

2024年1月31日

## 学生レジデンスを投資対象とした不動産セキュリティ・トークンの公募及び発行完了について

ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社  
三菱 UFJ 信託銀行株式会社  
大和証券株式会社  
P r o g m a t , I n c .

ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社（代表取締役社長：石綿 恒、以下「DREAM」）、三菱 UFJ 信託銀行株式会社（取締役社長：長島 巖、以下「三菱 UFJ 信託銀行」）、大和証券株式会社（代表取締役社長：中田 誠司、以下「大和証券」）は、Progmatt, Inc.（代表取締役：齋藤 達哉、以下「Progmatt 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「Progmatt」（プログマ）を活用した、不動産セキュリティ・トークン（以下「本 ST」）の公募に関して協業し、募集・発行を完了いたしました。

本 ST は、東京・大阪に立地する学生レジデンス（以下「投資対象不動産」）の不動産受益権（以下「本件不動産受益権」）を信託財産として受益証券発行信託を組成し、その受益権に係る証券情報・取引情報を「Progmatt」を用いて管理する不動産セキュリティ・トークンであり、セキュリティ・トークンの公募での発行額としては 35 億円となります。本 ST では、デジタル技術を活用し、一般投資家に対して学生レジデンスへの小口での投資機会を提供しております。

### 本 ST の概要

本商品の名称	DREAM・リアルティ・トークン-Residence 1-（デジタル名義書換方式）
投資対象不動産 （鑑定評価額）	エスリードカレッジゲート長瀬、キャンパスフォレスト志村三丁目、リビオセゾン亀有（3 物件合計 76.7 億円：2023 年 12 月 1 日時点）
発行口数/発行総額	3,500 口/35 億円
発行価格/申込単位	1 口 100 万円/1 口以上、1 口単位
運用期間	7 年（原則） ※運用開始から 3 年経過以降アセット・マネージャーの判断で本件不動産受益権が満期前に売却され、償還される場合があります。 ※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。
発行者	委託者：JD2 合同会社 <sup>(1)</sup> 受託者：三菱 UFJ 信託銀行
アセット・マネージャー	DREAM
取扱会社	大和証券

DREAM は、三菱商事株式会社の 100%子会社として主に不動産私募ファンドの組成・運用を行う会社です。2004 年 10 月の設立以来、国内外の年金、保険会社、銀行等の機関投資家や事業会社等の投資家の皆様から資金をお預かりして、質の高い不動産投資運用サービスを提供して参りました。この度、不動産セキュリティ・トークンを通じて、従来機関投資家様向けの不動産投資商品に限

定されていた優良な大型不動産に対する投資機会を一般の投資家の皆様に提供することにより、不動産投資マーケットの更なる拡大と発展を目指し、DREAM としての初号案件となる本 ST のオフリングの実行に至りました。今後も国内・米国の不動産マーケットへの幅広いアクセスと長年の実績を活用し、投資家のニーズにマッチした ST 商品を組成して参ります。

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うほか、投資対象不動産の信託受託者も担っております。本 ST の発行により「Progmatt」を活用した公募事例は 20 事例となり、原簿管理対象資産残高は約 1,026 億円<sup>[2]</sup>となります。今後も三菱 UFJ 信託銀行は、デジタル技術の積極的な活用と様々な企業との協業を通じて、社会課題の解決およびデジタル証券市場の更なる拡大に貢献してまいります。

大和証券グループは、ST 及びブロックチェーン技術を、中期経営計画「“Passion for the Best” 2023」において基本方針として掲げる「クライアントファーストとクオリティ No.1 の実現」及び「ハイブリッド戦略による新たな資金循環の確立」の実現における重要技術であると位置づけ、積極的に取り組んでいます。中核子会社である大和証券は、2022 年 2 月に不動産 ST を事業化して以来、本 ST を含めこれまで 7 件、約 297 億円の不動産 ST の引受・募集を行っており、2023 年 12 月 31 日時点で大和証券は引受金額ベースで国内トップのシェアを有しています。

今後も、大和証券グループは「金融・資本市場のパイオニア」として、ブロックチェーン等の先端技術を活用し、事業会社のお客様に対しては、保有アセットの ST 化等を通じた多様な資金調達手段の提供を、投資家のお客様に対しては、ST による魅力的な投資機会の提供を行い、社会に対して新たな価値を提供してまいります。

<sup>[1]</sup>本 ST の発行のために設立された特別目的会社です。

<sup>[2]</sup> 資産裏付型 ST を発行する受益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を基に、三菱 UFJ 信託銀行により算出しています。

#### ◆「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](https://note.com/tatsu_s123/n/n03a291fa52ab)>