

DREAM が不動産 ST に参入 資金調達多様化に個人マネー有望

ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント (DREAM) は1月、公募型の不動産セキュリティ・トークン(不動産ST)商品「DREAM・リアルティ・トークン-Residence1-」の運用を開始した [図表]。同社初の不動産ST商品となる。

不動産STは、不動産やそれに関連する資産を裏付とし、ブロックチェーン技術を用いて権利の移転・記録が行われるデジタル証券のこと。個人投資家の資金を広く、かつ低コストで取り込めるとあって近年取り組む事業者が増えている。

「2〜3年前から参入に向けた準備を進めてきた。当社は主に機関投資家向けにビジネスを展開してきたが、国が推進する資産運用立国の方針を追い風に、個人投資家にも優良な不動産投資機会を提供したい」と話すのは、代表取締役社長の石綿恒氏。

DREAMにとって個人マネーの取り込みは、顧客分散による安定的な資金調達というメリットがある。機関投資家はワンショットの投資規模こそ大きいものの、その動静はマクロ経済や金利の動向に左右される。直近では日銀の金融政策見直しが予想されるなか、投資に対する慎重な姿勢も徐々にみられる。それも見越して個人投資家の投資需要を取り込むというわけだ。市場規模についても個人の現預金は1,000兆円以上と

巨大で、そのわずか1%が動くだけでもインパクトは大きい。

DREAM・リアルティ・トークン-Residence1-の発行総額は35億円(1口100万円、3,500口)。大和証券を窓口として募集、13日で全投資口を完売した。不動産STの募集・管理プラットフォームは、三菱UFJ信託銀行などが出資するProgmat(プログマ)社のProgmatを採用した。

裏付資産は「エスリードカレッジゲート長瀬」(大阪府東大阪市)、「キャンパスフォレスト志村三丁目」(東京都板橋区)、「リビオセゾン亀有」(東京都葛飾区)の学生レジデンス3物件で、鑑定評価額は合計76億7,000万円。「いずれも大手オペレーターと固定賃料でのマスターリース契約を結んでおり、収益安定性は高い」(執行役員ファンド事業本部長の小林範康氏)。

運用期間は7年(最長10年)を想定、予想分配金利回りは3.8%(2025年1月期予想・年換算)に設定している。

DREAMは第2弾以降の不動産ST商品を順次増やす構え。これまでも機関投資家向けに多様な商品を提供してきたノウハウを活かし、さまざまな商品ラインナップを用意する考えで、賃貸マンションや物流施設、データセンターなど収益安定性の高いアセットをはじめ、ホテルのようにアップサイド



石綿恒氏(左)
代表取締役社長

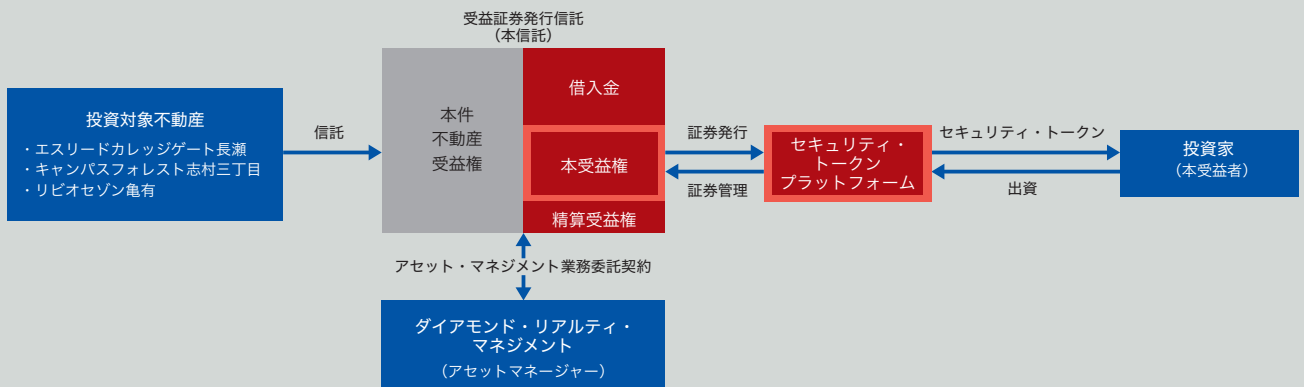
小林範康氏(右)
執行役員 ファンド事業本部長

の見込めるアセット、将来的には米国不動産やメザニンローン債権などを裏付とする商品の開発も検討していく方針。

「REITとは異なり個別の物件でもファンド化できる点を活かし、ユニークな投資商品を提供していく。個人投資家を対象としていることから、分配金以外に株主優待と似たような特典のアイデアも模索しているところ」と石綿氏は話している。

不動産STは、商社系だと三井物産デジタル・アセットマネジメントや丸紅アセットマネジメント、不動産系だとケネディクスやいちごなどが先行する分野。そこに国内有数の不動産AM実績をもつDREAMが参入することで、市場はさらに拡大していきそうだ。

[図表] 「DREAM・リアルティ・トークン-Residence1-」スキーム図



出所：ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント