

# 理解進めれば

# さらさらに加速

## 証券化活用の物流施設

### イーソーコの河田社長に聞く



物流センターの利用方法が、急速な勢いで変わっている。倉庫をSPC（特別目的会社）とし、不動産を会社のように管理し、株と同様に流動化させる不動産証券化の手法が広がりを見せている。この分野に詳しく、コンサルティングも行うイーソーコの河田栄司社長に聞いた。

「SPC法」が施行。十転を速めようと必死にやっていた。物流センターの法改正を経て、不動産への投資信託が解禁。不動産証券化が本格化した。また、既存の物流センターを証券化し、自分の

河田社長は「ファンドは人のお金を集めて運用し、利回りを分配する。不動産は賃貸収入が配当になる。金融業が不動産に注目し、オフィスや商業施設などを証券化手法で建てたが、その延長として倉庫があった」とい

「SPC法」が施行。十転を速めようと必死にやっていた。物流センターの法改正を経て、不動産への投資信託が解禁。不動産証券化が本格化した。また、既存の物流センターを証券化し、自分の

河田社長は「ファンドは人のお金を集めて運用し、利回りを分配する。不動産は賃貸収入が配当になる。金融業が不動産に注目し、オフィスや商業施設などを証券化手法で建てたが、その延長として倉庫があった」とい

## 3PLとも相性良く

証券化の手法で資金を調達し、物流センターを建設するケースが増えて

いるが、河田社長はそのベースにまず、「収益不動産」の浸透があるという。

収益不動産とは、賃料収入を柱とした不動産。賃貸マンションやオフィスが典型だが、倉庫では業者が自ら建設し、運営も自社で行うスタイルが強かった。だが、東京流通センターのように所有施設を「床貸し」して、運営は利用者に任せることも定着してきた。

ここに、金融の制度変更に更なる。平成十年に不動産の流動化に関する

「倉庫は比較的建築費が安く、立地も一等地でなく、身軽だろう。倉庫も、保有と利用の分離が進む」と予想する。

な場所に倉庫があれば、荷役なども提供する方が借りた方が収益性も高もある。また、「金融機関も投資先がなくて困っており、また物流施設に関する知識が十分ではない。また、この制度は十分に知られていない。理解されればもっとニーズが増えるだろう。」

また、「金融機関も投資先がなくて困っており、また物流施設に関する知識が十分ではない。また、この制度は十分に知られていない。理解されればもっとニーズが増えるだろう。」

また、「金融機関も投資先がなくて困っており、また物流施設に関する知識が十分ではない。また、この制度は十分に知られていない。理解されればもっとニーズが増えるだろう。」

また、「金融機関も投資先がなくて困っており、また物流施設に関する知識が十分ではない。また、この制度は十分に知られていない。理解されればもっとニーズが増えるだろう。」

また、「金融機関も投資先がなくて困っており、また物流施設に関する知識が十分ではない。また、この制度は十分に知られていない。理解されればもっとニーズが増えるだろう。」