

第102号議案 財産の無償譲渡について

第103号議案 土地の無償貸付けについて

	ページ
1 財産の無償譲渡の概要	1～3
2 無償譲渡する財産の概要	3～5
3 譲渡先候補者の選定方法	6～7
4 選定審査会審査報告書	8～14
5 財産の無償譲渡【土地・建物】	15～22
6 土地の無償貸付け	22
7 無償譲渡及び無償貸付け等に係る法的整理	23
8 譲渡・使用貸借仮契約書	24～40
▪ 建物譲渡仮契約書	
▪ 土地譲渡仮契約書	
▪ 土地使用貸借仮契約書	

【参考資料】

1 提案内容	1～39
▪ 主な提案内容	
▪ 基本方針	
▪ 経営能力及び経営基盤	
▪ 事業計画	
▪ 事業運営及び維持管理	
▪ 地域の活性化	
2 募集要項	40～64
3 土地・建物の現況	65～66



1 財産の無償譲渡の概要

(1) 譲渡の概要

旧野母崎炭酸温泉 Alega 軍艦島（以下「Alega 軍艦島」という。）は、旧野母崎町時代の平成 13 年 4 月 7 日に町営施設として開館し、その後、平成 17 年 1 月 4 日、市町村合併により長崎市の公の施設となり、平成 18 年 4 月 1 日より指定管理者制度を導入、一般財団法人長崎市野母崎振興公社（以下「公社」という。）を非公募により同指定管理者に選定し、管理運営を行っていた。

そのような中、Alega 軍艦島の収支状況は平成 29 年度以降赤字が続き、同公社による経営改善の見込みが立たなくなったことを踏まえ、令和 2 年 1 月 1 日に公の施設を廃止し、公募により、施設利用者のサービス向上や交流人口の拡大による地域の活性化を図るため、宿泊業の専門的なノウハウと人材を有する、民間事業者へ施設を無償譲渡するものである。

(2) これまでの経過

ア 令和元年 9 月市議会定例会

議案番号	議案名	議案の内容	議決状況
第 127 号議案	令和元年度長崎市一般会計補正予算（第 4 号）	施設の民間移譲後の公社の経営状況の安定化を一定確保するため、Alega 軍艦島事業の運営費不足額を補助することについて	可決
第 129 号議案	野母崎炭酸温泉 Alega 軍艦島条例を廃止する条例	公の施設の廃止について（令和 2 年 1 月 1 日）	可決

イ 令和元年 11 月市議会定例会

	事項名	説明内容
所管事項調査	野母崎炭酸温泉 Alega 軍艦島の譲渡について	施設の譲渡先候補者が決定しなかったことの経過説明
	野母崎炭酸温泉 Alega 軍艦島について（廃止後の維持管理について）	施設を譲渡するまでの間、必要な維持管理を行う旨説明

ウ 令和 2 年 2 月市議会定例会

	事項名	説明内容
所管事項調査	旧野母崎炭酸温泉 Alega 軍艦島の譲渡について	再公募の条件変更等の説明

エ 地元説明

日時	相手方	説明内容
令和元年8月20日	公社理事、評議員	令和元年末での指定管理解除、Alega 軍艦島譲渡方針の説明
令和元年8月29日	野母崎地区住民	
令和元年12月9日	公社理事、評議員	施設の譲渡先候補者が決定しなかったことの経過説明
令和2年2月21日	公社理事、評議員	再公募の条件変更等の説明

(3) 譲渡先候補者

団体名	大成不動産システム株式会社
代表者名	代表取締役 星山 信一
本社所在地	長崎市葉山1丁目23番5号
主な業務	ホテル・旅館の経営及び運營業務
運営実績	<p>ア 宿泊温泉施設</p> <p>(ア) ホテル華翠苑 (佐賀県嬉野市嬉野町岩屋川内甲 333)</p> <p>(イ) ハミルトン宇礼志野 (佐賀県嬉野市嬉野町岩屋川内 288-1)</p> <p>(ウ) うれしの元湯 (佐賀県嬉野市嬉野町下宿乙 2202-8)</p> <p>イ 温泉施設</p> <p>(ア) 百年の湯 (佐賀県嬉野市嬉野町下宿乙 2202-8)</p> <p>ウ 飲食店</p> <p>(ア) ピッツェリア MONTE STELLA (モンテ・ステッラ) (佐賀県嬉野市嬉野町下宿乙 2202-7)</p>
設立年月日	昭和59年6月13日
資本金	1,000万円

(4) 譲渡の時期

建物	令和2年7月1日
土地	長崎市の費用負担で行う土地の分筆登記等、必要な登記が完了したとき

(5) 譲渡に係る主な条件

財産の取扱い	禁止事項
現状引渡し (※但し、土地については分筆登記等必要な登記が完了後に譲渡。それまでの間は無償貸付け)	譲渡後 10 年間 ア 第三者への譲渡 イ 主たる用途の変更

2 無償譲渡する財産の概要

(1) 財産の表示

ア 土地

所在	地番	合計面積
長崎市野母町字小田	692 番 1 の一部	12,696.79 m ²
同上	711 番の一部	
同上	726 番 5 の一部	

イ 建物

建物名	築年数	延床面積	構造
主屋 (旅館: 本館棟)	19 年	4,289.82 m ²	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき地下 1 階付 3 階建
付属屋 (集塵庫)	19 年	24.56 m ²	鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建

ウ その他

- ・土地及び建物に付属する設備及び工作物、備品等一切を含む。

(2) 施設の概要

ア 名称 旧野母崎炭酸温泉 Alega 軍艦島

イ 住所 長崎市野母町 692 番 1

ウ 稼働時の利用形態等

(7) 宿泊施設 部屋数 19 室、最大定員 78 名

(4) 温浴施設、食事施設 (レストラン)、売店、会議室

エ 施設の廃止日 令和 2 年 1 月 1 日

(3) 譲渡価格 無償

(4) 施設の位置図



(5) 主要施設及び設備の配置



(6) 施設の現状

<p>外観①</p> 	<p>外観②</p> 
<p>浴場①</p> 	<p>浴場②</p> 
<p>宿泊室(和洋室)</p>	<p>宿泊室(和室)</p>
	
<p>レストラン</p>	<p>宴会場</p>
	

3 譲渡先候補者の選定方法

(1) 譲渡先候補者の選定方法

ア 選定方法 公募型プロポーザル方式（随意契約）

当該施設を譲渡する目的は、民間事業者の持つ優れたノウハウを最大限活用することにより、当該施設を中心に交流人口を拡大させ、地元雇用を生み出し、地域を活性化させることであることから、宿泊・温泉施設の運営に関する専門的なノウハウと人材を有する事業者を選定する必要があるため、実施体制、実施方針、技術提案等に関する提案書をもとに、ヒアリングを実施したうえで審査及び評価を行う『プロポーザル方式』により、最も適した譲渡先を選定するものである。

イ 選定スケジュール

(ア) 募集期間	令和2年2月28日～令和2年5月18日 [81日間]
(イ) 現地説明会	1回目 令和2年3月13日 [5社参加] 2回目 令和2年3月19日 [4社参加] ※その他随時開催（3回実施） [3社参加]
(ウ) 質問書の受付	令和2年2月28日～令和2年4月7日 ※回答期限：令和2年4月14日
(エ) 参加表明書の受付	令和2年2月28日～令和2年4月24日
(オ) 申請書の受付	令和2年2月28日～令和2年5月18日
(カ) 審査会 プレゼンテーション	令和2年5月25日
(キ) 候補者の決定	令和2年5月28日
(ク) 結果の公表	令和2年5月28日

ウ 野母崎炭酸温泉 Alega 軍艦島移譲先選定審査会の委員構成と開催状況

(ア) 審査会委員の人数及び構成 [5名]

会長	西村 宣彦氏	長崎大学経済学部教授
職務代理者	赤羽 耕介氏	九州北部税理士会長崎支部会員 赤羽公認会計士事務所所長
委員	杉本 士郎氏	株式会社長崎経済研究所主任研究員
委員	(前) 古村 一也氏 (現) 内野 弘樹氏	一般社団法人日本旅行業協会九州支部長崎 地区委員長 株式会社日本旅行長崎支店支店長
委員	早田 徹氏	野母崎樺島連合自治会会長

(学識経験者2名、公認会計士1名、産業団体代表1名、地元代表1名)

(1) 審査会の開催状況

回数	開催日	内容
第1回	令和元年10月11日	<ul style="list-style-type: none">・会長及び職務代理者の選任・施設概要等の説明・募集要項(案)の説明・選定基準の項目と配点(案)の説明
第2回	令和元年11月7日	<ul style="list-style-type: none">・募集要項の決定・選定基準の項目と配点の決定・譲渡予定物件の視察
第3回	令和2年2月21日	<ul style="list-style-type: none">・再公募を行う上で、修正を行った募集要項の変更内容について、事務局より説明を行うとともに、その修正案の審査、決定(書面表決)
第4回	令和2年5月7日	<ul style="list-style-type: none">・審査会において使用する審査・採点表の詳細な配点及び内容の確認(書面表決)
第5回	令和2年5月25日	<ul style="list-style-type: none">・採点方法の確認・面接(プレゼンテーション)・質疑応答・討論、採点・譲渡先候補者の選定

(2) 譲渡先候補者の決定理由

野母崎炭酸温泉 Alega 軍艦島移譲先選定審査会において、第1順位に選定された譲渡先候補者は、施設を民間事業者へ譲渡する趣旨や目的を十分理解しているとともに、施設利用者へのサービス向上や地元経済の活性化につながる事業運営、施設の適正な維持管理を行う能力を有していることから、より一層の交流人口の拡大と地域の活性化に寄与することができる事業者であると判断されるため。


野母崎炭酸温泉 Alega 軍艦島移譲先選定審査会

審査報告書

令和2年5月

令和2年5月28日

長崎市長 田上 富久 様

野母崎炭酸温泉 Alega 軍艦島
移譲先選定審査会
会長 西村 宣彦 

野母崎炭酸温泉 Alega 軍艦島
移譲先選定審査会における審査結果について（報告）

野母崎炭酸温泉 Alega 軍艦島の譲渡先候補者の選定について、申請書類等に基づき、全委員出席のもと審査を行いましたので、審査結果について次のとおり報告します。

1 審査結果

- (1) 第1順位 大成不動産システム株式会社
(2) 第2順位 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

2 審査会委員の構成

会 長	西村 宣彦	長崎大学経済学部教授
職務代理者	赤羽 耕介	九州北部税理士会長崎支部会員 赤羽公認会計士事務所所長
委 員	杉本 士郎	株式会社長崎経済研究所主任研究員
委 員 (前)	古村 一也	一般社団法人日本旅行業協会九州支部長崎地区委員長 株式会社日本旅行長崎支店支店長 (令和元年10月9日～令和2年5月20日)
(現)	内野 弘樹	一般社団法人日本旅行業協会九州支部長崎地区委員長 株式会社日本旅行長崎支店支店長 (令和2年5月21日～)
委 員	早田 徹	野母崎権島連合自治会会長

3 審査の方法

応募者から提出された申請書類に不備がないか、募集要項に記載された応募資格等の要件を満たしているかを確認し、事業計画書等の内容や面接に基づき審査を行いました。

また、施設を管理運営する安定した経営能力を有するかについて、応募者の財務諸表等

により審査を行いました。(合計点が配点の60%未満の失格基準に該当する応募者はなし。)
 なお、審査にあたっては、公平性及び公正性を確保するため、団体名を伏せて実施しました。

4 審査の経緯

回数	開催日	内容
第1回	令和元年10月11日	<ul style="list-style-type: none"> ・会長及び職務代理者の選任 ・施設概要等の説明 ・募集要項(案)の説明 ・選定基準の項目と配点(案)の説明
第2回	令和元年11月7日	<ul style="list-style-type: none"> ・募集要項の決定 ・選定基準の項目と配点の決定 ・譲渡予定物件の視察

※令和元年12月7日に、応募があった2団体の面接(プレゼンテーション)及び質疑応答を予定していたが、2団体とも審査会前に辞退届が出されたことにより、中止となった。

回数	開催日	内容
第3回	令和2年2月21日	<ul style="list-style-type: none"> ・再公募を行う上で、修正を行った募集要項の変更内容について事務局より説明を行うとともに、その修正案の審査、決定(書面評決)
第4回	令和2年5月7日	<ul style="list-style-type: none"> ・審査会において使用する審査・採点表の詳細な配点及び内容の確認(書面評決)
第5回	令和2年5月25日	<ul style="list-style-type: none"> ・採点方法の確認 ・面接(プレゼンテーション) ・質疑応答 ・討論、採点 ・移譲先候補者の選定

5 応募団体(届出順)

- (1) 大成不動産システム株式会社
- (2) ██████████

6 審査結果（採点結果は別紙のとおり）

(1) 第1順位

ア 基本方針

基本方針については、同種の施設を経営するうえで、一般的な提案内容となっており、各応募団体とも、あまり差はないものと判断される。

イ 経営能力及び経営基盤

旧野母崎炭酸温泉 Alega 軍艦島と同じような温泉宿泊施設を3施設経営しており、十分な実績と管理能力を有しているとともに、これまでに運営を引き継いだ施設の業績を回復させるなど、経営能力も申し分ないと思われる。

また、温泉施設に高度な識見を持つスタッフを有しており、当該施設のような特殊な泉質の温泉を管理するための実績やノウハウを持っていると判断される。

なお、財務状況について分析した結果、流動資産より流動負債が大きいのが、当期純利益は潤沢である点などから「成長型」の企業と分析されるとともに、当該施設を経営するだけの財務基盤は有しているものと判断される。

ウ 事業計画

温泉施設経営の経験を基に、堅実な計画を立案するとともに、何度も野母崎を訪れて地元の方々に積極的にコンタクトをとることで、地域の特性を緻密に調査し、地域の特産品や自然などを活かした旅行商品の造成など、特色ある様々な計画を検討していることから、計画の有効性及び実効性はかなり期待が持てるものと思われる。

また今回の応募に際して、現在取引がある銀行と事前に融資の同意を取り付けているなど、資金調達についても一定の目処をたてており、着実な計画の実行が図られるものと判断される。

エ 事業運営及び維持管理

実施体制については、現在、経営している他施設において培ってきたノウハウや管理システムを活かした管理体制を導入することによって、効率的な運営を行うことが可能と思われることや、施設の維持管理についても、温泉施設という特殊な施設を実績や経験に基づいて適切に維持管理ができるものと思われる。

また収益性を高める取組みについて、グループ内の施設と連携した集中管理による運営体制や共通仕入れ、発注などといったスケールメリットを活かした効率化による経費の削減を図るとともに、これまでの料金体系の見直しなども具体的に検討していることなどから、着実な収益確保に向けた提案であると判断される。

オ 地域の活性化

野母崎地区に住む方々を雇用することが具体的に提案されており、「Uターン」「Jターン」「Iターン」により野母崎に新たに住む方々の雇用の場となるような施設にしていくこ

とにより、人口増にも寄与するとともに、地元の農協や漁協などとの連携による地場産品の活用や、野母崎の様々な素材を活用した旅行プランの作成など、「人」だけではなく、「物」を活用することで野母崎の活性化に繋がるような計画になっているものと判断される。

(2) 第2順位

評価項目における「事業計画の有効性」「新たな投資の（改修含む）の内容及び規模」「地域の活性化につながる取組み」についての評価は、第1順位の団体を上回っており、旅行者以外の集客への期待や野母崎地区の自然を活用した新たな取組みなど、評価の高い提案もあった。また、財務状況についても流動負債より流動資産が大きく、当期純利益が減少傾向にあることにより、「安定型」の企業と見ることができるとともに、当該施設を経営するだけの財務基盤は有していると判断された。

しかしながら、事業内容における「宿泊施設・温泉施設経営の実績」「実施体制」「施設、設備等の適正な維持管理」「収益性を高める取組み」は第1順位と比較して評価が特に低い。中でも温泉施設の経営実績が皆無であり、提携先との関係も不透明な部分があることや、提案された計画について具体性が欠けている部分があり、実現性について確信を持って感じることができる提案内容ではなかったこと、さらに、当該施設の存在意義の1つである地元雇用について、具体的な計画が見られなかったことなどが意見として出されるなど、総合的に第1順位に及ばなかった。

7 審査会総評

野母崎炭酸温泉 Alega 軍艦島移譲先選定審査会により第1順位に選定された大成不動産システム株式会社は、民間事業者へ施設を譲渡することの目的を十分理解されている事業方針となっており、それをもとに具体的な提案がなされ、有効性や実効性についても十分な検討がなされている。

施設利用者へのサービス向上や地域の観光振興、地元経済の活性化へつながる事業運営と、施設の適正な維持管理を安定して行う能力を持つ申請団体が候補者として選定されることとなり、募集の趣旨や目的に即した結果となった。

(別紙) 採点結果

評価項目	配点		第1順位
	委員	全体	大成不動産システム株式会社
①基本方針	10	50	36
施設運営に係る基本的な方針	10	50	36
②経営能力及び経営基盤	20	100	76
ア 宿泊施設・温浴施設経営の実績	10	50	42
イ 経営基盤及び資金調達計画	10	50	34
③事業計画	25	125	85
ア 事業計画の有効性	10	50	34
イ 事業計画の実効性	10	50	34
ウ 新たな投資(改修含む)の内容及び規模	5	25	17
④事業運営及び維持管理	30	150	117
ア 実施体制	5	25	21
イ 安定的かつ効果的な集客及び賑わい創出の取組み	5	25	18
ウ 利用者の利便性・満足度を高める取組み	5	25	19
エ 施設、設備等の適正な維持管理	5	25	21
オ 収益性を高める取組み	10	50	38
⑤地域の活性化	15	75	53
ア 地元雇用の促進	5	25	18
イ 地場製品の活用及び地元企業への受注促進	5	25	18
ウ 地域の活性化につながる取組み	5	25	17
総得点	100	500	367

評価項目	配点		第2順位
	委員	全体	
①基本方針	10	50	36
施設運営に係る基本的な方針	10	50	36
②経営能力及び経営基盤	20	100	56
ア 宿泊施設・温浴施設経営の実績	10	50	22
イ 経営基盤及び資金調達計画	10	50	34
③事業計画	25	125	85
ア 事業計画の有効性	10	50	36
イ 事業計画の実効性	10	50	30
ウ 新たな投資(改修含む)の内容及び規模	5	25	19
④事業運営及び維持管理	30	150	92
ア 実施体制	5	25	14
イ 安定的かつ効果的な集客及び賑わい創出の取組み	5	25	16
ウ 利用者の利便性・満足度を高める取組み	5	25	18
エ 施設、設備等の適正な維持管理	5	25	14
オ 収益性を高める取組み	10	50	30
⑤地域の活性化	15	75	50
ア 地元雇用の促進	5	25	16
イ 地場産品の活用及び地元企業への受注促進	5	25	15
ウ 地域の活性化につながる取組み	5	25	19
総得点	100	500	319

5 財産の無償譲渡【土地・建物】

(1) 不動産鑑定評価額

ア 当該施設の鑑定評価額(収益還元法による鑑定評価額)

施設の概要		敷地面積 (実測面積)	延床面積	鑑定評価額…① (R元年10月1日時点)
土地	長崎市野母町字小田 692番1ほか	12,696.79 m ²	4,314.38 m ²	23,200 千円
建物	主屋(本館棟)、 付属屋(集塵庫) ※設備、備品等は建 物と一体的に評価			

イ 土地のみの価格(市場性調整前の原価法による更地価格)

施設の概要		敷地面積 (実測面積)	土地価格…② (R元年10月1日時点)
土地	長崎市野母町字小田 692番1ほか	12,696.79 m ²	102,000 千円

ウ 建物のみの価格(市場性調整前の原価法による物的価格)

施設の概要		延床面積	建物価格…③ (R元年10月1日時点)
建物	主屋(本館棟)、 付属屋(集塵庫) ※設備、備品等は建 物と一体的に評価	4,314.38 m ²	620,000 千円

(2) 当初公募時の評価額

当該物件は事業用不動産であるため、収益価格から積算する収益還元法による土地・建物一体となった鑑定評価額が不動産鑑定士から示されているものの、当該鑑定評価額(23,200千円…①)は、土地の更地価格(102,000千円…②)及び物的価格である建物価格(620,000千円…③)を大きく下回っているため、この鑑定評価額での土地・建物の売却では『市民の理解』を得ることは厳しいと思料されることから、原価法による物的価格である土地価格(更地価格)及び建物価格を適正価格として採用した。

適正価格 (評価額)	土地	102,000 千円
	建物	620,000 千円

(3) 当初（令和元年）公募時の土地・建物譲渡基準額の考え方

ア 建物の無償譲渡

(7) 用途制限期間について…建物譲渡後 15 年間

a 当該施設の民間への譲渡は、「宿泊業の専門的なノウハウと人材を有する民間事業者へ施設を譲渡することにより、施設利用者のサービス向上や交流人口の拡大と地域の活性化を図ること」を目的としており、施設の利便性やサービスの向上はもとより、将来にわたって地域の観光振興、地元経済の活性化に寄与していただくため、譲渡後一定期間、主たる用途変更の禁止や第三者への譲渡の禁止を条件として付す必要がある。

b 当該施設は、土地の分筆登記等が未了のため、土地・建物それぞれの譲渡時期が異なり、最初に建物を譲渡した後、最長 4、5 年程度遅れて土地についても譲渡可能な状況〔※登記等必要事項の完了〕になると想定されている。

そのため、最初の建物譲渡時期から起算して、4、5 年後に到来する、土地譲渡の時点から始まる土地の買戻し特約期間の最大 10 年間を考慮し、前述 a の『建物の主たる用途変更や第三者への譲渡を禁止する期間』を 15 年間とすることで、土地の買戻し特約期間の終期と可能な限り合せることとした。

(4) 減額の考え方

建物については、前述のとおり、譲渡先候補者に将来にわたって地域の観光振興、経済の活性化に寄与していただくため、譲渡後 15 年間、主たる用途変更や第三者への譲渡の禁止を条件とする中で、同期間において必要となると見込まれる維持補修・整備の費用（662,175 千円）を考慮し、適正価格（原価法による建物価格：620,000 千円）から、同維持補修・整備の費用を減じたところ、建物価格が 0 円となることから、建物については無償で譲渡とした。

【参考】建物適正価格と譲渡後 15 年間で必要となると見込まれる経費

摘 要		金 額
適正価格（原価法による建物価格）		620,000 千円 ①
譲渡後 15 年間で必要となると見込まれる経費		662,175 千円 ②
(内訳)	建築(屋上防水・外壁等・床・天井等)	105,200 千円
	機械(空調・換気・給水・温泉設備等)	340,171 千円
	電気(高圧受変電・非常照明・消防等)	216,804 千円
①－②		0 円 (▲42,175 千円)

イ 土地の有償譲渡

土地については、建物と異なり、特に減額要素がないため、適正価格とした土地価格（市場性調整前の原価法による更地価格）102,000千円を最低譲渡価格として譲渡先候補者を募集し、102,000千円以上で提案された額で有償譲渡することとした。

(4) 当初公募の結果等について

ア 公募型プロポーザルの結果

当初プロポーザルにおいては、現地説明会に5団体の参加があり、結果、2団体から参加申込み（事業提案）があったが、最終的に2団体とも辞退したため、選定審査会を開催できず、譲渡先候補者の選定には至らなかった。

イ 応募辞退の理由、原因など

(7) 審査・決定から仮契約の締結まで、時間が短いこと。《2社とも》

(イ) ボイラー関係や電気設備関係の業務引継ぎを行う時間が取れないこと。《1社》

※その他、応募団体から、現地説明会などでは次のような意見も出されていた。

- ・ 修繕等が必要となる箇所が多く、維持管理に相当の経費を要する。
- ・ 15年という用途及び譲渡の制限期間が長い。
- ・ 敷地の一部が土砂災害警戒区域等に入っていることなど。

(5) 再公募に向けた事業者ヒアリング調査の結果

当初公募において、応募団体がなく、譲渡先候補者の選定に至らなかった結果を踏まえ、応募を予定していた団体（現地説明会に参加していた団体）2団体及び全国的な大手デベロッパー、ホテル事業者6団体へヒアリング調査を行った結果は次のとおりであった。

項目	主な意見
譲渡価格	高い（改修整備費やリニューアル等の投資を考えると、譲渡価格102,000千円では、宿泊・温泉施設としての持続的な収支が確保できないと見込まれる。）
用途制限期間	長い（15年では経営面での自由度や柔軟性が損なわれるので、民法の買戻し特約の上限である10年以下にしてほしい。）
公募期間	短い（施設の状況把握と分析、事業計画や収支試算、投資に係る融資検討や意思決定の期間が必要であり、3か月間程度は必要である。）

(6) 当初公募と再公募との変更点と変更理由

事業者ヒアリング等を踏まえ、再公募に向けては条件等を整理しなおした。

ア 建物の用途制限期間

(7) 変更点

当初公募	再公募
建物の譲渡後 15 年間	建物の譲渡後 10 年間

(1) 変更理由

- a 当初公募時は用途制限期間を 15 年間と設定していたが、事業者ヒアリングにおいて、『15 年は経営面での自由度や柔軟性が損なわれるので、10 年以下にしてほしい』もしくは『制限をかけない方が良い』との意見を頂いた。
- b 地域の観光、経済振興及び雇用確保のため、譲渡後一定期間の事業継続や売却の禁止を義務付ける必要性はあるものの、公募における民間事業者の参加促進を図るためには、用途制限期間を短縮すべきであると判断した。
- なお、「10 年間」という期間については、民法の買戻し特約期間である、最大 10 年間を準用した。

イ 土地の用途制限期間

(7) 変更点

当初公募	再公募
長崎市において分筆登記等必要な登記が完了し、候補者へ土地を譲渡してから 10 年間。	土地の無償貸付開始時から建物の用途制限期間の終期まで。

(1) 変更理由

用途制限期間を短縮し、民間事業者の経営の自由度と柔軟性を高めることで、民間事業者がなるべく当該公募に参画しやすいよう、施設全体で 10 年間の用途制限期間とすることが妥当であると判断した。

ウ 用途制限内容

(7) 変更点

当初公募	再公募
ホテル及び公衆浴場等の営業。 (事業の継続)	ホテル（ホテル以外でも、交流人口の拡大（集客）による地域活性化や地域雇用に資する事業も可とする）及び温泉施設等の営業。

(イ) 変更理由

- a 当初公募時はこれまでの施設の用途、いわゆる「ホテル・公衆浴場」の提供という制限を付していたが、事業者ヒアリングにおいて、「民間事業者が参画しやすいように、用途制限を一定緩和し、事業者の経営の自由度を上げるべき」との意見を頂いている。
- b 温泉施設の運営形態は従来通りとしながら、民間事業者が当該案件により参画しやすいよう、宿泊施設の利活用については「ホテル・旅館」とらわられることなく、交流人口の拡大（集客）による地域活性化や地元雇用に資すると思料される事業への転換を可とするよう、建物のうち宿泊施設に係る用途制限を緩和するもの。

エ 譲渡基準額

(7) 変更点

当初公募	再公募
・市場性調整前の原価法による物的価格である土地価格102,000千円（更地価格）及び建物価格620,000千円を適正価格としたうえで、 土地：有償〔102,000千円〕 建物：無償	・収益還元法による土地・建物一体となった鑑定評価額23,200千円を適正価格としたうえで、 土地・建物一体：無償

(イ) 変更理由

当初公募時で採用した、原価法による物的価格ではなく収益還元法による土地・建物一体の価格を適正価格とする理由は次のとおりである。

- a 当初公募時の譲渡基準額（102,000千円）では応募者がいなかったこと、また、大手デベロッパー等含む事業者ヒアリングの結果、Alega 軍艦島施設の売却価格として当初公募時に示していた102,000千円は、以下の理由により総じて高いとの意見をいただいた。
 - (a) 今後の維持補修費や改修整備、投資に想定以上の多大な経費が見込まれる。
 - (b) 本施設の地理的要件等を勘案すると、持続的に安定した収益を見込むことが難しく、取得に多額の費用をかけてまで運営することは困難である。
- b 前述のaを考慮し、同鑑定手法による鑑定額は、当該施設のこれまでの事業収支実績、運営形態、立地条件等を踏まえるとともに、専門の宿泊事業者が、そのノウハウを最大限に生かした際に得られる施設の潜在的な収益力を分析した価格である「収益還元法による鑑定評価額」を採用することとした。

(ウ) 適正価格を全額減額し、無償譲渡とする理由

当初公募時は建物価格については、今後15年間の改修整備費等(662,175千円)を考慮し無償とし、市民感情を踏まえ更地価格102,000千円を譲渡基準額としていたが、今回は、次のa、b及びcの理由で「土地・建物一体として無償」とする。

a 野母崎地区の振興

Alega軍艦島はこれまで観光振興や地域産物の活用、貴重な地元雇用、温泉施設の地域福祉的な役割など、地域経済を支える重要な役割を担ってきており、このまま譲渡できず施設閉鎖状態が続き、交流人口の拡大(集客)による地域活性化のための役割・機能が失われることは、野母崎地域の振興にとって大きな痛手となる。

加えて、Alega軍艦島がある田の子地区は、令和3年度に(仮称)恐竜博物館が開館予定であることから、今後、Alega軍艦島との連携による相乗効果が野母崎地域の活性化を図るうえで重要なポイントとなっている。

このようなことから、野母崎地区の振興のため、公益的観点から、当該施設の効果的な活用を図ることができる民間事業者に、確実に施設を譲渡する必要があるため、無償としたい。

b 用途制限及び転売禁止への配慮

本施設の民間譲渡における公募に際しては、公益的観点から、譲渡後10年間の転売禁止をかけるが、一面では、そのことが民間事業者の自由な経済活動の制限にもなることから、価格を減額し無償としたい。

c 市の施設維持管理のための財政負担の軽減

当該施設については、閉鎖後も施設の維持管理のため、温泉の保守管理や建物の管理費など、年間約23,760千円の経費が必要となっている状況である。

そのため、民間事業者へ譲渡し、施設の有効活用を図ることで、市の財政負担を軽減したい。

【参考：閉鎖後も施設の維持管理に必要な経費】

(単位：千円)

経費項目	内容	年額(月額)
保守管理等業務委託料	設備(温泉揚湯設備、自家用電気工作物、昇降機等)、日常管理及び機械警備費等	9,888(824)
電気料金等	電気料金、電話代	6,672(556)
上下水道料金	上下水道料金	7,200(600)
	合計	23,760(1,980)

【参考：結果として、新たな市の財政負担等（最大約 251,886 千円）の皆減】

本物件を無償譲渡とした場合、その結果として、有償譲渡に伴う国の地方債の繰り上げ償還による償還時加算金（約 33,000 千円）、過疎地域滞在施設整備モデル事業補助金及び地域の元気臨時交付金の返還金（合計約 3,520 千円）などの財政負担が生じず、併せて、過疎債償還に係る地方交付税措置（約 216,341 千円）が停止されることもなくなる。

新たな市の財政負担の試算

	建物無償譲渡時	建物有償譲渡時
①地方債の償還に係る利息等	《 約定償還 》	《 強制繰上償還 》
-A. 利息	約 975 千円	—
-B. 償還時加算金	—	約 33,000 千円
②補助金	—	計 約 3,520 千円
-A. 過疎地域滞在施設整備モデル事業補助金（注：譲渡額に応じて変動）	—	約 1,960 千円
-B. 地域の元気臨時交付金	—	1,560 千円
小計 ①+②	約 975 千円	約 36,520 千円
③過疎債償還に係る地方交付税措置の停止額（停止せず継続措置可）		約 216,341 千円
合計 ①+②+③	約 975 千円	約 252,861 千円
有償譲渡により新たに生じる財政負担等	約 252,861 千円－約 975 千円＝ 約 251,886 千円	

※上表は収益還元法による土地建物一体での価格 23,200 千円を、市場性調整前の原価法による土地・建物それぞれの物的価格に応じて按分して積算し、建物価格を 19,920 千円として試算したものの。

(7) 当初公募と再公募との比較

比較項目	当初公募時	再公募時
適正価格	原価法の積算過程で示された市場性調整前の物的価格(土地102,000千円、建物620,000千円)を適正価格とする。 ※収益還元法での算出による鑑定評価額(23,200千円)を採用しない。	収益還元法での算出による鑑定評価額(土地・建物一体価格:23,200千円)を適正価格とする。
	土地:102,000千円 建物:620,000千円	土地・建物一体:23,200千円
用途制限(建物)	譲渡後15年間の温泉・宿泊事業継続	<ul style="list-style-type: none"> ・譲渡後10年間の温泉事業継続。 ・宿泊事業は、交流人口の拡大(集客)による地域活性化に資する策であれば変更可
用途制限(土地)	譲渡後10年間の売却禁止(買戻し特約)	譲渡後、建物に係る用途制限の終期(建物譲渡から10年)まで売却禁止
建物譲渡額…A	無償	無償
土地譲渡額…B	有償:102,000千円	
譲渡価格(A+B)	譲渡基準額:102,000千円	譲渡基準額:- (無償)

6 土地の無償貸付け

(1) 理由

当該施設は建物の譲渡時点で分筆・合筆登記、境界確定、国有地(里道・水路)の譲与など登記の状況が整理されておらず、建物の譲渡後、最長4、5年程度遅れて土地についても譲渡可能な状況になると想定されている。

したがって、土地については建物と同時に譲渡することができない状況であるため、譲渡できる状況になるまでは建物譲受者へ無償で貸し付けることとする。

7 無償譲渡及び無償貸付け等に係る法的整理

(1) 無償譲渡及び無償貸付け等に係る根拠法令

<p>無償譲渡〔土地・建物〕 無償貸付け〔土地〕</p>	<p>地方自治法 第96条第1項第 6号</p>	<p>第九十六条 普通地方公共団体の議会は、次に掲げる事件を議決しなければならない。 六 条例で定める場合を除くほか、財産を交換し、出資の目的とし、若しくは支払手段として使用し、又は適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けること。</p>
<p>公募型プロポーザル方式 (随意契約)による譲渡先 の決定</p>	<p>地方自治法 第234条第2項</p> <p>地方自治法施行令 第167条の2</p>	<p>(契約の締結) 第二百三十四条 売買、貸借、請負その他の契約は、一般競争入札、指名競争入札、随意契約又はせり売りの方法により締結するものとする。 2 前項の指名競争入札、<u>随意契約又はせり売りは、政令で定める場合に該当するときに限り、これによることができる。</u></p> <p>(随意契約) 第六十七条の二 地方自治法第二百三十四条第二項の規定により随意契約によることができる場合は、次に掲げる場合とする。 二 不動産の買入れ又は借入れ、普通地方公共団体が必要とする物品の製造、修理、加工又は納入に使用させるため必要な物品の売払い<u>その他の契約でその性質又は目的が競争入札に適しないものを</u>するとき。</p>

(2) 無償譲渡に係る弁護士の見解

- a 集客等による地域の活性化や地元雇用の確保といった政策目的の達成
- b 用途制限及び転売禁止への配慮
- c 市の施設維持管理のための財政負担の軽減

といった、公益性という観点や、結果として逸失利益も含め、新たな財政負担が生じないということを考慮した場合、土地・建物ともに無償譲渡するという長崎市の案が最も妥当であると思慮する。

8 譲渡・使用貸借仮契約書

・建物譲渡仮契約書



建 物 譲 渡 仮 契 約 書

譲渡人 長崎市（以下「甲」という。）と 譲受人 大成不動産システム株式会社（以下「乙」という。）とは、建物の譲渡について、次のとおり契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、信義を重んじ誠実にこの契約を履行しなければならない。

（契約物件）

第2条 甲は、末尾記載の建物及び備品（以下「契約物件」という。）を乙に譲り渡すものとし、乙はこれを譲り受ける。

（契約物件の譲渡）

第3条 甲は契約物件について、乙に無償により譲渡する。

（所有権の移転及び登記）

第4条 契約物件の所有権は、令和2年7月1日を原因日とし、甲から乙に移転するものとする。

2 甲は、乙から登録免許税相当額の印紙又は現金領収書を添付した所有権移転登記の手續に必要な書類等の提出を受けて所有権移転登記を嘱託により行うものとし、所有権移転登記に要する費用については、乙の負担とする。

（契約物件の引渡）

第5条 甲は、乙に対し、前条第2項に定める所有権移転登記の完了を証する登記事項識別情報通知書を交付し、乙は登記事項識別情報通知書の受領書を甲に提出することにより、甲は契約物件を現状有姿において乙に引き渡したものとする。

（用途の制限）

第6条 乙は、第4条第1項に定める所有権の移転する日から10年間、契約物件を宿泊施設等地域活性化に資する施設及び温泉施設並びに本件事業者の選定に係る公募型プロポーザルにおいて、乙が提案した事業用途から変更してはならない。ただし、乙からの申し出により野母崎地区の観光振興に資するものと甲が認めるものについてはこの限りではない。

2 乙は、第4条第1項に定める所有権の移転する日から10年間、契約物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）に定められた風俗営業及び性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供してはならない。

3 乙は、第4条第1項に定める所有権の移転する日から10年間、他者へ所有権の移転を行ってはならない。

4 乙は、第4条第1項に定める所有権の移転する日から10年間、契約物件を集团的に又は常習的に暴力的不法行為を行うおそれがある組織の事務所など、公序良俗に反する用に供してはならない。

5 乙は、第4条第1項に定める所有権の移転する日から10年間、契約物件を前項の用に供することが明らかな者に対し、地上権、質権、使用貸借による権利、賃借権その他の使用若しくは収益を目的とする権利の設定をしてはならない。

(義務の承継)

第7条 乙は、契約物件について、地上権、質権、使用貸借による権利、賃借権その他の使用若しくは収益を目的とする権利の設定を第三者(以下「権利者」という。)にずるときは、権利者に前条第4項及び第5項の規定を書面で引き継ぐとともにこれを遵守させなければならない。

(実地調査等)

第8条 甲は、第6条に定める期間において、乙の同条に定める用途の制限の履行状況を確認するため、甲が必要と認めるときは、契約物件について実地調査をし、又は乙に契約物件の使用状況について報告を求めることができる。この場合において、乙はその調査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告を怠ってはならない。

(契約の解除)

第9条 乙が本契約の定め違反したときは、甲は、乙に対し、文書により期限を定めてその履行を催告する。

2 前項の場合において、乙が期限までに催告に従った履行をしないときは、甲は本契約を解除することができるものとする。

(返還金等)

第10条 甲は、解除権を行使したときは、乙が契約物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

2 甲は、前条の規定により、この契約を解除した場合において、乙に損害を与えることがあっても、その損害の賠償の責めを負わないものとする。

3 乙は、甲が前条の規定により、この契約を解除した場合において、甲に損害を与えた場合、その損害を賠償するものとする。

(原状回復)

第11条 乙は、甲が第9条の規定により本契約を解除したときは、甲の指定する期日までに自己の負担において契約物件を原状に復し、甲に返還しなければならない。ただし、甲が契約

物件を原状に復すことが適当でないとき、現状のまま返還することができる。

2 前項本文の規定に反し、乙が契約物件を原状に復し返還しないときは、甲は、乙に代わって原状に復すことができるものとし、乙はその費用を負担しなければならない。

(契約不適合)

第12条 甲は、この契約締結後、契約物件について本契約の内容に適合しない状態があることが発見された場合であっても、その責めを負わないものとする。

(損害賠償)

第13条 乙は、この契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(用途に供するにあたっての留意点)

第14条 乙は、契約物件を第6条第1項に規定する用途に供するにあたっては、野母崎地区を中心とする地域振興に留意することとし、地域経済の活性化及び地元雇用の確保並びに創出に努めなければならない。

(利用予約)

第15条 乙は、本契約の締結後、第4条第1項に定める所有権の移転する日以降の施設の利用に係る予約受付を行うことができるものとする。

(契約の費用)

第16条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第17条 この契約に関する訴訟については、甲の所在地を管轄する裁判所をもって管轄裁判所とする。

(協議)

第18条 この契約について疑義が生じたとき、又は、この契約に定めのない事項については、甲乙協議の上定めるものとする。

(本契約の成立)

第19条 この契約について、地方自治法第96条第1項第6号の規定による議会の議決を得た場合には、その議決を得たときから、この契約を本契約とみなす。

この契約の成立を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上各自その1通を保有する。

仮契約 令和 2年 6月 3日

本契約 令和 年 月 日

甲 長崎市桜町2番22号

長崎市

代表者 長崎市長 田上 富久

乙 長崎市葉山1丁目23番5号

大成不動産システム株式会社

代表者 代表取締役 星山 信



する。

契約物件の表示

(建物)

所在地		家屋番号	符号	構造	床面積	
町名	地番					
1.	野母町	字小田 692 番地 1	692 番 1	主	鉄筋コンクリート造合金 メッキ鋼板ぶき地 下1階付3階建 旅館	4,289.82 m ²
2		字小田 692 番地 1、711 番地	692 番 1	附 1	鉄筋コンクリート造陸屋 根平屋建 集塵庫	24.56 m ²

建物には建物に附属する設備及び工作物の一切を含む。

(備品)

別紙「備品一覧表」のとおり

20010305	コンロ	コンロ	2
20010305	湯沸かし器	湯沸器	1
20010305	その他の調理機器・器具	保温器	6
20010305	その他の調理機器・器具	洗米機	1
20010305	その他の調理機器・器具	熱風消毒機	1
20010305	その他の調理機器・器具	食器洗浄機	3
20010305	その他の調理機器・器具	調理機	6
20010305	その他の調理機器・器具	コーヒーメーカー	1
20010305	その他の調理機器・器具	調理器具	25
20010305	台車	配膳車	5
20010305	車椅子	車椅子	1
20010305	台車	台車	16
20010305	脚立	脚立	2
20010305	舞台用品	舞台	1
20010305	その他の雑具	容器	2
20100312	テレビ(モニター含む)	26インチ	19
20100312	テレビ(モニター含む)	40インチ	1
20100318	その他の机	食堂テーブル	8
20100318	その他の椅子	食堂イス	32
20100907	その他の美術工芸品	軍艦島を撮影した写真パネル	3
20110131	その他の車両	ベビーカー 幌付	2
20120713	冷蔵庫(冷凍庫含む)	冷蔵庫(冷凍庫含む)	1
20150109	コンピューター	事務用パソコン	3
20180227	その他の厨房用器具	厨房用製氷機	1
20180227	冷蔵庫(冷凍庫含む)	冷凍冷蔵庫	1
20190204	その他の厨房用器具	その他の厨房用器具	3
20190204	記載台	記載台	1
20020701	建物付属設備	プレハブ冷蔵庫施設	1
20020701	建物付属設備	調理台新設	1
20020301	機械装置	汽水分離装置	1
20020901	機械装置	温泉揚湯ポンプ	1
20040301	機械装置	海水井戸ポンプ	1
20140701	機械装置	海水取水ポンプ	1
20150301	機械装置	レベルセンサーELM	1
20150301	車両運搬具	トヨタコースター405	1
20180701	車両運搬具	軽トラ967ダイハツハイゼット	1
20030501	器具及び備品	野菜用冷蔵庫	1
20060301	器具及び備品	パーテーションラック	1
20110701	器具及び備品	プロジェクター	1
20120501	器具及び備品	冷蔵庫	2
20150301	器具及び備品	温蔵庫	1
20150501	器具及び備品	排気ファンNO3SRM03	1
20150501	器具及び備品	全熱交換機JHG80RSS	1
20150601	器具及び備品	耐火金庫防犯システム	1
20150801	器具及び備品	冷蔵庫6枚扉サンレイ	1
20151001	器具及び備品	同時印刷式券売機	1
20160201	器具及び備品	テーブル式冷蔵ショーケース	1
20160301	器具及び備品	富士通サーバー	1
20160301	器具及び備品	富士通省スペースパソコン	1
20160301	器具及び備品	マルチコントローラーFMC-01	1
20160301	器具及び備品	ハンマードリルセット	1
20161001	器具及び備品	点滅型誘導灯	1
20180201	器具及び備品	冷凍冷蔵庫	1



土地譲渡仮契約書

本契約の対象物件となっている土地は、「旧野母崎炭酸温泉 Alega 軍艦島」施設（以下単に「施設」という。）用地であるが、土地の権利関係が一部整理されていないことや登記が完了していないなどの課題があるため、先行して施設（建物）のみ譲渡し、施設用地については当該課題解決後に改めて譲渡しようとするものである。

そのことを踏まえ、譲渡人 長崎市（以下「甲」という。）と譲受人（以下「乙」という。）大成不動産システム株式会社とは、土地の譲渡について、次のとおり契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、信義を重んじ誠実にこの契約を履行しなければならない。

（契約物件）

第2条 甲は、末尾記載の土地（以下「契約物件」という。）を乙に譲り渡すものとし、乙はこれを譲り受ける。

（契約物件の譲渡）

第3条 甲は契約物件について、乙に無償により譲渡する。

（所有権の移転及び登記）

第4条 契約物件の所有権は、長崎市の費用負担で行う土地の分筆登記等、必要な登記が完了後、甲から乙に移転するものとする。

2 甲は、乙から登録免許税相当額の印紙又は現金領収書を添付した所有権移転登記の手續に必要な書類等の提出を受けて所有権移転登記を囑託により行うものとし、所有権移転登記に要する費用については、乙の負担とする。

（契約物件の引渡）

第5条 甲は、乙に対し、前条第2項に定める所有権移転登記の完了を証する登記事項識別情報通知書を交付し、乙は登記事項識別情報通知書の受領書を甲に提出することにより、甲は契約物件を現状有姿において乙に引き渡したものとする。

（用途の制限）

第6条 乙は、令和2年6月3日付建物譲渡仮契約書第6条第1項に定める用途の制限期間（以下「制限期間」という。）が満了するまでの間、契約物件を宿泊施設等地域活性化に資する施設及び温泉施設並びに本件事業者の選定に係る公募型プロポーザルにおいて、乙が提

案した事業用途から変更してはならない。ただし、乙からの申し出により野母崎地区の観光振興に資するものと甲が認めるものについてはこの限りではない。

2 乙は、制限期間が満了するまでの間、契約物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）に定められた風俗営業及び性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供してはならない。

3 乙は、制限期間が満了するまでの間、他者へ所有権の移転を行ってはならない。

4 乙は、制限期間が満了するまでの間、契約物件を集团的に又は常習的に暴力的不法行為を行うおそれがある組織の事務所など、公序良俗に反する用に供してはならない。

5 乙は、制限期間が満了するまでの間、契約物件を前項の用に供することが明らかな者に対し、地上権、質権、使用貸借による権利、賃借権その他の使用若しくは収益を目的とする権利の設定をしてはならない。

（義務の承継）

第7条 乙は、契約物件について、地上権、質権、使用貸借による権利、賃借権その他の使用若しくは収益を目的とする権利の設定を第三者（以下「権利者」という。）にすることは、権利者に前条第4項及び第5項の規定を書面で引き継ぐとともにこれを遵守させなければならない。

（実地調査等）

第8条 甲は、制限期間において、乙の第6条に定める用途の制限の履行状況を確認するため、甲が必要と認めるときは、契約物件について実地調査をし、又は乙に契約物件の使用状況について報告を求めることができる。この場合において、乙はその調査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告を怠ってはならない。

（契約の解除）

第9条 乙が本契約の定め違反したときは、甲は、乙に対し、文書により期限を定めてその履行を催告する。

2 前項の場合において、乙が期限までに催告に従った履行をしないときは、甲は本契約を解除することができるものとする。

（返還金等）

第10条 甲は、解除権を行使したときは、乙が契約物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

2 甲は、前条の規定により、この契約を解除した場合において、乙に損害を与えることがあっても、その損害の賠償の責めを負わないものとする。

3 乙は、甲が前条の規定により、この契約を解除した場合において、甲に損害を与えた場合、

その損害を賠償するものとする。

(原状回復)

第11条 乙は、甲が第9条の規定により本契約を解除したときは、甲の指定する期日までに自己の負担において契約物件を原状に復し、甲に返還しなければならない。ただし、甲が契約物件を原状に復すことが適当でないとしたときは、現状のまま返還することができる。

2 前項本文の規定に反し、乙が契約物件を原状に復し返還しないときは、甲は、乙に代わって原状に復すことができるものとし、乙はその費用を負担しなければならない。

(契約不適合)

第12条 甲は、この契約締結後、契約物件について本契約の内容に適合しない状態があることが発見された場合であっても、その責めを負わないものとする。

(損害賠償)

第13条 乙は、この契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(用途に供するにあたっての留意点)

第14条 乙は、契約物件を第6条第1項に規定する用途に供するにあたっては、野母崎地区を中心とする地域振興に留意することとし、地域経済の活性化及び地元雇用の確保並びに創出に努めなければならない。

(契約の費用)

第15条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第16条 この契約に関する訴訟については、甲の所在地を管轄する裁判所をもって管轄裁判所とする。

(協議)

第17条 この契約について疑義が生じたとき、又は、この契約に定めのない事項については、甲乙協議の上定めるものとする。

(本契約の成立)

第18条 この契約について、地方自治法第96条第1項第6号の規定による議会の議決を得た

場合には、その議決を得たときから、この契約を本契約とみなす。

この契約の成立を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上各自その1通を保有する。

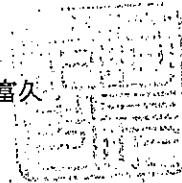
仮契約 令和 2年 6月 3日

本契約 令和 年 月 日

甲 長崎市桜町2番22号

長崎市

代表者 長崎市長 田上 富久



乙 長崎市葉山1丁目23番5号

大成不動産システム株式会社

代表者 代表取締役 星山 信一



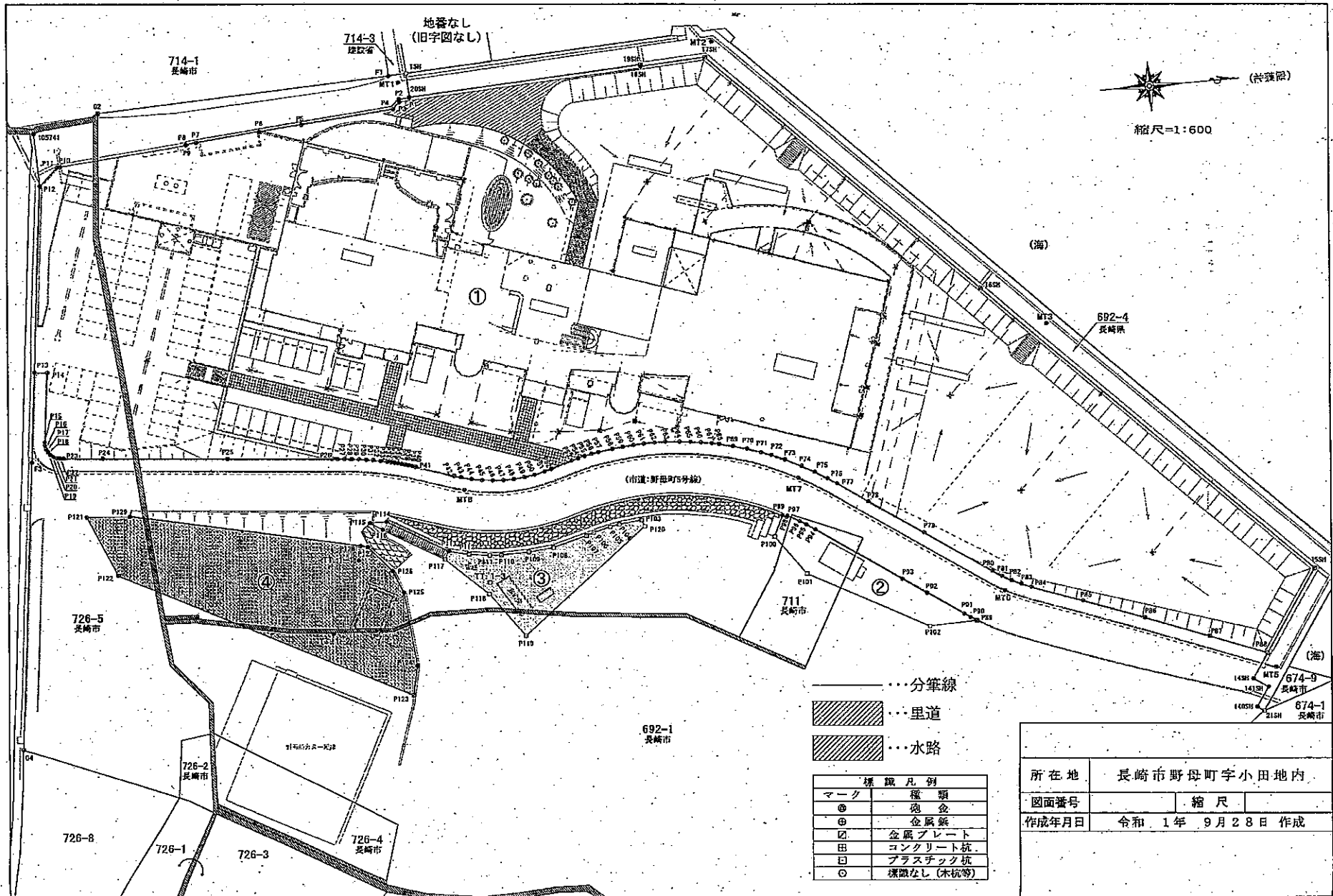
契約物件の表示

(土地)

所在	地番	地目	面積
長崎市野母町字小田	692番1の一部	雑種地	平方メートル 12696.79
同	711番の一部	畑	
同	726番5の一部	雑種地	

土地の位置及び形状については、別紙「土地実測図」①から④のとおり。

土地には土地に附属する設備及び工作物の一切を含む。





土地 使用 貸 借 仮 契 約 書

本契約の対象物件となっている土地は、「旧野母崎炭酸温泉 Alega 軍艦島」施設（以下単に「施設」という。）用地であるが、土地の権利関係が一部整理されていないことや登記が完了していないなどの課題があるため、先行して施設（建物）のみ譲渡し、施設用地については当該課題解決後に改めて譲渡しようとするものである。

そのことを踏まえ、土地所有者 長崎市（以下、「甲」という。）及び大成不動産システム株式会社（以下、「乙」という。）は、本契約第2条に掲げる物件（以下単に「土地」という。）の譲渡が完了するまでの間、次のとおり土地使用貸借仮契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、信義を重んじ誠実にこの契約を履行しなければならない。

（貸付を行う土地）

第2条 貸付を行う土地は次のとおりとする。

所在	地番	地目	面積
長崎市野母町字小田	692 番 1 の一部	雑種地	平方メートル 12696.79
同	711 番の一部	畑	
同	726 番 5 の一部	雑種地	

土地の位置及び形状については、別紙「土地実測図」①から④のとおり。

（賃料）

第3条 貸付を行う土地の賃料は無償とする。

（貸付期間）

第4条 土地の貸付期間（以下「貸付期間」という。）は、令和2年6月3日付土地譲渡仮契約書第4条に規定する土地の所有権移転に必要な分筆登記等の登記が完了する日の前日までの期間とする。

（用途の制限）

第5条 乙は、貸付期間、土地を宿泊施設等地域活性化に資する施設及び温泉施設並びに本件事業者の選定に係る公募型プロポーザルにおいて、乙が提案した事業用途から変更してはならない。ただし、乙からの申し出により野母崎地区の観光振興に資するものと甲が認めるものについてはこの限りではない。



- 2 乙は、貸付期間、土地を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）に定められた風俗営業及び性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供してはならない。
- 3 乙は、貸付期間、土地を集团的に又は常習的に暴力的不法行為を行うおそれがある組織の事務所など、公序良俗に反する用に供してはならない。
- 4 乙は、貸付期間、土地を前項の用に供することが明らかな者に対し、地上権、質権、使用貸借による権利、賃借権その他の使用若しくは収益を目的とする権利の設定をしてはならない。

（転貸等の禁止）

第6条 乙は甲の承認を受けないで土地を第三者へ転貸し、又はその使用の権利を譲渡してはならない。

（契約の解除）

第7条 乙が本契約の定め違反したときは、甲は、乙に対し、文書により期限を定めてその履行を催告する。

- 2 前項の場合において、乙が期限までに催告に従った履行をしないときは、甲は本契約を解除することができるものとする。

（費用償還請求権の放棄）

第8条 乙は、土地に投じた必要費及び有益費があっても、これを甲に請求できないものとする。

（契約の費用）

第9条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

（管轄裁判所）

第10条 この契約に関する訴訟については、甲の所在地を管轄する裁判所をもって管轄裁判所とする。

（協議事項）

第11条 甲と乙は、この契約各条項に定めのない事項が生じたときや、この契約各条項の解釈について疑義を生じたときは、互いに誠意をもって協議の上解決するものとする。

3
す
織
使
は
し
そ
ぎ
し
り

(本契約の成立)

第12条 この契約について、地方自治法第96条第1項第6号の規定による議会の議決を得た場合には、その議決を得たときから、この契約を本契約とみなす。

以上、本契約成立の証として、本書を2通作成し、甲乙署名押印のうえ、それぞれ1通を保管する。

仮契約 令和 2年 6月 3日

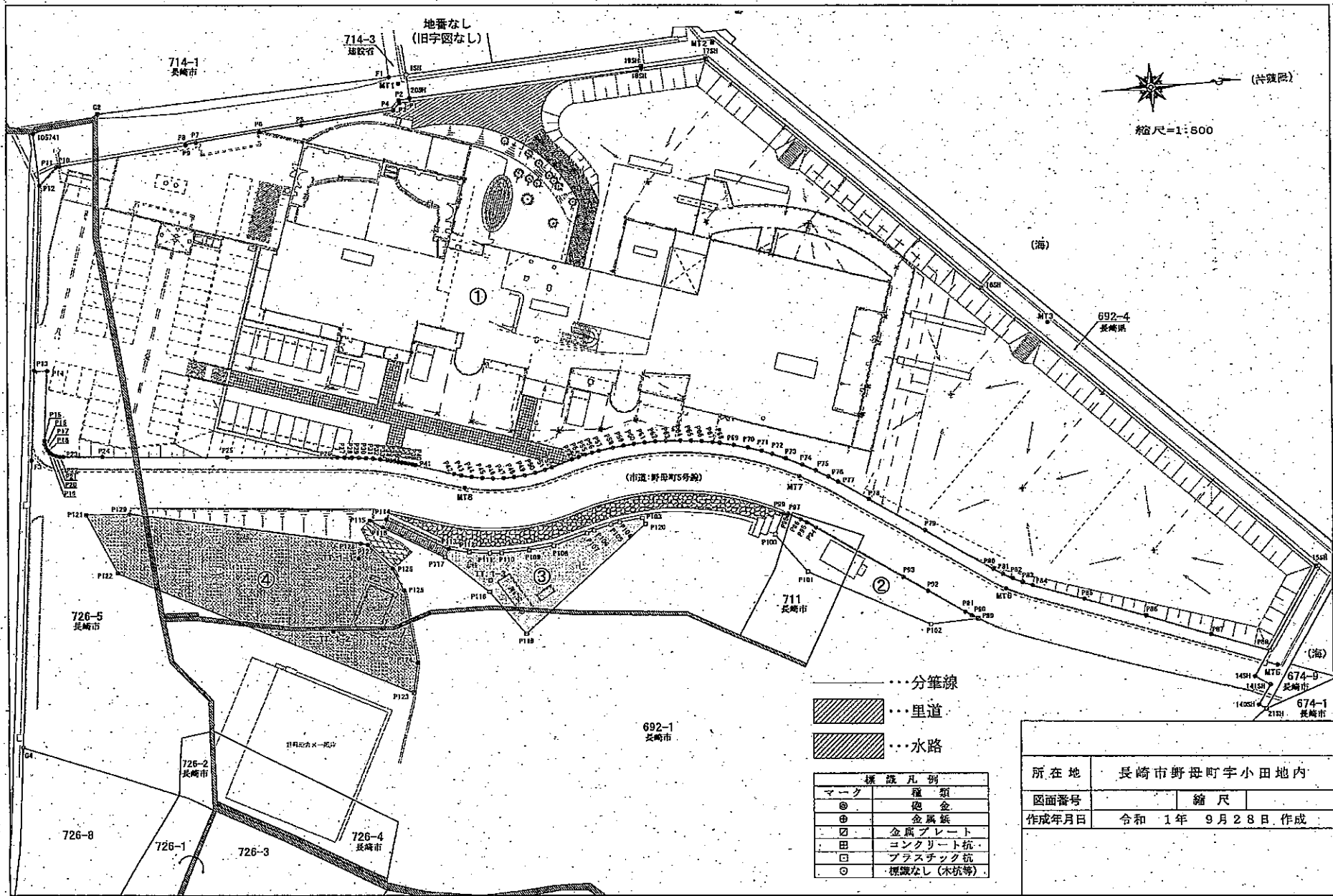
本契約 令和 年 月 日

甲 住所 長崎市桜町2番22号
氏名 長崎市
代表者 長崎市長 田上富久



乙 住所 長崎市葉山1丁目23番5号
氏名 大成不動産システム株式会社
代表者 代表取締役 星山 信





- 分筆線
- ▨ 里道
- ▨ 水路

標識凡例	
マ	種 類
◎	徳 金
⊙	金 属 錐
⊠	金 属 プ レ ー ト
田	コ ン ク リ ー ト 杭
□	プ ラ ス チ ッ ク 杭
○	標 識 な し (木 杭 等)

所在地	長崎市野母町字小田地内		
図面番号		縮尺	
作成年月日	令和 1年	9月28日	作成

別紙「土地実測図」