

● トークン不動産への期待

日経新聞 4月10日の Disruption 特集(11面)では「トークン不動産マネー動かす」の小見出しでブロックチェーン技術を活用した新たな資金調達手段が広がっていると報じた。柱となるのが、より信頼性を高めた「トークンエコノミー」だ。トークンとは、もともと、しるしや引換券を意味し、ビットコインのような決済用トークンの他に、配当などの権利を持つ資産トークンなどがあるが、トークン不動産は、後者に属し、ブロックチェーン(分散型台帳技術)を用いてトークンをデジタル化して、その流通をしやすくすることを目指す。

この記事によれば、ニューヨーク、マンハッタンの日本食レストランや雑貨店などがひしめき、リトル東京と呼ばれる通りのある人気観光スポットの一角にこのほど新築コンドミニウムが完成したが、デベロッパーの建設費用を審査に時間のかかる銀行融資ではなく、この不動産を担保にした小口の「トークン(デジタル権利証)」という新しい調達方法で投資家から資金を集めたことで注目を集めているという。調達額は約3,000万ドル(約33億円)。

ブロックチェーン技術を活用し、公的な不動産登記の情報をデジタル化して売買の手間を減らすことができ、しかもトークン不動産は開発資金を提供した投資家が不動産の"持ち分"であるトークンを、交換業者を通じていつでも売却できる。

不動産投資では物件からあがる賃料収入などの権利を小口に分ける証券化がこれまで一般的であったが、トークン不動産は従来の証券化商品と異なり、物件情報を改ざん不可能な分散型台帳であるブロックチェーン上に保存することで、複数の機関に散らばっていた情報を一括管理し、手続きを簡略化することができ、手数料を従来の金融商品より低く抑えることができるとみられる。

また、不動産はいったん購入すると、売却には時間がかかり、特に投資のプロである不動産ファンドの場合、一般的に投資してから5~7年は「ロックアップ」期間として持ち分を売却できないのが一般的であったが、運用先がトークンになれば、投資家はコストをかけずに24時間売却できるメリットが生まれる。

こうしたことから、もともとブロックチェーンの活用先として有望視されていた不動産登記に、新しいトークンという資金調達手法が組み合わせることで、不動産開発や投資がこれまでの常識を変える力を持ちうるため、不動産市場を変貌させる画期的な手法だと評価する向きも強い。