

# 「リノベーションで空室の魅力アップ」 子育て世代や技能実習生の需要発掘へ



「ビレッジハウス笹川」として生まれ変わった笹川団地=いずれも四日市市笹川で

## 四日市の笹川団地 URが米投資会社に売却

四日市市笹川にある集合住宅群「笹川団地」が9月、「ビレッジハウス笹川」として生まれ変わった。団地を管理していた都市再生機構（UR）が米投資会社「フォートレス」に売却し、傘下の不動産賃貸業「ビレッジハウス・マネジメント」（東京）が管理運営する。空室は間取りや仕様の改修を含めた「リノベーション」をして貸し出す方針で、手ごろな家賃で子育て世代や社宅需要を狙う。（秋田耕平）

# リノベーションで空室の魅力アップ

団地はURの前身、日本住宅公団が1960〜70年代に建設した。敷地面積15万平方メートルに61棟が並び、1726戸で県内有数の規模を誇る。部屋は2DK〜4DK。最低でも1戸38平方メートルあり、1人暮らしからファミリー層まで幅広く対応する。家賃は3万円から



リノベーションした部屋を見学する企業関係者

で、敷金や礼金、更新料は無料。保証人もいらない。新たに貸し出す部屋は全てリノベーションする。浴室は団地特有の「バランス釜」をやめ、給湯一体型の最新式を導入。家賃に上乘せるオプションでエアコンやガスコンロ、洗面台、カメラ付きドアホンなどもそろえる。

団地の中心部には管理事務所を設け、ビレッジハウスが雇用する管理人が常駐。巡回や設備確認のほか、物件の案内にも対応する。居住者の多いブラジル人に対応するため、ブラジ

ル人の管理人も雇用了。問い合わせを受け付けるコールセンターは、日本語のほか、英、ポルトガル、ベトナムの3言語に対応する。

ビレッジハウスは、2017年にフォートレスが購入した全国の雇用促進住宅10万戸以上の管理運営を開始。高度経済成長期に国や自治体主導で造られた集合住宅を、低家賃で貸し出す事業に重きを置く。

笹川団地はビレッジハウス管理の集合住宅群では最大規模。しかし居住者の高齢化や設備の老朽化が理由で、空室が600戸程度、全体の35%に達している。同社では空室をリノベーションすることで、高齢者のほか、子育て世代や技能実習生、社宅などの需要も掘り起こす考え。

今後は洋室化やペット対応物件も検討する。平田陽一・事業戦略本部長は「築年数がたっている団地を生かして賃料を抑えることで、所得の低い人たちの受け皿を増やしていきたい」と話す。

## 子育て世代や技能実習生の需要発掘へ