

PPP・PFIプロジェクトマネージャー養成講座

全7回

第4回 提案金額の成り立ち ダイジェスト版前編

2025年6月9日

一般社団法人 国土政策研究会 理事 伊庭 良知
調査役 山本 久美

連絡・質問：

y.iba.jj2@gmail.com

Kumi.yamamoto.mp@gmail.com



全7回の内容



第1回 チーム編成と運営のプロセス

第2回 審査委員会と審査の実際

第3回 提案作成の詳細

第5回 金融機関の選定と資金調達

第6回 プレゼンテーション

第7回 事業契約とSPCの経営

第4回 提案金額の成り立ち



発注 7 文書

実施方針 募集要項 要求水準

審査基準 基本協定 事業契約

提案様式集（2種類がある）

ワード版

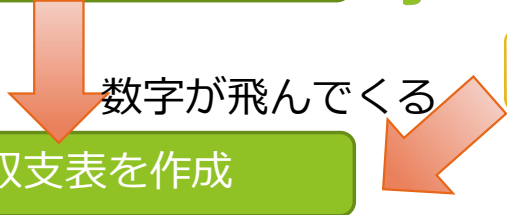
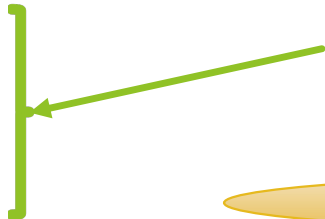
1. エクセル版の提案様式 について

エクセル版の提案書の構成

各コンソーシアムメンバーの見積りを取る
見積ルールを明確にしておく
バックデータと比較して妥当性を確認
メンバー全員で確認して進める

施設整備内訳書

維持管理・運営内訳書



長期収支表を作成

様式にないが必要になる

融資関係計算書

建設期間中資金需給 (月次)

建設期間中
消費税支払い需給 (月次)

サービス対価A,Bとか その合計が提案金額

DSCRチェック

バランスシート・キャッシュフローチェック

建設期間中資金バランス・消費税



提案金額
確定

代表企業
最後の決定

エクセル版提案書の作成手順

第1段階

- ①各コンソーシアムメンバーからの見積り徴収
- ②建設会社からの支払条件の確認
- ③SPC運営企業からのSPC必要経費・配当の確認
- ④銀行融資条件の確認

初期投資額内訳書の例

		(単位:円)	
費目	令和3年度	備考	
1. 調査費	10,000		
2. 設計費	50,000		
3. 直接工事費 合計①+②+③+④	600,000		
①建築本体工事費	420,000		
②電気設備工事費	100,000		
③機械設備工事費	50,000		
④その他工事費	30,000		
4. 共通費 合計(①+②)	120,000		
①共通仮設費	60,000		
②諸経費	60,000		
5. 建築工事費 計(3+4)	720,000		
6. 工事監理費	40,000		
7. 備品等購入費	10,000		
建設費合計	830,000		
8. その他費用	121,916		
①建設期間中融資・短期つなぎ融資等金利	4,118	消費税課税対象外	
②消費税支払い融資金利		消費税課税対象外	
③融資組成手数料(アップフロントフィー等)	30,000		
④優先融資金利	52,798	消費税課税対象外	
⑤各種手続き費用(確認申請費用等)	10,000		
⑥各種保険料	5,000	建設期間中の保険料	
⑦SPC設立初期費用等	20,000		
9. 初期投資 合計(税抜)	951,916		
交付金対象額	951,916	自治体に確認する事項	
融資額計算対象額	899,118		
消費税課税対象額	890,000		

設計企業が見積提出

建設企業が見積提出

すぐに出ない項目もある

コンソーシアム運営企業
SPC運営企業

建設資金の資金繰確認：建設企業
消費税の支払・資金計画：PM
融資手数料・融資利息：PM
手続き・保険料：PM
SPC初期費用：SPC運営企業
交付金対象項目：自治体に確認

PFI独特の
項目

初期投資額内訳書の例

		(単位:円)	
費目	令和3年度	備考	
1. 調査費	10,000		
2. 設計費			
3. 直接工事費 合計①+②+③+④			
①建築本体工事費			
②電気設備工事費			
③機械設備費			
④その他			
4. 共通費			
①共通仮設費			
②諸経費			
5. 建築工事費 計(3+4)	720,000		
6. 工事監理費	40,000		
7. 備品等購入費	10,000		
建設費合計	830,000		
8. その他費用	121,916		
①建設期間中融資・短期つなぎ融資等金利	4,118	消費税課税対象外	
②消費税支払い融資金利		消費税課税対象外	
③融資組成手数料(アップフロントフィー等)	30,000		
④優先融資金利	52,798	消費税課税対象外	
⑤各種手続き費用(確認申請費用等)	10,000		
⑥各種保険料	5,000	建設期間中の保険料	
⑦SPC設立初期費用等	20,000		
9. 初期投資 合計(税抜)	951,916		
交付金対象額	951,916	自治体に確認する事項	
融資額計算対象額	899,118		
消費税課税対象額	890,000		

社会資本整備総合交付金の
対象項目の中に
交付対象になるもの、ならないもの、がある
入札公告が出されたときに
質問しておくこと。

設計企業が見積提出

建設企業が見積提出

すぐに出ない項目もある
コンソーシアム運営企業
SPC運営企業
建設資金の資金繰確認：建設企業
消費税の支払・資金計画：PM
融資手数料・融資利息：PM
手続き・保険料：PM
SPC初期費用：SPC運営企業
交付金対象項目：自治体に確認

PFI独特の
項目

SPCに参加するときは、この費用について理解しておく必要

提案策定までの経費：落札できなかつたときは捨て金になる

それぞれが手弁当で

落札できた時の各社の落札額比例で分担

- ① チーム編成に掛かった経費：オリジネーターに発生
 - (1)オリジネーターが事業での売上収入がない企業の場合：オリジネーター料欲しい
 - (2)事業での売上収入がある企業の場合：

- ② 提案書作成にかかる経費：全員に発生するが、立場により、額が違う
 - (1)設計企業の負荷が最も重い→設計企業により
 - a.自分で負担 b.外注支払い分だけ c.必要経費だけで d.人件費もお願い

 - (2)提案作成コンサルタント・アドバイザーは落札できても、売り上げがなく利益にならない
といっても、落差できない責任の一端は担わなくてはならない。
 - a.自分で負担・落札出来たら成功報酬 b.交通費など必要経費+成功報酬
 - c.勝っても負けても定額

維持管理運営費内訳書

維持管理・運営費内訳書			
1. 維持管理・運營業務費内訳			
1-1 固定費 (単位:円)			
費目		各年度費用 (年当たり固定 額)	事業期間中 合計
入居者サービス費			
24時間365日コールセンター費			
常駐サービス・管理費			
宅配受け取り・配送サービス費			
建築物保守管理業務			
日常点検費			
法定点検費			
定期点検費	年4回点検		
建築設備保守管理業務			
電気設備			
ガス設備			
その他			
外構等保守管理業務			
清掃業務			
警備業務			
樹木剪定費			
消毒・防虫費			
道路保守費			
構内水路・水管理費			
保険料			
第三者損害賠償保険			
樹木枯れ保険			
SPC運営費			
事務所費			
内部監査費			
交通費			
入居者募集業務			
コミュニティ形成業務			
その他			
合計		0	

維持管理運営企業から見積提出

SPC運営企業から見積提出：PM支援・SPC経営受託費

SPC運営費：考え方を整理

SPCの運営とは

①SPCの経営をするのはだれ

②SPCの仕事ってなに

+ 自治体からの収入の支払配分（銀行返済・委託業者支払い）

+ 自治体対応の取次（対応の実務は担当企業に）

+ 日常経理業務（交通費・人件費等）・税務処理等

+ 維持管理・運営・会計当報告書作成・提出

+ 株主総会対応

③経費をどれだけ見積もるか？

+ 人件費・経費（事務所費・通信費・交通費等）

※1： 各業務について、適宜小項目を設けるなど、項目別の費用を示してください。

2. 事業期間中のSPCの経営

- ① 誰が担う？
事業期間中同じ企業が担う場合
 (1)SPC運営請負企業
 (2)代表企業
事業のステージによって、担う企業を変更する場合
 (3)設計建設期間中は、設計企業・建設企業
 (4)維持管理運営期間は、維持管理・運営企業
- ② 担当が決まれば、その企業が見積りをコンソーシアム会議に提出する
 決まった金額がないし、どこまでの業務をするのか？：メンバーが知らない。
 担当企業に、業務仕様書とそれに応じた見積を提出させて、メンバー全員で協議する必要。

提案金額や、提案内容に直接影響するので
メンバーでしっかり協議する必要がある

SPC運営の安定性・確実性の項目
金額への影響も多い
年100万円違うと30年分で3000万円提案金額が上昇

見積収集上のプロジェクトマネージャの留意事項

1. ルーティンワークでの情報の充実

①過去の類似PFI案件での落札金額データ

+ 本案件はいくらくらいで提案できるのか、の相場観を持つ

②周辺自治体で参考になるデータ

+ たとえば住宅だと、周辺自治体でのマンション販売金額データ

+ たとえばマンション管理費のデータ（戸当たりの管理費データ）

+ 給食費徴収額・自治体の給食予算

③専門企業のサウンディングデータ

+ 建設コストの聞き取り・維持管理費コストの聞き取り

2. 見積提出のルール化

①たとえば、利益を含まない純粋な費用を出す。利益は、あとで、10%とか15%とか加算

②提案項目の一つ一つで提案する場合としない場合の差額を出してもらう

③最後は、利益率を上げ下げして、全メンバー企業が平等な利益となるようにする、とか。

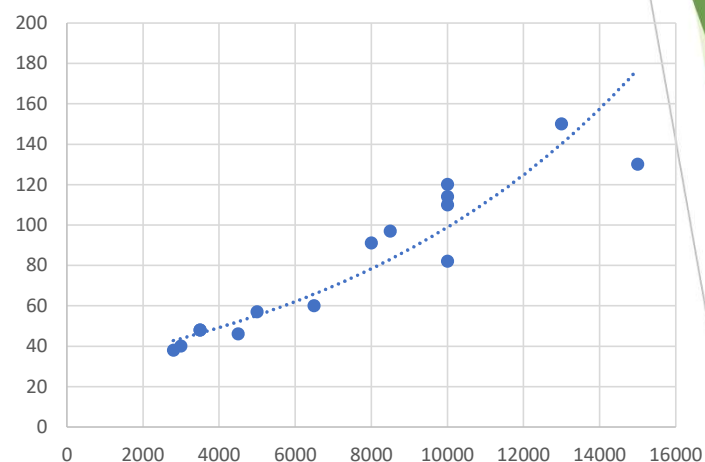
ルーチンデータ例（地優賃） 落札額

	事業期間 (年)	住居タイプ・戸数				落札提案金額 (千円)	専有 1 m ² あたり単価 (千円/m ²)
		35m ²	70m ²	単身向け	ファミリー		
K町（2期）	30	35m ²	70m ²	単身向け	ファミリー	510,870	365
S町	30	70m ²		ファミリー		627,386	345
T町	30	70m ²		ファミリー		1,008,957	360
K市	30	60m ²	75m ²	ファミリー	ファミリー	1,074,085	398
K町（1期）	30	70m ²		ファミリー		839,983	333
T町	30	70m ²		ファミリー		597,916	356
N町	30	70m ²		ファミリー		6,391,402	365
M町	30					974,223	
Y町	25						

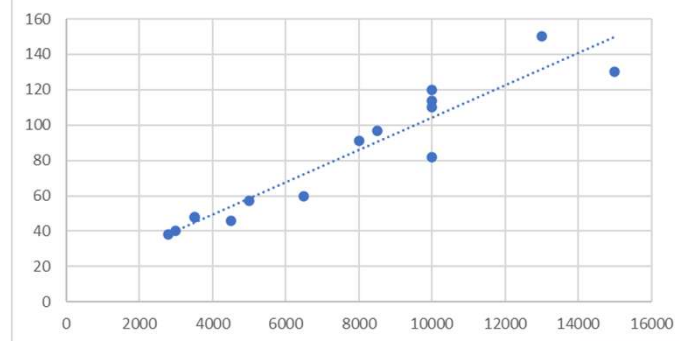
ルーチンデータ例（給食センター） 落札額

▶ 豊橋市	2018/11	PFI-BTO	10000食	120億円
▶ 福井市	2020/11	PFI-BTO	13000食	150億円
▶ 国立市	2020/8	PFI-BTO	5000食	57億円
▶ 立川市	2020/7	PFI-BTO	8500食	97億円
▶ 尼崎市	2019/4	PFI-BTO	10000食	114億円
▶ 厚木市	2019/5	PFI-BTO	10000食	82億円
▶ 長崎市	2019/6	PFI-BTO	8000食	91億円
▶ 館山市	2018/10	PFI-BTO	3500食	48億円
▶ 長井市	2018/12	PFI-BTO	2800食	38億円
▶ 伊賀市	2017/ 2	PFI-BTO	3000食	40億円
▶ 福岡市	2017/12	PFI-BTO	15000食	130億円
▶ 須坂市	2017/10	PFI-BTO	4500食	46億円
▶ 茂原市	2017/4	PFI-BTO	6500食	60億円
▶ 館山市	2018/10	PFI-BTO	3500食	48億円
▶ 横須賀市	2018/11	DBO	10000食	110億円

金額（億円）



金額（億円）



様式集にはないが必要な計算書

2. 銀行返済額の計算書

借入金	返済	計算書							
初期投資費用	951,916	千円							
交付金金額	428,362	千円	交付金率	45.00%	優先融資金利も対象になる場合				
優先融資借入金	470,756	千円	470,756		初期投資額から優先融資を除いた金額が対象				
基準金利	0.20%								
銀行スプレッド	0.30%								
SPCスプレッド	0.20%								
銀行借入金利	0.50%								
SPC提案金利	0.70%								
返済期間	30.00	年							

銀行からの融資確約書の取得：融資条件確認
 設計・建設費の確認：交付金・融資金額検討
 仮計算→徐々に確定計算→提案直前に確定

提案融資返済 (優先融資)		1	2	3	4	5	6	7	8
年度返済総額		17,452	17,452	17,452	17,452	17,452	17,452	17,452	17,452
元金分		14,157	14,256	14,355	14,456	14,557	14,659	14,762	14,865
金利分		3,295	3,196	3,096	2,996	2,895	2,793	2,690	2,587
銀行返済額 (優先融資)		1	2	3	4	5	6	7	8
年度返済総額		16,937	16,937	16,937	16,937	16,937	16,937	16,937	16,937
元金分		14,584	14,656	14,730	14,803	14,877	14,952	15,027	15,102
金利分		2,354	2,281	2,208	2,134	2,060	1,986	1,911	1,836

	26	27	28	29	30	合計
	17,452	17,452	17,452	17,452	17,452	523,554
	16,854	16,972	17,090	17,210	17,330	470,756
	598	480	361	242	121	52,798
	26	27	28	29	30	合計
	16,937	16,937	16,937	16,937	16,937	508,119
	16,520	16,603	16,686	16,769	16,853	470,756
	417	335	252	168	84	37,363

この計算は、提案作成期間で、数値がしょっちゅう変わる。
 早い時期から、計算フォーマットを準備、常に変更を反映して
 仮計算をアップデートして
 提案の戦略・方針の判断に利用していく視点をもつこと。



2. 様式集エクセルの概要

事業の資金の調達方式による分類と提案金額策定の難易度

① 分類に際し考える項目

交付金・補助金の有無

消費税込み計算
抜き計算

自治体の資金負担の有無
一般財源・公債の発行

自治体の消費税分の
支払の方法

民間資金の利用の有無
BT・

BTOとBOT
固定資産税・定借料など

事業の資金の調達方式による分類と提案金額策定の難易度

② 交付金・補助金がある場合に考慮すること

交付金・補助金がある

交付金・補助金の額が提案時点で決定していない

交付金・補助金対象となる項目が不確定

民間融資額が変動する

提案金額策定時に仮定が必要

銀行協議の項目として
優先融資の極度額の設定
(交付金等が下振れした時を考えて設定する必要がある)

長期収支表のシミュレーション
(交付金が最高の時、最低の時の2ケース)
DSCR、営業収支、キャッシュフローのチェック

事業の資金の調達方式による分類と提案金額策定の難易度

③ 自治体負担の有無での検討

自治体負担がある（全額の時・一部の時）

一般財源で支払う（裏交付金の何%か・金額か）

公債を発行する（裏交付金の何%か・金額か）

民間融資額が変動する

銀行協議の項目として
優先融資の極度額の設定
(交付金・負担金の振れを考慮して設定する必要がある)

長期収支表のシミュレーション
(交付金が最高の時、最低の時の2ケースに残金の支出も考慮)
DSCR、営業収支、キャッシュフローのチェック

事業の資金の調達方式による分類と提案金額策定の難易度

④ BT

簡単

銀行協議不要

長期収支表不要

維持管理・運営費不要

まとめていえば
単なる「設計・建設一体型発注」
PFIにする必要はないのに、交付金増額のためにPFIにしている

なので

ベテラン企業の
優位性が薄い

初めての場合も
比較的参入しやすい

ただし
勉強になりにくい

参加する場合は
価格競争のつもりで
勝ちに行く

事業の資金の調達方式による分類と提案金額策定の難易度

⑤ 長期収支表は消費税抜きのことが多い・提案金額は消費税込み

消費税対象かどうか

金利・家賃とか消費税対象でない項目がある

消費税支払い資金がない

自治体の消費税の支払時期や方法

消費税支払い原資の工夫

税法改正により、消費税還付がなくなった
設計・建設費の消費税の支払は建設期間中に必要
自治体の割賦払い分の消費税は、ずっと後：この資金がいる

消費税支払い資金の調達を
企業Gで立替える
消費税支払い融資を受ける
消費税支払い融資を優先融資で返済する
(自治体の支払：割賦金の支払い時払われるし
：優先融資の返済に消費税融資の返済も含まれる

事業の資金の調達方式による分類と提案金額策定の難易度

⑥ 自治体の消費税の支払に2通り

設計・建設費の消費税
完工時割賦分の消費税を払う

払っていただけると楽です

払われない場合

ここで消費税融資返済可能ですが
融資金利原資は？

消費税支払い原資の工夫

税法改正により、消費税還付がなくなった
設計・建設費の消費税の支払は建設期間中に必要
自治体の割賦払い分の消費税は、ずっと後：この資金がいる

消費税支払い資金の調達を
企業Gで立替える
消費税支払い融資を受ける
消費税支払い融資を優先融資で返済する
(自治体の支払：割賦金の支払い時払われる
：優先融資の返済に消費税融資の返済も含まれる

事業の資金の調達方式による分類と提案金額策定の難易度

⑦ BTOとBOT

BOTの場合固定資産税

固定資産取得税・固定資産税の支払が必要

税金の算定が必要

BTOの場合みなし仕入れ・BOTの場合減価償却

PFIの場合、事業期間での償却可

固定資産取得税（県）：固定資産の評価額算定 $\times 70\% \times 4\%$
固定資産税：固定資産の評価額 $\times 70\% \times 1.4\%$

みなし仕入れ・減価償却
償却期間：PFI事業の場合：法定耐用にかかわらず事業期間で
みなし仕入れ：割賦返済の元金分を、みなしの仕入れとする



ダイジェスト版前編
ご清聴
ありがとうございました。

- ▶ 文責： 伊庭 良知
- ▶ 質問： y.iba.jj2@gmail.com