

2026 年 7 月 30 日

大 和 ハ ウ ス 工 業 株 式 会 社  
大和ハウス不動産投資顧問株式会社  
株 式 会 社 S M B C 信 託 銀 行  
S M B C 日 興 証 券 株 式 会 社  
東 海 東 京 証 券 株 式 会 社  
十 六 T T 証 券 株 式 会 社  
株 式 会 社 三 井 住 友 銀 行

## 物流施設 2 物件を投資対象とする不動産セキュリティ・トークン「大和ハウスLogitー クンー門真・富里ー（デジタル名義書換方式）」の公募及び発行の完了について

大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス工業」）、大和ハウス不動産投資顧問株式会社（以下「大和ハウス不動産投資顧問」）、株式会社SMBC信託銀行（以下「SMBC信託銀行」）、SMBC日興証券株式会社（以下「SMBC日興証券」）、東海東京証券株式会社（以下「東海東京証券」）、十六TT証券株式会社（以下「十六TT証券」）及び株式会社三井住友銀行（以下「三井住友銀行」）は、各社の専門性を組み合わせた協業により、物流施設「Dプロジェクト門真Ⅳ」及び「Dプロジェクト富里」の 2 物件を裏付け資産とする公募型不動産セキュリティ・トークン（以下「ST」）である「大和ハウスLogitークンー門真・富里ー（デジタル名義書換方式）」※<sup>1</sup>（以下「本 ST」）の募集・発行が完了しましたことをお知らせします。



本 ST の投資対象不動産は、総開発棟数 365 棟（2026 年 3 月末現在 開発中含む）を数え、物流施設の開発に豊富な実績をもつ大和ハウス工業の「D プロジェクト」として、テナント企業専用開発された専用物流施設です。エリアの異なる物流適地に立地し、安定運用が見込まれる物流施設への投資機会を提供いたします。

本 ST では、デジタル技術を活用することで、一般投資家の皆さまが、エリアの異なる物流適地に立地し、安定運用が見込まれる大型物流施設へ小口で投資する機会を提供しています。

また、本 ST は、大阪デジタルエクスチェンジ株式会社が運営する国内初の ST の流通を企画した私設取引システム「START」※<sup>2</sup>における取り扱いの申請を予定しています。「START」にて取り扱われることとなった場合、取引機会の多様化による利便性の更なる向上が期待されます。

#### <本 ST の概要>

|                    |                                                                  |
|--------------------|------------------------------------------------------------------|
| 本商品の名称             | 大和ハウスLogitークンー門真・富里ー（デジタル名義書換方式）                                 |
| 投資対象不動産<br>（鑑定評価額） | 物流施設 2 物件を信託財産とする不動産管理処分信託の受益権<br>（計 155.8 億円：2026 年 5 月 31 日時点） |
| 発行口数/発行価格の総額       | 77,310 口 / 約 77.3 億円                                             |
| 運用期間               | 約 5 年（原則）<br>※ アセット・マネージャーの判断により早期償還、<br>又は最長 2 年間の期間延長可能        |
| 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                                     |
| 発行者                | 委託者 DPLT 合同会社※ <sup>3</sup><br>受託者 SMBC 信託銀行                     |
| アセット・マネージャー        | 大和ハウス不動産投資顧問                                                     |
| 引受人                | SMBC 日興証券、東海東京証券                                                 |
| 取扱証券会社             | SMBC 日興証券、東海東京証券、十六 T T 証券                                       |
| レンダー               | 三井住友銀行                                                           |

※<sup>1</sup> 運用期間中の本 ST に関する詳細は大和ハウス不動産投資顧問が運営するサイトをご参照ください。（2026 年 8 月 1 日以降に開設予定です。）

大和ハウス不動産投資顧問<<https://www.dhreim-sto.com/>>

※<sup>2</sup> ST 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等の規制を受け、金融庁より認可を得た私設取引システムです。

※<sup>3</sup> 本 ST の発行のために設立された特別目的会社です。

#### <各社のコメント>

大和ハウス工業は、物流不動産開発事業「D プロジェクト」において、全国で 365 棟、総開発延床面積 1,500 万㎡超の物流施設を開発しており、棟数・開発延床面積ともに国内トップシェアを誇ります（2026 年 3 月時点、日本ロジフィールド総合研究所調べ）。これまでに培ってきた開発・リーシング・運営の知見を活かし、ファンドの資産価値の維持・向上及び安定的な収益の創

出に寄与してまいります。

また、財務基盤やこれまでの実績を踏まえ、投資家の皆さまのニーズに対応しながら、安定的な運用が期待できる物流施設の供給を目指します。

大和ハウス不動産投資顧問は、大和ハウスグループの一員として私募リートや数多くの私募ファンドのアセットマネジメント業務を行っています。今後も、本 ST の発行を皮切りに、投資家の皆さまへ大和ハウス工業が開発する優良な不動産への投資機会を提供してまいります。

SMBC信託銀行は、「信託・不動産・外貨をエッジにお客さまと社会をつなぐ Best “Trust” Bank」のビジョンのもと、デジタル化の進展を踏まえた新たな投資機会の創出に取り組んでおります。これまで培ってきた不動産及び証券化商品等に関する知見を活かし、当該分野における各種資産を裏付けとする ST の発行・管理等にかかる商品・サービスの開発を進めてきたことから、本件では受託者として参加することになりました。今後も“Trust”（信託と信頼）の力を活かし、SMBC グループ内外の企業との共創を通じて、お客さまへの付加価値提供と社会的価値創造に取り組んでまいります。

SMBC日興証券は、2026 年度からの新中期経営計画「高みを目指して大胆な変革にチャレンジ」のもと、商品・ソリューションのさらなる拡充に取り組んでおり、その一環として、オルタナティブ商品拡充を引き続き進めています。

不動産 ST に関しては、2024 年 2 月に個人向け不動産 ST の公募を実施し、2026 年 6 月に私設取引所「START」より取引参加者の承認を受けるなど、STO 市場の発展のため、金融市場におけるデジタル化の拡大に貢献していきます。

引き続き、SMBC日興証券は、SMBC グループ内外の企業と共に、お客さまの多様なニーズにお応えする新しい商品・サービスの提供に取り組んでまいります。

東海東京証券は、2022 年度よりスタートしたグループの中期経営計画「“Beyond Our Limits”～異次元への挑戦」において、ST 事業の積極的な拡大を目指しております。

今回、本 ST の発行をこの 7 社の協業により実現、2021 年 11 月に不動産 ST の公募を実施して以来の販売実績は 10 件（不動産 ST9 件、私募による海外プライベートエクイティファンド ST1 件）となりました。

引き続き、東海東京証券はお客さまのニーズに応えるため、様々なパートナーとの連携や多様なアセットクラスの ST 化にチャレンジすることで、投資家の皆さまや、発行者の皆さまに、より多くの投資や資金調達の機会を提供してまいります。

十六TT証券は、「人と、地域と、未来をむすぶ」というグループ経営理念のもと、地域の皆さまの多様な資産形成ニーズにお応えすべく、魅力的な金融商品・サービスの拡充に努めており

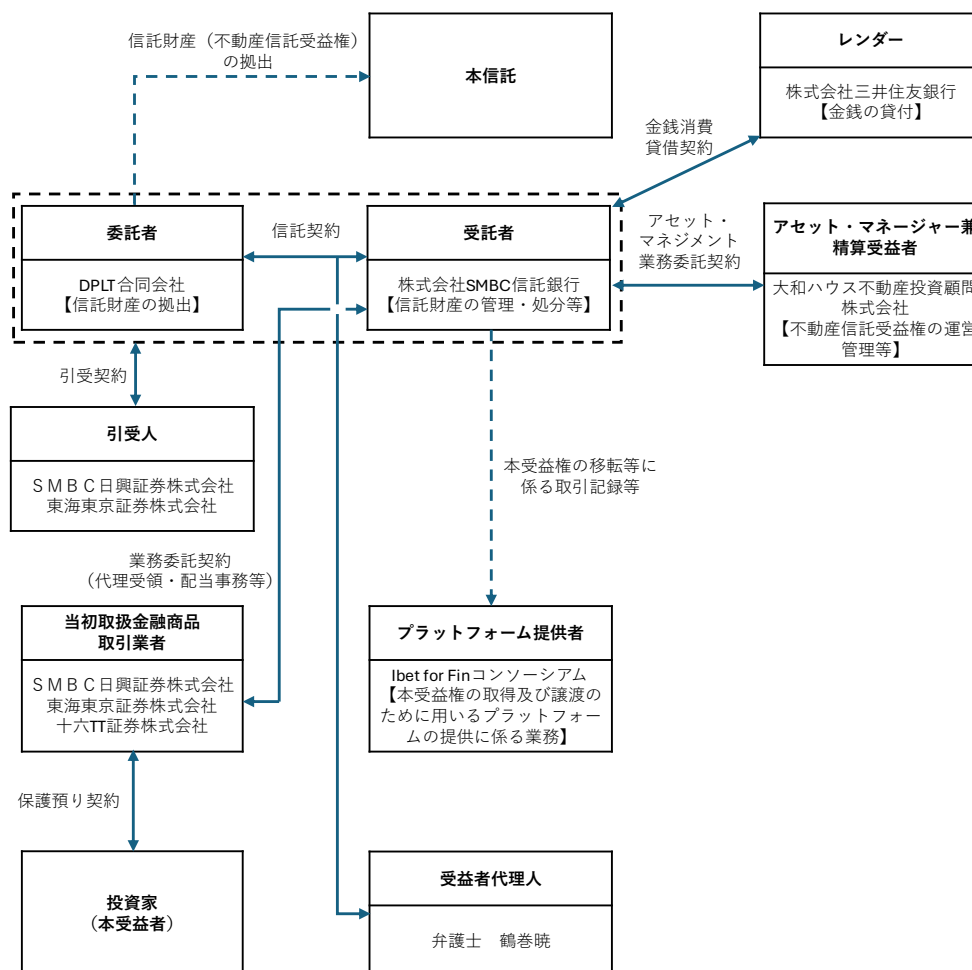
ます。

ST は、これまで個人のお客さまには投資機会が限定的であった大型優良不動産などへの小口投資を可能にする金融商品です。十六TT証券は、最先端のデジタル技術を活用した ST をご提供することで、お客さまの資産運用の選択肢を広げ、新たな投資機会を提供いたします。

また、地方銀行系の証券会社として、ST 取り扱いに向けた変更登録が完了したのは十六TT証券が初となります。

十六TT証券は、本取り組みを通じてお客さまへ新たな投資機会を提供し、より一層魅力ある資産形成をサポートしてまいります。

#### (ご参考 1) 本 ST のスキームイメージ



(ご参考 2) ST の定義

| 用語                                                     | 定義                                                                                            |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| セキュリティ・トークン<br>(Security Token、略称:ST、デジタル証券)           | ブロックチェーンに代表されるデジタル技術を活用して発行・管理される金融商品(有価証券)のことを指し、金融商品取引法において規定されている「電子記録有価証券表示権利等」に該当するものです。 |
| セキュリティ・トークン・オファリング<br>(Security Token Offering、略称:STO) | ST を投資家に対して発行して行う資金調達を指し、金融商品取引法の規制に基づいて行われるものです。                                             |
| 不動産セキュリティ・トークン<br>(略称:不動産 ST)                          | ST のうち、不動産関連資産を裏付けとして発行されるものを指します。不動産 ST を利用した STO は、不動産 STO と呼ばれます。                          |

本資料は、「大和ハウスLogiトークン―門真・富里―(デジタル名義書換方式)」に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず個別の金融商品等への投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

以上