

2022年5月31日

各位

会社名 霞ヶ関キャピタル株式会社
代表者名 代表取締役社長 河本幸士郎
(コード番号：3498 東証グロース)
問合せ先 取締役経営企画本部長 廣瀬一成
(TEL：03-5510-7653)

三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社との 共同アセットマネジメントに関する基本合意書締結のお知らせ

霞ヶ関キャピタル株式会社（本社：東京都千代田区、代表取締役：河本 幸士郎、以下「当社」といいます。）および、三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社（本社：東京都中央区、代表取締役社長：上野貴司、以下「MDM」といいます。）は、両社が組成する不動産ファンドに対する共同アセットマネジメントに関する基本合意書（以下、「本基本合意」といいます。）を締結し、共同で事業を推進することとなりましたので、下記のとおり、お知らせいたします。

記

1. 本基本合意の背景と目的

当社は、「その課題を、価値へ。」という経営理念のもと、社会の課題を解決する事業として、再生可能エネルギー発電施設、認可保育園、アパートメントホテル、物流施設、ヘルスケア関連施設の開発などを手掛けてまいりました。また、アセットマネージャー（投資運用業者）として不動産投資の証券化や運用資産の管理等を行ってまいりましたが、このたびMDMと共同で個人投資家へ投資機会を提供することを目的とした取り組みを新たに開始いたします。これまで、限られた投資家のみがアクセスできていた不動産投資ファンドをSTO（Security Token Offering）等のテック技術を活用することで、不動産デジタル証券ファンドとして個人投資家が投資しやすい形に整え、約2,000兆円と言われる金融資産を抱える日本の個人投資家に対して投資機会を提供する金融商品化を目指してまいります。

MDMは、2020年4月に設立された会社であり、デジタル技術を活用した、不動産・インフラを中心とする実物資産のアセットマネジメント事業をおこなっております。資産形成・投資環境の課題を解決するために『眠れる銭』を、Activateせよ。』という経営理念を掲げ、法人投資家のみならず個人投資家向けの商品検討・開発を注力領域としています。

両社は、2022年1月24日付「レジデンシャルファンド組成及びアセットマネジメント業務受託に関するお知らせ」にて公表のとおり、都心築浅の賃貸住宅16物件を対象としたファンドのアセットマネジメント業務を共同で受託するなど、以前よりファンド組成に関して協業体制を構築しておりましたが、このたび個人投資家への展開とさらなる運用資産（AUM）の積み上げの加速化を目的に、本基本合意を締結いたしました。

今後、当社は本取り組みを推進していくことで成長戦略の柱の1つである「AUMを積み上げ、安定収益の拡充を加速させる」ことを強化してまいります。

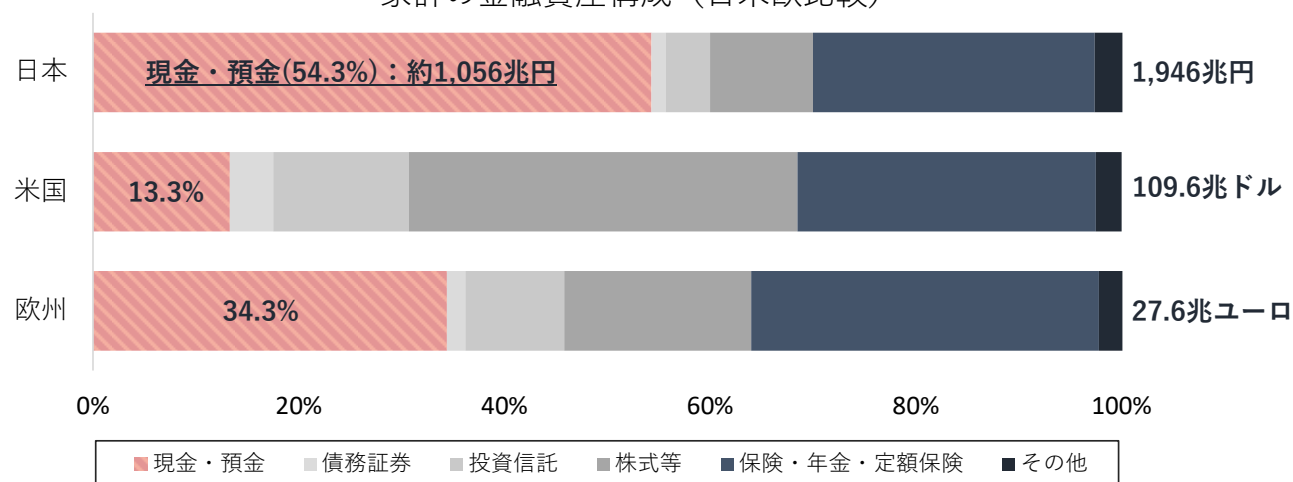
2. 本基本合意の概要

(1) 締結日	2022年5月31日
(2) 締結先	三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社
(3) 契約内容	<ul style="list-style-type: none"> ・両者間で共同運営するSTOファンド組成に向けた不動産関連資産（以下「本対象資産」といいます。）の投資案件の発掘およびその優先的提供 ・本対象資産の取得・保有および取得・保有のための共同AMファンドの組成

3. 本取り組みの概要

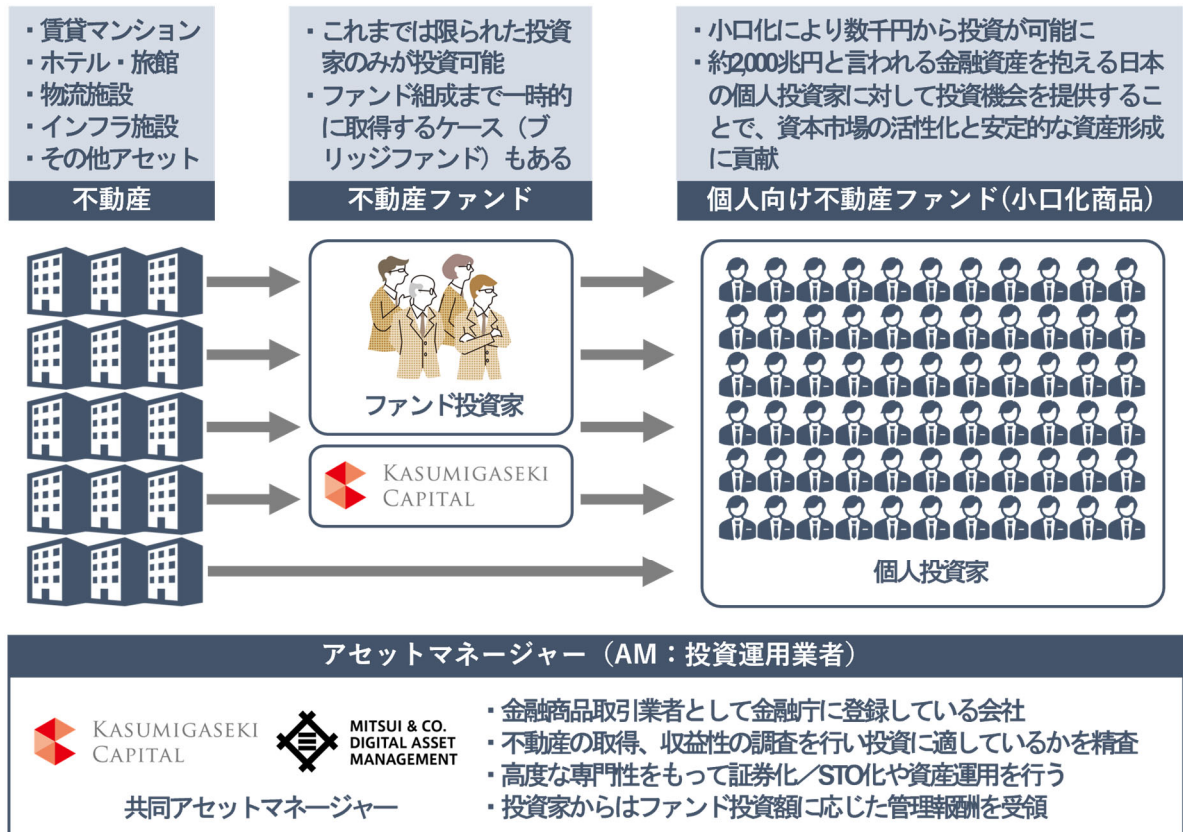
約 2,000 兆円と言われている日本の個人金融資産は、その半分以上を現預金が占め、欧米諸国と比較しても、資産運用に供されている割合は半分以下に留まり、日本国民の資産形成が重要な課題となっています。こうした環境下で、高度な専門性をもって証券化および資産運用機能を担うアセットマネージャー（投資運用業者）は、我が国の資本市場の活性化や国民の安定的な資産形成を実現する上で極めて重要となっております。

家計の金融資産構成（日米欧比較）



出所：日本銀行調査統計局「資金循環の日米欧比較」（2021年8月20日）より当社作成。

特に、不動産・インフラを始めとしたオルタナティブ資産の証券化商品の投資環境は、一部の限られた資産に対して、限られた投資家のみがアクセスできているのが現状であり、当社と MDM は共同でこの社会課題の解決に向けて取り組むことを目的に本基本合意書を締結いたしました。当社が持つ不動産投資のノウハウと MDM が持つデジタル技術を合わせ、これまでになかった強みを持つ不動産デジタル証券ファンドを組成してまいります。日本の不動産投資環境に一石を投じるファンドに成長させるべく両社で協力して取り組んでまいります。



4. 今後の見通し

本取り組みは、当社の2022年8月期における影響は軽微と考えておりますが、中長期的には企業価値向上に資するものと考えております。当社の掲げるビジネスモデルである成果報酬志向型ファンドマネージャーとしての収益貢献を想定しており、将来にわたって当社の業績および企業価値の向上に資するものと考えております。

■不動産デジタル証券ファンドと既存商品の比較

不動産デジタル証券ファンドは不動産投資の良さ（価格変動が小さく、投資対象としてわかりやすい現物資産である）はそのままに、証券化のメリットである小口化・流動性を備えており、個人の中長期投資に適した金融商品です。

- ✓ 時価変動の影響を受けにくい
- ✓ わかりやすい商品性、「あの物件に投資した」と現物を確認することが可能
- ✓ 不動産投資に適した中長期の運用が可能
- ✓ システム上で売買が可能
- ✓ 投資家層の拡大が期待できる

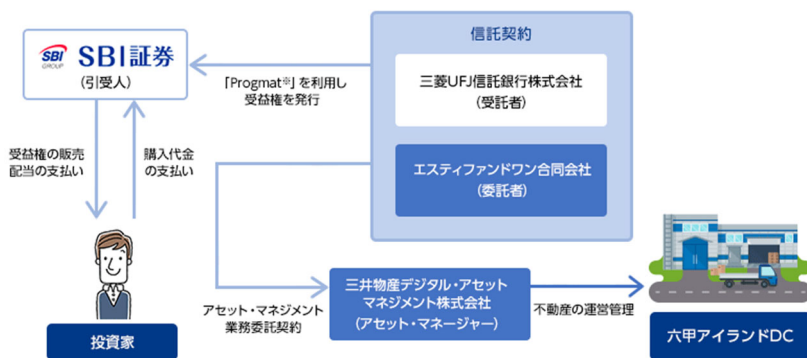
(※1)	上場REIT	私募REIT	私募ファンド	不動産クラウドファンディング	不動産デジタル証券ファンド
①価格変動性	高 (市場取引価格)	低 (鑑定評価額ベース)	低 (鑑定評価額ベース)	低 (鑑定評価額ベース等)	低 (鑑定評価額ベース)
②取得物件数	複数物件 (追加取得型)	複数物件 (追加取得型)	複数物件 (ブラインド型/追加取得型/物件固定型)	1物件から可 (物件固定型)	1物件から可 (物件固定型)
③運用期間	無期限 (クローズドエンド)	無期限 (オープンエンド)	中期 (クローズドエンド) ※2	短期 (クローズドエンド) ※2	中期～ (クローズドエンド) ※2
④流動性・換金性	高 (取引所での売買)	中 (私募売買+償還)	低 (私募売買)	低 (実質不可)	中～高 (システム上での転売)
⑤投資家層	機関投資家 事業法人 個人	機関投資家中心	機関投資家 事業法人	個人	機関投資家 事業法人 個人

※1...本頁の分類表は、当社が法令・制度等に基づき作成しておりますが、その評価は当社独自の判断によるものです
 ※2... 私募ファンド期間は3～5年（三菱UFJ信託銀行「不動産投資の概要～私募ファンドについて～」）、デジタル証券ファンドの先行事例は5年～、不動産クラウドファンディングは1～2年のものが多い（当社調べ）

出所：MDM

■MDMの不動産デジタル証券ファンド事例①：神戸六甲アイランドDC（譲渡制限付）

2021年11月ローンチ。最低投資額50.3万円、予想配当利回り約3.2%で約8億円の募集を完了。



所在地(住居表示)	神戸市東灘区向洋町西六丁目2番12号	
建物用途／土地用途地域	倉庫／準工業地域	
鑑定評価額	780百万円(価格時点:2021年9月30日)	
面積	敷地	26,304.75㎡
	延床	14,381.16㎡
構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2階建	
建築時期	2016年5月6日	
鑑定還元利回り	4.4%	
テナント数	1	
稼働率	100%	

(2021年10月末日現在)

詳細：<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/00000010.000056997.html>

■MDMの不動産デジタル証券ファンド事例②：草津温泉 湯宿 季の庭・お宿 木の葉（譲渡制限付）
 2022年2月ローンチ。予想配当利回り約4.0%で約21億円の募集を完了。



物件名称	湯宿 季の庭・お宿 木の葉
所在地	群馬県吾妻郡草津町大字草津字白根464番214
敷地面積	23,298.00㎡
賃貸可能面積	7,896.65㎡
建築時期	2010年6月25日
客室数	111室
稼働率	100%



詳細：<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000017.000056997.html>

以上

＜本件に関するお問い合わせ先＞

霞ヶ関キャピタル株式会社 広報・IR部／TEL：03-5510-7653 MAIL：ir@kasumigaseki.co.jp