

2026 年 1 月 13 日 全 8 頁

大和のセキュリティトークンナビ 第 1 回

セキュリティトークンとは？

セキュリティトークンの仕組み、発行動向など

金融調査部

研究員

瀬戸 佑基

主任研究員

金本 悠希

デジタルソリューション研究開発部

桑木 大輔

[要約]

- このシリーズでは、「ブロックチェーン」などの画期的な技術を用いて発行・管理される有価証券である「セキュリティトークン」について、Q&A 形式でわかりやすく体系的に解説します。第 1 回（本レポート）では、「セキュリティトークンとは何か」というテーマを取り上げます。
- ブロックチェーンとは、取引記録などのデータを「ブロック」のかたまりにまとめ、それを鎖（チェーン）のようにつないで管理する仕組みです。特定の管理者を介さず参加者間でデータを共有・検証する「分散型台帳」という仕組みを実現する代表的な手法の一つです。
- このブロックチェーンなどの仕組みを用いて発行・管理される有価証券がセキュリティトークンです。セキュリティトークンはブロックチェーンなどを用いているという点において暗号資産に似ていますが、不動産や社債などの裏付けのある有価証券である点などが暗号資産とは異なります。
- 日本では、2021 年から足元にかけて、不動産や社債などに投資することができるセキュリティトークンが累計 3,000 億円近く発行されています。このうち、約 9 割を不動産セキュリティトークンが占めており、残る約 1 割の大部分は社債セキュリティトークンとなっています。

レポートシリーズ「大和のセキュリティトークンナビ」について

このレポートシリーズ「大和のセキュリティトークンナビ」では、「ブロックチェーン」などの画期的な技術を用いて発行・管理される有価証券である「セキュリティトークン」について、Q&A形式でわかりやすく体系的に解説します。

第1回（本レポート）では、「セキュリティトークンとは何か」を説明します。従来の有価証券や暗号資産とセキュリティトークンの違い、投資家保護のあり方や代表的な商品事例などについて解説します。

第2・3回では、セキュリティトークンの活用が最も進んでいる「不動産」の分野に着目します。通常の不動産投資やREITと不動産セキュリティトークン投資の違い、不動産セキュリティトークンの発行・流通の仕組みなどについて解説します。

第4・5回では、不動産分野に次いでセキュリティトークンの活用が進んでいる「社債」の分野に着目します。そもそも通常の社債とはどのようなものなのか、社債投資と社債セキュリティトークン投資の違い、社債セキュリティトークンの発行・流通の仕組みなどについて解説します。

第6回では、第1回から第5回の内容をまとめたうえで、セキュリティトークンの未来について考察します。技術的進歩、制度の改善などによって、セキュリティトークンがより身近になる可能性があります。また、従来は不動産や社債が中心であったセキュリティトークン市場に、新たな資産が加わる可能性もあります。今後期待されるセキュリティトークンの進化について解説します。

「セキュリティトークン」という言葉に、まだなじみの薄い方もいらっしゃるかもしれません。ただ、セキュリティトークンは、今後の資本市場を大きく変革しうる力を持った、新たな金融商品です。このレポートでは、セキュリティトークンに投資を行う際のリスクも含め、セキュリティトークンについての基礎的な情報を提供します。

ここからは、Q&A形式で説明を行います。

図表 1 本レポートシリーズの構成

第1回	・セキュリティトークンとは？
第2・3回	・不動産セキュリティトークン
第4・5回	・社債セキュリティトークン
第6回	・セキュリティトークンの未来

（出所）大和総研作成

そもそもセキュリティトークンとは？

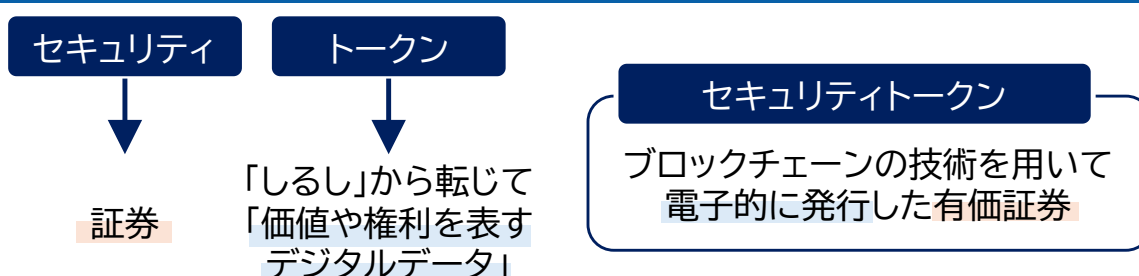
一般にセキュリティトークンとは、「ブロックチェーンの技術を用いて電子的に発行した有価証券」¹を指します。

「セキュリティ」とは「証券」を意味します。また、「トークン」とは「しるし」などを意味する語ですが、ブロックチェーンの分野では「ブロックチェーン上で何らかの価値や権利を表すデジタルデータ」というような意味で用いられています。セキュリティトークンは、日本では2020年に法律が整備され、現在、不動産や社債などに投資することができるものが発行されています。

これに関連して、有価証券などを「トークン」の形にすることを、「トークン化」と表現することがあります。

また、不動産や社債、金やアート作品などの様々な資産を「トークン」にした「RWA(Real World Asset)トークン」という概念も存在し、セキュリティトークンはそのうちの一部と位置づけられることもあります。

図表 2 「セキュリティトークン」とは



（出所）大和総研作成

なぜブロックチェーン技術を利用するの？

有価証券は、「（証）券」という名称が示すように、もともとは紙の形で発行されていたものですが、現在、上場株式などはペーパーレス化され、証券保管振替機構（ほふり）のネットワークで管理されています。例えば上場株式については、ほふりや証券会社が管理をするシステムにて電子データの形で株式の保有が記録されている方が株主となります。

このほふりでの管理プロセスを、「ブロックチェーン」上で行うようにした有価証券が、セキュリティトークンです²。ブロックチェーンとは、もともと暗号資産などで活用されていた技術で、取引記録などのデータを「ブロック」のかたまりにまとめ、それを鎖（チェーン）の

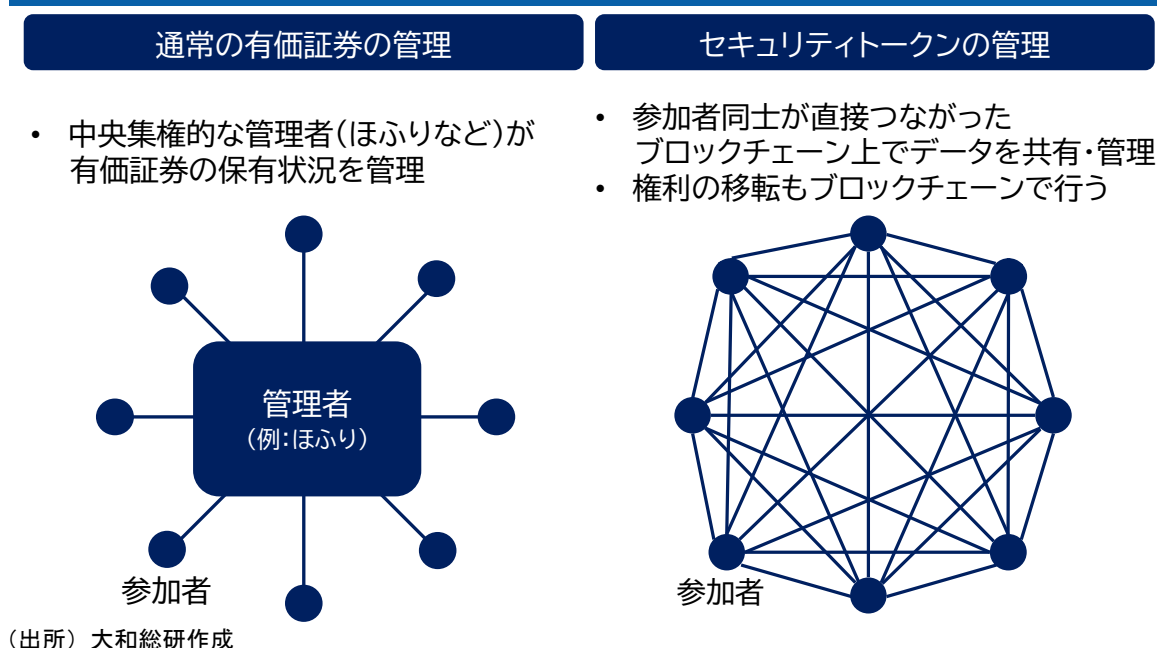
¹ 大和総研 WOR(L)D「[新たな資金調達手段や投資対象として注目されるセキュリティトークン（ST）とは？ - 仕組みや暗号資産との違い、セキュリティトークンを扱うためのウォレットについて紹介](#)」（2026年1月6日閲覧）より引用。

² 厳密にはブロックチェーンでない技術を活用したセキュリティトークンも存在しますが、通例に倣い、本レポートでは「ブロックチェーン」として表記しています。

ようにつないで管理をする仕組みです。ブロックチェーンは、特定の管理者を介さず参加者間でデータを共有・検証する「分散型台帳」という仕組みを実現する代表的な手法の一つです。

セキュリティトークンは、この分散型台帳の仕組みを有価証券の管理に適用したものです。従来の有価証券取引が中央集権的な管理者を介して行われるのに対し、セキュリティトークンでは、参加者間で取引記録などのデータを分散して共有・管理します。ブロックの中には、改ざんがないかどうかを検知することができるデータが含まれており、中央集権的な管理者（先ほどの例における「ほふり」）を介さなくてもブロックチェーン上の取引記録の改ざんは極めて困難です。

図表 3 通常の有価証券と、セキュリティトークンの管理方法の違い



ブロックチェーン技術を利用することにより、不動産などの小口化を行いやすくなる、という意見もあります。個人投資家にとっては、従来は投資が難しかった金融商品により投資しやすくなるというメリットがあります。また、発行体（社債の例であれば、社債を発行している会社）が投資家を随時把握することが可能になるため、投資家に対して特典を付与するなど、発行体と投資家との関係性をより強化することができる可能性も期待されています。ブロックチェーンに関連する様々な用語について詳しく知りたい方は、大和総研 WOR(L)D 内の「[ブロックチェーン](#)」関連の記事をご覧ください。

セキュリティトークンと暗号資産はどのように違うの？

セキュリティトークンと暗号資産は、ブロックチェーン技術を利用している、という点は共通しているものの、以下のような違いもあります。

ビットコインなどに代表される暗号資産は、以前は法律上「仮想通貨」と称されていました。ここからもわかる通り、暗号資産は法律上、モノやサービスの購入などに用いることができる支払手段と定められています。この暗号資産は一般的に裏付資産を持たず、デジタルなデータに対する需給によって価値が決まります。

他方、セキュリティトークンは不動産や社債などをブロックチェーン上で取引できるようにした有価証券であり、通貨ではありません。セキュリティトークンには不動産などの裏付資産があり、例えば不動産から得られる賃料収入などを基に利益の分配を受けることができる場合があります。また、通常の不動産投資などと同じく、発行体や裏付資産などの事業・財務状況などによってセキュリティトークン自体の価格も変動します。値上がりした状態で売却を行うと値上がり益を得ることもできますが、現時点では流動性が低く、必ずしも投資家の望むタイミングで売却ができるわけではない点には注意が必要です。

このように、暗号資産は通貨、セキュリティトークンは有価証券のため、法的な取扱いも異なっています。具体的には、暗号資産は資金決済法で、セキュリティトークンは金融商品取引法で規制されます。ただし、2025 年 12 月時点では、暗号資産を金融商品として位置づけ、金融商品取引法下で規制する方向性で議論が進んでいます。

図表 4 セキュリティトークンと暗号資産の違い

	セキュリティトークン	暗号資産
資産の特性	有価証券	通貨
裏付資産	あり	一般になし (暗号資産自体に価値がある)
根拠法令	金融商品取引法	資金決済法
取扱業者	第一種金融商品取引業者 (証券会社など)	暗号資産交換業者
投資家にとって の収益の源泉	分配金・利子、 値上がり益(流動性は低い)	値上がり益など
用途	資金調達(発行体側)、 投資(投資家側)	決済・送金、投機、資金調達など

(注) 2025 年 12 月時点の状況を基に整理した。

(出所) 大和総研作成

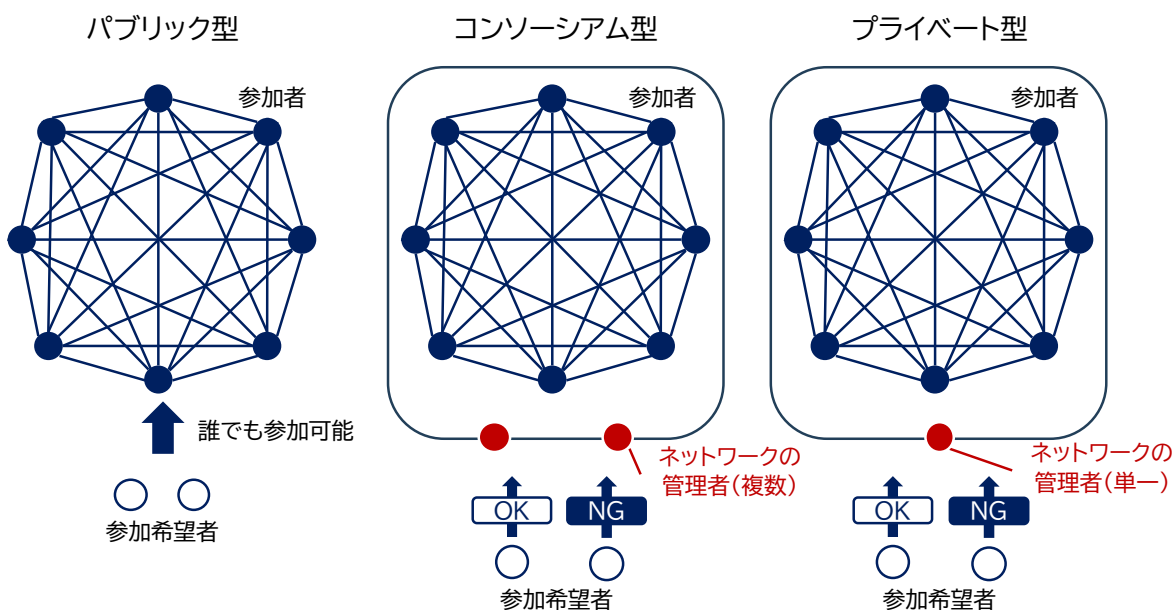
セキュリティトークンのデータはどのように管理されているの？

先ほど述べたように、セキュリティトークンは、ほふりのような中央集権的な管理者による管理ではなく、特定の管理者を介さず、参加者間でデータを共有・検証する形で管理されています。ただし、セキュリティトークンを管理するブロックチェーンに誰もが自由にアクセスできるわけではありません。

ブロックチェーンは大きく分けて、誰でもネットワークにアクセスできるタイプと、アクセスできる者がネットワークの管理者によって限定されるタイプに分かれます。前者は、「パブリック型」と呼ばれ、ビットコインなどの代表的な暗号資産で利用されています。一方、後者には、ネットワークの管理者が複数存在する「コンソーシアム型」や、管理者が単独で存在する「プライベート型」と呼ばれるものが含まれます³。

2025 年 12 月時点では、セキュリティトークンの発行・管理に用いられるブロックチェーンは、ほとんどがネットワークの管理者が存在するコンソーシアム型などとなっています。

図表 5 パブリック型、コンソーシアム型、プライベート型ブロックチェーン



(出所) 大和総研作成

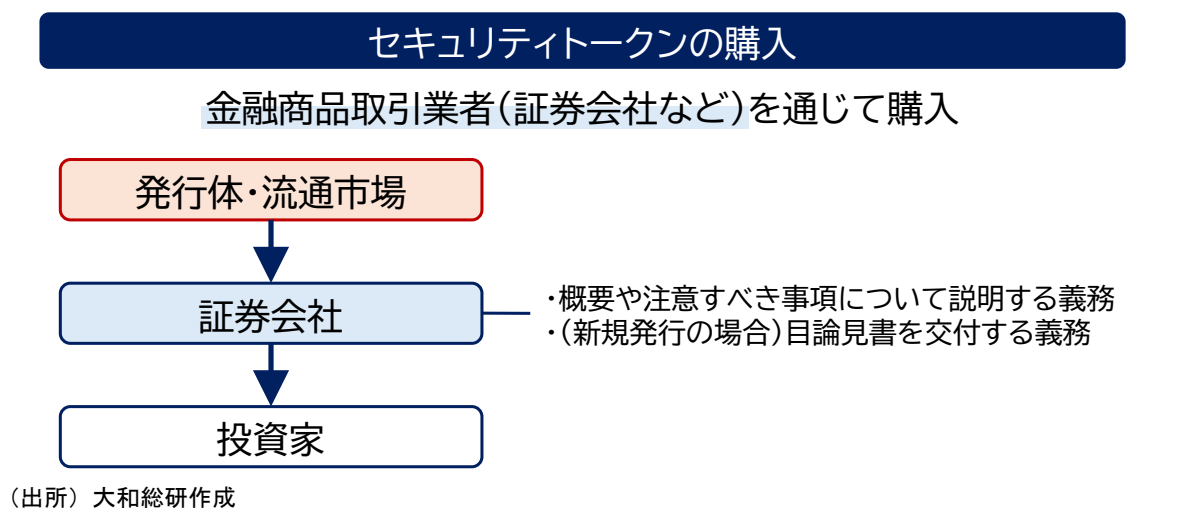
³ 各タイプのブロックチェーンについての詳細は、前出の大和総研 WOR(L)D「[新たな資金調達手段や投資対象として注目されるセキュリティトークン \(ST\) とは？ - 仕組みや暗号資産との違い、セキュリティトークンを扱うためのウォレットについて紹介](#)」(2026 年 1 月 6 日閲覧)をご覧ください。

セキュリティトークンはどこで買えるの？

セキュリティトークンは有価証券であり、セキュリティトークンを取り扱っている証券会社で購入することができます。有価証券の販売に対しては金融商品取引法による投資家保護規制が課されており、証券会社はセキュリティトークンの販売時に、顧客にその概要や注意すべき事項について説明する義務を負っています。また、新規発行されるセキュリティトークンを購入する場合、投資家には目論見書が交付され、セキュリティトークンが何に投資をしているかなどについて詳細な情報を得ることができます。

なお、既発行のセキュリティトークンを流通市場で購入する方法もありますが、現在はまだ取引規模が限定的です。具体的には、既発行のセキュリティトークンの一部が大阪デジタルエクスチェンジが開設している私設取引システム（PTS）で取り扱われていますが、2025 年 12 月末時点での取扱い銘柄は 7 銘柄⁴にとどまっています。

図表 6 セキュリティトークンの購入方法



セキュリティトークンは安全に管理されているの？

通常、購入したセキュリティトークンは証券会社に預託されます。証券会社では、セキュリティトークンを「ウォレット」で管理しています⁵。セキュリティトークンの流出を防止するため、証券会社は、このウォレットをインターネットに接続していないデバイスで保管するなどの安全策を講じるよう義務付けられています。

このように、証券会社には、セキュリティトークンの販売時の規制のみならず、その管理についても規制が課されています。

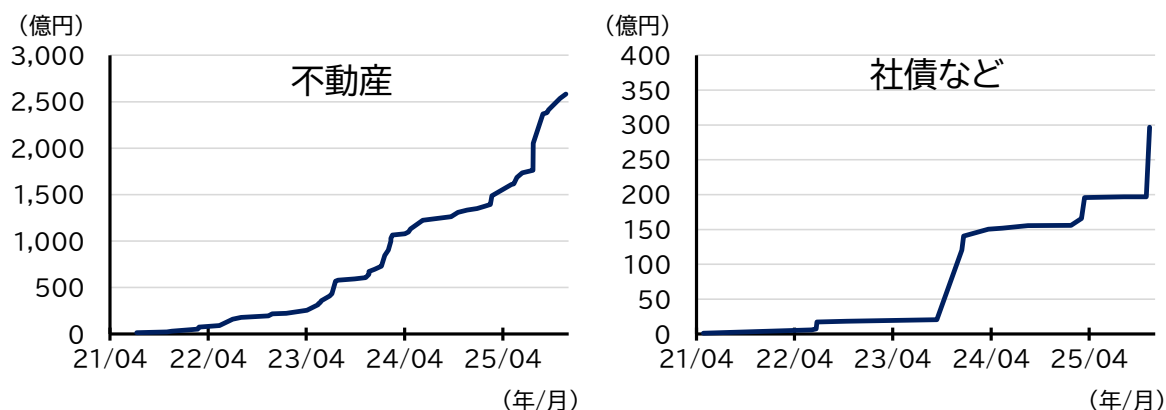
⁴ 大阪デジタルエクスチェンジ株式会社によるセキュリティトークン市場「START」の「[月報](#)」（2025 年 12 月分）より。

⁵ より正確には、セキュリティトークンの移転などのために必要となる「秘密鍵」をウォレットで管理しています。

どのようなセキュリティトークンがどのくらい発行されているの？

日本では、2021 年以降、不動産や社債のセキュリティトークンが次々と発行されてきました。2025 年 12 月末時点の累計発行額は、不動産セキュリティトークンが約 2,600 億円、それ以外のセキュリティトークン（社債セキュリティトークンなど）が約 300 億円に達しており、合計で 3,000 億円近く発行されています。

図表 7 セキュリティトークン発行額の推移（累計、償還済み案件を含む）



（注 1）総発行額を示したものであり、償還済み案件を含む。

（注 2）「不動産」は決議日ベース、「社債など」は発行日ベースで集計。「社債など」は不動産以外のセキュリティトークン案件を幅広く含む。

（注 3）原則として公募案件に限る。

（出所）大和証券資料、大和総研調査資料より大和総研作成

現状は、発行総額のうち 9 割程度が不動産セキュリティトークンであり、残る 1 割の大部分は社債セキュリティトークンとなっています。不動産・社債以外では、ごく少数ながら「映画セキュリティトークン」などが発行されています。

不動産については、トークン化することにより、特定・少数の物件に対して少額から投資することができるようになるなど、従来の不動産投資や REIT とは異なる特色を持ちます。そのため、投資家に訴求しやすく、多額の発行が行われているのかもしれません。

他方、社債セキュリティトークンは、その特性上個人向け社債のトークン化事例が多いのですが、そもそも個人向け社債の発行額自体があまり多くないことなどもあり、不動産セキュリティトークンに比べると発行額が少なくなっています。ただし、各社が様々なトライアルを繰り返しており、今後の成長が期待される分野といえます。

今回のレポートでは、まずこのセキュリティトークン市場の多くの部分を占める不動産セキュリティトークンについて、その仕組みなどを説明します。