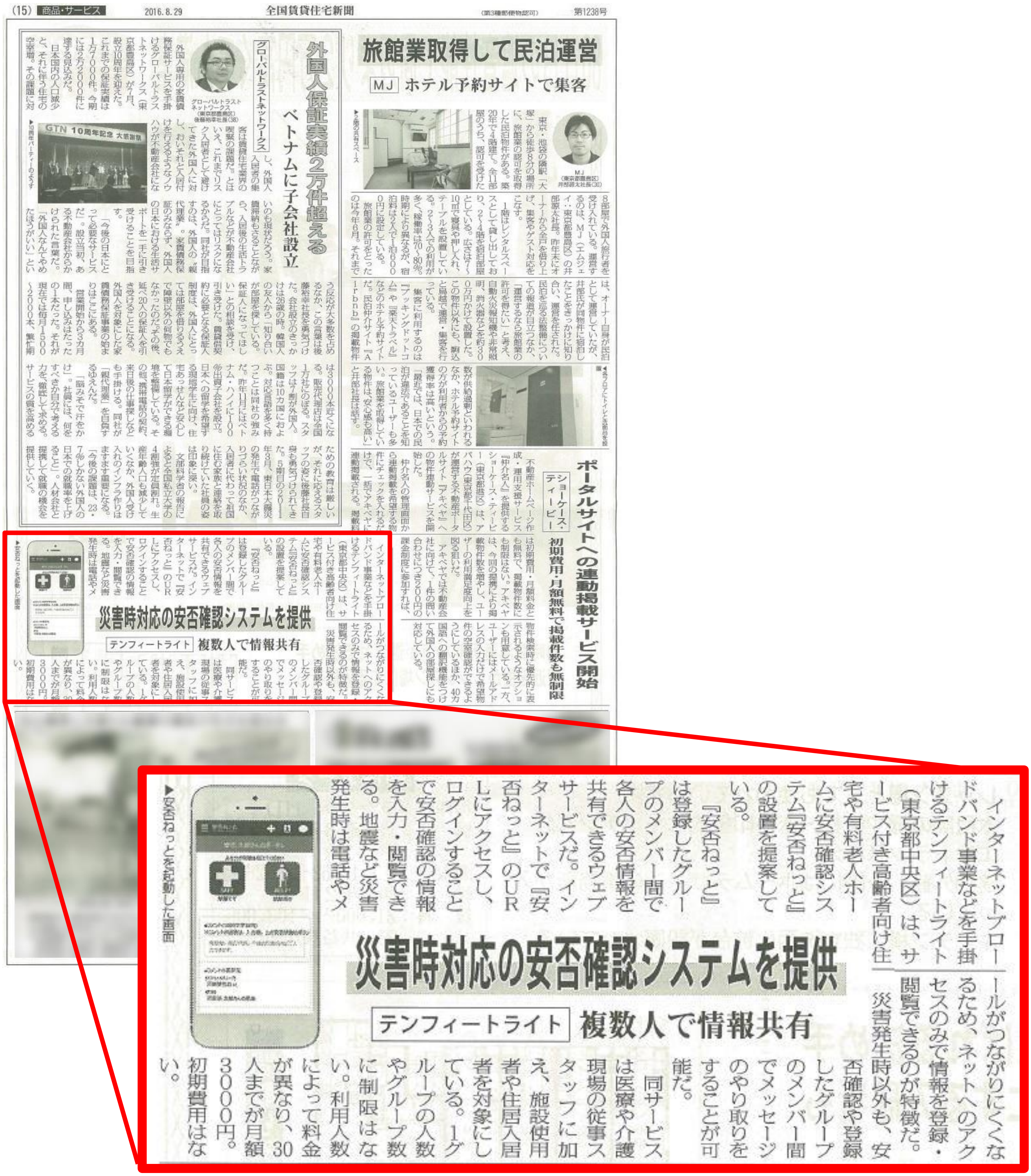
全国賃貸住宅新聞
2016.8.29



（15）商品・サービス　2016.8.29　全国賃貸住宅新聞　（第3種郵便物認可）　第1238号

旅館業取得して民泊運営

MJ　ホテル予約サイトで集客

MJ（東京都豊島区）井部源太社長（30）

▲2階の共有スペース

東京・池袋の隣駅「大塚」から徒歩8分の場所に、旅館業の認可を取得した民泊物件がある。築20年で4階建て。全11部屋のうち、認可を受けた8部屋で外国人旅行者を受け入れている。運営するのは、MJ（エムジェイ・東京都豊島区）の井部源太社長。昨年末にオーナーから全戸を借り上げ、集客やゲスト対応をこなす。

1階はレンタルスペースとして貸し出しており、2～4階を宿泊部屋としている。広さは7～10㎡で寝具や押し入れ、テーブルを設置している。2～3人での利用が多く、稼働率は70～80%。時期により異なるが、宿泊料は2人で1泊6000円に設定している。

旅館業の許可をとったのは今年6月。それまでは、オーナー自身が民泊として運営していたが、井部氏が同物件に宿泊したことをきっかけに知り合い、運営を任された。民泊を巡る法整備についての報道が目立つなか、「運営するなら旅館業の許可を得たい」と考え、自動火災報知機や非常照明、消火器などを約300万円かけて設置した。この物件以外にも、駒込と鳥越で運営・集客を行っている。

集客に利用するのは『ブッキングドットコム』や『楽天トラベル』などのホテル予約サイトだ。民泊仲介サイト『Ａｉｒｂｎｂ』の掲載物件数が供給過剰といわれるなか、ホテル予約サイトの方が利用者からの予約獲得率は高いという。「最近では、日本での民泊が違法であることを知っているユーザーも多い。旅館業を取得している物件は、安心感も高い」と井部社長は話す。

▲各フロアにトイレと洗面台を設置

ポータルサイトへの連動掲載サービス開始

ショーケース・ティービー　初期費用・月額無料で掲載件数も無制限

不動産ホームページ作成・運用支援サービス『仲介名人』を提供するショーケース・ティービー（東京都港区）は、アパハウ（東京都千代田区）が運営する不動産ポータルサイト『アキベヤ』への物件連動サービスを開始した。

仲介名人の管理画面から連動掲載を希望する物件にチェックを入れるだけで、一括でアキベヤに連動掲載される。掲載料は初期費用・月額料金とも無料で、掲載物件数にも制限はない。アキベヤは、今回の提携により掲載物件数を増やし、ユーザーの利用満足度向上を図る狙いだ。

アキベヤでは不動産会社に向けて、1件の問い合わせにつき200円の課金制度に参加すれば、物件検索時に優先的に表示されるようなオプションも用意している。一方、ユーザーにはメールアドレスの入力だけで希望物件の空室確認ができるようにしているほか、40カ国語への翻訳機能をつけて外国人の部屋探しにも対応している。

外国人保証実績2万件超える

ベトナムに子会社設立

グローバルトラストネットワークス

グローバルトラストネットワークス（東京都豊島区）後藤裕幸社長（38）

外国人専用の家賃債務保証サービスを手掛けるグローバルトラストネットワークス（東京都豊島区）が7月、設立10周年を迎えた。これまでの保証実績は1万7000件。今期には2万2000件に達する見込みだ。

日本国内の人口減少と、それに伴う住宅の空室増。その課題に対し、外国人入居者の集客は賃貸住宅業界の喫緊の課題だ。とはいえ、これまでリスク入居者として避けてきた外国人に対し、おいそれと入居付けを行えるようなノウハウが不動産会社にないのも現状だろう。家賃滞納もさることながら、入居後の生活トラブルなどが不動産会社にとってはリスクになるからだ。同社が目指すのは、外国人の〝親代理業〟。家賃債務保証のみならず、外国人の日本における生活サポートを一手に引き受けることを目指す。

▲10周年パーティーのようす

「今後の日本にとって必要なサービスだ」。設立当初、ある不動産会社からかけられた言葉だ。「外国人なんてやめたほうがいい」という反応が大多数を占めるなか、この言葉は後藤裕幸社長を勇気づけた。会社設立のきっかけは26歳の時。韓国人の友人から「知り合いが部屋を探している。保証人になってほしい」との相談を受け、引き受けた。賃貸借契約に必要となる保証人制度は、外国人にとっては部屋を借りるうえで障壁以外の何物でもなかったのだ。その後、延べ20人の保証人を引き受けることになる。外国人を対象にした家賃債務保証事業の始まりはここにある。

営業開始から3カ月間、申し込みはたったの1本だった。それが現在では毎月1500～2000本、繁忙期は3000本近くになる。販売代理店は全国1万社にのぼる。スタッフは7割が外国人。国籍は10カ国におよぶ。対応言語を多く持つことは同社の強みだ。昨年11月にはベトナム・ハノイに100%出資子会社を設立。日本への留学を希望する現地学生に向け、住宅あっせんなど安心して日本留学ができる環境を整備している。その他、携帯電話の契約、来日後の仕事探しなども手掛ける。同社が「親代理業」を自負するゆえんだ。

「脳みそで汗をかけ」。社員には、何をすべきか自分で考える力を、徹底して求める。サービスの質を高めるための教育は厳しいが、それに応えるスタッフの姿に後藤社長自身も勇気づけられてきた。5期目の2011年3月、東日本大震災の発生で電話がつながりづらい状況のなか、入居者に代わって祖国に住む家族と連絡を取り続けていた社員の姿は印象に深い。

文部科学省の報告によると全国私立大学の4割強が定員割れ。生産年齢人口も減少していくなか、外国人受け入れのインフラ作りはますます重要になる。「今後の課題は、23・7%しかない外国人の日本での就職率を上げること」。人材会社と提携して就職の機会を提供していく。

災害時対応の安否確認システムを提供

テンフィートライト　複数人で情報共有

インターネットブロードバンド事業などを手掛けるテンフィートライト（東京都中央区）は、サービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホームに安否確認システム『安否ねっと』の設置を提案している。

『安否ねっと』は登録したグループのメンバー間で各人の安否情報を共有できるウェブサービスだ。インターネットで『安否ねっと』のURLにアクセスし、ログインすることで安否確認の情報を入力・閲覧できる。地震など災害発生時は電話やメールがつながりにくくなるため、ネットへのアクセスのみで情報を登録・閲覧できるのが特徴だ。

災害発生時以外も、安否確認や登録したグループのメンバー間でメッセージのやり取りをすることが可能だ。

同サービスは医療や介護現場の従事スタッフに加え、施設使用者や住居入居者を対象にしている。1グループの人数やグループ数に制限はない。利用人数によって料金が異なり、30人までが月額3000円。初期費用はない。

▲安否ねっとを起動した画面

インターネットブロードバンド事業などを手掛けるテンフィートライト（東京都中央区）は、サービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホームに安否確認システム『安否ねっと』の設置を提案している。

『安否ねっと』は登録したグループのメンバー間で各人の安否情報を共有できるウェブサービスだ。インターネットで『安否ねっと』のURLにアクセスし、ログインすることで安否確認の情報を入力・閲覧できる。地震など災害発生時は電話やメールがつながりにくくなるため、ネットへのアクセスのみで情報を登録・閲覧できるのが特徴だ。

災害発生時以外も、安否確認や登録したグループのメンバー間でメッセージのやり取りをすることが可能だ。

災害時対応の安否確認システムを提供

テンフィートライト　複数人で情報共有

同サービスは医療や介護現場の従事スタッフに加え、施設使用者や住居入居者を対象にしている。1グループの人数やグループ数に制限はない。利用人数によって料金が異なり、30人までが月額3000円。初期費用はない。

▲安否ねっとを起動した画面