

セレサージュ吉祥寺井の頭公園

第7期販売

詳細のご案内

第7期 販売概要

お申込単位		予定募集口数
1口	500万円(税込) 最低出資口数 1口500万円(税込)~	95口/367口
利回り		
満室想定表面利回り		3.58%
満室想定分配金利回り		2.66%

※ご契約に際しては本不動産購入代金の他に別途諸費用がかかります。詳しくは次のページの「初期費用」をご参照ください。
※予定募集口数は状況に応じて前後する可能性があります。
※最大出資口数は総募集口数の1割を目安としております。詳しくは担当者までお問合せください。
※満室想定表面利回りは、対象物件全体における2027年任意組合想定総収入をもとに計算した、1口あたりの年間総収入の購入価格(500万円)に対する割合です(公租公課、維持管理費等諸費用は控除していません)。
※満室想定分配金利回りは、対象物件全体における2027年任意組合想定総収入から公租公課や維持管理費等の支出を控除した、1口あたりの純利益の購入価格(500万円)に対する割合です。

お申し込み期日	ご契約スケジュール	組合組成予定日
2026年 7月24日※1	2026年 6月中旬~2026年 7月24日	2026年 7月31日※2

※1.先着受付順のため、募集状況により、お申し込みのご希望に沿えない可能性がございますので、あらかじめご了承ください。
※2.あくまで予定であり、募集状況等により前後する可能性があります。

テナント状況一覧

2026/5/15現在(消費税等込)

フロア	面積	借主	契約種別	業態	月額賃貸料(坪単価)	敷金	契約期間	契約期間	違約金
East 1F	85.63㎡ (25.90坪)	法人	事業用 定期借家	カフェ	1,342,000円 (51,815円)	6ヶ月分	2024/6/1 ~ 2029/5/31	5年間	5年間分
East 2F	42.31㎡ (12.79坪)	法人	事業用 定期借家	テラスレストラン	660,000円 (51,603円)	6ヶ月分	2024/6/15 ~ 2030/6/14	6年間	3年間分
West 1F	60.14㎡ (18.19坪)	法人	事業用 定期借家	カフェ運営 (ペット同伴可)	740,333円 (40,700円)	6ヶ月分	2024/9/1 ~ 2029/8/31	5年間	5年間分
West 2F	40.10㎡ (12.13坪)	法人	事業用 定期借家	ドッグカフェ	467,005円 (38,500円)	6ヶ月分	2024/4/22 ~ 2029/4/21	5年間	4年間分
North 1F	56.37㎡ (17.05坪)	法人	事業用 定期借家	マイクロブタカフェ	618,915円 (36,300円)	12ヶ月分	2024/9/4 ~ 2029/9/3	5年間	5年間分
North 2F	55.22㎡ (16.70坪)	法人	事業用 定期借家	シェアサロン (ペット同伴可)	551,100円 (33,000円)	6ヶ月分	2024/8/1 ~ 2029/7/31	5年間	5年間分
North B1F	58.78㎡ (17.78坪)	法人	事業用 定期借家	寿司店	547,624円 (30,800円)	7ヶ月分	2024/9/24 ~ 2034/9/23	10年間	3年間分

※EAST棟1階の借主から広告看板掲出料として、月額33000円(税込)を頂戴しております。
※違約金について:契約期間中の途中解約が発生した場合、契約開始から違約金欄記載の残存期間分の賃貸料を支払う賃貸借条件を設定しております。
ただし、契約期間中の途中解約時に必ず違約金全額が支払われることを確約するものではありません。
※賃貸料坪単価については小数点以下切り捨て表記となっております。

初期費用

(消費税等込)

項目(例)		1口当たり	10口当たり
本不動産購入代金…①		5,000,000円	50,000,000円
諸費用	修繕積立基金	30,000円	300,000円
	取得時所有権移転のための登録免許税	9,200円	92,800円
	出資時所有権移転のための登録免許税	11,200円	112,600円
	司法書士手数料	34,800円	33,400円
	印紙税	2,000円	20,000円
	不動産取得税	12,200円	123,200円
初期費用計…②		99,400円	682,000円
合計(①+②)		5,099,400円	50,682,000円

※出資口数により印紙税額は変わります。詳細は担当者へご確認ください。

※電子ツールを利用した契約締結を行う場合は、契約書類が電子データとなるため印紙代はかかりません。

※記載の金額は令和7年度の固定資産税評価額を基に算出しております。

※不動産取得税は不動産を取得後、都道府県からお客様宛に納付書が届きますので、お客様ご自身でご納付いただきます。

※不動産取得税の評価は、都税事務所が算出するため上記金額は概算値になります。

任意組合収支(試算)

(単位:千円)(消費税等込)

収入／支出 項目	満室想定		95.5%稼働想定	
	総額(367口)	1口当たり	総額(367口)	1口当たり
2027年 総収入…①	65,657	179	62,702	171
賃貸料・共益費	57,511	157	54,923	150
水道光熱費	7,760	21	7,411	20
その他収入(壁面)	385	1	368	1
2027年 総支出…②	17,383	46	16,883	45
火災保険料(非課税)	545	1	545	1
建物管理費	2,146	6	2,146	6
水道光熱費	7,760	21	7,411	20
固定資産税・都市計画税	2,303	6	2,303	6
修繕費	498	1	498	1
修繕積立金	788	2	788	2
理事長報酬(不課税)	1,568	4	1,498	4
マスターリース報酬	1,774	5	1,694	5
2027年 純利益…①－②	48,274	133	45,819	126
表面利回り (①÷500万円)	—	3.58%	—	3.42%
分配金利回り【(①-②)÷500万円】	—	2.66%	—	2.52%

※上記任意組合収支は、2027年任意組合において想定される収益および費用に基づき試算しており、

総収益は満室または想定稼働時の賃貸料・水道光熱費・その他収入の合計額として算出したもので、将来の収益を保証するものではありません。

※稼働中区画は2026年5月15日時点の賃貸借契約条件、空室区画は当社想定賃貸料をもとに算出しており、増減の可能性があります。

※稼働想定は運用期間中の賃借人退去等による空室期間の発生を見込んで、年間稼働率を95.5%に設定して算出しております。

※稼働率95.5%は、東京23区のビル全体の過去1年間の空室率より当社にて想定した数値です。

※表記載の収入・支出の各項目は千円単位で四捨五入、利回りについては小数点以下第三位を切捨表記となっております。

現地案内図



公図・路線価図

公図



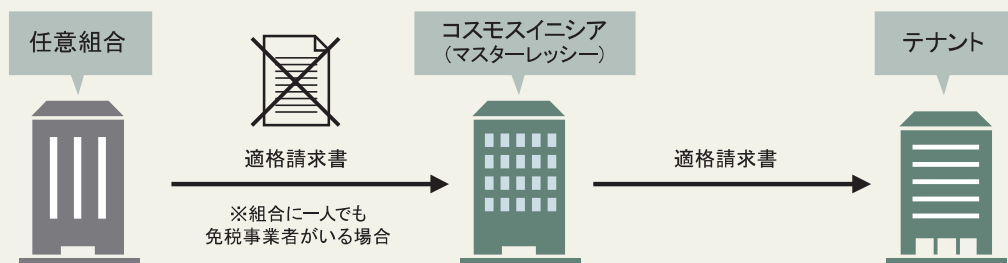
路線価図(2025年)



インボイス制度

インボイス制度の概要

2023年10月1日から、複数税率に対応した消費税の仕入税額控除の方式として、インボイス制度(適格請求書等保存方式)が導入されました。



コスモスイニシアが任意組合へ支払う賃料は課税取引として消費税がかかりますが、当該消費税額につき、任意組合がインボイス発行事業者でない場合、コスモスイニシアは仕入税額控除が出来ません。

本制度適用は2023年10月から経過措置期間を経て、2031年10月以降は適格請求書等の保存ができない場合、仕入税額の控除は認められておりません。

インボイス制度の影響

①任意組合賃貸料収入

インボイス制度に伴い、仕入れ額控除ができない金額を任意組合へお支払いする賃貸料収入から差し引き、分配を行う予定です。その場合、経過措置とともに本商品の予定分配金利回りが以下の通りとなります。

時期	2023年 10月1日以降	2026年 10月1日以降	2028年 10月1日以降	2030年 10月1日以降	2031年 10月1日以降
仕入税額控除割合	80%控除	70%控除	50%控除	30%控除	控除無し
満室想定 分配金利回り	2.68%	2.66%	2.60%	2.54%	2.44%
稼働率95.5%想定 分配金利回り	2.54%	2.52%	2.46%	2.40%	2.32%

※金利回りについては概算であり、将来の収入を保証するものではありません。

②対象不動産の一棟売却価格

投資用不動産の売買は課税取引です。任意組合がインボイス発行事業者ではない場合、対象不動産の一棟売却価格における消費税額について、買主が仕入税額を控除できない可能性があります。

※買主が取得した対象不動産を、事業を前提とした棚卸資産(販売用不動産)として計上する場合は仕入税額を控除できます。仕入税額の控除ができない場合、買主が対象不動産売却価格を算出する際に影響することが考えられます。

(参考) 今回販売時の販売価格に
対する消費税割合

建物対価に対してかかる消費税額は、販売価格のうち約2.5%程度です。

注意事項

※本資料の内容及び対応に関しては、2026年3月時点で財務省より発表されている資料にもとづき、弊社にて解釈し作成したものです。
※税務・法務に関する事項は、税理士・弁護士等の専門家へご相談の上、投資家のみなさご自身においてご判断ください。

物件概要

広告制作年月日:2026年5月15日
広告有効期限年月日:2026年7月31日

対象物件	リードシー吉祥寺井の頭公園ビル
交通	JR中央総武線「吉祥寺」駅 南口まで徒歩7分 ※1
所在地	東京都武蔵野市御殿山1-3-3(住居表示)
敷地面積	407.58㎡(123.29坪)(土地登記事項証明書記載面積合計)
地目	宅地・公衆用道路
土地権利	所有権
用途地域	第二種低層住居専用地域・近隣商業地域
地域／地区	EAST棟:準防火地域／第1種高度地区 WEST棟:準防火地域／第1種高度地区 NORTH棟:準防火地域／第1種高度地区・23m第2種高度地区
建ぺい率	EAST棟(法定)50%〈許容〉70% WEST棟(法定)50%〈許容〉60% NORTH棟(按分)75.08% ※2
容積率	EAST棟(法定・許容)100% WEST棟(法定・許容)100% NORTH棟(按分)200.56% ※2
道路	East棟:南東側:幅員約6.22m(公道) 南西側:幅員約3.68～4.00m(私道) West棟:南東側:幅員約3.68～4.00m(私道) North棟:東側:幅員約6.22m(公道)
構造／規模	EAST棟:鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 WEST棟:鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 NORTH棟:鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き地上2階建
延床面積	(建物登記事項証明書記載面積合計) EAST棟:128.12㎡(38.75坪) WEST棟:100.23㎡(30.31坪) NORTH棟:180.43㎡(54.58坪)
種別／区画数	店舗:3棟計7区画
現況／築年月	満室賃貸中／令和5年10月竣工
建築確認番号	EAST棟:第TKC23建確東6913号 WEST棟:第TKC23建確東6914号 NORTH棟:第TKC23建確東6915号
検査済証番号	EAST棟:第TKC23建完東6913号 WEST棟:第TKC23建完東6914号 NORTH棟:第TKC23建完東6915号
募集総額／口数	1,835,000,000円(消費税等込)／367口
予定運用期間	2025年8月29日より15年間 ※3
収益分配金支払月	年2回(2月及び8月)
財産管理報告	事業参加者の皆さまに「財産管理報告書」にて年に1度(2月15日迄に)運用状況を送付いたします。
計算期間	1月1日から12月31日の年1回とします。 ただし、最初の計算期間は、本組合組成の日から2026年12月31日までとなります。
収益の根拠・ 分配方法	受領した賃料から固定資産税等の必要経費を差し引いて、組合員の割合に応じて 各年2月末日及び8月末日まで(ただし、事業終了の場合は終了月の翌月末日まで)に お支払いすることで、年2回収益の分配を行います。 分配作業は理事長である株式会社コスモスイニシアにて実施します。
税務上の取り扱い	・分配金 → 不動産所得 ・持分譲渡及び償還 → 譲渡所得 ※4 ・相続時 → 土地、建物の相続税評価
取引形態	売主

※1.徒歩分数は80mを1分として算出
※2.竣工図を基に記載しております。竣工後に地積更正を行い、土地登記事項証明書記載の敷地面積が変更になっているため、現況は記載と異なります。
なお、遵法性に問題はございません。
※3.運用予定期間にかかわらず、組合発足後5年を経過した後、相当と判断するときは対象不動産の売却を行います。
※4.譲渡所得における所有期間は、出資取得時期を起点として、対象不動産の取得の日から引き続き所有していた期間に基づき判定されます。
ご相続や贈与により取得した場合には、原則として被相続人または贈与者の取得日から計算されます。

注意事項

・本商品の契約の種別

不動産特定共同事業法第2条第3項第1号に掲げる不動産特定共同事業契約(民法上の任意組合契約)

・不動産特定共同事業者番号

金融庁長官・国土交通大臣第42号

・コスモスイニシアの関与態様

不動産特定共同事業契約(任意組合契約)の当事者(理事長)となります。

・留意事項

本資料は、投資家のみなさまに対して参考となる情報を提供する目的で作成されたものであり、不動産特定共同事業契約(任意組合契約)の締結の勧誘を行うものではありません。投資のリスク等を含め、詳細に関しては、契約成立前交付書面及び不動産特定共同事業契約(任意組合契約)の内容をご確認ください。

・不動産特定共同事業者等の信用状況の変化に関するリスク

理事長であるコスモスイニシアが倒産した場合、本組合の業務執行組合員としての任務遂行が困難となり、本組合の事業の継続が困難になる可能性があります。また、理事長であるコスモスイニシアが倒産手続きに入った場合においても、対象不動産が理事長であるコスモスイニシアの固有不動産と判断されないよう、対象不動産については「民法第667条第1項の出資」を登記原因として投資家のみなさまのそれぞれの名義から本組合の名義への所有権移転登記が具備されますが、万が一、対象不動産が理事長たるコスモスイニシアの固有不動産と判断された場合、投資家のみなさまは、理事長たるコスモスイニシアの倒産手続きにおいて配当を受けることとなり、出資元本を下回る金額の返還しか受けられず、そのために出資元本の欠損が生じることがあります。

不動産特定共同事業の遂行にあたり、対象不動産の賃借人や、建物管理業務委託先、修繕に係る設計・施工会社、その他対象不動産の運営に伴う各種業務の委託先等の信用状況の変化により、本組合の収益が減少することに伴い本組合における分配金が減少することや、投資家のみなさまの出資元本の欠損が生じることがあります。

・費用に関する事項

対象不動産の所有権移転登記のため、不動産取得税、登録免許税及び司法書士手数料がかかりますが、これらの登記費用は投資家のみなさまの負担となります。

対象不動産の共有持分のほか、対象不動産の修繕の費用に充てるための資金の出資をしていただく場合があります。

本組合の運営においては、対象不動産の管理等に関し、減価償却費、公租公課、保険料、水道光熱費、清掃委託費、警備委託費用、設備管理委託費用、テナント誘致費用(媒介手数料、広告料等)、テナント管理費用、建物修繕費用等について、対象不動産を所有している場合と同様の費用負担が発生します。これらの費用により、本組合における分配金が減少することや、投資家のみなさまの出資元本の欠損が生じることがあります。これらの費用は、対象不動産のその時々運営の状況に応じて発生するため、具体的金額もしくは上限額又はこれらの計算方法の詳細を記載することができないことをご了承ください。

・税制・法令等の変更にに関するリスク

対象不動産に係る税制(不動産取得税、登録免許税、固定資産税・都市計画税など)の変更に伴い、投資家のみなさまの出資元本が欠損したり、本組合の収益が減少したりすることがあります。また、贈与や相続に係る税制(贈与税・相続税など)の変更や、対象不動産に係る法令等変更(例:建築基準法の改正等)による修繕発生により、本組合の収益が減少することがあります。

本組合における分配金の収受により、事業的規模の不動産貸付に該当し、個人事業税の支払いが発生することがあります。

・不動産取引から生じる損失等の負担に関する事項

各計算期間における本組合の収支(対象不動産の運用から生じる収益から費用及び理事長たるコスモスイニシアの報酬を控除した結果)につき損失が発生した場合、投資家のみなさまが出資する対象不動産の共有持分の割合に応じて投資家のみなさまの出資元本が欠損することになります。

対象不動産の瑕疵に基づき第三者が損害を被った場合の賠償費用等の費用については、最終的に組合員たる投資家のみなさまが負担することになります。また、対象不動産において、構造物・設備等への重大な被害により、対象不動産の運営が困難となり大規模な修繕工事が必要な場合、修繕積立金等で資金が不足する際は、組合員集会を開催し、組合員集会における全員一致の賛成をもって追加出資をしていただく可能性もあります。

投資家のみなさまは、本組合の組合員として、本組合の事業の実施によって生ずる損失について、対外的に無限責任を負担することになります。

・不動産取引に係る市況の変動に関するリスク

投資家のみなさまの出資元本は、不動産価格・賃料等の不動産市況の変動等により、減少する可能性があります。

・稼働状況、賃料水準、必要経費の変動に関するリスク

対象不動産の稼働状況(空室率)、賃料水準(周辺相場によるもの及び対象不動産固有の原因によるものを含みます)の変動、金利変動、賃貸事業の必要経費の変動により、本組合における収益が減少することに伴い、本組合における分配金が減少することや、組合員の出資元本の欠損が生じることがあります。また、対象不動産に係る空室のクリーニング、改装等により、本組合における資金が不足する場合には、組合員集会を開催し、組合員集会における全員一致の賛成をもって追加出資をしていただく可能性もあります。