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 7 月期　決算報告

- **1 口当たり分配金を 205 円に決定（予想比±0 円）**
- **2026 年 7 月 31 日時点の鑑定評価額は 1,817 百万円（前期末比＋10 百万円）**
- **1 口当たり基準価額は 10,413 円（前期末比＋241 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 2 期決算期日である 2026 年 7 月 31 日を迎え、181 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。

稼働率（面積ベース）は、2026 年 7 月 31 日現在で 99.1%、期中平均で 98.7%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 7 月期における分配金の額は、1 口当たり 205 円となりました。こちらは前期末の決算報告時にお知らせした 1 口当たり予想分配金と同額です。

2027 年 1 月期のポートフォリオ全体の平均稼働率（面積ベース）を 97.7%と想定し、1 口当たり予想分配金については、市場金利の上昇に伴う支払利息の増加等により経常利益は減少する見込みですが、利益超過分配を実施することで、前期末の決算報告時にお知らせした 205 円を維持します。同様に 2027 年 7 月期の 1 口当たり予想分配金も 205 円とします。

（金額単位：千円）

| | 2026年7月期（181日間）予想 | 2026年7月期（181日間）実績 | 2027年1月期（184日間）予想 | 2027年7月期（181日間）予想 |
|---|---|---|---|---|
| **経常収益合計** | **51,935** | **50,116** | **50,539** | **50,658** |
| **経常費用合計** | **49,936** | **43,200** | **47,387** | **48,930** |
| **経常利益** | **1,999** | **6,915** | **3,151** | **1,727** |
| **当期純利益又は当期純損失（△）** | **1,999** | **6,915** | **3,151** | **1,727** |
| **分配金合計** | **16,974** | **16,974** | **16,974** | **16,974** |
| **１口当たり分配金（円）** | **205** | **205** | **205** | **205** |
| うち１口当たり利益配当金（円） | | 83 | 38 | 20 |
| うち１口当たり元本払戻金（円） | | 122 | 167 | 185 |

（注）予想数値は一定の前提条件のもと算出した現時点での見込み額です。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。

（注）単位未満の数値は切り捨てで表示しています。

## 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 7 月 31 日時点の鑑定評価額の総額は、1,817 百万円となりました。2026 年 1 月 31 日時点の鑑定評価額の総額は 1,807 百万円であり、当該金額と比較して、10 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** | **1,210 百万円** |
| **プロシード千鳥町** | **607 百万円** |
| **合計** | **1,817 百万円** |

その結果、本ファンドの 2026 年 7 月 31 日時点の基準価額は 862 百万円となり、1 口当たりの基準価額は 10,413 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）

| | 前特定期間<br>（2026 年 1 月 31 日現在） | 当期<br>（2026 年 7 月 31 日現在） |
|---|---|---|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 42,521 | 57,421 |
| 信託現金及び信託預金 | 43,600 | 43,978 |
| 未収入金 | 1,121 | 897 |
| 前払費用 | 4,701 | 5,016 |
| 未収還付消費税等 | 43,681 | 43,681 |
| その他 | 2 | 33 |
| 流動資産合計 | 135,628 | 151,027 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 信託建物 | 832,822 | 832,822 |
| 減価償却累計額 | △ 11,222 | △ 20,827 |
| 信託建物（純額） | 821,599 | 811,994 |
| 信託構築物 | 7,357 | 7,357 |
| 減価償却累計額 | △ 254 | △ 473 |
| 信託構築物（純額） | 7,102 | 6,884 |
| 信託工具、器具及び備品 | 1,001 | 1,001 |
| 減価償却累計額 | △ 12 | △ 87 |
| 信託工具、器具及び備品（純額） | 988 | 913 |
| 信託土地 | 930,869 | 930,869 |
| 有形固定資産合計 | 1,760,560 | 1,750,662 |
| 無形固定資産 | | |
| ソフトウエア | 2,343 | 2,078 |
| 無形固定資産合計 | 2,343 | 2,078 |
| 投資その他の資産 | | |
| 長期前払費用 | 15,718 | 13,473 |
| 投資その他の資産合計 | 15,718 | 13,473 |
| 固定資産合計 | 1,778,622 | 1,766,213 |
| 繰延資産 | | |
| 創立費 | 24,328 | 21,625 |
| 繰延資産合計 | 24,328 | 21,625 |
| 資産合計 | 1,938,579 | 1,938,866 |

# 貸借対照表の概要

（単位:千円）

| | 前特定期間<br>（2026 年 1 月 31 日現在） | 当期<br>（2026 年 7 月 31 日現在） |
|---|---|---|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 未払収益分配金 | - | 6,872 |
| 未払金 | 5,682 | 6,219 |
| 未払費用 | 145 | 55 |
| その他 | 6,972 | 413 |
| 流動負債合計 | 12,799 | 13,560 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | 1,105,000 | 1,104,277 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 24,952 | 25,157 |
| 固定負債合計 | 1,129,952 | 1,129,434 |
| 負債合計 | 1,142,751 | 1,142,994 |
| 元本等の部 | | |
| 元本 | | |
| 一般受益権 | 828,000 | 828,000 |
| 精算受益権 | 10 | 10 |
| 受益権調整引当額 | △ 32,181 | △ 32,181 |
| 元本合計 | 795,828 | 795,828 |
| 留保金 | | |
| 次期繰越利益 | - | 43 |
| 留保金合計 | - | 43 |
| 元本等合計 | 795,828 | 795,828 |
| 負債元本等合計 | 1,938,579 | 1,938,866 |

## 損益計算書の概要

（単位:千円）

| | 前特定期間<br>（自 2025 年 6 月 17 日<br>至 2026 年 1 月 31 日） | 当期<br>（自 2026 年 2 月 1 日<br>至 2026 年 7 月 31 日） |
|---|---|---|
| 経常収益 | | |
| 賃貸事業収入 | 63,654 | 50,116 |
| 経常収益合計 | 63,654 | 50,116 |
| 経常費用 | | |
| 賃貸事業費用 | 21,378 | 19,993 |
| 資産運用報酬 | 3,199 | 2,550 |
| 受託者報酬 | 3,127 | 3,000 |
| 会計監査人報酬 | - | 1,500 |
| 支払利息 | 8,598 | 8,500 |
| 融資関連費用 | 1,045 | 1,045 |
| 支払手数料 | 30,152 | 29 |
| その他経常費用 | 7,053 | 6,582 |
| 経常費用合計 | 74,556 | 43,200 |
| 経常損失（△） | △ 10,901 | 6,915 |
| 当期純利益 | △ 10,901 | 6,915 |

## 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ございません。

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ございません。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ございません。

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 7 月 31 日時点の情報を記載しています。