

物価変動への対応について

令和7年2月12日

PFI推進委員会第14回事業推進部会



内閣府 民間資金等活用事業推進室

1. 予定価格の適切な設定 及び サービス対価の改定 について

(1) 日本建設業連合会からの要望事項

- ① 予定価格の作成時点を、「入札公告日」を基本として統一すること。
- ② 導入可能性調査等の早い時期に予定価格の算出をしている場合には、その後の物価変動分を、適切に予定価格の決定に反映すること。
- ③ 「サービス対価」の改定の基準日については、「契約に関するガイドライン」に記載の「契約締結日のほか契約締結日より前の入札公告日等とすることが考えられる」を、「入札公告日とする」と限定した運用とすること。
- ④ サービス対価の改定の基準日（予定価格の作成時点）は、あらかじめ実施方針等において具体的に特定し、公表すること。

(2) 現状の整理

【PFI関連規定等による対応状況等（①②③関係）】（いずれも該当箇所みの記載。以下同じ。）

- ・各ガイドライン及び令和6年7月3日に発出した事務連絡（以下「事務連絡」という。）に、それぞれ以下を記載（いずれも該当箇所の抜粋。以下同じ。）。
 - ＜プロセスガイドライン 4-1(11)＞ ※令和6年6月改正分
予定価格を定める際は、賃金の上昇や資機材価格の高騰などを含む市場における労務及び資材等の最新の実勢価格を適切に反映させることが必要である。
 - ＜契約ガイドライン 4-4. 3.＞ ※令和6年6月改正分
どの時点の物価を「サービス対価」の改定の基準とするかについては、契約締結日のほか契約締結日より前の入札公告日等とすることが考えられる。入札公告日等とすることにより、物価変動をよりの確に反映し選定事業者の負担する物価変動リスクを減じることができると考えられる。
 - ＜事務連絡 1. (1)＞
予定価格の算出時点とサービス対価改定の基準時点とが離れている場合、両時点間の物価変動がサービス対価に反映されず、入札不調・不落又は選定事業者の過度な負担が生じるおそれがある。そのため、（略）できる限り予定価格の算出時点の後ろ倒し及びサービス対価改定の基準時点の前倒しを行い、両時点を近づけるといった対応により、労務、資材等の物価変動を適切にサービス対価に反映させる必要がある。
サービス対価改定の基準時点について、契約ガイドラインにおける「入札公告日」はあくまで例示であり、これに限らず、サービス対価改定の基準時点を予定価格の算出時点に近づけることができるのであれば、債務負担行為設定日、入札日その他特定の時点又は期間とすることも差し支えない。
- ・2024年5月に実施したガイドライン等改正に係る意見公募でも『「契約締結日のほか契約締結日より前の入札公告日等とすることが考えられる」→「契約締結日より前の入札公告日とする」という意見が寄せられたが、「契約の内容や予定価格の作成時期等の違いにより、事業によってサービス対価改定の基準時点とすべき時点は入札公告日に限られないため、『入札公告日等』と例示している」と回答。

【PFI関連規定等による対応状況等（④関係）】

- ・事務連絡に、以下を記載。
 - ＜事務連絡 1. (1)＞
サービス対価改定の基準時点は、あらかじめ実施方針等に明示することが望ましい。

(2)現状の整理 つづき

【地方公共団体の対応状況】

<横浜市の事例>

令和6年6月のガイドライン改正及び同年7月の事務連絡を踏まえ、横浜市において、同年11月に「横浜市PFIガイドライン」を改訂。「第1章3 PFI実施にあたっての配慮事項」内に「(5) 民間事業者の創意工夫の最大化と適正利益が確保される環境構築」という項目を新設。項目冒頭で「PPP/PFI推進アクションプラン（令和6年改定版）」を踏まえ、「物価変動への適切な対応を含め適正な価格の算出を推進する必要がある」と趣旨を述べた上で、各論点への対応を個別に定めている（上記論点との関係性は以下のとおり）。

論点	横浜市におけるGL改正内容（2. 3. にも改正事項あり） ※いずれも新設
予定価格の適切な設定（①②関係）	「予定価格の算出日については、入札公告日に近づけることで（略）実勢価格を適切に反映させる」
サービス対価改定の基準時点（③関係）	「サービス対価改定の基準時点を契約日よりも前の入札公告日とする」

(3)今後の方針(案)

都道府県及び政令市にアンケート調査をしたところ、すでに規程を改正し予定価格の算出時点を入札公告日に近づけることとしている事例、サービス改定の基準時点を入札公告日としている事例、運用上で同旨の対応をしている事例を確認する一方、特段の改正等を行っていない地方公共団体も多くあることを確認した。また、予定価格を入札公告日に限定することに反対する意見もあった。引き続き地方公共団体での取組状況を把握し、適切な対応を検討する。

【今後の検討課題】

1. 地方公共団体における取組状況の把握
2. 各地方公共団体の状況も踏まえながら、ガイドラインへの以下の内容を記載することについて検討を行う（本年6月頃）。
 - ・サービス対価改定の基準時点をあらかじめ実施方針等に明示すること（④関係）

2. サービス対価改定にあたり採用する物価指数について

(1) 日本建設業連合会からの要望事項

- ①「市場価格に対する感応度が高い物価指数」としては、(一財)建設物価調査会の「建設物価建築費指数」が適切と考えられることから、これを用いることを基本とすること。その際、PFI事業において、これまで一般的に採用されている国土交通省の「建設工事費デフレーター」や、厚生労働省の「実質賃金指数」は、調達可能な市場価格とは大きく乖離していることから、これらの指数を協議の基準として採用しないこと。
- ②一部の地域や資材等において、「市場価格に対する感応度が高い物価指数」として用いる指数が実態と乖離する場合、あるいは感応度の高い公的物価指数がない場合など、上記指数により難い特別な事情がある場合については、事業者の合理的な見積りに基づきサービス対価を変更すること。
また、昨今、設備業者においては、受注が不確実な工事の見積作成を受けてもらえない等逼迫した状況にあるため、実購入先1社の見積りを認めていただくこと。

(2) 現状の整理

【PFI関連規定等による対応状況等(①②関係)】

・ガイドライン及び事務連絡に、それぞれ以下を記載。

＜契約ガイドライン 「サービス対価」の支払等 4-4 「サービス対価」の改定 3. 物価の変動による改定＞ (抜粋) ※令和6年6月改正分

・「サービス対価」の改定の基準とする物価指数の採用にあたっては、選定事業者が負担する物価変動リスクを減じるため、選定事業者が実際に用いる財・サービスの市場価格が的確に反映される物価指数を採用することが必要である。具体的には、当該市場価格に対する感応度が高い物価指数を採用するとともに、対象業務ごと、対象費用項目ごと、対象地域ごとに連動した物価指数を採用することが望ましい。また、当該物価指数は、あらかじめ入札説明書等に案を明示した上で、民間事業者との協議により決定することが望ましい。

＜事務連絡 本文1.(2)及び別表＞ (抜粋)

サービス対価改定の基準とする物価指数について、改正前の契約ガイドラインで示していた例示は、実質賃金指数(物価変動の影響を除いた指数であり、名目賃金上昇より物価上昇が大きい場合に減少するもの)を始め、経済社会情勢の変化等に伴い不適切になり得るため、当該例示は削除した上で、採用すべき物価指数の考え方として、

- ・市場価格に対する感応度が高い物価指数を採用すること
- ・対象業務ごと、対象費用項目ごと、対象地域ごとに連動した物価指数を採用すること

が望ましい旨を記載したものである。なお、物価指数の例示がないと検討しづらいとの地方公共団体の意見を踏まえ、別表のとおり物価指数の例、概要等を示すが、それらはあくまで例示であることに留意されたい。

(参考) 事務連絡にて例示した指数

- | | |
|---------------|--------------|
| ・毎月勤労統計 | ・企業物価指数 |
| ・最低賃金 | ・建設工事費デフレーター |
| ・建築保全業務労務単価 | ・建築費指数 |
| ・消費者物価指数 | ・建設資材物価指数 |
| ・企業向けサービス価格指数 | |

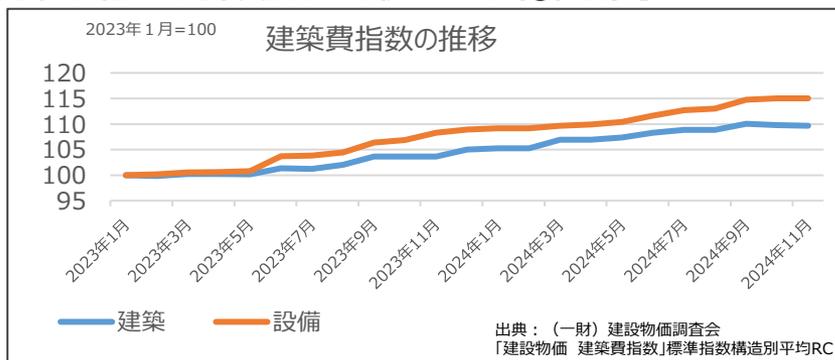
(2)現状の整理 続き

【各物価指数の特徴について（①②関係）】

	建設工事費デフレーター	建築費指数	NSBPI
作成者	国交省総合政策局建設経済統計調査室	一般財団法人 建設物価調査会	株式会社 日建設計
作成頻度	月ごと	月ごと	四半期ごと
概要	建設工事に係る「名目工事費額」を基準年度の「実質額」に変換する指標	建物を建築する際の工事価格の変動を明らかにすることを目的に作成されている「建築工事に関する物価指数」	日建設計が独自に算出している建設物価の動きを示す指数
活用事例	<ul style="list-style-type: none"> 公共事業の事業評価を行う際の費用便益の算出 PFI等における、賃金又は物価の変動に基づく対価改定 建築物の評価額の算定 	<ul style="list-style-type: none"> 物価としての建築費を時点間や地域間で比較する 建築費の動向を時系列的に観察する 	民間実勢工事費（主に大手建設業者）の時点間比較
採用指数 ・調査方法	<ul style="list-style-type: none"> 毎月勤労統計調査 消費者物価指数 企業物価指数 企業向けサービス価格指数 	「月刊 建設物価」「季刊 建設コスト情報」に記載されている建設資材価格・工事費、および官公庁が公表している統計資料等の218品目	・ヒアリング・見積明細書
地域の別等	全国一律	47県庁所在地※	首都圏、関西圏及び東海圏
算出範囲	・工事原価、一般管理費等	<ul style="list-style-type: none"> 22建物種類（木造1系列、非木造21系列） 工事原価、純工事費、建築、設備（建築・設備以下、詳細な指数項目あり） 	・工事原価、一般管理費等

※ 東京および主要9都市については無償にて公開。残りについては有償にて公開。

【建築・設備別の建築費指数の推移について（②関係）】



【地方公共団体の対応状況】

<横浜市の事例>

論点	横浜市におけるGL改正内容（1. 3. にも改正事項あり） ※新設
物価指数の考え方	「事業者が実際に用いる財・サービスの市場価格が的確に反映される物価指数を採用する」 (物価指数の例として内閣府事務連絡における例示を引用しつつ、指数は個々のPFI事業契約の中で定めるとしている)

(3) 今後の方針(案)

複数の民間事業者から、今般の急激な物価変動等を背景に、物価指数の動きが市場価格の動きに追いついていないとの声や設備費が急騰しており事業採算性に影響を与えているとの声が出ており、引き続き実態の把握に努めるとともに、昨年ガイドライン等に基づく対応措置をベースとしつつ、更なる対応策を検討する必要がある。なお、地方公共団体からは、どのような指数を使うかはある程度自治体の自由度を持った対応ができることが望ましいといった声やこれまで建築費の中に含まれていた設備費だけを取り出して議論することに違和感があるとの声があり、留意する必要がある。

【今年度内の対応】

民間事業者からの要望が高く、緊急性があると思われる以下の点について検討する。

- ・物価が現在も上昇していることから、昨年のガイドライン及び事務連絡の内容を通達等の形式で地方公共団体に、再度、周知することについて検討する（①関係）。
- ・物価指数の扱いに係る留意事項について通達等の形式で地方公共団体に周知することについて検討する（①関係）。
- ・設備費に係る課題や動向に留意すべきこと等を地方公共団体に通達等の形式で周知することについて検討する（①関係）。

【今後の検討課題】

- ・物価指数の扱いに係る留意事項についてガイドラインに記載することについて検討を行う（本年6月頃）（①関係）
- ・「指数により難しい特別な事情」の対応について、さらに検討を行う（②関係）。

3. 既存契約の変更について

(1) 現状の整理

【PFI関連規定等による対応状況等】

＜「PPP/PFI事業における物価変動の影響への対応について」（令和6年1月19日 内閣府政策統括官（経済社会システム担当）通知）＞

1. 物価変動への対応について（1）予定価格の算出時点及びサービス対価改定の基準時点について

これらの趣旨に鑑み、労務費、原材料費、エネルギーコスト等の取引価格を契約金額に適正に反映するため、PPP/PFI事業の契約締結後において、受注者から協議の申出があった場合には適切に協議に応じること等により、状況に応じた必要な契約変更を実施するなど、適切な対応を図るようお願いします。

＜契約ガイドライン4-4. 3. ＞※令和6年6月改正分

管理者等は、以上のような「サービス対価」の改定について適切に対応するとともに、選定事業者から契約変更の協議の申出があった場合には適切に協議に応じること等により、状況に応じた必要な契約変更を実施するなど、適切な対応を図ることが必要である。この点、管理者等に不利となる契約変更は認められないとの考え方もあるが、選定事業における当初の官民のリスク分担、物価変動の影響等を踏まえた上で、契約変更をして当該選定事業の実施を継続する方が新たに事業者選定を行うよりも管理者等にとって有利と考えられる場合には、契約変更が認められると考えられる。

＜事務連絡 1.（3）P. 3＞

「状況に応じた必要な契約変更」には、物価変動に基づくサービス対価の改定条項の新設並びに（1）及び（2）に示す内容への対応も含まれる。

（作成者注：新規契約における（1）予定価格の算出時点及びサービス対価改定の基準時点、及び（2）サービス対価改定の基準とする物価指数）

【地方公共団体の対応状況】

＜横浜市の事例＞

論点	横浜市におけるGL改正内容（1. 2. にも改正事項あり） ※新設
契約変更	「契約変更の協議の申出があった場合には、協議や必要に応じた契約変更を実施するなど、適切な対応を図る」

＜地方公共団体全体の対応状況＞

内閣府より各都道府県PFI担当部局及び各指定都市PFI担当部局（回答数：60団体／67団体）に、令和6年6月のガイドライン改正及び同年7月の事務連絡を踏まえた各地方公共団体における制度改正や契約変更の状況について、選択式のアンケート調査を令和7年1月に実施。その結果は以下のとおり。

PFI事業において物価変動への対応のため契約変更（サービス対価改定条項に基づく契約金額の変更を含む。）を実施した地方公共団体：30団体／60団体

(2) 今後の方針(案)

既存契約については、サービス対価の改定条項に基づく契約金額の変更を除き、契約の内容の変更はほとんど行われていないのが現状だが、物価上昇が続いていることに鑑み、各地方公共団体において既存契約の変更について引き続き検討していただく必要がある。

【今年度内の対応】

今般の急激な物価変動等を背景としたものであることを明記した上で、地方公共団体に昨年1月の通知等の内容を再周知することを検討する。

4. 3種の物価スライド条項すべてを適用することの是非について

(1) 日本建設業連合会からの要望事項

○公共工事標準請負契約約款に基づくスライド条項（全体スライド、単品スライド、インフレスライド）について、国や各地方自治体によってスライド条項の適用にばらつきがみられることから、全てのスライド条項が適用されるよう、ガイドラインへ明記すること。

(2) 現状の整理

	公共工事	PFI事業																																																																				
規定	<p>○公共工事標準請負契約約款第26条</p> <p>全体スライド：日本国内における賃金水準又は物価水準の変動の1.5%を超える分が公共負担</p> <p>単品スライド：主要な工事材料の価格に著しい変動 官民負担割合についての規定なし</p> <p>インフレスライド：予期できない事情による急激な物価変動 官民負担割合についての規定なし</p> <p><国直轄工事での規定></p> <p>全体スライド：比較的緩やかな価格水準の変動に対応する措置1.5%を超える分が公共負担</p> <p>単品スライド：特定の資材価格の急激な変動に対応する措置 1.0%を超える分が公共負担</p> <p>インフレスライド：急激な価格水準の変動に対応する措置 1.0%を超える分が公共負担</p>	<p>○PFI標準契約 1 第51条</p> <p>全体スライド：規定そのものがない</p> <p>単品スライド：主要な工事材料の価格に著しい変動 官民負担割合についての規定なし</p> <p>インフレスライド：予期できない事情による急激な物価変動 官民負担割合についての規定なし</p>																																																																				
運用状況	<p>国土交通省の直轄工事におけるスライド条項の適用状況は以下のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成22年度は、総契約件数16,043件に対し、 全体スライド：3件(0.02%) 単品スライド：66件(0.41%) インフレスライド：0件 の適用に留まっていた。 一方、令和4年度では、総契約件数12,453件に対し、 全体スライド：33件(0.26%) 単品スライド：280件(2.25%) インフレスライド：626件(5.03%) が適用されており、 スライド条項の適用数・適用割合ともに増加している。 3種のスライド条項のうち、特にインフレスライド条項がよく活用され、単品スライド条項についても活用されている一方、全体スライド条項は、以前も現在もあまり活用されていない。 	<ul style="list-style-type: none"> 内閣府の令和6年3月の委託調査によれば、サービス対価改定条項については、ほとんどの契約に規定されていた（139/158件）。 また、具体事業における各スライド条項の規定状況は以下のとおり（サービス対価改定条項が規定されていない19件は、下表の各スライド条項がいずれも規定されていない57件の内数。）。 <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="8">規定の有無 (○/×)</th> <th rowspan="2">合計</th> </tr> <tr> <th>全体</th> <th>単品</th> <th>インフレ</th> <th>その他</th> <th>その他</th> <th>その他</th> <th>その他</th> <th>その他</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>全体</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>×</td> <td>×</td> <td>×</td> <td>×</td> <td>70</td> </tr> <tr> <td>単品</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>×</td> <td>×</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>×</td> <td>×</td> <td>79</td> </tr> <tr> <td>インフレ</td> <td>○</td> <td>×</td> <td>○</td> <td>×</td> <td>○</td> <td>×</td> <td>○</td> <td>×</td> <td>64</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>47</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>22</td> <td>17</td> <td>14</td> <td>0</td> <td>57</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>うち国事業</td> <td>3</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>		規定の有無 (○/×)								合計	全体	単品	インフレ	その他	その他	その他	その他	その他	全体	○	○	○	○	×	×	×	×	70	単品	○	○	×	×	○	○	×	×	79	インフレ	○	×	○	×	○	×	○	×	64	合計	47	1	0	22	17	14	0	57	-	うち国事業	3	0	0	0	1	0	0	2	-
	規定の有無 (○/×)								合計																																																													
	全体	単品	インフレ	その他	その他	その他	その他	その他																																																														
全体	○	○	○	○	×	×	×	×	70																																																													
単品	○	○	×	×	○	○	×	×	79																																																													
インフレ	○	×	○	×	○	×	○	×	64																																																													
合計	47	1	0	22	17	14	0	57	-																																																													
うち国事業	3	0	0	0	1	0	0	2	-																																																													

(2)現状の整理 つづき

【地方公共団体の対応状況】

<川崎市の事例>

原材料費などの上昇による物価高騰については、民間活用の領域において特に影響が強く表れていることを踏まえ、川崎市において、現状でも推進方針に基づき適切に推進されているものの、社会状況等を踏まえたリスク分担の考え方は一定の整理が必要と考え、同市の「民間活用（川崎版 P P P）推進方針」の5年に1度の見直し（令和7年2月）にあわせて、「2.本市がめざす民間活用（川崎版 P P P）の基本的な考え方」-「2.5 民間活用の効果」-「ウ 事業リスクの低減」に以下を追記。

論点	川崎市における推進方針改訂内容 ※趣旨の明確化
リスク分担の考え方の整理	「急激で著しく、かつ通常予測不能な物価変動による建設費の変動等は負担が大きいことから、社会状況変化や国の示す考え方、市民サービスに与える影響などに留意しつつ、通常の範囲内のインフレ・デフレについては民間事業者のリスクとし、一方、通常の範囲を超える物価変動については、市と民間事業者とで、事業手法や性質に応じて適切にリスクを分担することで、事業継続が可能になると考えられる。」

【参考：「公共工事の入札及び契約の適正化並びに円滑な施工確保に向けた取組について」（令和6年5月 総行第234号・国不入企第11号）（抜粋）】

3. 適正な価格による契約等について

（3）急激な物価変動等を反映した適正な請負代金の設定や適正な工期の確保等について

今般の急激な物価変動等を背景に、予定価格が実勢と乖離することや工事契約後の想定外の資材高騰・納期遅延により、円滑な施工の確保に支障をきたすおそれがあるため、次に掲げる取組を実施する等の対応に努めること。

（略）

○契約後の資材や労務費の高騰等の変動に備えたいわゆるスライド条項（公共工事標準請負契約約款第26条）の適切な運用のため、スライド条項の運用基準についてあらかじめ策定するとともに、当該基準について受注者・建設企業とあらかじめ共有するよう努めること。

○今後契約する工事については、スライド条項を設定し、適切に運用するとともに、既契約工事においては設定されているスライド条項の適用や受注者からの協議の申出等について適切に対応すること。

なお、入契調査の結果において、スライド条項の運用基準について策定していない市区町村が約6割に上っており、取組状況に遅れがみられている。このような状況は、契約後の資材や労務費の高騰等の変動への備えが十分とはいえないことから、都道府県においては、管区内市区町村の運用基準の策定に向けた働きかけの強化に努めるとともに、市区町村においては、運用基準の策定に一層努めること。

(3)今後の方針(案)

公共工事においては全体スライド、インフレスライド、単品スライドのすべてが記載されているところであり、基本的考え方及びPFI標準契約においても同様の形にすることで、全体スライドも含めて扱える余地があるようにしておくことが適切と考えられる。

【今後の検討課題】

- ・ PFI標準契約1に、全体スライドに係る記載を追加することを検討する（本年6月目途）。

5. 公募型プロポーザル方式を基本とすることの是非について

(1) 日本建設業連合会からの要望事項

○PFI事業については、その特性を踏まえ、総合評価一般競争入札を原則とするのではなく、発注者がより適切な入札方式を選定できるように、規模が大きく仕様や施工方法が複雑化する工事においては、「公募型プロポーザル方式」の活用を基本とすること。

(2) 現状の整理

【関連規定における記述】

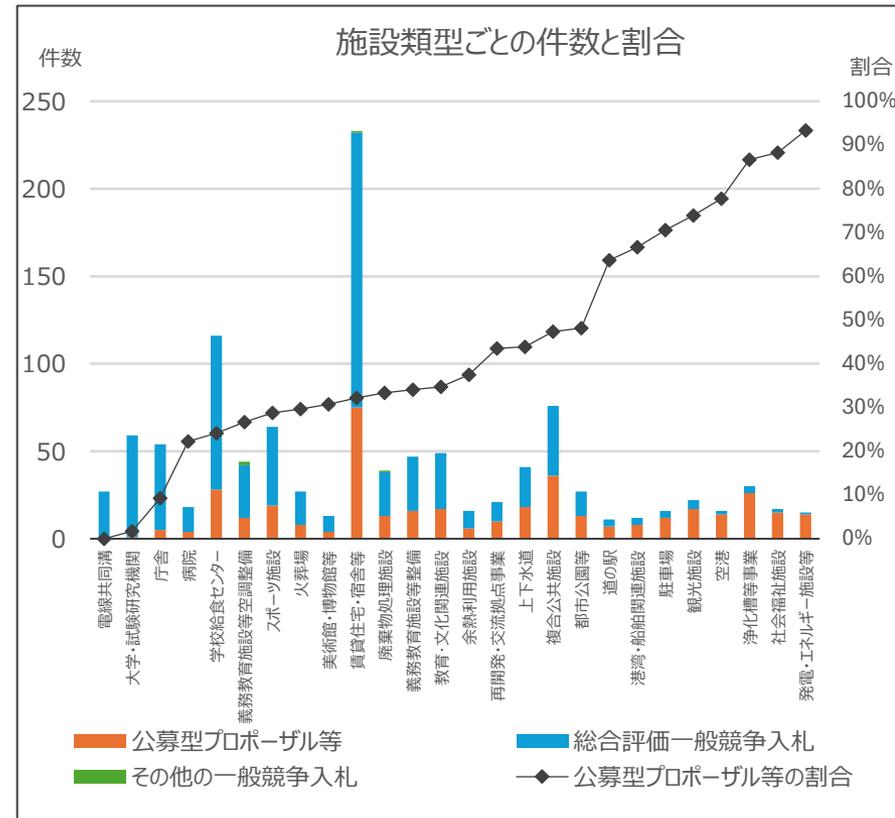
- ・会計法、地方自治法ともに、競争参加者の設定方法は一般競争入札を原則としている。
 - ・PFI法においては、「(略) 民間事業者の選定を行うに当たっては(略) 原則として価格及び国民に提供されるサービスの質その他の条件により評価を行う(略)」(第11条)としており、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」(平成30年10月閣議決定)においても、会計法令の適用を受ける契約に基づいて行われる事業の事業者選定に際しては一般競争入札を原則とする旨が規定されている。
 - ・また、プロセスガイドライン(及び運営権ガイドライン)において、管理者等のみでは、事業目的やニーズを満たすことのできる手法や要求水準等を設定することが困難であるため、多面的な観点から幅広い提案を求める必要があり、かつ、会計法第29条の3第4項に規定する随意契約によることのできる場合については、競争性のある随意契約によることが考えられる、としている。
- なお、競争性のある随意契約を採用する必要が認められない場合、一般競争入札による事業者選定を行うこと、とされている。

【実際のPFI事業における民間事業者の選定方式】

右図左寄りの庁舎や病院、学校給食センターのような事業は総合評価一般競争入札が採用される割合が大きく、逆に右図右寄りの複合公共施設等は公募型プロポーザルが採用される割合が大きい。

【公募型プロポーザルを採用した自治体の意見】

地方公共団体が民間事業者の選定に際して公募型プロポーザル方式を採用した理由として、民間事業者からの提案や、民間事業者との交渉を重視したこと等が挙げられた。



出典：日本PFI・PPP協会「PFI事業一覧」

(3) 今後の方針(案)

複雑な案件には公募型プロポーザルが向いているという意見もある一方で、交渉の比重が非常に大きく選定過程の公平性や明確性が曖昧になりがちであるという面もあること、既に公募型プロポーザル等が一定程度利用されていること、ガイドラインに一定の記述がなされていること等を踏まえ、ガイドラインの修正等は行わないこととする。