

清水庁舎整備等事業

駐車場事業用地定期借地権設定契約書(案)

令和2年3月31日

静岡市

駐車場事業用地定期借地権設定に関する合意書

賃貸人 静岡市（以下「甲」という。）と賃借人 【駐車場事業者名称】（以下「乙」という。）は、清水庁舎整備等事業（以下「本事業」という。）のうち駐車場事業の実施に関して、本件土地（以下に定義する。）につき、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第1項に定める事業用定期借地権設定契約（以下「本借地権設定契約」という。）に関して、以下のとおり合意する。

（用語の定義）

第1条 本借地権設定契約において用いられる語句は、本文中に特に明示されているものを除き、それぞれ当該各号に定められた意味を有するものとする。

- (1)「基本協定」とは、甲と民間事業者との間で令和2年●月●日付で締結された清水庁舎整備等事業 基本協定書をいう。
- (2)「事業契約」とは、甲と【SPC名称】（以下「PFI事業者」という。）との間で令和2年●月●日付で締結された清水庁舎整備等事業 事業仮契約書（ただし、同年●月●日の静岡市議会の議決により本契約に移行したもの。）をいう。
- (3)「駐車場事業」とは、PFI事業の附帯事業として要求水準書「第5. 1及び3」に規定する業務をいう。
- (4)「庁舎施設」とは、入札説明書等に定める意味を有する。
- (5)「入札説明書等」とは、甲が本事業の入札手続において配布した入札説明書その他一切の資料をいう。
- (6)「PFI事業」とは、要求水準書「第2」、「第3」及び「第4」に規定する業務をいう。
- (7)「民間事業者」とは、本事業の入札手続において落札した、●●を代表企業とし、●●、●●、●●、●●、●●、●●を構成員とするグループ（乙をその構成員に含む。）をいう。
- (8)「民間事業者提案」とは、民間事業者が本事業の入札手続において甲に提出した入札提出書類及び本借地権設定契約の締結までに甲に提出したその他一切の資料に記載された内容をいう。
- (9)「要求水準書」とは、甲が本事業の入札において公表した要求水準書及び入札説明書等に関する質問に対する回答のうち要求水準書に関するものをいう。
- (10)「立体駐車場」とは、入札説明書等に定める意味を有する。

（公正証書による契約書の作成）

第2条 甲と乙は、令和●年●月●日までに、この合意書に定める条件で、公正証書により本借地権設定契約を締結する。本借地権設定契約に係る諸費用については、乙の負担とする。

2 本借地権設定契約は、前項の公正証書作成の時に効力を生ずるものとする。

(信義誠実の義務)

第3条 甲及び乙は、信義に従い、本借地権設定契約を誠実に履行するものとする。

(目的及び賃貸物件の表示)

第4条 甲は、次に掲げる土地の一部(詳細は別紙1に記載し、以下「本件土地」という。)を乙に賃貸し、乙はこれを借り受けるものとする。

土地	所在	地番	地目	地積
	静岡市清水区袖師町	2001, 2002	宅地	●● m ²

2 甲及び乙は、本借地権設定契約の規定に基づく本件土地の賃貸借が、専ら本借地権設定契約の規定に従って、乙が本件土地に建設する立体駐車場を所有するため使用するもので、本借地権設定契約の規定に基づく乙の賃借権(以下「本借地権」という。)は、借地借家法第23条第1項に定める事業用定期借地権に当たることを承認する。

(使用目的)

第5条 乙は、本件土地を、別紙2の駐車場事業の用に供するための乙の建物を建築し、及び所有するために使用し、他の用途には使用しないものとする。

2 前項の規定にかかわらず、乙が本件土地を同項に規定する用途以外の用に供しようとするときは、事前にその理由及び用途を書面をもって甲に届け出て、甲の書面による承諾を得なければならない。

(PFI事業等との調整・連携)

第6条 乙は、本件土地上において行われる駐車場事業が、PFI事業と密接な関係にあること、駐車場事業の遅延、瑕疵、債務不履行等が本事業に重大な影響を及ぼしうることを十分理解し、駐車場事業の遅延等が発生しないよう最大限の努力を行うものとする。

2 乙は、立体駐車場の設計及び建設工事期間中、甲及びPFI事業者との間で、立体駐車場及び庁舎施設の建設工程その他の計画間での調整を十分に行い、効率的・効果的な業務の実施及び施設計画等での一体性の確保に努めるものとする。

3 乙は、駐車場事業の運営において、PFI事業者との日常的な意見交換、各種調整などを適切に行うことにより、維持管理・運営上の連携・協働に努めるものとする。

(賃貸借期間)

第7条 本借地権設定契約の期間は、令和●年●月●日から令和●年(西暦●年)●月●日までの●年●ヶ月とするものとする。

2 前項にかかわらず、基本協定又は事業契約が、解除その他の事由の如何を問わず終了したときには、本借地権設定契約は当然に終了する。

3 甲及び乙は、本借地権設定契約について、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。)及び建物の築造による存続期間の延長がなく、また、乙は、建物の買取りを請求することができないことを確認する。

4 甲及び乙は、本借地権については、借地借家法第4条から第8条まで、第13条及び第

18条並びに民法（明治29年法律第89号）第619条の適用がないことを承認する。

（貸付料）

第8条 貸付料は、月額金●●●●円（1平方メートル当り●●円）とし、1か月未満の端数が生じる場合には、1月として計算した額とし、1円未満の端数は切り捨てる（以下同じ。）。

2 貸付料は、立体駐車場の建設工事の着手日から発生するものとする。

（貸付料の納付）

第9条 貸付料は、前条の貸付料について、次の各号に掲げる区分に従い、甲の発行する納付書をもって納付しなければならない。

（1）初回は、立体駐車場の建設工事の着手日の属する月の1日から最初に到来する9月末日又は3月末日までの貸付料を支払う。

（2）2回目以降は、毎年度の9月末日及び3月末日までに半期ごとの貸付料を支払う。

（貸付料の改定）

第10条 甲は、本契約を締結する年度の4月1日を起算日として3年ごとに、別紙3の規定に基づいて本件土地の貸付料の額を改定できるものとする。

（遅滞金）

第11条 乙は、第9条の規定によ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納付した日までの期間について、遅延日数に応じ、静岡市税外収入金の督促手数料及び延滞金徴収条例（昭和46年条例第42号）に従い遅滞金を甲に支払わなければならない。

（充当の順序）

第12条 乙が、貸付料及び遅滞金を納付すべき場合において、納付した金額が貸付料と遅滞金との合計額に満たないときは、まず遅滞金から充当する。

（契約保証金）

第13条 契約保証金は、●●●●円とし、乙は本借地権設定契約の締結時にその全額を甲に対して支払うものとする。

2 前項の契約保証金には利息を付さず、本借地権設定契約終了後1か月以内に乙からの請求を受けてこれを乙に返還するものとする。ただし、遅滞金又は乙の責めに帰すべき事由に基づく支払債務があるときは、これを控除してその残額を返還することができる。乙は、賃貸借期間は契約保証金をもって貸付料に充当することはできないものとする。

（本件土地の引渡し）

第14条 甲は、第7条に規定する賃貸借期間の初日に、本件土地を現状有姿で乙に引き渡すものとする。

（使用上の制限）

第15条 乙は、本件土地に存する乙の所有する建物その他の工作物について、増改築、

模様替え等により現状を変更しようとするときは、事前にその理由及び計画を書面をもって甲に届け出て、甲の書面による承認を受けなければならない。

(本件土地の調査)

第16条 甲は、乙が行う本件土地の地盤調査等についての事前説明又は事後報告を求めることができる。

2 乙は、事前に甲の許可を得た上で、本件土地の引渡日前に本件土地の地盤調査等を実施することができる。

(立体駐車場の建設工事)

第17条 乙は、本借地権設定契約、入札説明書等、甲の確認を受けた設計図書、民間事業者提案及び第5項により甲の確認を受けた施工計画書に従い、立体駐車場の建設工事を実施するものとする。

2 乙は、立体駐車場の建設工事の着手に当たって、甲に事前に通知するものとする。

3 仮設、施工方法その他立体駐車場を完成するために必要な一切の手段については、要求水準書に定められているもの及び設計図書、民間事業者提案等において特に提案されているもののほかは、乙が自己の責任において定めるものとする。

4 乙は、立体駐車場の建設工事に必要な用地を確保し、その他工事用電気、水道、ガス等は自己の費用及び責任において調達しなければならない。

5 乙は、立体駐車場の建設工事の着工前に施工計画書を作成し、甲に提出し甲の承諾を受けなければならない。

6 乙は、建設期間中、工事現場に常に工事記録を整備しなければならない。

7 乙は、別途甲との協議により定める期限までに月間工程表を作成し、甲に対して提出するものとする。

8 甲は、立体駐車場が甲の確認を受けた設計図書に従い建設されていることを確認するために、立体駐車場の建設状況及び品質管理について、乙に事前に通知した上で、乙に対して説明を求めることができるものとし、また、建設現場において建設状況を乙の立会いの上確認することができるものとする。

9 乙は、前項の規定する説明及び確認の実施について、甲に対して協力を行うものとする。

10 前2項に規定する説明又は確認の実施の結果、建設工事の状況が本借地権設定契約、要求水準書、甲の確認を受けた設計図書若しくは民間事業者提案に従っていない、又は要求水準を満たさないと甲が判断した場合、甲は、乙に対してその是正を求めることができ、乙は、これに従わなければならない。

11 甲は、乙から施工体制台帳（建設業法（昭和24年法律第100号）第24条の7に規定する施工体制台帳をいう。）及び施工体制に係る事項について報告を求めることができる。

12 乙は、立体駐車場の建設工事の全部又は一部を第三者に実施させる場合には、当該第

三者の名称、所在地その他甲が別途定める事項を、甲に事前に通知し、甲の事前の承諾を得なければならない。

(乙の完了検査、甲の完成確認)

第18条 乙は、立体駐車場が完成した後速やかに、自己の責任において、立体駐車場の完了検査を行うものとする。

2 甲は、前項に規定する完了検査への立会いを求めることができる。ただし、甲は、かかる立会いの実施を理由として何らの責任を負担するものではない。

3 乙は、完了検査に対する甲の立会いの実施の有無を問わず、甲に対して完了検査の結果を検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告しなければならない。

4 甲は、前項の報告を受けてから14日以内に、立体駐車場の完成確認を行う。確認に際して、乙は、現場説明、資料提供等により、甲に協力しなければならない。また、乙は、完成図書（事業契約別紙5記載の内容を基本とし、甲と乙が協議して決定する。）を甲に提出するものとする。

5 甲は、立体駐車場が入札説明書等、甲の確認を受けた設計図書及び民間事業者提案どおりに建設されていないと認めるとき、又は、要求水準を満たさないときは、不備、不具合等の具体的内容を明らかにし、期間を定めて乙に対しその修補を求めることができる。

6 乙は、前項の規定により甲から修補等を求められた場合には、速やかに修補等を行い、その完了後、前条に規定された完了検査を実施し、その結果を甲に報告するものとする。甲は、乙の報告を受けた後、速やかに再び完成確認を行う。

7 本借地権設定契約に基づく甲による立体駐車場の所有権の取得を保全するため、甲及び乙は、立体駐車場の所有権保存登記と同時に、乙の費用負担において、立体駐車場について所有権移転請求権保全の仮登記を行う。かかる仮登記は、抵当権その他のいかなる担保権設定の登記より優先する順位保全効をもつものとする。

8 乙は、本借地権設定契約に別途定めのある場合を除き、甲の事前の書面による承諾を得なければ、立体駐車場について、担保権の設定、賃貸借等の使用权の設定、その他の処分を行ってはならない。

(立体駐車場の運営)

第19条 乙は、本借地権設定契約、入札説明書等、民間事業者提案に従って、立体駐車場を運営するものとする。

(市による立体駐車場の借上げ)

第20条 市は、庁舎施設の供用開始日以降、立体駐車場を入札説明書等に従って借り上げるものとし、甲はこれに対して別紙4に定める駐車場借上料を乙に支払う。

2 乙は、次条第3項に定める甲からの通知を受領した後速やかに、各半期にかかる別紙4に定める駐車場借上料の請求書を甲に送付する。甲は、当該請求書の受領後30日以

内に、乙に対し、当該半期にかかる駐車場借上料を支払う。駐車場借料は円単位で支払われるものとし、1円未満は切り捨てる。

(乙の提出・報告義務)

第21条 乙は、立体駐車場の供用開始日の3か月前までに、立体駐車場の維持管理・運営の内容を記載した駐車場事業計画書を作成、提出し、甲の承認を得なければならない。なお、計画書の記載事項の詳細は、本事業関連書類をもとに、甲及び駐車場事業者が協議の上、別途定める。

2 乙は、駐車場事業の実施状況を甲に定期的に報告する目的で、半期業務報告書及び年度業務報告書を作成し、半期業務報告書は当該半期の最終月の翌月10日までに、年度業務報告書は翌年度の4月末日までに、甲に提出する。なお、業務報告書の記載事項の詳細は、本事業関連書類をもとに、甲及び乙が協議の上、別途定める。

3 甲は、前項に定める業務報告書を受領した場合には、受領日から14日以内に、駐車場利用状況の確認結果を乙に通知する。

4 乙は、毎事業年度の駐車場事業に関する財務状況(立体駐車場運営に関する収支状況、立体駐車場の目的別利用台数その他甲が要求する事項を含む。)を財務状況報告書にまとめ、翌事業年度の6月末日までに、甲に提出しなければならない。なお、財務状況報告書には、当該各決算期にかかる貸借対照表、損益計算書及びキャッシュフロー計算書その他甲と乙が協議の上で別途定める情報を含めるものとする。

5 前項に定めるもののほか、乙は、甲から請求を受けた場合には速やかに、駐車場事業に関する財務状況の説明及び報告を行わなければならない。

(甲のモニタリング)

第22条 甲は、立体駐車場の維持管理・運営期間中、立体駐車場の維持管理・運営状況について、モニタリングを実施する。

2 乙は、前項に規定するモニタリングの実施につき、甲に対して最大限の協力を行わなければならない。

3 第1項に規定するモニタリングの結果、立体駐車場の維持管理・運営状況が、本件業契約、入札説明書等、民間事業者提案又は第21条第1項に定める駐車場事業計画書の内容、要求水準を達成していない、又は達成しない恐れがあると判断した場合に、これを業務不履行として、乙に対し改善勧告を行うものとする。

4 乙は、改善勧告を受けたときは迅速に改善を行わなければならない。ただし、乙は、甲の行った改善勧告の内容が妥当でない判断したときは、甲に対して異議申立てを行うことができるものとする。異議申立てがあったときは、その改善勧告の内容について、甲は乙と協議するものとする。

5 甲は、改善勧告によっても改善が見込まれないときは再度、改善勧告を行い、これによっても改善が見込まれないときは、甲は本借地権設定契約を解除する場合がある。ま

た、改善措置が図られるまで駐車場借上料の支払いを停止することや駐車場借上料を減額することができるものとする。

6 甲は、本条に規定するモニタリングの実施を理由として、立体駐車場の維持管理・運営業務の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

(金融機関等との協議)

第23条 甲は、駐車場事業の継続性を確保するため、乙に対し資金提供を行う金融機関等と協議を行い、直接協定を締結することができる。

(権利の譲渡等の禁止)

第24条 乙は、甲の書面による事前の承諾なしに、本借地権の全部又は一部を譲渡又は転貸してはならない。また、第31条第3項第1号に規定するアからオの者への譲渡又は転貸は不可とする。

2 乙が本借地権を第三者に転貸する場合、本借地権の存続期間を超える契約期間の賃貸借契約を締結してはならず、また、当該第三者との間で、本借地権は本契約の終了時に消滅し、それと同時に当該第三者との賃貸借契約も終了することを書面で約定しなければならない。

(保全義務等)

第25条 乙は、善良な管理者の注意をもって本件土地の維持保全に努めなければならない。この場合において、当該維持保全に要する費用は、全て乙の負担とする。

2 乙は、本件土地の使用により第三者に損害を及ぼすおそれがあるときは、その責任において損害の発生を防止し、損害が発生したときは、その責任においてこれを賠償しなければならない。

3 乙は、本件土地に害を及ぼす使用をし、又は騒音、振動、悪臭、有毒ガス、汚水等により近隣住民への社会生活に支障を及ぼす行為をしてはならない。

4 乙は、本件土地又は本件土地に存する乙の所有する建物その他の工作物に関し、近隣住民から苦情があった場合は、乙の責任において処理するものとする。

(通知義務)

第26条 乙は、次の各号のいずれかに該当することとなった場合は、直ちにその旨を甲に書面により通知しなければならない。

(1) 乙の名称、代表者又は主たる事務所の所在地を変更したとき。

(2) 乙に合併又は分割が行われたとき。

(3) 破産手続の開始、民事再生手続の開始、会社更生手続の開始若しくは特別清算の開始の申立てを受け、又はこれらを自ら申し立てたとき。

(4) 前3号に掲げるもののほか、本借地権設定契約の継続に支障があるとき。

(実地調査等)

第27条 甲は、次の各号のいずれかに該当する理由が生じたときは、乙に対し、その状

況について質問し、実地に調査し、又は参考資料その他の報告を求めることができる。

この場合において、乙は、調査等を拒み、妨げ、又は怠ってはならない。

(1) 第8条の規定による貸付料の納付がないとき。

(2) 前3条に規定する義務に違反したとき。

(3) 前2号に掲げるもののほか、甲が必要があると認めたとき。

(期間満了による終了)

第28条 本借地権設定契約が借地期間満了により終了する場合、乙は、賃貸借期間満了日に、甲に対し、立体駐車場の全てを良好な状態で無償で譲渡するとともに、本件土地を返還するものとする。乙は、立体駐車場の所有権について、担保権、用益権その他所有権に対する制約が一切ない完全な所有権を甲に移転する。また、乙は、完成図書（維持管理・運営期間中の、補修、修繕又は更新を反映したもの）を甲に提出するものとする。

2 本借地権設定契約が賃貸借期間満了前に終了した場合には、前項を適用する。ただし、立体駐車場が完成していない場合には、自己の負担で本件土地を原状に回復して、甲の指定する期日までに返還しなければならない。甲及び乙は、かかる返還に際し、乙が立体駐車場の買取請求権を有しないものであることを確認する。

3 理由の如何を問わず本借地権設定契約が終了した場合において、乙が前項に規定する義務を履行しないときは、乙に代わってこれを原状回復して、乙にその費用を請求することができる。

(不可抗力)

第29条 本借地権設定契約締結後に生じた不可抗力により、本件土地における駐車場事業の遂行が困難となった場合には、乙は、直ちに甲に対してこれを通知し、その後速やかに甲に対して書面にて詳細を報告するものとする。

2 甲及び乙は、前項の通知後速やかに、当該不可抗力に対応するための本借地権設定契約の変更等に関する協議を行う。追加費用が生じる場合は、乙がこれを負担する。

(法令変更)

第30条 本借地権設定契約締結後に生じた法令変更により、本件土地における駐車場事業の遂行が困難となった場合には、乙は、直ちに甲に対してこれを通知し、その後速やかに甲に対して書面にて詳細を報告するものとする。

2 甲及び乙は、前項の通知後速やかに、当該法令変更に対応するための本借地権設定契約の変更等に関する協議を行う。追加費用が生じる場合は、乙がこれを負担する。

(契約の解除)

第31条 甲は、乙が本借地権設定契約に規定する義務に違反した場合には、本借地権設定契約を解除することができる。

2 甲は、本件土地を甲若しくは公共団体において公用若しくは公共用に、又は甲の企業

若しくは公益事業の用に供するため必要を生じたときは、本借地権設定契約を解除することができる。この場合、乙は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の4第5項において準用する同法第238条の5第4項の規定に基づき本借地権設定契約が解除された場合において損失が生じたときは、同条第5項の規定に基づきその補償を請求することができる。

3 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、本借地権設定契約を解除することができるものとする。

(1) 次のアからオまでのいずれかに該当するとき。

ア 役員等（静岡市の事務事業の契約相手方が個人である場合にはその者を、法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下同じ。）が暴力団員等（静岡市暴力団排除条例（平成25年静岡市条例第11号）第2条第3号に規定する暴力団員等をいう。以下同じ。）又は暴力団員（同条第2号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）の配偶者（暴力団員と生計を一にする配偶者で、婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。以下同じ。）であると認められるとき。

イ 暴力団（静岡市暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団をいう。以下同じ）、暴力団員等又は暴力団員の配偶者が経営に実質的に関与していると認められるとき。

ウ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団、暴力団員等又は暴力団員の配偶者を利用するなどしたと認められるとき。

エ 役員等が、暴力団、暴力団員等又は暴力団員の配偶者に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的若しくは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。

オ 役員等が暴力団、暴力団員等又は暴力団員の配偶者と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

4 前項の規定により本借地権設定契約が解除された場合において、甲に損害が生じたときは、乙がその責めを負うものとする。

5 第3項の規定により本借地権設定契約が解除された場合において、乙に損害が生じても、甲は一切その責めを負わない。

（協議会の設置）

第32条 甲及び乙は、駐車場事業の実施に関する協議を行うことを目的として、関係者協議会を設置するものとする。

2 甲及び乙は、事業契約の契約期間満了日以降毎年度、前項の関係者協議会において、第21条第2項に規定する業務報告書及び同条第4項に規定する財務状況報告書の内容（以下「財務状況等」という。）と民間事業者提案を比較し、財務状況等と民間事業

者提案に乖離が認められる場合は、入札説明説明書等及び本借地権設定契約に定める条件（市による借上台数及び駐車場借上料を含む。）を変更するものとする。

3 甲及び乙は、前項の変更について、誠意を持って協議しなければならない。

（損害賠償）

第33条 乙は、本借地権設定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。

（有益費等の放棄等）

第34条 乙は、第7条に規定する賃貸借期間が満了した場合又は第31条の規定により本借地権設定契約を解除し、若しくは解除された場合において、本件土地を返還するときは、乙が支出した必要費、有益費等が現存している場合であっても、甲に対してその償還金等の請求をすることができない。

2 乙は、本件土地を返還する場合においては、第31条第2項の規定による場合を除き、一切の補償を要求することができない。

（登記）

第35条 甲及び乙は、本借地権設定契約に定める事業用定期借地権設定の登記手続をするものとする。

2 本借地権設定契約が終了した場合には、甲及び乙は、本件土地について事業用定期借地権設定登記の抹消登録手続を行うものとする。

3 前2項の登記に要する費用は、乙が負担するものとする。

（強制執行認諾）

第36条 乙は、本借地権設定契約に定める金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行に服する旨陳述した。

（管轄裁判所）

第37条 本借地権設定契約に関する紛争については、本件土地の所在地を管轄する静岡地方裁判所を第一審の管轄裁判所とする。

（市長への報告等）

第38条 乙は、本借地権設定契約の履行に当たって、暴力団員等による不当な行為を受けたときは、市長に報告するとともに、所轄の警察署長への通報その他の暴力団の排除のために必要な協力を行わなければならない。

（定めのない事項等の処理）

第39条 本借地権設定契約に定めのない事項又は疑義を生じた事項については、法令（静岡市の条例、規則等を含む。）の定めるところによるもののほか、甲、乙協議の上処理するものとする。

この合意書の成立を証するため、本書2通を作成し、甲、乙それぞれ記名押印の上、各自1通を保有する。

令和●年●月●日

借地権設定者（甲） 静岡市葵区追手町5番1号
静岡市長 田辺 信宏

借地権者（乙）

別紙 1 本件土地

※本件土地は、要求水準書の「第 5. 1 及び 3」に示す内容をもとに乙が提案した範囲を基本とし、甲と乙との協議の上、契約締結時まで決定する。

別紙２ 駐車場事業の概要

※駐車場事業の概要は、要求水準書の「第５．１及び３」に示す内容をもとに、民間事業者提案に応じて本借地権設定契約締結時まで（乙により作成し）決定する。

別紙3 貸付料の改定方法

貸付料は、本借地権設定契約の締結日から3年経過後の最初の4月を第1回として3年毎に改定するものとする。

改定は下記の算式により行う。

新貸付料＝従前の貸付料×変動率

$$\text{変動率} = \frac{\text{貸付料改定日の属する年の前年の消費者物価指数}}{\text{従前の貸付料決定日の属する年の前年の消費者物価指数}}$$

消費者物価指数：総務省統計局 総合消費者物価指数（全国平均） 年平均

別紙4 駐車場借上料

1 駐車場借上料の支払い

(1) 駐車場借上料の支払方法

甲は、庁舎施設の供用開始日から本借地権設定契約の終了日までの期間にわたり、駐車場借上料を各年度、半期ごとに2回、合計●回支払うものとし、各回の甲の支払額は均等とする（1円未満の部分は毎年度の下半期の支払いで調整する。）。ただし、令和5年度の支払額は他の年度の12分の11とし、令和●年度の支払額は他の年度の支払額の12分の●とする。

本借地権設定契約が途中で解除され、又は、立体駐車場の供用開始日が遅延するなどして支払対象期間が6カ月（第1回の支払においては5カ月）に満たない場合は、対象期間の日割り計算とする（1円未満の部分は切り捨てる）。

(2) 駐車場借上料の支払スケジュール

回数	支払時期		駐車場借上料	消費税及び 地方消費税相当額	合計
1	令和5年度	上期	円	円	円
2		下期	円	円	円
3	令和6年度	上期	円	円	円
4		下期	円	円	円
5	令和7年度	上期	円	円	円
6		下期	円	円	円
7	令和8年度	上期	円	円	円
8		下期	円	円	円
9	令和9年度	上期	円	円	円
10		下期	円	円	円
11	令和10年度	上期	円	円	円
12		下期	円	円	円
13	令和11年度	上期	円	円	円
14		下期	円	円	円
15	令和12年度	上期	円	円	円
16		下期	円	円	円
17	令和13年度	上期	円	円	円
18		下期	円	円	円
19	令和14年度	上期	円	円	円

回数	支払時期		駐車場借上料	消費税及び 地方消費税相当額	合計
20		下期	円	円	円
21	令和15年度	上期	円	円	円
22		下期	円	円	円
23	令和16年度	上期	円	円	円
24		下期	円	円	円
25	令和17年度	上期	円	円	円
26		下期	円	円	円
27	令和18年度	上期	円	円	円
28		下期	円	円	円
29	令和19年度	上期	円	円	円
30		下期	円	円	円
		上期	円	円	円
		下期	円	円	円
合計			円		

※上期 4月～9月分、下期 10月～3月

2 物価変動に伴う駐車場借上料の改定

(1) 駐車場借上料の改定

庁舎施設の供用開始日から本借地権設定契約の終了日までの期間にわたり、駐車場借上料を毎年度見直すものとする。また、駐車場借上料の消費税率を引き上げる税制変更が行われた場合には、かかる新税率の適用が開始される事業年度以降における駐車場借上料は、かかる変更後の新税率に基づく消費税額を反映させるよう改定される。

(2) 改定方法

物価変動の判定については、日本銀行調査統計局が作成する国内企業物価指数（総平均）を指標として用いることとし、毎年9月に翌年度の駐車場借上料の見直しのため、甲と乙は協議を行うこととする。当該見直し時の指標と契約時（改定を行った後にあつては、前回改定時）の指標とを比較し、その変動率（ $\left(\frac{CGPI(n)}{CGPI(n-1)} - 1\right) \times 100$ ）により得られる値。以下同じ。）の絶対値が1.5%を超える変動があった場合、下記の算式に基づき駐車場借上料の改定を行い、変動率の絶対値が1.5%以下であった場合には、物価変動に基づく改定を行わないものとする。

ア 駐車場借上料を増額する場合

$$P_{n+1} = P_n \times \left(\frac{CGPI_n}{CGPI_{n-1}} - 0.015 \right)$$

イ 駐車場借上料を減額する場合

$$P_{n+1} = P_n \times ((CGPI_n / CGPI_{n-1}) + 0.015)$$

P_n : n年度の駐車場借り上げ料 (nの初期値は4)

$CGPI_n$: 日本銀行調査統計局が作成するn年8月の国内企業物価指数(総平均)とする。ただし、前年度改定を行っていない場合の $CGPI_{n-1}$ は、前回改定時に用いた国内企業物価指数(総平均)とする。

(3) 改定の時期

毎年9月に翌年度分を見直す。