

大洗マリーナ及び拡張地の施設売却並びに
土地の売却又は賃貸借契約に係る公募要領

茨 城 県

令和4年12月

目 次

○ 公 募 の 概 要	．．．	1
○ 大洗マリーナ及び拡張地 施設等の概要	．．．	1
○ 大洗マリーナ及び拡張地の施設売却並びに土地の売却又は賃貸借 契約に係る公募要領	．．．	2

公募の概要

大洗町に存する大洗マリーナは、茨城港大洗港区の賑わいづくりや海洋性レクリエーションの多様化、需要の増大等に対応することを目的に茨城県が平成4年に設置し、海洋に面する県内唯一の公共マリーナとして利用され、大洗マリーナに隣接する拡張地（緑地）は、大洗サンビーチ利用者等の憩いの場として利用されている。

また、大洗エリアは、平成31年に県が策定した「ひたちなか大洗リゾート構想」により、「景観を変えおしゃれで洗練されたリゾート」にすることを基本コンセプトに、更なる魅力向上を図ることとしている。

同構想の具現化の取組として、大洗マリーナの民営化を行うため、「大洗マリーナ及び拡張地の施設売却並びに土地の売却又は賃貸借契約」に係る公募（以下「本公募」という。）を行うものである。

本公募は、同構想に基づき民間事業者の有する企画力、資金力、ノウハウ等を生かし、大洗マリーナ及び拡張地の更なる魅力向上に取り組むため、プロポーザル方式により施設の売却並びに土地の売却又は賃貸借契約先の選定を行う。

選定においては、県が設置する審査委員会においてプロポーザルの審査を行い、最も相応しいと認められた事業者を優先交渉権者とする。

大洗マリーナ及び拡張地の施設及び土地の概要

（令和4年12月1日現在）

設置者	茨城県		
指定管理者	（株）茨城ポートオーソリティ		
所在地	茨城県東茨城郡大洗町港中央12番5他		
供用開始	平成4年7月		
施設	大洗マリーナ	茨城県所有	クラブハウス、物置・機械室、浮棧橋、他
		指定管理者所有	給油施設、その他備品
	拡張地	茨城県所有	休憩所、他
土地	東茨城郡大洗町港中央12番5（17,637.75㎡）		
	同	サンビーチ1番（19,273.88㎡）	
	同	サンビーチ2番（12,361.39㎡）	
	計3筆	（49,273.02㎡）	

大洗マリーナ及び拡張地の施設売却並びに土地の売却又は賃貸借契約に係る公募要領

1 目的

この要領は、茨城県（以下「県」という。）が所有する大洗マリーナ及び拡張地（以下、「大洗マリーナ等」という。）の施設売却並びに土地の売却又は賃貸借契約にあたり、茨城県公有財産事務取扱規則（昭和 39 年茨城県規則第 21 号。以下「規則」という。）に定めるもののほか、申込、契約事業者の決定及び契約条件等について必要な事項を定める。

なお、契約事業者の決定においては、事業者からのプロポーザル（企画提案）に基づき総合的に審査の上、優先交渉者を決定し、随意契約により契約締結を行う。

2 企画提案書の提出を求める事項

(1) 本プロポーザルの企画提案書に求める内容

大洗マリーナ等の施設及び土地（以下「売却物件等」という。）を活用した利活用計画

(2) 売却する物件

大洗マリーナ等の施設（別紙物件調書のとおり）

※ 物件調書に記載する施設（以下、「対象施設」という。）は、同一の事業者に一括して売却することとし、一部の施設のみ売却や複数の事業者に分割しての売却は行わない。

※ 対象施設は、いずれも現状有姿で売却するものとする。

※ 大洗マリーナ内の指定管理者所有施設は、指定管理者と契約事業者の協議により、譲渡等について決定するものとする。

(3) 売却又は貸付する物件

大洗マリーナ等の土地（別紙物件調書のとおり）

※ 物件調書に記載する土地（以下、「対象地」という。）は、事業者の企画提案により、売却又は事業用定期借地権設定契約のいずれかを決定するものとする。

※ 対象地は、同一の事業者に一括して売却又は貸付することとし、一部の土地のみや複数の事業者に分割しての売却又は貸付は行わない。

※ 対象地は、現状有姿で売却又は貸付することとする。

※ 対象地を貸付する場合は、引き続き県が所有し、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 23 条第 1 項に基づく事業用定期借地権設定契約を締結する。本契約の締結に関し、合意書を締結後、同条第 3 項の規定に基づき、公正証書により、事業用定期借地権設定契約を締結するものとする。

※ 対象地の貸付期間は、契約において定める貸付開始日から 30 年間とする。

ただし、契約事業者が貸付期間満了後引き続き借地することを希望する場合は、書面により県と協議し、双方合意の上は、借地借家法第 23 条第 1 項に定める存続期間（50 年未満）の範囲内で貸付期間を変更することができる。

(4) 価格

対象施設の最低売却価格	103,340,000 円 (消費税相当額を除く)	} いずれか
対象地の最低売却価格	136,248,000 円	
対象地の最低貸付価格	7,296,000 円/年	

※ 企画提案書に記載する提案価格は最低売却（貸付）価格以上とすること。

(5) 価格に含まないもの

- ア 備品については、プロポーザルの対象外とし、(4) 価格に含まないものとする。ただし、契約事業者との協議により別途譲渡の対象とすることを妨げない。
- イ 浮棧橋や上下架施設等の設備を継続して設置する場合は、港湾法第 37 条第 1 項に基づき、県の許可を受ける必要がある。その場合には、別途、茨城県港湾区域内の水域及び公共空地に係る占用料徴収条例に基づき、占用料が発生する。

3 本公募の応募に必要な資格

企画提案書を提出することのできる者は、次の各号の要件をすべて満たす者とする。

- (1) 国内で平成 25 年度以降に 3 年間以上マリーナ施設を運営した実績（令和 4 年度にマリーナ施設を運営している場合は 1 年度とみなす。）を有し、関係法令等の必要な知識及び能力を有するほか、売却物件等を有効に活用できる者であること。
- (2) 売却物件等の取得及び活用に必要な資力及び遂行能力を有すること。
- (3) 不正及び不誠実な行ないないこと。
- (4) 次に掲げる者でないこと。
 - ア 成年被後見人
 - イ 未成年者、被保佐人または被補助人であって、契約締結のために必要な同意を得ていない者
 - ウ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）、破産法（平成 16 年法律第 75 号）若しくは民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の適用を受けている者または会社法により特別清算を行っている者。ただし、会社更生法に基づく更生計画の認可を受けている者または民事再生法に基づく再生計画の認可を受けている者を除く
 - エ 破産者で復権を得ない者
 - オ 国税及び茨城県税等を滞納している者
 - カ 茨城県暴力団排除条例（平成 22 年茨城県条例第 36 号）第 2 条第 1 号から第 3 号までに規定する者
 - キ 売却物件等を転売等による不動産投資目的のために取得しようとする者
 - ク その他、茨城県知事が不相当と認める者

4 プロポーザルに係る現地見学・質疑受付・回答等

(1) 現地見学

ア 予定日時

令和4年12月20日(火)又は、21日(水)10時から

イ 開催場所

大洗マリーナ(東茨城郡大洗町港中央12番5)

ウ 申込方法

現地見学を希望する旨並びに法人等の名称、代表者の氏名、参加希望者(各法人2名まで)の氏名及び当日の連絡先を明記の上、郵送又は電子メールにより、令和4年12月19日(月)の午後4時までに申し込むこと。(任意様式)

エ 申込先

下記5(4)参照のこと。

オ 留意事項

(ア) 現地見学は、応募のための必須条件とはしない。

(イ) 現地見学において、口頭による質問は受け付けない。当日の疑義については、4(2)によること。

(2) 質問の提出方法

質問書(別紙1)により、持参又は電子メールにより提出するものとする。

(提出先は、5(4)参照のこと。)

※ 電話又は口頭による質疑は受け付けない。

(3) 質問受付期間

令和4年12月13日(火)から令和4年12月23日(金)午後1時までとする。(ただし、持参の場合は、茨城県の休日を定める条例(令和3年茨城県条例第7号)第1条各号に定める日を除いた午前9時から午後5時までの間(正午から午後1時までを除く。また、最終日は午後1時まで。)に限る。)

(4) 回答方法

すべての質疑を一括して令和4年12月27日(火)午後5時までに電子メールにより回答するほか、茨城県土木部港湾課ホームページ上の公募用ページで公表する。ただし、質問書を提出した企業名等は公表しない。

なお、回答書の記載事項は、本実施要領の追加又は修正とみなす。

5 企画提案書等の提出

(1) 提出書類及び提出部数

提出書類	提出部数
プロポーザル提出書（別紙2）	1部
企画提案書	15部（正本1部、副本14部）
プロポーザルの提出者に要求される資格要件に係る証明書（別紙3）及び誓約書（別紙4）	各1部

(2) 提出方法

持参、郵送（配達証明）又は宅配便（手渡ししたことが証明されるものに限る）によること。

なお、持参の場合は、事前に（4）提出先に電話連絡を行った上で持参すること。

(3) 提出期間

令和4年12月13日（火）から令和5年1月16日（月）午後5時まで（必着）

※ 提出後における企画提案書の追加及び変更は認めない。

(4) 提出先

〒310-8555 茨城県水戸市笠原町 978 番 6

茨城県土木部港湾課 港湾経営室 経営管理グループ

電話 029-301-4521（直通）

F A X 029-301-4538

電子メール kowan1@pref.ibaraki.lg.jp

6 企画提案書の作成要領等

(1) 企画提案書の書類形式

A4判、横書き、左綴じを基本として20ページ以内（表紙、見本は含まず）で作成すること。

(2) 企画提案書の作成に当たっての留意事項

ア 売却物件等の活用に関する提案内容を具体的かつ簡潔に記載すること。

また、提案内容の記載にあたっては、文章を補充するために必要なイラスト、イメージ図等を使用しても構わない。

イ 表紙に「大洗マリーナ及び拡張地の施設売却並びに土地の売却又は賃貸借契約に係る企画提案書」と標記し、余白に事業者名を表示すること。

(3) 企画提案書へ記載すべき内容及び評価項目

全体の方針やどのように実施するか等について、次の項目に分けて記載するとともに、他社と比較した場合の優位点、その他課題等を記載すること。

項番	大分類	中分類	記載必要事項（評価項目）	配点
1	知識・経験等	マリーナ施設の運営実績	① 国内で平成 25 年度以降に 3 年間以上マリーナ施設を運営した実績。 ② 運営施設の保管可能艇数（施設規模）	15 点
2	事業計画等	大洗マリーナ等の運営計画	① 中長期的視点（10 年以上の期間）で安定的に運営する計画が示されているか。 ② 収益性のある具体的な計画が示されているか。	15 点
		大洗マリーナ等の安全対策	① マリーナ利用者の安全対策方針が示されているか。 ・安全管理に係る組織体制 ・救助・監視体制 ・安全航行の確保方法	15 点
		大洗マリーナ等の利活用計画	① 大洗マリーナ及び拡張地の具体的な利活用計画が示されているか。 ・ひたちなか大洗リゾート構想のコンセプトに合致する事業計画か。 ・地域の賑わい創出、観光誘客を促進する事業計画か。 ・事業内容やスケジュールが実効性のある提案か。	20 点
3	事業の推進体制	事業計画等に沿った運営能力	① 運営のノウハウとその実績 ② ノウハウ・経験を活かせる実施体制 ③ 具体的な運営、サービス提供の方針	15 点
		運営の安定性	① 資金計画（自己資本と提案価格との関連性等）、財務内容 ② 合理的かつ具体的な経営体制	15 点
4	地域への配慮	地域貢献	① 茨城港大洗港区における港湾利用者及び地域との良好な関係構築 ② 茨城県や地元市町村との関わり方 ③ 地域貢献への方針	15 点
5	契約手法・提案価格	契約手法	① 契約手法の別 ・施設・土地ともに購入 ・施設は購入、土地は事業用定期借地権契約	10 点
		提案価格	①提案価格※ ・施設の売却価格 ・土地の売却又は貸付価格	30 点
合 計				150 点

※提案価格が、次の要件を満たさない場合は、失格とする。

提案価格の総額は、2（4）に記載する最低売却価格以上とすること。

7 プロポーザルの審査方法及び結果通知

(1) 審査方法

プロポーザルの審査は、県が設置する審査委員会が行う。

プロポーザルの評価点は、150点満点（6(3)項番1から5まで）とし、これらを総合的に評価する。

このプロポーザルの評価点をもとに審査委員会の決議を行い、優先交渉権者（採用するプロポーザル）を決定する。

ただし、いずれかの審査の項目及び内容において、著しく劣りもしくは合理性を欠き、審査委員会で「不適」と判断された提案は、得点の如何にかかわらず失格とすることがある。

また、審査の経過については公表しない。

(2) 実施日時・場所

ア 実施日：令和5年1月26日（木）

イ 場 所：茨城県庁（茨城県水戸市笠原町978番6）

ウ その他：プレゼンテーションの詳細な時間、集合場所については、企画提案書の提出者（以下、「提案者」という。）に別途通知する。

(3) プロポーザルの採用結果通知等

提出したプロポーザルが採用された者に対しては、採用された旨を書面（採用通知）により通知する。

また、提出したプロポーザルが採用されなかった者に対しては、採用されなかった旨を書面（不採用通知）により通知する。

なお、審査結果に対する異議は受け付けないが、不採用通知を受けた者は通知を受けた日から起算して5日以内に書面により、不採用の理由について説明を求めることができる。

8 留意事項

(1) 代理人（復代理人を含む。）が本公募に応募して手続きを行う場合は、委任状（任意様式）が必要となること。

※法人の場合、代表以外の者（役員や従業員）が手続きを行う場合は必ず必要となる。

(2) プレゼンテーションへの出席者数は3名までとする。出席者については、事前に書面により報告すること。（任意様式）

(3) 企画提案書等の提出時に添付していない資料を、プレゼンテーションの場で新たに提出することはできない。

なお、プレゼンテーションでは、提案者自ら説明することとし、その際の説明内容は、原則として提出された企画提案書の範囲にとどめること。

(4) 企画提案書等の作成に用いる言語は日本語、通貨は日本国通貨、単位は日本の標準時によるものとする。

(5) 企画提案書等の作成及び提出のために要する一切の費用は、提案者の負担とする。

- (6) 企画提案書等が次の条件に一つでも該当する場合には、審査の対象から除外する。
 - ア 本公募要領に定めた提出方法、提出先、提出期限に適合しないもの。
 - イ 記載すべき事項の全部又は一部が記載されていないもの。
 - ウ 虚偽の内容が記載されているもの。この場合、応募は無効とする。
- (7) 提出期限以降における企画提案書等の差替え又は再提出は認めない。
- (8) 提出された企画提案書等は返却しない。
- (9) 提出された企画提案書等の内容は公表しない。
- (10) 優先交渉権者の選考は、提出された企画提案書等の内容に基づき行うが、選考後、県と優先交渉権者との協議の上、提案内容を変更することがある。また、売却金額については、採用決定後、見積り合わせにより別途決定することとする。
- (11) 企画提案書等の作成のため、県から受領したすべての資料について、県の了解なく公表・使用してはならない。

9 応募の辞退

5(2)に記載する企画提案書等の提出後、本公募手続きの途中で辞退する場合は、あらかじめ来庁日時（土曜日・日曜日・祝日を除く、午前9時から午後5時まで）を電話で連絡の上、辞退届（任意様式 1部）を5(4)に記載する受付場所まで持参すること。

10 応募の無効

次のいずれかに該当する場合は、応募を無効とし、審査の対象から除外する。

- (1) 応募に必要な資格が無い者がした応募及び応募者の委任を受けていない者がした応募
- (2) 企画提案書の記載事項のうち、提案価格、応募者名その他主要な事項の記載がない提案又は識別しがたい提案
- (3) 企画提案書に記載の提案価格の総額が2(4)の最低売却価格を下回るとき。
- (4) 提出書類が所定の期限までに整わなかったとき
- (5) 同一応募者が2つ以上の応募をしたときは、その全部の応募
- (6) 金額を訂正した企画提案書
- (7) 応募者がプレゼンテーションに出席しなかったとき
- (8) 審査会の委員に個別に接触したとき
- (9) 脅迫による応募
- (10) 応募者が不当に価格をせり上げ、又はせり下げる目的をもって連合その他不正の行為をしたと、この応募を執行する茨城県職員が認める場合は全部の応募
- (11) その他応募に関する条件に違反した応募

1 1 契約の相手方の決定方法

県は、優先交渉権者と売却等に必要な具体的な協議を行い、協議が整った場合は、優先交渉権者から改めて見積書を徴取し、見積書の内容を精査の上、随意契約による契約を締結する。

なお、優先交渉権者の辞退や協議が整わない場合又は、優先交渉権者が契約を締結するまでの間に、3に定める条件に該当しなくなった場合は、優先交渉権者に対してその資格を取り消す旨の通知をした後、次点の者を新たに優先交渉権者とし、改めて協議を行う。

また、本件に係る売買契約は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第8号の規定により、茨城県議会の議決を要することから、仮契約事業者として締結し、茨城県議会の議決をもって本契約とする。

対象地を貸付する場合は、借地借家法第23条第1項の規定による事業用定期借地権設定契約の締結に関し、合意書を締結後、同条第3項の規定に基づき、公正証書により、事業用定期借地権設定契約を締結するものとする。

1 2 契約条件

(1) 施設の売却並びに土地の売却又は貸付条件（共通事項）

ア 契約事業者は、売却物件等を主としてマリーナ事業の用途に使用しなければならない。以下、以下の用途に供してはならない。

(ア) 港湾法（昭和25年法律第218号）及び茨城県港湾施設管理条例（昭和34年3月28日茨城県条例第3号）、茨城県の管理する港湾の臨港地区の分区の区域内における構築物の規制に関する条例（昭和40年3月30日茨城県条例第4号）等の関係法令に規定する用途に合致する利用以外の用途。

(イ) 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条に規定する風俗営業、性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用途。

(ウ) 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。以下「暴対法」という。）第2条第2項に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）、その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用途。

(エ) 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用途。

(オ) 茨城港大洗港区における港湾利用者の使用を阻害する活動の用途。

(カ) 政治的用途、宗教的用途。

(キ) 悪臭、騒音、粉塵、振動、土壌汚染など近隣環境を損なうと予想させる用途。

イ 契約事業者は、マリーナの運営にあたり、航行安全計画書（安全管理・航行ルール・緊急時対応体制等）を作成し、県の承認を受けなければならない。

ウ 契約事業者は、売却物件等の引渡し日の前日又は貸付開始日の前日（以下「基準日」という。）時点で大洗マリーナの艇置場又は浮棧橋を利用する者（以下、「既存利用者」という。指定管理者の自主事業で利用する者を除く。）との契約及び使用

許可等は、既存利用者の希望があれば基準日時点の指定管理者が設定した条件（利用料金を含む）において、基準日の翌日から起算して3年間は継続すること。

ただし、既存利用者に起因して契約及び使用許可等の条件を変更する場合（名義又は艇が変更となった等）又は経済情勢の変動等やむを得ない事情と県が認める場合にはこの限りでない。

エ 契約事業者は、これまで大洗マリーナで継続的に行ってきた次のイベント事業等について、主催者等より申し出があったときには、可能な範囲で施設の提供等の協力すること。

なお、具体的な協力の範囲については、主催者等と協議のうえ決定すること。

(ア) 大洗インターナショナルフィッシングフェスティバル

(イ) 大洗カジキBIG-1カーニバル

(ウ) フィッシングコンテスト

(エ) 大洗マリーナヨットレース

(オ) ヨット体験クルージング

(カ) その他、県及び市町村等の地方公共団体が主催又は後援するイベント

オ 県が管理する津波・高潮対策の用に供する海岸保全施設（大洗港区海岸陸閘（マリーナA陸閘、同B陸閘））の操作業務を受託し、操作従事者として当該施設の操作規則に基づき、適切な運用を図ること。

なお、受託内容については、協議の上、別途契約等を交わすものとする。

カ 売却物件等における事業の実施計画を作成し、売却の場合は所有権移転の時までに、貸付の場合は貸付の開始日までに県の承認を受けること。

キ 12に定める義務の履行状況を確認するため、県が実地調査又は所要の報告を求めた際は協力すること。

ク 売却物件等は、現状有姿のまま引き渡すものとし、本施設等に残置されている既存利用者の備品等もすべて引き継ぐものとし、既存利用者と協議のうえ、処分の必要があれば契約事業者負担で行うこと。

ケ 県は契約事業者に対し、施設の売却並びに土地の売却又は貸付に関して一切の契約不適合責任を負わないものとし、契約事業者は県に対して、本目的物の種類や品質、数量、図面等と形状が異なっていること、地下埋設物等の隠れた瑕疵のあることが発見されても、売買契約又は貸付契約に適合しないことを理由として、履行の追完、売払代金の減額、損害賠償請求売買契約締結または売買契約の解除をすることができない。

コ 施設の売却並びに土地の売却又は貸付契約の締結に要する費用（印紙代、公正証書作成手数料等）は、契約事業者負担とする。

(2) 施設及び土地の売買契約（以下、「売買契約」という。）に係る事項

ア 支払方法

(ア) 契約事業者は、契約保証金として、売買契約の締結と同時に売払代金の10パーセント相当額を県に納入するものとする。

(イ) 契約事業者は、売却物件の売払代金（以下、「売払代金」という。）から（ア）に定める契約保証金を除いた金額を、県が設定した納期限までに原則として一括で納入するものとする。

なお、これによりがたい場合は、県と協議するものとする。

(ウ) 契約事業者は、売払代金及び契約保証金を県が発行する納入通知書により、県の指定する金融機関に納入するものとする。

(エ) 契約事業者が、(イ) に定める金額を納入期限までに完納した時には、(ア) に定める契約保証金を売払代金に充当するものとし、その時までに次のエ(ア)の規定により契約を解除した時は、契約保証金は県に帰属するものとする。

(オ) 売払代金等を納入期限までに納入しない場合は、茨城県税外収入金の延滞金徴収条例（昭和 39 年条例第 30 号）第 3 条に準じて、当該納期限の翌日から納付の日までの期間の日数に応じ、未納金額につき年利 14.5 パーセントの割合を乗じて計算した金額に相当する金額を遅延損害金として県に納入させるものとする。

イ 売却物件の所有権移転時期、引渡し及び登記

(ア) 所有権移転時期は、契約書において定める日とする。

ただし、契約書に定める日までに売払代金等が完納されていない場合は、納入された日以降とする。

(イ) 売却物件の引渡しは、(ア) と同日に現地立会の上、売却物件引渡書及び売却物件引受書をもって行うものとする。

(ウ) 所有権移転登記は、(イ) の終了後、県が囑託して行うものとする。この場合において、登録免許税その他登記に要する費用は、契約事業者の負担とする。

ウ 権利処分の制限

契約事業者は、引渡し日から起算して 10 年間は、売却物件の所有権を第三者に移転し、又は売却物件を貸し付けてはならない。ただし、事前に県の承認を得た場合は、この限りではない。

また、契約事業者は、引渡し日から起算して 10 年間を経過する日までの間に売却物件を担保に供したときは、遅滞なく、その旨を県に通知しなければならない。

エ 契約の解除及び買戻し

(ア) 県は、契約事業者が次のいずれかに該当するときは、売買契約を解除することができる。

① 引渡しの前に契約事業者としての資格を欠いたとき。

② 引渡しの前に解散したとき。

③ 売払代金等を納期限までに納入しないとき。

④ 引渡しの前に、この契約の締結に関して県に提出した書類に虚偽の記載があったこと、その他不正の手段により売却物件を譲り受けたことが判明したとき。

⑤ その他、引渡しの前に契約違反があったとき。

(イ) 県は、契約事業者が次のいずれかに該当するときは、売払代金を返還して、売却物件を買戻すことができる。

- ① 引渡し後に解散したとき。
 - ② 12（1）アからカまでの制限に違反したとき。
 - ③ 12（2）ウの所有権等の権利処分の制限に違反したとき。
 - ④ 公害の防止に必要な措置を講じなかったとき。
 - ⑤ 仮差押え、仮処分、強制執行、担保権の実行としての競売（その例による競売を含む。）若しくは企業担保権の実行を受け、又は破産、会社整理若しくは、会社変更の申し立てをなし、若しくは受けたとき。
 - ⑥ 引渡し後に、この契約の締結に関して提出した書類に虚偽の記載があったことその他不正の手段により譲り受けたことが判明したとき。
 - ⑦ 前各号に掲げる場合の他、引渡し後にこの契約に違反したとき。
- (ウ) 県が買戻しをできる期間は、所有権移転の日から 10 年間とする。
- (エ) 買戻しの特約の登記は、所有権移転登記と同時に行うものとし、これに要する費用は、契約事業者の負担とする。
- (オ) 売買契約の解除又は買戻しを行った場合には、次のとおり取り扱う。
- ① 県からの売払代金の返還には利息を付さない。
 - ② 違約金として売払代金の 20 パーセント相当額を県に支払う。
 - ③ 売却物件の原状回復を行った上、県に返還する。
 - ④ 契約事業者が③の義務を履行しなかったため、県が代行して原状回復措置を行った場合には、当該費用は契約事業者が負担する。
 - ⑤ 引渡し後にあっては、使用料相当額として土地にあっては売払代金の年 4 パーセントを、施設にあっては売払代金の年 7.7 パーセントに使用年数を乗じて得た金額を県に支払う。
 - ⑥ 県に損害を与えた場合には、これを賠償する。

(3) 土地の貸付契約（以下、「貸付契約」という。）に係る事項

ア 用途

契約事業者は、主としてマリーナ事業の用途に供する建物の敷地及びこれに不可欠な事業用地として密接不可分に一体として使用するものとし、これ以外の目的に使用してはならない。

ただし、次のエの事由により、県の承認を得た場合は、この限りでない。

イ 支払方法

(ア) 貸付物件の賃料（以下、「賃料」という。）は、4月1日から翌年3月31日までの年度額とし、契約事業者は、県が発行する納入通知書により、指定する期日までに支払わなければならない。

ただし、賃貸借開始日又は期間満了日が年度途中となる場合、賃料は月割計算によるものとし、1か月未満の賃料が生じる場合は、日割り計算によるものとする。

なお、月割計算及び日割り計算により、円未満に端数が生じる場合は切り上げるものとする。

(イ) 契約事業者は、契約保証金として、貸付契約の締結と同時に1年分の賃料相当額を県に納入するものとする。

(ウ) 賃料を納入期限までに納入しない場合は、茨城県税外収入金の延滞金徴収条例（昭和39年条例第30号）第3条に準じて、当該納期限の翌日から納付の日までの期間の日数に応じ、未納金額につき年利14.5パーセント（督促状を発する前の期間の日数又は督促状に指定した期限以前の期間の日数については、年7.25パーセント）の割合を乗じて計算した金額に相当する金額を遅延損害金として県に支払うものとする。

ウ 対象地の貸付開始時期及び登記

(ア) 貸付開始時期は、契約書において定める日とする。

ただし、契約書に定める日までに契約保証金が完納されていない場合は、納入された日以降とする。

(イ) 借地権設定登記は、県が囑託して行うものとする。この場合において、登録免許税その他登記に要する費用は、契約事業者の負担とする。

エ 事前承認事項

契約事業者は、あらかじめ書面による承認を得なければ、次のいずれかに該当する行為をすることができない。

(ア) 使用目的を変更するとき。

(イ) 貸付物件の現状を変更するとき。

(ウ) 貸付物件上において、建物又はその他工作物等を新たに設置するとき。

(エ) 貸付物件上において、建物又はその他工作物等の増改築及び大規模修繕を実施するとき。

(オ) 貸付物件を転貸若しくは、借地権を譲渡し並びに抵当権若しくは質権を設定しようとするとき。

(カ) 貸付物件に係る借地権を譲渡若しくは担保に供するとき。

(キ) 契約保証金の返還請求権を譲渡し、又は当該権利に質権を設定しようとするとき。

オ 契約事業者は、県に対して施設等の買い取り請求権は有しない。

カ 賃貸借期間満了の時はその満了と同時に、また契約解除の通知を受けたときは、県が指定する日までに、すべての施設等を撤去し、原状に回復すること。

ただし、県が認めた場合には、施設等の全部又は一部を県に無償譲渡することができる。

キ 契約の解除

(ア) 県は、契約事業者が次のいずれかに該当するときは、貸付契約を解除することができる。

① 賃料の支払いを怠たり、納期限から3か月を経過したとき。

② 12(1)アからカまで及び12(3)エに違反したとき。

③ 破産開始手続開始、会社整理開始、会社更生手続開始又は民事再生手続開始の決定があったとき。

④ 契約事業者に契約し難い背徳行為があったとき。

- ⑤ 契約事業者としての資格を欠いたとき。
 - ⑥ この契約の締結に関して県に提出した書類に虚偽の記載があったこと、その他不正の手段により貸付物件を譲り受けたことが判明したとき。
 - ⑦ 利用の制限に違反したとき。
 - ⑧ 権利処分の制限に違反したとき契約事業者が継続することが困難と判断し、契約の解約を申し出、県がこれをやむを得ないものと認めたとき。
- (イ) 貸付契約の解除を行った場合には、次のとおり取扱う。
- ① 違約金として年額賃借料相当額を県に支払う。
 - ② 物件の原状回復を行った上、県に返還する。
 - ③ 契約事業者が②の義務を履行しなかったため、県が代行して原状回復措置を行った場合には、当該費用は契約事業者が負担する。
 - ④ 県に損害を与えた場合には、これを賠償する。