

フォワーダーに
チャンスあり!

物流不動産基礎講座

05

イーソーコードットコム会長 大谷巖一

J-REITとは何者か?

今、現役を引退した団塊世代の間でJ-REIT(日本版不動産投資信託)への投資が過熱している。老後の生活資金を増やすのが目的だが、このJ-REITとメガ倉庫が密接に関係しているのはご存知だろうか。

J-REITへの投資は株の投資と似ている。株の場合、投資家は東証などに



【略歴】(おおたに いわかず)1981年、東京倉庫運輸入社。同社物流事業部在籍中の90年、宅地建物取引主任者の資格試験に

合格し、物流不動産ビジネスを開始。東連開発取締役兼協同組合物流情報Net理事長、イーソーコードットコム取締役など、物流不動産関連企業の要職を

兼務する。著書に「これからは倉庫で儲ける!! 物流不動産ビジネスのすすめ」(日刊工業新聞社)など。高千穂商科大学卒。

上場している会社の株を買い、投資をすることとなる。配当や売却益を得る。場合によっては売却損になることもある。J-REITでは、会社ではなく不動産に投資をしているファンドに投資をすることができ、J-REITに上場しているファンドの権利を購入し、利回りを得る。株と同様に売却で損益も出る。

ファンドの中には、海外の年金などを運用しているものもある。利回りや安全性を考えると、日本の年金も、こういった物流不動産ファンドに投資をすれば良いのではと思ってしまう。

上場している会社の株を買い、投資をすることとなる。配当や売却益を得る。場合によっては売却損になることもある。J-REITでは、会社ではなく不動産に投資をしているファンドに投資をすることができ、J-REITに上場しているファンドの権利を購入し、利回りを得る。株と同様に売却で損益も出る。

ファンドはそれぞれ特長がある。投資している不動産の種類もばらばらで、物流不動産だけでなく、マンションやオフィスビル、商業施設に特化して投資をしているものもある。また、物流不動産と商業施設のように複数の種類に投資を行っているファンドもある。ファンドにとってJ-REITに上場することで、

一般の投資家から広く資金を調達できるメリットがある。調達した潤沢な資金を使って不動産への投資をさらに加速させていく。物流不動産関係のファンドでは、日本ロジスティクスファンド投資法人と産業ファンド投資法人があったが、最近になり大和ハウスリート投資法人、GLP投資法人、日本プロロジスリ

ート投資法人と相次いでJ-REITへの上場を果たした。6月12日には野村不動産マスターファンド投資法人が上場する。このようにJ-REITに上場し、だれでもが投資できるファンドのことを公募ファンドと言う。会社で言う上場企業のようなものだ。一方で、ある特定の投資家のみが投資できるファンドを私募ファンドと言う。会社で言う非上場会社にあたる。現在のメガ倉庫建設の大半はファンドが担っている。それができるのも、豊富な資金力があるからだ。銀行からの借入れなども使われているが、公募ファンドの場合、J-REITを使って資金調達

をしているのだ。今後は物流企業がこのようなファンドのスキームを利用して、資金を調達するようになるだろう。自社が利用する物流施設の建設に、自己資金や銀行借り入れ以外の資金調達の道をつくらなければならない。SSBホールディングスなどでは、本業の物流事業のノウハウを活用しつつ、子会社に専門会社(アセットマネジメント会社)を持つ。物流施設の開発、取得からファイナンス、売却などをを行っている。ファンドとはまた違いますが、金融の理論を使いながら、物流施設を利用し、投資としても活用している。