



2021年11月30日

**米フォートレス・インベストメント・グループ傘下の賃貸住宅サービス『ビレッジハウス』、
本件ポートフォリオに対する融資が、R&I よりソーシャルローンとして認定
～社会問題解決に向けた更なる取り組みを加速～**

米フォートレス・インベストメント・グループ（以下、「当社」）は、本日、アフォーダブルハウジング（中低所得者向け住宅）を提供する賃貸住宅サービス『ビレッジハウス』向けに受けた融資が、社会面に配慮した事業への用途に限定した「ソーシャルローン」として、日本を代表する格付け機関であるR & I から、2021年10月29日に認定されたことを発表しました。

この融資は、本件ポートフォリオに対して2021年10月29日に株式会社三井住友銀行（以下、「三井住友銀行」）、株式会社三菱UFJ銀行および三井住友信託銀行株式会社を中心とする銀行団により実行されたものです。

日本では、『ビレッジハウス』のような、中所得者向けの住宅（アフォーダブルハウジング）が不足しています。国内では、平均年収300万円未満の世帯は33パーセント、400万円未満は45パーセントと言われており、この層には、工場労働者、サービス労働者、増大している高齢者のグループ（一定額の年金収入で生活）、そして国内工場生産を再開し、寸断されたサプライチェーンを改善するために必要とされている外国人労働者の方々が含まれています。

これまで、各自治体がこうした方々向けに住宅を提供してきましたが、高齢社会を迎える財政予算が逼迫圧迫される、など、追加の資金手当て調達が困難な状況にあります。

また、こうした住宅の多くは1965年から1980年の間に建築され、老朽化しており、改修に向けた多くの資金が必要となっています。さらに、近年の建築原材料の価格高騰を踏まえると、新たな住宅建築にかかる費用対効率は限定的である反面、ニーズは引き続き高まっています。

当社は、今後とも公営賃貸住宅を追加取得し、環境にも十分配慮した改修・改装を施し、『ビレッジハウス』を専門の管理会社とし、日本で不足しているアフォーダブルハウジングを提供する事で、三井住友銀行と協働で社会的な課題解決に努めてまいる所存です。なお、当社はこれらの改装後の物件の長期保有の受け皿として不動産投資信託（REIT）を設立する計画で、REITを介して金融資本市場からの資金調達、さらには、プライベートエクイティ（PE）による投資を組み合わせていくことで、アフォーダブルハウジングを日本全国に増やしていくことが可能であると考えます。

本取り組みは、アフォーダブルハウジングの絶対的不足と住宅困窮者の自立支援を図る意味で岸田首相が「新資本主義」として掲げている経済成長と国民への所得再分配のバランスを図るという政策とも一致したテーマで、当社は、日本の社会問題解決に向けた更なる取り組みを引き続き行ってまいります。

『ビレッジハウス』について

『ビレッジハウス』は、米フォートレスオートレス・インベストメント・グループが、2017年に全国47都道府県にある10万6,318戸2,911棟の集合住宅を、高齢・障害・求職者雇用支援機構（以下、「JEED」）から購入した物件で、物件取得後、名称を『ビレッジハウス』と変更しました。その後、800億円以上の資金を投下し、5万2,300戸の内装、景観に配慮した外装の大規模な改修工



事に着手しました。それに加え、1,122 棟の屋根にソーラーパネルを設置し、物件の温室効果ガスの排出削減にも取り組みました。その結果、『ビレッジハウス』は、高齢者、障害者、求職者などに住宅スペースを提供する事業体として初めて 2021 年に GRESB^{1*1} から 1 スターを獲得しました。

2017 年以降、10 万人以上の入居者様が、当社が改修を行った『ビレッジハウス』に入居しています。主な入居者の特徴は次のとおりです：

- 平均賃貸料は、1 カ月あたり [3 万 6,128] 円で、民間部門が所有する集合住宅の家賃を大幅に下回る。
- 入居者の年収は平均 [290] 万円で、日本の平均給与の約 67% を占める。
- 入居者の 10% は年金や生活保護で生計を立てている。
- 入居者の 21% は、これまで民間の賃貸住宅への入居が困難であった外国人労働者。
- 2,000 社以上の法人顧客が、工場等の施設を新設する際に、従業員向けの賃貸住宅として借り上げている。
- 國土交通省と協調し、2 万 1,185 戸の賃貸住宅を住宅セーフティネット法に基づく登録住宅として登録。
- 敷金、礼金、更新料を課さない。
- 保証会社、保証人、保証金は不要。こうした前金は高額で、賃貸住宅確保の際に極めて大きな負担。

『ビレッジハウス』の運営

『ビレッジハウス』を管理する管理会社は、2017 年以降、今や、国内 7 拠点、従業員 1,050 人にまで拡充しています。また、テクノロジーやデジタルメディアにも多くのリソースを投入し、入居者の皆様のサポート体制を強化しています。具体的には、6 言語の多言語ウェブサイトに加え、2 つのコールセンターに多言語オペレーターを配置し、日本人のみならず、外国人の方々を含む入居者の方々とのコミュニケーションを速やかに行うことができます。

¹ GRESB とは、不動産セクターの会社・ファンド単位での環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る格付け機関です。