

不動産特定共同事業法に基づく  
不動産投資商品

1口1万円(最低出資口数5口)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24号

森林再生 10号

名古屋市港区

管理・手間は一切なし!

想定利回り **6.7** %

想定運用期間 **8** カ月

新築一戸建 賃貸住宅



# まちのもり

国産材活用住宅の供給  
不動産小口化商品

# 「森林再生」

日本のまちに森をつくることで、  
お客様も収益を得る**社会貢献型**の新しい不動産投資です。



少額投資1口

**1万円**

(最低5口)

想定利回り

**6.7%**  
(年利)

※1

想定運用期間

**8ヶ月**

※2

※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。



安定したリターンをお届けしながら

# 森・盛・守

3つの視点で日本の環境共生に貢献します。

2005年の「愛・地球博」をはじめ、COP10(2010年)、ESDユネスコ世界会議(2014年)を経験した愛知県は環境保全に対して意識の高い地域といえます。TSONはこの愛知県を基盤に、創業以来、環境社会を考えた住まいづくりに邁進してきました。TSONは住まいも生態系の重要な一部と考えています。CO2を吸収保全してくれる木造住宅を軸として、太陽光発電等のエコエネルギー普及を積極的に推進。さらに安全面でも自然素材を用いた地盤改良を採用するなど、常に環境へインパクトを与えない家づくりを行っています。

## まちに森をつくる



「森林再生」の不動産は環境共生に貢献する住宅しか選定しません。

### 木の家は 都市の森林



木の家づくりを通じて炭素貯留効果によりCO2低減に貢献します。

### 国産材を 積極的に活用



国産材を活用することで日本の林業と森の再生に大きな貢献します。

### 自然素材で 地盤改良



環境汚染を起こさず100%リサイクル可能な自然素材を活用した地盤改良。

木造住宅は大気中のCO2を軽減し、環境を整える街中の森。標準的な住宅1棟分のCO2炭素貯蔵量は森林400㎡に匹敵すると言われます。「森林再生」ではさらに国産材を活用することで、安定した木材需要を生み出し、衰退しつつある林業をサポートして日本の森林再生に貢献します。

## まちを盛りあげる

「森林再生」は、快適な戸建てタイプの住宅開発を通じて若い家族が集い、幸せに暮らす場所を生み出す取り組みでもあります。のびのびと子育てができる環境を提供することで、20代30代の定住を促進し地域全体の若返りと活性化を下支えします。

## まちを守り続ける

温かく穏やかな人と人のつながりは、街のコミュニティをつくる基盤。地域の無形資産であり、安全を守る最大の武器ともなるものです。「森林再生」は、地域に根付いて暮らすファミリーたちを応援することで環境を大切に守る心を育み、地域全体の価値を高めていきます。

# 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。

「貸してよし」「住んでよし」の新築一戸建て賃貸  
賃貸運用もマイホーム購入も見据えた不動産投資商品です

## 賃貸市場内で供給率1%未満の「新築一戸建て賃貸」

人口減少の影響による空き家の増加が社会問題となっていますが、一般的な賃貸住宅は全体の市場の98%を占めます。戸建て感覚で住めるメゾネット賃貸も市場全体の約2%と希少ですが、一戸建て賃貸の新築・築浅物件はさらに少なく1%未満の供給しかありません。

希少価値が高く家賃の値下がりも空室リスクも低減します

## 新築一戸建て賃貸の供給量

一戸建て賃貸 2%  
その内新築は  
1%未満

一般的な  
アパート・マンション  
98%

※TSON住宅市場AIデータ室調べ  
「賃貸住宅の実態について」  
国土交通省HPより参考

## ターゲットをファミリーに限定し長期入居を促進

賃貸住宅住まいの子育て世帯は「手狭になってくる」「音が気になる」といった悩みを抱えています。そこで高額な分譲住宅を購入することになりますが、手ごろな「一戸建て賃貸」があれば、子育てがひと段落するまでの住宅選択肢として高い需要があります。

### MERIT 01

1・2階が分かれており  
子育てしやすい

### MERIT 02

庭や駐車場  
スペースがある

### MERIT 03

隣接世帯の  
音の問題を解消

### MERIT 04

プライバシー性の  
確保

## 分譲住宅としての売却も見据えた設計

賃貸として運用以外に、購入者自身のご家族が住むことも想定した設計となっています。3LDKの間取りで、LDKは12.5～15帖ほどのゆとりの広さ。専用バルコニー・駐車場・庭もあり、一般的な戸建てと変わりなく分譲住宅として売却することも見据えています。



## 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。)



# 対象不動産

戸建賃貸 名古屋市港区小賀須



※完成予想図／実際と仕様が異なる場合があります。



A棟 1階 平面図



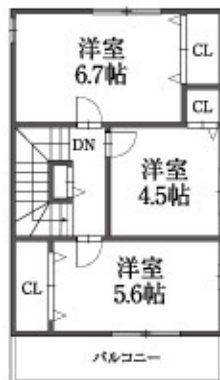
A棟 2階 平面図

## 賃貸住宅 新築一戸建タイプ

●所在地/名古屋市港区小賀須1丁目106-1他 ●交通/名古屋臨海高速鉄道「名古屋競馬場前」駅自転車約11分(約2,950m) ●対象棟数/3棟 ●土地面積/191.66㎡(57.97坪)~299.84㎡(90.70坪) ●延床積/76.20㎡(23.05坪)~79.27㎡(23.98坪) ●建築構造/木造2階建て ●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/準工業地域 ●建ぺい率/60% ●容積率/200% ●接道幅員/南側公道約5.17m ●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KS121-0410-52715号(2021年4月15日)他 ●完成予定日/2021年6月



B1棟 1階 平面図



B1棟 2階 平面図



B2棟 1階 平面図



B2棟 2階 平面図



名古屋臨海高速鉄道 あおなみ線  
**「名古屋競馬場前」駅**  
 自転車約 **11** 分

「名古屋競馬場前」駅から  
 「名古屋」駅まで  
**直通**  
 約 **12** 分



## 大規模な区画整理事業と名二環全線開通で周辺部の発展が見込まれています。

対象物件より500m南にはイオンモール名古屋茶屋店を中心とした大規模な区画整理事業が令和4年度まで行われており周辺部の発展が見込まれています。(総事業費約348億円)さらに、車で約4分の場所に高速道路のインターチェンジが開通し、名古屋市内の高速道路が環状線となり、より利便性が向上しました。



※赤色の名古屋西JCT～飛鳥JCTが今回開通した区間です。

※詳細は名古屋市のホームページをご覧ください。  
<https://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/page/0000055655.html>

## 名古屋市港区の物件周辺販売市場データ

●物件の平均売価	2,901万円
●平均値引額(平均値引発生率)	122.3万円(43.6%)
●最寄り駅までの平均徒歩時間	約19分
●近隣公示地価前年比	±0.00%
●周辺世帯年収(県平均比較)	約462.5万円(↓) ※愛知県平均 約526.7万円
●20歳代単身世帯割合(県平均比較)	2.6% (↓) ※愛知県平均 6.50%
●6歳未満親族あり世帯割合(県平均比較)	8.6% (↓) ※愛知県平均 9.90%

※記載のデータは分譲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」によるものです。(2021年3月調べ)  
 ※「勝率一番」とは数年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取り入れ高確度な販売予測の算出を実現したシステムです。



# 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2号に定める商法上の匿名組合契約
対象不動産	名古屋市港区小賀須(3棟)
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6.7%(税引前) ※1
運用予定期間	2021年6月28日(運用開始予定日)から2022年2月27日(契約終了日)までの8ヵ月間 ※2 ※3
分配	年1回
出資総額	5,650万円
出資総口数	5,650口
優先出資募集総額	5,080万円
優先出資募集総口数	5,080口
劣後出資額	570万円
劣後出資口数	570口
募集単位	1口1万円(最低出資口数5口)
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	2021年6月21日
計算期間	2021年6月28日から翌年2022年2月27日までの8ヵ月間
金銭配当予定日	2022年4月27日(当日が土・日・祝日の場合は翌営業日)
分配金の支払い時期	・原則として計算期間(2021年6月28日から2022年2月27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2ヶ月以内に分配金の支払いを行います。 ※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6.7%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	2022年4月27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

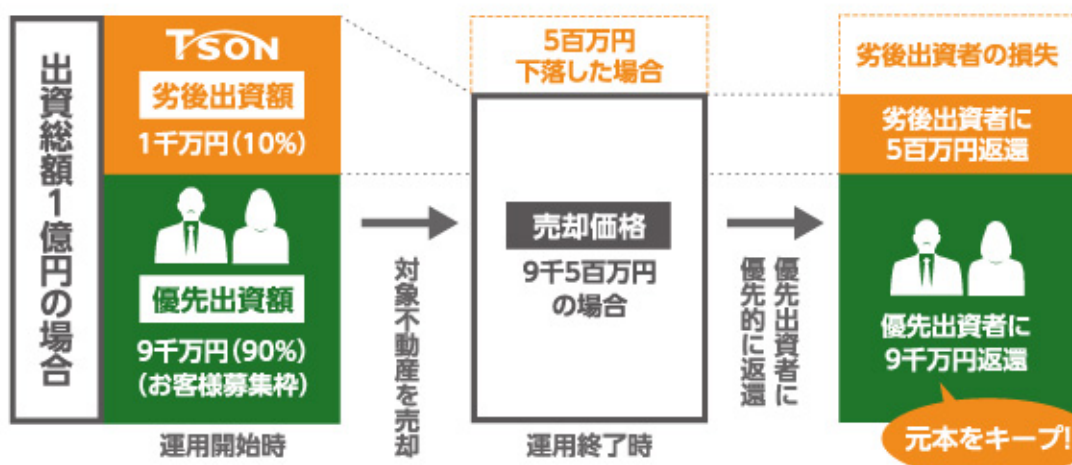
## 不動産小口投資の仕組み

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、「森林再生」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、「森林再生」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。「森林再生」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産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2ヶ月後の最終営業日(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 4つの専門事業分野

TSONの4事業は互いに結び付いています。マーケティングノウハウを核として、今後の社会に求められる住宅を企画開発すると同時に、効果的な広報手段をプランニング、さらに商品開発や広告企画から得た手応えを再分析し、これらの生きたデータ蓄積に基づいて、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では独自の戸建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、戸建住宅購入者(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、調査結果を商品づくりや広告販促提案にフィードバックしています。



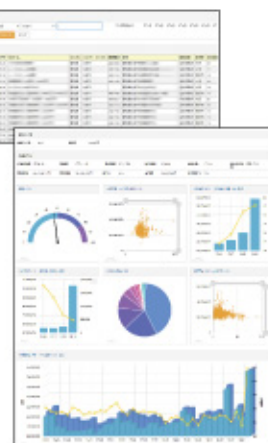
(発行先)

## 販売価格と販売期間を自動査定し、勝率を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。

2021年3月  
「勝率一番」は  
より使いやすく  
リニューアル!

- 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**  
ディーソン

**株式会社TSON**

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

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