

2026年4月 掲載	JIP's Direct「FOCUS」:	有形資産証券化商品の現状と今後の可能性～金利上昇局面での不動産、拡大する航空機・船舶、そしてデジタル証券
	第1章	有形資産に係る証券化商品の基本構造と投資ポイントについて
	第2章	拡大する不動産証券化の流れと各スキームの動向
	第3章	注目される航空機・船舶などへの証券化の広がり
	第4章	今後の進化に係る課題について

# 日本の証券化商品の課題

## 現在の動向や検討課題

### 投資家層の 拡大

- 長期投資の機関投資家や富裕層の一部（私募ファンド）
- 個人投資家（J-REIT）
- インターネット投資家（クラウドファンディング等）

### 流動性の要否

- 強まる市場評価のない大手機関投資家の私募選択
- デジタル証券では流動性への取組み（ODXのPTS）

### 組成及び運営 について

- 組成の為にオリジネーターの役割は重要（運営方針等）
- プロパティマネジメントは将来の資産価値に大きく影響
- モニタリング及び投資家へは定期方向が必要

### 経済、政治環 境の影響

- 金利上昇や建築資材高騰の影響
- エネルギー政策や ESG に係る政府・自治体の施策
- デジタル化・AIの普及による新たな投資対象としてのデータセンター・通信基地局

### 地方活性化に おける利用

- 地方における不動産の再生や、再生可能エネルギー施設で活用
- 地域住民や関係者などから小口化した証券化証券で資金集め

## 今後の進化ポイント

証券化スキーム毎  
の投資家選択

資産評価ルール  
の統一

流動性付与の検討

オリジネーター及  
びプロパティマネ  
ジメント評価

投資仲介者を通じ  
た情報提供