

PFI 事業における施設用途別の VFM 推移

～多様な効果を重視する必要性と費用削減率設定上の注意点～

地域政策部 [東京] 研究員 森 春樹

【要旨】

PFI 事業では、財政負担の軽減効果の客観的な評価のために、VFM (Value For Money) という概念が用いられ、VFM があることを基準として PFI 事業の実施是非の判断(特定事業の選定)が行われる。

VFM は、当該事業の事業実施手続きにおいて PFI 事業の実施是非の判断に用いられるだけでなく、実務上、後続の事業において PFI-LCC を算定する際の費用削減率を設定するための参考情報とされることが多い。そのため、これまで行われた PFI 事業の VFM を調査することは、これから実施する PFI 事業で用いる費用削減率の水準を検討する上での参考情報の精緻化に資する。そこで本稿では、内閣府民間資金等活用事業推進室 (PPP/PFI 推進室) が公表している「PFI 事業基礎データベース」を用いて、施設用途別に VFM の推移の調査を行った。

調査結果として、①全施設用途、個別の施設用途の両方において、特定事業選定時 VFM および事業者選定時 VFM のいずれもが低下傾向にあること、②施設用途によって VFM の水準や推移が異なること、③事業者選定時 VFM の方が特定事業選定時 VFM よりも低下が大きく、両 VFM の差異が縮小傾向にあることが確認された。

調査結果を踏まえた示唆として、公共施設等の整備・運営等に係る事業の発注者は、PFI 事業の財政負担軽減効果に対する民間事業者の認識が過去から変わってきていることを認識し、財政負担軽減効果に過度な期待を寄せることはできないことを認識する必要がある。ただし、PFI 事業には、サービス水準の向上や地域の経済的・社会的な価値向上といった効果も含めた多様な効果が期待されている。そこで、発注者は、事業目的や住民ニーズを踏まえ、財政負担軽減効果だけではない PFI 事業の効果も認識した上で事業手法の選択を行うことが重要だと言える。また、より実務的な面では、費用削減率を用いて PFI-LCC を算出する場合には、民間事業者との丁寧な対話を通じて、実勢にあった水準の費用削減率を設定することが重要であること、費用削減率設定の参考情報として過去の PFI 事業の VFM を参照する場合には、施設用途や実施時期により細分化した情報を用いる必要があると言える。

1. 調査の背景・目的

「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)が 1999 年に制定されて以来、国や地方自治体等においてさまざまな分野の事業が数多く行われてきた(1999 年度から 2024 年度までで累計 1,154 件の PFI 事業が行われている¹⁾)。PFI 事業の効果の1つとして、民間資金やノウハウを活用することによる財政負担の軽減が挙げられるが、PFI 事業ではこれを VFM(Value For Money²⁾)という概念を使って評価することが通例であり、PFI 事業の実施是非の判断(特定事業の選定)に当たっては VFM があることが基準として判断されている。

VFM は、当該事業の事業実施手続きにおいて PFI 事業の実施是非の判断に用いられるだけでなく、実務上、後続の事業において PFI-LCC³⁾を算定する際の費用削減率⁴⁾を設定するための参考情報とされることが多い⁵⁾。そのため、これまで行われた PFI 事業の VFM を調査することは、過去の PFI 事業から教訓を導出するという意義だけでなく、これから実施する PFI 事業で用いる費用削減率の水準を検討する上での参考情報の精緻化という意義もある。そこで本稿では、内閣府民間資金等活用事業推進室(PPP/PFI 推進室)が公表している「PFI 事業基礎データベース⁶⁾」を用いて、施設用途別に VFM の推移の調査を行った。

2. 調査の内容

(1) 調査概要

内閣府は PFI 事業の実施主体から情報提供を受け、「PFI 事業 基礎データベース」(以下、「データベース」とする)を公表している。データベースには、事業名や実施主体に加え、事業手法や事業スケジュール、事業者(落札者)、落札(提案)金額、契約金額等の情報が掲載されており、掲載事項の中に「特定事業選定時 VFM」と「事業者選定時 VFM」が含まれる。本稿では、当該 2 種類の VFM の調査を行った。調査概要は次のとおり。

¹⁾ (出所)内閣府「令和 6 年度の PFI 事業の実施状況を取りまとめました」(2025 年 10 月)

https://www8.cao.go.jp/pfi/pfi_jouhou/pfi_joukyou/pdf/jigyokensuu_kr6.pdf(2026/4/7) (外部リンク)。ここでは、PFI 事業の実施件数とは、実施方針の公表した事業の件数を指す。

²⁾ VFM とは、「一般に、『支払に対して最も価値の高いサービスを提供する』という考え方である。同一の目的を有する 2 つの事業を比較する場合、支払に対して価値の高いサービスを提供する方を他に対し『VFM がある』といい、残りの一方を他に対し『VFM がない』という。」(出所)内閣府「VFM(Value For Money)に関するガイドライン」(2023 年改正)

https://www8.cao.go.jp/pfi/hourei/guideline/pdf/vfm_guideline.pdf(2026/4/7) (外部リンク)

³⁾ PFI-LCC とは、公共施設等の整備等を「PFI 事業として実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値」をいう。(出所)内閣府「VFM(Value For Money)に関するガイドライン」(2023 年改正)

⁴⁾ 費用削減率とは、PFI 手法を採用した際に従来手法と比べてどの程度のコスト削減効果が生ずるかを示す値であり、「削減率」や「コスト削減率」とも呼ばれる。

⁵⁾ 内閣府「地方公共団体 PFI 事業実施手続効率化マニュアル～事業実施手続の標準化と検討期間の短縮化～」(2026 年 3 月)

<https://www8.cao.go.jp/pfi/manual/pdf/pfikoritsuka-manual.pdf>(2026/4/7) (外部リンク)や「PPP/PFI 手法導入優先的検討規程策定の手引」(2022 年) <https://www8.cao.go.jp/pfi/yuusenkentou/sakuteitebiki/pdf/sakuteitebiki.pdf>(2026/4/7) (外部リンク)ではこの方法による PFI-LCC の算出を行うことが紹介されているほか、国土交通省「VFM 簡易算定モデル」

<https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/kanminrenkei/1-5-1.html>(2026/4/7) (外部リンク)でも費用削減率を使った方法が採用されている。内閣府「令和 3 年度 今後の VFM 評価に関する調査・検討業務」(2021 年 3 月)

https://www8.cao.go.jp/pfi/manual/pdf/vfm_hyokahoukoku-1.pdf(2026/4/7) (外部リンク)における地方自治体向けのアンケートの結果として、調査対象の全て事例において特定事業選定時の PFI-LCC 算定が PSC に費用削減率を乗ずる形で算定されたと記載されている。

⁶⁾ (出所)内閣府「PFI 事業情報-PFI 事業 基礎データベース」https://www8.cao.go.jp/pfi/pfi_jouhou/jigyou/jigyou_index.html(2026/4/7) (外部リンク)

図表 1 調査概要

- 調査資料
 - ・ 内閣府「PFI 事業基礎データベース」(2025 年 3 月 31 日時点)
- 調査内容
 - ・ 施設用途 7ごとに、以下の事項について調査を行った。
 - 特定事業の選定が行われた年度
 - 特定事業選定時 VFM および事業者選定時 VFM
 - ・ その上で、特定事業の選定が行われた年度を基準に特定事業選定時 VFM と事業者選定時 VFM を集計し、推移をグラフとして整理した。
- 集計上の留意事項
 - ・ データベース上、特定事業選定時 VFM と事業者選定時 VFM の両方の VFM が割合(%)で掲載されている事業のみを集計対象とし、コスト削減された金額や「算定なし」、「未定」と掲載されている事業は集計の対象外とした。
 - ・ 集計対象となる事業が 40 件以上である施設用途のみを対象とし、特定事業選定時を基準に各事業の事業年度の振り分けを行い⁸、グラフを作成した。
 - ・ 2023 年度以降は、データベースの作成時点(2025 年 3 月 31 日時点)で事業契約締結が完了していないために事業者選定時 VFM が算出されていない事業が多く存在する。そこで、参考値として掲載している。

(2) 先行調査

過去の PFI 事業における VFM の推移を調査した文献として次の 2 点がある。

[1] PPP/PFI 手法導入優先的検討規程運用の手引(内閣府、2017 年)

本手引きの第 1 章 4.(2)において、「PPP/PFI 手法導入優先的検討規程策定の手引⁹」で示した費用削減率の妥当性について確認することを目的に、過去に実施された PFI 事業の調査が行われている。当該調査では、実施事例の多い事業分野の PFI 事業を対象に、事業の概要(地方自治体の規模、事業費、事業期間、事業実施時期)および設定した費用削減率、VFM 等についてアンケート調査に基づく情報収集を行い、整理を行っている。

図表 2 過去に実施された PFI 事業における VFM(一部)

事業分野	人口 20万人 以上	事業費 (億円)				事業期間 (年)			事業実施時期 (年度)			削減率(%)				増加率 (%)	VFM
		~10	~50	~100	100~	~10	~20	21~	~H17	~H22	H23 ~	設計費	建設費	維持管理 費	運営費		
事務庁舎	●		●				●					5	5	0	0	—	7%
公営住宅	●		●				●					0	19	5	0	—	19%
公営住宅	●	●					●	●				20	20	20	0	—	15%
公営住宅	●		●				●	●				21	21	0	0	—	4%
公営住宅	●	●					●			●		15	15	15	0	—	4%
公営住宅			●				●			●		12	12	9	0	—	7%
公営住宅	●			●			●			●		12	12	12	0	0	14%
公営住宅	●		●			●				●		10	10	0	0	—	8%
公営住宅	●		●			●				●		12	6	0	0	—	7%
小中学校			●				●	●				0	10	10	0	—	20%
小中学校	●		●				●	●				15	15	15	15	—	11%
小中学校	●		●				●	●				15	15	15	15	—	16%

(出所) 内閣府「PPP/PFI 手法導入優先的検討規程運用の手引」(2017 年)より抜粋

⁷ 集計の基準として、基礎データベースの「③事業内容 3-2 施設用途(主)」(G 列)を採用した。

⁸ 第 56 回 PFI 推進委員会会議資料では、実施方針公表時を基準に実施時期を振り分けているが、本稿では特定事業選定時を基準に事業の振り分けを行っている。その理由は、発注者が予定価格を設定する時点に最も近い時点に行われる手続きが特定事業選定であることが多いと考えられるためである。

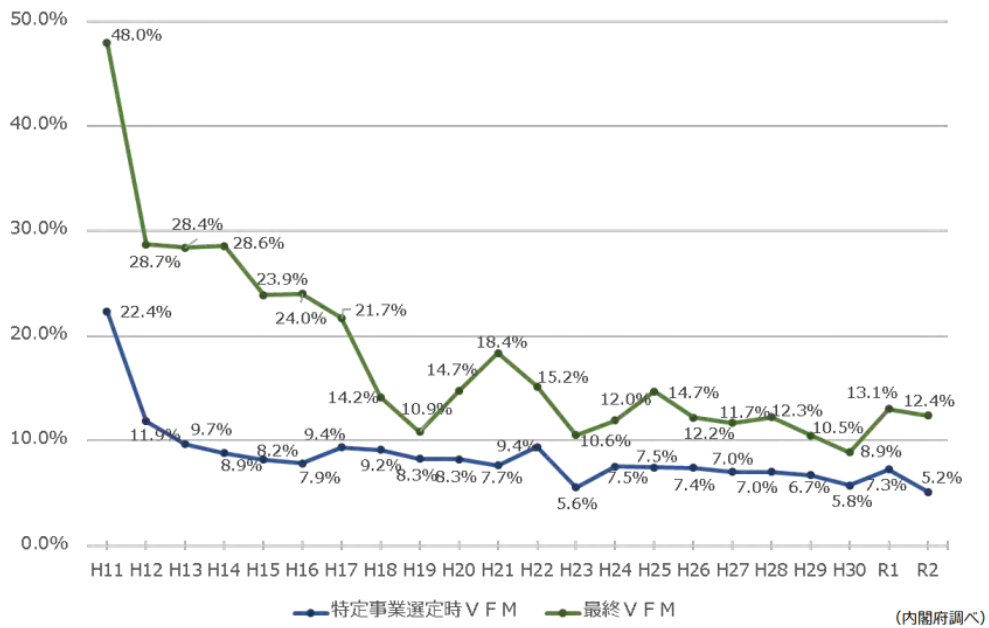
⁹ 内閣府「PPP/PFI 手法導入優先的検討規程策定の手引」(2022 年 9 月改定)を指す。

また、本手引きの第1章 4.(3)では、PFI 法施行から 2015 年度までの間に実施方針を公表した事業(527 事業)を対象に、事業類型別、実施主体別および応募者数別に VFM の傾向の分析を行っている。

[2] 第 56 回 PFI 推進委員会 会議資料

第 56 回 PFI 推進委員会(2022 年 2 月 15 日開催)の会議資料のうち、参考資料 2¹⁰の p.23-25 において、施設分野別や実施主体別、実施方針公表時点別の VFM の傾向を整理している。

図表 3 実施方針公表時点別 VFM の傾向



※ 平均VFMの算出には、内閣府調査において以下の1)及び2)をいずれも満たしていることを把握しており、サービス提供期間中に契約解除又は廃止した事業及び実施方針公表以降に事業を断念しサービスの提供に及んでいないものを除いた事業を対象とした。
 1) 実施方針公表を把握しているPFI法に基づいた事業
 2) 特定事業の選定時及び落札時のVFMがいずれも公表された事業

(出所) 第 56 回 PFI 推進委員会 会議資料 参考資料 2(2022 年)

[3] 先行調査と本稿の相違

上記 2 点の先行調査と本稿の違いについて、その第一は本稿がより新しいデータを使っていることにある。本稿でも 2023 年以降のデータは参考値として掲載することとどめているが、物価高騰や人手不足により公共施設整備を取り巻く環境が厳しくなっている直近のデータを調査対象に含めている点には、一定の意義があるだろう。また、「PPP/PFI 手法導入優先的検討規程運用の手引」では分野別に VFM を整理しているが、それに実施時期という軸を掛け合わせた整理を行っていない。他方で第 56 回 PFI 推進委員会会議資料では、実施時期別の整理は行っているが、施設分野という軸を掛け合わせた整理は行っていない。本稿は、実施時期と施設分野の 2 軸によるクロス集計を行っている点に、独自性がある。

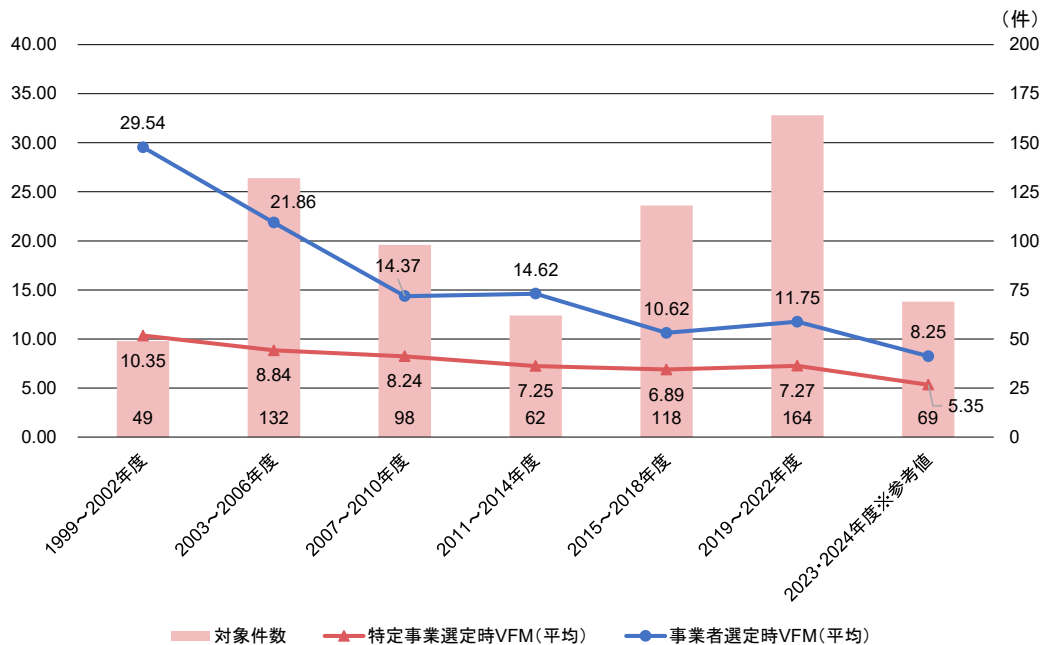
¹⁰ 内閣府「第 56 回 PFI 推進委員会(2022 年 2 月 15 日開催) - 参考資料 2」
[\(https://www8.cao.go.jp/pfi/iinkai/kaisai/iinkai/56kai/pdf/iinkai_shiryo_a5612-2.pdf\(2026/4/7\)\)](https://www8.cao.go.jp/pfi/iinkai/kaisai/iinkai/56kai/pdf/iinkai_shiryo_a5612-2.pdf(2026/4/7)) (外部リンク)

3. 調査結果 ¹¹

(1) 全施設用途

全施設用途 ¹²(集計対象事業数:692)の特定事業選定時 VFM および事業者選定時 VFM は、上昇する期間が一部あるものの、両方ともに年を経るにつれてVFMが低下している(図表4)。特に事業者選定時VFMは、PFI 法制定後数年は非常に高いVFMが出ていたが、その後低下し、参考値ではあるが直近ではVFMが1桁台となっている。また、特定事業選定時 VFM よりも事業者選定時 VFM の方が低下の傾きが大きく、事業者選定時 VFM と特定事業選定時 VFM の差異が縮小傾向にある。

図表4 特定事業選定時 VFM および事業者選定時 VFM の推移(全施設用途—グラフ)



(注1) 事業の実施時期の振り分けは特定事業選定の実施年月を基準に実施

(出所) 内閣府「PFI 事業基礎データベース」(2025年3月31日時点)を基に当社作成

図表5 特定事業選定時 VFM および事業者選定時 VFM の推移(全施設用途—表)

実施時期	対象件数	特定事業選定時 VFM	事業者選定時 VFM	差異
全期間	692	7.67	15.03	7.36
1999～2002 年度	49	10.35	29.54	19.19
2003～2006 年度	132	8.84	21.86	13.02
2007～2010 年度	98	8.24	14.37	6.13
2011～2014 年度	62	7.25	14.62	7.37
2015～2018 年度	118	6.89	10.62	3.73
2019～2022 年度	164	7.27	11.75	4.49
2023 年度以降 ※参考値	69	5.35	8.25	2.90

(注1) 事業の実施時期の振り分けは特定事業選定の実施年月を基準に実施

(出所) 内閣府「PFI 事業基礎データベース」(2025年3月31日時点)を基に当社作成

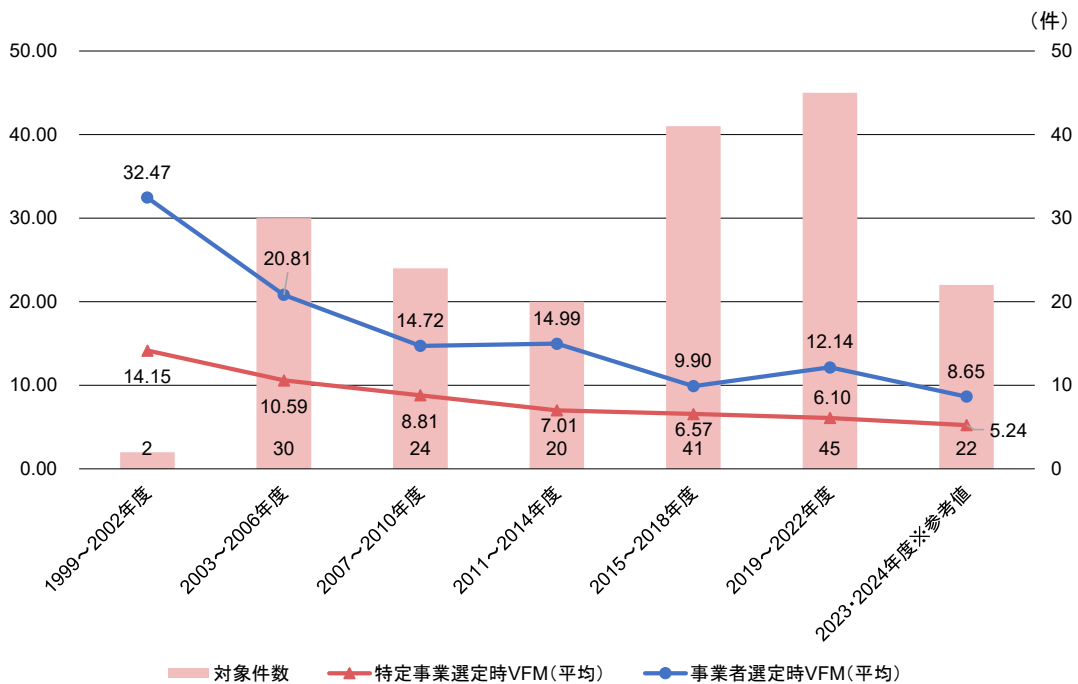
¹¹ 3.調査結果および4.調査結果のまとめでは、集計対象事業の特定事業選定時 VFM と事業者選定時 VFM の平均値を算出し、比較している。

¹² ここでいう全施設用途とは、内閣府が設定している施設用途の種類全ての合計を指しており、(2)以降に掲載している5つの施設用途のみの合計ではない。

(2) 学校施設

学校施設(集計対象事業数:184)の特定事業選定時 VFM および事業者選定時 VFM についても、全施設用途と同様に、上昇する期間が一部あるものの、両 VFM ともに年を経るにつれて低下している(図表 6)。2019～2022 年度において事業者選定時 VFM が約 2.2pt 上昇しているものの、参考値ではあるが 2023 年度以降の事業(集計対象 22 件)では 8.65pt と、約 3.5pt 低下している。事業者選定時 VFM と特定事業選定時 VFM の差異についても全施設用途と同様に、年を経るにつれて縮小する傾向にある。

図表 6 特定事業選定時 VFM および事業者選定時 VFM の推移(学校施設—グラフ)



(注 1) 事業の実施時期の振り分けは特定事業選定の実施年月を基準に実施
 (出所) 内閣府「PFI 事業基礎データベース」(2025 年 3 月 31 日時点)を基に当社作成

図表 7 特定事業選定時 VFM および事業者選定時 VFM の推移(学校施設—表)

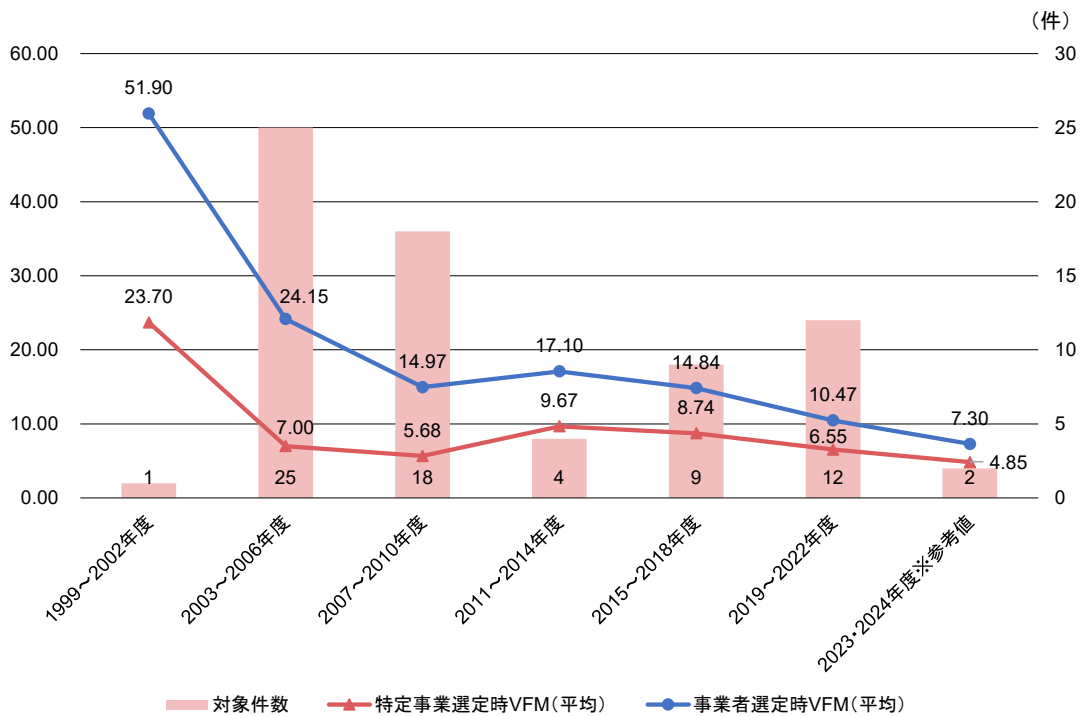
実施時期	対象件数	特定事業選定時 VFM	事業者選定時 VFM	差異
全期間	184	7.70	14.42	6.72
1999～2002 年度	2	14.15	32.47	18.32
2003～2006 年度	30	10.59	20.81	10.23
2007～2010 年度	24	8.81	14.72	5.90
2011～2014 年度	20	7.01	14.99	7.97
2015～2018 年度	41	6.57	9.90	3.33
2019～2022 年度	45	6.10	12.14	6.04
2023 年度以降 ※参考値	22	5.24	8.65	3.41

(注 1) 事業の実施時期の振り分けは特定事業選定の実施年月を基準に実施
 (出所) 内閣府「PFI 事業基礎データベース」(2025 年 3 月 31 日時点)を基に当社作成

(3) 庁舎

庁舎(集計対象事業数:71)の特定事業選定時 VFM および事業者選定時 VFM は、1999～2002 年度に非常に大きな VFM が生じた事業があった後、急激に VFM が低下し、2007～2010 年度以降、横ばいのち低下の傾向にある(図表 8)。2019～2022 年度に両方の VFM が上昇する施設用途が多い中で、庁舎は低下傾向が続いている。事業者選定時 VFM と特定事業選定時 VFM の差異は、全施設用途と同様に、年を経るにつれて縮小する傾向にある。

図表 8 特定事業選定時 VFM および事業者選定時 VFM の推移(庁舎—グラフ)



(注 1) 事業の実施時期の振り分けは特定事業選定の実施年月を基準に実施
 (出所) 内閣府「PFI 事業基礎データベース」(2025 年 3 月 31 日時点)を基に当社作成

図表 9 特定事業選定時 VFM および事業者選定時 VFM の推移(庁舎—表)

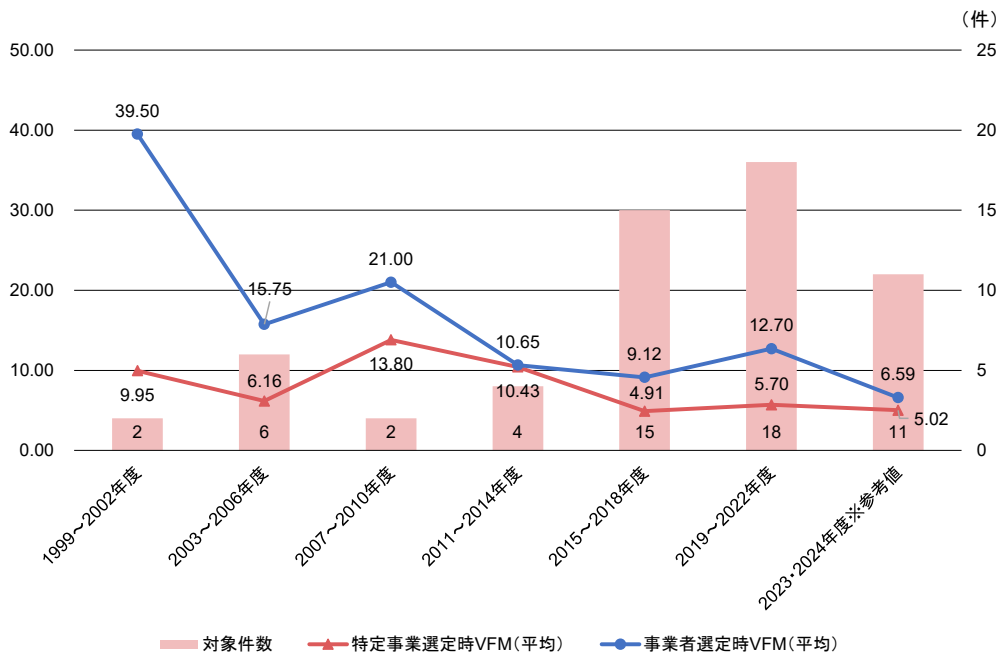
実施時期	対象件数	特定事業選定時 VFM	事業者選定時 VFM	差異
全期間	71	7.13	17.85	10.72
1999～2002 年度	1	23.70	51.90	28.20
2003～2006 年度	25	7.00	24.15	17.15
2007～2010 年度	18	5.68	14.97	9.30
2011～2014 年度	4	9.67	17.10	7.43
2015～2018 年度	9	8.74	14.84	6.10
2019～2022 年度	12	6.55	10.47	3.93
2023 年度以降 ※参考値	2	4.85	7.30	2.45

(注 1) 事業の実施時期の振り分けは特定事業選定の実施年月を基準に実施
 (出所) 内閣府「PFI 事業基礎データベース」(2025 年 3 月 31 日時点)を基に当社作成

(4) スポーツ施設

スポーツ施設(集計対象事業数:58)の特定事業選定時 VFM および事業者選定時 VFM は、1999～2002年度に非常に大きな VFM が生ずる事業があった後、上昇する期間が一部あるものの、両 VFM ともに年を経るにつれて低下している(図表 10)。2019～2022 年度において事業者選定時 VFM が約 3.6pt 上昇している点や、参考値ではあるが 2023 年度以降に 11 件の集計対象の事業があり¹³、それら事業の事業者選定時 VFM が 2019～2022 年度に比べて大きく低下している点が特徴的である。事業者選定時 VFM と特定事業選定時 VFM の差異は、2011～2014 年度にほぼ一致しており(0.23pt 差)、2023 年度以降の参考値でも差異が 1.57pt と非常に小さくなっている。

図表 10 特定事業選定時 VFM および事業者選定時 VFM の推移(スポーツ施設—グラフ)



(注 1) 事業の実施時期の振り分けは特定事業選定の実施年月を基準に実施

(出所) 内閣府「PFI 事業基礎データベース」(2025 年 3 月 31 日時点)を基に当社作成

図表 11 特定事業選定時 VFM および事業者選定時 VFM の推移(スポーツ施設—表)

実施時期	対象件数	特定事業選定時 VFM	事業者選定時 VFM	差異
全期間	58	6.16	12.00	5.83
1999～2002 年度	2	9.95	39.50	29.55
2003～2006 年度	6	6.16	15.75	9.59
2007～2010 年度	2	13.80	21.00	7.20
2011～2014 年度	4	10.43	10.65	0.23
2015～2018 年度	15	4.91	9.12	4.21
2019～2022 年度	18	5.70	12.70	7.00
2023 年度以降 ※参考値	11	5.02	6.59	1.57

(注 1) 事業の実施時期の振り分けは特定事業選定の実施年月を基準に実施

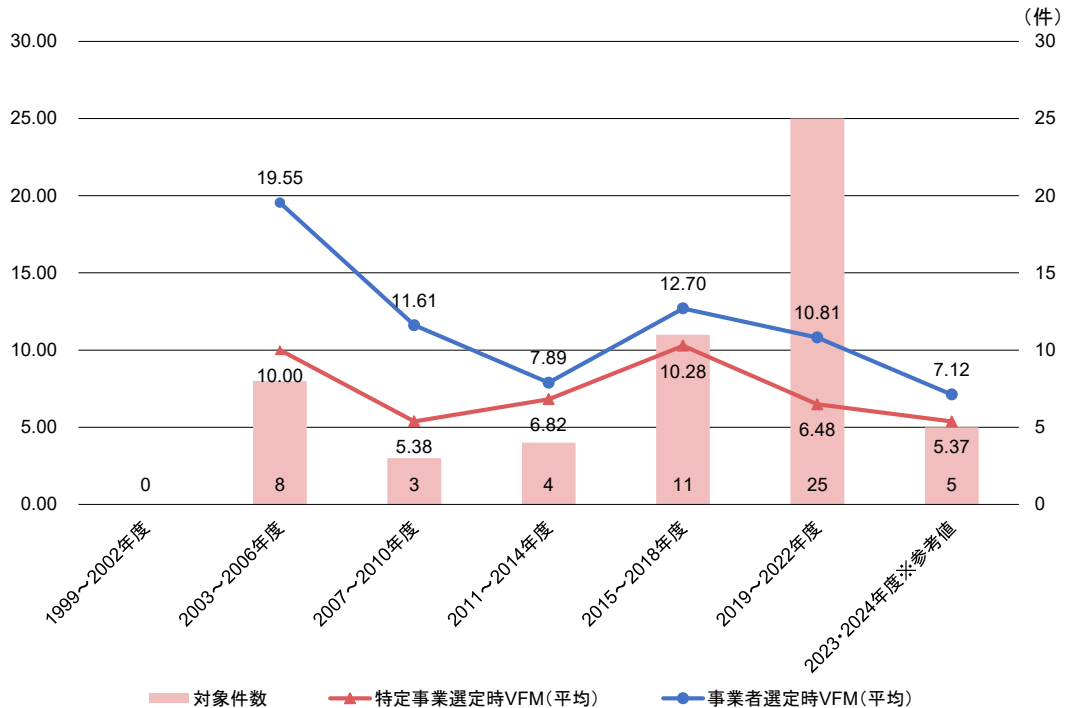
(出所) 内閣府「PFI 事業基礎データベース」(2025 年 3 月 31 日時点)を基に当社作成

¹³ 調査概要に記載のとおり、データベース上、特定事業選定時 VFM や事業者選定時 VFM が割合(%)で掲載されているもののみを集計対象としているため、本稿での対象件数が当該年度に実施された事業数(実施方針公表件数)と同義でないことに注意が必要である。

(5) 住宅

住宅(集計対象事業数:56)の特定事業選定時VFMおよび事業者選定時VFMは、1999～2002年度は集計対象の事業がなく、2003～2006年度から2011～2014年度にかけて低下し、2015～2018年度に大きく上昇した(図表12)。2015～2018年度にVFMが上昇するのは他の施設用途で見られない特徴である。その後再び低下傾向にある。事業者選定時VFMと特定事業選定時VFMの差異は、2011～2014年度に1.07pt差まで縮まった後、2019～2022年度には4.33pt差となっている。

図表12 特定事業選定時VFMおよび事業者選定時VFMの推移(住宅—グラフ)



(注1) 事業の実施時期の振り分けは特定事業選定の実施年月を基準に実施
 (出所) 内閣府「PFI事業基礎データベース」(2025年3月31日時点)を基に当社作成

図表13 特定事業選定時VFMおよび事業者選定時VFMの推移(住宅—表)

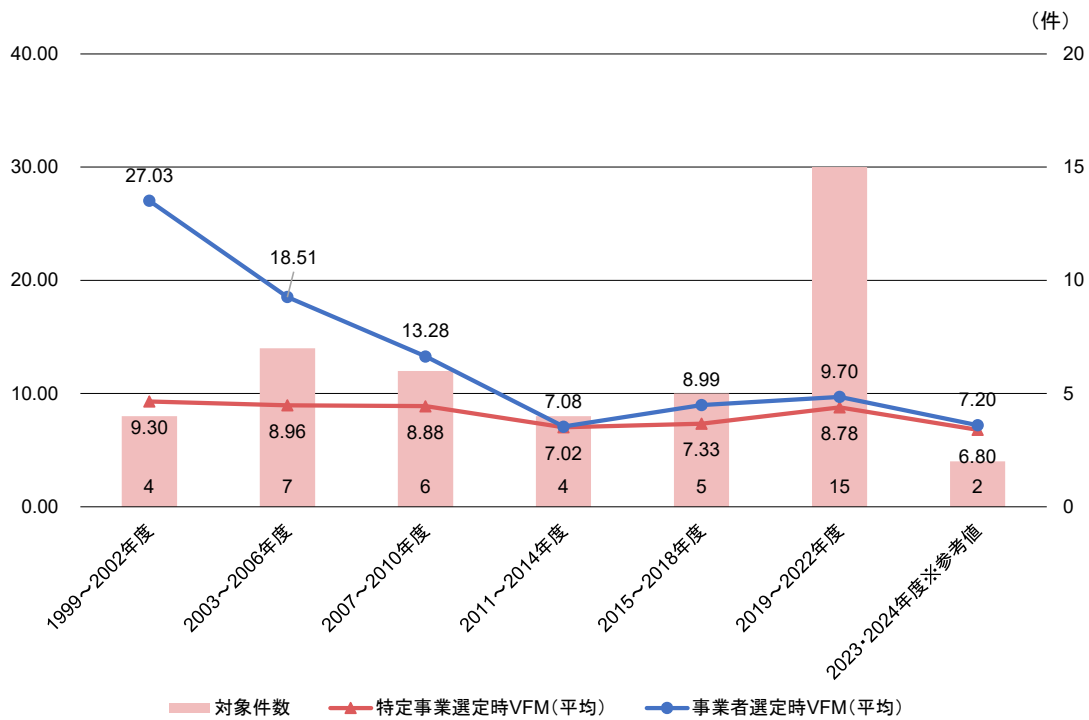
実施時期	対象件数	特定事業選定時VFM	事業者選定時VFM	差異
全期間	56	7.60	11.93	4.34
1999～2002年度	0	—	—	—
2003～2006年度	8	10.00	19.55	9.55
2007～2010年度	3	5.38	11.61	6.23
2011～2014年度	4	6.82	7.89	1.07
2015～2018年度	11	10.28	12.70	2.41
2019～2022年度	25	6.48	10.81	4.33
2023年度以降 ※参考値	5	5.37	7.12	1.75

(注1) 事業の実施時期の振り分けは特定事業選定の実施年月を基準に実施
 (注2) 1999～2002年度は対象なし。
 (出所) 内閣府「PFI事業基礎データベース」(2025年3月31日時点)を基に当社作成

(6) 文化・社会教育施設(学校施設を除く)

文化・社会教育施設(学校施設を除く。集計対象事業数:43)は、事業者選定時 VFM が 1999～2002 年度から 2011～2014 年度にかけて大きく低下し、その後 2019～2022 年度にかけて上昇している(図表 14)。特定事業選定時 VFM は他の施設用途に比べて低下幅が小さいことも特徴である。事業者選定時 VFM と特定事業選定時 VFM の差異は、2011～2014 年度以降、0～2pt 差が続いており、他の施設用途に比べて差異が小さくなっている。

図表 14 特定事業選定時 VFM および事業者選定時 VFM の推移(文化・社会教育施設(学校施設を除く)ーグラフ)



(注 1) 事業の実施時期の振り分けは特定事業選定の実施年月を基準に実施
 (出所) 内閣府「PFI 事業基礎データベース」(2025 年 3 月 31 日時点)を基に当社作成

図表 15 特定事業選定時 VFM および事業者選定時 VFM の推移(文化・社会教育施設(学校施設を除く)ー表)

実施時期	対象件数	特定事業選定時 VFM	事業者選定時 VFM	差異
全期間	43	8.45	12.80	4.36
1999～2002 年度	4	9.30	27.03	17.73
2003～2006 年度	7	8.96	18.51	9.55
2007～2010 年度	6	8.88	13.28	4.40
2011～2014 年度	4	7.02	7.08	0.06
2015～2018 年度	5	7.33	8.99	1.65
2019～2022 年度	15	8.78	9.70	0.93
2023 年度以降 ※参考値	2	6.80	7.20	0.40

(注 1) 事業の実施時期の振り分けは特定事業選定の実施年月を基準に実施
 (出所) 内閣府「PFI 事業基礎データベース」(2025 年 3 月 31 日時点)を基に当社作成

4. 調査結果のまとめ

調査結果から導かれることとしては、次の3点だろう。

(1) VFM が低下傾向にある

第一に、いずれの施設用途でも、特定事業選定時 VFM と事業者選定時 VFM の両方で VFM が低下傾向にあるということである。これは、PFI 手法の導入による財政負担の軽減効果が限定的になってきたと捉えられるが、同時に PFI 事業に財政負担軽減効果以外の効果を期待する事業が増えてきた結果と考えることもでき、本稿で収集した情報だけではどのような要因なのかを断定することはできない。いずれにせよ、PFI 手法の導入が大きな財政負担軽減効果の実現に必ずつながるといった状況ではなくなったことが言えるだろう。

(2) 施設用途によって VFM の水準や推移が異なる

第二に、施設用途によって特定事業選定時 VFM および事業者選定時 VFM の水準や増減の傾向が異なるということである。実務では施設用途別に過去の PFI 事業の VFM を参照することが行われているが¹⁴、当該取り扱いの重要性を本稿で改めて確認できただろう。また、第一に掲げた点も含めて、費用削減率の設定時の参考情報として過去の PFI 事業の VFM を参照する際には、施設用途別・実施時期別の VFM を参照することが必要である、とさらに踏み込んだ示唆を導けるだろう。

(3) 特定事業選定時 VFM と事業者選定時 VFM の差異が縮小している

第三に、概して事業者選定時 VFM の方が特定事業選定時 VFM よりも低下が大きく、多くの施設用途において特定事業選定時 VFM と事業者選定時 VFM との差異が年々縮小しているということである。これは、発注者と民間事業者とで、PFI 事業の財政負担軽減効果(民間事業者からすればコスト削減効果)の認識の変化にギャップが生まれていると考えられるだろう。特定事業選定時の PFI-LCC を基に当該 PFI 事業の予定価格が設定されるケースが多い現状に鑑みると、両 VFM の差異が縮小していることは、落札価格が予定価格ぎりぎりとなっている事業が多くなっていることを示す¹⁵。裏を返せば、特定事業選定時の PFI-LCC 算定において民間事業者の実現可能なコスト削減を超える費用削減率を設定してしまうと、入札不調・不落のリスクが大きくなるとも言えるだろう。

内閣府によれば、令和 5 年度に実施方針が公表された案件のうち入札不調・不落または事業中止となった事業の割合は 4 割超であるとされている¹⁶。本稿では、入札不調・不落や事業中止となった事業の特定事業選定時 VFM は集計対象となっていないため、本稿の調査結果からは「PFI 事業を取り巻く環境が厳しいものの、多数の PFI 事業が成立している」といったような印象を持たれるかもしれないが、集計データの外には入札不調・不落や事業中止となった案件が存在していることを忘れてはならない。

¹⁴ 2.(2)先行調査に掲載した文献や内閣府「地方公共団体 PFI 事業実施手続効率化マニュアル～事業実施手続の標準化と検討期間の短縮化～」(2026 年 3 月)でも、施設用途等によって PFI 事業を類型化した上で VFM が掲載されている。

¹⁵ PFI 事業による財政負担軽減効果(コスト削減効果)に対する発注者と民間事業者の目線が揃ってきたと考えることもできるだろう。発注者が PFI 事業に習熟してきたと考えれば、必ずしも悪い傾向だとは言えないだろう。

¹⁶ (出所)内閣府「PPP/PFI 投資促進タスクフォース 第1回【資料2】内閣府資料」p.13 (2025 年 12 月)

https://www8.cao.go.jp/pfi/taskforce/pdf_02/shiryo_01_02.pdf(2026/4/7) (外部リンク)

この第三の点からは、公共施設等の整備・運営等に係る事業の発注者は、PFI 事業の採用によって生ずる財政負担軽減効果に対する民間事業者の認識が変わってきていることを理解し、これまで以上に民間事業者との丁寧に対話する必要性が高まっていることを認識する必要があること、より実務的には、費用削減率の設定に当たって過去の PFI 事業の VFM 実績を参照するだけでなく、その時の社会情勢¹⁷や民間事業者の意見を取り入れる必要性が過去にも増して高まっているという示唆を得られる。

(4) 今後の PFI 事業への示唆

(1)～(3)を総合した示唆としては、公共施設等の整備・運営等に係る事業の発注者は、PFI 事業の財政負担軽減効果に対する民間事業者の認識が過去から変わってきていることを認識し、財政負担軽減効果に過度な期待を寄せることはできないことを認識する必要がある。ただし、PFI 事業には、サービス水準の向上や地域の経済的・社会的な価値向上といった効果も含めた多様な効果が期待されている¹⁸。そこで、発注者は、事業目的や住民ニーズを踏まえ、財政負担軽減効果だけでなく PFI 事業の効果も認識した上で事業手法の選択を行うことが重要だと言えるだろう。また、より実務的な面では、費用削減率を用いて PFI-LCC を算出する場合には、民間事業者との丁寧な対話を通じて、実勢にあった水準の費用削減率を設定することが重要であること、費用削減率設定の参考情報として過去の PFI 事業の VFM を参照する場合には、施設用途や実施時期により細分化した情報を用いる必要があることが言えるだろう。

内閣府はこの 3 月に、「地方公共団体向けサービス購入型 PFI 事業実施手続簡易化マニュアル」(2014 年 6 月)の内容を拡充した、「地方公共団体 PFI 事業実施手続効率化マニュアル～事業実施手続の標準化と検討期間の短縮化～」(2026 年 3 月)を策定した。同マニュアルでも触れられているとおり、入札不調・不落発生後から再公募に至るまでには関係者の多大な労力が必要となる。同マニュアルが目的とする、PFI 事業の効率的な実施を実現するためにも、上記の示唆を踏まえた PFI 事業の実施が重要だと考える。

－ ご利用に際して －

- 本資料は、執筆時点で信頼できるとされる各種データに基づいて作成されていますが、当社はその正確性、完全性を保証するものではありません。
- また、本資料は、執筆者の見解に基づき作成されたものであり、当社の統一的な見解を示すものではありません。
- 本資料に基づくお客さまの決定、行為、およびその結果について、当社は一切の責任を負いません。ご利用にあたっては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願い申し上げます。
- 本資料は、著作物であり、著作権法に基づき保護されています。著作権法の定めに従い、引用する際は、必ず出所:三菱 UFJ リサーチ&コンサルティングと明記してください。
- 本資料の全文または一部を転載・複製する際は著作権者の許諾が必要ですので、当社までご連絡ください。

¹⁷ 直近ではとりわけ、人手不足や資材価格高騰等による建設費増加を踏まえた慎重な対応が求められるだろう。

¹⁸ 内閣府も「PPP/PFI 事業の多様な効果に関する手引・事例集」(2026 年 2 月改定)

https://www8.cao.go.jp/pfi/pfi_jouhou/jireishuu/pdf/tayounakouka.pdf(2026/4/7) (外部リンク)においてこうした多様な効果を紹介しており、内閣府「多様な PPP/PFI 手法導入を優先的に検討するための指針(令和 7 年改定版)」(2025 年 6 月)

<https://www8.cao.go.jp/pfi/yuusenkentou/pdf/shishin7.pdf>(2026/4/7) (外部リンク)では、PFI 手法の導入の優先的検討の対象の判断は、財政負担軽減だけでなく多様な効果を総合的に勘案して行うべきとしている。