

2024年3月18日

ケネディクス株式会社
三菱UFJ信託銀行株式会社
東海東京証券株式会社
Progm at, Inc.

日本初の名古屋所在のオフィスビルを投資対象とした 不動産セキュリティ・トークンの公募および発行完了について

ケネディクス株式会社（代表取締役社長：宮島 大祐、以下「ケネディクス」）、三菱UFJ信託銀行株式会社（取締役社長：長島 巖、以下「三菱UFJ信託銀行」）、及び東海東京証券株式会社（代表取締役社長：北川 尚子、以下「東海東京証券」）は、Progm at, Inc.（代表取締役：齊藤 達哉、以下「Progm at 社」）がライセンス提供するデジタルアセット発行・管理基盤「Progm at^{※1}」（プログマ）を活用した、不動産セキュリティ・トークン^{※2}（以下「本ST」）の公募に関して協業し、この度、募集・発行が完了いたしました。

【投資対象不動産の「KDX 名古屋栄ビル」】



本STは、名古屋の商業・ビジネスにおける中心地「栄」に立地するオフィスビルであるKDX名古屋栄ビル（以下「対象物件」）を裏付資産とする不動産信託受益権を信託財産として受益証券発行信託を組成し、その受益権（以下「本受益権」）に係る証券情報・取引情報を「Progm at」を用いて管理する不動産セキュリティ・トークンとなります。セキュリティ・トークンの公募で

の発行額としては 31.4 億円であり、本 ST では、デジタル技術を活用し、一般投資家に対して単一のオフィスへの小口での投資機会を実現しています。

なお、日本における公募型不動産 ST において、名古屋所在の物件を取り上げたものは初めてとなります。

本 ST は取引開始日以降、本受益権について、大阪デジタルエクスチェンジ株式会社が運営する国内初のセキュリティ・トークンの流通を企図した私設取引システム「START」^{※3}において本受益権が取り扱われるよう申請することが予定されています。「START」にて取り扱われることとなった場合、取引機会の多様化による利便性の更なる向上が期待されるものと考えています。

<本 ST の概要>

本商品の名称	ケネディクス・リアルティ・トークン KDX 名古屋栄ビル (デジタル名義書換方式)
投資対象不動産 (鑑定評価額)	「KDX 名古屋栄ビル」を信託財産とする 不動産管理処分信託の受益権の準共有持分(準共有持分割合 99%) (69.6 億円：2024 年 1 月 31 日時点)
発行口数/発行総額	31,400 口 / 31.4 億円
発行価格/申込単位	1 口 10 万円 / 10 口以上 10 口単位
運用期間	当初運用期間 2030 年 10 月 31 日まで ・ アセット・マネージャーは当初運用期間が満了した日から 7 年程度運用期間を延長する場合があります。なお、運用期間は 7 年程度の期間毎を 1 回として複数回実施可能ですが、信託期間満了日である 2054 年 4 月末日を上限とします。 ・ 運用期間を延長することを決定した場合には、延長を希望しない受益者が保有する受益権についてケネディクス株式会社 ^{※4} による買取手続が実施されます。
延長売却期間	運用期間の最終日から最長 3 年間の売却期間を設定する場合があります。
募集有価証券の種類	受益証券発行信託の受益権を表象するセキュリティ・トークン
発行者	委託者 株式会社 KST9 ^{※5} 受託者 三菱 UFJ 信託銀行株式会社
アセット・マネージャー	ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社
取扱会社	東海東京証券株式会社
レンダー	株式会社三菱 UFJ 銀行
プラットフォーム	Progmatt

ケネディクスは、3兆円を超える不動産を運用する国内最大級の不動産アセットマネジメント会社であり、2021年8月に日本で初めて、不動産STを発行して資金調達を行う不動産セキュリティ・トークン・オフリング（以下「STO」）を実行しました。この度、その第11弾として名古屋所在のオフィスビルを投資対象とする本STの公募に至りました。ケネディクスのグループ会社が運用する不動産STの資産規模合計は本STを含め約1,160億円となりました。ケネディクスは、デジタル技術を活用した新たな投資機会である不動産STを、REIT及び私募ファンドに次ぐ「第三の事業の柱」とすべく、2030年までに市場全体で2.5兆円の不動産がST化されている未来を目指します。

三菱UFJ信託銀行は、Progmatic社がライセンス提供する「Progmatic」を用いた本STの発行・受益権原簿管理および秘密鍵のカストディを行います。本STの発行により「Progmatic」を活用した公募事例は23事例となり、原簿管理対象資産残高は約1,229億円^{※6}となります。本STの協業をとおり、顧客利便性の向上およびデジタル証券市場の更なる拡大に貢献して参ります。

東海東京証券は、2022年度よりスタートしたグループの新中期経営計画「“Beyond Our Limits”～異次元への挑戦」において、異次元に向けた重点施策として「東海東京デジタル New ワールド」を掲げ、その一環として、ST事業の積極的な拡大を目指しております。

今回、東海東京証券は本STの発行を日本のST市場を牽引する3社との協業により実現し、2021年11月に不動産STの公募を実施して以来の販売実績は5件（不動産ST4件、私募による海外プライベートエクイティファンドST1件）となりました。

東海東京証券は、引き続きお客様のニーズに応えるため、様々なパートナーとの連携や多様なアセットクラスのST化にチャレンジすることで、投資家の皆さまや、発行者の皆さまに、より多くの投資や資金調達の機会を提供して参ります。

Progmatic社がライセンス提供する「Progmatic」は、公募不動産STの取扱いが本STの取組みにより21事例目、公募社債STの取扱いが2事例となり、国内トップの取扱実績となっています。また、本STの協業により東海東京証券が新たに「Progmatic」を利用開始することで、利用証券会社数は9社目となる見込みで、ネットワーク拡大数においても国内トップとなっています。

※1 「Progmatic（プログマ）」について

Web サイトおよび解説記事を公開しておりますので、以下URL からご覧ください。

Web サイト : <<https://progmatic.co.jp/>>

解説記事 : <https://note.com/tatsu_s123/n/n03a291fa52ab>

※2 運用期間中の本STに関する詳細はケネディクス・グループが運営するサイトをご参照ください。

ケネディクス <https://www.kdx-sto.com/fund_011/index.html>

※3 STの売買取引を行うセカンダリー市場として金融商品取引法等の規制を受け、金融庁より認可を得た私設取引システム（いわゆるPTS）です。

※4 ケネディクス株式会社が指定する第三者も含みます。

※5 本STの発行のために設立された特別目的会社です。

※6 資産裏付型STを発行する受益証券発行信託における信託設定時の信託元本、又は直近の有価証券報告書上の総資産額、および公募型社債STの発行金額を基に、三菱UFJ信託銀行により算出しています。

(ご参考) セキュリティ・トークンの定義

用語	定義
セキュリティ・トークン (Security Token、略称：ST、デジタル証券)	ブロックチェーンに代表されるデジタル技術を活用して発行・管理される金融商品（有価証券）のことを指し、金融商品取引法において規定されている「電子記録有価証券表示権利等」に該当するものです。
セキュリティ・トークン・オフERING (Security Token Offering、略称：STO)	セキュリティ・トークンを投資者に対して発行して行う資金調達を指し、金融商品取引法の規制に基づいて行われるものです。
不動産セキュリティ・トークン (略称：不動産 ST)	セキュリティ・トークンのうち、不動産関連資産を裏付けとして発行されるものを指します。不動産 ST を利用した STO は、不動産 STO と呼ばれます。

以上

本資料は、ケネディクス・リアルティ・トークン KDX 名古屋栄ビル（デジタル名義書換方式）に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず個別の金融商品等への投資勧誘を目的として作成されたものではありません。