

株式会社クレディセゾン
みずほ信託銀行株式会社
株式会社みずほ銀行
トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社
Securitize Japan 株式会社

クレジットカード会社による日本初の不動産セキュリティ・トークン

「セゾンのスマート不動産投資」における協業開始について

株式会社クレディセゾン（代表取締役(兼)社長執行役員 COO：水野 克己、以下：クレディセゾン）、みずほ信託銀行株式会社（取締役社長：笹田 賢一）、株式会社みずほ銀行（頭取：加藤 勝彦）、トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社（代表取締役社長：塚田 良之）、Securitize Japan 株式会社（代表取締役：ジェームス・エイチ・フィン）は、不動産セキュリティ・トークンを通じて資産形成に繋げる新たな選択肢を提供し、より多くの方々に不動産投資の機会を広げるべく、協業を開始いたします。本協業の取り組みとして、クレディセゾンは、セゾンカード・UC カードの会員様を対象に、日本初※のクレジットカード会社による公募（自己募集）型不動産セキュリティ・トークン「セゾンのスマート不動産投資」（以下：本受益権）を発行いたします。

※本日現在。公募による。クレディセゾン調べ



■本サービス誕生の背景

人生 100 年時代といわれるなか、安心して幸せに生活するためには、若年期からの老後を見据えた個人の資産形成が社会課題となっています。2024 年には税優遇措置を拡充した新たな少額投資非課税制度（新 NISA）がスタートするなど、制度面での国の後押しにより、「貯蓄から投資へ」とお客様の資産形成への関心やニーズが高まっています。

そのような背景を踏まえ、お客様の新たな資産形成の選択肢を増やすため、このたびクレディセゾン発行のセゾンカード・UC カード会員様を対象に敷居の高い不動産投資に少額から投資できる新しい資産形成のカタチ「セゾンのスマート不動産投資」を開発いたしました。

■セゾンのスマート不動産投資とは

サービス概要

本サービスの名称	セゾンのスマート不動産投資－神楽坂・早稲田・西早稲田・巣鴨・大森・大森町－（譲渡制限付）
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（トークン化有価証券）
募集総額	1,000,000,000 円
申込対象者	クレディセゾン発行のセゾンカード・UC カード会員（Net アンサー・アットユーネット会員）
委託者兼発行者	株式会社クレディセゾン（自己募集）
受託者	みずほ信託銀行株式会社
アセットマネージャー	トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社
レンダー	株式会社みずほ銀行
プラットフォーム提供者	Securitize Japan 株式会社
投資対象不動産	東京 23 区内 6 物件（共同住宅）
受渡日	2025 年 6 月 16 日（月）

※本受益権の詳細は、本受益権に関し本日付で関東財務局長に提出された有価証券届出書をご参照ください。

本サービスの特徴

<永久不滅ポイントが使える>

毎日のお買物で貯まる永久不滅ポイントを、不動産投資として活用できます。

購入時に永久不滅ポイントを 200 ポイント以上 100 ポイント単位でご利用いただけます。

（1 ポイント＝4.5 円換算）

<証券口座不要>

クレディセゾンが証券会社を通さずに販売を行うため、投資される方において証券口座の開設は不要です。

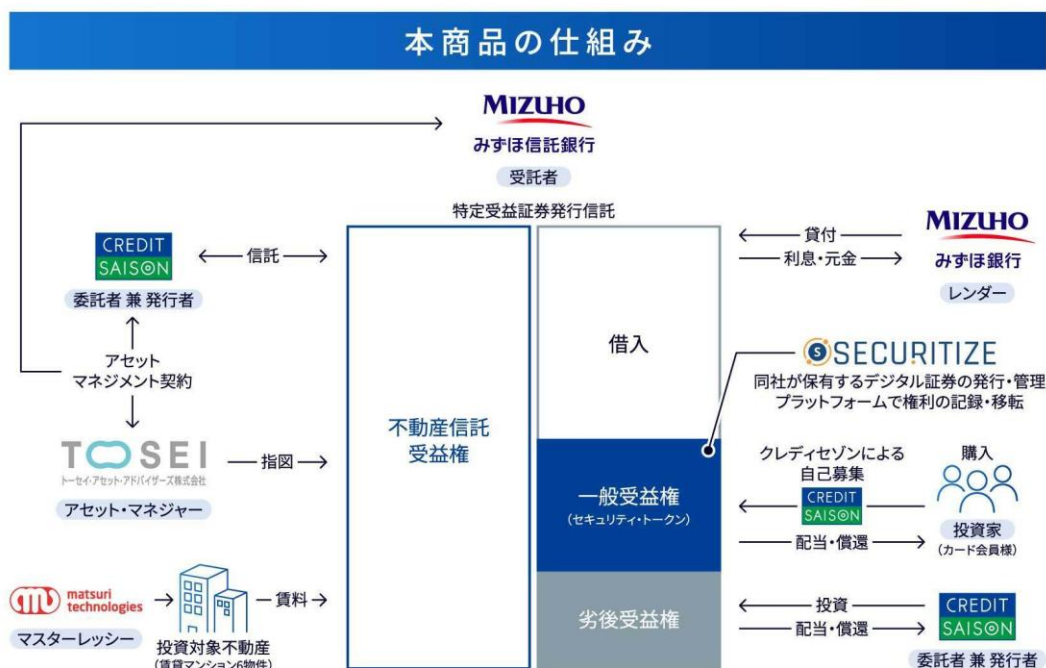
<お客様のリスクを抑えた商品設計>

カード会員様の大切な資産を守る「優先劣後構造」を採用しています。

投資対象不動産の売却に際して売却損等の損失が発生した場合、まずは劣後受益者（クレディセゾン）が一般受益者（カード会員様）に先行して損失を負担します。そのため、劣後受益権（クレディセゾン出資分）の元本以上の損失が出た際に初めて一般受益権（カード会員様出資分）の元本が毀損する仕組みとなっています。また、期中の配当についても、一般受益者は劣後受益者に優先して受領する権利を有しています。

※劣後受益権の元本を超えて物件の売却損が発生した場合等、一般受益権の元本が毀損する可能性がございます。

本サービスのスキーム



今後も、お客様の資産形成に役立つ新たな金融サービスの開発に引き続き取り組んでまいります。

※このお知らせは、本受益権に関する協業開始について一般に公表するための発表文であり、国内外問わず投資勧誘等を目的に作成されたものではありません。本受益権への投資を行う際は、必ず本受益権に関し本日付で関東財務局長に提出された有価証券届出書又は受益権発行届出目論見書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行うようお願いいたします。

■会社概要

会社名：株式会社クレディセゾン

所在地：東京都豊島区東池袋 3-1-1 サンシャイン 60・52F

設立：1951年5月1日

代表者：代表取締役(兼)社長執行役員 COO 水野 克己

URL：<https://www.saisoncard.co.jp/>

クレディセゾンでは2016年12月より、永久不滅ポイントで投資を疑似体験できる「ポイント運用サービス」の提供を先駆けて開始し、2019年11月にはカード会員様を対象としたスマートフォン証券サービス「セゾンポケット」の提供、セゾン投信及び大和コネクト証券でのクレジットカード積み立てをスタートするなど、投資初心者のお客様の後押しとなるサービスを提供してまいりました。今後もお客様に投資を身近に感じていただけるよう「投資の民主化」を目指し、金融をコアとしたグローバルな総合生活グループの実現に向けて取り組んでまいります。

会社名：みずほ信託銀行株式会社

所在地：東京都千代田区丸の内1丁目3番3号

発足：2003年3月12日

代表者：取締役社長 笹田 賢一

URL：<https://www.mizuho-tb.co.jp/>

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及び証券化商品等に関わる知見を活かし、複数の不動産セキュリティ・トークンを発行しています。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、みずほ信託銀行における第4号案件として「セゾンのスマート不動産投資」に参画しています。

会社名：株式会社みずほ銀行

所在地：東京都千代田区大手町1丁目5番5号

発足：2013年7月1日

代表者：取締役頭取 加藤 勝彦

URL：<https://www.mizuhobank.co.jp/>

みずほ銀行は“変化の穂先”として、時代やお客さまの変化をいち早く感知し、パーパス「ともに挑む。ともに実る。」に基づき、お客さまが今、真に求めるサービスを提供することで、お客さまの挑戦を支える銀行を目指しており、今般、投資対象不動産の取得資金のレンダーとして参画しました。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、個人の資産形成支援及びファイナンシャル・ウェルビーイングに資する取り組みを強化していきます。

会社名：トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社

所在地：東京都港区芝浦4丁目5番4号

設立：2005年9月28日

代表者：代表取締役社長 塚田 良之

URL：<https://tosei-asset.co.jp/>

トーセイ・アセット・アドバイザーズは、トーセイ株式会社（本社：東京都港区、代表取締役：山口誠一郎、証券コード：8923）の100%連結子会社で、トーセイグループにおいてアセットマネジメント及びCREアドバイザー等不動産ファンド・コンサルティング事業を担い、運用資産残高は2兆4,374億円（2025年2月末時点）となっております。私募ファンド運用業で培った知識・経験を活かし設立した「トーセイ・リート投資法人」は、2014年に東京証券取引所上場を果たし、以来継続的な増資により資産規模を拡大しています。また、不動産セキュリティ・トークン・ビジネスでは、シンガポールのデジタル証券プラットフォームや ODX が運営する市場にて取扱う商品を複数手掛けるなど、不動産・金融・DX を融合させた不動産テックビジネスを推進しております。

会社名：Securitize Japan 株式会社

所在地：東京都中央区日本橋室町 2-1-1 日本橋三井タワー 6F

設立：2018 年 9 月 19 日

代表者：代表取締役 ジェームス・エイチ・フィン

URL：<https://www.securitize.co.jp/>

Securitize Japan 株式会社は、世界最大規模のセキュリティ・トークン事業を展開する米国 Securitize, Inc.の 100%子会社です。Securitize プラットフォームは、これまで多様な証券化/セキュリティ・トークン（ST）化スキームに対応してきました。日本国内においても、社債型 ST、受益証券発行信託型 ST、合同運用指定金銭信託型 ST、GK-TK スキーム型 ST、不動産特定共同事業法に基づく ST など、数多くの導入実績を有しています。本件では、日本初となる受益証券発行信託型 ST の自己募集を実現するプラットフォームとして、投資家向け画面及び管理者向け画面を一貫して提供しています。Securitize は今後も、進化し続けるプラットフォーム機能を通じて新たな投資体験を提供し、資本市場の近代化に貢献してまいります。