

新たな投資商品として注目される「不動産デジタル証券」。

単一または少数の物件を対象に、流動性が確保される不動産STの魅力とは？

「不動産ST」セキュリティトークン組成の実務と法的留意点

2/21
金
13:00~17:00
会場 ● 東京ガーデンパレス
講師 ● 田椽 史也 弁護士
TMI総合法律事務所



クラウドファンディングと不動産STの類似性と相違点

不動産STの法規制とストラクチャリングの留意点

組成事例と流通市場 受益権発行信託スキームのプレーヤーと契約関係

不動産を投資対象とする金融商品はJ-REITが代表的ですが、それに加えて近年は「不動産デジタル証券」と呼ばれる投資商品が登場してきました。

先行したのは「不動産クラウドファンディング」で、不動産特定共同事業法ならびに金融商品取引法の改正によって、単一または少数物件を対象にネット上での小口投資が可能となったことから、個人投資家の人気を呼ぶ案件も数多く組成されました。しかし、不動産クラウドファンディングは投資後2~3年は元本を取り戻せないという流動性の低さが課題でした。

そこで新たに登場したのが、ブロックチェーン等のデジタル技術を活用して発行・管理される「不動産セキュリティ・トークン (ST)」で、流動性が向上しているのが大きな特徴です。すでにホテルや商業施設、物流施設、レジデンスなどを投資対象として、いくつかの不動産STが組成されています。特に、J-REITのようなポートフォリオではなく、個別不動産への投資であるため「手触り感のある不動産投資商品」として個人投資家の関心が高まることが期待されています。

しかしながら、不動産STのスキームは複雑で、一般投資家に広く販売をする場合、有価証券届出書の作成も必要であり、組成サイドの理解がまだ浸透していないのが実情です。

本セミナーでは不動産STに精通する田椽史也弁護士 (TMI総合法律事務所) から、不動産STの組成実務の留意点やストラクチャリング、契約関係等の法的チェックポイントをわかりやすく体系的に解説いただきます。投資・運用に携わる不動産関連をはじめ金融・証券関係の皆様のご参加をお勧めいたします。

FAX用参加申込書 「不動産ST(セキュリティトークン)組成の実務と法的留意点

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①	氏名 (フリガナ)	所属部署・役職名
	E-MAIL	

出席者②	氏名 (フリガナ)	所属部署・役職名
	E-MAIL	

開催日時 2025年2月21日(金) 13:00~17:00

会場 東京ガーデンパレス
東京都文京区湯島1-7-5 ☎03-3813-6211 (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 55,000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
48,400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)/月刊プロパティマネジメント

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]

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

- 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か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営業日前迄にお振込み願います。
 - ・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的に当方に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ご配慮願います。
 - ・ご記入いただいた個人情報、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。
 - ・主催者や講師等の話談の事情により、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。

「不動産ST」セキュリティトークン組成の 実務と法的留意点



PROGRAM

※15時前後にコーヒーブレイクを挟みます

I. セキュリティ・トークンの概説

- セキュリティ・トークンとは何か
- セキュリティ・トークンとデジタルマネー等との違い
- セキュリティ・トークンの国内外の事例
- 不動産ST以外のセキュリティ・トークンの事例

II. 不動産ST(セキュリティ・トークン)の法規制

- 不動産STの金融商品取引法上の位置づけ
- 金融商品取引法の開示規制について
 - ・セキュリティ・トークン発行時の開示規制
 - ・セキュリティ・トークン発行後の開示規制
- 金融商品取引法の業規制について
- その他不動産STで注意すべき法規制について
 - ・犯罪収益移転防止法、金融サービスの提供及び利用環境の整備等に関する法律など

III. 不動産STのストラクチャリング

- 不動産STの実例
- 他の不動産投資に関するスキームとの相違点
 - ・クラウドファンディングとの類似点と相違点
 - ・REITとの類似点と相違点
- 不動産STのニーズと組成する場合の注意点
- 受益権発行信託スキームと匿名組合出資持分スキームの検討
- 不動産STの流通市場および流動性確保の方法

IV. 受益証券発行信託スキームについて

- 受益証券発行信託スキームの概要およびプレイヤー
- 受益証券発行信託スキームの契約関係および資金の流れ
- 各契約の交渉上のポイントおよび不動産ST特有の規定
- 受益権原簿について
- 導管性要件について

V. 質疑応答



田椽 史也

TMI 総合法律事務所
弁護士

たえん・ふみや ● 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こなす。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。