

記者の目

ある不動産テック企業に話を聞いたところ、自社サービスの導入提案を現場で行えるだけの人員がいないということだった。サービスに興味を持つ不動産会社の中には、自社の業務の中でどのようにITを活用すると効果的なのかをサービス提供会社に相談し業務フロー

の構築からしていきたいという意見も多いという。だが、不動産テック企業は小規模な会社が多く、導入を検討する企業を回ってコンサルティングをする人員を確保することが難しい。会社の規模やビジネスモデルが多様な不動産業界だからこそ、不動産テック企業と不動産会社の橋渡し役が求められるのかもしれない。

2023年
9・11
No. 1572
毎週月曜日発行

週刊

全国賃貸住宅新聞

発行所 株式会社全国賃貸住宅新聞社 東京都中央区銀座8-12-15 [支局]大阪 TEL 03(3543)6494(代表)・03(3543)6761(編集部) 発行人 加賀光次郎(毎週月曜日発行) 年間購読料19,800円

新社長
インタビュー

日本保証
(東京都渋谷区)の社長に、4月に就任したのが丸山剛伸氏だ。中古アパートへの融資保証(以下、保証)で実績を伸ばす。

不動産融資の保証事業を行う日本保証(東京都渋谷区)の社長に、4月に就任したのが丸山剛伸氏だ。中古アパートへの融資保証(以下、保証)で実績を伸ばす。

この3年で割合を大きく伸ばしてきたのは中古アパートだ。中古アパートへの保証は、20年11月から開始した。プロモーション活動を行い、提携する金融機関や不動産事業者の数を増やしてきた。

中古アパートの保証残高は、23年3月末に23億8000万円と1年で約2・8倍に急伸した。中古アパートへの保証残高は、23年3月末に23億8000万円と1年で約2・8倍に急伸した。

「古い物件ばかりのエリアに新築が1棟だけ建つても、住みにくい部分がある。防犯面も含めて、築古物件を生まれ変わらせて、きれいにすることが町の活性化にもつながる」と考えている」(丸山社長)

丸山社長は、学校を卒業後、資金業を行つノンバンクに在籍しているとき、商社系ファイナンス会社や大手クレジットカード会社への出向を経験。その後、会社が民事再生手続きを行い、かぎりに吸収された。資金業の再編の中、12年にJトランク会社へ出向を経て、商社系ファイナンス事業から保証事業にかじを切り、金融機関や不動産会社らとの提携を推進し保証事業を拡大させた。

Jトラストグループの組織再編に伴い、23年4月には日本保証の社長就任を命じられた。

「現場で走り回っているのが好きなので、社長向きではない」と自己分析する丸山社長だが、会社の成長の実現に向けて前を見る。

新築の保証についても、金融機関との提携で新規案件の獲得を進めていく。

23年12月期に保証残高2280億円、長期で3000億円を目指す

（河内）



日本保証
(東京都渋谷区)
丸山剛伸 社長(51)

収益不動産融資保証1600億円超

中古アパートの案件伸長

売り上げ約80億円
営業利益率46%

日本保証は、金融事業

を手がける東証スタンダード上場企業、Jトラスト(同)のグループ会社だ。アパートへの融資の保証をメインに行い、2022年12月の売上高は79億5400万円、営業利益は37億2600万円。営業利益率が46%と利益率の高いビジネスモデルを開拓する。

23年4月にトップに就

任した丸山社長は、「築古

物件の再生および流通を

支援し、地域の環境改善

やまちづくりに貢献して

いきたい」と語る。

同社は、金融機関が不

動産に融資を行う際に、

不動産を査定したうえ

で融資を保証。返済の

不履行が起きたときに代

位弁済を行う。

アパートローン保証の

残高は、1685億8000万円(7月末時点)。

アパートローン保証の

最終的には再度現地を

訪問し、修繕工事の完了

を確認する。そのうえで

最終的にローン期間を

定する。

中古を活用すること

で、家賃が抑えられ、ひ

とり親世帯や学生ら、收

入の多くない人たちに住

まいを提供していくこと

ができると同社はみる。

（河内）

丸山社長は、「当社の保証の強みは、築20年以上のアパートにも、最長35年のローンを組むことができ、かつ投資の整合性を保つように保証している」と話す。

特徴は、保証の審査を綿密に行っている点だ。まず、審査の担当者は現地に足を運び、物件を確認する。物件の基礎、外壁や水回り設備、階段などをひと通り確認。

それに加えて、インスペクションをするようにペクションをするようになり、同社から再販事業者へ依頼し、外部の建物調査会社による第三者の評価を基に、修繕が必要な箇所を再販事業者と共に。最終的には再度現地を訪問し、修繕工事の完了を確認する。そのうえで最終的にローン期間を確定する。

中古を活用することでの親世帯や学生ら、収入の多くない人たちに住まいを提供していくことができる」と同社はみる。

日本保証は、金融事業を手がける東証スタンダード上場企業、Jトラスト(同)のグループ会社だ。アパートへの融資の保証をメインに行い、2022年12月の売上高は79億5400万円、営業利益は37億2600万円。営業利益率が46%と利益率の高いビジネスモデルを開拓する。

23年4月にトップに就任した丸山社長は、「築古物件の再生および流通を支援し、地域の環境改善やまちづくりに貢献していきたい」と語る。

同社は、金融機関が不動産に融資を行う際に、不動産を査定したうえで融資を保証。返済の不履行が起きたときに代位弁済を行う。

アパートローン保証の最終的には再度現地を訪問し、修繕工事の完了を確認する。そのうえで最終的にローン期間を確定する。

中古を活用することでの親世帯や学生ら、収入の多くない人たちに住まいを提供していくことができる」と同社はみる。

（河内）