

※本契約書（案）には、調整中の内容も含まれますので、今後変更の可能性があります。

第 8 号様式（有償貸付）

印 紙

旧県営魚の町団地活用プロジェクト
県 有 財 産 貸 付 契 約 書（案）

貸付人 長崎県知事 ○○ ○○（以下「甲」という。）と借受人（以下「乙」という。）と連帯保証人（以下「丙」という。）は、末尾記載の物件（以下「貸付物件」という。）について、以下の条項により借地借家法（以下「法」という。）第 38 条に規定する定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結した。

（総 則）

第 1 条 人口減少・少子高齢化や若者の県外流出が進む長崎県において、民間事業者が空き県有財産を活用し、建物の改修及び利用希望者への転貸を行う「旧県営魚の町団地活用プロジェクト」（以下、「本プロジェクト」という。）により、地域活性化等に向けた地域居住人口増加や交流人口拡大等を図ると共に、県内の空き家活用の先導的なモデルとし、選ばれるまちの実現と人口減少対策に対応できる持続可能な地域とすることを目的とする。

（信義誠実の義務）

第 2 条 甲、乙及び丙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（貸付目的）

第 3 条 甲は、貸付物件を乙が本プロジェクトを実施する目的で貸し付ける。

2 乙は、前項のプロジェクトの範囲内で、第三者に転貸して貸付物件を使用する。ただし、乙が貸付物件を使用することを妨げない。

（契約期間）

第 4 条 前条の貸付期間は令和 6 年 月 日から令和 16 年 3 月 31 日までとする。

2 本契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新がない。ただし、甲及び乙は、協議の上、本契約の期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（以下「再契約」という。）をすることができる。

3 甲は、第 1 項に規定する期間の満了の 1 年前から 6 月前までの間（以下「通知期間」という。）に乙に対し、期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面によって通知するものとする。

4 甲は、前項に規定する通知をしなければ、賃貸借の終了を乙に主張することができず、乙は、第 1 項に規定する期間の満了後においても、貸付物件を引き続き賃借することができる。ただし、甲が

通知期間の経過後乙に対し期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知をした場合においては、その通知の日から6月を経過した日に賃貸借は終了する。

5 乙は、再契約の意向があるときは、期間満了の日12月前までに公有財産貸付契約更新申請書を甲に提出しなければならない。

(貸付料)

第5条 貸付料は、金 円（年額 円、月額 円）とする。

2 前項の貸付料は、令和 年 月 日より起算とする。

3 第1項の貸付料は、契約の解除等により貸付期間に1年未満及び1月未満の端数が生じた場合は、日割計算により算出した額とする。

4 第1項の貸付料は、貸付期間中、本契約に別途定める場合又は物価、賃金水準その他の経済情勢の変動等により同項の貸付料が著しく不相当となった場合を除き、一律として改定は行わない。

5 乙は、転借人から受領した賃料について、本プロジェクトの専用口座を設ける等の整然と管理する方法により、自己の固有財産及び他の転借人の財産と分別して管理しなければならない。

(貸付料の納付)

第6条 乙は、前条に定める貸付料を甲が別途発行する納入通知書により、当該年度（ 月）分を 年 月 日までに甲に納付するものとする。

(家賃保証)

第7条 甲が指定する家賃保証会社及び保証の内容については別に定めるところによるものとし、甲及び乙は、本契約と同時に同保証を利用するために必要な手続きをとらなければならない。

2 乙が前号の手続きをとらない場合その他乙の責に帰すべき事由により前号に定める保証が利用できない場合は、本契約は成立しないものとする。

3 乙は貸付期間中、家賃保証会社との保証委託契約を更新するものとする。

(遅延利息)

第8条 甲は、乙が第6条に定める納付期限までに貸付料を納付しないときは、納付期限の翌日から完納の日まで未納代金につき年利2.5パーセントの割合で遅延利息を徴収するものとする。ただし、天災、事変等により止むを得ないと認められるときはこの限りではない。

(目的外使用の禁止)

第9条 乙は、貸付物件を第3条に定める目的以外の用途に使用してはならない。ただし、乙が公有財産用途変更承認申請書により甲の承認を受けたときは、この限りではない。

2 乙は、貸付物件を長崎県暴力団排除条例（平成23年長崎県条例第47号）第2条第3号に規定する暴力団事務所の用に供し、又は供させてはならない。この場合、前項のただし書以降は適用しない。

(乙から転借人への貸与及び報告)

第10条 乙と転借人は法第38条に規定する定期建物賃貸借契約を結ぶものとし、乙から転借人への貸与期間は、第4条第1項の貸与期間の範囲とし、乙及び転借人において締結する賃貸契約において定める貸与期間はこれを超えてはならない。

2 乙は、転借人と賃貸契約を締結した場合は、遅滞なく、甲へ賃貸契約書の写しを提出しなければならない。

3 乙は、転借人との賃貸契約が満了した時は、遅滞なく、その旨を甲へ報告しなければならない。又、乙は、転借人の入居状況について、毎年3月までその旨を甲へ報告しなければならない。

(転貸条件)

第11条 乙は、次の各号に該当する場合を除き、貸付物件を転貸することができる。ただし、乙は反社会的勢力に貸付物件を転貸してはならない。

- (1) 風俗営業及びそれに類する用途
- (2) 近隣に影響を与えるような異臭・煙及び騒音・振動を発生する用途
- (3) 危険物の取り扱い・貯蔵・処理をする用途
- (4) 消費者金融ならびに宗教活動・政治活動等を行う用途
- (5) その他、県が適さないと判断した用途

2 乙は、前項に定める条件のほか、次の各号に定める内容を転貸条件としなければならない。再転貸の場合も同様とする。

(1) 乙及び転借人は、それぞれ相手方に対し、次の各号に定める事項を確約すること

ア 自らが、反社会的勢力ではないこと

イ 乙又は転借人が法人の場合、自らの役員が反社会的勢力ではないこと

ウ 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものではないこと

エ 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと

(ア) 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

(イ) 偽計または威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

(2) 転借人は、乙の承諾の有無にかかわらず、貸付物件の全部又は一部につき、反社会的勢力に転借権を譲渡し、又は再転貸してはならないとすること

(3) 転借人は、貸付物件の使用にあたり、次の各号に掲げる行為を行ってはならないとすること

ア 貸付物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること

イ 貸付物件又は貸付物件の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること

ウ 貸付物件に反社会的勢力を居住させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせること

(4) 乙又は転借人の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何ら催告を要せずして、転貸借契約を解除することができることとする

ア (1)の確約に反する事実が判明したとき

イ 契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき

(5) 乙は、転借人が(2)に規定する義務に違反した場合又は(3)アからウまでに掲げる行為を行った場合には、何ら催告を要せずして、転貸借契約を解除することができることとする

3 乙は、転借人との間で転貸借契約を締結するに際し、当該契約が転貸借契約であること及び甲乙間の本契約が終了した場合に転貸人の地位が甲に承継されること、その他本契約の主たる内容について転借人に開示しなければならない。

(原形変更の禁止)

第12条 乙は、貸付物件の原形を変更してはならない。ただし、事業計画書記載の原形変更の内容及び乙が公有財産原形変更承認書により甲の承認を受けたときは、この限りではない。

(権利の譲渡及び転貸の禁止)

第13条 乙は、貸付物件の賃借権を他人に譲渡し、又は第3条の貸付目的以外に転貸してはならない。

(維持管理及び責任の分担)

第14条 乙は、貸付物件を善良な管理者の注意をもって維持管理しなければならない。

2 甲と乙の業務上の維持管理及び責任の分担については別紙とし、維持管理及び責任に係る費用負担についても同様とする。

3 乙は、甲が貸与物件の維持管理上必要と認め指示する事項については、直ちにこれに従い履行しなければならない。

4 乙が、その使用によって第三者に損害を及ぼす事態が発生したときは、乙は、乙の責任においてその一切を解決しなければならない。

(利用経費等の負担)

第15条 貸付物件の保存、改良、利用その他の行為をするため支出する経費は、すべて乙の負担とし、これにより当該物件の価値を増加することがあっても、乙は甲に対し、何らの主張又は請求をしない。

(原形回復の義務)

第16条 乙は、第12条ただし書の規定により貸付物件の原形を変更したとき、期間満了又は契約の解除により当該物件を甲に返還する際、原形に回復する必要はないものとする。

ただし、建築物や敷地の安全性を著しく損ねる行為等があった場合は、この限りではない。

(契約の解除)

第17条 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは、本契約を解除することができる。

(1) 乙が貸付料の支払義務を2ヶ月以上怠ったとき

- (2) 乙の責めに帰すべき事由により必要となった修繕に要する費用の負担義務を怠ったとき
- 2 甲は、乙が(1)から(4)に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されずに当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができる。乙に(5)から(9)に掲げる事情が生じた場合も同様とする。
- (1) 貸付物件を第3条の貸付目的以外の用に供したとき
- (2) 第13条又は第14条に規定する義務のいずれかに違反したとき
- (3) 入室時に、乙又は連帯保証人について告げた事実と重大な虚偽があったことが判明したとき
- (4) その他乙が本契約の各条項に違反したとき
- (5) 銀行取引の停止
- (6) 破産手続きの開始
- (7) 民事再生手続きの開始
- (8) 会社更生手続きの開始
- (9) 特別清算手続きの開始
- 3 甲は、次の各号に該当するときは、この契約を解除することができる。ただし、第9条第2項に該当するときは、催告なしに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) 甲が貸付物件を公用又は公共用に供するため必要とするとき。
- 4 第1項、第2項及び前項(1)の規定によりこの契約が解除された場合において乙に損失が生じることがあっても、乙は甲に対しその補償を請求しない。
- 5 第3項(2)の規定によりこの契約が解除されたときは、関係法令に基づき、甲乙協議のうえ、乙はこれによって生じた損失につきその補償を甲に求めることができる。

(暴力団等の排除に係る契約解除)

- 第18条 甲は、乙が長崎県が行う各種契約等からの暴力団等排除要綱(平成22年9月13日施行)別表1に掲げる措置要件のいずれかに該当すると認められた場合、催告その他の手続きを要することなく、本件契約を即時解除することができる。
- 2 甲が、前項の規定により、本件契約を解除した場合には、甲はこれによる乙の損害を賠償する責を負わない。

(期間内解約)

- 第19条 乙は、甲に対して少なくとも6月前までに解約の申入れを行うことにより、本契約を解約することができる。ただし、本契約の契約期間の始期から起算して第4条の契約期間が経過するまでは解約することができない。
- 2 前項の規定にかかわらず、乙は解約申入れの日から6月の賃料又は賃料相当額を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して6月を経過する日までの間、随時に本契約を終了することができる。

(契約の終了)

第20条 本契約は、貸付物件の全部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合には、これによって終了する。

2 甲は、貸付物件は築年数が相当経過しており、今後、建物の躯体設備劣化による使用不能の可能性が懸念されていることを乙に事前に伝え、乙はその旨を確認した。

そのため、契約期間である10年よりも前に、大規模修繕や建替え・解体等が決定され、乙が貸付物件で継続して事業を営むことが困難な場合、乙と甲は合意のもと本契約を解除するものとする。

3 前項の場合、甲は乙に対して、「定期建物賃借契約終了についての通知」(期間の満了により賃借が終了する旨を書面)を実施し、その通知の日から6か月を経過した日に賃借は終了する。

4 第1項及び第2項の場合、「原形回復の義務」は発生せず、また、乙は立ち退き料や、事業継続が困難になったことによる補償等の請求は実施しない。

(損害賠償)

第21条 乙及び転借人が故意又は過失により、貸付物件を荒廃させ、又は毀損し、その他この契約の条項に違反したことにより甲に損害を与えた場合には、乙は甲に対しその損害を賠償しなければならない。

(返還等)

第22条 乙は、貸付物件を第3条の貸付目的に使用しなくなったときは、直ちに甲に通知し、甲の承認を受け貸付物件を返還するものとする。この場合においてはこの契約を解除するものとする。

2 乙は、貸付期間の満了、第19条及び第20条の規定による契約の終了又は第17条、第18条及び前項の規定による契約の解除により貸付物件を返還する場合においては、転借人を退去させた上、甲の指示する方法に従い乙の費用で遅滞なく当該物件を甲に引き渡さなければならない。

(連帯保証人)

第23条 丙は、この契約に基づく乙のすべての債務につき乙と連帯して履行しなければならない。また、貸付期間満了又は契約の解除による原状回復の義務についても乙と連帯して履行しなければならない。

2 前項の丙の負担は、極度額 円を限度とする。【連帯保証人が個人の場合に約定する。貸付料月額24月分とする。ただし、貸付期間が1月に満たない場合は、貸付料日額の730日分】

3 乙は、丙に対して、民法第465条の10第1項の規定による情報提供を行い、丙は当該情報の提供を受けたことを確認する。【事業用に供される貸付等で連帯保証人が個人の場合に約定する】

(付保険義務)

第24条 乙は貸付物件に対し、乙の負担において、甲の指示する保険金額で、甲を受取人とする火災

保険契約を締結しなければならない。

2 前項の保険契約について乙は甲へ毎年締結書の写しを提出しなければならない。

(事業計画書の提出及び実施結果の報告)

第 25 条 乙は、事業着手前に改修内容、資金計画及びスケジュール等を記載した事業計画書を作成し、甲へ提出し承諾を得なければならない。又、計画に変更が生じる場合も同様とする。

2 乙は、毎年 4 月 28 日までに前項の事業計画書の実施結果及び公共空きストックの利活用の可能性の検証結果について甲へ報告しなければならない。

(実地調査等)

第 26 条 甲は、貸付期間中、必要に応じて、乙に対し貸付物件に係る売上げ状況等について所要の報告若しくは資料の提出を求め又は実地に調査することができる。この場合において、乙は、その調査を拒み、若しくは妨げ又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(協議)

第 27 条 本契約に定めのない事項で約定する必要があるとき又は本契約に関し疑義があるときは、甲乙丙協議のうえ決定する。

(裁判管轄)

第 28 条 本契約に関する訴えの管轄は、長崎県庁所在地を管轄区域とする長崎地方裁判所とする。

上記の契約の締結を証するため、本契約書 3 通を作成し、甲乙丙記名押印のうえ各自その 1 通を保有する。

年 月 日

貸付人住所 長崎市尾上町 3 番 1 号

氏名 長崎県知事 大石 賢吾

借受人住所

氏名

連帯保証人住所

氏名

貸付物件の表示

所在地	区分	種目	構造	数量		貸付料 円
					m ²	
長崎市魚の町2-18	建物	—	鉄筋コンクリート造4階建	792	54	●, ●●●, ●●●
長崎市魚の町2-18の一部	土地	宅地	—	172	00	

※建物18戸及び建築面積相当の貸付料金

(維持管理及び責任の分担)

県と事業者の業務上の維持管理及び責任等の分担については、次のとおりとする。

維持管理及び責任等に係る費用負担についても同様とする。

項目	内 容	県	事業者
敷地内	環境整備	清掃、除草、剪定等	○
	設備関係	給水、排水管、照明、外構、フェンス等	○
建物本体	建物本体	クラック、破損、亀裂、錆、防水、汚れ等	○
	住戸部分	住宅設備、建具、内装、消火設備、防災設備等	○
	共用部分	住宅設備、照明、バルコニー手摺、消火設備、防災設備等	○
その他	修繕	一般修繕、退去修繕、大規模改修	○
	募集	入居者	○
	決定	入居、家賃、敷金、決定事項の入居者通知	○ (※1)
	徴収	家賃、敷金、使用料	○
	災害対応	台風、地震、火事等の被害状況調査及び補修等(注1)	○
	事故対応	敷地内事故等	○
	周辺及び入居者への対応	地域との協調、滞納、ペット、入居者紛争	○
	火災保険	建物	○
	施設賠償責任保険	共用施設の使用事故	○
	管理責任	管理上の瑕疵によるもの 上記以外のもの	○
	訴訟対応	滞納、入居者紛争等	○
	用途変更(必要な場合)	確認申請等の提出、法令に適合するための改修等	○ (※2)
	補助金(希望する場合)	補助金の申請等	○ (※2)

※1は、事業者が決定する際、県への報告が必要となる項目

※2は、事業者が決定する際、県の事前協議が必要となる項目

(注1) 災害により建物等に甚大な被害が生じた場合、県と事業者による協議によるものとする。