

# 物価変動への対応について

令和8年2月24日

PFI推進委員会第16回事業推進部会

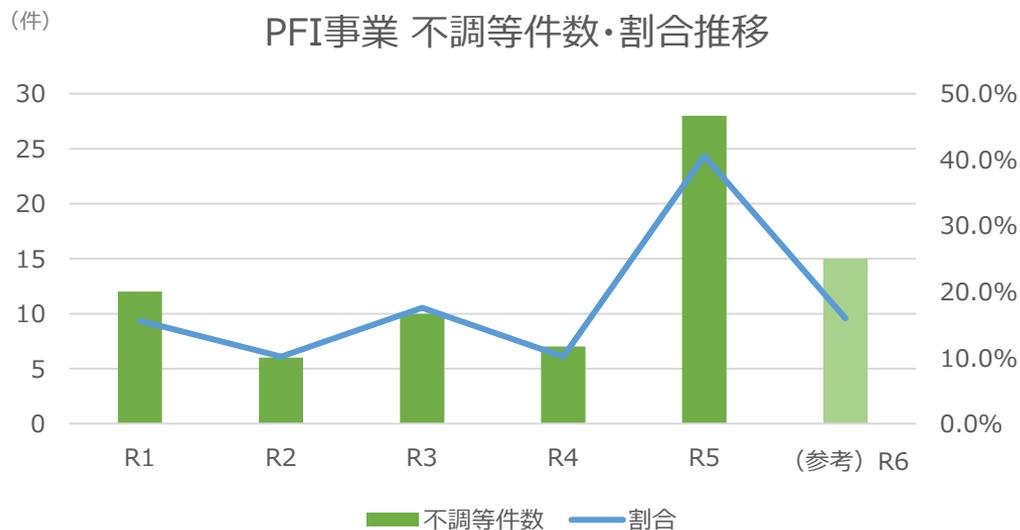


内閣府 民間資金等活用事業推進室

# これまでの取組状況

# 不調・不落又は中止となったPFI事業数の推移

令和元年度以降、不調・不落又は中止となったPFI事業数の推移は以下のとおり。**令和5年度に実施方針が公表された案件のうち不調等の割合は4割を超えている。**



年度	件数	不調等件数	割合
R1	77	12	15.6%
R2	59	6	10.2%
R3	57	10	17.5%
R4	69	7	10.1%
R5	69	28	40.6%
(参考) R6	94	15	16.0%

出所：各種公知情報等より内閣府PPP/PFI推進室作成

※当該年度に実施方針が公表されたPFI事業のうち、その後、不調・不落又は中止になったものを不調等件数としてカウント。

※令和6年度は、実施方針を出した案件（94件）のうち、7件が公募前・公募中（令和8年1月末日時点）であるため、参考値。

# 通知等の発出状況

地方公共団体に対し、物価変動の影響に適切に対応いただくよう、下記の通知等を発出している。

## ○「PPP／PFI 事業における物価変動の影響への対応について」（通知）〈令和6年1月〉

- ・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要請。

## ○「PFI 事業における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の推進について」（事務連絡）〈令和6年7月3日〉

- ・「PPP／PFI 推進アクションプラン（令和6年改定版）」において「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」を推進することとされ、各ガイドラインに物価変動への対応について盛り込まれたことを踏まえ、
  1. 物価変動への対応について
    - ・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前倒しにより両時点を近づける等により物価変動を適切にサービス対価に反映する必要があること
    - ・市場価格への感応度が高く、対象業務・費目と連動した指数を採用すべきこと。民間事業者との協議で決定すべきこと。
    - ・「契約変更の協議」に当たっては、管理者等と選定事業者とが必要な情報を持ち寄ることとし、管理者等が選定事業者に対し過度な要求をしないようにすること
  2. その他の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について
    - ・①構想段階からの官民対話、②性能発注方式及び③民間事業者による提案を推進し、民間事業者の創意工夫による工事費等の削減及び収益事業による利益創出を図ること、④費用削減以外の民間事業者が創出する多様な効果を適切に評価することを留意事項として周知。（別紙において物価指数を例示）

## ○「PPP／PFI 事業における物価上昇の影響への対応について」（通知）〈令和7年3月31日〉

- ・サービス対価改定の基準とする物価指数の採用及び既存契約の変更について、引き続き適切に対応することを要請。（別紙において物価指数を例示。NSBPIにも言及）

## ○「PPP／PFI 事業における物価上昇の影響への対応について」（通知）〈令和7年12月25日〉

- ・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前倒しにより労務費、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こと、契約締結後に受注者から協議の申出があった場合には誠実に協議に応じること等により、実勢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要請。

# 物価変動に対応するための各種ガイドライン等の改正

- PFI事業における物価変動への適切な対応方針を示すため、PFIに関するガイドライン等を改正  
(令和6年6月3日、令和7年6月4日改正)
- PFI推進委員会（有識者会議）での審議を経て、PFI推進会議（閣僚会議）で決定

**PFI事業を実施する際に国・地方公共団体が参考とする「ガイドライン」を改正し、国・地方公共団体や民間事業者、団体に通知等により周知**

物価指数

## 改正前のガイドライン

契約金額改定の基準となる物価指数を例示

- ・企業向けサービス価格指数
  - ・実質賃金指数
  - 等
- 名目賃金上昇より物価上昇が大きい場合に減少

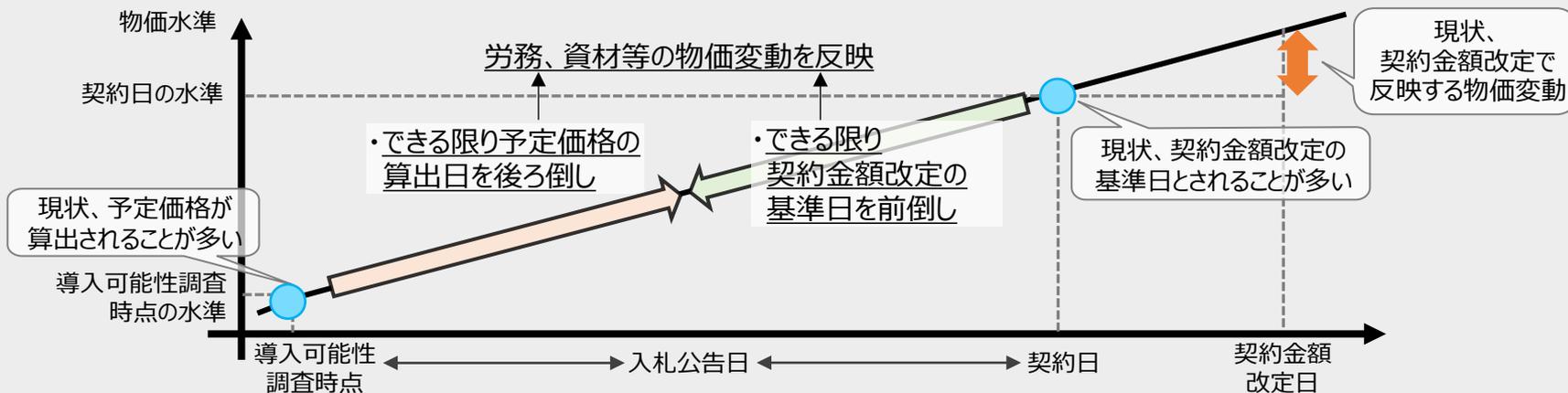
## 改正後のガイドライン

物価指数の例示は削除した上で、以下を明記

- ・市場価格への感応度が高く、対象業務・費目と連動した指数を採用すべき
- ・民間事業者との協議で決定すべき

## 改正後のガイドライン

予定価格・対価改定



# ガイドラインの一部改正等の概要

新規契約	予定価格の適切な設定	<p>○管理者等は、予定価格に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こと</p> <p><b>【プロセスガイドライン】</b></p> <p>○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こと</p> <p><b>【R6.7事務連絡】</b></p>
	物価変動に基づくサービス対価改定	<p>○管理者等は、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こと</p> <p>○具体的には以下が望ましいこと</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・あらかじめ入札説明書等に物価指数の案を明示した上で、事業者との協議により決定すること</li> </ul> <p>○採用する物価指数について、適当な物価指数の選択が難しい場合にも丁寧な検討を行うことが望ましいこと</p> <p><b>【契約ガイドライン】</b></p> <p>○採用する物価指数は、入札説明書等に限らずできる限り早く明示することが望ましいこと</p> <p><b>【R6.7事務連絡】</b></p>
	サービス対価改定の基準時点	<p>○サービス対価改定の基準時点を契約締結日のほか契約締結日よりも前の入札公告日等とすることが考えられること</p> <p>○サービス対価改定の基準時点を契約締結日よりも前の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こと</p> <p><b>【契約ガイドライン】</b></p> <p>○サービス対価改定の基準時点については、入札公告日に限らず、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こと</p> <p><b>【R6.7事務連絡】</b></p> <p>○サービス対価の改定の基準時点は、実施方針等において明示することが望ましいこと</p> <p><b>【プロセスガイドライン】【契約ガイドライン】</b></p>

※プロセスガイドライン：「PFI事業実施プロセスに関するガイドライン」

契約ガイドライン：「契約に関するガイドライン - PFI事業契約における留意事項について -」

R6.7事務連絡：「PFI事業における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の推進について」

R7.3通知：「PPP/PFI事業における物価上昇の影響への対応について（通知）」

# ガイドラインの一部改正等の概要

既存契約	契約締結後の 契約変更	<ul style="list-style-type: none"><li>○管理者等は、サービス対価改定に適切に対応する必要があること</li><li>○管理者等は、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と</li><li>○契約変更について、管理者等に不利となるものは認められないとの考え方もあるが、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こと</li></ul> <p><b>【契約ガイドライン】</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>○契約変更が管理者等にとって有利かどうかを判断する際には、契約変更を実施する場合において見込まれる、サービス対価の増加、契約変更の手間及び契約変更を実施しない場合において見込まれる、工期の遅延又はサービス水準の低下のおそれ・新たな民間事業者の選定が必要となった場合におけるサービス対価の増加、選定の手間を勘案して総合的に判断すること</li></ul> <p><b>【R6.7事務連絡】</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>○「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が存在しない場合のその新設、予定価格の算出時点及びサービス対価改定の基準時点の設定等も含まれること</li></ul> <p><b>【R6.7事務連絡】【R7.3通知】</b></p>
------	----------------	--

※プロセスガイドライン：「PFI事業実施プロセスに関するガイドライン」

契約ガイドライン：「契約に関するガイドライン – PFI事業契約における留意事項について –」

R6.7事務連絡：「PFI事業における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の推進について」

R7.3通知：「PPP/PFI事業における物価上昇の影響への対応について（通知）」

## ○PPP/PFI推進アクションプラン（令和7年改定版）（令和7年6月4日閣議決定）

### 1. PPP/PFI推進に当たっての考え方

#### （2）推進の方向性

#### iv) 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

「新たな成長型経済」への移行が進む中、民間事業者の努力や創意工夫が最大限発揮されることにより、民間事業者が適正な利益を得られる環境を構築することが重要である。このため、構想段階からの官民対話、性能発注や民間事業者による提案を推進し、民間事業者の創意工夫による工事費等の削減や収益事業による利益創出を図る。あわせて、費用削減以外の民間事業者が創出する多様な効果の適切な評価を推進するとともに、民間事業者を取り巻く環境や金融市況の把握に努めつつ、**予定価格に最新の実勢価格や統括管理等に要する費用を適切に反映させるほか、契約金額改定の基準となる物価指数として市場価格への感応度が高いものを採用する**など、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。

（略）

#### （3）取組基盤の充実

#### 【具体的取組】

#### ii) 制度改善

- ③ 物価上昇が続いている中、引き続き民間事業者が適正な利益を得られる環境の構築に努めるとともに、**令和7年度中を目途にPPP/PFI事業を実施中又は実施を検討している地方公共団体等を対象に実態調査を行う。**（令和6年度開始）〈内閣府〉

# **アンケート調査結果等を踏まえた 今後の対応方針について**

# 地方公共団体へのアンケート調査と事業者ヒアリングの概要

## (1) PFI事業における物価変動の影響への対応についての実態調査

前回調査（令和7年1月実施）のフォローアップと物価変動の影響への対応状況の詳細な把握のため、質問項目を充実させたうえで、都道府県、政令市以外を含む全ての地方公共団体に対して以下のとおりアンケート調査を行った。

### 【今回の調査の概要】

○時期：10月8日（水）～11月7日（金）

○対象：全ての地方公共団体（1724団体）

○回答数：1566団体（回答率90.8%）

○主な調査項目

- ・庁内運用マニュアル等について
- ・スライド条項の適用について
- ・「サービス対価」の改定について
- ・物価指数について
- ・公募型プロポーザルについて
- ・不調不落への対応について
- 等

## (2) 事業者ヒアリング

大手ゼネコンを中心に民間事業者が物価変動の影響についてどのように認識しているか等を把握するため、ヒアリングを行った。

### 【ヒアリングの概要】

○時期：令和7年9月下旬～10月下旬

○対象：大手ゼネコン及び中小建設企業合わせて9社

○主な質問内容

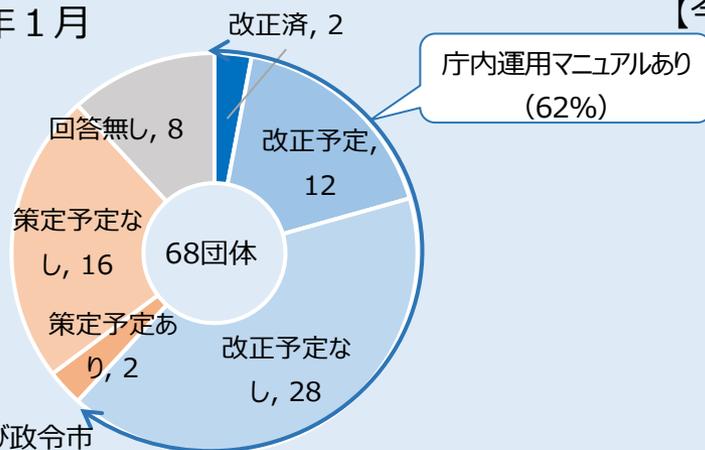
- ・昨今の物価高騰に対する課題・要望
- ・物価高騰をはじめとする状況変化を受けた公共側との協議状況

# 1. 庁内運用マニュアルについて(前回調査との比較)

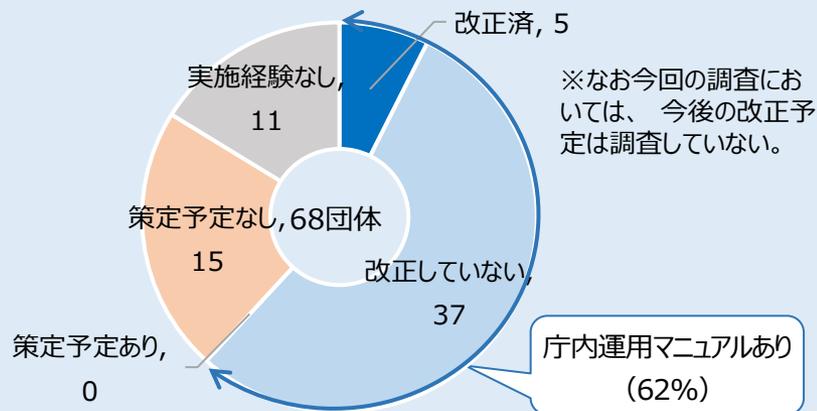
- ・PFI事業実施に当たっての庁内の運用に関するマニュアルの策定状況、令和6年6月のガイドライン改正及び7月の事務連絡発出を踏まえた庁内運用マニュアルの改正の有無及び今後の策定予定について、前回調査と同様に調査した。
- ・ガイドライン等の改正を受けてPFIに関する庁内運用マニュアルを改正した都道府県・政令市は**2団体から5団体に増加**。
- ・PFI事業の実績のある地方公共団体全体では、約7割で庁内運用マニュアルの策定がなされていない。

## (1) 都道府県及び政令市

【前回調査】令和7年1月



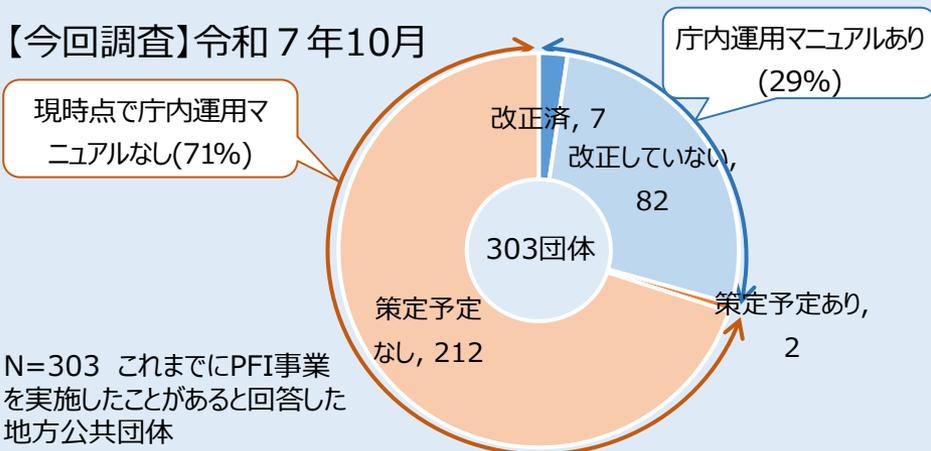
【今回調査】令和7年10月



N=68 全ての都道府県及び政令市

## (2) 地方公共団体全体

【今回調査】令和7年10月



N=303 これまでにPFI事業を実施したことがあると回答した地方公共団体

【「改正済」団体における改正の内容】

- ・予定価格に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。
- ・予定価格の算出時点を後ろ倒しにすること。
- ・予定価格の算出や債務負担行為の設定の際に、予想される一定期間後の物価変動を織り込んでか価格の上乗せをすること。
- ・「サービス対価」改定の基準時点を前倒しにすること
- ・「サービス対価」改定の基準とする物価指数について、指数の例示の改正、新設等を実施。
- ・管理者等は事業者からの協議の申し出に適切に応じること。

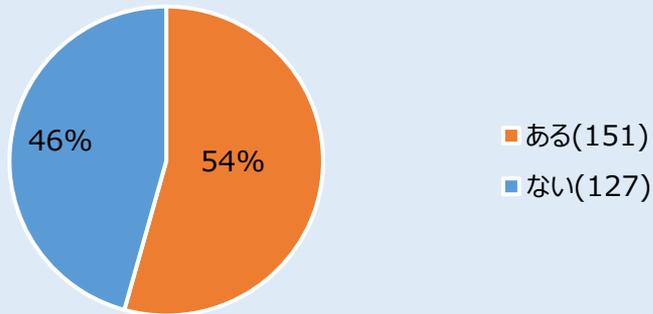
## 2. スライド条項の適用

### 問題意識

PFI事業において、物価変動をよりの確に反映し、選定事業者が負担する物価変動リスクを減じるため、サービス対価改定の基準日をできる限り前倒するなどし、適切な手法で物価スライドを活用する必要がある。

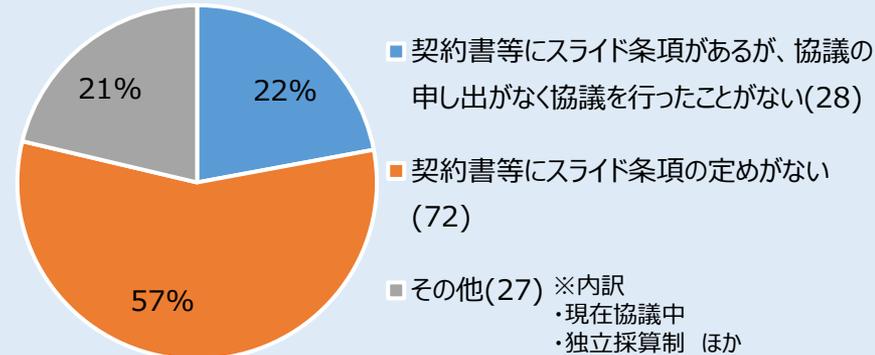
### 地方公共団体アンケート調査結果①

令和4年4月以降に物価スライドを活用したことがあるか



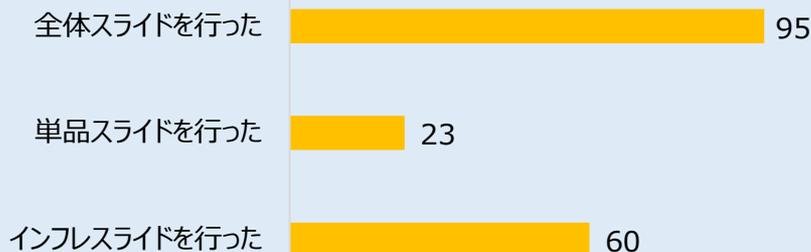
N=278 これまでにPFI事業を実施したことがあると回答した地方公共団体（令和4年4月以降にPFI事業を実施していない団体（25団体）は除く。）に対し、令和4年4月以降にPFI事業で物価スライドを活用したことがあるか質問。

物価スライドを活用したことがない理由



N=127 令和4年4月以降にPFI事業に物価スライドを活用したことがないと回答した地方公共団体に対し、物価スライドを活用したことがない理由を質問。

活用したスライドの種類



複数回答、N=151 令和4年4月以降にPFI事業で物価スライドを活用したことがあるとした151団体について、活用した物価スライドの種類を集計。

### 課題の整理①

・地方公共団体のうち約半数が、令和4年4月以降に物価スライドを活用したことがなく、物価スライドの活用について周知徹底が必要。

・インフレスライドの活用実績は60件あり、現在の急激な物価変動に対応するためには適切に活用される必要がある。

・物価スライドを活用したことがない理由としては、契約書等に定めがないためという回答が過半数を占めており、定めがない場合は必要に応じて新設すべきことを周知徹底する必要。11

## 2. スライド条項の適用

### 地方公共団体アンケート調査結果②

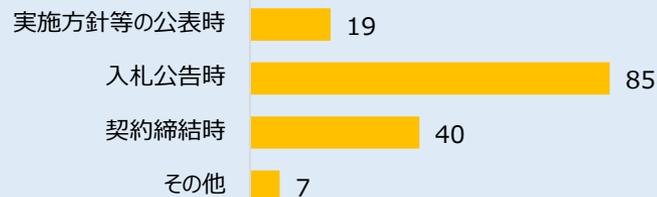
#### 基準日を契約書等でいつに定めているか



※その他43件（例：毎年〇月〇日）

複数回答、N=151 物価スライドを行う際の基準日を全部又は一部のPFI事業であらかじめ契約書等で定めていると回答した地方公共団体に対し、最も多い基準日を質問。

#### 基準日を最初に明示している時点



N=151 物価スライドを行う際の基準日を全部又は一部のPFI事業であらかじめ契約書等で定めていると回答した地方公共団体に対し、基準日をどの時点で最初に明示することが最も多いか質問。

### 事業者ヒアリング結果

- 契約段階でスライド条項が記載されているか確認し、ない場合は協議を行うようにしている。
- 全体スライドしか認めない**という公募条件の案件がいまだに多い。
- 実施にあたって生じうるリスクを出来るだけ低くするため、公募条件を見て慎重に判断している。

### 課題の整理②

- 契約書等で定められた**基準日としては、契約締結時が最も多い**。物価上昇を的確に反映するためには、基準日をできる限り前倒し、予定価格の算出時点と近づける必要があるため、**基準日の前倒し**についてさらなる周知徹底を行う必要がある。
- 基準日を**最初に明示している時点は、最も多いのは入札公告時**であり、続いて、契約締結時の順。事業者の予測可能性を高め、事業を成立させるためにも、**実施方針等の公表時等、なるべく早い時点で示す**ことが望ましく、さらなる周知徹底が必要。

### 今後の方針案

- 物価変動に基づくサービス対価の**改定条項が存在しない場合は新たに設けること、予定価格の算出時点及びサービス対価改定の基準時点を変更することも必要であること**について、既に通知で周知しているが、**契約ガイドラインにも明記し再周知**を行う。
- 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**必要があることを既に事務連絡で周知したところであるが、契約ガイドラインにも明記するとともに、サービス対価改定の基準日について、**実施方針等の公表時等、なるべく早い時点で示す**ことが望ましいことを**通知にて再周知**する。
- 物価変動の影響に対応した適切な予定価格の設定や、選定事業者から協議の申出があった場合に誠実に協議に応じること等について、法律に根拠があり、地方公共団体が遵守すべき事項も定める**基本方針への位置付けを検討**する。（25ページ参照）12

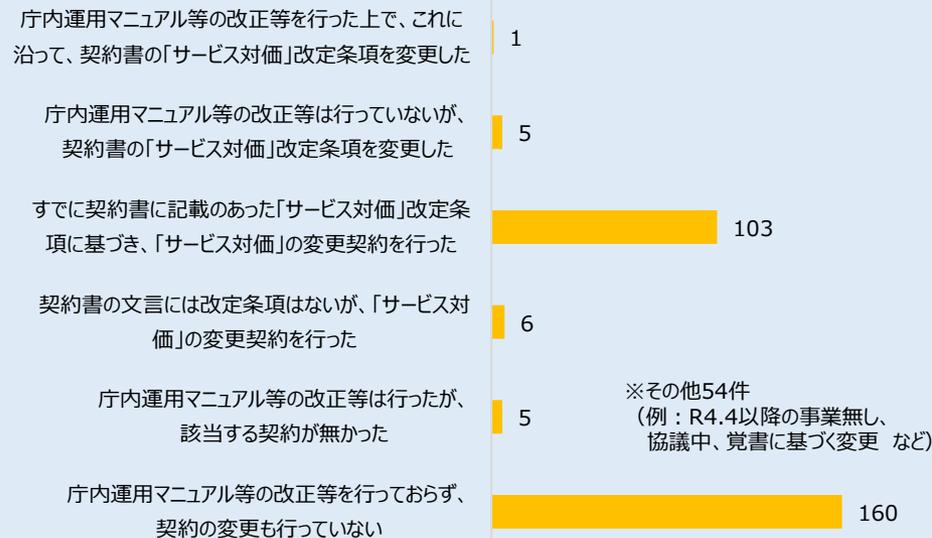
### 3. 「サービス対価」の改定について

#### 問題意識

契約締結後においても、物価変動を契約金額に適正に反映させるため、選定事業者から協議の申出があった場合に誠実に協議に応じること等により、実勢に応じた必要な契約変更を実施する必要がある。

#### 地方公共団体アンケート調査結果

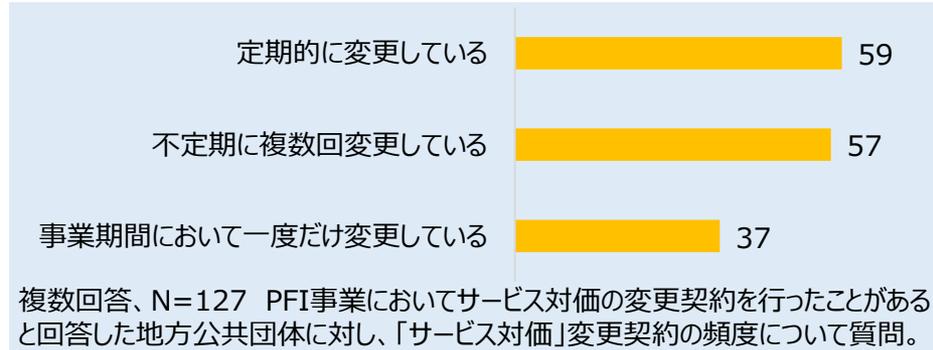
物価変動への対応のため、令和4年4月以降、既存のPFI事業契約を変更した事例があるか



※その他54件  
(例：R4.4以降の事業無し、協議中、覚書に基づく変更 など)

複数回答、N=303 これまでにPFI事業を実施したことがあると回答した地方公共団体に対し、令和4年4月以降に既存のPFI事業契約を変更した事例があるか質問。

「サービス対価」の変更契約の頻度



複数回答、N=127 PFI事業においてサービス対価の変更契約を行ったことがあると回答した地方公共団体に対し、「サービス対価」変更契約の頻度について質問。

サービス対価改定条項の変更内容

- ・物価指数の変更を行った
- ・基準時点の変更を行った
- ・改定頻度や時期の見直しを行った
- ・サービス対価改定条項がなかった業務区分に対して新設した

#### 事業者ヒアリング結果

- ・議会、首長、職員の関係が契約変更の難易度に影響を及ぼす場合がある。
- ・事業者から協議を申し出た場合、地方公共団体はその協議に応じてくれるものの、事業者側が提案する指数を採用してもらえるわけではないので、価格としては折り合わないことが多い。(物価指数について15～18ページ参照)

### 3. 「サービス対価」の改定について

#### 課題の整理

- ・サービス対価の改定条項の変更を行った団体や、改定条項がないが変更契約を行った団体は少ない。  
適切な改定条項がないことを理由に必要な変更契約が行われないうことがないよう、改定条項が存在しない場合の契約変更による新設や、予定価格の算出時点及びサービス対価改定の基準時点の変更も必要であることをさらに周知徹底していく必要がある。
- ・サービス対価の変更頻度については、定期的に又は複数回にわたって変更している地方公共団体の割合が多くなっているが、一度の変更に限らず、必要な変更が行われるよう、選定事業者から協議の申出があった場合に誠実に協議に応じることついて、周知徹底していく必要がある。
- ・なお、令和6年6月に改正された公共工事入札契約適正化法において、資材高騰に伴う労務費のしわ寄せ防止のため、公共工事の発注者に対し受注者からの変更協議に誠実に応じる義務が定められたところである\*。こうした動きも踏まえ、公共工事請負契約と同様に、PFI事業契約においても、選定事業者から申出があった場合に誠実に協議に応じるよう、法的な位置付けも含めて徹底していく必要がある。

\*建設業法では、契約締結前に通知した場合、建設工事の受注者は変更協議を申し出ることができ、協議の申出を受けた注文者は誠実に応ずるよう努めることが定められた。

#### 今後の方針案

- ・物価変動に基づくサービス対価の改定条項が存在しない場合は新たに設けること、予定価格の算出時点及びサービス対価改定の基準時点を変更することも必要であることについて、既に通知で周知しているが、契約ガイドラインにも明記し再周知を行う。
- ・物価変動の影響に対応した適切な予定価格の設定や、選定事業者から協議の申出があった場合に誠実に協議に応じること等について、基本方針への位置付けを検討する。

# 4. サービス対価改定にあたり採用する物価指数について

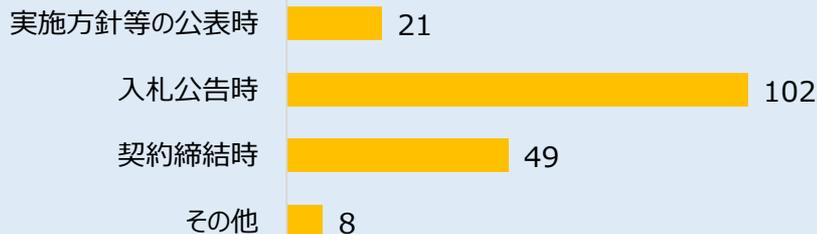
## 問題意識

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り、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、対象費用項目、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。

一方で、地方公共団体からは、**それぞれの指数の特性が分かりにくい**との声も上がっている。

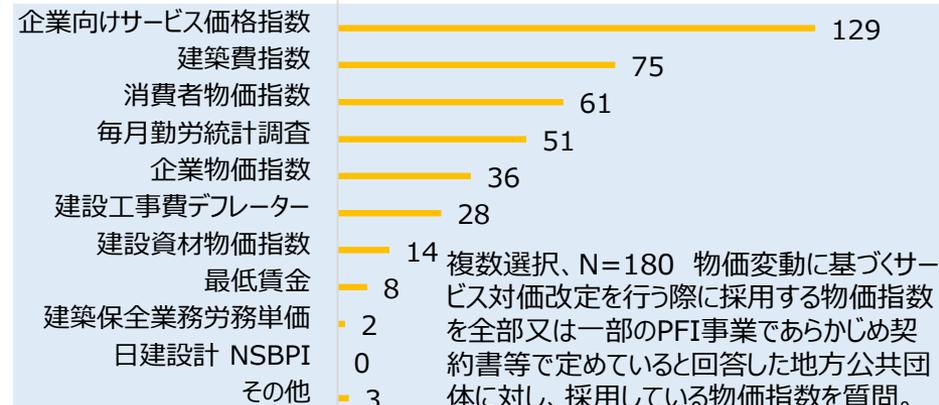
## 地方公共団体アンケート調査結果

### 採用する物価指数を最初に明示している時点はいつか



N=180 物価変動に基づくサービス対価改定を行う際に採用する物価指数を全部又は一部のPFI事業であらかじめ契約書等で定めると回答した地方公共団体に対し、採用する物価指数をどの時点で最初に明示することが最も多いか質問。

### 採用数の多い指標



## 事業者ヒアリング結果

- ・**現在の指数は実勢を反映していないため、NSBPIの活用を希望**している。一方で地方公共団体からは、前例がないことを理由に採用不可とされる。
- ・現在採用されている指数は、PFIに限らず幅広い分野の価格を参考に算出された指数であるため、PFIの特殊性を反映したような指数を使うことが望ましい。
- ・NSBPIや**見積**の活用も検討してほしい。なお、見積については、**見積を請け負うサブコンの不足により複数社から取ることが困難**となっていることにもご留意いただきたい。
- ・契約段階では、細かい見積の算出が不可能である。初期段階では、図面が基本設計図しかないため、細かい見積を出そうとすると、作業量が莫大に増え、提案コストも増えてしまう。
- ・予定価格の算出方法や、なぜその指数を採用したのかなど、地方公共団体からの説明がない場合が多い。

## 4. サービス対価改定にあたり採用する物価指数について

### 課題の整理

- ・「サービス対価」変更の際に使われる物価指数は過半数の地方公共団体で入札公告時に明示されているが、事業者の予測可能性を高め、事業を成立させるためにも、**実施方針等の公表時等、なるべく早い時点で示すことが望ましく、さらなる周知徹底を行う必要がある。**同様の趣旨は令和6年7月の事務連絡で示しているが、現行のガイドラインには反映されていない。
- ・どの物価指数を採用するかについては、選定事業者との協議により決定するよう契約ガイドラインに記載しているところであるが、地方公共団体から採用理由の説明がない場合があるとの指摘があるため、新たに契約を行う際には物価指数の採用理由について選定事業者の説明を行うとともに、既存契約についても、事業者から求められた際には物価指数の採用理由を説明するよう、周知する必要がある。
- ・他方で、事業者から要望のあったNSBPIを含め、地方公共団体がそれぞれの物価指数の内容や特徴を十分に把握できていない状況があるため、**それぞれの物価指数の内容や特徴**を整理し、周知する必要がある。
- ・市場価格に対する感応度が高い物価指数として地方公共団体と事業者で合意できる物価指数がない場合があるとの指摘があるため、そのような場合の対応として、**相見積等の活用や、相見積を活用することも難しい場合の対応**も選択肢として示す必要がある。

### 今後の方針案

- ・事業者から市場価格に対する感応度が高い指数として要望のあった**NSBPIも含め**、地方公共団体や事業者が適切な物価指数を選びやすくなるよう、対象業務や対象費用項目、対象地域といった**それぞれの物価指数の内容や特徴を整理して通知に添付の上、地方公共団体に周知**する（17ページ参照）。
- ・あらかじめ入札説明書等に物価指数の案を明示した上で、事業者との協議により決定するよう契約ガイドラインに記載しているところであるが、入札説明書等に**限らずできる限り早い時点で明示する**ことが望ましい旨を追加したうえで、通知にて周知する。
- ・契約ガイドラインにおいて、「**適当な物価指数の選択が難しい場合にも丁寧な検討**を行うことが望ましい」と記載しているところであるが、その具体的な対応として、**相見積や官積算、類似事業の支出単価等の活用**も考えられることを明記する。

# 4. サービス対価改定にあたり採用する物価指数について

## 通知で示す各種指数の例示方法

	物価指数の例	作成・公表主体	公表頻度	地域の別等	目的・性格	概要
建設段階	建設工事費デフレーター	国土交通省	月次	全国一律	建設工事に係る「名目工事費額」を基準年度の「実質額」に変換するための指数。	国土交通省HPにて公表。2015年度を基準として各種指数（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）を基に、現在の建設工事の物価水準に合わせた指数を算出。
	建築費指数	(一財)建設物価調査会	月次	47都道府県庁所在地	建物を建築する際の工事価格の変動を示す指数。	東京及び主要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。集合住宅、事務所、工場等建物タイプ別に算出。「建設物価」や「建築コスト情報」、官公庁が公表する統計資料等を基に作成。
	建設資材物価指数	(一財)建設物価調査会	月次	10都市別	建設資材の総合的な価格変動を示す指数。	資材の範囲は、建設工事に使用される直接資材に限定し、サービス（機械賃貸、機械修理、土木建築サービス等）等の料金は除く。「月刊建設物価」を基に作成。
	日建設標準建築費指数 (NSBPI)	(株)日建設計	四半期	首都圏、関西圏、東海圏	日建設計が独自に算出している建設物価の値動きを示す指数。	施工者（ゼネコン等）が発注者に提示する価格（見積明細書等）を基に標準賃貸オフィスビルを数量モデルとして作成されており、一般管理費等も含まれる。折れ線グラフ形式になっており、グラフから数値を読み取る形で使用。
	企業物価指数	日本銀行	月次	全国一律	企業間で取引される財の価格変動を示す指数。	生産者段階（生産者から卸売、最終需要家に卸される段階）の価格が反映されるため、企業側のコスト（仕入れ価格）の変化をとらえることができる。
管理運営段階	毎月勤労統計 (全国調査)	厚生労働省	月次	全国一律	雇用、給与及び労働時間の変動を示す指数。	日本標準産業分類に基づく16大産業に属する常用労働者5人以上の事業所が対象。産業別、事業所規模別、就業形態（一般労働者・パートタイム労働者）別の名目賃金（現金給与総額、きまって支給する給与、所定内給与）や労働時間等を示す。
	最低賃金	厚生労働省	年度次	都道府県別	最低賃金法に基づき国が賃金の最低限度を定め、使用者はその額以上の賃金を支払わなければならないとされている金額。	直近では2025年10月1日以降、令和7年度地域別最低賃金が全国で順次改定されているところ（東京1226円、愛知県1140円、大阪府1177円）。
	建築保全業務労務単価	国土交通省	年次	10地域別	官庁施設の建築保全業務に係る費用を積算するための労務費の参考単価を示す指数。	地区毎に日割基礎単価、割増基礎単価率、宿直単価を示す。保全業務の職種は保全技師等、清掃員、警備員。
	消費者物価指数	総務省	月次	全国及び東京都区部	家計に係る財及びサービスの価格変動を示す指数。	全国の世帯が購入する家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価の変動を時系列的に測定。家計に要する費用の物価の変動による変化を示す。
	企業向けサービス価格指数	日本銀行	月次	全国一律	企業間で取引されるサービスの価格変動を示す指数。	指数に反映される調査対象には清掃や設備管理等を内容とする建物サービスが含まれる。

## 4. サービス対価改定にあたり採用する物価指数について

参考：令和7年3月31日通知別紙

物価指数の例	作成・公表主体	公表頻度	地域の別等	概要
毎月勤労統計	厚生労働省	月次	全国一律	給与の変動を測定。
最低賃金	厚生労働省	年次	都道府県別	賃金の最低額として最低賃金法に基づき決定。
建築保全業務 労務単価	国土交通省	年次	10 地域別	官庁施設の建築保全業務に係る費用を積算するための労務費の参考単価として作成。
消費者物価指数	総務省	月次	全国及び東京都区部 <sup>2</sup>	家計に係る財及びサービスの価格変動を測定。
企業向けサービス 価格指数	日本銀行	月次	全国一律	企業間で取引されるサービスの価格変動を測定。
企業物価指数	日本銀行	月次	全国一律	企業間で取引される財の価格変動を測定。
建設工事費 デフレーター	国土交通省	月次	全国一律	建設工事に係る「名目工事費額」を基準年度の「実質額」に変換する指標として作成。
建築費指数	(一財)建設物価 調査会	月次	47 都道府県庁所在地 <sup>3</sup>	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、「月刊建設物価」や「季刊建設コスト情報」、官公庁が公表する統計資料等を基に作成。
建設資材物価指数	(一財)建設物価 調査会	月次	10 都市別 <sup>4</sup>	建設資材の総合的な価格変動を明らかにすることを目的に、「月刊建設物価」を基に作成。

<sup>1</sup> 表に掲載していない例として、民間企業が独自に算出している指数もある。例えば、(株)日建設計は、見積明細書等を基にした首都圏、関西圏及び東海圏の建設物価の動きを示す指数（NSBPI）を独自に算出し、グラフ形式で四半期ごとに公表している。

<sup>2</sup> 地域別の物価を明らかにするために、地方 10 区分、都道府県、都道府県庁所在地及び指定都市ごとに消費者物価地域差指数が算出される。

<sup>3</sup> 東京及び主要 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。

<sup>4</sup> 一部全国平均も公開。

# 5. 公募型プロポーザルの採用状況及び予定価格の作成時期について

## 問題意識

選定事業者が負担する物価変動リスクを減じるため、予定価格の作成時期はできるだけ後ろ倒しすることが望ましい。  
 また、事業推進部会（R7.2.12）においてご指摘いただいたように、公募型プロポーザルでは、総合一般競争入札と比較して、  
 ①事業者から幅広い提案を求めることができる、②事業者選定手続の途中で予定価格を柔軟に見直しやすい、と考えられる。

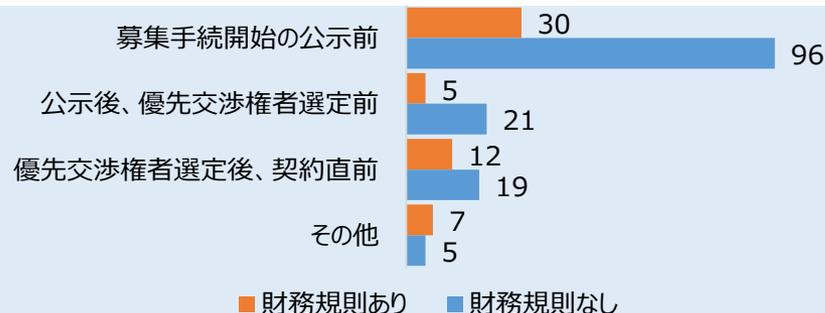
## 地方公共団体アンケート調査結果

これまでに公募を開始した PFI 事業の実施において  
 公募型プロポーザルを採用したことがあるか



N=303 これまでにPFI事業を実施したことがあると回答した地方公共団体に対し、PFI事業の実施において公募型プロポーザルを採用したことがあるか質問。

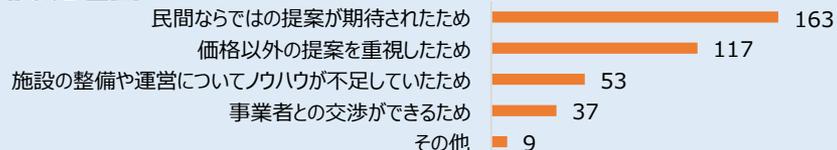
公募型プロポーザルを採用した際に予定価格を作成した時期



N=195 これまでに公募を開始したPFI事業の実施において、公募型プロポーザルを採用したことがあると回答したことがあると回答した地方公共団体に対し、予定価格を作成した時期として最も多いものを質問。予定価格の設定時期について財務規則等で定めているかどうかでクロス集計。

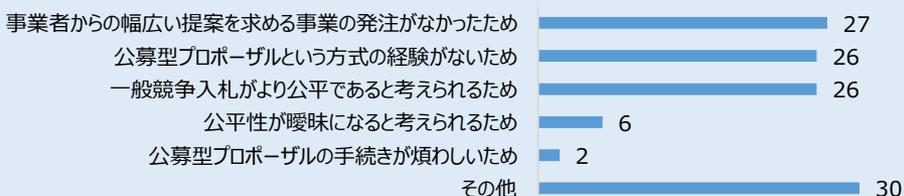
公募型プロポーザルを採用した・採用していない理由

### 採用した理由



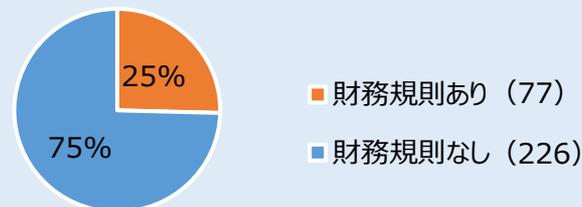
複数回答 N=195 「その他」は「前例に倣った」など

### 採用していない理由



複数回答 N=108 「その他」は「WTO案件のため」など

予定価格の設定時期について財務規則等で定めているか



N=303 これまでにPFI事業を実施したことがあると回答した地方公共団体に対し、公募型プロポーザル又は随意契約による場合の予定価格の設定時期について財務規則等で定めているか質問。

# 5. 公募型プロポーザルの採用状況及び予定価格の作成時期について

## 課題の整理

- ・地方公共団体が公募型プロポーザルを採用した場合において、募集手続開始の公示前に予定価格を作成しているケースが多いが、優先交渉権者選定後、契約直前に作成しているケースもある。  
昨年度の事業推進部会でもご指摘のあったように、予定価格作成のタイミングを契約直前まで後ろ倒しすることにより、物価変動をよりの確に反映することができるが、財務規則等により作成時期をあらかじめ定めている地方公共団体もある。  
地方公共団体の財務規則等により制約がある場合を除き、公募型プロポーザルにおける予定価格の作成時期の後ろ倒しが可能であることを周知する必要がある。
- ・公募型プロポーザルには、①事業者から幅広い提案を求めることができる、②事業者選定手続の途中で予定価格を柔軟に見直しやすいといった特徴があることから、より積極的に採用が検討されることが望ましいが、基本方針においては、「一般競争入札によることを原則」としており、公募型プロポーザルを検討すべき場合について記載がない。（プロセスガイドライン等に考え方を記載しているものの、国の機関においては積極的に検討するための根拠が乏しい。）

## 今後の方針案

公募型プロポーザルを検討する場合の考え方について、既にプロセスガイドライン（及び運営権ガイドライン）に記載しているところであるが（※）、

- ① 公募型プロポーザルを採用した場合の予定価格の作成時期について、物価変動をよりの確に反映するため、地方公共団体の財務規則等により制約がある場合を除き、優先交渉権者選定後等に後ろ倒しすることも考えられることをガイドラインに明記し、周知するとともに、
- ② どのような場合に公募型プロポーザルを検討すべきかについては、昨年部会において、施設類型ごとの公募型プロポーザルの件数と割合をお示したとおり、
  - ・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、
  - ・複合型の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ことを踏まえ、改めて事業推進部会でご意見をいただきながら、基本方針への位置付けやプロセスガイドラインの記載の具体化を検討する。

※プロセス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、事業スキーム、資金調達スキーム、運営方法等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ができる場合については、企画競争、公募型プロポーザル等いわゆる競争性のある随意契約によることが考えられる」とされている。

# 5. 公募型プロポーザルの採用状況及び予定価格の作成時期について

○事業推進部会（R7.2.12）資料2 P.9

## 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】

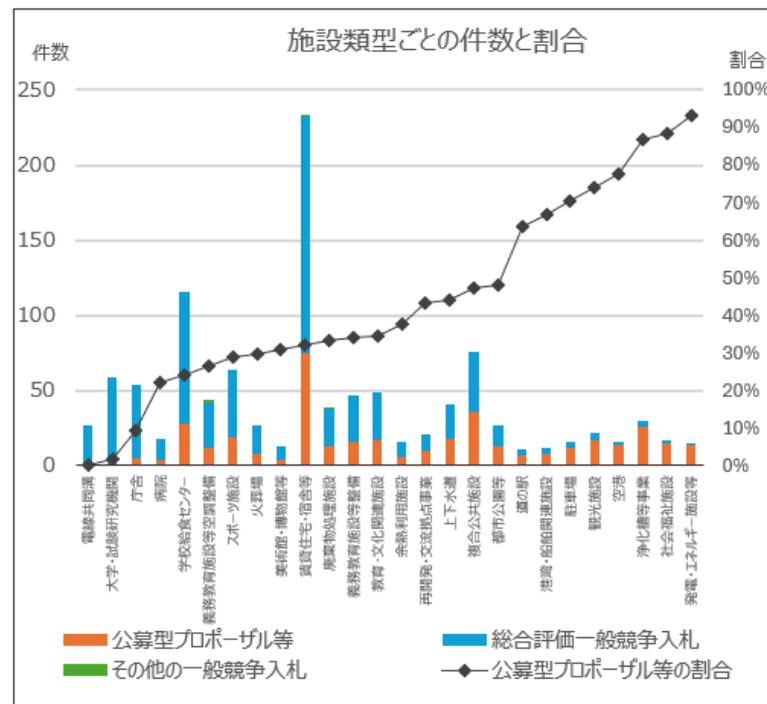
- ・会計法、地方自治法ともに、競争参加者の設定方法は一般競争入札を原則としている。
- ・PFI法においては、「(略) 民間事業者の選定を行うに当たっては(略) 原則として価格及び国民に提供されるサービスの質その他の条件により評価を行う(略)」(第11条)としており、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」(平成30年10月閣議決定)においても、会計法令の適用を受ける契約に基づいて行われる事業の事業者選定に際しては一般競争入札を原則とする旨が規定されている。
- ・また、プロセスガイドライン(及び運営権ガイドライン)において、管理者等のみでは、事業目的や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。

## 6. 不調・不落への対応について

### 問題意識

物価スライド等の物価変動時の対応方法の有無や、予定価格の算出時点やサービス対価改定の基準時点によっては、物価変動の影響が反映されず、入札の不調・不落件数が高止まりするおそれがある。再公募による事業の遅延リスクもある。

### 地方公共団体アンケート調査結果

#### 不調・不落による再公募の際に見直した内容



複数回答 N=22 令和4年4月以降に実施方針を公表したPFI事業について、不調・不落となったために再公募を行った事例があると回答した地方公共団体に対し、再公募の際に見直した内容を質問。

#### 見直し内容と再公募の結果

	再公募したもの	再公募の結果、落札されたもの
予定価格	9	8
事業期間	3	3
事業範囲	6	6
物価変動時の対応	5	4
参加条件緩和	3	2
予定価格の引き上げ率（平均）	17.6%	19.1%
<b>件数</b>	<b>16</b>	<b>14</b>

不調・不落により再公募した事例があると回答した地方公共団体において、再公募を行い、かつ再公募の結果が出ている案件について集計。

### 事業者ヒアリング結果

- ・予定価格については**早い段階（実施方針公表時等）**に出していただきたい。国の事業については事前公表が禁止されているが**参考価格等**で公表していただきたい。
- ・価格が折り合わないのはサブコンの価格が人手不足により上がっているという原因もある。
- ・議会説明の関係もあり、一度決定した予定価格は、不調・不落にならないと変えられないという面がある。地方公共団体はこれまでの実績等から予定価格を算出するが、ここには急激な物価上昇を反映できない。
- ・維持管理業務の費用が適切に見込まれておらず人件費が足りない。

## 6. 不調・不落への対応について

### 課題の整理

- ・不調・不落の事業を再公募の際に見直した内容は、予定価格が最も多く、事業期間、事業範囲、物価変動時の対応方法など、複数の内容を見直しているものも多い。**見直し後に行った再公募では、多くの案件が落札**されており、物価変動の影響を的確に反映することで、不調・不落を減らすことができると考えられる。  
一方、一度不調・不落にならないと、急激な物価上昇を予定価格に反映できないという事情も地域によってはあるが、事業の遅延を防止するため、**初めから適正な予定価格が算出**されるよう、物価変動の的確な反映について、さらなる周知が必要である。
- ・仕様発注ではなく性能発注が原則であり、入札・契約時には詳細な設計がないPFI事業では特に、事業者が予定価格の規模感を事前に予測できず応札しづらい場合があることを踏まえ、予定価格の事前公表を行わない場合でも、あらかじめ事業者に対し**事業規模の水準**を示すことで、不調・不落のリスクを減らすことができると考えられる。

### 今後の方針案

- ・物価変動の影響を的確に反映することで、**不調・不落を回避**し、事業実施手続を手戻りなく完了させることが事業実施手続全体にかかる**時間の短縮につながる**ことについて、年度内を目途に作成予定の「PFI事業実施手続効率化マニュアル」と併せて周知する。
- ・PFI法に基づき民間事業者の創意工夫を発揮させるため、構造物、建築物等の仕様の特定を必要最小限にとどめ、性能を主とした発注とする場合には、**管理者等と事業者の間で事業規模と事業内容の提案が見合うよう対話を進めるために、競争的対話方式において予め参考となる事業規模の水準を提示しつつ調整を行うことも考えられる**点について、周知を検討する。

※国が管理者となる事業では予定価格の事前公表が禁止されている。

○予算決算及び会計令（昭和二十二年勅令第百六十五号）

第七十九条 契約担当官等は、その競争入札に付する事項の価格（第九十一条第一項の競争にあつては交換しようとするそれぞれの財産の価格の差額とし、同条第二項の競争にあつては財務大臣の定めるものとする。以下次条第一項において同じ。）を当該事項に関する仕様書、設計書等によつて予定し、その予定価格を記載し、又は記録した書面をその内容が認知できない方法により、開札の際これを開札場所に置かなければならない。

※「事業規模の水準」は、1円単位で契約上の上限額を定めて落札の可否を決定する予定価格とは異なり、「参考事業費」等として、「〇億円程度」といったように概数で示す事業費の目安である。

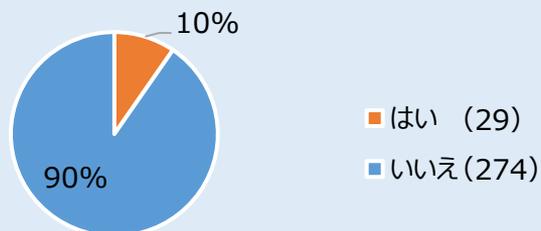
# 7. 第三者からの意見聴取・調停等について

## 問題意識

物価変動を契約金額に適正に反映させるための契約変更等の協議に関し、迅速かつ円満な合意形成に寄与する仕組みとしての第三者からの意見聴取・調停の実施状況及び地方公共団体のニーズを調査した。

## 地方公共団体アンケート調査結果

物価変動への対応にあたり、既存契約変更の協議等の際に第三者からの意見聴取・調停等を活用したことがあるか



N=303 これまでにPFI事業を実施したことがあると回答した地方公共団体に対し、物価変動への対応にあたり、既存契約変更の協議等の際に第三者からの意見聴取や調停等を活用したことがあるか質問。

### 第三者からの意見聴取・調停等の事例

- ・ モニタリング業務・アドバイザー業務を委託しているコンサルから、物価指数等について意見聴取を行った
- ・ 法的な解釈が必要となったため、顧問弁護士に助言を求めた
- ・ 定期的に監査法人・金融機関へ意見照会を行っている 等

### 第三者からの意見聴取や調停等の仕組みに対するニーズ

#### 【希望あり・検討したい】（約 3 割）

- ・ 技術・法務の専門性が必要な場面で第三者の助言を得たい
- ・ 早期解決と円満な合意形成のため中立的な調停の仕組みを活用したい
- ・ 管理者側、事業者側のいずれにとっても、ここ数年の物価変動は当初の想定と異なるものであるから、採用している物価指数の再評価等を第三者から意見聴取できる仕組みがあれば活用したい
- ・ 事務負担が少ない仕組みであれば活用したい

#### 【希望なし・分からない】（約 7 割）

- ・ サービス対価の改定については現状の契約書中に明記されているため、改めて意見聴取等を行う必要はない
- ・ 物価変動に伴う既存契約変更について、契約書に細かく記載しているため、もめる要因がほぼ考えられない
- ・ モニタリング業務・アドバイザー業務を委託している事業者があり、現状の体制で十分対応可能
- ・ 手続きが煩雑になりそうなので活用したくない

第三者からの意見聴取や調停等を活用したことがないと回答した地方公共団体（274団体）から自由記述で回答を収集。

## 今後の方針案

- ・ **第三者が関与する仕組みを求めるニーズは高くないが、第三者の助言を求める声**が一定数あったことを踏まえ、助言や情報提供機能の充実について引き続き検討を行う。

# 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について

## 基本方針の概要

- 公共施設等の管理者等が、共通の方針に基づいてPFI事業を実施することを通じて、効率的かつ効果的な社会資本の整備が促進されることを期し、**PFI法に基づき**、特定事業の実施に関する基本的な方針として定めるもの。
- PFI法上、PFI事業は、管理者等が策定した実施方針のみならず基本方針に基づき実施されることが求められる。
- 民間資金等活用事業推進委員会の意見を聴いて、民間資金等活用事業推進会議が案を作成し、**閣議決定**。

## 基本方針に位置付ける趣旨

- 基本方針は、主として政府がPFI事業を実施するにあたっての方針を定めるものであるが、**地方公共団体においても、基本方針で定める「特定事業の健全かつ効率的な促進のために必要な事項」について、これに基づいてPFI事業を実施する必要がある**ほか、PFI法の基本理念にのっとり、基本方針を勘案して、PFI事業の円滑な実施の促進に努めることとなる。
- 物価変動への対応等について、法律に根拠のある基本方針に位置付けることにより、より明確に、地方公共団体に対応を促すことができる。**

## ○民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（PFI法）（平成十一年法律第百十七号）（抄）

第四条 政府は、基本理念にのっとり、**特定事業の実施に関する基本的な方針**（以下「**基本方針**」という。）を定めなければならない。

2 基本方針は、特定事業の実施について、次に掲げる事項（地方公共団体が実施する特定事業については、特定事業の健全かつ効率的な促進のために必要な事項に係るもの）を定めるものとする。

- 一 公共施設等の整備等に関する事業における前条第一項の規定の趣旨に沿った民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用に関する基本的な事項
- 二 民間事業者の提案による特定事業の選定その他特定事業の選定に関する基本的な事項
- 三 民間事業者の募集及び選定に関する基本的な事項
- 四 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する基本的な事項
- 五 公共施設等運営権に関する基本的な事項
- 六 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する基本的な事項
- 七 その他特定事業の実施に関する基本的な事項

3～6 （略）

7 地方公共団体は、基本理念にのっとり、基本方針を勘案した上で、第三項各号に掲げる事項に配慮して、地域における創意工夫を生かしつつ、特定事業が円滑に実施されるよう必要な措置を講ずるものとする。

第十四条 選定事業（公共施設等運営事業を除く。）は、**基本方針及び実施方針**（第五条第四項に規定する実施方針の変更があったときは、その変更後のもの）に基づき、事業契約に従って実施されるものとする。

2 選定事業（公共施設等運営事業に限る。）は、**基本方針及び実施方針**（第五条第四項に規定する実施方針の変更又は第十九条の二第二項の規定による実施方針の変更があったときは、その変更後のもの）に基づき、公共施設等運営権実施契約（第二十二条第一項に規定する公共施設等運営権実施契約をいう。次項において同じ。）に従って実施されるものとする。

3 （略）

## 8. その他(金融費用の増額分の負担の在り方について)

### 問題意識

物価上昇に伴って建設費が増大し、選定事業者の金融機関からの借入額も増大する場合において、当該増大に伴う金融費用の増額分（借入額増加にかかる資金調達コスト）について、管理者・選定事業者のいずれが負担することが適当か、方針を示す必要がある。

### 相談事例

選定事業者より、内閣府に対し、下記の相談があった。

- ・物価上昇に伴い、事業費が大幅に増大した。事業費の増額分については、管理者が負担することで協議がまとまったが、**事業費増額分を金融機関から借り入れるための資金調達コストについても、物価上昇を受けてかなりの額となっており、これについても管理者に負担してもらいたい。**
- ・地方公共団体からは、金融費用の増額分の負担の在り方について、国に方針を示してほしいとの声があった。

### 今後の方針案

- ①契約締結後の急激な物価変動による事業費の増額に伴い民間事業者において借入額が増加するような場合において、**借入額の増加に伴う金融費用の増加については、管理者等が負担することが原則**であると考えられること、
- ②ただし、建設工事費及び維持・管理費の増額分については、**不可抗力の場合であっても、選定事業者に一定の費用負担を求めることが一般的であり、その負担の程度については当事者間で協議**を行う必要があること

を契約ガイドラインに追加した上で、通知にて周知する。