

2023年12月25日

各位

三井住友ファイナンス&リース株式会社
SMFL みらいパートナーズ株式会社
ケネディクス株式会社
株式会社SMB C信託銀行
株式会社大和証券グループ本社
株式会社三井住友銀行

大阪デジタルエクステンジが運営するセキュリティ・トークン取引システム「START」
第1号案件の公募型不動産セキュリティ・トークンに係る協業について

三井住友ファイナンス&リース株式会社（以下「SMFL」）の戦略子会社、SMFL みらいパートナーズ株式会社（以下「SMFL みらいパートナーズ」）、ケネディクス株式会社（以下グループを総称して「ケネディクス」）、株式会社SMB C信託銀行（以下「SMB C信託銀行」）、株式会社大和証券グループ本社（以下「大和証券グループ本社」）傘下の大和証券株式会社（以下「大和証券」）、および株式会社三井住友銀行（以下「三井住友銀行」）は、公募型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 ドーミーイン神戸元町（デジタル名義書換方式）」※1（以下「本ST」）に関して協業し、大阪デジタルエクステンジ株式会社（以下「ODX」）が運営するセキュリティ・トークン（以下「ST」）の流通を企図した新取引システム「START」※2における第1号銘柄として、本日より取引を開始したことをお知らせします。

【投資対象不動産の「天然温泉 浪漫湯 ドーミーイン神戸元町」】



本 ST は、SMFL みらいパートナーズが所有するホテル「天然温泉 浪漫湯 ドーミーイン神戸元町」（以下「本物件」）を裏付け資産とするもので、本物件の準共有持分の 95%をケネディクスが運用する特別目的会社に譲渡し、ケネディクスが ST の公募を実施するに至りました。本物件の準共有持分の 5%は引き続き SMFL みらいパートナーズが継続して保有し、本物件を運営する株式会社共立メンテナンスとともに安定的な運用を目指します。

本 ST は、ODX が運営する私設取引システム「START」の取り扱いの承認を取得しており、セカンダリー取引を行う場合、従来の不動産 ST と同様の金融商品取引業者が取引相手となる方法に加え、金融商品取引業者が「START」へ取り次ぎを行う方法でも取引が可能となります。これにより、取引方法の多様化や取引価格の透明性の向上など、投資家の利便性向上が期待されます。業種を超えた協業を通して新しい投資機会を提供し、「貯蓄から投資へ」の社会課題の解決を後押しするとともに、不動産などを裏付けとした投資運用商品の拡充により、物件拋出者の資金調達方法の多様化に貢献してまいります。

<本 ST の概要>

商品の名称	ケネディクス・リアルティ・トークン ドーミーイン神戸元町 (デジタル名義書換方式)
投資対象不動産 (鑑定評価額)	「天然温泉 浪漫湯 ドーミーイン神戸元町」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 95%) (80.9 億円： 2023 年 8 月 1 日時点)
発行口数/発行総額	35,200 口 / 35.2 億円
発行価格/申込単位	1 口 10 万円 / 1 口以上 1 口単位
運用期間	14 年 9 か月 (原則) ※ 信託設定日以降、本件不動産受益権準共有持分を早期売却することがあるため、売却された場合は、償還予定日より早期に償還されます。
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セキュリティ・トークン
発行者	委託者 株式会社 KST7 ^{*3} 受託者 株式会社 S M B C 信託銀行
物件拋出者	SMFL みらいパートナーズ株式会社
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
取扱会社	大和証券株式会社
レンダー	株式会社三井住友銀行

SMFL グループは、中期経営計画の戦略「新たなコアビジネスの創造」において、「資産回転型ビジネス (流動化/証券化)」を施策として掲げています。これまでに SMFL みらいパートナーズが保有する物件を裏付け資産とし、ケネディクスと 2 件の ST を発行しました。SMFL みらいパートナーズは、物件の拋出に加えて、オペレーターを選定、安定感のある契約条件、デューデリジェンスの実施、物件レコードの提供など、本 ST の組成を支援しました。これからも、事業領域を一層深化させ、幅広い金融機能を持つ事業会社として、お客さまとともに投資市場の拡大に貢献してまいります。

ケネディクスは、3兆円を超える不動産を運用する国内最大級の不動産アセットマネジメント会社であり、2021年8月に日本で初めて、不動産ST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「STO」）を実行しました。この度、その第9弾として神戸市所在の都市型観光ホテルを投資対象とする本STの公募に至りました。ケネディクスのグループ会社が運用する不動産STの資産規模合計は本STを含め約1,000億円となりました。ケネディクスは、デジタル技術を活用した新たな投資機会である不動産STを、REIT及び私募ファンドに次ぐ「第三の事業の柱」とすべく、2030年までに市場全体で2.5兆円の不動産がST化されている未来を目指します。

SMBC信託銀行は、STを活用した資金調達手法を提供するSTO市場の発展に向け、信託銀行としての不動産および証券化商品等に関わる知見を活かし、かねてより当該分野における各種資産を裏付けとするSTの発行・管理等にかかる商品・サービスの開発を進めており、本STを1号案件として参画することとなりました。

今後も、商品開発・業務推進等を通じて社会的価値の創造に努め、SMBCグループ内外の企業との共創に取り組んでまいります。

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、本件STを含めこれまで6件、約262億円の不動産STの引受・募集を行っており、12月25日現在、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いきます。

三井住友銀行はこれまで蓄積してきた不動産金融の総合力を活かし、今般、対象物件の取得資金として不動産ノンリコースローンを実行いたしました。三井住友フィナンシャルグループは、2021年4月に資本市場の活性化およびSTの取引市場の拡大を目的に設立されたODXに出資をしております。

三井住友フィナンシャルグループは、2023年5月に発表した中期経営計画「Plan for Fulfilled Growth」のもと、「最高の信頼を通じて、お客さま・社会とともに発展するグローバルソリューションプロバイダー」をビジョンに掲げ、「幸せな成長」の実現に貢献していきます。これからも、グループ各社が持つ金融サービスの枠を超えたソリューションの提供を通じて社会課題の解決に取り組んでまいります。

※1 運用期間中の本 ST に関する詳細はケネディクス・グループが運営するサイトをご参照ください。

ケネディクス<https://www.kdx-sto.com/fund_009/index.html>

※2 ST の売買取引を行う私設取引システム（いわゆる PTS）として金融商品取引法等の規制を受け、金融庁より認可を得た私設取引システムです。

※3 本 ST の発行のために設立された特別目的会社です。

（ご参考）セキュリティ・トークンの定義

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。

本資料は、ケネディクス・リアルティ・トークン ドーミーイン神戸元町（デジタル名義書換方式）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