

長期運用で分配金を受け取りつつ相続財産の圧縮効果も可能

任意組合型不動産の小口投資

スマートファンドSONAE 17号

三重県桑名市江場・三重県四日市市河原田Ⅱ・岐阜県岐阜市安宅・岐阜県岐南町薬師寺



運用期間

18ヵ月

想定分配金利回り

5.5%

空室保証付きで
管理も一切不要

TSON

不動産特定共同事業とは

不動産特定共同事業法とは出資を受けて不動産取引を行い、その収益を分配する「不動産特定共同事業」を行う事業者が守るべきルールを定める法律です。不動産特定共同事業は、複数の投資家から出資を集め、その金銭をもって現物の不動産に投資し、その不動産から得られる収益（賃料収入や売却益など）を分配する、いわゆるファンド事業です。

この事業には主務大臣又は都道府県知事の許可が必要です
株式会社TSONは愛知県知事より、不動産特定共同事業の許可を受けています

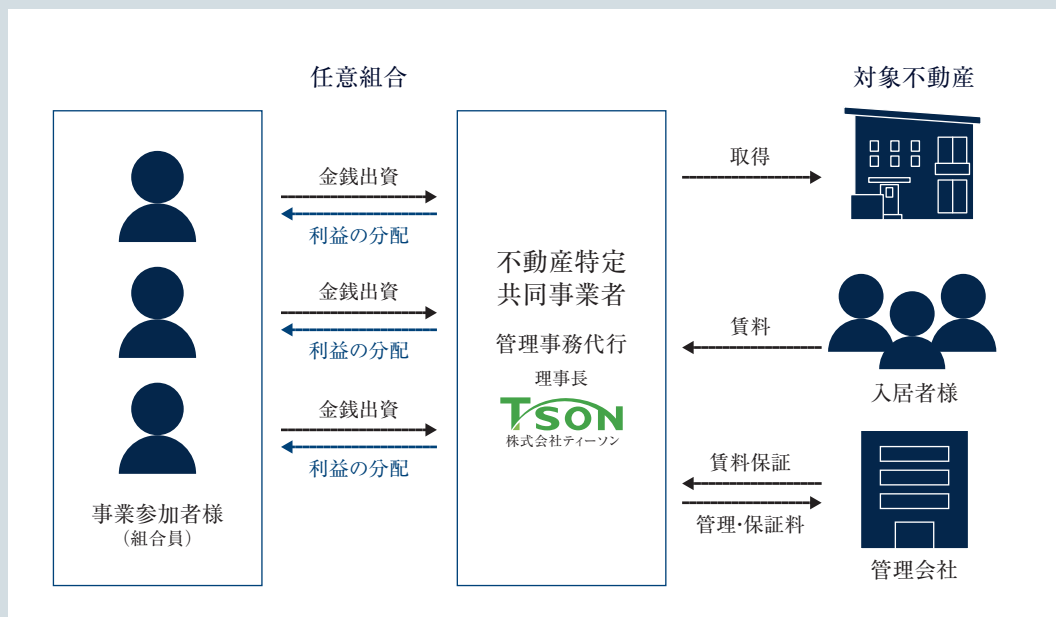
任意組合型不動産小口化投資

TSONを理事長として各組合員と任意組合契約を締結して組合を組成し、組合が取得した不動産を一括して賃貸等の不動産取引によって運用し、そこから得られた収益を出資者に分配するシステムです。

■小口化イメージ



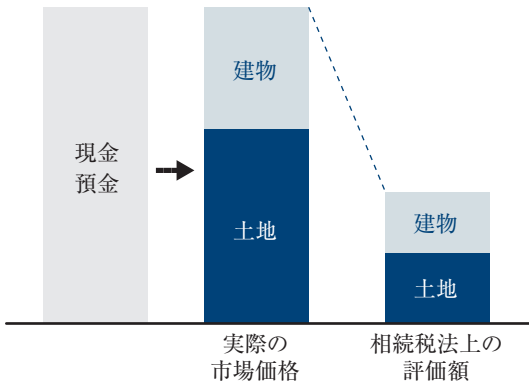
■任意組合型の仕組み



POINT 1 高い相続財産の圧縮効果

相続税対策には、不動産を活用した相続税評価額の評価減が有効といわれていますが、任意組合理型の不動産小口化商品であれば、実物の不動産と同じように評価減の効果があります。相続税の計算上、不動産は、取引価格ではなく、財産評価基本通達で定められた評価方法によって評価された価額となりますので、同額の現預金を保有しているよりも大幅な圧縮効果が期待できます。

■資産圧縮イメージ



※イメージであり圧縮幅は対象不動産によって異なります。
また、税制の改正により変わる場合があります。

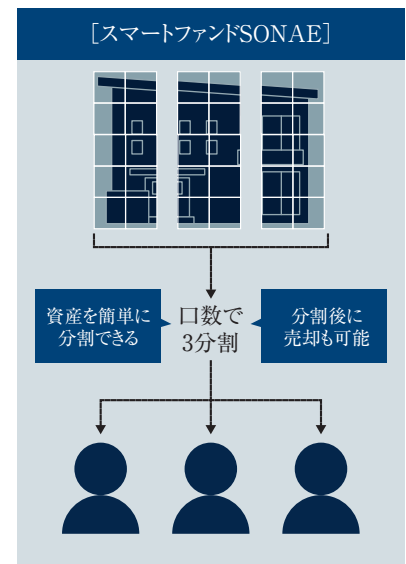
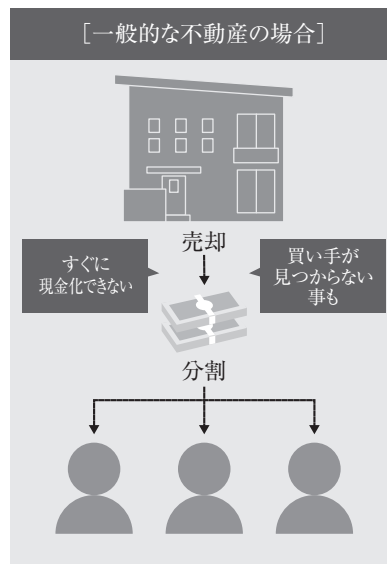
■具体的な相続対策としての効果

	現金	上場株	土地	スマートファンド SONAE
相続税評価額	減額なし 0%	減額なし 0%	公示価格の 20% 評価減	最大 70% 評価減

POINT 2 口数単位で相続時に分割

一般的な不動産を複数の相続人が共有で相続する場合、分割には相続人間の協議、売却の手間や時間が必要となります。「スマートファンド SONAE」の場合、1口単位で相続することが可能であるため、手間を軽減できます。

■相続時における一般的な不動産との比較



通常の不動産相続時の
手間を軽減し
容易な分割を可能に

一部を売却して相続税の
納税に充てることもできます

POINT 3 入居開始時から 安心の空室保証付き

賃貸住宅への投資でもっとも懸念されるのは、経年による家賃収入の低下と空室です。そこでこの商品では、対象を人気エリアの新築の優良物件に絞ったうえ、建物が完成し入居が開始された時から、万が一の空室リスクに備えた「空室保証」制度を設定することでリスクを徹底的に減らしています。※3年目以降は空室保証管理会社との契約内容が変更になる場合があります。

POINT 4 運営・管理の手間は一切不要

一般の賃貸経営は入居者の募集や家賃の徴収、各種の管理業務など運営するために様々な業務が発生します。「スマートファンドSONAE」の場合、業務執行組合員である株式会社TSONが建物の運営管理を引き受けるため、お客様の管理や手間は一切不要です。



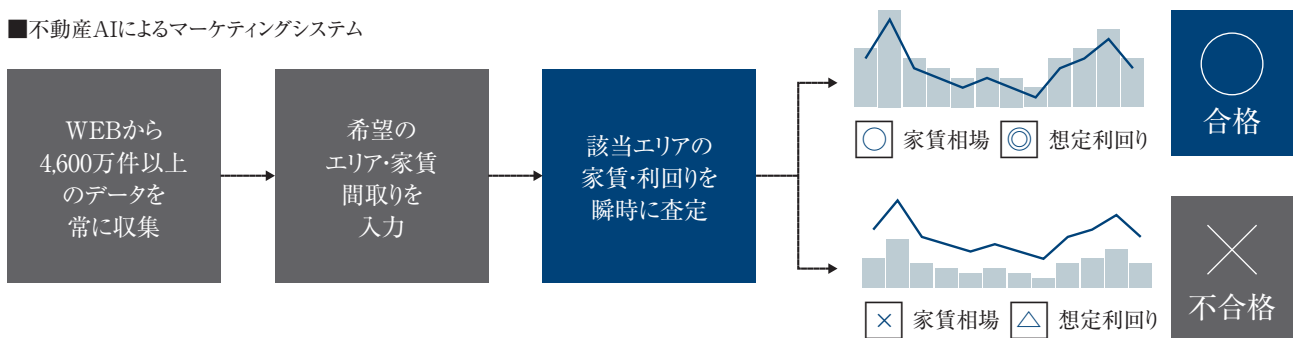
賃貸管理・運用を35年間営むパートナー企業が長年のノウハウで管理・運営します。

※対象物件のエリアにより管理会社を変更する場合があります。

POINT 5 不動産AI「勝率一番」による対象不動産の選定

「スマートファンドSONAE」は最新の不動産AIが導き出した物件を長期運用し、その運用益や売却益を分配する堅実な資産運用です。TSONでは、投資対象不動産の市場価値を的確に判断するため、独自の不動産AIを活用。WEB上から収集した約4,600万件の賃貸データを分析し、住所・家賃・間取り等を入力するだけで、市場の運用動向を把握できる独自のマーケティングシステムです。

■不動産AIによるマーケティングシステム



当社の不動産AI「勝率一番」は一般財団法人関西情報センターのe-Kansaiレポート2021「Post-COVID時代を見据えたDX改革」でDXの成功事例として紹介をされ、又、「NIKKEI BtoBマーケティングアワード2021」においてファイナリストとして紹介されるなどオープンイノベーションに基づく開発手法やその成果に高い評価が集まっています。

POINT 6 住まいの総合保険への加入

TSONでは投資対象物件に関して、万が一の災害時に、建物の購入金額と同等価格を限度額とした補償を受けられる住まいの総合保険に加入し、災害等リスクを軽減しております。(補償対象:火災、落雷、破裂、爆発、風災、震災、雪災、水ぬれ、盗難、水災、破損、汚損については限度額までフルサポート。※地震については限度額の50%まで補償。)

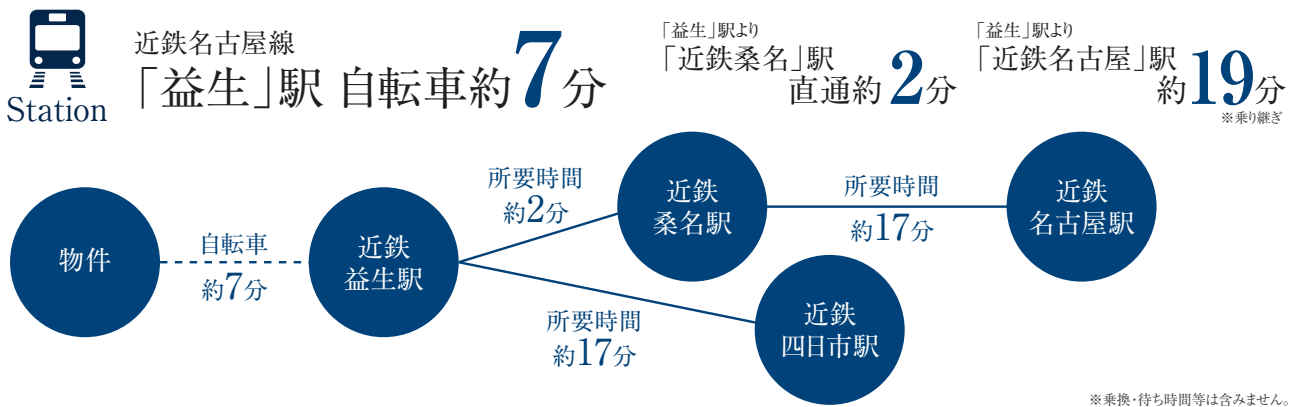
対象不動産

スマートファンドSONAE三重県桑名市江場



※スマートファンドSONAE三重県桑名市江場 完成予想図/実際と仕様が異なる場合があります。

■物件概要 ●所在地/三重県桑名市大字江場字中野655番の一部 ●交通/近鉄名古屋線「益生」駅徒歩約23分(約1,811m) ●対象棟数/4棟4戸 ●土地面積/102.20㎡(30.9155坪) A棟・102.21㎡(30.91坪) B棟・134.60㎡(40.71坪) C棟・134.75㎡(40.76坪) D棟 ●延床面積/73.92㎡(22.36坪) A・B棟、71.23㎡(21.54坪) C・D棟 ●建築構造/木造2階建て(2×4工法) ●間取り/3LDK ●土地権利/所有権 ●地目/宅地 ●都市計画/市街化区域 ●用途地域/工業地域 ●建ぺい率/60%(A・B・C・D棟) ●容積率/200%(A・B・C・D棟) ●接道幅員/北側公道約3.64m ●主要設備/ガス:都市ガス、水道:公営水道、汚水:下水道 ●建築確認番号/確認サービス第KS122-0410-53734号(令和4年4月14日)他 ●完成予定日/2022年9月



年間発電量シミュレーション

・システム容量**18.46kW** ・年間予測発電量**22,221kWh** ・日射量観測地点**三重県桑名市** ・積雪量**30cm**

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
予測発電量(kWh)	1,278	1,458	2,031	2,240	2,436	2,122	2,294	2,447	1,826	1,624	1,264	1,201	22,221

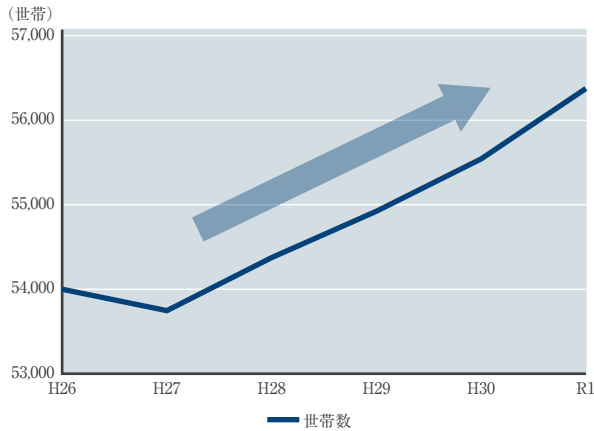
※算出式/月間発電量(kWh)=太陽電池モジュール容量(kW)×月平均傾斜日射量(kWh/㎡·day)×パワーコンディショナ変換効率×太陽電池モジュール温度損失×その月の日数×その他係数※その他係数について[●諸条件(気象、立地、設置条件)により、実際の発電量は大きく変動する場合があります。●北面設置及び影の影響により発電量はシミュレーションより大きく減少します。ご了承ください。●実際の建物に設置した場合、傾斜角・方位角・緯度・システム回路構成及び構成機器種類により発電量が異なる場合があります。●メインモジュールの温度損失は12月~3月:7.8%、4月~5月:11.7%、6月~9月:15.6%、10月~11月:11.7%としています。●太陽電池モジュールのポジティブトレランス、システムロス及び低照度特性等の効果を考慮しています。]

※算出条件等/公称最大出力は、JIS規格に基づいて算出された太陽電池モジュールの出力です。(JIS標準試験条件:AM1.5,日射強度1kW/㎡,モジュール温度25℃)・日射量データはNEDOの全国日射関連データ(1981~2009年の29年間の観測値)の日射データ、及び2015年の気象協会のデータを元に、NEDO標準気象データベース解説書による計算式より日射量を算出しています。・実使用時の出力(発電電力)は、日射の強さ、設置条件(方位・角度・周辺環境)、地域差、及び温度条件により異なります。発電電力は最大でも太陽電池容量の70-80%程度になります。

※本シミュレーション結果は実際の設置時の発電量を保証するものではありません。あくまでも目安として利用ください。

スマートファンドSONAE三重県桑名市II 周辺エリア情報

■ 桑名市の世帯数はH27年を除いて近年増加しています。



※三重県桑名市 国勢調査人口と推計人口の推移
<https://www.city.kuwana.lg.jp/soumu/shiseijouhou/gaiyou/25-33236-215-322.html>を元に
 株式会社TSON住宅市場AIデータ室にて作成

■ 半径2km圏内動向／人口

人口 **-0.96%**
 三重県 **▲2.10%**

当該物件の立地を含む半径2km圏内では平成22年～27年国勢調査の人口増減率は三重県の下落率よりも低く抑えられています。

■ 半径2km圏内／世帯年収

平均年収 **521.1万円**

三重県平均504.3万円、全国平均500.3万円と比べて高くなっています。

■ 半径2km圏内動向 民間借家 (アパート・賃貸マンション等)

	半径2km圏内		三重県	全国
	世帯数	構成比	構成比	構成比
持ち家	7,989	63.7%	73.8%	62.3%
公営・公社等借家	277	2.2%	2.5%	5.5%
民間借家	3,800	30.3%	20.1%	28.8%
給与住宅	340	2.7%	2.8%	2.5%
間借り	143	1.1%	0.8%	0.9%
計	12,549	100.0%	100.0%	100.0%

民間借家世帯比率: **36.2%**

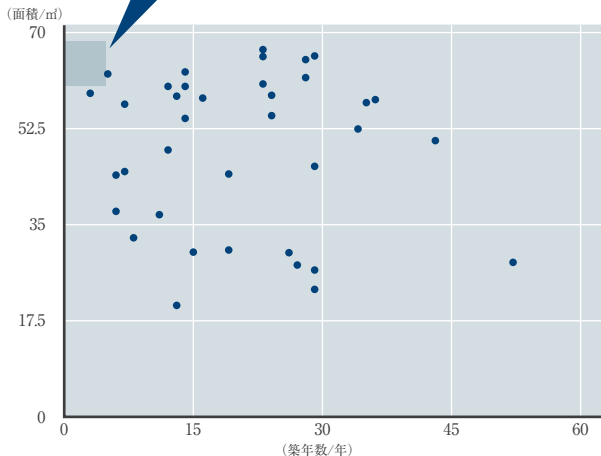
アパート・賃貸マンションに住む世帯が三重県平均と比べて多いエリアです

2LDK・2K **39.5%**、1LDK・1K **39.5%**
 次いで3LDK **10.9%**が目立ちます

※国勢調査データ等よりTSON住宅市場AIデータ室にて作成

■ 桑名市 益生駅周辺／空室物件分析 (面積×築年)

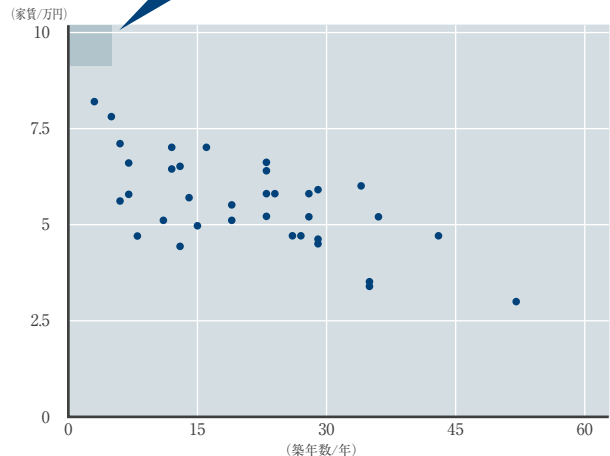
本物件は70㎡前後で、このゾーンに位置づけられます。新築でこのゾーンは供給がなく、需要が十分に期待できるでしょう。



※勝率一番データよりTSON住宅市場AIデータ室にて作成 ※2022年5月現在

■ 桑名市 益生駅周辺／空室物件分析 (家賃×築年)

築浅物件は供給が少なく高めの家賃設定と需要が期待できます。



※勝率一番データよりTSON住宅市場AIデータ室にて作成 ※2022年5月現在

対象不動産

スマートファンドSONAE四日市河原田II



※スマートファンドSONAE四日市河原田II 完成予想図／実際と仕様が異なる場合があります。

■物件概要●所在地/三重県四日市市河原田町字川西105番5●交通/JR関西本線「河原田」駅 徒歩約9.8分(約784m)●対象棟数/3棟3戸●土地面積/65.48㎡(19.80坪) A・B棟、68.42㎡(20.69坪) C棟●延床面積/66.46㎡(20.10坪) A・B・C棟●建築構造/木造2階建て(2×4工法)●間取り/3LDK●土地権利/所有権●地目/宅地●都市計画/市街化区域●用途地域/第一種住居地域●建ぺい率/60%(A・B・C棟)●容積率/160%(A・B・C棟)●接道幅員/北側公道約4.00m●主要設備/ガス:都市ガス、水道:公営水道、污水:下水道●建築確認番号/確認サービス第KS121-0410-62083号(令和3年12月16日)他●完成予定日/2022年7月



伊勢鉄道

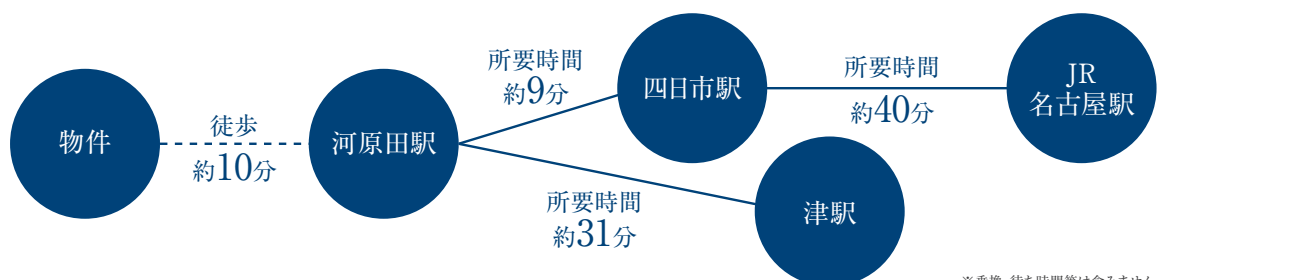
「河原田」駅 徒歩約10分

「河原田」駅より
「四日市」駅

約9分

「四日市」駅より
「JR名古屋」駅

約40分



※乗換・待ち時間等は含みません。

スマートファンドSONAE四日市河原田II 周辺エリア情報

■四日市市は子供、若者、ニューファミリー親世代、
中年世代の割合が三重県の平均より高くなっています。

男人口	四日市市		三重県 構成比	女人口	四日市市		三重県 構成比
	人数	構成比			人数	構成比	
0～4才	6,559人	4.3%	4.2%	0～4才	6,374人	4.1%	3.8%
5～9才	6,993人	4.6%	4.6%	5～9才	6,610人	4.3%	4.2%
10～14才	7,557人	5.0%	5.0%	10～14才	7,279人	4.7%	4.4%
15～19才	7,660人	5.0%	5.1%	15～19才	7,378人	4.8%	4.6%
20～24才	7,307人	4.8%	4.5%	20～24才	7,031人	4.6%	4.2%
25～29才	8,741人	5.8%	5.1%	25～29才	7,800人	5.1%	4.5%
30～34才	9,674人	6.4%	5.7%	30～34才	8,483人	5.5%	5.1%
35～39才	10,866人	7.2%	6.5%	35～39才	10,177人	6.6%	6.0%
40～44才	13,490人	8.9%	7.9%	40～44才	12,402人	8.1%	7.3%
45～49才	11,761人	7.7%	6.9%	45～49才	10,752人	7.0%	6.5%
50～54才	10,342人	6.8%	6.6%	50～54才	9,862人	6.4%	6.3%

※バスコ年収レポートよりTSON住宅市場AIデータ室にて作成

■半径2km圏内動向／人口

人口+1.26%
三重県▲2.10%

当該物件の立地を含む半径2km圏内では平成22年～27年国勢調査の人口増減率はプラスになっています。

■半径2km圏内／世帯年収

平均年収534.2万円

三重県平均504.3万円、全国平均500.3万円と比べ高くなっています。

■半径2km圏内動向民間借家(アパート・賃貸マンション等)

	半径2km圏内		三重県	全国
	世帯数	構成比	構成比	構成比
持ち家	4,070	69.9%	73.8%	62.3%
公営・公社等借家	213	3.7%	2.5%	5.5%
民間借家	1,425	24.5%	20.1%	28.8%
給与住宅	88	1.5%	2.8%	2.5%
間借り	28	0.5%	0.8%	0.9%
計	5,824	100.0%	100.0%	100.0%

※国勢調査データ等よりTSON住宅市場AIデータ室にて作成

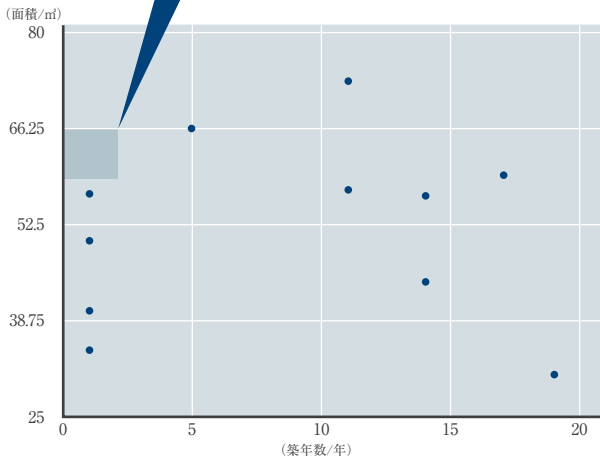
民間借家世帯比率:24.5%

アパート・賃貸マンションに住む世帯が
三重県平均と比べて多いエリアです

1DK37.0%、1K30.1%
次いで2LDK26.0%が目立ちます

■四日市市 河原田駅周辺／空室物件分析(面積×築年)

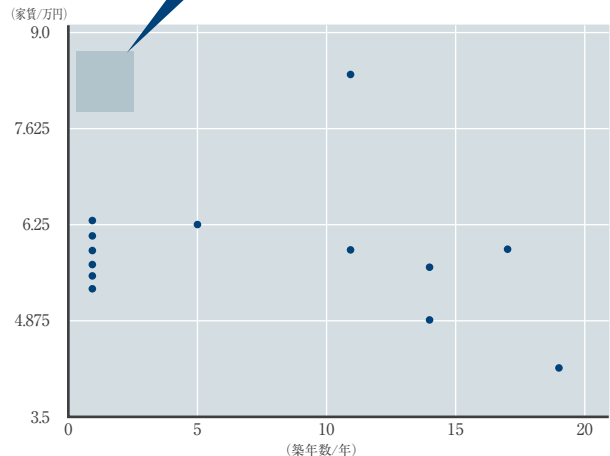
本物件は65㎡前後で、このゾーンに位置づけられます。
新築でこのゾーンは供給がなく、
需要が十分に期待できるでしょう。



※勝率一番データよりTSON住宅市場AIデータ室にて作成※2022年5月現在

■四日市市 河原田駅周辺／空室物件分析(家賃×築年)

本物件はこのゾーンに位置づけられます。
新築でこのゾーンは供給がなく、
高めの家賃設定と需要が期待できるでしょう。



※勝率一番データよりTSON住宅市場AIデータ室にて作成※2022年5月現在

対象不動産

スマートファンドSONAE岐阜県岐阜市安宅

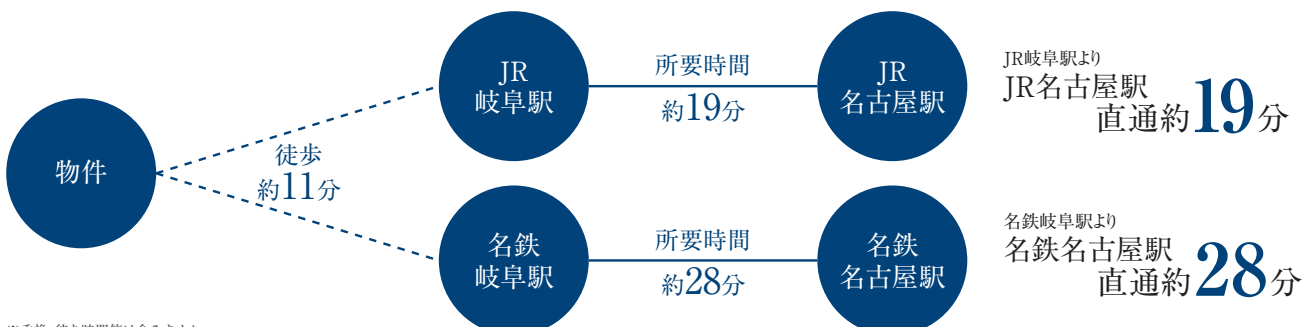


※スマートファンドSONAE岐阜県岐阜市安宅 完成予想図／実際と仕様が異なる場合があります。

■物件概要●所在地/岐阜県岐阜市安宅町一丁目16番3、16番の7の一部(A棟)岐阜県岐阜市安宅町一丁目16番6、16番の7の一部(B棟)●交通/名鉄「加納」駅徒歩約4分(約300m)、JR「岐阜」駅徒歩約11分(815m)●対象棟数/2棟2戸●土地面積/63.78㎡(19.29坪)A棟・73.53㎡(22.24坪)B棟●延床面積/73.45㎡(22.21坪)A棟・77.02㎡(23.29坪)B棟●建築構造/木造2階建て(2×4工法)●間取り/3LDK(A・B棟)●土地権利/所有権●地目/宅地●都市計画/市街化区域●用途地域/商業地域●建ぺい率/80%(A・B棟)●容積率/240%(A・B棟)●接道幅員/南側公道約4.00m●主要設備/ガス都市ガス、水道・公営水道、汚水:下水道●建築確認番号/確認サービス第KS122-0410-52666号(令和4年3月17日)他●完成予定日/2022年9月



JR東海道本線・名鉄名古屋本線
「岐阜」駅徒歩約 **11** 分



※乗換・待ち時間等は含みません。

スマートファンドSONAE岐阜県岐阜市安宅 周辺エリア情報

■岐阜市は若者、ニューファミリー親世代、
中年世代の割合が高くなっています。

男人口	岐阜市		岐阜県	女人口	岐阜市		岐阜県
	人数	構成比	構成比		人数	構成比	構成比
0~4才	7,789人	4.1%	4.2%	0~4才	7,582人	3.6%	3.7%
5~9才	8,633人	4.6%	4.7%	5~9才	8,185人	3.9%	4.2%
10~14才	9,375人	5.0%	5.1%	10~14才	9,057人	4.3%	4.6%
15~19才	9,993人	5.3%	5.3%	15~19才	10,247人	4.9%	4.8%
20~24才	9,582人	5.1%	4.6%	20~24才	10,172人	4.9%	4.3%
25~29才	9,221人	4.9%	4.9%	25~29才	9,583人	4.6%	4.5%
30~34才	10,128人	5.4%	5.5%	30~34才	10,494人	5.0%	5.0%
35~39才	12,193人	6.5%	6.5%	35~39才	12,488人	6.0%	5.9%
40~44才	15,160人	8.0%	7.8%	40~44才	15,698人	7.5%	7.2%
45~49才	13,643人	7.2%	6.7%	45~49才	14,350人	6.9%	6.4%
50~54才	12,589人	6.7%	6.3%	50~54才	13,199人	6.3%	6.1%

※バスコ年収レポートよりTSON住宅市場AIデータ室にて作成

■半径3km圏内動向／人口

人口+3.81%
岐阜県▲2.35%
全国▲0.75%

当該物件の立地を含む半径3km圏内における国勢調査(平成22年~27年)の人口増減率はプラス(人口増)となっています。

■半径3km圏内／世帯年収

平均年収**502.7万円**

岐阜県平均517.0万円、全国平均500.3万円と比較してやや低いエリアです。

■半径2km圏内動向民間借家(アパート・賃貸マンション等)

	半径2km圏内		岐阜県	全国
	世帯数	構成比	構成比	構成比
持ち家	19,502	64.9%	74.1%	62.3%
公営・公社等借家	747	2.5%	2.4%	5.5%
民間借家	8,922	29.7%	21.0%	28.8%
給与住宅	590	2.0%	1.7%	2.5%
間借り	288	1.0%	0.7%	0.9%
計	30,049	100.0%	100.0%	100.0%

※国勢調査データ等よりTSON住宅市場AIデータ室にて作成

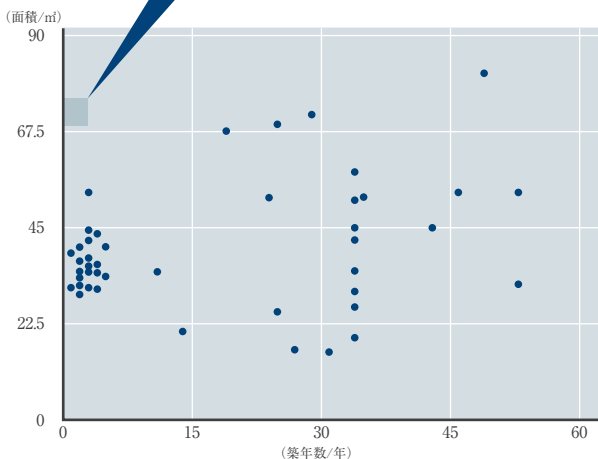
民間借家世帯比率:**29.7%**

アパート・賃貸マンションに住む世帯が
岐阜県平均と比べて非常に多いエリアです

1LDK**44.2%**、1K**25.4%**
ワンルーム**16.3%**が目立ちます

■岐阜市 加納駅周辺／空室物件分析(面積×築年)

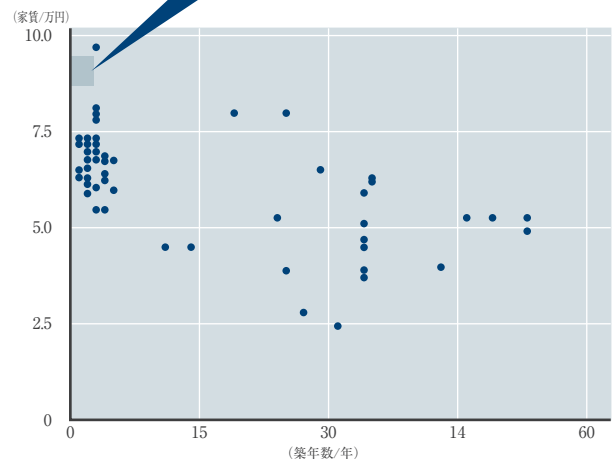
本物件は73㎡前後の戸建て賃貸で、
このゾーンに位置づけられます。新築でこのゾーンは
供給がなく需要が十分に期待できます。



※勝率一番データよりTSON住宅市場AIデータ室にて作成※2022年1月現在

■岐阜市 加納駅周辺／空室物件分析(家賃×築年)

本物件はこのゾーンとなり、賃貸市場で
希少な戸建て賃貸のため11万円前後の高めの
家賃設定でも十分な家賃設定が期待できます。



※勝率一番データよりTSON住宅市場AIデータ室にて作成※2022年1月現在

対象不動産

スマートファンドSONAE岐阜県岐南町薬師寺

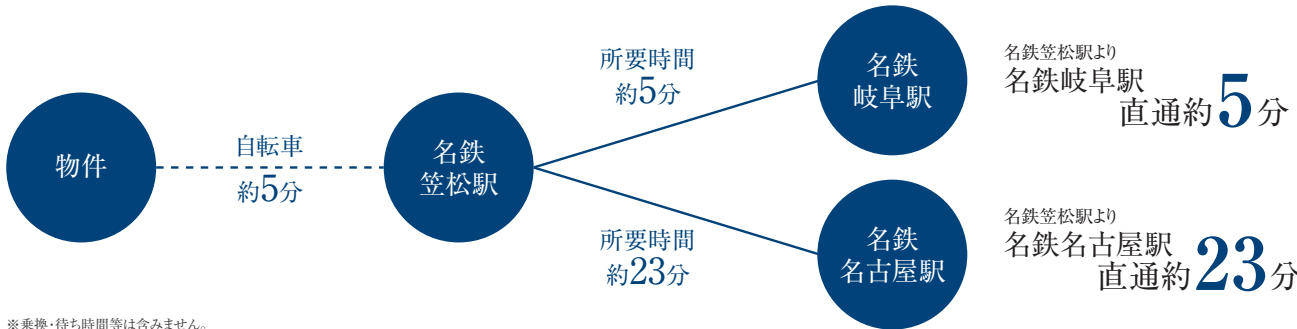
2棟12戸

- 土地面積／620.99㎡(187.84坪) A棟・664.92㎡(201.13坪) B棟
- 延床面積／484.67㎡(146.61坪) A棟・334.38㎡(101.14坪) B棟

■物件概要 ●所在地/岐阜県羽島郡岐南町薬師寺六丁目3番の一部(A・B棟) ●交通/名鉄「笠松」駅自転車約5分(約1.165m) ●対象棟数/2棟12戸 ●土地面積/620.99㎡(187.84坪) A棟・664.92㎡(201.13坪) B棟 ●延床面積/484.67㎡(146.61坪) A棟・334.38㎡(101.14坪) B棟 ●建築構造/木造2階建て(2×4工法) ●間取り/3LDK(A棟)・2LDK(B棟) ●土地権利/所有権 ●地目/宅地 ●都市計画/市街化区域 ●用途地域/第一種住居地域 ●建ぺい率/60%(A・B棟) ●容積率/200%(A・B棟) ●接道幅員/南側公道約5.99m(A棟)、東側公道約6.00m(B棟) ●主要設備/ガスLPガス、水道:公営水道、汚水:下水道 ●建築確認番号/確認サービス第KS122-0410-53936号(令和4年4月11日)他 ●完成予定日/2022年10月



名鉄名古屋本線
「笠松」駅 自転車約5分



※乗換・待ち時間等は含みません。

年間発電量シミュレーション

・システム容量**39.76kW** ・年間予測発電量**44,356kWh** ・日射量観測地点**岐阜県岐阜市** ・積雪量**30cm**

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
予測発電量 (kWh)	2,714	3,140	4,212	4,470	4,742	4,110	4,234	4,500	3,542	3,418	2,680	2,592	44,356

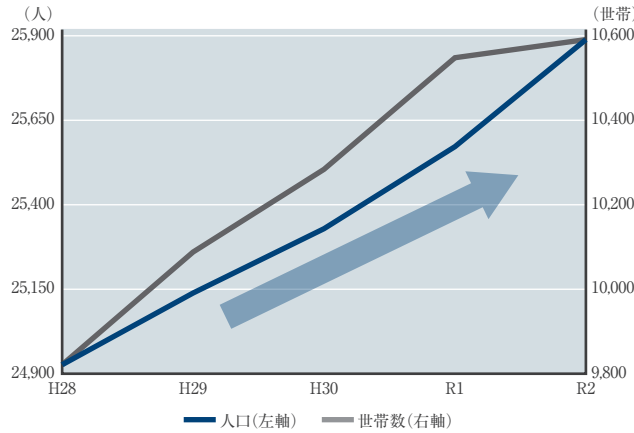
※算出式/月間発電量(kWh)=太陽電池モジュール容量(kW)×月平均傾斜日射量(kWh/m²・day)×パワーコンディショナ変換効率×太陽電池モジュール温度損失×その月の日数×その他係数※その他係数について[●諸条件(気象、立地、設置条件)により、実際の発電量は大きく変動する場合があります。●北面設置及び影の影響により発電量はシミュレーションより大きく減少します。ご了承ください。●実際の建物に設置した場合、傾斜角・方位角・緯度・システム回路構成及び構成機器種類により発電量が異なる場合があります。●メインモジュールの温度損失は12月～3月:7.8%、4月～5月:11.7%、6月～9月:15.6%、10月～11月:11.7%としています。●太陽電池モジュールのポジティブトランス、システムロス及び低照度特性等の効果を考慮しています。]

※算出条件等/公称最大出力は、JIS規格に基づいて算出された太陽電池モジュールの出力です。[JIS標準試験条件:AM1.5,日射強度1kW/m²,モジュール温度25℃]・日射量データはNEDOの全国日射関連データ(1981～2009年の29年間の観測値)の日射データ、及び2015年の気象協会のデータを元に、NEDO標準気象データベース解説書による計算式より日射量を算出しています。実使用時の出力(発電電力)は、日射の強さ、設置条件(方位・角度・周辺環境)、地域差、及び温度条件により異なります。発電電力は最大でも太陽電池容量の70-80%程度になります。

※本シミュレーション結果は実際の設置時の発電量を保証するものではありません。あくまでも目安として利用ください。

スマートファンドSONAE岐阜県岐南町薬師寺 周辺エリア情報

■岐南町の人口と世帯数は7連続して増加しています。



※岐阜県岐南町 ぎなんの統計について 統計別一覧人口 <https://www.town.ginan.lg.jp/1172.htm> を元に株式会社TSON住宅市場AIデータ室にて作成

■半径1km圏内動向／人口

人口+3.28%
岐阜県▲2.35%
全国▲0.75%

当該物件の立地を含む半径1km圏内では平成22年～27年国勢調査の人口増減率はプラスになっています。

■半径1km圏内／世帯年収

平均年収**527.8万円**

岐阜県平均517.0万円、全国平均500.3万円と比べて高くなっています。

■半径1km圏内動向民間借家(アパート・賃貸マンション等)

	半径1km圏内		岐阜県	全国
	世帯数	構成比	構成比	構成比
持ち家	2,223	54.4%	74.1%	62.3%
公営・公社等借家	0	0.0%	2.4%	5.5%
民間借家	1,737	42.5%	21.0%	28.8%
給与住宅	73	1.8%	1.7%	2.5%
間借り	55	1.3%	0.7%	0.9%
計	4,088	100.0%	100.0%	100.0%

民間借家世帯比率:**42.5%**

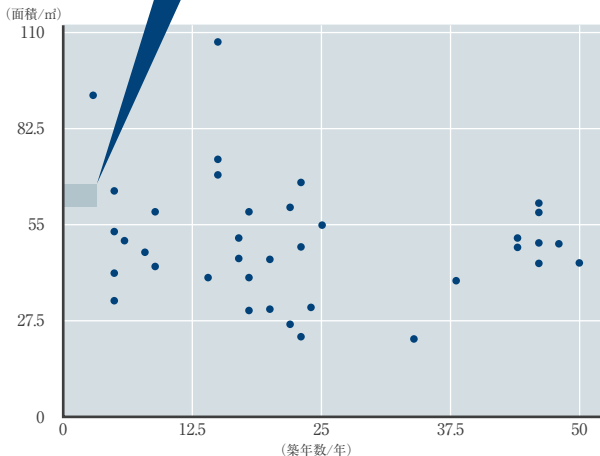
アパート・賃貸マンションに住む世帯が岐阜県平均と比べて多いエリアです

1LDK**54.0%**、3LDK**11.0%**
次いで2LDK**8.0%**が目立ちます

※国勢調査データ等よりTSON住宅市場AIデータ室にて作成

■岐阜市 笠松駅周辺／空室物件分析(面積×築年)

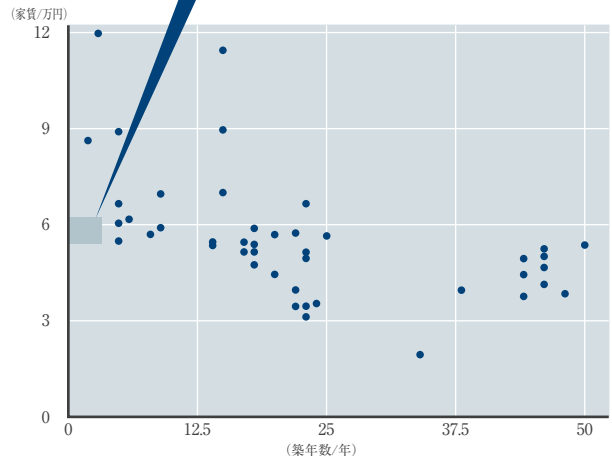
本物件は67㎡前後で、このゾーンに位置づけられます。
新築でファミリー世帯商品の供給が少なく、
需要が十分に期待できます。



※勝率一番データよりTSON住宅市場AIデータ室にて作成※2022年2月現在

■岐阜市 笠松駅周辺／空室物件分析(家賃×築年)

本物件はこのゾーンに位置づけられます。
ほとんどの物件が6万円以下に集中しています。
本物件は新築の割りに手ごろ感があり需要が期待できます。



※勝率一番データよりTSON住宅市場AIデータ室にて作成※2022年2月現在

購入時必要資金(概算)のご案内

	1口(10万円)の場合
出資金	100,000円

※任意組合と売主株式会社TSONとの間で不動産売買契約を締結いたします。尚、この売買に伴う登記は行いませんので登記に係る費用は発生いたしません。

分配計算

スマートファンドSONAE17号(三重県桑名市江場・三重県四日市市河原田II・岐阜県岐阜市安宅・岐阜県岐南町薬師寺)

項目		全体	1口当たり
収入	家賃賃料(空室保証付き)	21,207,000円	6,066円
	太陽光発電売電収入	1,264,000円	362円
	収入合計	22,471,000円	6,428円
支出	管理料等	1,593,000円	456円
	火災・地震保険料	173,000円	49円
	固定資産税土地	213,000円	61円
	固定資産税建物	968,000円	277円
	共用部水道光熱費等	108,000円	31円
	理事長管理報酬	190,000円	54円
	支出合計	3,245,000円	928円
収支-(支出+留保金)=分配金		19,226,000円	5,499円
想定表面利回り		6.4%	6.4%
想定分配率		5.5%	5.5%

※表面利回りや分配率につきましては想定であり、元本や分配金を将来にわたって保証されるものではありません。

※固定資産税・都市計画税につきましては概算金額となります。

※上記金額は不動産市況の変動、税制の変更その他の事業により変動することがあります。

贈与・相続時の財産評価額圧縮効果(建物完成後)

相続税評価額(三重県桑名市江場)

[建物完成予定:2022年9月]

	土地	建物	合計	1口あたり	備考
売買金額	32,220,000円	45,680,000円	77,900,000円	100,000円	建物価格は税込み価格
相続税評価額	8,317,000円	17,578,000円	25,895,000円	33,241円	
減額幅	23,903,000円	28,102,000円	52,005,000円	66,759円	約66.7%の減額

相続税評価額(三重県四日市市河原田II)

[建物完成予定:2022年7月]

	土地	建物	合計	1口あたり	備考
売買金額	20,000,000円	32,600,000円	52,600,000円	100,000円	建物価格は税込み価格
相続税評価額	14,333,000円	6,850,000円	21,183,000円	40,272円	
減額幅	5,667,000円	25,750,000円	31,417,000円	59,728円	約59.7%の減額

相続税評価額(岐阜県岐阜市安宅)

[建物完成予定:2022年9月]

	土地	建物	合計	1口あたり	備考
売買金額	20,019,000円	24,081,000円	44,100,000円	100,000円	建物価格は税込み価格
相続税評価額	9,048,000円	10,166,000円	19,214,000円	43,569円	
減額幅	10,971,000円	13,915,000円	24,886,000円	56,431円	約56.4%の減額

相続税評価額(岐阜県岐南町薬師寺)

[建物完成予定:2022年10月]

	土地	建物	合計	1口あたり	備考
売買金額	66,400,000円	108,600,000円	175,000,000円	100,000円	建物価格は税込み価格
相続税評価額	28,768,000円	40,188,000円	68,956,000円	39,403円	
減額幅	37,632,000円	68,412,000円	106,044,000円	60,597円	約60.5%の減額

相続税評価額(全体)

	土地	建物	合計	1口あたり	備考
売買金額	138,639,000円	210,961,000円	349,600,000円	100,000円	建物価格は税込み価格
相続税評価額	60,466,000円	74,782,000円	135,248,000円	38,686円	
減額幅	78,173,000円	136,179,000円	214,352,000円	61,314円	約61.3%の減額

※上記の数字につきましては土地は令和3年路線価、建物については直近の評価額に基づき計算していますが正確性を保証するものではありません。

※圧縮率は減税の税法に基づき計算したものであり、税制の改正がおこなわれた場合、この限りではありません。

※詳しくは顧問税理士等に、ご確認ください。

※上記財産圧縮効果については建物完成後となります。

商品概要

契約形態	不動産特定共同事業法第2条第3項第1号に定める民法上の組合契約(任意組合契約)
対象不動産	スマートファンドSONAE17号(三重県桑名市江場・三重県四日市市河原田II・岐阜県岐阜市安宅・岐阜県岐阜南町薬師寺)
株式会社TSON(本事業者)との関係	株式会社TSONが任意組合の唯一の業務執行組合員を務めます。
不動産特定共同事業許可	愛知県知事 第6号
募集総額／募集口数	3億4,960万円／3,496口
組合組成予定日	2022年6月30日
運用期間	2022年6月30日～2023年12月29日までの18ヶ月間 ※但し、状況により運用期間を短縮し、または最大2年間延長する場合があります。
出資のお申込み単位	1口10万円単位
出資金支払い期日	2022年6月24日
出資金の振込方法	本事業者指定の銀行口座へのお振込み
想定表面利回り	6.4% 年間総賃料収入の対象不動産価格に対する割合。表面利回りは想定であり、将来にわたって保証をするものではありません。
想定分配率	5.5% 年間現金分配額の募集総額に対する割合。 分配金利回りは想定であり、将来にわたって保証をするものではありません。
分配日	1回目／2023年8月 2回目／2024年2月(予定)
出資期日	契約締結後、8日以内に本事業者が指定する口座にお振込ください。
財産管理報告	各分配日までに財産管理報告書を組合員(出資者)に送付します。
計算期間	1. 初回分配金計算期間／2022年6月30日～2023年6月29日 2. 以降の期間／2023年6月30日～2023年12月29日(予定)
分配金の計算方法	金銭配当日において組合財産に属する金銭から、運転資金、修繕積立金、公租公課積立金、敷金・保証金等の預り金その他業務執行組合員が本事業の継続的遂行のために留保すべきと合理的に判断した金額を控除した残額に出資割合を乗じた金額を組合員に支払います。
第三者譲渡・途中解約	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本契約上の地位は、業務執行組合員である株式会社TSONの事前承諾がある場合に限り第三者に譲渡することができます。 ・ 譲渡手続きに際しては、名義書き換えの事務手数料3万円(消費税別)がかかります。 ・ 譲渡人の斡旋は業務執行組合員に依頼することができます。この場合、媒介の対価として、名義書き換えの事務手数料とは別に当該譲渡にかかる出資金額の3.0%(消費税別)がかかります。 ・ 契約成立後、8日以内であればクーリング・オフによる解除することができます。 ・ クーリング・オフ期間経過後は、やむを得ない事由がある場合に限り契約を解除することができます。 ・ 解約に際しては1口単位で解約が可能です。1口を複数人で共有することや、1口をさらに分割することはできません。
税務上の取り扱い等	<p>通常の不動産賃貸経営と同様の取り扱いです。</p> <p>※ただし税制が改正された場合はこの限りではありません。</p> <p>・ 分配金→不動産所得 ・ 譲渡、償還→譲渡所得 ・ 相続時→土地、建物の相続税評価</p>

よくあるお問い合わせ

Q. 不動産特定共同事業とは何ですか？

A. 複数の投資家から出資を募って不動産取引を行い、その収益(賃料収入や売却収入等)を分配する、いわゆるファンド事業です。

Q. 任意組合契約とは何ですか？

A. 任意組合契約とは、民法に基づき、各投資家が出資をして共同の事業を営むことを約する契約です。任意組合契約を用いる不動産特定共同事業契約では、各投資家と不動産特定共同事業者である株式会社TSONが出資をして任意組合の組合員となります。そして、株式会社TSONが任意組合の業務執行組合員として不動産取引を行い、その収益を各組合員に分配します。

Q. 元本は保証されますか？

A. 不動産特定共同事業において、出資金の元本は保証されておりません。不動産市況の変化により不動産価格、不動産賃料等が下落した場合には、予定されていた分配金が支払われないことや、元本の一部又は全部が返還されないことがあります。

Q. 分配日はいつですか？

A. 1回目2023年8月、2回目2024年2月(予定)となります。金銭配当日において組合財産に属する金銭から、運転資金、修繕積立金等の本事業の継続に必要な金額を控除した残額に、出資割合を乗じた金額をお客様の指定口座にお振込みします。

Q. 対象不動産の登記簿上には、各出資者はどのように登記されるのですか？

A. 金銭出資型の任意組合契約の場合には、各出資者の氏名が対象不動産の登記簿上に記載されることはありません。任意組合契約に定める手続が完了した場合、出資者は任意組合の出資持分を取得し、組合を通じて組合財産である不動産の共有持分を保有することになります。しかし、登記実務上、任意組合名義の登記はできず、また、任意組合の業務執行組合員たる肩書きを付した業務執行組合員名義の登記もできないため、業務執行組合員名義で登記されることになります。

Q. 契約上の地位の譲渡は可能ですか？

A. 業務執行組合員であるTSONの承諾がある場合に限り、譲渡することができます。なお、組合の総出資口数における一口を譲渡可能な最小単位とし、一口の持分を分割することや一口の持分を複数人で共有することはできません。譲渡手続きに際しては、名義書き換えの事務手数料3万円(消費税別)がかかります。また、譲渡人の斡旋は業務執行組合員に依頼することができます。この場合、媒介の対価として、名義書き換えの事務手数料とは別に当該譲渡にかかる出資金額の3.0%(消費税別)がかかります。

Q. どのようなリスクがありますか？

A. ■ 価格変動リスク

不動産市況の変動により対象不動産の価格や賃料が下がった場合、組合利益の減少や出資金元本の毀損が生じるおそれがあります。

■ 信用リスク

業務執行組合員である(株)TSONが破綻した場合、組合事業の継続ができなくなり、契約が終了する可能性があります。また、外形的には(株)TSON名義で対象不動産の登記を行うため、(株)TSONが破綻した場合はその債権者が対象不動産に対して強制執行等をする可能性があります。万一、対象不動産が(株)TSONの固有財産とみなされた場合は、各組合員は、(株)TSONの倒産手続きにおいて配当を受けることとなり、当初出資した対象不動産の共有持分の価額を下回る金額の返還しか受けられず、出資金元本が毀損するおそれがあります。本物件については、賃料保証会社と締結する賃料保証契約により、保証契約期間中はテナントとの賃貸借契約に基づく賃料の金額にかかわらず、本任意組合は一定の賃料保証額を受け取ります。ただし、賃料保証会社の信用状況の変化により当該賃料保証会社から賃料保証額が支払われなくなった場合、組合収益の減少や出資金元本の欠損が生じる可能性があります。

■ 税制変更等に関するリスク

対象不動産に適用される税法(固定資産税、都市計画税など)及びその解釈の変更等により、組合利益の減少や出資金元本の毀損が生じるおそれがあります。また、組合や組合員に適用される税法(所得税法、法人税法、消費税法、相続税法など)及びその解釈の変更等により、当初想定とは異なる課税が行われる可能性があります。その他にも、自然災害(地震、暴風雨、洪水など)により対象不動産が滅失、毀損するリスク等が存在します。詳細は「契約成立前書面(重要事項説明書)」をご覧ください。



- 本商品は、事業参加者が共同で不動産を購入し、共同でその運用を行い、そこから生じる収益の分配を行うことを目的とするものです。
- 購入した不動産は、将来の不動産市況を始め、金融・経済の情勢その他の状況の変動により、その価値等が変動する可能性があります。従って、本商品は元本や分配金等が保証されるものではありません。※ご出資に当たっては、公租公課等別途かかります。
- 本商品は、取引の概要をまとめたものであり、投資リスク等を含めた詳細に関しては別途、契約成立前書面をご熟読ください。
- 税制の変更がなされた場合は、当初予定していた効果を得られない可能性があります。

事業者 **株式会社TSON**
ティーンソン

名古屋本社(不動産特定共同事業部)/〒450-0002 愛知県名古屋市中村区名駅三丁目22番8号 大東海ビル2F
東京支店/〒103-0027 東京都中央区日本橋三丁目5番11号 八重洲中央ビル5F

宅地建物取引業免許:愛知県知事(3)第21490号 建設業許可:愛知県知事免許(般-31)第107176号 不動産特定共同事業許可:愛知県知事 第6号



お問い合わせは

 **0120-527-038**

受付時間/10:00~17:00(土・日・祝祭日・年末年始を除く)

詳しくはホームページをご覧ください。

スマートフォンでSONAE

検索

<https://www.tson.co.jp/>