

2026 年 1 月 26 日 全 5 頁

大和のセキュリティトークンナビ 第 3 回

不動産セキュリティトークンとは？（後半）

不動産セキュリティトークンの発行・流通動向、税制

金融調査部 研究員 瀬戸 佑基

[要約]

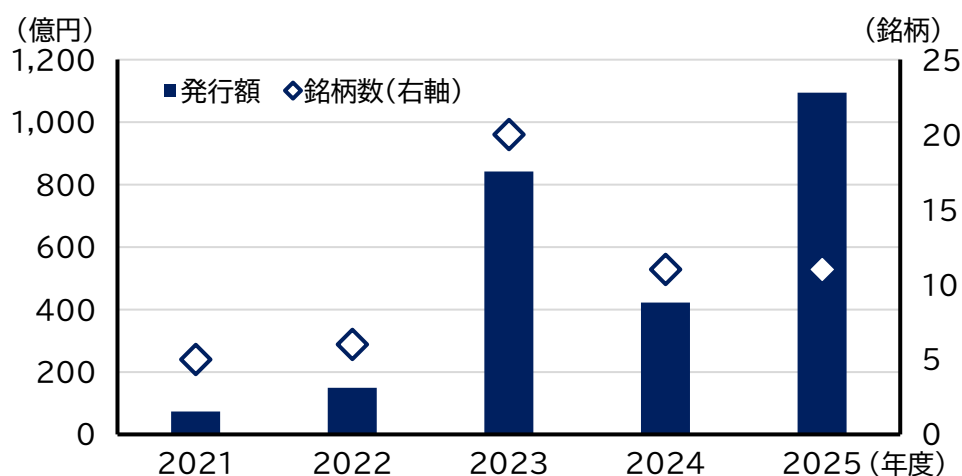
- 前は、そもそも不動産投資とは何か、という点を解説したうえで、不動産セキュリティトークンとはどのようなものなのかを説明しました。第 3 回では、不動産セキュリティトークンの発行動向などについて説明します。
- 不動産セキュリティトークンは、2025 年 12 月時点では累計で 2,600 億円程度発行されています。またセキュリティトークンの発行総額のうち約 9 割を不動産セキュリティトークンが占めるなど、セキュリティトークンの代表的な商品となっているといえます。
- 具体的には、「レジデンス」（居住用物件）や「ホテル・旅館」、「物流施設」、「オフィス」などを中心に、様々な物件を裏付け資産としたセキュリティトークンが発行されています。特に「ホテル・旅館」や「オフィス」については、発行額が 1 銘柄で 300 億円前後の大型案件も生まれています。
- 一度購入した不動産セキュリティトークンを売却する場合、「PTS（取引所類似の取引システム）を経由し売却する」方法と、「証券会社買い取ってもらう」方法があります。ただし、現時点では流動性が限定的である点には注意が必要です。また、不動産セキュリティトークンの分配金や譲渡益にかかる税金は、セキュリティトークンの種類によって異なるため、購入前によく確認する必要があります。

不動産セキュリティトークンの発行動向はどのようなになっているの？

今回は、そもそも不動産投資とは何か、という点を解説したうえで、不動産セキュリティトークンとはどのようなものなのかを解説しました。第3回では、不動産セキュリティトークンの発行動向などについて説明します。

不動産セキュリティトークンは有価証券であるため、一般的に証券会社などを通じて購入することになります。不動産セキュリティトークンの発行額と発行銘柄数の推移を年度別にまとめたものが、以下の**図表1**です¹。

図表1 不動産セキュリティトークンの発行額・発行銘柄数の推移



(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) 2025年度は12月末までの実績。

(出所) 大和証券資料より大和総研作成

2025年度の発行額は、12月末時点で、大型案件があった影響で1,000億円を超えています。また第1回で解説した通り、2025年12月末までの累計では2,600億円程度の不動産セキュリティトークンが発行されています。不動産セキュリティトークンはセキュリティトークン総発行額の約9割を占める、代表的な商品といえます。

¹ 詳細な発行動向や個別案件については、セキュリティトークンのプラットフォーム提供企業である Progmatic の齊藤 CEO が定期的に公開している [note 記事](#) や、同じくプラットフォーム提供企業である BOOSTRY が提供している [ブログ記事](#) などをご覧ください。

どのような裏付け資産を持つ不動産セキュリティトークンが多いの？

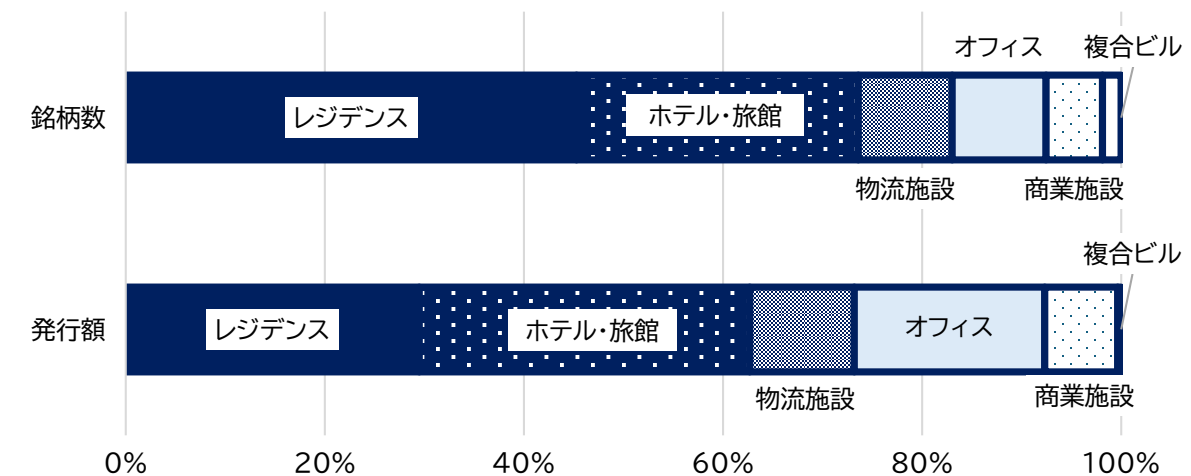
2025 年 12 月までに発行された不動産セキュリティトークンについて、発行銘柄数と発行総額を裏付け資産別に見たものが**図表 2**です。

発行銘柄数では「レジデンス」（居住用物件）が最も多く、次いで「ホテル・旅館」、「物流施設」となっている一方、発行額ベースでは、「ホテル・旅館」が最も多く、「レジデンス」、「オフィス」と続きます。全体として、極端な偏りなどはなく、様々なタイプの物件を裏付けとしたセキュリティトークンが発行されているといえます。

特に「ホテル・旅館」や「オフィス」については、2025 年に 1 銘柄で 300 億円前後（発行額ベース）の発行となる大型案件があったこともあり、市場における存在感が大きくなっています。

なお、セキュリティトークンに限らず、不動産投資一般にまつわる特徴として、投資先物件の特性によってキャッシュフローが異なる点が挙げられます。例えばオフィスなどでは、長期間の入居契約が結ばれる傾向にあるため、長期的に安定したキャッシュフローが見込まれますが、インフレの発生時などに機動的な賃料改定が行われづらい傾向にあります。他方でホテル・旅館では、宿泊料を比較的柔軟に変更することができるため、物価動向などに応じて機動的に価格転嫁を行うことができますが、稼働率が変動しやすく、キャッシュフローが安定しない可能性がある、という特徴もあります。

図表 2 不動産セキュリティトークンの裏付け資産の内訳



(出所) 大和証券資料より大和総研作成

不動産セキュリティトークンの流通動向はどのようなになっているの？

一度購入した不動産セキュリティトークンを売却する場合、「PTS（取引所類似の取引システム）を経由し売却する」方法と、「証券会社に買い取ってもらう」方法があります。

現在、一部のセキュリティトークンは「大阪デジタルエクスチェンジ（ODX）」が開設する「START」という PTS で取引可能です。2025 年 12 月時点では、START では計 7 種類の不動産セキュリティトークンが取り扱われており、さらなる活性化が期待されます。他方、証券会社に買い取ってもらう方法は、ODX で取引ができない銘柄も売却することができる点がメリットです。

なお、新しい商品であるため投資家層の広がりには途上にあり、流動性の観点から、不動産の評価額を基に算出された価格（NAV（Net Asset Value の略。不動産鑑定評価額などから負債などの額を引いた純資産額））で取引できるとは限りません。

不動産セキュリティトークンの分配金を受け取った際や、譲渡益が出た場合の税金はどうなっているの？

不動産セキュリティトークンの分配金や譲渡益にかかる税金は、セキュリティトークンの種類によって異なるため、購入前によく確認する必要があります。ここでは、個人投資家が支払う税金についてご説明します。

現在最も一般的なセキュリティトークンは、「受益証券発行信託」を活用したものです。この場合、分配金にかかる納税は源泉徴収のみで済ませることができるほか、確定申告を行い、申告分離課税もしくは総合課税を選択することも可能です。また、譲渡益は原則として申告分離課税ですが、源泉徴収ありの特定口座内であれば源泉徴収のみで済ませることも可能です。

他方、数は少ないものの「匿名組合出資持分」という仕組みを活用した不動産セキュリティトークンも発行されています。このセキュリティトークンは、分配金・譲渡損益が共に総合課税となっています。申告分離課税と総合課税を比べると、一定以上の所得がある場合であれば、累進課税である総合課税のほうが税率が高くなります。

なお、いずれのタイプのセキュリティトークンも、NISA の対象ではありません。

図表 3 不動産セキュリティトークンに関する税金

	受益証券発行信託の受益証券	匿名組合出資持分
分配金	源泉徴収 (確定申告を行い、申告分離課税、 もしくは総合課税を選択することも可)	源泉徴収後、 確定申告を行い、総合課税
譲渡益	申告分離課税 (源泉徴収ありの特定口座の場合、 源泉徴収とすることも可)	総合課税

(出所) 各種資料より大和総研作成

不動産セキュリティトークンについてのまとめ

現在発行されているセキュリティトークンのうち、約 9 割が不動産セキュリティトークン（累計発行額ベース）となっていることからわかる通り、不動産セキュリティトークンはセキュリティトークン市場の顔ともいえる代表的な商品です。不動産をトークン化することで、現物不動産投資や REIT などとは異なる特徴を持った金融商品が誕生し、投資家にとっての選択肢が増えたことは、喜ばしいことでしょう。

他方、購入にあたっては、不動産投資に関する一定の知識を持ち、適切に投資判断をすることが鍵となります。投資判断を行うにあたり必ず確認すべき事柄としては、例えば以下のような点が挙げられます。

- ・投資先となる物件の概要（立地、物件の属性など）
- ・期待できる収益（予想分配金利回りなど）や課税の方式
- ・残存期間、流動性（譲渡制限があるか否かを含む）

これら見極めたうえで、分散投資を実現するための一手段として適切な範囲内で購入を検討することが重要です。

流動性の低さなど、不動産セキュリティトークン特有の課題については、流通市場の整備に伴い、徐々に改善される可能性があります。不動産セキュリティトークン市場のさらなる活性化が期待されます。

図表 4 不動産セキュリティトークン投資のメリットと、投資にあたって注意すべき点

不動産セキュリティトークン投資のメリット

- ・少額の資金で不動産投資を行うことができる
- ・株式市場の市況の影響を受けにくい

投資にあたって注意すべき点

- ・分配金支払いや償還が想定通り行われないリスクがある
- ・希望する価格やタイミングで換金できないリスクがある

（出所）大和総研作成

今回のレポートでは、セキュリティトークン市場において不動産に次ぐ存在感を持つ「社債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、リスクなどについて説明します。