

# FLASH

## ビレッジハウス・マネジメント

### 「ビレッジハウス」の入居率が65%に ライフスタイルに合わせた提案が奏功

ビレッジハウス・マネジメントが展開する共同住宅「ビレッジハウス」の入居率が上昇している。住まい方に合わせたリフォーム・リノベーションが入居率向上に貢献している。

「ビレッジハウス」とは旧雇用促進住宅を、フォートレス・インベストメント・グループが一括取得し、運営・管理を手掛けるビレッジハウス・マネジメントがブランドとして提供する賃貸住宅。同社は全国47都道府県で1066物件（2856棟、10万5478戸）を運営、管理する。特徴は、住宅を建て替えるのではなく、既存の建物を有効活用、長く使用することで低賃料での提供を実現することだ。「簡単な手続きと低賃料で安心安全な賃貸住宅を、低所得者層を含む全ての人へ積極的に供給することで、よりよい日本の住宅環境を築くことを目指している」（同社）。

旧雇用促進住宅は、（独）高齢・障害・求職者雇用支援機構（JEED）が運営。雇用保険の被保険者を対象に提供していたが、2021年までに雇用促進住宅事業を廃止することを受け、民間などへ売却された。同社によると、旧雇用促進住宅時の入居率は33%。「取得時から現在までに約7万世帯の新規入居者の申し込みを受け付け、入居率は65%まで上昇している」（同社）と話す。

家賃は主に月額3万円台から設定。このため、新規入居申し込み者の5割近くが年収250万円未満。65歳以上の高齢者は1割、外国人は2割を占めるなど、賃貸住宅が借りにくいとされる低所得者や高齢者、外国人などへのセーフティネットとしての役割を果たしている。

残りの7割は20～50代で、「ファミリー世帯から単身まで幅広く利用されている」（同社）。また、技能実習生の住居として法人が社宅として利用するケースもある。

住戸タイプは複数ある。旧雇用促進住宅時代の間取りと仕様・設備を生かしたタイプから、浴室を給湯器・



ライフスタイルの変化に応じて柔軟にリノベーションをしている

シャワー付き設備へリニューアルしたタイプ、和室をクッションフロアの洋室へリフォームしたタイプや、3DKから2LDKの間取りを変更するタイプなどがある。また、間取りを変更した部屋では、はやりのキッチンに交換やシャンプードレッサーを新たに付け加えることもできる。

例えば福岡県北九州市にある築52年のビレッジハウスでは、周辺の法人・単身労働者の需要に応えるため、1棟をファミリータイプからシングルタイプへフルリノベーションした。山口県山陽小野田市にあるビレッジハウスでは近隣の大学の学部新設を受け、2棟あったファミリータイプの住宅から学生向けにフルリノベーションするなど、「ライフスタイルの変化に応じて、柔軟にリノベーションをしている」（同社）。