



大和ハウスLogiトークン ー門真・富里ー (デジタル名義書換方式)

化粧品・インポート衣料品の配送を支える
物流施設2棟(大阪府門真市・千葉県富里市)へのセキュリティ・トークン投資

投資対象不動産の特徴

主要高速道路へのアクセスが良好な立地

長期賃貸借契約による安定した収入

テナントニーズを最適化するため
大和ハウスグループが
オーダーメイド仕様で開発した
中大型物流施設



物件紹介
動画

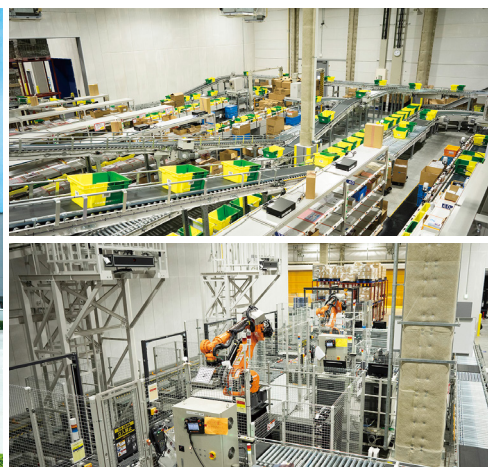


Daiwa House REIM®
大和ハウスグループ



Dプロジェクト門真Ⅳ

1 本物件の特性



所在地	大阪府門真市北島東町13番1
交通	第二京阪道路「門真」IC 約1.2km
構造・階数	鉄骨造／4階建
建築時期	2020年11月
敷地面積	10,629.77㎡
延床面積	17,022.90㎡
鑑定評価額	7,990,000千円(2026年5月31日時点)

- 自動倉庫やピッキングロボット等の最先端の設備を導入し、入荷・保管・出荷工程の大幅な自動化(ファクトリーオートメーション)
- ファンケル製品の一部及びグループ会社「アテナ」の化粧品等を中心とする全製品を出荷
- 九州・四国・中国エリアへの翌日配送を実現
- 屋上に大規模太陽光パネルを設置し、使用電力の約16%を自給
- 見学者通路を設け、物流の工夫や品質への姿勢を公開

2 本物件の立地特性



大阪市内外へ展開できる交通の要衝地として重要な物流インフラ

- 第二京阪道路及び国道1号沿線に位置し、主要幹線道路へのアクセスは良好です。
- 第二京阪道路「門真」IC約1.2kmと至近で、地域配送及び近郊都市間輸送に資する交通利便性が高く、多くの物流施設に囲まれる好立地です。

労働力の確保

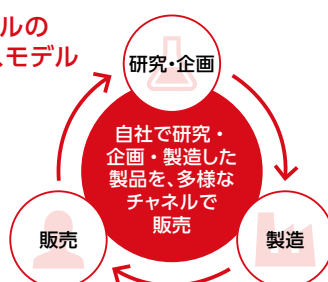
- 大阪メトロ長堀鶴見緑地線「門真南」駅から徒歩約15分の場所に位置することから広域的に雇用が見込まれます。
- 周辺に住宅エリアが広がっていることから、円滑に人材確保が進められる環境です。

3 本物件のテナント

テナント・賃貸借契約概要

テナント	株式会社ファンケル
主な取扱品目	化粧品、健康食品
賃貸借形態	定期建物賃貸借契約
契約期間	2020年11月30日～ 2035年11月29日(15年間)
中途解約	原則不可
賃料改定	公租公課・経済情勢等に大きな変動があった場合に協議の上決定

ファンケルのビジネスモデル



ファンケルの主力商品



プレミアム
カロリミット



マイルド
クレンジングオイル

Dプロジェクト富里

1 本物件の特性



所在地	千葉県富里市美沢7番2、3
交通	東関東自動車道「富里」IC 約2.0km
構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造／6階建
建築時期	2015年4月
敷地面積	18,791.02㎡
延床面積	36,335.21㎡
鑑定評価額	7,590,000千円(2026年5月31日時点)

- 高級ブランドの衣料品等に特化し、保管だけでなく品質管理まで対応
- 検品、X線検針、補修、プレス(仕上げ)などをワンストップで提供
- EC返品商品の再プレス・再保管、ギフト包装やリボン掛けなど付加価値作業に対応しており、ネット通販時代のファッション物流ニーズに最適化
- 船便はもとより、海外ブランド商品の航空機輸入への対応も可能な立地、輸入～保管～国内配送までのリードタイムを短縮
- 太陽光発電(オンサイトPPA^{※1})を導入し、再生可能エネルギーを自家消費

注1：オンサイトPPAは、発電事業者が需要家の施設の「敷地内」に発電設備を設置し、そこで発電した電気を需要家が購入する仕組みを指します。

注2：上記画像の一部には、Dプロジェクト富里の現況とは異なる改修工事後の完成予想図が含まれています。なお、当該完成予想図は、改修工事完了後の状況を約束するものではなく、工事完了後の実際の外観及び仕様等はこれと異なる場合があります。

2 本物件の立地特性



首都圏・空港を結ぶ、広域物流ネットワークの要衝

- 東京都心から約50km圏内に位置し、周辺には工業団地や製造拠点が集積する物流拠点エリアです。
- 国道296号を通じて千葉県内や東京東部へ、国道16号を通じて埼玉県中部へのアクセスも確保されています。さらに、東関東自動車道「富里」ICから首都圏を広域的にカバーでき、成田空港にも近い好立地で、航空貨物の中継拠点としても機能しています。

産業集積地に立地する24時間稼働可能な拠点

- 本物件は物流施設や工場が集積する産業エリアに立地し、周辺環境との親和性が高く、かつ、24時間稼働を前提とした運営が可能で、長期的に安定した操業を実現できる物流適地です。

3 本物件のテナント

テナント・賃貸借契約概要

テナント	東京納品代行株式会社
主な取扱品目	インポート衣料品
賃貸借形態	定期建物賃貸借契約
契約期間	2026年2月1日～ 2036年1月31日(10年間)
中途解約	原則不可
賃料改定	5年毎に公租公課・コアCPI [※] を総合的に勘案し、協議の上決定

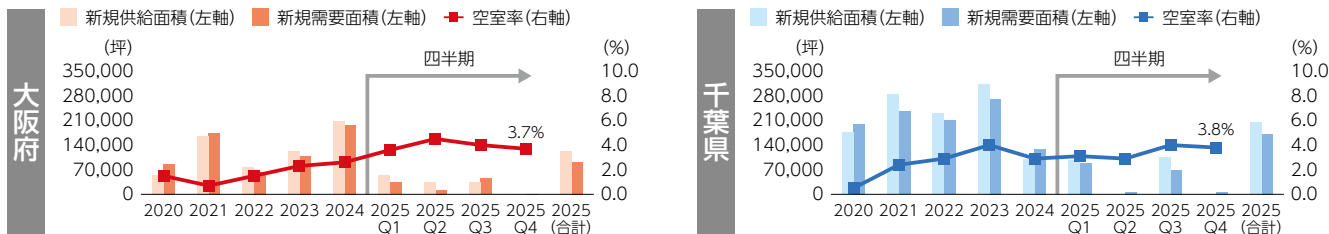
東京納品代行株式会社の概要

設立	1970年	■ センコーグループホールディングスの中核物流子会社 ■ 主にファッション・アパレル分野の3PL(サードパーティ・ロジスティクス)を担う会社 ■ 百貨店・専門店・EC向け物流で長年の実績を持つ
事業内容	ロジスティクスの包括受注 全国百貨店への納品代行業務 商品管理及び流通加工物流コンサルテーション 物流情報処理サービス 国際一貫物流	

注：消費者物価指数で扱う全ての指数品目の値動きを反映した総合指数から生鮮食品を除いて算出された数値を指します。

大阪府・千葉県における物流施設(中大型)の需給バランスの動向

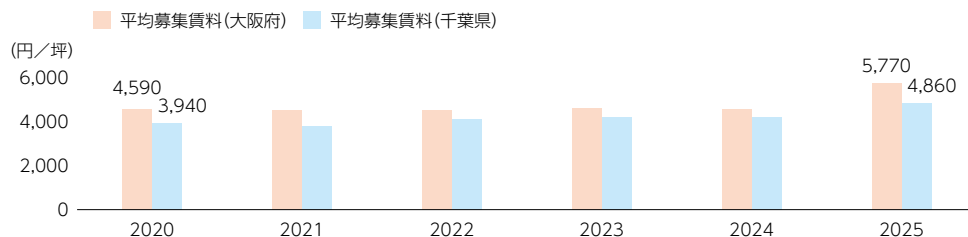
- 大阪府では物流拠点の再編・移転需要が継続しており、荷主企業や物流会社の施設需要は堅調に推移しています。千葉県では2025年の新規供給を受けて空室率は3.8%へ上昇していますが、多くの物件が満床で竣工しており、依然として引き締まった需給環境となっています。



注：中大型施設は、延床面積5,000㎡以上で不動産投資会社等が保有する賃貸物流施設、新規供給面積は、各期間内に竣工した賃貸物流施設の賃貸面積の合計、新規需要面積は、各期の稼働床面積(テナント使用面積)の前期差、空室率は、需要と供給のバランスを表す数値として、(空室面積(空室面積は即入居できるものだけを対象にしている) / 貸室面積) × 100で算出した値を指します。
出所：シービーアールイー株式会社「対象不動産における物流施設市況調査」を基に作成しています。

平均募集賃料の推移

- 大阪府では安定的な需要を背景に、平均募集賃料は安定的に推移していますが、直近では大幅に上昇しています。また、千葉県でも2021年以降は概ね上昇基調で推移しています。

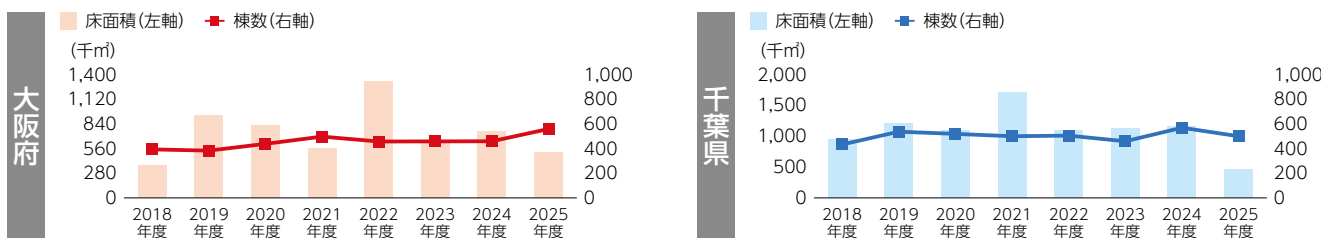


注：平均募集賃料は、賃料を公表してテナント募集を行った物流施設の募集賃料水準(月額賃料の坪当たり単価)を指します。
出所：シービーアールイー株式会社「対象不動産における物流施設市況調査」を基に作成しています。

物流施設の建築動向について

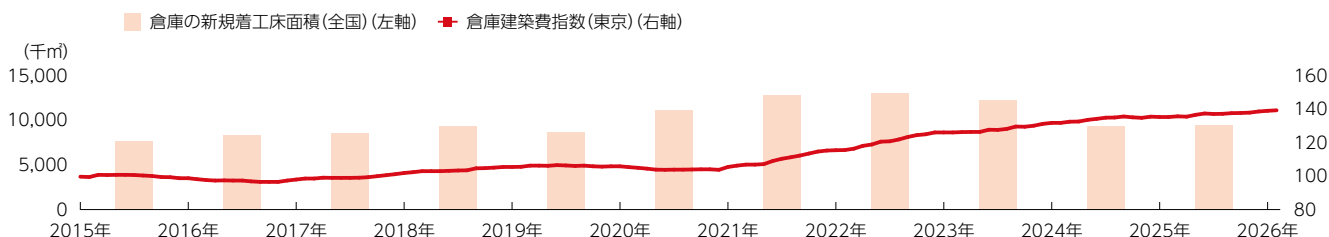
- 大阪府・千葉県ともに、着工面積は2021年度から2022年度にかけてピークを迎え、その後は減少傾向にあります。さらに、2021年以降は建築費の上昇が続いており、新規着工の減速要因になっていると考えられます。

物流施設の着工面積の推移



注：使途別分類が「倉庫」で、構造形式が「鉄骨造」「鉄筋コンクリート造」「鉄骨鉄筋コンクリート造」の建築物の着工棟数、床面積の合計を記載。自社所有/賃貸全ての物流施設の建築着工面積合計
出所：国土交通省「建築着工統計調査」を基に作成しています。

全国の物流施設の新規着工面積と東京における建築費の推移



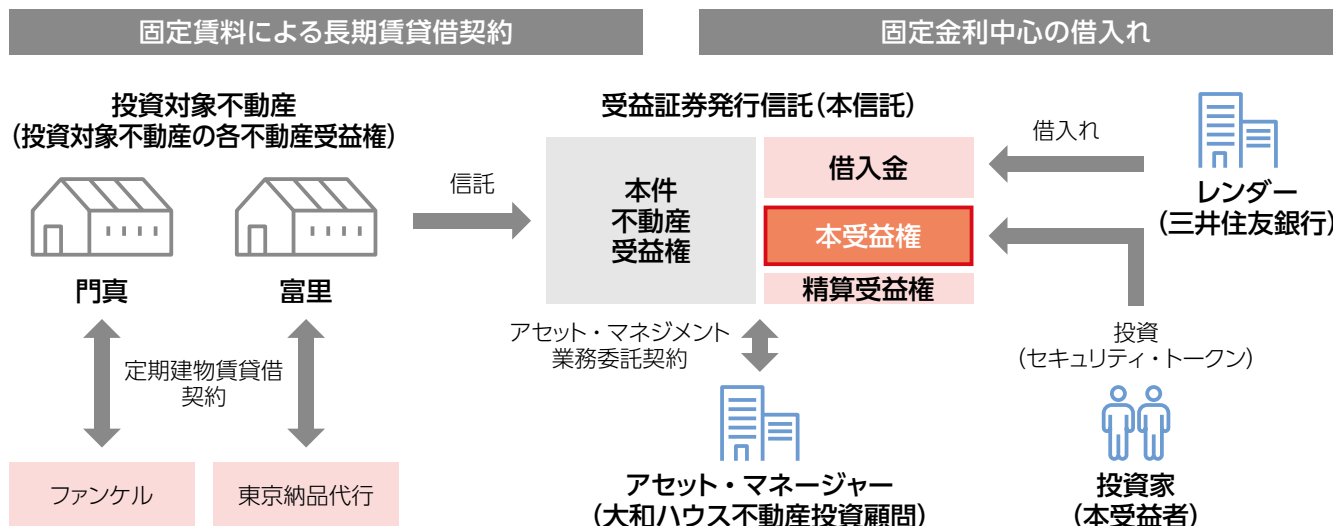
注：倉庫建築費指数は、倉庫の工事価格の動向が把握できる一種の物価指数です。なお、2015年1月の数値を100とし、指数化しています。また期間は2015年1月から2026年2月の間となります。

出所：一般財団法人建設物価調査会「建設物価 建築費指数」、国土交通省「建築着工統計調査」を基に作成しています。

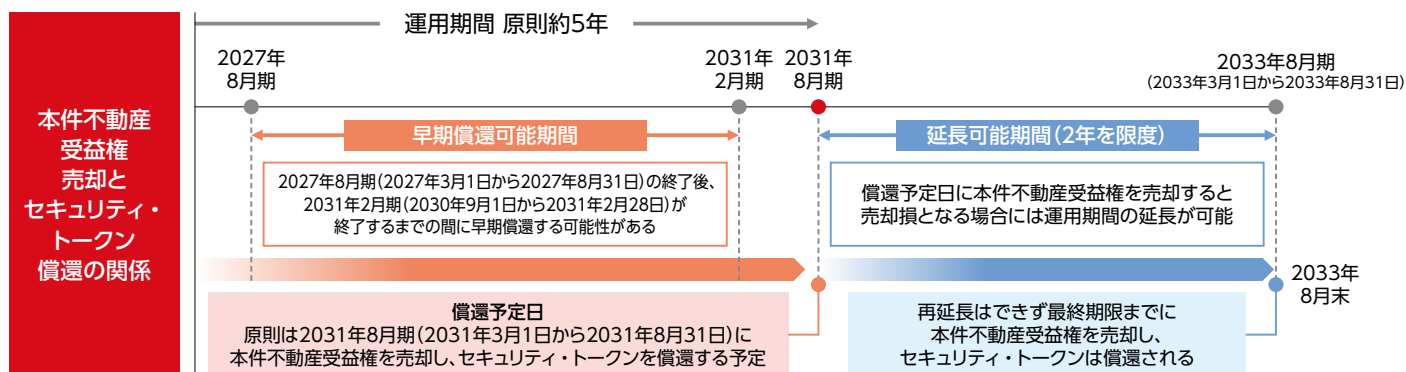
本商品の特徴

1 商品性及びスキーム

テナントからの長期賃貸借契約に基づく固定賃料収入及び固定金利中心の借入れによって、金利上昇局面においても安定的な分配金が期待できます。



2 不動産市況の変化を見極めた柔軟な不動産受益権の売却と受益権の償還



注：上記は、アセット・マネージャーが想定している運用期間の最終期である、2031年8月期（2031年3月1日から2031年8月31日）の売却と、それ以前の売却及びそれ以降の運用期間の延長及び売却の関係の理解を容易にするため、2031年8月期（2031年3月1日から2031年8月31日）の売却を原則としたうえで、「償還予定日」、「早期償還」、「早期償還可能期間」、「延長可能期間」及び「運用期間の延長」等の用語を用いています。アセット・マネージャーは運用に際し、本受益者の利益最大化を図るため売却機会の探索に従事しますが、かかる売却機会が存在することを保証又は約束するものではなく、上記の原則及び用語は、当該時期に売却及び償還が行われることを保証又は約束するものではありません。

3 セキュリティ・トークンを用いた不動産投資の特徴

	現物不動産	セキュリティ・トークン	J-REIT
裏付けとなる投資対象	単一不動産	単一又は少数の不動産 (本商品では物流施設2棟)	複数不動産
投資単位	大口投資	小口投資 (証券)	小口投資 (証券)
保有期間中の所得税	不動産所得 (総合課税)	配当所得 (申告分離課税等)	配当所得 (申告分離課税等)
売却時の所得税	土地建物等に係る譲渡所得 (申告分離課税)	上場株式等に係る譲渡所得等 (申告分離課税等)	上場株式等に係る譲渡所得等 (申告分離課税等)
運用管理	不動産保有者	専門家	専門家
運用期限	無	有	無

募集要項

発行口数	77,310口	発行価格	1口当たり10万円	申込単位	10口以上10口単位
発行者	委託者：DPLT合同会社 受託者：株式会社SMBC信託銀行				
主幹事会社	SMBC日興証券株式会社、東海東京証券株式会社				
当初取扱金融商品取引業者	SMBC日興証券株式会社、東海東京証券株式会社、十六TT証券株式会社				
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)				
取扱私設取引システム	大阪デジタルエクスチェンジ株式会社(以下「ODX」といいます。)が運営するセキュリティ・トークン私設取引システム「START」に取扱いを申請することを検討中 ^{注1}				
投資対象不動産 ^{注2}	大阪府門真市及び千葉県富里市所在の物流施設2棟(追加の物件取得は行いません。)				
運用期間	償還予定日までの約5年(原則) ※2027年8月期(2027年3月1日から2027年8月31日)の終了後、2031年2月期(2030年9月1日から2031年2月28日)が終了するまでの間に、本件不動産受益権を早期売却することがあります。その場合、償還予定日より早期に償還されます。 ※2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。				
償還予定日	2031年8月期末までの日(運用期間延長後の償還：2033年8月期の末日まで)				
信託配当支払日	各計算期日(毎年2月及び8月の各末日=権利確定日)の翌々月の応当日 ※初回の計算期日は2027年2月期末				
募集期間	2026年7月22日(水)から7月29日(水)				
申込証拠金入金期限	2026年7月29日(水)				
払込期日	2026年7月30日(木)				
受渡期日	2026年7月31日(金)				
譲渡制限等	・本受益権に係る保護預り契約を締結した当初取扱金融商品取引業者以外への口座移管は不可 ・本受益権は、2027年2月期の決算発表日の翌営業日(取引開始日)以降、当初取扱金融商品取引業者に対して譲渡を申し込むことができます(ただし、本受益権を売却(又は購入)しようとする際に、希望する時期に希望する価格で売却(又は購入)することができない可能性があります。)				
償還の方法	本件不動産信託受益権の売却				

注1：2026年6月29日現在、受託者及び大和ハウス不動産投資顧問株式会社(以下「アセット・マネージャー」といいます。))は、ODXが運営するSTARTにおいて、取引開始日以降に本受益権が取り扱われるよう申請することを検討しています。STARTにおける取扱い、上記のとおり、その申請を検討している段階に過ぎず、STARTにおける取扱いが開始される日は、2026年6月29日現在未定ですが、STARTにおける取扱いの申請がなされ、取扱開始が承認された場合には、アセット・マネージャーは、アセット・マネージャーが2026年8月1日以降に開設するウェブサイトにおいてその旨を公表する方針です。

注2：本信託の信託財産を構成する不動産管理処分信託の受益権の主たる信託財産をいいます。以下同じです。

取引口座について ■本受益権はNISA口座の対象外となります。

本商品のアセット・マネージャーについて

名称	大和ハウス不動産投資顧問株式会社
所在地	東京都千代田区飯田橋3丁目2番2号
設立年月日	2014年10月1日
資本金の額	1億円
株主	大和ハウス工業株式会社 100%
代表者	代表取締役社長 荻野 彰久
免許等	金融商品取引業登録(関東財務局長(金商)第2852号) 宅地建物取引業免許(東京都知事(3)第097183号) 取引一任代理等認可(国土交通大臣認可第91号)
受託資産残高	約7.637億円
契約資産数	22件
主な事業	主に不動産私募ファンド・私募リートを中心に多彩なアセットタイプの運用実績を有する

注1：2026年3月末日現在の情報

注2：契約資産数は、運用する私募リート及び投資助言契約を締結している私募ファンドの合計数を記載しています。

出所：大和ハウス不動産投資顧問株式会社

報酬・手数料等(概要)

■信託受託者に関する信託報酬等

当初信託報酬：信託設定日時点の本信託の総資産(本信託の貸借対照表における総資産をいいます。以下同じです。) $\times 0.65\%$ (税込0.715%) + 本信託契約の締結日(同日を含みます。))から信託設定日(同日を含みます。))までの間に受託者が本信託に関して負担した実費(当該実費に係る消費税等を含みます。))相当額(受託者負担実費相当額)を上限として委託者及び受託者で別途合意した金額

期中信託報酬：信託報酬の支払日(以下「期中信託報酬支払日」といいます。))の直前の計算期日時点(初回の期中信託報酬支払日の場合は信託設定日時点)の本信託の総資産 $\times 0.11\%$ (税込0.121%) $\times$ 期中信託報酬支払日に対応する信託計算期間に含まれる実日数 $\div 365$ (1年を365日とする日割計算) + 期中信託報酬支払日に対応する信託計算期間中に受託者が本信託に関して負担した会計監査費用(当該会計監査費用に係る消費税等を含みます。))を上限として委託者及び受託者で別途合意した金額

終了時信託報酬：信託終了日の直前の計算期日時点の本信託の総資産 $\times 0.2\%$ (税込0.22%)を上限として委託者及び受託者で別途合意した金額

清算時信託報酬：信託終了日の翌日以降に生じる信託金の受託者の銀行勘定への貸付利息相当額又は普通預金利息相当額

なお、受託者は、株式会社BOOSTRY(以下「BOOSTRY」といいます。))に対し、E-Primeの利用料(なお、「ibet for Fin」の利用料は、E-Primeの利用料に含まれています。))として、本信託財産より以下の金額を支払います。

年間金1,200千円(税込金1,320千円)

大和ハウス工業株式会社の 主な不動産開発事業について

■物流不動産開発事業(Dプロジェクト)について

総開発敷地面積	20,007,095㎡
総開発棟数	432棟
総開発延床面積	15,884,387㎡

(2026年3月末現在 開発中)

■不動産ストック事業(BIZLivness)について



- ・非住宅分野の既存施設(倉庫、工場、商業施設、ビル等)を買取販売・再生し、資産価値向上とストック事業の拡大を図る
- ・既存施設の省エネ・創エネ改修を通じ、企業の環境対応と環境負荷低減に貢献

出所：大和ハウス工業株式会社

■アセット・マネージャーに関する報酬等

アップフロント報酬：金14,580百万円(当初元本合計金額) $\times 0.5\%$ (税込0.55%)相当額

期中運用報酬：当初元本合計金額 $\times 0.11\%$ (税込0.121%) $\div 2$
また、初回のAM報酬計算期間及び最終のAM報酬計算期間については、以下のとおりとします。
当初元本金額 $\times 0.11\%$ (税込0.121%) $\times$ 当該AM報酬計算期間の実日数 $\div 365$

売却時報酬：本件不動産受益権の売却価格(投資対象不動産が売却された場合は、投資対象不動産の売却価格とします。)(消費税及び地方消費税を含みません。) $\times 0.5\%$ (税込0.55%)

■その他の報酬等

受益者代理人に関する報酬：
報酬計算期間毎金250,000円(税込金275,000円)

当初取扱金融商品取引業者に関する報酬：
信託設定日時点の本受益権の元本金額の総額 $\times 0.1\%$ (税込0.11%) $\times$ 該当する委託料計算期間に含まれる実日数 $\div 365$ (1年を365日とする日割り計算)を上限として受託者と当初取扱金融商品取引業者で別途合意した金額

主要なリスク項目について

本受益権への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、本受益権への投資に関する全てのリスク要因を網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。これらのリスクが顕在化した場合、本受益権への投資者は、本受益権の価値の下落、本受益権より得られる収益の低下等の損失を被る可能性があります。申込みにあたっては当初取扱金融商品取引業者がお渡しする目論見書を必ずご確認ください。

1.投資対象不動産に関する主なリスク

本信託は、信託財産の多くを複数の不動産信託受益権である本件不動産受益権として保有することが見込まれており、各本件不動産受益権の信託財産は単一の不動産である投資対象不動産となることが見込まれています。そのため、本信託は、経済的には、投資対象不動産を直接所有している場合とほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、本信託の受益権である本受益権に対する投資に関しては、以下の投資対象不動産に関するリスクが存在します。

(イ)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

- ・本信託は投資対象不動産の価格変動の影響を受けます。
- ・本信託においては、信託期間が固定期間とされており、原則として、信託期間の終了時には本受益権を償還することがなるため、本件不動産受益権又は投資対象不動産を処分すべき時期が事実上信託期間の終了前の一定の期間に限定されます（一定の場合、運用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、本件不動産受益権又は投資対象不動産を処分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、本件不動産受益権又は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。
- ・投資対象不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見であり、実際の市場において成立し得る不動産価格と一致するとは限らず、乖離する可能性があります。また、当該鑑定評価額による売買の可能性を確保又は約束するものではありません。
- ・投資対象不動産の鑑定評価額及び実際の市場において成立し得る不動産価格は、投資対象不動産の運営状況、投資対象不動産が所在する地域の状況、投資対象不動産の建物又は設備の状況、投資家等による投資対象不動産の購入需要の状況等により、将来にわたって大きく変化する可能性があります。

(ロ)投資対象不動産の収益及び費用変動リスク

- ・本信託の収益は、投資対象不動産、ひいて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。
- ・本信託の費用は、投資対象不動産、ひいては投資対象不動産の費用に依存していますが、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、投資対象不動産に関し行われる賃貸借若しくは売買その他の取引等、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。

(ハ)本件不動産受益権の流動性・譲渡制限に関するリスク

- ・不動産は、一般的にそれぞれの物件の個性性が強いために代替性がなく流動性が低いため、投資対象不動産を裏付けとする本件不動産受益権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、本借入に関しては、本件不動産受益権に担保権が設定される予定であり、その場合には、受託者は、その資産を譲渡の解除手続等を経ることな譲渡できないことから、本件不動産受益権については、かかる流動性のリスクは、特に高くなるといえます。

(ニ)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、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、エンドテナントの利用状況・資力・属性・入居又は退去の状況、投資対象不動産の他の不動産との競合状況その他の需要状況並びにこれらに伴い変動する賃料水準並びに修繕費用及び資本的支出の状況等により大きく影響を受けると考えられます。
- ・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、後日賃貸人に不利益な内容に変更されることもあります。なお、投資対象不動産では、それぞれエンドテナントとの間で、賃貸借期間中の中途解約について一定の合意がなされています（ただし、賃借人は、解約をする場合に、代替借主を紹介する場合を除き、残存賃貸借期間の賃料相対額を一括して支払うものとされています。）。また、投資対象不動産のうちDプロジェクト富里では、賃貸借期間開始日(2026年2月1日)から5年毎に一定の水準に基づき協議の上で賃料を改定する旨が、投資対象不動産のうちDプロジェクト門戸Ⅳでも、一定の場合に協議の上で賃料を改定できる旨が、それぞれエンドテナントとの間で合意されています。したがって、本受益権の運用期間中に、賃貸借契約が中途解約により終了し、又は賃料が改定により減額される場合があります。

(ホ)本件不動産受益権又は投資対象不動産の処分に関するリスク

- ・本件不動産受益権又は投資対象不動産を処分する場合には、売却した当該本件不動産受益権又は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。
- ・本件不動産受益権又は投資対象不動産を処分する場合には、処分価格の保証はなく、信託設定日時点の評価額より相対に廉価で処分する場合があります。

(ヘ)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。
- ・各投資対象不動産についてマスターリース会社との間でパス・スルー型マスターリース契約が締結される場合、投資対象不動産の収入及び費用並びにその価値は、エンドテナントの利用状況、賃料、入居又は退去の状況等に大きく影響を受けることになりませんが、マスターリース会社の利用状況又は賃料等の影響を受ける可能性もあります。

(ト)シングル・テナント物件に関するリスク

- ・各投資対象不動産は、いずれも、単一のテナントへ建物全体（屋根部分は除きます。）を賃貸するいわゆるシングル・テナント物件です。各投資対象不動産の主要テナント1件の資力が悪化する等により、当該投資対象不動産に係るほぼ全ての賃料の支払いが滞る場合があります。また、シングル・テナント物件の場合、一般に、既存テナントが退去した際に、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、又は代替テナント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。賃料水準を引き下げた場合には、鑑定評価額及び市場において成立し得る不動産価格の下落に繋がる可能性があります。

(チ)物流施設への投資に関するリスク

- ・投資対象不動産は物流施設ですが、物流施設は、周辺環境や物流輸送の形態、交通網等との接続状況、輸出入や物品の需要その他の経済動向の影響によりそのテナント需要が変動します。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。
- ・また、物流施設のうち、物件の仕様がテナントの要望に沿って設計された施設（いわゆるビルド・トゥー・スーツ型(BTS型)物流施設)については、その仕様の特異性等から、既存テナントが退去した際に、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、また、代替テナントの要望に沿って多額の費用を要する仕様変更を行うことが必要となる可能性があります。なお、各投資対象不動産は、いずれも、かかるビルド・トゥー・スーツ型(BTS型)物流施設に該当します。

2.本受益権の取引方法に関するリスク

本受益権の譲渡の機会は、原則として取引開始日以降になります。なお、2026年6月29日現在、受託者及びアセット・マネージャーは、STARTにおいて、取引開始日以降に本受益権が取り扱われるよう申請することを検討していますが、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになるまでの間は、本受益権は、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によってのみ取引を行うことができます。かかる方法による本受益権の取引について、当初取扱金融商品取引業者が本信託に関する重要な後発事象(火災、噴火、地震、津波、

暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱若しくはテロ等による投資対象不動産の滅失、劣化若しくは毀損、不動産市況の急変又はテナント退去による稼働率の大幅な低下等、投資対象不動産の価値、収益及び費用に重要な影響を及ぼす事象をいいます。)以下同じです。)の発生を認識し、当該事象が本信託に重大な影響を及ぼし得ると判断した場合及び本件不動産受益権の売却が決定された場合等の一定の場合並びに当初取扱金融商品取引業者が譲渡価格を算出する期間中は、取引が実施されない可能性があることから、とりわけ本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになるまでの間においては、本受益権の流動性は何ら保証されるものではありません。したがって、本受益権を売却(又は購入)しようとする際に、希望する時期に希望する価格で売却(又は購入)することができない可能性があります。本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、SMBC日興証券株式会社当初取扱金融商品取引業者となる本受益権については、上記に加えて、東海東京証券株式会社及び十六TT証券株式会社当初取扱金融商品取引業者となる本受益権については、原則として、上記に代えて、STARTにおける取引開始日以降、当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎ(ただし、十六TT証券株式会社当初取扱金融商品取引業者となる本受益権については、十六TT証券株式会社による東海東京証券株式会社への注文の委託の取次ぎ)を通じてSTARTにおいてODXの定める売買方法によって取引を行うことができることとなる見込みです。なお、STARTにおいて本受益権が取り扱われることになった場合、STARTにおける売買取引が可能な時間内においては、当初取扱金融商品取引業者のうちSMBC日興証券株式会社が直接の相手方となる方法による取引を行うことはできません。ただし、2026年6月29日現在、本受益権のSTARTにおける取扱申請を行うかについては検討段階であり決定していません。また、取扱承認を行うかはODXの判断であり、STARTにおける取扱申請を行っても、取扱承認がされない場合があります。したがって、今後かかる申請が行われず、又は申請が承認されない可能性があり、今後本受益権がSTARTにおいて取り扱われる保証はありません。なお、今後、当初取扱金融商品取引業者以外の金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引を実施する可能性、又は、STARTにおける取引参加者となり、注文の取次ぎが可能となる可能性若しくはSTARTの取引参加者への注文の委託の取次ぎを行う金融商品取引業者となる可能性(本受益権がSTARTにおいて取り扱われることとなった場合)はあります。したがって、本信託の受益権である本受益権に対する投資に関しては、以下の取引方法に関するリスクが存在します。

(イ)本受益権の市場価格の変動その他本受益権の取引価格に関するリスク

- ・本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、STARTにおける取引価格は、STARTにおける需給バランスにより影響を受けます。
- ・本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、STARTにおける取引価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。
- ・本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、STARTにおける取引価格は、投資対象不動産の鑑定評価額に基づき算出された本受益権の1口当たりNAVと乖離する可能性があります。
- ・当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引においては、本受益権の譲渡価格は、投資対象不動産の鑑定評価額に基づく本受益権のNAVや、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合にはSTARTにおける本受益権の取引価格等を基準に当初取扱金融商品取引業者が決定することが予定されています。このため、本受益権の直近のSTARTにおける取引価格(本受益権がSTARTにおいて取り扱われることとなった場合)又は1口当たりNAVによる売買の可能性は保証又は約束されません。加えて、投資対象不動産の鑑定評価額の下落や、STARTにおける取引価格(本受益権がSTARTにおいて取り扱われることとなった場合)の下落を含む、各種の要因により、本受益権の譲渡価格も下落する可能性があります。このように、本受益権を譲渡しようとする際、当初取扱金融商品取引業者が決定する譲渡価格が、本受益権の1口当たりNAV、STARTにおける取引価格(本受益権がSTARTにおいて取り扱われることとなった場合)又は本受益権の客観的な価値と一致する保証はありません。さらに、当初取扱金融商品取引業者であるSMBC日興証券株式会社、東海東京証券株式会社及び十六TT証券株式会社は、それぞれ独自に当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引における本受益権の譲渡価格を決定するものであるため、各当初取扱金融商品取引業者が決定する譲渡価格が一致しない可能性があります。加えて一部当初取扱金融商品取引業者においては、当該当初取扱金融商品取引業者が定める一定期間において、本受益権の購入を希望する投資家から本受益権の買付申込みがあった場合に限り、当該本受益権の譲渡の申込みと当該買付申込みそれぞれに係る口数の照合を行い、一致する口数についてのみ、当該当初取扱金融商品取引業者が別途定める日に売買約定期を成立させる方針であり、この場合、自己の売却申込みの全部又は一部が成立しない可能性があります。結果的に本受益権を換金できない場合又は全く換金できない場合があります。

(ロ)STARTでの取引に関するリスク

- ・本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、STARTにおける取引開始日以降、本受益権は、当初取扱金融商品取引業者(なお、当初取扱金融商品取引業者以外のSTART取引参加者である金融商品取引業者が、注文の取次ぎや注文の委託の取次ぎを行う可能性もあります。)による注文の取次ぎ又は注文の委託の取次ぎを通じてSTARTにおいてODXの定める売買方法によって取引を行うことができますこととなります。しかしながら、STARTにおける取扱いが開始されたとしても、その後ODXの定める取扱廃止基準に抵触した場合にはSTARTでの本受益権の取扱いは廃止され、当該廃止以降はSTARTでの取引は行えません。そのため、かかる廃止後は、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法以外での取引ができないこととなる可能性があります。
- ・STARTは、セキュリティ・トークンの売買取引を行う私設取引システム(いわゆるPTS)として金融商品取引法の規制を受け、金融庁より変更認可を得てODXが2023年12月25日に運営を開始した認可私設取引システム(認可PTS)ですが、セキュリティ・トークンの売買取引は市場環境や銘柄特性などに影響されることから、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになったとしても、取引機会が必ずしも多いものではない可能性があります。
- ・本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、ODXの判断により一時的にSTARTにおける売買が停止されることがあります。売買停止期間中には、投資家は売却機会又は購入機会を得られない可能性があります。
- ・STARTの売買制度では、売買約定日後の2営業日後に約定に係った取引参加者間の相対で清算決済が行われるため、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、売買約定日の2営業日後に清算決済が行われる予定です。しかし、約定から清算決済が完了するまでの間に取引参加者に事故が生じた場合等清算決済を予定どおり実施できない場合には、本受益権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。

3.本受益権に関する主なリスク

(イ)本受益権の譲渡方法が限定されることに関するリスク

- ・本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができず、その承諾は[ibet for Fin]を介した譲渡のみによって行われるため、[ibet for Fin]を介せずに譲渡することができません。また、信託終了日の5営業日前の日(同日を含みます。)(から信託終了日(同日を含みます。))までの期間は、受益権原簿の名義書換請求(本受益権の譲渡及び相続による承継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。なお、相続発生時及び大規模自然災害発生時に譲渡を希望した場合であつたとしても、譲渡機会は売却申込可能期間に限定され、かつ、買付申込みの口数によっては、売却申込みに係る取引の全部又は一部が成立しない可能性があります。

(ロ)本受益権の信託配当、元本一部払戻し及び元本償還に関するリスク

- ・本受益権について、信託配当、元本一部払戻し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。信託配当は、本信託の利益の金額が減少した場合には減少するほか、配当停止事由が生じた場合には、原則として信託配当は行われません。

- ・本受益権の元本の償還は、最終信託配当支払日に行われますが、その資金は、原則として、本件不動産受益権の売却代金が原資となるため、本件不動産受益権の売却機会及び売却価格による影響を受けます。本件不動産受益権の売却機会及び売却価格が保証されないため、本件不動産受益権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。本受益権の元本償還の時期については最長約2年間の期間延長が可能とされていますが、かかる期間延長を行った場合であっても、本件不動産受益権の売却機会がより高値での売却が保証されるわけではなく、本件不動産受益権の売却ができない可能性や、元本償還を実施するため、廉価での売却が行われる可能性があります。また、強制売却事由が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却する権限を取得する旨が合意される予定です。

(ハ)本受益権の発行に関するリスク

- ・委託者は、2026年6月29日現在本件不動産受益権を保有していませんが、信託設定日に本件不動産受益権を取得の上、同日付で受託者に本件不動産受益権を信託譲渡する予定です。しかしながら、本件不動産受益権に係る売買契約において定められた前提条件が成就しない場合や売買契約に定める解除事由が生じて売買契約が解除されてしまった場合等、かかる予定に反して委託者が本件不動産受益権を取得することができないこととなった場合には、本信託の設定ができず、本受益権の発行は中止されます。

4.仕組みに関する主なリスク

(イ)受益証券発行信託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

- ・本受益権は、受益証券発行信託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、受益証券発行信託の委託者、受託者、精算受益者及び同受託者からの業務委託先(アセット・マネージャーを含みます。)、不動産管理処分信託の委託者、受託者(不動産信託受託者)、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。)、並びに本受益権の買取受託者及び本受益権の募集事務を行う引受人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、本受益権の収益及び価値並びに受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組みの存続並びにSTARTにおける取扱いの開始及び(本受益権がSTARTにおいて取り扱われる場合には)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、本受益権の収益及び価値は、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す。また、スキーム関係者の状況によっては、受益証券発行信託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。
- ・受託者のスキーム関係者に対する権利は、スキーム関係者の信用状況による影響を受けるため、本受益権に投資をする場合、間接的にスキーム関係者の信用リスクを負担することになります。

(ロ)本借入れ及びリファイナンスに関するリスク

- ・本借入関連契約においては、有利子負債比率及び元利金支払能力を判定する指標(DSCR)等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事項や禁止行為、配当停止事由、強制売却事由等が設けられる予定です。そのため、かかる財務制限事項や禁止行為、配当停止事由等により、2026年6月29日現在の鑑定評価額が一定程度以上減少した状態が一定の期間継続した場合や、投資対象不動産の収益が一定程度以上低下した状態が一定の期間継続した場合等の一定の場合には、本受益者にに対する配当及び元本の一部払戻しが制限され、又は停止される可能性があります。また、本信託の変更その他の事項が制限される可能性があります。また、かかる財務制限事項や禁止行為等に抵触した場合、本借入れの弁済期日の延長が行われた場合等の一定の場合には、本件不動産受益権又は投資対象不動産の売却が強制され、又は本借入れに係る借入金の元利金について期限前返済を求められる可能性があります。
- ・本借入れに伴い、本信託財産である本件不動産受益権等に担保権を設定することが予定されています。本借入れについて期限の利益を喪失した場合等で当該担保権が実行された場合、担保権が設定された資産に関する権利を廉価で喪失する可能性があります。
- ・アセット・マネージャーは、信託計算期間である2031年8月期(2031年3月1日から2031年8月31日)が終了するまでの間に本件不動産受益権の売却が行われず、経済環境の変化や投資対象不動産の運用状況等の影響により、本件不動産受益権の売却価格が帳簿価額を相当程度下回ると判断する場合、信託計算期間である2031年8月期(2031年3月1日から2031年8月31日)が終了した後から2年間(2033年8月31日まで)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。その場合、必要に応じてリファイナンスを行う場合がありますが、リファイナンスの金利その他の条件やこれに関する費用は、市場動向及び本信託財産の資産価値等に左右されるとともに、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。このため、その条件によってはリファイナンスの金利が上昇すること又はリファイナンスに関する費用が増加することにより、本信託の収益等に悪影響が生じる可能性があります。また上記の期限の利益喪失時の担保実行のおそれ等の本「主要なリスク項目」に記載の本借入れに関するリスクは、リファイナンスに係る借入れにも受当します。

(ハ)金利変動リスク

- ・本借入れにおける金利は固定金利を主としていますが、変動金利も含まれるため、金利情勢その他の要因により金利が増加し、本借入れに関する費用が増加するリスクがあります。

(ニ)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

- ・本受益権は、受益証券が発行されず、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。本受益権の売買その他の取引に当たっては、ibet for Finコンソーシアムが運営、管理するブロックチェーンネットワークの存在を前提とする情報システムが用いられており、かつ、本受益権はブロックチェーンネットワーク及びコンセンサス・アルゴ

- リズムを用いて、権利の移転や権利の帰属に係る対抗要件である受益権原簿の記録の管理が行われるため、サイバー攻撃により不正アクセスが行われた場合等には、本受益権に係る情報が出し、又は本受益権に係る記録が改ざんされ若しくは消滅する可能性があります。その結果、本受益権の実体法上の権利関係と受益権原簿の記録と乖離が生じ、技術的な理由によりブロックチェーンネットワーク及びコンセンサス・アルゴリズムにおける本受益権に係る記録や受益権原簿の記録を改ざん等が発生する前回の時点の記録に戻すことが困難となるおそれがあります。かかる場合には、実体法上の権利者に対する本受益権の信託配当及び元本償還が行われなくなる、実体法上の権利者が本受益権を譲渡することができなくなる、又は本受益権の譲渡に係る受益権原簿の記録ができなくなること等により、損害を被る可能性があります。
- ・その他上記以外の原因により本受益権の受益権原簿記録の管理に用いるブロックチェーンネットワーク若しくは受益権原簿を管理する受託者が管理するシステムや使用する通信回線に重大な障害が生じた場合又は取扱金融商品取引業者のシステム障害等により、取引情報をibet for Finコンソーシアムが運営、管理するブロックチェーンネットワーク又は受託者が管理するシステムに通常どおり連携できなくなった場合(主に想定される事態として、①[ibet for Fin]において本受益権を表示する財産的価値(トークン)の記録及び移転に係るトランザクションを承認するノードを唯一保有するBOOSTRYのシステム障害等により、発行、移転、償還、原簿書換等が通常どおり行えなくなった場合、②取扱金融商品取引業者のシステム障害等により、取引情報を受託者に通常どおり連携できなくなった場合)には、本受益権の信託配当及び元本償還、譲渡及び譲渡に係る受益権原簿の記録等に大幅な遅延が生じ、又はこれらができなくなり、損害を被る可能性があります。
- ・本受益権の売買その他の取引には上記のとおりブロックチェーンネットワークの存在を前提とする情報システムが用いられており、本受益権の権利の移転や権利の帰属に係る対抗要件の具備は受益権原簿の記録の管理を通じて行われるため、情報システム上に本受益権の保有者の情報が登録されます。当該情報は受託者並びに受託者が業務を委託する取扱金融商品取引業者によって適切に管理される予定ですが、サイバー攻撃により不正アクセスが行われ、当該情報の漏洩や不正利用等の事態が生じるおそれがあります。
- ・本受益権の受益権原簿の記録は、ibet for Finノード管理者から提供される受益権原簿データに基づき記録されます。したがって、[ibet for Fin]が受託者の期待どおりに利用できない場合又は[ibet for Fin]ノード管理者からの提供データに何らかの事由により誤りがあった場合、本受益権の権利等の保有、移転や決済等に関して影響が生じるおそれがあります。
- ・[ibet for Fin]は、BOOSTRYが事務局を務めるibet for Finコンソーシアムによって運営及び管理され、また、[ibet for Fin]において本受益権を表示する財産的価値(トークン)の記録及び移転に係るトランザクションを承認するノードは、現時点においてはBOOSTRYのみが保有します。そのため、BOOSTRYが管理するシステムや利用する通信回線に重大な障害が生じた場合又はその信用状況等が悪化し受託者の期待どおりに業務を行うことができない場合等は、本受益権の権利等の保有、移転や決済等に関して影響が生じることにより、損害を被る可能性があります。

(ホ)その他の仕組みに関するリスク

- ・不動産信託受託者からの賃貸先、業務委託先(マスターリース会社兼PM会社である大和ハウスプロパティマネジメント株式会社を含みます。))その他の不動産信託受託者の契約相手方の一部は、アセット・マネージャーの親法人等であるため、利益相反関係が存在することから、アセット・マネージャーが、不動産信託受託者又は本受益者の利益以上にその親法人等の利益を図り、不動産信託受託者又は本受益者に損害を生じさせる可能性があります。

5.その他

- ・本信託及び本受益権の募集は、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。本信託又は本受益権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年6月29日現在、本受益権は、上場株式等と異なり、金融商品取引法に定める相場操縦規制及びインサイダー取引規制の対象ではありません。このため、受益証券発行信託の委託者、受託者、精算受益者及び同受託者からの業務委託先(アセット・マネージャーを含みます。))等の本受益権に関する重要な事実をその立場上知り得る者が、その重要な事実の公表前に本受益権の取引を行った場合であっても、金融商品取引法上はインサイダー取引規制に抵触しません。しかし、かかる取引は、金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引であることから、かかる取引が行われた場合には、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、STARTにおいて形成される本受益権の取引価格の公正性や本受益権の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。STARTにおいてはODXが投資者保護の観点から定めた基準(申請者の情報提供体制や法令遵守体制を含みますがこれらに限られません。))に基づく審査を経て承認を受けた銘柄のみが取り扱われる上、恣意的な価格操作を抑止するための各種の売買取引制度や適時の情報提供の制度が設けられていますが、これらの施策が十分に機能することが保証されているものではありません。
- ・2026年6月29日現在、本受益者となる者との間で保護預り契約を締結する当事者は当初取扱金融商品取引業者のみですが、今後、他の金融商品取引業者が保護預り契約を締結する取扱金融商品取引業者として追加される可能性があります。その場合、かかる他の金融商品取引業者については、本受益権の移転等に係るトランザクションの作成及び送信等の手法、本受益権の保有又は取引に関して負担する費用、本受益権の最終信託配当及び償還の手段その他の本受益権に投資をする投資家の権利又は負担等に関する事項が異なる可能性があります。

収益分配に係る 税務上の収益認識日について	本受益権は、信託配当支払日の到来によってその配当受領権の効力を生じることその他一定の要件を満たす商品に該当するため、本受益者が本受益権の収益の分配に係る収益の分配を収入すべき時期(収益認識日)は信託配当支払日として取り扱われます。
投資にあたっての留意点	本受益権を募集・売出し等により、又は取扱金融商品取引業者との相対取引により購入する場合は、購入対価のみお支払いいただきます。本受益権の投資目的、運用方針、投資対象不動産、リスク要因等の情報は「受益権発行届出目論見書」に記載されています。お申込みにあたっては、必ず「受益権発行届出目論見書」をご覧下さい。「受益権発行届出目論見書」は下記証券会社のお取引店にご請求下さい。
金融サービスの提供及び 利用環境の整備等に関する 法律に係る重要事項	本受益権は、物流施設2棟への投資の成果を投資家に還元することを旨とした商品です。投資対象となる不動産の収益力の変動等による不動産価格下落、金利動向等の市場環境、需給状況等の影響により、取引価格や償還価格が下落し、損失を被ることがあります。また、本受益権は借入れを利用しており、契約上の制限事項等に抵触した場合、配当停止や資産を廉価で失う等により損失を被ることがあります。
本資料について	・本資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。 ・本資料中の記載内容、数値、図表等は、本資料作成時のものであり、事前の連絡なしに変更されることがあります。なお本資料中のいかなる内容も将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。

目論見書のご請求・お問い合わせは、下記証券会社のお取引店まで



十六証券

16FG

金融商品取引業者：東海財務局長(金商)第188号

加入協会：日本証券業協会