

ピーロット社長 宮内 誠氏

新たな不動産金融ビジネスに取り組み、ピーロットを設立したのは08年10月。前職はサンフロンティア不動産取締役。それ以前の職歴は三和銀行（現三菱東京UFJ銀行）→三和証券（現三菱UFJ証券）・商品開発部（現不動産投資銀行部）出向と一貫して銀行、証券業界の証券化業務にかかわってきた。その間、自分なりに抱いていた不動産ビジネスへの思いを実現すべく、独立に踏み切った。証券化のプロが目指す不動産会社像に迫る。

頃 日 常

◇7
トップインタビュー



「証券化の対象として不動産はど

「独立した動機は何で 信がある」

「金融、証券業界にいた時から金融は主役ではなく、あくまで事業を支えるものかと思っていて、不動産証券もその一つのツールに過ぎない。アセットマネージャー（AM）は不動産の現場に指示をする頭脳として不可欠だが、その指示が現場で実践されなければ意味がない。現場の力こそ重要だと考えた。06年にサンフロンティア不動産に入社したのはそのためだ」

「新会社では具体的にどういった事業を。」「当社の柱は3つ。第1は証券化アセットメントとアセットマネジメント。これまでの証券化にかかわる豊富な実績を裏付けに、透明性が高く魅力のある商品を提供していく。自

不動産の現場を重視

金融は事業のサポート役

「第2が不動産のパリュールディング。通常、ビルオーナーやAM、あるいはプロパティーマネージャー（PM）は時間や手間の都合から収益を増やすための対応をしていない場合がほとんどだ。そうした意味で細かいところの積み重ねに我々がお手伝いできると思っている」

「第3が投資物件など不動産の仲介。金融機関での証券化業務などの経験を通じて得た不動産会社経営層とのパイプが強い点となる。買手には長期に強固な信頼関係を築いてきた顧客層がある」

「証券化の対象として不動産はど

「石油化学工場プラントのプロジェクトファイナンスを担当したこともあるが、不動産よりキャッシュフローが読みやすい。その代わり、契約はがんじがらめで面白みに欠ける。不動産の最大の特徴は過去のトレンドが利用できる点だ。将来については最悪のシナリオも描ける。どんなに不況でも、家賃がゼロになることはない。それどころか不動産は価値が上がることもある。その点が大きな魅力だ。住宅ローン債権はキャッシュフローが一番読みやすいが、価値は返済滞りに伴い下がってしまう」

「今後の不動産市場をどう見えていますか。」「不動産と金融は社会の両輪だ。この2つを同時に良くしていくことが阿市場に、また日本経済にとって大切。金融は不動産をサポートする役割だが、どちらの業界も本当のプロでないと生き残れない社会になっていく」

「不動産証券化は復活しますか。」「3年前のような異常な盛り上がりはないかもしれないが、3、4年のうちには資金も出てくるだろう。AMとPMとの真の協働から不動産の価値が生み出されることに理解を示す金融機関が必ず登場している」

（聞き手：本木 信博）

<会社概要>
所在地＝東京都港区麻布台3の1の5日ノ樹ビル6階 資本金＝5000万円 免許＝宅地建物取引業、第2種金融業
社員保有資格＝不動産コンサルティング技能登録、不動産証券化マスターなど多数。