2019年3月25日　全国賃貸住宅新聞

「法人客専用窓口を設置　ビレッジハウス、20年に満室へ」

法人客専用窓口を設置

時代を読む

敷金・礼金・仲介手数料なしの賃貸住宅『ビレッジハウス』を全国で2911棟9万9850戸管理しているビレッジハウス・マネジメント（東京都港区）が3月18日、法人顧客専用の窓口を開設した。入居率は2017年3月時点で36%程度だったが、リーシングを強化して20年に満室を目指す。

ビレッジハウス、20年に満室へ

約10万戸を管理

『ビレッジハウス』はもともと厚生労働省が勤労者向けの住宅として建設した雇用促進住宅で、全国47都道府県に点在している。築40～50年の古い建物が多く、07年から国が新規入居募集を止めていたため、修繕工事をしなければ募集ができない状態の部屋も少なくない。交通の便が悪い郊外に立地する物件もあるが、同社では入居が早く決まりそうな建物から居住ニーズに合わせた改修を施し、リーシングに着手。各地域の不動産会社に物件を周知する営業活動、テレビCMやSNSを活用した広報活動に新たに設けた法人専用窓口では企業の必要戸数や入居のタイミングなど個々の要望をヒアリングし、リフォーム工事を行っていく。

▶築50年のビレッジハウス藤島は4棟のうち2棟が改修済み

外国人集客にも注力

同社では入管法改正による外国人労働人口の増加にも期待を寄せている。特に東海エリアは外国人入居者が多い。入居申し込みベースでは全国平均だと日本人が6割、外国人が4割だが、東海エリアの社宅や大学新設学部の学生寮など法人からの引き合いが増加しているという。18年8月時点で大型の法人契約は全体の13%だったが、現在は24%まで増加している。まとまった数の部屋を同じ敷地や建物で借り上げたいという企業側のニーズにマッチしているようだ。過去には1社で230戸を契約した企業もある。

「民間企業でありながら公営住宅に代わり、安心で安全な住環境を低価格で提供する社会的役割を担っていきたい」と語るのはビレッジハウスマネジメントの岩元龍彦共同最高経営責任者だ。同社では、法人顧客や外国人入居者に加え、シングルマザーや高齢者などの低所得者の入居も積極的に受け入れたいと考えている。その案内は、中国語や英語、ポルトガル語など数カ国語の言語がある。敷地内を管理人が定期巡回していることもあり、古い団地でよく見掛ける放置自転車や廃棄物もない。

質のいい住環境を提供する上で入居者同士や地域住民とのコミュニティ形成にも注目している。ビレッジハウスは広い敷地内に集会所を有する物件が多く、住民が習い事やサークル活動で使用している地域もある。さらに地域コミュニティを形成する場所として活用していきたいと構想を練る。「国が維持管理できなくなった建物を当社の力で再生し、社会のインフラとして機能させたい」と岩元氏は展望を語る。

取り組んできた。1月末時点では反転。日本人の入居率は53%まで向上し、他人が4割、外国人が6割だ。入居社による仲介が7割、自社付けが3割ほどになる。

なかでも大手メーカーの工場や申し込みを受け付けるコールセンター『住まい相談センター』では英語やポルトガル語を話せるスタッフが在籍し、今後、対応できる言語を増やしていく計画だ。愛知県内の物件では、外国人入居者向けに集合住宅での生活マナーなどゴミ出しのルール、共有部の使い方などを説明する案内をエントランスに掲示している。同社では住宅セーフティネットに登録した。住宅セーフティネットは高齢者や子育て世帯、シングルマザー、生活保護受給者など住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅のことで、国土交通省が登録物件数を増やそうと取り組んでいる。同社では住宅セーフティネットに意欲的な大阪府の物件から登録を始め、近畿圏、全国へと増やしていくつもりだ。

2月には大阪府内の管理物件4256戸をすべて住宅セーフティネットに登録した。住宅セーフティネットは高齢者や子育て世帯、シングルマザー、生活保護受給者など住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅のことで、国土交通省が登録物件数を増やそうと取り組んでいる。同社では住宅セーフティネットに意欲的な大阪府の物件

◀ビレッジハウスの室内。畳を残したままの部屋も多い