

売主と投資家の架け橋に

高額不動産を専門に仲介する不動産会社が札幌に誕生した。札幌出身の長谷川傑さんは、札幌西高から青山学院大学に進み、不動産鑑定士の資格を取得。不動産コンサルティング、不動産投資・融資業務などの経歴を重ねてきた。海外の投資家が日本での不動産投資に注目しており、その波は東京・大阪だけでなくどまらず札幌など地方都市にも及んでいる。昨年設立したワールドスター不動産(株)は、10億円以上の高額不動産にターゲットを絞り、売主と投資家の間の架け橋を目指す。

海外投資家に人脈 高額不動産投資に精通

「せっかく売却するのであれば高値で売却しませんか？」

ワールドスター不動産(株)の不動産仲介のコンセプトは、長谷川さんの経歴が培ってきた人脈と不動産鑑定士としての目利きがあつて初めて成り立つ。

札幌市北区に生まれ、札幌西高から一浪して青山学院大学に進学。入学したところから不動産の仕事を目指し、不動産鑑定士の資格取得を目指す。

だが、司法試験、公認会計士試験と並ぶ難関国家資格と言われる不動産鑑定士の試験はそう簡単ではない。「もともと地頭はそんなに良くないんです。高校でも成績は学年ビリ。全国模試では数学0点ということもあり、母親が学校に呼ばれ『このままでは日本中の大学を受験しても合格できる大学は一つもない』と言われたくらいです」

一浪中に猛勉強して進学。だが、不動産鑑定士の試験は大学受験に輪をかけて苦しい闘いだつた。「最初の模擬試験はほとん

ど科目が0点でした。何度か挑戦し、ようやく合格したのは大学卒業後3年目のこと。直前期には1日22時間の猛勉強でした。睡眠時間は1時間。インスタントコーヒをこれ以上溶けないというくらい溶かし、少しずつ胃に流し込むことで睡魔に打ち勝ちました。ただ、疲労感が酷く、試験終了後は衰弱していました。受験生には決してお勧めしません」

苦労はしたが、この資格取得がその後のキャリアにつながることに。東京の不動産コンサルティング会社に勤

務してリーマン・ブラザーズへの投資アドバイザーを務め、その後、不動産ファンド会社の(株)リサ・パートナーズで不動産投資業務に従事。高名な投資家ジョージ・ソロス氏と提携し、日本での不動産共同投資を行った。さらにあおぞら銀行本店で不動産ファンド向けのノンリコースローン融資業務に従事した。いずれも投資金額は数億円から数百億円規模。大手不動産鑑定機関の(株)谷澤総合鑑定所においては、ホテル、ショッピングモール、老人ホーム、物流施設、ゴルフ場などの鑑定評価を国内外の不動産ファンドやREIT(不動産投資信託)向けに行つた。2015年12月に刊行された『事業用不動産等のマーケット分析と評価』(清文社、税込3240円)では老

人ホームの鑑定評価の執筆を担当した。こうした経験とその間に培った人脈が長谷川さんの財産となつた。昨年、札幌に戻つてワールドスター不動産を設立。地価公示などの不動産鑑定業務に加えて、高額不動産の仲介業務を行い、10億円以上の高額不動産を所有するオーナーに「せっかく売却するのであれば高値で売却しませんか？」と提案している。

海外投資家が札幌の 高額不動産物件に注目

海外の投資家は、日本の不動産に注目している。東京を中心とした首都圏にとどまらず、地方都市物件も関心の的だ。札幌も例外ではない。ワールドスター不動産は、そうした投資家から依頼され、投資

物件を探している。

「海外の投資家は数百億円以上にもなる巨額の資金の運用先を常に求めています。高値で売却するには、小さな金額にはこだわらない彼らに買ってもらうのがベストです」と長谷川さんは言う。その際、不動産鑑定士としての鑑定眼が活きる。

通常の仲介業務では、売却価格を決定する際、粗利回りを目安として不動産の価値を判定する。満室想定収入を物件価格で除して求める粗利回りの高低を判断基準として売却価格を決定し、買主にも適正価格であることを説明する。だが、長谷川さんは「それでは不十分」という。

「収益項目や費用項目の一つひとつを的確に分析した上で売主と相談し、売却価格を決定します。例えば、坪8000円で賃貸しているフロアは、本来坪1万円で貸せるとか、建物管理費用として年3000万円支出しているが、複数社から見積もりを取ることで年2000万円



ワールドスター不動産(株)代表取締役 長谷川 傑 さん

に削減できる、といった分析を行い、その物件が最大のパフォーマンスを發揮した場合の価格を見据えて売却価格を決定します。他の仲介会社から見ると、一見、売却価格が割高に見えるため他社は積極的に仲介活動をしなにかもし

れませんが、そこが当社のビジネスチャンスになると考えています。つまり、国内の投資会社は買えないが、海外の資金力のある投資家なら買える水準に売却価格を設定することで、当社の優位性が際立ってきます。売主にとっては高値で売却できますし、海外投資家にとっても物件を購入

でき、両者ともにハッピーになれるわけです」

海外の投資家と不動産ビジネスを展開してきた長谷川さんの人脈がここで活きる。

一方、会社設立から間もない同社の当面の課題は、金融商品取引法上の第二種金融商品取引業の登録という。現在、高額不動産は、現物の不動産としてではなく、証券化され、「信託受益権」の形で売買されることが多くなっている。「信託受益権」とは、不動産を一旦信託銀行等に信託し、そこから得られる賃料収入などの経済的利益を受け取る権利のこと。その売買仲介を行うには

品取引業の登録という。現在、高額不動産は、現物の不動産としてではなく、証券化され、「信託受益権」の形で売買されることが多くなっている。「信託受益権」とは、不動産を一旦信託銀行等に信託し、そこから得られる賃料収入などの経済的利益を受け取る権利のこと。その売買仲介を行うには

北海道はもともと海外の観光客の関心が高く、倶知安・ニセコエリアでは、高額の別荘やコンドミニアムなどが売れている。今後、海外投資家の投資対象として札幌の不動産がますます注目されることは間違いない。長谷川さんが札幌に会社を設立した理由もそこにある。

「札幌の高額不動産が今後ヒットアップし、グローバルな不動産投資会社により頻繁に取引されることは容易に想像できます。高額不動産に対する目利きができ、不動産投資会社の実務に精通し、

「当社が設立間もない新設会社ですが、第二種金融商品取引業の登録に必要な資本金要件（最低資本金1000万円）や人員要件（最低でも2〜3人の社員）への対応を急いでいます」

総合的サービスを提供
地元不動産仲介と協力も

「高額の物件情報を持っている。でも、購入する投資会社に人脈がなく、成約までたどり着けないこともあると思います。その場合、当社がご協力することで、Win・Winの関係構築をしたいと思います」

ワールドスター不動産(株)
札幌市中央区南9条西21丁目
4-23-901
☎011-206-4246