

転貸方式の社宅管理代行サービス
NTTビジネスアソシエの「teNta Ace」

社有社宅に代わり、そのメリットが評価されつつある「借上社宅」。
一方で企業にとっては管理稼働等のデメリットも懸念され、
転貸方式のアウトソーシング導入を検討するケースが増えている。
転貸方式のサービスに定評のあるNTTビジネスアソシエの小椋社長にお話をうかがった。

時代は社有社宅から
借上社宅へ変化

時代の移り変わりとともに住宅の老朽化や社員のニーズの変化等、住宅を取り巻く環境も変わりつつある。企業によっては、住宅や寮ではなく住宅手当を採用しているが、今やその手当を廃止する企業もある。給与に上乗せされる住宅手当は所得税の課税対象となるため、社員、企業側の双方にデメリットがあることが、その大きな要因だ。

こうしたことから、住宅に関する福利厚生として、「借上社宅」が見直されつつある。借上社宅の場合、社有社宅に必要な初期投資、固定資産税等が不要となり、老朽化に対する維持管理等の負担もなくなる。また、人事異動等への柔軟な対応が可能となり、社員満足度の向上も期待できるなど、メリ



エヌ・ティ・ティ・ビジネスアソシエ株式会社
代表取締役社長
小椋敏勝さん

ツトが多い。一方で管理する企業にとっては、複数の貸主との契約や交渉、敷金の管理、入退居時期の業務集中などの管理業務にかかる負担増大というデメリットがある。

今、注目される 転貸方式のメリット

そこで企業が導入を進めているのが、社宅管理業務のアウトソーシングだ。アウトソーシングには、事務代行方式と転貸方式の二通りがある。事務代行は、契約などの事務処理業務を委託するもの。作業としての業務は軽減されるが、貸主と契約するのは企業なので、個別の交渉や対応とそれに伴うリスクは残ったままだ。一方、転貸は、専門の代行会社が借主となつてすべての貸主との契約を行う。稼働削減や振込手数料などの経費節減、業務効率化

teNta Ace(テンタエース)の実力!

POINT 1
敷金ゼロ
プランなどの
豊富な
オプション

預入資産としての敷金およびその管理が不要となり、キャッシュフローが改善される「敷金ゼロプラン」ほか、豊富なプランがそろう。

POINT 2
業務改善レポート
の作成により
業務フローの
効率化を
サポート

導入前に各社の課題解決に向けたプランの提案を行うのはもちろん、導入後もコンサルティングを継続し、改善すべき課題を抽出してレポート化。

POINT 3
NTTグループでの
実績と経験に基づく
高い信頼性

NTTグループのシェアードサービス会社として培った豊富なノウハウにより、安心できる社宅環境を提供。

れることもあって、昨今は転貸方式を導入する企業が増えているという。

NTTビジネスアソシエの「tentacle（テンタエース）」は、転貸方式の社宅管理代行サービス。代表取締役社長の小椋敏勝さんは、tentacleの実績に自信をのぞかせる。

「当社の前身のNTTリビング時代から、社員数二〇万人を超えるNTTグループの社宅を管理運営し、専門知識とスキルを培ってきました。そのノウハウを一般のお客さまにも拡大し、二〇一五年二月末現在、契約実績は約七〇社、約一万二〇〇〇戸を管理させていただいております」

テンタエース
tentacle
三つのポイント

「NTTグループの安心のブランド力はもちろん、t e N t a A c c eならではの三つのメリットにより、多くの企業に選んでいただいています」

まず一つ目は、敷金（保証金）を立て替え、キャツシユフロアの複雑化を解消してくれる「敷金ゼロプラン」など、豊富なオプションプランがそろっていること。二つ目は、単に管理を代行するだけではなく、社宅管理のプロである専門スタッフがコンサルティングをしてくれる点。効率のかつ適正な業務ができているかを定期的にチェック

し、結果をレポートにまとめて提出してくれる。そして三つ目は、二〇年以上にわたり培ってきた豊富なノウハウだ。

また、全国に広がるネットワークにより、特定の不動産系列によらず、お客さまと企業と同じ目線、立ち位置から幅広い物件情報が紹介できる点も大きい。不慣れな地域での物件探しや、地域独特の商習慣への対応などが任せられるのはありがたい。このネットワークと対応力は、他社にはマネできない、NTTビジネスアソシエならではの強みといえるだろう。

各社の課題に
対応しニーズに
合ったプランを提供

企業によって、物件の規模や抱える課題はさまざまだが、teNta Aceを導入れた企業はいずれも、専門的で煩雑な業務をアウトソーシングすることで、リスク回避やコストに見合った業務の効率化を実現している（「導入事例」参照）。

働き方の多様化、住環境やライフスタイルの変化など、日々移り変わる社会の動向を見据え、社宅管理の在り方も変えていく必要がある。信頼できるサービスを導入し、コスト削減や業務フローの適正化等、改善につながる要因を見つけていくことが大切だ。

導入事例

窓口一本化で業務負担軽減
さらにリスク回避も！

A 社《通信会社／2,500 戸》

▶導入前の課題

多くの物件を抱えているため、年間を通じて業務が発生していた。特に4月の異動時期には業務が集中。本来の業務に支障をきたすだけでなく、契約ミスなどによるコンプライアンスリスクも不安材料だった。

▶ teNta Ace導入後

社宅管理の業務負担が削減できただけでなく、与信管理が不要になったことで、契約関連のリスクが回避できた。

他社(事務代行方式)からの
乗り換えでさらなるコスト削減に！

B 社《飲料メーカー／100 戸》

▶導入前の課題

これまで事務代行方式を導入していたが、さらなるコスト削減に向け、敷金の管理稼働の削減やサービスレベルの見直しを模索していた。

▶ teNta Ace導入後

敷金ゼロプランとコールセンターをオプションで追加し、敷金管理にかかる業務負担を減らすことができた。さらに、物件解約時の敷金償還リスクも削減できた。

のほか、借主としてのさまざまなリスクの軽減、さらには貸主個々のマイナスイバの収集・管理などからも解放さ

転貸方式の仕組み

