

## 部

屋探しの流れが変わる――。

丸の内よろずの子会社・ウェルオンソリューションズは「人（入居者）にひも付く」ポータブル家賃保証（BtoCモデル）を開発、賃貸物件を取り扱う不動産会社と提携して、利用拡大に力を入れている。また、利用者の会員化、ECサイトとの連携など、先を見据えたサービスの展開も進めている。

### オンラインダイレクトの 人にひも付く保証

家賃債務保証とは、入居者が賃貸物件の賃貸借契約を締結す



る際に家賃債務を担保するため家主から求められる保証のことで、保証会社が入居者の保証人の役割を果たすことによって、入居者が賃貸物件を借りやすくする一方で、家主には家賃滞納リスクの緩和というメリットをもたらす。

ウェルオンソリューションズのポータブル家賃保証（BtoCモデル）は、東証プライム市場の家賃債務保証会社であるジェイリースと開発した、オンラインを通じて入居者にダイレクトにアプローチするサービスで、①インターネット上で賃貸物件の検索から保証審査の承認までできる、②賃貸物件ではなく人にひも付く家賃債務保証であるという二つの大きな特徴を持つ。「人にひも付く」とは、人に関連付けられ、人が持ち運びできる（ポータブル）保証という意味。このような新しいサービスを開発した背景として、ウェルオンソリューションズ上野哲社長は、「不動産業界にもDX（デジタルトランスフォーメーション）の流れが来ていること」を挙げる。

同社のマーケティング・事業開発室の金子裕室長は、ポータブル家賃保証（BtoCモデル）のメリットを「人にひも付く保

証額が設定されるため、審査承認後に提携不動産会社に出向き、安心して部屋探しができる」と話す。さらに「提供する物件ポータルで目星を付けた物件を内見して気に入らず、他の物件を選ぶ場合でも、保証承認額の範囲内であれば、改めて審査をすることはありません」と、従来の家賃債務保証との違いを説明する。

### プロアクティブな顧客セグメント戦略

ポータブル家賃保証（BtoCモデル）は企業職域での導入を進めており、従業員の利用特典として保証料の一部を還元する優待プランを実施している。採用企業は従業員の福利厚生の一環になると歓迎している。近い将来、サービスの提供先を社会人予備軍である大学生や今後増加が見込まれる在留の外国人にも拡大する計画だ。

現時点でポータブル家賃保証（BtoCモデル）の利用対象となるのは、大手不動産会社のハウスメイトパートナーズが管理する首都圏エリアの賃貸物件だが、「皆さまの幅広いお部屋探しニーズにしっかりと応えるため、多くの不動産会社と提携し、物件ポータルに掲載する物件情報

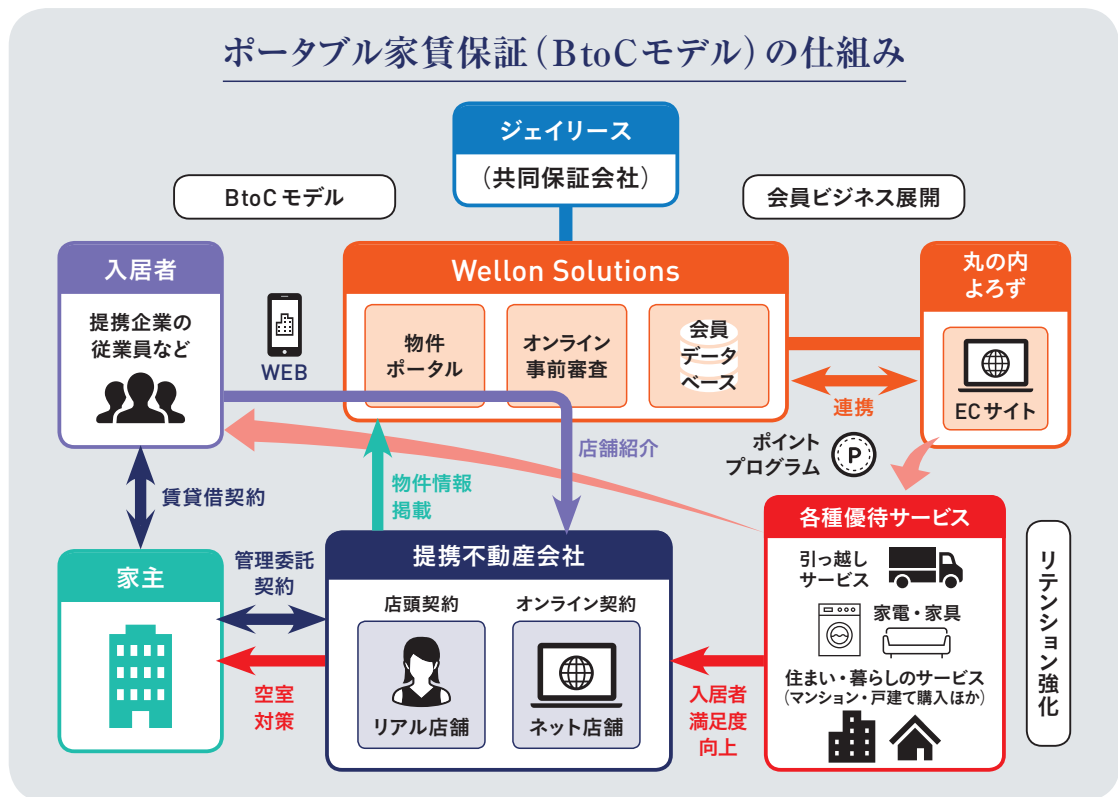
# 人々のWellbeing実現をサポートする 新しいスタイルの「部屋探し」

働く人の万事を支える丸の内よろずは、働く人の衣食住、さまざまな場面におけるWellbeing実現に向けて多様な事業を展開。住（不動産）分野ではWellon Solutions（ウェルオンソリューションズ）を設立、入居者にダイレクトにアプローチするポータブル家賃保証（BtoCモデル）で、新しいスタイルの家賃債務保証事業を展開している。

の経済的に安定した入居者が紹介されるサービスであり、家主から管理を委託される賃貸物件の空室対策として、物件ポータルに物件情報を提供するメリットは十分にあるといえそうだ。

### 会員向けECサイトで 上質なサービスを展開

ウェルオンソリューションズは、人にひも付く家賃債務保証の特徴を生かし、その先を見据



えたサービスの展開を進めている。キーワードは、会員化だ。

丸の内よろずが運営する会員制ECサイト「WELLONネット」と提携して、今秋からポータブル家賃保証利用者向けの新たなECサイトを開設する。

上野社長によると、新しいECサイトでは、新生活を始めるポータブル家賃保証利用者にとって便利なサービスを用意するという。

「会員優待価格の引越サービスや家電・家具商品の提供、引越後の生活を充実させるプレミアムなサービスなどを提供するとともに、ポータブル家賃保証利用者に、ECサイトで利用可能なポイントを付与する予定です」。また「利用者の皆さまにとって便利で役立つさまざまなサービスを持続的に提供することで会員ロイヤルティの向上を図り、住み替え時のリテンション（ポータブル家賃保証の再利用）を強化していきます」と話す。

丸の内よろずが建設中の東京・日本橋馬喰町などの自社保有の賃貸マンションで、ポータブル家賃保証利用者に会員向け優待サービスを先行導入し、実績を積み重ねて、今後のサービスに反映させるという家主なら

ではの取り組みも行っていく。

ポータブル家賃保証（BtoCモデル）は、入居者にとっては、簡単に安心な部屋探しと会員制ECサイトなどの優待サービスが享受でき、提携不動産会社と家主にとっては、優良な入居者の紹介による効率良い賃貸管理と入居者の満足度向上が図られ、企業にとっては、従業員の福利厚生に役立つという「三方よし」どころか「四方よし」の仕組みといえる。

### 福利厚生の一環として導入 人材確保にも役立てたい

Ron Herman, Afternoon Tea, ageteなどのライフスタイルブランドを展開するThe SAZABY LEAGUE（サザビーリーグ）は、昨年、ポータブル家賃保証（BtoCモデル）を採用した。人にひも付く家賃債務保証の仕組みを提案されたとき、人事・労務室の井浦正美室長は、ユーザーとなり得る若手社員たちに「こういう仕組みがあると便利だろうか」と聞いた。すると、「部屋探しでは気に入った物件ごとに保証会社の審査を受けなければならないし、結果が出るまでに時間がかかる。ポータブル家賃保証があれば、みんな喜ぶのではないだろうか」という返事だった。



The SAZABY LEAGUE  
人事・労務室井浦正美室長

そこで井浦室長は、福利厚生の一環として、ポータブル家賃保証（BtoCモデル）を採用することで、優秀な社員の定着と新規採用の促進につながると判断した。「テレワークの普及により（会社の近くに住む必要がなくなり）住まいに対する考えやライフスタイルが変わりつつある」と井浦室長。その変化にポータブル家賃保証（BtoCモデル）を活用した部屋探しが役立つはずだ。

**新たな顧客を開拓する「ポータブル家賃保証」**

**入居希望者**

来日外国人 (就労・留学)

ASEAN 諸国 (タイ, ベトナム, インドネシア)

金融機関取引 (クレジットカードなど)

顧客層

外国人材の需要も増加見込み (IT 技術者、マネジメント人材など)

日本の外国人労働需要量 (労働者数)

2030年 (予想) 419万人 (+237万人)

2022年 (速報) 182万人

**家賃債務保証 申し込み・決定**

Wellon Solutions <ポータブル家賃保証>

審査申し込み  
申し込みアプリ

✓ 審査申し込み  
↓  
✓ 審査結果確認

物件情報  
物件カタログ

会員化

Web

**不動産賃貸**

優良な入居者の獲得  
安心のサポート体制

**不動産事業者**

提携不動産会社

✓ 物件選定・決定  
✓ 入居申し込み  
✓ 賃貸借契約  
✓ 賃貸管理

家主

入居者

(丸の内よろず) 「自社物件にて実践」 約1400室保有

入居

連携

サービスの充実へ

提供

**丸の内よろず&提携企業**

「ECサイト」

- さまざまな商品やあっせんサービスの提供

「居住サポート」

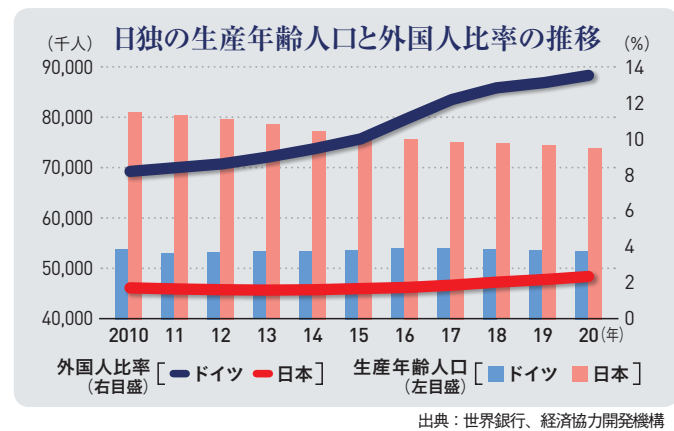
- 多言語対応
- 生活基盤サポート

リテンション

出典：国際協力機構、厚生労働省

自社物件での実証による  
多面的サービスの  
ブラッシュアップ

アユタヤ銀行本社  
(タイ・バンコク)



る。この家賃債務保証事業の10年程度の将来を見据え、就労や留学で来日する外国人材を有望な顧客層とする新たな事業展開を計画している。外国人材の受け入れで先行するといわれるドイツを例に取れば、2005年に移民政策を転換、高度外国人材の受け入れも積極化してきた結果、上図のように外国人比率が14%近くに達し、生産年齢人口の維持に寄与している。日本の場合、外国人比率はこれまでの2%台のまま微増で推移、生産年齢人口の減少に歯止めがかからず、積極的な外国人材受け入れが急務となっている。かかる環境下、足元では政府の高度外国人材の受け入れ促進への取り組みが一段と積極化しており、今後は、IT技術者やマネジメント職に就く外国人材の増加が予測される。

こうした中、彼らが日本で暮らすために不可欠な衣食住を見渡したとき、まず直面するのが不動産賃貸のミスマッチだ。

不動産賃貸のミスマッチとはどのようなことか。丸の内よろずの田中一成執行役員は、入居希望者側、不動産事業者（仲介・管理、家主）側双方の視点で次のように説明する。「入居希望者側は、経済的な基盤を有し

## 成長するASEAN諸国の金融機関と協業

丸の内よらずの子会社ウェルオンソリューションズが展開する家賃債務保証事業は、来日する外国人材の住まい探しを視野に入れている。具体的には、ASEAN諸国の金融機関の優良な顧客層、かつあらかじめ家賃債務保証を取得した入居希望者を不動産事業者（仲介・管理、家主）に紹介、入居後のサポート体制も構築して、入居者、不動産事業者双方に価値を提供する。



丸の内よろず  
(ウェルオンソリューションズ  
経営企画部 部長)  
**田中一成** 執行役員