

御意見及び内閣府の考え方

別紙 1

([] は注記。)

番号	御意見	内閣府の考え方
1	<p>1 現状を正確にご認識頂いた改正案と存じます。</p> <p>2 しかしながら、新規案件よりも、当然、既存契約（施工中）案件がより逼迫した状況であり、さらに具体的なご指示、ご指導が必要と存じます。</p> <p>3 たとえば、施工中案件に関しても、遡り、サービス対価改定の基準点を公告時に変更する契約を認めるべき等、具体的にご明示を頂ければと存じます。 （PFI案件は公告時から契約時まで少なくとも半年程度はかかるはずであり、その期間の対応がないまま着工せざるを得なくなっている案件が多いと思われまます）</p> <p>4 市町村の行政官の方も、大阪万博の報道等で現状を理解されていますが、議会説明に際し、国交省様や内閣府様からのより具体的な指示、指導がないと説明が困難な模様です。失礼ながら、「適切に対応」という言葉に苦慮されている模様です。</p>	<p>御意見を踏まえ、契約締結後の契約変更について、本ガイドライン改正案で示した新規契約についての考え方を踏まえて検討いただきたいことを、通知等によってお示しすることを検討しております。</p>
1	<p>5 そもそも、物価指数は理論値で算出されたものであり、個別積算、見積徴収等で定められてはならず、市場の需給バランスに大きく影響を受ける実勢価格とは大きく乖離します。実勢価格に基づき精算すること等、より具体的なご方針明示が必要かと存じます。</p> <p>6 既存契約（施工中）案件は逼迫しており、ご検討を頂ければ幸甚に存じます。</p>	<p>性能発注のPFI事業においては、事前に管理者等が仕様に基づく単価の積上げを行うことが困難であることから、物価変動に基づくサービス対価改定に当たって物価指数を使用する例が多いと承知しております。御意見の方法では必ずしも客観性が担保できないのではないかと考えておりますが、今後の検討に際しての参考とさせていただきます。</p>
2	<p>物価変動に伴うサービス対価の改定の基準となる物価指数について、適切でない指数を採用している事業契約については、契約変更により適切な指数への変更を行う様、国から各自治体に対して指示通達を出していただくことを強く希望します。</p>	<p>御意見を踏まえ、「状況に応じた必要な契約変更」にはサービス対価改定の基準とする物価指数の変更を含むことを、通知等によってお示しすることを検討しております。</p>
3	<p>・昨今のPFI事業者選定においては入札不調となる事案も多く、その要因の一つが予定価格と実勢価格の差にあることが明らかなため、「市場価格を的確に反映する」方針は発注者・応募者双方にとって有益なものと思料します。</p>	

3	<ul style="list-style-type: none"> ・事業契約後の物価変動協議では、実勢を反映する指数が存在しないこと等に起因して、発注者・事業者の実勢に関する認識が相違し、難航しているのが実情です。 ・2022年4月に廃刊となった標準建築費指数季報（建設工業経営研究会）は実勢に近かったと言われていたため、同様の指数が新たに設けられることや、実勢を説明し得る事業者側の協議資料（業者見積等）の採用等、柔軟な対応を望みます。 ・また、標準建築費指数（建設物価調査会）は一部有料となり事業者の負担が増したことへの負担軽減策にもご配慮頂きたいと考えます。 <p>・サービス対価改定の基準時点を、事業者の物価変動リスクを軽減できる適正な時点（契約日よりも前の入札公告日等）とすることについて、賛同します。</p>	<p>性能発注のPFI事業においては、事前に管理者等が仕様に基づく単価の積上げを行うことが困難であることから、物価変動に基づくサービス対価改定に当たって物価指数を使用する例が多いと承知しております。御意見の方法では必ずしも客観性が担保できないのではないかと考えておりますが、今後の検討に際しての参考とさせていただきます。</p>
4	<p>1. 「PFI事業実施プロセスに関するガイドライン」改正案 (1) ガイドラインへ以下の記載追加を要望します（アンダーライン部分）。</p> <p>(会計法令の適用を受ける場合)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・(11) 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及び入札公告日（サービス対価改定の基準日）までの合理的に見込まれる物価上昇を適切に反映させることが必要である。 <p>(上記理由)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・行政側の予定価格設定から債務負担行為設定まで、債務負担行為設定から入札公告日までにはそれぞれ時間を要し、昨今ではその間に物価が上昇しており、入札辞退、不調の案件が散見されます。予定価格設定時からサービス対価改定基準日までの物価上昇も見込んだ余裕のある予定価格設定がされることで民間事業者が取り組みやすくなると考えるためガイドラインで示していただくことを希望します。 	<p>御意見を踏まえ、サービス対価改定の基準時点までの物価変動を予定価格に適切に反映することが必要であることを、通知等によってお示しすることを検討しております。</p> <p>なお、本記載は「公共工事の円滑な施工確保について」（令和5年11月30日付、総行第512号・国不入企第24号、総務省自治行政局長・国土交通省不動産・建設経済局長通知）に倣ったものです。</p>

2. 「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-」改正案
(1) ガイドラインへ以下の記載追加を要望します。(アンダーライン部分) その1

- ・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又は債務負担行為設定日等とすることが考えられる。入札公告日又は債務負担行為設定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。

(上記理由)

行政側の予定価格設定から債務負担行為設定まで、債務負担行為設定から入札公告日までにはそれぞれ時間を要し、昨今ではその間に物価上昇しています。入札公告日より前の債務負担行為設定が実際の予定価格の確定した時点と言えることから、債務負担行為設定日を基準にすべきと考えます。さらに、その前に予定価格を算出した時点が基準日になるのがより望ましいです。

(2) ガイドラインへ以下の記載追加を要望します(アンダーライン部分) その2

- ・「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、また、物価指数に反映されにくい対象費用項目や需給状況によるもの等も勘案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。

(上記理由)

- ・一般的指標は汎用品をベースに作成しており、特注品や新素材・新商品等が反映されておらず、大規模なもの、グレードの高いものほど合致していない状況です。特に、変電設備、自家発電装置、盤類、空調機、ダクト類、水槽類、ポンプ類、熱源機器類、自動制御、エレベーターの上昇率が顕著で指標と実態の乖離が大きくなっています。具体的にどのように反映するかは課題ですが、勘案することが望ましいことをガイドラインでも示していただきたいと思えます。

本ガイドライン改正案の「入札公告日等」は例示であり債務負担行為設定日が含まれないわけではございません。事業によって事業契約日までのどのタイミングに債務負担行為設定がなされるか変動することから「債務負担行為設定日」は例示としては適切でないため、「入札公告日」を例示しているところです。

性能発注のPFI事業においては、事前に管理者等が仕様に基づく単価の積上げを行うことが困難であることから、物価変動に基づくサービス対価改定に当たって物価指数を使用する例が多いと承知しております。御意見の示唆する方法では必ずしも客観性が担保できないのではないかと考えておりますが、今後の検討に際しての参考とさせていただきます。

4

<p>(3) 「契約変更」に関する解釈について</p> <ul style="list-style-type: none"> 『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。』と追記されていますが、既に締結している事業契約において記載がないサービス対価改定に関する内容について新たに条項を定めることも含まれるという理解でよろしいでしょうか。(例えば着工までの改定の定めはあるが着工後の工事期間中の改定について定めがない場合など) 含まれる場合は、既に規定されている条件の変更のみと解釈される可能性もあるため、新たな条件等の追加についても契約変更に含まれることを明示して頂くことを要望します。また、契約変更による事業継続と違約解除による事業者再選定を比較して契約変更が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とされていますが、それだけでなく、官民のリスク分担の考え方から妥当性があると考えられる場合も変更が認められると考えられる旨の記載を追加いただけないでしょうか。 	<p>「状況に応じた必要な契約変更」には、サービス対価改定条項を新たに定めることも含むという理解で差し支えありません。その旨を通知等によってお示しすることを検討しております。「選定事業における当初の官民のリスク分担」を踏まえた上で契約変更の判断を行うことに関しては、ガイドラインの改正案に記載しているところです。</p>
<p>3. 「PFI事業契約に際しての諸問題に関する基本的考え方」改正案</p> <p>(1) ガイドラインへの記載追加</p> <ul style="list-style-type: none"> 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も前の入札公告日又は債務負担行為設定日等とすることが考えられる。入札公告日又は債務負担行為設定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。 <p>(上記理由)</p> <ul style="list-style-type: none"> 2 (1) の理由と同じ 	<p>[2. (1) の回答を御参照ください。]</p>
<p>4. 「PFI標準契約1」改正案</p> <p>(1) PFI標準契約1へ以下の記載追加を要望します。(アンダーライン部分)</p> <p>【第五十条、第五十一条】</p> <p>(注1) 「改定の基準とする時点」については、契約締結日のほか契約締結日よりも前の入札公告日又は債務負担行為設定日等とすることが考えられる。入札公告日又は債務負担行為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。</p> <p>(上記理由)</p> <ul style="list-style-type: none"> 2 (1) の理由と同じ 	<p>[2. (1) の回答を御参照ください。]</p>

4

4	<p>5. その他</p> <p>(1) 「物価変動による改定に際し、現在PFI事業契約に規定されている事業者負担（1.0%または1.5%）をゼロにする」をガイドラインで示していただくことを希望します。</p> <p>(上記理由)</p> <ul style="list-style-type: none"> 物価変動による事業者負担は、「公共工事標準請負契約約款」のスライド条項を準用することによって、同様な事業者負担がPFI事業契約に規定されています。PFI事業の場合は、一般の公共工事と異なり、提案書及び提案価格作成時点から工事完了までの期間が極めて長期になることより、その間に発生する当初想定できなかった費用は事業者負担となってる。PFI事業特有の費用負担を事業者努力で吸収している中で、物価高騰による改定がなされるとした場合においても、下記の計算モデルで示す通り、1.0%又は1.5%の計算対象となる金額は物価変動による差額ではなく、「変動前残施設費」となっていることより、事業者負担は極めて大きい。結果としてPFI事業へ参加するインセンティブを消失させる要素となり、又はリスク費の上乗せとなり、発注者にとってデメリットとなっている。 <p>(特定非営利活動法人 日本PFI・PPP協会 PFI事業契約における「サービス対価」（建設工事費）の物価変動による改定方法に係る提言より)</p>	<p>通常の範囲内の物価変動は事業者のリスクとし、予測不能な物価変動は管理者等と事業者の双方でリスクを分担するという考え方は、PFI事業のリスク分担の基本的な考え方であり、「公共工事標準請負契約約款」と同様であるほか、近年のPFI事業において、整備費改定時の事業者負担を0%としている例は見当たらないことから、御意見については、慎重に検討を行う必要があると考えています。</p>
	<p>(2) ガイドライン改定についての各自治体等への通知におかれましては、既に締結している契約について新たな条項を追加する変更も対象となることを補足頂いて適切な対応を図ることをお願いしていただくことを要望します。</p> <p>(上記理由)</p> <ul style="list-style-type: none"> 既契約の契約変更、特に新たに条件を追加するような変更は難しいと考える自治体も多いと思われるため、それらも含めて対象となることを補足説明いただくことで、認識も深まり民間事業者としても協議がしやすくなると思います。 <p style="text-align: right;">以 上</p>	<p>御意見を踏まえ、契約締結後の契約変更について、本ガイドライン改正案で示した新規契約についての考え方を踏まえて検討いただきたいことを、通知等によってお示しすることを検討しております。</p>
5	<p>本件ガイドライン等改正の実効性を担保するために、より具体的・断定的な表現に変更して頂けると幸いです。具体的には、契約に関するガイドライン等について、以下の変更をお願い致したく。</p> <p>(1) 物価の改定の基準とする時点 「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」 → 「契約締結日よりも前の入札公告日とする」</p>	<p>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」と例示しているものです。</p>

(2) 「サービス対価」の改定の基準とする物価指数

以下の文章を追加

「ただし、著しい物価上昇が引き起っている現状※を踏まえ、管理者等と選定事業者双方で市場価格の把握に努め、市場価格に対する感応度が高い適切な物価指数がない場合には、選定事業者が提出する見積金額の使用を認めるものとする。

性能発注のPFI事業においては、事前に管理者等が仕様に基づく単価の積上げを行うことが困難であることから、物価変動に基づくサービス対価改定に当たって物価指数を使用する例が多いと承知しております。御意見の方法では必ずしも客観性が担保できないのではないかと考えておりますが、今後の検討に際しての参考とさせていただきます。

(3) 契約変更

「・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。」

→「・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、選定事業における当初の官民のリスク分担、物価上昇に係る管理者側の帰責事由の有無、物価変動が事業推進に及ぼす影響の大きさ等を踏まえた上で、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ことが必要である。」

御意見については、

- ・ 契約変更以外の事業者への支援その他の「適切な対応」が読めなくなる
- ・ 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中で、その場合においても、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旨が読めなくなる
- ・ 「物価上昇に係る管理者側の帰責事由の有無」の意味するところが明らかではない
- ・ 「物価変動が事業推進に及ぼす影響の大きさ」については「物価変動の影響」で読める

から、原案のとおりとさせていただきます。

【補足説明】

※著しい物価上昇が引き起っている現状について

●建設資材物価は2021年1月以降30%上昇

世界的な原材料及び原油等エネルギーの品不足や価格高騰、円安の影響を受けて建設工事の資材価格なども高騰しています。

●労務費は2021年3月以降16%上昇

建設技能労働者の高齢化と減少を背景とした政府の賃上げ方針（物価の上昇を超える賃上げ）や労務単価の引き上げなどを受けて、建設技能労働者の賃金も上昇しています。

●公的な物価に表れない市況による価格上昇の発生

(1) 公的物価と実勢価格との乖離

・公的な建設物価指数（建設物価調査会）は汎用品をベースに作成されており、特注品や新素材・新商品等の情報は反映されていません。

・また、中型・中級グレードを基準としており、首都圏を中心に建設される大規模・高グレードの建物の価格と合致していません。

【品目ごとの公的指数と実勢価格の上昇率の乖離例】（出典：日本建設業連合会2024年春版）

空調機器 公的指数上昇率10.5% → 実勢価格の上昇率49%

ダクト類 公的指数上昇率23.8% → 実勢価格の上昇率53%

熱源機器 公的指数上昇率7.3% → 実勢価格の上昇率49%

自動制御 公的指数上昇率22.4% → 実勢価格の上昇率57%

盤類 公的指数上昇率11.0% → 実勢価格の上昇率60%

ポンプ類 公的指数上昇率23.8% → 実勢価格の上昇率61%

5

5	<p>(2) 設備工事の需給バランスの崩れ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近年、製造業の国内回帰により、活発な工場建設が行われるとともに、大都市圏や地方都市における大規模プロジェクトやデータセンター建設等が同時期に進行していることの影響で、設備工事の需給がタイトになり、資機材・工事価格が大きく高騰しています。 <p>(3) 設備サブコンの週休2日の確保への動き</p> <ul style="list-style-type: none"> ・設備サブコンは、2024年4月からの時間外労働の上限規制、週休2日の確保に本格的に取り組み始めており、サブコン経費の増加が著しく大きくなっています。 <p>※物価上昇に関する主な現場の声は以下の通り。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・設備サブコンの多忙、作業員不足を背景に新規案件の施工の辞退が相次ぎ、見積を行っても非常に高額でサブコンの言い値でなければ発注できない状況。 ・北海道では、大型案件により電工・配管工・ダクト工・保温工他の労務費が著しく上昇しており、今後も道内では作業員不足は当面続くと思われる。 ・関東圏も超多忙で作業員不足は同じ。 ・空調工事・自動制御設備は施工業者が見つからず非常に苦慮している状況で、見つかったにしてもコストは非常に高く2年前の2倍となるケースもみられる。 ・時間外労働の上限規制により1作業所当たりの社員数が増加することにより経費も上昇している。 ・配置できる作業所数も制限する必要があるため、施工可能な案件がより限られてくる。 	
6	[別紙2のとおり。]	御質問及び御意見の意味するところが明らかでないため、お答えすることは困難です。

R6年 5月 16日

内閣府民間資金等活用事業推進室 御中



「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」及び「PFI事業実施のロジックに関するガイドライン」改正案」に関する意見募集

直復の便、貴機関 益々ご清栄のこと、お慶び申し上げます。
平素は、弊会様にご理解を賜り、厚く御礼申し上げます。

この度は、本意見募集への資料提出にご対応頂きまして、誠にありがとうございます。
（ロフツ）コメントへの意見提示に際しまして、大阪市のPFI事業「小林南場再建築事業」における事業概要、常設水準者・各施工及維持管理（大阪市HP公開資料の範囲）に採着と参照し、記述しておりました。「小林南場再建築事業」につきまして、事業者の次実施事項はHPに下記のように記され、本意見募集添付資料「概要」に示されず、予定価格、市場価格、PFI契約書（新PFI契約）、契約変更/物価変動（既存契約）に関する情報として本事業に示されず、一部誤りもございました。

<事業者>

- 「PFIイクル-70」様
- 鴻池組（大阪府）様
- 宮本工務所 様
- 大林建設株式会社 様
- 五輪 様
- 天野建設 様 外

<PFIの対価に含む項目>

- 調査・設計費・建築工事費
- 什器・備品の調達・設置費
- 工事監理費・開業準備費
- PFIイクル・メンテナンス費用
- 利息の償還費用 割引率 1.99% *1
- 事業者の税金（法人住民税等）

利率は19年20年で償還済みと推定
（注）、割引率は見込利率の
固定 20年分の根拠として
示されています。

<VPM>

- 事業者 決定時：19.0%
(平均見込利率)
- 根拠は示されていません
- 事業者募集時：3%
- 事業全体の見込見込利率：
8.371 (百37) (注)、
PFI事業に活用している場合
と比べ 97% (根拠) と
7.2%

次頁に各価格の需料資金拘束^{*}要素につき記述し、各要素の適正な分配、期待利益と支出との対応関係、機能運用に際する平均物価の維持・向上について意見提供を仰ぎます。

ご返信中 恐れ入ります、ご返信頂けたら幸いです。

* 資金拘束は：設備の原価の機能コスト、一定の投資を要する

企業名等
所在

部署名
電話



図1.

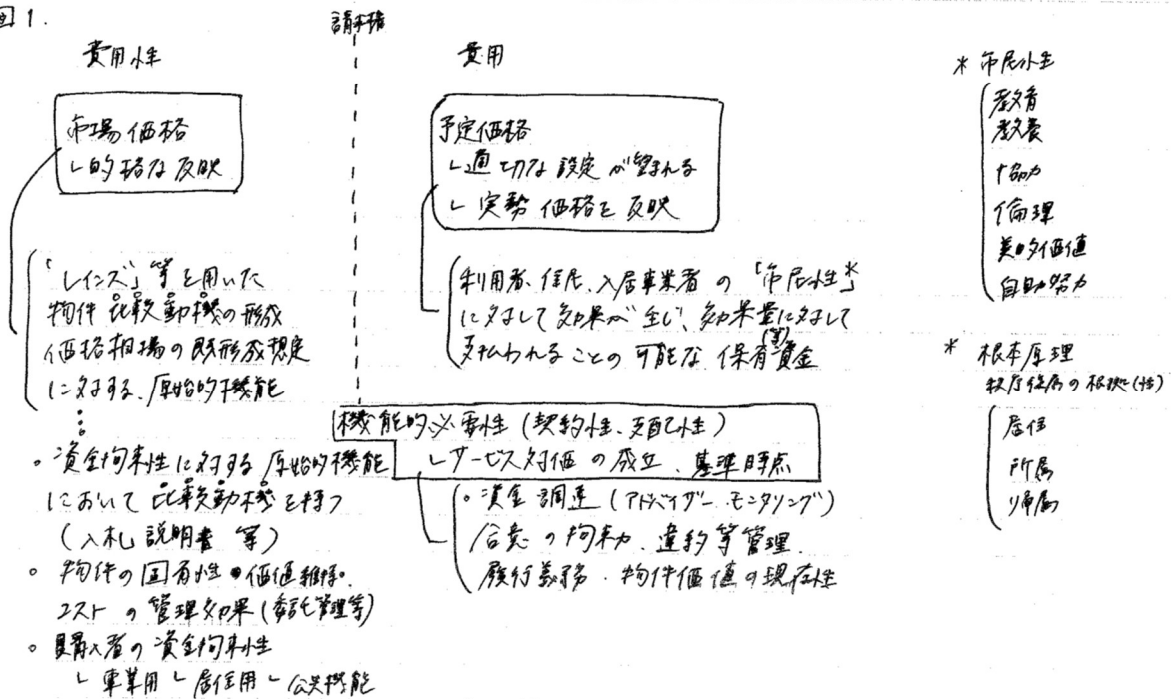


図2: 対象資源

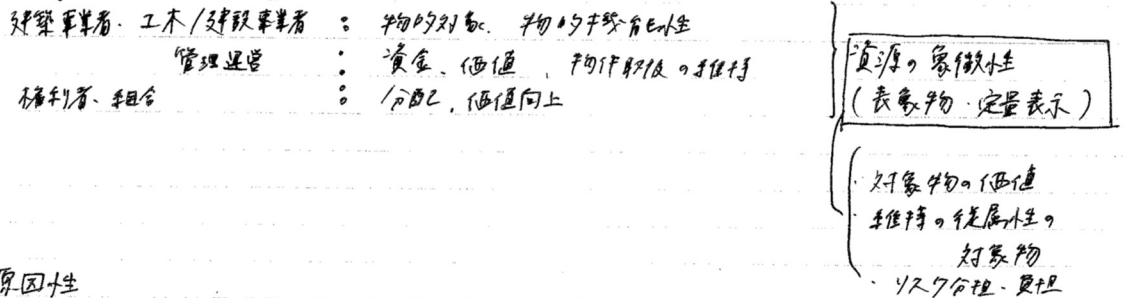
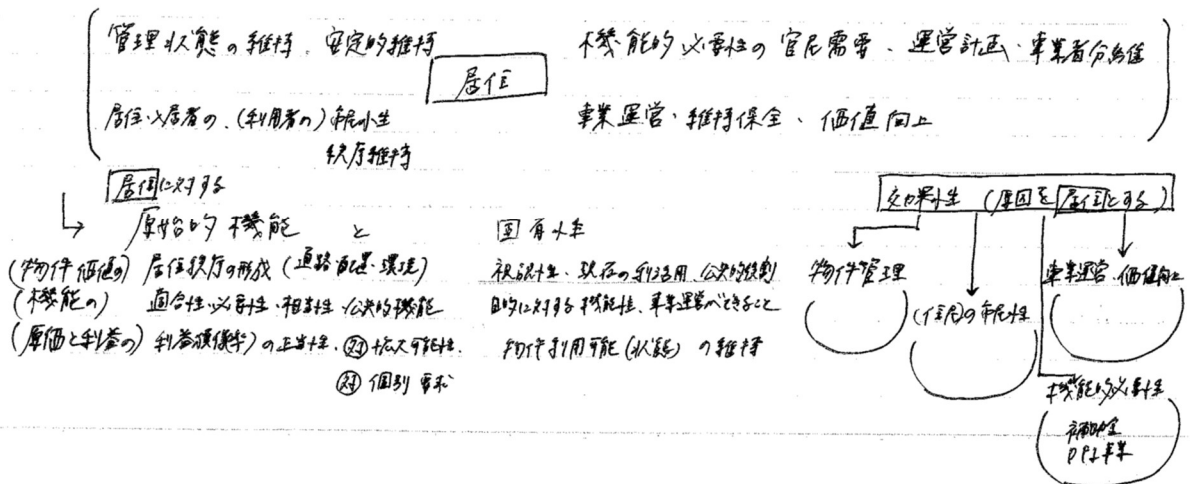


図3: 原因性



26年5月16日

- 。「契約に関するガイドライン・PPF事業契約の残留事項について」、建設物価指数(修繕費を含む)と指数の取引による
発注原価の高い物価指数を採用する とありますが、発注原価とは 対象経路または 対象物の 単位あたりの
定量的表示の 可変性を意味しているのか? 建設(事業)の 発注原価の 質的性質、表層と内層価値評価は、予想的対象
または 物的機能性を対象とし、受容性を前提と考へられるから、定量的表示のガイドラインによる 誘導・方針提示
の 必然性、物価指数の発生の 必然性について 回答頂けましたら幸いです。価値の 固有性の保護、価値向上
機能の維持可能な 契約合意、または 担保性(リスク、どのようは 目的が(または 具体性が)) 考えられるか、
適格性について 回答頂けましたら幸いです。
- 。「事業者の 実際には用いる 物価指数を採用する」規定につき、ガイドラインにより示される 意義(はどのようは どのようは)
社会的責任 的 技術的実現性(保有技術により、実際に 定量的表示が 可能であること)により、自発的に
示される ことが 許容される 場合の「実際には用いる物価指数」とは、70077a 規定を 受け継ぎ者(である、70077a 可
者であるか、お返し頂けましたら幸いです。
- 。民法の 定型約款定義、情報提供に 関する 消費者保護制度、契約の 双方向性における 拘束性について、消費者の
権利制限、権利義務の 加重各点は、取引態様・実情、社会通念に 照らし 信義則に 反して 相手方利益を
一面的に 害するものとして、法的拘束力が 存在しない、合意したものと 考へられます。契約において、法的拘束力を
与える 存在(契約性)、現在の 担保性について 言及しなされたのは「ほらはい」のみ、対象物の 存在、表層存在性
契約性が 循環的である、または 循環的であること 等に 消費者に 伝達すべき 時、外層流通上の 消費者保護に 対
して 言及された 旨の ありませう。情報提供は、必要な 情報提供において、事業者が 十分に 表示/提示する ことで、一
面的である 価格の 買入希望水準、対象の 判断基準に 担保水準と、予想的 必然性、現在等に 関する 機能
的 必然性の 踏まえた 形成(担保性)は、国庫に 対して 市場の 買入形成 価格の 独立性、自律性、依存性、循環
可能性等、取引 契約に 成立し得るものである 固有の 予想的性は、原価を 中心と 考へることであり、
サービス対価 的 社会的自治により 成立する 価格決定構造において、原価・請求金額の 70077a-1 規定
が 獲得され、定量的表示が 包括される (記述表示: 契約・約款) ことが できる のではないかと 考へる。