

「不動産ST(セキュリティ・トークン)」の 「組成」「期中運用」実務解説

〈法的留意点〉TMI総合法律事務所 弁護士 田椽史也氏

〈組成実務〉三井物産デジタル・アセットマネジメント(株) デジタル投資銀行部長 田本英輔氏

〈期中運用〉オルタナ信託(株) デジタル運用部長 口井雄介氏

先行企業から
“成功ポイント”
を学ぶ実務講座

- ◆ 「不動産ST」に係る法規制とストラクチャリングの法的留意点
- ◆ 「不動産ST」組成の検討開始～実行までの実務のポイント
- ◆ ドキュメント対応の詳細(有価証券届出書/信託契約書・引受契約書/PSA・ローン関連契約)
- ◆ 「不動産ST」期中運用の全体像と実務のポイント

ご案内

金利上昇による利回りの不透明さを背景に、個別または複数の不動産に投資可能な「不動産ST(セキュリティ・トークン)」に対して個人投資家の関心が高まっています。この高まりを背景に、不動産STの組成を検討する事業者も増えてきていますが、スキームが複雑で実務上の論点多岐に亘るため、組成にあたってのハードルは未だ高く、期中運用の実務対応についても情報が少ないのが実情です。そのため、先行する事業者の取組みを参考に成功のポイントを学ぶことが重要となります。

本セミナーは、不動産STの[検討段階][組成][期中運用]のそれぞれの場面のポイントを、各分野のエキスパートをお招きして解説いたします。

まず、不動産STの法実務に精通する**田椽史也弁護士**(TMI総合法律事務所)より、不動産STに係る金融商品取引法に基づく法規制やストラクチャリングの法的留意点を解説。次に、国内最多の22案件*の組成実績をもつ**三井物産デジタル・アセットマネジメント(株)**の組成責任者である**田本英輔氏**より、不動産ST組成の検討段階から、実行にあたっての実務のポイントを具体的に解説。さらに、**オルタナ信託(株)**の期中運用責任者である**口井雄介氏**より、不動産ST特有の期中運用時のポイントについて解説いただきます。 ※2026年3月末時点

開催概要

開催日時 2026年7月24日(金) 13:00～17:00

会場 都市センターホテル
東京都千代田区平河町2-4-1 ☎03-3265-8211(代)
※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。

参加費 57,200円(1名様/消費税及び地方消費税を含む)
●同一申込書にて2名様以上参加の場合、
49,500円(1名様につき/消費税及び地方消費税を含む)
※テキスト代を含む。

主催 総合ユニコム株式会社
〒104-0031 東京都中央区京橋2-10-2 ぬり彦ビル南館6F
TEL 03-3563-0025(代表)

ダイレクトメールの送付先変更・中止のご希望者は、お手数ですが封筒ラベルにご要件を記入の上、弊社企画事業部(FAX.03-3564-2560)迄ご連絡ください。

お問合せ先/総合ユニコム(株) 企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)

ネットでお申込み 下記URLの弊社ホームページからもお申込みできます。
<https://www.sogo-unicom.co.jp>

FAXでお申込み 左下の申込用紙へ記入し、下記フリーダイヤルへFAX願います。
☎0120-05-2560(不通時はFAX.03-3564-2560)

- お申込み方法
 - ・【インターネットでのお申込み】弊社HPの該当セミナーのページよりお申込みください。詳細は弊社HPをご覧ください。
 - ・【FAXでのお申込み】左記「参加申込書」にご記入後、上記FAX番号にてお申込みください。参加者宛に「参加証/請求書/銀行振込用紙」を郵送いたします。
 - ・【開催直前や当日の申込受付】開催直前や当日でも空きがあれば受け付けます。その場合は、メールまたはFAXにて「受講案内」と「支払方法」をご連絡いたしますので、必ずメールアドレスがFAX番号の明記をお願いいたします。
 - ・当日は「参加証」をご持参いただき、受付に「お名刺1枚」と共にお渡しください。

- 参加費のお支払について
 - ・【インターネットでのお申込み】弊社HP経由でのお申込みは限り、クレジットカード決済が銀行振込かの選択が可能です。なお、クレジットカード決済はお申込み時のみ承りますのでご注意ください。銀行振込の場合は、下記FAXでのお申込みの項目をご一読ください。
 - ・当日現金でのお支払いも可能です。お申込フォーム備考欄にその旨をご記入願います。
 - ・【FAXでのお申込み】
 - ・参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお申込み願います。
 - ・お振込みが開催後日になる場合は、左記「振込予定日」欄にご記入ください。
 - ・お振込手数料は貴社にてご負担願います。
 - ・当日現金でのお支払いも可能です。「当日現金支払い希望」欄に☑印をご記入願います。

- お申込者が参加できない場合について
 - ・代理者にご出席いただけます。既送の「参加証」と「代理者のお名刺1枚」をご持参のうえ、当日会場受付までご来場ください。

- キャンセルについて
 - ・開催3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄に、弊社宛に「会社名/氏名/電話番号/返金先銀行口座(お振込済みの場合)」を明記の上、FAX.03-3564-2560宛に必ずご連絡ください。返金手数料として3,000円(1件毎)を申し受けます。なお、開催2営業日前以降のキャンセルにつきましては、全額をキャンセル料として申し受けます。その際には当日配布資料を参加者宛にご送付いたします。

- その他ご連絡事項
 - ・お座席は受付順を基本に当方にて指定させていただきます。
 - ・講演中の録音・録画、携帯電話等での通話はお断りいたします。
 - ・講演中のPCの使用は可能ですが、使用の際には周囲への配慮をお願いします。
 - ・ご記入いただいた個人情報は、弊社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。
 - ・主催者や講師等の諸般の事情により、講師変更や開催を中止する場合がございます。その際には弊社より参加者にご連絡させていただきます。
 - ・開催中止の場合には受講料を返金いたしますが、それ以外の理由では返金できません。また、開催中止の際の交通費の払い戻し・キャンセル料の負担はいたしかねます。

参加申込書

「不動産ST(セキュリティ・トークン)」の「組成」「期中運用」実務解説

●会社名(フリガナ)	●貴社業種
●所在地(〒)	●振込予定日(月 日)
	●当日現金支払い希望... <input type="checkbox"/>
	●ご担当者名()
TEL. ()	FAX. ()
●出席者名①(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	
●出席者名②(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	

0-0320260703-060

「不動産ST(セキュリティ・トークン)」の「組成」「期中運用」実務解説

セミナープログラム (13:00~17:00)

※途中休憩をとりながら進行いたします。

I. 「不動産ST(セキュリティ・トークン)」の概説

- 「不動産ST(セキュリティ・トークン)」の概要
- 他の不動産投資との法務上の相違点
 - ・クラウドファンディングとの相違点
 - ・REITとの相違点
- 金融商品取引法に基づく法規制の整理
 - ・電子記録移転有価証券表示権利等について
 - ・開示規制について
 - ・必要となるライセンスについて

II. ストラクチャリングに係る法的留意点

- 「不動産ST」に用いられるスキーム
 - ・受益証券発行信託スキーム
 - ・匿名組合出資持分スキーム
 - ・その他のスキーム
- 受益証券発行信託スキームについて
 - ・スキームの契約・権利関係および資金の流れ
 - ・「不動産ST」特有の契約上の規定
 - ・導管性要件への対応

III. 組成の流れと実務のポイント

——国内最多の組成実績をもつ三井物産デジタル・アセットマネジメント(株)の組成責任者が解説

- 三井物産デジタル・アセットマネジメント(株)が手掛けるデジタル証券サービス「ALTERNA(オルタナ)」の概要
 - ・コンセプト、ターゲット等
 - ・過去案件の特徴(規模・立地条件・想定利回り・実際のリターン等)
 - ・過去案件から見えてくる投資家動向
- 組成の全体像と実務上の留意事項
 - ・組成の検討開始～組成までのスケジュール全体像と注意点
 - ・組成に係るスキーム関係者の全体像とそれぞれの対応内容
- 「不動産ST」組成に係る、特有のドキュメント対応
 - ・有価証券届出書…発行体として対応が必要な実務を解説
 - ・信託契約書・引受契約書…「不動産ST」特有の契約書群の全体像と注意点
 - ・PSA・ローン関連契約…「不動産ST」特有の留意すべき条項
- 「不動産ST」特有の対応
 - ・コストについて
 - ・法定書面対応について
 - ・令和7年度税制改正に関する実務対応(組成関連)

IV. 期中運用の全体像と実務のポイント

——オルタナ信託(株)の期中運用責任者が「不動産ST」特有の運用時のポイントを解説

- オルタナ信託(株)の概要
 - ・AM会社の「不動産ST」参画をサポートするST特化型の信託会社
- 期中運用の全体像とポイント
 - ・決算・配当に向けた期中運用業務のスケジュール全体像と注意点
 - ・有価証券報告書対応等の期中開示資料作成実務
 - ・ST終了(案件売却)時の実務上の留意事項
 - ・令和7年度税制改正に関する実務対応(運用関連)

V. 質疑応答

講師プロフィール

[第I・II講座]



田塚 史也

(たえん ふみや)

TMI総合法律事務所 弁護士

2016年立教大学法学部国際ビジネス法学科卒業。18年3月慶應義塾大学法科大学院修了、同年11月最高裁判所司法研修所に入所。19年12月第一東京弁護士会登録、20年1月よりTMI総合法律事務所勤務。不動産STの多数の案件に発行体カウンセラー、レンダー側カウンセラー等として関与。ストラクチャリングや契約交渉、開示書類への対応、期中管理等多様な場面におけるアドバイスを行なう。専門分野は不動産ファイナンス、コーポレートファイナンス、ストラクチャードファイナンス、プロジェクトファイナンス、デリバティブ、銀行・証券、保険・信託・その他金融。

[第III講座]



田本 英輔

(たもと えいすけ)

三井物産デジタル・アセットマネジメント(株) デジタル投資銀行部長

2020年3月東京大学法学部卒業。在学中の19年から(株)LayerXに参画。三井物産デジタル・アセットマネジメント(株)の立ち上げを担い、会社設立に伴い20年4月同社へ出向。発行体サイドとしてデジタル証券のスキーム検討・組成を当初からリード。23年、「ALTERNA(オルタナ)」リリースに伴い、デジタル投資銀行部を設立し現職。発行体・証券サイド両面からデジタル証券の組成に関与し、組成したデジタル証券ファンドは15を超える。

[第IV講座]



口井 雄介

(くちい ゆうすけ)

オルタナ信託(株) デジタル運用部長

2016年三井物産(株)入社。22年1月から三井物産デジタル・アセットマネジメント(株)に出向。アセットマネジメント部にて、デジタル証券ファンドの運用・開示業務に関与するとともに期中業務のデジタル化に従事。25年オルタナ信託(株)設立に伴い、同社デジタル運用部長に就任。不動産証券化協会認定マスター。