

# 朝日新聞

## 雇用促進住宅をアフォーダブル住宅に 先を見た米投資ファンドの一手

有料記事

遠藤和希 2026年1月9日 17時00分



防災やマナー講習のイベントに参加するベトナム人たち=2025年9月27日、山形県米沢市、遠藤和希撮影



かつて炭鉱離職者の受け皿としてつくられた雇用促進住宅がリフォームを経て、手頃な価格の賃貸住宅「アフォーダブル住宅」として人気を集めている。老朽化で低迷していた入居率は平均8割まで上昇し、外国人労働者の生活基盤にもなっている。手がけるのは米投資ファンドグループだ。

昨年10月、東京都八王子市の「ビレッジハウス（VH）小比企（こびき）」を訪ねた。京王高尾線山田駅から歩いて約10分、5階建ての7棟が並ぶ。1964年に雇用促進住宅として建てられた物件で、広さは約50平方メートル前後が中心で、賃料は5万7千円～6万8千円。現在の入居率は92%で、162戸のうち29戸は外国人が暮らす。

### 10万戸の住宅を買い取り改装

米投資ファンド「フォートレス・インベストメント・グループ」が所有し、傘下の「ビレッジハウス・マネジメント（VHM）」（東京都港区）が運営する。

フォートレスは2017年、「小比企」を含む全国の雇用促進住宅10万6千戸を約614億円で一括取得した。築年数は50年ほどの物件が多く、当時は厚生労働省が所管する独立行政法人が管理していた。その後、雇用促進住宅は21年度末までに廃止されている。

取得後、1戸あたり約120万円、全体で約1千億円をかけて改修、リノベーション工事を行った。和室を洋室化し、古い風呂釜を給湯器に変え、エアコンを設置した。耐震補強も終

2026/01/19 14:56

雇用促進住宅をアフォーダブル住宅に 先を見た米投資ファンドの一手：朝日新聞

え、さらなる長期的活用を目指す。

## 「需要ある確信があった」

VHMの岩元龍彦社長は「需要があるだろうという確信があった」と振り返る。都市部の家族向け公営住宅は人気が高く、抽選で倍率が数十倍超にもなる。また、建設費の高騰もあり、新築マンションの家賃は上がる一方。アフォーダブル住宅へのニーズが高まると見込んだ。東京都も子育て世帯を対象に、相場から2割ほど安い家賃での住宅供給に乗り出している。

岩元社長によると、コストを低く抑えられたことも、ビジネスとして重要な要素だったという。雇用促進住宅の取得費は1戸平均約70万円以下で、屋上に太陽光パネルを設置して、パネルの所有者にメンテナンス費用を負担してもらうなど、節約のためにさまざまな工夫を凝らした。

## 外国人も追い風に

さらにフォートレスは「都市再生機構」(UR)からも155棟を追加取得したほか、21年には日本郵政から「かんぽの宿」など29施設を取得し、新たに温泉ホテルチェーン「亀の井ホテル」として展開している。

外国人労働者の増加も追い風になった。企業などが技能実習生を迎える際には社宅を用意する必要があり、そうした法人の需要も取り込んだ。

現在、外国人入居者は物件全体の25%にのぼり、同社は生活支援サービスに力を入れる。ベトナム、インドネシアなど6言語のコールセンターを設置、敷金や礼金など契約時の商習慣への対応もサポートしている。

## 共生の取り組みも

山形県米沢市で昨年9月下旬、ベトナム人向けの防災イベントが開かれた。参加したのは、市内にある「VH八幡原」「VH万世」で暮らす約40人。災害に備えてハザードマップの使い方を学んだほか、騒音やゴミの分別方法も確認した。

2026/01/19 14:56

雇用促進住宅をアフォーダブル住宅に 先を見た米投資ファンドの一手：朝日新聞

24年10月に来日したという入居者の女性（27）は「ベトナムには地震がないので、日本にきて驚いてばかり。ゴミの分別は母国よりも厳しい。でも、こうした催しで生活に役立つ情報を得られるのでまた参加したい」と話した。

さらに、外国人入居者と周辺住民の交流イベントを開き、「共生」に向けた取り組みも進めている。三重県四日市市ではブラジルの音楽や料理を楽しむ催しを実施し、北海道江別市や兵庫県三木市では住民と入居者がともに「モルック」という体験型スポーツを楽しんだ。岩元社長は「入居者と地域の両方をサポートすることで、それぞれの不安を解消していきたい」と話した。

## 【詳報】入居率3割→8割の秘訣　社長に聞いた →

### この記事を書いた人



遠藤和希

首都圏ニュースセンター

+ フォロー

専門・関心分野

空き家、循環社会、鉄道の将来、通貨危機など

朝日新聞のデジタル版に掲載の記事・写真の無断転載を禁じます。すべての内容は日本の著作権法並びに国際条約により保護されています。

Copyright © The Asahi Shimbun Company. All rights reserved. No reproduction or republication without written permission.