

実物資産

HCアセットマネジメント株式会社

金融商品取引業者
加入協会

関東財務局長（金商）第430号
一般社団法人日本投資顧問業協会
一般社団法人投資信託協会

<https://www.fromhc.com>

2025.5.13

人+産業金融=成長
成長を支える投資の原点へ



概要

企業の経営効率化による資産売却(アセットライト)

アセットライトとは、資産を軽くすること、すなわち資産保有を必要最小限にする経営戦略である。保有せずでも活用できる資産を売却し、保有から利用への転換を進めることで、財務体質の強化と経営効率化を目指す。また、資産を外部的にすることで、企業の資金調達需要を縮小できる。

アセットライト化の経営を実現できれば、業界全体の参入障壁が下がり、競争が激化することで、サービスの向上などにつながる好循環が生まれる。

投資対象としての実物資産の多様化

企業のアセットライト化を進行する中、外部化された資産は投資対象になり、新たな金融の機会を創造される。企業経営に必要な資産ならば、売却後も不動産等を賃貸して使用し続け、こうした不動産を取得する投資家にとって、安定した賃料収入を見込めることから、適格な投資対象となる。

オペレーティングリース

オペレーティングリースの活用も投資対象多様化の促成の一環。オペレーティング会社は、物件を所有し、その物件を貸す仕組みである。オペレーティング資産の例としては、航空機、船舶、不動産、発電施設等が挙げられる。

実物資産投資の要点

実物資産投資は、将来現金を創出することを前提に投資される。スクラップ価格で資産を取得し、保有期間中に賃料、リース料など安定的な利息収入を得て最終的にスクラップ価格で売却することで、債券と同様に安定した現金収入を得られることが魅力。又は、アセットライト化経営の推進に伴い、企業は資産の売却を進むものの、継続的に資産を利用する需要があり、資産をファンド化にして安定した収益を創出できる投資対象になる。投資家は、実物資産そのものに投資するのではなく、現金を創造する仕組みは投資対象になる。

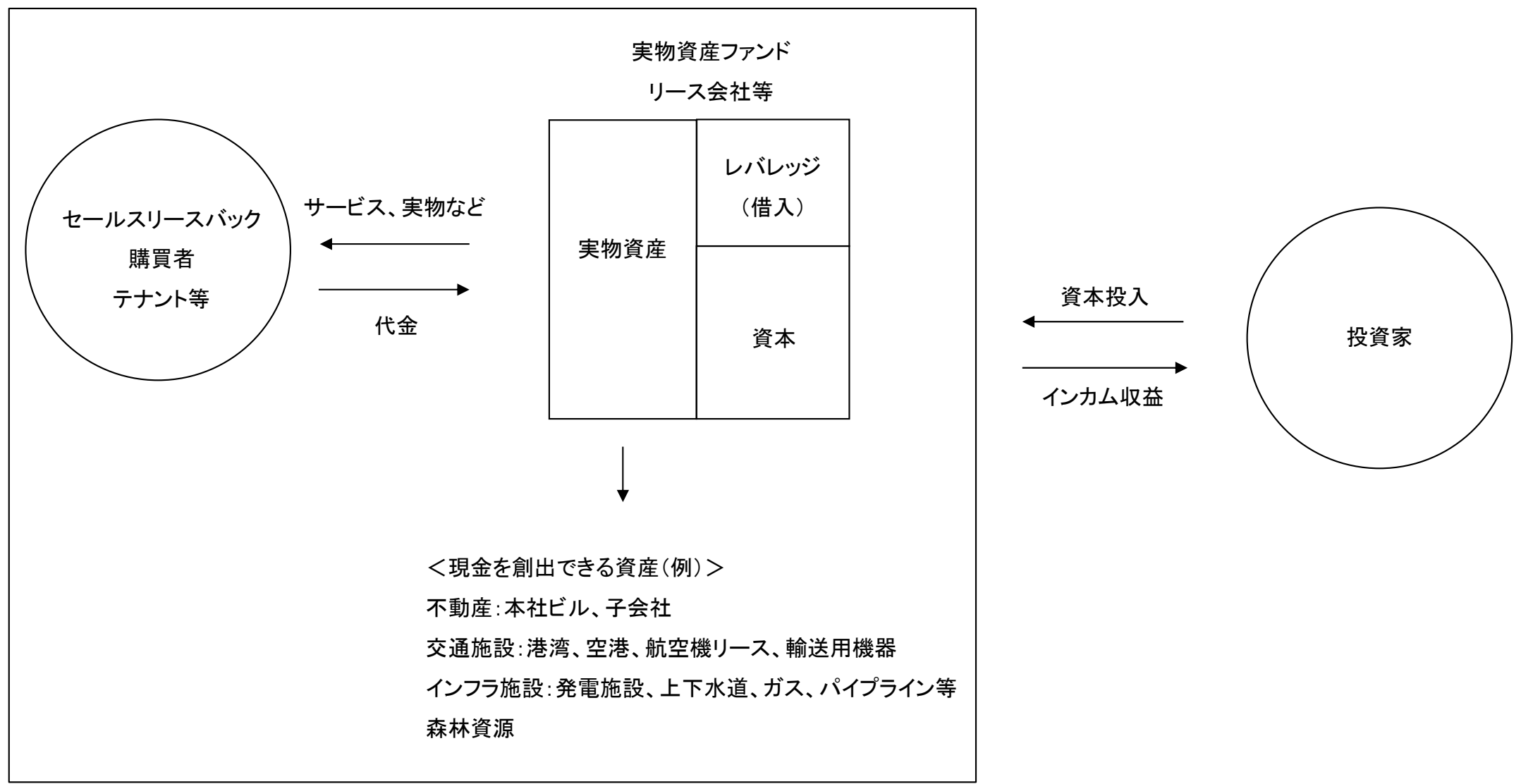
資産価値の評価

資産価値の評価は、将来創出される現金の現在価値、いわゆるディスカウント・キャッシュ・フロー(DCF: discounted cash flow)で評価される。算出するためには、第一に、将来創出されるネット現金を予測すること、第二に、そのネット現金を現在価値に割引くための利率(割引率、discount rate)を選定する。

用語集もご参照ください <https://www.fromhc.com/glossary/>

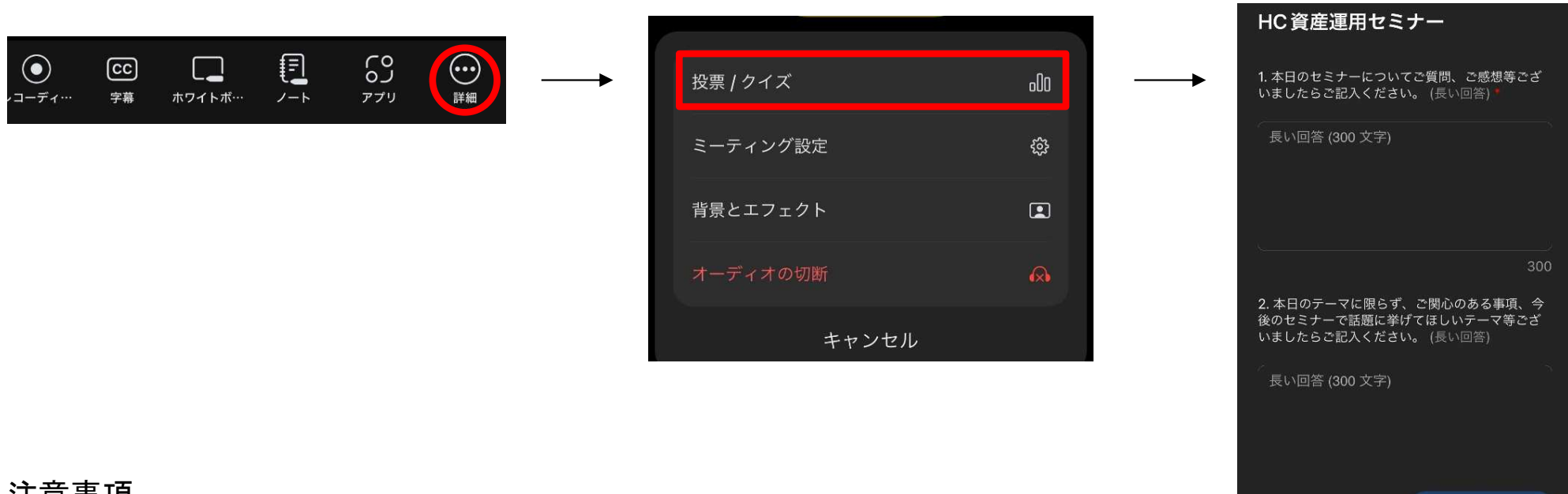
アセットライト化による実物資産投資の拡大

現金を生み出す契約関係が、実物資産投資の核心



講演後アンケート/注意事項

今後の運営に活かしたく、ご質問やご意見、ご感想、ご興味あるテーマなどを承っておりますので、ご自由にご意見をお寄せください。
回答方法: 各セミナー講演途上でZoom上で配信します。配信後は一度閉じた場合でも、以下の通り詳細から再表示できます。



注意事項

- 本セミナーは、資本市場における種々の投資対象や投資に関する概念等について解説・検討を行うものであり、当社が行う金融商品取引業の内容に関する情報提供及び関連する特定の金融商品等の勧誘を行うものではありません。
- 本資料中のいかなる内容も将来の投資成果及び将来の市況環境の変動等を保証するものではありません。
- 本資料の著作権その他知的財産権は当社に帰属し、当社の事前の許可なく、本資料を第三者に交付することや記載された内容を転用することは固く禁じます。