

2023 年 8 月 30 日

ケネディクス株式会社
みずほ信託銀行株式会社
野村證券株式会社
株式会社みずほ銀行

国内過去最大規模の不動産セキュリティ・トークンの公募及び発行完了について

ケネディクス株式会社(以下「ケネディクス」)、みずほ信託銀行株式会社(以下「みずほ信託銀行」)、野村證券株式会社(以下「野村證券」)、及び株式会社みずほ銀行(以下「みずほ銀行」)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、東京都心に立地する超高層レジデンス(以下「対象物件」)の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・トークンであり、セキュリティ・トークンの公募での発行額としては 134 億円と国内過去最大規模となりました。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。また、本 ST では、ユーティリティ・トークンとして買付口数に応じた優待の配布を予定しており、非金銭面を含めた満足度の向上とともに、投資家とのエンゲージメント強化を図っています。

尚、対象物件の取得資金については、みずほ銀行による「みずほグリーン不動産ノンリコースローン」にて調達を行いました。

<本 ST の概要>

本商品の名称	ケネディクス・リアルティ・トークン 月島-リバーシティ 21 イースタワーズⅡ (譲渡制限付)										
投資対象不動産 (鑑定評価額)	「リバーシティ 21 イースタワーズⅡ」を信託財産とする不動産管理処分信託の受益権の準共有持分(準共有持分割合 75%) (300 億円: 2023 年 6 月 1 日時点)										
発行口数/発行総額	13,400 口 / 134 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	約 10 年(原則) ※ 2026 年 8 月期末以降、本件不動産受益権を早期売却することがあるため、売却がされた場合は、償還予定日より早期に償還されます。 ※ 3 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 株式会社 KST6※3 受託者 みずほ信託銀行株式会社										
アセット・マネージャー	ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社										
取扱会社	野村證券株式会社										
レンダー	株式会社みずほ銀行										
優待(予定)	<table><tr><th>お買付口数</th><th>優待の内容</th></tr><tr><td>1 口以上 4 口以下</td><td>ホテル※14 階レストラン「Opuses」ランチ券 1 名様分 (5,000 円相当のコース・セット)又は品物※(3,000 円相当)</td></tr><tr><td>5 口以上 9 口以下</td><td>ホテル 14 階レストラン「Opuses」ディナー券 1 名様分 (10,000 円相当のコース・セット)又は品物(3,000 円相当)</td></tr><tr><td>10 口以上</td><td>ホテル宿泊券(1 泊/1 名/1 室・スタンダードルーム(ダブルまたはツイン))又は、品物(3,000 円相当)</td></tr></table> ※ ザ ロイヤルパーク キャンパス 銀座 8:ケネディクス・グループにて運営され投資対象不動産と同じ東京都中央区に所在 ※ 投資対象不動産の所在地にゆかりのある品物を送付する予定です。			お買付口数	優待の内容	1 口以上 4 口以下	ホテル※14 階レストラン「Opuses」ランチ券 1 名様分 (5,000 円相当のコース・セット)又は品物※(3,000 円相当)	5 口以上 9 口以下	ホテル 14 階レストラン「Opuses」ディナー券 1 名様分 (10,000 円相当のコース・セット)又は品物(3,000 円相当)	10 口以上	ホテル宿泊券(1 泊/1 名/1 室・スタンダードルーム(ダブルまたはツイン))又は、品物(3,000 円相当)
お買付口数	優待の内容										
1 口以上 4 口以下	ホテル※14 階レストラン「Opuses」ランチ券 1 名様分 (5,000 円相当のコース・セット)又は品物※(3,000 円相当)										
5 口以上 9 口以下	ホテル 14 階レストラン「Opuses」ディナー券 1 名様分 (10,000 円相当のコース・セット)又は品物(3,000 円相当)										
10 口以上	ホテル宿泊券(1 泊/1 名/1 室・スタンダードルーム(ダブルまたはツイン))又は、品物(3,000 円相当)										

ケネディクスは、3兆円を超える不動産を運用する国内最大級の不動産アセットマネジメント会社であり、2021年8月に日本で初めて、不動産セキュリティ・トークンを発行して資金調達を行う不動産STOを実行しました。この度、その第8弾として、みずほ信託銀行、野村証券及びみずほ銀行と協業し、資産規模300億円のタワーマンションを投資対象とする本STの公募に至りました。ケネディクスのグループ会社が運用する不動産セキュリティ・トークンの資産規模合計は本STを含め約900億円にまで拡大しています。ケネディクスは、デジタル技術を活用した新たな投資機会である不動産セキュリティ・トークンを、REIT及び私募ファンドに次ぐ「第三の事業の柱」とすべく、2030年までに市場全体で2.5兆円の不動産がセキュリティ・トークン化されている未来を目指します。

みずほ信託銀行は、セキュリティ・トークン・オフ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月に不動産セキュリティ・トークンの公募を実施しました。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2号案件として本STに参画しています。

野村証券は、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、商品及びサービスの迅速な提供を目指しています。2021年7月には、本邦初となる不動産セキュリティ・トークンの公募を実施し、その後もセキュリティ・トークン市場の発展と拡大に取り組んできました。国内過去最大規模の公募となる本STの取扱いにあたっては、これまで以上に幅広い投資家への投資機会の提供を目指し、店頭での販売と並行してインターネットでの販売を実施しました。

みずほ銀行は総合金融グループとして金融機関として期待されるリスクテイク機能の強化・拡充を行ってきました。今般、対象物件の取得資金として、第三者評価機関である株式会社格付投資情報センターからセカンドオピニオンを取得しているみずほ銀行独自のファイナンス商品「みずほグリーン不動産ノンリコースローン^{※4}」を実行しました。対象物件がCASBEE-不動産にて最高ランクであるSランクを取得していること、またGRESBにて一定の評価を得たステークホルダーと共に組成した案件であることについて独自の評価フレームワークにて定めた水準を満たしていることを確認、評価しました。

今後も〈みずほ〉はデジタル技術を活用した資本市場の拡大や経済・社会の発展及び持続可能な社会の実現に向けた取り組み(サステナビリティアクション)を強化していきます。

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 ibet for Fin コンソーシアム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。

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

運用期間中の本 ST に関する詳細はケネディクス・グループが運営するサイトをご参照ください。

ケネディクス＜https://www.kdx-sto.com/fund_008/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。

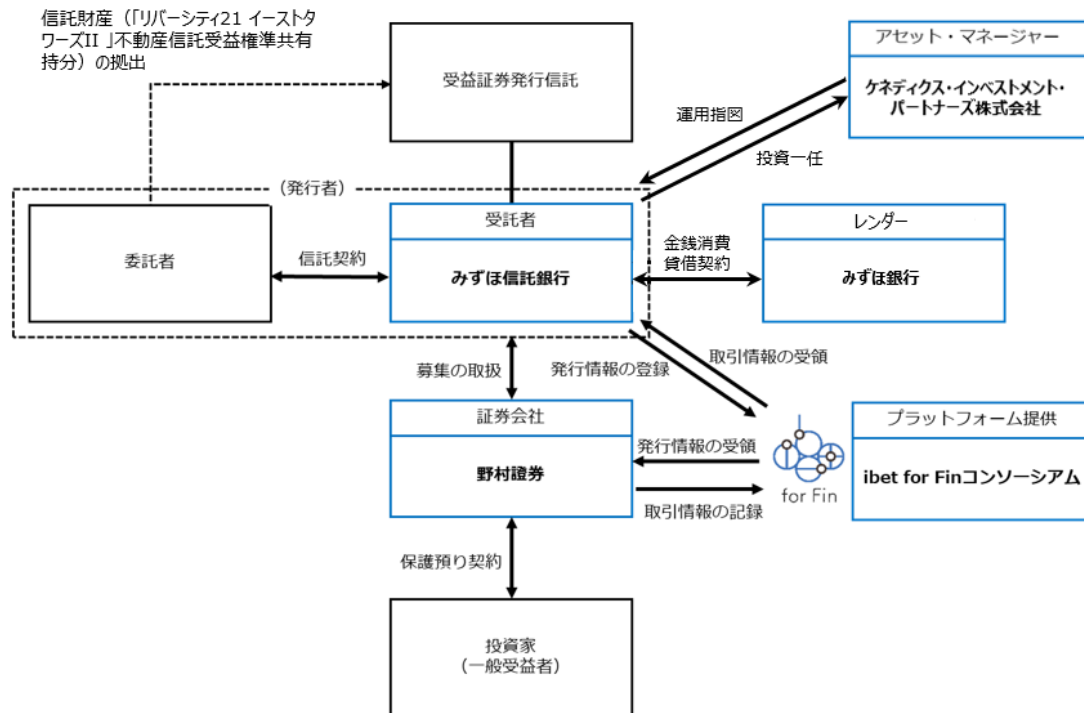
※⁴ 詳細はみずほ銀行が公開する以下2022年10月13日付プレスリリースをご参照ください。

『『みずほグリーン不動産ノンリコースローン』

『みずほサステナビリティ不動産ノンリコースローン』の取扱開始について』

＜https://www.mizuhobank.co.jp/release/pdf/20221013release_jp.pdf＞

(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・オファリング (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。

以上