

社長 第233回 INTERVIEW

チャレンジ精神を忘れずに

ほっと保証(株)

— 東村健司社長に聞く



東村健司社長

今回は、不動産入居者の家賃保証業務を手がける、ほっと保証(株) (札幌市) の東村健司社長にお目にかかった。

現在、札幌を拠点に東京、名古屋、大阪にも事業所を展開し、賃貸物件を対象とした家賃保証業務を手がけている。

家賃保証の対象ゾーンが広いことで、同業者の間でも一目置かれる当社であるが、東村社長に仕事に賭ける意気込みについて伺った。

(聞き手：札幌支店情報部 柳澤康行)

— 御社の業務内容について伺いたします

当社の設立は、2011年(平成23年)7月で、今年で設立7年を迎えるまだ新しい会社です。賃貸不動産の家賃保証業務を手がけておりまして、業界では後発ですが、札幌を拠点に東京や名古屋、大阪にも事業所を構えて、それぞれの地域に密着した展開をしています。入居される方の属性や信用などにより賃貸条件は左右されます。保証人を求めてもその条件が満たされないことも往々にしてあることです。

当社が行う家賃保証業務は、入居される方に連帯保証人がいない、あるいはいても保証能力が弱い場合などの信用補完することを目的としています。

常にリスクテイクを伴う業務であるのですが、こうしたなかでも事故率を最小限度に抑えることに留意しています。

— 家賃保証に際しての特徴はどのような点にあるのでしょうか

家賃保証業務は、賃借人の属性や信用を考慮し

ていわゆる手堅い階層を対象にした保証を核に据え、引き合い全体に対する承認率を最大70%程度にとどめれば、事故発生などリスクに直面する確率は比較的低くなります。

しかし、承認の対象外となる残りの30%のゾーンに関しては、家主の方からしてみると、保証が取れないということ不満の残る内容ともなります。

逆のその30%のニーズに着眼して、多少のリスクは伴いながらも新規の保証ゾーンの拡大に努め、承認率を高めていけば、家主の方にとっても朗報となるだけでなく、当社の業務の裾野の拡大にも繋がります。

当社においては、家賃保証の対象を拡げること、お客さまニーズに極力応えていくことに努めています。

— 結構、リスクを伴う保証業務を手がけられているということですね

そういうことになります。同業他社があまりやりたがらない分野でもあると思いますが、生活保護受給者や高齢者の方を中心に据えた家賃保証業務を当社では敢えて行っています。

リスクを相応に抱える保証業務を行っている訳ですが、もし月々の家賃の支払いがされず延滞ということになりますと、当社において家主の方に対する支払い保証の履行(代位弁済)を行わなくてはなりません。

それらが積み重なりますと当然、資金繰りにも影響をきたすので、代位弁済した分に関しては、賃借人の方と交渉をするなかで回収を図っていかなければならないのです。

早めの行動も大切で、家賃の引き落とし代行を

行う信販会社と提携することで、未納情報をいち早く把握するとともに、賃借人の個々の生活環境や属性などに合わせた回収交渉を個別に行っています。

私は、当社の代表取締役役に就任する以前は、金融会社に勤務していた経験があります。個人リテールの融資や回収業務に取り組んでいたことがあり、当時の経験が現在の仕事に役立っている側面もあります。

また、保証倒れにならないためには、家賃保証を通じて得た保証料収入のうちの半分を内部留保として蓄積して、常に事故発生に備えておくこと、自社としての保証の極度額を設定してリスク回避にあたることなどを心がけております。

— 外国人入居者に対する家賃保証業務も手がけられています

国内で少子高齢化が進み、生産年齢人口が伸び悩みを見せるなかで外国人労働者に対する依存度が高まりつつあります。

特にこれからは人手不足がますます顕著になることが予想されるなかで、雇用の規制緩和や技能研修などを通じた外国人の中・長期的な滞在ニーズが増加することも見込まれます。

しかし、言語や文化、生活慣習などが異なる外国人が賃貸物件に入居される場合の家賃保証に関して敬遠される向きが同業者の間では強いことも否定できません。

当社では、この点をカバーすべく、外国人入居者に対する家賃保証業務をスタートさせています。北海道におけるニーズは、まだ比較的少ないのですが、東京や大阪、製造業を後背に伴う名古屋などでは確実に感じることが出来ます。

現在、外国人とのコミュニケーション、意思疎通を明確に行うため、当社には中国人、韓国人の複数名の専任スタッフが在籍しているほか、オーストラリア人、フランス人などとの間でも業務委託契約を結んでいます。

こうしたスタッフを通じて入居を希望する外国人に対して、①日本は前家賃制度であること②生活ゴミの分別の重要性③動物、ペットを飼うことはできない—といった契約や生活慣習に関するなどを事前にアナウンスしてもらうことで、家賃未払いなどのトラブル防止に繋がっています。

また、逆に外国人の方から生活慣習や部屋の修繕などに関する相談を受け付け、当社を通じて管理会社の方へ連絡をするなどして情報の共有に努めています。こうしたことの積み重ねで管理会社



から信用を得て、次の家賃保証の仕事につながることもあるのです。

— 今後に向けてお聞かせください

今後、特に2020年の東京五輪までは外国人居住のニーズが高まることが想定されます。今年6月には住宅宿泊事業法(民泊新法)が施行される見通しですが、同法施行で民泊が活発化することが見込めます。またその後、同法で対象とする「1年間で180日を超えない範囲の民泊」の域を出て、外国人の長期的な滞在ニーズが発生することも考えられ、当社にとっても新たなビジネスチャンスとなる余地もあるのではないかと見据えています。

これまで敢えて同業他社が踏み込まないゾーンの家賃保証業務も手がけてきた当社ではありますが、今後も新たなチャレンジを続けていきたい。そんな思いです。

— 本日はありがとうございました

会社概要

ほっと保証(株)

企業コード：764003899

本社：札幌市中央区北1条西10-1-4

北1条サンマウンテンビル2F

電話：011-206-8792

<http://hokkaidou-hot-hosyou.com/>