

住宅価格が高騰するなか、手頃な家賃の「アフォードブル住宅」が人気を集めている。ビレッジハウス・マネジメント(東京・港)が手掛ける住宅の入居率は直近で84%となり、6年で20%以上伸びた。子育て世帯など新たな需要をつかんでいる。東京都もアフォードブル住宅の供給を進めており、5月29日に入居者募集を始めた。

築古だけど広くて値ごろ「アフォードブル住宅」

ビレッジハウス・マネジメントは全国で10万8千戸の低価格賃貸物件「ビレッジハウス」の管理・運営を手掛ける。親会社の米投資ファンドのフォートレス・インベストメント・グループが2017年に約600億円を一括取得した雇用促進住宅を低価格で提供する。平均面積は約42平方メートルで、物件取得後の入居者の平均賃料は約3万9800円。リノベーションが行われているが、築年



東京都内にある「ビレッジハウス」

ビレッジハウス、入居率84%

数は約50年だ。岩元龍彦社長は「築古の物件を安価で取得したことで価格を抑えられている」と話す。敷金や礼金も必要ないため、高齢者やひとり親家庭などに支持されてきたが、近年は新たな需要も生まれている。「子育てができる広さが気に入った」。東京都内のビレッジハウスに住む30代女性は話す。25年暮に地方都市から夫と子ども計3人で、東京へ引っ越してきた。

東京都が提供するアフォードブル住宅					
提供元	戸数	広さ	家賃	対象者	選定方法
ヤモリ・三菱UFJ信託銀行	9	46.24~99.55㎡	9.5万~19.8万円	子育て世帯など	先着
野村不動産	22	50.36	14.9万~17.27万円	世帯年収800万円以内の子育て世帯など	抽選
	9	55.82	14.9万~16.96万円		
JKK東京	20	45㎡以上または2居室以上	2割安	子育て世帯 新婚世帯	抽選

都、子育て世帯など60戸募集

への入居を決めた。女性は非常に満足している。水圧が少し弱いくらいで、築年数はめったに気にならない」と話す。ビレッジハウスへの入居率は年々上昇している。入居率は26年4月に84%となり、20年の60%から24%上昇した。都内では住宅価格が高騰する。不動産経済研究所によると、25年度の首都圏の新築マンション1戸当たり平均価格は前年度比で15.3%高い93.83万円、過去最高となった。戸建て住宅の価格も上昇しており、子育て世帯が暮らすような広さのある住宅供給は減っている。

東京都もアフォードブル住宅の供給に動き出した。官民ファンドが供給する物件と都の外郭団体である東京都住宅供給公社(JKK東京)の公社住宅を提供し、26年5月29日から第1弾となる60戸の募集を始めた。小池百合子知事は同日の記者会見で「土地の価格や家賃が高騰しており、生活そのものに影響を与えている。相場をよく見ながら住みたい人が住めるように着実に進めていきたい」と話した。ファンドが供給する物件はリフォームした中古戸建てと新築マンションの2種類だ。空き家再生を担うスタートアップのヤモリ(東京・渋谷)と三菱UFJ信託銀行のファンドが運営する中古戸建ての物件は46~99平方メートルで家賃は9.5万~19.8万円。品川区や目黒区、板橋区など23区内に8戸、町田市に1戸ある。18歳未満の子どもがいる子育て世帯などが入居対象だ。野村不動産が提供する新築マンション(江戸川区)の部屋は50平方メートル(9戸)と55平方メートル(9戸)の2種類を用意。世帯年収800万円以内の子育て世帯などが対象だ。JKK東京は6月23日に20戸の入居者募集を始める。物件の場所や家賃は19日に公表する。家賃は2割減額した値段になる。対象世帯は子育て世帯と結婚してから3年未満の新婚世帯。世帯年収は1200万円未満で都内居住期間が1年以上な子ども要件となっている。子育て世帯は12年間、または末子が18歳になる年度末のいずれか短い期間で住むことができる。新婚世帯の入居期間は入居日から3年以内だが、子どもが生まれたら合計12年間延長できる。JKK東京は毎月20戸のペースで募集をかける。6年間で1200戸を供給する予定だ。(黒沢亜美、篠原卓佑)