

外国人向け賃貸住宅 リニューアル
～中長期居住者の需要増を見込み高品質な住まいを提供～

住友林業レジデンシャル株式会社(社長:吉田 浩 本社:東京都新宿区)は自社保有の外国人向け賃貸住宅「芦花公園留学生会館」※1(東京都杉並区)を3月29日にリニューアルオープンしました。「木質感あふれる住空間」「安心安全で便利な設備」「外国人に最適な管理サービス」をコンセプトに大規模リノベーションを実施。建物の外構やファサード(建物の正面)、共用スペースなどは住友林業グループの総合力を結集し木質感を全面に押し出しています。

住友林業レジデンシャルは住友林業株式会社(社長:光吉 敏郎 本社:東京都千代田区)の100%子会社で賃貸物件のサブリース・管理事業等を行っています。今後増加が見込まれる外国人の中長期居住者の需要を取り込むため、本物件を皮切りに首都圏の管理物件を順次リノベーションします。高品質な住まいを求める外国人のニーズを捉えた賃貸住宅を提供していきます。

※1. 物件名は今後、変更となる可能性があります。

■特徴**1. 木質感あふれる住空間**

外構は樹木を植え替えて木調フェンス及びファサードに木調ルーバー(細長い板状部材を並行に並べたもの)を設置。食事や入居者と交流するラウンジの柱や壁は全面的に木調クロスを貼り、床には木調フロアタイルを貼りました。玄関エントランスホールはウッドタイルを貼り、廊下も木調フロアタイルにしました。居室は現在の入居者の退去後に順次、床と収納家具などを木調・木質化していきます。



外観 左:リノベーション前、右:工事完了後



内観(ラウンジ) 左:リノベーション前、右:工事完了後

＜リノベーションの役割＞

| | |
|-----------------|------------------------|
| 住友林業レジデンシャル株式会社 | 企画・監修 |
| 株式会社エイムクワイエット | 設計・施工 |
| 住友林業クレスト株式会社 | 玄関に設置するウッドタイルなど木質部材の供給 |
| スミリンウッドピース株式会社 | 館内サインの製作 |



左:玄関ホール、中:居室、右:共用廊下

2. 安心安全で便利な設備

広いコミュニティスペースに共用キッチン、ラウンジを備え、コインランドリー、共用ロッカー、木調自動販売機など設置。安心安全な住環境を確保するため遠隔管理のWEB防犯カメラ、オートロック、スマートロック、宅配便の置き配^{※2}なども導入しています。居室は家具家電の常設や寝具を有料で提供するサービスなど来日の際に少ない荷物で即入居できます。

3. 外国人に最適な管理サービス

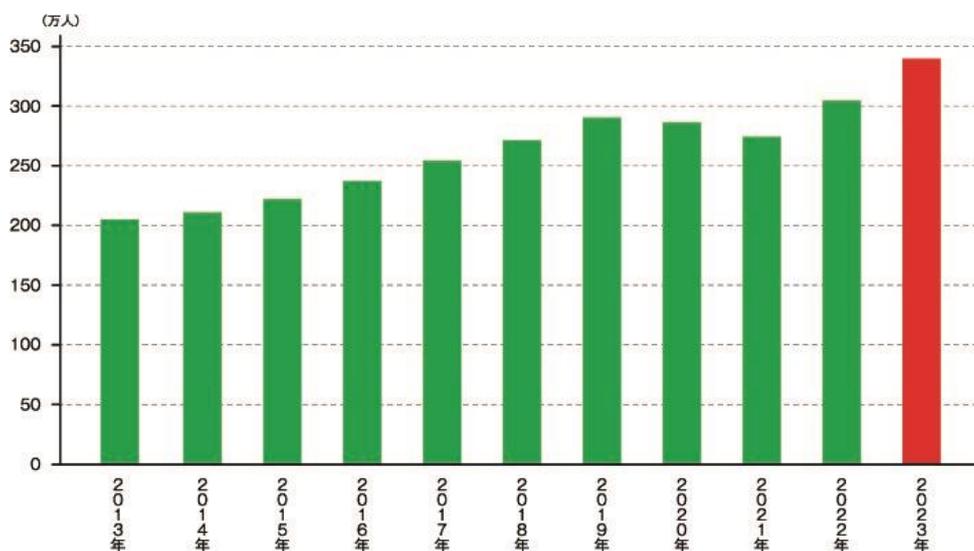
住友林業レジデンシャルは 39 年に渡る賃貸住宅の管理運営実績から入居する際に起こる外国人特有の事情^{※3}を把握。多言語による入居前案内・生活面のサポート、リモートサービス、入退去手続の簡素化などに注力し、外国人のお困りごとに対し最適な管理サービスを提供しています。

※2. 契約している配達員が専用のツールでオートロックを解除し、届け先の部屋の前に荷物を置きます。

※3. 例えば、日本語の読み書きができない、同じ国の人が近くにいる欲しい、日本食が合わず自炊するなどがあります。

■背景

日本に永住や長期で滞在する外国人の数が年々増えています。法務省の統計では 2022 年に 300 万人を突破し、2023 年 12 月末の時点で 341 万人となりました(下記図)。首都圏には 137 万人ほどが住んでいます。2015 年の調査では、外国人世帯のうち半数が民間の賃貸住宅で暮らしており、今後も需要の伸びが見込めます。中長期で滞在する外国人はより高品質な賃貸住宅を求めてくると想定し、首都圏を中心に管理している物件をリノベーションする計画を立てました。



法務省「令和5年末現在における在留外国人数について」より作成

在留外国人数の推移(全国)

木と生きる幸福

住友林業グループ

■今後の展開

住友林業レジデンシャルの自社所有物件だけではなく、外国人向けのサブリース物件(1棟 33戸)でも同じコンセプトで木調・木質化のリノベーションを実施し、3月末に竣工予定です^{※4}。この後も2物件(計87戸)を順次、リノベーションしていく予定です。現在の入居者は日本語学校の短期留学生が多数を占めています。今後は日本で働く就労者や中長期で滞在する大学の留学生、ワーキングホリデービザ滞在者などに日本人も含めて入居者の多様化を図ります。

※4. 2024年2月時点で6物件 282戸の外国人向け賃貸物件を管理しています。

■物件概要

| | |
|----------|---------------------------------------|
| 所在地 | : 東京都杉並区上高井戸 1-15-3 |
| 交通 | : 京王電鉄京王線「芦花公園」、「八幡山」駅徒歩6分 |
| 総戸数 | : 65戸、ドミトリータイプ(全室:約12㎡) |
| 敷地面積 | : 988.11㎡(298.90坪) |
| 構造・階数 | : SRC(鉄骨鉄筋コンクリート)造地下1階・地上3階建 |
| 竣工 | : 1990年3月(築34年) |
| 共用部 | : キッチン、コミュニティスペース、コインランドリールーム、ロッカールーム |
| 改修スケジュール | : 2024年1月着工、3月竣工 |
| 建物所有者・運営 | : 住友林業レジデンシャル株式会社 |

■住友林業レジデンシャル社概要

| | |
|------|-------------------------------|
| 本社 | : 東京都新宿区新宿 2-19-1 ビッグス新宿ビル 4F |
| 代表者 | : 吉田 浩 |
| 設立 | : 1985年3月5日 |
| 事業概要 | : 賃貸物件のサブリース・管理・仲介事業 等 |
| 従業員数 | : 362名(2024年1月1日現在) |
| 管理戸数 | : 43,744戸(2023年12月31日、第29位) |

住友林業レジデンシャルは入居率を入居者やオーナーの「顧客満足指数」と捉えています。賃貸管理事業のプロフェッショナルとして入居者へ良質な住環境を提供し満足いただくことが、オーナーの収益の安定と資産価値の向上に繋がります。住友林業レジデンシャルは住友林業グループの賃貸管理事業を担う企業として、新しい事業分野にも積極的にトライしています。常に時代の変化を捉えながら様々な課題を抱えるオーナーと一緒に考え、満足いただける賃貸管理サービスを提供して更なる成長を目指します。

住友林業グループは森林経営から木材建材の製造・流通、戸建住宅・中大規模木造建築の請負や不動産開発、木質バイオマス発電まで「木」を軸とした事業をグローバルに展開しています。2030年までの長期ビジョン「Mission TREEING 2030」では住友林業のバリューチェーン「ウッドサイクル」を回すことで、森林のCO2吸収量を増やし、木造建築の普及で炭素を長期にわたり固定し、自社のみならず社会全体の脱炭素に貢献することを目指しています。今後も集合住宅分野での木造化・木質化を推進し、木の魅力を最大限に生かした付加価値の高い商品・サービスを提供していきます。

《お問い合わせ先》

住友林業株式会社

コーポレート・コミュニケーション部 内田・鎌田

TEL:03-3214-2270

住友林業レジデンシャル株式会社

海外営業部 大西

TEL:03-3350-9837