



日本財託
(東京都新宿区)
重吉 勉 社長(62)

売上399億円、利益も過去最高

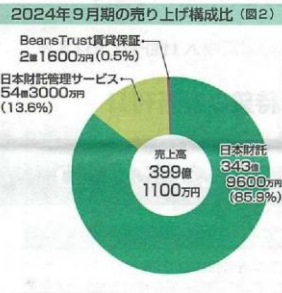
日本財託グループ「2025年、変革の年」



投資用中古区分マンションの買い取り再販や管理を行う日本財託グループは、2024年9月期の売上高・利益ともに過去最高を達成した。商圏内での買い取り再販戸数が大きく伸びたほか、一棟単位での管理受託も好調だ。25年は工事事業の内装化に注力する。

管理3万戸突破 主要3社が成長
日本財託グループの24年9月期の連結売上高は399億1100万円(前期比16.6%増)、経常利益は30億2100万円(同15.8%増)と増収増益ともに過去最高を記録した(図1参照)。管理戸数は前期中に増加し、24年9月末に3万戸を突破。オーナー数は1万人に達した。

四ツ川は、主に中古区分マンションの買い取り再販や日本財託(東京都新宿区)の管理を行う日本財託管理サービス(同)、管理物件の自社保有を行うBeans Trust(同)の3社が中心だ。グループの主要3社それぞれが順調な成長を見せ、中でも主要事業である区分マンションの販売・一棟単位の管理受託が自立して好調だったという。



営業の育成に成果 戸あたり粗利向上
投資用中古区分マンションの販売戸数は、24年9月期に前年同期比1.3倍の増加の1669戸となった。5年間の推移で見ると、年間販売戸数は600戸超増加している(図3参照)。さらに「仕入れの成約率が人によって大きく差が出てしまっている」として、24年9月期からは「できる限り成約率を同じレベルに底上げする」として、組織として重要な考えとして、営業の育成に注力している。

「仕入れの成約率が人によって大きく差が出てしまっている」として、24年9月期からは「できる限り成約率を同じレベルに底上げする」として、組織として重要な考えとして、営業の育成に注力している。



社1棟単位の買い取り再販の単一物件「アーク」の完成

一棟管理が好調 年間35棟の受託増
24年からは、一棟の買い取り再販事業を開始し、24年9月末までに6棟を売却済み。一棟の買い取り再販事業は新規オーナーの開拓の役割も担っており、仲介社や金融機関からの紹介を活用する(重吉社長)。

実際に、標準化を図る前の販売戸数は、22年の1306戸から363戸増加している。24年12月からは、4〜5人ほどのチームで録音したオンライン相談を定めていたが、対象物件を6棟、12棟の物件に移行。販用のストックとして、年間10棟の保有を目標としている。

現在、一棟物件を取り扱っているワンユニット事業部は2024年に決定した。別のユニットは、23年10月に「ワンユニット」事業部を新設して、ワンユニット事業部として社員から新規採用を募集した。そのうち3名を事業部として、24年9月期は複数の新規事業をスタートさせた。23年10月に「ワンユニット」事業部を新設して、ワンユニット事業部として社員から新規採用を募集した。そのうち3名を事業部として、24年9月期は複数の新規事業をスタートさせた。

3割自社施工目標
24年9月期は複数の新規事業をスタートさせた。そのほかにも24年9月に開始した事業は多岐にわたる。一棟管理物件の巡回点検や小修繕の内装材を30人採用する。3割の内装材を自社で調達する。そのほか、管理物件の巡回点検や小修繕の内装材を30人採用する。3割の内装材を自社で調達する。そのほか、管理物件の巡回点検や小修繕の内装材を30人採用する。3割の内装材を自社で調達する。

事業	概要
設備保証サービス内装化	オーナー向けの設備(エアコンや給湯器など)保証の修理・交換保証を内装化
BMの一部内装化	一棟管理物件の巡回点検を内装化。管理棟数のうち133棟(21.6%)を自社スタッフが巡回
自社施工の開始	管理物件の小修繕を内装化
有料セミナー	管理オーナーによる投資セミナー。これまでに2戸の成約につながっている
民泊事業	10月に奥多摩の空き家を1棟取得。25年6月から民泊運営開始予定
結婚相談所「まめ嬢」	婚活パーティーを12月に実施
海外事業	10月に中国語のホームページを公開。海外の投資家からの管理受託と投資物件の販売
漏水対策サポート	11月にBohnes(ポーンズ:東京都新宿区)を設立。職人と管理会社をマッチングし漏水に対応するプラットフォーム事業
2025年から開始	リフォーム内装化
	原状回復工事を30年までに30%の自社施工を目指す。4月に多能工育成施設を開業予定

取材を基に全国賃貸住宅新聞で作成