

2025 年 9 月 29 日

株式会社K J Rマネジメント  
三菱 UFJ 信託銀行株式会社  
P r o g m a t , I n c .

セキュリティ・トークン・ビジネスにおける協業と  
国内過去最大規模の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

株式会社K J Rマネジメント（代表取締役社長：荒木 慶太<sup>あら き けい た</sup>、以下 K J R M）および三菱 UFJ 信託銀行株式会社（取締役社長：窪田 博<sup>くぼ た ひろし</sup>、以下 三菱 UFJ 信託銀行）は、Progm at, Inc.（代表取締役：齊藤 達哉<sup>さいとう たつや</sup>、以下 Progm at 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「Progm at<sup>※1</sup>」（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。



1. 本 ST の概要

本 ST は、東京都港区に立地する超高層オフィスビル「汐留シティセンター」の共有持分（以下 投資対象不動産）の不動産受益権の準共有持分（以下 本件不動産受益権準共有持分）を信託財産として受益証券発行信託を組成し、本件不動産受益権準共有持分に係る証券情報・取引情報を「Progm at」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約 314 億円と国内過去最大規模になりました。本 ST では、デジタル技術を活用し、一般投資家に対して単一の不動産（超高層オフィスビル）への小口での投資機会を提供します。

|                                 |                                           |
|---------------------------------|-------------------------------------------|
| 商品の名称                           | K J R M・リアルティ・トークン 汐留シティセンター（デジタル名義書換方式）  |
| 投資対象不動産<br>（本不動産共有持分（注1）の鑑定評価額） | 汐留シティセンターの共有持分<br>（1,147 億円：2025 年 8 月時点） |

|             |                                                                                                                            |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 発行口数/発行総額   | 314,140 口 / 314 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        | 約 5 年（原則）<br>※本 ST 運用開始から約 1 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準共有持分が満期前に売却され、早期償還される場合があります。<br>※2 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：合同会社 SCC トークン※2<br>受託者：三菱 UFJ 信託銀行株式会社                                                                                 |
| アセット・マネージャー | 株式会社 K J R マネジメント（注 2）                                                                                                     |
| プラットフォーム    | Progmatt（SaaS）                                                                                                             |

（注 1）投資対象不動産のうち、受託者が取得する本件不動産受益権準共有持分割合に相当する共有持分をいいます。

（注 2）2025 年 8 月 25 日開催の株式会社 K J R マネジメントの取締役会において、吸収分割会社である株式会社 K J R マネジメントが、株式会社 K J R マネジメントの親会社（持株比率 100%）である株式会社 K J R M ホールディングスの子会社（持株比率 100%）であり吸収分割承継会社である株式会社 K J R M プライベートソリューションズに対し、株式会社 K J R マネジメントの私募ファンド事業に関して有する権利義務を承継させることを内容とする吸収分割を行うこと（以下 本吸収分割）を決定し、2025 年 8 月 25 日付で吸収分割契約を締結しています（当該吸収分割契約は 2025 年 9 月 16 日付の変更契約により効力発生日が変更されています。）。本吸収分割に伴い、2025 年 10 月 4 日付でアセット・マネージャーとしての地位は株式会社 K J R マネジメントから株式会社 K J R M プライベートソリューションズに承継される予定です。

## 2. 関連企業の概要

K J R M は、KKR グループの業界トップクラスの国内不動産運用会社であり、24 年超の確かな運用実績と、J-REIT を中心に 2 兆円以上の受託資産残高を有しています。2002 年に日本リートファンド投資法人（現：日本都市ファンド投資法人）の運用を開始して以降、2007 年の産業ファンド投資法人の運用開始や私募ファンド事業の開始等、提供サービスを拡充しながら受託資産残高を拡大しています。

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 の発行により三菱 UFJ 信託銀行が原簿管理を担う公募事例は 35 事例となり、現在の原簿管理対象資産残高は約 3,268 億円※3 となります。本 ST の協業を通じて、顧客利便性の向上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。

Progmatt 社がライセンス提供する「Progmatt」は、公募不動産セキュリティ・トークンの取扱いが本 ST の取組みにより 32 事例目、公募社債セキュリティ・トークンの取扱いが 4 事例、「Progmatt」上の ST の発行累計額が 1,626 億円超と、国内トップの取扱実績となっています。また、本 ST の協業により K J R M が新たに「Progmatt」を利用した案件を組成することで、協業する案件企画会社数は 13 社、協業する仲介会社数は 9 社となり、ネットワーク拡大数においても国内トップ※4 となっています。

※<sup>1</sup> 「Progmata (プログラマ)」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://progmata.co.jp/>>

解説記事 : <[https://note.com/tatsu\\_s123/n/n03a291fa52ab](https://note.com/tatsu_s123/n/n03a291fa52ab)>

※<sup>2</sup> 本 ST の発行のために設立された特別目的会社です。

※<sup>3</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、および公募型社債 ST の発行金額を基に、三菱 UFJ 信託銀行により算出しています。

※<sup>4</sup> 国内ST市場の最新の計数をレポートとして公開しておりますので、以下URLからご覧ください。

レポート : <<https://speakerdeck.com/progmata/progmata-monthly-st-market-report-2025-aug>>

解説記事 : <[https://note.com/tatsu\\_s123/n/ncde29b5fbb33](https://note.com/tatsu_s123/n/ncde29b5fbb33)>

以 上

※本書面は、受益証券発行信託スキームを用いた資産裏付型セキュリティ・トークンの取扱いについて、一般投資家向けの公表のみを目的としたプレスリリースであり、日本国内外を問わず個別の金融商品等への募集・勧誘を目的とするものではありません。個別商品の募集・勧誘は、取扱証券会社を通じて目論見書を使用して行っております。