2026年1月6日　住宅産業新聞

ビレッジハウス･マネジメントの岩元龍彦氏に聞く
｢アフォーダブル住宅に特化
コストを抑えたリノベーション　低賃料の貸し出し実現｣

ビレッジハウス・マネジメントの岩元龍彦氏に聞く

アフォーダブル住宅に特化

コストを抑えたリノベーション　低賃料の貸し出し実現

ビレッジハウス・マネジメント（東京都港区）は、全国で10万８４０９戸の賃貸住宅「ビレッジハウス」を運営・管理するアフォーダブル住宅に特化した国内最大級の賃貸住宅サービス会社だ。既存物件（平均築年数50・6年）を有効活用し、コストを抑えたリノベーションをすることで平均賃料は約４万円という低賃料での貸し出しを実現。それによって20歳代～70歳代といった幅広い世代の単身者、ファミリーに受け入れられている。同社の取り組みについて社長兼ＣＥＯの岩元龍彦氏に聞いた。

――会社概要は。

岩元　私たちは米国の投資会社であるフォートレス・インベストメント・グループにより２０１６年12月に設立され、17年に事業を開始した。同年に制度が廃止された雇用促進住宅を一括取得し、低価格賃貸住宅「ビレッジハウス」として入居者の募集を開始している。

――アフォーダブル住宅の現状認識は。

岩元　事業を開始した当時、海外では「アフォーダブルハウジング」という言葉は一般的に使われていた。私たちが提案するアフォーダブル住宅は「誰もが生活の質を保ち、手頃な価格で安心して長く住み続けられる住宅」というもの。初期費用が安く、賃料が手ごろなこと、更新料が不要なため、長く住み続けられる住まいとなっている。

――なぜ事業を行うようになったのか。

岩元　日本のアフォーダブル住宅の役割を果たすのは公営住宅だと思っているが、公営住宅の管理戸数は05年をピークに減少傾向にある。民間会社では建築費も高騰しているため新規に供給を実現するのは難しい状況だ。そのため既存建物を活用することが大きな解決策になると考えて事業を行うようになった。

10万8千件を管理

――購入した戸数は。

岩元　旧雇用促進住宅の約10万５千戸、さらにＵＲ都市機構から９物件４７１５戸を追加取得し、現在の管理物件数は10万８４０９戸。取得時は33・６％だった稼働率は、25年10月現在では83・７％まで上昇している。これまで需要が見込まれるエリアを中心に約７万２千戸でリノベーション工事を手掛けており、未稼働の物件についても今後、需要に応じて稼働していく考えだ。

――どの程度をリノベーションするのか。

岩元　１戸当たりのコストは約１２０万円。襖の張り替えや壁の塗装など標準的な仕様を維持しつつ、和室を洋室化するなどライフスタイルに合わせたリノベーションを実施している。浴室についてはバランス釜から給湯器にした上で浴槽も交換。キッチンとトイレは補修により継続使用するが、トイレは温水洗浄便座を設置する場合もある。外壁については、建物を長く活用するために大規模修繕や屋上の防水工事を実施。外壁に発生したクラック、爆裂、露筋箇所の補修をした上で再塗装を行っている。

――家賃への影響は。

岩元　コストの増加に伴い、募集時の家賃や更新時の賃料見直しに取り組んでいる。もともと家賃は割安で貸し出していたが、年間目標として全国平均で２％程度の募集家賃の増額を目標としている。

――築古物件を管理するノウハウは。

岩元　当社には全国に７支社があり、１５１の集中管理事務所に「住宅担当者」といわれる管理人５６３人が全国１０６４物件の巡回管理を行っている。そこで発見された異常箇所を報告するフローを確立している。支社には建物周りを管理するＢＭ部門があって、３年に１度、１回につき１～２時間かけて外壁や屋上をはじめ設備の状況を自主点検している。

――稼働率がアップしている要因は。

岩元　雇用促進住宅だったときは、限定的な入居者募集しか行っていなかった。私たちが行ったことは募集チャネルを増やすことだ。仲介業者向けのポータルサイトを活用し、常に募集情報を更新。ホームページの改良を継続的に行ったほか、デジタルマーケティングにも注力するようになったことが奏功している。

――新規契約者では外国人（個人）の割合が増えている。

岩元　21年３月に13・５％だった外国人の新規契約者の割合は、25年９月には31・９％まで増加している。主に特定技能や技術・人文・国際業務などの在留資格で仕事をしている人、外国人留学生が増えたことによるものだ。

外国人サポートも

――外国人向けのサポート体制は。

岩元　現在、総勢27人で構成するインターナショナルサポートチーム（ＩＳＴ）があり、外国人入居者をサポートするために多言語対応サービスを強化・拡充している。当初は英語、ポルトガル語、ベトナム語からスタート。今年からはネパール語、インドネシア語、ミャンマー語にも対応しており、新規で部屋を探している人からの問い合わせのほかに、入居後の家賃の相談、ごみ出しなどの生活習慣などについても母国語で対応できる体制を構築している。特に今年は外国人対応に注力する年と考えており、入居マナーを紹介する看板やチラシを再整備してわかりやすいものにしていく考えだ。さらに岐阜県、愛知県、三重県ではごみ出しに関する説明会の開催を予定している。

――高齢者比率は。

岩元　年齢構成では20歳代の32・４％が最も多く、30歳代（27・３％）、40歳代（14・０％）と続く。一方で60歳代７・４％、70歳以上５・５％だ。私たちが雇用促進住宅の時から引き継いだ入居者の中には高齢者が多いが、そこまで高い数字ではないと認識している。

――今後の取り組みについては。

岩元　東京都内もそうだが、老朽化した団地でかなりの空室が見受けられる。各自治体の保有している老朽化した団地についても活用していく必要がある。さらには高度成長期に、人材の確保を目的として建てられた社宅の入居率も下落している。我々が管理を受託することについても取り組みたいと思っている。