

10億円以上の高額不動産専門の仲介会社



ワールドスター不動産(株)

代表取締役

長谷川 傑 さん

海外の投資家が日本の不動産に注目している。投資対象は首都圏にとどまらず、札幌を中心とした北海道にも及ぶ。ワールドスター不動産(株)(本社・札幌、長谷川傑社長は、「海外の投資家は巨額の資金の運用先を常に求めています。せっかくなら売却するならば少しでも高値で売りませんか?」と呼びかけ、設立から一年半余りで受託した物件売却依頼は総額1兆円を超える。今期第1四半期だけで複数の大型案件の売買を成立させた。そうした成果を支えているのは、長谷川さんがここまで培ってきた知識と経験、そして人脈だ。

不動産鑑定士資格 猛勉強の末に取得

長谷川さんは札幌出身で、札幌西高から青山学院大学経済学部に進学。在学中に不動産関連の仕事を目指し、卒業後、司法試験、公認会計士試験とならぶ三大国家試験の一つに数えられる不動産鑑定士資格を猛勉強の末、取得した。この資格を活かし、不動産コンサルティング会社に勤務し、アメリカの投資銀行リーマン・ブラザーズ社への投資助言業務に従事。不動産ファンド会社(株)リサーチ・パートナーズでは不動産投資業務に従事し、世界一の投資

家「キングランド銀行を破

産させた男」の異名を持つジ

ョージ・ソロス氏と提携、日

本の不動産への投資を行っ

た。さらにアメリカ投資ファ

ンド・サーベラスの傘下にあ

った(株)あおぞら銀行(旧日本

債券信用銀行・旧日本不動産

銀行)では、不動産ファンド

向けノンリコースローン融

資業務を手がけた。国内外の

不動産ファンドへの融資を

行う中、世界中の不動産投資

会社・不動産ファンド会社に

人脈を構築することに成功

した。

また、大手不動産鑑定機関

の(株)谷澤総合鑑定所では、外

資系のコリアーズ・インター

ナショナルと提携し、国内外

の不動産投資会社・不動産フ

アンド会社・REIT(不動産

投資信託)向けにショッピ

ングモール、ホテル、物流施

設、老人ホーム、ゴルフ場な

ど多様な不動産の鑑定評価

を行った。共著書『事業用不

動産等のマーケット分析と

評価』(清文社・税込324

0円)では老人ホームの鑑定

評価の執筆を担当した。

海外投資家の運用先として 注目集まる道内不動産

こうした職歴によって培った知識と経験、そして人脈が長谷川さんの財産となった。2016年に札幌に戻り、ワールドスター不動産(株)を設立。10億円以上の高額不動産の仲介業務を手がけている。今年5月にはJR札幌駅前にオフィスを移転。インターネット検索で「高額不動産」と検索すると最上位に表示されるなど認知度が急上昇。最近では不動産投資事業も手がけている。

「海外の不動産投資会社は、概ね10億円以上の高額収益不動産を投資対象としています。彼らは常に巨額資金の運用先を探しており、とりわけ日本の不動産を熱心に物色しています。そして当社はアメリカ、イギリス、香港、オーストラリア、シンガポール等に卓越した人脈を持っており、責任を持って高額不動産取引を仲介します」

これまでは首都圏の不動産が注目されていたが、物件が高騰し利回りが低下していることから、道内、特に札幌の不動産に人気が集まっているという。

「私の肌感覚では資金力が豊富な海外不動産投資会社は日本国内の投資会社より2割程度高値で不動産を購入しています。弊社に売却を依頼される顧客は『少しでも高値で売却したい』という方がほとんどです。そうであればまず弊社の得意先である海外の不動産投資会社に打診するのがセオリーとなります」

その中で不動産鑑定士として確かな目利きができるのが同社の強みの一つ。適切な売却価格の設定等についての確かなアドバイスができる。

「通常は満室想定収入を物件価格で除して粗利回りを算出し、その高低を判断基準として売り出し価格を決定しますが、それだけでは不十分です。当社では、収益項目

や費用項目の一つひとつを分析した上で売り主と相談し売り出し価格を決定します。例えば坪8000円で賃貸しているフロアは、本来坪

1万円で貸せるかもしれません。建物管理費用として年3000万円の支出を年2000万円に削減できることもあります。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り出し価格を決定するのです。一見、割高に思えるかもしれませんが、そこが当社のビジネスチャンスになります。つまり資金力のある海外の投資家なら買える水準に設定することで当社の優位性が際立つのです。こうすることで売り主は高値で売却でき、海外投資家は優良な投資先を見つけることができます」

実務に精通、経験と人脈 売却依頼総額は1兆円超

ワールドスター不動産では、10億円以上の高額不動産を常時扱っているほか、RE

ITや私募ファンドの出口案件などを手がけている。今期第1四半期だけで複数の高額案件の売買を成約させた。宅建業の免許取得から1年半余りで物件売却依頼の受託総額は1兆円を超えるという。

「今後は仲介業務のほか、弊社自身も投資家として数億円程度の収益不動産にも

積極的に投資していく予定です。投資効率を重視したいので、不動産金融を行う金融機関からのアプローチも歓迎します。さらに、スーパー富裕層や大企業向けの不動産コンサルティングも手掛けて行きたいと考えています」

「高額の不動産を売却したいオーナーからはもちろん、同

業他社からの相談も受け付けている。

「高額物件の売却情報を持つていても、購入する投資会社に人脈がなければ成約までたどり着けないことになってしまいます。当社が協力することでWin・Winの関係が築けると思います」

不動産鑑定士の資格を持ち、不動産コンサルティング会社、不動産ファンド会社、銀行、不動産鑑定機関に勤務した経験から不動産取引のあらゆる実務に豊富な経験を持ち、不動産の目利きに優れた長谷川さん。

「当社は高度かつ総合的なサービスを提供できる不動産仲介会社・投資会社として札幌を拠点に飛躍したいと考えています」と語っている。



●ワールドスター不動産株式会社
札幌市中央区北4条西3丁目
1番地札幌駅前合同ビル7階
TEL 011-206-4246
FAX 011-206-4295
URL <<http://www.worldstar-f.co.jp/>>