

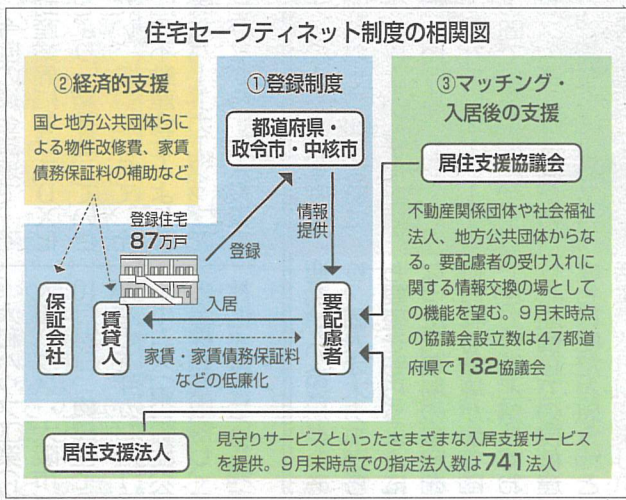
# 週刊 全国賃貸住宅新聞

2023年 11・20 No. 1581 毎週月曜日発行  
発行所 (株)全国賃貸住宅新聞社 尾道大蔵材研カフ  
東京都中央区銀座8-12-15  
TEL 03(3543)6494(代表) 03(3543)6761(編集部) http://zenchin.com  
大阪府西区江戸堀2-1-1 発行人 加寛光次郎 年間購読料19,800円

## 今号の注目記事

- WealthPark、13億超の資金調達** 2  
オーナーアプリを提供するWealthParkが不動産会社など16社から出資を受けた。
- 社員の平行キャリアを支援** 4  
市萬は、社内で業務委託支援制度を開始し、社員に収入増加の機会を提供する。
- 管理会社ノート~大規模修繕工事編~** 5  
受注率を高める提案の工夫について、管理会社2社の事例を取り上げる。
- 成長企業インタビュー** 7  
YAKホールディングス 水神 伶良社長
- ホームステージング特集** 9  
組み立て式家具やCGによるステージングを施す不動産会社の事例を紹介。
- 企業研究** 11  
信濃土地 田中 正人社長
- key person Live Search** 13  
福井 隆太郎社長
- 上場企業インタビュー** 20  
ニッポンインシュア 坂本 真也社長

# セーフティネット制度6年目 受け皿、年10万戸強増加



※国土交通省提供データを基に全国賃貸住宅新聞で作成

**登録物件87万戸超**  
国土交通省は、セーフティネット住宅の数を確保する段階から、次の活用実態に目を向け、利用促進への課題解決に動く。

セーフティネット住宅の登録戸数は、9月末時点で76万5855戸に上った。2022年9月末時点では76万戸超だったことから、1年間で10万戸強増加したことになる。大手管理会社の物件登録戸数増加をけん引する。住宅局安心居住推進課

**活用促進へ、国が検討会**  
高齢者や障がい者といった、住まいの確保が難しい住居確保要配慮者（以下、要配慮者）を入居対象とした住宅「セーフティネット住宅」は、10月で制度開始から6年目を迎え、対象物件が増加傾向にある。一方、制度の活用実態には課題が残る。国は検討会を立ち上げ改善案を協議している。

の登録戸数は、9月末時点で76万5855戸に上ってきた。しかし、要配慮者専用住宅の数は5536戸と、22年から大きな増加はみられていない。また、登録住宅の空室率が2.3%であり新規入居が限定的で、家賃帯などが要配慮者のニーズと合致しない実態もある」と課題を話す。

そのため、国土省、厚生労働省、法務省の3省の連携強化と併せ、セーフティネット住宅の活用実態における課題を分析する検討会を立ち上げた。9月末には課題解決の方向性を示す中間とりまとめの素案が完成した。

「要配慮者の受け皿は増えてきた。しかし、要配慮者専用住宅の数は5536戸と、22年から大きな増加はみられていない。また、登録住宅の空室率が2.3%であり新規入居が限定的で、家賃帯などが要配慮者のニーズと合致しない実態もある」と課題を話す。

そのため、国土省、厚生労働省、法務省の3省の連携強化と併せ、セーフティネット住宅の活用実態における課題を分析する検討会を立ち上げた。9月末には課題解決の方向性を示す中間とりまとめの素案が完成した。

**広範な対象者属性**  
国が分析した活用促進における課題は、大きく二つの立場の観点から挙げられた。オーナーと入居者となる要配慮者だ。オーナー側の課題は、登録住宅に要配慮者を受け入れた後の家賃滞納や孤独死といった経営リスクだ。オーナーの不安を解消できる体制の構築を検討する必要がある。

要配慮者側は、住宅の確保以外にも、介護の必要性など複合的な課題を抱えるケースもわかってきた。橋口企画専門家は「福祉との連携強化が重要」と語る。

あっても募集を行っているという実態がある。営業本部の佐々木靖也副部長は「セーフティネット住宅の募集サイトは、空室物件の情報の入力・消去業務を現状手動で対応するしかない。反対響数も見込めないため、人員を割けない」と語る。

**高年齢者受入に注目**  
要配慮者の中でも75歳以上の単身の高齢者は、30年には800万世帯に迫る見通しだ。そんな高齢者の受け入れに取りかかったのが、ニッソー（愛知県名古屋）だ。14年から独自の「高齢者見守りサービス」を提供し、65歳以上の受け入れ実績は10月末時点で累計750件を超えた。同サービスで提供している管理物件の一部を、セーフティネット住宅にも登録しており、愛知県名古屋市内のみで75棟938戸。しかし、空室で

あっても募集を行っているという実態がある。営業本部の佐々木靖也副部長は「セーフティネット住宅の募集サイトは、空室物件の情報の入力・消去業務を現状手動で対応するしかない。反対響数も見込めないため、人員を割けない」と語る。

開設した。10月末までの累計で、要配慮者の成約実績は約90件。内訳は、外国人が9割、そのほかの要配慮者が1割。同社では、要配慮者の仲介を行う際にセーフティネット住宅を活用した実績は多くない。志水政計社長は「空室状況や、駅からの距離といった条件を絞る際に、該当する部屋が少ない。要配慮者の希望条件に合う物件を当社が交渉する方が効率的だ」と話す。

**S-FIT 埼玉の管理会社をM&A グループで9000戸に拡大**  
賃貸管理・仲介を行うS-FIT（エスフィット・東京都港区）は、埼玉県の管理会社、ティケイ管理サービス（埼玉県川口市）をM&A（合併・買収）した。10月31日付で同社の全株式を取得し、完全子会社化した。ティケイ管理サービスは1985年の創業。埼玉県川口市や蕨市を中心に賃貸管理・仲介、売買仲介事業を行う。2023年4月期の売上高は8億755万円。建物管理に強みを持ち、管理戸数は1000戸超。

開設した。10月末までの累計で、要配慮者の成約実績は約90件。内訳は、外国人が9割、そのほかの要配慮者が1割。同社では、要配慮者の仲介を行う際にセーフティネット住宅を活用した実績は多くない。志水政計社長は「空室状況や、駅からの距離といった条件を絞る際に、該当する部屋が少ない。要配慮者の希望条件に合う物件を当社が交渉する方が効率的だ」と話す。

して、セーフティネット住宅の活用を意欲を示すのが、三好不動産（福岡市）だ。10月1日から、セーフティネット住宅の活用のために専任スタッフを2人配置し、動き出している。同社は18年以前、セーフティネット住宅制度の先駆けとなるストック活用型住宅セーフティネット整備推進事業において、92棟177戸の管理物件を登録していた。今回の専任スタッフ配置により、セーフティネット住宅としての物件情報の

**CHINTAI 新社長に奥田倫也氏**  
賃貸物件検索サイト「CHINTAI」（チンタイ）ネットや、賃貸不動産会社向けの業務支援システム「CHINTAI A1」BB 反響管理「CHINTAI」を提供するCHINTAI（チンタイ）東京（東京都港区）は1日に社長入

して、セーフティネット住宅の活用を意欲を示すのが、三好不動産（福岡市）だ。10月1日から、セーフティネット住宅の活用のために専任スタッフを2人配置し、動き出している。同社は18年以前、セーフティネット住宅制度の先駆けとなるストック活用型住宅セーフティネット整備推進事業において、92棟177戸の管理物件を登録していた。今回の専任スタッフ配置により、セーフティネット住宅としての物件情報の

移管作業を進めていく。資産管理部の徳毛正典統括マネージャーは「要配慮者を含めた入居者ニーズの掘り起こしを行い、ストック住宅の稼働率を高めたい」と話す。同社は4万戸超を管理し、入居率は97%だ。セーフティネット住宅制度の活用に加え、不動産会社の先進的な取り組みも登場してきた。民間と国の施策を掛け合わせることで、幅広い属性の要配慮者のニーズに対応できる市場になっていくことが望まれる。

今回のM&Aは、ティケイ管理サービスは「ティケイ管理サービスの商圏は郊外部にあり、これまで当社が強みとしてきた東京都心部の商圏とは異なるエリア。郊外エリアでの業務ノウハウも得ることができると考えている」と話す。

今回のM&Aは、ティケイ管理サービスは「ティケイ管理サービスの商圏は郊外部にあり、これまで当社が強みとしてきた東京都心部の商圏とは異なるエリア。郊外エリアでの業務ノウハウも得ることができると考えている」と話す。

移管作業を進めていく。資産管理部の徳毛正典統括マネージャーは「要配慮者を含めた入居者ニーズの掘り起こしを行い、ストック住宅の稼働率を高めたい」と話す。同社は4万戸超を管理し、入居率は97%だ。セーフティネット住宅制度の活用に加え、不動産会社の先進的な取り組みも登場してきた。民間と国の施策を掛け合わせることで、幅広い属性の要配慮者のニーズに対応できる市場になっていくことが望まれる。

移管作業を進めていく。資産管理部の徳毛正典統括マネージャーは「要配慮者を含めた入居者ニーズの掘り起こしを行い、ストック住宅の稼働率を高めたい」と話す。同社は4万戸超を管理し、入居率は97%だ。セーフティネット住宅制度の活用に加え、不動産会社の先進的な取り組みも登場してきた。民間と国の施策を掛け合わせることで、幅広い属性の要配慮者のニーズに対応できる市場になっていくことが望まれる。

# 中国人向け仲介・再販で急成長 SNS集客に強み、年商18億円超

## 成長企業 インタビュー



YAKホールディングス  
(東京都台東区)  
水神怜良 社長(44)

インバウンド事業に特化し、急成長を遂げる企業がある。中国人をターゲットに、売買仲介・買い取り再販事業を展開するYAKホールディングス(東京都台東区)だ。中国人が利用するSNSを活用した集客と、外国人向けの融資サポートで他社との差別化を図る。

### 売上高前期比1.6倍 年500件以上を成約

15年に創業したYAKホールディングス(東京都台東区)は、8期目にあたる22年12月期のグループ連結売上高が18億2700万円超となり、前期比1.6倍を達成した。売り上げ総利益は同1.5倍の9億3300万円となっている。外国人に特化した日本国内の不動産売買・再販で急成長中だ。

1200万円。

YAKディベロップメント(東京都千代田区)は買い取り再販を手がけ、年間30件程度を販売する。そのうち投資向けの物件が8割を占める。単体の売上高は10億4800万円。

「売買取手、買い取り再販共に、投資用物件は1棟の商業ビルやレジデンスが多く、物件価格は5000万〜2億円程度となっている。そのほか、2社で仲介・販売した物件の賃貸管理と賃貸仲介を手がけるのがYAKアセットマネジメント(東京都台東区)だ。管理戸数は23年8月末で662戸、売上高は約1億円。

中国出身の水神怜良社長は03年に来日し、立命館大学卒業後に日本の企業へ新卒で入社。副業として不動産の売買仲介を行い、6年間で100件

の物件を外国人向けに販売した実績を持つ。創業後3〜4年間は営業成績が振るわなかったが、人脈や資本体制の整備により、19年ごろから成長路線を維持する。

「中国版「TikTok(ティックトック)」や「抖音(ドウイン)」やメッセージアプリ「Wechat(ウィーチャット)」、中国版「インスタグラム」といわれる「小红书(REDD・レッド)」で動画、ライブコマースを配信する。

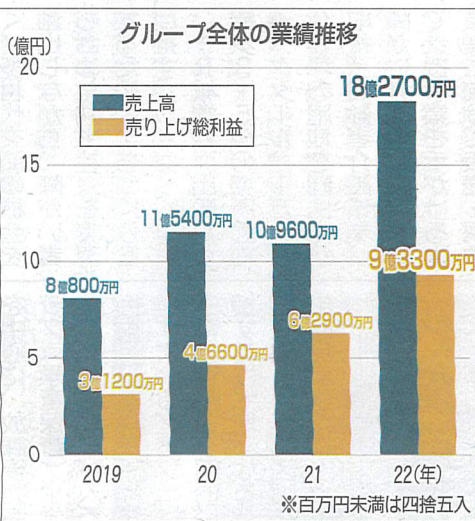
ライブコマースとは、配信者が視聴者とリアルタイムでやりとりをしながら動画で商品を紹介、販売する方法で、中国では一般的な販売手法だ

という。水神社長は「中国のSNSにはEC(電子商取引)機能が搭載されており、多くの人がSNS上で商品を購入する」と話す。ライブコマースは週2回、SNSの動画・記事配信は月に2回、行っている。同社が投稿するライブコマースの視聴者は配信1回あたり300人以上、動画の視聴数は月間1万回再生以上となっている。

ライブコマースの終了後、興味を持った視聴者をWechatのグループに招待。グループチャット内で物件情報を発信する。Wechatからの問い合わせは、外国人オナーに対応できることを強みに、他社で販売した物件の管理受託提案を進めていく。また、管理物件の収益最大化のため、民泊事業なども視野に入れる。

「売買取手・買い取り再販事業は基盤ができ、安定成長のフェーズに入っている。インバウンド特化という強みを最大限に生かし、教育事業や人材派遣事業なども考えている」と水神社長はコメントした。

23年12月期に売上高20億円、3年後に30億円を目指す。(柴田)



※YAK提供データを基に全国賃貸住宅新聞で作成

「2点目は、顧客の外国人が融資を受けやすいビジネスモデルを構築していることだ。同社はこれまでに累計1000件以上、外国人にローンを紹介してきた。提携銀行数は日本の銀行を中心に10社以上あり、提携銀行はそれぞれ条件に合う提携先を紹介する。

「提携銀行は10行超 融資先セット提案」

「24年に上場を目指す」(水神社長)と話し、ガバナンスを強化する。賃貸管理事業は21年に分社化し、22年にはリフォーム会社をM&A(合併・買収)。23年3月にホールディングス体制に移行し、組織体制を整えながら業務の拡大を急ぐ。

管理事業では、新規受託をYAKからの案件に頼っているが、外国人オナーに対応できることを強みに、他社で販売した物件の管理受託提案を進めていく。また、管理物件の収益最大化のため、民泊事業なども視野に入れる。

「24年に上場を目指す」(水神社長)と話し、ガバナンスを強化する。賃貸管理事業は21年に分社化し、22年にはリフォーム会社をM&A(合併・買収)。23年3月にホールディングス体制に移行し、組織体制を整えながら業務の拡大を急ぐ。

※事業用家賃債務保証会社の比較による(2023年7月 当社調べ)

# USENの 事業用家賃保証が 今、選ばれています!

- Point 1 業界最高水準の取次手数料
- Point 2 業界最大級の保証内容
- Point 3 業界最多の拠点数
- Point 4 業界常識を覆す保証委託料

お問い合わせは **USEN** テナント家賃保証 で検索