

いんたびゅー
INTERVIEW

雇用促進住宅刷新 低家賃で

岩元 龍彦さん
ビレッジハウス・
マネジメント社長



賃貸住宅サービスを手がけるビレッジハウス・マネジメント（東京）が、道内各地にある旧雇用促進住宅をリノベーションし、活用する取り組みを展開している。安い家賃を展覧している。安い家賃で広い間取りの住宅を提供し、主にファミリー層などから引き合いが強まっている。岩元龍彦社長（50）に事業戦略を聞いた。

「ビジネスモデルについて教えてください。」
「独立行政法人『高齢・障害・求職者雇用支援機構』が所有していた全国の雇用促進住宅を民間に売却した際、ビレッジハウス・マネジメントの親会社の投資運用会社フォートレス・インベストメント・グループが全国10万室超を一括で取得しました。全国の公営住宅の供給数は約20年前をピークに減少傾向ですが、現在も応募倍率は高水準にあります。中低所得者の住まいの需要は高いと考え、安い家賃を実現させるため古い物件を生かすことにしました」

「具体的に、どのような層から需要がありますか。」
「若いファミリー層のほか、近年は外国人の入居が増えていいます。入居者のうち外国人の比率は全国平均で16%。製造業の盛んな東海地方や、北

中低所得、外国人も照準

いわもと・たつひこ 神奈川県生まれ。専修大経済学部卒業後、ゼネラル・エレクトリックやリーマン・ブラザーズなどを経て、2009年にフォートレス・インベストメント・グループに入社。16年、ビレッジハウス・マネジメント設立に関わり共同最高経営責任者に就任。23年2月から現職。

「関東では特に多い。国内の外国人労働者数は昨年200万人を突破し、増加傾向にあることから、今後も需要を見込んでいます」
「外国人と共生するため、心がけていることは。」
「地方では、外国人に慣れない方も少なくないため『外国人NG』の物件がありますが、その背景には生活マナーの違いがあります。入居前には、ごみの分別方法や、大人数で騒がないといった暮らしていく上でのマナーを伝えたい。パンフレットや映像を見てもらっています。外国人の入居者向けのコールセンターも整備し、退去時までフォローしています」
「道内の状況は。」
「旧雇用促進住宅57物件の180棟、6722部屋を取得し、このうち46物件の150棟、5532部屋をリノベーションしました。札幌圏が中心ですが、函館や網走、根室などにもあります。全国、道内とも平均家賃は3万7千円。外国人比率は1.4%と、全国平均と比べると少ないですが、今後は道内でも伸びていくでしょう。中国とベトナムからが多いですね」
「注目している地域は。」
「千歳市に、次世代半導体を生産するラピダスの工場が建設中ですが、工事関係者から、恵庭市恵み野の物件の引き合いが強いです。また、江別市野幌の物件は、若いファミリー層からの人気が高い。賃貸物件がほとんどない地方では、ビレッジハウスの物件が賃貸需要に応えられていると感じます。まだリノベーションしていない物件についても、需要を見ながら順次稼働させていきたい」

（聞き手・本庄彩芳）