

SPECIAL INTERVIEW



森井正太郎 氏に聞く

JLL 森井鑑定
代表取締役社長

顧客ニーズを捉え続けた挑戦の70年 JLLグループ傘下で次の成長ステージへ

森井総合鑑定は1948年の創業以来、独立系不動産鑑定会社の一員として日本の不動産市場を価格評価の面から支えてきた。同社は2016年、不動産総合サービスの世界的大手ジョーンズ ラング ラサールの傘下に。そして創業70周年を迎える2018年4月、JLL 森井鑑定へと社名を変更、次なる成長ステージへ大きな一歩を踏み出した。

PM 編集部

高難易度の案件こそ積極対応 信頼勝ち得て有力鑑定会社に

森井総合鑑定の歩みは挑戦と信頼獲得の歴史である。代表取締役社長の森井正太郎氏は「顧客が抱える課題、社会の要請に対し、他社に先駆け取り組むことが創業来のモットー」と話す。

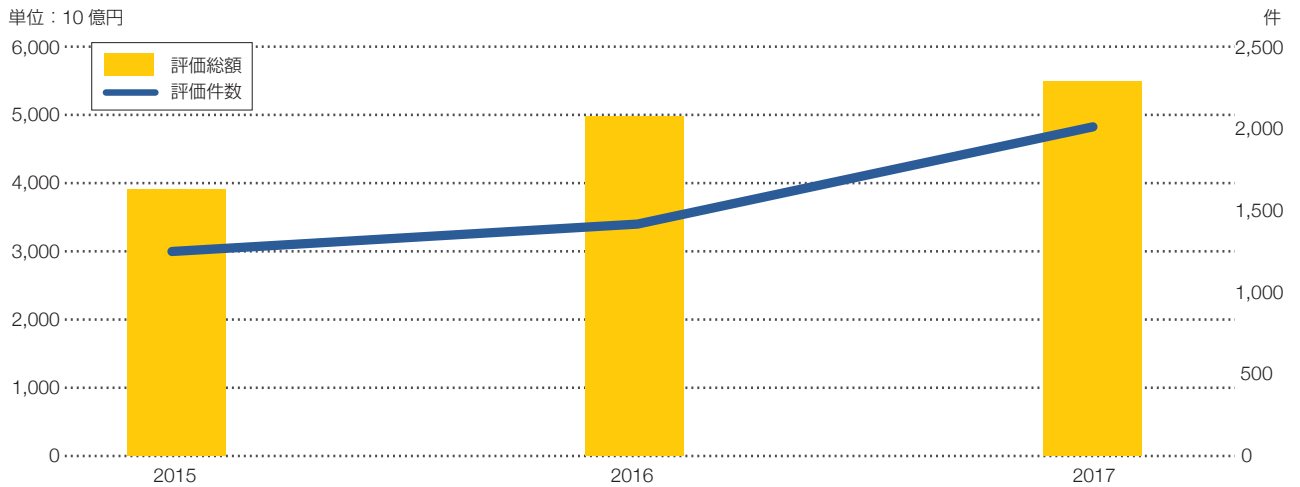
1970~80年代にかけては、日本の国策と歩みを一つにし、道路などのインフラ建設・整備にちなんだ価格評価で実績を重ねた。銀行や企業のオフバランスニーズにも対応し、他社が難渋する事業用不動産や機械設備など、特殊資産の評価にも取り組んできた。

1992年には、森井正太郎氏が東京本社を開設し経営に参画。東証REIT市場の誕生など、2000年代初頭からの不動産金融市場拡大の流れをいち早く掴み、黎

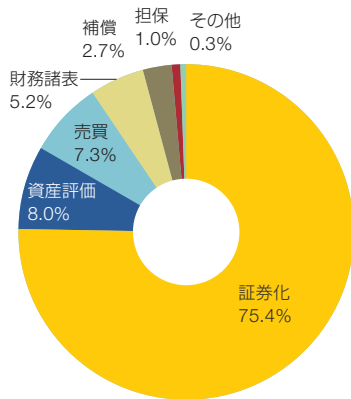
明期の不動産証券化関連の評価業務に進出した。以降、REIT・ファンド向けや、各種セールスアンドリースバック案件など、直近10年間で1万4,000件超、23兆円を超える鑑定評価に携わった。そのうち約70%が証券化関連業務で、同分野の評価額は国内トップクラスの実績だ〔**図表1・2**〕。また、1物件あたりの評価額は5億円以上が8割強、25億円以上も3割強とREIT・ファンド向けの大型物件が大半を占める。アセットタイプは、住宅・オフィスを主軸に、投資ニーズの多様化から、商業、ホテル、物流、シニア住宅など、その他特殊アセットの比率が年々高まっているという〔**図表3・4**〕。

2012年以降は、太陽光発電施設の評価にもいち早く取り組み、同分野のパイオニア的存在となっている。

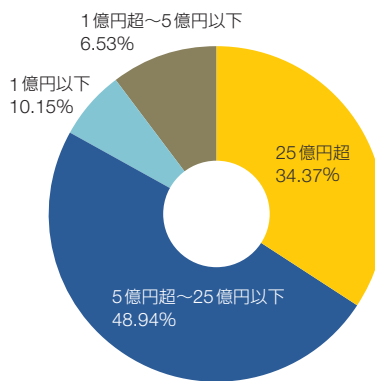
【図表1】直近3年間の評価件数及び評価総額の推移



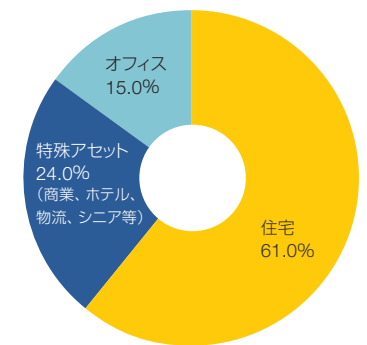
【図表2】2017年依頼目的別割合



【図表3】1物件あたりの評価額内訳



【図表4】評価実績のアセットタイプ比率



JLL傘下で老舗&グローバル 多様な資産の評価に意欲

森井総合鑑定は2016年3月、世界80か国で展開する不動産総合サービス大手のジョーンズ ラング ラサール (JLL) の傘下に入った。そして18年4月、70周年という記念すべき年に、JLL 森井鑑定へと社名を変更した。

社名は、実績ある鑑定会社としての個性・強みを残しつつ、世界的グループ企業の傘下である知名度を活かし、海外案件など新しい挑戦を行う「老舗なのにグローバル」という立ち位置を表現したものだ。

「一つ上のステージへとレベルアップするためJLLグループ入りを決めた。グローバル企業の強固な経営基盤とネットワークを活かし、これまでの顧客とはより一層つながりを強め、さらに新たな顧客開拓にも力を入れたい。知名度向上で人材獲得にも

確実に有利に働く」(森井氏)。一方、顧客や個別案件の情報はファイアーウォールによって秘匿性がしっかりと保たれ、例えばグループ間であっても情報を流出させない強い独立性が確保されている。

今後の取組みについて森井氏は「他社が対応できない案件への挑戦こそが森井のDNA。国内の不動産鑑定だけでもやるべき分野は山ほどある」と強調する。

農地評価はその一つ。高齢化の影響で耕作放棄地が増え、取引増加が予想されるものの、補助金や複雑な法規制の影響から、いまだ評価基準や取引事例が整備されていない未開拓分野だ。あるいは欧米などに比べて遅れているESG投資の流れを、国内の鑑定評価にどのように反映させるかについても、新たな事業軸として研究を進めている。

不動産に限らず、金融資産をはじめとした動産、あるいはオペレーショナルアセッ

トなど幅広い分野の評価事業にも進出する。すでに、各種アセットタイプに応じた専門知識をもつ不動産鑑定士以外の人材採用も進めている。海外案件は、まずは日本企業が海外不動産に投資する際の評価ニーズなどから積極的に取り込んでいく方針だ。特に、地域金融機関を対象に、海外不動産などのクレジット関連ファンドへの投資について、対応したレポート業務を展開予定で、ポートフォリオや運用マネジャーのリサーチを行うリスク評価のサポート機能を強化する。

不動産金融という言葉が日本に根付いては20年近くが経過する。投資エリアは国内から海外に広がり、アセットタイプも多様化・複雑化している。JLLというバックボーンを得て、早速新分野への挑戦を表明し、体制づくりをスタートしたJLL 森井鑑定は、不動産金融のプレーヤーにとり一層頼もしい味方になりそうである。