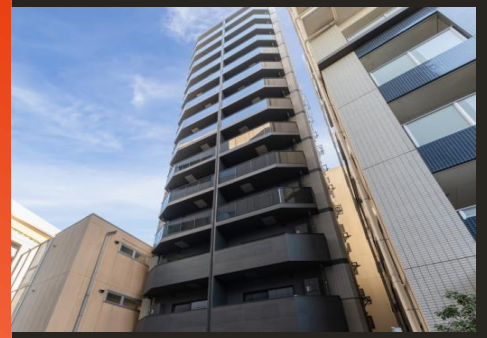
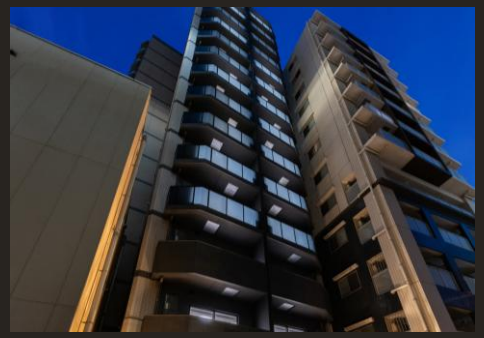
販売用資料

2026年2月

デジタル証券「renga」第2号 ～レジデンス（南青山）～




デジタル証券株式会社

■運用・販売
デジタル証券株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第3471号
加入協会：一般社団法人日本STO協会
一般社団法人日本投資顧問業協会
一般社団法人不動産証券化協会（準会員）

Confidential
©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

Our Company

デジタル証券株式会社

会社名	デジタル証券株式会社
代表者	山本 浩平
設立	2020年11月
所在地	東京都港区赤坂4-15-1 赤坂ガーデンシティ3F
従業員数	28名（2026年1月1日時点）
事業内容	金融商品取引業
業登録	金融商品取引業　関東財務局長(金商)第3471号 宅地建物取引業免許　東京都知事(1)第107330号

OWNER SHIP

会社名	オーナーシップ株式会社
代表者	松井 晴彦（デジタル証券株式会社取締役CPO）
設立	2021年10月
所在地	東京都港区赤坂4-15-1 赤坂ガーデンシティ3F
株主	デジタル証券(50%)、グローシップ(50%)
事業内容	セキュリティ・トークンの発行売買、 プラットフォーム「OwnerShip」のシステム開発・運用
認証	認証規格　ISO/IEC 27001:2022

©2026 Digital Securities Co.,Ltd.



代表取締役CEO 山本 浩平

- 東京大学法学部卒
  慶應義塾大学大学院法務研究科修了
- 2011年9月に司法試験合格後、
  同年12月に金融庁入庁（法務区分）
- 金融庁・財務省で勤務し、金融庁退職後、弁護士登録
- 2020年11月にデジタル証券株式会社を創業
- 岡山県出身、4児の父

Confidential
©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

国内有数の事業投資家より出資を受け 強固なパートナーシップを構築

常陽銀行
（CVCから出資）

Marubeni

ORIX オリックス銀行

SBI GROUP
（投資ビークルから出資）

Orico

サンケイビル

名古屋銀行
（CVCから出資）

日本郵政キャピタル
（LPSから出資）

NORIN CHUKIN CAPITAL
（LPSから出資）

Share New Fun !
HORIPRO GROUP HOLDINGS, INC.

三菱商事

MUFG
三菱UFJキャピタル
（LPSから出資）



調達総額
15億円

©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

Our History

2020

11.12 創業

2022

10.27 資金調達（プレシリーズA）

常陽銀行CVC・丸紅・オリックス銀行から総額3億円の資金調達

12.16 renga第0号 組成 renga

プロ向け不動産STOファンド、規制のサンドボックス制度の実証実験を開始

2023

8.1 新事業活動計画認定

国内初、ブロックチェーン技術を活用した新事業活動計画の認定を取得

9.29 rengaプロ第1号 組成 renga

プロ向け不動産STOファンド、名古屋銀行・オリコエステート等が匿名組合出資

9.29 他社ファンドSTO 組成

中央日本土地建物グループが組成するプロ向け不動産私募ファンドをST化

12.25 rengaプロ第2号 組成 renga

プロ向け不動産STOファンド、住友生命保険が匿名組合出資

2024

9.18 他社ファンドSTO 2号案件 組成

三菱商事グループのダイヤモンド・リアルティ・マネジメントが組成する
プロ向け不動産私募ファンドをST化、みずほリース子会社MLEが匿名組合出資

12.19 rengaプロ第3号 組成 renga

プロ向け不動産STOファンド、第一生命保険が匿名組合出資

2024

12.26 rengaプロ第4号 組成 renga

公募STOファンドへのブリッジを目的としたプロ向け不動産ファンド

2025

5.29 金融ライセンス取得

第一種金商業・第二種金商業・投資運用業の登録を完了

5.29 商号変更 デジタル証券株式会社に

金融ライセンス取得に伴い、「デジタル証券準備株式会社」から
「デジタル証券株式会社」に商号変更

6.20 資金調達（シリーズA 1stクローズ）

常陽銀行CVC・丸紅・オリエントコーポレーション・
サンケイビル・名古屋銀行CVCから総額5億円の資金調達を実施

8.29 rengaプロ第5号 組成 renga

プロ向け不動産STOファンド、第一生命保険が匿名組合出資

9.25 資金調達（シリーズA 2ndクローズ）

SBIグループ・三菱商事・三菱UFJキャピタルから総額3億円の資金調達を実施

12.19 renga第1号 運用開始 renga

当社初となる個人投資家向け不動産STOファンドの運用を開始

12.26 資金調達（シリーズA 3rdクローズ）

日本郵政キャピタル・農林中金キャピタル・ホリプロから総額3億円の資金調達を実施

©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

数字で見るrengaシリーズ

私募 公募

累計組成件数

rengaプロ

6件

（プロ向け私募ファンド）

renga

1件

（公募ファンド）

累計AUM

556億円

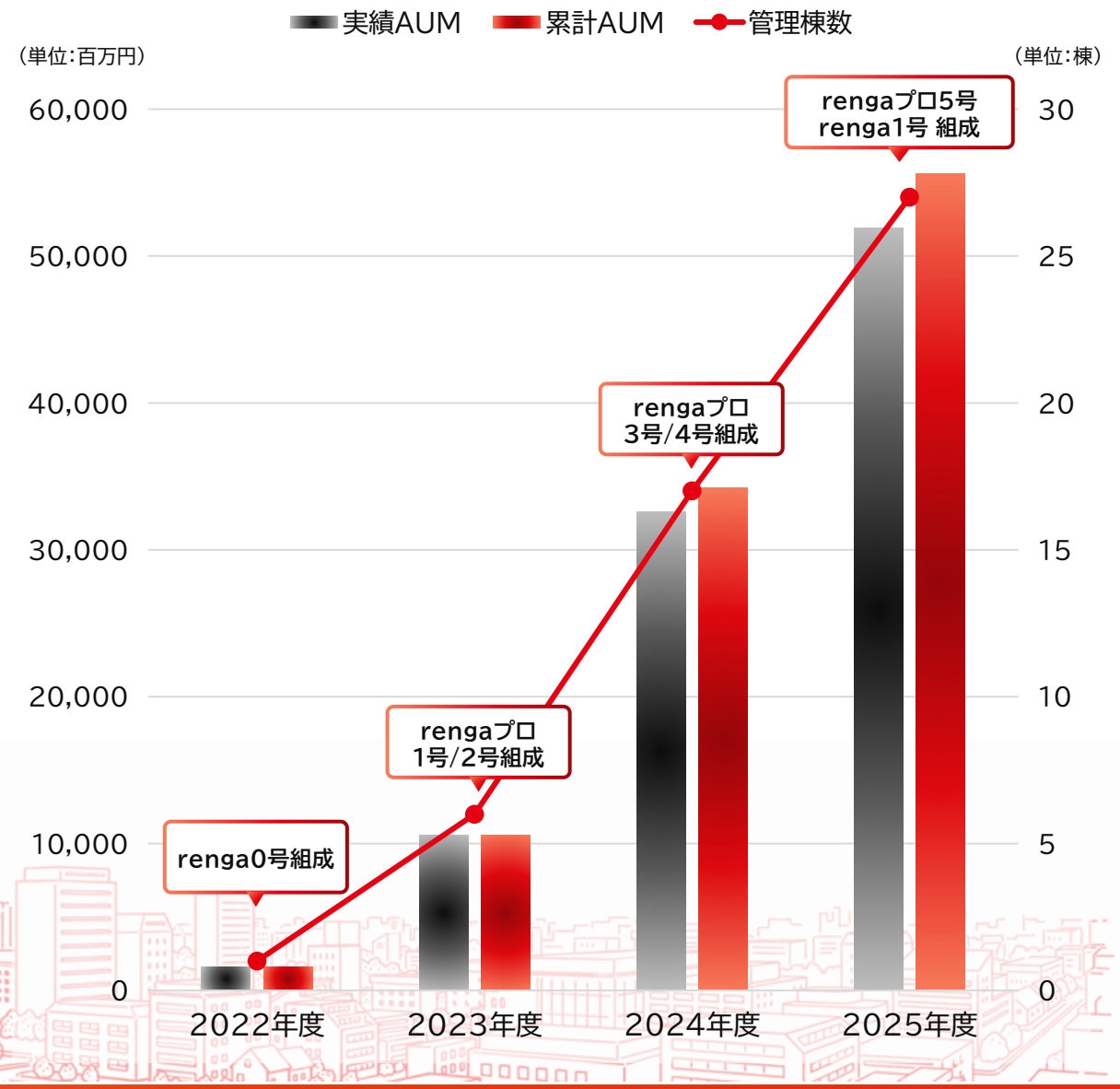
管理物件数

賃貸レジ

27棟

クライテリア拡大中

※2026年1月時点



©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

デジタル証券（セキュリティ・トークン）について

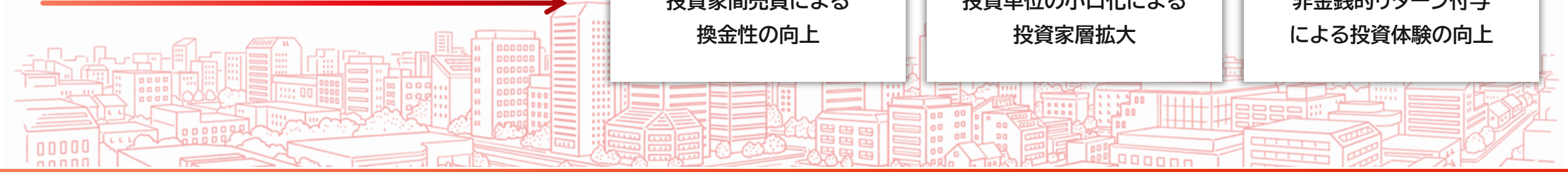
> ブロックチェーン技術を活用して
> 発行・管理される有価証券

What Are Security Tokens?

デジタル証券とは

Benefits of Security Tokens

３つのメリット



01 換金性

投資家間売買による
換金性の向上

02 小口化

投資単位の小口化による
投資家層拡大

03 非金銭的リターン

非金銭的リターン付与
による投資体験の向上

©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

デジタル証券「renga」 4つの特長

renga

01



プロクオリティ

安定収益資産を
厳選

02



小口化

投資単位を小口化

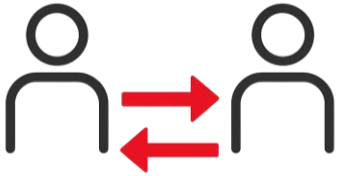
03



低コスト

中間コストを削減

04



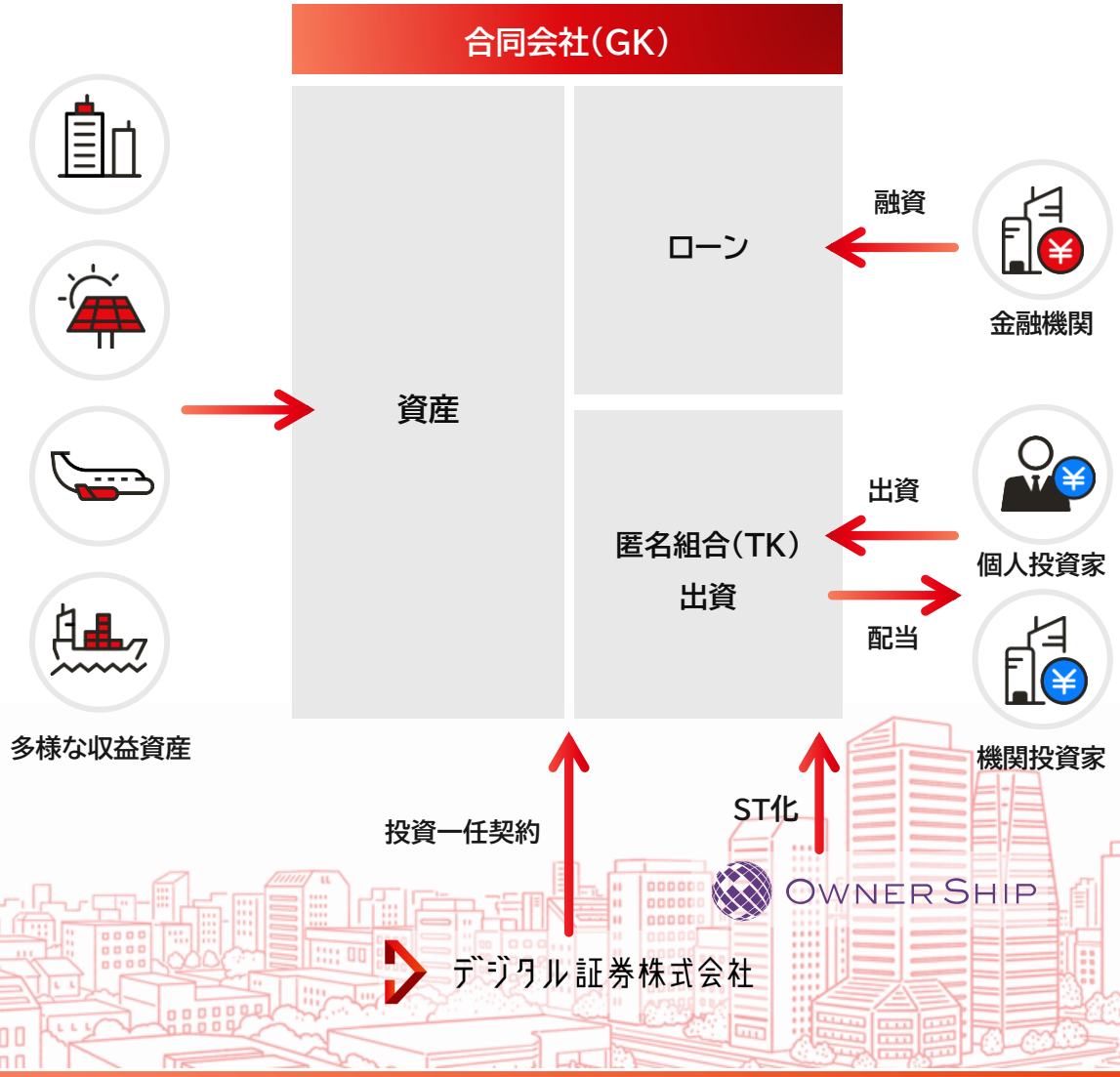
換金性

投資家間売買を
可能に

Confidential
©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

当社のSTOスキーム｜GK-TKスキームに対応可能

■ デジタル証券「renga」は、資産流動化の手法として一般的な「GK-TKスキーム」を採用しています。



Point 01　低コストで発行・運用可能

- シンプルで洗練されたGK-TKスキームは低コスト
- 低コストなスキームでSTOが可能であるため、投資家利回りに還元することが可能に

Point 02　多様なアセットクラスに対応可能

- 不動産に限らず、エネルギー、インフラ、知的財産権など、多様な資産・権利をスキーム内で柔軟に取り扱うことが可能
- 運用会社様の様々なSTOニーズに対応可能

Point 03　運用会社が“使い慣れた”スキーム

- 運用会社・監査法人・弁護士など、スキーム関係者がこれまでの知見を活かせる“慣れ親しんだ”スキームを維持しながら、STにより新たな投資家層からの資金調達が可能に

©2026 Digital Securities Co.,Ltd.



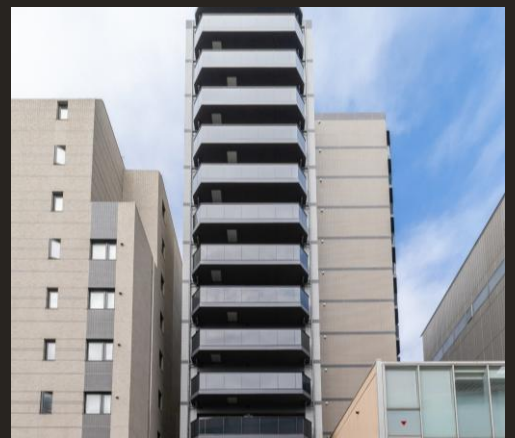




renga

デジタル証券「ｒｅｎｇａ」第２号 ～レジデンス（南青山）～




デジタル証券「renga」第2号
～レジデンス（南青山）～

想定利回り（年利）

4.0%

運用期間

3年

早期償還の可能性あり

購入金額

10万円～

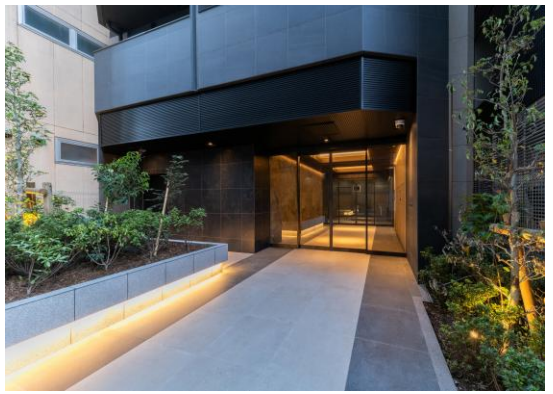
10万円単位　1口以上



・一定条件下における約3年間の運用シミュレーションに基づく税引前の分配金総額（利益超過分配を含み、物件売却損益は含みません。）を募集総額で除した割合を年率換算で表示しています（小数点以下第2位を四捨五入）。
・表示の利回りは運用期間中の平均値であり、各分配時の金額は一定ではありません。また、投資対象物件の稼働状況等によって運営収支が変動するため、当該想定平均分配利回りを保証するものではありません。
・この金融商品への投資のお申込みにあたっては、当社が交付する目論見書および契約締結前交付書面を必ずご確認ください。

デジタル証券「renga」第2号 ～レジデンス（南青山）～｜ファンド詳細

投資対象不動産	賃貸マンション1物件（信託受益権） BRICK RESIDENCE 南青山（14階建） 住宅：39戸
ファンド総額	36.40億円 取得価格：34.00億円（税抜） ※ 専有坪単価：約715万円
調達金額	• ノンリコースローン：23.4億円 • 匿名組合出資：13.0億円 • 鑑定LTV（*1）：約62% （*1）鑑定評価額に対するローン割合
出資形態	合同会社に対する匿名組合出資 出資持分はセキュリティ・トークン化
分配	年2回 （※ 決算月の3ヶ月後に分配予定）

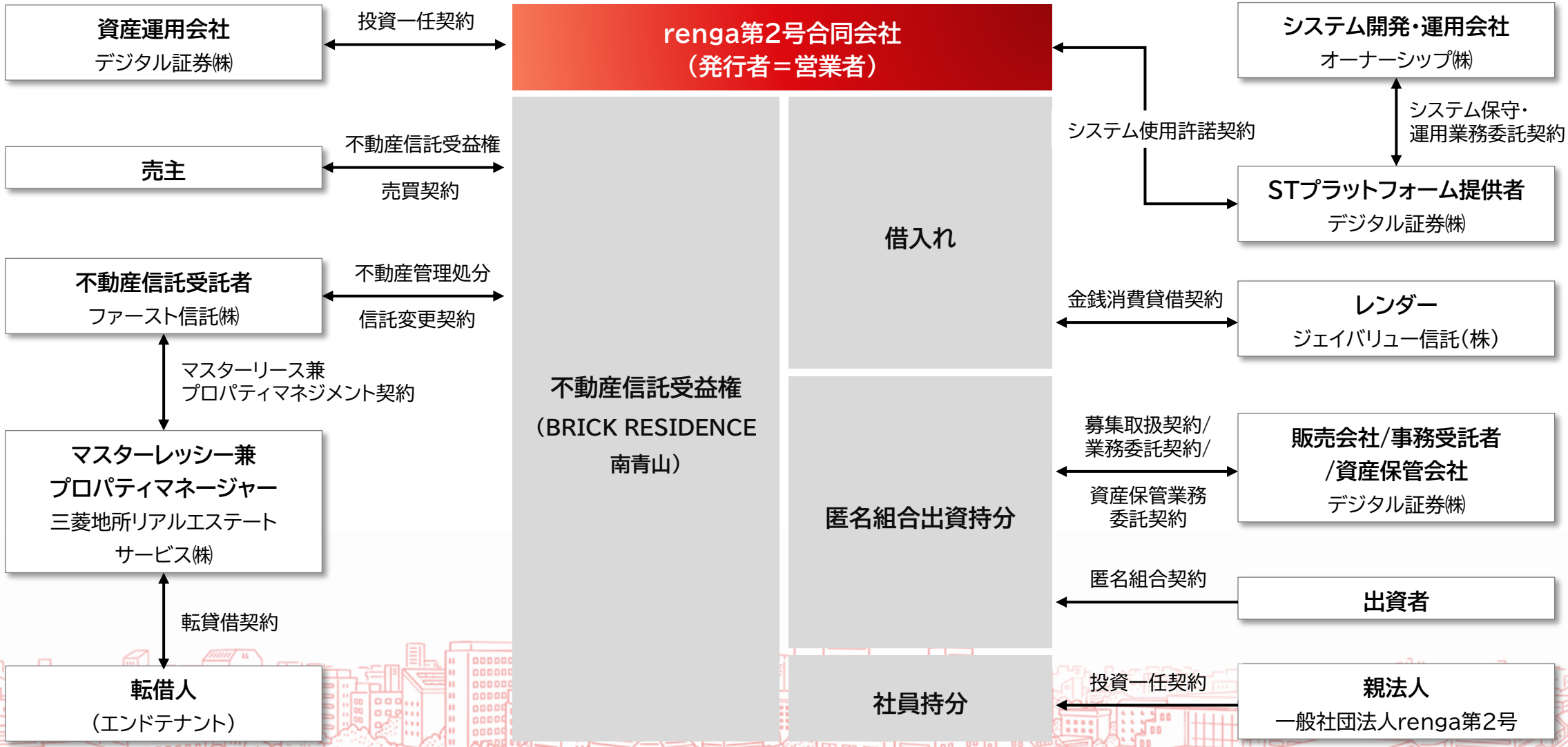







©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

デジタル証券「renga」第2号 ～レジデンス（南青山）～｜スキーム詳細



※目論見書より抜粋

©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

デジタル証券「renga」第2号 ～レジデンス（南青山）～｜物件概要

物件名称	BRICK RESIDENCE 南青山				
運用資産の種類	信託受益権				
最寄駅	東京メトロ銀座線・千代田線・半蔵門線 「表参道」駅 徒歩13分 東京メトロ日比谷線 「広尾」駅 徒歩13分 都営大江戸線 「六本木」駅 徒歩15分				
所在地 （住居表示）	東京都港区南青山七丁目10番9号				
土地	建ぺい率	① 80% ② 80%	**建物**	建築時期	2024年9月3日
	容積率	① 600% ② 400%		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根14階建
	用途地域	① 商業地域 ② 近隣商業地域		用途	共同住宅（39戸）
	土地面積 （公簿）	270.16㎡		延床面積	1,868.66㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
取得予定日	2026年4月16日	**取得予定額**	3,400,000,000円	**鑑定評価額** **（価格時点）**	3,760,000,000円 （2025年12月31日）

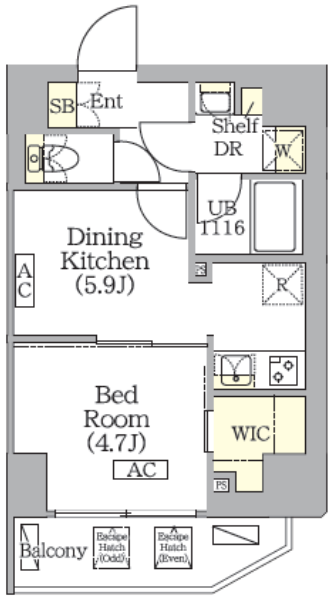
※「renga第2号合同会社」有価証券届出書より抜粋

©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

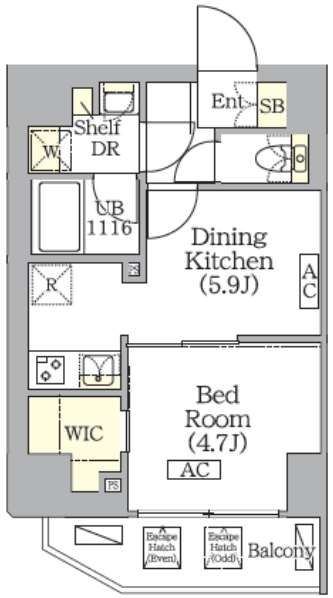
デジタル証券「renga」第2号 ～レジデンス（南青山）～｜居室プラン

1DK 26戸/2LDK 13戸　計39戸
全戸にWICを完備、居心地の高い居住空間を実現

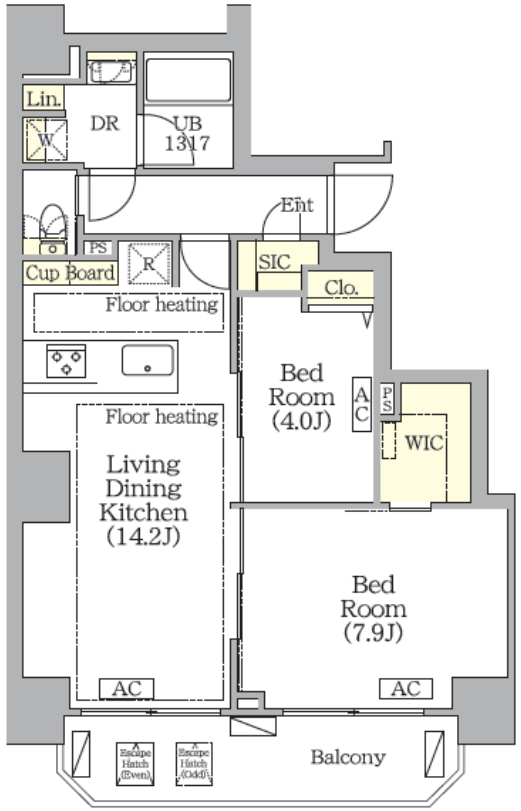
A　1DK+WIC　30.36㎡（約9.18坪）



B　1DK+WIC　30.36㎡（約9.18坪）



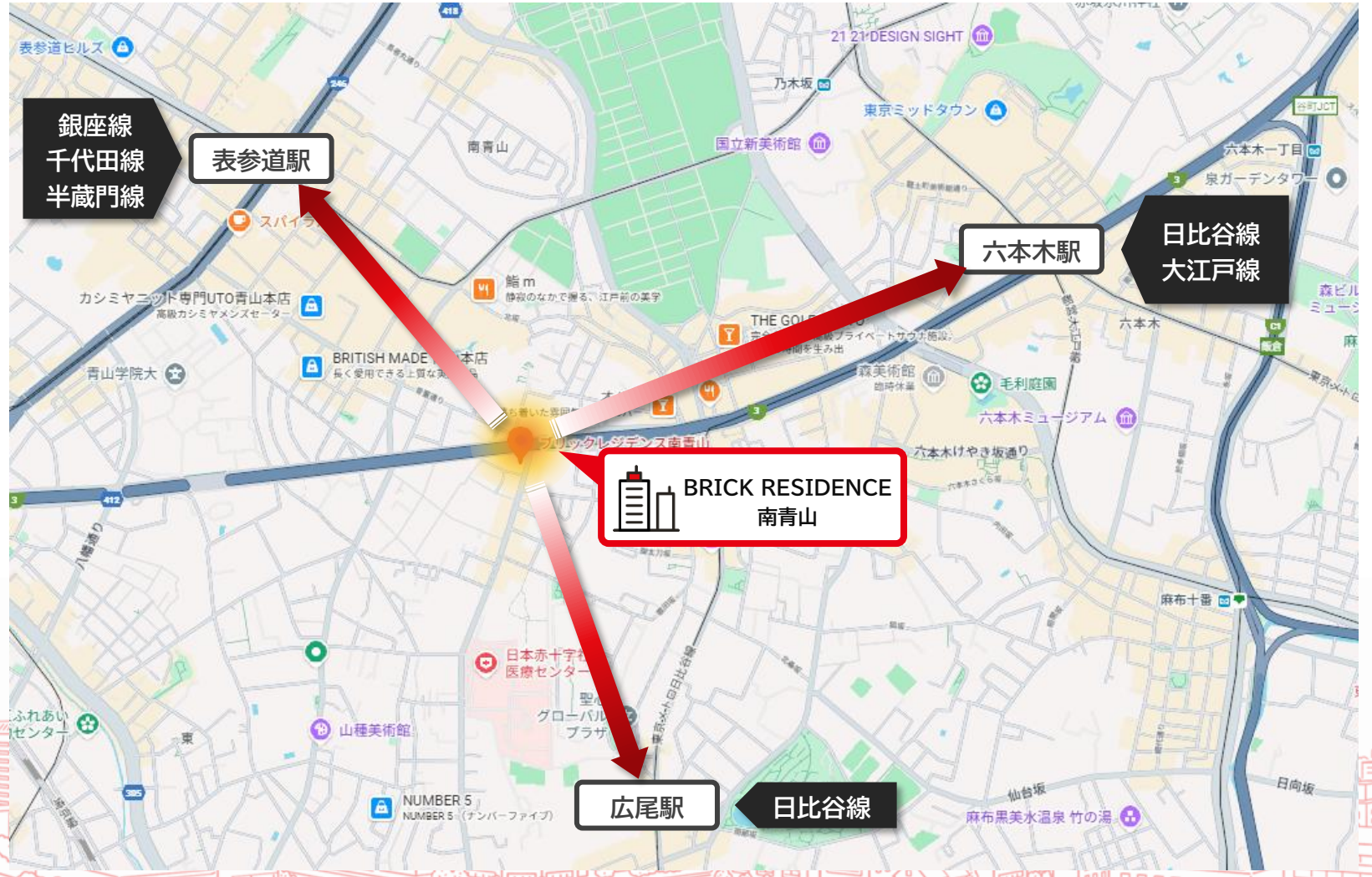
C　2LDK+WIC+SIC　60.15㎡（約18.19坪）



©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

デジタル証券「renga」第2号 ～レジデンス（南青山）～｜立地について

都心主要地（渋谷、六本木、新宿、銀座 etc）への良好なアクセス



©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

デジタル証券「renga」第2号 ～レジデンス（南青山）～｜スケジュール

ご注意：詳細は目論見書を必ずご確認ください。

STEP 01	3/13（金）	**募集受付開始日（先着式）** ※ 当選者の入金期日は当選結果を受領した日から3営業日後です。 ※ご入金が期日までに確認できなかった場合は、補欠当選の皆さまの中から繰り上げ当選といたします。
STEP 02	3/31（火）	**募集受付最終日**
STEP 03	4/16（木）	**ファンド運用開始日**



- 本ファンドへのお申込みには、事前の口座開設が必要です。口座開設は審査で数日お時間をいただく場合がございますので、未開設の方はお早めに手続きをお済ませください。
- 本ファンドは先着式の募集となります。
- 本ファンドへの申込み完了直後に、「当選」または「補欠当選※」の結果をメールにてお知らせいたします。
- ご当選された方は、**当選結果を受け取った日から 3 営業日後の日までに**、当選金額を指定口座へお振込みください。
- ご当選者様によるご入金が期日までに確認できなかった場合は、補欠当選の皆さまの中から繰り上げ当選といたします。繰り上げ当選の結果は、メールにてお知らせいたします。

※募集総額に達した後のお申込みについては、補欠当選として取り扱いいたします。

©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

安定と利回り、どちらも妥協したくない　あなたへ。

デジタル証券「renga」 公式サイト

デジタル証券「renga」 公式LINE



頑丈な資産を築くなら

renga

©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

デジタル証券「renga」第2号 ～レジデンス（南青山）～｜手数料・リスク等①

1. 手数料等の諸費用

（1）申込手数料

該当事項はありません。

（2）払戻し手数料

本匿名組合出資の払戻しはできませんので、該当事項はありません。

（3）管理報酬等

① 期中運用報酬

本資産運用会社は、本匿名組合契約期間内における各計算期間において、アセット・マネジメント業務に係る報酬として、本信託受益権の取得価格（消費税及び地方消費税相当額を含みません。）に対して0.0825%（年0.165%）（税込み）に相当する金額（但し、計算期間内における本信託受益権の保有期間が6か月に満たない場合は、保有期間に応じて上記の金額につき、1年365日とする日割計算により算出した金額（1円未満切捨て）の合計額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額とします。）を各計算期間の終了日の属する月から3か月以内のいずれかの営業日において本匿名組合財産から受領します。なお、初回の支払いは、初回計算期間の終了日の属する月から2026年10月末日までのいずれかの営業日とします。

② システム使用許諾に係る報酬

本プラットフォーム提供者は、本匿名組合契約期間内における各計算期間において、本プラットフォームの使用許諾の対価として、金660,000円（年1,320,000円）（税込み）（但し、計算期間が6ヶ月に満たない場合は、当該日数に応じて上記の金額につき、1年365日とする日割計算により算出した金額（1円未満切捨て）の合計額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額とします。）を各計算期間の終了日の属する月から3か月以内のいずれかの営業日において本匿名組合財産から受領します。なお、初回の支払いは、初回計算期間の終了日の属する月から2026年10月末日までのいずれかの営業日とします。

③ 募集の取扱手数料

販売会社は、発行者が払込金の総額を本匿名組合出資の出資金として受領したことを条件として、本匿名組合出資持分の募集の取扱手数料として、2026年5月末までに、本匿名組合への出資総額に対して1.65%（税込み）に相当する金額を本匿名組合財産から受領します。

④ 取得報酬、売却報酬、インセンティブ報酬及びリファイナンス報酬

本資産運用会社は、発行者が本信託受益権を取得した日に、本信託受益権の取得に係る報酬として、本信託受益権の取得価格（消費税及び地方消費税相当額を含みません。）に対して2.2%（税込み）に相当する金額を、また、本信託受益権の売却時に、本信託受益権の売却に係る報酬として、本信託受益権の売却価格（消費税及び地方消費税相当額を含みません。）に対して0.55%（税込み）に相当する金額を本匿名組合財産から受領します。また、本資産運用会社は、本信託受益権の売却価格が、当該売却に係る諸費用の金額及び本信託受益権の帳簿価額の合計額を超えた場合、当該超過額に20%を乗じた金額を上限として営業者と本資産運用会社が別途合意した金額（1円未満切捨て）並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を、営業者が売却価格全額を受領した後の日で、かつ、営業者と本資産運用会社が別途合意した日に本匿名組合財産から受領します。また、本資産運用会社は、本借入れのリファイナンス実行した場合には実行時に、リファイナンスの実行に係る借入金に対して0.11%（税込み）に相当する金額を本匿名組合財産から受領します。

⑤ 営業者報酬

営業者は匿名組合の営業を遂行する報酬として、年200,000円を匿名組合財産から受領します。

（4）その他の手数料等

発行者は、本信託受益権の取得に要する費用（登録免許税、鑑定費用等）、有価証券届出書・目論見書・匿名組合契約書等の書面作成費、弁護士費用、信託銀行への報酬、その他本匿名組合の組成に要する費用の実額及び、契約期間中における本不動産に係る費用（租税公課、保険料、建物管理費用等）、本匿名組合の運営に要する費（監査報酬、弁護士費用、事務委託費用、有価証券報告書、半期報告書その他の報告書の作成費用、信託報酬、継続鑑定費用、継続建物調査費用、匿名組合終了及び発行者の解散又は清算に関する費用等）を本匿名組合財産から支払います。これら費用の合計額、上限額、計算方法等は、発生時・請求時に初めて具体的に認識するものがあることから、予め具体的に示すことはできませんので、その種類ごとの金額や料率、計算方法等は記載しておりません。

（5）匿名組合出資持分の売買に係る媒介手数料

匿名組合出資持分をプラットフォーム上で売買する場合、販売会社が当該売買の媒介業務を行いますので、当該売買に係る媒介手数料として、売主投資家から当該売買価格に対して1.65%（税込み）及び買主投資家から当該売買価格に対して0.55%（税込み）に相当する金額を申し受けます。



©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

デジタル証券「renga」第2号 ～レジデンス（南青山）～ ｜手数料・リスク等②

（6）課税上の取扱い

①国内の個人投資家である匿名組合員の課税

個人である匿名組合員がその営業者から受ける利益の分配（当該利益が匿名組合に留保することとした場合の当該留保額を含みます。）は、原則として、雑所得に分類され他の所得と総合して課税標準を構成し累進税率が適用されて所得税額が計算され、所得税の申告納付（確定申告）をする必要があります。本匿名組合の匿名組合員が個人である日本の居住者の場合に支払われる利益分配については、営業者は、その支払の際、利益分配の支払額について20.42%（2013年1月1日から、所得税20%に対して2.1%の復興特別所得税が付加）の税率で計算された金額を源泉徴収いたします。個人である匿名組合員が、本匿名組合から利益を超える金銭の分配を受け取った場合には、出資の払戻しとして取扱われます。個人である匿名組合員が本匿名組合出資持分を譲渡（売却）した場合は、譲渡対価としてそれに係る譲渡原価との差額が、譲渡所得に分類され他の所得と総合して課税標準を構成し、累進税率が適用されて所得税額が計算され、所得税の申告納付（確定申告）をする必要があります。営業者と個人である本匿名組合員との匿名組合契約が終了し、本匿名組合員に返還される金額については、返還金額と帳簿価額との差額は原則として雑所得に分類され、収入金額又は必要経費に算入することとなります。

※所得の区分がどのように取扱われるか等課税上の取扱いについては、各匿名組合員の状況に応じて異なるところがありますので、各匿名組合員において税理士又は課税当局にご相談ください。

②国内の法人投資家である匿名組合員の課税

内国法人が匿名組合員である場合に、その本営業について生じた利益の額又は損失の額については、現実に利益の分配を受け、又は損失の負担をしない場合であっても、匿名組合契約によりその分配を受け又は負担をすべき部分の金額をその計算期間の末日の属する事業年度の益金の額又は損金の額に算入します。なお、匿名組合の利益の分配は課税所得を計算する際、受取配当等の益金不算入の適用対象とはなりません。匿名組合の匿名組合員が内国法人の場合に支払われる利益分配については、営業者は、その支払の際、利益分配の支払額について20.42%（2013年1月1日から、所得税20%に対して2.1%の復興特別所得税が付加）の税率で計算された金額を源泉徴収いたします。源泉徴収された税額については、その内国法人が法人税の確定申告をする際に税額控除の適用を受けることができます。内国法人である匿名組合員が、匿名組合から利益を超える金銭の分配を受取った場合には、出資の払戻しとして取扱われます。法人である本匿名組合員が本匿名組合出資持分を譲渡した場合は譲渡益に対し法人税が課せられます。また、営業者との匿名組合契約が終了し返還される金額については、返還金額と帳簿価額との差額を益金又は損金に算入することとなります。法人組合員（組合に係る重要な業務の執行の決定に関与し、契約を締結するための交渉等自らその執行を行う法人組合員は除かれます。）の組合損失について、組合債務の責任の限度が実質的に組合財産の価額とされている場合には、その法人組合員に帰属すべき組合損失のうちその法人組合員の出資の価額として計算される金額を超える部分の金額は、損金の額に算入されません。

2. 匿名組合出資持分のお取引に関しては、金商法第37条の6の規定（いわゆるクーリング・オフ）の適用はありません。

3. 匿名組合出資持分は、その利回りが保証されているものではなく、不動産賃貸・売買市況、金利水準の変動などにより元本割れが生じる可能性があります。

匿名組合出資持分の利回りや価格は、不動産賃貸・売買市況の変動、不動産の価格や評価額の変動、金利水準等のマクロ経済環境の変動等の影響を受け、その結果、想定利回りを下回ったり、元本割れが生じたりする可能性があります。

4. 匿名組合出資持分は、匿名組合出資持分の発行者等の業務又は財産の状況の変化などにより元本割れが生じる可能性があります。

匿名組合出資持分の利回りや価格は、匿名組合出資持分の発行者又は資産運用会社等の業務又は財産の状況の変化等の影響を受け、その結果、想定利回りを下回ったり、元本割れが生じたりする可能性があります。

5. 匿名組合出資に関するリスク

（1）営業者の保有財産の価格変動リスク

匿名組合出資は、営業者が信託受益権を取得し、運用する営業を対象としています。そのため、匿名組合出資の価値は、信託受益権の価格変動の影響を受けます。

（2）匿名組合出資の収益及び費用変動リスク

匿名組合出資は、営業者が信託受益権を取得し、運用する営業を対象としています。そのため、匿名組合の収益及び費用は、信託受益権に関する営業の収益及び費用に依存することになります。また、営業者は、営業にたり借入れを行うため、営業者の営業の費用は、かかる借入れに伴う金利その他の費用に大きく影響を受けます。

（3）匿名組合出資持分の売却に関するリスク

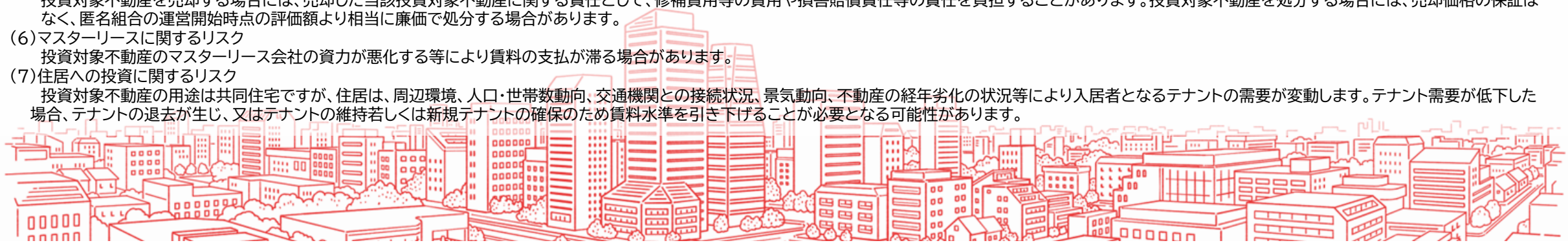
匿名組合出資持分を売却する場合には、売却価格の保証はなく、匿名組合の運営開始時点の評価額より相当に廉価で売却することとなる場合があります。

©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

デジタル証券「renga」第2号 ～レジデンス（南青山）～ ｜手数料・リスク等③

（4）匿名組合契約における匿名組合員の権利に関するリスク
匿名組合契約において、匿名組合員は、営業者の業務を執行し、営業者を代表することができず、営業者の営業についてのコントロール権を原則として有しません。したがって、匿名組合員は営業者の営業、すなわち信託受益権等の運用に原則として関与できず、営業者の営業が不適切な形態で実施された場合に、これを是正する効果的な手段を有しないリスクがあります。
（5）借入れに関するリスク
匿名組合契約上、匿名組合出資に対する分配等は営業者による借入れに劣後することとされているため、営業者について破産、民事再生その他の倒産手続が行われる場合や信託受益権の価値が下落する等により営業者が営業において損失を被った場合には、借入れの返済が優先される結果、匿名組合出資に係る出資金の一部又は全部について、返還を受けられないリスクがあります。また、借入れのような一定の資産を責任財産とする責任財産限定特約付きの借入れにおいては、一般に、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持することを内容とする財務制限条項や禁止行為、分配停止事由、強制売却事由等が設けられます。

6. 投資対象不動産に関するリスク
（1）投資対象不動産の価格変動リスク及び鑑定評価額との価格乖離リスク
匿名組合出資持分は投資対象不動産の価格変動の影響を受けます。匿名組合においては、営業者の借入れの借入期間が固定期間とされており、原則として、借入期間の終了時に匿名組合出資持分が償還されることとなるため、投資対象不動産又は信託受益権を売却すべき時期が事実上借入期間の終了前の一定の期間に限定されます（一定の場合、借入期間の延長ができるものとされていますが、延長期間には制限があるため、投資対象不動産又は信託受益権を売却すべき時期が限定されることは避けられません。）。そのため、投資対象不動産の価格変動の影響を回避することが困難です。
（2）投資対象不動産の収益及び費用変動リスク
匿名組合の営業者の収益は、投資対象不動産の収入に依存しており、投資対象不動産の稼働率、賃料水準、賃料等の支払状況その他の運営実績、投資対象不動産の運営者の運営能力、景気動向等様々な理由により変動し、収益の保証はありません。また、匿名組合の営業者の費用は、投資対象不動産の費用に依存していますが、信託受託者やその業務委託先に対する報酬等の投資対象不動産以外の費用もあります。これらの費用は、投資対象不動産の劣化状況、災害等による被災、資本的支出の計画、投資対象不動産における事故等、信託受託者やその業務委託先の報酬水準の変更、法令の制定又は改廃等様々な理由により変動し、増大する可能性があります。
（3）投資対象不動産の流動性・譲渡制限等に関するリスク
不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく流動性が低いため、投資対象不動産についても流動性が低く、適切な時期及び価格その他の条件で譲渡することが困難となる場合があります。とりわけ、借入れに関しては、投資対象不動産に担保権が設定される場合があり、かかる担保権が設定された場合には、営業者は、その資産を担保の解除手続等を経ることなく譲渡できないことから、投資対象不動産については、かかる流動性のリスクは、特に高くなるといえます。不動産によっては、法令や行政機関との合意等によりその譲渡が制限されたり、買戻権が設定される場合があり、そのような制限が存在するときは、売却により多くの時間や費用を要したり、価格の減価要因となる可能性があります。また、買戻権が行使された場合には、不動産の権利を喪失するとともに、原状回復義務等の負担が生じることで、多額の損害を被る可能性があります。
（4）投資対象不動産の利用状況及び賃貸借に関するリスク
投資対象不動産の収入及び費用並びにその価値は、利用状況、テナントの資力、テナントの属性、入居又は退去の状況等により大きく影響を受けるおそれがあります。投資対象不動産について締結される賃貸借契約は契約期間中であっても終了することがあり、また、賃貸借契約で定める賃料収入が常に得られる保証はありません。締結された賃貸借契約の内容が当事者間の合意や法律の規定等に従い後日変更されることもあります。
（5）投資対象不動産の処分に関するリスク
投資対象不動産を売却する場合には、売却した当該投資対象不動産に関する責任として、修補費用等の費用や損害賠償責任等の責任を負担することがあります。投資対象不動産を処分する場合には、売却価格の保証はなく、匿名組合の運営開始時点の評価額より相当に廉価で処分する場合があります。
（6）マスターリースに関するリスク
投資対象不動産のマスターリース会社の資力が悪化する等により賃料の支払が滞る場合があります。
（7）住居への投資に関するリスク
投資対象不動産の用途は共同住宅ですが、住居は、周辺環境、人口・世帯数動向、交通機関との接続状況、景気動向、不動産の経年劣化の状況等により入居者となるテナントの需要が変動します。テナント需要が低下した場合、テナントの退去が生じ、又はテナントの維持若しくは新規テナントの確保のため賃料水準を引き下げることが必要となる可能性があります。



©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

デジタル証券「renga」第2号 ～レジデンス（南青山）～ ｜手数料・リスク等④

（8）投資対象不動産の物理的な又は法律的な欠陥、法的規制等に関するリスク
投資対象不動産には、様々な原因により、土地又は建物について、物理的な又は法律的な欠陥等（権利の不明確、他者の権利の存在、土地の地盤や建物の構造の問題、有害物質の存在、境界の不明確等その内容は様々です。）が存在している可能性があり、欠陥の発見による投資対象不動産の価値の下落、損害賠償義務等の法責任の負担、欠陥等の解消のための費用負担等が生じる可能性があります。専門業者の建物状況評価等の調査は、投資対象不動産に物理的な又は法律的な欠陥等が存在しないことを保証するものではありません。また、投資対象不動産は、様々な法的規制及び条例等の規制に服します。これらの規制は、随時改正・変更されており、その内容によっては、不動産の管理費用等が増加する可能性、増改築や再建築の際に既存の建物と同規模の建築物を建築できない可能性、投資対象不動産の処分及び建替え等に際して事実上の困難が生じる可能性等があります。
（9）投資対象不動産の災害・毀損等に関するリスク
火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等により投資対象不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値、収益及び費用が影響を受ける可能性があります。

7. 匿名組合出資持分の取引に関するリスク
（1）匿名組合出資持分の売買基準価格に関するリスク
プラットフォームにおける匿名組合出資持分1口当たりの取引価格（以下「売買基準価格」といいます。）は、初回の計算期間の末日の3か月後の応当日以前の日を申込日とする匿名組合出資持分の譲渡については、匿名組合出資持分1口当たりの当初出資簿価と同額とされています。売買基準価格は、匿名組合の運用開始後、各計算期間毎に一度、当該計算期間の末日の3か月後の応当日を基準日として洗い替えが行われ、新たに算出された売買基準価格は、当該末日から3か月後の応当日より適用されます。それ以降、売買基準価格は次の洗い替えまで変動することはありません（一本値）。このため、匿名組合出資持分に対する需要が増加しても、短期的な売買基準価格の上昇を期待することはできません。
（2） プラットフォームにおける売買取引に関するリスク
プラットフォームにおける匿名組合出資持分の売買取引の成立は保証されているものではありません。すなわち、プラットフォームにおける匿名組合出資持分の売買取引は、投資家の希望金額での売却（又は購入）を確約するものではなく、投資家が想定した価格・数量での売却（又は購入）ができない可能性があります。また、プラットフォームにおける匿名組合出資持分の売買取引は、販売会社の判断によって停止されることがあります。

8. 匿名組合出資持分に関するリスク
（1） 匿名組合出資持分の流動性・譲渡制限に関するリスク
匿名組合出資持分は、営業者の事前の承諾（営業者より委託を受けた販売会社の承認。以下同じです。）なくして譲渡することができず、その承諾はプラットフォームを介した譲渡の記録のみによって行われるため、プラットフォームを介さずに譲渡することができません。営業者の事前承諾を得るためには、販売会社に対する申請を通じ、プラットフォームにおいて、営業者に対する匿名組合出資持分の譲渡承諾依頼及び電子帳簿の名義書換請求を行う必要があります。これらの手続に則った請求が行われない場合には、営業者による匿名組合出資持分の譲渡の承諾は行われず、匿名組合出資持分の譲渡は成立しません。なお、営業者による匿名組合出資持分の譲渡の承諾は販売会社が定める営業日毎に一度のみ（16時頃を予定）行われるため、非営業日に譲渡が行われることはありません。また、各計算期間の末日の前営業日から当該計算期間の末日まで、及び当該計算期間の末日の3か月後の応当日からその2営業日前までの各期間のうち一部の時間帯では、匿名組合出資持分の譲渡に係る申請及び電子帳簿の名義書換請求（匿名組合出資持分の譲渡及び相続による承継並びに取引口座移管に基づくものを含みますが、これらに限られません。）を行うことはできません。したがって、匿名組合員は、匿名組合出資持分を希望する時期に希望する方法で売却（又は購入）できない可能性があります。
（2）匿名組合出資持分の分配及び元本償還に関するリスク
匿名組合出資持分について、分配及び元本償還の有無、金額及びその支払いは保証されません。分配は、匿名組合の利益の金額が減少した場合には減少するほか、分配停止事由が生じた場合には、原則として分配は行われません。匿名組合出資持分の分配を受け取る権利は、分配の対象となる計算期間の末日0時00分時点において匿名組合出資持分を保有する匿名組合員が有することになります。また、計算期間の末日は終日取引が行われません。そのため、対象計算期間の末日時点の直近の保有者が分配を受け取る権利を有することになり、それ以外の時点に匿名組合出資持分を保有していても、その保有期間の長短にかかわらず分配を受け取ることはできません。匿名組合出資持分の元本償還は、最終分配金支払日に行われますが、その資金は、原則として、信託受益権の売却代金が原資となるため、信託受益権の売却機会及び売却価格による影響を受けます。信託受益権の売却機会及び売却価格は保証されないため、信託受益権の全部若しくは一部の売却ができない場合又は売却価格が低下した場合には、元本償還の額が減少し、又は全く行われない場合があります。



©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

デジタル証券「renga」第2号 ～レジデンス（南青山）～ ｜手数料・リスク等⑤

9. 仕組みに関するリスク

（1）匿名組合及び不動産管理処分信託のスキーム関係者への依存リスク

匿名組合出資持分は、匿名組合及び不動産管理処分信託の仕組み（スキーム）を用いて不動産に実質的に投資することを意図した金融商品であり、匿名組合出資の出資先である営業者、不動産管理処分信託の委託者、アセット・マネージャー及び信託受託者、信託受託者からの業務委託先（マスターリース会社を含みます。）、並びに匿名組合出資持分の募集の取扱い及び売買の媒介等を行う販売会社等多数のスキームの関係者（以下「スキーム関係者」といいます。）が様々な役割で複雑に関与し、匿名組合出資持分の収益及び価値、不動産管理処分信託の仕組みの存続及びプラットフォームにおける取扱いの継続は、これらのスキーム関係者に依存しています。そのため、匿名組合出資持分の収益及び価値は、スキーム関係者の信用状況や業務提供状況、スキーム関係者との関係性等スキーム関係者に起因する事由による影響を受け、下落する可能性があり、また、スキーム関係者の状況によっては、匿名組合及び不動産管理処分信託の仕組みを維持できない可能性もあります。

（2）セキュリティトークン及びそのプラットフォームに関するリスク

匿名組合出資持分は、券面による有価証券が発行されず、また、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。）に定める振替機関において取り扱われません。加えて、匿名組合出資持分は、システム開発・運用会社が開発し、プラットフォーム提供者が保有する分散型台帳技術（DLT）を用いたコンピュータシステムであるプラットフォームにてその財産的価値の記録及び移転が行われます。プラットフォームを構成するノード上で、匿名組合出資持分の移転に必要な秘密鍵による署名がなされたトランザクションが実行された場合、当該価値データを移転する他のトランザクションが存在しなければ当該トランザクションは正常取引として処理されます。したがって、サイバー攻撃によるプラットフォーム上のノードへの不正アクセス等により、匿名組合出資持分の移転に必要な秘密鍵を不正に利用されることにより、不正なトランザクションが行われ電子帳簿に誤った記録がなされた場合又はその記録が改ざん若しくは消去された場合や、プラットフォームのコンピュータシステムの想定外の作動により電子帳簿の記録が変更又は消去された場合には、意図しない財産的価値の移転が生じ、実体法上の権利関係と電子帳簿の記録に乖離が生じる可能性があり、また、これを適時に訂正又は修正できないことにより、不正アクセス者による譲渡若しくは換金を防ぐことができない可能性、匿名組合員が匿名組合出資持分の分配を受けられない可能性及び希望する時期に匿名組合出資持分を売却（又は購入）できない可能性等があります。

10. 税制関連リスク

匿名組合出資及び信託受益権に係る不動産管理処分信託に適用される法令・税・会計基準等は、今後変更される可能性があります。会計の取扱いや税の取扱いが 変更となることで、匿名組合出資若しくは信託受益権に係る不動産管理処分信託の税負担が増大し、又は匿名組合出資若しくは信託受益権に係る不動産管理処分信託の維持が困難になる可能性があります。

11. その他

匿名組合出資又は本信託受益権に係る不動産管理処分信託及び匿名組合出資持分の募集は、信託法、金融商品取引法はもとより、関連する各種法令・規制・制度等（金融商品取引業協会の規則を含みます。）の規制を受けています。匿名組合出資又は信託受益権に係る不動産管理処分信託又は匿名組合出資持分の募集がこれらの法令・規制・制度等に違反するとされた場合、匿名組合出資又は信託受益権に係る不動産管理処分信託の商品性や取引に影響が生じる可能性があります。



©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

【商 号】　デジタル証券株式会社

【登 録】　金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第3471号

【加入協会】　一般社団法人日本STO協会、一般社団法人日本投資顧問業協会、一般社団法人不動産証券化協会(準会員)

【ご留意事項】

- 本資料は当社が作成した販売用資料であり、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。この金融商品の取得のお申込みにあたっては、目論見書および契約締結前交付書面等をよくお読みになり、ご自身でご判断下さい。
- この金融商品には、その裏付資産の価格や金利水準の変動に伴う損失が生じるおそれがあり、元本が保証されているものではなく、また、利回りも保証されてはおりません。
- この金融商品にご投資頂く際には、所定の手数料や諸経費をご負担いただく場合がございます。
- この金融商品は、預金保険機構、保険契約者保護機構、投資者保護基金の保護の対象ではありません。
- 本資料に記載されている情報は、現時点の経済、規制、市場等の状況を前提としていますが、その真実性、正確性または完全性について、当社は何ら表明および保証するものではありません。本資料に記載された情報は、事前に通知することなく変更されることがあります。本資料およびその記載内容について、当社の書面による事前の同意なしに公開または利用することはできません。
- 本資料に記載されている当社以外の企業等に関する情報および第三者の作成に関する情報は、公開情報等から引用したものであり、そのデータ・指標等の正確性・適切性等について、当社は独自の検証は行っておらず、何らその責任は負いません。
- 本資料は、提供されましたお客様限りでご利用下さい。本資料のいかなる部分についても一切の権利は当社に帰属しており、本資料の全部または一部を、無断で引用、複製または転送等しないようお願いします。

