

宮古島市みなとまちづくり基本計画に基づく
トゥリバー海浜公園利活用事業
(拠点Ⅱ)

事業用定期借地権設定契約に係る条件規定書
(案)

令和7年4月
宮古島市

(本書は公正証書とします。)

【注：応募者が特別目的会社を設立する場合は、必要な修正を行います。】

令和●年●月●日、借地権設定者宮古島市（以下「甲」という。）と借地権者〔●●共同企業体〕（以下「乙」という。）とは、甲が公表した令和7年●月●日付「宮古島市みなとまちづくり基本計画に基づくトゥリバー海浜公園利活用事業（拠点Ⅱ） 募集要項」（一切の附属書類並びにその後の変更及び修正を含み、以下「募集要項等」という。）に記載の宮古島市みなとまちづくり基本計画に基づくトゥリバー海浜公園利活用事業（拠点Ⅱ）（以下「本事業」という。）に関して、甲と乙の間で締結された令●年●月●日付覚書（以下「本覚書」という。）に基づき、甲の所有する別紙1（物件目録）記載の物件（以下「本件土地」という。）について、借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含む。）（以下「法」という。）第23条第2項に定める事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）の設定に関する契約（以下「本契約」という。）を締結する。

乙が共同企業体である場合は、その構成員は、本契約に定める乙の義務を共同連帯して履行しなければならない。

なお、本契約において定義されていない用語については、文脈上別異に解すべき場合を除き、本覚書における意義を有する。

（目的）

第1条 甲は、乙に対し、令和●年●月●日、本件土地を、乙の建物の所有を目的として賃貸し、乙はこれを借り受ける。

2 甲及び乙は、本契約に基づく本件土地の賃貸借は、専ら本事業に関する乙の事業の用に供する建物の所有を目的とするものであり、本件借地権は、法第23条第2項に定める事業用定期借地権であることを確認する。

3 本件借地権は、賃借権とする。

（存続期間）

第2条 本件借地権の存続期間は、令和●年●月●日（以下「供用開始予定日」という。）から令和●年●月●日まで（10年間）とする。

2 甲は、本契約の締結日において、本件土地を現状有姿にて乙に引き渡す。本契約の締結日から供用開始予定日までの間については、甲は乙に対して第5条に基づき本件土地の使用許可を行うものとする。なお、供用開始日において、本件借地権のために、本件土地は乙に引き渡されたものとみなす。

（本件借地権の種類）

第3条 本件借地権については、法第23条第2項の事業用定期借地権であり、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）並びに建物の築造による存続期間の延長はなく、また、乙は、建物の買取りを請求することはできない。

- 2 本件借地権には、法第3条から第8条まで、第13条及び第18条並びに民法619条の適用はないものとする。

(借地料)

第4条 借地料は、別紙2記載のとおりとする。

- 2 1か年に満たない期間に係る借地料の金額は日割計算とし、1か年分に満たない日数を365で除して得た割合を、1か年分の借地料の金額に乗じた金額とする。なお、借地料に1円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てる。
- 3 借地料は、甲の請求により前払いにて【年／月】1回支払う。ただし、第1回目の支払いは本契約締結日から令和●年●月●日までの分、最終回の支払は令和●年●月●日から存続期間の満了日までの分とする。
- 4 乙は、借地料を、甲の適法な支払請求を受理した日から30日以内に、これを支払わなければならない。
- 5 甲及び乙は、関係条例に基づき定められる借地料の最低額（以下「条例に定める借地料」という。）が、第1項に定める借地料を上回った場合は、借地料を条例に定める借地料に改定する。以後、条例に定める借地料がさらに改定された場合は、第1項に定める借地料と条例に定める借地料のうちいずれか高い方を本契約の借地料とする。

(使用許可)

第5条 甲は、乙に対し、本契約の締結日から供用開始予定日の前日までの間、本件土地について使用許可（以下「本使用許可」という。）を行う。

- 2 前項の使用許可の期間は、本件建物の設計及び建設等が遅延し、供用開始予定日において本件建物の供用が開始されていない場合であっても、延長されないものとする。また、乙は、供用開始予定日より前に、本件建物の供用を開始することはできない。
- 3 本使用許可に係る使用料は、別紙3記載のとおりとする。
- 4 1か年に満たない期間に係る使用料の金額は日割計算とし、1か年分に満たない日数を365で除して得た割合を、1か年分の使用料の金額に乗じた金額とする。なお、使用料に1円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てる。
- 5 使用料は、甲の請求により前払いにて【年／月】1回支払う。ただし、第1回目の支払いは本契約締結日から令和●年●月●日までの分、最終回の支払は令和●年●月●日から供用開始予定日の前日までの分とする。
- 6 乙は、使用料を、甲の適法な支払請求を受理した日から30日以内に、これを支払わなければならない。

(保証金)

第6条 乙は、本契約に基づいて生ずる一切の乙の債務を担保するため、本契約の締結日までに、借地料の1年分に相当する金額の保証金を甲に納付しなければならない。借地料が改定された場合は、保証金についても当該改訂後の借地料の1年分となるよう甲乙間で速やかに調整するものとする。

- 2 前項に規定する保証金の納付は、次の各号に掲げる有価証券等をもって代えることができる。この場合において、担保として提供された当該証券の価額は、当該各号に定める価額とし、当該証券が記名証券であるときは、売却承諾書及び委任状を添えたものでなければならない。
- (1) 国債又は地方債 政府に納ムヘキ保証金其ノ他ノ担保ニ充用スル国債ノ価格ニ関スル件（明治 41 年勅令第 287 号）の例による金額
 - (2) 特別の法律による法人の発行する債券 額面又は登録金額（発行価額が額面又は登録金額と異なるときは、発行価額）の 10 分の 8 に相当する金額
 - (3) 銀行又は予算執行者が確実と認める金融機関が振り出し、又は支払保証をした小切手 小切手金額
 - (4) 銀行又は予算執行者が確実と認める金融機関が引き受け、又は保証若しくは裏書きをした手形 手形金額（その手形の満期の日が当該手形を提供した日の 1 月後にあるときは、提供した日の翌日から満期の日までの期間に応じて当該手形金額を一般の金融市場における手形の割引率によって割り引いた金額）
 - (5) 銀行又は予算執行者が確実と認める金融機関の保証又は公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和 27 年法律第 184 号）第 2 条第 4 項に規定する保証事業会社の保証 保証金額
 - (6) 郵便為替証書及び定期預金債権 当該債権証書に記載された債券金額
- 3 乙は、前項第 6 号の定期預金債権を提供するときは、当該債権に甲のために質権を設定させ、当該債権に係る証書及び当該債権に係る債務者である銀行又は予算執行者が確実と認める金融機関の承諾を証する確定日付のある書面を提出させなければならない。
- 4 第 1 項の保証金は、損害賠償額の予定と解釈しないものとする。
- 5 乙に借地料の不払いその他本契約に関して発生する債務（違約金を含む。）の支払遅延が生じたときは、甲は、催告なしに保証金をこれらの債務の弁済に充当することができる。この場合において、甲は、弁済充当日、弁済充当額及び費目を乙に書面で通知するものとし、乙は、甲から充当の通知を受けたときは、通知を受けた日から 30 日以内に甲に対し充当による保証金の不足額を追加して預託しなければならない。
- 6 本契約の終了に伴い、乙が本件土地を第 30 条の規定により原状に復して返還した場合において、甲は、本契約に基づいて生じた乙の債務で未払いのものがあるときは保証金の額から当該未払債務の額を差し引いた額を、未払債務がないときは保証金の額を、それぞれ遅滞なく乙に返還しなければならない。この場合において、返還すべき金員には利息を付さないものとする。
- 7 前項の場合において、乙の未払債務の金額を差し引いて保証金を返還するときは、甲は、保証金から差し引く金額の内訳を乙に明示するものとする。乙の未払債務の額が保証金の額を超えるときは、甲は乙に対し、当該保証金の額を超える金額を請求することができる。
- 8 乙は、第 30 条の規定により本件土地を原状に復して甲に返還するまでの間、保証金返還請求権をもって甲に対する借地料その他の債務と相殺することはできない。

(用途指定)

第7条 乙は、本件使用許可の期間中及び本件借地権の存続期間中、本件土地を別紙4記載の用途（以下「指定用途」という。）に供しなければならない。

2 乙は、本件土地及び本件建物（第10条第1項に定義する。）を、以下の各号の用途に供することはできず、また本件建物を居住の用に供することはできない。

- (1) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）の事務所その他これらに類するものの用
- (2) 前号に定めるもののほか、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれに準ずるもの又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）がその活動のために利用する等公序良俗に反する用
- (3) 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）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用

(指定用途の変更)

第8条 乙は、前条第1項の指定用途の変更を必要とするときは、事前に詳細な理由を付した書面を甲に提出のうえ、甲の承認を求めなければならない。

(維持管理・運営計画書の提出)

第9条 乙は、本事業を実施するにあたり、各事業年度の開始日（供用開始年度は供用開始日まで）に、甲と協議のうえ別途定める様式により年間の維持管理・運営計画書を作成し、甲に提出しなければならない。

2 乙は、前項の維持管理・運営計画書の内容を変更する場合には、甲と協議し、甲の承認を得なければならない。

(収益施設の整備・運営事業)

第10条 乙は、令和●年●月を目途に、自らの責任及び費用負担により、募集要項等及び認定港湾環境整備計画に定める条件及び内容（以下「事業条件」という。）に従って本件土地上に建築を予定する収益施設（以下「本件建物」という。）を完成させ、収益施設としての用に供さなければならない。

2 法令上の制約その他の事情により本件建物の仕様を変更する場合、乙はあらかじめ甲に図面を添えて報告のうえ甲の承認を得て本件建物の建築に着工しなければならない。

3 乙は、事業条件に従い、本件土地上に現存する甲が所有する建物及び構造物等（募集要項において移設及び撤去不可とされているものを除く。）について、甲の承諾を得た上で、自らの責任及び費用負担において、撤去・処分することができる。なお、乙は、撤去・処分の対象とならない構造物等（以下「既存構造物等」という。）については、当該既存構造物等が本件土地を無償で占有することを認め、当該既存構造物等を自らの責任及び費用負担において維持管理しなければならない。

- 4 乙は、事業条件に従い、自らの責任及び費用負担により本件建物を維持管理し、収益施設として運営するものとする。

(緑地等のリニューアル事業)

第11条 乙は、令和●年●月を目途に、自らの責任及び費用負担により、本件土地において緑地等のリニューアルを完成させ、事業条件に従って緑地等としての用に供さなければならない。

- 2 法令上の制約その他の事情により緑地等のリニューアルの仕様を変更する場合、乙はあらかじめ甲に図面を添えて報告のうえ甲の承認を得て緑地等のリニューアル工事に着工しなければならない。

- 3 乙は、事業条件に従い、自らの責任及び費用負担によりリニューアルされた緑地等を維持管理するものとする。

(水域占用許可)

第12条 甲は、本件土地に隣接する水域部（別紙5において特定される。以下「対象水域」という。）について、毎年●月●日～●月●日まで【注：事業者提案に基づき、協議のうえ記載します。】港湾法（昭和25年法律第218号。その後の改正を含む。以下「港湾法」という。）第37条第1項第1号に基づき占用を許可する（以下「水域占用許可」という。）。

- 2 前項の水域占用許可に係る占用料は、別紙6記載のとおりとする。

- 3 占用料の計算、支払方法及び改定等については、第4条第2項から第5項の規定を準用する。

- 4 乙は、事業条件に従い、水域占用許可を受けた対象水域を自らの責任及び費用負担において維持管理し、使用収益することができる。

- 5 甲は、本契約が理由のいかんを問わず借地期間の存続期間満了前に終了した場合は、直ちに水域占用許可を取り消す。

- 6 水域占用許可に関するその他の事項については、港湾法及び関係条例の定めに従う。

(事故等への対応)

第13条 本事業の実施中に事故、災害等の緊急事態が発生した場合、乙は、当該緊急事態の発生についての帰責事由の有無にかかわらず、直ちに本件建物及び緑地等の利用者の安全を確保するとともに、事故拡大の防止策を講じる等、適切と認められる対応を直ちに行うとともに、その経過を甲に報告し、甲の指示に従うものとする。

- 2 甲は、事故、災害等の緊急事態が発生した場合、当該緊急事態に対応するため、乙に対し、本事業の全部又は一部の停止を命じることができる。

- 3 事故、災害等の緊急事態に際し、円滑な物資輸送及び避難地の確保を図る必要がある場合その他公益上特別の必要がある場合において、甲が本件土地及び対象水域を乙以外の者の利用に供すべきことを乙に指示したときは、乙はその利用を受忍しなければならない。

(保険)

第14条 乙は、本事業の実施に際し、事業条件に従い、賠償責任保険その他の必要な保険に

加入し、その保険料を負担する。

- 2 乙は、前項により加入した保険の保険証券又はこれに代わるものとして甲が認めたものを、加入後速やかに甲に呈示し、その原本証明付き写しを甲に提出しなければならない。

(建物の増改築等)

第15条 乙は、本件建物の増改築（再築を含む。以下同じ。）又は緑地等の変更をしようとするときは、あらかじめ甲に当該増改築又は変更に関する図面を添えて報告のうえ、甲の承認を得なければならない。

- 2 甲が前項の承認を与えた場合でも、本件土地の賃貸借期間は延長されず、本件借地権は第2条の存続期間の満了により当然に終了する。

(保全義務)

第16条 乙は、事業条件に従って本件土地及び対象水域を使用するものとし、本件土地及び対象水域の返還及び原状回復を困難ならしめる使用をしてはならず、かつ善良な管理者の注意をもって本件土地及び対象水域の維持保全に努めなければならない。

- 2 乙は、騒音、振動、悪臭、有毒ガス若しくは汚水の排出等によって近隣土地建物の所有者又は使用者等に迷惑をかけ、又はそれらの事業に支障をきたす行為を行ってはならない。
- 3 乙は、本件土地若しくは本件建物又は対象水域の使用に関し、近隣土地建物の所有者又は使用者等より苦情のある場合は、乙の費用と責任において解決しなければならない。
- 4 本件土地又は本件建物が天災事変その他の理由により損壊し第三者に損害を与えた場合は、乙がその費用と責任で第三者に対する損害賠償を行い、乙は甲に第三者に対する損害賠償に関して何らかの負担をかけてはならない。
- 5 乙は、本件土地周辺の甲が管理する護岸構造物、船揚場等について、違法な使用又は占有、破損その他異常等を発見した場合、速やかに甲に報告しなければならない。

(契約不適合責任)

第17条 本件土地は、現状有姿で乙に貸し渡されるものであり、募集要項等において別途明記されている場合を除き、甲は本件土地に関する数量不足、土壤汚染、地中障害物その他の契約不適合責任を何ら負担せず、乙はそれらを理由として借地料若しくは使用料の減免、損害賠償の請求又は本契約の解除をすることができない。

- 2 前項の規定にかかわらず、本件土地に事前に予見することができない地中障害物があり、本件建物の建築及び緑地等のリニューアルの実施にあたって重大な支障が生じる場合は、当該地中障害物の撤去・処分に要する負担については、甲乙協議のうえ決定する。

(登記)

第18条 乙は、本件建物の表示登記を完了した場合、すみやかに本件建物の全部事項証明書1通を甲に提出しなければならない。また、本契約が終了した場合、速やかに本件建物の滅失登記を行わなければならない。

- 2 前項の登記手続に要する費用は、乙の負担とする。

(土地のき損)

第19条 甲は、本件土地が乙の責に帰することのできない事由によりき損した場合には、甲が認定したき損部分の割合に応じて借地料又は使用料を減額するものとする。

(本件建物の賃貸)

第20条 乙は、事業条件に従って行う場合を除き、本件建物の全部又は一部を第三者に賃貸してはならない。

- 2 乙は、事業条件に従って第三者（以下「建物賃借人」という。）に本件建物の一部を賃貸する場合は、法第38条に定める定期建物賃貸借とし、借地期間の満了に係る本件建物の解体撤去等原状回復に要する期間を勘案して適切な時期に終了する契約とするほか、募集要項等及び本件提案に従った契約条件とし、賃借人に募集要項等及び本件提案の内容を遵守させること。
- 3 乙は、本件建物を反社会的勢力（第7条第2項第2号に定義する。）に対して賃貸し、又は使用させてはならない。
- 4 乙は、建物賃借人に事業条件に反した本件建物の使用をさせてはならず、かつ契約終了時における本件土地の返還及び原状回復を困難にする行為をさせてはならない。
- 5 乙は、建物賃借人に対し、本件借地権の存続期間満了の1年前までに、本契約の終了及び本件建物の取り壊しを通知しなければならない。
- 6 乙は、本件土地の明渡しまでに、建物賃借人その他すべての本件土地及び本件建物の他の使用者との関係を自ら費用と責任にて終了させるものとし、甲に対して何ら負担をかけてはならない。
- 7 第27条第2項により甲が本契約を解除した場合は、甲は、第35条の規定に基づき、建物賃借人に対して、損失の補償を行うものとする。

(借地権の無断譲渡等の禁止)

第21条 乙は、甲の書面による事前の承諾を得ないで、次の各号の行為を行ってはならない。

- (1) 本件借地権を譲渡し又は転貸すること、その他事由、名目のいかんを問わず事実上これらと同様の結果を生じる行為をすること
- (2) 本件建物の使用目的を変更すること
- (3) 本件建物以外の建物を本件土地上に建築すること（認定港湾環境整備計画において予定されているものを除く。）
- (4) 本件土地の区画形質又は地盤高を変更すること（認定港湾環境整備計画において予定されているものを除く。）
- (5) 本件建物その他本件土地に自己の権限によって附属させた物を担保に供すること
- (6) その他事業条件に反して本件土地及び本件建物を使用すること

(黙示更新の排除)

第22条 乙が本件借地権の存続期間満了後に本件土地の使用を継続した場合でも、本契約は更新されず、かつ、乙は民法第619条の期限の定めない賃貸借の存在を主張することができ

ない。

- 2 乙が本件借地権の存続期間満了後、甲に借地料名目の金銭を支払った場合でも、借地料ではなく損害金の一部として弁済充当されるものとする。

(モニタリングの実施)

第23条 乙は、本事業の一層の改善に努めることを目的とした甲によるモニタリングを受けなければならない。

- 2 前項のモニタリングは、本事業の実績や成果の他、時代情勢による新たな対応が必要な事項等に関して評価を行うこととし、3年に1回を目途に甲からの申し出により実施するが、詳細な内容や実施方法等は甲が別途通知する。

(調査等)

第24条 甲は、次の各号の一に該当する事由が生じたときは、乙に対して乙の業務又は資産の状況に関して質問し、帳簿書類その他の物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。乙は甲の調査等に協力しなければならない。

- (1) 第4条の借地料、第5条の使用料又は第12条の占用料の支払いが遅延したとき
- (2) 本件土地を第7条の指定用途以外に使用したと認められるとき
- (3) 対象水域を水域占用許可において認められる用途以外に使用したと認められるとき
- (4) 乙が実施する本事業の内容が事業条件に違反していると認められるとき
- (5) 第20条又は第21条の規定に違反したと認められるとき
- (6) 港湾環境整備計画の適正かつ確実な遂行を確保するために必要と認められるとき
- (7) その他、乙の本件土地若しくは本件建物又は対象水域の使用状況に照らし甲が調査を必要であると認めたとき

(借地料等支払の遅延による延滞金)

第25条 乙は、借地料、使用料又は占用料を甲の定める納期限までに納付しない場合は、納期限の翌日から納付する日までの日数に応じ、年14.6パーセントの割合による延滞金を甲に支払わなければならない。

(港湾環境整備計画に係る勧告及び認定の取消し)

第26条 甲は、港湾環境整備計画が港湾法第51条の2第1項各号のいずれかに適合しないものとなったと認めるときは、乙に対し、必要な措置をとるべきことを勧告することができる。

- 2 甲は、前項の勧告を行った場合において、乙が当該勧告に従い必要な措置をとらなかったときは、港湾法第51条の2第1項又は第5項の認定を取り消すことができる。

(本契約の解除)

第27条 甲は、乙が次の各号の一に該当する場合は、相当期間を定めて催告のうえ本契約を解除することができる。

- (1) 本件土地の借地料若しくは使用料又は対象水域の占用料の支払いを怠ったとき
 - (2) 前条第2項の規定により港湾法第51条の2第1項又は第5項の認定が取り消されたとき
 - (3) 乙が港湾環境整備計画に従って本事業を実施していないと認められるとき、乙が法令若しくは本契約に違反したとき若しくは本事業の実施に関し不正の行為があったと認められるとき
 - (4) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てをなし若しくは第三者よりかかる申立てを受けたとき、又は解散の決議をしたとき。
 - (5) 手形若しくは小切手の不渡りにより銀行取引停止処分を受け、又は支払い不能の状態に陥ったとき
 - (6) 本件土地若しくは本件建物又は対象水域を反社会的勢力又はこれに類する団体の事務所として使用し、又はこれらの者の事務所に使用させたとき
 - (7) 本件建物の賃借人が本契約に定める条件に違反して本件土地又は本件建物を使用したとき
 - (8) 本覚書第5条第2項各号のいずれかに該当することが判明したとき
- 2 甲は、本件土地を公用又は公共用に供するために必要が生じたときは、港湾法第51条の3第3項において準用される地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の5第4項の規定に基づき本契約を解除することができる。
- 3 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、乙に通知することにより、本契約を解除することができる。
- (1) 反社会的勢力と認められること。
 - (2) 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役員又はこれに準ずるものをいう。）が反社会的勢力と認められること。
 - (3) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結すると認められること。
 - (4) 自ら又は第三者を利用して、次の行為を行ったこと。
 - ア 甲に対する脅迫的な言動または暴力を用いること。
 - イ 偽計又は威力を用いて甲の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為
 - ウ 反社会的勢力に対し、資金または利益を供与する等、その活動を支援する行為
 - (5) 乙が、本契約に関して、第1号又は第2号のいずれかに該当する者を契約の相手方（建物賃借人を含む。）としていた場合（第3号に該当する場合を除く。）に、甲が乙に対して当該契約の解除を求め、乙がこれに従わなかったとき。

（本契約の期間内解約）

- 第28条 乙は、本件借地権の存続期間満了前に一方的に本契約を解約することはできない。
- 2 乙は、本件借地権の存続期間中に本件建物が乙の責によらない事由により滅失した場合は、本契約の解約を申し入れることができる。
- 3 前項の場合において、本契約は解約の申し入れがなされた日より起算して6か月を経過した日に終了する。

(借地料等の精算)

第29条 甲は、本件借地権の存続期間の満了前において本契約が終了した場合は、乙から受領済の本件土地の借地料又は使用料及び対象水域の占用料のうち期間未経過分に相当する額を乙に還付する。

2 前項の超過額は日割計算により算出するものとし、金額に1円未満の端数が生じた場合は、切り捨てるものとする。

(明渡、原状回復)

第30条 乙は、本契約が期間満了、合意解約、乙の解約申し入れ又は解除その他の事由により終了した場合は、直ちに契約終了時に本件土地及び対象水域上に存在する本件建物その他一切の構造物を自らの費用負担により収去し（ただし、既存構造物等の収去については甲の指示があった場合に限る。）、本件土地を本契約締結時の原状に復して甲に対して明け渡さなければならない。なお、原状に復するとは、地上地中を問わず、本件土地に設置、埋設又は搬入されたあらゆる物（建物等土地の定着物の他、一切の動産も含む）を撤去搬出し、本契約締結時と同一の使用を可能とする状態をいう。ただし、緑地等リニューアルにより整備し、本契約終了後も存続するものとして認定港湾環境整備計画において定められたものについては、原状回復の対象には含まれない。なお、甲及び乙は、本条に基づく原状回復の内容について別途の合意をすることができる。

2 乙は、甲に対し、本件借地権の存続期間満了の1年前までに、本件建物の取壊し及び建物賃借人の明渡し等の本件土地の明渡しに必要な事項を書面により報告しなければならない。

3 乙が本契約が終了したにもかかわらず本件土地を明け渡さない場合、本契約終了日の翌日から本件土地の明渡し完了までの間、甲は乙に対して、借地料の2倍相当額の使用損害金を請求することができる。

4 甲は、本契約終了後、本件土地又は対象水域上に残置された物（建物等土地の定着物の他、一切の動産を含むが、甲が所有する既存構造物等を含まない。）については、乙の所有物であり既に所有権が放棄されたものとみなし、任意の方法で収去搬出処分することができる。

5 乙が本件土地及び対象水域の明渡し義務又は本件土地上の建物等の収去義務を怠った場合、甲は自ら原状回復を行うことができ、それについて乙は何らの異議も申し立てない。なお、甲による原状回復に要する費用は、乙が全額負担する。

(維持管理・運営の引継ぎ)

第31条 乙は、本件借地権の存続期間満了後に本件土地における緑地等の維持管理・運営を引き継ぐ者（以下「後継事業者」という。）が選定された場合、後継事業者が緑地等の維持管理・運営を適切に実施できるよう、合理的な範囲で業務の引継ぎを行わなければならない。

2 前項の業務の引継ぎのために乙に生じる費用は、乙の負担とする。

(建物買取請求権等の排除)

第32条 乙は、本契約が終了したときに、本件土地上に本件建物その他乙が権原により附属させた定着物がある場合は、甲に対し、これらの建物又は定着物の買取を請求することができないものとする。

2 本件借地権の存続期間中に、乙が本件土地を維持保全し又は改良を加えた場合においても、乙は必要費及び有益費を甲に償還請求することができないものとする。

(立退料等の不請求)

第33条 乙は、本契約の終了に伴う本件土地及び対象水域の明け渡しに際し、立退料、移転料、営業補償その他名目のいかなを問わず、甲に対し一切の金銭上の請求をすることができないものとする。

(損害賠償責任)

第34条 乙は、本契約に定める条項に違反しこれにより甲に損害を生じさせた場合には、これを賠償しなければならない。

(補償)

第35条 第27条第2項により本契約が解除され乙に損害が生じたときは、乙は港湾法第51条の3第3項により準用される地方自治法第238条の5第5項の規定に基づき甲に損失の補償を請求することができる。

(秘密保持)

第36条 甲及び乙は、本事業又は本契約に関して知り得たすべての情報のうち次の各号に掲げるもの以外のもの（以下「秘密情報」という。）について守秘義務を負い、当該情報を第三者に開示又は漏洩してはならず、本契約の目的以外には使用しないことを確認する。

- (1) 開示の時に公知であるか、又は開示を受けた後被開示者の責めによらず公知となった情報
- (2) 開示者から開示を受ける以前に既に被開示者が自ら保有していた情報
- (3) 開示者が本契約に基づく守秘義務の対象としないことを承諾した情報
- (4) 開示者から開示を受けた後正当な権利を有する第三者から何らの守秘義務を課されることなく取得した情報
- (5) 裁判所等により開示が命ぜられた情報
- (6) 甲が法令又は情報公開条例等に基づき開示する情報

2 甲及び乙は、委託先や請負発注先等への見積依頼や契約の締結、弁護士や公認会計士等への相談依頼等の際に、当該業務に必要な限りで第三者に秘密情報を開示することができる。

3 前項の場合において、甲及び乙は、秘密情報の開示を受けた第三者に本条と同等の守秘義務を負わせるとともに、当該秘密情報を目的外で使用するのしないよう適切な配慮をしなければならない。

(権利義務の譲渡等)

第37条 乙は、甲の事前の書面による承諾を得た場合を除き、本契約上の地位並びに本契約に基づく権利義務(保証金返還請求権を含む。)を第三者に譲渡し若しくは承継させ又は担保に供することその他一切の処分を行ってはならない。

(通知事項)

第38条 乙は、次の各号の一に該当する事由が生じたときは、甲に対し遅滞なくその旨を書面にて通知しなければならない。

- (1) 所在地、社名又は連絡先・電話番号を変更したとき
- (2) 代表者に変動が生じたとき
- (3) 解散の決議をしたとき

(本契約に関する疑義等の決定)

第39条 本契約に規定のない事項又は本契約の条項の解釈に疑義が生じたときは、甲乙協議のうえ決定するものとする。

(準拠法及び裁判管轄)

第40条 本契約は日本国の法令に従い解釈されるものとし、本契約に関する一切の紛争(調停を含む。)については、那覇地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(強制執行認諾)

第41条 乙は、本契約に定める金銭債務の履行を怠ったときには直ちに強制執行に服するものとする。

別紙 1 物件目録

別紙 2 借地料

【募集要項及び提案書類に従って記載する。】

別紙 3 使用料

別紙 4 指定用途

別紙 5 対象水域

【募集要項及び提案書類に従って記載する。】

別紙 6 占用料