

2024年2月20日

三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社
三井住友信託銀行株式会社
野村証券株式会社
株式会社 BOOSTRY

国内初の商業施設を投資対象とした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」)、三井住友信託銀行株式会社(以下「三井住友信託銀行」)、野村証券株式会社(以下「野村証券」)、および株式会社 BOOSTRY(以下「BOOSTRY」)は、コンソーシアム型ブロックチェーン基盤「ibet for Fin^{※1}」を活用した不動産セキュリティトークン^{※2}(以下「本 ST」)の公募に関して協業し、募集・発行が完了したことをお知らせします。



本 ST は、栃木県的那須エリアに立地する商業施設を投資対象とする不動産セキュリティトークンです。商業施設を投資対象とする不動産セキュリティトークンの公募は国内初であり、セキュリティトークンの発行額としても 114.5 億円の大型案件となりました。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大型不動産への小口での投資機会を提供しています。

<本 ST の概要>

本商品の名称	不動産のデジタル証券～那須・アウトレットモール～(譲渡制限付)
投資対象不動産 (鑑定評価額)	那須ガーデンアウトレット (226 億円: 2024 年 1 月 10 日時点)

発行口数/発行総額	11,450 口 / 114.5 億円
発行価格/申込単位	1 口 100 万円 / 1 口以上 1 口単位
運用期間	4 年 11 ヶ月(原則) ※ 2024 年 7 月期末以降、アセット・マネージャーの判断により本件不動産信託受益権を早期売却し、償還予定日より早期に償還する場合、もしくは 2 年間で限度として運用期間を延長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 エスティレブン合同会社 ^{※3} 受託者 三井住友信託銀行株式会社
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
取扱会社	野村證券株式会社
レンダー	三井住友信託銀行株式会社
優待(予定)	那須ガーデンアウトレット内の各テナントにおいて利用できる 3,000 円分の割引券(予定)

MDM は、デジタル技術を活用して資産運用の様々な非効率を解決することで、不動産・インフラ等の実物資産への投資機会の提供およびアセットマネジメント業務の DX(デジタル・トランスフォーメーション)の実現を目指しており、AUM(Asset Under Management: 運用資産総額)は 2021 年 10 月の業務開始から約 2 年 3 か月で約 2,400 億円(2023 年 12 月末日時点)となっています。

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 9 つのデジタル証券公募ファンド^{※4}に続く新たな公募ファンドを組成すべく、MDM、三井住友信託銀行、野村證券、BOOSTRY の 4 社で協業し、本 ST の公募および発行に至りました。

三井住友信託銀行は、2021 年 3 月に、本邦初となる証券化商品を裏付けとするセキュリティ・トークンを発行し、それ以降も、セキュリティ・トークンをはじめとするデジタル・アセットの活用に向けた研究開発に積極的に取り組んできました。今後も、幅広い信託機能の活用による投資家の皆さまへの新しい投資機会の提供を通じて、「貯蓄から投資へ」を実現し、資金・資産・資本の好循環を促すことで社会の新たな価値の創出・拡大に取り組んでいきます。

野村證券は、資本市場における新たなサービスの一つになることが期待されているブロックチェーン技術を活用したデジタル・アセット関連事業について、多様なパートナーとの連携や多角的なアプローチにより、商品およびサービスの迅速な提供を目指しています。2021 年 7 月に本邦初となる不動産セキュリティ・トークンの公募の取扱いを開始後、その取扱銘柄を拡大するとともに、機関投資家向けのグリーン・デジタル・トラック・ボンド^{※5}を手掛けるなど、セキュリティ・トークン市場の発展と拡大に取り組んできました。本 ST は野村證券が取扱う 6 件目の不動産セキュリティ・トークンとなります。国内初となる商業施設を投資対象とした本 ST の公募にあたっては、インターネットでの販売体制を拡充し、対面での販売と並行して幅広い投資家に投資機会を提供する

ことを目指しました。

BOOSTRYは、「すべての権利を移転、利用できるようにして挑戦者と支援者を結びつける」というミッションに基づき設立され、様々な権利の発行・流通が可能なブロックチェーン基盤「ibet^{※6}」およびセキュリティトークンの管理・流通が可能なコンソーシアム型ブロックチェーン基盤「ibet for Fin」を軸としたITサービスを提供しています。ibet for Finは、公募不動産セキュリティトークン、公募社債セキュリティトークンおよび私募不動産セキュリティトークンが複数管理されている、マルチアセットに対応したセキュリティトークンのコンソーシアム型ブロックチェーン基盤です。

BOOSTRYは、既存の資本市場を拡張することで、企業の資金調達や本業支援に繋がる新しい資本市場の創造を目指しています。

今後も業種を超えた協業を通して投資家の皆様に新しい投資機会を提供し、「貯蓄から投資へ」の社会課題に応えるとともに、不動産等を裏付けとした本STのような投資運用商品の拡充により、資金調達手法の多様化等も目指していきます。

※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>>

※2 詳細は野村證券が公開する以下のサイトをご参照ください。

<<https://www.nomura.co.jp/sto/index.html>>

※3 本STの発行のために設立された特別目的会社です。

※4 各ファンドの詳細は、MDMが公開する以下のサイトをご参照ください。

<<https://ir.alterna-x.com/ir001/>>

<<https://ir.alterna-x.com/ir002/>>

<<https://ir.alterna-x.com/ir003/>>

<<https://ir.alterna-x.com/ir004/>>

また、MDMが独自に販売した計5本のデジタル証券ファンドに関しては、以下のサイトをご参照ください。

<<https://app.alterna-z.com/offerings>>

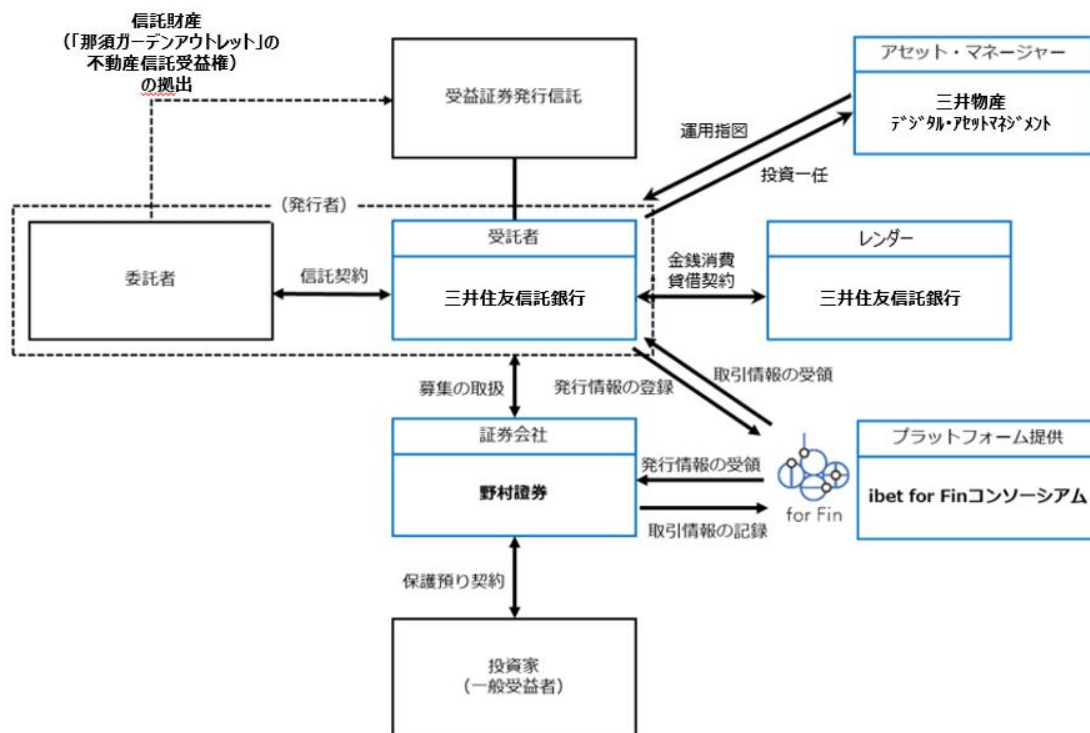
※5 詳細は以下のプレスリリースをご参照ください。

<<https://www.nomuraholdings.com/jp/news/nr/nsc/20231116/20231116.html>>

※6 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/>>

(ご参考)本 ST のスキームイメージ



以上