

はじめてのスモールコンセSSIONにあたり 押さえておくべき資金調達の勘所

株式会社民間資金等活用事業推進機構

官民連携支援センター長 中嶋善浩

1. スモールコンセッションとは

スモールコンセッションとは・・・

- 地方公共団体が所有する廃校等の現在使われていない施設や、住民から寄付を受けた古民家等の身近な遊休公的施設の増加が見込まれる中、その有効活用を図り、地域活性化につなげていくことが重要。
- ⇒ **民間の創意工夫※1を最大限に生かした小規模※2なPPP/PFI事業※3**の手法により、そのような施設を活用して**地域課題の解決やエリア価値の向上**につなげていく取組のことを『スモールコンセッション』という。

(※1 地域企業の参画、運営の自由度 ※2 事業費10億円未満程度 ※3 コンセッションをはじめとした官民連携による事業運営)

類型イメージ事例

健 スポーツ施設

参考事例：岡山県津山市（人口：9.9万人）



出典：津山市HP

【RO+コンセッション方式】老朽化した市のシンボリックな施設を有効活用するため、民間資金とノウハウを活用する手法にて総合的なスポーツ及び健康増進施設としてリノベーションと事業運営が行われている。

滞 ホテル・旅館・観光施設

参考事例：岡山県津山市（人口：9.9万人）



出典：官民連携(PPP/PFI)のススメ～国土交通省PPP/PFI事例集～(国土交通省)

【コンセッション方式】個人から寄付された伝統的建造物に指定されている町家を活用した宿泊施設。コンセッション手法によってマーケットを見た料金設定や、周辺飲食店との連携等自由な事業運営が可能となっている。

働 サテライトオフィス・研究施設、飲食・物販施設

参考事例：福岡県宮若市（人口：2.6万人）



出典：2023年度中国、四国、九州・沖縄エリア PPP/PFI 推進勉強会資料（国土交通省）

【コンセッション方式】地域企業がPFI法6条提案を実施し、AI開発センターとして廃校を活用。現在サントリーホールディングス（株）やエステー（株）などの大手企業が複数入居。

住 移住体験住宅、定住促進住宅サービスレジデンス

参考事例：島根県津和野町（0.7万人）



出典：PPP/PFI推進首長会議資料（国土交通省）

【RO方式】町が所有する空家等を改修し、UIターン者や町内に定着した若者、移住・定住者の住まいを確保している。

滞 ホテル・旅館・観光施設

参考事例：千葉県市原市（人口：26.9万人）



出典：令和4年1月24日発表資料（総務省）

【賃貸借方式】廃校を活用してグランピング施設を運営。地域の農産物を使用したBBQや、地方公共団体・地域交通（小湊鉄道）・周辺観光施設と連携した事業運営等を実施している。

2. スモールコンセッションにおける資金調達（金融機関からの借入）

事業の内容として、改修と、運営を含む。

改修費用は、自治体負担の場合と、民間事業者負担の場合がある。

下のケース1と2につき、民間事業者による資金調達が必要となる。

ケース	当初	最終	資金調達要否	備考
1	民間	民間	要	民間事業者が改修費用を拠出し、運営収益で賄うケース。
2		自治体	要	民間事業者が改修費用を拠出し、当該費用を運営段階で公共がサービス購入料として分割支払するケース（PFI事業）。
3	自治体	自治体	不要	自治体が改修した施設を、民間事業者が運営するケース（指定管理者）。
4		民間	不要	自治体が改修した施設を、民間事業者が運営し、賃料（定期賃貸借）や運営権対価（コンセッション）を支払うケース。

3. 新規事業の事業性の評価の視点

新規事業の資金繰り

- 新規事業のキャッシュフローで元利金含むコストを賄えるか。
- 参考となる指標：**DSCR (Debt Service Coverage Ratio)**
毎期のキャッシュフローの、元利金返済額に対する余裕度を示す。
算定式：元利金返済に充てられる当期のキャッシュフロー／当期の元利金返済額

計画の根拠（金融機関の担当者が内部で説明できるか）

- 売上の根拠は何か。
同施設の過去実績（トラックレコード）が最も確実。
新規の事業であれば、事業の種類や所在地、立地環境等に共通点ある施設の過去実績等。
最も確実な収入が、自治体からのサービス購入料⇒サービス購入型PFI事業
- コストの根拠は何か。
上記に加え、特に昨今は物価高騰（インフレ）を織り込んでいるか。
- 想定している借入条件（金利、金額、期間、返済ペース等）は現実的か。

ストレス分析

- ストレスシナリオ（売上の下ぶれ、コストの上ぶれ、金利の上昇）においても資金繰りに懸念ないか。
- 対応策を用意しているか。
- 新規事業の不調時に、本体事業のキャッシュフローで支えられるか（コーポレートファイナンスの場合）。

官民連携事業独自の視点

- 自治体との連携による、エリア価値向上等が評価できるか。

4. コーポレートファイナンスとプロジェクトファイナンス

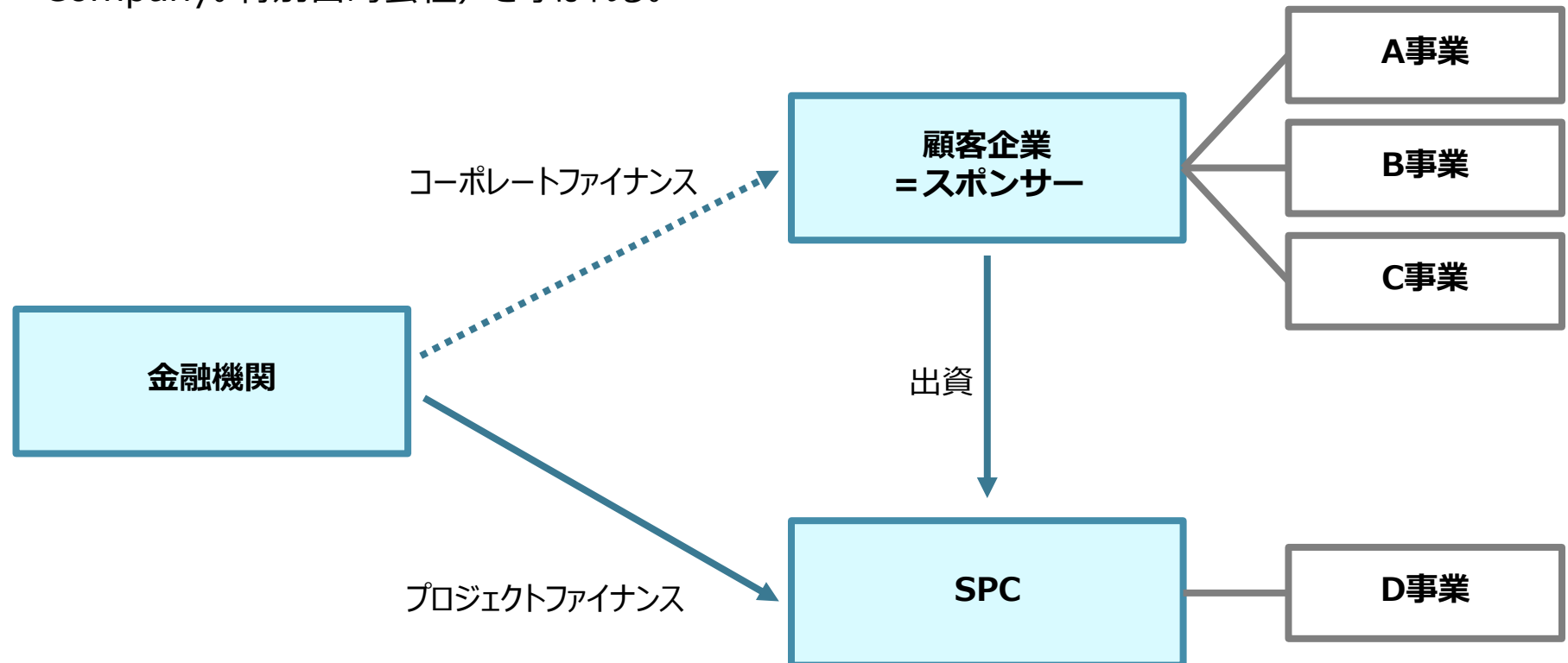
コーポレートファイナンス：

金融機関が顧客企業の信用力を評価して貸し出す融資（通常の融資）

プロジェクトファイナンス：

対象プロジェクト（D事業）から生まれるキャッシュフローのみを返済原資とするファイナンス

プロジェクトファイナンスの借り手は、対象プロジェクトの実施のみを目的とし、SPC（Special Purpose Company. 特別目的会社）と呼ばれる。



5. プロジェクトファイナンスの特徴

返済原資の限定

- ✓ 対象プロジェクトからのキャッシュフローのみを返済原資とする。対象プロジェクトが不調になっても、スポンサーには追加資金拠出を求めない（「ノンリコース」）。
- ✓ 融資組成時は、キャッシュフローが減少するリスク要因を徹底的に洗い出し、分析する。分野によっては外部専門家に委託する場合もある。
- ✓ 融資実施後は、SPCに、プロジェクトの進捗・現況の定期的な報告、異常時の報告義務を課す。SPCの口座は、貸付人が管理する。

SPCへの融資

- ✓ スポンサーとの資金の峻別のため、対象プロジェクトのみを実施するSPCに融資する。
- ✓ スポンサーが倒産しても、SPCも倒産するわけではない（「倒産隔離」）。

全資産担保

- ✓ プロジェクト継続に必要な資産・権利関係すべてに担保設定する。
- ✓ スポンサーが事業を継続できないような不測の事態において、貸付人主導で事業が継続できるようにするため、また貸付人以外（の債権者）の手に事業が渡らないようにするため。

長期契約

- ✓ 融資期間は通常10年～20年となる。
- ✓ 長期のプロジェクト期間中に発生し得る諸事態に対して、リスク負担を可能な限り明確化するため、契約の規定が多数となる。

6. プロジェクトファイナンスのメリットとデメリット

メリット

- ✓ 事業者にとって、当該借入をオフバランスできる。
- ✓ 事業者にとって、自社借入（コーポレートファイナンス）より、長期・多額・低利で借りられる可能性がある。

←代表例：サービス購入型のPFI事業

- ✓ 自治体にとって、スポンサーからの倒産隔離により事業継続性が高まる。
- ✓ 自治体にとって、金融機関によるモニタリングが強化される。
- ✓ 金融機関にとって、収益機会となる。

デメリット

- ✓ 事業者にとって、組成費用が大きくなる（弁護士費用、金融機関手数料）
- ✓ 事業者にとって、事業内容の変更や追加借入等、柔軟な変更が困難となる。
- ✓ 全員にとって、組成に手間・時間がかかる。

7. 金融機関への相談における留意点

- 早期の相談。
変更ある場合の早期のアップデート
- まず、取引のある金融機関に相談する。
地方銀行・信用金庫等
- 地方創生に寄与する取組であることのアピール
本店に地方創生の担当部署を置いている金融機関が多い。
- 基本的に、当該金融機関の営業エリア（支店含む）内の案件であることが望ましい。
金融機関間のアライアンス等で、協調して対応の可能性あり。
- 取引ない金融機関に相談する場合（取引金融機関のエリア外の案件である等）
 - ✓ 自治体との連携
 - ✓ 地場のパートナーとの連携



8-1. PFI推進機構による支援（機構概要）

名 称	株式会社 民間資金等活用事業推進機構（略称：PFI推進機構）
設 立	2013年10月7日
根拠法	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）
背 景	国及び地方公共団体の厳しい財政状況を踏まえつつ、経済成長の促進に寄与する観点から、公共施設等の整備等に民間の資金、経営能力及び技術力の活用が一層重要となっていること
設立目的	収益型PFI事業※の普及・推進 ※利用料金を徴収・自らの収入として収受するP F I 事業 ・ <u>収益型P F I 事業に対する金融及び民間投資を補完するための資金の供給</u> ・ <u>収益型P F I 事業の実施に必要な知識及び情報の提供等</u>
業務の終了	設立後20年間（2033年3月末）を目標に業務を終了
本店所在地	東京都千代田区大手町1丁目6番1号大手町ビル8F
資本金	100億円（出資金額：政府100億円、民間100億円）
役 員	代表取締役会長兼社長 高橋 洋 取締役（1名）、社外取締役（3名）、監査役（2名）

8-2. PFI推進機構による支援（出融資支援の対象範囲）

<サービス購入型PFI>

- ・ 民間事業者が施設を整備運営
- ・ 公共が事業者に対価を支払う
- ・ 事業者は事業費を対価で回収

■ サービス購入型PFI



<独立採算型PFI>

- ・ 民間事業者が施設を整備運営
- ・ 事業者は利用者から利用料金を収受
- ・ 事業者は事業費を利用料金で回収

機構の支援対象範囲

■ 独立採算型PFI



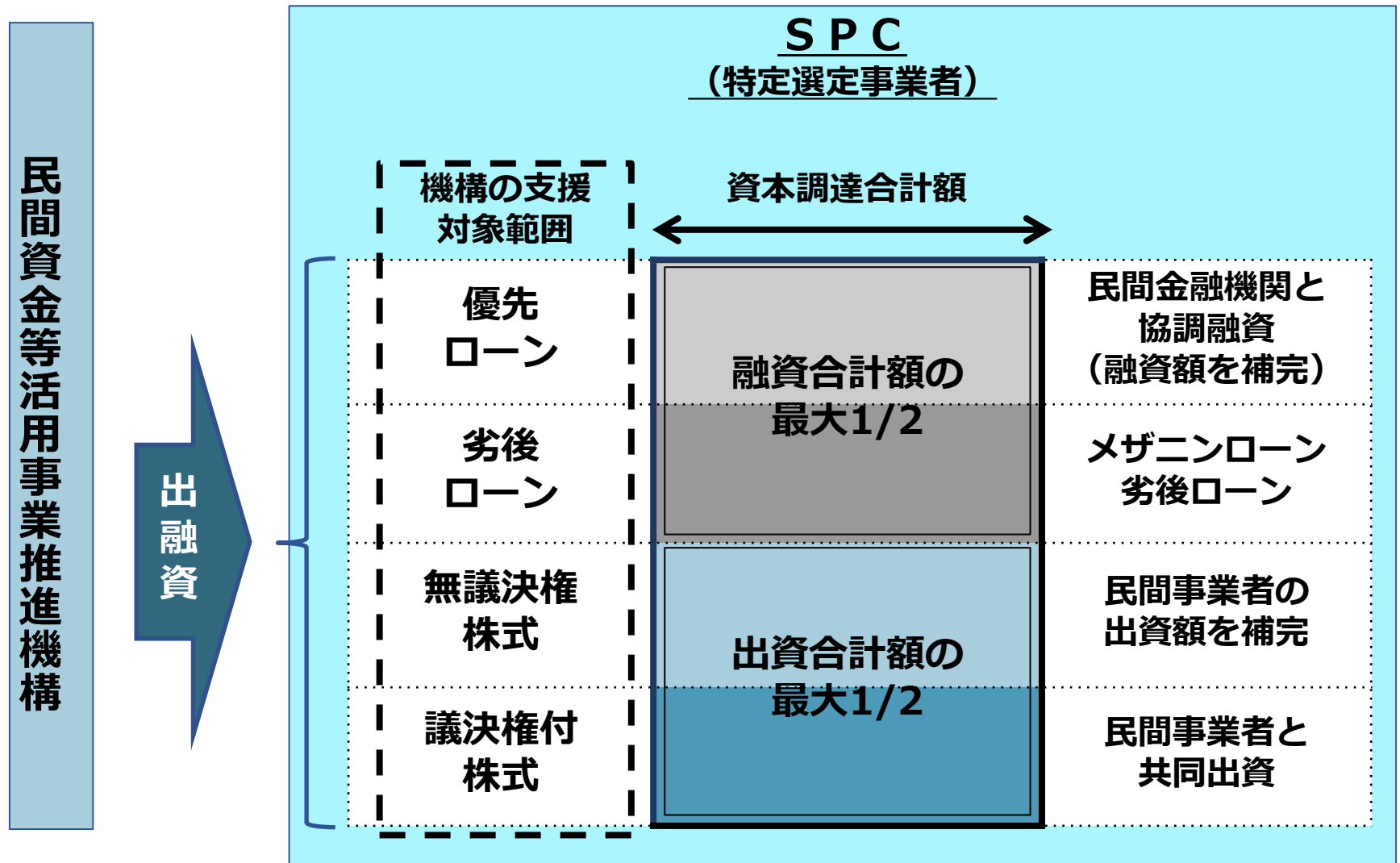
<混合型PFI>

- ・ 上記2つを組み合わせたスキーム
- ・ 公共及び利用者からの支払あり

■ 混合型PFI



8-3. PFI推進機構による支援（出融資のイメージ）



8-4. PFI推進機構による支援（出融資の活用事例）

協働内容

- ・ **実施方針・募集要項・要求水準書等の精査**を補佐
- ・ 事業者提案内容・事業計画の精査の支援
- ・ **ドキュメンテーションの支援・借入人との調整**

優先ライン

- ・ **必要融資額補完のための協調融資**
- ・ **建設期間中の完工リスクテイク・つなぎ融資の提供**

劣後ライン

- ・ 空港コンセッション等の**需要変動リスクの緩衝材**
- ・ 民間金融機関が**取り組みにくい独立採算部分等の受け皿**

出資

- ・ **SPCとの協調出資**
- ・ スポンサーとSPCの**連結回避の補完**

8-5. PFI推進機構による支援（融資契約書等の参考例の作成）

PPP／PFI推進アクションプラン（令和7年改定版）

・・・機構は、地域金融機関等の職員に対し、PFIに係る金融実務の習得を目的としたオンライン開催を含めた研修を実施したり、プロジェクトファイナンス実務の初期の負担軽減を目的とした融資契約書等の参考例を令和7年度中に作成し、順次提供したりするなど、地域金融機関等に対しリスク分析手法や契約実務等に係るプロジェクトファイナンスのノウハウの移転を進め、地域人材の育成を図る。

- 現在、機構にて、プロジェクトファイナンスの契約書一式の雛型を作成中。
 - ✓ サービス購入型のPFI事業向けのファイナンス案件を想定。
 - ✓ プロジェクトファイナンスの実績豊富な弁護士の協力・監修。
- 契約交渉の叩き台としての活用を想定
 - ✓ 金融機関が叩き台を示して、借入人と交渉することが一般的。
 - ✓ 事業者側では、大体こういうものが金融機関から示されるという、事前準備に活用いただきたい。
- 年度内に、機構ホームページにて公表を予定。
- 解説書も、今後作成予定。



ご連絡先

ご清聴ありがとうございました。
ご不明点等、お気軽にご連絡ください

民間資金等活用事業推進機構
官民連携支援センター

中嶋 善浩 ☎080-9087-5464
✉yoshihiro.nakajima@pfipcj.co.jp