



## 日本物流施設

### 河田 榮司さん

# 分譲倉庫で市場を開拓

「倉庫に区分所有の考え方を適用する。これまでになかった発想で、倉庫の新しい市場を切り開きたい」。2月に中堅倉庫会社など5社で設立された日本物流施設(東京都港区)で

は、分譲倉庫の開発・販売事業に乗り出す。河田榮司社長に「倉庫会社の倉庫会社による倉庫会社のための倉庫」の開発の意図とスキームを聞いた。

「(保有)というカテゴリがあるというのは「目からうろこ」だったと思う。物流施設の供給者サイドにとっても新しいビジネスが期待できる。

分譲倉庫は市場にインパクトを与えた。新会社設立の発表後、デイベロップ、不動産、建築、金融、投資会社などから問い合わせが殺到した。近年、物流不動産ファンD、デイベロップは「倉庫は借りてリスクヘッジ」という文句で物流施設を開発してきたが、分譲

倉庫会社への分譲を想定している。住居に例えると、倉庫会社が「二戸建て」だけでなく、「一等地の高級マンション」も保有するという選択肢が加わる。「良い土地で安く土地を仕入れ、免震構造を備えた最新の施設を保有する」ことは、1社では難しい。償却資産として

## 新ビジネスへの展開も

の価値があり、節税や相続税対策にもなるため、購入するメリットが大きい。将来的に売却する場合も、一等地の高級マンションなら売りやすい。

ならず、全国展開する倉庫会社にも魅力的な拠点となるのでは。——ファイナンスが課題だ。新会社の資本金は1500万円、出資しているのは中堅の倉庫会社。当然、開発費用を資本金、これから募集する出資で賄おうとは考えていない。銀行からの直接融資よりは、投資専門の会社とタイアップを模索している。管理規約をどうするかといった問題も含め、開発から販売にこぎ着けるまでに、相当な知恵とノウハウが必要。倉庫会社のためにチャレンジしたい。

(石井 麻里)