



ボルテックス

主席研究員
安田 憲治
(やすだ・けんじ)



4

デジタル金融の潮流が問う、 不動産「物理的保有」の真価

2025年、セキュリティ、ケネディクス社により、ティ・トークン（STO）に代表されるデジタル金融の波が、不動産の価値基準を根底から問い直している。ブロックチェーン技術は不動産の権利を小口化し流動性を与える。国内STO発行額は25年3月時点で累計約1500億円規模とな

り、ケネディクス社によると30年には2・5兆円市場への成長も予測される。多くの投資家がデジタルの可能性に注目するが、本質は、この潮流が逆説的に、質の高い現物不動産の本源的価値を照らし出す点にある。STOがもたらす投資の民主化は魅力的だが、

一橋大学院、経済学

成に注力。現在、ボルテ

ックスで財務戦略、デー

タAI利活用、論考執筆

を担う。多摩大サステナ

研究科修士課程修了。大手総合アミューズメント企業で最適営業計画自動算出システムを開発、データサイエンスを活用した経営戦略策定や人材育

研究員。麗澤大国際総合研究機構客員研究員。

その価値は裏付けとなる物理資産の収益性に完全に依存する。デジタル技術も空室のビルから収益は生めない。価値の源泉は、旺盛なテナント需要に支えられた優良不動産そのものだ。供給が絞られ需要が底堅い都心プライムオフィスは、デジタル金融の登場で収益源としての魅力が再注目されている。

デジタル化が進むほど「信認」の重要性は増す。非対面取引が本質だからこそ、投資家はトークンの裏にある確かな資産価値を求める。この問

に、物理的に存在し内覧も可能な「手触り感のある資産」ほど強力な答えはない。建物区分所有法が裏付けるフロア単位の保有は、貸借対照表にも計上でき、デジタル時代だからこそ投資家に確かな安心感と保有の実感を与える。

この視点は、中小企業経営者の資産戦略で一層重みを増す。彼らが不動産を求める目的は、短期的な金融取引ではなく、事業と連動しない安定資産の保有による経営基盤の強化にある。社外へ流出する賃料を、自社の貸借対照表に蓄積される物理資産へ転換する財務戦略だ。この価値は流動性だけでなく測れない。

STOが「金融商品」の性格を強めるほど、対照的に「事業資産」としての物理的保有の意義は鮮明になる。

結論として、デジタル化は不動産投資の選択肢を広げたが、羅針盤となるのは「質の高い物理資産を見極め、保有する」という投資の原点である。未来の賢明な経営者は、デジタルと物理を二者択一とせず、自社の目的に応じて最適戦略を構築する。金融商品としての利便性を追求するか、事業基盤となる物理資産を保有するか。その選択と、全ての土台となる不動産を見極める専門知こそが、次の時代の企業競争力を左右する。