

# 全国のビレッジハウスを 多様で豊かな空間に ～コミュニティを再生し暮らしを支援～

ビレッジハウス・マネジメント株式会社

コミュニケーション本部

平田 陽一さん  
HIRATA YOICHI

若林 裕子さん  
WAKABAYASHI YUKO

ソフトバンクグループ傘下の米投資会社フォートレス・インベストメント・グループが  
西日本エリア、東日本エリアの雇用促進住宅を取得。

それらの住宅を「ビレッジハウス」としてリブランドし、賃貸住宅として提供しているのが  
ビレッジハウス・マネジメント株式会社です。

かつての団地を新たなコミュニティとして再生していく事業について、  
同社の平田陽一さん、若林裕子さんに伺いました。

平田 陽一 コミュニケーション本部(P.R・広報を担当)本部長。ビレッジハウス事業開始時から2018年12月まで営業統括部長。  
2019年1月より現職。

若林 裕子 コミュニケーション本部。ビレッジハウス事業開始時から2018年12月まで住まい相談センター(全国の入居希望者様や仲介業者様からの入居問い合わせに対応するコールセンター)。

2019年1月より現職。



## ――御社の事業をご紹介ください。

心地よい住まいがあることは、人々の安心な暮らしにとって何より大切なことです。ビレッジハウス・マネジメントは、単身者、ファミリー、高齢者、外国人など、どなたでもお住まいいただける低賃料の住宅を提供することで、住まいに関する課題解決に取り組んでおります。

弊社は、2020年1月現在全国で1,064物件、105,147戸の賃貸住宅「ビレッジハウス」を運営・管理しています。特長は、賃料をできるだけ低廉な設定にすること、住宅を借りる際の煩雑な手続きを可能な限り簡単にすること、敷金・礼金・手数料など入居時の初期費用をなくすことで、よりよい住まいの提供を目指しております。

また、北海道から九州まで全国7か所の支社と住まい相談センター、契約事務センターを展開し、入居募集から受付、審査、物件管理まで一貫したサポート体制で、入居希望者や入居者の安心を支えています。近年は外国の方からの入居相談も増加しており、新規入居申し込みの約20%が外国人となっています。日本人のみならず外国の方も借りやすいように、専門スタッフが英語、ポルトガル語、スペイン語、中国語・広東語でも対応できる体制を整えています。このほかにも契約書の多言語化や自社ホームページの6カ国語対応などを他社に先駆け実施し、すべてのお客様が安心して暮らせる支援を心掛けております。

## ――御社は全国の旧雇用促進住宅約1,000物件10万戸以上を取得されたということですが、その目的と経緯をお教えください。

国内の住宅政策の実態をみると、空き室、空き家増加が社会問題化している一方、公営住宅の供給は2005年をピークに減少傾向にあり、低所得者層など住まい探しに困難を抱える方への住宅供給は喫緊の課題となっています。

2007年に厚生労働省は独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が保有する雇用促進住宅を、15年以内に全て

譲渡または廃止する方針を決定しました。同機構が実施した一般競争入札の機会を捉え、フォートレス・インベストメント・グループが落札、一括取得し、「ビレッジハウス」としてリブランド、2017年4月より西日本エリア、同年10月より東日本エリアで賃貸住宅として提供を開始しました。

ビレッジハウスにリブランドしてから、48,000世帯を超える新規入居のお申込みを受け付け、取得時に約30%であった入居率は、現在までに約60%へと大きく向上しています。このことは、雇用促進住宅としての使命を終えた建物を、人々の生活の場として生き生きと復活させた証であり、同時に、所得が伸び悩む世帯などの低賃料の住宅ニーズにお応えできていると感じております。

## ――御社は素晴らしい企業理念をお持ちですが、どうして敷金・礼金・更新料・手数料の無料が可能なのでしょうか。

敷金・礼金・手数料がなくなったら、もっと引っ越しが容易になるのではないか。更新料がなければ安心して長く住み続けたくなるのではないか。毎月の賃料は少しでも抑えたほうが安心できるのではないか。ビレッジハウス事業を開始するにあたり、今までにない借りやすく、住み続けたくなる仕組みを整えていきたいと考えました。

取得した旧雇用促進住宅は築年数の古い物件も多くありましたが、取得後に内装は全てリノベーションし、ライフスタイルに応じた複数タイプの住戸を用意しました。また、建物を建て替えるのではなく、手を加え長く使用することで、初期費用の負担を最小限に抑え更新料も不要、低賃料を実現できました。

費用負担の軽減化に加え、だれにとっても借りやすい仕組みの構築にも取り組んでいます。例えば、最大30,000円の引越しサポートやフリーレント\*適用物件の設定、抽選なしでの入居、保証人・保証会社不要など、入居者目線に立った新しいサービスを展開しています。さらに年齢や国籍も不問とすることで一般には借りにくくとされる高齢者や外国人

の方々も入居しやすい仕組みを導入しております。

\*入居後、一定期間の家賃を無料とする契約形態のこと。

## ――物件のなかには地方で交通アクセスの悪い物件もあります。そうしたところへの入居促進のためにどのような取り組みをされていますか。

公共交通機関へのアクセスが難しい物件もありますが、地域ごとにニーズをお伺いし、特性に合わせた取り組みを行っています。例えば、敷地内に駐車場を新設・増設し駐車台数を拡大する、地域の市場動向から適宜家賃を調整することなどで住み心地の改善に努めています。工場や大学に近い物件では、社宅利用や学生寮としてのニーズもありますので、間取りを変更してワンルームを増設するなどのご要望にお応えしております。このような取り組みの結果、法人でのご入居は新規入居申し込みの約20%を占めるまでになっております。同じ物件の中でまとまった戸数を提供できることから外国人技能実習生の住まいにも活用いただいており、地域経済や日本の活性化にもつながっているのではと自負しております。

## ――上記のような物件では廉価な家賃と合わせて、地域コミュニティの形成が重要な要素ではないかと考えますが、いかがでしょうか。

ビレッジハウスには、一人暮らしやファミリー、高齢者や外国人など多様な入居者が暮らしています。豊かで安心な暮らしの実現には風通しがよく、相互の理解が重要であると考えコミュニティ形成を目的としたイベントの提案や実施支援をさせていただいております。

これまで、従前からお住まいの方とリブランド後の入居者とのお花見イベントや、ブラジル人入居者とのBBQイベントを実施しました。食べ物を囲むイベントでは自然な会話や笑顔あふれる交流も生まれ、参加者からは大きな反響をいただきました。今後も様々な機会をと



ビレッジハウス伏屋(大阪府和泉市伏屋町)でのお花見イベント

らえコミュニティ形成を目的としたイベントを実施してまいります。

ビレッジハウスは、一つの棟の中にサイズやタイプの異なる部屋を用意していますので、高齢者、外国人、結婚を機に転居してきたカップル、小さな子どもと暮らすファミリーまで多様なライフスタイルの方が自然に混ざりっています。お互いの文化を理解し、交流のお手伝いをすることで、豊かなコミュニティが形成され、人々が生き生きと暮らせる活気あるまちづくりにつながるのではと考えております。

#### ——住宅セーフティネット制度にも積極的に取り組まれている印象があります。

低所得者層などへの住宅提供にも積極的に取り組むことで、日本が抱える住宅問題解決への一翼を担いたいと考えております。「住宅セーフティネット制度」\*が導入されたのを機会に、まずは大阪府での登録を進めました。2020年1月現在、18都道府県で11,625戸を登録しており、全体のセーフティネット住宅の登録戸数の約60%を占めております。今後もさらに登録を進め、住宅セーフティネット制度を共に整えていきたいと考えております。

\*国土交通省が2017年10月からスタートした制度



ビレッジハウス浜松タワー(静岡県浜松市南区楊子町)で行われたバーベキュー・イベント

で、①住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度、②登録住宅の改修や入居への経済的な支援、③住宅確保要配慮者に対する居住支援、この3つを柱とする。民間の空き家、空き部屋の活用が目的。

#### ——国は来期からの「第2期まち・ひと・しごと創生総合戦略」の生涯活躍のまちの部分で、エリア全体の魅力の向上や官民連携の徹底などを挙げています。御社が政策面で期待するところがあれば、お教えください。

コミュニティ再生に加えて仕事や雇用も創出し、地域活性への役割を果たしていきたいと考えております。

ビレッジハウスでは各地域の管理人が常駐もしくは定期的に住宅を巡回し、入居者の相談窓口にもなっています。2020年1月現在、様々なキャリアを持つ約560人のシニア管理人が元気に活躍されています。外国人入居者が多い地域では外国人が安心して暮らせるように入居者サポートを担当する外国人の現地採用なども検討しています。各地域で活躍するシニアや外国人の雇用に関して支援や補助などの制度が拡充すると、誰もが活躍する地域社会の推進にもつながるのではないかと思います。

(聞き手 芳地 隆之)