



PFI事業契約の法務と実務

～ リスク分担を中心に ～

ベーカー&マッケンジー法律事務所(外国法共同事業) | 2026年1月26日

弁護士 玉川 雅文

本日のスピーカー



玉川 雅文
パートナー

03 6271 9703
masabumi.tamagawa
@bakermckenzie.com

ファイナンス & プロジェクトグループ パートナー

PFI・PPPプロジェクトを中心として、広くエネルギー・インフラプロジェクト業務に従事する。特にインフラ／PPPの分野では、民間事業者に限らず、国・自治体側を複数代理するほか、公募手続の審査員を務めるなど、豊富な経験を有する。また、再生可能エネルギーをはじめとするエネルギー分野では、国内外を問わず多くのスポンサーを代理するほか、多数の金融機関側も代理する等、幅広く活躍する。

2007年弁護士登録。2017年9月より2018年7月まで、ベーカーマッケンジーのシカゴオフィスに出向後、東京事務所に復帰。東京弁護士会に所属し、ニューヨーク州弁護士資格も有する。

案件実績

- 給食センター、公務員宿舎、体育館、大学・学校施設、市民会館及び病院等を含む多数のPFI案件において事業者側及び金融機関側を代理
- 空港、道路、水道をはじめとする多くのコンセッション案件で事業者側を代理し優先交渉権の獲得に導く
- 福岡空港コンセッション、宮城上工下水コンセッション、大阪工水コンセッション、鳥取空港コンセッションその他複数のコンセッションにおいては多くの国・自治体側を代理
- 再生可能エネルギーや蓄電池プロジェクトを含む多くのエネルギープロジェクトにおいて事業者又は金融機関を代理
- 米国PPPプロジェクトのほか、アジアPPPプロジェクトにも事業者側を代理

本日のアジェンダ

01 PFI/PPPの基本スキーム

02 リスク分担の考え方

03 主要リスクの検討

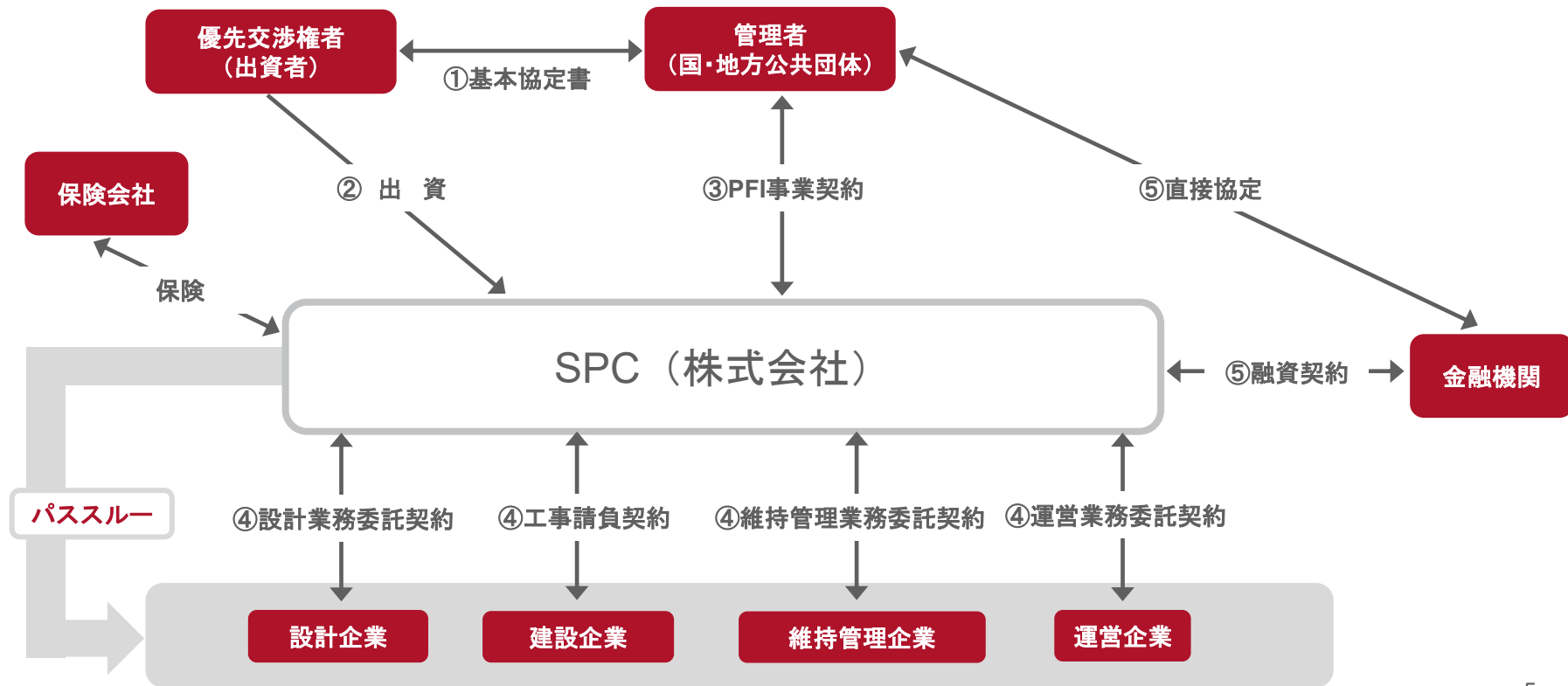
04 事例検討

05 QA



01 PFI/PPPの基本スキーム

基本スキーム(サービス購入型)



主要な契約(官・民契約)



- 事業契約(実施契約／特定事業契約)
 - 管理者とSPCの間で締結されるもの
 - PFI事業の全体像を定めるもので最も重要な契約
 - 各事業の種類・特殊性に応じて個別に作成
 - ただし、実際には大枠の定型フォームはある
 - 契約書(案)は、公募手続開始の数か月程度前から作成開始
 - 事業者にとっては入札参加を決定するため、事前検討が不可欠

主要な契約(官・民契約)



- 基本協定書
 - 管理者と応募者／優先交渉権者の間で締結されるもの
 - 管理者とSPCの出資者の間で締結されるものではない
 - 優先交渉権者の選定後、速やかに締結される
 - SPCの設立や選定事業の準備行為に関する取決め
 - 事業契約の締結をもって終了することが多い

主要な契約(官・民契約)




- 直接協定 (Direct Agreement)
 - 管理者と金融機関の間で締結されるもの
 - PFI事業の円滑な実施及びその継続性を確保するため、管理者及び金融機関の対応方法を明確にするもの
 - 解除事由／期限の利益喪失事由発生時の相互の通知義務
 - 金融機関のための担保権の設定に対する管理者の承諾
 - 金融機関の選定事業に対する介入(ステップイン)に関する事項
 - 事業継続困難時におけるプロジェクトの継続性確保に関する事項

主要な契約(民間契約)



- プロジェクト関連契約
 - SPCの事業契約上の義務・リスクを各受託者にパススルーするもの
 - 事業契約とミラーで作成
 - 設計業務委託契約
 - 建設工事請負契約
 - 維持管理・運營業務委託契約
- 融資関連契約
 - 金銭消費貸借契約その他担保関連契約等



02 リスク分担の考え方

リスク分担



■ リスク分担

PFI事業期間中に、**事故、天災、法令変更、経済状況の変化等が生じた場合**に、これにより生じた費用や損害等を、**だれが負担するのか**という問題

■ 事業者負担 or 管理者負担

- 民間側のリスク増⇒萎縮的效果、コスト増
- 公共側のリスク負担増⇒PFI事業の選定の合理性

■ 適切なリスク分担の実現

- PFI事業におけるリスク分担等に関するガイドライン(「リスク分担ガイドライン」)

リスクの種類

■ 共通リスク

- 法令変更リスク(税制変更リスクを含む)
- 住民対応リスク
- 物価変動リスク
- 不可抗力リスク
- 資金調達リスク

■ 設計・建設リスク

- 設計変更リスク
- 用地リスク
- 遅延リスク
- 工事費増大リスク

■ 維持管理・運営リスク

- 運営開始遅延リスク
- 施設損傷リスク
- 契約不適合(瑕疵)
- 需要変動リスク

■ 事業終了段階のリスク

- 解除リスク

具体例

事例① 設計・建設リスク

建設期間中、事業用地において、**地下埋設物の存在**が判明したため、追加工事及び追加費用が必要となった。この場合、管理者又は事業者の**いずれが追加費用を負担すべきか**。

事例② 不可抗力リスク

建設期間中、100年に一度の豪雨によって地滑りが発生し、**工事中の出来形に重大な損害**が発生した。この場合、管理者又は事業者の**いずれが当該損害を負担すべきか**。

事例③ 物価変動リスク

近時の資材価格及び人件費等の高騰によって、当初想定していた**建設コストが2倍**になった。この場合、増加した建設コストを管理者又は事業者の**いずれが負担すべきか**。

リスク分担の考え方



- 「リスクを最もよく管理することができる者が当該リスクを負担する」の考え方
- 管理者又は事業者のいずれが「リスクを最もよく管理することができる」という視点
 - 事業者はペーパーカンパニー？
 - 事業者のリスクは業務受託者、スポンサー、融資金融機関、保険を通じてヘッジされる
- 事業ごとに個別に判断、法的に絶対的な基準があるわけではない
- 実施方針におけるリスク分担表



03 主要リスクの検討

法令変更リスク



- 法令変更リスク
 - 法令等の変更により、本事業が法令等及び入札説明書等に従い遂行できなくなった場合又は本事業の遂行のための費用が著しく増加した場合
 - 具体例: 建築物の安全性基準の厳格化に伴う追加工事・追加費用
- 事業契約上の取扱い
 - 履行義務の免責
 - 増加費用の負担
 - 事業契約の解除
 - ただし、本事業の継続が不可能となった場合に限る
 - 管理者は解除できる(事業者からの解除は不可)

法令変更リスク



- 増加費用の負担
 - 管理者100%負担
 - 本事業に直接関係する法令等の新設・変更
 - 消費税及び地方消費税の税率及び課税対象の変更
 - 事業者100%負担
 - それ以外の法令変更
- 応用
 - 法令変更／条例変更
 - 地方自治体は、法令の新設・変更をコントロールし得るか？

法令変更リスク



法令等変更	公共負担割合	事業者負担割合
本事業に直接かわる法令等の新設・変更の場合	100%	0%
消費税率及び地方消費税率に係る法令等変更の場合	100%	0%
法人税率に係る法令等変更の場合	0%	100%
外形標準課税に係る法令等変更の場合	0%	100%
上記記載の法令以外の法令等変更の場合	0%	100%

不可抗力リスク



■ 不可抗力

①暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、騒乱、暴動、戦争、テロ、流行性疾患、病虫害、第三者の行為その他の自然的又は人為的な現象のうち、②通常の予見範囲外のもの又は通常の見可能な範囲内であっても回避可能性がないもので、③発注者及び受注者のいずれの責めにも帰すことのできないもの

■ 具体例

- 台風や地震で工事の出来形部分が壊れた
- 戦争に伴う世界的な物価高の影響で増加費用が発生した
- コロナ感染症によって工事継続が不可能になった

不可抗力リスク



- 不可抗力の場合
 - 履行義務の免責
 - 増加費用の負担
 - 事業契約の解除
 - ただし、本事業の継続が不可能となった場合に限る
 - 管理者は解除できる(事業者からの解除は不可)

不可抗力リスク



- 不可抗力に係る増加費用
 - サービス対価の100分の1に至るまでは事業者が負担し、これを超える額については管理者が負担
 - 不可抗力リスクは管理者負担を原則としつつ、損害拡大防止義務として1%を事業者負担とするもの

物価変動リスク



- 物価変動リスク
 - 資材価格の高騰や人件費の上昇に伴う建設コストの高騰
 - 近時最も重要なトピックの一つ
- 「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)
 - 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
 - 「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)

物価変動リスク




- 全体スライド／物価スライド（定量的なリスク分担）
 - 1.5%以上の物価変動が認められる場合には、管理者及び事業者は、物価変動に基づくサービス対価の改定を請求することができる。
 - 問題点
 - 物価指数の感応度
 - 時間的なギャップ
- 「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）
 - 「市場価格に対する感応度の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」

物価変動リスク



- その他のインフレスライド(定性的なリスク分担)
 - 特別な要因により工期内に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、サービス対価が不適當となったときは、発注者又は受注者は、サービス対価の変更を請求することができる
 - 予想することのできない特別な事情により、工期内に日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、施設整備に係るサービス対価が著しく不適當となったときは、発注者又は受注者は、サービス対価の変更を請求することができる
- 問題点
 - トリガーが不明
 - 協議が成立するか不透明
 - 事業者にとって極めて重大なリスク



04 事例検討

事例①

建設期間中、**地下埋設物の存在**が判明したため、追加工事及び追加費用が必要となった。この場合、管理者又は事業者の**いずれが追加費用を負担すべきか**。

検討

事業用地の選定及び確保は、管理者側の責任で行われる。したがって、事業用地に係る増加費用は、管理者側で負担することが合理的である。

（参考条文）

受注者の責に帰すべき事由によらず事業用地の埋蔵物又は地盤沈下に起因する損害、損失又は費用が生じた場合には、発注者が当該損害、損失及び費用を負担するものとする。但し、入札説明書等及び事業用地の現場確認の機会から客観的かつ合理的に推測できないものに限る。

事例②

建設期間中、100年に一度の豪雨によって地滑りが発生し、工事中の出来形に重大な損害が発生した。この場合、当該損害について管理者又は事業者のいずれが負担すべきか。

検討

100年に1度の豪雨は、予見しえず、また、回避することも困難であるといえる。したがって、不可抗力リスクとして、原則として管理者が負担すべきリスクである。但し、損害拡大回避義務として、サービス対価の1%までは事業者が負担する。

(参考条文)

増加費用のうち、施設整備に係るサービス対価の100分の1に至るまでは受注者が負担し、これを超える額については発注者が負担する。

事例③

建設期間中、近時の資材価格及び人件費等の高騰によって、当初想定していた建設コストが2倍になった。この場合、増加した建設コストを管理者又は事業者のいずれが負担すべきか。

検討

近時の資材価格及び人件費等の高騰については、全体スライド又はインフレスライドで調整すべき事項である。

まずは、全体スライドで物価調整を行う。これで足りない場合、予見しえないインフレを理由としてサービス対価の改定について誠実に協議する。協議においては各種ガイドラインを踏まえて検討する。



05 QA



ベーカーマッケンジーについて

高度化するビジネスの課題に立ち向かうためには、多様な市場、産業及び法分野を網羅した解決策を見出すことが不可欠です。ベーカーマッケンジーは、国・地域性への深い洞察及び各法分野と産業における専門性に立脚し、一元化したソリューションを提供しています。世界70超の都市に及ぶネットワークを最大限に活かし、多面的に結びついた社会における最適解を導き出すべく、クライアントとともに歩み続けます。

bakermckenzie.co.jp

ベーカー・マッケンジー法律事務所(外国法共同事業)はベーカー・マッケンジー インターナショナルのメンバーファームです。ベーカー・マッケンジー法律事務所(外国法共同事業)及びベーカー・マッケンジーインターナショナルのその他のメンバーファームは、日本においては弁護士法人ベーカー・マッケンジー法律事務所を通じて業務を提供します。専門知識に基づくサービスを提供する組織体に共通して使用される用語例に倣い、「パートナー」とは、法律事務所におけるパートナーである者又はこれと同等の者を指します。同じく「オフィス」とは、かかるいずれかの法律事務所のオフィスを指します。

© 2026 ベーカー・マッケンジー法律事務所(外国法共同事業)