



**株式会社ザイマックス九州**

株式会社ザイマックス九州と熊本市との  
公民連携に関する協定の締結について

令和7年(2025年)2月19日

# 目次

---

連携項目	P3~7
会社概要	P8~9

ザイマックス九州は以下4項目において、熊本市と公民連携しながら、課題解決に取り組み、安全安心な市民サービス、持続可能な市政運営に貢献いたします。

①公民連携による市有建築物の長寿命化の推進に関すること

②公民連携による市有建築物の効果的な管理手法等に関すること

③公民連携による市有施設及び未利用地等の効果的な利活用に関すること

④その他、公民連携による活用推進に関すること



株式会社ザイマックス九州

## ① 公民連携による市有建築物の長寿命化の推進に関すること

これまでの管理経験で培ったザイマックス独自の実績データ（ライフサイクルコスト等）を活かし、市有建築物の長寿命化の推進に向けた、中長期修繕計画策定等への助言

### ◆ 参考) 中長期修繕計画の作成フロー

#### データ分析

図面や機器リストとの照合及び日常点検や修繕履歴などの分析

#### 指標確認

ザイマックス標準LCCを活用して改修時期及び金額、物件特性などを検証

#### 方針確認

運営方針の確認・協議を行い、重要性/緊急性のランク付けを行う

#### 修繕計画の作成

『修繕計画作成システム』により最適な修繕計画の作成が可能



修繕計画作成システム

5年修繕計画表、年間修繕計画表例

※ザイマックス標準LCC・・・一般的なLCC（ライフ・サイクル・コスト＝建物の設計から解体までに全期間に係る費用）から建設費と解体費を除いた維持管理に必要な修繕費・改修・更新費についての指針をまとめたもの。

## 「施設の長寿命化」「予算の平準化」に寄与

## ②公民連携による市有建築物の効果的な管理手法等に関すること

多拠点の一元管理（ファシリティマネジメント）の実績を活かし、市有建築物の包括管理などの管理手法・スキームに関する助言

### ◆参考）ザイマックスのファシリティマネジメントについて

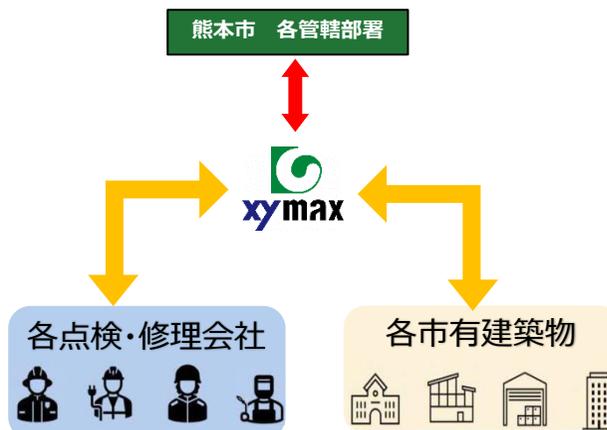
#### 従来の管理体制



#### 【現状の課題】

- ・各市有建築物ごとで点検・修繕の依頼先がバラバラ
- ・修繕対応が各管轄部署ごとで金額の精査ができない
- ・各管轄部署の業務が優先となり、修繕対応に手が回らない

#### ザイマックスによる管理体制



#### 【ファシリティマネジメント導入のメリット】

- ・依頼や連絡は全てザイマックスに連絡するだけで完了
- ・修繕データを蓄積する事で、適正金額の把握が可能
- ・各管轄部署の業務に集中して、修繕対応はザイマックスにて対応

#### 独自の管理システム「ファシタス」



ザイマックス独自の管理システムを使用する事で、点検・修繕データの蓄積及び分析が可能となります。

## 「業務効率化」「コスト最適化」に寄与

## ③公民連携による市保有施設及び未利用地等の効果的な利活用に関すること

ザイマックスグループの知見を活かした、市有建築物及び未利用地等の効果的な利活用に向けた助言

### ◆参考) 不動産有効活用フロー

#### 対象物件例

- ①遊休地として活用されていない土地・建物
- ②老朽化・市民利用に不便な建物
- ③市民の使用率の低い建物

etc.



実例) 熊本交通センターのサクラマチクマモトへの建替え

助言

#### 保有不動産に関する売却・活用方針提案 (例)

施設A



<プランA>  
施設の老朽化に伴い、周辺にて移転先または集約先を探索の上、移転後の土地・建物を売却

継続保有

施設B



<プランB>  
不動産価値が高い為、施設の建替えを行い、一部外部貸し区画を用意し、賃貸収益を確保

施設C



<プランC>  
既存建物のまま、外部導線を確保し、余剰スペースを民間企業へ賃貸

## 「未利用財産の価値化」「最適化」に寄与

## ④その他、公民連携による活用推進に関すること

その他市有建築物及びこれに付随した連携可能な事案の各種助言

### ◆サクラマチクマモトでの取り組みについて

九州産業交通様との合弁会社設立を通じて、サクラマチクマモトの開業準備から開業後運営管理まで全面的にサポート



九州BMサービス株式会社

▲九州産業交通様とザイマックスの共同出資で設立

弊社グループにてPM・BMを一体的に運営サポートする事で、難易度の高い複合施設の開業前後業務を完遂し、安定稼働を実現。

### ◆宮城県との取り組みについて

2023年2月に「宮城県と株式会社ザイマックスとの転職なき移住等の促進に関する連携協定」を締結



全国の拠点数  
400拠点以上

会員企業数  
5,000社以上

会員ユーザー数  
60万人以上

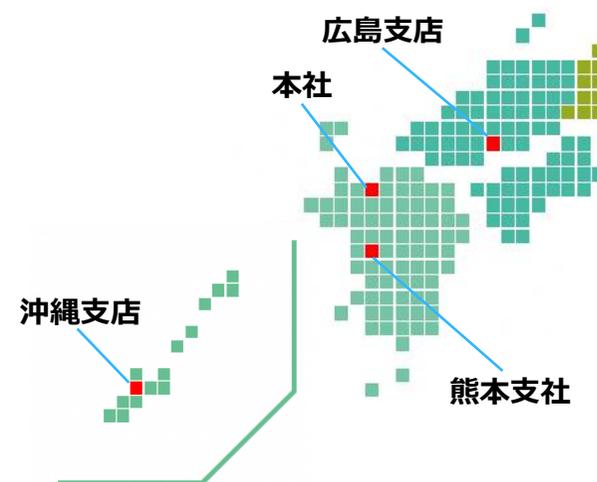
ザイマックスが運営するサテライトオフィス「ZXY」を宮城県仙台市に開設し、会員企業のリモートワーク制度を活用して、転職なき移住を推進。加えて、ZXY内設置のデジタルサイネージで移住関連情報を発信。

## 「弊社グループのサービスによる地方創生」に寄与

社名	株式会社ザイマックス九州 XYMAX KYUSYU corporation	
所在地	本社 福岡県福岡市博多区博多駅前4丁目2番1号 熊本支社 熊本県熊本市中央区紺屋今町2丁目1番 広島支店 広島県広島市中区基町13-9 沖縄支店 沖縄県那覇市久茂地2丁目15番9号	
設立	2013年5月28日（平成25年）	
資本金	1億円	
売上高	46億円（2024年3月期実績）	
主な株主	(株)ザイマックスグループ（100%出資）	
従業員	173名（2024年4月1日現在）	
代表者	代表取締役 川喜田 洋敬 取締役 辛島 秀夫 取締役 島田 雅文 取締役 山本 晃 取締役 吉本 健二 監査役 川北 茂樹	代表執行役員社長 川喜田 洋敬 執行役員 石橋 鉄剛
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営業務の受託 (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) 生命保険の募集に関する業務及び損害保険代理店業務 (8) ファシリティマネジメント	
免許	宅地建物取引業 福岡県知事（3）第17381号 警備業 福岡県公安委員会 第90000775号 登録電気工事業 福岡県知事登録 第20231086号	



▲ザイマックス九州 本社



## ガイマックスグループ全体

受託棟数 **1,145**棟

延床面積 **約662**万坪  
(約2,191万㎡) ※2024年3月末時点

## ガイマックス九州

### ◆不動産マネジメント（不動産運営・建物管理）

受託棟数 **100**棟

延床面積 **約36**万坪  
(約119万㎡)

#### 契約形態別

PM **19**棟  
PBM **49**棟  
BM **32**棟

#### アセット別

オフィス **59**棟    ホテル **14**棟  
商業 **19**棟    その他 **11**棟  
物流 **7**棟    ※その他：学校、リハビリ施設  
※2024年3月末時点

### ◆ファシリティマネジメント（多店舗・多拠点の一元管理）

九州・中四国地方の多拠点施設一元管理受託実績

店舗数 **約1,250**店舗

### ◆不動産マネジメント

全国取扱棟数・内訳



### ◆ファシリティマネジメント

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店舗
小売（その他）	3,850店舗
金融	850店舗
サービス	1,100店舗
その他	1,250店舗

※日本国内の●印は弊社主要拠点を示す。