



 **LIFULL**

あらゆる **LIFE** を、**FULL** に。

# 自己紹介



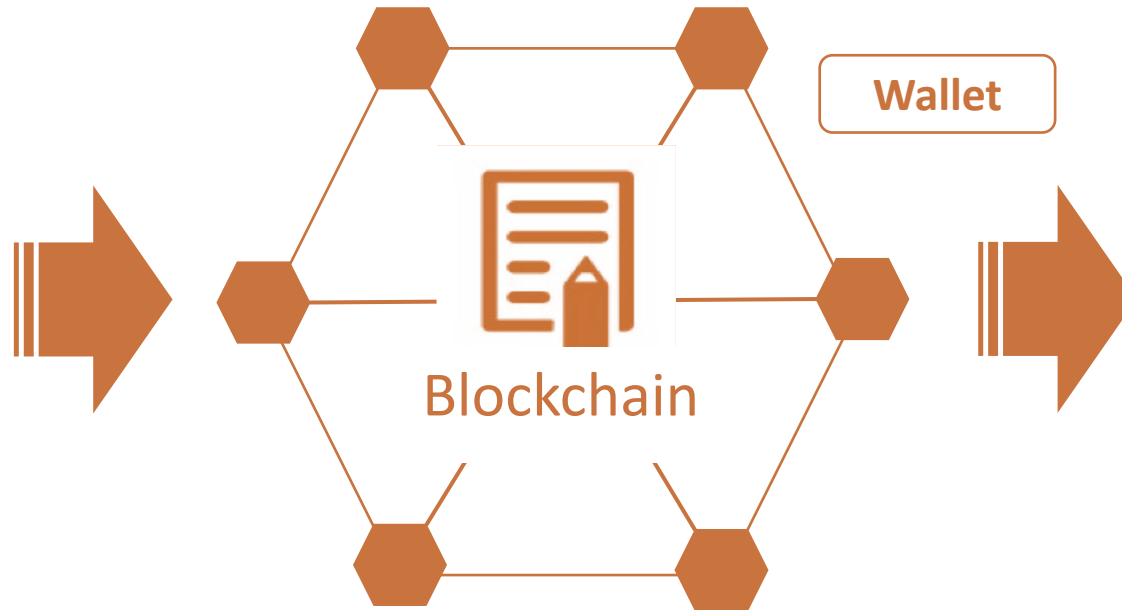
Tsunahiro Matsuzaka

## 松坂 維大

株式会社LIFULL ブロックチェーン推進グループ  
株式会社LIFULL Social Funding 取締役

1999年株式会社ネクスト（現 株式会社LIFULL）入社。インターネット黎明期よりLIFULL HOME'Sを通して、不動産情報のデジタル化とオープン化に従事。新規事業をスピンオフさせたグループ会社LIFULL FinTechの代表取締役を経て、現在はLIFULLにて「ブロックチェーン×不動産」をテーマに分散台帳技術による情報共有コンソーシアムの立ち上げや、不動産のトークン化に関するプロジェクトを推進中。

# LIFULLが目指す不動産トークン化のイメージ



真正性担保  
(不動産トークンID)

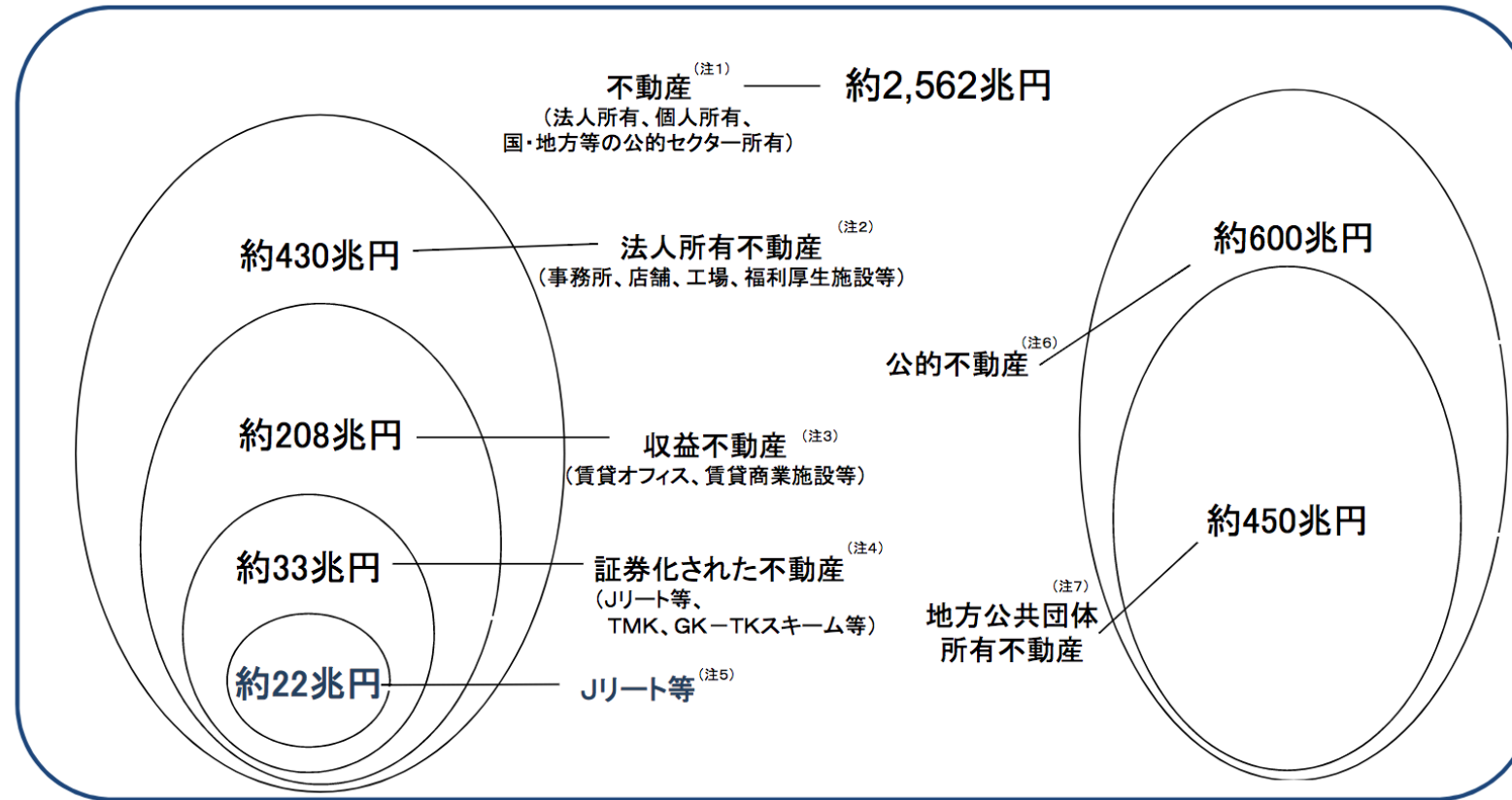
権利表象  
(権利トークン)

小口証券化  
(受益権トークン)

「不動産セキユリティトークン」  
「発行に向けた検証と課題」

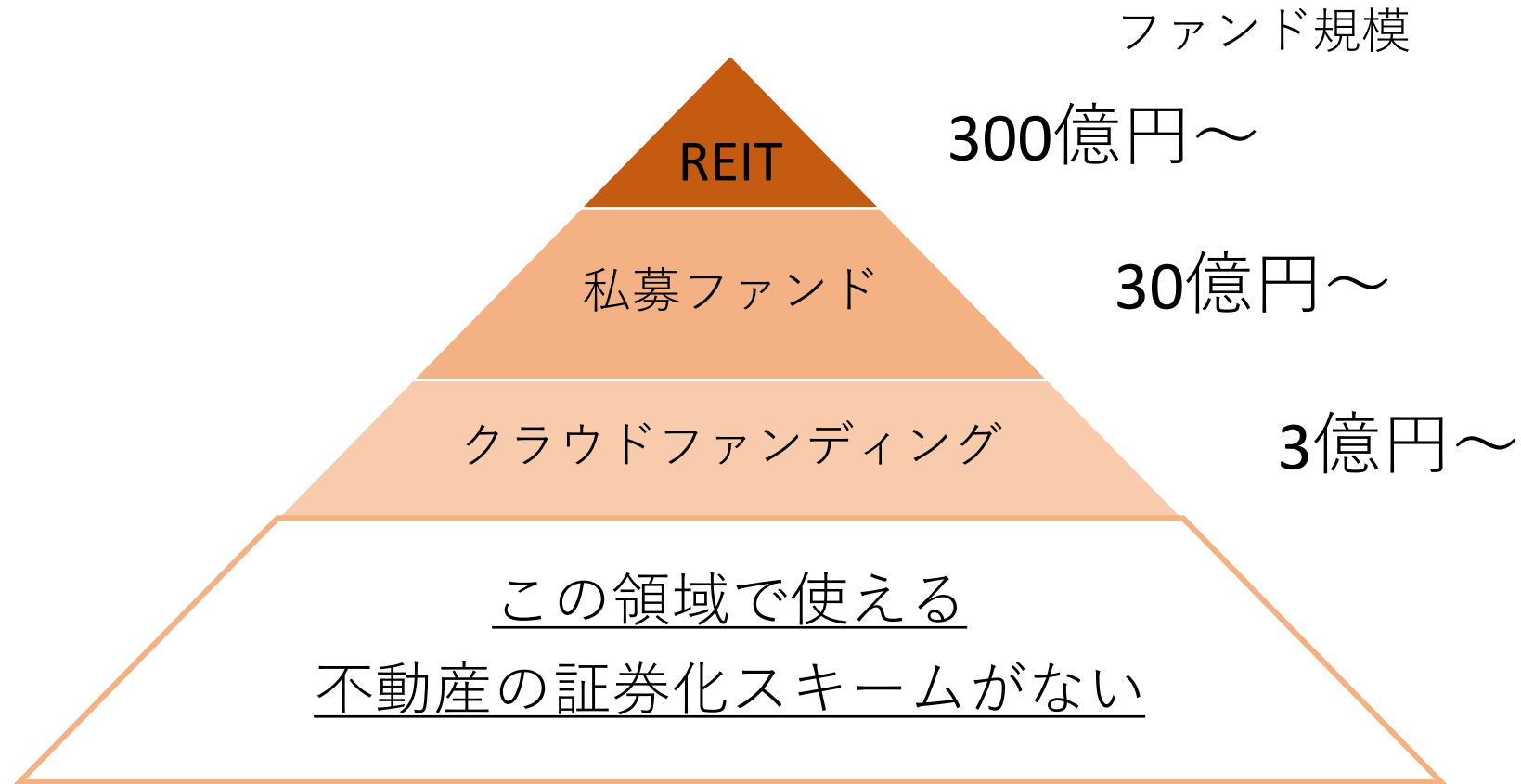
# 日本の不動産市場における証券化概況

## 我が国の不動産投資市場の概要



(注1) 内閣府「国民経済計算(平成28年度確報)」より国土交通省作成 ※住宅、住宅以外の建物、その他の構築物及び土地のストックの総額  
(注2) 事務所、店舗、工場、福利厚生施設等の法人及び公的な法人が所有する不動産。土地基本調査に基づく時価ベースの金額(平成25年1月1日時点)  
(注3) PRUDENTIAL REAL ESTATE INVESTORS "A Bird's eye View of Global Estate Markets : 2012 update " (円換算)  
(注4) 国土交通省 平成29年度 不動産証券化の実態調査、投資信託協会「統計データ」より国土交通省作成  
(注5) 投資信託協会「統計データ」、ARES「私募リート・クォーターリー(2018年3月末)」、国土交通省「平成29年度 不動産証券化の実態調査」より国土交通省作成  
※Jリート(2018年3月末)、私募リート(2018年3月末)、不動産特定共同事業(2018年度末)の合計額  
(注6) 内閣府「国民経済計算(平成26年度確報)」より国土交通省作成 ※固定資産及び土地の総額(平成26年末時点)  
(注7) 内閣府「国民経済計算(平成24年度確報)」より国土交通省作成 ※地方公共団体が所有する不動産のうち固定資産の総額は、一般政府の所有する固定資産を  
総固定資本形成の累計額(昭和55年度～平成25年度)のうち地方の占める比率で按分したもの

# 証券化スキームとファンド規模



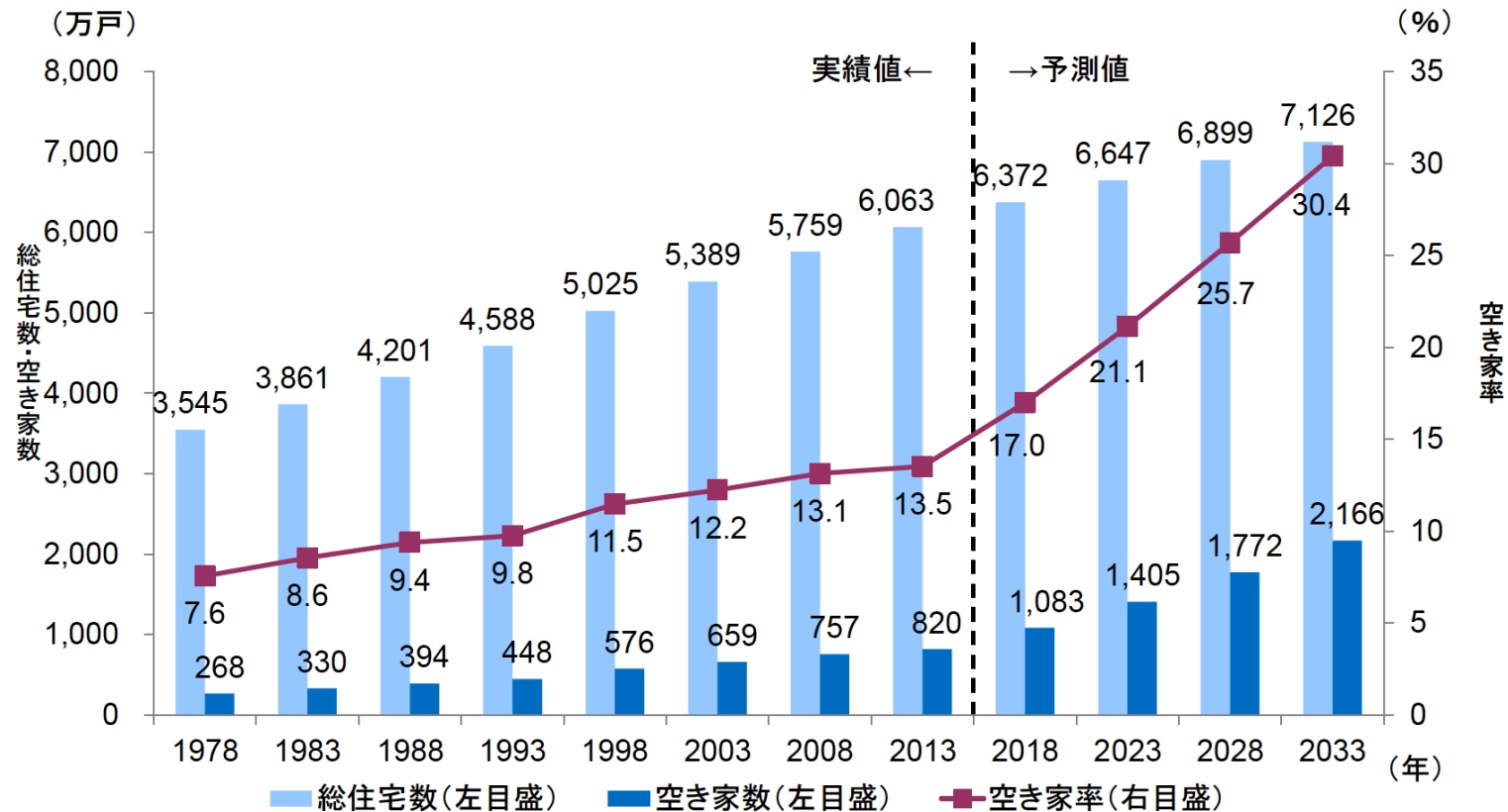
- ・ 大半の不動産のは既存の証券化スキームではコストが見合わない
- ・ スマートコントラクトを用いた証券化スキームが証券化コストを大幅に削減することであらゆる不動産のデジタルアセット化を可能に？

# 不動産業界の課題：少子高齢化と空き家問題

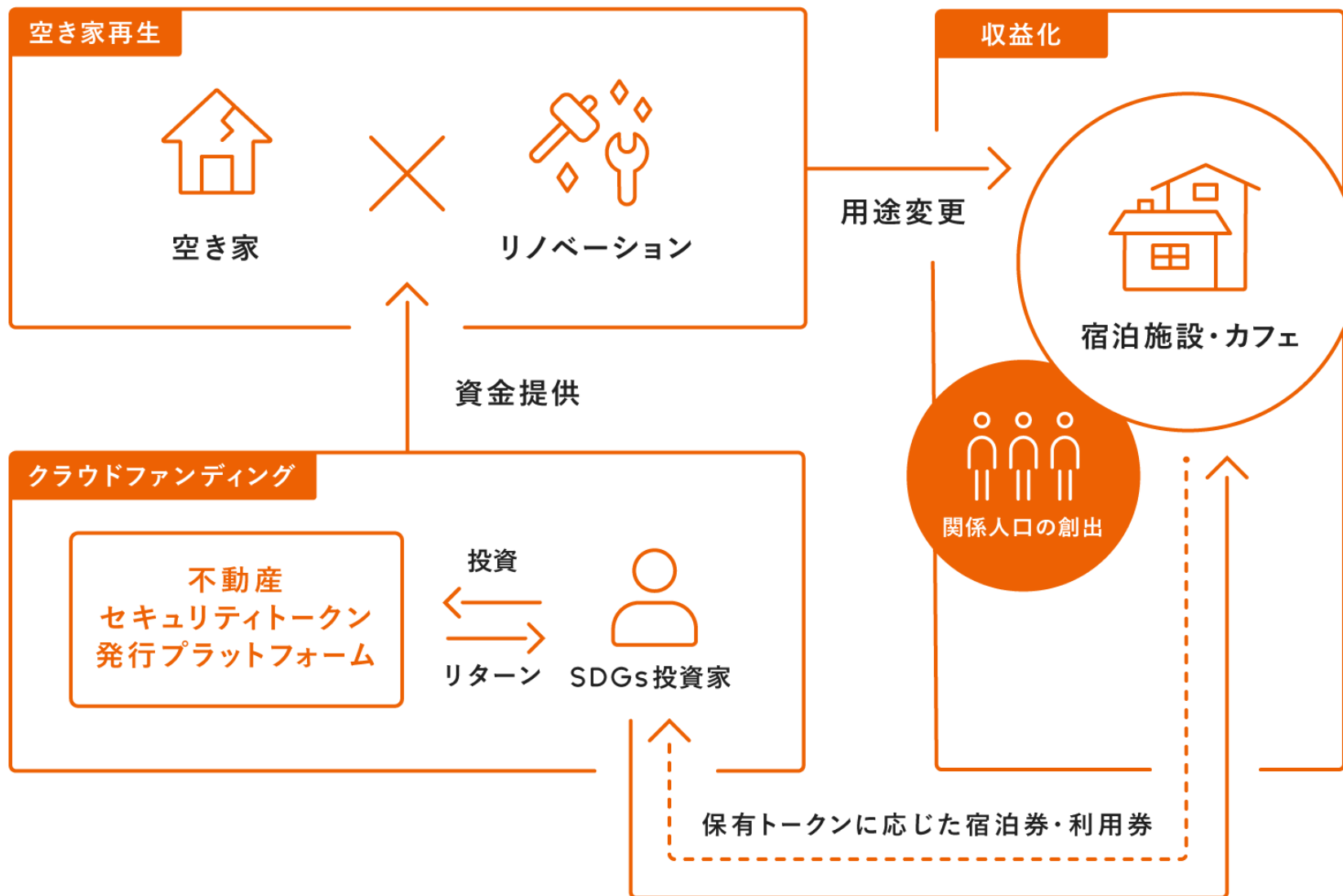
総住宅数・空き家数・空き家率の予測

世帯数の減少と総住宅数の増加に伴って、  
2033年の空き家数は約2,166万戸、空き家率は30.4%となる見通し

総住宅数・空き家数・空き家率の推移と予測



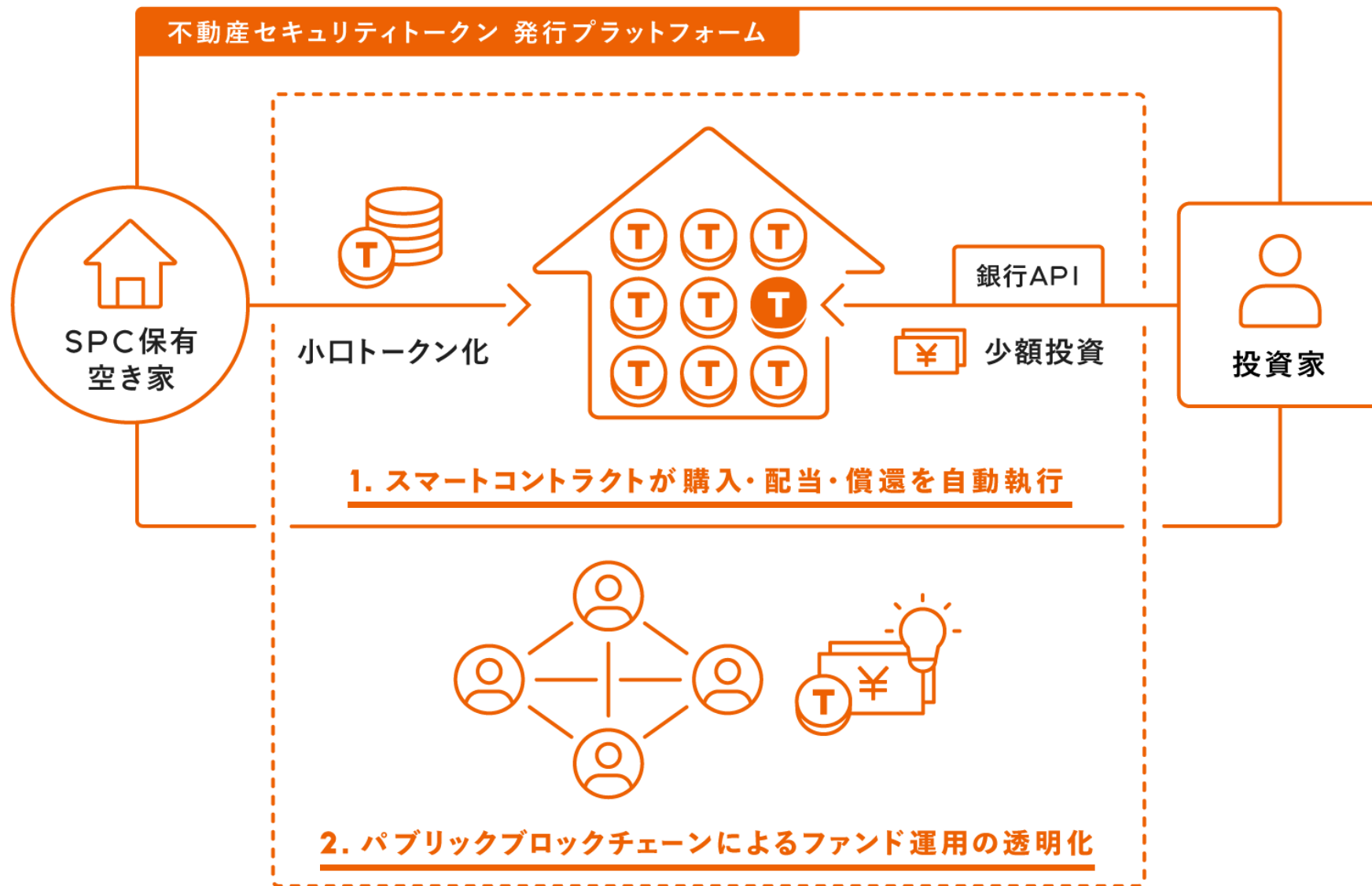
# 地方創生型不動産セキュリティートークンの活用イメージ



トークン保有をきっかけとした宿泊・観光・テレワーク



# 実証実験における検証ポイント



## Contract 0x85060b6d9eab9A1D624e446662eF07DDdf8C3b33

Feature Tip: \$ DEFI - Track your **Compound & Maker loans** on Etherscan!

### Contract Overview

Balance: 0 Ether

Ether Value: \$0.00

### More Info

My Name Tag: Not Available, I

Contract Creator: 0x3f28c3410bf7c04... at txn 0xa70f4f070212ae9...

Token Tracker: LIFULL Fund Token #1 (LFT1)

Charts & Stats

Top Statistics

Ethereum Directory

Explore dApps

### Transactions

Internal Txns

Contract

Events

Analytics

Comments

Latest 4 from a total of 4 transactions

Txn Hash	Block	Age	From	To	Value	[Txn Fee]
0x6b85032d42afc8...	9588994	42 days 4 hrs ago	0x3f28c3410bf7c04...	IN 0x85060b6d9eab9a...	0 Ether	0.000266622
0xba0f38558b1f401...	9588990	42 days 4 hrs ago	0x3f28c3410bf7c04...	IN 0x85060b6d9eab9a...	0 Ether	0.000266622
0x1730aee9475c4b...	9588990	42 days 4 hrs ago	0x3f28c3410bf7c04...	IN 0x85060b6d9eab9a...	0 Ether	0.000093236

## 1. スマートコントラクトによる自動執行

- ・ 銀行APIとの組み合わせなどで多くの属人業務を減らすことが可能
- ・ これによる業務・体制整備の簡素化がどこまで認められるのかは折衝が必要

## 2. パブリックブロックチェーンによるファンド運用の透明化

- ・ 資金フローがDecentralizedな台帳に記録されることでの信用コスト削減は見込める
- ・ 監査コスト削減も見込まれるが、どこまで認められるのか折衝が必要

## 今後の課題

- ファンド組成コスト（鑑定費用等）
- マーケティング

本資料に関してのお問い合わせはこちらまで  
[matsuzakatsunahiro@lifull.com](mailto:matsuzakatsunahiro@lifull.com)  @matsuzaka2716

日本ブロックチェーン協会に関してのお問い合わせはこちらまで  
[info@jba-web.jp](mailto:info@jba-web.jp)



あらゆる LIFE を、FULL に。