

実物資産戦略

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
一般社団法人資産運用業協会

<https://www.fromhc.com>

2026.8.4

人+産業金融=成長
成長を支える投資の原点へ



概要

実物資産投資

実物資産投資の対象には、各産業の事業活動で長期的に利用される交通施設（航空機や船舶）、インフラ施設など、幅広い資産が含まれる。投資家の主な期待は、将来にわたり安定したキャッシュフローを享受することで、運用会社は創意工夫と金融の仕組みを活用し、実物資産を担保にキャッシュフローを安定させるリース等の契約を締結する。

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。内部収益率（internal rate of return、IRR）は、将来において創造されるネット現金が既知である資産について、その現在価値を資産の価格に一致させる割引率として、算出されるものである。これを逆にみれば、資産は、時間の経過とともに、内部収益率に従って現金を創造するため、内部収益率は、資産に投資するときの期待収益率になる。

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。保有せずと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、資産を外部化することで、企業の資金調達需要を縮小できる。

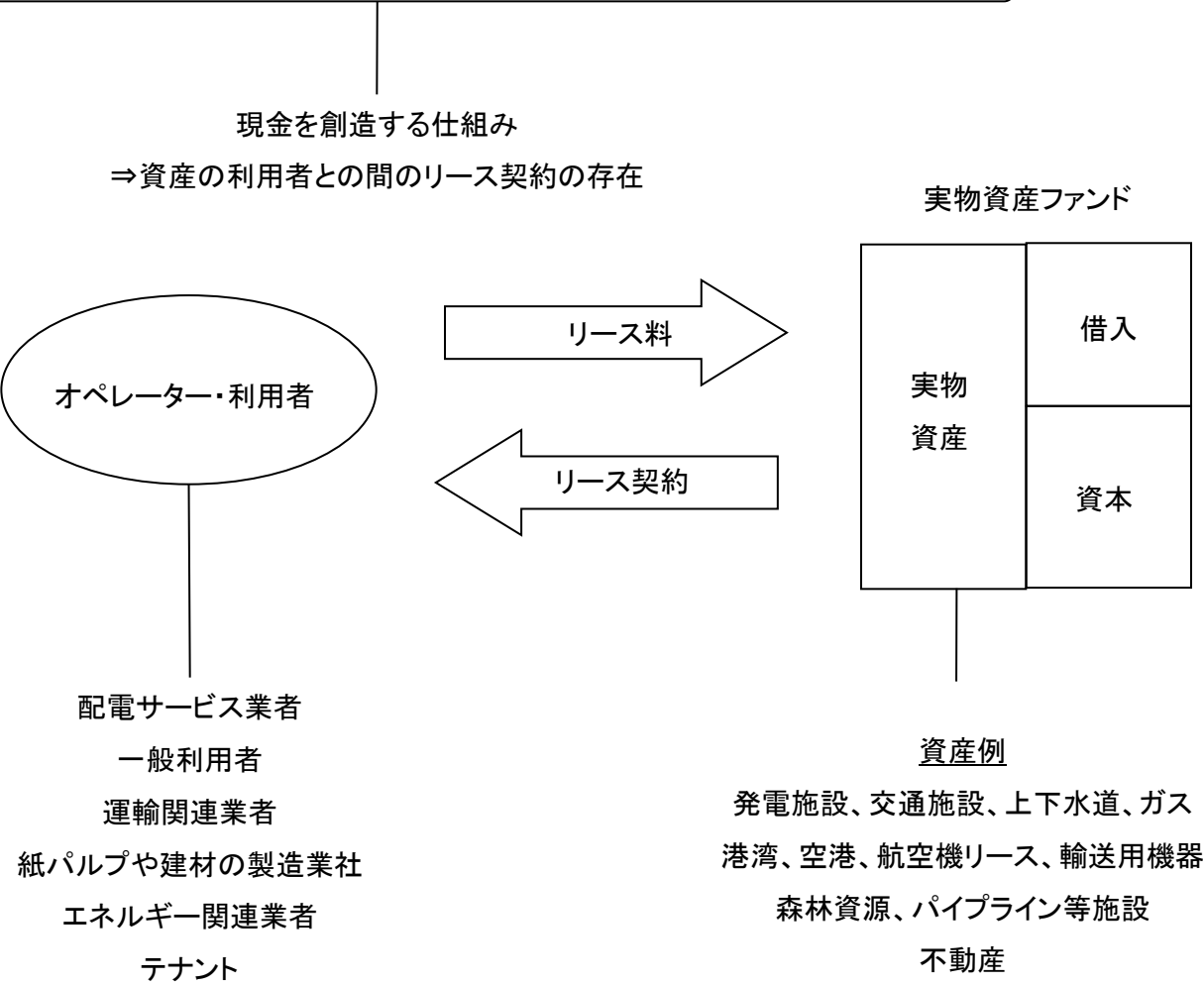
アセットライト化の経営を実現できれば、業界全体の参入障壁が下がり、競争が激化することで、サービスの向上などにつながる好循環が生まれる。

リース

企業が事業に必要な資産を保有せず、資産保有者と利用契約を結ぶことを言う。本社等の不動産、航空会社の航空機リース、輸送会社の車両など、多様な対象がある。企業にとっては資金の効率化やアセットライトにつながり、投資家にとっては企業の原価に対する投資資産となる。企業にとって上位の費用であるほど投資家の期待リターンは高い。

実物資産そのものではなく、現金を創造する契約関係

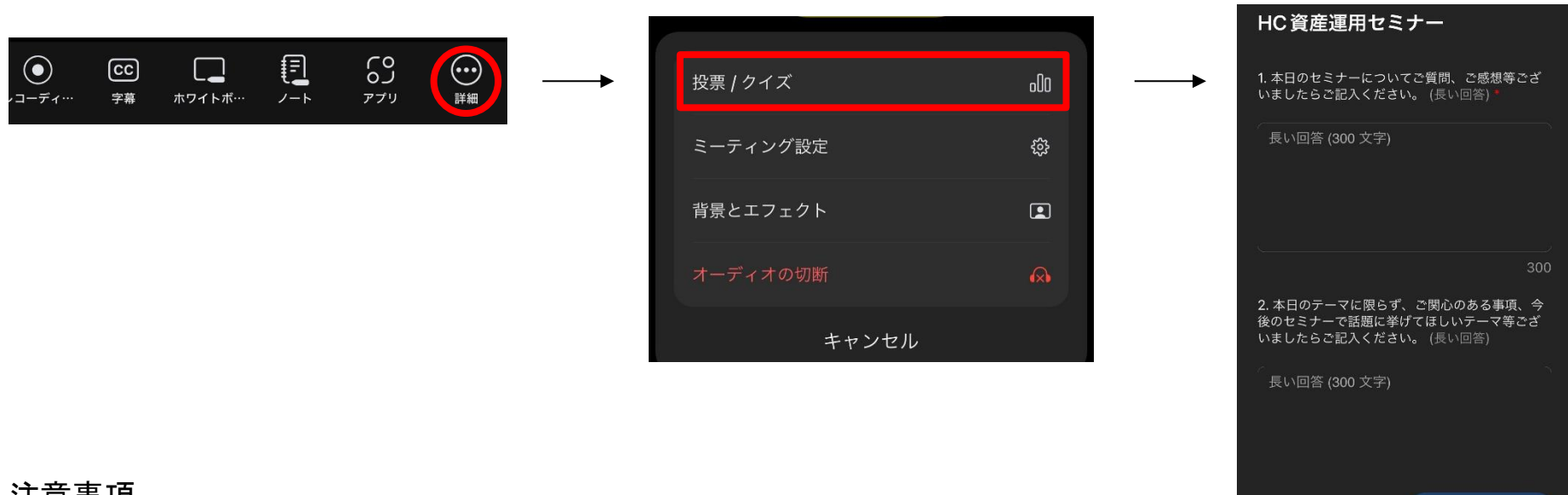
事実上、資産のオペレーター・利用者ととの契約の安定性にかかわる不確実性に対する投資であること



- ✓ 財務レバレッジを利用することで実物資産オーナーの利回りを上昇させることが可能
- ✓ 負債コストは増加するため、リース料収入が低下するとデフォルトの可能性が上昇

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。