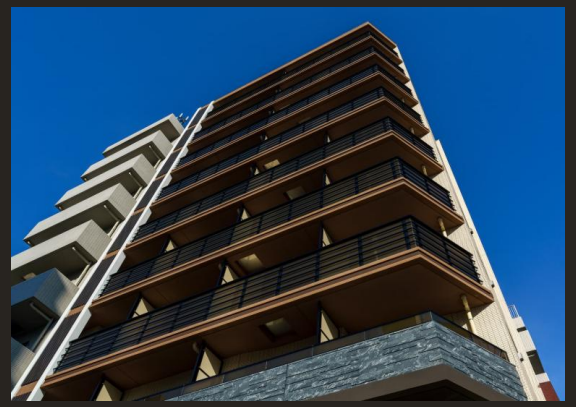
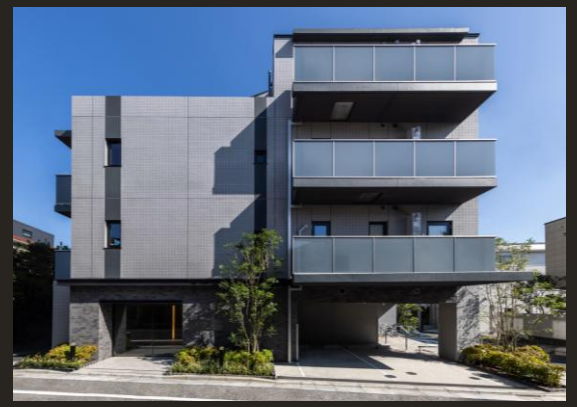
renga

販売用資料

2026年10月

デジタル証券「renga」第4号
～東京レジデンス・セレクション（両国・馬込）～



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
一般社団法人資産運用業協会
一般社団法人不動産証券化協会（準会員）

©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

SECTION 01

デジタル証券株式会社について

©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

Our Company

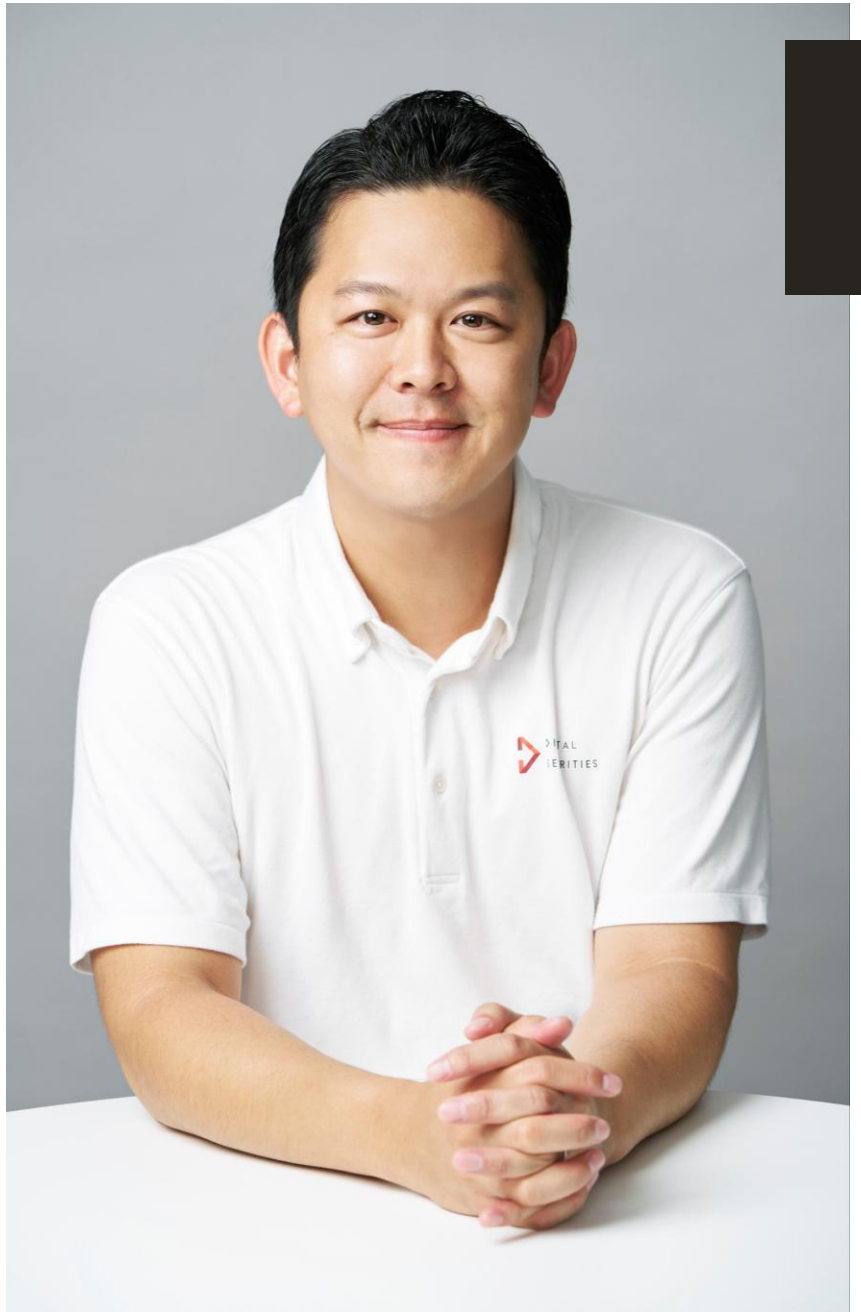
デジタル証券株式会社

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 ONE AOYAMA 3F
従業員数	35名（2026年10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 ONE AOYAMA 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

©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）

SBI GROUP
（投資ビークルから出資）

Marubeni

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

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

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

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

2024

12.19 rengaプロ第3号 組成

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

12.26 rengaプロ第4号 組成

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

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 組成

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GHDから
総額3億円の資金調達を実施

2026

3.25 SBI HDと資本業務提携契約を締結

SBIホールディングスによる持分法適用会社化

3.27 rengaプロ第6号 組成

プロ向け不動産STOファンド
ユナイテッド・アーバン投資法人、SMBC信託銀行等が匿名組合出資

4.16 renga第2号 組成

ブリッジファンドである「rengaプロ4号」より物件を取得した
個人投資家向け不動産STOファンドの運用を開始

7.31 renga第3号 組成

当社初となるホテルを対象とした個人投資家向け不動産STOファンド
の運用を開始

10.1 金融ライセンス追加取得

不動産以外のオルタナティブ資産を投資対象とするデジタル証券ファ
ンドの組成・販売・運用に係る金融ライセンスを追加取得

©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

私募 公募

数字で見るrengaシリーズ

累計組成件数

rengaプロ

7件

（プロ向け私募ファンド）

renga

3件

（公募ファンド）

累計AUM

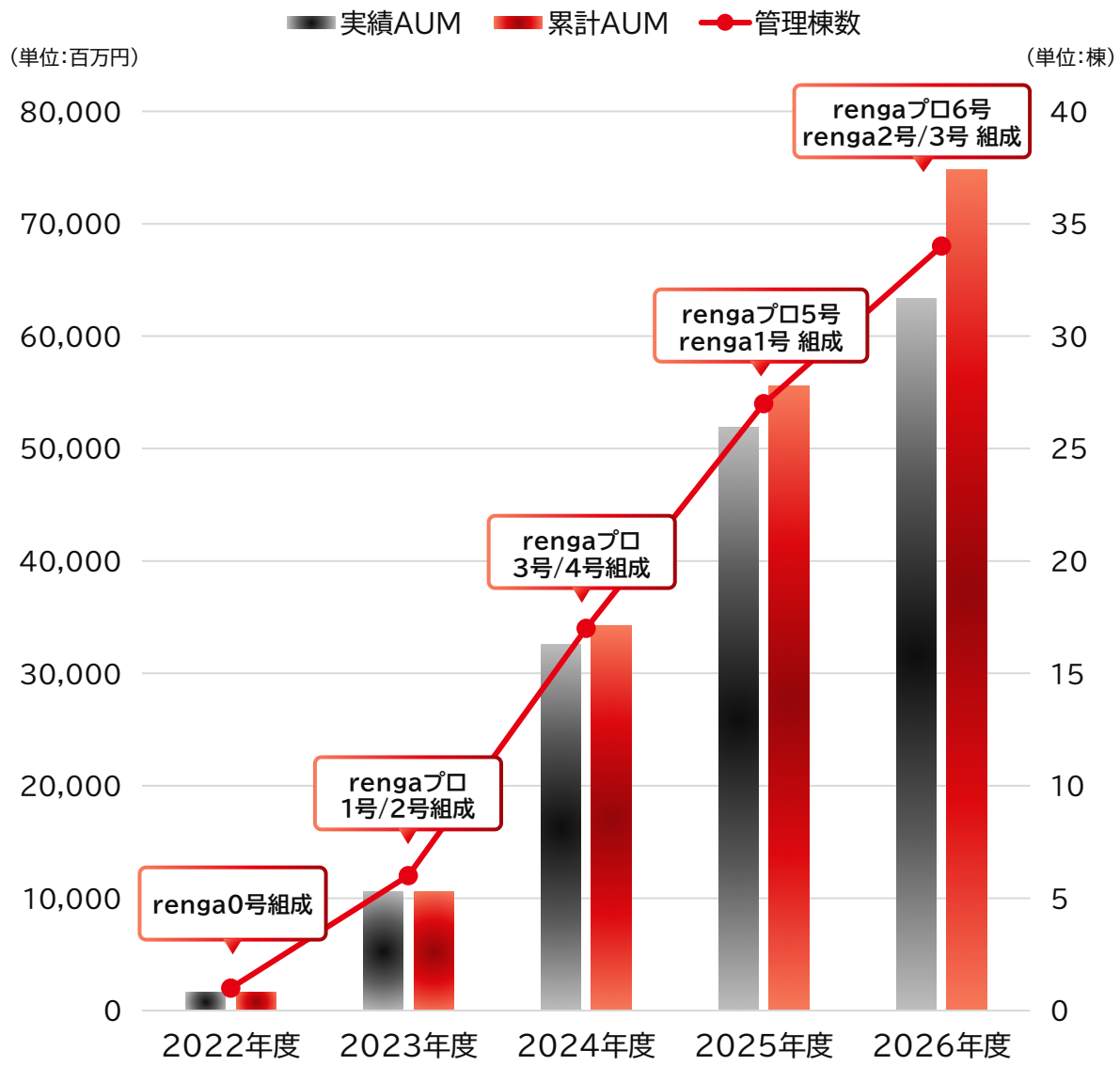
748億円

管理物件数

賃貸レジ/学生マンション
ホテル

34棟

クライテリア拡大中



※2026年10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

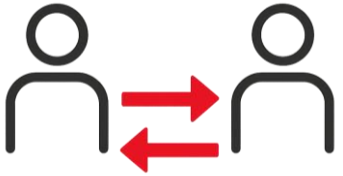
03



低コスト

中間コストを削減

04



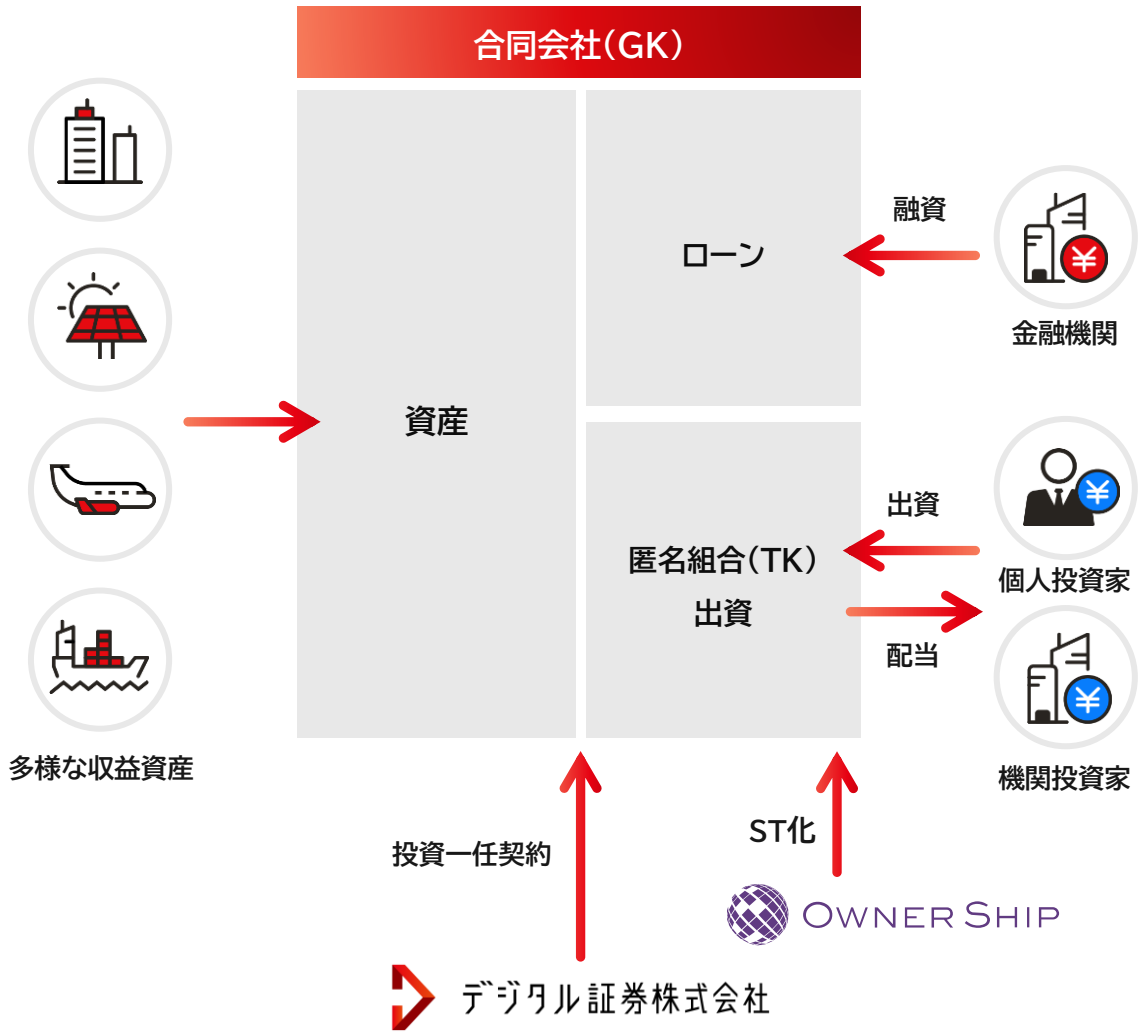
換金性

投資家間売買を
可能に

©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.

SECTION 02

デジタル証券「renga」第4号
～東京レジデンス・セレクション（両国・馬込）～

©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

デジタル証券「renga」第4号 ～東京レジデンス・セレクション（両国・馬込）～

～両国と馬込、異なる住宅需要を一つのファンドへ～

両国

江戸の伝統と、
都心の躍動が交わる街



都営大江戸線　両国駅　徒歩4分

＜AIFLAT両国＞





馬込

都心近接でありながら、
落ち着いた暮らしを叶える街



都営浅草線　馬込駅　徒歩4分

＜ARKMARK馬込＞





駅徒歩4分
×
異なる住宅需要
×
築浅賃貸レジデンス

©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

商品概要

想定平均分配金利回り（年利・税引前）

3.2～3.6%

※ 将来の賃料上昇想定を踏まえた、運用期間全体（5年間）の想定平均利回り
※ 想定利回り1年目2.6～3.0%、2年目2.7～3.2%、3年目3.2～3.6%、4年目3.6～3.9%、5年目4.0～4.3%

運用期間

5年

早期償還または
1年間延長される可能性あり

購入金額

10万円～

10万円単位　1口以上

投資対象不動産	賃貸レジデンス 2物件（信託受益権） AIFLAT両国（10階建） 住宅：27戸 ARKMARK馬込（4階建） 住宅：48戸
ファンド総額	35億9,500万円 取得予定価格：33億3,440万円（税抜） ＜参考：鑑定評価額：38億9,000万円（税抜）＞
調達方法別金額	• ノンリコースローン　：23億0,000万円 • 匿名組合出資　：12億9,500万円 • 鑑定LTV*1 ： 59.1% *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	決算日：毎年2月末、8月末 分配日：原則、毎年5月末、11月末

※ 一定条件下における約5年間の運用シミュレーションに基づく各運用年度の税引前分配金総額（利益超過分配を含み、物件売却損益は含みません。）を匿名組合出資金残高で除した割合の運用期間中の平均利回り（年利）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、運営収支等は変動する可能性があり、当該想定平均分配金利回りを保証するものではありません。
※ 本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。

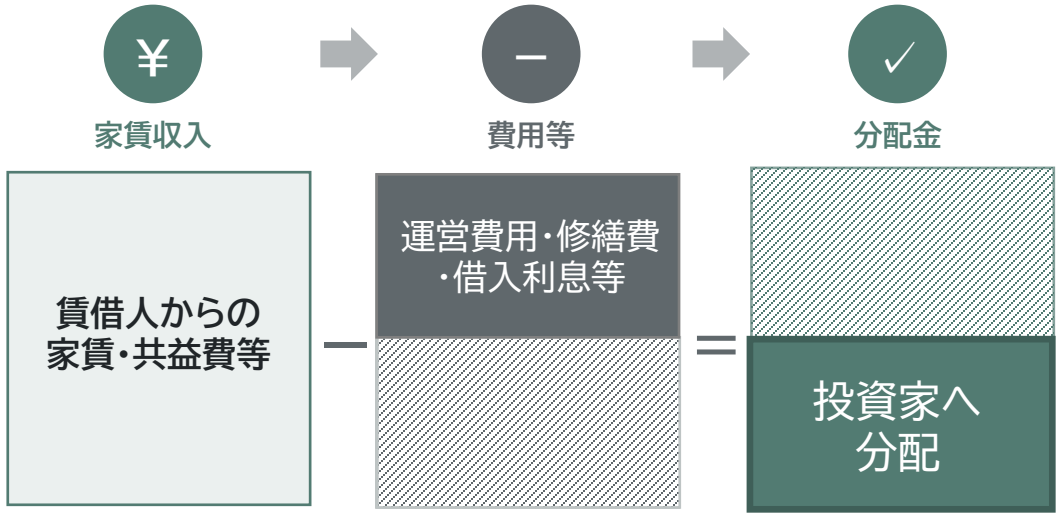
©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

2つの収益機会

投資家の受取総額 ＝ ①保有期間中の分配金 ＋ ②運用終了時の償還金

①保有期間中の分配金

家賃収入をもとにした分配金

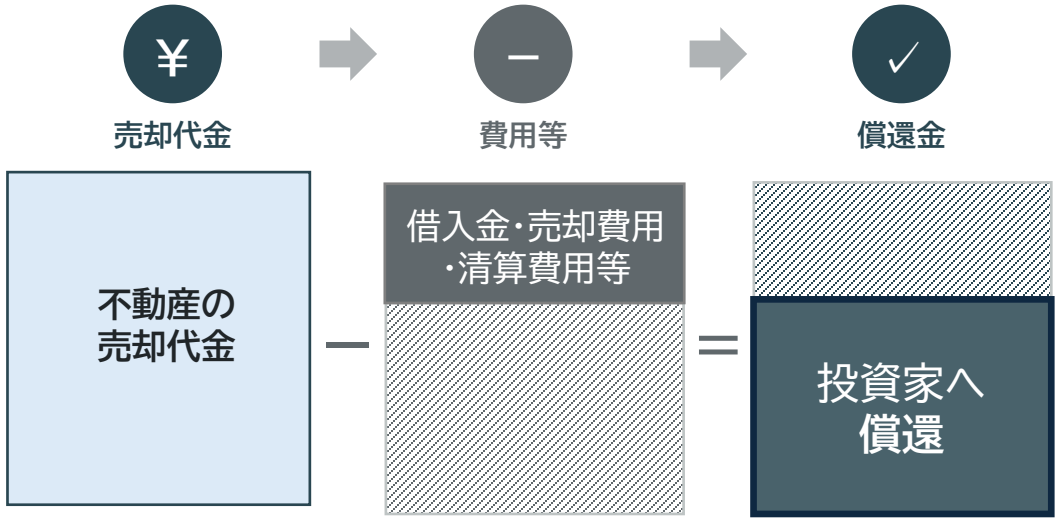


家賃収入から必要な費用等を控除し、
残余資金を分配原資とします

収入や費用、金利の変動等により、分配金は増減または無配となる場合があります

②運用終了時の償還金

物件の売却代金をもとにした償還金



売却代金から借入金・費用等を控除し、
残余資金を償還原資とします

売却価格等により、償還金は出資元本を下回る場合があります

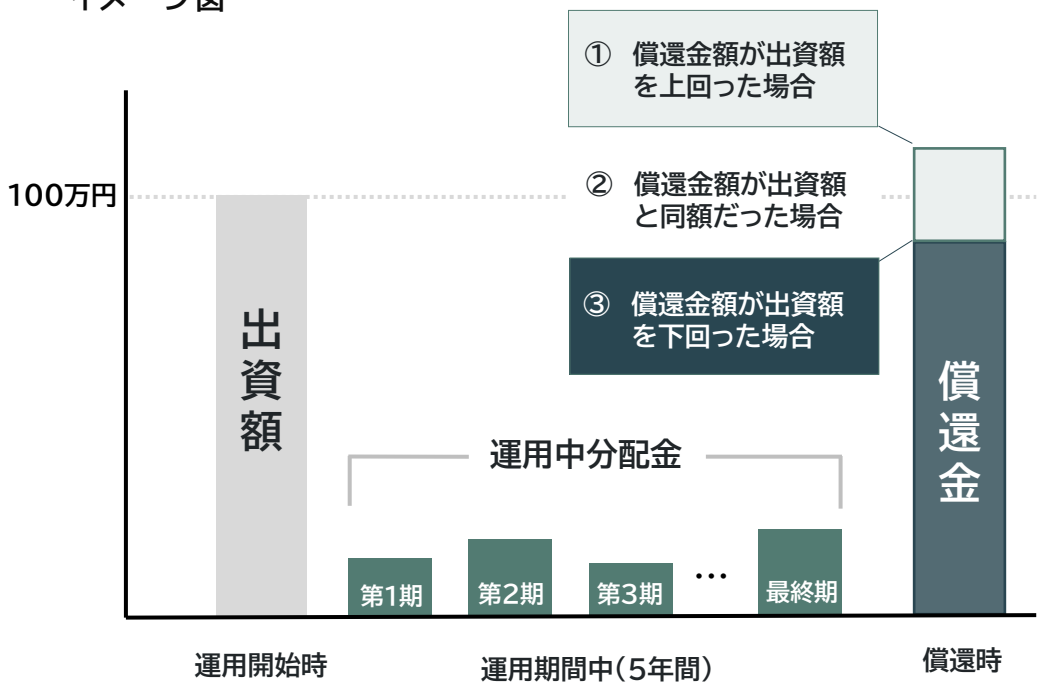
※分配金、償還金、元本および運用成果は保証されません。賃料収入、稼働率、運営費用、借入条件、売却価格等の変動により、分配金の減少・無配または元本割れが生じる場合があります。

©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

収益イメージ

投資成果は、運用中の分配金と償還金を合計した「受取総額」で確認します。

イメージ図



■トータルリターンの考え方（100万円を出資したケース）

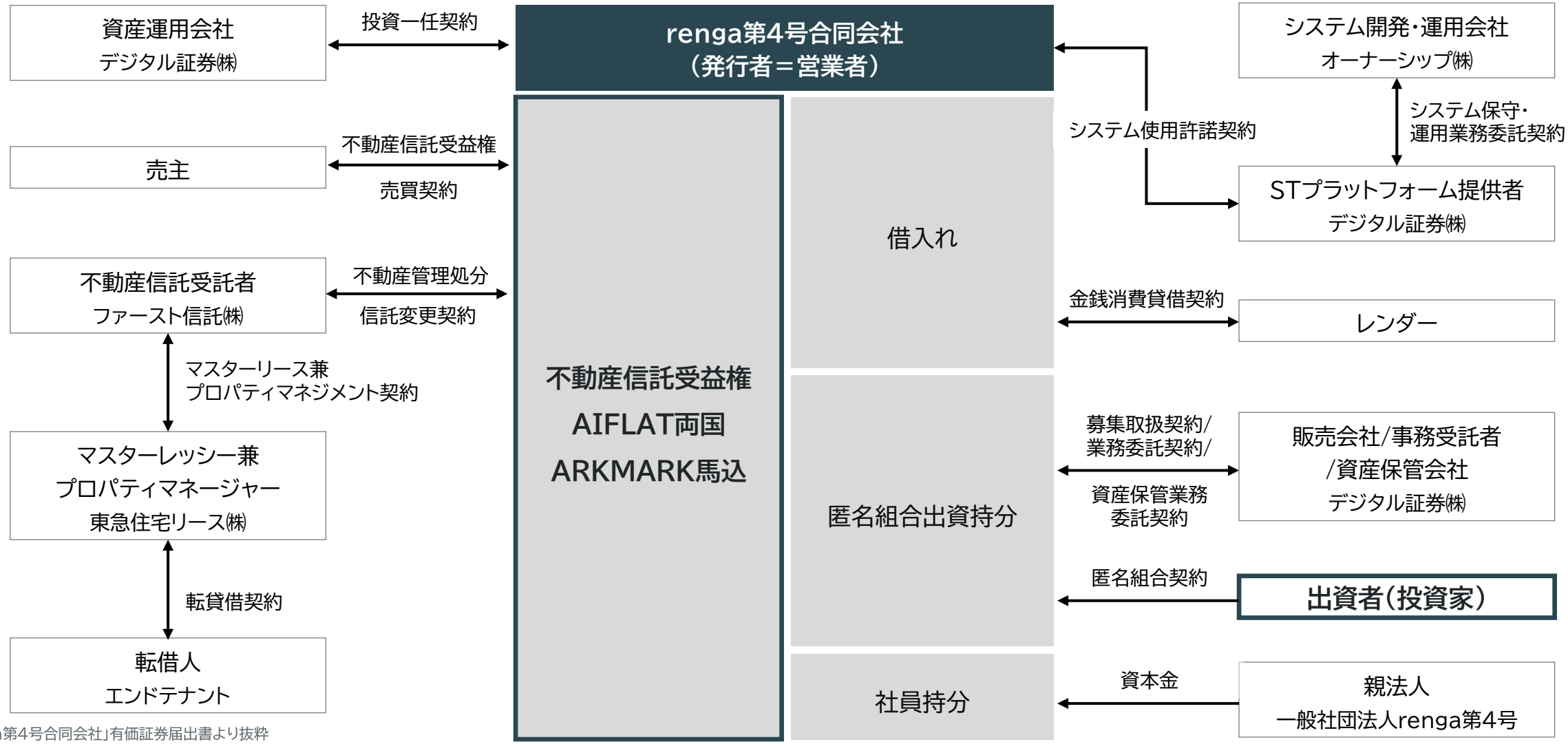
売却価格	運用中分配金		償還金		受取総額（税引前）	トータルの損益
①出資金を上回った場合	約16万円～18万円	＋	+20% 120万円	=	約136万円～138万円	約+36万円～+38万円
			+10% 110万円		約126万円～128万円	約+26万円～+28万円
②出資金と同額だった場合			100万円		約116万円～118万円	約+16万円～+18万円
③出資金を下回った場合			-10% 90万円		約106万円～108万円	約+6万円～8万円
			-20% 80万円		約96万円～98万円	約-2万円～-4万円

※ 上記は運用期間中の平均利回りを年3.2%～3.6%と想定した場合のシミュレーションです。実際の金額とは異なります。

©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

スキーム詳細

投資家の皆様は、renga第4号合同会社への匿名組合出資を通じて、AIFLAT両国とARKMARK馬込へ投資します。



※「renga第4号合同会社」有価証券届出書より抜粋

©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

投資対象レジデンス　物件概要

物件概要		AIFLAT両国	ARKMARK馬込
最寄り駅		都営大江戸線　両国駅【徒歩　4分】 JR総武線　　両国駅【徒歩10分】 都営新宿線　　森下駅【徒歩13分】	都営浅草線　　馬込駅　【徒歩　4分】 東急大井町線 中延駅　【徒歩11分】 JR各線　　西大井駅【徒歩14分】
所在地(住居表示)		東京都墨田区亀沢一丁目13番6号	東京都大田区東馬込一丁目16番14号
土地	建ぺい率・容積率	80% ・ 400%	60% ・ 200%
	用途地域	近隣商業地域	第1種中高層住居専用地域
	土地面積	209.32㎡（約63.3坪）	798.30㎡（約241.4坪）
	所有形態	所有権	所有権
建物	建築時期	2021年11月18日（築5年0ヶ月）	2022年9月30日（築4年1ヶ月）
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根　10階建	鉄筋コンクリート造陸屋根　4階建
	用途	共同住宅（住宅　27戸） <1K 13戸、1DK 5戸、2LDK 9戸>	共同住宅（住宅 48戸） <1K 19戸、1DK 22戸、1LDK 4戸、2LDK 3戸>
	延床面積	1,203.37㎡	1,635.25㎡
	所有形態	所有権	所有権
取得予定価格(税抜) ※2026年12月17日取得予定		14億7,440万円	18億6,000万円
鑑定評価額(税抜) ※2026年9月1日時点		17億1,000万円	21億8,000万円

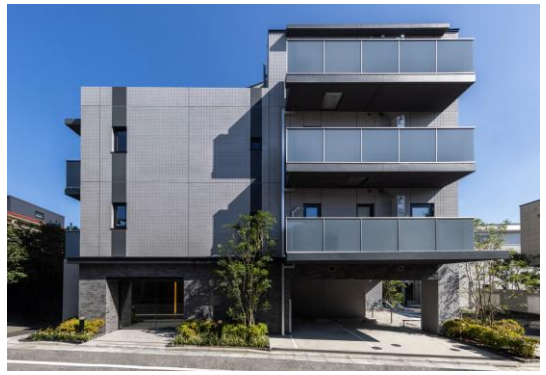
※「renga第4号合同会社」有価証券届出書より抜粋。築年数は2026年10月末時点で算出

©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

投資対象レジデンス　立地

都心主要エリアへ良好なアクセスの東京レジデンス・セレクション





ARKMARK馬込



AIFLAT両国

都心近接型の「AIFLAT両国」と、住宅地型の「ARKMARK馬込」。異なる住宅ニーズを取り込む2つの東京レジデンスで構成されています。

※当マップは当社作成の概念図です。実際の位置関係・縮尺とは異なります。

©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

AIFLAT両国｜都心近接の都市居住ニーズ

歴史と文化が息づく両国。東京・秋葉原など都心主要エリアへのアクセスにも優れた住宅地です。

利便性と住環境のバランスに優れ、幅広い住宅ニーズが期待されます。

01｜都心近接の駅近立地、駅徒歩4分

都営大江戸線「両国」駅徒歩4分。JR総武線や都営新宿線も利用でき、東京・秋葉原など都心主要エリアへ軽快につながります。

02｜北斎通りに面する角地

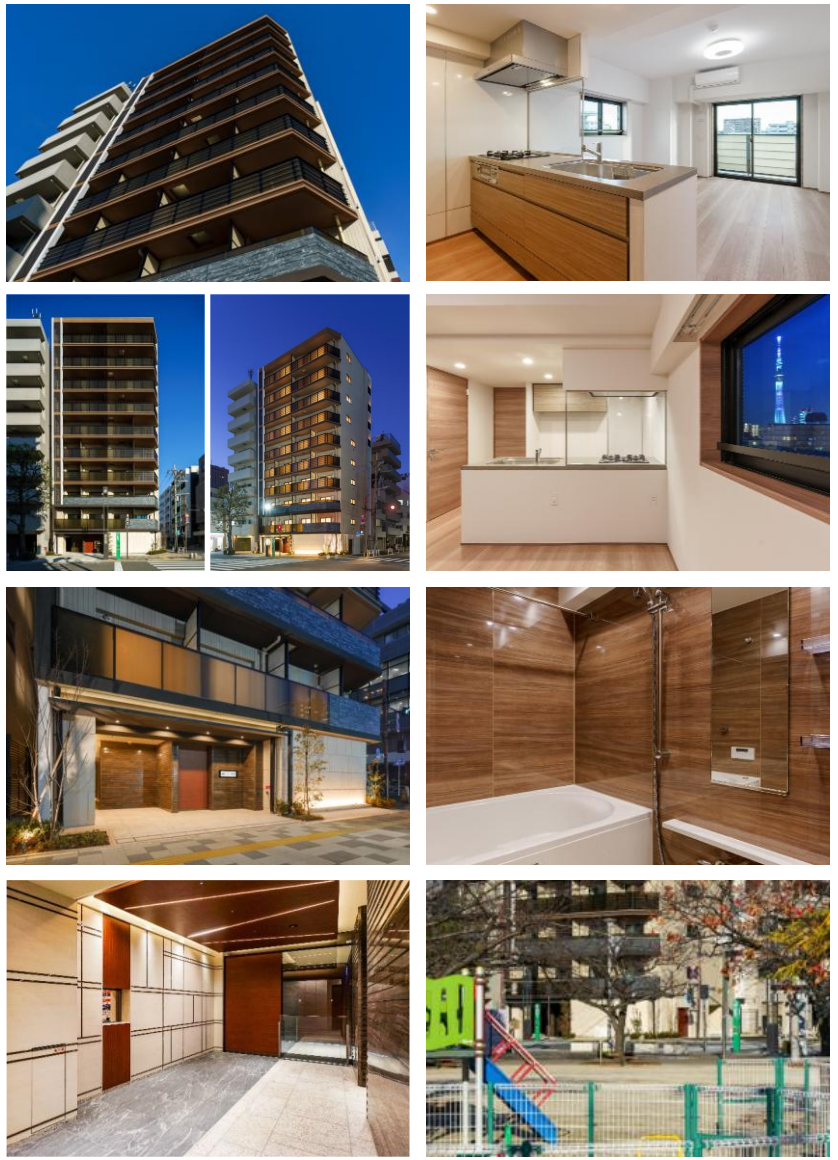
両国を代表する北斎通り沿いの角地に立地。目の前に公園、美術館が広がり、都市利便性と開放感のある住環境を兼ね備えています。

03｜AI・IoTを備えたスマートレジデンス

スマートロックやスマートホーム機能など、暮らしの利便性を高める設備を備えたAIFLATシリーズです。

04｜マーケット賃料※に対して約94%の賃料水準

現行賃料は一定条件で比較したマーケット賃料を下回る水準にあり、入替・更新の機会を捉えた段階的な賃料改善を目指します。



※最寄り駅、駅徒歩、築年数等の一定条件をもとに抽出した募集事例との比較。当社調べ

©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

AIFLAT両国｜都心主要駅への良好なアクセス

東京・秋葉原へ近く、都内主要エリアへ軽快につながる住宅立地

■近隣エリア　アクセスマップ



※当マップは当社作成の概念図です。実際の位置関係・縮尺とは異なります。

■徒歩利用可能駅から主要駅までの所要時間

出発駅	目的駅	所要時間
都営大江戸線　両国駅	築地市場駅	13分
	新宿西口駅	23分
	六本木駅	24分
JR総武線　両国駅	錦糸町駅	3分
	秋葉原駅	4分
	上野駅	11分
	東京駅	11分
	新宿駅	16分
	品川駅	24分

Yahoo!マップをもとに当社調べ。平日16時時点における最短所要時間を表示。

©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

ARKMARK馬込｜都心への近さと、穏やかな住環境を両立

品川・五反田エリアへのアクセスに優れながら、落ち着いた住宅街が広がる馬込。

高台の住宅地ならではの穏やかな住環境が広がり、安定した居住ニーズが期待されます。

01｜駅徒歩4分、落ち着いた住宅地

都営浅草線「馬込」駅徒歩4分。五反田・新橋・日本橋方面へつながりながら、穏やかな住宅環境を備えています。

02｜ゆとりある敷地の低層レジデンス

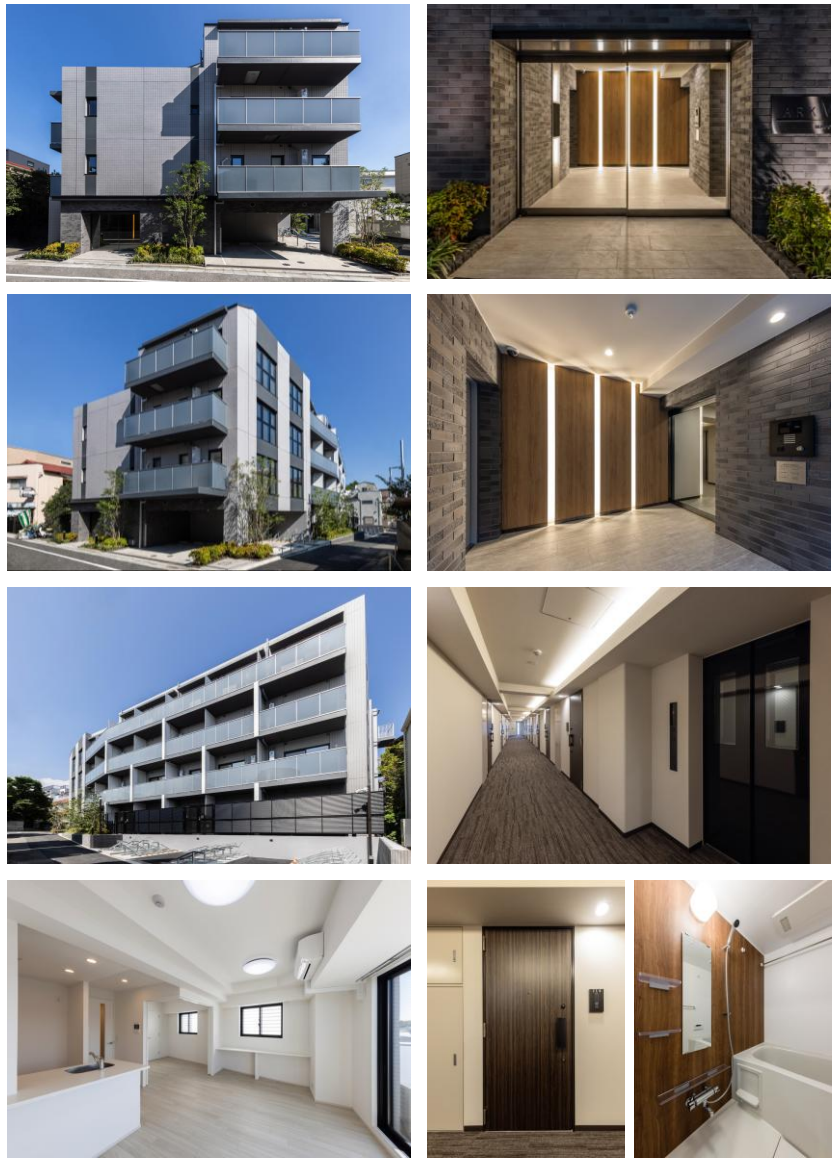
約798㎡（約241.4坪）の敷地を活かした4階建ての低層設計。三方道路に面した、開放感のある立地です。

03｜上質な共用空間と内廊下設計

落ち着いた外観、質感のあるエントランス、プライバシーに配慮した内廊下など、日常の居住品質を高める設計です。

04｜マーケット賃料※に対して約87%の賃料水準

現行賃料は一定条件で比較したマーケット賃料を下回る水準にあり、入替・更新の機会を捉えた段階的な賃料改善を目指します。



※最寄り駅、駅徒歩、築年数等の一定条件をもとに抽出した募集事例との比較。当社調べ

©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

ARKMARK馬込｜都心主要エリアへの良好なアクセス

品川・新橋、渋谷、新宿、銀座など都心へアクセスしやすい住宅エリア

■近隣エリア　アクセスマップ



※当マップは当社作成の概念図です。実際の位置関係・縮尺とは異なります。

■近隣駅から主要駅までの所要時間

出発駅	目的駅	所要時間
都営浅草線　馬込駅	五反田駅	5分
	東銀座駅	20分
	日本橋駅	23分
JR　西大井駅 横須賀線・総武線 埼京線 湘南新宿ライン	品川駅	4分
	新橋駅	8分
	渋谷駅	10分
	東京駅	12分
	新宿駅	16分
	横浜駅	17分
東急大井町線　中延駅	自由が丘駅	10分

Yahoo!マップをもとに当社調べ。平日16時時点における最短所要時間を表示。

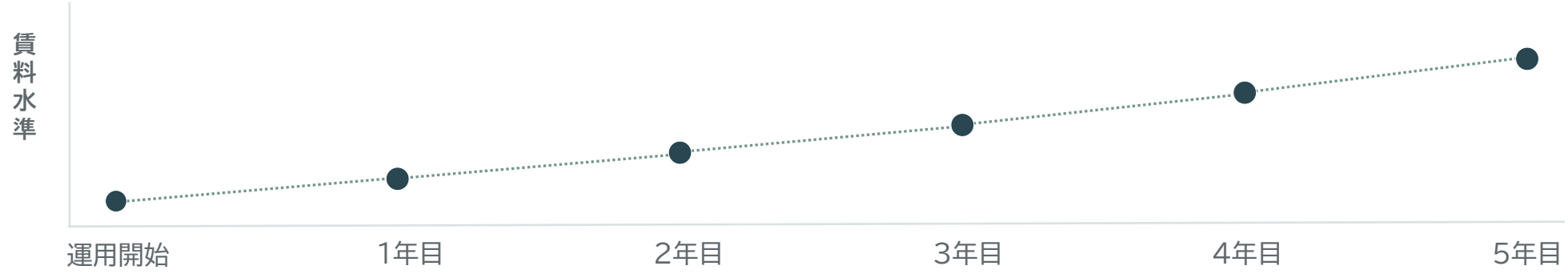
©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

運用戦略｜賃料改善を通じた収益力の向上

5年間の運用を通じ、入替・更新の機会を捉えながら賃料水準を段階的に引き上げ、売却時に評価される収益力を高めることを目指します。

■段階的な賃料水準の向上を目指す

＜5年間の賃料改善イメージ＞　※ 仕組みをご理解いただくための仮定に基づく概念図であり、本商品の予測値・目標値ではありません。



■賃料上昇が対象レジデンスの価値向上につながる流れ

01 入替・更新時の賃料改善 稼働率の維持・向上

02 家賃収入が増える

03 物件の稼ぐ力が高まる

04 買主からの評価向上

05 売却・償還

※賃料・稼働率・金利・費用・還元利回り・売却価格は変動し、想定どおりに改善しない場合や、売却価格が取得価格を下回る場合があります。

©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

SECTION 03

ご参考資料

©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

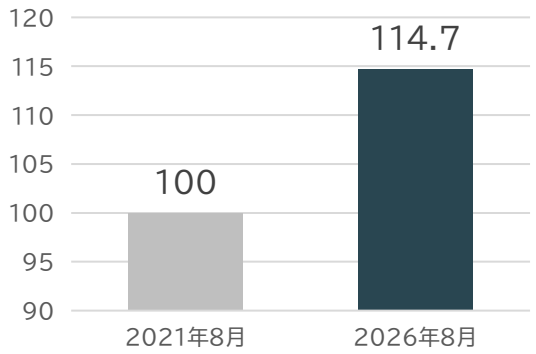
インフレ環境が、実物資産への注目を高める

物価・経済規模・東京の住宅価格が、中期的に切り上がる市場環境

01 物価

全国CPI(総合) 2021年8月 → 2026年8月

+14.7%

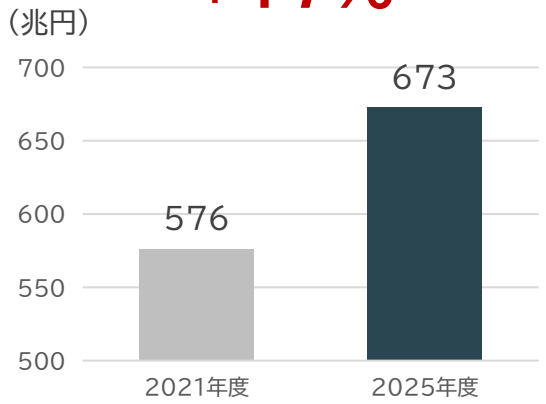


モノ・サービスの価格が上昇

02 経済規模

名目GDP 2021年度 → 2025年度

+17%

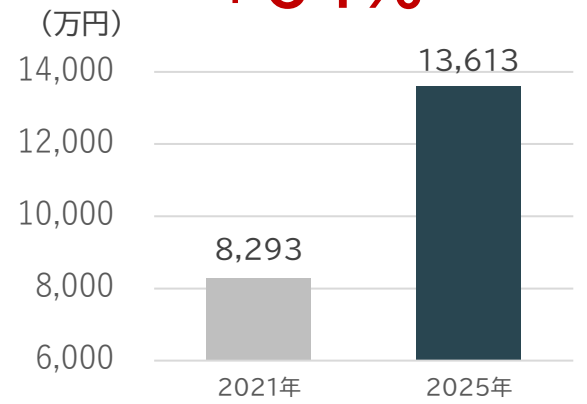


経済規模が大きく拡大

03 住宅価格

東京23区 新築マンション 2021年平均 → 2025年平均

+64%



平均価格は1.6倍へ

日本では物価と経済規模が拡大するインフレ環境へ移行しています。
物価と経済規模が拡大する環境では、東京の賃貸住宅は、賃料上昇や資産価値向上の恩恵を受ける可能性があります。

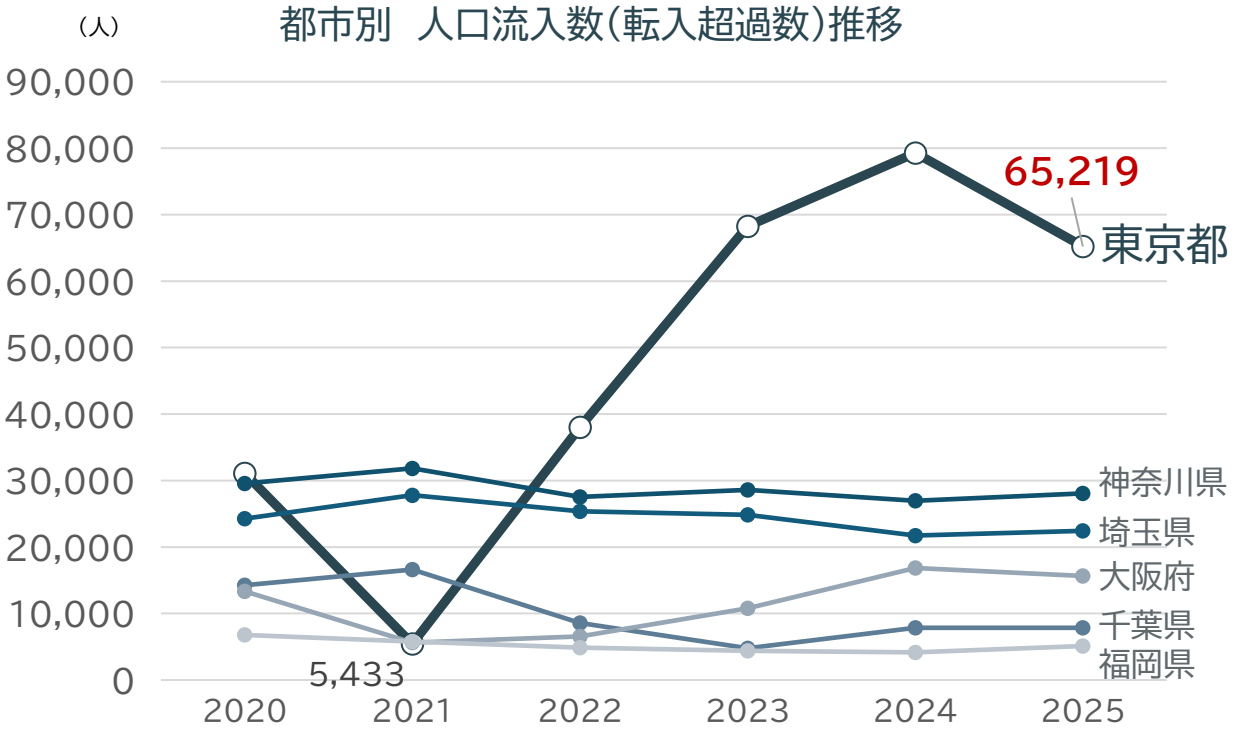
※ 総務省統計局「消費者物価指数(CPI)」全国・総合、内閣府 経済社会総合研究所「国民経済計算(GDP統計)」、株式会社不動産経済研究所「首都圏 新築分譲マンション市場動向 2021年のまとめ」「2025年のまとめ」より当社作成

©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

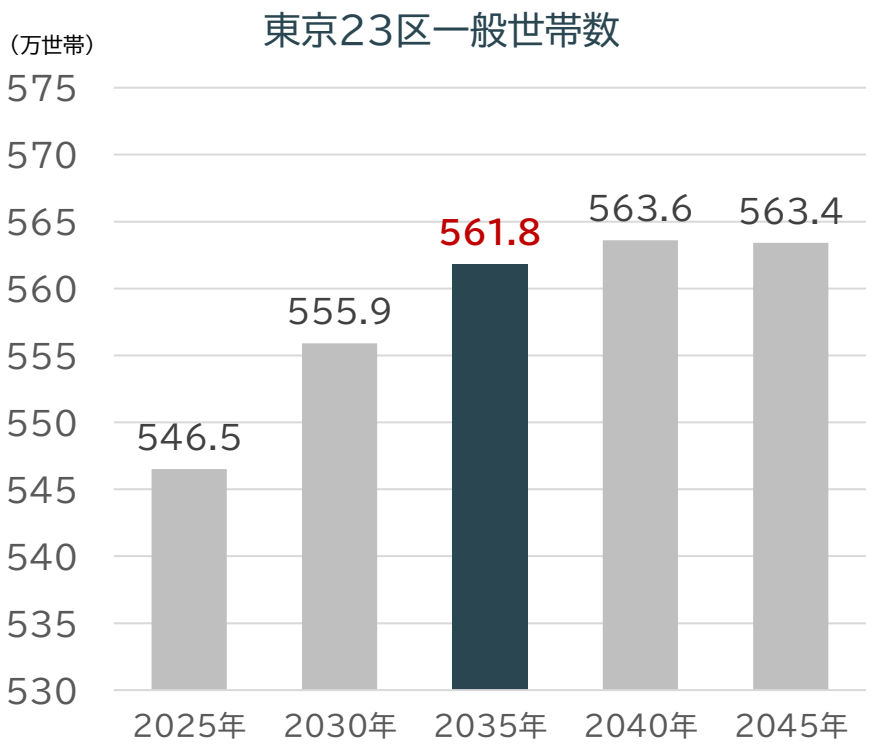
主要地域を上回る、高水準の人口流入が続く東京

人口流入は、東京の厚い住宅需要を支える要因の一つ

■ 東京都はコロナ禍後に人口流入が回復。高水準の転入超過が続いている



■ 東京23区の世帯数は、2035年に向けて増加が見込まれる



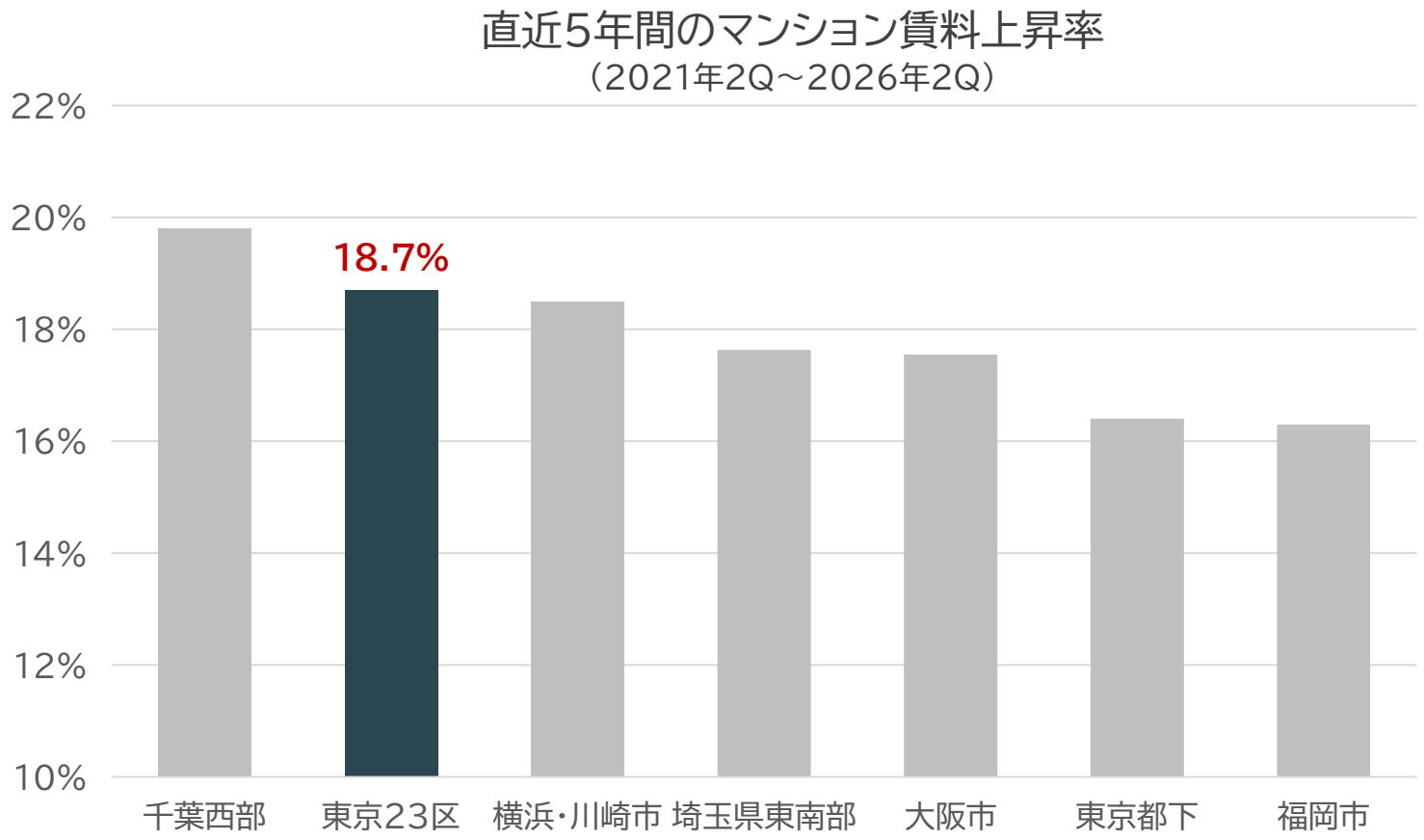
※転入超過数＝他都道府県からの転入者数－他都道府県への転出者数。国内移動のみ。外国人を含む移動者。

出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」各年結果。
東京都総務局統計部「東京都世帯数の予測 第1表(区市町村別一般世帯数、区部・男女計)」をもとに当社作成

©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

主要都市圏で進む賃料上昇　東京23区は比較対象7エリアで2位

賃料収入を支える市場環境が東京23区で継続



01　比較対象の全エリアで、
直近5年間で2桁の賃料上昇

02　東京23区は、
比較対象7エリアの中で
2番目に高い上昇率

出所：「マンション賃料インデックス（アットホーム株式会社・株式会社三井住友トラスト基礎研究所）」をもとに当社が作成。
各エリアの上昇率は、上記データの2021年Q2と2026年Q2を比較し、当社が算出。【集計対象の部屋タイプ：総合18㎡以上100㎡未満】

©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

複数の構造要因が、東京の賃貸需要を支える

01
東京の
人口流入

02
住宅価格
の上昇

03
新築供給
の減少

04
建築コスト
の高止まり

「住みたい人は集まる」 一方で、「買う・新しく建てる」は難しくなる

東京へ人が集まる
住宅需要

＋

住宅購入の負担が増加
購入先送り

＋

新築供給が増えにくい
供給制約

「利便性」・「品質」の高い東京賃貸住宅への需要と賃料上昇圧力

賃料はエリア・物件品質・需給・景気等により異なり、将来の上昇を保証するものではありません。

©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

資産を一つに偏らせない。その選択肢の一つが不動産

大規模な資金を運用する機関投資家（プロ投資家）も、複数の資産に分けて運用しています。

私たちの資産形成も
一つの資産だけに
頼ってよいでしょうか？

大規模資金を運用するプロも
資産を分けて持つ

だから

一般の資産形成でも
「分けて持つ」という選択肢

＜プロ投資家　不動産活用　実践例＞

生命保険会社

不動産分野で運用高度化を検討

日本生命 × Blackstone

不動産分野の投資・運用で戦略的パートナーシップ。保有物件の価値向上に向け、都市部の大型物件を含む十数棟で協業を検討。

年金基金

不動産を含む分散投資を推進

**オルタナティブ資産：
資産全体の5%を上限**

GPIFは、不動産・インフラ・PEをオルタナティブ資産として運用。株式・債券と異なるリスク・リターン特性を活用し、ポートフォリオ効率の向上を目指す。

海外投資家

日本不動産へ資金が回帰

**日本の不動産投資額
2025年 6兆2,180億円**

JLLによると、日本の不動産投資額は2025年に過去最高を記録。海外投資家による大型取引も市場拡大を後押し。

※ 上記は機関投資家等の運用事例を示すものであり、本商品の運用成果を示唆・保証するものではありません。不動産投資には価格変動、空室、賃料下落、金利上昇、流動性等のリスクがあります。
※ 日本生命保険相互会社「ブラックストーンとの戦略的パートナーシップについて」、年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）「オルタナティブ資産の運用とは」、JLL「海外投資家が国内不動産投資市場に“回帰”した理由」をもとに当社作成

©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

SECTION 04

ご投資特典・スケジュール

©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

ご成約金額別特典

ご成約金額に応じて、PayPayポイントまたは商品券を進呈

【特典】個人のお客様：PayPayポイント ・ 法人のお客様：商品券

ご成約金額		進呈金額
100万円以上 ～	300万円未満	1万円 相当
300万円以上 ～	500万円未満	3万円 相当
500万円以上 ～	1,000万円未満	5万円 相当
1,000万円以上 ～	3,000万円未満	10万円 相当
3,000万円以上		30万円 相当

ご注意事項とお願い

■個人のお客様

- 2027年1月下旬を目途に、ご登録のメールアドレス宛にPayPayポイントの受取りに必要なリンクをお送りいたします。
- リンクをお送りする時点で、メールマガジンを購読中であることが条件となります。
  ※メールマガジンは、口座開設のお申込み時に自動的に登録されます
  ※受取り用リンクは、メールマガジンと同じアドレス（noreply@mail.digitalsecurities.jp）からお送りいたします
  ※メールマガジンの配信を停止されている場合は、特典の対象外となります

■法人のお客様

- 2027年1月下旬を目途に、ご登録の住所宛に商品券を郵送いたします。
- ご登録住所に変更がある場合は、速やかに当社までご連絡ください。

■共通事項

- 特典の進呈金額は、先着枠・抽選枠を通じた本商品へのお申込み金額の合計額に基づき判定いたします。
- 進呈された特典は、税務上の取扱いにより課税対象となる場合があります。具体的な取扱いについては、税務署または税理士等の専門家にご確認ください。

©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

ご投資優先権プログラム

対象となるお客様に、本商品へ優先的にご投資いただけるプログラムをご用意いたしました。

- 優先権は先着枠・抽選枠のいずれのお申込みにも適用されます。
- 優先権の行使にあたって、特別な手続きは不要です。本商品へご投資のお申込みをいただいた時点で自動適用します。
- 優先上限金額を超えるお申込みも可能です。優先上限金額までが優先投資の対象となり、これを超える部分は、募集状況に応じて抽選となる場合があります。

名称	対象のお客様	優先上限金額
Owners Program （オーナーズ・プログラム）	2026年10月末日時点で、 デジタル証券「renga」を保有している お客様	2026年10月末日時点の デジタル証券「renga」保有金額
Returns Program （リターンズ・プログラム）	デジタル証券「renga」第3号で抽選に漏れ、 ご購入いただけなかったお客様	デジタル証券「renga」第3号の お申込み金額

※ 各プログラムの詳細はデジタル証券「renga」公式サイトをご覧ください。

©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

募集スケジュール

本商品は「**先着・抽選併用式**」の募集となります。募集から運用開始までのスケジュールをご確認のうえ、お早めにお申し込みください。
先着枠募集受付期間に満額等となった場合は、抽選募集を繰り上げて開始します。

スケジュール		
11/9(月) 12:00	～ 11/11(水)18:00	先着枠　募集受付期間 ＜前入金＞
11/12(木) 9:00	～ 12/1(火)18:00	抽選枠　募集受付期間 ＜後入金＞
12/2(水) 13:00		抽選結果発表(メール発表)
12/2(水)	～ 12/7(月)	当選者払込期間
12/8(火) 13:00		繰上げ抽選結果発表(メール発表)
12/8(火)	～ 12/9(水)	繰上げ当選者払込期間
12/17(木)		運用開始

ご注意：詳細は目論見書を必ずご確認ください。

先着枠(5.0億円)　前入金

- 11/9(月)12:00から11/11(水)18:00まで、先着枠のお申込みを受け付けます。
- 先着枠は「前入金」のため、お申込みにはお客様専用入金先口座※への事前のご入金が必要です。
- 先着式のため、募集期間内であっても、お申込み総額が先着枠に達し次第、受付を終了いたします。

抽選枠(募集総額から先着申込金額を除いた額)　後入金

- 11/12(木)9:00から12/1(火)18:00まで、抽選枠のお申込みを受け付けます。
- 抽選枠は「後入金」のため、お申込み時の事前入金は不要です。
- 抽選結果は、12/2(水)13:00に発表いたします。
- 当選されたお客様は、12/7(月)までに、当選金額をお客様専用入金先口座※へお振込みください。

繰上げ抽選・繰上げ当選について

- ご当選されたお客様によるご入金が払込期間内に確認できなかった場合は、繰上げ抽選を実施し、12/8(火)13:00に繰上げ抽選結果を発表いたします。
- 繰上げ当選されたお客様は、12/9(水)までに、繰上げ当選金額をお客様専用入金先口座※へお振込みください。

※ お客様専用入金先口座は、当選通知メールまたはデジタル証券「renga」ログイン後のお客様情報画面でご確認いただけます。

©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

お申込み方法

デジタル証券「renga」公式サイト　QRコードから口座開設のお申込みができます。

01 口座開設

スマートフォンとマイナンバーカードで簡単にお申込み

02 口座開設完了

審査完了後、ファンドへのお申込みが可能となります

03 ファンド申込・入金

先着枠は事前入金、抽選枠は当選後にご入金ください

デジタル証券「renga」公式サイト

デジタル証券「renga」公式LINE
友だち追加すると、最新情報をお届けします

LINEに届く！

- ファンド情報
- セミナー情報
- 最新ニュース

デジタル証券「renga」公式LINE

©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

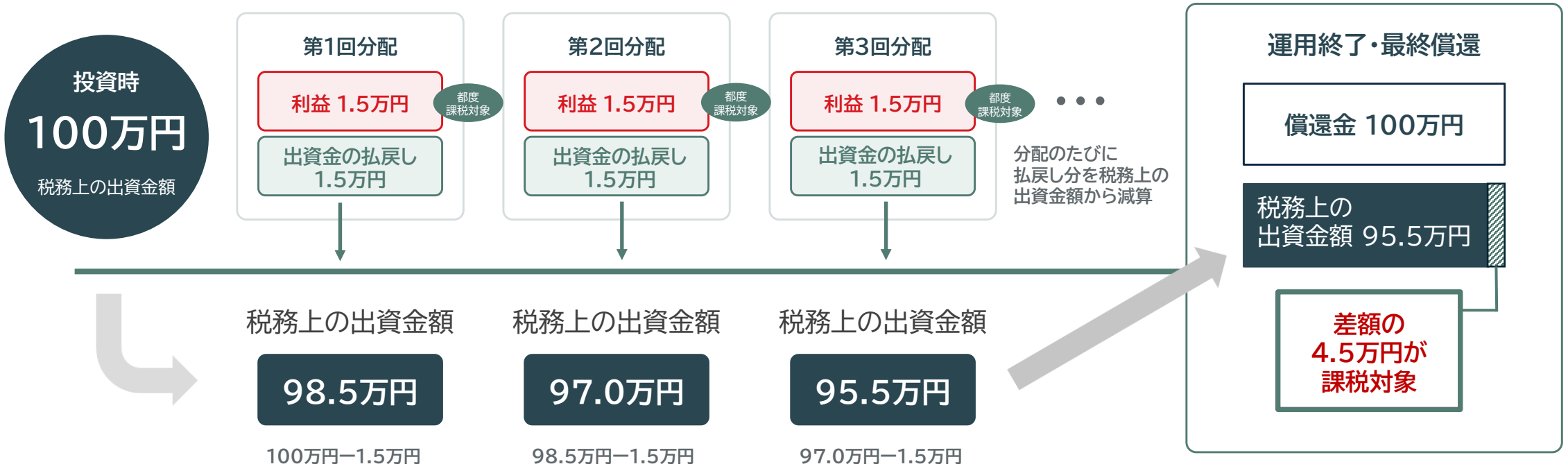
SECTION 05

手数料・リスクについて

©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

＜参考＞分配金の一部は、税務上「出資金の払戻し」となります

なぜ発生？ 建物の減価償却費等の関係により、分配金の一部が税務上「出資金の払戻し」として扱われます。



「出資金の払戻し」の分配金は受取時には課税されず、税務上の出資金額から差し引き、最後の償還時に差額を精算します。

※ 〈説明用のイメージです〉当初出資100万円、各回の分配金3.0万円（利益分配1.5万円・出資金の払戻し分配1.5万円）を3回受け、最終償還金が100万円の場合。実際の分配額・内訳・償還額は変動します。
※ 国内の個人投資家を想定した一般的な説明です。利益分配には20.42%の源泉徴収が行われます。最終償還時の返還額と税務上の出資金額との差額は、原則として雑所得の収入金額または必要経費に算入されます。
※ 課税上の取扱いはお客様の状況により異なるため、税理士または課税当局へご相談ください。

©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

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0.055%(年0.11%)(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2027年5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か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2027年5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12月末までに、本匿名組合への出資総額に対して2.2% (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本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、本営業者が売却価格全額を受領した後の日で、かつ、本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、本借入れのリファイナンスを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。

©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

手数料・リスク等②

⑥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用（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、あらかじ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。

（4）匿名組合出資持分の売買に係る媒介手数料

本匿名組合出資持分を本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。

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。

本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。

本匿名組合出資持分の利回りや価格は、本匿名組合出資持分の発行者又は本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

本匿名組合出資は、営業者が本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、本匿名組合出資の価値は、本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

本匿名組合出資は、営業者が本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、本匿名組合の収益及び費用は、本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、営業に当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

本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、本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。

（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

本匿名組合契約において、本匿名組合員は、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、本匿名組合員は営業者の営業、すなわち本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。

©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

手数料・リスク等③

(5)借入れに関するリスク

本匿名組合契約上、本匿名組合出資に対する分配等は営業者による本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本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、本借入れの返済が優先される結果、本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、本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

本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。
本匿名組合においては、営業者の本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本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本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本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

本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、本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、本借入れに関しては、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、本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。

©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

手数料・リスク等④

(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。

(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的責任の負担、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

本プラットフォームにおける本匿名組合出資持分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から3か月以内のいずれかの営業日でアセット・マネージャーが決定する日(以下、各計算期間の末日から3か月以内のいずれかの営業日でアセット・マネージャーが決定する日を「現金分配日」といいます。)以前の日を申込日とする本匿名組合出資持分の譲渡については、本匿名組合出資持分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、本匿名組合の運用開始後、各計算期間毎に一度、各現金分配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、各現金分配日の翌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、本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

本プラットフォームにおける本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、本プラットフォームにおける本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、本プラットフォームにおける本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。

©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

手数料・リスク等⑤

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

本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、その承諾は本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、本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、本プラットフォームにおいて、営業者に対する本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、営業者による本匿名組合出資持分の譲渡の承諾は行われず、本匿名組合出資持分の譲渡は成立しません。なお、営業者による本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、金融商品取引業者が別途指定する期間中は、本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(本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、本匿名組合員は、本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

本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、本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。
本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分時点において本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、それ以外の時点に本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。
本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、本信託受益権の売却代金が原資となるため、本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。本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、本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。

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

本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、本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。)、並びに本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、本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本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、本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、本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

本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、本匿名組合出資持分は、システム開発・運用会社が開発し、本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本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。本プラットフォームを構成するノード上で、本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本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、本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、本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、本匿名組合員が本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本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。

©2026 Digital Securities Co.,Ltd.

手数料・リスク等⑥

10. 税制関連リスク

本匿名組合出資及び本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、本匿名組合出資若しくは本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、又は本匿名組合出資若しくは本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

本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本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。本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又は本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、本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の商品性や取引に影響が生じる可能性があります。

課税上の取扱い　※ 税金の取扱いの詳細については、お客様の状況に応じて異なるところがありますので、税理士又は税務当局にご確認ください。

（1）個人のお客様（本匿名組合員）の課税

【利益分配に関する取扱い】

個人である本匿名組合員が本営業者から受ける利益の分配は、原則、雑所得に分類され、本営業者による所得税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されております。）の源泉徴収がされたうえで、総合課税の対象となりますので、基本的に確定申告を行う必要があります。また、個人である本匿名組合員が、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り扱われます。

【譲渡（売却）に関する取扱い】

個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、譲渡対価としてそれに係る譲渡原価を上回る差額が譲渡所得となり、総合課税の対象となりますので、基本的に確定申告を行う必要があります。

【契約の終了に関する取扱い】

本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。

（2）法人のお客様（本匿名組合員）の課税

内国法人が匿名組合員である場合に、本匿名組合の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。

法人である本匿名組合員に支払われる利益分配については、本営業者による所得税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されております。）の源泉徴収控除後の金額が分配されます。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り扱われます。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、本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。

手数料・リスク等に関する詳細は、目論見書をご確認ください

©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、一般社団法人資産運用業協会、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。

©2026 Digital Securities Co.,Ltd.