

2023年6月19日

ケネディクス株式会社

千葉県舞浜に所在する東京ディズニーリゾートオフィシャルホテルを 裏付けとした不動産 STO 第 6 弾を完了

～ケネディクスによる不動産 ST の資産規模合計は 462 億円まで拡大～

国内最大級の不動産アセットマネジメント会社である、ケネディクス株式会社（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：宮島大祐、以下「ケネディクス」）は、2021年8月に日本で初めて、デジタル証券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・オフアリング（以下「不動産 STO」）を実行しました。

この度、その第 6 弾として、資産規模 129 億円（準共有持分 25%ベース）の千葉県舞浜にあるディズニーリゾートオフィシャルホテルを裏付け資産とし、発行総額が約 58 億円となる不動産 STO による資金調達が完了し、「ケネディクス・リアルティ・トークン グランドニッコー東京ベイ 舞浜（譲渡制限付）（以下「本 ST」）」の運用を開始したことをお知らせいたします。

本 ST を含めて、ケネディクスのグループ会社が運用する不動産セキュリティ・トークン（以下「不動産 ST」）裏付け資産の総額は 462 億円となっております。また、2023年5月には、本 ST を含めて 4 件の公募型不動産 STO が発表されており、これまでにマーケットにおいて発表された 16 案件の不動産 ST 裏付け資産の総額は 776 億円となっております。様々な事業者による不動産 STO の実施により、不動産 ST のマーケットは拡大に向けて着実に前進しております。



1. 本 ST の概要

本 ST は、千葉県舞浜に立地する東京ディズニーリゾートオフィシャルホテルの「都市型リゾートホテル」を裏付け資産とした ST であり、一口当たり 100 万円の発行価格にて、主幹事会社である大和証券株式会社（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：中田誠司）を通じて幅広い投資家への募集を行いました。その結果、多くの投資家から投資需要をいただき、日本におけるホテルアセットを裏付けとする不動産 STO としては大型の資金調達額の募集を完了することができました。

本商品の名称	ケネディクス・リアルティ・トークン グランドニッコー東京ベイ 舞浜（譲渡制限付）
投資対象不動産	「グランドニッコー東京ベイ 舞浜」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 25%）
本 ST の発行総額	5,815 百万円
発行口数	5,815 口
発行価格/申込単位	一口当たり 100 万円/1 口以上 1 口単位
運用期間	約 6 年 10 か月（原則） ※2025 年 10 月期末以降、本件不動産受益権を早期売却することがあるため、売却がされた場合は、償還予定日より早期に償還されます。 ※3 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 ST（トークン化有価証券）
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社
ブロックチェーン基盤	Progmatic（プログマ）
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
主幹事会社	大和証券株式会社

2. 投資対象不動産の概要

本物件は、東京ディズニーリゾートのオフィシャルホテルならではの利便性の高いロケーションと各種特典が利用できる希少性を有しております。南欧プロバンスの街並みをイメージコンセプトにしたアトリウムが特徴的な都市型リゾートホテルで、2023 年春には全客室のリニューアルを完了しています。

客室以外にも、朝食ビュッフェがお客様からご好評を頂いているオールデイダイニング「ル・ジャルダン」や人数に応じて楽しむことのできる宴会施設、海と空が一望できるチャペルなども備えた多様な用途への対応が可能となっている施設です。

物件名称	グランドニッコー東京ベイ 舞浜
所在地（登記簿）	千葉県浦安市 1 番 7
交通	JR 京葉線・武蔵野線「舞浜」駅南口より無料シャトルバスで 7 分 ディズニーリゾートライン「ベイサイド・ステーション」駅より 徒歩約 4 分
延床面積（登記簿）	67,488.62m ²

建築時期	1990年3月
客室数	全709室
レストラン	オールデイダイニング「ル・ジャルダン」(475席)
宴会施設	大宴会場「グランドボールルーム」 中小宴会場施設 計11施設
借借人	ヒューリックホテルマネジメント株式会社
オペレーター	株式会社オークラニッコーホテルマネジメント
テナント総数	1
鑑定評価額	12,900百万円(2023年4月12日時点、準共有持分25%ベース)

【参考】投資対象不動産及び本 ST に関するウェブサイト

施設サイト <https://tokyobay.grandnikko.com/>

本 ST の運用情報ウェブサイト https://www.kdx-sto.com/fund_006/index.html

3. 不動産 ST とは

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。

ケネディックスの不動産 ST の仕組みは、ケネディックスのグループ会社が裏付け資産となる不動産を抛出、受益証券発行信託と呼ばれる仕組みにより発行される受益証券をデジタル証券化し ST として発行し、そのデジタル受益証券を引受会社である証券会社が投資家に販売するものです。また、国内最大級の不動産アセットマネジメント会社であるケネディックスのグループ会社が、アセット・マネージャーとして運用を受託しています。

【参考】ケネディックスのグループ会社が運用する不動産 ST の運用情報

各 ST の運用情報へのバナーリンク <https://www.kenedix.com/#ST>

本資料は、ケネディクス・リアルティ・トークン グランドニッコー東京ベイ 舞浜（譲渡制限付）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。

以上

ケネディクス株式会社 概要

代表者 : 代表取締役社長 宮島大祐

設立 : 1995年4月

所在地 : 〒100-0011 東京都千代田区内幸町二丁目1番6号

事業内容 : アセットマネジメント事業、不動産関連事業、不動産投資事業 等

URL : <https://www.kenedix.com/>

ケネディクスは、1995年に設立され、1999年に「不動産アセットマネジメント事業」に本格参入し、事業を展開してきました。不動産私募ファンドの運用から始まった当社のアセットマネジメント事業は、複数のJ-REITの運用にも幅を広げ、現在では長期コアファンドも含めその領域を拡大し、3兆円を超える受託資産残高(AUM)を有しています。また、グループREITの100%再エネ電力化を目標とした「再エネ事業」やデジタル技術を活用した不動産小口化商品の「不動産セキュリティ・トークン事業」、賃貸戸建住宅という新しいライフスタイルを提供する「Kolet事業」など、環境とDXに関する様々なビジネスにも果敢に挑戦しています。

【ケネディクスではともに働く人材を募集しています】

ケネディクスは日本における不動産証券化のパイオニアです。J-REIT、私募リート、私募ファンドといった多様な不動産ファンドを運用することで不動産が持つ可能性を最大限に引き出し、多くの顧客投資家から支持を集めています。また、近年では不動産セキュリティ・トークンや賃貸戸建住宅ファンドといった様々な新規事業にも取り組んでいます。当社にご興味のある方は以下の問い合わせ窓口宛ご連絡ください。

<採用情報ページ>

<https://www.kenedix.com/recruit/>

当社の特徴や事業内容等についてはこちらをご覧ください。

<採用に関するお問い合わせ>

ケネディクス株式会社 総務・人事部 採用担当

E-mail : recruit@kenedix.com

【本件に関するお問い合わせ先】

ケネディクス株式会社 広報・サステナビリティ推進部 根岸・竹村

Mail : kdx_prs@kenedix.com