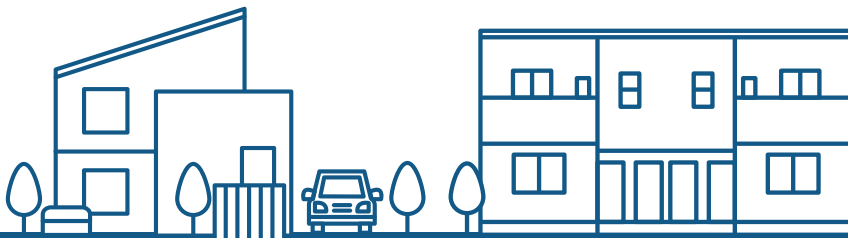


不動産特定共同事業法に基づく
不動産投資商品

1口10万円からの

不動産AI
×
クラウドファンディング



24h
365日

譲渡手数料
無料!

不動産特定共同事業商品第277号

いつでも事業者に譲渡申請できるファンド

ITSUDEMOC
1号

愛知県江南市布袋駅

管理・手間は一切なし!

想定利回り 3.5%

想定運用期間 3年

全期間 空室保証付

TSON
株式会社ティーソン



運用終了を待たずに資金を引き出せる
不動産小口化商品

いつでも事業者に譲渡申請できるファンド

ITSUDEMOMO

気軽に始められる不動産クラウドファンディング。
運用中に事業者であるTSONへ手数料無料で譲渡できるようにすることで、
資金を引き出すことができ、
さらに投資しやすく安定利回りの実現を目指すファンドです。

※「資金を引き出せる」とは、事業者への譲渡が成立することによるものです



少額投資1口

10万円

想定利回り

3.5% (年利)

※1

想定運用期間

3年 ※2

運用中に
事業者譲渡可能

※3・4

※1 不動産市場の影響により不動産評価額が減少した場合、元本割れが生じたり、想定利回りを下回る可能性があります。

※2 対象不動産全部の売却が想定運用期間以内に完了した場合、その時点で契約が終了します。また、想定運用期間に対象不動産全部の売却が完了しなかった場合、運用期間を延長することがあります。

※3 「事業者譲渡」とは、お客様の出資持分を事業者であるTSONに譲渡することを意味します。譲渡価格は、本事業者が譲渡受付時の対象不動産価格等を考慮し提示するため、出資金の返金を保証するものではありません。

※4 事業者譲渡申請はマイページの「事業者譲渡申請フォーム」より先着順で受け付けるものとします。事業者譲渡により本事業の継続に支障が生じるおそれがあると本事業者が判断した場合には、本事業者は事業者譲渡を承諾しないことがあります。

「ITSUDEMO」の3つの特徴



24時間365日 いつでも事業者への 譲渡申請を受付します

24時間365日いつでも事業者であるTSOへ譲渡申請受付ができます。譲渡成立後、振込みは毎月15日と月末を締め日とし、最短15日後の振込みとなります。※TSO営業日に準ずる



実績豊富な 管理会社による 全期間空室保証付

対象物件はすべて完成済みで、全期間空室保証付きです。家賃保証を行う管理会社は多く実績があるプロフェッショナル企業が行います。



事業者譲渡時の 事務手数料は無料

通常は譲渡手続き時には出資金の3.3%の手数料がかかりますが、本ファンドでは事務手数料は無料です。

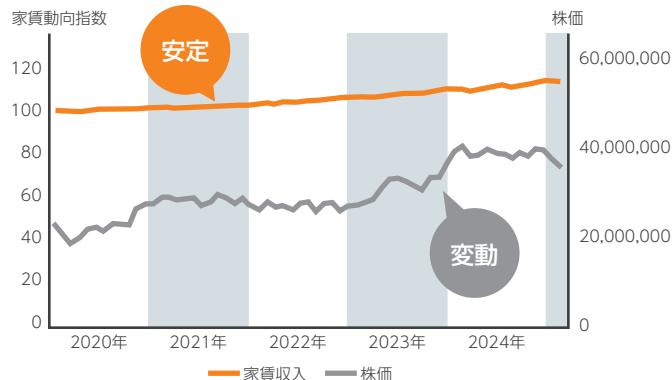
※「事業者譲渡」とは、お客様の出資持分を事業者であるTSOに譲渡することを意味します。譲渡価格は、本事業者が譲渡受付時の対象不動産価格等を考慮し提示するため、出資金の返金を保証するものではありません。

※事業者譲渡により本事業の継続に支障が生じるおそれがあると本事業者が判断した場合には、本事業者は事業者譲渡を承諾しないことがあります。

完成済み 新築・築浅賃貸住宅が対象物件の インカム型ファンド

対象物件は新築・築浅の完成済みの賃貸住宅です。空室保証による安定的な家賃収入があるインカム型ファンドとなります。

景気に左右されにくい家賃収入で分配



自社施工・グループ会社施工だから安心 しかも新築・築浅物件多数!

株式会社TSOは、令和6年2月にハウスプラス住宅保証株式会社より優良事業者として認定を受け表彰されました。住宅瑕疵担保責任保険において、長きにわたり優良な住まいを提供した事業者が選ばれました。



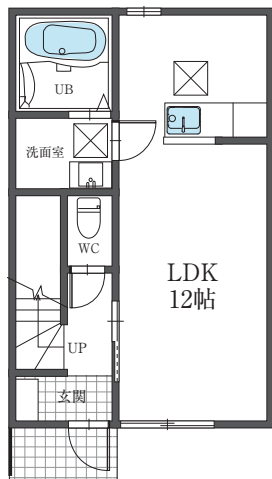
「ITSUDEMO」は家賃保証付きのインカム型ファンドです

対象不動産

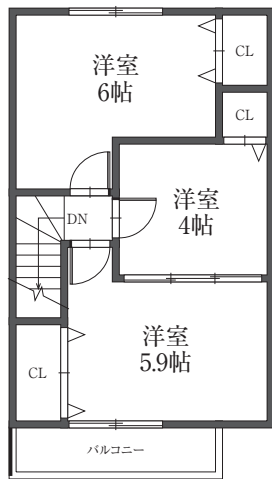
MAISONETTE PARK 布袋駅



※現地写真



1階 平面図



2階 平面図

メゾネットタイプ 賃貸住宅

■物件概要●所在地/愛知県江南市田代町郷中130番●
交通/名鉄犬山線「布袋」駅徒歩約13分●対象棟数/1棟5
戸●土地面積/327.27㎡(98.99坪)●延床面積
/343.52㎡(103.91坪)●建築構造/木造2階建1棟5戸
●間取/3LDK●土地権利/一般定期借地権●地目/宅地●
都市計画/市街化調整区域●用途地域/指定なし●建ぺい率
/60%●容積率/200%●接道幅員/北側14m、西側27m
●ガス/LPガス、水道/公営水道、汚水/浄化槽●建築確認番
号/第KS120-1310-00674号(2020年9月25日)●
完成/2021年2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

名鉄犬山線

「布袋」駅 徒歩約

13分

物件

徒歩

約13分

布袋駅

所要時間

約19分

名鉄
名古屋駅

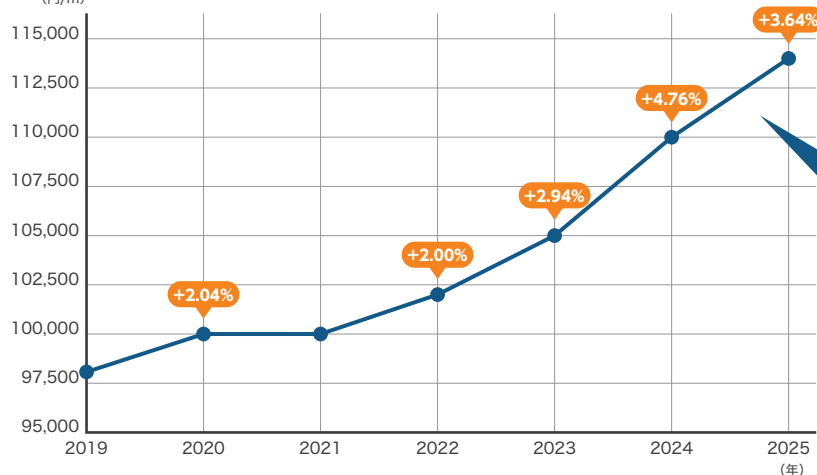
「布袋」駅から
「名鉄名古屋」駅まで

約19分

(急行利用)

※乗換・待ち時間等は含みません。

物件の最近隣エリア(江南市布袋下山町東54番外他)の公示地価推移
地価推移
(円/㎡)



2025年
最新公示地価

**+3.64%の
上昇!**

過去6年間で
合計15.38%の上昇

※当観測地点で観測開始より
下落はありません。

観測開始の2019年より下落は一度もなく、2025年までにかけて15.38%上昇しています。



暮らしが花ひらく
生活都市、江南市。

一年を通じて花と緑豊かな環境がありながら、公共交通機関で約20分の位置に大きな都市がある。そんな「生活をするのに便利」が詰まったまちが江南市。藤の名所「曼陀羅寺公園」では毎年こうなん藤まつりが行われ多くの方が訪れます。

愛知県江南市の物件周辺賃貸住宅市場データ

●2LDK賃貸の平均賃料	約67,333.3円 ※平均築年数 14.7 年
●3LDK賃貸の平均賃料	約64,000円 ※平均築年数 26 年
●最寄り駅までの平均徒歩時間	約15分
●近隣公示地価前年比	+4.76%
●周辺世帯年収 (県平均比較)	約 558.2 万円(↑) ※愛知県平均 約 546.3 万円
●20歳代単身世帯割合 (県平均比較)	1.40% (↓) ※愛知県平均 6.50%
●6歳未満親族あり世帯割合 (県平均比較)	10.00% (↑) ※愛知県平均 9.90%

※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。(2025年8月調べ)
※「勝率一番賃貸住宅版」とは毎月約250万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。

全期間空室保証付きの安定性

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優良物件に絞ったうえ、万が一の空室リスクに備えた「全期間空室保証」制度を設定することでリスクを減らしています。

”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」「戸建て賃貸」

投資対象はファミリー層に人気のメゾネット賃貸・戸建て賃貸



メゾネット賃貸



戸建賃貸

※当社の運用ファンドの実例写真

メゾネット賃貸・戸建て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

木造メゾネット賃貸

3.7%

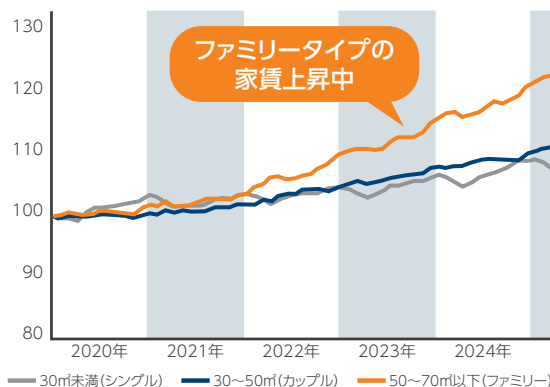
アパート・マンション
96.3%

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

市場における
希少優位性

ターゲット
限定戦略

ファミリー向き賃貸の家賃指数は 2015年以降で過去最高値



全国主要都市の家賃相場の平均動向グラフです(アットホーム調べ)
※東京・神奈川・埼玉・千葉・名古屋・大阪・福岡・仙台の家賃動向

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。)



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	MAISONETTE PARK 布袋駅(1棟5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3.5%(税引前) ※1
運用予定期間	2025年8月29日(運用開始予定日)から2028年8月28日(契約終了日)までの3年間 ※2 ※3
分配	年2回
出資総額	3,900万円
出資総口数	390口
優先出資募集総額	3,510万円
優先出資募集総口数	351口
劣後出資額	390万円
劣後出資口数	39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	2025年8月26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	毎年8月29日～翌年2月28日、3月1日～8月28日の年2期とします。
金銭配当予定日	毎年4月28日および10月28日の年2回(当日が土・日・祝日の場合は前営業日)
分配金の支払い時期	第1回分配:2026年4月28日 第2回分配:2026年10月28日 第3回分配:2027年4月28日 第4回分配:2027年10月28日 第5回分配:2028年4月28日 第6回分配・償還:2028年12月26日
事業者報酬	各運用期間の期首に対象不動産の「調達額 × 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3.5%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。
中途解約	・ 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	2026年以降、毎年4月28日および10月28日(当日が休日の場合は、前営業日)、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

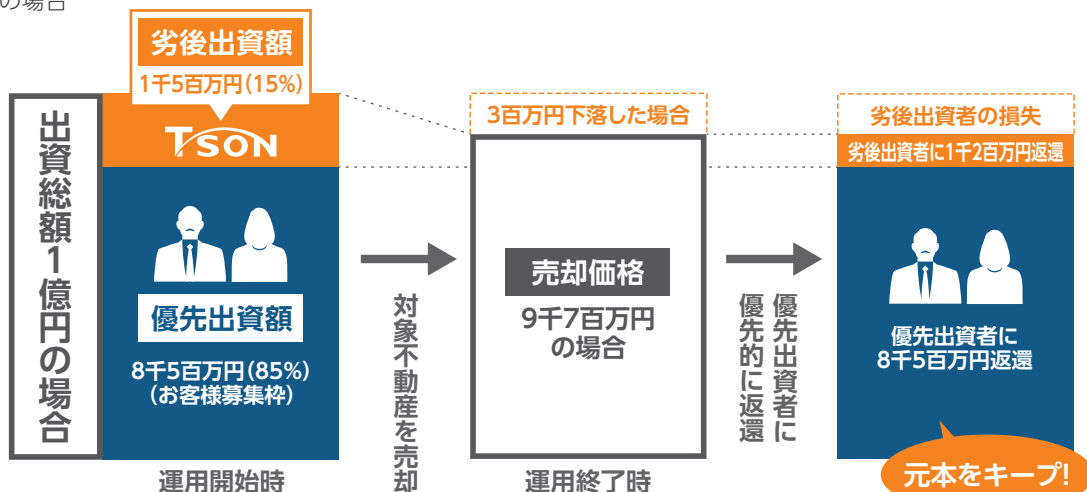
不動産小口投資の仕組み

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85%までとして「優先出資」とします。残る15%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15%以内であればお客様の出資元本への影響はありません。※劣後出資15%の場合



「ITSUDEMO」商品概要説明

本商品は不動産特定共同事業法に基づく商品となります。本内容は出資しに際し、重要な内容となっておりますので熟読の上、十分にご理解いただきご出資されますようお願い申し上げます。

事業者譲渡価格について

「事業者譲渡」とは、出資者様の出資持分を事業者である(株)TSONに譲渡することを意味します。譲渡価額の算出については、本事業者が譲渡受付時の対象不動産価額および各締日(※1「譲渡成立時の振込日について」を参照)までを計算期間とした分配金相当額を考慮し決定します。「事業者譲渡」は、出資金の返金を保証するものではありません。

事業者譲渡申請と上限について

事業者への譲渡申請はマイページの「事業者譲渡申請フォーム」より先着順で受け付けるものとします。事業者譲渡により本事業の継続に支障が生じるおそれがあると本事業者が判断した場合には、本事業者は譲渡申請を承諾しないことがあります。

事業者譲渡
申請
フォーム

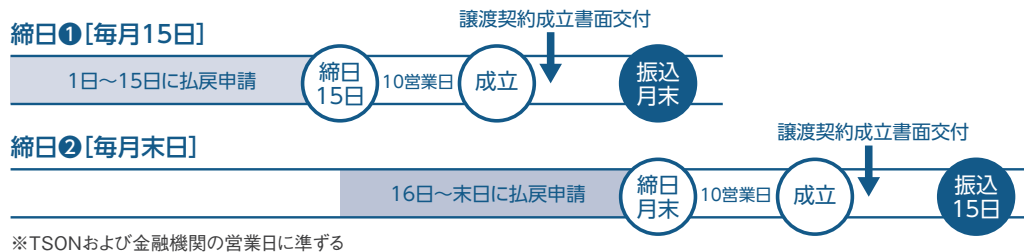
事業者譲渡による 分配金相当額の 算出について

分配金相当額は、運用開始翌月初日または分配計算期日の翌日を開始日とし、事業者譲渡申請をした日の属する締日までを日割り計算して算出するものとします。分配金相当額の算出期間においては、(株)TSONが定める所定の日数で計算します。(1円未満の端数は切り捨てとなります)また、分配金相当額は、法令に基づき源泉徴収20.42%(所得税20%+復興特別所得税0.42%)を差し引いた金額になります。

譲渡成立時の振込日について※1

事業者譲渡が承認された場合、以下のスケジュールで振込いたします。締め日は月に2回あり、毎月15日と末日となります。

事業者譲渡
申請から
振込日までの
スケジュール



振込手数料について

出資時の振込手数料は、出資者様の負担となります。事業者譲渡の返金にかかる振込手数料は出資者様の負担となります(譲渡金額から振込手数料相当額を差し引いた金額をお振込みいたします)。予定されている分配時・償還時の振込手数料については事業者である(株)TSONが負担いたします。



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
ディーソン

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