

2024年11月20日

三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社
ウェルス・リアルティ・マネジメント株式会社
三菱 UFJ 信託銀行株式会社
P r o g m a t , I n c .

セキュリティ・トークン・ビジネスにおける協業と イビス大阪梅田を対象とした不動産セキュリティ・トークンの公募について

三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社(代表取締役社長:上野 貴司、以下「MDM」、ウェルス・リアルティ・マネジメント株式会社(代表取締役社長:今田 昭博、以下「WRM」)および三菱 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」)は、Progmatt, Inc. (代表取締役:齊藤 達哉、以下「Progmatt 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「Progmatt^{※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いたします。

本 ST は、大阪・梅田に立地するホテル「イビス大阪梅田」(以下「対象物件」)を裏付資産とする不動産信託受益権を保有する合同会社への優先匿名組合出資持分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「Progmatt」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 22.3 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(ホテル)への小口での投資機会を実現しています。

<本 ST の概要>

本商品の名称	三井物産グループのデジタル証券 ～ホテル・イビス大阪梅田～(譲渡制限付)
投資対象不動産 (鑑定評価額)	「イビス大阪梅田」 (90.3 億円:2024 年 8 月 1 日時点)
発行口数/発行総額	23,330 口 /22.3 億円
投資金額/申込単位	1 口 10 万円 /1 口以上 1 口単位
運用期間	約 5 年 1 か月(原則) ・物件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 エスティ 13 合同会社 ^{※3} 受託者 三菱 UFJ 信託銀行株式会社
アセット・マネージャー	三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社 ウェルス・リアルティ・マネジメント株式会社
取扱会社	三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社
レンダー	楽天銀行株式会社
プラットフォーム	Progmatt

MDM は不動産・インフラなど実物資産を裏付けとしたデジタル証券（ST）ファンドの組成、運用、販売を一気通貫で展開する日本初のデジタルネイティブなアセットマネジメント会社です。デジタル証券（ST）を活用した資産運用サービス「オルタナ」を提供しており、本件は9案件目の取り組みとなります。「オルタナ」では都心の大型不動産や物流施設、発電所といったインフラなど安定的な賃料等収入が期待できる実物資産に、スマートフォンで簡単に、利回りを目的に投資が可能です。今まで機関投資家に投資機会が限られていたさまざまな実物資産へ、10万円からの小口単位で、個別投資を実現。個人投資家のみなさまに新たな投資の選択肢を提供していきます。

WRM は、ウェルス・マネジメントグループ^{※4}のパイプライン・サポートのもと、グループが最も強みとするホテルアセットを主な投資対象資産とした、受益証券発行信託等のスキームによる「不動産セキュリティ・トークン」（不動産 STO）、私募不動産ファンド等の組成・運用を目指し設立された会社です。本件はウェルス・マネジメントグループとしては第2号案件となり、WRMとしては第1号案件となります。

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 27 事例となり、原簿管理対象資産残高は約 1,350 億円^{※5}となります。本 ST の協業をとおし、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。

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 25 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 の協業によりウェルス・リアルティ・マネジメントが新たに「Progmatic」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 9 社、協業する仲介会社数は 9 社となる見込みであり、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に関する詳細は三井物産デジタル・アセットマネジメント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://app.alterna-z.com/offerings>

※3 本 ST の発行のために設立された特別目的会社です。

※4 持株会社としてグループの経営管理を行うほか、グループ会社が組成するファンドスキームへの自己投資を行うウェルス・マネジメント株式会社（東証スタンダード 3772）を中心に、主に STO に関連した投資運用業務を行う WRM、主にホテル開発や投資助言業務を行うリシェス・マネジメント株式会社、主にホテル運営を行うワールド・ブランズ・コレクション ホテルズ&リゾーツ株式会社等にて構成されるグループです。ウェルス・マネジメント株式会社は、東京証券取引所スタンダード市場に株式を上場し、持株会社としてグループ会社の経営管理を行うほか、グループ会社が組成するファンドスキームへの自己投資を行っています。現在は、子会社で主に不動産事業とアセットマネジメント事業を営むリシェス・マネジメント株式会社、及びウェルス・リアルティ・マネジメント株式会社、さらにホテル運営事業を行うワールド・ブランズ・コレクション ホテルズ&リゾーツ株式会社を中心に、グループとして不動産の取得・開発・運用・売却までをワンストップで展開し、お客様のサポートを行っております。

※⁵ 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。

以上

※本書面は、受益証券発行信託スキームを用いた資産裏付型セキュリティトークンの取扱いについて、一般向けの公表のみを目的としたプレスリリースであり、日本国内外を問わず個別の金融商品等への募集・勧誘を目的とするものではありません。個別商品の募集・勧誘は、取扱証券会社を通じて目論見書を使用して行っております。