

不動産 ST 創発コンソーシアム (REC) の設立について
-共同販売と既存顧客基盤の活用により、不動産 ST 案件の創出を促進-



不動産ST創発コンソーシアムの設立について
-共同販売と既存顧客基盤の活用により、不動産ST案件の創出を促進-

Progmatic, Inc. (代表取締役: 齊藤 達哉^{さいとう たつや}、以下 Progmatic 社) は、不動産セキュリティトークン (以下「不動産 ST」) における案件創出を促進することを目的として、「不動産 ST 創発コンソーシアム」 (Real-Estate-ST Emergence Consortium、略称: REC、以下「本コンソーシアム」) を設立します。

本コンソーシアムの名称に含まれる「創発」は、各社が保有する不動産、信託機能、販売機能、専門知見を掛け合わせ、単独では生まれにくい不動産 ST 案件を創り出し、販売可能性を広げていくことを意味します。本コンソーシアムでは、不動産 ST の組成に関わる不動産事業者、仲介者・販売事業者、信託銀行・信託会社、法律事務所、税理士法人、会計事務所、ST プラットフォーム提供者等が参加します。会員情報の共有およびコンソーシアム規程に基づく包括 NDA を通じて、案件化前の初期的な情報共有を円滑化します。

1. 設立の背景：不動産 ST 案件の裾野拡大に向けた販売・座組み上の課題

不動産 ST は、国内 ST 市場における中核領域として拡大してきました。一方で、実際の案件組成では大規模案件を中心に市場が形成されてきた側面があり、従来の不動産小口化事業で取り扱われてきた規模感のアセットについては、販売チャネルや座組み構築の観点から、案件化に至るまでのハードルが残っています。

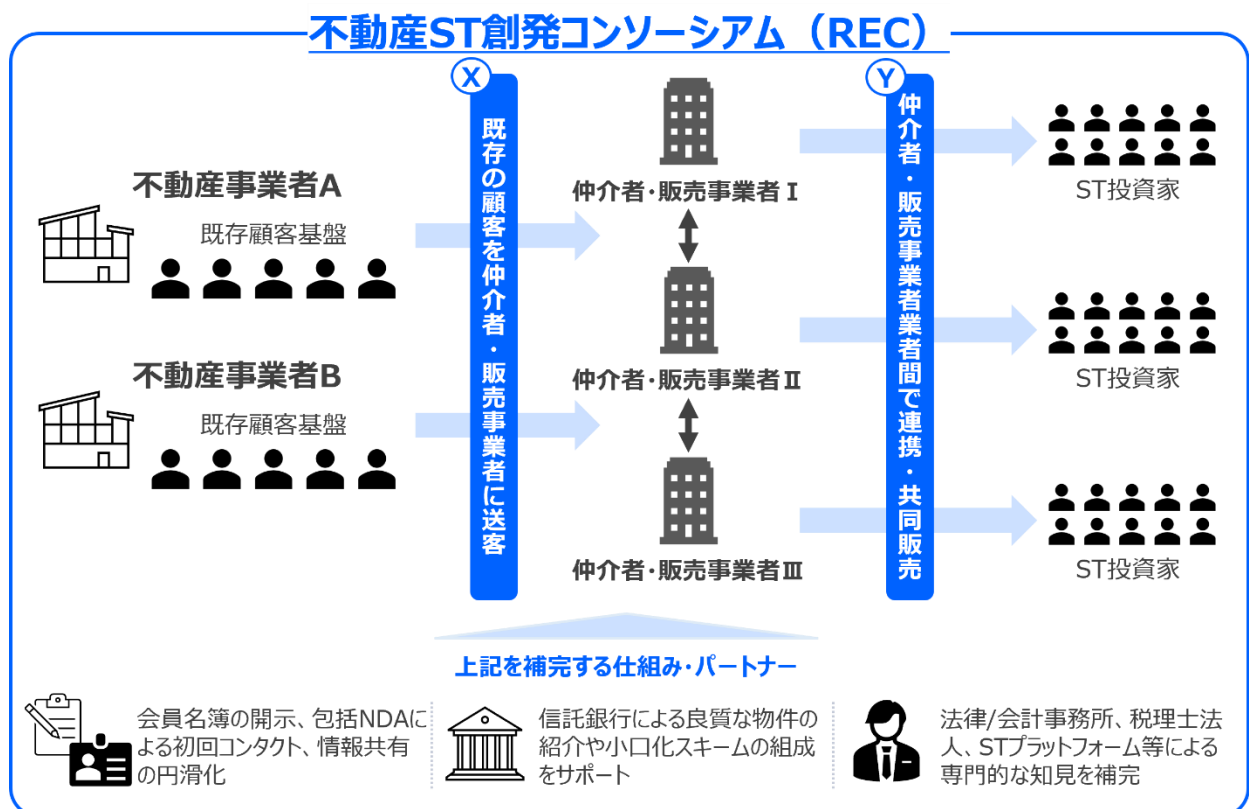
近時、不動産小口化事業を展開してきた企業による第一種金商業者のライセンス取得、または既

存の第一種金商業者の株式取得・グループ化といった動きが進展しています。これにより、不動産事業者自身が不動産 ST を含む一項有価証券の販売機能を持つ可能性が広がっています。その一方で、各社単独の販売力だけで案件を売り切ることには限界があります。また、これから不動産 ST の仲介者・販売事業への参入を検討する企業においては、自社単独で販売体制を構築し、発行される ST 全量の販売を担うことが参入上の負担となり得ます。

こうした中、不動産事業者が従来の小口化事業で培ってきた既存顧客基盤を仲介者・販売事業者への送客・販売協力で活用することや、複数の第一種金商業者が案件連携・共同販売を行うことにより、1社単独では販売しきれない規模の案件でも販売ポテンシャルを拡大し、案件組成を進めやすくなることが想定されます。また、不動産 ST の組成には、物件調達、信託等の SPV の設定、法務・税務・会計領域におけるレビュー、ST 基盤等の複数機能が必要となります。案件化前の初期段階から、各役割を担う企業の担当者情報を把握し、円滑に情報共有できる枠組みを整備することは、不動産 ST 案件の組成を進める上で非常に重要です。

2. 本コンソーシアムの概要

本コンソーシアムは、不動産 ST の案件組成に必要な関係者をコンソーシアムの形で集約し、会員間の初期的な情報共有を円滑化する枠組みです*1。



- 会員名簿の共有により、案件組成の役割に応じたコンタクト先を把握可能にする
- コンソーシアム規程に基づく包括 NDA により、案件化前の初期的な情報共有を円滑化する
- 必要に応じ、法律、会計、税務、ST プラットフォーム等の専門知見への接続可能性を確保する

3. 主なユースケース

本コンソーシアムでは、特に以下の2つのユースケースを想定しています。

既存の顧客を仲介者・販売事業者に送客



従来の小口化事業で培った顧客基盤を活用する

オリジネーターとなる不動産事業者が従来の小口化事業（信託、組合、不特法等）により保有する顧客を、仲介者・販売事業者（第一種金融業者）に送客・販売協力することで、[一項有価証券の小口化商品も従来顧客に販売できる](#)ほか、仲介者・販売事業者も[販売網の不足を補完可能](#)

仲介者・販売事業者間で連携・共同販売



複数の仲介者・販売事業者が案件を連携し、共同の販売網を構築する

1社単独で販売しきれない案件でも、複数社で販売機能を持ち寄ることで[販売網を拡大](#)、不動産事業者の目線でも[募残リスクを回避](#)することに繋がる。比較的大型の物件にも対応できるようになり、[信託等のピークコストの採算効率にも寄与](#)

(1) 既存顧客基盤の送客：従来の小口化事業で培った顧客基盤を活用

オリジネーターとなる不動産事業者が、従来の不動産小口化事業（信託、組合、不動産特定共同事業法に基づく商品等）により保有してきた既存顧客を、仲介者・販売事業者に送客・販売協力します。

これにより、特定受益証券発行信託スキームにより一項有価証券として組成される不動産 ST についても、従来顧客への販売可能性を高めることができ、既存顧客基盤を活かした新たな商品展開の可能性が広がります。仲介者・販売事業者にとっても、自社単独では不足し得る販売網を拡張することが可能となります。

(2) 仲介者・販売事業者間の連携・共同販売：複数社で共同の販売網を構築

1社単独では販売しきれない規模の案件であっても、複数の仲介者・販売事業者が案件を連携し、販売機能を持ち寄ることで、販売網を拡大することができます。

これにより、不動産事業者にとっては募残リスクの低減につながります。また、比較的大型の物件にも対応しやすくなり、信託等のピークコストの採算効率の向上にも寄与することが期待されます。

また、これから不動産 ST の仲介者・販売事業者への参入を検討する企業にとっても、当初から、発行される ST 全量の販売を担うのではなく、自社で販売可能な顧客層・チャネルに応じた販売協力から関与することで、段階的に不動産 ST 販売へ参入することが可能となります。

4. 参加対象および運営イメージ

本コンソーシアムでは、主に以下の企業・団体の参加を想定しています。

- 【不動産事業者】これまで不動産小口化商品、不動産クラウドファンディング、不動産証券化の事業を担われてきた事業者で、不動産 ST 等に関心を有する企業
- 【仲介者・販売事業者】不動産 ST の販売実績を有する、または今後取扱いを検討する第一種金融商品取引業者、不動産 ST 取扱いのために第一種金融商品取引業者のライセンス取得を検討

する事業会社

- 【信託銀行・信託会社】不動産 ST に関連する信託機能・受託機能の提供実績または提供意向を有する企業
- 【案件推進支援者】法律事務所、税理士法人、会計事務所、コンサルティング会社、STプラットフォーム提供者等

本コンソーシアムへの入会を希望する企業・団体^{*2}は、別紙「(1) 不動産 ST 創発コンソーシアム (REC) 運営事務局」のお問い合わせフォームより連絡の上、所定の入会申込書を提出し、コンソーシアム規程に同意することで、入会手続きに進みます。事務局による確認後、参加登録が完了した会員企業には会員名簿が共有され、コンソーシアム規程に基づく包括 NDA の下で、会員間の初期的な情報交換や案件化に向けた協議が可能となります^{*3}。

以 上

- *1 本コンソーシアム自体は、金融商品の販売、勧誘、媒介、投資助言その他の規制業務を行うものではありません。個別案件における販売・勧誘・アドバイザー・システム提供等は、各会員企業が自らのライセンス、社内ルールおよび関係法令等に基づき、個別に判断・実施します
- *2 現時点で本コンソーシアムへの参加を表明されている企業・団体は別紙「(2) 「不動産 ST 創発コンソーシアム (REC)」参加予定組織 (公表時点)」をご覧ください
- *3 個別案件化後に必要となる個別 NDA、業務委託契約、販売契約、アドバイザー契約その他の契約関係は、当該個別案件に関与する当事者間で別途協議・締結されます

<別紙>関連組織

(1) 不動産 ST 創発コンソーシアム (REC) 運営事務局

商 号 : Progmatt, Inc. (株式会社 Progmatt)

代 表 者 : 代表取締役 Founder&CEO 齊藤 達哉

お問い合わせフォーム : <https://progmatt.co.jp/contact/>

(2) 「不動産 ST 創発コンソーシアム (REC)」参加予定組織 (公表時点)

分類	具体名 (五十音順)
不動産事業者	① 株式会社アセットリアルティマネジメント ② いちごリアルティマネジメント株式会社 ③ 株式会社SMBC信託銀行 ④ 株式会社エスコン ⑤ 株式会社エスコンインベストメントパートナーズ ⑥ 霞ヶ関リートアドバイザーズ株式会社 ⑦ クリアル株式会社 ⑧ クロスパス・アドバイザーズ株式会社 ⑨ 株式会社玄海キャピタルマネジメント ⑩ サンフロンティア不動産株式会社 ⑪ ジャパンデジタルアセット株式会社 ⑫ 株式会社タスキ ⑬ タッチストーン・キャピタル・マネージメント株式会社 ⑭ トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 ⑮ 名鉄都市開発株式会社 ⑯ 株式会社リオ・アセットマネジメント ⑰ ロードスターキャピタル株式会社 ⑱ 他不動産事業者 6 社
仲介者・販売事業者	① 株式会社 SBI 証券 ② 東海東京証券株式会社 ③ みずほ証券株式会社 ④ 三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社 ⑤ 三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券株式会社 ⑥ ロードスター証券株式会社 ⑦ 他仲介者・販売事業者 1 社
信託銀行・信託会社	① 株式会社SMBC信託銀行 ② オルタナ信託株式会社 ③ 農中信託銀行株式会社 ④ 野村信託銀行株式会社 ⑤ ファースト信託株式会社 ⑥ 三菱 UFJ 信託銀行株式会社

	⑦ 他信託銀行・信託会社 1 社
案件推進支援企業	① TMI 総合法律事務所 ② 東京共同会計事務所 ③ 他案件推進支援企業 1 社