

2024年5月24日

トーセイ株式会社  
三菱UFJ信託銀行株式会社  
東海東京証券株式会社  
Progm at, Inc.

## セキュリティ・トークン・ビジネスにおける協業と 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

トーセイ株式会社（代表取締役社長：山口 誠一郎、以下「トーセイ」）、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<sup>※1</sup>」（プログマ）を活用した、不動産セキュリティ・トークン<sup>※2</sup>（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「リエール市ヶ谷」】



本STは、新宿区「市ヶ谷」に立地するオフィス・住宅の複合施設であるリエール市ヶ谷（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17.4億円であり、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不動産（オフィス・住宅の複合施設）への小口での投資機会を実現しています。

本STは取引開始日である2024年5月28日以降、大阪デジタルエクスチェンジ株式会社が運

営するセキュリティ・トークンの流通を企図した私設取引システム「START」<sup>※3</sup>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	トーセイ・プロパティ・ファンド（シリーズ3） 市ヶ谷（デジタル名義書換方式）
投資対象不動産 （鑑定評価額）	「リエール市ヶ谷」を信託財産とする 不動産管理処分信託の受益権 （40.1 億円：2024 年 2 月 1 日時点）
発行口数/発行総額	17,400 口 /17.4 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	約 5 年 2 か月（原則） ・不動産管理処分信託の受益権が早期売却された場合は、償還予定日より早期に償還されます。 ・1 年間を限度として運用期間の延長を決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 トークン・スリー合同会社 <sup>※4</sup> 受託者 三菱 UFJ 信託銀行株式会社
アセット・マネージャー	トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社
取扱会社	東海東京証券株式会社
レンダー	株式会社三井住友銀行
プラットフォーム	Progmatt

本ファンドのアセット・マネージャーであるトーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社は、トーセイの 100%連結子会社であり、トーセイグループにおいてアセットマネジメント及び CRE アドバイザリー等の不動産ファンド・コンサルティング事業を担い、運用資産残高は 2 兆 4 千億円超（2024 年 2 月末時点）となっております。私募ファンド運用業で培った知識・経験を生かし設立した「トーセイ・リート投資法人」は、2014 年に東京証券取引所上場を果たし、以来継続的な増資により資産規模を拡大しています。また、国内不動産を裏付けとする ST2 案件がシンガポールのデジタル証券プラットフォームに上場しているなど、不動産・金融・DX を融合させた不動産テックビジネスを推進しており、本 ST の協業を通じて、新たな顧客層に向けて、より一層の不動産投資機会を提供してまいります。

三菱 UFJ 信託銀行は、Progmatt 社がライセンス提供する「Progmatt」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「Progmatt」を活用した公募事例は 26 事例となり、原簿管理対象資産残高は約 1,330 億円<sup>※5</sup>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6件（不動産ST5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手機を提供して参ります。

Progmatt社がライセンス提供する「Progmatt」は、公募不動産STの取扱いが本STの取組みにより24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の協業によりトーセイが新たに「Progmatt」を利用した案件を組成することで、協業する案件企画会社数は8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 「Progmatt (プログラマ)」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://progmatt.co.jp/>>

解説記事 : <[https://note.com/tatsu\\_s123/n/n03a291fa52ab](https://note.com/tatsu_s123/n/n03a291fa52ab)>

※2 運用期間中の本STに関する詳細はトーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社が運営するWebサイトをご参照ください。

Webサイト : <<https://sto-4.tosei-asset.co.jp/>>

※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 本STの発行のために設立された特別目的会社です。

※5 資産裏付け型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・オファリング (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、トーセイ・プロパティ・ファンド（シリーズ3）市ヶ谷（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。