



【報道関係者各位】

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
Progmatic, 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(本社:東京都港区 代表取締役社長:山口誠一郎 証券コード:8923 以下トーセイ)、三菱UFJ信託銀行株式会社(本社:東京都千代田区 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(本社:愛知県名古屋市 代表取締役社長:北川尚子 以下 東海東京証券)は、Progmatic, Inc.(本社:東京都千代田区 代表取締役:齋藤達哉 以下 Progmatic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「Progmatic(※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「リアル市ヶ谷」

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アル市ヶ谷(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「Progmatic」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テ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(※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	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)	「リアル市ヶ谷」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ヶ月(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(※4) 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アドバイザー等不動産ファンド・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(※5)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機会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おります。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おります。

※1 「Progmatt」(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://progmatt.co.jp/>

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

※2 運用期間中の本STに関する詳細はトーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社が発行する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を発行する受託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。

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章であり、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。

トーセイ株式会社
経営管理本部
広報・サステナビリティ推進部 土肥
Tel:03-5439-8807 Fax:03-5439-8809
email:pr-tosei@toseicorp.co.jp