

2026年2月18日

Progmatic, Inc.
TMI 総合法律事務所

不動産事業者向け「デジタル証券（ST）事業参入支援ソリューション」に関する協業について
—ライセンス等の法務支援から業務・システム構築までをワンストップで提供—

prog//at



TMI 総合法律事務所

不動産事業者向け「デジタル証券(ST)事業参入支援ソリューション」に関する協業について

Progmatic, Inc.（代表取締役 Founder and CEO: 齊藤 達哉、以下 Progmatic 社）と TMI 総合法律事務所（代表: 田中 克郎、以下 TMI）は協業し、不動産事業者が「デジタル証券（Security Token、以下 ST）」事業参入にあたって必要となるライセンス等の法務支援から業務・システム構築までを、「デジタル証券（ST）事業参入支援ソリューション」として一気通貫で提供していきます。

1. 協業の背景

2025年のST案件残高^{*1}は5,831億円超、2026年のST案件残高は1兆531億円超まで伸長することが想定^{*2}されており、その大宗（8割超）を不動産を裏付資産とするST（以下、不動産ST）が占めています。

すでに不動産ST市場に参入している不動産事業者は13社、うち2025年に参入した新規事業者は5社（約4割）と、担い手の裾野も拡大中です。従来は大手証券会社による引受・販売が主流でしたが、2025年は不動産事業者自身又はグループ会社による“自己販売”を行う独立系事業者が4社（不動産ST仲介者全体の約3割）となり、販売形態・チャンネルも多様化しています。

こうしたなか、「不動産クラウドファンディング（以下、不動産CF）」業界では、2025年に複数のトラブル事案が発生しています。業界団体による自主規制ルールの検討^{*3}や、先駆的な事業者による金融商品取引法（以下、金商法）への対応および不動産ST市場参入^{*4}等、市場の成熟に伴う新たな戦略の策定・実行が必要な環境となっています。

また、2025年12月に公表された令和8年度与党税制改正大綱^{*5}では、相続税における不動産評価の算定基準を見直す旨が明記されました。具体的には、従来の「不動産小口化商品」（信託受益権や不動産特定共同事業法に基づく任意組合出資持分）はこれまでの評価方法（路線価等）ではなく、市場取引価格（時価）に基づいた評価に見直されるものです。不動産小口化商品を主たる商品としてきた事業者も、こうした税制の変化を踏まえた事業戦略が必要となっています。

Progrmat社は、2021年に本邦初の不動産ST案件^{*6}を創出したことを起点に（当時は前身の信託銀行）、本分野の知見・関連特許^{*7}や国内No.1の実績・ネットワーク^{*8}を活かして、パートナー企業とのアライアンスによるコンサルティングサービスも提供を開始しています。

TMIは、不動産関連事業者に対する数多くの法務支援の実績を有するだけでなく、同事務所パートナーである成本弁護士が複数の不動産関連団体の理事やアドバイザー、前述の自主規制ルール検討会の委員を務めている等、不動産分野のリーガルパートナーとして随一の実績・ネットワークを有しています。

2025年から2026年にかけての不動産業界の大きな変化と事業者の潜在的な需要を踏まえ、Progrmat社およびTMIの双方の強みを掛け合わせ、不動産ST新規参入に向けて必要な支援を一気通貫で行うサービスを提供することとしました。

	不動産クラウドファンディング	不特法 (任意組成型商品)	信託 (小口化商品)	特定 受益証券発行信託
1 投資対象権利 (主な関連法)	匿名組合(TK)出資持分 (商法、 不特法) ^{*1}	任意組合(NK)出資持分 (民法、 不特法)	信託受益権 (信託法、 金商法)	信託受益権 (信託法、 金商法)
2 案件企画/運用者	不動産特定共同事業者 (不動産会社)	不動産特定共同事業者 (不動産会社)	信託委託者	信託委託者/投資運用業者 (委託者SPCの場合、 AMIに委託)
3 発行体/SPV	同上	同上	信託 (信託銀行/信託会社)	特定受益証券発行信託 (信託銀行/信託会社)
4 販売者	同上 ^{*1}	同上	第二種 金融商品取引業者	第一種 金融商品取引業者 ^{*2}
5 投資家課税	個人:総合課税 (累進課税) 法人:益金/損金として算入	個人:総合課税 (累進課税) 法人:益金/損金として算入	個人:総合課税 (累進課税) 法人:益金/損金として算入	個人:分離課税 (20.315%) 法人:益金/損金として算入
6 相続税評価	解約払戻金相当額	「対象不動産の取引価額 相当の金額」に変更予定 ^{*3}	「対象不動産の取引価額 相当の金額」に変更予定 ^{*3}	基準価額相当額
7 期中の譲渡可能性 /デジタル完結化	現状はアナログ対応だが 特定の基盤利用で可能に ^{*4}	現状はアナログ対応だが 特定の基盤利用で可能に ^{*4}	現状はアナログ対応だが 特定の基盤利用で可能に ^{*4}	デジタル完結で譲渡可能 (受益権原簿の電子帳簿化)

^{*1} 不動産特定共同事業法(不特法)上の契約類型は、「匿名組成型(不特法2条3項2号)」の他、「任意組成型(不特法2条3項1号)」や、「共有持ち分を譲渡し賃貸借契約又は賃貸委任契約を締結する類型(不特法2条3項3号)」がある。本表は「匿名組成型」を対象に記載。営業者が不特事業者である形態(「1号事業」とGK等のSPCである形態(「特例事業」)があるが、本表は事例が多い「1号事業」を対象に記載

^{*2} 証券会社を介さず、**信託委託者(発行者)による自己募集**で構成する場合は、**金融商品取引業のライセンスを有しない事業会社自らが販売することが可能**となる可能性がある

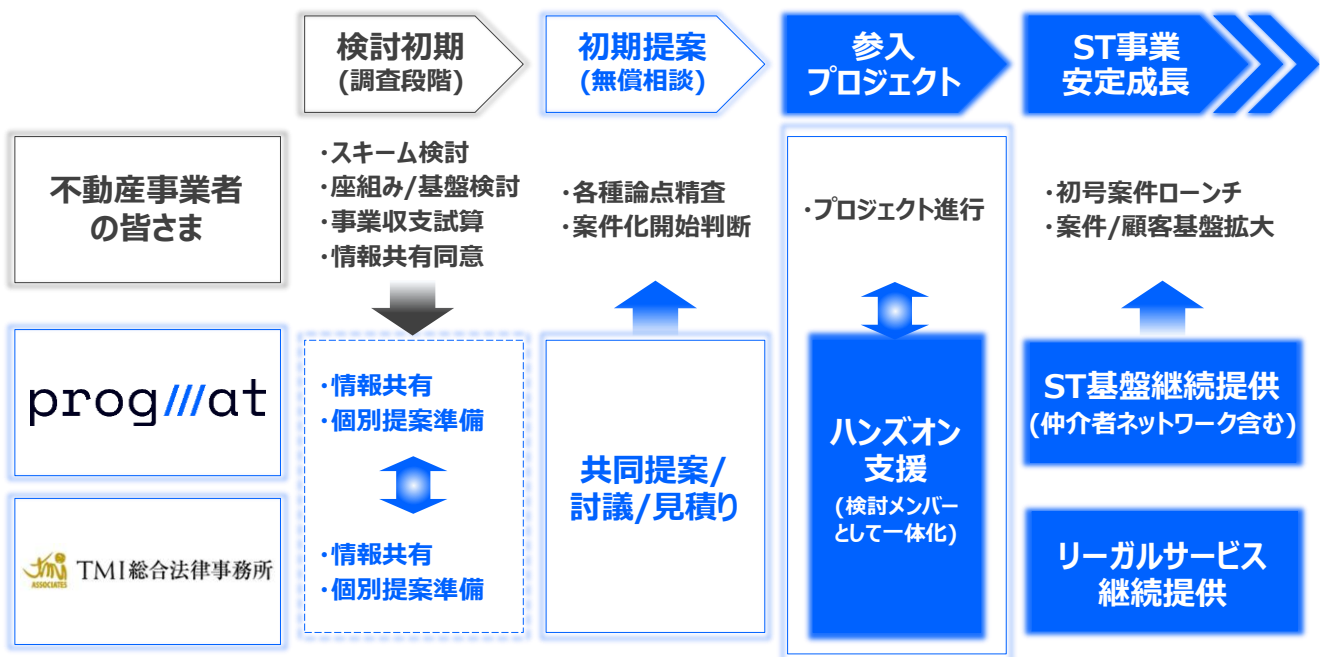
^{*3} 従来は対象不動産の路線価(土地)・固定資産税評価額(建物)での算定が多く**実質的な評価減の効果**があったが、「令和8年度与党税制改正大綱」で見直しが明記された

^{*4} 「確定日付ある証書による債務者への通知又は承諾」が必要だが、改正産業競争力強化法に基づく「新事業特例制度」により、**新事業活動計画の認定を受けた基盤を利用することで、規制の特性措置を適用**することが可能。金商法適用商品は、「電子記録移転権利」に該当する構成は開示規制が重くなるため、基盤利用の前提につき個別協議要

2. 「ST 事業参入支援ソリューション」の概要

Progmatt 社と TMI は、双方が有する専門性・強みを組み合わせ、企業横断のプロジェクトチーム化により、包括的なサービスの提供を可能とします。

具体的には、顧客からのニーズを聴取し各社間の情報共有に同意いただき次第、戦略策定・スキーム比較・パートナー選定・必要なライセンス取得に向けた初期的な相談を無償で受け付けたうえで、具体的な検討プロセスに進む場合には専門性の高いコンサルティングサービスをハンズオンで提供します。実際の不動産 ST 発行に向けたプロジェクト管理や業務・システムの構築支援 (SaaS 提供を含む) に至るまで、提供するサービス・プロダクトの内容に応じてフィーをお見積りします。



3. 各社コメント



Progmatt, Inc.

代表取締役 Founder and CEO 齊藤 達哉

「まだ直接ご挨拶できていない不動産事業者の皆さま、はじめまして。Progmatt 代表の齊藤と申します。

Progmatt を独立会社化する前は、信託銀行の中で不動産・法人事業から新規事業まで経験しており、証券化関連法制・実務理解に基づき、不動産 ST をはじめとしたスキームの考案から商品組成・プロダクト化まで携わってきました。

国内外の潮流を受け、ST 市場は更に大きく伸長する流れにありますが、金融商品取引法を前提とした枠組みのため参入には一定の工夫も必要です。今回、成本先生をはじめとした TMI の皆さまとのパートナーシップにより、課題を一緒に解決する“チームメンバー”として、伴走できることを楽しみにしています。」



TMI 総合法律事務所

パートナー（弁護士） 成本 治男

「これまで私募ファンド、REIT、不動産小口化商品、クラウドファンディングなどを通じて、不動産事業者の皆さまが新たな分野に参入する際の支援や、日々のオペレーションにおける法務アドバイスに携わってきました。近年注目されるセキュリティトークンは、ステーブルコインの普及を含む国内外のオンチェーン化の潮流を背景に、今後さらに拡大していく市場だと考えています。インフラの進展により、大規模案件に限らず小規模案件までをカバーする可能性も広がっています。本協業を通じて、Progmatt社とともに、不動産事業者の皆さまのST参入をワンストップで支援できれば幸いです。」

4. 今後の展開

本日以降、「ST事業参入支援ソリューション」は提供可能となりますので、ご相談は以下の連絡窓口から受け付けいたします。

あわせて、ST事業への参入を決定されたクリアル株式会社・ロードスターキャピタル株式会社もお招きし、新規参入に向けて検討中の不動産事業者の皆さま向けのイベントも開催しますので、奮ってご応募ください。

■イベント情報「不動産クラファン・小口化ビジネスの“次の一手”：不動産ST参入の勘所 —規制・スキーム・実装・収益化を一気通貫で整理—」（「日本セキュリティトークン協会」共催）

共催 with
prog///at
TMI 総合法律事務所

● JAPAN FINTECH WEEK 2026
一般社団法人日本セキュリティトークン協会

齊藤達哉
Progmatt, Inc.

成本治男
TMI総合法律事務所

岩野達志
ロードスター
キャピタル株式会社

菅原祐太
クリアル株式会社
白木証券株式会社

不動産クラファン・小口化ビジネスの
“次の一手” - 不動産ST参入の勘所

2026年2月26日 (木)
19:00 - 21:00

〈開催概要〉

- ・ 日時/場所：2026年2月26日（木） 19:00-20:30（20:30-21:00までネットワーキング有り）
- ・ 参加費用/方法：無償/イベントページよりお申し込み（申込多数の場合は抽選制）
- ・ イベントページ：<https://luma.com/zj5k3yvj>

■連絡窓口（「ST 事業参入支援ソリューション」に関するお問合せ）

- (1) Progmat : <https://progmat.co.jp/contact/>
(2) TMI : <https://www.tmi.gr.jp/contact/>

■連絡窓口（イベントに関するお問合せ）

- (1) 日本セキュリティトークン協会 : <https://securitytoken.or.jp/contacts/>

■組織概要

(1) 「ST 事業参入支援ソリューション」協業先

- 会社名：Progmat, Inc.（株式会社 Progmat）
代表者：代表取締役 Founder&CEO 齊藤 達哉
設立：2023 年 10 月 2 日
所在地：東京都千代田区丸の内 1-6-5 丸の内北口ビルディング（WeWork 内）
URL：<https://progmat.co.jp>
- 会社名：TMI 総合法律事務所
代表者：代表 田中 克郎
設立：1990 年 10 月 1 日
所在地：東京都港区六本木 6-10-1 六本木ヒルズ森タワー23 階（東京オフィス）
URL：<https://www.tmi.gr.jp/>

(2) イベント共催先

- 組織名：一般社団法人日本セキュリティトークン協会
代表者：代表理事 増田 剛
設立：2019 年 5 月 1 日
所在地：東京都中央区日本橋茅場町 1-8-1 茅場町一丁目平和ビル 8F BcH
URL：<https://securitytoken.or.jp/>

*1 ST 発行案件に係る有価証券届出書又は公表資料上の総資産額（債券 ST は ST 発行金額と同数値、不動産 ST 等は借入部分を含めた案件総額）、償還済み案件は償還時点で金額 0 円として算出（Progmat 社調べ）

*2 ST マーケットアウトlook：<https://speakerdeck.com/progmat/progmat-st-market-outlook-2026>

*3 一般社団法人不動産クラウドファンディング協会「『自主規制ルール等の検討会』開催のお知らせ」：<https://prop-crowdfunding.org/press/2025082202-1/>

*4-1 クリアル株式会社「臼木証券株式会社の株式の取得（完全子会社化）に関するお知らせ」：<https://www.nikkei.com/nkd/disclosure/tdnr/20250129557375/>

*4-2 ロードスターキャピタル株式会社「Hash DasH Holdings 株式会社の株式取得に関するお知らせ ～デジタル証券の仕組みを活用した不動産投資市場のマーケット開拓に向けて～」：https://www.loadstarcapital.com/ja/ir/irnews/irnews20251225/main/0/teaserItems1/02/linkList/0/link/20251225_Notice-Regarding-Acquisition-of-Shares-in-Hash-DasH-Holdings-Co.,-Ltd._jp.pdf

*5 令和 8 年度税制改正の大綱：https://www.mof.go.jp/tax_policy/tax_reform/outline/fy2026/20251226taikou.pdf

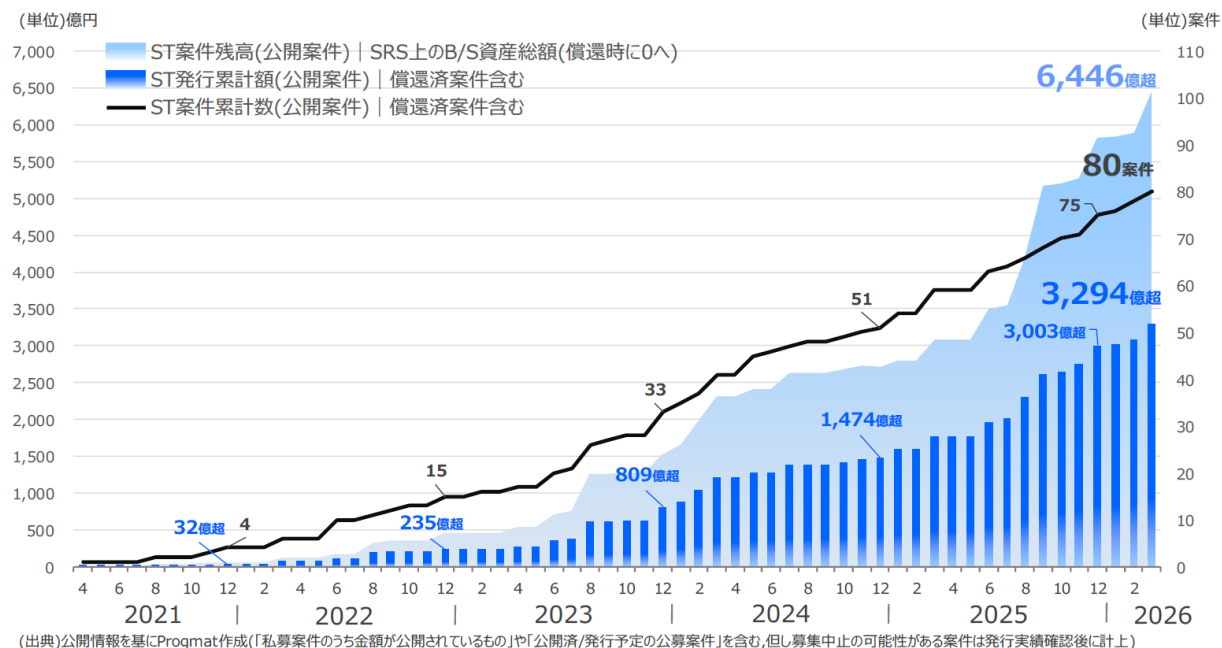
*6 プレスリリース「STO ビジネスにおける業種横断での協業と資産裏付型セキュリティトークンの本邦初の公募について」：https://www.tr.mufg.jp/ippan/release/pdf_mutb/210709_1.pdf

*7 特許「権利移転完結型電子帳簿サーバ、及び権利移転完結型電子帳簿システム」

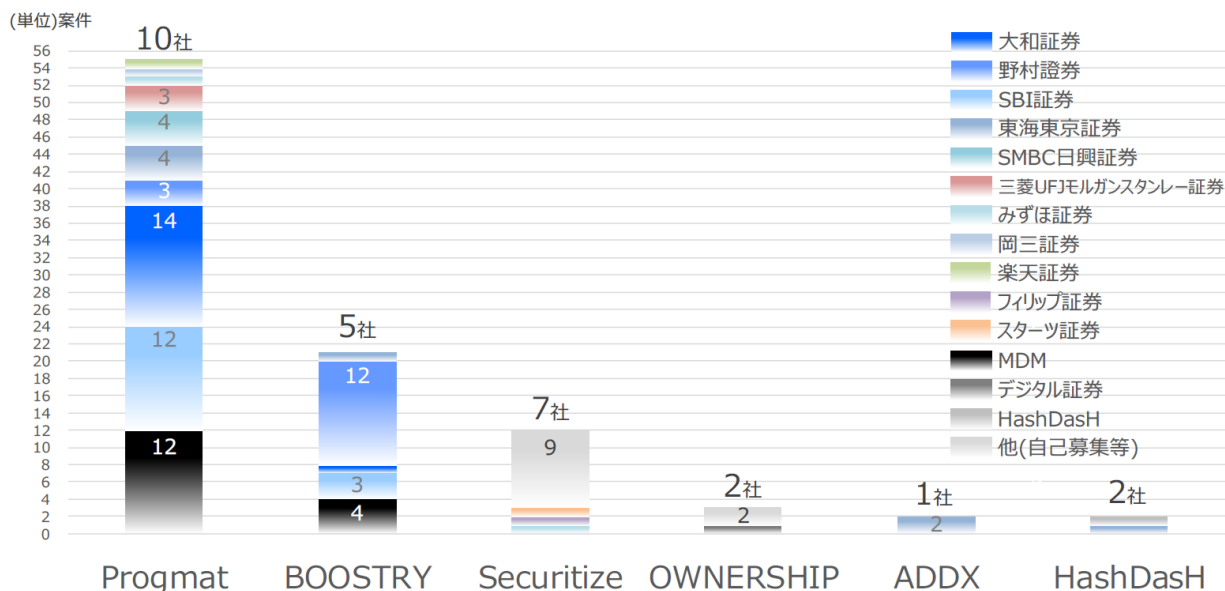
: <https://www.j-platpat.inpit.go.jp/c1801/PU/JP-2022-021081/11/ja>

*8 公開済み ST 案件取扱件数 43 件 (全 80 案件)、ST 取扱金額 2,169 億円超 (全 3,294 億円超)、左記対象案件における ST プラットフォームと販売者の組み合わせ数 10 社 (Progmat 社調べ)

【ST 市場規模推移】



【ST プラットフォーム別利用販売者内訳】



(出典)公開情報を基にProgmat作成(「私募案件のうち金額が公開されているもの」や「公開済/発行予定の公募案件」を含む,但し募集中止の可能性のある案件は発行実績確認後に計上)

以上