

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 18号

東京都八王子市 I



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

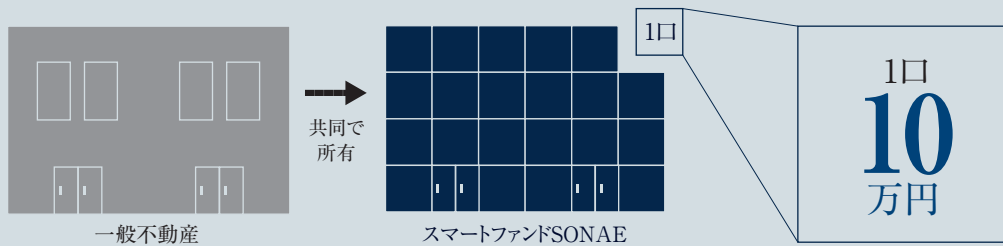
不動産特定共同事業法とは出資を受けて不動産取引を行い、その収益を分配する「不動産特定共同事業」を行う事業者が守るべきルールを定める法律です。不動産特定共同事業は、複数の投資家から出資を集め、その金銭をもって現物の不動産に投資し、その不動産から得られる収益（賃料収入や売却益など）を分配する、いわゆるファンド事業です。

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

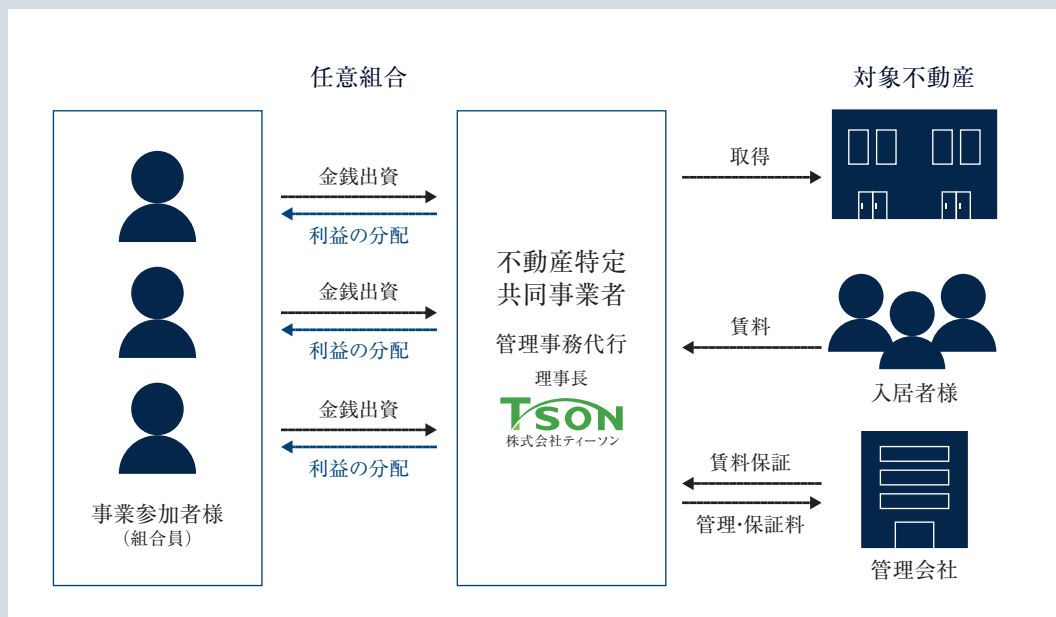
## 任意組合型不動産小口化投資

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



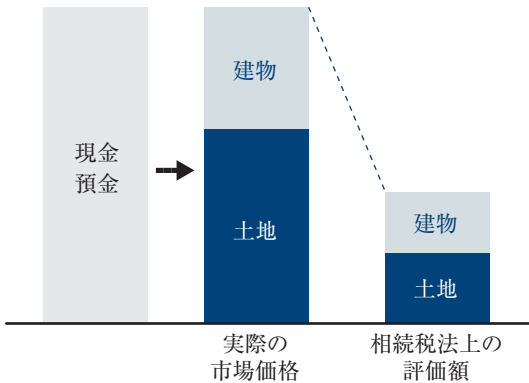
### ■任意組合型の仕組み



## 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。

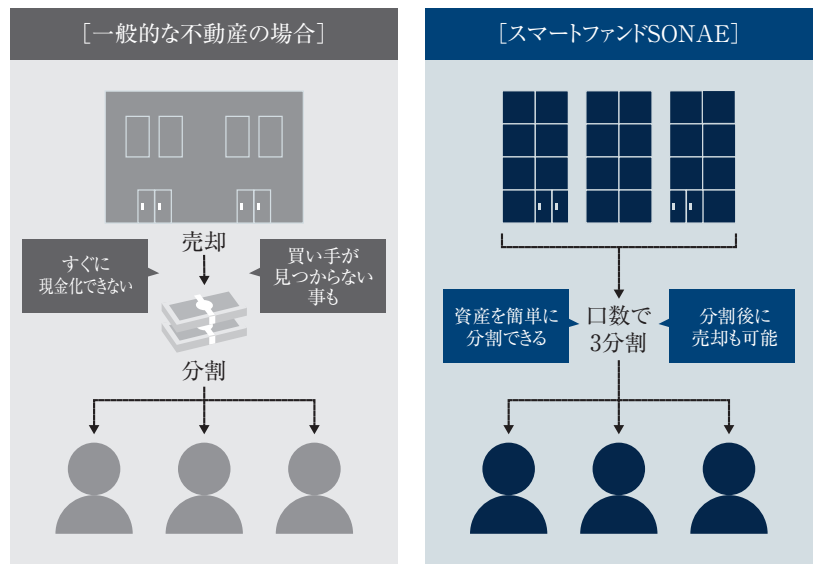
### ■具体的な相続対策としての効果

	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。



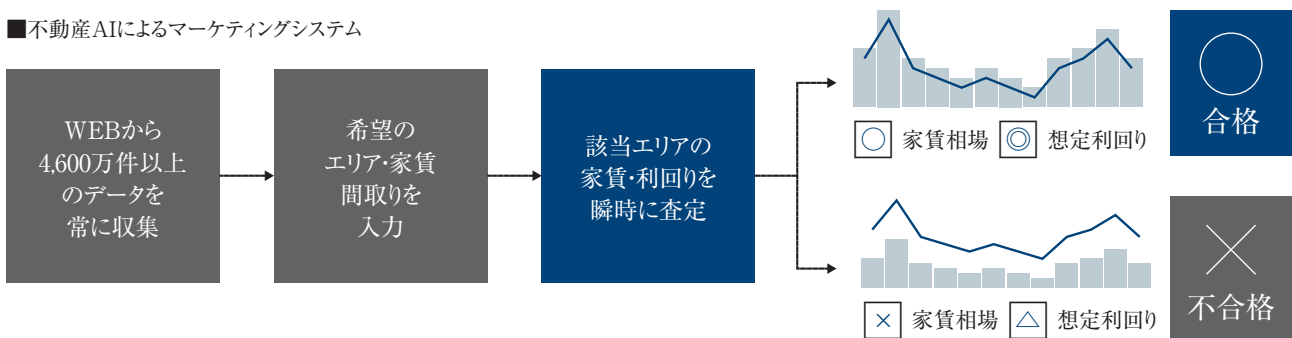
賃貸管理・運用を35年間営むパートナー企業が長年のノウハウで管理・運営します。

※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、電災、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八王子市八王子駅I



※スマートファンドSONAE八王子市八王子駅I 完成予想図/実際と仕様が異なる場合があります。

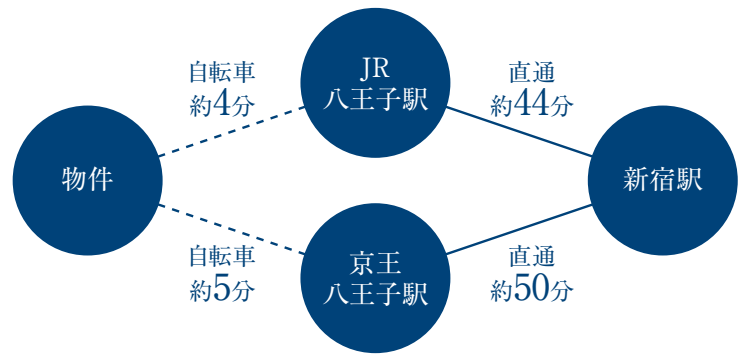
●所在地/東京都八王子市元横山町一丁目62番1 ●交通/JR「八王子」駅 徒歩約14分(約1,115m) ●対象棟数/1棟9戸 ●土地面積/160.46㎡(48.53坪) ●延床面積/199.70㎡(60.40坪) ●建築構造/木造3階建て(軸組み工法) ●間取り/1R ●土地権利/一般定期借地権 ●地目/宅地 ●都市計画/市街化区域 ●用途地域/準工業地域 ●建ぺい率/60% ●容積率/200% ●接道幅員/南側公道約5.9m、西側公道約4.6m ●主要設備/ガス:都市ガス、水道:公営水道、污水:下水道 ●建築確認番号/第JTC21Y-AZ0640-00号(令和3年9月21日)他 ●完成/2022年8月  
[土地の権利形態]一般定期借地権(賃借権)、借地期間新規50年、借地権設定登記可、借地権の譲渡・転賃可(地主承諾、通知要、承諾料不要)



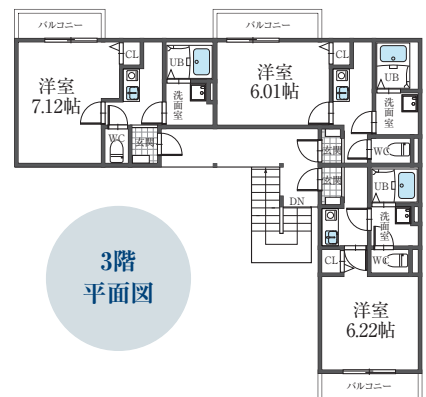
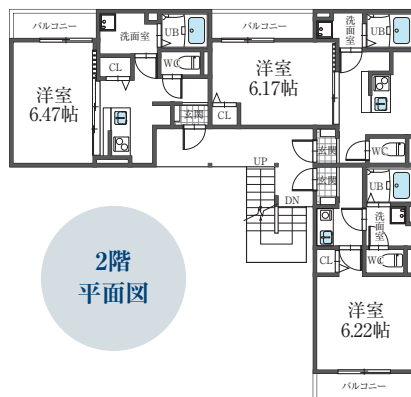
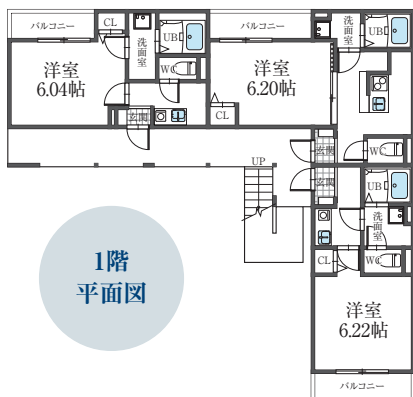
Station

JR  
「八王子」駅 自転車約4分  
(約1,115m)

京王線  
「京王八王子」駅 自転車約5分  
(約1,234m)



※乗換・待ち時間等は含まれません。



## スマートファンドSONAE八王子市八王子駅I 周辺エリア情報

■物件の半径2km以内のエリアでは、20才～24才の人口割合が突出して高く、1ルーム賃貸物件の旺盛な需要が期待できます。

男人口	半径2km以内			東京都	全国	女人口	半径2km以内			東京都	全国
	人数	構成比	構成比	構成比	構成比		人数	構成比	構成比	構成比	構成比
0～4才	1,958人	3.7%	4.1%	4.2%	0～4才	1,861人	3.6%	3.8%	3.8%		
5～9才	1,846人	3.5%	3.9%	4.4%	5～9才	1,764人	3.4%	3.6%	4.0%		
10～14才	1,802人	3.4%	3.9%	4.7%	10～14才	1,764人	3.4%	3.6%	4.2%		
15～19才	2,751人	5.2%	4.4%	5.1%	15～19才	2,544人	4.9%	4.1%	4.5%		
20～24才	4,434人	8.3%	5.9%	5.0%	20～24才	3,841人	7.4%	5.5%	4.5%		
25～29才	3,754人	7.1%	6.7%	5.3%	25～29才	3,112人	6.0%	6.4%	4.9%		
30～34才	3,751人	7.1%	7.6%	6.0%	30～34才	3,242人	6.2%	7.1%	5.6%		
35～39才	4,005人	7.5%	8.1%	6.9%	35～39才	3,438人	6.6%	7.6%	6.4%		
40～44才	4,310人	8.1%	9.0%	8.1%	40～44才	3,835人	7.3%	8.5%	7.5%		
45～49才	4,034人	7.6%	8.2%	7.1%	45～49才	3,479人	6.7%	7.6%	6.7%		
50～54才	3,428人	6.4%	7.0%	6.5%	50～54才	3,142人	6.0%	6.4%	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2km圏内動向／人口

人口+1.74%  
東京都+2.70%  
全国▲0.75%

当該物件の立地を含む半径2km圏内における国勢調査(平成22年～27年)の人口増減率は+1.74%となっており、これは全国平均と比べると高く、東京都全体の平均と比べると低くなっています。

■半径2km圏内／世帯年収

平均年収482.7万円

東京都平均558.3万円、全国平均500.3万円と比べて低くなっています。

■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		東京都	全国
	世帯数	構成比	構成比	構成比
持ち家	27,031	50.3%	47.7%	62.3%
公営・公社等借家	2,822	5.2%	7.4%	5.5%
民間借家	22,488	41.8%	40.6%	28.8%
給与住宅	954	1.8%	2.9%	2.5%
間借り	487	0.9%	1.3%	0.9%
計	53,782	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

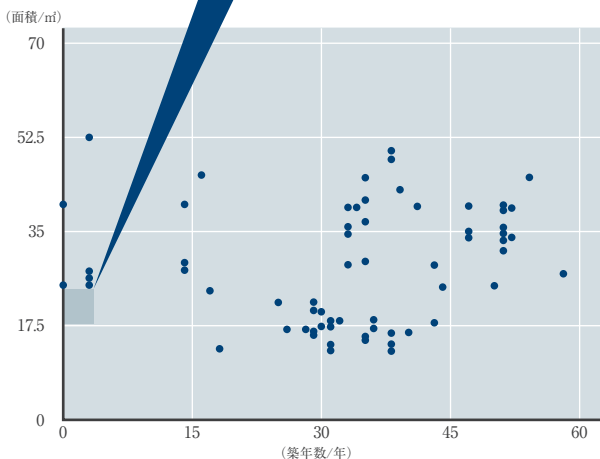
民間借家世帯比率:41.8%

アパート・賃貸マンションに住む世帯が全国・東京都平均と比べて多いエリアです

ワンルーム34.4%が突出して高く、次いで1K23.2%、1DK12.8%が目立ちます

■八王子市 JR八王子駅周辺／空室物件分析(面積×築年)

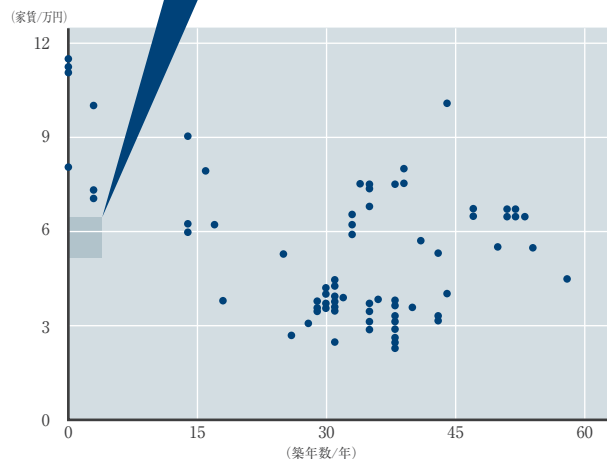
本物件は約20㎡/戸で、このゾーンに位置付けられます。新築でこのゾーンは供給が少なく、需要が十分に期待できます。



※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6月現在

■八王子市 JR八王子駅周辺／空室物件分析(家賃×築年)

このエリアでは築浅物件で高めの家賃設定が目立ちますが、当物件は手頃な価格帯での家賃設定となっており、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6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

項目		全体	1口当たり
収入	家賃賃料	7,548,000円	8,797円
	収入合計	7,548,000円	8,797円
支出	管理料等	755,000円	880円
	地代	744,000円	867円
	火災・地震保険料	77,000円	90円
	固定資産税建物	703,000円	819円
	清掃費	108,000円	126円
	共用部水道光熱費等	324,000円	378円
	理事長管理報酬	100,000円	116円
	支出合計	2,811,000円	3,276円
	収支-(支出+留保金)=分配金		4,737,000円
想定表面利回り		8.7%	8.7%
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

[建物完成:2022年8月]

	土地	建物	合計	1口あたり	備考
売買金額	0円	85,800,000円	85,800,000円	100,000円	建物価格は税込み価格
相続税評価額	8,601,000円	25,795,000円	34,396,000円	40,089円	
減額幅	-8,601,000円	60,005,000円	51,404,000円	59,911円	約59.9%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SONAE八王子市八王子駅1
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	8,580万円／858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カ月間 ※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27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	8.7% 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28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"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
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>



# コロナ禍でも強い住宅不動産投資

コロナ禍において不動産投資の投資対象の割合としてホテル・商業施設・オフィスにはマイナスの影響が出ていますが、賃貸住宅への投資は経済活動停滞の影響を受けにくく、2019年度に比べ上昇しており不動産投資対象としての需要が高まっています。

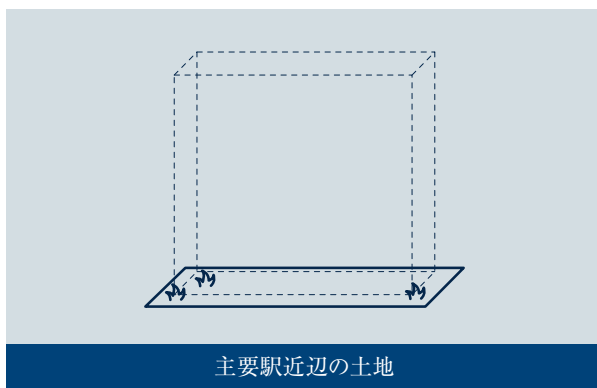
賃貸運用を目的とした新築賃貸住宅を  
投資家等へ売却する不動産投資商品です

単身者の需要が高い主要駅から徒歩圏内物件に最適な

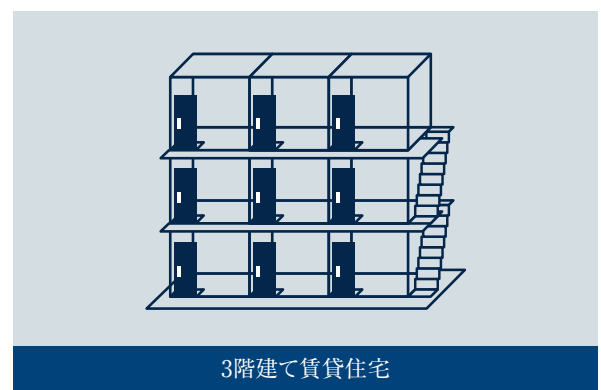
## 「オートロック付き3階建て賃貸住宅」

地価の高い駅徒歩圏内は、  
3階建て以上の建物で収益性を向上

大学等が多くあるような主要駅の駅徒歩圏内の物件は、学生等の単身者需要が高いですが地価も高くなる傾向があります。地価を抑え投資効率を上げるには、小さめの部屋を高層に積み上げるタイプの単身者向け賃貸住宅を採用し敷地1坪あたりの収益性を高めています。



駅徒歩圏内の物件は、地価が高くなる傾向があります。



単身型タイプは都心部の駅近物件に適し学生等の単身者が対象需要が高いが入退去も早いいため小さめの部屋を高層に積んで

**土地の効率性を高め収益率UP!**

### 防犯性の高いオートロック付き

共同のエントランスにオートロックを備えることで、駅近等の防犯リスクを抑え、入居者の安心・安全のセキュリティを高めると同時に、家賃収入の向上も見込めます。



## 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/>