

2023年11月20日

各 位

会社名 いちご株式会社
代表者 代表執行役会長 スコット キャロン
(コード番号 2337 東証プライム)
問合せ先 上席執行役財務本部長 坂松 孝紀
(電話番号 03-3502-4818)
www.ichigo.gr.jp

セキュリティ・トークン取引システム「START」第1号 「いちご・レジデンス・トークン」販売開始に伴う資産譲渡のお知らせ

当社の100%子会社であるいちごオーナーズ株式会社(以下、「いちごオーナーズ」という。)は、ブロックチェーン基盤を活用し、安全性に優れたセキュリティ・トークン(※)の発行を行うデジタル不動産事業を展開しております。

いちごオーナーズは、本年8月の第2号に続き、第3号として、都内レジデンス(住宅)物件を投資対象不動産とした「いちご・レジデンス・トークン-芝公園・東新宿・都立大学・門前仲町・高井戸・新小岩-」の販売を開始し、組成するにあたり、東京都23区内に所在するレジデンス6物件(7棟 総額89億円)を譲渡(以下、「本譲渡」という。)することを決定いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

(※) ブロックチェーン等の電子情報処理組織を用いて所有権を移転することができる有価証券等

記

1. 本譲渡の背景および理由

いちごは、長年培ってきた不動産ノウハウを最大限活用し、個人および事業主の方でも安心して投資いただける投資商品として、一棟不動産、Jリートを含む3つの上場投資法人、不動産特定共同事業スキームを活用した「いちご オーナーズ ビルシェア」を提供しております。

また、投資商品のさらなる拡充として、個人および事業主の方でもプロの目利きと運用力により、簡素な手続きで安心して優良不動産へ投資いただける「いちご・レジデンス・トークン」の販売を昨年11月より開始いたしました。今般、第3号を販売するにあたり、いちごオーナーズが厳選して取得した後リーシングに注力し、安定した収益性が確認できた東京都23区内に所在するレジデンス6物件(7棟)を譲渡することを決定いたしました。

2. デジタル不動産の展望

「いちご・レジデンス・トークン」で発行されるセキュリティ・トークンは、株式等の一般的な有価証券と同様に、金融商品取引法のもと規制されるとともに、ブロックチェーンにて権利が管理されることで、データの改ざんが極めて困難な安全性に優れた投資商品です。加えて、不動産の信託受益権を小口化することで、少額から投資ができることから、これまで機関投資家に限られたオルタナティブ商品(株式や債券等以外の商品)への投資機会を個人投資家にも提供することが可能になります。

また、第3号は大阪デジタルエクステンジ(以下、「ODX」という。)においてセキュリティ・トークンの流通を企図した新取引システム「START」での取り扱い第1号銘柄となります。

ODX では、すでに PTS (Proprietary Trading System) という金融庁から認可を受けた証券会社が運用する私設取引システムを活用し、東京証券取引所に上場している 4,000 以上の銘柄の売買取引が可能です。今般、START の開設にあたり、セキュリティ・トークンによるデジタル不動産取引の透明性や流動性が向上するとともに、今後の市場の拡大が期待されています。J リートの AUM (総運用資産残高) は 20 年間で 20 兆円超に拡大、私募ファンドにおいても同規模の AUM で推移するなか、いちごでは、このセキュリティ・トークンの発行によるデジタル不動産投資が次なる成長分野であると考えており、本分野でプレゼンスを発揮すべく、今後も事業の推進と市場拡大を目指してまいります。

なお、第 3 号の投資対象不動産の運用管理については、これまでと同様にいちご投資顧問が受託する予定です。いちご投資顧問の長年にわたる 3 つの上場投資法人および私募ファンドの運用実績と、いちごが培ってきた不動産ノウハウ、徹底した現場主義により、個人投資家の皆様にプロの不動産運用をご提供いたします。

いちごでは、機関投資家・個人投資家の枠を超え、より幅広い投資家の方々に簡易な手続きによる優良不動産への投資機会を提供してまいります。商品組成から運用までの一貫した本取り組みは、新たな投資家様との接点になることに加え、当社の長期的なストック収益の獲得にも貢献いたします。当社では、本新規事業の成長を推進し、さらなる株主価値の向上に努めてまいります。

■ 大阪デジタルエクスチェンジ (ODX) の概要 www.odx.co.jp

会社名	大阪デジタルエクスチェンジ株式会社
事業内容	株式の私設取引システム (PTS) 運営 セキュリティ・トークン私設取引システム「START」運営 (予定)
主な株主	SBI PTS ホールディングス株式会社 株式会社三井住友フィナンシャルグループ 野村ホールディングス株式会社 株式会社大和証券グループ Cboe Worldwide Holdings Limited
代表者	代表取締役会長 北尾 吉孝 代表取締役社長 舩 仁雄
所在地	大阪府大阪市北区中之島三丁目 2 番 18 号 (大阪本社) 東京都港区六本木三丁目 1 番 1 号 (東京本社)
設立年月日	2021 年 4 月 1 日
証券業登録および事業認可	金融商品取引業者 関東財務局長 (金商) 第 3328 号 私設取引システム (PTS) 運営業務

3. 本譲渡先 (「いちご・レジデンス・トークン」第 3 号) の概要

名称	合同会社 IST レジデンス 3 (「いちご・レジデンス・トークン」第 3 号の営業者)
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目 1 番 1 号 東京共同会計事務所内
代表者	代表社員 一般社団法人 IST レジデンス 3 職務執行者 本郷 雅和
組成予定日	2023 年 12 月 22 日
上場会社と当該会社の関係	人的関係、資本関係はありません。なお、当社の連結子会社であるいちご投資顧問がアセット・マネジメント業務を受託いたします。

<ご参考：いちご・レジデンス・トークン 第3号の概要>

名称	いちご・レジデンス・トークン ー芝公園・東新宿・都立大学・門前仲町・高井戸・新小岩ー (デジタル名義書換方式)
発行価額の総額	2,925 百万円 (本日現在における見込み額)
運用資産の総額	8,956 百万円
運用期間	原則約 5 年 2 か月 (予定)
アセット・マネージャー /ファンド・マネージャー	いちご投資顧問株式会社
信託受託者 (対象不動産)	三菱 UFJ 信託銀行株式会社
セキュリティ・トークンの提供	三菱 UFJ 信託銀行株式会社
引受・当初取扱金融商品取引業者	株式会社 SBI 証券

本セキュリティ・トークンに係る情報開示は専用サイトにて行い、情報提供の透明性を確保してまいります。なお、専用サイトは、「いちご・レジデンス・トークンー芝公園・東新宿・都立大学・門前仲町・高井戸・新小岩ー」の運用開始日にオープンを予定しております。また、START での取り扱い開始後は、ODX が運営する適時情報提供システム「START-NET」においても同様の情報を提供する予定です。

※ セキュリティ・トークンの発行・管理プラットフォーム「Progmatt (プログマ)」について
<https://progmatt.co.jp>

※ 「いちご・レジデンス・トークン」照会先 いちご投資顧問株式会社 03-3502-4803

4. 本譲渡日程

- ① 取締役会決議日 2023 年 11 月 20 日
- ② 契約締結日 2023 年 12 月 22 日
- ③ 物件引渡日 2023 年 12 月 22 日

5. 本譲渡の対象不動産の概要

- ・ GRAN PASEO 芝公園 (2023 年 4 月竣工)
- ・ GRAN PASEO 東新宿 (2022 年 12 月竣工)
- ・ PASEO 都立大学 North / South (2022 年 9 月竣工)
- ・ GRAN PASEO 門前仲町 (2023 年 6 月竣工)
- ・ GRAN PASEO 高井戸 (2022 年 8 月竣工)
- ・ THE PASEO 新小岩II (2023 年 6 月竣工)

6. 今後の見通し

本譲渡により、2024 年 2 月期の当社連結業績において 89 億円の売上高を計上する予定ですが、2024 年 2 月期通期業績予想には織り込んでおります。

以 上

■ ご参考

「いちご・レジデンス・トークン

ー芝公園・東新宿・都立大学・門前仲町・高井戸・新小岩ー」投資対象不動産

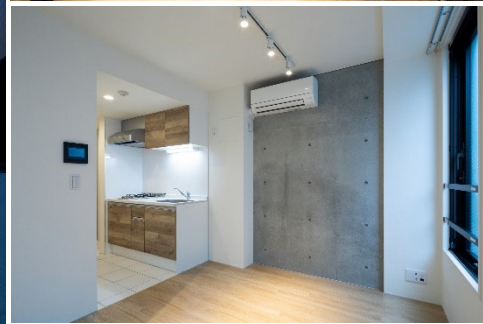
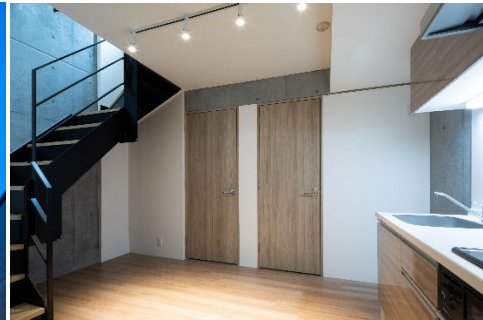
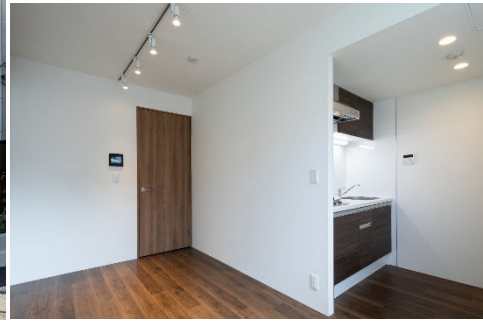
① GRAN PASEO 芝公園



② GRAN PASEO 東新宿



③ PASEO 都立大学 North / South



④ GRAN PASEO 門前仲町



⑤ GRAN PASEO 高井戸



⑥ THE PASEO 新小岩II

