

# 子育て住宅事業の ファイナンス

鹿屋市桜ヶ丘子育て支援住宅

「ハグテラス」

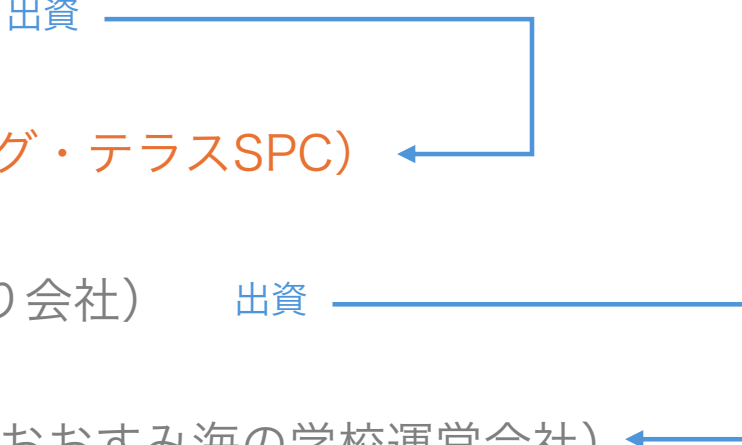
旧菅原小学校廃校利用

「ユクサおおすみ海の学校」

## 目次

- 1 企業の紹介
- 2 PFIを始めたきっかけ
- 3 ハグ・テラス（鹿屋市桜ヶ丘子育て支援住宅PFI事業）の概要
- 4 組織とファイナンス
- 5 PFIは儲かったのか？反省点と課題
- 6 ユクサおおすみ海の学校（旧菅原小学校廃校利用事業）の概要
- 7 組織とファイナンス
- 8 まとめ

# 1. 企業紹介

- ◆ 有限会社ナンケンサービス（設備機材卸業）
  - ◆ 株式会社ホテルこばやし（宿泊業）
  - ◆ 三光建設株式会社 元役員 出資
  - ◆ 株式会社OKOYASU BASE（ハグ・テラスSPC） ←
  - ◆ 株式会社大隅家守舎（まちづくり会社） 出資
  - ◆ 株式会社KATASUDDE（ユクサおおすみ海の学校運営会社） ←
- 

※赤文字が代表取締役

## 三光建設株式会社

- ◆ 三光建設株式会社 元役員
- ◆ 鹿児島県鹿屋市は大隅半島の中心にあり人口10万人
- ◆ 平成30年鹿児島県建設工事入札参加資格格付  
Bランク（令和3年度よりAランクへ昇格）  
鹿屋市建設工事入札参加資格格付 Aランク（14社）
- ◆ 年間工事高 6億円前後
- ◆ 役員従業員 14名  
公共建築、マンション（ユーマーマンションFC）、  
住宅、工場、文教施設、病院介護施設



## 2.PFIを始めたきっかけ

---

### そもそもなんでPFI始めたの？

- ◆ ユーミーからの紹介で勉強会に参加
- ◆ 15年くらい前のPFIと変わっていた。価格競争から提案型へ
- ◆ 『勝てるチームを作ればどんな大きな工事でも取れる』  
『大手を下請けに使い！』 『発注者になれ！』
- ◆ タイミングよく鹿屋市もPFIの勉強を始めた。
- ◆ 下準備がある中で鹿屋市からPFI事業が発注された。



### 鹿児島県警借上住宅

三光建設、倉府食品、宮田不動産

- ◆ 鹿児島県警による20年間借上住宅
- ◆ 3棟、39住戸
- ◆ 応募チーム 3社(?)
- ◆ 令和2年6月契約
- ◆ 令和3年2月竣工
- ◆ 事業規模 約4億



### 垂水市新市庁舎設計者選定プロポーザル

宇住庵設計・NKSアーキテクツ・大隅家守舎JV

- ◆ 隣接する垂水市新市庁舎建替事業の設計者を選定するプロポーザル
- ◆ 応募チーム 29社
- ◆ 平成30年9月最優秀事業者を選定
- ◆ 事業規模33億 設計契約料 約1億
- ◆ 実施設計完了

昨年住民投票により市庁舎建設が白紙

### 3. ハグテラス（鹿屋市桜ヶ丘子育て支援住宅PFI事業）の概要

- ◆ 株式会社OKOYASU BASE （SPC管理運営会社）
- ◆ 代表企業・三光建設  
構成企業・ユーマーコーポレーション・宇住庵設計  
協力会社・地元30社
- ◆ 40戸の子育て支援住宅と民間施設  
(アフタースクール・ママカフェ)
- ◆ 応募チーム2チーム
- ◆ 平成30年 3月竣工
- ◆ 総事業費 約10億円
- ◆ 国土交通大臣賞受賞



ハグ・テラス  
HAG Terrace



### 3. ハグテラス（鹿屋市桜ヶ丘子育て支援住宅PFI事業）の概要

OKOYASU（オコヤス）は鹿児島弁の「おこやし（子育て）」から来た名前です。「すべては笑顔のために」私たちは鹿屋市桜ヶ丘団地に3つの機能を持つOKOYASU BASE かのやを提案致します。

#### OKOYASU BASE かのや 3つの柱

##### 子育て支援住宅

民間のノウハウを活かし子育て世代のみならず、多様な世代のニーズとコミュニティーを実現し、地域で温かく子供を育む事が出来る住宅です。

鉄筋コンクリート  
(ラーメン構造) 7階  
延べ床面積 3,528 m<sup>2</sup> 40戸  
専用駐車場付き子育て住宅  
2LDK 4戸  
子育て住宅 (対面キッチン)  
3LDK 24戸  
子育て住宅 (妻側タイプ)  
3LDK 12戸  
コミュニティールーム、  
コインランドリー、  
住戸用駐車場 80台

##### アフタースクール

預かるだけの学童保育を目的とせず「学習×スポーツ」の両立システムで安心して子供たちを通わせることのできるアフタースクールです

木造平屋  
延べ床面積 343.57 m<sup>2</sup>  
4教室

有限会社アダプテッドスポーツかのや  
が運営

##### ママカフェ

カフェの運営やイベントを通じ広く地域の子育て支援のベースとして、子育て世代に特化したサービスと情報を提供します。

木造平屋  
延べ床面積 109.25 m<sup>2</sup>  
店舗用駐車場 12台、  
送迎搬入用駐車場 2台、





### 3. ハグテラス（鹿屋市桜ヶ丘子育て支援住宅PFI事業）の概要



南側ファサード



民間施設入り口

### 3. ハグテラス（鹿屋市桜ヶ丘子育て支援住宅PFI事業）の概要



アフタースクール

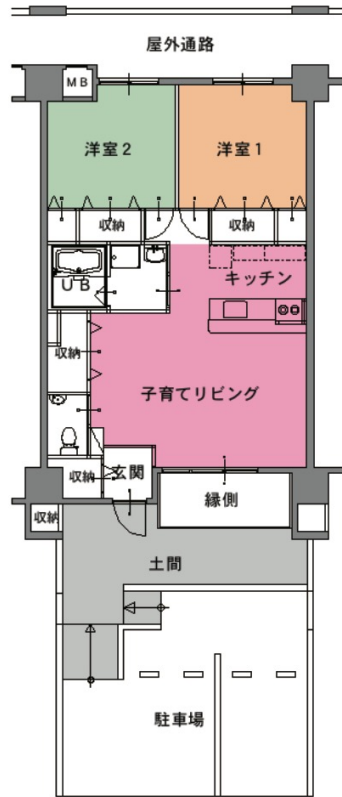
### 3. ハグテラス（鹿屋市桜ヶ丘子育て支援住宅PFI事業）の概要



ママカフェ

### 3. ハグテラス（鹿屋市桜ヶ丘子育て支援住宅PFI事業）の概要

#### 3つの間取り

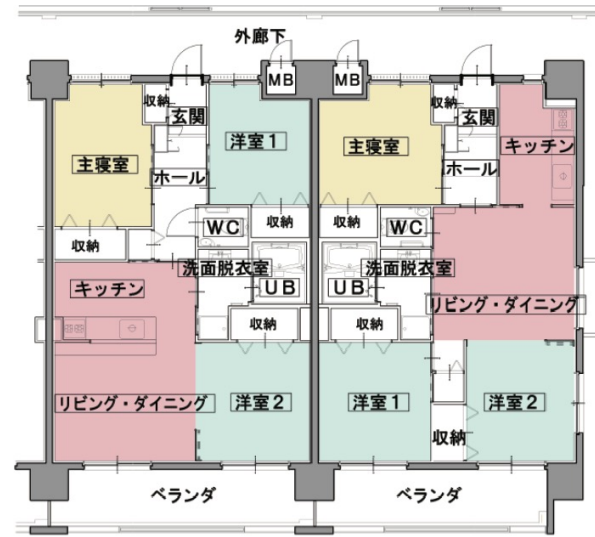


1階2LDK住戸間取  
(床面積：78.30)

**専用駐車場が付いた2LDK**  
専用の駐車場から直接玄関にアプローチでき、屋外収納も持つ子育てに特化した間取りです。

**対面キッチンが魅力の3LDK**  
対面のキッチン、個室を繋げれば広いリビングを持つ2LDK変更可能なニーズに対応出来る間取りです。

**妻側を活かした3LDK**  
キッチンから全ての部屋に十分な採光を確保、健康的で明るい生活が可能な間取りです。



2～7階3LDK住戸間取  
(床面積：74.99㎡)



1階2LDK子育てリビング

### 3. ハグテラス（鹿屋市桜ヶ丘子育て支援住宅PFI事業）の概要



専用駐車場が付いた2LDK

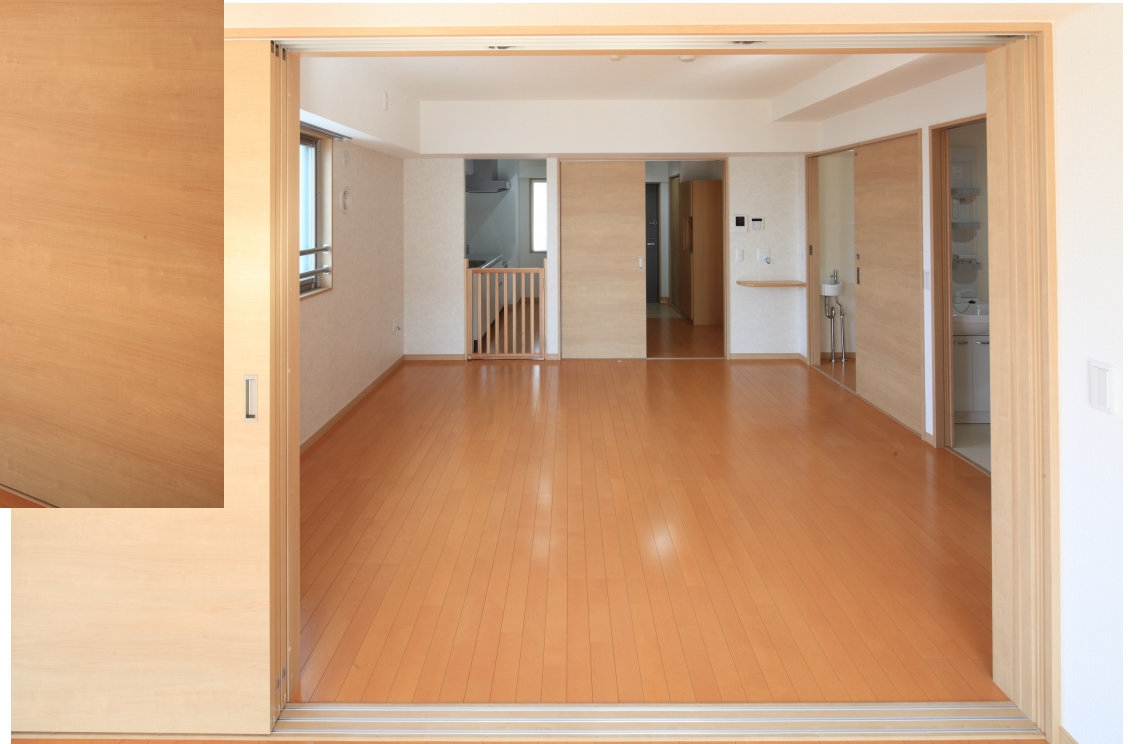


### 3. ハグテラス（鹿屋市桜ヶ丘子育て支援住宅PFI事業）の概要



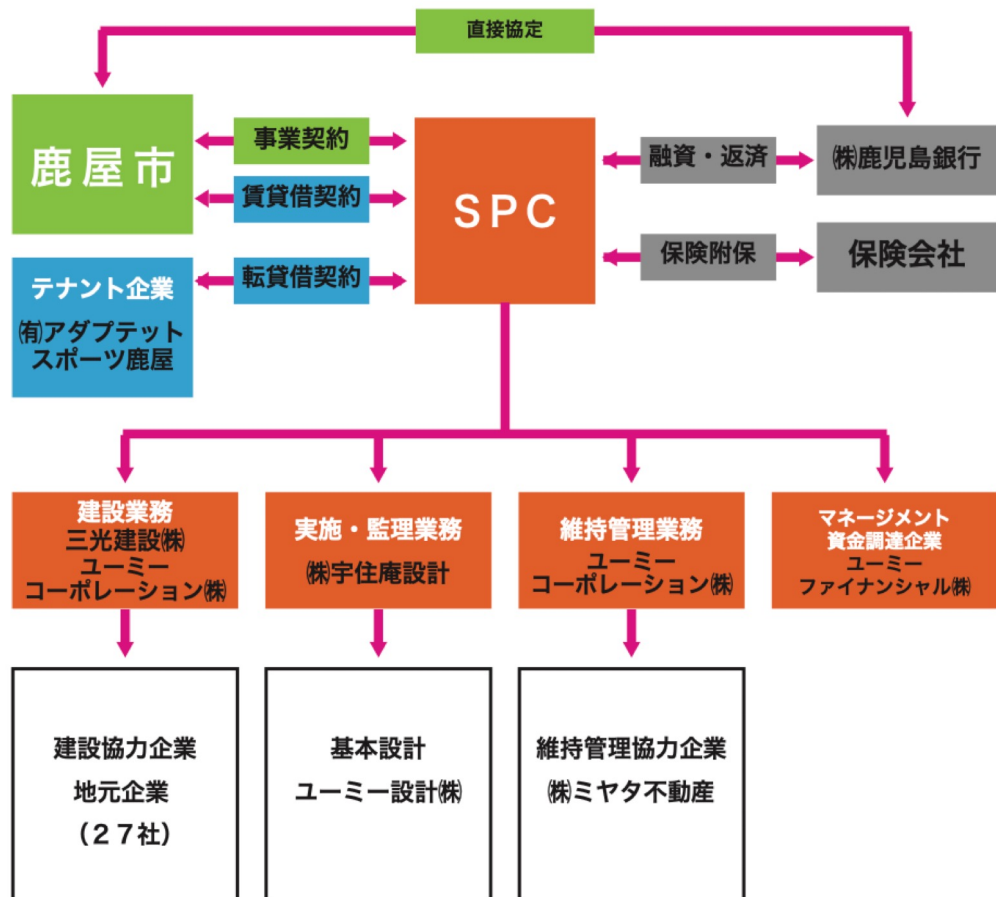
対面キッチンを持つ3LDK

妻側を活かした3LDK



## 4. 組織とファイナンス

ハグテラス組織図



チームのコンセプト

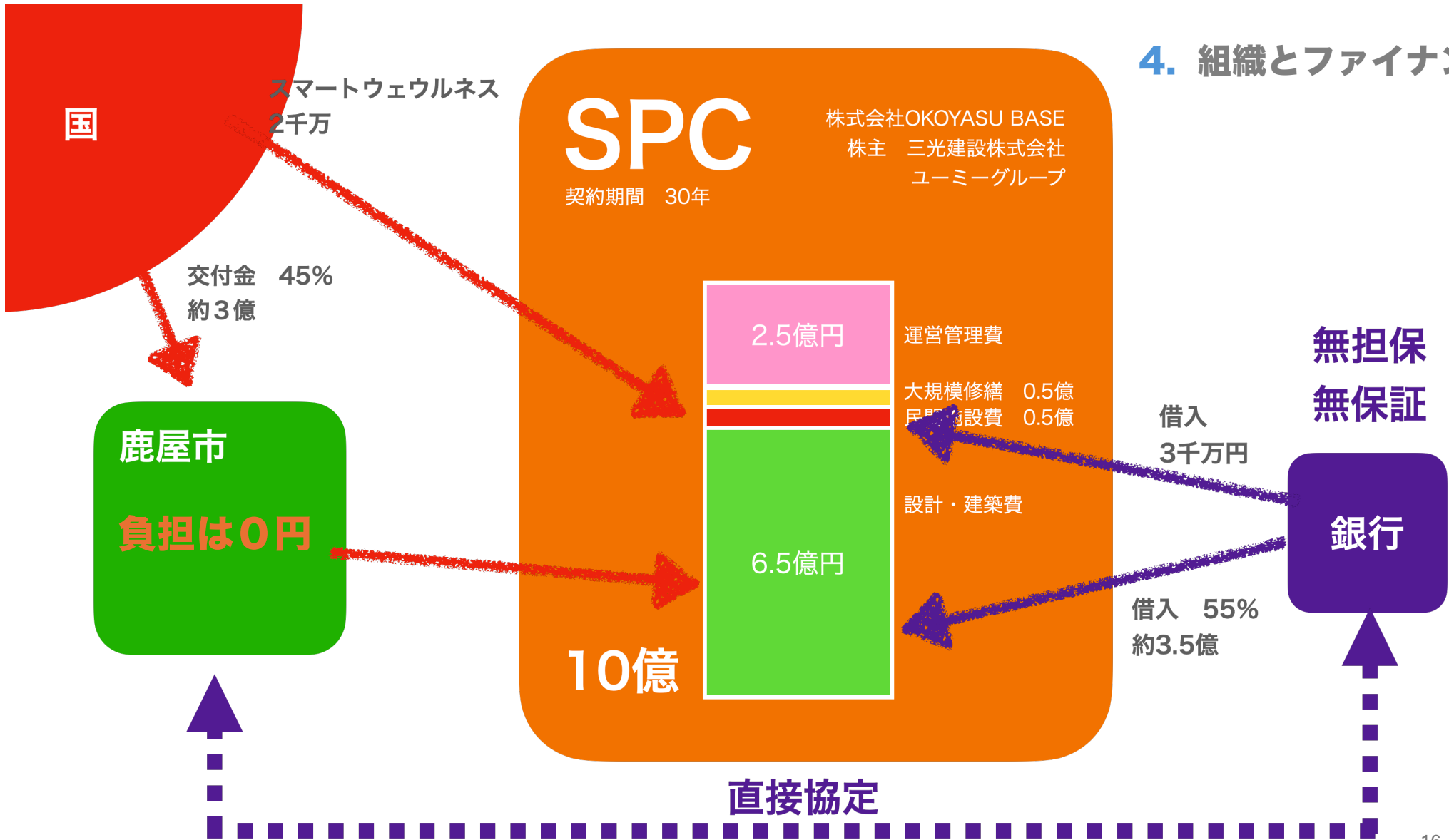
「地元でできることは地元でやる」  
 「地元でできないことは、  
 できる企業の補助をもらって地元でやる。」

代表企業 三光建設

サポート企業 ユーミーグループ (PFI経験者)

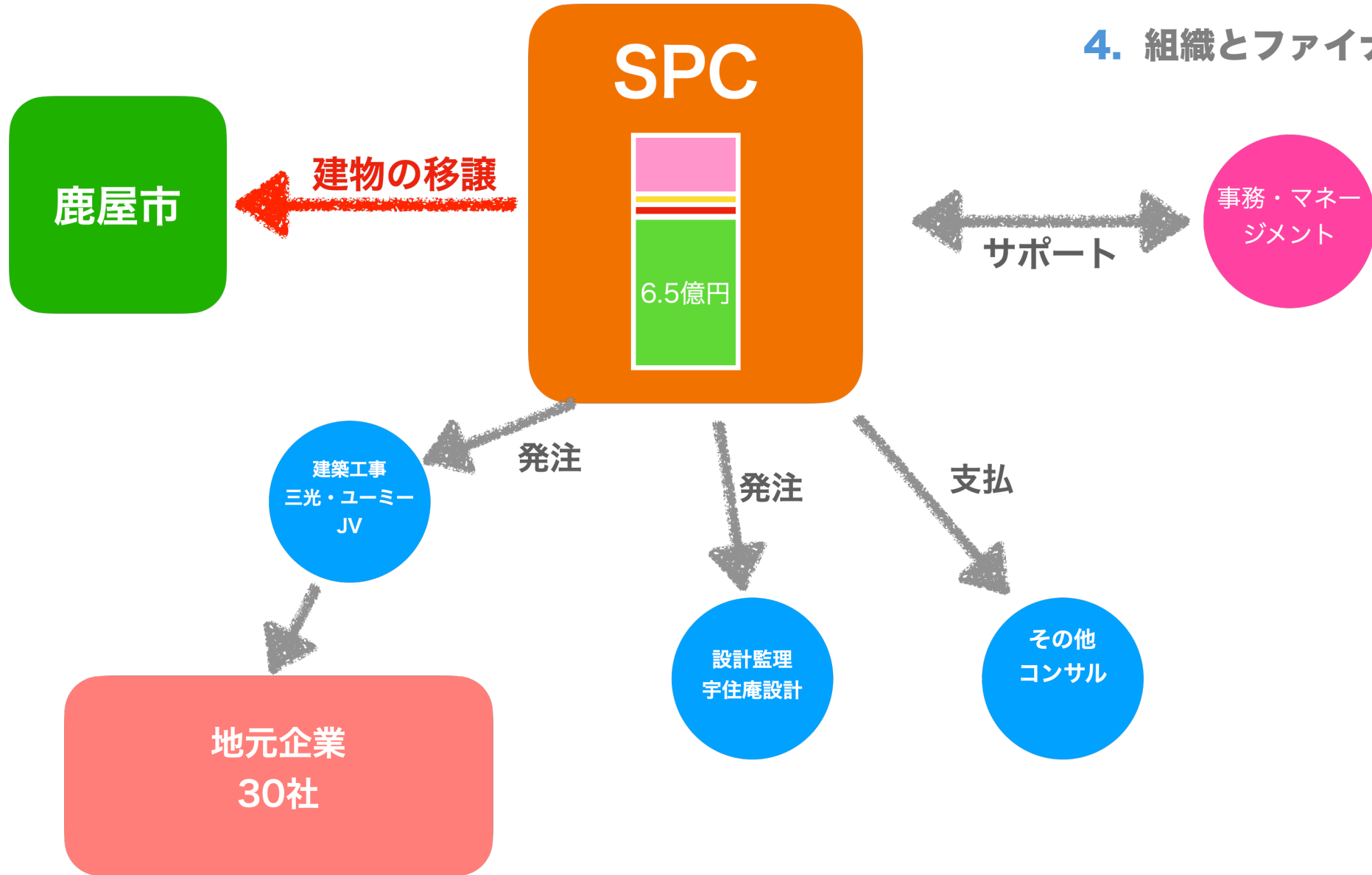
- ・募集要項が出る1年前からチーム作り
- ・地元企業約30社 (下請会がメイン)
- ・プレーヤ (アダプテッドスポーツ鹿屋)
- ・提案書作成はコンサル契約
- ・金の配分等はしっかり把握
- ・提案書に地元町内会要望書を独自調査
- ・地元業者だけでプレゼン
- ・競合相手 (大手) との対比を明確に

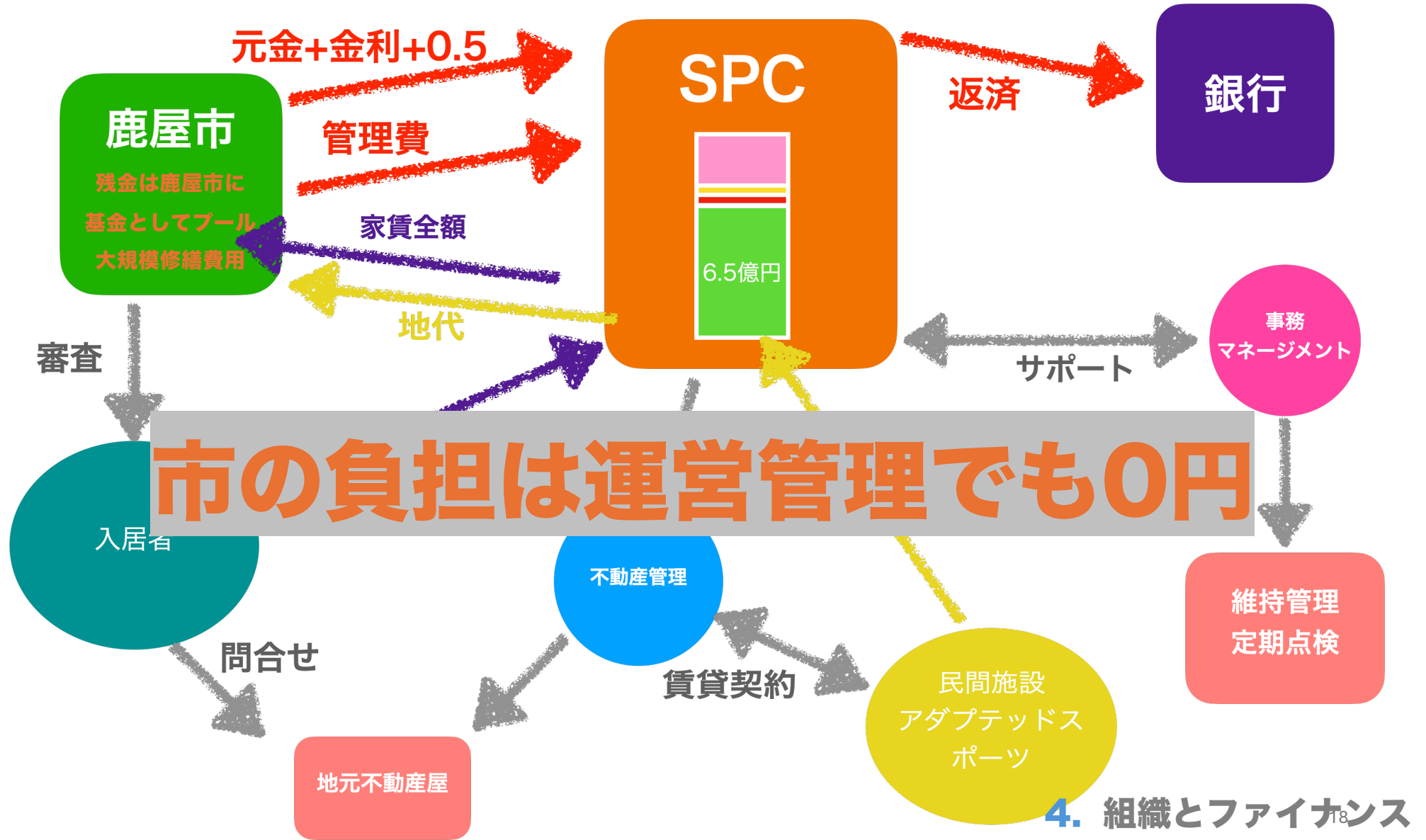
#### 4. 組織とファイナンス





#### 4. 組織とファイナンス





4. 組織とファイナンス

## 5. PFIは儲かるのか？反省と課題

### PFIは儲かるのか？（住宅0系PFI）

- ◆ 建築工事の45%の交付金がある。
- ◆ 行政に建物を移譲することで固定資産税が無い  
かつ保険料も行政
- ◆ 空室リスクは行政 ・金利リスクは行政
- ◆ スプレッドを取っているので、  
実は借入が多いほど儲かる。
- ◆ 大規模修繕は行政で貯めるので税金がかからない。

### リスクは？

- ◆ 負けるリスク（提案書作成に1%程度かかる）
- ◆ 概算の精度（住宅系はいいが、学校やパークPFIなどは？）
- ◆ テナントが引き上げた場合
- ◆ 行政リスク（選挙や反対運動）
- ◆ 1つのプロジェクトが長期で手離れが悪い  
（工事竣工まで3年から5年 管理は30年）

民間の不動産経営と比べても条件がいい。この条件で儲けるスキムを作れない方がおかしい。

大手やコンサルの言いなりにならない事が大切。

問題はどこで、いつ儲けるか？

建築工事かコンサル業かマネジメントか？

## 5. PFIはもうかるのか？反省と課題

---

### 現在の課題

- ◆ 不動産事業者が成功報酬型になっていない事で、空室期間が伸びている。
- ◆ 物価上昇は行政側であるが基準が明確ではない。
- ◆ 民間のアパート事業より細かなクレームが多い

### 銀行の選択肢が少ない。

- ◆ 融資を受けたのはメイン銀行ではなかった。
- ◆ メインに声をかけるも動かない。
- ◆ そもそもPFIを理解する銀行が少ない。
- ◆ 早い段階での銀行も含めた勉強会の必要性
- ◆ 蓋を開けたら競合相手も同じ銀行

## 6. ユクサおおすみ海の学校の概要

- ◆ 「株式会社KATASUDDE」

- ◆ 構成企業

  - 株式会社大隅家守舎

  - 株式会社ブルースタジオ

- ◆ 体験型複合施設

  - 宿泊施設、食堂、チョコレート工場

  - 自転車ショップ、アウトドアステーション

  - 鹿屋体育大学自転車競技部練習拠点

- ◆ 応募企業 4社

- ◆ 平成30年7月オープン

- ◆ 国土交通省

  - 民間都市再生整備事業計画認定

**ユクサおおすみ海の学校**

**YUKUSA OHSUMI UMI no GAKKO 1892.2018>**



## 6. ユクサおおすみ海の学校の概要



## 6. ユクサおおすみ海の学校の概要



## 6. ユクサおおすみ海の学校の概要



職員室



団体部屋



## 6. ユクサおおすみ海の学校の概要



図書室

校長室



## 6. ユクサおおすすめ海の学校の概要



サイクルステーション

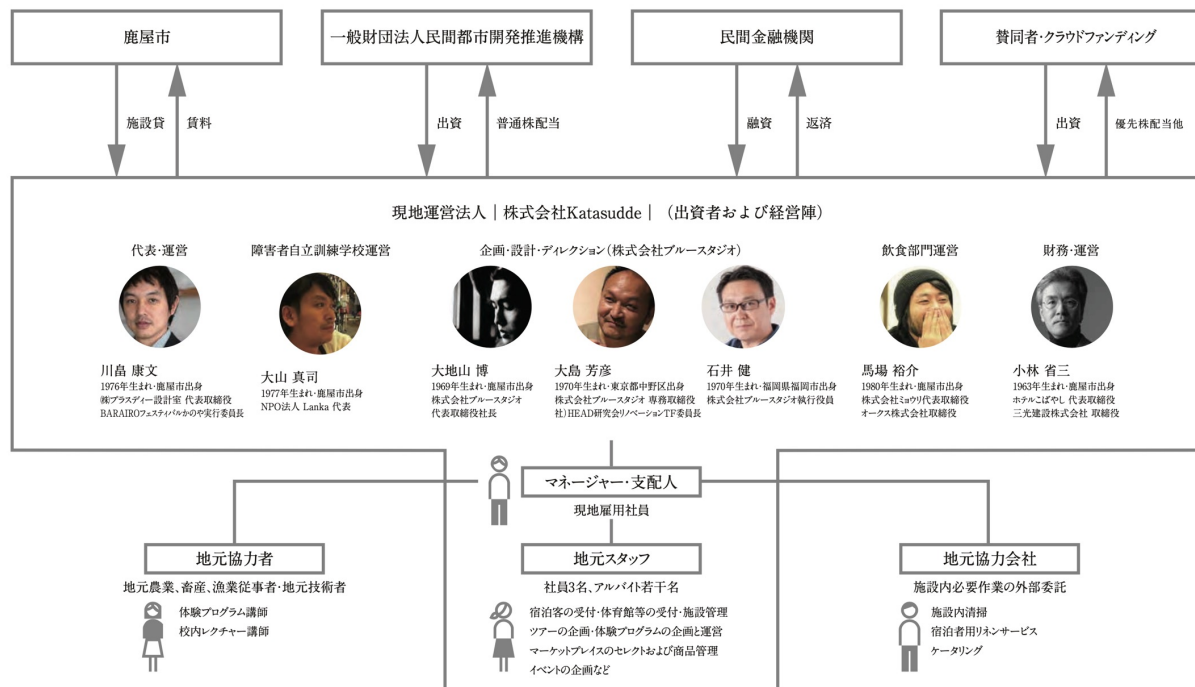
## 6. ユクサおおすすめ海の学校の概要



アウトドアフィールド

## 7. 組織とファイナンス

### 事業実施体制



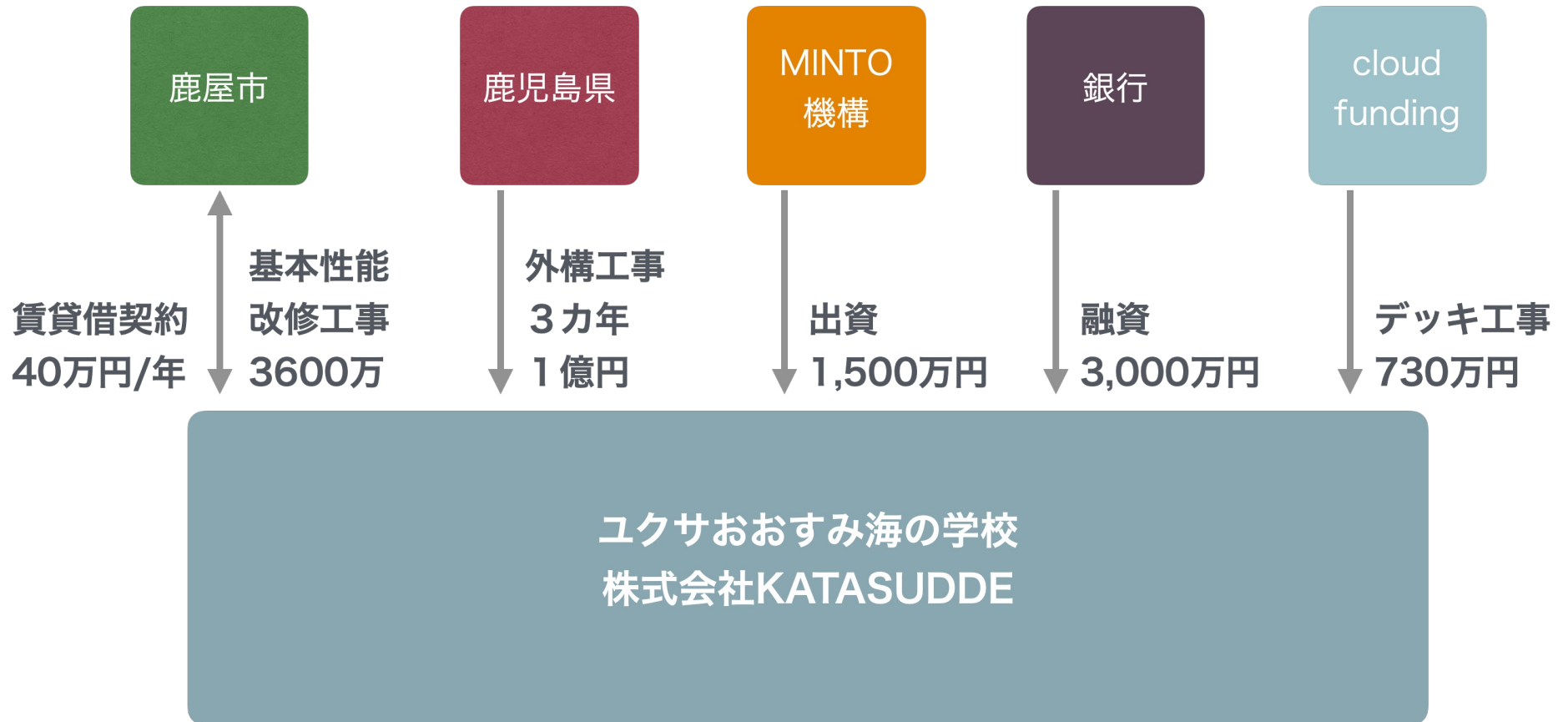
### 地元大隅家守舎とブルースタジオとのチーム

- ・ブルースタジオは「リノベーション」という名前を名に広めた先駆者
- ・ブルースタジオの代表が鹿屋出身
- ・Katasudde代表は大隅家守舎から
- ・実は市は観光施設が欲しかった。  
(他の応募者は介護施設や工場)
- ・地元町内会、漁協と密接な関係構築
- ・単に宿泊業ではなくまちづくりビジネス

Katasudde 6 years in a week, elementary stay.

ユクサおおすみ海の学校  
YUKUSA OHSUMI UMI no GAKKO 1892.2018>

## 7. 組織とファイナンス



- ◆ 小さい会社でも参画できる。
- ◆ 強いチームを作れば大きなプロジェクトでもできる。
- ◆ 地域づくりはビジネスになる。
- ◆ 見つければいろんな所に金はある。
- ◆ 地域の問題は地元には解決できない。