

## アフォーダブル

# 既存ストック活用×DXで 中低所得層の住宅需要に応える

岩元龍彦氏 [フォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン] に聞く

本稿は、3月3日に開催した「不動産ファンドフォーラム2026」の内容を基に構成しています。

### 築古物件を価値に変える供給モデル

ビレッジハウスは築年数の経過した物件を取得し、誰もが生活の質を保ち、手頃な家賃で安心して長く住み続けられるアフォーダブル住宅に再生し、「ビレッジハウス」として運営しています。

運営資産は2017年の雇用促進住宅一括取得、その後の追加取得を合わせ1,064物件に上ります。建物の平均築年数は約51年。ユニットの平均専有面積は42㎡程度で、2Kから3DKと多様な間取りで、ライフスタイルに応じた住戸タイプを提供しています。平均賃料は、坪単価で約3,000円、家賃で約3万8,000円です。この賃料水準を維持できている理由は築古物件を建て替えるのではなく、再生させて活用する事業モデルにあり、建築コストの影響を受けにくいいためです。

現在の入居率は84.0%、約9万戸が稼働しています。

取得当初の入居率は33.6%で、長期間募集停止されたことで20年近く空室が続いていた部屋も多かったのですが、畳や襖の張り替え、風呂の給湯化、洋室化といった改修を行いながら再生した結果、大きく改善しました。

リノベーションは累計約7万5,000室、月平均約680戸のペースで改修を進めてきました。外壁部分もこれまでに973棟で外壁工事、1,327棟の防水工事を実

施しました。既存の資産を最大限活かすことで、安価で安心して暮らせる住居の提供につなげています。

### 内製化とDX推進による効率化の実現

入居率の上昇につながった理由の一つには運営体制の整備があげられます。運営会社としてビレッジハウス・マネジメントを設立し、賃貸管理業務はすべて内製化することで効率化を進めました。全国に7支社・150の集中管理拠点を設け、1,099名のスタッフが運営にあたっています。現場の管理を行う住宅担当者は全国で571名、平均年齢68.8歳ながら全員が正社員です。さらに、全国約3,000棟の耐震診断・耐震補強やアスベスト状況把握、土地の権利関係、法定点検の管理を一貫して担う組織を設置し、社内の10名の建築士が統括しています。また、家賃保証会社は使わず自社審査・自社回収を行うことで、家賃の約99%の回収を実現しています。

こうした全国規模の運営体制を少人数で効率的に進めるうえで、DX化が大きな役割を果たしています。2017年に発足した新しい会社であるため、レガシーシステムに縛られることなく、理想的な形でDX化を進められたのは当社の強みです。2020年のCRMシステム導入による顧客情報・請求情報の一元管



岩元龍彦氏

フォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン  
マネージング・ディレクター  
ビレッジハウス・マネジメント 代表取締役社長 兼  
CEO

理から始まり、LINE WORKSを活用した現場と支社のリアルタイム連携、コールセンターや契約事務の本部集約の体制を整え、低家賃を維持しながら運営の質を上げる仕組みをつくりました。さらに、2021年には電子契約・電子申込を導入し、手続きの約95%の電子化を実現しています。こうした基盤があったことでAI導入もスムーズに進み、2026年2月には、自社WEBサイトや不動産ポータルサイト経由の問い合わせメールへの自動返信機能を導入しました。AIやデジタル推進は、時間外も含む24時間対応など入居希望者の利便性を高めるばかりでなく、当社の業務効率化を推進し、さらには人にしかできない高度なサービスへ注力することを可能にして



「ビレッジハウス品川八潮タワー」

RC造地上14階建、350戸/棟の規模をもつ旗艦物件



「ビレッジハウス佐賀第二」

RC造地上5階建、2棟全80戸の規模

います。

### 多様な入居者ニーズと拡大する市場環境

入居者の年齢は若年層から高齢者まで幅広く、平均年収は335万円程度で、年収300万円以下の方が約56%を占めています。国籍をみると新規個人契約の約32%が外国籍で、法人契約経由の外国籍入居者を含めると比率は約42%に上ります。居住年数に関しては、雇用促進住宅時代からの入居者は約27年と長い一方、ビレッジハウスとして入居された方は平均2.6年程度で回転しており、入居者の入れ替わりが早いという特徴があります。

外国籍の入居者には、英語・ポルトガ

ル語・ベトナム語に加え、近年はインドネシア語やネパール語、ミャンマー語の対応も追加し、問い合わせから契約手続き、入居中の困りごと、解約までのすべてを母国語で対応できる体制を整えています。生活習慣や文化の違いから生じるゴミの分別ルールや騒音に関するトラブルを減らすために、多言語の案内掲示や説明会を通じて、ルールの周知なども継続的に行っています。

公営住宅の供給は2005年をピークに減少傾向にあり、中低所得者層でも利用できる低賃料の賃貸住宅は不足が続いています。一方、外国人労働者の受け入れは拡大を続けており、2025年10月末時点で約250万人を突破、2030年には約419万人の雇用が必要になるという試算もあります。外国人労働者のほと

んどは賃貸住宅を利用するため、低賃料の賃貸物件に対する需要は伸び続けると考えています。建築費が上昇し新規供給のハードルが上がり続ける中で、既存ストックを活用したアフォーダブル住宅の重要性は、今後さらに高まっていくというのが当社の見通しです。長期的な視点で、低廉な賃料の住宅供給をさらに拡大していきます。