

2024年11月28日

三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社  
みずほ信託銀行株式会社  
東海東京証券株式会社  
株式会社三十三銀行  
株式会社常陽銀行  
株式会社フープパートナーズ

## セキュリティ・トークン・ビジネスにおける協業と 不動産セキュリティ・トークンの公募および発行完了について

三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社（以下「MDM」）、みずほ信託銀行株式会社（以下「みずほ信託銀行」）、東海東京証券株式会社（以下「東海東京証券」）、株式会社三十三銀行（以下「三十三銀行」）、株式会社常陽銀行（以下「常陽銀行」）及び株式会社フープパートナーズ（以下「フープパートナーズ」）は、コンソーシアム型ブロックチェーン基盤「ibet for Fin<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」）の公募に関して協業し、この度、募集・発行が完了しました。

### 【投資対象不動産の「イオンタウン鈴鹿」】



本STは、三重県「鈴鹿市」に立地する商業施設のイオンタウン鈴鹿（以下「対象物件」）を裏付資産とする不動産信託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（以下「本受益権」）に係る証券情報・取引情報を「ibet for Fin」を用いて管理する不動産セキュリティ・トークンとなります。セキュリティ・トークンの公募での発行額は47.084億円であり、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

ともに挑む。ともに実る。

**MIZUHO**

(商業施設) への小口での投資機会を実現しています。

本 ST は取引開始日である 2025 年 11 月 4 日<sup>※2</sup>以降、大阪デジタルエクスチェンジ株式会社が運営するセキュリティ・トークンの流通を企図した私設取引システム「START」<sup>※3</sup>において取り扱われるよう申請することが検討されています。

「START」にて取り扱われることとなった場合、取引機会の多様化による利便性の更なる向上が期待されます。

#### <本 ST の概要>

本商品の名称	三井物産グループのデジタル証券 ～三重・イオンタウン鈴鹿～ (デジタル名義書換方式)
投資対象不動産 (鑑定評価額)	「イオンタウン鈴鹿」を信託財産とする不動産管理処分信託の受益権 (98.5 億円 : 2024 年 10 月 1 日時点)
発行口数/発行総額	47,084 口 /47.084 億円
発行価格	1 口 10 万円
申込単位	・ 三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社 1 口以上 1 口単位 ・ 東海東京証券株式会社 10 口以上 10 口単位
運用期間	約 4 年 11 か月 (原則) ・ 不動産管理処分信託の受益権が早期売却された場合は、償還予定日より早期に償還されます。 ・ 1 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。
募集有価証券の種類	受益証券発行信託の受益権を表象するセキュリティ・トークン
発行者	委託者 エスティ 12 合同会社 <sup>※4</sup> 受託者 みずほ信託銀行株式会社
アセット・マネージャー	三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社
サブアセット・マネージャー	株式会社フープパートナーズ
引受人	三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社 東海東京証券株式会社
レンダー	株式会社三十三銀行 株式会社常陽銀行
プラットフォーム	ibet for Fin

MDM は、不動産・インフラなど実物資産を裏付けとしたデジタル証券ファンドの組成、運用、販売を一貫通貫で展開する日本初のデジタルネイティブなアセットマネジメント会社です。デジタル証券で資産運用できるサービス「ALTERNA (オルタナ)」の提供を通じて、将来のために安定した資産形成をしたい方に、新たな選択肢を提供していきます。

今般、MDM をアセット・マネージャーとして既に運用を開始している 12 のデジタル証券公募ファンド (うち、オルタナで 7 件販売) に続く新たな公募ファンドを組成・販売すべく、みずほ信託銀行、東海東京証券、三十三銀行、常陽銀行、フープパートナーズとで協業し、本 ST の公募および発行に至りました。

みずほ信託銀行は、セキュリティ・トークン・オファリング市場の発展に向け、信託銀行としての不動産および証券化商品等に関わる知見を活かし、2022年12月に初めて不動産セキュリティ・トークンの公募を行いました。みずほ信託銀行は、当該分野における各種資産を裏付けとするセキュリティ・トークンの発行・管理等にかかる商品・サービスのさらなる開発を進めており、同行における第3号案件として本STに参画しています。

東海東京証券は、2022年度よりスタートしたグループの新中期経営計画「“Beyond Our Limits”～異次元への挑戦」において、異次元に向けた重点施策として「東海東京デジタルNewワールド」を掲げ、その一環として、ST事業の積極的な拡大を目指しております。

今回、東海東京証券は本STの発行を5社との協業により実現し、2021年11月に不動産STの公募を実施して以来の販売実績は7件（不動産ST6件、私募による海外プライベートエクイティファンドST1件）となりました。

東海東京証券は、引き続きお客様のニーズに応えるため、様々なパートナーとの連携や多様なアセットクラスのST化にチャレンジすることで、投資家の皆さまや、発行者の皆さまに、より多くの投資や資金調達機会を提供してまいります。

三十三銀行は、2024年4月からスタートした第3次中期経営計画を新たな変革のステージと位置づけ、基本方針として「リレーション&ソリューションの進化」「経営の効率化・最適化」「経営基盤の強靱化」の3つを掲げ、各種施策に取り組んでおります。

今回、その施策の一環として、弊行の営業エリア内に立地する対象物件を裏付資産とする本STに関連して、ノンリコースローンを実行いたしました。

三十三銀行は、今後ともお客様の多様な資金調達ニーズに積極的に対応し、地域経済の活性化に取り組んでまいります。

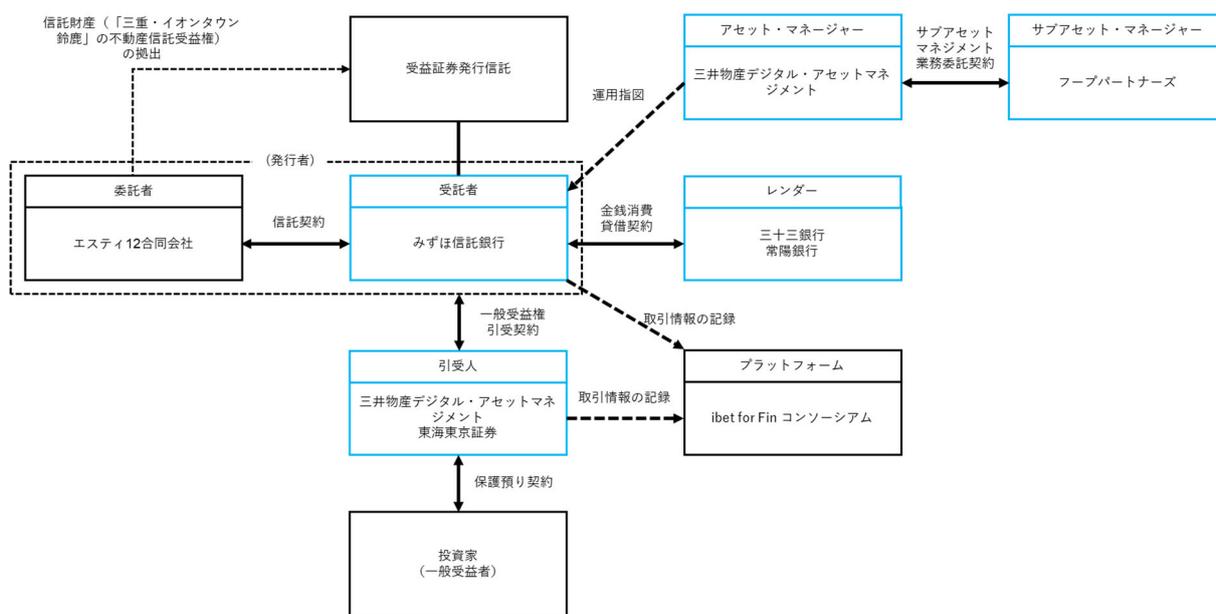
めぶきフィナンシャルグループの常陽銀行は、第3次グループ中期経営計画で掲げる「事業領域拡大への挑戦」の一環として、不動産セキュリティ・トークン事業者等との協業を通じて、地域やお客様の課題解決を目指してまいります。

フープパートナーズは、国内外の機関投資家に対して不動産投資に関するアセットマネジメント及び投資アドバイザリー業務を提供する独立系のアセットマネジメント会社です。フープパートナーズが参画するST事業としては、公募の不動産セキュリティ・トークンとしては日本初の商業施設を投資対象とした那須ガーデンアウトレット（栃木県那須塩原市）に続く2件目になります。フープパートナーズは物件価値の最大化のためのバリューアップを行うことで投資家に高いリターンを提供することを基本的な投資スタンスとしており、これまで商業施設を中心に2,000億円を超える取引実績を誇ります。代表的な案件としては、アバクロンビー&フィッチ銀座（東京都中央区）、ミュウミュウ青山（東京都港区）、フルルガーデン八千代（千葉県八千代）などが挙げられます。

今回の取り組みにより個人投資家の皆様にも機関投資家向けの投資機会を提供できることを大変嬉しく思います。今後も、MDMと連携して個人投資家の皆様に様々な投資機会を提供していきたいと考えております。

- ※1 詳細はBOOSTRYが公開する以下のサイトをご参照ください。  
[〈https://www.ibet.jp/ibet-for-fin〉](https://www.ibet.jp/ibet-for-fin)
- ※2 MDM 及び東海東京証券の合意により取引開始日が 2025 年 11 月 4 日より前の日に変更される可能性があります。
- ※3 ST の売買取引を行うセカンダリー市場として金融商品取引法等の規制を受け、金融庁より認可を得た認可私設取引システム（認可 PTS）です。
- ※4 本 ST の発行のために設立された特別目的会社です。

（ご参考 1）本 ST のスキーム・イメージ



（ご参考 2）セキュリティ・トークンの定義

用語	定義
セキュリティ・トークン (Security Token、略称：ST、デジタル証券)	ブロックチェーンに代表されるデジタル技術を活用して発行・管理される金融商品（有価証券）のことを指し、金融商品取引法において規定されている「電子記録有価証券表示権利等」に該当するものです。
セキュリティ・トークン・オフリング (Security Token Offering、略称：STO)	セキュリティ・トークンを投資者に対して発行して行う資金調達を指し、金融商品取引法の規制に基づいて行われるものです。
不動産セキュリティ・トークン (略称：不動産 ST)	セキュリティ・トークンのうち、不動産関連資産を裏付けとして発行されるものを指します。不動産 ST を利用した STO は、不動産 STO と呼ばれます。

本資料は、三井物産グループのデジタル証券～三重・イオンタウン鈴鹿～（デジタル名義書換方式）に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず個別の金融商品等への投資勧誘を目的として作成されたものではありません。