

2022年8月19日

ケネディクス株式会社

日本最大となる約**70**億円の不動産**STO**を完了、世界的にも大型
ブロックチェーン技術を活用した新たな不動産投資手法で、個人投資家層を開拓
～セキュリティ・トークンを「第三の事業の柱」に、**2030**年に**2.5**兆円の市場創出へ～

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・オフリング（以下「不動産STO」）を実行しました^{※1}。この度、その第三弾として、資産規模146億円の物流施設を裏付け資産とし、発行価格の総額が69億1,500万円（発行価額の総額66億3,148億円）となる日本最大の不動産STOによる資金調達を完了し、「ケネディクス・リアルティ・トークンロンコプロフィットマート厚木I（譲渡制限付）」の運用を開始したことをお知らせいたします。

また、ケネディクスは、デジタル技術を活用した証券化手法である不動産セキュリティ・トークンをREIT^{※2}、私募ファンドに次ぐ「第三の事業の柱」とすべく、具体的目標として2030年までに市場全体で2.5兆円の不動産がセキュリティ・トークン化されている未来を目指します。



■ 不動産 STO とは

STO とは、Security Token Offering（セキュリティ・トークン・オファリング）の略で、ブロックチェーン技術により権利移転などを行うデジタル証券「セキュリティ・トークン」を発行し、資金調達を行う手法です。投資家は、投資対象資産を裏付け資産としたセキュリティ・トークンを取得します。不動産 STO は、裏付け資産を不動産やそれに係る権利とするもので、実物不動産よりも売買流動性が高く小口で投資できるようになることが見込まれています。また、ブロックチェーン技術の活用により、資金決済の短縮や費用抑制といった効率化や、株主優待等のデジタル化による新たな価値や体験の提供、デジタル証券取引所との連携による流通市場の整備等、さらなる利便性の向上やコストの削減が見込まれています。これにより、投資に消極的だった層の投資参加を促すほか、少規模でも魅力ある不動産が資金を集めやすくなるなど新たな活用法が期待されています。

■ ケネディクスによる不動産 STO の仕組み

ケネディクスは、第一弾となる不動産 STO の取り組みとして、2021 年 8 月に日本で初めてとなる公募型不動産 STO を実施しております。東京都渋谷区神南エリアに所在する鑑定価格 27 億 4,000 万円の賃貸マンションを裏付け資産としており、同物件は渋谷駅から徒歩 8 分の利便性の高い立地にあり、2016 年 11 月竣工の分譲マンションとして開発された高いスペックを有しております。同物件の受益証券をデジタル証券化し、1 口 100 万円 2 口以上で投資を募ったところ、発行価格総額の 14 億 5,300 万円を大きく超える申し込みがありました。

不動産 STO 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拠出、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セキュリティ・トークンとして発行し、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。ケネディクスがこれまでに取り組んだ受益証券のデジタル証券化においては、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）の提供するブロックチェーン基盤「Progmatic（プログマ）」により受益権原簿の電磁的記録・権利移転等を行っています。

■ 日本における過去最大の不動産 STO の詳細

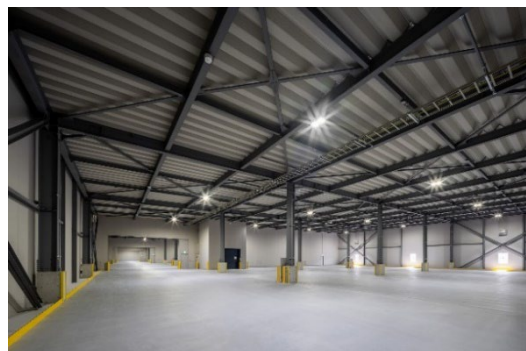
この度、好立地にある最新の大型物流施設を裏付け資産とした不動産セキュリティ・トークンである「ケネディクス・リアルティ・トークンロンコプロフィットマート厚木Ⅰ（譲渡制限付）」を、一口当たり 100 万円の発行価格にて、主幹事会社である大和証券株式会社（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：中田誠司）を通じて幅広い投資家への募集を行いました。その結果、多くの投資家から投資需要をいただき、日本における不動産 STO としては過去最大の資金調達額、また世界的に見ても大型となる不動産 STO の募集を成功裏に完了することができました。

<投資対象不動産の特徴>

- ① 主要高速道路の結節点へのアクセスが良い良好なロケーション
- ② テナントニーズに応える築浅かつ希少な大規模物流施設
- ③ 上場企業グループ会社を中心としたテナント構成による安定的な賃料収入期待

<投資対象不動産の概要>

物件名称	ロンコプロフィットマート厚木Ⅰ
所在地（登記簿）	神奈川県厚木市三田字下新田 2052 番 1 他
交通	圏央道「圏央厚木」IC まで約 1.5 km
延床面積	E 棟： 16,068.66 m ² W 棟： 18,897.73 m ²
建築時期	E 棟： 2021 年 8 月 W 棟： 2021 年 8 月
テナント総数	3
鑑定評価額	14,600,000,000 円（2022 年 5 月 1 日）
還元利回り（直接還元法）	3.2%
稼働率	100.0%（2022 年 5 月末日現在）



<ケネディクス・リアルティ・トークンロンコプロフィットマート厚木Ⅰ（譲渡制限付）の概要>

発行数	6,915 口
一口当たり発行価格	1,000,000 円
発行価格の総額	6,915,000,000 円
運用期間	約 7 年（原則）
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
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	Progmart（プログマ）

<本件セキュリティ・トークンの運用情報ホームページ>

ケネディクス・リアルティ・トークンロンコプロフィットマート厚木Ⅰ（譲渡制限付）

https://www.kdx-sto.com/fund_003/index.html

■ 今後の取組み：不動産 STO 市場の創造・発展に向けて

不動産の特性である「分かりやすさ」・「安定性」と金融の効用である「小口化」・「売買流動性」を併せ持つ不動産セキュリティ・トークンは、証券会社の口座を介して投資できる利便性に優れた不動産投資手法であり、幅広い投資家層の多様な投資ニーズに応え得る新たな投資商品と考えております。ケネディクスでは、今後も連続的に不動産 STO を実施するべく、次なる複数の具体的不動産 STO プロジェクトの準備に既に着手しており、これからも不動産セキュリティ・トークン市場の創造・発展に向けて更なる挑戦を続けて参る所存です。

■ 担当者のコメント（ケネディクス株式会社 執行役員 中尾彰宏）

ケネディクスは、2020 年 1 月に現在のデジタル・セキュリタイゼーション推進部を新設し、不動産 STO の事業化を進めて参りました。日本の市場には収益不動産が約 270 兆円あり、そのうち証券化されているのは 44 兆円程度と言われております。1,000 兆円を超える個人の現預金の一部を不動産投資に振り向ける手法として不動産 STO を活用したいと考え、2021 年 8 月には国内初となる公募型不動産 STO を実現いたしました。今後は、証券口座を通じて投資できるミドルリスク・ミドルリターン of the 新たな投資商品として、不動産セキュリティ・トークンが個人を中心とした幅広い投資家の資産運用の有力な選択肢として位置づけられることを目指します。不動産セキュリティ・トークンの市場は 2030 年に 2 兆 5,000 億円にまで広がるとみており、海外の収益不動産を含む多様な不動産 STO の実現も視野に取り組んで参ります。

※1： ケネディクス・グループがこれまでに発行したセキュリティ・トークンに関する運用情報

・【第一弾】 ケネディクス・リアルティ・トークン渋谷神南（譲渡制限付）

https://www.kdx-sto.com/fund_001/index.html

プレスリリース：(2021 年 7 月 9 日)

https://www.kdx-sto.com/fund_001/assets/pdf/release_20210709.pdf

・【第二弾】 ケネディクス・リアルティ・トークン赤羽志茂（譲渡制限付）

https://www.kdx-sto.com/fund_002/index.html

プレスリリース：(2022 年 2 月 21 日)

https://www.kdx-sto.com/fund_002/assets/pdf/release_20220221.pdf

※2： REIT とは、Real Estate Investment Trust の略であり、投資家から集めた資金でオフィスビルや商業施設、マンションなどの不動産を購入し、その賃貸収入や売買益を投資家に分配する商品であり、一般的に不動産投資信託と呼ばれています。

本資料は、ケネディクス・リアルティ・トークンロンコプロフィットマート厚木 I（譲渡制限付）の資金調達完了及び運用開始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。

■ 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、2.7兆円の受託資産残高（AUM）を有しています。また、近年ではクラウドファンディングや不動産セキュリティ・トークンといった技術革新により生まれる新たな領域に対しても積極的な取組みを進めております。

【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