

成功の秘訣は
弛まぬ努力にあり

日本最大の短期賃貸物件
仲介会社を設立した華人企業家

一を聞いて十を知る
新華僑・不動産会社社長

隔月刊

東洋投資

Toyo
Investment
Bimonthly

2023 / 6

特別寄稿

瑞幸珈琲

小蓝杯
谁不爱

米回死起の

- カジノができてはダメでもできなくても
関西の単身者アパートは満杯
- 地雷もなく、購入制限もない
—— 日本での「大家」

- 日本の中古住宅に
「勉強代」は不要
- 中国日本商会の新会長に
本間哲朗氏が就任



越水亮 株式会社YAK代表

KOSHIMIZU RYO

成功の秘訣は 弛まぬ努力にあり

株式会社YAKは「外国人向け住宅ローンに特化した不動産会社」である。創業から5年で、売上高300%という飛躍的成長を遂げている。新型コロナウイルス感染症パンデミックによって、世界経済が減速した2020年以降の3年間においても、売上高を3倍にする飛躍的發展を遂げた。先ごろ、上野を訪れ、株式会社YAKの越水亮代表を取材し、敢えて困難に挑戦するユニークな不動産会社の秘密を探った。

外国人への融資成約率は ほぼ100%

日本は、融資の審査が厳しいことで知られる。在日外国人は、銀行口座の開設やクレジットカードの申し込み手続きにも、いくつもの条件や必要書類が設けられている。YAKの強みは、永住資格をもたない外国人が、融資の審査をスムーズに進め、かつ十分な融資枠を得られるようサポートできることである。それが、創業間もない在日華人企業の間で評判を呼んでいる。YAKは、三菱UFJ、三井住友、みず



ほ等、数十の日本の金融機関と安定した信頼関係を築いている。銀行や信用金庫などの金融機関で経験を積んだスペシャリストが多数在籍していることが、融資案件を得意とする要因のひとつになっている。さらに、YAKが他から抜きん出ているもうひとつの理由として、住宅購入者の立場に立って、出資のニーズ、個人の状況、不動産資源に応じて、ローン申請プランをカスタマイズできることが挙げられよう。記者の周りにも、YAKが策定したプランによって住宅ローン申請が成約に至った在日華僑華人は少なくない。取材中、越水亮はデータを示して、たった一度の申請で融資が成約する確率がほぼ100%であることを証明した。経験豊富な不動産ローンのスペシャリストが、住宅購入者の時間と精力を大幅に節約し、取引の成功率を高め

るのである。不動産投資は商戦であり、優良物件は瞬く間に売れてしまう。ローン申請が却下されると、住宅購入者は資産を失うことになるのである。

人材梯団を形成

越水亮は不動産業界に足を踏み入れる以前、中日翻訳の仕事に十年間従事していた。その間、機械、自動車、IT等のさまざまな業界に触れ、多分野にわたる知識を蓄積してきた。その後間もなくして、勤勉で勉強家の越水亮は、豊富な日本語の知識を活かし、いくつもの日本の国家資格を取得した。中でも、宅建士試験は、半年の準備期間であったにも関わらず、一発合格であった。

2014年、いくつもの資格を手にした越水亮は、試みに日本の大手不動産会社に就職して5年間の経験を積

んだ後、成長期にあったYAKに入社し、責任ある立場を任された。YAKは、人材の採用・求人に際して、学歴や学識よりも人間性を重視することを根本原則としている。

YAKは効率性の高い人材育成システムを構築している故に、離職率は低く抑えられている。YAKでは、同業他社から人材をヘッドハンティングするといった粗暴なやり方はしない。秩序ある公平な競争が行われる持続可能な労働環境を創出すれば、人材は自ずと集まる——これが、YAKの企業文化である。

日本の不動産の国際的評価が高まるにつれ、南アジア、東南アジア、中央アジア及び欧米からの顧客も年々増加している。YAKにおいても、時代の趨勢に応じて、中国語、韓国語、英語の堪能なスタッフを増員するとともに、不動産売買、賃貸管理等、事業ごとに子会社を設立し、専門のスタッフによって、効率的で質の高いサービスを提供している。越水亮は、今後は徐々に組織を細分化し、業務・管理能力を向上させ、株式上場に向けた準備を進めていきたいと明かした。

弛まぬ努力が成功の秘訣

越水亮は、宅建士の資格試験の準備を始めた当初、外国人が日本で不動産を購入するケースが今後増えていくだろうと予測はしていたが、こま



でのブームになるとは思わなかったと率直に語った。「正しい業界」を選択した越水亮であるが、成功にはまだ程遠いと繰り返し謙遜しつつ、今日に至るまでの道のりを、ありのままに語ってくれた。

「何をするにせよ、約束は守らなければなりません」。越水亮はしみじみと語った。不動産取り引きには多額の金銭が動き、個人の信用問題も関係してくる。公共料金やクレジットカードの滞納は、少額であったとしても、ローン申請の審査に影響を及ぼす可能性がある。

「関東エリアトップの華人不動産会社」を目標とするYAKは、特に、東京を中心とする首都圏の不動産資源を注視している。投資家が最も懸念する問題について、越水亮は次のようなデータを挙げ説明してくれた。東京の不動産投資利回りは通常4~5%で、諸外国に比べてはるかに高いが、関東エリアの優良物件は、最高で7%にも達するという。

越水亮はスペシャリストとして、常に顧客のニーズを最大限に尊重し、顧客の関心や好みを理解した上で、交通の利便性や地域性なども考慮して物件選びを行っている。そして、個人的には、世田谷区や杉並区、日本情緒豊かな東急池上線の戸越銀座駅、池上駅、西台駅付近が気に入っていると語る。

「わたしは日本語を専攻し、長年、中日翻訳の仕事に従事してきましたが、知識と実践の間には、依然として認知ギャップがあると感じています」。



越水亮は2005年に初来日し、建設コンサルタント会社に入社した。創業者はコマツグループで本部長を務めた人物であった。越水亮に、如何にすれば日本社会に溶け込めるか、如何にすれば交渉の席で日本人に認めもらえるかを教えてくれたのは彼であり、今でも感謝していると言う。

東野圭吾の推理小説は、越水亮の業界に対する固定概念を打ち破り、思索の時間をもたらしてくれた。サッカー日本代表チームを率いて、強豪を倒し、厳しい戦いを勝ち抜いた森保一監督の著作は、チーム作りや経営効率を高める上で、大いに参考になっていると言う。

「塵も積もれば山となる」である。事業の成功は不断の努力の賜物なのである。競争の激しい今日の社会において、優秀な同業者の中から抜きん出していくには、弛まぬ努力が必要である。

越水亮は、彼のチームのWechatグループのグループ名を「天行健、君子以自強不息」(天の運行が順序正しいように、君子は自らを向上させることを怠らない)とした。才能とチャンスは、確かに得難いものであるが、個人の忍耐と努力がなければ、すべての資源はゼロに等しい。読者と共に、この教訓を胸に刻みたい。