

2025年5月12日
スターツアセットマネジメント株式会社
SAT1合同会社

スターツ・アセット・トークン～両国・千鳥町～(譲渡制限付) に係る信託の運用資産について

スターツコーポレーション株式会社(本社:東京都中央区、代表取締役社長:村石 豊隆、以下、傘下企業群を総称して「スターツグループ」)の100%連結子会社であるスターツアセットマネジメント株式会社(以下「当社」といいます。)と、SAT1合同会社は、公募型不動産セキュリティトークン「スターツ・アセット・トークン～両国・千鳥町～(譲渡制限付)」(以下「本受益権」といいます。)を発行する受益証券発行信託(発行者(委託者): SAT1合同会社、発行者(受託者):スターツ信託株式会社、以下「本信託」といいます。)組成及び本受益権発行後の信託財産(以下「本信託財産」といいます。)の運用を行う予定であるアセット・マネージャーとして、本信託財産の運用につきまして、お知らせいたします。

本信託の投資対象不動産は、東京都と、建設・不動産事業を中心に幅広く事業を展開するスターツグループが共同で組成した官民連携福祉貢献インフラファンドにて保有・運営実績のある「福祉貢献型建物^(注)」2物件で構成されたポートフォリオです。本信託は、これらの不動産が生み出すキャッシュフローを原資とする分配金を年2回支払う予定です。

本信託は、上場REIT、私募ファンド合わせて幅広い不動産運用実績を有する当社に、アセットマネジメント業務を委託する予定です。

本信託の主たる信託財産は、不動産管理処分信託の信託受益権であり、下記に物件概要を記載しました「福祉貢献型建物」2物件が、当該不動産管理処分信託の信託受益権の裏付けとなる不動産となる予定です。

(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。以降同じです。

ご注意: 本リリースに記載されている予想数値は、一定の前提条件のもとに算出した現時点の見込額であり、今後の賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、または金利の変動等状況の変化により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、当期純利益及び1口当たり一般受益権配当額を含む予想数値は変動する可能性があります。本資料は、その金額を保証するものではありません。(金額については、単位未満の数値を切り捨てて表示しています。)また、本リリースは一般に公表するための文書であり、国内外問わず投資勧誘等を目的に作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず発行者が作成する受益権発行届出目論見書及びその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家様ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

News Release

【投資対象不動産】

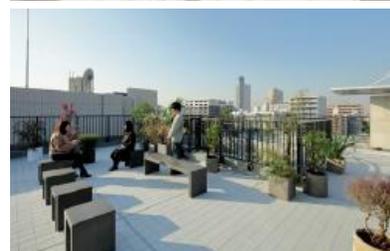
① プロシード両国2

本物件は2019年1月11日に竣工した比較的築浅の物件です。上階2フロアにシェアハウスを有し、9階は女性専用、10階は男女兼用の共用フロアとなっており、住民同士の交流の場となるシェアハウス共用部と屋上庭園を備え、中庭から屋上庭園に続く外階段により共用部の採光・通風を向上させる等、利用者の満足度を高める様な特性を有します。また、免震構造を採用し、子育て支援施設を含有することで、利用者や住人、近隣の方々が安心・安全に利用できる空間を提供しています。

物件概要	
所在地	東京都墨田区緑一丁目5番9号
最寄り駅	都営地下鉄大江戸線「両国」駅 徒歩約6分 JR総武線「両国」駅 徒歩約11分
建物規模	鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建
鑑定評価額	1,200百万円(2025年3月末時点)
稼働率	100.0%(2025年3月末時点)
建築時期	2019年1月11日
総戸数	41戸(保育所・シェアハウスを含みます。)



シェアハウス
シェアハウス
賃貸住宅
保育所
保育所
保育所

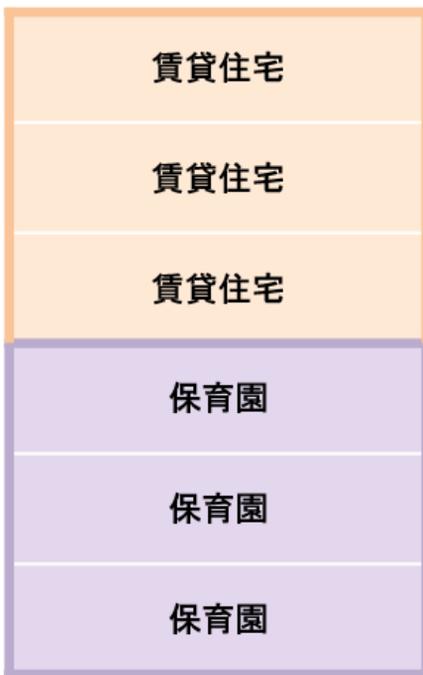


ご注意: 本リリースに記載されている予想数値は、一定の前提条件のもとに算出した現時点の見込額であり、今後の賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、または金利の変動等状況の変化により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、当期純利益及び1口当たり一般受益権配当額を含む予想数値は変動する可能性があります。本資料は、その金額を保証するものではありません。(金額については、単位未満の数値を切り捨てて表示しています。)また、本リリースは一般に公表するための文書であり、国内外問わず投資勧誘等を目的に作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず発行者が作成する受益権発行届出目論見書及びその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家様ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

News Release

本物件は2019年1月20日に竣工した比較的築浅の物件です。東京都が推進する子育て支援施設を含む福祉貢献型建物として、認可保育所の整備を通じて待機児童数削減に貢献し、都心へのアクセスの良い好立地に所在します。

物件概要	
所在地	東京都大田区千鳥一丁目24番5号
最寄り駅	東急池上線「千鳥町」駅 徒歩約3分 東急多摩川線「武蔵新田」駅 徒歩約7分
建物規模	鉄筋コンクリート造 陸屋根6階建
鑑定評価額	606百万円(2025年3月末時点)
稼働率	100.0%(2025年3月末時点)
建築時期	2019年1月20日
総戸数	12戸(保育園を含みます。)



ご注意: 本リリースに記載されている予想数値は、一定の前提条件のもとに算出した現時点の見込額であり、今後の賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、または金利の変動等状況の変化により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、当期純利益及び1口当たり一般受益権配当額を含む予想数値は変動する可能性があります。本資料は、その金額を保証するものではありません。(金額については、単位未満の数値を切り捨てて表示しています。)また、本リリースは一般に公表するための文書であり、国内外問わず投資勧誘等を目的に作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず発行者が作成する受益権発行届出目論見書及びその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家様ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

News Release

上記2物件を信託財産とした場合の本信託の収益につきましては、当社の計算によれば、本信託の2026年1月期(第1期:計算期間 2025/6/17～2026/1/31(約8か月))、及び2026年7月期(第2期:計算期間 2026/2/1～2026/7/31(6か月))の1口当たり予想分配金等は、以下の数値となる予定です。

【業績予想概要】^(注1)

		第1期 2026年1月期 (229日)	第2期 2026年7月期 (181日)
	+ 不動産賃料収入等 ^(注2)	62,099	50,219
	+ その他収入	148	120
	- 営業費用(減価償却除く)	12,919	13,705
NOI(千円)		49,180	36,514
	- 減価償却費	13,779	10,336
	- 販売費及び一般管理費	15,458	11,663
営業利益(千円)		19,942	14,514
	- 営業外費用	16,888	13,045
当期純利益(千円)		3,053	1,468
	1口当たり予想分配金(円)	257	205
	うち利益超過分配(円)	218	187
予想分配金利回り^(注3)(年率換算)		4.10%	4.13%

(注1) 収入や費用については、当社の予想に基づいて記載しています。また、各金額の小数点以下は切り捨てて処理しています。以降同じです。

(注2) 不動産賃料収入については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。

(注3) 予想分配金利回りは、「(1口当たり予想分配金÷運用日数×365日)÷10,000」で算出しています。

ご注意: 本リリースに記載されている予想数値は、一定の前提条件のもとに算出した現時点の見込額であり、今後の賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、または金利の変動等状況の変化により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、当期純利益及び1口当たり一般受益権配当額を含む予想数値は変動する可能性があります。本資料は、その金額を保証するものではありません。(金額については、単位未満の数値を切り捨てて表示しています。)また、本リリースは一般に公表するための文書であり、国内外問わず投資勧誘等を目的に作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず発行者が作成する受益権発行届出目論見書及びその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家様ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

【信託設定日時点の本信託の資産及び負債の概要(想定値)】

信託設定日	2025年6月17日(火)
信託財産の帳簿価格	<ul style="list-style-type: none">■ 現預金等: 35,419千円■ 無形固定資産: 61,513千円■ 仮払消費税: 42,199千円■ 不動産信託受益権: 1,760,760千円 計 1,899,890千円
調達額	<ul style="list-style-type: none">■ 借入金: 1,105,000千円■ 本受益権による調達: 794,880千円■ 精算受益権: 10千円 計 1,899,890千円

＜本リリースに関するお問い合わせ＞
スターツアセットマネジメント株式会社
ファンド運営事業部
TEL: 03-6202-0856

ご注意: 本リリースに記載されている予想数値は、一定の前提条件のもとに算出した現時点の見込額であり、今後の賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、または金利の変動等状況の変化により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、当期純利益及び1口当たり一般受益権配当額を含む予想数値は変動する可能性があります。本資料は、その金額を保証するものではありません。(金額については、単位未満の数値を切り捨てて表示しています。)また、本リリースは一般に公表するための文書であり、国内外問わず投資勧誘等を目的に作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず発行者が作成する受益権発行届出目論見書及びその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家様ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。