



Chairman's Column

シンガポール2011→2025：14年で
見えた未来

7月末にASAシンガポールオフィスを訪問しました。今回の訪問は、シンガポールオフィスの役員として決算承認の取締役会に出ること（シンガポールの法律では決算月後6か月内開催が要件です）、それとシンガポールメンバーにASAグループのパーパス・ミッション・バリューやビジネスモデル、マーケットの情報、当社の歴史を伝えることです。私の英語力でどこまで伝わったのかわかりませんが、実際にメンバーと交流ができて、なんだかハートフルな体験でした。

日本では、現首相の退陣問題など国内で足を引っ張り合っている一方で、いつ行ってもシンガポールは経済発展の息吹を感じます。ホテルから見える景色はどんどん海を埋め立て、陸を拡張しているようですし、それに伴い摩天楼のようなオフィスビルも増殖中です。今回訪問したお客様も眩いばかりのビルに引っ越しされており業績の好調さが伺えます。当シンガポールオフィスが設立されたのは2011年でした。その時シンガポールドルは80円くらいで、所長MDの長縄さん曰く、「松澤さん、物価も人件費も日本の8掛けで見てください」と言われていました。14年の時が流れて、現在は115円つまり円安が進行して、インフレ率も加味すると

日本の1.2掛け以上となり、この14年で完全に逆転されました。たしかに現地で一風堂のラーメンを食べると日本円で3000円くらいします。因みに一人当たり名目GDPで見ると、2024年ベースで日本は世界39位、その一方でシンガポールは5位とかなり差がついています。

日本は「失われた30年問題」で経済成長が止まっています。しかしシンガポールは今ではアジア圏の国際金融センターとなり、英語が公用語で税金も安く、優秀な人材を受け入れ富が集積する仕組みを作り、世界各国と優位に租税条約を結んでいます。今回はシンガポールの背中が遠くに見えることを感じた出張でした。

代表取締役会長 松澤 和浩



アニュアルセミナー2025 開催決定

日時 2025/11/20(木) 16:00～
会場 虎ノ門ヒルズフォーラム

詳細はNewsLetter最終頁をご覧ください。



不動産マーケット情報

不動産STO

近年、ブロックチェーン技術を活用した資産の証券化が注目を集める中、日本国内で「不動産STO（Security Token Offering）」の動きが加速しているようです。不動産STOとは、不動産の信託受益権などを裏付けにしたデジタル証券を発行し、小口化して投資家に販売する仕組みです。従来の私募ファンドやREITとは異なり、資金調達や分配設計の柔軟性が高く、個人投資家にもアクセスしやすい点が特徴とされています。

この分野の先駆者として、よくケネディクスの名前が挙がってきます。同社は一戸建て賃貸住宅、湾岸のタワーマンション、ディズニーオフィシャルホテル、商業施設や物流施設など多様な資産を対象に、2025年8月時点で10件以上のSTOを実施しています。累計発行額は約1,000億円を超え、市場の地位を確立しているようです（出典：ケネディクス株式会社発表資料）。

またその他にも、三井物産デジタル・アセットマネジメントは、クインテッサホテル東京銀座などのホテルや物流施設を対象とした高額案件で存在感を示しています。また、クレディセゾンやスターツといった異業種からの参入もあり、保育園付きマンションや信販系小口物件など、ユニークな資産設計が市場に新たな風を吹き込んでいます。さらに、いちごオーナーズやデジタル証券準備（第一生命出資）のようなプレイヤーは、東京23区内マンションの小規模分散型案件を推進しています。

日本のSTO市場は2021年に始まり、急速な成長を遂げてきました。2024年3月時点で、発行件数は37件、発

行総額は1,500億円に到達しています（出典：日本STO協会レポート）。このうち約9割が不動産関連で、まさに「STO＝不動産STO」といった状況となっています。さらに、2025年8月時点では、市場規模は2,000億円を超えたと推定されているようです。

その一方で、課題も少なくないようです。多くの不動産STOは私募形式で発行されており、正式な上場銘柄として証券取引所で取引されるわけではありません。セカンダリ市場としては、Osaka Digital Exchangeの「START」などが整備されつつありますが、取引量は依然として限定的で、投資家が売却を希望しても流動性が不足する「退出障壁」の問題が指摘されています。また、税制、資産評価手法、情報開示の標準化も発展途上と言われ、市場の成熟にはさらなる制度の整備が求められます。

それでも、投資のデジタル化・小口化という大きな潮流の中で、不動産STOは確実に存在感を強めているように見えます。REITやクラウドファンディングとも異なる「第三の不動産金融」として、ブロックチェーン技術の進化や金融商品取引法の改正を背景に、今後さらなる拡大が期待されています。

クオリティコントロール室 平井 茂



アニュアルセミナー2025 開催決定

日時 2025/11/20(木) 16:00～
会場 虎ノ門ヒルズフォーラム

詳細はNewsLetter最終頁をご覧ください。



Monthly Topic

De-Vrandから1年

酷暑が続くこの夏、皆様いかがお過ごしでしょうか。私は涼を求めて千葉・勝浦を訪れました。海辺には家族連れやサーファーが集い、ちびっこたちの元気な声が響いていました。そんな光景に、ふと未来の社会はどうなっていくのだろうと思いを巡らせました。

今年は全国各地でライフセーバーの確保が難しく、海開きができないというニュースが相次ぎました。勝浦では多くのライフセーバーが活動しており安心しましたが、日常の中に人材不足の影が忍び寄っていることを実感しています。

総務省の推計によれば、日本の生産年齢人口は2027年には7000万人を割り込み、2015年比で544万人減少するとされています。これは、週に1万人のペースで労働力が失われていく計算です。リクルートワークス研究所「未来予想2040 労働供給制約社会がやってくる」によると、2027年には100万人を超える労働力不足になることが示されています。

ASAグループでは、昨年の「De-Vrand」で「社員の経済的・時間的自由」と「社員とその家族の豊かさの実現」を目指すメッセージを出し、就業時間の6時間化

を1つの目標としました。もちろん、サービスクオリティを向上させることと両輪です。

ファンド対応ERP「Théseus Data Lake (TDL)」の実装、業務可視化、公募異動制度、フルフレックス導入、タレントマネジメントシステムの整備など様々な取り組みを行っていますが、まだまだ道半ば。課題は山積しています。

人的資本経営が時代の要請となった昨今、企業としての意識変革だけでなく、社員一人ひとりが「どんな人生を歩みたいか」を考え、選択できる環境づくりが不可欠です。ASAグループはその問いに寄り添い、支援することが、未来の社会を支える力になると信じています。

「世界の資金の流れを滑らかに。誰もが心躍る未来へ」——この理念のもと、ASAグループはこれからも進化を続けてまいります。今後とも変わらぬご支援を賜りますよう、よろしくごお願い申し上げます。

ビジネスインフラ統括本部長 源内 亜由美



アニュアルセミナー2025 開催決定

日時 2025/11/20(木) 16:00～

会場 虎ノ門ヒルズフォーラム

詳細はNewsLetter最終頁をご覧ください。

ビジネス版ガラパゴスを 航海する日本市場の攻略法

海外投資家にとって、日本市場は依然として高い参入障壁を持つマーケットとされています。本セミナーでは、その背景にある「ガラパゴス化」や言語・文化の壁、人材不足といった日本特有の課題について、PEファンド・不動産ファンド業界で活躍されるポートフォリオマネージャーに加え、アカデミックの視点を持つ大学教授をお招きし、多角的な視点から議論を深めます。

参加無料：セミナーのご案内

開催日時

2025年 **11/20** 木

セミナー 16:00 ~ 17:30 (15:30 開場)
懇親会 18:00 ~ 20:00

会場

虎ノ門ヒルズフォーラム

日比谷線：虎ノ門ヒルズ駅直結
虎ノ門ヒルズ森タワー

以下のような分野からの参加者が予想されています

- ✓ オルタナティブファンド
- ✓ プロパティマネジメント、アセットマネジメント
- ✓ 金融機関、投資家
- ✓ ファンドアドミ



参加ご希望の方

- 講師の方や会場参加の方同士の名刺交換なども予定しております。
- 事前登録制となっておりますので、参加登録をお願いしております。
- 尚、お席に限りがございますので、お早めにお申し込みください。
- セミナータイトル・内容等については変更になる可能性がございます。

お申込みはこちら↓

