不動産特定共同事業法に基づく
不動産投資商品

1口10万円からの

不動産AI×クラウドファンディング

不動産特定共同事業商品第398号

SMART FUND 159号

東京都江戸川区小岩駅・
埼玉県草加市新田駅



想定利回り 5.9%

想定運用期間 8カ月

管理・手間は一切なし!

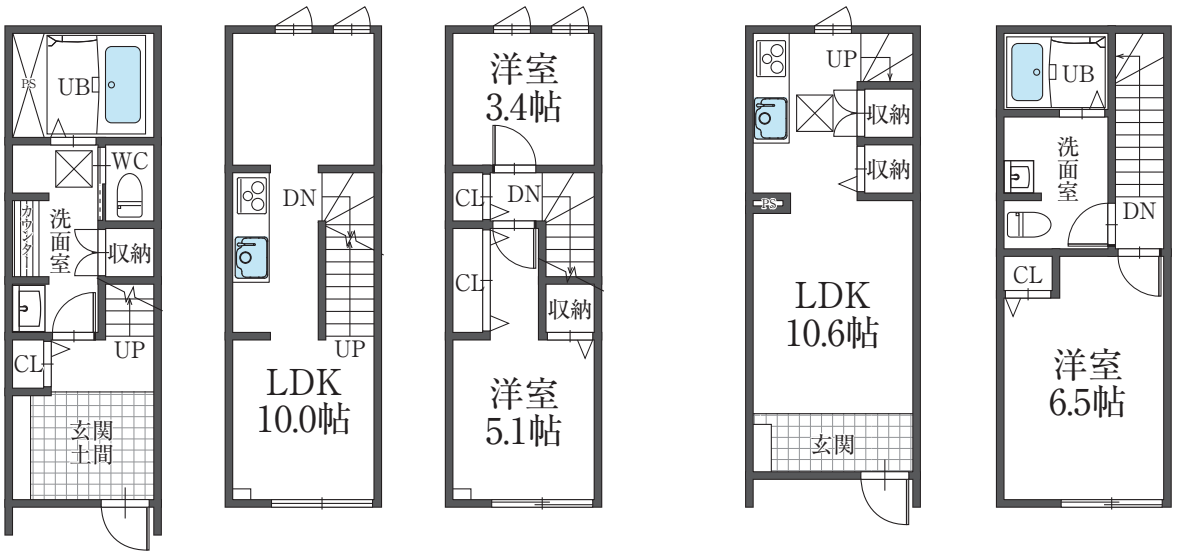
TSON
株式会社ティーソン

対象不動産

MOK-TERRACE小岩



※イメージパース



101号 平面図

108号 平面図

メゾネットタイプ
賃貸住宅

■物件概要●所在地／東京都江戸川区北小岩5丁目277番2●交通／JR総武線「小岩」駅徒歩約14分（約1,100m）●対象棟数／1棟7戸●土地面積／234.58㎡（70.96坪）●延床面積／399.47㎡（120.83坪）●建築構造／木造3階建●間取り／1LDK・2LDK●土地権利／所有権●地目／宅地●都市計画／市街化区域●用途地域／第一種中高層住居専用地域●建ぺい率／60%●容積率／200%●接道幅員／南側公道約6.0m●ガス／都市ガス、水道／公営水道、汚水／下水●建築確認番号／第KBI-YKH26-10-1753号（令和8年7月29日）●完成月／2027年5月予定
［留意事項］今回の対象不動産は建物のみとなります。土地については金融機関からの借り入れを行っております。

MOK-TERRACE小岩

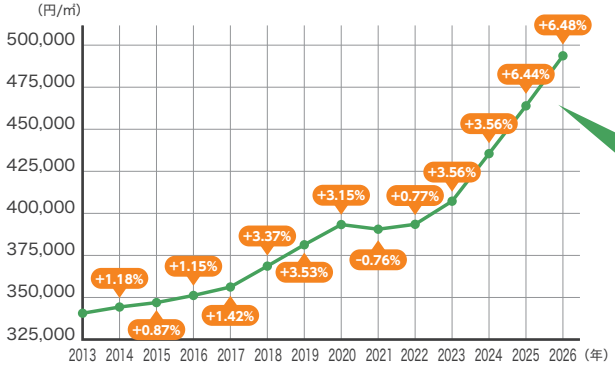
Station

JR総武線
「小岩」駅まで徒歩 約14分

物件 ---徒歩 約14分--- 小岩駅 ―JR総武線 約37分― 新宿駅

「小岩」駅から「新宿」駅まで 約37分

物件の最近隣エリア（江戸川区西小岩4-3-15）の公示地価推移



2026年
最新公示地価
+6.48%上昇

コロナ禍の2021年は
0.76%下落しましたが、
2013年から2026年にかけて
+38.04%の上昇

※コロナ禍で2021年は東京23区内でも
平均1.13%の下落となっています。

東京都江戸川区北小岩の物件周辺賃貸住宅市場データ

●1LDK賃貸の平均賃料	約92,125円	※平均築年数 24.6 年
●2LDK賃貸の平均賃料	約82,148.9円	※平均築年数 34.2 年
●最寄り駅までの平均徒歩時間	約14.6分	
●近隣公示地価前年比	+6.48%	
●周辺世帯年収（都平均比較）	約553.4万円（⬇）	※東京都平均 約 605.4 万円
●20歳代単身世帯割合（都平均比較）	10.2%（⬇）	※東京都平均 10.4%
●6歳未満親族あり世帯割合（都平均比較）	6.6%（⬇）	※東京都平均 6.9%

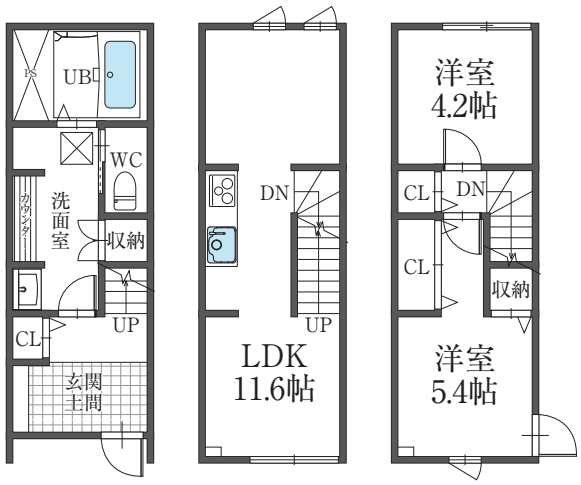
※記載のデータは賃貸住宅の場合に限ります。※この調査データは弊社開発の住宅販売予測システム「勝率一番賃貸住宅版」によるものです。（2026年11月調べ）
※「勝率一番賃貸住宅版」とは毎月約1600万件のデータに基づき賃貸住宅の市場を予測するシステムです。

対象不動産

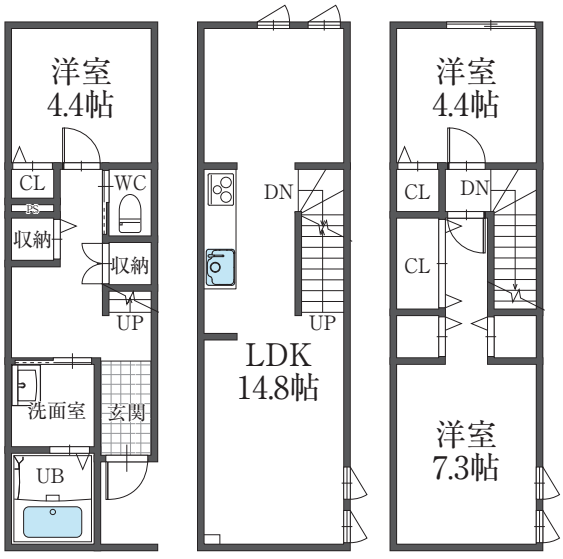
MOK-TERRACE新田 II



※イメージパース



101号 平面図



101号 平面図

メゾネットタイプ
賃貸住宅

■物件概要●所在地／埼玉県草加市長栄一丁目847番6●交通／東武スカイツリーライン「新田」駅徒歩約15分（約1,200m）●対象棟数／1棟6戸●土地面積／249.59㎡（75.50坪）●延床面積／403.37㎡（122.01坪）●建築構造／木造3階建●間取り／2LDK·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／第一種中高層住居専用地域●建ぺい率／60%●容積率／200%●接道幅員／東側公道約6.402m●ガス／都市ガス、水道／公営水道、汚水／下水●建築確認番号／第KBI-YKH26-10-1145号（令和8年6月30日）●完成月／2027年3月予定
［留意事項］今回の対象不動産は建物のみとなります。土地については金融機関からの借り入れを行っております。

MOK-TERRACE新田 II

Station

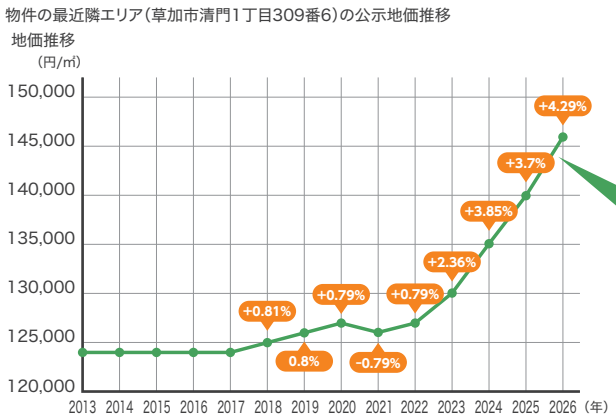
東武スカイツリーライン
「新田」駅まで徒歩 約15分

物件 ……徒歩 約15分…… 新田駅 ― 東武スカイツリーライン 約35分 ― 秋葉原駅 ― JR総武線 約18分 ― 新宿駅

「新田」駅から「新宿」駅まで 約53分

※乗換・待ち時間等は含みません。

物件の最近隣エリア（草加市清門1丁目309番6）の公示地価推移



2026年
最新公示地価

+4.29%上昇

コロナ禍の2021年は
0.79%下落しましたが、
2013年から2026年にかけて
+16.6%の上昇

※コロナ禍で2021年は東京23区内でも
平均1.13%の下落となっています。

埼玉県草加市長栄の物件周辺賃貸住宅市場データ

●1LDK賃貸の平均賃料	約80,500円
●2LDK賃貸の平均賃料	約136,875円
●最寄り駅までの平均徒歩時間	約19.8分
●近隣公示地価前年比	+4.29%
●周辺世帯年収（県平均比較）	約534.8万円（↓）※埼玉県平均 約537.8万円
●20歳代単身世帯割合（県平均比較）	6.2%（↑）※埼玉県平均 5.5%
●6歳未満親族あり世帯割合（県平均比較）	7.4%（↓）※埼玉県平均 7.8%

※記載のデータは賃貸住宅の場合に限ります。※この調査データは弊社開発の住宅販売予測システム「勝率一番賃貸住宅版」によるものです。（2026年11月調べ）
※「勝率一番賃貸住宅版」とは毎月約1600万件のデータに基づき賃貸住宅の市場を予測するシステムです。

不透明な時代にも“堅実な収益を生む”
リスクを抑えた長期安定型「メゾネット賃貸」

住む人の声から生まれた戸建て感覚の「メゾネット構造」

メゾネットとは、集合住宅の1世帯分が、居住スペース内に階段を設けて上下階をつないでいる構造の住まいです。1世帯で1階から最上階までを使うため、賃貸トラブルで最も多い上下階の音の問題をクリア。従来の賃貸住宅とは一線を画す快適な生活空間を提供することが可能になりました。



※メゾネットイメージパース

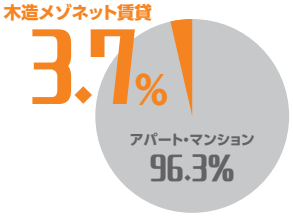


※物件により仕様・設備は異なる場合があります。

メゾネット賃貸が選ばれる理由

メゾネット賃貸の供給量はわずかに3.7%

ワンルームマンションや、ファミリー向けの間取りのマンション・アパートは多数ありますが、メゾネット賃貸は、圧倒的に物件が不足しています。



※2025年6月アットホーム掲載物件調査

いま賃貸住宅の、5戸に1戸が空室です

人口減少の影響による空き家の増加などが社会問題となっています。

賃貸住宅空き家率
全国平均 18%
（出典）総務省「住宅・土地統計調査」

メゾネット賃貸は 入居率 97%

市場における希少優位性

ターゲット限定戦略

メゾネット賃貸は、賃貸不況といわれる中でも根強いニーズを集めています

ファミリーに限定することで長期入居を促進
入退去にかかるコストを削減

ワンルームは戸数を多く確保できますが、入居期間が短いのがデメリットです。メゾネット賃貸は戸数こそ少ないですが、入居者に戸建て感覚で長く住んでいただけることが最大の強みです。入退去に掛かる費用を抑え、長期安定の経営を実現します。

コストを抑える | 入退去にかかるリフォーム費用や入居者募集費用

リスクを抑える | 退去後の次の募集時の家賃下落



※施工例

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2号に定める商法上の匿名組合契約
対象不動産	MOK-TERRACE小岩（1棟6戸）、MOK-TERRACE新田Ⅱ（1棟7戸）
契約締結の当事者	株式会社TSON（本事業者）
不動産特定共同事業許可	愛知県知事 第6号
予想分配率	年5.9%（税引前） ※1
運用予定期間	2026年11月13日（運用開始予定日）から2027年7月12日（契約終了日）までの8カ月間 ※2 ※3
分配	年1回
事業総額	28,450万円
借入金	11,870万円
出資総額	16,580万円
出資総口数	1,658口
優先出資募集総額	14,280万円
優先出資募集総口数	1,428口
劣後出資額	2,300万円
劣後出資口数	230口
募集単位	1口10万円
出資金等の払込方法	本事業者指定の銀行口座へのお振り込み
出資期日	2026年11月10日（22時）までに本事業者が指定する口座にお振込みください。
計算期間	2026年11月13日から2027年7月12日までの8カ月間
金銭配当予定日	2027年8月12日（当日が土・日・祝日の場合は前営業日）
分配金の支払い時期	・原則として計算期間（2026年11月13日から2027年7月12日）における匿名組合損益を計算し当該計算期間の末日から1カ月以内に分配金のお支払いを行います。※4
事業者報酬	対象不動産の売却時に「売却価格 × 2.0%」+消費税
分配金の計算方法	①本事業から生じた損失は、まず劣後出資者である本事業者が負担します。損失額が劣後出資の全額を超過した場合は、損失の当該超過額を、優先出資者がその出資額を限度として負担します。損失額が劣後および優先出資の全額を超過した場合は、損失の当該超過額を本事業者が負担します。 ②本事業から生じた利益は、まず①で各当事者が負担した損失に充当します。損失への充当後に残利益がある場合は、優先出資の額に年5.9%を乗じて得た金額を上限として優先出資者に分配します。優先出資者への分配後なお残利益がある場合は、当該残利益は劣後出資者である本事業者に分配します。
第三者譲渡・中途解約	・本契約上の地位は、本事業者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。 ・譲受人の斡旋を本事業者に依頼することができます。 ・譲渡手続きには、当該譲渡にかかる出資金額の3.0%（消費税別）の事務手数料がかかります。 ・契約成立後、8日以内であればクーリング・オフによる解除を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。
財産管理報告	2027年8月12日までに財産管理報告書を出資者に交付します。
税務上の取扱い	分配金：雑所得（源泉徴収後、確定申告時は総合課税扱い） 税務の詳細につきましては、税理士・所轄の税務署にお問い合わせください。 ※今後の税制改正により、変更となる場合がございます。

※1 本商品は元本の返還および予想分配率を保証するものではありません。商品内容・リスクを十分にご理解の上、お申し込みください。
※2 契約終了日までに対象不動産の全部の売却が完了しなかった場合、本事業者は6ヶ月を超えない範囲で契約終了日を延長することができます。
※3 申込期間満了前に出資総額に達した場合は、本事業者の判断で申込期間を短縮し、不動産取引の開始予定日を早めることがあります。
※4 契約終了予定日前に対象不動産の全部を売却した場合はその時点で契約終了となり、本事業の清算手続において本事業に係る一切の債務を弁済した日又は本事業に帰属する財産の全てが本事業に係る債務の弁済に充てられた日を計算期間の末日として匿名組合損益を計算し、分配金の支払い及び出資金の返還を行います。

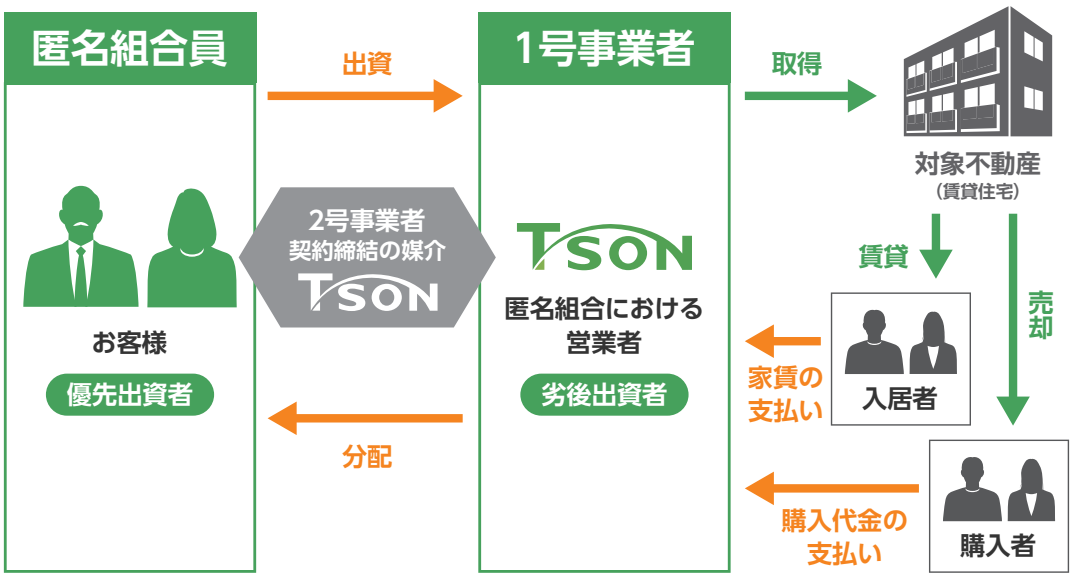
不動産特定共同事業とは

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

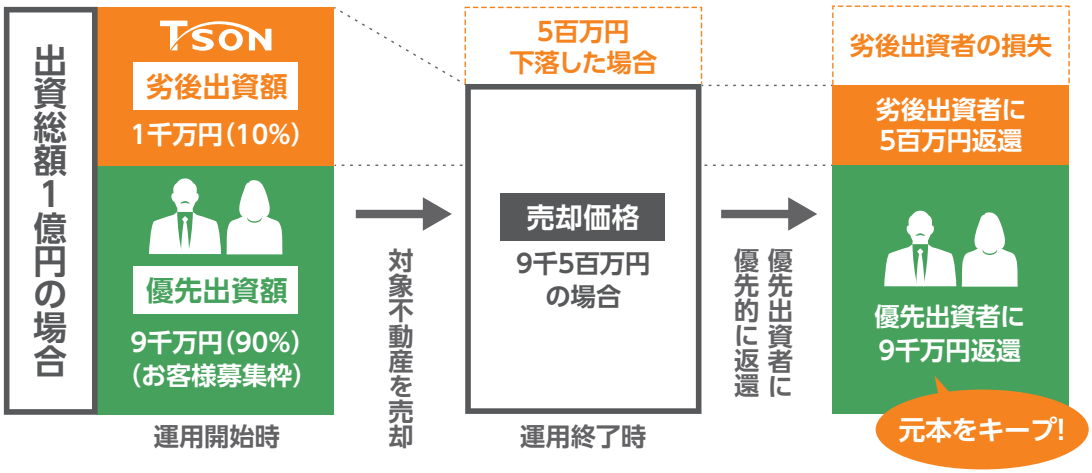
不動産小口投資の仕組み

複数のお客様から出資を募り、その資金をもって、TSONが不動産を取得し、その不動産から得た利益を出資額に応じて分配するシステムです。お客様とTSONとの関係は匿名組合契約となります。



優先劣後システム［元本の安全性を高めるしくみ］

お客様からの出資は出資総額の90%までとして「優先出資」とします。残る10%を事業者である株式会社TSONが「劣後出資」を行います。対象不動産の評価額が下落した場合でも、下落率が10%以内であればお客様の出資元本への影響はありません。



不動産小口投資のメリットとリスク

MERIT メリット

01

不動産を所有することなく少額で不動産投資に参加

実物不動産を所有する場合、多額の資金が必要で煩雑な管理が伴いますが、「SMART FUND」は小口単位で出資が可能で、管理運営も当社が対応しますので、手間がなく不動産投資に参加することができます。

02

景気に左右されにくい投資

株や不動産投資信託（Jリート）は経済市場や景気により日々取引価格が変動いたしますが、「SMART FUND」は、不動産事業を目的としておりますので比較的景気に左右されにくい投資です。

03

優先劣後システムによりお客様のリスクを軽減

出資総額に対し、お客様からは9割を出資（優先出資）していただき、一方で当社は1割の劣後出資を行います。これによりお客様は当社よりも優先して分配金の支払いや出資金の返還を受けることができます。
※劣後出資割合は商品により異なります。

RISK リスク

01

価格変動リスク

不動産価格の下落により、予定した売却利益が得られず、又は売却損失が発生する可能性があります。この場合、予定され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。

02

信用リスク

事業者である株式会社TSONの破綻等により、出資金の一部又は全部が返還されないことがあります。

03

その他のリスク

法令・税制等の変更が事業収益に影響を与えるリスクや、自然災害（地震、暴風雨、洪水等）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。

よくあるお問い合わせ

Q. 匿名組合とは何ですか?

A. 商法に規定されている匿名組合契約です。

商法535条に規定されている契約形態で、お客様が事業者のために出資し、事業者がその営業から生じる利益を分配する契約のことです。「SMART FUND」へのご出資にあたっては事業者である株式会社TSONと出資者であるお客様との間で匿名組合型の不動特定共同事業契約を締結していただきます。
※匿名組合の出資者は出資した金額の範囲内のみで、責任(有限責任)を負います。

Q. 出資にかかる手数料を教えてください。

A. 手数料(消費税別)については下記のように定めております。

●出資にかかる費用
申込手数料:無料(出資金の銀行振込手数料はお客様負担となります)

●運用中に譲渡する場合の費用
譲渡手数料:出資金の3%

Q. 分配金額は確定していますか?

A. 分配金額は変動することもございます。

不動産の運用収益が予想を下回った場合は、分配金が想定金額を下回る可能性があります。また、運用期間終了前に対象不動産全部の売却が完了した場合は、その時点で契約が終了し、分配金額の計算は日割りで行われます。

Q. 分配日はいつですか?

A. 分配は年1回です。※一部商品により異なります。

分配金は源泉徴収後、各計算期間の末日から1カ月後の最終営業日(金融機関が休日の場合はその前日)までにお客様の指定口座にお振込いたします。

Q. どのようなリスクがありますか?

A. 以下のようなリスクがあります。

●価格変動リスク
不動産価格の下落により、予定していた売却利益が得られず、又は売却損失が発生する可能性があります。この場合、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。

●信用リスク
事業者である株式会社TSONの破綻等により、出資金の一部又は全部が返還されないことがあります。

●災害等リスク
対象不動産の全部または一部が、地震などの災害等によって滅失、毀損した場合や隠れたる瑕疵が見つかった場合、不動産売却価格の下落が生じ、損失が発生することがあります。これにより出資金の換金価格が当初の出資金の価額を割り込むことがあります。

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、雹災、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。)

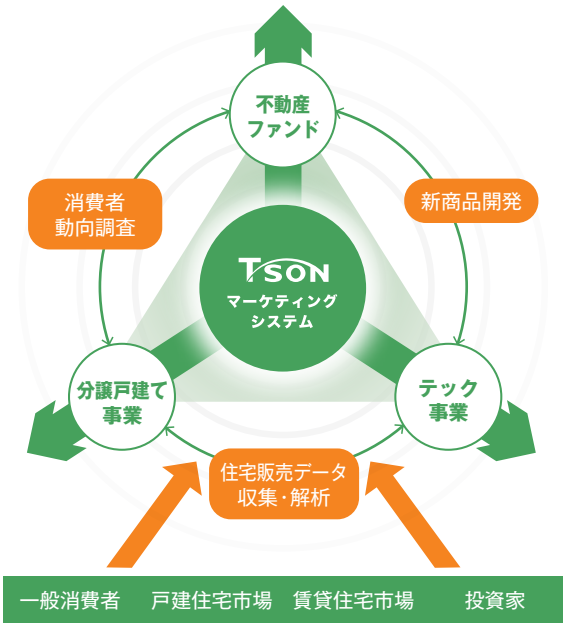
住宅に関する独自のシステム

TSONのマーケティング戦略



シナジー効果を発揮する マーケティングを核とした 3つの事業

TSONの3事業は互いに結び付いています。マーケティングを核として、今後の社会に求められる住宅を企画開発すると同時に、その販売や開発過程における結果を再分析し、これからの生きたデータの蓄積に基づいて、有効な土地活用を提案するコンサルティングや不動産特定共同事業を展開しています。常に最新の情報を得続ける体制が、これらシナジー効果の源です。TSONでは独自の住宅販売データ収集分析システムをつくり、毎月、エリア毎に販売数・契約数・販売価格等を調査し、適正な供給数を推定しています。また、大手WEB調査会社を広く多用し、調査結果を解析した後、住宅購入者（希望者）の購入動機や購入決定理由、住宅の好み等を迅速に把握することで、調査結果を住宅や不動産投資商品の開発にフィードバックしています。



販売価格と販売期間を自動査定し、勝率（売行き）を0 ～100%で一発表示

住宅販売予測システム「勝率一番」

住宅販売予測システム「勝率一番」は、数年間にわたって収集した全国の販売動向をベースに、景気動向などの数値を加味することで、高確度な販売予測の算出を実現した独自システムです。分譲住宅版・賃貸住宅版をリリースし、着実な実績を積み重ねてきました。ご要望にお応えして賃貸住宅版もリリースし、精緻な予測をご提供しています。

1	売れ行き=「勝率」をスピーディに自動表示
2	簡単な入力操作 PC・スマホからも利用可能
3	分譲戸建て約400万件、賃貸住宅約6,000万件のビッグデータから瞬時に判断
4	市場動向をひと目で把握 グラフや表も自動作成
5	業務の効率化、働き方改革にも貢献
6	ビッグデータは毎月更新





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）
〒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

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

詳しくはホームページをご覧ください。 TSON 検索

事業者

TSON ティーソン

株式会社TSON

宅地建物取引業免許：国土交通大臣（1）第10513号
建設業許可：国土交通大臣免許（特-5）第28922号
不動産特定共同事業許可：愛知県知事 第6号

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
東京本社/〒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
名古屋支店/〒450-6312 愛知県名古屋市中村区名駅一丁目1番1号 JPタワー名古屋12F