

しっかり環境に配慮したビルから、未来を創るベンチャー企業の成長をサポート**『デジタル証券・渋谷神宮前イノベーションオフィス』****～ 業界最小単位の 1 口 10 万円から 誰もが不動産オーナーに。～**

Hash DasH 株式会社（本社：東京都千代田区、代表取締役：林和人、以下「当社」）は、日本初のデジタル証券専門の証券会社として、『デジタル証券・渋谷神宮前イノベーションオフィス』（以下、「本 ST」）の取り扱いを開始いたしました。

本 ST の投資対象物件は、実質 100%の再生可能エネルギーの導入等を通して、環境に配慮したビルマネジメントを行っております。また本 ST は 1 口=10 万円という少額から投資可能、不動産投資の最小単位を追求して、どなたでも都心部の不動産オーナーになれる投資機会を提供します。

**【本 ST の特徴】**

投資対象物件が超都心部複合オフィスビルであり、想定平均分配利回り（税引前） 年 4.0%（※）、運用期間は約 7 年と、「好立地」、「好利回り」、「長期安定運用（途中売却可）」を実現しています。

※一定条件下における約 7 年間の運用シミュレーションに基づく税引前の分配金総額（利益超過分配を含み、物件売却損益は含みません。）を募集総額で除した割合を年率換算で表示しています（小数点以下第 2 位を四捨五入）。表示の利回りは運用期間中の平均値であり、各分配時の金額は一定ではありません。また、投資対象物件の稼働状況等によって運営収支が変動するため、当該想定平均分配利回りを保証するものではありません。

また、本 ST は以下の特徴を備えています。

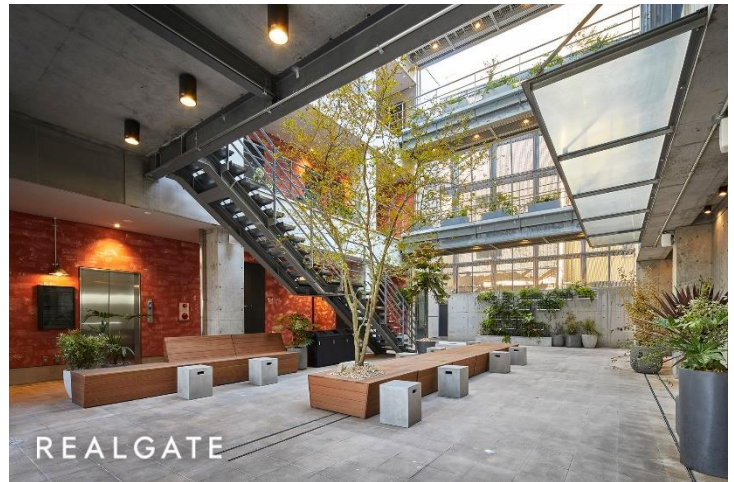
1. 上場 REIT のような激しい値動きなし
2. SDGs や ESG を意識した投資家の皆様にもおすすめ

3. 運用会社は運用資産 2 兆円超を誇る「トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社」が担当
4. 物件管理&運営は不動産再生で多数の実績をもつ「株式会社リアルゲイト」が担当

【投資対象物件について】

本 ST の投資対象物件は、生活利便性が極めて高い原宿・神宮前に所在する超都心部複合オフィスビルで、流行の発信地として賑わいをみせる一方、少し歩くと落ち着いた雰囲気の住宅街が広がる活気と静寂が並存する街エリアに位置しています。なお、1 階はカフェやレストラン、ギャラリー等、2 階以上はシェアオフィスです。

本物件は、リノベーションを実施しているほか、実質 100%再生可能エネルギーの導入、植栽を豊富に取り入れる等、環境に配慮したビルマネジメントを行っています。



また、2 階以上のシェアオフィスには、スタートアップやベンチャー企業が入居しており、単におしゃれな箱としてではなく、地域の人々が集い、活性化し、成長していくクリエイティブな場として提供されています。

【本 ST の概要】

本 ST の名称	不動産デジタル証券・渋谷神宮前イノベーションオフィス
投資対象物件所在地	東京都渋谷区神宮前二丁目 18 番 19 号
商品形態/募集方法	合同会社との匿名組合契約に基づく出資/公募
発行証券（権利）	ST に表示される匿名組合出資持分/電子記録移転権利（ST:GK/TK 型）
本 ST の目的	本対象物件の不動産信託受益権を取得し、本対象物件から生じる賃料収入を主な原資として、安定的に分配することを目的とします。
想定平均分配利回り	年 4.0%（※）（LTP 約 67.5%） ※現時点の試算によるもので保証するものではありません。
リース形態	マスターリース（ただし、パススルー型）
分配方針	年 2 回：期中、賃料収入から各種費用控除後の金額を年 2 回分配する予定。
運用期間	約 7 年：2023 年 7 月 26 日（水）～2030 年 7 月 26 日（金）
運用方針	・本 ST は、募集終了後、投資家の皆様からの出資金で、本対象物件の信託受益権を取得し、運用を開始します。 ・運用期間中は、本対象物件のテナントからの賃料収入を安定的に継続確保し、賃料収入から各種費用を控除後の金額を、年 2 回、安定的に分配する予定です。
募集金額	1,815,000,000 円
申込単位	1 口＝10 万円、1 口以上 1 口単位
申込方法	インターネット申込
申込期間	2023 年 6 月 12 日（月）～2023 年 7 月 25 日（火）
申込手数料	なし
途中換金	可：当社を相手として、当社の提示価格にて売却が可能。
販売会社	Hash DasH 株式会社（オンライン販売）、東海東京証券株式会社（主に対面販売）

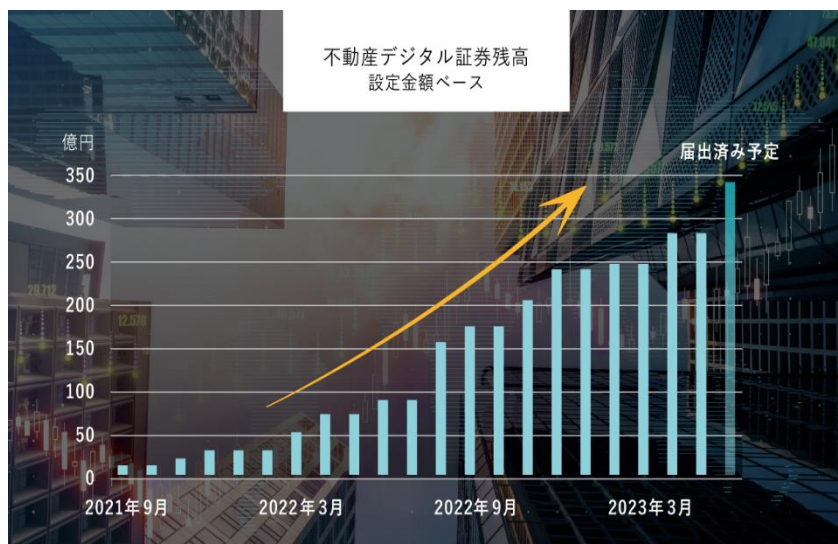
▽詳細はこちら

<https://www.hashdash.co.jp/fund/JP9020123070/>

【不動産デジタル証券（ST）について】

通常、不動産投資は一棟丸ごとでの購入や区分所有等が主でしたが、投資額が高額であることや不動産契約の煩雑な手続き、また管理の手間の大変さによって敬遠される方が少なくありませんでした。

一方、当社が募集する不動産デジタル証券（ST）は、どなたでも 1 口＝10 万円から気軽に投資していただける商品性となっています。また、当社は不動産以外の金融商品「デジタル証券（S T）」も積極展開していく予定です。



出所：国内不動産デジタル証券の公開情報をもとに当社作成

【Hash DasH 株式会社について】

日本初のデジタル証券（ST）専門の証券会社（第一種金融商品取引業者）です。様々なモノやサービス、事業を小口化・証券化できるデジタル証券（ST）で、社会的意義の大きい新たな金融サービスを提供します。

また、当社の親会社である Hash DasH Holdings 株式会社は、東海東京フィナンシャル・ホールディングス株式会社及びシンガポールの ST 取引所である ADDX を運営する ICHX Tech Pte. Ltd の CEO との資本提携で生まれ、長年にわたる金融業界の知見とブロックチェーン、IT 技術を組み合わせることで、最先端の金融サービス提供を可能としています。当社および金融取引システムの技術開発を得意とする株式会社 CRUDIST を傘下に持ち、金融取引のアプリの UI/UX 開発から取引システム、更には勘定系、決済系システムに至るまで、一貫した自社開発を行っております。

なお、株式会社 LIFULL、株式会社青山財産ネットワークス、株式会社フェイスネットワーク等からも資本や業務上のサポートを受けています。

さらに、本 ST につきましては、東海東京フィナンシャル・ホールディングス株式会社傘下の東海東京証券株式会社が当社とともに販売会社となります。

【会社概要】

商号	Hash DasH 株式会社 第一種金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第 3202 号
事業内容	証券会社 （一般社団法人 日本 S T O 協会加入）
代表者	林 和人
所在地	東京都千代田区九段北一丁目 13 番 5 号ヒューリック九段ビル 8 階
設立	2019 年 1 月 30 日
URL	https://www.hashdash.co.jp/

【本件に関するお問い合わせ】

Hash DasH 株式会社広報担当 霧山

Tel：070-8689-0585

Email：kiriyama_m@hashdash-group.com