



投資家の皆様へ

TR農法の事業説明書 ⑨

茨城県筑西市旧長讚小学校

有効活用のプロポーザル資料

2025年10月10日

株式会社ネスバの創立は1998年(平成10年)4月27日、代表者は河野好高で、資本金は20,000千円です。本社所在地は〒176-0012東京都練馬区豊玉北5-29-4井門練馬ビル6F、tel.03-5984-2366 fax.03-5984-2364。

《関西事業部》〒532-0011大阪府大阪市淀川区西中島1-9-16、tel.06-6838-8790 fax.06-6838-8791です。

確定日付第 115 号



一般社団法人 農事コンサル協会

設立準備室長 脇田 英夫

応募グループとして参画する場合は、全ての構成団体等が提出してください。団体等の概要、業務の内容がわかるパンフレット等の提出も可能です。

応募事業者の概要調書

1 応募事業者の概要

商号及び名称	(フリガナ) カブシキカイシャ ネスパ			
	株式会社 ネスパ			
代表者職氏名	(フリガナ) コウノ ヨシタカ			
	河野 好高			
所在地	〒176-0012 東京都練馬区豊玉北5-29-4 井門練馬ビル6F			
担 当 者	職氏名	(フリガナ) シンシジョウカイハツホンブ・ホンブチョウ・ワキタヒデオ		
		新市場開発本部 本部長 脇田英夫		
	電話番号	090-4965-8222	FAX番号	03-5984-2364
	E-mail	shoumeisaibai@icloud.com		
団体等の概要、 業務内容	<p>株式会社ネスパの創立は1998年（平成10年）4月27日、代表者は河野好高で、資本金は20,000千円です。本社所在地は〒176-0012東京都練馬区豊玉北5-29-4井門練馬ビル6F、tel,03-5984-2366 fax,03-5984-2364、</p> <p>《関西事業部》〒532-0011大阪府大阪市淀川区西中島1-9-16、tel,06-6838-8790 fax,06-6838-8791です。</p> <p>事業登録は、一級建築士事務所（東京都知事登録・第43167号）特定建設業（東京都知事許可 特29第147667号）宅地建物取引業（東京都知事（1）第101371号）警備業認定（東京都公安委員会・第30003808号）です。</p> <p>主要業務は、ホテル・温泉・スパ施設の企画・設計・施工、温泉資源開発と温泉利用設備の総合管理、温浴施設の開業支援・運営指導・要員派遣、温泉・温浴施設の運営受託・指定管理業務、自然（地熱）エネルギー開発などです。</p> <p>上記に加え、今回のプロポーザルに必要な資格要件及び定款変更などは適宜整備して参ります。</p>			

※ 応募グループとして参加する場合は、全ての構成団体等が提出してください。

※ 団体等の概要、業務の内容がわかるパンフレット等の添付も可能です。

様式第7号

事業提案書送付書

令和7年10月10日

筑西市長 様

筑西市学校跡地利活用事業提案型一般公募について、別添資料のとおり、事業提案書を提出いたします。

記

応募事業者名又は応募グループ代表事業者名

所在地 〒176-0012東京都練馬区豊玉北5-29-4井門練馬ビル6F

商号又は名称 株式会社 ネスパ

代表者職氏名 代表取締役 河野 好高



【担当者】

所属 新市場開発本部・本部長
氏名 脇田 英夫
電話 0904-965-8222
FAX 03-5984-2364
E-mail shoumeisaibai@icloud.com

事業提案書

1 利用希望施設

利用を希望する施設名を記入してください。複数の施設を同時に利用する事業提案の場合は、施設名欄に利用を希望する全ての施設名を併記し、同時利用欄に○をつけてください。

	施設名	同時利用
第1希望	旧長讚小学校	
第2希望		
第3希望		

2 事業者の資質

① 事業推進体制

事業の推進体制について記載してください。また提案する事業の経験や実績があれば記載してください。

教室と体育館では、人工照明でサイ円菜(空心菜)を通年栽培し、屋上・校庭での屋外栽培とプールでのフロート栽培で、育成セルの総数は2万セルを予定。

育成セルは、年間15kg/セルの収量で300トンの収穫が予定でき、流通価格は卸売市場の平均1,000円/kgに対し、サイ円菜は400円/kgで年商1億2千万円の予定です。

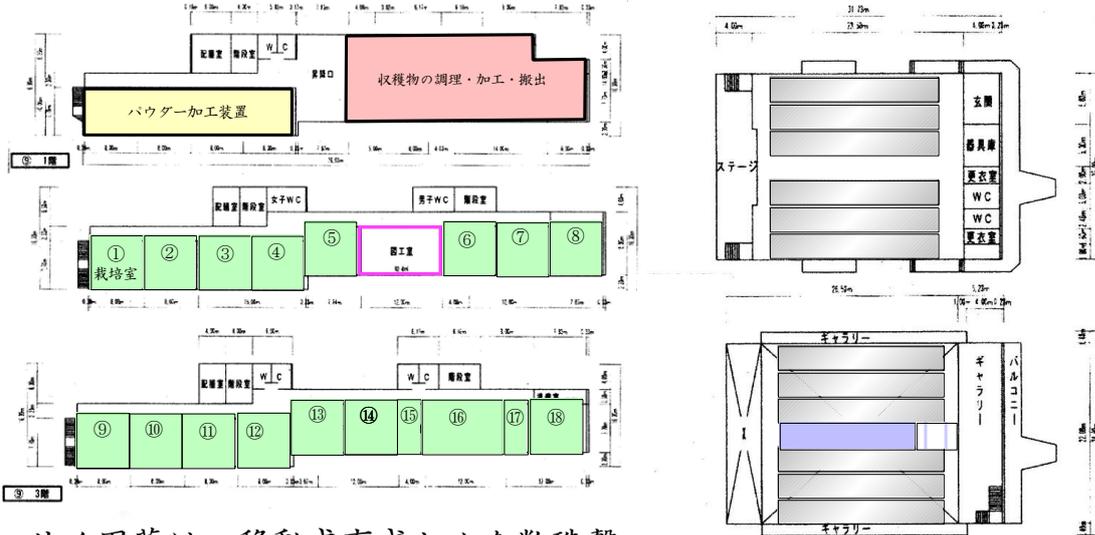
栽培作業は、地元住民の雇用と新規就農者の育成を行い、校庭は2MW未満の系統連携蓄電所を10区画設置して、事業者に土地を賃貸することで学校の土地建物の購入資金を調達します。

※ 記載欄が不足する場合は、適宜拡大又は添付資料を提出してください。

3 事業内容

① 基本方針及び事業概要

提案する事業の基本方針、事業概要等について記載してください。



サイ円菜は、移動式育成セルを数珠繋ぎにするループ栽培を行い、屋上栽培を含めて11,000セルの栽培を行います。

体育館は栽培ラックの上部に新規就農者の仮眠用カプセルベッドを設置します。

② 地域社会への貢献

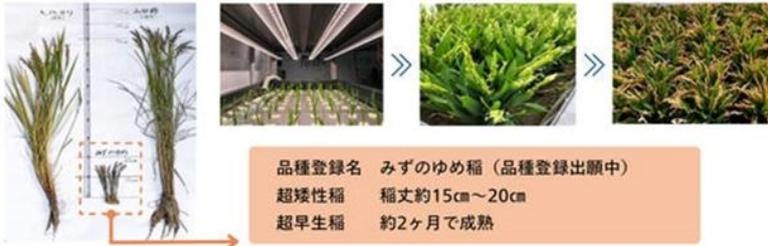
地域雇用の創出、地域経済の活性化及び地域社会への貢献について具体的に記載してください。

サイ円菜の育成セルは、1日40g成長しますので、収穫時に挿し穂にすると2週間で2栽培セルに増加しますから、1教室400セルが2週間後には2教室800セル、4週間で4教室1,600セルに増加し、次の6週で8教室3,200セル、8週で16教室6,400セル、10週で18教室と屋上で12,800セルに増殖が可能です。

収穫作業は、近隣から日中6時間程度の主婦パートを雇用し、収穫とパッケージング、調理・加工などの作業をお願いします。新規就農者の業務は、収穫物から挿し穂を剪定して増殖し、収穫したサイ円菜を土浦卸売市場に運搬して、土浦から東京卸売市場を経由して全国に配送されます。

サイ円菜の茎と籾米は、乾燥・破碎してパウダー化の作業を新規就農者がローテーションで担当しますので、1ポスト2.5名の常時4ポストで10名の新規就農者を育成し、主婦の6時間パートは日中10名程度の雇用を予定します。

新規就農者は、農業の基本である米栽培を学ぶために水田を借受けて、次の写真に示す米栽培を学びます。



品種登録名 みずのゆめ稲 (品種登録出願中)
超矮性稲 稲丈約15cm~20cm
超早生稲 約2ヶ月で成熟

写真の「水のゆめ稲」は稲丈が15cmから25cmなので、栽培セルでも育成できますから、農地や老朽建物でも栽培が可能になります。この稲がお米パウダーの原料を予定しています。

③ 地域資源の活用

地域との連携や協働事業など地域資源の活用について具体的に記載してください。



サイ円菜は成長速度が速く、根まで食べられることから可食率が高く、葉はホウレン草レシピをそのまま使えますから、ホウレン草市場を奪える商品です。因みに、ホウレン草の国内生産は20万トですが、空心菜の東京卸売市場の取扱高は年間400トで、価格は厳冬期の1月は2,914円/kg、最盛期の8月は513円で23年の平均は915円で、サイ円菜の平均供給価格は400円を予定しています

空心菜の全国一位は茨城県で年間生産量は173トですが、サイ円菜は1セルが年間15kg生産で11,533セル相当であり、地域の遊休農地にサイ円菜の苗供給をして、通年栽培で生産量を飛躍的に増加できます。

統一ブランドの流通で筑西市が全国一位になる可能性があります。

④ 事業開始までのスケジュール

優先交渉権者に決定してから事業開始までのスケジュールをできる限り詳細に記載してください。なお、施設の改修、事業開始に必要な各種申請（開発行為申請など）を含めたスケジュールとしてください。

初年度の投資		単位千円	
土地	取得費	35,000	36,000
	仲介手数料	1,000	
	蓄電池	290,000	
	PCS	30,000	
EPC	昇圧変圧器	35,000	415,500
	蓄電池制御盤	6,500	
	現地調査費	10,000	
	エンジニアリング費	4,000	
	造成工事費	5,000	
電力会社	設置工事費	35,000	31,800
	接続検討費用	1,800	
	電力工事負担金	30,000	
	設計費	1,500	
開発関係費	役所申請費	250	7,750
	住民対応	4,000	
	その他経費	2,000	
合計費用		491,050	

表は、蓄電所の初期投資に関わる費用明細から、土地に関わる業務費用を赤字で示しますが、土地代金が3,600万円、EPCの赤字計5,000万円の40%減額の2,000万円、電力会社3,180万円の40%減額で1,908万円、開発関係費の775万円の80%減の620万円を土地関係費に組み入れて私共が業務を行う場合に、1区画の合計金額は8,120万円ですから、1区画8,000万円で10区画8億円の保証金を事業提案者に預託されます。

事業提案者は、優先交渉権の獲得後に土地建物に関する鑑定結果が出て、売買契約の締結の2ヶ月後に現金決済を予定し、現金決済から必要な申請業務を処理して、蓄電所の稼働は半年後を予定しますが、優先交渉権の獲得後から育成ラックを校庭に設置しながら開発業務に従事する予定です。

⑤ 事業年次計画

事業年次計画を具体的かつ簡潔に記載してください。

主な固定費用	単位千円	事業提案者は、人工環境で科学・サイエンス的な手法で行う栽培方法をテラリウムTR農法と命名し、TR農法を新規就農者に学ばせながら、初年度は1万育成セルで150トンの半分75トンのト、単価40万円で初年度3,000万円、次年度は225ト、9千万円、3年度は2万セルの300ト、1億2千万円の売上げで、人件費率は40%、資材費30%程度の運営を予定します。
託送基本	1,957	<p>校庭には、系統連係蓄電所が10区画ありますので、1区画270坪で坪賃料600円の年間賃料194万円で、10区画で1,940万円の賃料収入を見込みます。</p> <p>蓄電所の支出には、メンテ費300万円、最高の電力運用を行うアグリゲーター費用1,375万円、主任技術者・危険物資格者400万円の合計2,075万円の計上ですから、これを事業提案者が取り扱うことで賃料収入を加えた総額は2億2,640万円になります。</p> <p>これにより安定した経営が成立し、同時に全国展開で保証金収入が得られます。</p>
託送重量	1,469	
再エネ賦課金	1,738	
容量拠出金	5,976	
アグリゲーター費用	13,755	
発電側賦課金	1,793	
メンテ費	3,000	
財物保険	1,500	
利益保険	115	
主任技術者・危険物	4,000	
電気代	12,600	
費用合計	47,903	

⑥ 事業資金計画

事業資金計画を具体的かつ簡潔に記載してください。

なお、利活用に伴う建物や設備の改修・更新・維持管理費用（電気設備、消防設備、空調設備等）についても記載してください。

学校の校庭は、系統連係蓄電所に土地売却をすることで超短期譲渡で高い税金がかかりますので、賃貸借契約に基づく金銭消費貸借・保証金を預かることで、8億円の保証金を預かりますので、その資金で学校の土地建物を購入しますので、鑑定評価の価格にもよりますが、5億円以上の資金余力を得てTR農法に移行することが出来ます。

TR農法では、培地温度25℃の空気温度30℃で設定していますので、外気を呼び込む窓には断熱工事などを含む工事を行います。TR農法では栽培場所に人が入らないので、火災報知機などの器具を撤去する可能性が高いと考えています。

事業提案者は、建物の総合管理なども手がけてきていることから、法令で定められている法定点検は当然実施しますが、土地建物の引渡し時に建築・設備図面を受領して、協力会社から設備関係の報告を受けて対処して参ります。

なお、投資事業有限責任組合（LPS / Limited Partnership）制度は、事業者の多様な資金調達方法の確保や信用創造機能の強化のために創設された制度ですが、事業提案者が無限責任組合員GPとし、蓄電事業者をLPとして出資する方法などを検討していますので、預託保証金から投資資金に変更する可能性も存在します。

いずれにせよ、優先交渉権の取得後に関係者との折衝を経てから合意事項が形成されますので、その都度、起用義歯ながらの処理になることが予想されます。

※ 記載欄が不足する場合は、適宜拡大又は添付資料を提出してください。

4 契約種別・価格（希望する契約種別に○をつけてください。）

<p style="text-align: center;">○ 売買契約</p>	<p>提案価格： <u>¥156,930,176</u> 円（税抜）</p> <p>内訳：土地：<u>¥88,398,016</u> 円</p> <p>建物：<u>¥68,532,130</u> 円（税抜）</p> <p>※ 契約時には建物にのみ消費税及び地方消費税相当額が加算されます。</p>
<p>賃貸借契約</p>	<p>提案価格： _____ 円（税抜）</p> <p>内訳：土地： _____ 円（税抜）</p> <p>建物： _____ 円（税抜）</p> <p>※ 契約時には消費税及び地方消費税相当額が加算されます。</p>
	<p>提案賃貸借期間： _____ 年（最短5年）</p> <p>※ 賃貸借契約期間は5年以上とし、契約期間終了後に更新できるものとします。</p>

本件土地に対しては固定資産税評価額をを提示し、建物は築50年で残存簿価より再生価格で30%を提示いたしました。

基本的には、鑑定評価の金額に添った金額で売買契約を締結する考えです。