

SHOEGAZE

スターツ・アセット・トークン  
～両国・千鳥町～  
(譲渡制限付)



## 2026 年 1 月期 決算報告

- 1口当たり分配金を 257 円に決定（予想比±0 円）
- 2026 年 1 月 31 日時点の鑑定評価額は 1,807 百万円（運用開始時比+1 百万円）
- 1口当たり基準価額は 10,172 円（運用開始時比+26 円）

### スターツ・アセット・トークン～両国・千鳥町～の概要

スターツ・アセット・トークン～両国・千鳥町～（以下、「本ファンド」といいます。）は、スターツグループによる不動産信託受益権の運用による特定受益証券発行信託を活用したセキュリティトークンであり、本邦において募集（公募）された「公募型不動産セキュリティトークン」です。

本ファンドは、2025 年 5 月 12 日、本ファンドの受託者であるスターツ信託株式会社が有価証券届出書を提出し、2025 年 6 月 17 日に払込みがなされました。第 1 期決算期日である 2026 年 1 月 31 日を迎え、219 日の運用期間の運用成績及び分配金に関して、以下の通り報告します。

### プロシード両国 2・プロシード千鳥町の運用状況

本ファンドは、2 物件の福祉貢献型建物（注）から構成されています。投資対象不動産は、スターツアメニティー株式会社との間で賃料保証のないパススルー型のマスターリース契約を締結しています。2026 年 1 月 31 日現在の稼働率（面積ベース）は 98.9%となりました。

（注）福祉貢献型建物とは、認可保育所、東京都認証保育所、公的補助の対象となる学童保育施設が含まれる建物をいいます。

## 分配金の実績及び見通し

本ファンドの 2026 年 1 月期における分配金の額は、1 口当たり 257 円となりました。こちらは本ファンドの運用開始時にお知らせした 1 口当たり予想分配金と同額です。

2026 年 7 月期の 1 口当たり予想分配金については、ポートフォリオ全体の平均稼働率（面積ベース）を 96.1%と想定し、本ファンドの運用開始時にお知らせした 205 円を維持します。同様に 2027 年 1 月期の 1 口当たり予想分配金も 205 円とします。なお、想定を超えるリーシング状況の悪化や、金利上昇がある場合、分配金を押し下げる可能性があります。

（金額単位：千円）

	2026年1月期 (219日間) 実績	2026年7月期 (181日間) 予想	2027年1月期 (184日間) 予想
経常収益合計	63,654	51,935	51,995
経常費用合計	74,556	49,936	51,005
経常利益	-10,901	1,999	990
当期純利益	-10,901	1,999	990
1 口当たり分配金（円）	257	205	205

## 鑑定評価額及び基準価額

ポートフォリオ全体における 2026 年 1 月 31 日時点の鑑定評価額の総額は、1,807 百万円となりました。2025 年 3 月 31 日時点の鑑定評価額の総額は 1,806 百万円であり、当該金額と比較して、1 百万円増加しました。（鑑定評価額の詳細については本ファンドのウェブサイトをご参照ください。）

プロシード両国 2	1,200 百万円
プロシード千鳥町	607 百万円
合計	1,807 百万円

その結果、本ファンドの 2026 年 1 月 31 日時点の基準価額は 842 百万円となり、1 口当たりの基準価額は 10,173 円となりました。1 口当たりの基準価額は、「(総資産額+不動産の含み益\*－負債総額－精算受益権に係る出資額) ÷ 一般受益権口 (82,800 口)」により算出しています。

\*直近鑑定評価額から当期末時点の不動産信託受益権帳簿価額を控除して算出しています。

## 貸借対照表の概要

(単位:千円)

当特定期間

(2026 年 1 月 31 日現在)

## 資産の部

## 流動資産

現金及び預金	42,521
信託現金及び信託預金	43,600
未収入金	1,121
前払費用	4,701
未収還付消費税等	43,681
その他	2
流動資産合計	135,628

## 固定資産

## 有形固定資産

信託建物	832,822
減価償却累計額	△ 11,222
信託建物（純額）	821,599
信託構築物	7,357
減価償却累計額	△ 254
信託構築物（純額）	7,102
信託工具、器具及び備品	1,001
減価償却累計額	△ 12
信託工具、器具及び備品（純額）	988
信託土地	930,869
有形固定資産合計	1,760,560

## 無形固定資産

ソフトウエア	2,343
無形固定資産合計	2,343

## 投資その他の資産

長期前払費用	15,718
投資その他の資産合計	15,718

## 固定資産合計

1,778,622

## 繰延資産

創立費	24,328
繰延資産合計	24,328

## 資産合計

1,938,579

## 貸借対照表の概要

(単位:千円)

当特定期間

(2026 年 1 月 31 日現在)

## 負債の部

## 流動負債

未払金	5,682
未払費用	145
その他	6,972
流動負債合計	12,799

## 固定負債

長期借入金	1,105,000
信託預り敷金及び保証金	24,952
固定負債合計	1,129,952

## 負債合計

1,142,751

## 元本等の部

## 元本

一般受益権	828,000
精算受益権	10
受益権調整引当額	△ 32,181
元本合計	795,828
元本等合計	795,828
負債元本等合計	1,938,579

## 損益計算書の概要

(単位:千円)

当特定期間 (自 2025 年 6 月 17 日 至 2026 年 1 月 31 日)	
経常収益	
賃貸事業収入	63,654
経常収益合計	63,654
経常費用	
賃貸事業費用	21,378
資産運用報酬	3,199
受託者報酬	3,127
支払利息	8,598
融資関連費用	1,045
支払手数料	30,152
その他経常費用	7,053
経常費用合計	74,556
経常損失 (△)	△ 10,901
当期純利益	△ 10,901
前期繰越利益	-
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	△ 10,901
受益権調整引当益	32,181
利益処分額	
受益者収益分配金	21,279
一般受益権	21,279
精算受益権	-
利益処分額合計	21,279
次期繰越利益又は次期繰越損失 (△)	-

## 留意事項

本資料は、本ファンドのトークン投資に関する情報の提供のみを目的として作成されたものであり、本ファンドの投資対象不動産や特定商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

本資料には、本ファンドに関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等を基にスターツアセットマネジメント株式会社（以下、「本資産運用会社」と言います。）が作成した図表及びデータ等が含まれています。また、これらに対する現時点での本資産運用会社による分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性および確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断等については、本資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がございます。予めご了承ください。

第三者が公表するデータ・指標等（不動産鑑定評価書に基づくデータを含みます。）の正確性について、本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれておりますが、これらの記述は必ずしも本ファンドの将来の業績・財務内容等を保証するものではありません。

本資料の掲載にあたっては細心の注意を払っておりますが、誤謬等が生じている可能性があり、予告なく訂正または修正する場合がございます。また、本資料と本ファンドの受託者が提出した有価証券届出書等における記載内容に相違がある場合、有価証券届出書等における記載内容を正とします。

本資料において、特段の記載のないものについては、2026年1月31日時点の情報を記載しています。