

「不動産セキュリティ・トークンとは？」

セキュリティ・トークンとは

セキュリティ・トークンとは、ブロックチェーン技術を活用しデジタル化された有価証券を指します。有価証券(セキュリティ)をデジタルデータ(トークン)で発行・管理することから、セキュリティ・トークンと呼ばれています。

セキュリティ・トークンは、不動産や航空機、船舶など様々な資産を小口化し、比較的少額からの投資を可能にする新しい形の商品です。不動産を投資対象とする不動産セキュリティ・トークンは、2021年8月に初めて公募形式で発行されました。

(図1) セキュリティ・トークンのイメージ



(図2) 不動産セキュリティ・トークンの特徴

	J-REIT	不動産セキュリティ・トークン	現物不動産
運用形態	ポートフォリオ運用	個別物件運用を想定	個別物件運用
最低投資額	少額	超少額設定も可能	高額
流動性 換金性	高	中	低
運用期間	無制限	長期(5年以上)	無制限
取引価格の 市場影響	大	小	小
分離課税適用 特定口座利用 (個人)	可	可	不可

※上記は不動産セキュリティ・トークンの主な特徴であり、全てを網羅したものではありません。

(出所) 各種資料を基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

現物不動産やJ-REITとの違い

J-REITは複数の不動産に分散投資を行いますが、不動産セキュリティ・トークンでは特定の不動産が投資対象であり、現物不動産への投資に近い運用形態となります。

不動産セキュリティ・トークンとJ-REITでは、少額から投資可能であり、多額の元手が必要な現物不動産への投資と比べると手軽さがメリットです。

J-REITは東証に上場しているため即時換金が可能ですが、不動産セキュリティ・トークンは原則転売不可、上場している場合は私設市場で取引成立時のみと、流動性については向上余地がありそうです。

利回り・収益安定性で魅力的なJ-REIT

これまで物流施設、ホテル、住居などを対象に発行された不動産セキュリティ・トークンの事例を見ると、当初想定利回りは4%程度と、J-REIT市場の予想配当利回り4.4%*を下回る水準です。また5~10年と幅はあるものの、運用期間が決められている点が確認できます。

不動産セキュリティ・トークンは特定の不動産物件を投資対象としますが、東証REIT指数に投資した場合は三大都市圏を中心とする約4,700物件*に、J-REIT個別銘柄であっても少額で複数の大型物件に分散投資を行うことが可能です。

不動産セキュリティ・トークンという新たな取り組みにより不動産投資の活性化が期待されますが、足元の配当利回り水準や、分散投資による収益の安定性といった面では、J-REITは引き続き魅力的な市場と考えられます。

* 2024年1月末現在 (出所) ARES (不動産証券化協会)

(図3) 不動産セキュリティ・トークンの事例

発行日 (年/月)	案件名	資産規模 (億円)	当初想定 利回り(%)	運用期間 (年)
22/08	厚木物流	146.0	4.1	7.0
22/12	麻布白金箱崎レジ	51.9	4.0	5.0
23/04	札幌温泉旅館	77.2	4.0	7.0
23/06	舞浜ホテル	129.0	4.0	7.0
23/07	所沢物流	130.0	4.0	5.0
23/07	都内バルク	68.9	4.0	7.1
23/07	月島レジ	300.0	3.5	10.0
23/12	神戸元町宿泊施設	80.9	3.7	5.0
24/01	日本橋人形町レジ	50.0	3.0	5.0
24/02	那須アウトレットモール	226.0	4.5	7.0

(出所) 各種資料を基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。



【 ご留意事項 】

- 当資料は三井住友トラスト・アセットマネジメントが投資判断の参考となる情報提供を目的として作成したものであり、金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。
- ご購入のお申込みの際は最新の投資信託説明書(交付目論見書)の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。
- 投資信託は値動きのある有価証券等(外貨建資産には為替変動リスクを伴います。)に投資しますので基準価額は変動します。したがって、投資元本や利回りが保証されるものではありません。ファンドの運用による損益は全て投資者の皆様へ帰属します。
- 投資信託は預貯金や保険契約とは異なり預金保険機構および保険契約者保護機構等の保護の対象ではありません。また、証券会社以外でご購入いただいた場合は、投資者保護基金の保護の対象ではありません。
- 当資料は信頼できると判断した各種情報等に基づき作成していますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。また、今後予告なく変更される場合があります。
- 当資料中の図表、数値、その他データについては、過去のデータに基づき作成したものであり、将来の成果を示唆あるいは保証するものではありません。
- 当資料で使用している各指数に関する著作権等の知的財産権、その他の一切の権利はそれぞれの指数の開発元もしくは公表元に帰属します。