

被災地支援住宅建設事業（気仙沼市）

（１）課題認識

１）被災地における課題

気仙沼市内では、津波被害により住宅が絶対的に不足する中で、今後、気仙沼市で増加する応援職員の受入に対応するため、早期の応援職員用住宅の建設が必要となっていた。しかしながら、気仙沼市では、建設資材や工事作業員の不足が深刻化しており、従来の現地施工型の住宅建設に対応することは困難な状況であった。

以上の課題を解決するため、提案事業者は、「事前に可動式のモジュールを作り、現地で組み立てる工期の採用により、来春までの住宅建設」を気仙沼市に提案した。

これに対し、気仙沼市は、短工期で住宅建設が完了することに大きな関心を示した。

２）事業化にあたっての課題

案件採択時点では、提案事業者は事業化にあたり、以下のような課題を抱えていた。

- ・ 提案事業者に地元とのネットワークがなく、事業主体（オーナー）探しが難航
- ・ 地元金融機関は地元には拠点がないオーナーに対する融資判断ができず、融資に難色
- ・ 震災後の賃料相場など、オーナー候補が事業性を判断するために必要な情報を把握することが困難
- ・ 本事業にかかる資金調達の目途が立たず

以上に加え、事業化に至るまでの間に新たに判明した課題は以下の通りである。

- ・ 被災前後でのマーケットの大幅な変化（賃料水準の参考値が存在せず、採算性の検証が困難）
- ・ 可動式モジュールの国内搬入に至るまでのリスク
- ・ 当事者の各種契約の交渉力

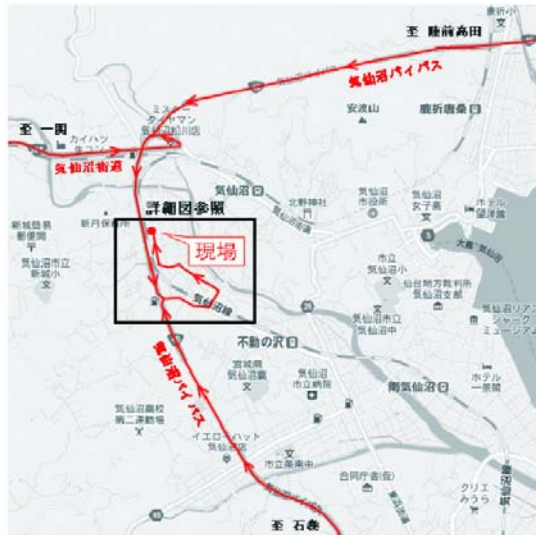
（２）事業内容

１）事業の概要

被災地の復興支援のため、全国自治体から応援職員が多数派遣されているが、応援職員の住居が不足しているのが現状である。その現状に対処するため、提案事業者と地元企業（オーナー）、地元金融機関が連携しつつ、応援職員用の共同住宅建設事業を実施するもの。気仙沼市は本住宅を応援職員向けに借り上げる予定となっている。

応援職員用の共同住宅は、仮設ではなく本設の建物とし、建設にあたっては可動式モジュール工法を活用して、コスト縮減、工期短縮を図った。共同住宅の全体概要および事業スキームは以下の通り。

(場所) 宮城県気仙沼市東新城 2-8-7

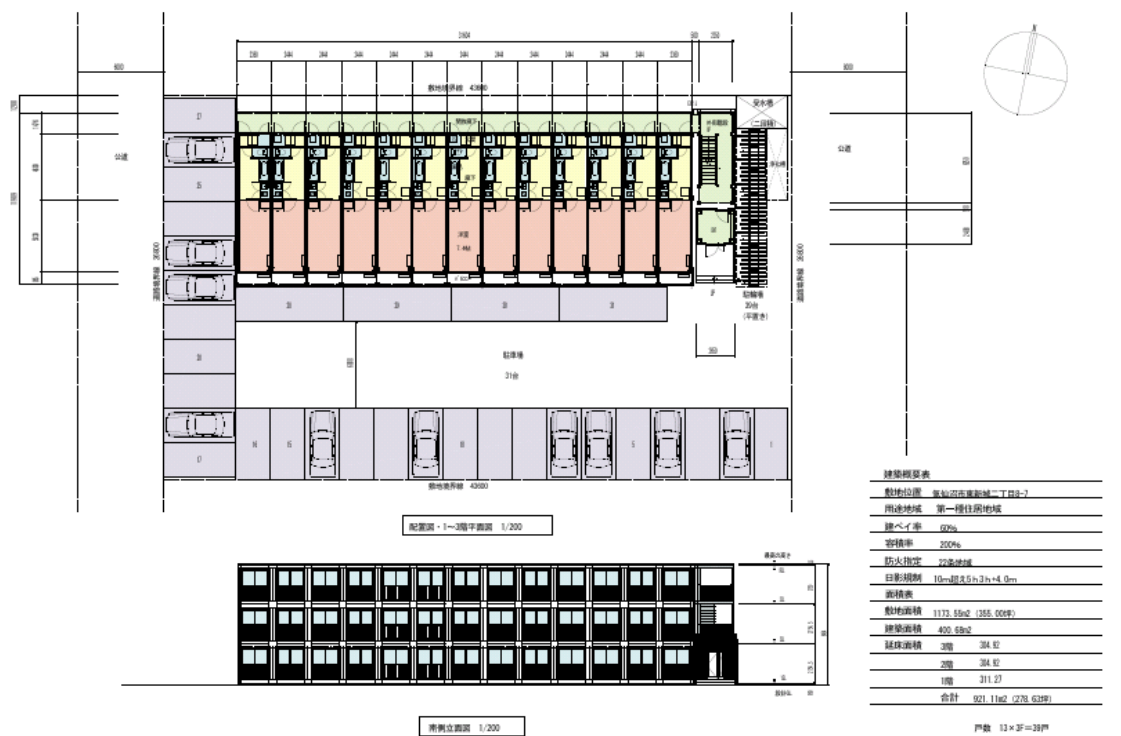


敷地状況（建設前）

図表 1 建設予定地

(建物) 鉄骨造 3 階建共同住宅 延床面積 921.11 m² (1 棟 39 戸) (当初)

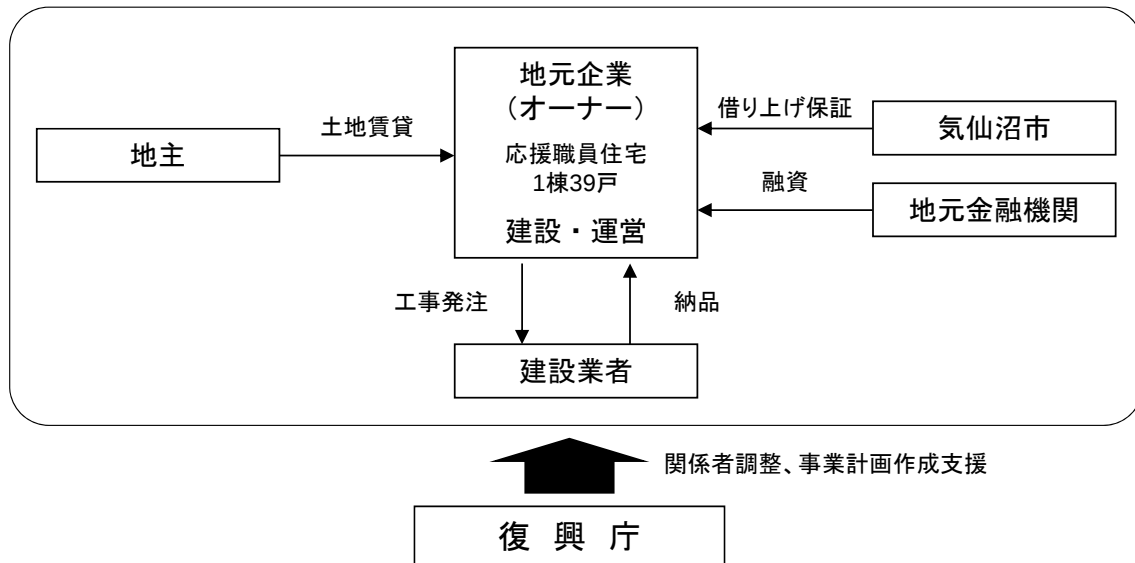
(建物図面)



図表 2 建物平面図

(事業スキーム)

地元企業（オーナー）が土地を地主から賃借し、自己資金と地元金融機関の融資により、住宅を建設・運営するスキーム。気仙沼市による全戸借り上げ保証によって、事業リスクを軽減。想定家賃 55,000 円/戸、駐車場 3,000 円/台としている。



2) 支援の概要

これらの課題解決のため、本件支援事業において、以下のような支援を実施した。

- ・ 地元関係機関に本件住宅建設計画を紹介し、オーナー候補となる地元企業探しの協力を要請
- ・ 震災後における気仙沼市内の住宅供給状況、賃料相場等を調査の上、オーナーの投資判断に必要な事業計画の作成を支援

支援の結果、津波被害により生業を失っていた地元企業がオーナー候補として浮上し、市をはじめ地元金融機関を交え、以下の支援を継続した。

- ・ 気仙沼市、地元企業（オーナー）、地元金融機関、建設業者の関係者間における各種条件調整を支援

上記支援の結果、本計画案は下記のように変遷し、実現に至った。

項目	事業提案者の当初提案	オーナーと事業提案者が契約合意した時点の計画
戸数	39 戸	33 戸
延床面積	921.11 m ²	799.61 m ²
入居保証	なし	気仙沼市が借り上げ
家賃	家賃 55,000 円 共益費 3,000 円 駐車場 3,000 円	家賃 55,000 円 共益費 3,000 円 駐車場 4,000 円（周辺相場を考慮）

（３）支援の付加価値、横展開のポイント

１）支援の付加価値

以上の支援実施により、気仙沼市による借上げ条件、金融機関による融資など関係者間において条件が整い、平成 24 年 12 月から住宅建設に着手した。平成 25 年 3 月末に完成予定となっている。

支援の効果としては、以下のようなことが挙げられる。

- ・ 資材不足を回避する形で住宅建設を早期に実現できたこと
- ・ 操業停止中の地元企業に収益機会を提供できたこと
- ・ 地元金融機関の融資取引機会を創出できたこと

また、本案件の事業化により、応援職員住宅建設にかかる事業費約 2 億円、オーナーの新事業創出による雇用創出 1 名の定量効果が生み出された。

２）横展開のポイント

以上の支援の評価を踏まえた今後の横展開のポイントとしては、本事業の実施にあたって直面した課題、および被災地における類似事例の解決策を踏まえると、以下の点が挙げられる。

（地元金融機関との連携の重要性）

被災地における事業者（オーナー）候補については、日常から金融取引等を行っている地元金融機関が最も情報を保有していると考えられる。本件においても、地元金融機関の紹介により事業者（オーナー）を見つけることができたことから、案件形成において地元金融機関との連携が重要と考えられる。

（事業者と提案者の間の信頼醸成）

本件のような建設事業を行う場合、事業者（オーナー）は施工業者の選定において、提案

内容よりも過去の取引関係や実績等を重視する傾向が見られる。これまで全く取引関係のない事業者（オーナー）と提案者が互いに信頼を持って事業に取り組めるよう、お互いの業容や業況を早い段階で情報開示・共有し、両者間のコミュニケーションや各種の情報提供・共有を効果的に進めることが重要である。

（資金支援にかかる制度・しくみの整理）

本件の資金調達は、事業者（オーナー）の自己資金と金融機関借入れによって行われた。震災復興にかかる各種基金、補助金などが数多く存在するが、それぞれ活用対象等の要件が異なり、必ずしも全ての事業が何らかの対象になるとも限らない。これらの活用対象やしくみを予め整理し、案件が出てきた時に活用可能性をすぐに判断できる準備及びその支援があれば、各種の事業化に要する負担を抑えうる。また、それに関連して、被災地復興関連施設整備のスキームイメージも予め整理しておくことが有効である。

（契約交渉をサポートする専門家の必要性）

事業者（オーナー）が建設・不動産事業に不慣れな場合、不動産取引にかかる専門家の支援が必要となる。十分な知識と経験を持った不動産事業者が対応するか、必要に応じて弁護士等にも相談しつつ、全般的な支援が行える専門家の存在が重要である。