

# 官民連携最前線 (民間編)

～津和野定住推進住宅整備事業を中心に～

株式会社合人社計画研究所  
取締役 経営企画本部長 山本 計至



# Agenda

---

- 1.はじめに
- 2.自己紹介・会社紹介
- 3.中小型案件への取り組み（特に小型案件）
- 4.定住促進住宅PFI事業の基本的事項
- 5.事例紹介～津和野町様の案件を中心に
- 6.当社のスタンス
- 7.さいごに



## はじめに ～自己紹介～

# 山本 計至 (やまもと かずゆき)

### ■役職

株式会社合人社計画研究所 取締役 経営企画本部長  
株式会社合人社グループ 取締役  
合人社エンジニアリング株式会社 代表取締役

### ■生年月

1969年7月 (54歳)

### ■職歴

1992年4月～2008年3月 ゼネコン勤務  
専門商社等勤務等を経て

2011年7月 株式会社合人社計画研究所入社

2015年6月～ 現職

(PPP/PFI事業、不動産事業、広報部門を管掌)

### ■その他

国土交通省PPPサポーター (2023～)

一般社団法人団地再生支援協会 理事



## はじめに ～会社紹介～

**【持株会社】株式会社合人社グループ**

**【中核事業会社】株式会社合人社計画研究所**

設立：1980年1月（創業43年）

本社：広島市中区袋町4番31号 合人社広島袋町ビル

代表者：代表取締役 福井 滋（創業者）

資本金：3億円（株式会社合人社計画研究所）

売上高：約537億円（2023年3月グループ合計）

主業種：マンション・ビル管理業、PPP/PFI事業、不動産賃貸業 ほか

関連会社：株式会社合人社グループ（持株会社）、合人社エンジニアリング株式会社（建設工事）、合人社シティサービス株式会社（保険・物販）、合人社FGL株式会社（金融・リース）、トーマン建物管理株式会社、株式会社エネ・グリーン（設計）、株式会社G.FLEX（ソフトウェア開発）、株式会社えむぼま（クラウドサービス）ほか SPC等を含め全80社以上

**コンサルではないです  
建物管理運営の会社です**





はじめに ～全国の事業所プロット～

## 広島から全国に展開





## 会社紹介 ～合人社グループの事業展開～

マンション管理事業・・・約■■■■億

（うち管理・・・約■■■■億）  
（工事・・・約■■■■億）

ビルメンテナンス事業・・・約■■■■億

不動産賃貸事業・・・約■■■■億

**PPP / PFI事業・・・約■■■■億**

出版事業、その他・・・約■■■■億

**約537億**

（※グループ連結）



## 主力のマンション管理業

- ✓ 全国58箇所に及ぶ営業拠点網
- ✓ 管理受託棟数: **5400棟超**
- ✓ 受託戸数: **27万戸超**
- ✓ 「**新合人社方式**」「**第三者管理方式**」など  
マンション管理のニューノーマルな  
あり方を提案





# 会社紹介 ～合人社グループの事業展開～

## 出版事業

- ✓フリーペーパー「月刊Wendy（全国版、広島版）」を110万部発行
- ✓生活に役立つ記事や、マンションに関する情報が満載







## 会社紹介 ～合人社グループの事業展開～

### 不動産賃貸事業

✓ 中心市街地の好立地にある物件を中心に、全国に  
オフィスビル16棟、立体駐車場4か所、  
区分所有46区画、住宅11棟330戸を所有



左：合人社広島紙屋町アネクス  
右：合人社広島紙屋町ビル（広島市中区）



合人社東京永田町ビル（東京都千代田区）





# 会社紹介 ～合人社グループの事業展開～

## PPP/PFI事業

2017年～2021年度の  
受託件数日本一！！※

✓ 各種公共施設の整備・運営・維持管理

✓ 業界トップクラス、**86件**の受注実績

※KPMGコンサルティング調べ 「KJ」掲載記事より



鳥取市民体育館再整備事業



大阪大学グローバルビレッジ  
施設整備運営事業



吉備中央町定住促進住宅  
整備事業



倉敷市中央斎場施設整備事業



沖縄科学技術大学院大学宿舎整備事業



## 中小型案件への取り組み（特に小型案件）

### 小型案件にもためらうことなく、チャレンジ！！

- ・小型案件は、財政規模の小さな自治体が、いわば「生き残り」をかけて事業の実施を決断されたもの。
- ・そこには必ず、「困り事」があり、それを事業を通じて一緒に解決していくことが我々の使命。
- ・まさに、「パートナーシップ」「官民連携」

### 小型案件にこそPPP/PFIの魂が宿る！！

- ・毎日社内でそう言っています。
- ・小型案件への取り組みは我々自身の学びでもあります。

もちろん、大型もやりたいのですよ。。。



## 中小型案件への取り組み（特に小型案件）

### そして、それを可能にする方法は？

自治体様にとっても同じ面があるかも。。

#### 【内部】

- ・「マルチ化」「多能化」が重要です。○○担当、▲▲担当、、、という縦割りにせずに、PPP/PFIチームの皆がマルチ化しています。
- ・「内製化」が鍵を握ります。小型案件では、あまりコストはかけられません。ノウハウを蓄積して内製化することが大事。
- ・そして、そのためには「集約化」。当社の場合は、PPP/PFI案件は事業所ネットワークを活用しつつ、本社（広島）に機能を集約しています。

#### 【外部】

- ・仲間が居ないと小型案件には対応できません。各地方の事業者様（設計事務所、地場ゼネコン、、、）さんとの連携が重要です。
- ・「代表企業」を担っても、それは単に役割として位置付け、対等のパートナーシップで仕事をします。（代表フィー目的ではないですし）



そして、その「PFIの魂が宿る」典型が、

**定住促進住宅PFI案件**

なのです。



# 定住促進住宅PFI事業の基本的事項

## 定住促進住宅PFI事業とは、、、

- ・ PFI（プライベート・ファイナンス・イニシアチブ）手法（＝民間のノウハウや資金を活用して公共サービスの提供を行う手法）を活用し、住宅の整備・運営を行う事業
- ・ 施設の設計、建設、維持管理・運営及び資金調達を全て民間事業者が行う
- ・ 社会資本整備総合交付金や（地域によっては）過疎債、（一般的な公営住宅と比較して）高めの家賃設定により、実質公共の財政負担なしで住宅の整備・運営が可能

## つまり...

**僅かな（あるいはゼロ）財政負担で住宅の整備運営を行い、人口増加（人口流出抑制）を図ることで地域の活性化に寄与する事業です！**

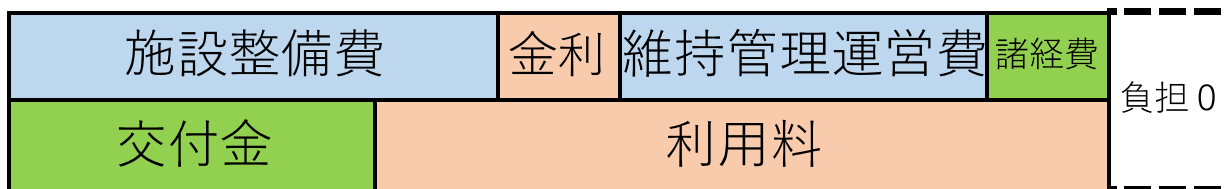
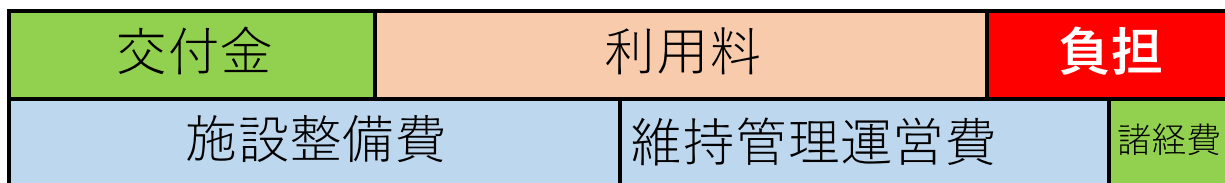




# 定住促進住宅PFI事業の基本的事項

## そのしくみをもう少し具体的に

- ・施設整備費（設計監理費＋建設工事費）の45%程度相当の社会資本整備一括交付金を活用（過疎債を使えばさらに。。）
- ・地域優良賃貸住宅として整備することで一定の家賃収入（5万円/月程度）を確保
- ・事業（維持管理運営）期間を30年程度の長期間に設定



■ 変わらないもの  
■ 増えるもの  
■ 減るもの



## 全国津々浦々実施

- ・これまでに44件が案件化
- ・最小8戸、最大250戸と規模も大小様々
- ・10～数10戸程度の小型案件が主



# 定住促進住宅PFI事業の基本的事項

## なぜ定住促進住宅PFI事業がおすすめるのか

- ・実質財政負担なしで住宅の整備運営ができる可能性あり
- ・優良な住宅を整備し、主に子育て世帯の定住を促進することで人口増（流出防止）を図り、地域を活性化（税収もアップ）
- ・既に多数の事業が案件化されており、スキームもほぼ出来上がっているの  
で、自治体側の取り組みハードル（ひと、もの、かね）も低い
- ・実際、うまくいく。（当社管理運営中（現在384戸）の住戸の空室は全部で僅か数戸）

ただし、、、

自治体の担当者様はちょっと大変かもしれない

（要綱等の作成、交付金の手続き等、それなりに汗はかく）

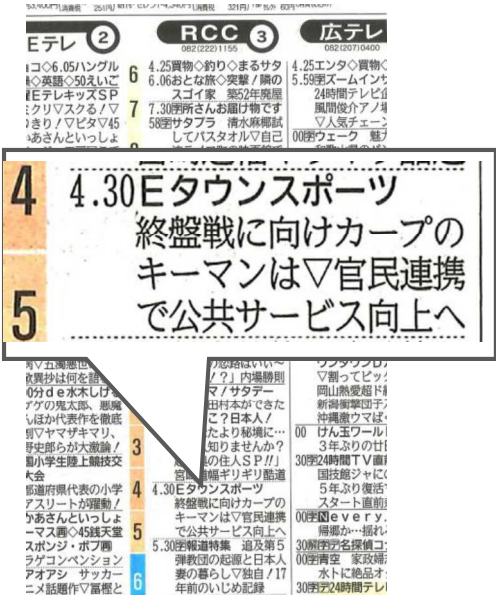
**でも、それに見合うメリットは必ずあります！**



# 定住促進住宅PFI事業の基本的事項

## テレビでも取り上げられました！

テレビで紹介された、吉備中央町町長と、吉備高原住宅の住民の方のコメントを一部抜粋します



### 吉備中央町 山本雅則町長

住宅に詳しい企業の「合人社」が入って、PFI事業を進めてもらえるのは安心感があります。町では、管理や手のかかる賃料の回収を行う必要がないことが大きいですね。この事業は率直に言って大成功です。

### 東京から移住した岡田さん

環境がよい点、棟が並んでいて、周りのスペースも広い点が気に入りました。住み心地がよく、快適です。部屋も広く、子育てしていても余裕ができるようになりました。





# 当社の事例紹介



事業名	: 津野町定住促進住宅整備事業
戸数	: 8戸 (家族用)
維持管理運営期間	: 25年
コンソーシアム	: 合人社計画研究所 (代表企業) 中成、市川工建、稲田建設
総事業費	: 1.9億円





## 当社の事例紹介



事業名 : 中土佐町日ノ川団地整備事業  
戸数 : 8戸 (家族用)  
維持管理運営期間 : 31年  
コンソーシアム : 合人社計画研究所 (代表企業)  
界設計室、和建设、有澤建設工業、貴水、中成  
総事業費 : 1.8億円



# 当社の事例紹介



- 事業名** : 三浦市子育て賃貸住宅等整備事業  
**戸数** : 26戸（家族用）、他施設多数  
**維持管理運営期間** : 15年  
**コンソーシアム** : 合人社計画研究所（代表企業）  
アイ・エフ建築設計研究所、丸山工務所、堀建設  
**総事業費** : 19億円





# 当社の事例紹介



事業名 : 長洲町宮野地区地域優良賃貸住宅整備事業  
戸数 : 250戸 (家族用)  
維持管理運営期間 : 32年  
コンソーシアム : 合人社計画研究所 (代表企業)  
ライト設計、西松建設、興亜建設工業、九電工  
総事業費 : 64億円



# 当社の事例紹介



事業名	： 鹿島市中村住宅整備事業	
戸数	： 40戸（家族用）	維持管理運営期間： 30年
コンソーシアム	： 中島建設（代表企業） 石橋建築事務所、山田圭介建築設計事務所、中島建設、 九電工、合人社計画研究所、バーモスホーム	
総事業費	： 11億円	





# 当社の事例紹介



事業名 : 小山町落合地域優良賃貸住宅整備事業  
戸数 : 40戸 (家族用)  
維持管理運営期間 : 30年  
コンソーシアム : 合人社計画研究所 (代表企業)  
アイ・エフ建築設計研究所、臼幸産業、丸山工務所  
総事業費 : 9.6億円





# 当社の事例紹介



- 事業名** : 吉備中央町定住促進住宅整備事業  
**戸数** : 25戸（単身用10戸、家族用15戸）  
**維持管理運営期間** : 30年  
**コンソーシアム** : 合人社計画研究所（代表企業）  
宮崎建築設計事務所、中村建設、カヨー建設  
**総事業費** : 4.7億円





# 当社の事例紹介



- 事業名** : 江府町移住促進住宅整備事業  
**戸数** : 12戸（家族用）、他施設有り  
**維持管理運営期間** : 28年  
**コンソーシアム** : 合人社計画研究所（代表企業）  
あおい総合設計、大松建設、  
こおげ建設、かわばた  
**総事業費** : 4億円



# 津和野町定住推進住宅整備事業

津和野町（島根県鹿足郡）のご紹介

- ✓ 島根県の西端に位置する
- ✓ 人口は6,875人（R2年国勢調査）
- ✓ 津和野藩（亀井家）の城下町で、津和野川に沿って堀や屋敷が残る
- ✓ 森鷗外や西周の旧宅なども残る
- ✓ 「山陰の小京都」と称される観光地





# 津和野町定住推進住宅整備事業

## 事業概要

事業名 : 津和野町定住推進住宅整備事業 (地域優良賃貸住宅整備)

事業種別 : PFI法に基づく特定事業

事業手法 : BTO方式

事業内容 : 2つの事業 (AとB) を同時に発注。(選定、契約は別々)

本施設A ( ← 当社はこちらだけ参画。以下、Aについて説明)

単身住宅 (35㎡程度) 8戸、家族住宅 (70㎡程度) 4戸

本施設B

戸建住宅 (96㎡程度) 2~4戸

業務内容 : 施設の整備に係る設計、建設、工事監理業務

施設の維持管理

(大規模修繕は含まない (計画立案は含む) )

施設の運営

(募集宣伝業務、家賃徴収業務、入退去関連業務等の運営業務を含む)



# 津和野町定住推進住宅整備事業

## 事業スケジュール

2018年 5月：実施方針（案）公表

2018年 7月：募集要項等の公表

2018年11月：提案書の受付

2018年11月：提案プレゼン

2018年12月：優先交渉権者の選定・決定・公表

2019年 1月：SPCの設立、事業仮契約の締結

2019年 3月：設計完了

2019年 7月：工事完成（埋文で着工が遅れたため 2020年3月に）

2019年 8月：維持管理運営開始（同様に遅れ、2020年4月に）

2050年 3月：事業契約終了（2050年10月に）





# 津和野町定住推進住宅整備事業

## 入札情報

参加者 : 2グループ

結果 :

優先交渉権者 : 合人社計画研究所グループ

次点交渉権者 : ゆとりライフ (代表 : 長嶺建設)

決定方法 : 公募プロポーザル方式

配点 : 価格30点、提案内容70点

予定価格 : 216,880,880円 (税込み)

	総合評点	提案内容	価格点	提案価格
落札者	99.4点	70.0点	29.4点	211,356,246円 (97.4%)
次点	95.3点	65.3点	30.0点	207,104,000円 (95.5%)



# 津和野町定住推進住宅整備事業

## 想定収支

町の収入	交付金		
	家賃		
	駐車場・共益費		
	合計		250,218,667
町の支出	SPCへ（施設整備）		
	SPCへ（維持管理運営）		
	大規模修繕		
	合計		225,676,806
収支			24,541,861

事業期間を通じた町の収支は2000万円以上のプラス

算出条件

	家賃	入居率	(実際の家賃)
単身棟	40,000円	90%	42,000円
家族棟	60,000円	90%	60,000円
駐車場	1台3,000円、2台5,000円	70%	3,000円



# 津和野町定住推進住宅整備事業

## 選定事業者

### ■ コンソーシアム

代表企業	株式会社合人社計画研究所
設計企業	河田地所株式会社
建設企業	有限会社山本建設（町内企業） 株式会社日成建設（町内企業）
維持管理企業	株式会社合人社計画研究所
運営企業	株式会社合人社計画研究所

### ■ 特定目的会社（SPC）

社名：株式会社津和野町森村定住推進住宅（SPC）

所在地：事業地

資本金：100万円

（合人社60万円、河田地所5万円、山本17.5万円、日成17.5万円）

（代取：合人社、取締役：合人社＋日成、監査役：河田）



# 津和野町定住推進住宅整備事業

## 事業者の資金調達

- 資本金  
1,000,000円
- 優先ローン（プロジェクトファイナンス）  
山陰合同銀行  
85,000,000円  
基準金利 ■■■%（仕上り ■■■%）  
基準金利は10年毎見直し  
30年元利均等返済
- 劣後ローン（構成員融資）  
合人社 F G L  
2,000,000円  
2.0%（固定金利）  
優先ローン実行までは金利支払いのみ、  
優先ローン実行後は元利均等返済30年

小型案件でも地銀の理解、  
協力を得てプロジェクトファイ  
ナンスで調達。



# 津和野町定住推進住宅整備事業

## 施設整備の概要

住所：津和野町森村口123番1、口123番2、口123番3

構造：木造

階数：2階

単身棟 8戸（1階4戸、2階4戸。入口はすべて1階）

家族棟 4戸（連棟、メゾネット形式）

延床面積：568㎡

住戸面積：単身棟 1階34.35㎡、2階37.8㎡（1K）

家族棟 70㎡（2LDK（3LDKに可変）

特 徴：

家族棟と単身棟の離隔（家族棟を奥に）

歩車分離

酒蔵をイメージした外観

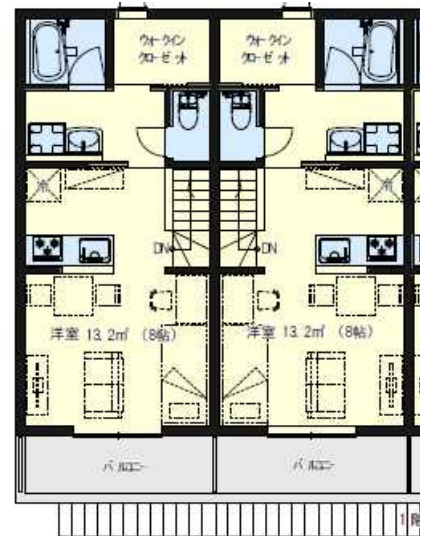
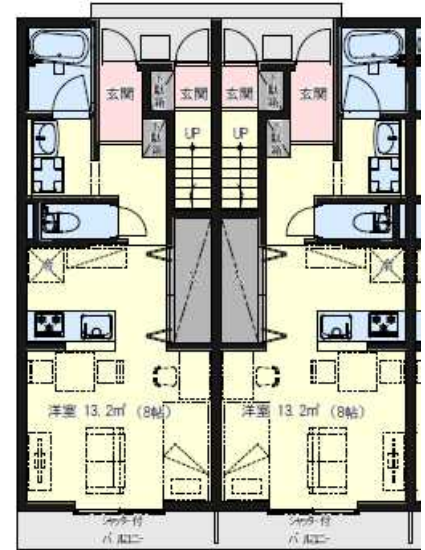
屋根の石州瓦

全住戸に専用宅配ボックス

家族棟の広い土間玄関

単身棟にもカウンターキッチン、WIC

自動販売機設置







# 津和野町定住推進住宅～单身棟～





# 津和野町定住推進住宅～单身棟～







# 津和野町定住推進住宅～単身棟～





# 津和野町定住推進住宅～单身棟～





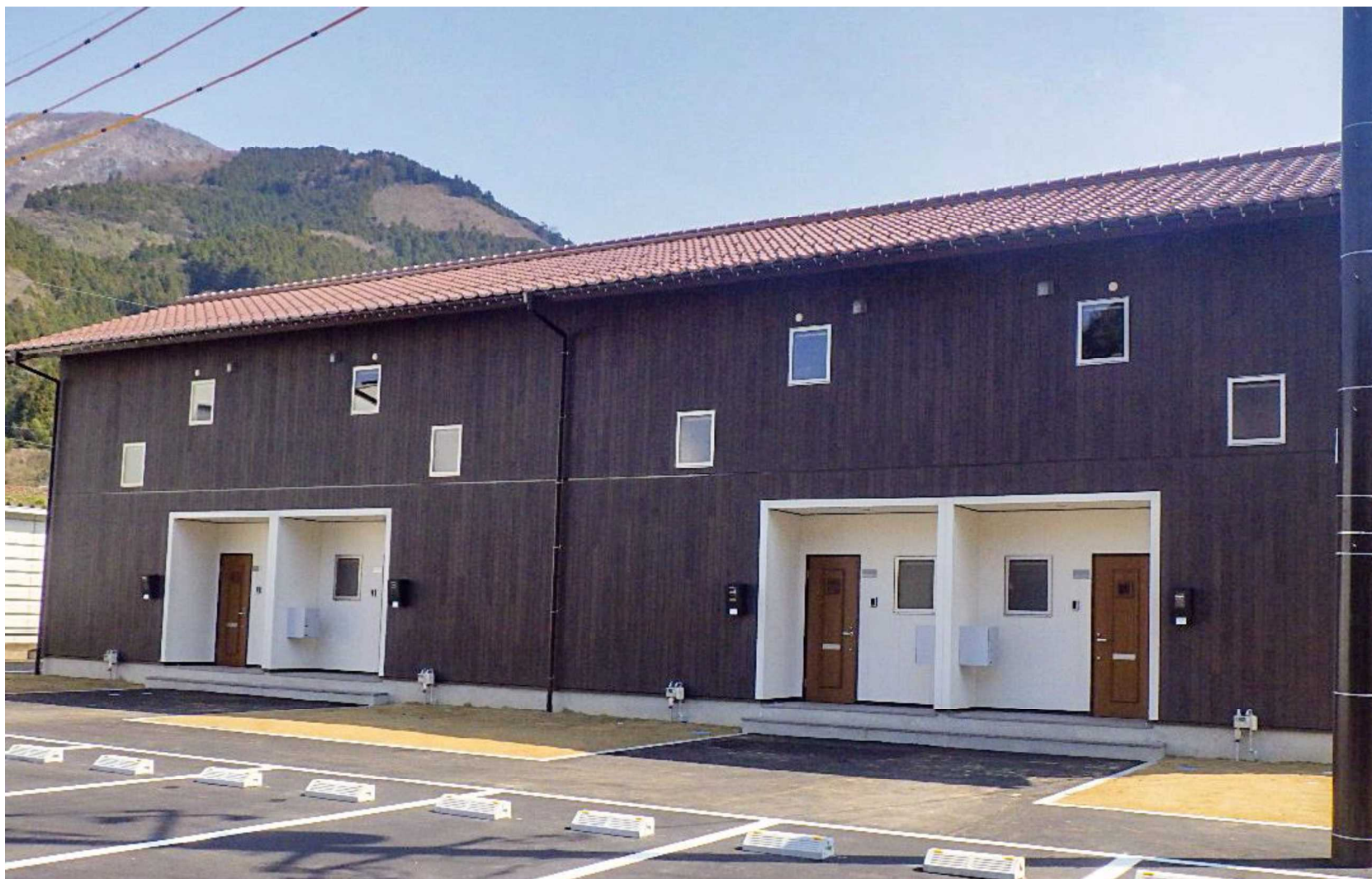
# 津和野町定住推進住宅～单身棟～







# 津和野町定住推進住宅～家族棟～





# 津和野町定住推進住宅～家族棟～







# 津和野町定住推進住宅～家族棟～





# 津和野町定住推進住宅～家族棟～







# 津和野町定住推進住宅～家族棟～





# 津和野町定住推進住宅整備事業

## 入居率の推移 (%)

年度／月	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
2020	91	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
2021	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	94
2022	100	100	100	94	100	100	100	100	100	100	100	100
2023	95	100	100	100	100							

開業以来、**高い水準を維持**し続けています。

特に**地域医療を支える医療従事者**の入居が目立っています。



# 津和野町定住推進住宅整備事業

## 事業の評価

- これまでにモニタリングで問題になった事項は特段なし。
- 入居者からの評価  
「新しく綺麗」、「バルコニーが広い」、「住みやすい」  
「入居者間のコミュニティ形成はまだあまり進んでいない」
- 発注者との関り  
メールや電話等により、町と事業者の情報共有スムーズ  
行政の窓口は合人社計画研究所山口営業所
- 地域・近隣との関係  
管理員が地域との窓口の役割を担っている。  
入居者は基本的に自治会に加入している。

なお、**初代管理員は元地域おこし協力隊員の大学院生。**  
現在の管理員はその仲間が担っている。



## 中小型PFI：当社の取り組み姿勢

### 自治体さん、地場企業のみなさんと一緒に汗をかきます

- ・代表企業がやりたいわけではありません。みなさんと相談した結果、そうした方がよければ、担うこともあります。
- ・代表企業フィー、マネジメントフィーは原則頂きません。  
(事務手数料は数万円/月程度だけいただきます。)
- ・維持管理運営業務をやらせてください。ただし、地元企業の方との協働（JV、業務分担等）はOKです。
- ・面倒な事務管理、資金調達はお任せください。もし、そこも頑張りたいというなら一緒にやりましょう（より、楽しいかも）。
- ・地場企業の皆さんと一緒に提案書を作ります。
- ・自治体さんには喜んで説明に参ります（勿論無料）
- ・地場企業さん向けの勉強会開催も可能

**最初は少しめんどくさいかも知れませんね。。。**

**でも、それに見合うメリットは必ずあります！**





当社は地方（広島市）に本社を置く、**独立系の比較的新しい中堅企業**です。

ここ数年、「**受託件数**」は**日本一**と言っていただけになりました。（広島カープは1984年以來遠ざかって、、）

これからも、**PPP/PFI**に魂を込めて。。。

本日は、ありがとうございました。



## お問合せ先

株式会社合人社計画研究所

経営企画本部 経営企画部 事業開発課

住所：広島市中区袋町4番31号 合人社広島袋町ビル

TEL：082-247-7498

Mail：keiki-kaihatsuka@gojin.co.jp

HP：https://www.gojin.co.jp/

