



VINACOMPASS

ブロックチェーンを適用した不動産投資信託(REIT)モデルが登場し、数百万ドンから不動産に投資することができます。

2021年9月14日



分割投資モデルは、従来の不動産市場のいくつかの障壁を解決し、多数の投資家を引き付けています。その中で、主婦、サラリーマン、適度な資金を持つ投資家は、オンラインテクノロジープラットフォームでの不動産投資に参加することができます。

### テクノロジーを用いた不動産投資の先駆的なモデルの登場

不動産市場の新たな投資形態として、数十億から数百億 VND の不動産を技術に基づいて分割して投資するモデルが登場しました。したがって、この形態の細分化により、投資家は、100 万 VND から数億 VND までの適度な資本で不動産投資に参加することができます。利益率も 11~16.5%/年に達する可能性があります。

ベトナム不動産協会(HoREA)によると、資産分割という形で資金を調達するモデルは、海外では古くから登場しています。今回の新しい投資モデルは、不動産市場にブロックチェーンテクノロジーを適用して不動産投資信託(REIT)と同様の運用方法を備えています。このシステムは、わずかな財源でも市場に参入事ができ、人々に資産暗号通貨の世界を開きます。このモデルは、従来の不動産投資手法の補完的で有望な代替手段と見なすことができます。

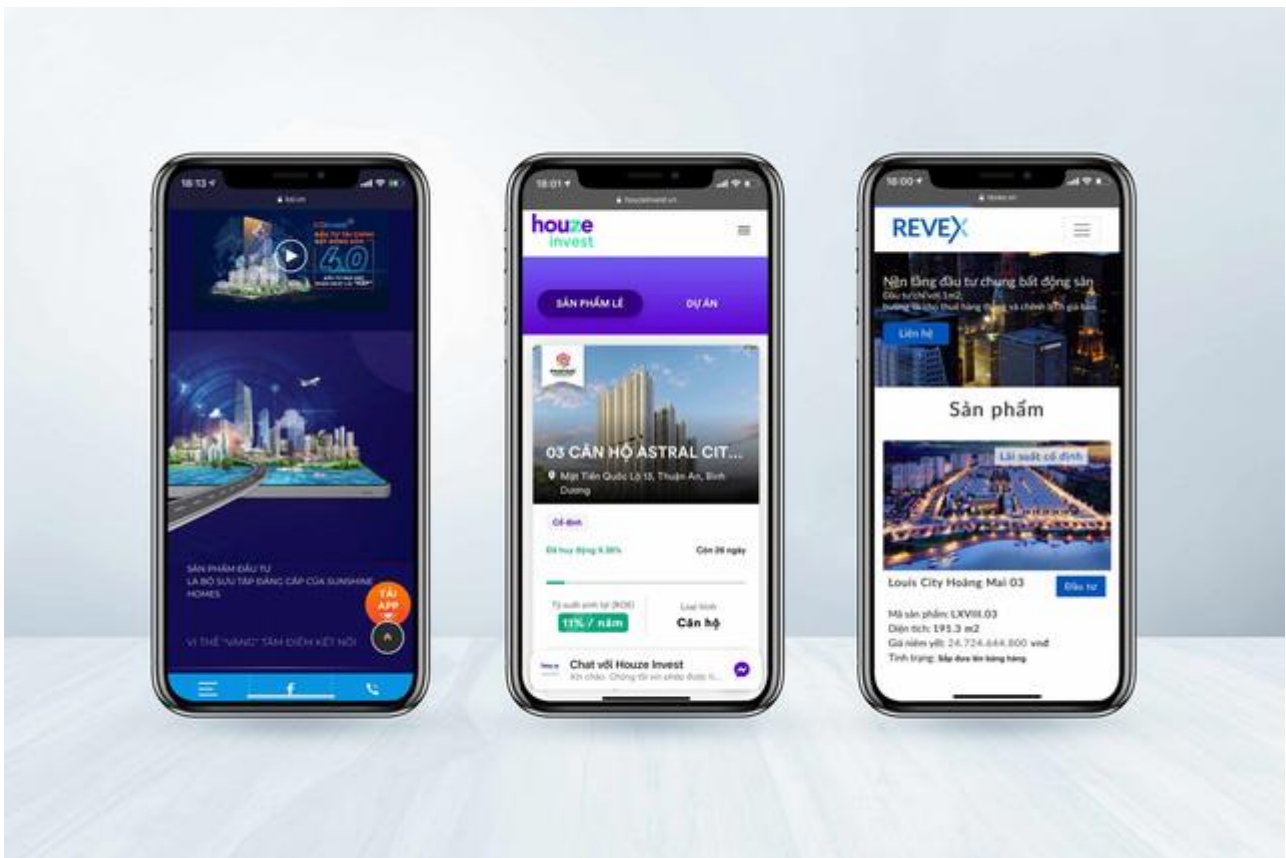




VINA COMPASS

ベトナムでも、最近、資本フローの少ない投資家が不動産投資に参加できるように、テクノロジープラットフォームを使用した資産分割の形での不動産投資モデルの開発の先駆者もいます。HoREAによると、法的および技術的要因が確保されれば、このアプローチは以前よりも柔軟な資金調達市場を開くことができます。

たとえば、KFinance International Investment Group の不動産投資モデル KSIInvest です。4.0 テクノロジーの統合により、このモデルは、顧客がわずか 100 万 VND からの少量の資本で不動産投資取引を行うのに役立ちます。KSIInvest の投資商品は、サンシャインヘリテージハノイ、サンシャインヘリテージムイネー、サンシャインヘリテージダナンの 3 つの地域にまたがるサンシャインヘリテージのプロジェクトなど、ベトナムを代表するサンシャイン・ホームズ不動産の一連のプロジェクトに属しています。この投資モデルに参加する個人投資家は、投資協力期間に応じて最大 11%/年の利益を約束しています。



ベトナムの不動産市場は、資本フローの少ない投資家が不動産投資に参加できるように、テクノロジープラットフォームを使用して資産分割の形で不動産投資モデルを開発するパイオニアを明らかにしました。

また、最近、Houze Group は Houze Invest 投資会社を立ち上げました。これは、市場の多様なニーズに対応するために、不動産投資にテクノロジーを適用するパイオニアの 1 つでもあります。このテクノロジーを使用すると、投資家は、プロジェクトの完全な法的レビューを保証しながら、不動産価値よりも何倍も低い資金フローで不動産プロジェクトに参加することができます。不動産商品は、その価値に応じて、この形式の株式分割で多くの投資家に販売することもできます。具体的には、投資資本が 100 万 VND から数億 VND であり、投資家は資本拠出の形で不動産投資に参加することができます。投資家はアカウントを作成し、オンラインプラットフォームのアカウントにお金を入金し、投資したいプロジェクト





VINACOMPASS

を選択します。投資が成功すると、投資家は投資協力契約書と関連書類を投資家の電子メールに送信します。投資家は定期的な投資利益を受け取り、期間終了時に、Houze Invest を通じて投資商品の所有者が支払ったすべての投資資本を受け取ります。この投資形態では、投資家は年間約 11%の固定利益を保証しています。18ヶ月の投資期間で、投資家は最大 16.5%の資本利益率を受け取る権利があります。したがって、大きな価値のある住宅を購入する代わりに、Houze Invest テクノロジープラットフォーム(テクノロジーアプリケーション仲介プラットフォームと見なされます)、主婦、サラリーマン、または適度な資金を持つ投資家の人々が不動産投資に参加できます。投資プロセスもシンプルで、投資を追跡するのも簡単です。

2020年、不動産市場に、Gen Group の Revex テクノロジープラットフォームを介した不動産投資モデルが登場しました。Revex は、ブロックチェーンプラットフォームを備えたプラットフォームスマートコントラクト(スマートコントラクト)上に構築された、不動産分野での投資およびビジネス協力の契約取引の管理と実行を可能にします。Revex は、投資家と不動産投資家をつなぐ仲介プラットフォームでもあり、Revex が対象とする顧客は、100万 VND から10億 VND まで投資できる個人です。投資家は、その財務能力に応じて、共同投資に資本を提供することができます。Revex では、スマートコントラクトを使用して取引が行われ、システムに記録されます。スマートコントラクトは、ブロックチェーン技術の最新バージョン(2.0)です。誰もそれを修正したり変更したりすることはできません。投資パッケージは、資産への資本の正しい投資を確実にするためにコード化され、資産価値の過剰投資の可能性を排除します。ブロックチェーン技術は、市場の開放性、取引の透明性、情報の完全性を保証します。顧客にとっては、不動産に投資するために莫大な金額を必要とする代わりに、Revex を通じて、小規模投資家も投資することができます。不動産市場では、Revex は資金を調達する新しい方法を作成し、投資家が新しい資金源にアクセスしてプロジェクトをより迅速に、より良く実施し、プロジェクト開発プロセスのボトルネックを取り除くのを支援します。

世界では、このテクノロジープラットフォームを介した不動産投資モデルが長い間開発されており、不動産業界における投資家の行動を大きく変えた著名なブランドが数多くあります。その典型的な例として、Roostock One、Cadre、Fundrise(米国)、Property Share(インド)、Brickx(オーストラリア)が含まれます。ベトナムでも、この投資モデルはまだ非常に新しいものであり、少数の先駆的な企業だけが主導権を握り、所有者と投資家、投資家と投資顧客の両方をサポートし、市場の新しい方向性を見つけるためのこれらのシステムを提供する努力を示しています。

### 投資家への支払い問題を解決し、不動産市場ニーズを多様化する。

Houze Group の創設者である Pham Lam 氏は、テクノロジープラットフォームを通じた不動産投資モデルは、投資家がパンデミックの状況下で事業開発が困難になったプロジェクトを清算し、製品を販売するのに役立つソリューションであると述べました。

Lam 氏によると、2020年からの Covid-19 の感染流行が発生し、不動産の在庫も増加し、投資家の売上も感染流行のために困難に直面しました。不動産は非常に価値のある商品ですが、流行が起こると、顧客へのアクセスも障壁になりました。テクノロジーに基づく投資





VINA COMPASS

ソリューションは、小規模資金または保有状態の多くの投資家を引き付け、それによってより有利な市場流動性を促進し、投資家が在庫を開放するのに役立ちました。同時に、この投資モデルは、ブローカーが顧客に商品を提供する際の柔軟性も提供します。不動産ブローカーは、1人の顧客に高価値の商品を販売する代わりに、顧客データを利用して多くの投資家に販売することができます。それに加えて、テクノロジーに基づく投資ソリューションは、資本が少ない投資家が不動産投資に参加するのに役立ちます。これは、長い間不動産に投資したいと思っていたが、資金調達の障壁が大きすぎる人々のための機会を創出するためのソリューションです。彼らは安全な投資ストーリーを確保するために市場の透明な情報にアクセスできます。収益性の面では、この形式の投資は、賃貸住宅の投資よりも高く銀行預金金利を超えています。

Lam氏は「このモデルでの、ビジネスは、個人投資家のリスクを最小限に抑えるために、透明な信頼できる合法的な、評判の良い投資家(開発会社)の不動産製品のみを選択します。数十万 VND から数億 VND の資本フローを持つ人々は、投資先に迷って悩む必要はありません、このモデルに参加すれば投資先も全て準備し、利益率は、投資に貢献した資本の量に応じて、年間数億 VND に達することができます」と述べています。

Dai PhucLand のゼネラルディレクターである Nguyen Huong氏は、分割投資モデルは従来の不動産市場のいくつかの障壁を解決し、多くの投資家を引き付けると述べました。

**このモデルには次のような優れた利点があります。**

**第一に、**投資率が分割されているため、投資価値は高すぎず、限られた資金力を持つほとんどの投資家に適しています。

**第二に、**一般的な投資問題を解決するために、テクノロジープラットフォームを適用します。最も広く使用されているテクノロジープラットフォームはブロックチェーンで、参加投資家はスマートコントラクトを通じて投資の価値を保証されます。

**第三に、**取引所で取引される場合、取引プロセスは高速で便利で流動性が高いです。

**第四に、**投資家は投資先を多くの異なる投資カテゴリーに分割して、リスクを最小限に抑え、投資効率を最適化することができます。

**第五に、**これは今後も発展し、投資資源を強く引き付ける投資動向です。

しかし、これらの投資モデルは初期の段階では、投資家、特に市場を理解していない個人投資家にとって、不安や恐怖の心理は避けられません。したがって、不動産投資に関する知識を身に付けるだけでなく、投資家は、ブランド、権威、認定された能力を持つ投資ソリューションを提供する投資家(開発会社)に目を向け、権利を保証し、不必要なリスクを制限する必要があります。さらに、このモデルは、投資家の利益を確保するために、スマートコントラクトに基づく共通の所有条件を持つ必要があります。透明性を確保するためのプロセスが必要であり、共有財産は厳密に管理され、当事者間のコミットメント規制に準拠して





VINACOMPASS

いる必要があります。現在の法規制は市場の実際のニーズに追いついていないため、近い将来、関連する法的枠組みを完成させるには時間がかかります。

ホーチミン市不動産協会 (HoREA) の Le Hoang Chau 会長によると、現在、不動産の暗号化はまだ始まったばかりであり、一般に公開されていません。したがって、多くの金融活動や不動産市場に影響を与えていません。しかし、技術の継続的な改善により、このモデルは確かに多くの可能性をもたらし、高度に発達したデジタル時代における不動産ビジネスの方法と不動産所有の方法に影響を与えます。

参照元: CAFEF.VN



本書作成に用いた資料・数値等は、弊社が信頼し得ると判断した各種の情報源から入手した情報等に基づいておりますが、その正確性・真実性について弊社が保証するものではありません。

本書の複製、再製または第三者への提供につきましては、必ず事前に弊社の書面による同意をお取りくださいますようお願い申し上げます。

ご質問やご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

VINACOMPASS CO.,LTD

VINHOMÉ CENTRAL PARK LANDMARK3 L3-02-05

720A Dien Bien Phu St,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所: 028-36361188 Mail:info@vinacompass.com Web:www.vinacompass.com

