



第1期（2026年5月期）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物件は、matsuri technologies株式会社（以下、mt社といいます。）へ一括賃貸されており、合計104戸のうち96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8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8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2026年5月末までの6物件期中平均稼働率は、100.0%となりました。

※マスターリース契約(賃料固定型)のため稼働率は100%になります。

鑑定評価額について

投資対象不動産6物件合計の2026年5月31日時点の鑑定評価額は4,240百万円となりました。本ファンドの2024年4月24日付有価証券届出書記載の鑑定評価額（価格時点2025年2月28日）は4,197百万円であり、43百万円の増額となりました。

分配金について

本ファンドの第1期（2026年5月期）における一般受益者様への1口当たり分配金額は1,500円となりました。第2期の1口当たり予想分配金は1,500円を予定しております（※1）

（単位：千円）

	2026年5月期 353日 実績	2027年5月期 365日 予想
経常収益合計	155,933	162,126
経常費用合計	132,911	157,053
経常利益	23,022	5,072
当期純利益	23,022	5,072
分配金合計	30,000	30,000
1口当たり分配金（一般受益権）（円）	1,500	1,500
うち1口当たり利益配当金（円）	1,151	253
うち1口当たり元本払戻金（円）	349	1,247

（※1）予想数値は、一定の前提条件のもと算出した現時点の見込額であり、予期せぬ修繕発生等運用環境の変化により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、利益は大きく変動する可能性があります、その金額を保証するものではありません。

（※2）金額については、単位未満の数値は切り捨てで表示しています。

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。

貸借対照表

(単位：千円)

当特定期間 (2026年5月31日現在)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	163,770
信託現金及び信託預金	107,715
前払費用	14,711
未収還付消費税等	17
流動資産合計	286,215
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	940,406
減価償却累計額	△23,119
信託建物（純額）	917,286
信託構築物	6,353
減価償却累計額	△23,119
信託構築物（純額）	6,102
信託土地	2,870,076
有形固定資産合計	3,793,466
投資その他の資産	
長期前払費用	43,768
投資その他の資産合計	43,768
固定資産合計	3,837,234
繰延資産	
開業費	80,661
繰延資産合計	80,661
資産合計	4,204,111
負債の部	
流動負債	
未払収益分配金	23,020
未払費用	8,168
預り金	46,162
流動負債合計	77,351
固定負債	
長期借入金	2,300,000
信託預り敷金及び保証金	26,758
固定負債合計	2,326,758
負債合計	2,404,109
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（△）	2
留保金合計	2
元本等合計	1,800,002
負債元本等合計	4,204,111

損益計算書

(単位：千円)

当特定期間	
(自 2025年 6月13日 至 2026年 5月31日)	
経常収益	
賃貸事業収入	155,522
預金利息	410
経常収益合計	155,933
経常費用	
賃貸事業費用	39,581
資産運用報酬	10,970
受託者報酬	3,965
会計監査人費用	1,200
融資関連費用	7,944
支払利息	28,768
繰延資産償却	20,165
その他経常費用	20,316
経常費用合計	132,911
経常利益	23,022
当期純利益	23,022

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。