

2023年8月4日

ケネディクス株式会社

都心へのアクセスに優れた新築大型物流施設を裏付けとした 不動産 STO を完了

～ケネディクスによる不動産 ST の資産規模合計は約 600 億円に拡大～

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、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・オフリング（以下「不動産 STO」）の第 7 弾として、発行総額約 52 億円となる資金調達を完了し、「ケネディクス・リアルティ・トークン ST 所沢物流センター（譲渡制限付）（以下「本 ST」）」の運用を開始することをお知らせいたします。

本 ST は資産規模 130 億円の埼玉県所沢市に所在する希少性の高い大型物流施設を裏付け資産とし、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」）は計 7 本、裏付け資産の累計総額は 592 億円となっております。



1. 本 ST の概要

本 ST は、都心へのアクセスに優れた大型物流施設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、不動産 STO としては大型の資金調達を完了することができました。

名称	ケネディクス・リアルティ・トークン ST 所沢物流センター (譲渡制限付)
投資対象不動産	ST 所沢物流センター (埼玉県所沢市所在の物流施設 1 棟)
発行口数	5,425 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
発行価格の総額	5,425 百万円
発行価額の総額	5,208 百万円
運用期間	約 6 年 9 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 (プログラマ)
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、関越自動車道「所沢」IC に近接し、東京外環自動車道を経由して首都高速や圏央道、東北自動車道等で都心の人口集積地域をはじめ、関東全域にアクセスが可能であり、配送拠点需要の高い希少性の高い物件です。また、有効天井高や柱スパンは余裕のある設計となっており、物流施設として汎用性の高いスペックとなっています。トラックバースは地上 1 階と地下 1 階に設置されており、地上 1 階部分はスロープにより容易にアクセスすることができ、地下 1 階部分は前面道路から直接アクセス可能であり、配送効率性が高く、幅広いテナント業種・規模に対応できる仕様となっています。

名称	ST 所沢物流センター
所在地	埼玉県所沢市大字本郷字神明原 8 番 1 他
交通	関越自動車道「所沢」IC 約 2.6 km JR 武蔵野線「東所沢」駅 約 1.1 km
延床面積	35,026.71m ²
構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき地下 1 階付 3 階建
建築時期	2023 年 1 月
賃借人	株式会社ダイワコーポレーション
テナント総数 (注 ¹)	2
鑑定評価額	13,000 百万円 (2023 年 5 月 31 日時点)

注¹：本物件の屋根に係る賃借人を含みます。

【参考】投資対象不動産及び本 ST に関するウェブサイト

本 ST の運用情報ウェブサイト https://www.kdx-sto.com/fund_007/index.html

※上記ウェブサイトの開設は 2023 年 8 月 7 日(月)を予定しています。

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。

ケネディクス不動産 ST の仕組みは、ケネディ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 ST 所沢物流センター（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