

2025年3月27日

三菱UFJ信託銀行株式会社  
三菱UFJ不動産投資顧問株式会社  
株式会社SBI証券  
Progm at, Inc.

## 三菱UFJフィナンシャル・グループの運用・管理による 「MUFGリアルティ・トークン自由が丘(デジタル名義書換方式)」の公募および発行完了について

三菱UFJ信託銀行株式会社（取締役社長：長島 巖<sup>ながしま いわお</sup>、以下「三菱UFJ信託銀行」）と、三菱UFJ信託銀行の連結子会社である三菱UFJ不動産投資顧問株式会社（取締役社長：内田 直克<sup>うちだ なおかつ</sup>、以下「三菱UFJ不動産投資顧問」）は、株式会社SBI証券（代表取締役社長：高村 正人<sup>たかむら まさと</sup>、以下「SBI証券」）と協業し、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」）が提供するデジタルアセット発行・管理基盤「Progm at (SaaS)」<sup>1</sup>を活用した、不動産セキュリティ・トークン（以下「本ST」）の公募および発行を完了いたしました。



### 1. 発行の目的と特徴

三菱UFJ信託銀行は、2021年に本邦初となる不動産セキュリティ・トークン案件を発表したことを皮切りに、デジタルアセット領域のフロントランナーとして、公開案件において31事例の国内トップの取扱実績<sup>2</sup>でマーケットを牽引して参りました。

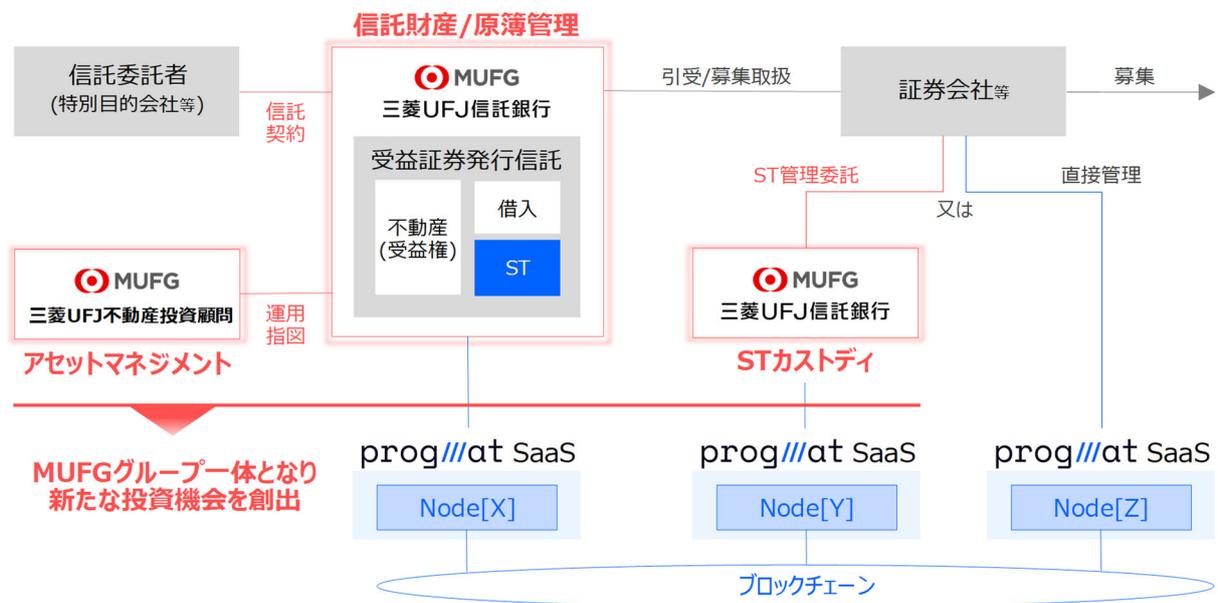
また三菱UFJ不動産投資顧問は、三菱UFJフィナンシャル・グループの不動産運用の中核を担う資産運用会社として、不動産私募ファンドおよび不動産私募リートの組成・運用を通じてこれまで保険会社・年金等の機関投資家や事業会社等、数多くの顧客投資家に質の高い不動産投資運用サービスを提供して参りました。

本STでは、三菱UFJ信託銀行が原簿管理を受託する不動産セキュリティ・トークンで初めて、グループの不動産アセットマネジメント会社である三菱UFJ不動産投資顧問がアセット・マネージャーとして商品組成に参画し、三菱UFJフィナンシャル・グループ各社の管理・運用機能を投入し

た初のグループ協働での ST ビジネス提供となります。本 ST の発行と協業により、従来の信託財産や受益権原簿の管理および ST のカストディ機能に加え、グループの不動産投融資・運用ノウハウを活用することで、機関投資家向けに限定されていた大型不動産に対する投資機会をグループ一体となって一般投資家向けに提供することが可能となります。

今後も、不動産投資マーケットとデジタル証券市場の更なる拡大と発展を目指し、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、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。

◆グループ一体での ST ビジネス提供イメージ



2. 本 ST の概要

本 ST は、東京・自由が丘に立地する店舗付きレジデンス（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 18.05 億円となります。

なお、本 ST は SBI 証券が主幹事を務め、1 口あたり 10 万円での発行となります。

本 ST の名称	MUFG リアルティ・トークン自由が丘（デジタル名義書換方式）
投資対象不動産 （鑑定評価額）	フィーノ自由が丘 （41 億円：2024 年 12 月 31 日時点）
発行口数/発行価格総額	18,050 口/18.05 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 1 か月（原則） ※運用開始から 2 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。 ※2 年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：合同会社コーリーナ <sup>④</sup> 受託者：三菱 UFJ 信託銀行

アセット・マネージャー	三菱 UFJ 不動産投資顧問
取扱会社	SBI 証券
レンダー	株式会社 SBI 新生銀行
プラットフォーム	Progmatt (SaaS)

<sup>[1]</sup>2024 年 11 月 1 日プレスリリース「デジタルアセット市場における“ナショナルインフラ”実現に向けた、「Progmatt SaaS」及び「導入支援サービス」の提供開始について」

URL : [https://progmatt.co.jp/wp-content/uploads/2024/11/press241101\\_01.pdf](https://progmatt.co.jp/wp-content/uploads/2024/11/press241101_01.pdf)

<sup>[2]</sup>2025 年 2 月末までに公募されたセキュリティ・トークン 56 件中 31 件の原簿管理者業務を三菱 UFJ 信託銀行にて受託

<sup>[3]</sup>本 ST の発行のために設立された特別目的会社です。

◆「Progmatt (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://progmatt.co.jp/>>

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

※本書面は、受益証券発行信託スキームを用いた不動産セキュリティ・トークン（発行済み）について、一般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。本 ST の募集・勧誘は、取扱い証券会社を通じて既に完了しております。