

セキュリティ・トークンを活用した プロ向け不動産バリューアッド型私募ファンドを組成

中央日本土地建物グループ株式会社（千代田区霞が関一丁目 代表取締役社長 三宅潔）のグループ会社である中央日土地アセットマネジメント株式会社（千代田区霞が関一丁目 代表取締役社長 柴田利喜）は、デジタル証券準備株式会社（港区赤坂四丁目 代表取締役 CEO 山本浩平、以下「DS社」）およびDS社のシステム子会社であるオーナーシップ株式会社（港区赤坂四丁目 代表取締役 松井晴彦、以下「OS社」）と協業し、セキュリティ・トークンを活用したプロ向け不動産バリューアッド型私募ファンド（以下「本ファンド」）を組成しましたのでお知らせします。

■ 本ファンドの特徴

1. プロ向け不動産バリューアッド型私募ファンド

本ファンドは、取得した不動産のリニューアルやリノベーション、コンバージョン等によって、資産価値の最大化を図るバリューアッド型の私募ファンドです。築年数が経過し、流動性が低下した不動産の資産価値向上および不動産市場の活性化が期待できるほか、建替えと比べて解体・新築時のCO₂排出量が少なく、環境にも配慮した取り組みです。

2. セキュリティ・トークンを活用し、システム上で契約を完結

本ファンドで採用するGK-TKスキームにおいて、OS社の提供する不動産STO(※1)システム「OwnerShip」を活用し、匿名組合出資持分をセキュリティ・トークン化します。

不動産STOは、2020年に施行された改正金融商品取引法において「電子記録移転有価証券表示権利等」としてSTOの取扱いが明確化されて以降、徐々に事例が増えており、アセットもオフィスビル、住宅、ホテル、物流施設など、多岐にわたります。当社グループにおいても将来のSTO市場活性化を見据え、本ファンドにおけるセキュリティ・トークンの活用を決定しました。GK-TKスキームを利用した不動産STOでは、セキュリティ・トークンを譲渡する際の第三者対抗要件の具備には、確定日付を公証役場や法務局において取得する必要があるなど、契約に係る事務手続きをデジタル完結できない点が課題でした。そこで、産業競争力強化法に基づく認定(※2)を受けた「OwnerShip」を利用することで、システム上で手続きを完結することができ、契約事務のペーパーレス化を実現できるとともに、システム上での出資持分の小口化や出資持分売買が可能となるため、投資家側の利便性向上、ひいてはマーケット規模および裾野の拡大が期待されます。

なお、今回、匿名組合員は適格機関投資家等のみを対象とするため、セキュリティ・トークン化された匿名組合出資持分はいわゆる適用除外電子記録移転権利（金融商品取引法上の二項有価証券）と位置付けられます。

また、本ファンドは、東京都の、セキュリティ・トークンの多様な発行事例を創出し、ノウハウや課題を広く共有することで市場拡大を図る「デジタル証券（セキュリティトークン）発行支援事業」にかかる補助金を申請中です。

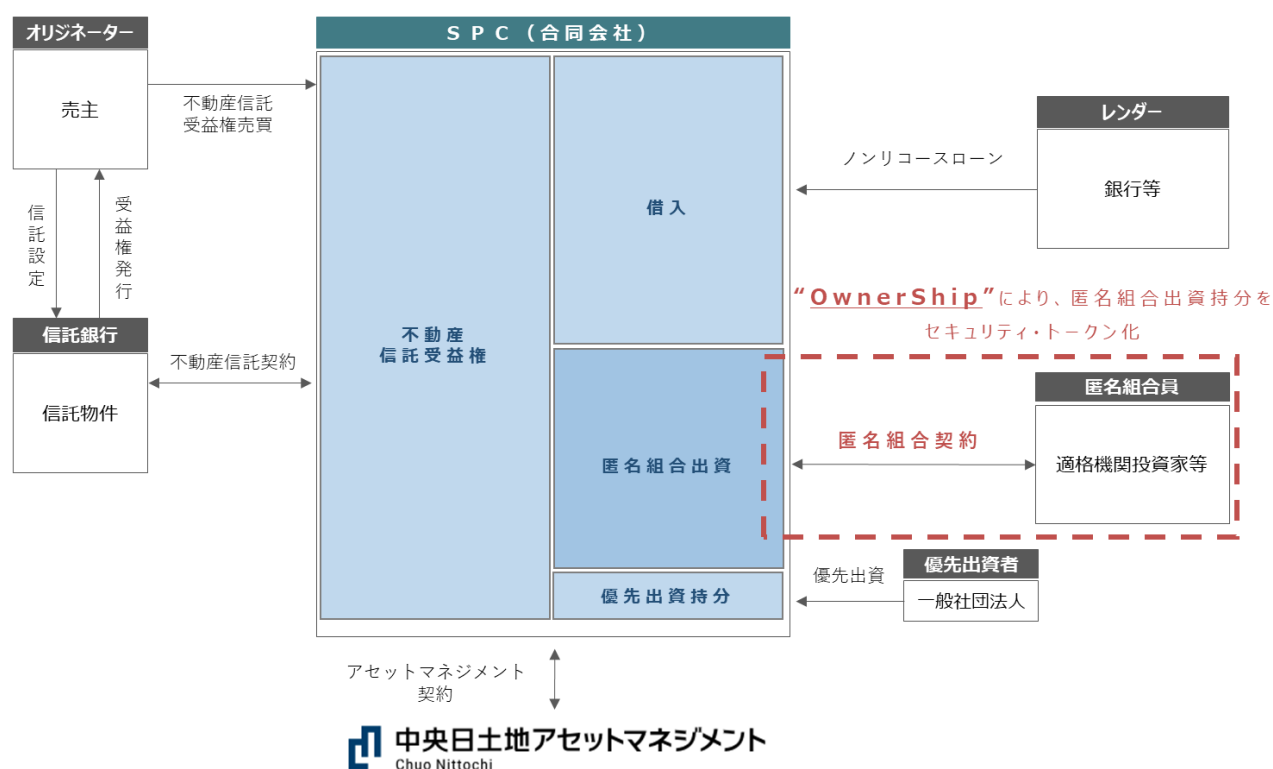
中央日本土地建物グループは、今後もデジタル技術の活用と、安全性・信頼性の高いファンド運用の両立を通じて、不動産証券市場の拡大に貢献してまいります。

※1 セキュリティ・トークン・オフリングの略で、電子発行された法令上の有価証券であるセキュリティ・トークンを活用した資金調達のこと。ブロックチェーン等のデジタル技術の活用により手続きを効率化するほか、発行・管理コストの削減、証券の小口化等が可能となる。

※2 産業競争力強化法に基づく新事業活動計画の認定。 <https://digitalsecurities.jp/?p=314>



■本ファンドスキーム



◆中央日本土地アセットマネジメントの概要

| | |
|------|--|
| 商号 | 中央日土地アセットマネジメント株式会社 |
| 所在地 | 東京都千代田区霞が関一丁目 4-1 |
| 設立 | 1973 年 4 月 ※2007 年 11 月「日土地アセットマネジメント株式会社」へ商号変更 2021 年 4 月「中央日土地アセットマネジメント株式会社」へ商号変更 |
| 株主 | 中央日本土地建物株式会社（70%）、東京センチュリー株式会社（30%） |
| 代表者 | 柴田 利喜 |
| 事業内容 | 私募リートの組成・運用、私募ファンドの組成・運用 |

◆DS 社の概要

| | |
|------|----------------------------------|
| 商号 | デジタル証券準備株式会社 |
| 所在地 | 東京都港区赤坂四丁目 15-1 赤坂ガーデンシティ 3 階 |
| 設立 | 2020 年 11 月 |
| 代表者 | 山本 浩平 |
| 事業内容 | 不動産 STO（セキュリティ・トークン・オファリング）事業（予） |

◆OS 社の概要

| | |
|------|--|
| 商号 | オーナーシップ株式会社 |
| 所在地 | 東京都港区赤坂四丁目-15-1 赤坂ガーデンシティ 3 階 |
| 設立 | 2021 年 10 月 |
| 株主 | グローシップ株式会社（50%）、デジタル証券準備株式会社（50%） |
| 代表者 | 松井 晴彦 |
| 事業内容 | セキュリティ・トークン（「電子記録移転有価証券表示権利等」）システムの開発・運用 |

中央日本土地建物グループ株式会社 経営企画部広報室 （向田）

Tel.03-3501-6906 Fax.03-3506-8940

デジタル証券準備株式会社 代表取締役 CEO 山本

オーナーシップ株式会社 取締役 山本

Tel.03-6804-9351