

2026 年 1 月 22 日 全 5 頁

大和のセキュリティトークンナビ 第 2 回

不動産セキュリティトークンとは？（前半）

不動産投資の仕組み、不動産セキュリティトークンの特性

金融調査部 研究員 瀬戸 佑基

[要約]

- 第 2 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」の分野に注目します。具体的には、通常の不動産投資や REIT への投資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。
- そもそも不動産投資とは、不動産を購入することで、その不動産が生み出す収入（賃料、宿泊料など）を得たり、売却時に値上がり益を得たりすることを目的とする投資です。
- 一般的に、不動産の購入には多額の資金が必要となるため、不動産投資はハードルが高いといえますが、不動産をトークン化し、より小口で投資を行うことができるようにした商品が販売されています。これが不動産セキュリティトークンです。
- このような不動産セキュリティトークンは、REIT が持つ利点（小口投資が可能であるなど）と、現物不動産投資の持つ利点（株式市場の影響を受けにくい、個別不動産に投資を行っているという実感を持ちやすいなど）を両方持つ点が特徴といえます。他方、元本保証がないなど、不動産投資一般にまつわるリスクがあるほか、証券取引所において売却が可能な REIT に比べると現時点では流動性が低い点などには注意が必要です。

不動産セキュリティトークンとは何か？

今回は、「セキュリティトークン」という、ブロックチェーン技術を用いた新たな金融商品について、その仕組みや発行動向を解説しました。今回は、セキュリティトークンのうち、特に住宅やホテル・旅館などの不動産をトークン化した金融商品である「不動産セキュリティトークン」に注目し、その仕組みや投資の流れなどについて解説します。

そもそも不動産投資とは？

不動産セキュリティトークン投資について考える前に、不動産投資について確認してみましょう。ここでは、実際に存在する不動産である「現物不動産」への投資について見ていきます。

不動産投資とは、その名前の通り、住宅、オフィスビルや倉庫、ホテル・旅館などの不動産を購入し、そこから収益を得る投資です。投資から得られる収益は、主に「インカムゲイン」と「キャピタルゲイン」に分けることができます。インカムゲインとは、投資先不動産の賃料収入（賃貸用不動産への投資の場合）や宿泊料収入（ホテルや旅館への投資の場合）など、資産を保有することで得ることができる収入を指します。ここから日々の管理費用等を控除した残りが、投資家の利益となります。他方、キャピタルゲインとは、保有している資産の価格上昇から得ることができる利益（値上がり益）を指します。

一般的に、不動産投資のメリットとして、インフレに強いという点が挙げられます。インフレが進行すると賃料水準や宿泊料の水準も上昇したり、不動産価格自体が上昇したりと、インカムゲイン・キャピタルゲインが共に増加しやすいからです。また、ポートフォリオに不動産を追加することで、分散投資につなげることができる、というメリットもあります。株式などの特定の資産に偏重した投資を行うのではなく、不動産など他の資産とは異なる値動きをする資産にも投資をすることで、保有資産全体のリスクの抑制を図ることができます。

ただし、不動産投資にはデメリットもあります。まず、元本保証がない点に注意が必要です。入居者数や宿泊者数の低迷などの理由で、投資対象不動産から想定していたような収入が得られなかったり、不動産価格が下落して売却時に損失が発生してしまったりする可能性もあります。保有している資産の価格が下落したことによる損失を「キャピタルロス」といいます。また、不動産の購入には多額の資金が必要であるため、一般的に不動産投資は個人投資家にとってハードルの高い投資です。そのため、小口から不動産への投資を行うことができる商品が開発されています。そのうちの 하나가、不動産セキュリティトークンです。

図表 1 インカムゲインとキャピタルゲイン



（出所）大和総研作成

不動産セキュリティトークンとは？

ブロックチェーン技術を用いて不動産投資口をトークン化し、不動産投資をより身近なものにした商品が、「不動産セキュリティトークン」です。ブロックチェーンやセキュリティトークンについての詳細は、「[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？](#)」（2026年1月13日、大和総研レポート）をご覧ください。

不動産セキュリティトークンと他の類似商品との違いは？

不動産セキュリティトークンについて、他の商品と比較を行いながら、その特徴を見ていきましょう。ここではより個人投資家にとって身近な商品といえる不動産セキュリティトークン、J-REIT、不動産小口化商品への投資を中心に比較していきます。

不動産セキュリティトークン

現在、不動産セキュリティトークンとして、単一・少数の不動産に投資する商品が販売されています。特定の不動産に投資を行っている、という実感を持ちやすい一方、投資単位は10万円や100万円など、現物不動産投資に比べて大幅に低く、相対的に個人投資家にとって身近な商品である点が特徴です。また、投資家自身が不動産を維持管理する必要はありません。

不動産セキュリティトークンには一般的に「満期」があり、期限が来れば償還が行われます（状況によっては、早期償還や運用期間延長が行われることもあります）。この満期の前に換金を行いたい場合には、何らかの方法で売却する必要があります。一部のセキュリティトークンは、金融商品取引業者が運営する、PTS（私設取引システム）といわれる取引所類似のシステムにて売買を行うことが可能です。他方、PTSで売買を行うことができない銘柄については、証券会社に買い取ってもらうことになります。

不動産セキュリティトークンの価値の源泉は、投資先物件のキャッシュフローなどにあります。不動産を小口化したセキュリティトークンの価格は、不動産の鑑定評価額がベースとなり、株式市況の影響を受けづらい、という特徴もあります。

J-REIT

不動産セキュリティトークン以外にも、不動産に関連した金融商品として、「J-REIT」があります。REITとは“Real Estate Investment Trust”の略で、投資家から資金を集め、複数の不動産を購入し、そこから得られた利益などを分配する投資信託の仲間¹です。特に日本の上場REITのことを「J-REIT」と呼びます。証券取引所に上場しているため売買が相対的に容易で、小口から投資できるなど、個人投資家にとって購入ハードルが低い点が利点ですが、REITの価

¹ REITについては、「[そもそもJ-REITとは？](#)」（投資信託協会、最終閲覧日：2026年1月22日）などをご覧ください。

格は株式市況の影響を受けやすい、という特性もあります。不動産を小口化して購入のハードルを下げた商品としては最も身近なもので、2025 年 12 月末時点の時価総額は約 17 兆円²となっています。

不動産小口化商品

複数の投資家がお金を出し合い現物不動産を購入する「不動産小口化商品」という商品も開発されています。単一・少数の不動産に投資を行うことができる、現物不動産に比べると小口から投資できるなど、不動産セキュリティトークンと似た性質を持ちます。流動性については、現物不動産よりは高いものの、流通市場の活性化が期待される不動産セキュリティトークンに比べると低い、という特徴もあります。なお、不動産の小口化にはいくつかのスキームがあり、投資単位の水準や税制はスキームにより異なります。

さまざまな商品の比較

先ほどご説明した現物投資や、REIT との比較を行ったものが**図表 2**です。

図表 2 不動産セキュリティトークンとその他の不動産関連金融商品の比較

| | 不動産 セキュリティトークン | 現物不動産 | J-REIT | 不動産 小口化商品 |
|-------------------|------------------------|--|---------------------|--------------------|
| 投資対象 | 単一・少数不動産 | 単一・少数不動産 | 多数の不動産 | 単一・少数不動産 |
| 投資単位 | 小口(証券) 10-100 万円程度 | 大口 物件による | 小口(証券) 5-40 万円程度 | 小口(出資金) スキームによる |
| 対象物件の 運用・管理 | 専門家 | 投資家自身 or 専門家 | 専門家 | 専門家 |
| 流動性 | 中 一部は流通市場にて 取引可能 | 低 | 高 取引所に上場 | 低～中 満期保有が前提 |
| 価格変動 | 小～中 鑑定評価額ベース | 小 鑑定評価額ベース | 大 株式市況の影響 | 小 鑑定評価額ベース |
| 分配金など や譲渡益への課税 | スキームによる | 賃料収入:不動産所得 として総合課税 譲渡益:譲渡所得 として分離課税 | 申告分離課税 (上場株式と同じ) | スキームによる |

(注) 適用税制については、代表的なものを記載している。

(出所) 大和証券資料などより大和総研作成

各商品には各々長所・短所がありますが、この比較からわかる通り、不動産セキュリティトークンは、REIT が持つ利点（小口投資可能、運用・管理が専門家によって行われるなど）と、現物不動産投資の持つ利点（株式市場の影響を受けにくい、個別不動産に投資を行っているという実感を持ちやすいなど）を両方持つ点が特徴といえます。なお、流動性については、現物不動産などに比べると高い一方、株式市場において売却が可能な REIT に比べると低い傾向にあります。

² 不動産証券化協会「[ARES マンスリーレポート \(2026 年 1 月\)](#)」より

不動産セキュリティトークン投資を行うにあたって、どのようなリスクがあるの？

不動産セキュリティトークン投資を行うにあたっては、リスクもあります。不動産セキュリティトークンの収益の源泉は、投資対象不動産から生まれる収入や、投資対象不動産の価値にあります。例えば、以下のような理由で、収入や価値が減少・低下したり、不動産投資にかかる費用が増加したりする可能性があります³。

- ・収入の減少：入居者数の減少（賃貸用不動産）、宿泊客の減少（ホテル・旅館）など
- ・価値の低下、費用の増加：不動産の予想以上の劣化、自然災害による被災や、それらによる追加的な修繕の発生など

結果として、分配金の額が減少したり、満期時に償還される金額が投資金額を下回ったりするリスクも存在します。

また、**図表 2** でも説明した通り、不動産セキュリティトークンの流動性の相対的な低さ（売りたいときに売りたい値段で売ることができない、などのリスク）についても注意が必要です。不動産セキュリティトークンにも流通市場は存在しているものの、証券取引所で取引を行うことができる REIT に比べると、現時点では流動性は低いといえます。

ただし、流動性の低さは、流通市場での取引が盛んになることで徐々に改善される可能性もあるため、今後の不動産セキュリティトークン流通市場の活性化が期待されます。

今回のレポートでは、不動産セキュリティトークンの発行動向や税制などについて説明します。

³ ここで挙げたリスクは、不動産セキュリティトークンに特有のものではなく、不動産関連の投資に際して一般的に生じるリスクです。不動産セキュリティトークンに関するリスクについては、KDX ST パートナーズ「[不動産ST『知っておきたい3種のリスク』](#)」（2025年6月20日）などが詳しく整理しています。