させていただきます。
- ⑤ 保証金の納付があった後、土地を引渡しいたします。
- ⑥ 賃貸借契約締結日から2年以内に、操業を開始していただきます。
- ⑦ 賃貸借契約が終了したとき、更地にして返還していただきます。
ただし、継続して契約を締結される場合は除きます。
- ⑧ 次のいずれかに該当するときは、契約解除を受けることがあるものとし、原則として、賃貸借料総額の10%を違約金として支払っていただきます。
なお、この場合、保証金を違約金として充当させていただくことになります。
ア 保証金及び賃貸借料等の支払期限後、相当な期間、保証金、賃貸借料等の支払がないとき。
イ 氏の承認を受けずに、賃借権を第三者に譲渡した場合。
ウ 正当な理由なく、あらかじめ定められた期間内に操業を開始しないとき。
エ 正当な理由なく、賃貸借期間中に指定用途に供しないとき。
オ 特別の事情により、賃借人からの申し出があり、市と賃借人の双方が合意したとき。
カ その他賃借人において、虚偽その他不正な行為があったとき。
- ⑨ 契約は公正証書とさせていただきます。なお、公正証書作成に要する経費を負担していただくことになります。

(4) その他の条件

公害の未然防止のため、鳴門市と公害防止協定を締結していただきます。

8 企業立地の優遇制度について（平成 25 年 4 月 1 日現在）

（1）優遇措置

① 鳴門市

「鳴門市企業立地奨励条例」

企業が鳴門市内に事業所を設置し、奨励指定事業所として指定を受けて操業を開始したとき、奨励金を交付します。

○ 指定要件

第一種奨励指定事業所…市外からの新設、市内での新設が対象

- ・投下固定資産額が、工場等及び流通関連施設にあつては5億円以上
頭脳立地施設にあつては3億円以上
- ・市内に住所を有する者を、新規に常用労働者として20人以上雇用
（ただし、頭脳立地施設については10人以上で可）
- ・用地取得から10年以内に操業を開始

第二種奨励指定事業所…新設・増設又は移転が対象

- ・投下固定資産額が、移転にあつては2,500万円以上
増設にあつては5,000万円以上
新設にあつては1億円以上
- ・市内に住所を有する者を、新設にあつては、新規に常用労働者として10人以上雇用。移転・増設にあつては、新規に常用労働者として5人以上雇用。
（ただし、市長が指定する団地に進出する方については特例措置あり）
- ・用地取得から10年以内に操業を開始

○ 奨励金

操業開始後、最初に固定資産税が賦課される年度から3年間の固定資産税に相当する額を奨励金として交付します。

奨励金の上限は、

第一種奨励指定事業所の場合3年間の合計で1億5千万円まで

第二種奨励指定事業所の場合3年間の合計で5,000万円まで

② 徳島県

企業が徳島県内に工場等を設置する場合において、指定要件に該当する時は県から奨励指定を受けた後に、当該企業に補助金が交付されます。

- LED関連産業立地促進事業 ○環境・エネルギー関連産業立地促進事業
- 医療・介護・健康関連産業立地促進事業
- 地域ブランド化推進企業立地促進事業 ○新分野進出支援事業
- 農工連携推進企業立地促進事業 ○研究所等立地促進事業
- 地域共生型工場立地促進事業 ○ベンチャー企業等事業化促進事業
- ニューファクトリー等導入促進事業 ○本社企業移転促進事業
- 雇用奨励事業

※ 詳しくは、徳島県企業支援課（TEL 088-621-2155、FAX 088-621-2853）までお問い合わせください。

③ 国

(税制)

工場を新・増設し、一定の要件を満たす工場用建物、機械装置等を取得した場合、償却資産の特別償却を受けることができます。

(2) 融資制度

① 徳島県

- 企業立地資金貸付金
- 特定地域企業立地資金貸付金
- 工業用水使用合理化設備資金貸付金

※ 詳しくは、徳島県企業支援課 (TEL088-621-2155、F A X 088-621-2853)までお問い合わせください。

9 契約に関する事項について

(1) 事業所立地申込書の提出

契約に先立ち、「事業所立地申込書」を提出していただきます。

土地適合業種の判定

環境保全関連規制値の判定

等を総合的に判断させていただき、決定次第「公害防止協定」締結のための「事業計画書」の提出を行っていただきます。