

Rバンクが外国人寮の運営事業 労働力確保と中古物件活用に解決策

オーナーに抵抗残る外国人の入居 物件取得を通じ自らリスクテイク

京急グループでリノベーション事業のRバンクは、外国人寮の企画・運営事業に参入した。企業の人材難や中古不動産の活用といった社会課題を捉え、これまでに培ったリノベーションやシェアハウス運営のノウハウを活かしていく。

国内の人手不足を背景に外国人労働者の受け入れが進み、在留外国人の数も増加。企業は人材獲得の一環で、外国人にとって煩雑な住宅の契約負担を減らせる社員寮を整備する必要性が高まっている。その一方で空き家の利活用に悩むオーナーや、社員寮の保有をバランスシートや手間の面で負担に感じる企業も少なくない。

事業展開のパターンは2通りある。1つ目は自社で戸建住宅を取得し、必要あらばリノベーションしたうえで企業に賃貸するもの。2つ目は、企業保有の社員寮を借り上げ、

または管理受託し、場合に応じリノベーションするものだ。企業の業種や外国人の国籍は問わない。どの形態でもスタッフを常駐させず、入居ルールや地域との関わり方などを事前に企業とすり合わせることで、運営上のトラブルを防ぎつつ省力化を図っている。「言語や文化の違いを理由として、外国人の受け入れに慎重なオーナーがまだまだ多い。まずは当社がリスクを取って事業を展開、業界内で認知度を高めることにより、そうした抵抗感を徐々に払拭していきたい」と、取締役 空間コンシェルジュ コーディネート・賃貸事業部 部長の金子智美氏は語る。

第1弾はグループ小売業向け 1～2年で10棟の展開を目指す

事業エリアは主に東京23区外の首都圏、具体的には神奈川の京急沿線、千葉、埼玉をイメージ。勤務先から30分以内の物件を選定する。築年数や規模の制約は設けてい



金子智美氏 取締役 空間コンシェルジュ コーディネート・賃貸事業部 部長

ない。

とくに自社で取得する戸建住宅は、10年後をめどにエンドへの売却を視野に入れる。このため「価格と需要のバランスがよい首都圏郊外の物件を狙う。間取りや設備も外国人向けの特殊仕様にはしない」（金子氏）とする。

事業の第1弾として、横浜市金沢区にある戸建住宅2棟（詳細は[図表]参照）を取得、同じ京急グループの小売事業者である京急ストアと定期借家契約を締結した。今後入居者の受け入れを開始する予定だ。

Rバンクは向こう1～2年のうちに10棟まで事業を拡大する計画を立てており、3棟目以降の具体的な検討も進行している。京急グループの企業のほか、その取引先企業から外国人寮の需要を聞き出したうえで展開していく。企業のなかには、日本人と外国人の混住でコミュニケーション能力を高めたいとの要望もあり、そうした声に対応した企画も考案する構え。

「理想を言えば、自社でコンセプト設計から手がけ建物を全面リノベーション、相場を上回る賃料で貸し出す形をつくりたい。京急グループの一員として、沿線価値向上の手段にもなれば」と金子氏は話している。

事業第1弾物件の室内



1棟あたり8～12名程度の入居を想定

[図表] 事業第1弾物件の詳細

名称	築年月	構造・規模	建物面積	間取り	交通
金沢文庫 one	1995年5月	軽量鉄骨造2階建て	104.65㎡	4LDK	京急本線「金沢文庫」駅徒歩17分
金沢文庫 two	1991年12月	軽量鉄骨造2階建て	76.67㎡	3LDK	京急本線「金沢文庫」駅徒歩12分