



新たな「価値」と「可能性」を 不動産投資で始める資産づくり

不動産特定共同事業法に基づく
不動産投資商品

汐留ファンディング 3号

汐留ファンディングの 1口1万円から始める 不動産投資



汐留ファンディングとは

当社は、2017年に汐留グループ内の不動産部門として設立され、「クライアントのよきパートナーであり続けるために、クライアントと共に成長していく」を経営理念に掲げ、「専門性」「誠実性」「革新性」の3つのキーワードを自らに課し、クライアントへの最高サービスの提供を行うというビジョンのもと展開してきました。当社が新たに手掛ける汐留ファンディングとは、不動産特定共同事業法の電子取引認可に基づき、WEBサイト上で「1口1万円」から不動産投資が行える仕組みです。投資家の皆様から資金を集め、その資金を元に不動産を取得・運用し（賃借や売却等）得られた利益の一部を、皆様に配当として還元いたします。



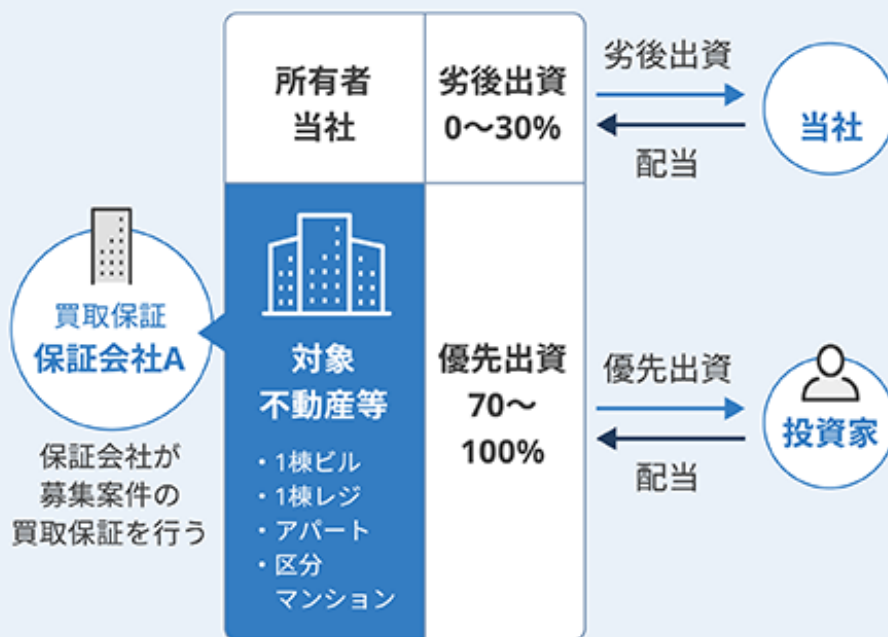
高い保全対応

弊社が劣後出資部分を担うため、評価損が発生した場合でも、投資家様の資産が優先的に守れます。また組成ファンドによっては、提携保証会社による物件の買取保障が可能となります。この場合も、弊社が劣後出資部分を担うため、より安全に投資家様の資産が守られる仕組みとなっております。

※組成ファンドによって条件が異なります。

また本ファンドは、元本および利回りが保証されている商品ではありません。

不動産の賃貸市場や売買市場、金利環境、経済情勢などの影響を受けて、価格や分配金の変動する可能性があります。



高利回り収益不動産

弊社は、全国各地で実施してきた不動産コンサルティング業で培ったノウハウと仕入れネットワークがあります。過去に蓄積された不動産データベースを活用し、空室リスクを減らし、高利回りの収益不動産をご提供することが可能です。

物件選定の差別化

弊社自身のネットワークを活用した物件選定、関連会社である汐留グループ内の各種土業連携を以てして競合他社との不動産仕入の差別化を図ります。弊社では、弊社の有する物件選定における国内ネットワークを網羅的に活用することで、他社と比べて優良な物件を揃えることが可能となり、仕入に関する優位性が強みとなります。



汐留ファンディングの強み

士業が集まったグループによるワンストップサービス

弁理士



行政書士



社会保険労務士



司法書士



弁護士



公認会計士



税理士

当グループでは、税理士、弁護士、司法書士、行政書士、不動産事業等の専門家がワンストップで不動産取引に関する様々なお悩みを解決します。

汐留ファンディング 3号

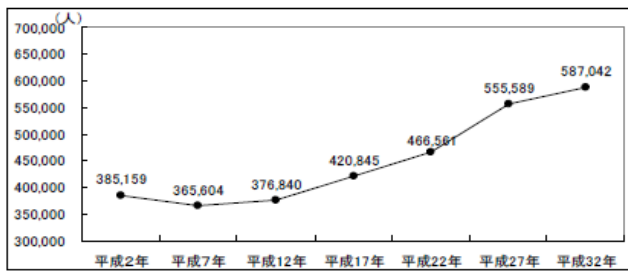
江東区北砂戸建プロジェクト



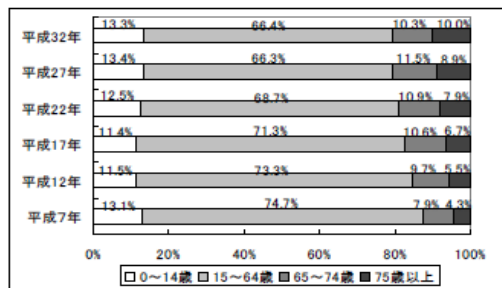
- 物件概要■
- 所在地/東京都江東区北砂4丁目1508番11、1508番1(私道)
 - 家屋番号/1508番11
 - 交通/東西線「南砂町」(約1400m) 自転車約7分
 - 対象棟数/1軒
 - 土地面積/29.04㎡ (8.78坪), 263㎡ (2,904/162,154の共有持分(私道))
 - 建物面積/54.52㎡ (16.49坪)
 - 建築構造/木造スレート葺3階建
 - 築年月日/1992年3月
 - 検査済証/無
 - 土地権利/所有権
 - 地目/宅地
 - 都市計画/市街化区域
 - 用途地域/準工業地域
 - 私道の負担/有
 - 建ぺい率/60%
 - 容積率/300%
 - 防火地域/準防火
 - 高度地区/第三種
 - その他制限/不燃化推進特定整備地区、敷地面積の最低限度(60㎡)、道路斜線制限、隣地斜線制限、日影制限

江東区の人口と不動産価格

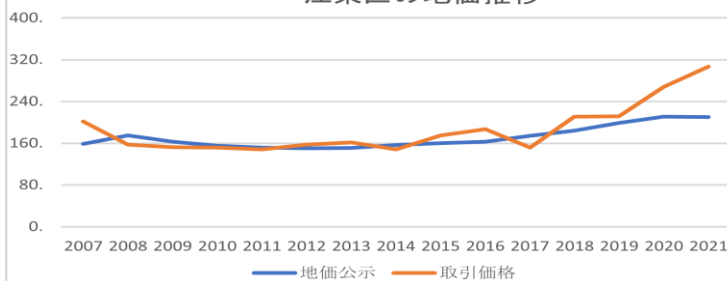
図表 3-6 江東区人口推計結果



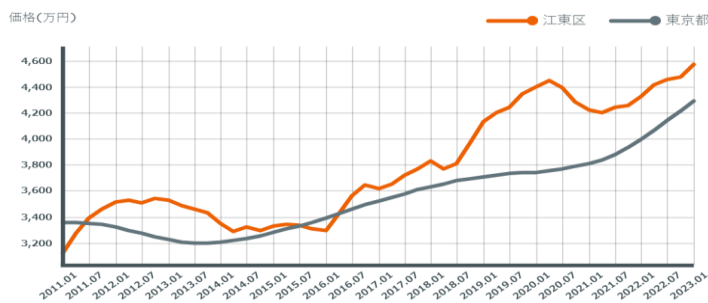
図表 3-7 推計人口の年齢区別比率



江東区の地価推移



江東区の中古一戸建て価格の推移



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	東京都江東区北砂中古戸建
契約締結の当事者	汐留プロパティ株式会社株式会社（本事業者）
不動産特定共同事業許可	不動産特定共同事業 東京都知事 第164号
予想分配率	年10.0%（税引前） ※1
運用予定期間	2023年6月1日（運用開始予定日）から2024年5月30日（契約終了日）までの12ヵ月間 ※2 ※3
分配	年1回
出資総額	1200万円
出資総口数	1200口
優先出資募集総額	1000万円
優先出資募集総口数	1000口
劣後出資額	200万円
劣後出資口数	200口
募集単位	1口1万円
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	2023年5月29日
計算期間	2023年6月1日から2024年5月30日までの12ヵ月間
金銭配当予定日	2024年6月30日（当日が土・日・祝日の場合は翌営業日）
事業者報酬	対象不動産の売却時に「売却価格×0%」+消費税
分配金の支払い時期	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10.0%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。
第三者譲渡・中途解約	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。原則として計算期間（2023年6月1日から2024年5月30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ヶ月以内に分配金の支払いを行います。※4・分配金の計算方法 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1口あたり2,000円（別途消費税）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	2024年6月30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（20.42%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等が完了しなかった場合、本事業者は24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。

ご利用の流れ



会員登録
出資者登録



プロジェクト選択
応募



入金



運用開始



配当

STEP 01

会員登録

会員登録ページにてメールアドレスを入力し会員登録を行います。
入力したメールアドレス宛に認証用メールが届きますので、本文に記載されている認証用URLをクリックし会員登録を完了させてください。

出資者登録

マイページから出資者情報登録を行います。ご登録には本人確認のための身分証明書（運転免許証など）が必要となりますので、お手元にご用意ください。提出いただいた情報を元に審査を行った上で、弊社から本人確認ハガキをご登録いただいている住所に郵送します。

STEP 02

STEP 03

プロジェクトの選択

出資者情報登録完了後、プロジェクト一覧から投資するプロジェクトを選択してください。

プロジェクトへ応募する

投資するプロジェクトが決まったら、応募口数を選択した後、・契約成立前書面・電子取引に係る重要事項等説明書の2点を必ずご確認ください。
上記をご確認いただけますと、応募ボタンをクリックできるようになります。

STEP 04

STEP 05

抽選 ※ 抽選式プロジェクトの場合のみ

プロジェクトに出資できる方は抽選によって決定します。
抽選は募集期間終了後に行い、結果についてはマイページのお知らせおよびメールにてご連絡いたします。

出資確定

当選されたお客様は、応募いただいたプロジェクトの詳細から「契約成立時書面」をご確認いただいた上で「出資確定」ボタンをクリックしてください。
出資確定後に入金口座等をマイページのお知らせおよびメールにてご連絡いたします。

STEP 06

STEP 07

入金

マイページのお知らせおよびメールに記載された「入金口座」に、入金期日までに出資金のお振込をお願いいたします。
恐れ入りますが、振込手数料についてはお客様にてご負担をお願いいたします。

運用開始

運用開始日になりましたら、投資いただいた資金を元に運用を開始いたします。

STEP 08

STEP 09

配当

運用終了日になりましたら、運用結果をマイページのお知らせおよびメールにてお知らせいたします。運用終了月の翌々月までに配当および出資金をお振込いたします。
※配当のお振込条件につきましては、プロジェクトにより異なる場合がございます。

よくある質問

不動産投資型クラウドファンディングはどのような仕組みですか？

複数の投資家の皆様から資金を集め、その資金を元に不動産を取得・運用し（賃借や売却等）得られた利益の一部を、投資いただいた皆様に配当として還元いたします。

どのような仕組み？

不動産特定共同事業の電子取引業務に基づき、不動産投資の資金を専用のWEBサイトを使用し投資家の皆様から集める仕組みです。

本人確認には何が必要ですか？

下記に例示している身分証明書の画像をアップロードしていただく必要があります。

- ・運転免許証(都道府県公安委員会発行のもの)
- ・パスポート
- ・在留カードまたは、外国人登録証明書
- ・健康保険証+国民年金手帳

ハガキが届かない場合どうすればいいですか？

お手数ですが、ホームページにございますお問い合わせフォームよりご連絡をおねがいたします。

途中でやめることはできるのですか？

可能です。ホームページより、中途解約申込書兼出資金払戻申請書をダウンロードし提出をお願いします。

元本は保証されるのですか？

いいえ。
出資金の元本保証は禁止されております。優先出資者/劣後出資者の仕組みを用い、お客様のリスク低減には務めておりますが、運用不動産の評価額が運用開始時より劣後出資分より下落した場合、または、事業者の業務運営に支障が生じた場合や倒産した場合には、投資という性質上、出資金が返還されないリスクもあることはご理解ください。

記載されている利回りは保証されていますか？

いいえ。
本資料で表示されている「利回り」はあくまで「想定利回り」であり、「利回り」の保証は出資法に基づき一切行っておりません。

確定申告は必要ですか？

配当金は源泉徴収を行った上でお支払いさせていただきます。本ファンド以外で所得のある方などは、確定申告の必要がある場合がございますので、税務署などへご自身でお問合せ願います。

利用条件はありますか？

日本国内に住む、満20歳以上～70歳以下の個人の方であればお申しいただけます。出資を行う際には個別審査を行わせていただいております。その結果次第ではお申込をお断りすることがございます。



お問い合わせは

 **03-6264-3630**

受付時間／10：00～18：00（土日祝日・年末年始を除く）

 **property@shiodome.co.jp**

お問い合わせへは順次回答させていただいておりますが、
混雑状況によりましては、回答にお時間がかかる場合がございます。
土日祝日にいただいたお問合せは、翌営業日以降に順次対応いたします。

事業社

汐留プロパティ株式会社

不動産特定共同事業の種別：第1号事業(電子取引業務を行う)

不動産特定共同事業許可番号：東京都知事 第164号

代表取締役：大原 龍

住所：〒105-7133 東京都港区東新橋一丁目5番2号汐留シティセンター33階

電話番号：03-6264-3630

宅地建物取引業：東京都知事（2）第100663号

貸貸管理業者登録：国土交通大臣(02)第0001680号

業務管理者：佐藤 秀樹