

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

森林再生 30号

岐阜県岐阜市Ⅲ

管理・手間は一切なし!

想定利回り **6.5%**

想定運用期間 **10** カ月

**新築一戸建**

TSON FUNDING



スマホで  
簡単

# 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

10万円

想定利回り

6.5%  
(年利)

※1

想定運用期間

10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。TSONI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。TSONIは住まいも生態系の重要な一部と考えています。CO<sub>2</sub>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CO<sub>2</sub>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CO<sub>2</sub>を軽減し、環境を整える街中の森。標準的な住宅1棟分のCO<sub>2</sub>炭素貯蔵量は森林400㎡に匹敵すると言われています。「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。

※物件により仕様は異なる場合があります。

### 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

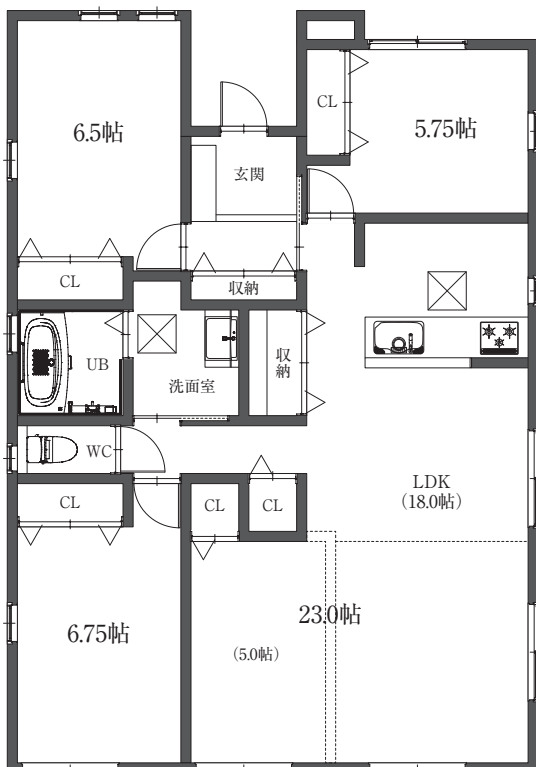
温かく穏やかな人と人のつながりは、街のコミュニティをつくる基盤。地域の無形資産であり、**安全を守る最大の武器**ともなるものです。「森林再生」は、地域に根付いて暮らすファミリーたちを応援することで環境を大切に守る心を育み、地域全体の価値を高めていきます。

# 対象不動産

岐阜県岐阜市Ⅱ



※完成予想図／実際と仕様が異なる場合があります。



A棟 平面図

## 新築一戸建平屋タイプ

■物件概要●所在地/岐阜県岐阜市日置江八丁目25番1●交通/名鉄竹花線「柳津」駅徒歩58分(約4,600m)、岐阜バス「茶屋新田1丁目」バス停徒歩11分(約850m)●対象棟数/3棟●土地面積/226.75㎡(68.59坪)~406.77㎡(123.04坪)●延床面積/90.57㎡(27.39坪)~93.47㎡(28.77坪)●建築構造/木造平屋建て●土地権利/所有権●地目/田●都市計画/市街化区域●用途地域/第一種住居地域●建ぺい率/60%●容積率/200%●接道幅員/北側公道約4.4m●主要設備/ガス:プロパンガス、水道:公営水道、汚水:下水道●建築確認番号/確認サービス第KS122-0410-63174号他(令和4年11月1日)●完成予定日/2023年2月

## 岐阜県岐阜市Ⅲ 周辺エリア紹介



### 岐阜市日置江の特徴

岐阜市は岐阜県の県庁所在地です。郊外へ行けば自然が広がり、市内へ行けばスーパーが多く買い物しやすいです。市内には岐阜バスが走っており、JR岐阜駅へのアクセスに優れています。また、岐阜駅からJR快速を利用すると18分で名古屋市へ行けます。

さらに岐阜市の子育て支援としては、「子ども医療費助成制度」があり、義務教育期間中は医療費の自己負担分を助成してくれます。岐阜市は名古屋市へのアクセスがよく、通勤がしやすいため、共働き夫婦にぴったり街といえます。



### LIFE INFORMATION

- 名鉄竹鼻線「柳津」駅……………約4,600m(自転車約18分)
- バス「茶屋新田1丁目」停……………約 850m(徒歩約11分)
- ひきえ子ども園保育園……………約1,000m(徒歩約13分)
- 目格小学校……………約1,200m(徒歩約15分)
- 境川中学校……………約3,000m(徒歩約38分)
- 華西公園……………約1,300m(徒歩約17分)
- スーパービバホーム岐阜柳津店……………約1,600m(徒歩約20分)
- 医療法人社団尚英会岐阜南病院……………約2,000m(徒歩約25分)
- 大垣西濃信用金庫 墨俣支店……………約2,100m(徒歩約27分)

※掲載の距離および所要時間は地図上の概測です。  
なお徒歩は分速80m、自転車は分速266mで換算しています。

### 岐阜県岐阜市の物件周辺市場データ

●物件の平均売出価格	約2,336万円
●平均値引額(平均値引発生率)	約19万円(15.8%)
●最寄り駅までの平均徒歩時間	約50.9分
●近隣公示地価前年比	-0.24%
●周辺世帯年収(県平均比較)	約523.1万円(↑) ※岐阜県平均 約517.0万円
●20歳代単身世帯割合(県平均比較)	約10.2% (↑) ※岐阜県平均 4.2%
●6歳未満親族あり世帯割合(県平均比較)	約8.9% (↓) ※岐阜県平均 9.7%

※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。(2022年11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精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	岐阜県岐阜市Ⅲ(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6.5%(税引前) ※1
運用予定期間	2022年11月30日(運用開始予定日)から2023年9月29日(契約終了日)までの10ヵ月間 ※2 ※3
分配	年1回
出資総額	6,900万円
出資総口数	690口
優先出資募集総額	6,210万円
優先出資募集総口数	621口
劣後出資額	690万円
劣後出資口数	69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	2022年11月25日
計算期間	2022年11月30日から2023年9月29日までの10ヵ月間
金銭配当予定日	2023年11月29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(2022年11月30日から2023年9月29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6.5%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。
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	2023年11月29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。

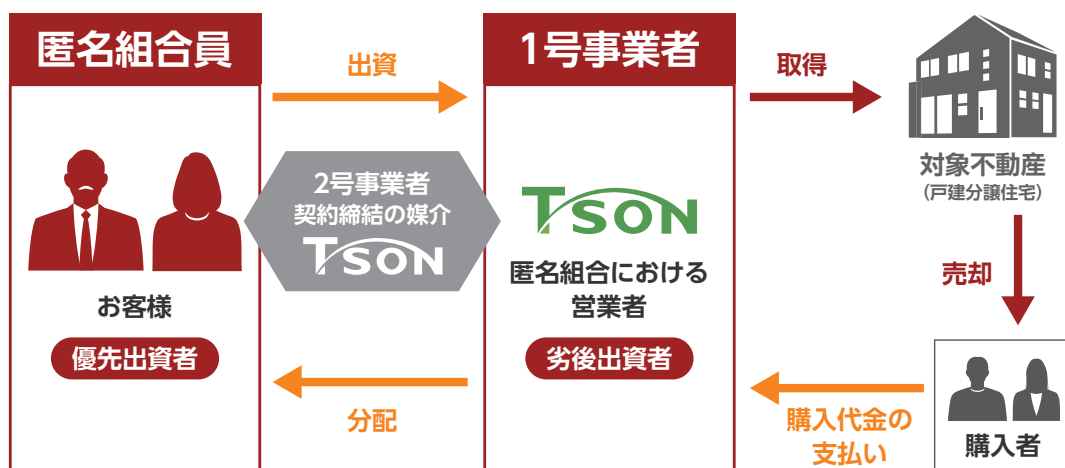
# 不動産特定共同事業とは

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

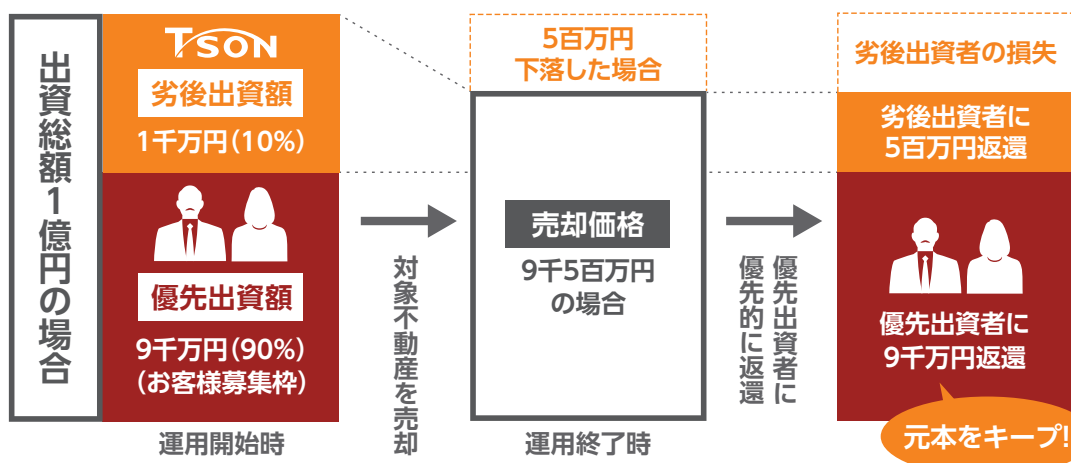
## 不動産小口投資の仕組み

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。