

札幌で高額不動産専門の

仲介会社を起業した長谷川 傑さん

Spot Light



(はせがわ・たかし)1974年6月14日生まれ。札幌市出身。札幌西高を経て青山学院大学経済学部卒。不動産コンサルティング会社、不動産ファンド、大手銀行、大手不動産鑑定評価機関などでの勤務を経て2016年に帰郷。同年秋にワールドスター不動産を設立し代表に就任。著書に『事業用不動産等のマーケット分析と評価』(清文社刊、共著)

## “10億円以上の物件のみ”を扱う ワールドスター不動産が本格始動

札幌に10億円以上の高額不動産を専門に扱う仲介会社が誕生した。その名はワールドスター不動産。代表取締役を務めるのは、札幌出身の長谷川傑(たかし)氏(42)だ。東京の不動産コンサルティング会社や不動産ファンド、銀行の不動産ファイナンス部などでスキルを磨き、海外とも豊富な人脈も築いてきた長谷川氏。札幌で起業した理由は、地元にも首都圏や関西圏に負けない魅力的な高額不動産物件が数多くあるからだという。「札幌、北海道の高額不動産を仲介することで、北海道経済の浮揚に少しでも役立ちたい」——生まれ育った札幌に戻り、高額不動産という未開拓の市場を切り拓くパイオニアを目指す同氏に注目した。

# 北海道に眠る魅力的な物件を掘り起こす。バイオニア目指す

## 「ジョージ・ソロス氏とタッグ 不動産の「川上から川下」まで

大学卒業後、不動産業界に身を投じた長谷川氏。東京で最初に就職した不動産コンサルティング会社では、米リーマン・ブラザーズを担当し、投資助言業務に1年間従事した。

その後は、不動産ファンドのリース・パートナーズに移って不動産投資を手掛けることになる。ここでは、世界一の投資家と言われるジョージ・ソロス氏と提携、日本で不動産の共同投資を行ってきた。

ソロス氏の個人資産は3兆円とも言われ、1992年に発生したポンド危機でイングランド銀行と通貨戦争を仕掛けて勝利、『イングランド銀

行を破産させた男』という異名を持つ。長谷川氏は直接ソロス氏との面識はないが、彼の日本担当スタッフとタッグを組み、日本の大手流通企業のスポンサー候補として名乗りを上げたこともあるという。

次に移ったのが旧日本債券信用銀行の受け皿になった米投資ファンド、サーベラス傘下のあおぞら銀行だ。この時は、銀行全体で不動産ファンド向けノンリコースローン3500億円以上を国内外の不動産ファンド各社に融資したという。

この期間に、米国、英国、香港、豪州、シンガポールなど海外の不動産投資ファンドと折衝、5年間の在籍期間で貴重な人脈を築くことができた。

その後、大手不動産鑑定評価機関の谷澤総合鑑定所に移り、3年間で不動産ファンドやJリート（日本の不動産投資法人）向けにホテル、ショッピングモール、老人ホーム、物流施設、ゴルフ場など数億円から数百億円規模の鑑定評価を行ってきた。

こうした経歴から分かるように、長谷川氏は不動産業の「買う、貸す、評価する」のそれぞれの領域で経験を積んできた。不動産業界の「川上から川下」までを知る業界では珍しい存在と言える。

## 「投資先として魅力的な北海道 培った蓄積を故郷で活かす」

こうした不動産マーケットで培ってきた蓄積を生まれ故郷の札幌で活

かそうと今回設立したのが、ワールドスター不動産だ。手掛けるのは10億円以上という高額不動産である。その狙いを長谷川氏はこう語る。

「実は、私がこれまで携わってきた不動産ファンドの大半が10億円以上の不動産だけを投資対象にしています。

私の経験から言えば、不動産は買手の資金力によって売買価格が左右されます。10億円の運用資金で10億円の不動産を買うのでは投資に非常に慎重になり、少しでも安く買おうとします。ですが、数百億円の運用資金が常時あって世界中で数兆円の投資をしている不動産会社なら5千万円や1億円にはこだわりません。投資したいと思う物件には買主から

指値交渉はしないもの。それどころか他社との競争になるとどんどん値を上げていきます。

ここが日本の一般的な不動産会社とは違うところ。海外不動産会社が本気で投資を考えると、日本の不動産会社は歯が立たないことを何度も見てきました。100億円以上の物件でなければ投資対象にしない海外の不動産会社もあるほどです」

しかし、10億円以上と言っても果たして札幌、北海道にそれだけの物件があるのだろうか。だが、このような懸念に対して長谷川氏は、

「外国の富裕層はニセコで地元の人たちが出せないような金額で別荘やコンドミニアムを買っています。北海道はアジア圏だけでなく世界から観光客を引き寄せているため、投資対象としても魅力的。冬季オリンピック・パラリンピックの誘致も進められており、今後も注目度はますますアップしていくでしょう」

と自信を示す。

不動産のスペシャリストと云っていい長谷川氏だが、札幌西高時代は学年最下位という成績を何度も経験。偏差値は20台。教師には、日本中の大学どこを受けても合格できないと



海外投資家にとって北海道は宝の山だという

まで言われた。唯一の取柄は真面目

さ。中学、高校時代は無遅刻無欠席、皆勤賞も授与され、成績以外は模範的な学生だったようだ。浪人した1年間に「目が痛くなって開けていられないほど勉強した」甲斐あって、青山学院大に入学。しかし、卒業間際になり不動産鑑定士試験に挑戦し

た時、またも模擬試験で民法、会計学など0点を連発してしまった。

そこから再び長谷川氏の頑張りが始まる。実際の試験当日まで1日22時間の猛勉強を敢行し、「過労死」するのではないかと思うほどだったという。その努力が実を結び本試験では見事合格、実は地道な努力を重ね

た苦勞人なのである。

ワールドスター不動産が宅地建物取引業の免許を取得したのは昨年12月。それから2カ月という短期間の間に総額100億円を超える物件売却の依頼を受託している。今後、同社は第二種金融商品取引業の登録も進めていく考えだ。高額不動産は信託受益権という形で売買されることが多く、信託受益権の仲介を行なうには第二種金融商品取引業の登録が必要だからだ。

「10億円以上の高額不動産を所有するオーナーの方々には、高値で売却することが得意な当社に相談していただきたい。また、仲介会社の中には10億円以上の物件情報を持っていても、不動産投資会社との人脈がなく自力で成約まで辿り着かない会社もあると思います。是非当社に協力させていただければ」

と長谷川氏は話している。

《ワールドスター不動産株式会社》

〒064・0809 札幌市中央区

南9条西21丁目4・23・901

☎011・206・4246

FAX 011・206・4295

mail : [t.hasegawa.ws@outlook.jp](mailto:t.hasegawa.ws@outlook.jp)