

# ビルメンテナンス事業からのPFI参画

## ～PFI・PPPへの取り組みについて～

---

2025/2/18

株式会社ザイマックス関西

# 極楽地 健司

ごくらくち けんじ

## About me

2017年の異動に伴い、PFI・PPP案件への取り組みを開始。

まずは旧耐震庁舎建替え案件に的を絞り親密先ゼネコンへの提案営業を開始。

コロナ期間中は地域プラットフォームのセミナー等に積極的に参加し、制度への理解を深める。

セミナー等で得た知見を元に包括施設管理事業都市公園PMO型指定管理事業に的を絞り地方自治体への提案営業を開始。

2021年にPPP/PFI推進グループに組織変更。  
2023年度から国土交通省PPP協定パートナー（個別相談タイプ）に選定。

2017年  
営業開発部 部長

2019年  
貝塚シビックサポート  
取締役（兼任）

2021年  
PPP/PFI推進グループ  
グループリーダー

2024年  
同 調査役

# 岩野 雄治

いわの ゆうじ

## About me

### @関東

2014年 小売企業や金融機関向けの  
包括管理業務の新規営業や期中運営に従事。

2020年 小売企業3社 の包括管理業務の  
立上、及び期中運営の業務責任者として従事。

### @関西

2024年より公共施設の包括管理チーム、及び  
PPP/PFI推進グループへ異動。

都市公園の指定管理業務の立上や 包括管理  
業務のプロポーザル提案、及び立上を担当。

各種セミナーや自治体・企業間交流に参加し、  
知見を拡げつつ、自社取組の紹介などを行う。

2014年  
営業企画部 担当

2016年  
FM事業部 マネジャー

2023年  
FM事業部 シニアマネジャー

2024年  
FM事業部公共施設グループ  
兼 PPP/PFI推進グループ  
シニアマネジャー

# ザイマックス関西 紹介

---



社名	株式会社ザイマックス関西
所在地	大阪府大阪市北区堂島1丁目1番5号 関電不動産梅田新道ビル
設立	2009年2月5日（平成21年）
資本金	1億円
主な株主	ザイマックス（100%出資）
代表取締役	吉田 正
代表執行役員社長	
事業内容	(1) 不動産の所有、売買、賃貸、管理、仲介、コンサルティング及び鑑定 (2) オフィスビル・商業施設などの不動産に関する運營業務の受託 (3) 建物及び関連設備に関する総合管理、メンテナンス業務 (4) 建物の管理運営に付随する物品の販売、その代理及び仲介 (5) 総合警備保障業務 (6) 建築工事等の企画・請負・施工・設計・工事監理・コンサルティング業 (7) ファシリティマネジメント
免許	宅地建物取引業：大阪府知事（3）第57134号 警備業：大阪府公安委員会第62002629号 みなし登録電気工事業：大阪府知事届出第2015-0136号 特定建設業：大阪府知事（特-2）第143701号 一般建設業：大阪府知事（般-2）第143701号 一級建築士事務所：大阪府知事（□）第24664号

# サービスメニュー 一覧

メニュー	資産種別	商業	オフィス	物流	ホテル	公共	住宅	更地
活用 マネジメント	有効活用提案	●	●	●	●	●	●	●
	売買仲介	●	●	●	●	●	●	●
	価格査定	●	●	●	●	●	●	●
	資産流動化サポート	●	●	●	●		●	●
	自社取得	●	●		●			
運営 マネジメント	マーケット調査	●	●		●	●		●
	賃料保証	●	●		●			—
	オーナー代行 ・ テナント管理 ・ 修繕工事 ・ リーシング	●	●	●	●	●		
	管理・運営	●	●	●	●	●		●
	ファシリティマネジメント (広域施設一元管理)	●	—	—	—	●	—	—
モバイルワークオフィスの提供		●			●			

## ◆全国受託実績

### 不動産マネジメント

(不動産運営・建物管理)



### ファシリティマネジメント

(全国の多施設マネジメント)



#### 全国取扱棟数・内訳



#### エリア別受託実績



#### 業種別受託実績

小売(スーパーマーケット)	1,650施設
小売(その他)	3,850施設
金融	850施設
サービス	1,100施設
その他	1,250施設

※日本地図内の●印は弊社主要拠点を示す。

※2024年3月末時点

## 国土交通省PPP協定パートナー

### 2024年度 国土交通省PPP協定パートナー（個別相談タイプ）に選定されました

国土交通省PPP協定パートナーとは、国土交通省がPPP/PFIの普及・啓発の促進のために設けた協定制度です。

弊社は、希望に応じて無償で個別相談やセミナー、勉強会を実施いたしますので、ご要望があればお声がけ下さい。

### 令和6年度PPP協定パートナー 一覧



【データベースパートナー】（3社）		【セミナーパートナー】（8社）			
・ A型（PPP/PFI事業についてのデータベース）	一般財団法人岡山経済研究所	合同会社swan	大和リース株式会社		
特定非営利活動法人日本PFI・PPP協会	<b>株式会社東急コミュニティー</b>	日本管財株式会社	株式会社ブレインファーム		
・ B型（公的不動産についてのデータベース）	<b>株式会社ヘックス</b>		株式会社YMFG ZONEプランニング		
<b>株式会社オープン・イー</b>	<b>株式会社LIFULL</b>				
【金融機関パートナー】（15社）					
株式会社青森銀行	株式会社秋田銀行	株式会社鹿児島銀行	株式会社きらぼし銀行		
株式会社埼玉りそな銀行	株式会社山陰合同銀行	株式会社静岡銀行	西武信用金庫		
多摩信用金庫	株式会社肥後銀行	株式会社北洋銀行	株式会社北海道銀行		
株式会社北國銀行	株式会社山梨中央銀行	株式会社横浜銀行			
【個別相談パートナー】（49社）					
アクティオ株式会社	有限責任あずさ監査法人	伊藤忠商事株式会社	インフロンティア・ホールディングス株式会社		
<b>株式会社ウェスコ</b>	<b>株式会社イト日本技術開発</b>	エヌ・ティ・ティ・インフラネット株式会社	株式会社エフピーエス		
<b>エアライト株式会社</b>	株式会社エンジョイワークス	株式会社オカモト	一般財団法人岡山経済研究所		
株式会社オリエンタルコンサルタンツ	株式会社九州経済研究所	株式会社建設技術研究所	国際航業株式会社		
一般社団法人国土政策研究会	コナミスポーツ株式会社	<b>株式会社ザイマックス関西</b>	株式会社サン・ライフ		
株式会社JM	シタックス大新東ヒューマンサービス株式会社	<b>シンコースポーツ株式会社</b>	株式会社スギナプラス		
株式会社スペースバリュー・ホールディングス	積水ハウス株式会社	大成有楽不動産株式会社	大日本ダイヤコンサルタント株式会社		
大和リース株式会社	<b>株式会社丹青社</b>	株式会社地域計画建築研究所	株式会社地域経済研究所		
中央コンサルタンツ株式会社	デロイトトーマツグループ	株式会社東急コミュニティー	中日本建設コンサルタント 株式会社		
日本PFIインベストメント株式会社	株式会社ニュー・ジェック	阪急コンストラクション・マネジメント株式会社	PwCアドバイザリー合同会社		
株式会社日比谷花壇	株式会社ブレインファーム	ヘックス株式会社	株式会社松下設計		
美津濃株式会社	八千代エンジニアリング株式会社	ユーミーコーポレーション株式会社	株式会社URリンケージ		
株式会社YMFG ZONEプランニング					

※五十音順、下線は令和6年度より新たにPPP協定を締結した民間事業者を指す

## 国土交通省PPP協定パートナー

### 令和6年度PPP協定個別相談パートナー 会社概要

法人名 株式会社ザイマックス関西

住所 大阪府大阪市北区堂島一丁目1番5号

会社URL <https://www.xymax.co.jp/xy-k/>

担当部署 技術統括部 PPP/PFI推進グループ

担当者名 ぐくらくち ・ たねもと  
極楽地 ・ 種本

電話番号 06-6341-5095

メールアドレス [ppppfi@xymax.co.jp](mailto:ppppfi@xymax.co.jp)

対象地域 近畿地方

対象分野 PPP/PFI総論・公園・下水道・道路・  
公的不動産・その他

問合せ可能  
時間 月曜日～金曜日 9:00～18:00

#### —当社について—

わたしたちザイマックス関西はザイマックスグループの一員として、プロパティマネジメントをルーツとしたビルメンテナンス事業を軸に、関西を基盤として、オフィスビルや商業施設、物流施設、ホテルなど様々な民間施設において地域密着型の不動産管理運営を行ってまいりました。

現在では、庁舎建替えPFI事業、都市公園PMO型指定管理事業、政令指定都市での包括施設管理事業など様々な業態での公共不動産マネジメントに携わっておりますので、公民連携案件でのご相談がございましたら、ぜひ担当者までご連絡下さい。また、再生可能エネルギー活用、BCP対応、移住型ワーケーション支援など、公共施設でのSDGsにおける取り組みにも積極的に貢献して行きたいと考えております。

#### —活動実績—

- 貝塚市新庁舎整備事業 PFI事業
- 大阪市市設建築物整備保全(保守点検等包括管理)業務 2区分
- 令和5年度 大阪市設建築物修繕等包括管理
- 京都府立山城総合運動公園指定管理業務(PMO型)
- 京都府立府民スポーツ広場型指定管理(PMO型)
- 生駒山麓公園および同ふれあいセンター指定管理事業
- 神戸ポートタワー施設総合管理業務
- りんくうタウン駅ビル総合管理業務
- 御池公共地下道及び接続通路(ゼスト御池) 維持管理業務

# 取り組み事例 紹介

---



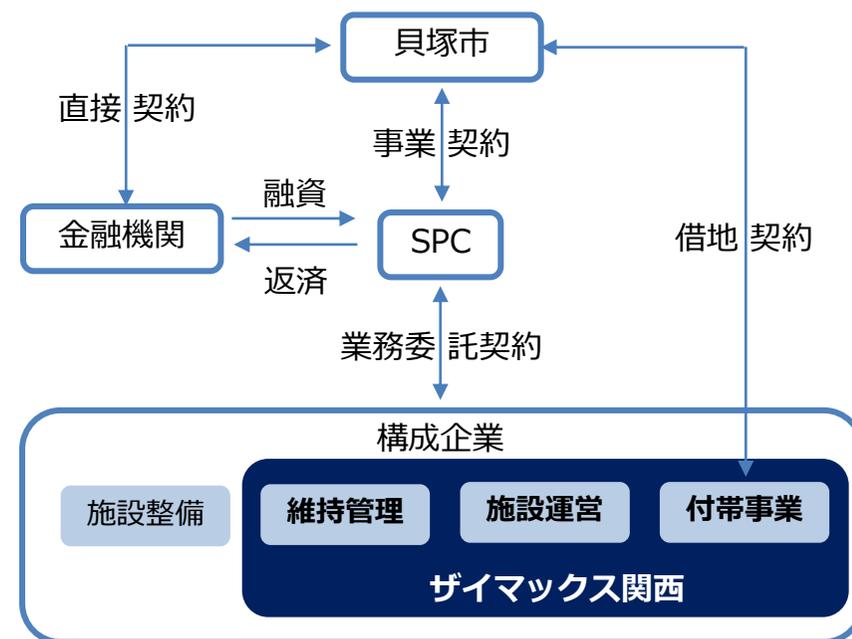
## 貝塚市新庁舎整備事業

市役所本館および周辺公共施設において耐震強度の不足する建築物を取り壊し、新たな新市庁舎並び敷地の一部を活用した付帯事業施設の整備・維持管理・運営

事業名	貝塚市新庁舎整備事業
事業方式	PFI（BTO方式） サービス購入型+付帯事業（独立採算） 付帯事業：民間収益業務、庁舎内売店販売業務等
事業主体	貝塚市(人口：約8.5万人)
事業期間	2019年12月～2047年3月(供用開始：2022年5月)
計画地	大阪府貝塚市畠中1-17-1
施設概要	庁舎、駐車場等外構施設等
延床面積	11,998.17 m <sup>2</sup>
構造・階層	鉄骨造・地上6階
事業者	貝塚シビックコアサポート(株)
構成企業	三菱HCキャピタル(株)、(株)奥村組、(株)ザイマックス関西
総事業費	約86億円（うち弊社事業費：約18億円）
応札事業者	1団体



【スキーム図】



# 大阪市各所属所管施設 保守点検・修繕等包括的業務（2期目）

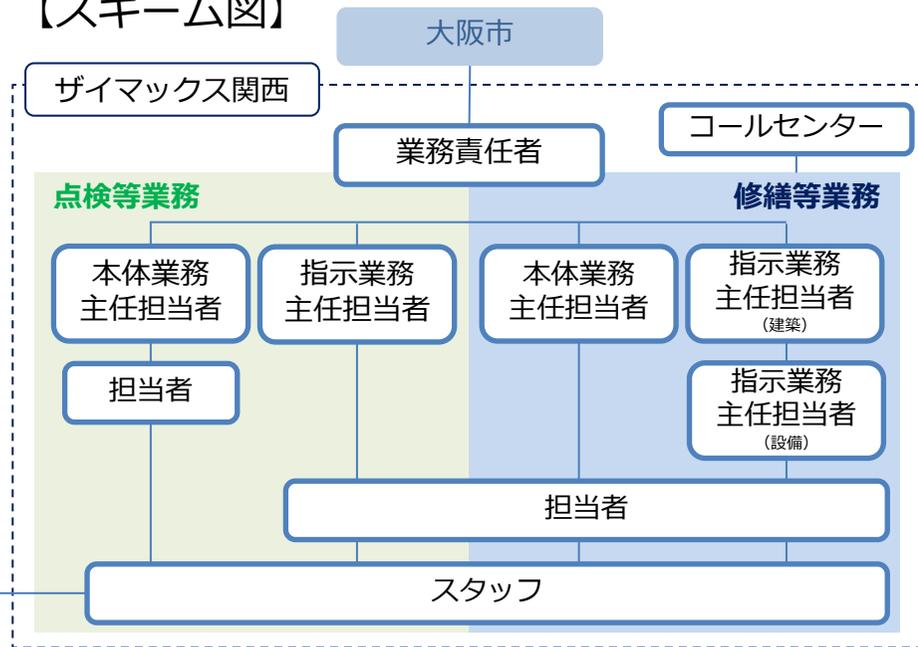
大阪市が保有する市営住宅を除く建築物及びその付属施設の改修、設備の保守点検などの業務のうち、点検に係る施設所管所属からの相談対応補助や予算要求用包括管理委託費の算定、点検、修繕等の実施などの業務を包括的に実施

事業名	各所属所管施設 保守点検・修繕等 包括的業務委託
事業主体	大阪市(人口：約279.1万人)
事業期間	2025年4月～2030年3月（5年）
対象業務エリア	東西南北の4区分にした市内全域及び各区分に所在する教育委員会事務局が所管する小中学校（一部市外） 【詳細エリア】 区分A：北区 福島区 中央区 西淀川区 淀川区 東淀川区 市外 区分B：此花区 西区 港区 大正区 浪速区 住之江区 区分C：都島区 天王寺区 東成区 生野区 旭区 城東区 鶴見区 区分D：阿倍野区 住吉区 東住吉区 平野区 西成区
対象施設	庁舎、学校施設、福祉施設、区民センター、幼稚園、保育所、消防署等
総対象数 (建物・施設)	建物数：841 施設数：946
総事業費	約185億円（うち弊社事業費：約96億円）
応札事業者	4社5区分 ※1社2区分まで応札可能 弊社は <b>区分A・Dの2エリアを受託（2期連続で受託）</b>



- 区分A
- 区分B
- 区分C
- 区分D

## 【スキーム図】



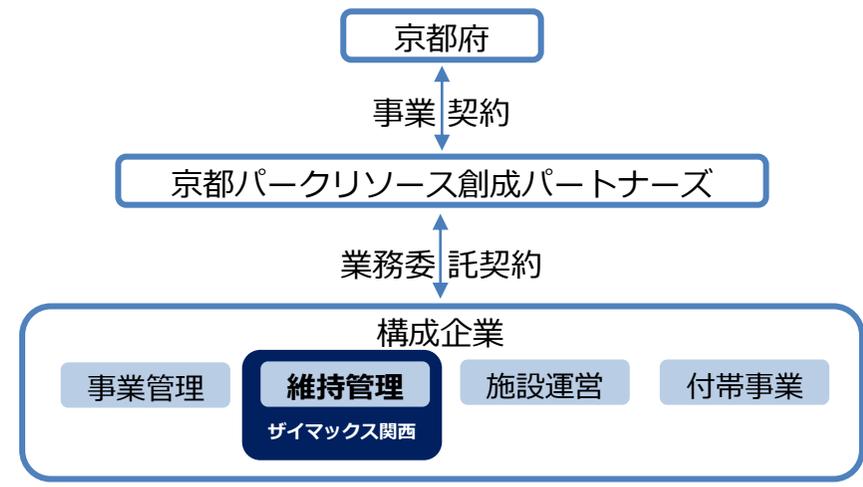
## 京都府立都市公園等PMO型指定管理事業

府民の体育・スポーツの振興を目的にして整備された、京都府立山城総合運動公園および京都府立府民スポーツ広場における維持管理や運營業務

事業名	京都府立山城総合運動公園指定管理 京都府立府民スポーツ広場指定管理
事業主体	京都府(人口：約253万人)
事業期間	山城総合運動公園：2022年4月～2032年3月（10年） 府民スポーツ広場：2022年4月～2027年3月（5年）
実施場所	山城総合運動公園：京都府宇治市広野町八軒屋谷 1 府民スポーツ広場：京都府久世郡久御山町佐古梶石 1 - 2
対象施設	山城総合運動公園 陸上競技場 2 か所、野球場 5 か所、球技場 2 か所、 テニスコート、アリーナ 2 か所、弓道場、プール、 野外ステージ、駐車場（1300 台）等 府民スポーツ広場 グラウンド 3 か所、自由広場、駐車場（170 台）、 管理センター
事業者	京都パークリソース創生パートナーズ
構成企業	(公財)京都府公園公社、(株)ザイマックス関西、 美津濃(株)、(株)クロスプロジェクトグループ
総事業費	約61億円（うち弊社事業費：約23億円）
応札事業者	1団体



【スキーム図】



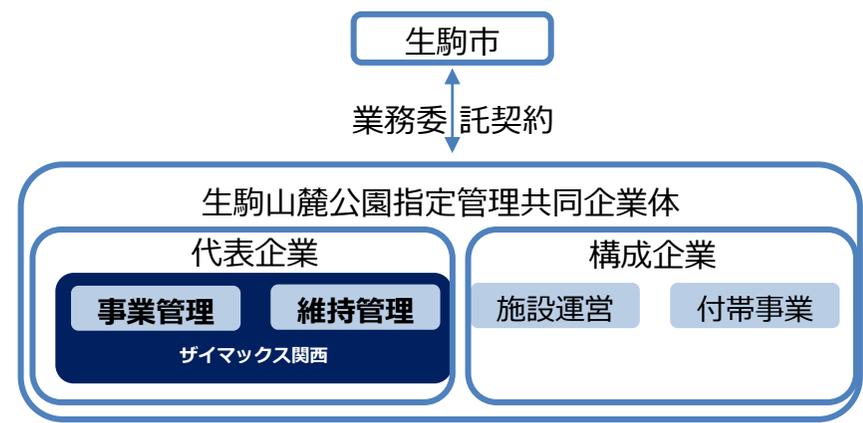
## 生駒山麓公園および同ふれあいセンター指定管理事業

市民福祉の増進と生活文化の向上に寄与することを目的に設置された都市公園である、生駒山麓公園および同ふれあいセンターにおける維持管理や運營業務

事業名	生駒山麓公園及び同ふれあいセンター指定管理
事業主体	生駒市
事業期間	2024年7月～2028年3月（3年）
実施場所	奈良県生駒市俵口町 2 0 8 8
対象施設	公園部分 多目的広場(約2.36ha)、テニスコート、駐車場（500 台）  その他施設 生駒山麓公園ふれあいセンター 生駒山麓公園野外活動センター 生駒山麓公園フィールドアスレチック（敷地：約2.8ha）
事業者	生駒山麓公園指定管理共同企業体
構成企業	(株)ザイマックス関西、アドバンス(株)
総事業費	約5億円（うち弊社事業費：約2億5千万円）
応札事業者	2団体



【スキーム図】



# PFI・PPP事業に取り組まれる地元企業のみなさまへ

---



## ①社内での調整

key point

 入札書類の準備・提案書の作成ができるのか？

 計画図面のみでBM入札額を積算できるのか？

 長期期間の事業リスクを明確にできるのか？

## ②社外パートナーとの調整

key point

🔑 自社でできること・できないことの棚卸し + 新たな事業領域

🔑 PFI・PPP事業は規定演技 + 自由演技

🔑 何をやるかではなく誰と組むかが重要

## ③体制構築/人材育成等

key point

 制度や仕組みへの理解が不可欠

 PFI・PPP専任の部署を設ける

 積極的に入札に参加



## ■ ザイマックス九州の紹介

<https://kyushu.xymax.co.jp>

福岡・九州エリアにおける各事業はザイマックス九州で対応しております。  
お問い合わせの際は下記窓口宛にお願い申し上げます。

～問い合わせ先～

**株式会社ザイマックス九州**

福岡市博多区博多駅前4-2-1 NEWNO・ザイマックス博多駅前 5F

担当：営業部 藤田、畑

連絡先：092-686-6707

ご清聴ありがとうございました

---

