

2019年1月24日
ビットリアルティ株式会社

オンライン不動産投資プラットフォーム 「ビットリアルティ」が第1号ファンドの募集を開始 ～対象物件は六本木駅徒歩1分に立地するレム六本木ビル～

ケネディクス株式会社と株式会社野村総合研究所（NRI）の合弁会社であるビットリアルティ株式会社（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：菊嶋勇晴、以下「ビットリアルティ」）は、個人でもプロ向けの不動産ファンドにインターネットを通じて投資ができるオンライン不動産投資プラットフォーム「bitREALTY（ビットリアルティ）」において、第1号となる不動産ファンドの募集を2019年1月29日（火）12:00より開始します。

☒ bitREALTY ホームページ



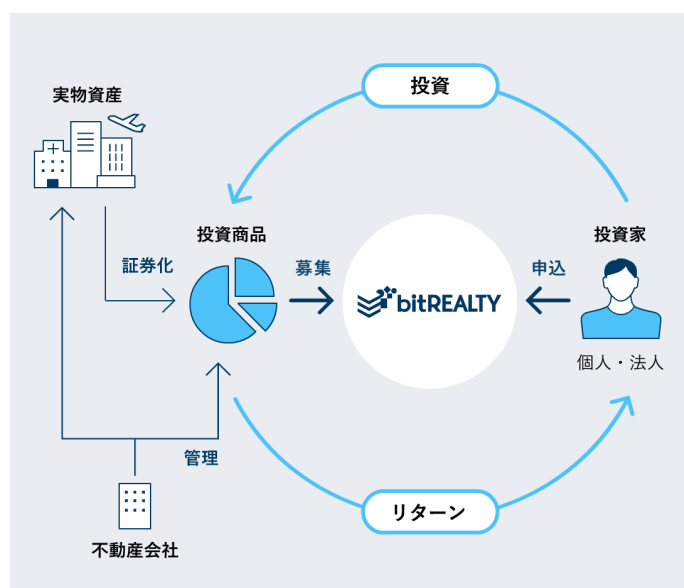
※ bitREALTY のホームページはこちら：<https://www.bit-realty.com>

■bitREALTY（ビットリアルティ）の4つの特徴

オンライン不動産投資プラットフォーム bitREALTY は、これまでは機関投資家や金融機関など、一部の「プロ向け」に限定されていた非上場の不動産ファンドへの投資機会を、より多くの方々にもお届けしたいとの思いから立ち上げました。

不動産の専門家による裏付けのある不動産マネジメントと高い透明性、データとテクノロジーを活用した安心安全な取引システムを備え、株式や債券投資に対する「本当のオルタナティブ投資の手段」をスマートに提供してまいります。

図 bitREALTY の仕組み



1. 非上場の不動産ファンドに個人でも直接投資可能

これまで、個人の投資家が不動産投資を行おうとしても、選択肢はアパート経営や J-REIT などに限られていました。しかし、アパート経営には多額の資金が必要となり、また資産管理にも手間がかかります。また、J-REIT は、本来は価格の変動幅が低い不動産への投資にもかかわらず、株式市場の影響を受けて日々の価格変動が起きてしまいます。

そこで、bitREALTY では、現物不動産を証券化した非上場の投資ファンドを組成し、インターネットを通じて多くの投資家の皆さまに提供しています。これにより、従来は一部の「プロ向け」に限定されていた非上場の不動産ファンドに、個人投資家であっても直接アクセスできるようになりました。

2. 専門家による裏付けのある物件選択とプロ向けと同等の商品設計

不動産投資においては、需要を左右する社会経済の動向を見極める力、地道なリサーチ、そして確かな資産管理が欠かせません。そこで、bitREALTY では、ケネディックスのノウハウ

ウを最大限に活用し、不動産の専門家による目利きに裏付けされた高度な不動産マネジメントを徹底。高品質で魅力のある投資商品を厳選して提供いたします。

また、投資家の皆さまは、bitREALTY が管理する SPC である合同会社（略して GK と呼ばれます）と匿名組合契約（略して TK と呼ばれます）を締結します。一般に、プロの投資家は、GK-TK スキームと呼ばれる不動産証券化スキームを用いますが、bitREALTY では、それと同じスキームを採用しています。

3. 資産管理の安全性につながる高い透明性と徹底した分別管理

bitREALTY では、従来のソーシャルレンディング等とは一線を画し、投資先となる具体的な物件に関して、J-REIT と同等の、可能な限りの透明性を確保するよう情報開示に努めています。投資家の皆さまは、各ファンドがどのような物件に投資しているのか、物件の詳細まで把握していただくことが可能です。

同時に、皆さまの資金をファンド毎に個別に分別管理し、資金の運用先を明確にしています。投資先となる不動産を証券化（倒産隔離）することで、関係者の倒産等における影響も回避し、資産管理の安全性につなげています。

特に、bitREALTY では、資金管理の透明性と安全性を確保することを重視し、そのための独自の仕組みを構築しています。投資家の皆さまの資金は、ビットリアルティの口座を一切経由せず、信託口座に直接入金。そして、その信託口座から、ファンド毎に分別管理されている口座に預け入れられるため、ビットリアルティのクレジットリスクから完全に隔離された状態となります。

4. データとテクノロジーを活用した安心・安全な取引システム

bitREALTY は、インターネットで完結する不動産クラウドファンディングを提供するサービスです。安心してお取引いただくために、最先端の情報技術と堅牢なシステムを積極的に不動産投資の世界にも活用し、投資家の皆さまに分かりやすく、使いやすく、そして安心・安全なプラットフォームを提供します。

これらの不動産分野におけるテクノロジー活用では、NRI のノウハウを最大限に活用し、新しい不動産投資の選択肢を投資家の皆さまに提供します。

■第1号ファンド「レム六本木ビル：第1回ローンファンド」の概要

本件は、六本木エリアという都内屈指のロケーションに建つホテル及び商業ビル「レム六本木ビル」を対象とする不動産担保ローン債権へ投資するファンドとなります。

レム六本木ビルは、全国でも有数の高度商業地域である六本木エリアのなかでも、六本木駅から徒歩約1分の至近に位置する視認性の高い物件で、「眠り」をコンセプトにしたホテル「レム六本木」を阪急阪神第一ホテルグループが運営しています。

2017年2月にホテルアイビス六本木の跡地に竣工の築浅物件で、近隣地域は六本木ヒル

ズや東京ミッドタウン、国立新美術館など、名高い建物や大使館などが多数見られ、昼は国際的なビジネス地区として、そして夜は都内屈指のエンターテインメント地区として成長しています。

図 レム六本木ビル



このレム六本木ビルの不動産信託受益権を保有する SPC（合同会社 RRB）に対するローンの一部を、ビットリアルティが組成する SPC（合同会社 BRD3）が取得します。投資家の皆さまは、この SPC（合同会社 BRD3）への匿名組合出資を通じて、レム六本木ビルの不動産担保ローン債権への投資を行います。

図 レム六本木ビル：第1回ローンファンドのスキーム概要図

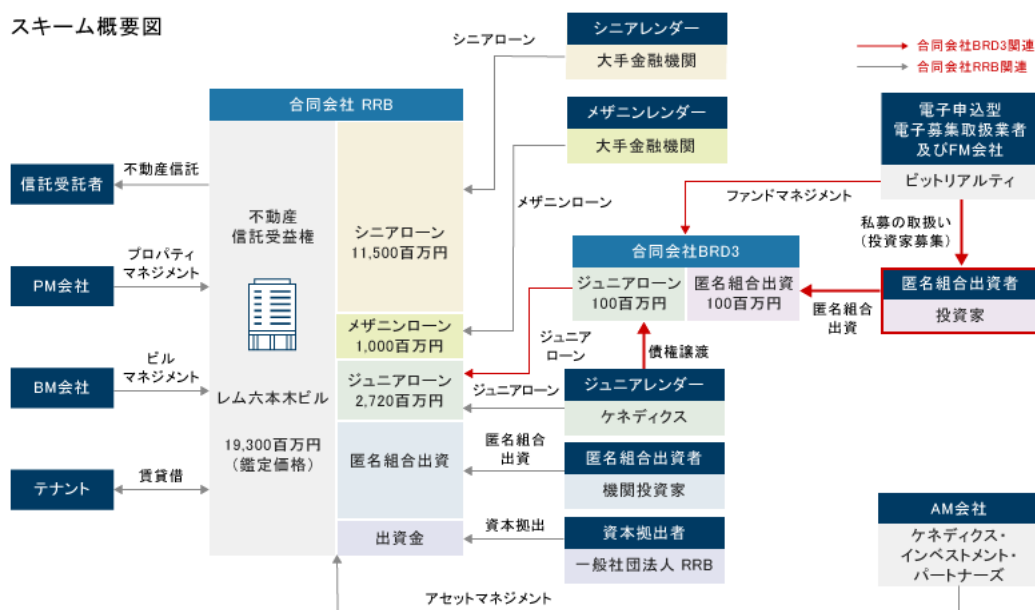


表 レム六本木ビル：第1回ローンファンドの概要

ファンド名称	レム六本木ビル：第1回ローンファンド
募集総額	1億60万円
想定利回り	2.3%（年換算）
予定運用期間	約7ヶ月
募集期間	2019年1月29日12:00から2019年2月7日18:00まで
最低投資額	100万円以上（1口10万円、10口以上）

ビットリアルティは、上記の第1号ファンドに続き、厳選された高品質で魅力のある投資商品を提供してまいります。

ビットリアルティ株式会社について

不動産アセットマネジメント業界における独立系最大手プレイヤーであるケネディクスと、金融ITソリューション分野で数多くの実績がある野村総合研究所が、高い透明性と安心安全な取引の仕組みを兼ね備えた不動産投資商品を、より多くの投資家の皆さまにお届けすべく設立した合弁会社です。第二種金融商品取引業者（電子申込型電子募集取扱業務）として、オンライン不動産投資プラットフォーム「bitREALTY（ビットリアルティ）」を運営しています。

会社概要

会社名：ビットリアルティ株式会社

代表者：代表取締役社長 菊嶋 勇晴

設立：2017年6月26日

資本金：495百万円（資本準備金を含む）

所在地：東京都千代田区内幸町2丁目1番6号 日比谷パークフロント19階

URL：<https://www.bit-realty.com>

登録・免許：第二種金融商品取引業 関東財務局長（金商）第3098号

加入団体：一般社団法人 第二種金融商品取引業協会

以上