

TOSEI



TK-GKスキームによる不動産セキュリティトークン発行について

トーセイ株式会社

# トーセイのSTOへの取り組みの狙い

## 当社のSTOへの取り組みについて

デジタル技術を活用し、日本の不動産に対して多様な投資機会を提供することを目指し、セキュリティトークンを発行・流通させることを目的として、取組を進めています。

## 今回のセキュリティトークンの発行の狙い

- ・一般的なスキームである匿名組合出資持分のST化のチャレンジ
- ・ST発行とセカンダリ市場の両方の仕組みを持つシンガポールADDX市場への上場

# 国内初 匿名組合出資持分の公募型不動産セキュリティトークンの発行

## トーセイ・プロパティ・ファンド シリーズ1 募集の概要

有価証券の種類	匿名組合出資持分を表示する電子記録移転権利
ST発行額	870百万円
ローン調達額	1,100百万円
LTV	55.8%
発行体	トークン合同会社
ST発行価格	1口10百万円
ST発行口数	87口
取引市場	シンガポール「ADDX」に上場
資産運用会社	トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社
募集の取扱者	東海東京証券株式会社
決算月	4月、10月
配当	年2回
鑑定NOI利回り	4.8%
投資期間	5年間（1年間の延長可）
課税関係	雑所得として総合課税

# トーセイ・プロパティ・ファンド 商品特性について

～国内初～ 匿名組合出資持分のトークン化による電子記録移転権利としてのST発行

～国内初～ シンガポールのSTプラットフォーム「ADDX」におけるST発行

## 1 単一の不動産を裏付けとし、投資対象が明確

・東京23区に次ぐ人口日本2位の横浜市に立地し、共同住宅・店舗・事務所からなる複合ビルへの投資

## 2 トーセイグループの有する不動産のノウハウを活用

- ・リースアップや収益性の改善による資産価値向上
- ・トーセイグループのネットワークを活用した売却先の探索

## 3 市況を見ながら適切なタイミングで売却、キャピタルゲインの享受

・資産運用会社の裁量により、期限前償還、および1年間の延長が可能

## 4 セカンダリ流通が可能

・シンガポールのST取引所「ADDX」に上場し、セカンダリ流通が可能

【ADDX】シンガポール金融管理局(MAS)が認可した初のセキュリティトークンプラットフォーム  
トークン発行・保管・取引のフルライセンスを保有

## 5 私募REIT、私募ファンドと異なる流動性を持ちつつ、NAVを基準とした安定的な価格変動

# デジタル証券化予定物件

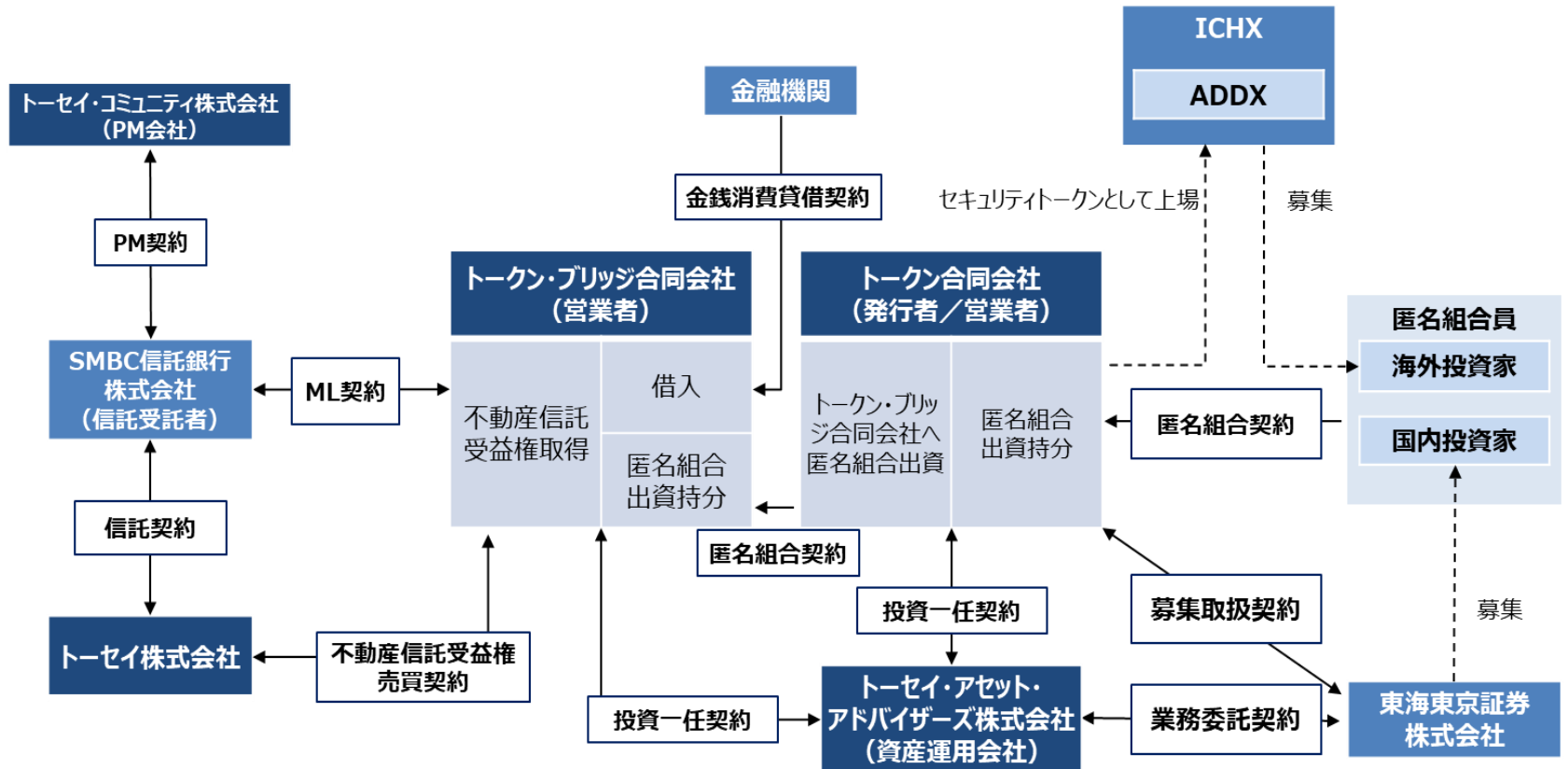
- 横浜市は人口375万人の政令指定都市であり、東京23区に次ぐ人口日本2位の大都市
- 横浜市は国際都市戦略を掲げ、IR誘致活動をはじめとして、海外諸都市との連携・協力関係を活かして国際都市としてのプレゼンスを高めている
- 本物件は横浜エリアの大ターミナル駅である「横浜駅」まで1駅(4分)のアクセス、有数のビジネスエリアに至近で、利便性に優れる立地
- 築27年ながら、トーセイによる内外装リニューアル工事で築年数を感じさせない建物となっており、高稼働・安定収益が見込める



物件名	横浜市複合ビル「IWASAKI BLDG」
所在地	神奈川県横浜市中区宮川町3-83
交通	京浜急行「日ノ出町」駅徒歩2分 JR根岸線・横浜市営ブルーライン「桜木町」駅徒歩7分
用途	事務所、店舗(6区画)・共同住宅(76区画)
築年	1993年3月 (新耐震基準)
構造	SRC造10階建
土地面積	769.94㎡(232.90坪)
延床面積	4,204.00㎡(1,271.71坪)
専有面積	3,126.71㎡(945.82坪)
稼働率	96.34%(79/82) (事務所・店舗: 6/6、共同住宅: 73/76)
坪賃料	月額9,809円/坪
NOI	現状 88,277千円 満室想定104,345千円
所有権	信託受益権



# デジタル証券発行 ストラクチャー図



# TK-GKスキームにおけるポイントと課題

## 発行者による権利移転の承諾

- ・ブロックチェーン上の移転を反映して更新された東海東京証券様の帳簿が発行者（トークン合同会社）に共有されることにより、発行者は移転を承諾したものとみなす。
- ・東海東京証券様の帳簿の更新は1日1回の頻度で行われる。

## 第三者対抗要件の具備

- ・移転が有効となった翌営業日に、東海東京証券様がみなし承諾書に確定日付を取得する。
- <課題> タイムラグが発生し、機動的な第三者対応要件の具備は困難。  
第三者対抗要件の具備をシステム上で完結できることが望ましい。

## 税務関係（日本居住者、個人の場合）

- ・利益分配：雑所得として総合課税
  - ・TK譲渡による譲渡益：譲渡所得として総合課税
- <課題> 分離課税が望ましい

## 継続開示

- |      |   |
|------|---|
| ADDX | 発行体の会計年度半期、及び通期の未監査の財務諸表<br>発行体の会計年度の監査済みの財務諸表および監査意見<br>四半期ごとにNAVを開示 |
| 日本   | 有価証券報告書   |