

PFIにおける融資の実際



2024.4.24

一般社団法人 国土政策研究会

理事 伊庭 良知



目次

トピック 1 : PFIにおける融資関連情報の全体像

トピック 2 : 融資の不要な発注方式

トピック 3 : 自治体の債務保証のある発注方式

トピック 4 : プロジェクトファイナンスとして金融機関の事業評価
が必要な融資

PFI事業の施設整備の手法と融資の種類

施設の整備方式 発注方式	DBO・BT 一般・PFI	100%サー ビス対価型	施設整備費 一部・全部 利用料回収型	民間施設 独立採算型
自治体の支払方式	完成時 自治体が 一括支払い	割賦返済一部 一括交付金・ 公債	割賦返済一部 一括交付金・ 公債 民間収益で回収	民間負担 自治体の支払 なし
民間企業融資の有無	民間事業者 融資必要なし	自治体債務保証 融資 契約で支払い約 束	一部は自治体 債務保証 契約で支払い 約束 利用料等の 収益化	全額民間 自己資金 担当企業融資
融資の形態分類 PFI方式にする理由	PFIにする 理由 行政財産の 多目的利用 民間収益施設 併設	自治体債務 保証なので プロジェクト ファイナンス ではない	一部 or 全部 収益で回収 プロジェクト ファイナンス	全額収益で回収 プロジェクト ファイナンス SPCが借りない で民間収益事業 分担企業が調達

民間事業者で 融資の不要な事業方式

BT方式・DBO方式

施設完成時に自治体が全額支払い・所有権移転

長期の民間資金調達のための融資は不要

建設期間中融資が必要になることはある。

ケース1：SPCが短期建設期間融資

SPCが着手金・中間金を、設計・建設担当
企業に支払い

ケース2：設計建設企業が直接、銀行から調達

ケース3：設計建設担当企業が自己資金で建て替え
劣後融資の形



融資の関係ではPFIにする必要はない
自治体で資金準備できるなら
PFIではなく一般発注の包括
PFIにする目的は
行政財産の多目的使用
維持管理・運営の長期契約

これらが無い場合は
PFIにする必要はない

自治体の債務保証付き融資 長期の割賦分の民間企業（SPC）の肩代わり融資

100%サービス対価方式

施設完成時に一部民間企業（SPC）が設計・建設資金肩代わり

自治体が長期割賦でリボルビング返済

事業契約書で、自治体が返済の確約

事業契約に全期間中の返済表を添付

設計完了時・完工時施設の完工検査で所有権を自治体に移転（商品先渡し）

民法上、受け取った商品対価は、瑕疵のない限り全額支払わねばならない

維持管理・運営業務で不備があっても、施設整備に係る費用は削減できない。

維持管理・運営計画・提案は、銀行融資（施設整備費用の肩代わり）の

返済に影響しない



銀行返済のリスクは

1. 自治体の破綻のケース
自治体の与信調査・判断
民間（SPC）の与信は無関係
2. 設計・建設の瑕疵発生ケース
瑕疵担保保険の付保
（設計・建設企業が付保）
SPCのリスクの移転



プロジェクトファイナンスとして金融機関の事業評価が必要な融資

公設だが施設整備費の一部を収益事業で回収する方式

民間の独立採算事業を含む方式

これがプロジェクトファイナンス

収益事業が確かなものか、詳細な事業評価が不可欠
融資を実行するには提案段階で提案計画の事業評価が必要

アップフロントフィー（融資組成費・事業評価費が必要）

エージェントフィー（適切な会計・返済の実行を

銀行が確認）

融資の関係ではPFIにする必要はない
自治体で資金準備できるなら
PFIではなく一般発注の包括
PFIにする目的は
行政財産の多目的使用
維持管理・運営の長期契約

これらが無い場合は
PFIにする必要はない

銀行交渉について

融資確約・タームシートひな形

銀行交渉に入るとき
初対面時用意するもの

募集要項のコピー
もしくは
ダウンロードリンク

おおよその
施設整備費予想
融資必要金額
事業期間
返済条件
など

募集要項でわかる範囲の
融資関連情報まとめ

銀行に提示要求する
内容

こちらから提示するもの

優先融資関連
融資金額上限額

建中融資・短期融資
消費税支払い融資など
その他融資

融資時期と融資期間

借入人設定

SPCが借りるか

建設会社等構成員が借りるか

銀行に要求すること

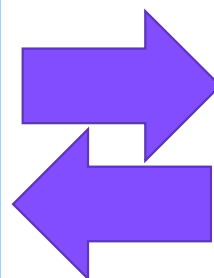
アップフロントフィーなどの金額提示
融資確約・タームシート
の発出の稟議期間の提示

銀行から出してほしい書類

優先融資に関する
融資確約書
タームシート

建中融資・短期借入融資
消費税支払い融資
など必要なその他融資
融資条件

アップフロントフィー・アレンジメントフィー
金額と支払い時期
エージェントフィー
提供してくれる**サービス費用**



銀行の選択

普段から多くの金融機関とのチャンネルをセットしていく

コンタクトチャンネル

融資可能エリアの把握

融資条件傾向や実績

案件が出たらコンタクト・条件提示・交渉に入る：複数行

銀行比較で決定（比較項目）

- 優先融資条件の素検討：金利・融資期間ヒアリング・固定・変動など
- アップフロントフィーやアレンジメントフィー、その他経費比較
- 建中融資・短期融資・消費税融資など条件比較
- 劣後融資枠の設定可否と条件
- エージェントサービスの内容と費用



参考資料



アップフロントフィー（0～3000万くらい）
インターネットの記事に下記のようなものがありました。
不動産業界の方のようです。

アップフロントフィー（融資手数料）は、各銀行よって対応の違い

①請求する、②請求しない、③融資相手によってとる、とらないを分ける。

アップフロントフィーの相場は、以下のような感じ

銀行の場合： 0.300%～1.000%＋税

ノンバンクの場合： 1.000%～2.000%＋税

ここで議論となるのは、融資相手により対応が異なる点です。

明確な基準は、あるのでしょうか。

それとも、とれるところからは、とっておけなのでしょうか。

アップフロントフィーは、金利でないため、事前に一括で支払います。

出来る限り、アップフロントフィーを払いたくない。

おおむね3ヶ月以上の融資実行期間がないとアップフロントフィーを求められる。

融資実行までの調査や稟議等のコストが、金利では賄えない可能性がある。

PFIでも
銀行による！

PFIでは
もっと高い！
なので
銀行選びを
慎重に

PFIでは十分長い！
金利も高いので
アップフロントは
もっと安くていいのでは！

さらにさらに、銀行が融資しているのは施設整備費の一部。
施設整備費の対価は、商品代金で、民法上減額不可。
銀行は、融資回収のリスク「0」なのに
関係ない維持管理にまで口うるさい。

さらに、サービス対価型PFIでは
自治体債務保証型で
リスク「0」に近い。
事業評価いらない！

アレンジメントフィー・エージェントフィー

みずほ銀行のHPでは、下記のような説明があります。(一部割愛)
通常はシンジケートローンを組むときに使われます。

シンジケートローンの手続き

- [1] アレンジャーよりタームシート（貸出条件の提示書）を提示
- [2] アレンジャーにマンドレートレター（組成依頼書）を提出
- [4] 金融機関よりコミットレター（参加表明書）の獲得
- [5] 契約書の作成 [6] 契約書調印 [7] 融資実行

組成期間：1～3か月

アレンジャー：調印まで以下の実務全般。

- [1] ストラクチャーの提案 [2] マーケット需要の調査 [3] 契約条件取りまとめ
- [4] 契約書（タームシート）の作成 [5] 金融機関との交渉

エージェント：貸付人の代理人：エージェント業務

- [1] 貸付・元金・手数料等の資金決済業務
- [2] 客先・貸付人への契約関連通知 他

シンジケートローン組成費用

アレンジメント業務の対価「アレンジメントフィー」

エージェント業務の対価「エージェントフィー」

融資金額が大きいときは
シンジケートローンになることがある
シンジケートローンでなくとも
タームシート・融資確約は
取得しましょう

アレンジャー業務はシンジケートローン
以外で必要でない。

エージェント業務のうち
資金決済業務の一部を銀行にゆだねて、
口座を管理していただく
提案はよく出てきます。
返済期間を通じ
SPCの銀行口座を管理してもらいます。
年間数十万のオーダーです。

リーガルチェック費用（数百万～2000万）

- 融資契約書に関し、弁護士によるリーガルチェック費用を要求されることがある。
 - 銀行側の弁護士の費用を、仮受人に要求してくるものです。
- 同様のPFI融資の経験があれば、すでにリーガルチェックを受けた契約書のひながたをもっているはずで、不要もしくはチェックするにしてもそれほど費用のかかるものでないと思われます。したがって、銀行を選択する際の基準にします。
 - 住宅や給食センターのように、前例の多い案件は、新たなチェックは不要とされます。
- 選定する弁護士の技量によっても金額が変わります。弁護士費用は時間課金なので、不慣れな弁護士は時間がかかるからです。したがって、弁護士の選定も銀行側と交渉しましょう。

2024.4.24



+

o

ありがとうございました

文責：一般社団法人 国土政策研究会

理事 伊庭 良知

メールアドレス：y.iba.jj2@gmail.com

携帯電話：090-8102-3434



.

