

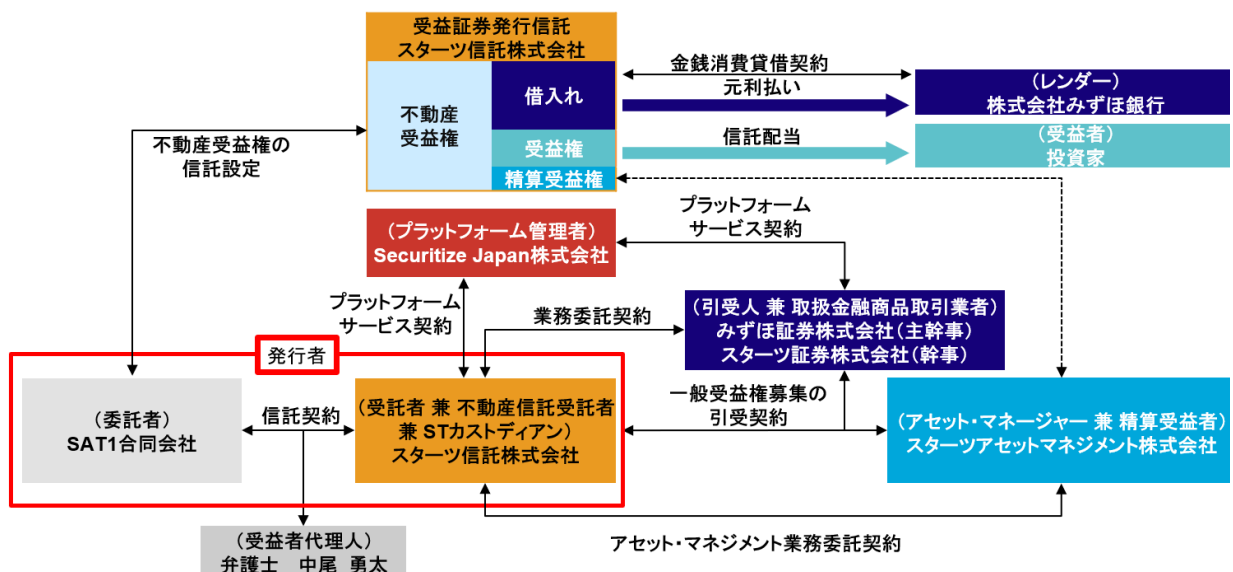
2025 年 5 月 12 日
 スターツコーポレーション株式会社
 みずほ証券株式会社
 Securitize Japan 株式会社

不動産セキュリティ・トークンの公募及び発行に関する協働について

スターツコーポレーション株式会社(本社:東京都中央区、代表取締役社長:村石 豊隆、以下、傘下企業群を総称して「スターツグループ」)、みずほ証券株式会社(本社:東京都千代田区、取締役社長:浜本 吉郎、以下「みずほ証券」)及び Securitize Japan 株式会社(本社:東京都中央区、代表取締役:ジェームス・エイチ・フィン、以下「Securitize」)は、Securitize が開発する分散型台帳技術を用いたコンピュータシステムである「Securitize プラットフォーム^{※1}」(以下「Securitize PF」)を活用した、不動産を裏付け資産とするセキュリティ・トークン(以下「本 ST」)の公募及び発行について協働することをお知らせします。

本 ST は、東京都とスターツグループが共同で組成した「官民連携福祉貢献インフラファンド」において認可保育所及び共同住宅の複合施設として運営実績がある「福祉貢献型建物^{※2}」2 物件を投資対象不動産とした不動産セキュリティ・トークンです。スターツ信託株式会社が Securitize PF を用いて、本 ST に係る財産的価値の記録及び移転に必要な秘密鍵等の情報を管理します。

(本 ST のスキームイメージ)



ご注意: 本リリースは、スターツ・アセット・トークン～両国・千鳥町～(譲渡制限付)の公募及び発行についての協働に関して、一般に公表するための文書であり、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。投資を行う際は、必ず発行者が作成する受益権発行届出目論見書及びその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家様ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(本 ST の主な関係会社)

会社名	主な役割
SAT1 合同会社 ^{※3}	発行者(委託者)
スターツ信託株式会社	発行者(受託者) 兼 不動産信託受託者 兼 ST カストディアン
スターツアセットマネジメント株式会社	アセット・マネージャー 兼 精算受益者
みずほ証券株式会社	引受人(主幹事) 兼 取扱金融商品取引業者
スターツ証券株式会社	引受人(幹事) 兼 取扱金融商品取引業者
株式会社みずほ銀行	レンダー
Securitize Japan 株式会社	プラットフォーム管理者

(本 ST の概要)

名称	スターツ・アセット・トークン～両国・千鳥町～(譲渡制限付)
投資対象不動産 (鑑定評価額)	プロシード両国2(1,200 百万円)／プロシード千鳥町(606 百万円) (2025 年 3 月末時点)
本 ST の発行総額	8.28 億円
発行口数	82,800 口
発行価格	1 口 1 万円
申込単位	10 口以上 1 口単位
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
運用期間	約 4 年 8 か月(2030 年 1 月期 償還予定)

スターツグループは、建設・不動産事業を中心に幅広く事業を展開する総合生活文化企業です。スターツグループでは、平成 10 年(1998 年)の「資産の流動化に関する法律」の施行以降、四半世紀に渡り様々な不動産証券化事業に取り組んできました。本 ST 組成においては、これまでグループで培ってきた各種不動産証券化事業の知見を結集し、スターツアセットマネジメント株式会社がアセット・マネージャー、スターツ信託株式会社が発行者(受託者)、スターツ証券株式会社が引受人・取扱金融商品取引業者を務めます。不動産と金融それぞれの豊富な知見と緊密で柔軟なグループ間連携による良質な不動産セキュリティ・トークン商品を通じて、多様な投資家に対して不動産投資の機会や選択肢を提供し、セキュリティ・トークン市場の成長・活性化に寄与していきます。

ご注意：本リリースは、スターツ・アセット・トークン～両国・千鳥町～(譲渡制限付)の公募及び発行についての協働に関して、一般に公表するための文書であり、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。投資を行う際は、必ず発行者が作成する受益権発行届出目論見書及びその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家様ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

みずほ証券は、不動産私募ファンドやインフラ私募ファンド、私募不動産 STO^{※4}、公募社債 STO をはじめ、様々な領域でセキュリティ・トークンの発行に向けて取り組み、資本市場の発展に貢献してきました。本 ST 組成においては、スターツグループが注力してきた福祉貢献型建物を対象として、Securitize PF を用いた初の公募不動産セキュリティ・トークンの発行を検討する中で、みずほ証券のこれまでの取り組みと組成・販売の知見が評価され、引受人・取扱金融商品取引業者として参画することとなりました。今後も、デジタル技術を活用した金融サービスを通じて、社会全体の生産性向上に貢献するとともに、多様化するお客さまの資産運用ニーズに応えていきます。

Securitize^{※5} は、国内外における多数のセキュリティ・トークンのプラットフォーム提供実績を持つ、STO 領域におけるグローバルリーダーです。本 ST 組成においては、Securitize 及び Securitize PF の国内外での実績や、成長性及び拡張性が評価され、ST プラットフォームとして採用されるとともに、プラットフォーム管理者を担うこととなりました。Securitize は、今後も進化を続けるプラットフォーム機能、グローバル市場における先進的な実績及びノウハウを活用し、新たな投資体験の創出と資本市場の近代化に寄与していきます。

※1 詳細は Securitize が公開する以下のサイトをご参照ください。

<https://www.securitize.co.jp/>

※2 認可保育所、東京都認証保育所、公的補助の対象となる学童保育施設が含まれる建物をいいます。

※3 本 ST 発行のために設立された特別目的会社です。

※4 Security Token Offering の略。有価証券をトークン(電子情報処理組織を用いて移転することができる財産的価値(電子機器その他の物に電子的方法により記録されるものに限る))として表示するセキュリティ・トークンは、2020 年 5 月 1 日に施行された改正金融商品取引法(以下「金商法」)及び関連府令により「電子記録移転有価証券表示権利等」として、金商法の規制対象となりました。これまで国内では、社債券、受益証券発行信託の受益証券等の金商法 2 条 1 項各号の有価証券をトークン化した STO 案件や、金商法 2 条 2 項各号のいわゆる「みなし有価証券」とされる権利をトークン化した「電子記録移転権利」を発行した STO 案件が公表されています。

※5 親会社である Securitize, Inc. 及びグループ会社の実績を含みます。

以上

ご注意：本リリースは、スターツ・アセット・トークン～両国・千鳥町～(譲渡制限付)の公募及び発行についての協働に関して、一般に公表するための文書であり、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。投資を行う際は、必ず発行者が作成する受益権発行届出目論見書及びその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家様ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

【金融商品取引法に係る重要事項】

本受益権を募集等により取得する場合には、購入対価のみお支払いいただくことになります。

本受益権への投資は、運用対象の不動産の価格や賃貸事業(収益力)の変動、金利水準等の変動にともない、本受益権の価格または価値が変動することによって、損失が生じるおそれがあります。本受益権の発行者が組成する信託は、借入等により資金調達を行っており、財務制限条項等に抵触すると、配当の停止や強制的な繰上返済を行う義務等が生じ、損失が生じるおそれがあります。本受益権は、流動性が保証されるものではありません。また、譲渡については、譲渡期間が制限される等、一定の譲渡制限が付されています。本受益権は、ブロックチェーン技術を利用して分散型台帳上で権利の記録・移転がされますが、ブロックチェーン技術やプラットフォームの運営の不確実性によるリスクがあります。詳しくは、目論見書、契約締結前交付書面等をよくお読みください。

商 号 等 : みずほ証券株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第 94 号

加入協会: 日本証券業協会、一般社団法人日本投資顧問業協会、一般社団法人金融先物取引業協会、
一般社団法人第二種金融商品取引業協会、一般社団法人日本 STO 協会

商 号 等 : スターツ証券株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第 99 号

加入協会: 日本証券業協会、一般社団法人日本投資顧問業協会

ご注意: 本リリースは、スターツ・アセット・トークン～両国・千鳥町～(譲渡制限付)の公募及び発行についての協働に関して、一般に公表するための文書であり、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。投資を行う際は、必ず発行者が作成する受益権発行届出目論見書及びその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家様ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。