

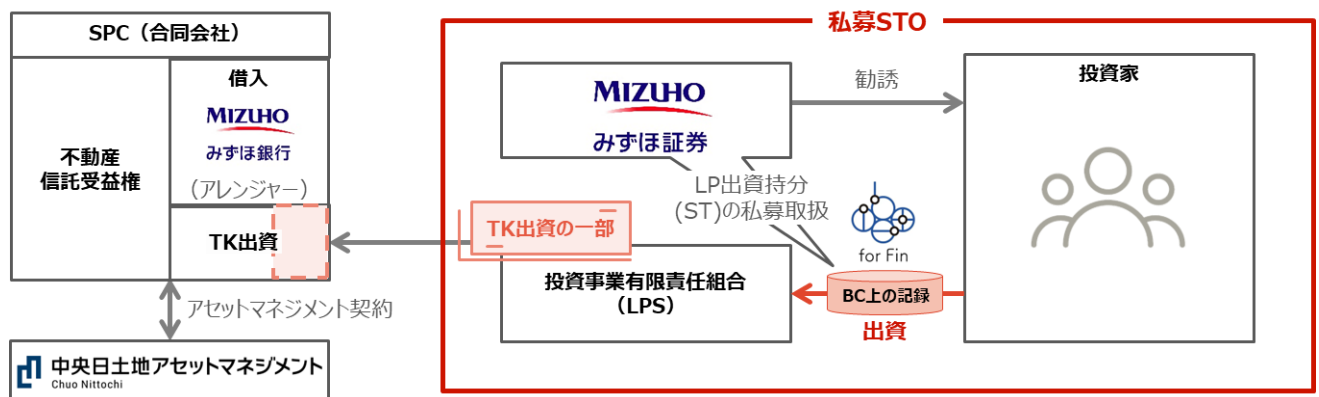
2023年11月15日  
みずほ証券株式会社  
中央日本土地建物グループ株式会社  
株式会社 BOOSTRY

## セキュリティトークンを活用した不動産私募ファンドの組成について

みずほ証券株式会社（千代田区大手町一丁目 取締役社長 浜本吉郎、以下「みずほ証券」）と、中央日本土地建物グループ株式会社（千代田区霞が関一丁目 代表取締役社長 三宅潔）のグループ会社である中央日土地アセットマネジメント株式会社（千代田区霞が関一丁目 代表取締役社長 柴田利喜、以下「中央日土地アセットマネジメント」）は、株式会社 BOOSTRY（千代田区岩本町三丁目 代表取締役 CEO 佐々木俊典、以下「BOOSTRY社」）が提供するブロックチェーン基盤を用い、セキュリティトークンを活用した不動産私募ファンド（以下、「本私募ファンド」）の組成を行いました。

本私募ファンドは、中央日土地アセットマネジメントがアセットマネージャーとして組成・運用を行い、みずほ証券が匿名組合出資（以下、「TK出資」）の一部を BOOSTRY社 が開発したブロックチェーン基盤「ibet for Fin<sup>※1</sup>」を活用して、セキュリティトークン化<sup>※2</sup>したものです。なお、本私募ファンドの借りにあたっては、株式会社みずほ銀行をアレンジャーとするシンジケート・ローンによる資金調達を行っています。

（本私募ファンドのスキームイメージ）



ブロックチェーン技術に基づくセキュリティトークンは、2020年に施行された改正金融商品取引法により法令上の有価証券（電子記録移転有価証券表示権利等）としての取り扱いが明確化され、不動産ファンドにおいてもセキュリティトークンを活用した資金調達（STO：Security Token Offering）の事例が増加しており、今後も市場規模の拡大が期待される分野と考えられています。

ブロックチェーン技術の活用により、取引フローがデジタル化されることで、発行体と証券会社で書面等をやり取りする事務負担やコストが削減され、情報伝達の円滑化および堅確化が期待されます。さらに投資家の皆様は、システムを通じて必要な情報を必要なタイミングで即時に入手できるようになり、配当金や償還金等のキャッシュフローの確認、残高管理等も容易となります。

本件は、みずほ証券、中央日土地アセットマネジメントとともにセキュリティトークンを活用した不動産ファンドの2件目の組成事例です。両社は、今後も新たな投資機会の提供等に資するものとして取り組みを進め、不動産証券化市場の拡大と発展に貢献していきます。

また、みずほ証券は私募領域において、法人のお客さま向けの『発行体 Web サービス』および『投資家 Web サービス「Mizuho Digital Securities System (MDSS)」』によるファンド情報を提供しており、本私募ファンドにおいても活用しています。今後も、積極的にデジタル技術を活用し、発行体・投資家の利便性向上、業務効率化に資するサービスの提供や円滑なコミュニケーションの促進に貢献するとともに、多様化するお客さまのニーズにお応えしていきます。

※1 詳細は BOOSTRY 社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 本私募ファンドで取り扱うセキュリティトークンは、そのトークンの取得および移転に関し、「電子記録移転権利」の適用除外要件（当該トークンを基本的に適格機関投資家または特例業務対象投資家以外の者に取得させ、または移転することができないようにする技術的措置がとられていること、および当該トークンの移転は、その都度、当該トークンを有する者からの申出および当該トークンの発行者の承諾がなければ、移転することができないようにする技術的措置がとられていること）を充足するものであり、適用除外電子記録移転権利に位置付けられます。

（ご参考）

- 2023年9月29日付ニュースリリース  
セキュリティ・トークンを活用したプロ向け不動産バリューアッド型私募ファンドを組成  
<https://www.chuo-nittochi.co.jp/news/202309/291200.html>

以 上