

# 「買い手」「借り手」「投資家」がそれぞれ 「ヴィンウィンウィン」になるリノベ再販

「賃借人付き」「旧耐震構造」「借地権付き」——他社があまり手がけなかったタイプの中古物件を、積極的に取り扱う企業がウィルゲイツ・インベストメントだ。豊富な不動産取引実績に裏付けられた知識とノウハウを駆使し、リスクヘッジを図って中古物件を魅力ある物件にリノベーションする、同社のビジネスモデルに注目が集まっている。

## 不動産のプロたちが 集結して始めた新事業

創業5年の新進企業ながら、金融機関や仲介会社から、新しい事業スキームで注目を集めている企業がある。それがウィルゲイツ・インベストメントだ。事業の柱はファミリータイプの中古マンションのリノベーション再販事業。これまでに2500戸余りを手がけてきた。創業1年目に世田谷区深沢で戸建て1区画を2カ月で販売したのを手始めに、2年目には早くも大型案件に着手。中古賃貸マンションを1棟丸ごと購入し、通常2、3年はかかる1棟リノベーション再販を1年で完売した実績もある。今後は年間800、1000戸を達成していく予定だ

という。

「わが社は社員数10人ほどの規模ですが、不動産業務に精通したプロフェッショナル集団。用地取得から企画販売、ファイナンス、デベロップメント、リーシングなど各方面に精通した有能な人材がそろっているため、リノベーション再販事業のスピード展開が可能になっているのです」と語るのは、ウィルゲイツ・インベストメント代表取締役の高田祐氏。

スタッフには宅地建物取引主任者のもとより、司法書士や一級建築士、ビル経営管理士、不動産コンサルタント技能士などの有資格者も名を連ねる。

高田氏自身も大手ゼネコン、リーシング会社を経て、不動産ファンド会社で不動産アセット

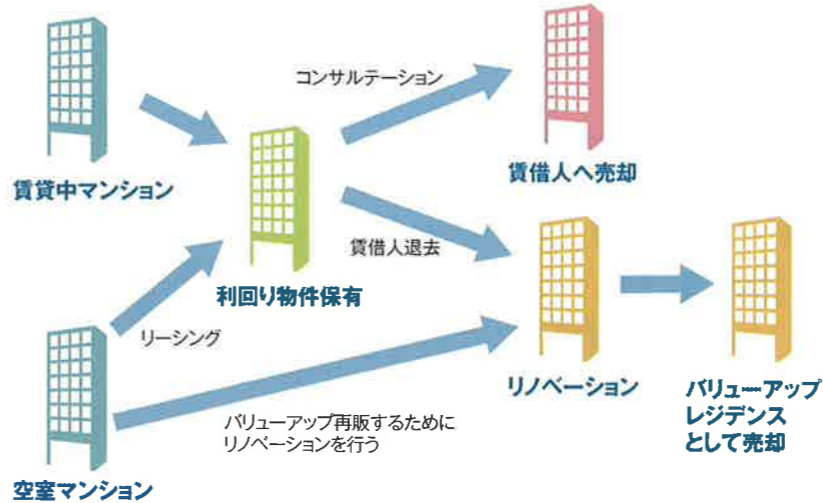
## 他社が手がけない 物件をリノベ再販へ

同社の物件の特徴は、「賃借人付き」「旧耐震構造」「借地権付き」という、他社があまり手がけない中古物件を積極的に購入する点だ。

賃借人がいる物件を再販する場合、同社は賃借人に購入を勧めている。

「借りている方とのコミュニケーションを重視し、今後のライフスタイルを考慮したコンサルティングを行っています。立地の将来性や低金利による購入のメリット、住宅ローンの借り方

## ●レジデンスの保有・売却手法



賃借人がいる場合は、利回り物件として保有。賃借人が購入を希望すればコンサルティングにより売却。退去する場合はリノベーションを実施し、バリューアップレジデンスとして販売する。空室の場合は、リーシングにより賃借人を募集し、利回り物件として保有。その後は賃借人がいる場合と同じ流れとなる



ウィルゲイツ・インベストメント 住宅企画事業部 企画営業課 課長 吉田 彬氏

などの情報やノウハウをわかりやすくお伝えし、購入のお手伝いを心がけています」と、同社住宅企画事業部の吉田彬氏。

同社のデータではこれまでに賃借人の約3割が購入に至っている。「住宅ローンの返済額が毎月の家賃より安い」ことが多く、超低金利時代とはいえ、かなり高い購入率である。

「契約に至らない場合には、契約満了時に新たなお部屋のご紹介や引っ越し業者を手配するなどして、円満で速やかな退去を実現させ、リノベーション後、バリューアップレジデンスとして再販事業を加速させます」(吉田氏)

## 台湾企業と連携 オフィスリノベにも参入

同社は、第一の柱である中古マンションのリノベーション再販事業に加え、2013年10月から、収益不動産の台湾人投資家への販売・仲介事業をスタートさせた。

「9月に台湾の企業と業務提携を締結。投資意欲の高い台湾人投資家を皮切りに、アジアの富裕層に日本国内の既存の投資用不動産、オフィスや住居など実用不動産を販売していきます」(高田氏)。

現地法人が投資家を募り、ホームページで日本の不動産の紹介を行う形だ。

また、中古マンションに加え、オフィス・商業ビルのリノベーション・運用事業にも参入。南青山の旧耐震構造オフィスビル

を外資系金融機関から取得。「テナントが入居したまま、耐震補強、改装など大幅なバリューアップ工事を実施後、フェーズに入ります。単純にスクラップアンドビルドを行わないことで、環境問題等、少しでも社会貢献につながればと考えています。こうしたビッグプロジェクトが可能なのは、私たちが過去、国内外で不動産ファンドを運用してきた実績と経験があるからです」(高田氏)

オフィスビルにおいても、古い物件を効果的にリノベーションしていけば、借り手は相場より安い家賃でオフィスを借りられ、投資家は高い利回りを期待できるという、ウィンウィンの関係が成り立つ。

ウィルゲイツ・インベストメントはこうしたビジネス展開によって、中古物件市場をますます活性化させてくれそうだ。



## ●1棟丸ごとリノベーション再販物件「リドレス西荻窪」

信託銀行が保有・管理していた「リドレス西荻窪」の信託受益権を1棟分(28戸)取得。信託財産のまま、区分販売を行い、引き渡しの際に所有権に戻すスキームを採用し、エンドユーザーに向けたリノベーション再販を行った国内初の事例だという。プレミアムなロケーションに加え上質で高級感のあるリノベーションを施した。同社だからこそ手がけられた物件と言えるだろう

旧耐震構造の物件は、仕入れる際に地盤や立地の事前調査をしっかりと行い、またマンションの管理体制や修繕計画を確認の上購入し、フルリノベーションを施す。資産価値が高い好立地物件を選び、安全性を確保した上で、住み心地を高める改修を施して再販する。

借地権付きの物件の場合、物件を取り巻く権利関係についてリーガルチェックを行い、同時に住宅ローンの融資対象物件かどうか詳細に調査する。この2点において問題がなければその物件に投資するスタンスをとつ

また、中古マンションに加え、オフィス・商業ビルのリノベーション・運用事業にも参入。南青山の旧耐震構造オフィスビル

### お問い合わせ

株式会社ウィルゲイツ・インベストメント  
〒106-0032 東京都港区六本木6-8-10ステップ六本木5F  
☎ 03-5771-8815  
http://willgi.co.jp/