

不動産セキュリティ・トークン 分配金の取扱いに関するお知らせ

弊社にてお預りしております不動産セキュリティ・トークン(不動産 ST)の分配金の取扱いについて、下記の通りお知らせいたします。

【分配金に関する税務上の取扱いの変更】

2026年3月1日現在、特定受益証券発行信託の受益権である不動産 ST の収益の分配には当期末処分利益を超える部分(利益超過分配)を含むと解されていますが、2026年4月1日以降に元本の払戻しが行われる場合には、当該元本の払戻しによる損益は譲渡所得等として取り扱われ、不動産 ST を保有する個人のお客様(日本の居住者)に対する課税上の一般的な取扱いが以下の通り変更されます。

不動産 ST の収益の分配(当期末処分利益を超える部分(利益超過分配)を含みません。)は、20.315%(15%の所得税、復興特別所得税(所得税額の 2.1%)及び 5%の地方税の合計)の税率で源泉徴収及び特別徴収されます。また、当期末処分利益を超える分配(利益超過分配)につきましては、元本の払戻しとして取り扱われ、当該元本の払戻しによる損益は、原則として、上場株式等に係る譲渡所得等として申告分離課税の対象となります。

※元本の払戻しが行われる場合、特定口座(源泉徴収なし)及び一般口座のお客様におかれましては、確定申告が必要となります。

※確定申告の際に必要な「元本減少割合」については、各商品のアセット・マネージャーのホームページにて公表される予定です。

※課税方法及び課税額のイメージについては、別紙「不動産 ST(特定受益証券発行信託)の分配/課税処理イメージ」をご参照ください。

【分配スケジュールの変更】

2026年3月1日現在、下記の対象銘柄においては各信託計算期日に分配金が支払われていますが、税務上の取扱いの変更に伴い、下記対象銘柄の信託計算期日、分配金支払日またはその両方が変更となる可能性があります。変更が行われた場合は、各商品のアセット・マネージャーのホームページにて変更内容が公表される予定です。

<対象銘柄>

銘柄コード	銘柄名	アセット・マネージャーのホームページ
3112C	ケネディクス湯けむりの宿・雪の花・信託トークン	https://www.kdx-sto.com/funds/004_yukemuri-yukinohana
2617C	ケネディクス・月島タワー・信託トークン	https://www.kdx-sto.com/funds/008_tsukishima-rivercity
1Y00C	那須・アウトレット 譲渡制限付信託デジタル証券	https://ir.alterna-x.com/ir005/
1Y05C	京都三条ホテル 譲渡制限付信託デジタル証券	https://www.resona-ream.co.jp/business/sto/fund_001/
1Y39C	ケネディクス・Kolet-1・信託トークン	https://www.kdx-sto.com/funds/012_kolet-1

以上

2026年3月
野村證券株式会社

【税制改正後】

<毎年の1口当たり分配/課税処理>

(単位：円)

収益 (賃料収入) 100,000	費用 40,000	減価償却費 30,000	純利益 30,000	修繕・内部留保等 10,000	受取金額：43,906 税額：6,094
	利益超過分配 20,000			元本の払戻し 20,000	
				収益の分配(税引前) 30,000	収益の分配(税引後) 23,906 税 6,094

<発行時に取得し、5年間保有した後、売却した場合のシミュレーション>

(売却価格が1,200,000であった場合)

受取金額：1,138,730
税額：61,270

取得価額 1,000,000	元本減少割合 0.020 取得価額 980,000	元本減少割合 0.021 取得価額 959,420	元本減少割合 0.021 取得価額 939,272	元本減少割合 0.022 取得価額 918,608	元本減少割合 0.022 取得価額 898,399	譲渡益(税引前) 301,601 取得価額 898,399	税 61,270 譲渡益(税引後) 240,331 取得価額 898,399
発行時 -1,000,000	1年目 +43,906	2年目 +43,906	3年目 +43,906	4年目 +43,906	5年目 +43,906	売却時	+1,138,730

(個人)投資家のキャッシュフロー 税引後キャッシュイン=1,358,257、税引後キャッシュアウト=1,000,000、税引後IRR=+5.76%

(売却価格が800,000であった場合)

受取金額：800,000
税額：0

取得価額 1,000,000	元本減少割合 0.020 取得価額 980,000	元本減少割合 0.021 取得価額 959,420	元本減少割合 0.021 取得価額 939,272	元本減少割合 0.022 取得価額 918,608	元本減少割合 0.022 取得価額 898,399	取得価額 898,399	譲渡損 98,399 売却価格 800,000
発行時 -1,000,000	1年目 +43,906	2年目 +43,906	3年目 +43,906	4年目 +43,906	5年目 +43,906	売却時	+800,000

(個人)投資家のキャッシュフロー 税引後キャッシュイン=1,019,528、税引後キャッシュアウト=1,000,000、税引後IRR=+0.36%

※信託の1口当たりの元本は、当初の取得価額と同額の1,000,000円である前提です。税率は20.315%として計算しています

※IRRとはInternal Rate of Returnの略称で、日本語では内部収益率といい、投資案件を評価する指標のひとつです。投資によって得られる将来のキャッシュフローの現在価値と、投資額の現在価値が等しくなる割引率のことです。本別紙では小数点第3位を四捨五入しています

※上記の図は、個人のお客様が特定口座(源泉徴収あり)で不動産STを募集により取得した場合のイメージ図であり、全ての状況について説明したものではありません。取得価額によっては、元本の払戻しに譲渡益が発生する場合があります。また、実際の分配金額、基準価額、課税額や収益について示唆、保証するものではありません

【税制改正前】

＜毎年の1口当たり分配/課税処理＞

(単位：円)

収益 (賃料収入) 100,000	費用 40,000	減価償却費 30,000	純利益 30,000	修繕・内部留保等 10,000	利益超過分配 20,000	受取金額：39,843 税額：10,157
	収益の分配(税引前) 30,000			収益の分配(税引後) 39,843		
						税 10,157

＜発行時に取得し、5年間保有した後、売却した場合のシミュレーション＞

受取金額：1,159,370
税額：40,630

(売却価格が1,200,000であった場合)

取得価額 1,000,000	譲渡益(税引前) 200,000	税 40,630 譲渡益(税引後) 159,370						
発行時 -1,000,000	1年目 +39,843	2年目 +39,843	3年目 +39,843	4年目 +39,843	5年目 +39,843	売却時		取得価額 1,000,000
								+1,159,370

(個人)投資家のキャッシュフロー 税引後キャッシュイン=1,358,583、税引後キャッシュアウト=1,000,000、税引後IRR=+5.71%

(売却価格が800,000であった場合)

受取金額：800,000
税額：0円

取得価額 1,000,000	譲渡損 200,000	売却価格 800,000						
発行時 -1,000,000	1年目 +39,843	2年目 +39,843	3年目 +39,843	4年目 +39,843	5年目 +39,843	売却時		取得価額 1,000,000
								+800,000

(個人)投資家のキャッシュフロー 税引後キャッシュイン=999,213、税引後キャッシュアウト=1,000,000、税引後IRR=-0.01%

※税率は 20.315%として計算しています

※IRR とは Internal Rate of Return の略称で、日本語では内部収益率といい、投資案件を評価する指標のひとつです。投資によって得られる将来のキャッシュフローの現在価値と、投資額の現在価値が等しくなる割引率のことです。本別紙では小数点第3位を四捨五入しています

※上記の図は、個人のお客様が特定口座(源泉徴収あり)で不動産 ST を募集により取得した場合のイメージ図であり、全ての状況について説明したものではありません。また、実際の分配金額、基準価額、課税額や収益について示唆、保証するものではありません