



第1期（2026年5月期）中間決算報告

対 象 物 件： 神楽坂・早稲田・西早稲田・巣鴨・大森・大森町(譲渡制限付)

※対象不動産の概要 <https://st.saisoncard.co.jp/offerings/>

投 資 金 額： 10万円（2口）～

発 行 価 格： 1口5万円

運 用 期 間： 2025/06/13 ～ 2030/05/31

想定運用期間： 5年

※お客様の利益に資するとアセットマネージャーが判断した場合、早期売却をする場合があります。

想 定 利 回 り： 年率3.0%

株式会社 **クレディセゾン**

（アセットマネージャー：トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社）



賃貸借の概要

- ・ 投資対象不動産6物件（直貸住戸を除く）は、matsuri technologies株式会社（以下、mt社という。）へ一括賃貸されており、合計104戸のうち95戸では賃料固定型のマスターリース賃料が設定されています。
- ・ 残る9戸の住戸はパス・スルー型のマスターリースとなっており、当該9戸に解約・退去が発生した場合には、原状回復工事等を実施した後、mt社との間で事前に設定されているマスターリース賃料にて、mt社への賃貸が開始されることとなります。
- ・ よって、投資対象不動産6物件、合計104戸については、上記の原状回復工事期間を除き、満室稼働とすることが見込まれ、安定した賃料の収受が期待されます。

運用状況

2025年6月13日から2025年11月末までの6物件期中平均稼働率は、100.0%となりました。

分配金について

本受益権は、投資対象不動産の売却損等による元本毀損リスク、期中の収支悪化等による配当を受けられないリスクを低減するため、損失負担・配当受領において劣後受益権に優先する、優先受益権の形をとっています。投資対象不動産の売却に際して売却損等の損失が発生した場合、まずは劣後受益者が本受益者に先行して損失を負担するため、劣後受益権の元本以上の損失が出た際に初めて本受益権の元本が毀損する仕組みとなっています。また、期中の配当についても、本受益者は劣後受益者に優先して受領する権利を有しています。ただし、投資対象不動産の売却に際して当初想定（本受益権がIRR3.0%を満たす金額）を超えた売却益等の利益が発生した場合、劣後受益者が当該利益を享受します。また、期中の配当についても、当初想定（対象となる信託計算期間における当期末処分利益を超える金額の分配（元本一部償還）の金額と合わせて、当初の一般受益権元本総額の3.0%に相当する金額）を超えた配当は、劣後受益者に分配されます。

■中間貸借対照表

(単位：千円)

当中間特定期間 (2025年12月12日現在)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	159,472
信託現金及び信託預金	139,693
前払費用	9,140
未収収益	5,225
未収還付消費税等	23
流動資産合計	313,555
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	940,406
減価償却累計額	△11,559
信託建物（純額）	928,846
信託構築物	6,353
減価償却累計額	△125
信託構築物（純額）	6,228
信託土地	2,870,076
有形固定資産合計	3,805,151
投資その他の資産	
長期前払費用	30,906
投資その他の資産合計	30,906
固定資産合計	3,836,058
繰延資産	
開業費	90,743
繰延資産合計	90,743
資産合計	4,240,357
負債の部	
流動負債	
未払費用	18,163
預り金	79,873
流動負債合計	98,036
固定負債	
長期借入金	2,300,000
信託預り敷金及び保証金	26,460
固定負債合計	2,326,460
負債合計	2,424,496
元本等の部	
元本	
一般受益権	1,000,000
劣後受益権	800,000
元本合計	1,800,000
留保金	
次期繰越利益又は次期繰越損失（△）	15,860
留保金合計	15,860
元本等合計	1,815,860
負債元本等合計	4,240,357

■ 中間損益計算書

(単位：千円)

当中間特定期間	
(自 2025年 6月13日 至 2025年12月12日)	
経常収益	
賃貸事業収入	79,887
預金利息	98
経常収益合計	79,986
経常費用	
賃貸事業費用	19,918
資産運用報酬	5,906
受託者報酬	2,055
融資関連費用	3,898
支払利息	14,607
繰延資産償却	10,082
その他経常費用	7,655
経常費用合計	64,125
経常利益	15,860
中間純利益	15,860
当中間未処分利益又は当中間未処理損失 (△)	15,860
次期繰越利益又は次期繰越損失 (△)	15,860

本資料の取扱いについて

本資料は、本ファンドの運用状況等に関して一般に公表するための資料であり、本ファンドの投資対象不動産や特定の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。

アセット・マネージャーは、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、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、アセット・マネージャーの分析・判断等については、アセット・マネージャー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ありますので、あらかじめご了承ください。

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る場合がありますが、これらの記述は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。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。