

# 朝日新聞

## 10万戸リフォームで入居率3割→8割に「築古」物件に勝機があった

有料記事

遠藤和希 2026年1月9日 17時00分



ビレッジハウス・マネジメントの岩元龍彦社長  
=2025年9月9日、東京都、遠藤和希撮影



米投資ファンド傘下の「ビレッジハウス・マネジメント（VHM）」は、国の独立行政法人から取得した物件など約10万戸をリフォームし、手頃な賃料の「アフォーダブル住宅」として全国で展開している。物件があるのは利便性が高い地域ばかりではないが、入居率は取得時の3割から8割まで伸びた。人気を集める秘訣（ひけつ）は何か。VHMの岩元龍彦社長に聞いた。

——2017年に雇用促進住宅を取得した時点で入居率は3割程度だった。どこに勝機があったのか

築古物件を長く活用することで、家賃を安価に抑えるビジネスを展開している。雇用促進住宅は入札で1室70万円以下の低価格で取得できた。公営住宅が減り、不動産価格が上昇するなかで、住宅を新規供給すれば大きなチャンスになると捉えていた。大規模修繕などが必要だったが、それでも需要があるだろうという確信があった。

### 米ファンドの一手 アフォーダブル住宅の現場から →

全国のビレッジハウス（VH）の平均家賃は3万7477円、2K30平方メートルから3DK60平方メートルまで、単身者向けもファミリー向けも取りそろえている。入居率は物件を取得した2017年時点の3割から83%まで上がった。稼働率は今後もさらに上がる見通しだ。

### 節約の工夫も

2026/01/19 14:59

10万戸リフォームで入居率3割→8割に「築古」物件に勝機があった：朝日新聞

——改修やリノベーションはどのように進めたのか

外壁工事や屋上防水などの改修に300億円以上かけている。各戸のリノベーション費用は1室平均125万円。一番大きいのがお風呂の給湯化だった。ほかは和室を洋室化したり、畳をはりかえたりしている。

ユニークな工夫としては、全体の3分の1の物件で屋根に太陽光パネルを載せた。太陽光事業者が屋根のメンテナンスをしてくれるため、大きな節約になった。

一気に全室リノベーションするわけではなく、適正なスペックや価格を見極めながら、優先順位をつけて進めた。

## 外国人は4分の1

——外国人が入居者の4分の1を占めているが、ここまで伸びることを予想していたか

これほど増えるとは予想していなかったが、外国人の増加もビジネスの追い風になった。外国人を受け入れる企業側からすれば、アフォーダブル住宅なら住宅コストを下げられる。VHのファミリー向けであれば技能実習生が3人住めるメリットもある。

以前は日系ブラジル人が多かったが、コロナ禍で帰国された方もいて、21~22年にかけて需要が大幅に減った。入れ替わるように、ベトナム人が増えた。

現在、ミャンマー、ネパールなど6カ国語のコールセンターで入居者の暮らしの悩みに対応している。

## 「外国人が増えないと」

——外国人労働者の受け入れをめぐっては課題も指摘されている

会社としては18年からお花見やバーベキューなどのコミュニティーイベントに取り組んできた。交流を重ねるなかで、地域との共生を目指したいと考えている。

外国人とは生活習慣が違う。日本人は隣の家から音が聞こえたら騒音だと感じるが、ベトナム人のスタッフにヒアリングすると、隣から大声が聞こえるのは当たり前だという。入居者には日本でのマナーを伝える動画を見て、学んでもらっている。

2026/01/19 14:59

10万戸リフォームで入居率3割→8割に「築古」物件に勝機があった：朝日新聞

私たちは受け入れる側として慣れないといけない。人口が減り、外国人労働者が増えないと経済が成り立たない。

いわもと・たつひこ 1974年生まれ。専修大学卒業。商社、コンサルティング会社、リーマン・ブラザーズ証券などを経て2009年フォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社に入社。2012年から同社マネージング・ディレクター、23年にビレッジハウス・マネジメント代表取締役社長兼CEOに就任。

## 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.