

2026 年 1 月 13 日

会 社 名：株式会社合人社グループ
本社所在地：広島県広島市中区袋町4-31
代表者名：代表取締役 福井 滋
問い合わせ先：取締役経営企画本部長 山本 計至
電 話 番 号：082-247-7475（代表）

「菅沼地域優良賃貸住宅整備事業」の事業契約締結について

当社のグループ会社（グループ中核企業）である株式会社合人社計画研究所は、静岡県小山町の PFI 事業（※1）である「菅沼地域優良賃貸住宅整備事業」に関し、2025 年 8 月 26 日付で、合人社計画研究所が出資する特別目的会社「おやま菅沼住宅パートナーズ株式会社」が小山町と事業契約を締結しましたので、お知らせします。

本事業は、子育て世代を主軸とした中堅所得者向け地域優良賃貸住宅を整備することによって、快適な住まい環境を創出し、小山町における定住人口の増加や地域の活性化を図ることを目的としています。

また、本事業は、民間事業者が PFI 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）第 6 条の定めに基づき、実施方針の策定等に関する提案を行い、その内容を踏まえて自治体との対話を通じて検討が進められた PFI 事業です。一般に「6 条提案」と呼ばれるこの制度は、民間事業者が有する事業運営・維持管理の知見や市場性の視点を起点として検討が行われ、自治体主導で条件整理がなされる従来の一般的な PFI 事業とは異なるアプローチが採られていることが特徴です。まだまだ実際に事業化された事例は少なく、本件もその点で大いに注目されています。

2027 年 3 月からの供用開始に向けて設計・建設を行い、以降 30 年間にわたり維持管理運営業務等を進めていきます。合人社計画研究所はこのうち維持管理業務、運営業務を担います。

PPP/PFI 事業で取り組む領域は多岐、広範囲にわたりますが、住居系については当社の最もコアな事業領域であるマンション管理のノウハウを、より高度に活用することができます。公営住宅、公務員住宅、宿舍等の住居系施設の PPP/PFI 事業は中心的な領域のひとつとして今後も注力していきます。

当社の同種事業への参画は、14 件目（※2）、PPP/PFI 事業の受託実績は別紙の通り、本件事業の詳細は下記の通りです。

※1 「PPP」とは：パブリック・プライベート・パートナーシップ。公民が連携して公共サービスの提供を行うスキーム。PFI は、PPP の代表的な手法の一つ。

「PFI」とは：プライベート・ファイナンス・イニシアティブ。公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図るという考え方。

（日本 PFI・PPP 協会ホームページより抜粋）

※2 「長洲町宮野地区地域優良賃貸住宅整備事業（250 戸）」2017 年 4 月契約／「鹿島市中村住宅整備事業（40 戸）」2017 年 9 月契約
「吉備中央町定住促進住宅整備事業（25 戸）」2018 年 8 月契約／「津和野町定住推進住宅整備事業（12 戸）」2019 年 1 月契約
「小山町落合地域優良賃貸住宅整備事業（40 戸）」2019 年 3 月契約／「津野町定住促進住宅整備事業（8 戸）」2020 年 3 月契約
「中土佐町日ノ川団地整備事業（8 戸）」2020 年 9 月契約／「田名部まちなか団地整備事業（60 戸）」2021 年 3 月契約
「三浦市子育て賃貸住宅等整備事業（26 戸）」2022 年 6 月契約／「江府町移住促進住宅整備事業（12 戸）」2022 年 9 月契約
「安芸太田町定住促進住宅整備事業（20 戸）」2024 年 3 月契約／「日高村営改良住宅建替事業（50 戸）」2024 年 12 月契約
「大山町定住促進子育て住宅整備事業（36 戸）」2025 年 6 月契約



記

1. 事業名

菅沼地域優良賃貸住宅整備事業

2. 発注者

小山町（静岡県）

3. 事業場所

静岡県駿東郡小山町菅沼 655 番地 1 他 12 筆

4. 事業契約締結日

2025 年 8 月 26 日

5. 事業期間

2025 年 8 月 26 日～2027 年 3 月 31 日

- ・施設整備期間：2025 年 8 月 26 日～2027 年 3 月 15 日
- ・供用開始：2027 年 3 月 16 日～
- ・維持管理運営期間：2027 年 3 月 16 日～2027 年 3 月 31 日

6. 事業の概要

地域優良賃貸住宅の整備及び維持管理運営

住戸数：27 戸

構造：木造 階数：地上 2 階建て

区域面積：4,684.16 m²、延床面積：2,382.45 m²

駐車場：54 台

7. 事業方式

PFI 法に基づく BT0（建設・移管・運営）方式

（Build Transfer Operate。民間事業者が施設を建設後、所有権を公共に移管したうえで、民間事業者が維持管理・運営を行う方式）

8. 総事業費

1,195,132,663 円（うち取引にかかる消費税及び地方消費税の額 96,710,000 円）

9. 事業主体

名称：JPI グループ

企業名（代表者）	所在地	役割	参画区分
日本 PFI インベストメント株式会社 （代表取締役 西山 和成）	神奈川県 藤沢市	マネジメント・資金調達業務	代表企業
株式会社アイ・エフ建築設計研究所 （代表取締役 吉羽 逸郎）	大阪府 大阪市	設計・工事監理業務	構成企業
株式会社丸山アーバン （代表取締役 西山 和成）	神奈川県 藤沢市	設計・工事監理業務	構成企業
株式会社丸山工務所 （代表取締役社長 本多 広）	神奈川県 藤沢市	建設業務	構成企業
株式会社合人社計画研究所 （代表取締役 福井 滋）	広島県 広島市	維持管理運営業務	構成企業
株式会社 都市環境研究所 （代表取締役 横山 英生）	東京都 文京区	セルフモニタリング業務、良好なコミュニティの維持・活性化等に関する業務の支援	協力企業
株式会社 marukan （代表取締役 桑原 和幸）	神奈川県 平塚市	建設業務（木工事）	協力企業
株式会社イケヤ （代表取締役 池谷 正徳）	静岡県 駿東郡	LP ガス 設備工事業務・供給	協力企業
有限会社小林技建興業 （代表取締役 小林 和哉）	静岡県 御殿場市	造成設計、申請業務	協力企業

<特別目的会社>

名 称：おやま菅沼住宅パートナーズ株式会社（本事業のための特別目的会社（SPC））

所在地：静岡県駿東郡小山町藤曲 341 番地 5

代表者：西山和成（日本 PFI インベストメント株式会社 代表取締役）

資本金：500 万円

出資者	出資割合
日本 PFI インベストメント株式会社（代表取締役 西山 和成）	90%
株式会社合人社計画研究所（代表取締役 福井 滋）	10%

10. 株式会社合人社計画研究所が担当する業務

維持管理業務、運営業務

11. 完成イメージ



以上

合人社計画研究所 PPP・PFI事業等受託実績

別紙 -1/3-

受託 事業数	受託 施設数	事業名称	発注者	事業方式／参画形態	運営期間
1	1	当新田環境センター余熱利用施設整備・運営事業	岡山市	PFI・BOT方式/協力企業	15年
2		岡山市当新田健康増進施設運営・維持管理事業	岡山市	PFI・RO方式/協力企業	15年
3	2	岡山リサーチパーク・インキュベーションセンター整備等事業	岡山県	PFI・BTO方式/構成員	15年
4-5		岡山県岡山リサーチパークインキュベーションセンター指定管理者①②	岡山県	指定管理者方式/構成員	①5年 ②5年
6	3	呉市斎場整備等事業	呉市(広島県)	PFI・BTO方式/構成員	20年
7		呉市斎場次期事業	呉市(広島県)	PPP・改修DBO方式/代表構成員	20年
8	4	福岡市臨海工場余熱利用施設整備事業	福岡市	PFI・BTO方式/構成員	12年
9		旧臨海工場余熱利用施設(通称：旧タラソ福岡)の借受による運営事業	福岡市	貸付方式/協力企業	10年
10	5	松森工場関連市民利用施設整備事業	仙台市	PFI・BOT方式/構成員	15年
11		松森工場関連市民利用施設公募提案型貸付事業	仙台市	貸付方式/構成員	10年
12	6	区部ユースプラザ整備等事業	東京都	PFI・BTO方式/構成員	20年
13		区部ユース・プラザ運営等事業	東京都	PFI・O方式/協力企業	5年
14	7	島根あさひ社会復帰促進センター整備・運営事業	法務省	PFI・BOT方式/構成員	20年
15		島根あさひ社会復帰促進センター運営事業	法務省	市場化テスト	8年
16	8	宇都宮市新斎場整備・運営事業	宇都宮市	PFI・BTO方式/構成員	22年
17	9	播磨社会復帰促進センター等運営事業	法務省	PFI・運営委託方式/構成員	15年
18	10	大阪府警察寝屋川待機宿舎建替整備等事業	大阪府	PFI・BTO方式/構成員	30年
19	11	廿日市市新宮島水族館整備事業	廿日市市(広島県)	PFI・BTO方式/構成員	15年
20	12	三原市芸術文化センター指定管理者	三原市(広島県)	指定管理者方式/構成員	8年
21-23	13	元安川オープンカフェ①②③	水の都ひろしま推進協議会 (広島市・広島県・国土交通省他)	PPP・BOO方式/代表構成員	①6年 ②10年 ③10年
24	14	総合健康ゾーン整備運営事業	豊岡市(兵庫県)	PPP・DBO方式/代表構成員	15年
25		総合健康ゾーン健康増進施設運営・維持管理事業	豊岡市(兵庫県)	PFI・O方式/代表構成員	10年
26	15	坂地区警察職員宿舎等整備事業	広島県	PFI・BTO方式/構成員	22年
27	16	みかもクリーンセンター-余熱利用施設整備運営事業	佐野市(栃木県)	PPP・DBO方式/代表構成員	15年
28		佐野市みかもクリーンセンター余熱利用施設 指定管理者	佐野市(栃木県)	PPP・指定管理/構成員	3年
29	17	公務員宿舎大野城住宅整備事業	財務省福岡財務支局	PFI・BTO方式/代表構成員	8年
30	18	新北九州空港駐車場整備等事業	国土交通省大阪航空局	PFI・BOT方式/代表構成員	15年
31	19	細江町三丁目地区社会教育複合施設整備運営事業	下関市(山口県)	PPP・DBO方式/代表構成員	5年
32	20	芳井町健康増進福祉施設	コナミスポーツ(岡山県芳井町)	指定管理者方式/協力企業	5年
33	21	徳島県青少年センター整備運営事業	徳島県	PFI・RO方式/代表構成員	8年
34-36		徳島県青少年センター指定管理者①②③	徳島県	指定管理者方式/構成員	①3年9カ月②1年3カ月 ③5年
37	22	広島県立文化芸術ホール指定管理者	広島県	指定管理者方式/構成員	3年
38	23	札幌藻岩山魅力アップ構想施設再整備事業	札幌振興公社	PPP・業務委託方式/代表構成員	20年
39	24	沖縄科学技術大学院大学宿舍整備事業	学校法人沖縄科学技術大学院大学学園	PPP・BTO方式/代表構成員	30年
40	25	立川市旧庁舎施設等活用事業	立川市(東京都)	PPP・RO方式/代表構成員	10年
41		立川市子ども未来センター指定管理者・立川市市民会館指定管理者	立川市(東京都)	指定管理者方式/代表構成員	5年
42	26	津市新斎場整備運営事業	津市	PFI・BTO方式/代表構成員	15年
43	27	国際通り屋台村	株式会社國場組	(内閣府による補助事業)	3年
44	28	川崎市中部学校給食センター整備等事業	川崎市(神奈川県)	PFI・BTO方式/構成員	15年
45	29	長洲町宮野地区地域優良賃貸住宅整備事業	長洲町(熊本県)	PFI・BTO方式/代表構成員	32年
46	30	大阪大学グローバルビレッジ施設整備運営事業	国立大学法人大阪大学	PFI・BTO方式/構成員	31年
47	31	鹿島市中村住宅整備事業	鹿島市(佐賀県)	PFI・BTO方式/構成員	30年
48-49	32	広島市火葬場等及び広島市納骨堂指定管理者①②	広島市	指定管理者方式/代表構成員	①4年 ②5年
50	33	奈良市新斎苑等整備運営事業	奈良市	PPP・DBO方式/構成員	18年
51	34	大阪大学箕面新キャンパス学寮施設整備運営事業	国立大学法人大阪大学	PFI・BTO方式/構成員	40年
52	35	吉備中央町定住促進住宅整備事業	吉備中央町(岡山県)	PFI・BTO方式/代表構成員	30年
53	36	(新)須坂市学校給食センター整備運営事業	須坂市(長野県)	PFI・BTO方式/構成員	15年
54	37	第3給食センター整備運営事業	福岡市	PFI・BTO方式/構成員	15年
55-56	38	国民宿舎みやじま杜の宿の指定管理者①②	廿日市市(広島県)	指定管理者方式/代表構成員	①5年 ②5年
57	39	津和野町定住推進住宅整備事業	津和野町(島根県)	PFI・BTO方式/代表構成員	30年
58	40	小山町落合地域優良賃貸住宅整備事業	小山町(静岡県)	PFI・BTO方式/代表構成員	30年
59	41	沖縄科学技術大学院大学規模拡張に伴う宿舍整備運営事業	学校法人沖縄科学技術大学院大学学園	PFI・BTO方式/代表構成員	40年

受託 事業数	受託 施設数	事業名称	発注者	事業方式／参画形態	運営期間
60	42	沖縄科学技術大学院大学宿舎第2期整備運営事業	学校法人沖縄科学技術大学院大学学園	PPP・BTO方式/代表構成員	40年
61	43	(仮称)横須賀市学校給食センター整備運営事業	横須賀市(神奈川県)	PPP・DBO方式/構成員	15年
62	44	東広島市立小中学校空調設備整備事業	東広島市(広島県)	PFI・BTO方式/構成員	13年
63	45	三原市立小中学校空調設備整備PFI事業	三原市(広島県)	PFI・BTO方式/代表構成員	13年
64	46	周南市小学校普通教室空調設備整備事業	周南市(山口県)	PFI・BTO方式/代表構成員	13年
65	47	津野町定住促進住宅整備事業	津野町(高知県)	PFI・BTO方式/代表構成員	25年
66	48	鳥取市民体育館再整備事業	鳥取市	PFI・BTO方式/代表構成員	15年
67-68	49	三原市斎場指定管理者①②	三原市(広島県)	指定管理者方式/代表構成員	①2年6カ月 ②5年
69	50	糸島市運動公園整備・管理運営事業	糸島市(福岡県)	PFI・DBO方式/代表構成員	15年
70	51	野洲市余熱利用施設整備運営事業	野洲市(滋賀県)	PFI・BTO方式/協力企業	20年
71	52	中土佐町日ノ川団地整備事業	中土佐町(高知県)	PFI・BTO方式/代表構成員	30年
72	53	(仮称)坂出市学校給食センター整備運営事業	坂出市(香川県)	PFI・BTO方式/構成員	15年
73	54	(仮称)盛岡学校給食センター整備運営事業	盛岡市(岩手県)	PFI・BTO方式/構成員	15年
74	55	(仮称)四日市市学校給食センター整備運営事業	四日市市(三重県)	PFI・BTO方式/構成員	15年
75	56	倉敷市中央斎場施設整備事業	倉敷市(岡山県)	PFI・BTO方式/構成員	20年
76	57	(仮称)田名部まちなか団地整備事業	むつ市(青森県)	PFI・BTO方式/代表構成員	15年
77	58	出雲市新体育館整備運営事業	出雲市(島根県)	PFI・BTO方式/構成員	15年
78	59	広島大学国際交流拠点施設管理運営業務	国立大学法人広島大学	業務委託(プロポーザル)/単体	4年6カ月
79	60	館山市「食のまちづくり拠点施設」整備事業	館山市(千葉県)	PPP・DBO方式/構成員	20年
80	61	福井市新学校給食センター整備運営事業	福井市	PFI・BTO方式/構成員	15年
81	62	周南地区衛生施設組合新斎場整備運営事業	周南地区衛生施設組合	PFI・BTO方式/構成員	20年
82	63	広島市立大学学生寮管理業務	公立大学法人広島市立大学	業務委託(プロポーザル)/単体	4年
83	64	三浦市子育て賃貸住宅等整備事業	三浦市(神奈川県)	PFI・BTO方式/代表構成員	15年
84	65	安岡地区複合施設整備事業	下関市(山口県)	PFI・BTO方式/構成員	15年
85	66	山陽小野田市LABVプロジェクト	山陽小野田市(山口県)	PPP・LABV方式/代表構成員	40年
86	67	宮城教育大学(青葉山)学生寄宿舎整備等事業	国立大学法人宮城教育大学	PPP・BTO方式/代表構成員	40年
87	68	江府町移住促進住宅整備事業	江府町(鳥取県)	PFI・BTO方式/代表構成員	30年
88	69	東北大学(片平)情報通信国際共同研究拠点施設整備等事業	国立大学法人東北大学	PFI・BTO方式/構成員	15年
89	70	能美市学校給食センター整備運営事業	能美市(石川県)	PFI・BTO方式/構成員	15年
90	71	(仮称)堺市立第1学校給食センター整備運営事業	堺市(大阪府)	PFI・BTO方式/構成員	15年
91	72	岸和田市貝塚市斎場整備運営事業	岸和田市、岸和田市貝塚市清掃施設組合	PPP・DBO方式/構成員	15年
92	73	広島城三の丸整備等事業	広島市	Park-PFI方式/構成員	20年
93	74	江府町地域交流拠点施設整備事業	江府町(鳥取県)	PPP・DBO方式/代表構成員	28年5カ月
94	75	常盤通りにぎわい交流拠点利活用事業(旧山口井筒屋宇部店跡地利活用事業)	宇部市(山口県)	PPP・DBO方式/代表構成員	19年6カ月
95	76	観音寺市新学校給食センター整備運営事業	観音寺市(香川県)	PFI・BTO方式/構成員	10年
96	77	檀原市宮斎場改修・運営事業	檀原市(奈良県)	PFI・RO方式/代表構成員	29年6カ月
97	78	湯沢駅周辺複合施設整備事業	湯沢市(秋田県)	PFI・DBO方式/構成員	19年6カ月
98	79	小山聖苑指定管理者	小山広域保健衛生組合	指定管理者方式/代表構成員	5年
99	80	(仮称)まちづくり支援拠点施設整備運営事業	福山市(広島県)	PPP・DBO方式/構成員	5年
100	81	鏡野町総合文化施設及び鏡野町立図書館指定管理者	鏡野町(岡山県)	指定管理者方式/構成企業	3年
101	82	青森市斎場整備運営等事業	青森市	PPP・DBO方式/代表構成員	19年6カ月
102	83	広島サッカースタジアム(エディオンピースウイング広島)	サンフレッチェ広島(広島市)	指定管理者方式/協力員	7年
103	84	いわきスマートタウンモデル地区推進事業	いわき市(福島県)	PPP方式/構成員	未定
104	85	浜松市斎場再整備事業	浜松市(静岡県)	PFI・BTO方式/構成員	17年
105	86	安芸太田町定住促進住宅整備事業	安芸太田町(広島県)	PFI・BTO方式/代表構成員	29年
106	87	新岡山学校給食センター(仮称)整備運営事業	岡山市	PFI・BTO方式/構成員	15年
107	88	広域連携拠点施設(熱利用施設)整備運営事業	岡山県西部衛生施設組合	PPP・DBO方式/代表構成員	19年5カ月
108	89	道の駅「来夢とごうち」再整備事業	安芸太田町(広島県)	PFI・BTO方式/代表構成員	15年
109	90	(仮称)新小松島小学校施設整備事業	小松島市(徳島県)	PPP・DBO方式/代表構成員	15年
110	91	広島県立びんご運動公園民間活力導入事業	広島県	Park-PFI方式/構成員	19年
111	92	宇部市新火葬場整備運営事業	宇部市(山口県)	PPP・DBO方式/構成員	20年
112	93	瀬戸内市営火葬場指定管理者	瀬戸内市(岡山県)	指定管理者方式/構成員	5年

受託 事業数	受託 施設数	事業名称	発注者	事業方式／参画形態	運営期間
113	94	日高村営改良住宅建替事業	日高村(高知県)	PFI・BTO 方式 / 代表構成員	30年3カ月
114	95	大和郡山市清浄会館再整備・管理運営事業	大和郡山市(奈良県)	PPP・DBO方式/代表構成員	14年10カ月
115	96	石巻市新学校給食センター整備運営事業	石巻市(宮城県)	PFI・BTO 方式 / 構成員	15年
116	97	松山市斎場再整備・運営事業	松山市	PFI・BTO 方式 / 構成員	19年8カ月
117	98	中城村立中学校整備事業	中城村(沖縄県)	PFI・BTO 方式 / 構成員	15年
118	99	東大阪市新水道庁舎整備事業	東大阪市(大阪府)	PFI・BTO方式/代表構成員	15年
119	100	さぬき市学校給食共同調理場施設整備及び運営 PFI 事業	さぬき市(香川県)	PFI・BTO 方式 / 構成員	15年
120	101	大山町定住促進子育て住宅整備事業	大山町(鳥取県)	PFI・BTO方式/代表構成員	30年
121	102	菅沼地域優良賃貸住宅整備事業	小山町(静岡県)	PFI・BTO 方式 / 構成員	30年
122	103	昭島市民総合交流拠点施設指定管理者	昭島市(東京都)	指定管理者方式/代表構成員	5年
123	104	氷川町地域優良賃貸住宅整備事業	氷川町(熊本県)	PFI・BTO方式/代表構成員	30年
124	105	飯盛斎場再整備運営事業	飯盛霊園組合(大阪府)	PPP・DBO方式/代表構成員	21年5カ月