



TSUMUGU FUND.



通話無料 0078-6010-5087

【受付時間】 9:00～18:00 (平日)

SwanStyle 株式会社

〒221-0834

神奈川県横浜市神奈川区台町 13 番地 17

日向ビル 403 号室

ホームページ : <https://tsumugufunding.com/>



TSUMUGU FUND.

日本とあなたを元気にするファンド。

盛り上げたい日本がある。

その気持ちを支えていくファンド。

ファンドのご挨拶

地方において、若い世代が安心して暮らせる社会をサポートしたい。
人の流れと活気を生み出す地域空間の形成は、私たちが向き合う
支援のひとつでもあります。

『TSUMUGU FUND.』はあなたと地方に寄り添う
新しい共同投資サービス。

あなたの不動産投資が地域経済活性化につながる、応援ファンドです。

少ない投資から始められるクリアで低リスクな資産運用。

その一歩がふるさとの元気に繋がります。

TSUMUGU FUND. は こんな人におすすめ



初めて
投資する方



退職金を
有効活用
したい方



不動産投資を
してみたいが
管理が面倒な方



お小遣いを
稼ぎたい方

こんな人には
おすすめしません

- 融資を受けて不動産投資を始めたい方
- 大きなリターンを求める方

リスクについて

- 本商品は、不動産投資商品であるため、預金保険の対象ではありません。
 - 本商品は、賃貸利益の変動により、元本割れが生じたり、想定分配率を下回る可能性がございます。
- ※投資判断にあたっては、不動産特定共同事業契約成立前交付書面等入手、熟読され、十分に内容をご理解された上で、必要に応じて、顧問弁護士や顧問税理士等の専門家に意見を求めるなどし、自らの判断で行ってください。

TSUMUGU FUND. が紡ぐ

魅力ある住宅 一覧

私たちのミッションは、不動産投資を通して日本全国の地方活性化の一翼を担うこと。

時代の流れと共に変化していく地方の現状と課題に真摯に向き合い、

今まで培ってきた長年の経験とノウハウを元に、

住環境を提供し、地方に人の流れを作って参りました。

また時代の潮流に合わせ、今ある建物をリノベーションする事で、

住まいに新しい息吹を吹き込み、新たな価値を生み出しています。

そこに住む人たちを笑顔にするために。

理想の暮らしを現実にするお手伝いを続けて約10年。

日本各地に、その笑顔が広がっています。



北海道地方	北海道	7件
東北地方	青森県	2件
	秋田県	3件
	岩手県	1件
	山形県	2件
	宮城県	2件
	福島県	2件

関東地方	栃木県	3件
	群馬県	2件
	埼玉県	1件
	千葉県	2件
北陸・甲信越地方	石川県	2件
	福井県	3件
	新潟県	1件
	山梨県	4件

中部地方	愛知県	1件
	三重県	4件
近畿・中国地方	大阪府	2件
	和歌山県	1件
	岡山県	1件



団地再生

高度経済成長期における人口集中において、地方都市にもその時代に建設された住宅団地が、数多く存在します。こうした住宅団地の多くは、入居開始から長年が経過し、改修や建替えなどの時期を迎えています。しかし現状はなかなかその手が行き届いていない団地も数多く存在しています。

そこで私たちは、そのような団地を蘇らせ、その地域を活性化させる事を率先して行ってきました。団地の設備を整え、スタイリッシュにリノベーションしたところ、若い世代や家族連れなど多様な人々が入居し、新しい人の流れが生まれました。

このような団地再生の取り組みが地域の価値を覚醒させ、地方と団地を再び元気にするきっかけになっています。若者から高齢の方まで、それぞれが地方活性化にむけて協働できる住空間をこれからも提供していきます。



デザインルームに!

(福島県喜多州市の物件例)



Before

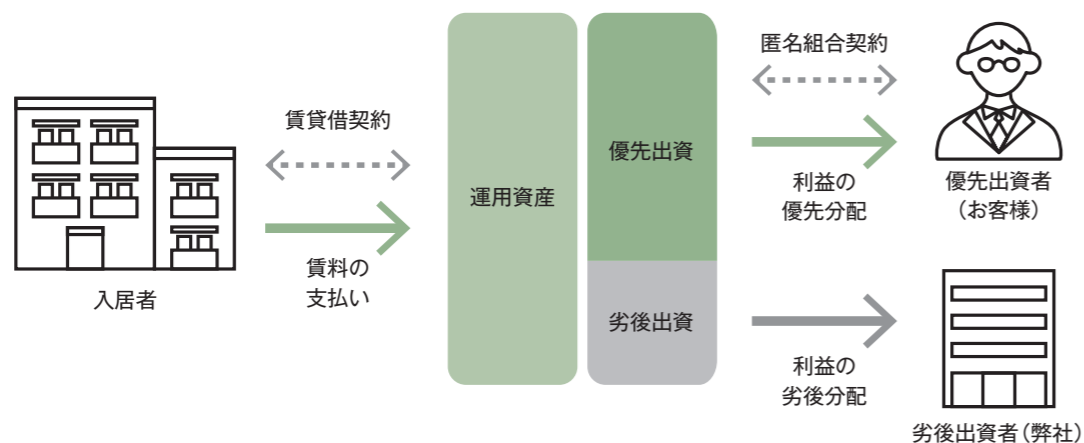


After

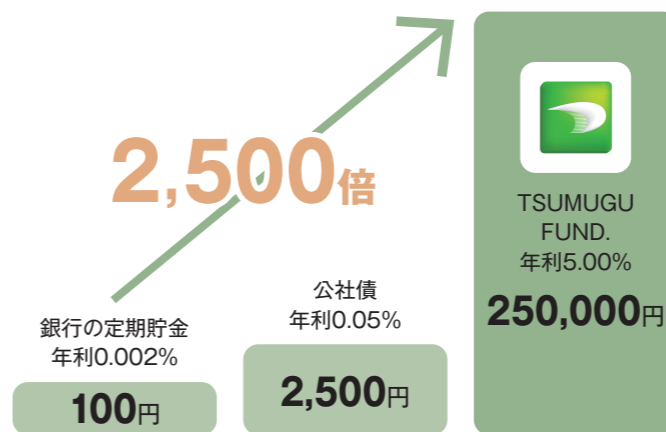
無機質に見える外壁をスタイリッシュなデザインに一新した事で、見違えるほどのモダンな建物に生まれ変わりました。ゆったりした敷地に建てられている団地特有の利点を活かし、室内も光や風が吹き抜ける間取りはそのままに、現代の暮らしに合わせてリノベーションしました。キッチンや水回りなど最新の設備を設置し、暮らしに安心と快適を取り入れた共同住宅として多くの住人から好評をいただいております。

不動産特定共同事業に基づく 不動産小口化商品

複数の事業参加者から出資を募り、その資金をもって、本事業者 (SwanStyle株式会社) が、不動産を取得しその不動産から得る賃貸収益を出資額に応じて分配するシステムです。事業参加者と本事業者との関係は匿名組合契約となります。



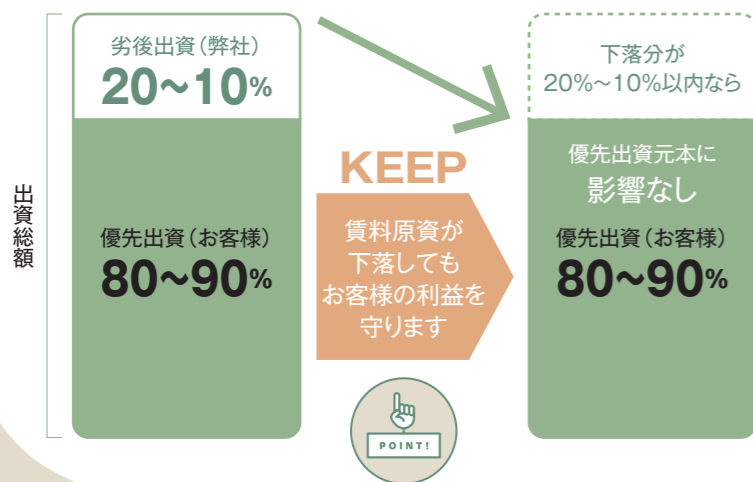
配当シミュレーション



例えば500万円を銀行預金に預けた場合と、出資した場合の1年後のイメージを比べてみると、銀行預金の利息で得られ約2,500倍の分配金を受け取れる可能性があります (500万円を年5.0%で運用した場合)。また、株式投資と比べた場合、ハイリターンではないものの非常に安定性の高い商品となっています。

※シミュレーションはすべて税引前の分配イメージです。※今後の利益分配を保証するものではありません。

優先劣後システムと分配金について



分配金について

分配金は賃貸収入 (家賃・共益費等) から物件管理運営費 (税金・管理費等) を差し引いた賃貸利益が原資となります。なお利益分配は優先劣後方式により、お客様への分配が優先となります。

優先劣後システム

優先劣後システムを採用しお客様の投資元本の安全性を優先的に守ります。お客様に出資いただく優先出資枠は、賃貸利益の受け取り・償還時の出資金償還において、劣後出資者より優先されます。

※物件によって比率は異なります。

分配金のイメージ

(100万円を年5.0%で運用した場合)

例えば、100万円を銀行預金に預けた場合と、TSUMUGU FUND.に出資した場合の1年後のイメージです。銀行預金の利息で得られる約2,500倍の分配金を受け取れる可能性があります。



※上記の図は今後の利益分配を保証するものではありません。※運用開始が1月1日の場合、分配金支払いは初回が4月末日となり、以後2ヵ月ごとの配当となります。

TSUMUGU FUND. 特徴



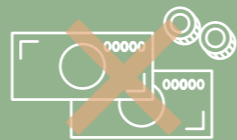
手間は少なく

短い期間で売り買いなどをタイミングを図って行うタイプの資産運用は手間が大きくかかりますが、そういった煩わしい話は一切ありません。従来の年金と同じように「手続きが完了していれば、あとは自動的に収入が生まれる」形のサービスになります。



リスクは少なく

お客様が抱えるリスクはほとんどありません。強いて言えば、共同投資の対象となる資産自体の根本的な損壊リスクがあります。が、基本的には限りなく可能性としては低い話となりますので、どなたにでも安心してご利用いただける資産運用サービスです。



初期費用は少なく

最低10万円から資産運用を始めることができるので、大きな初期費用なく進めることが可能です。初めての資産運用や、ご自身のポートフォリオの1つとしても手軽に始めることができるのが魅力です。初心者から経験者まで幅広い方にお試しいただけるサービスになっています。

TSUMUGU FUND. 仕組み



地方のアパート・マンションを中心に不動産を小口化した商品を提供する「TSUMUGU FUND.」は、10万円から資産運用ができる共同不動産投資サービスです。お客様からの出資で不動産を取得し、運用・売却することで得られた利益の一部を、配当として還元いたします。お客様と、不動産特定共同事業者である弊社と匿名組合契約を結び複数の事業参加者から出資を募り、その資金をもって不動産を取得し、主に賃貸収入から得られる利益を出資額に応じて分配するというスキームです。

3step!

お申し込みの流れ

1 郵送で出資申込書と本人確認書類を提出

ダウンロードした資料、または郵送された資料に同封される「出資申込書」と「本人確認書類」を郵送で弊社まで送付ください。確認事項 ①お名前 ②現住所 ③生年月日 ④書類の有効期限 ⑤書類の発行者

個人のお客様

以下のいずれか2点をお願いいたします。

※「氏名」「生年月日」「現住所」の3点についての確認が必要です。3点のいずれかが表面に記載されている場合は、裏面もご提出ください。

- 運転免許証(表面、裏面)
- 健康保険被保険者証(住所記載部分を含む)
- マイナンバーカード(※通知カード不可)
- 住民票(発行後6ヶ月以内のもの)

法人のお客様

以下の2点をお願いいたします。

- 商業登記簿謄本(発行後6ヶ月以内のもの)もしくは印鑑証明書(発行後6ヶ月以内のもの)
- 取引担当者の本人確認書類
※取引担当者の本人確認書類は個人のお客様と同様です。

郵送いただいた書類の確認が取れ次第、契約書類を送付いたします。

2 返信用封筒で契約書類一式を送付

お手元に届いた「商品概要・重要事項説明書」「匿名組合契約書」の内容をご確認いただき、ご記入、ご捺印ください(各2部)。そして書類の各1部ずつを同封の返信用封筒にてご返送ください。
※印鑑はシャチハタ不可、各1部はお客様控え。

3 出資金のお振込

営業者の銀行口座に出資金をお振込みください。お振込みは出資者ご本人名義でお願いします。尚、振込手数料はお客様のご負担となります。

契約成立

契約書類の到着、入金の確認をもって契約が成立します。初回配当のご案内に合わせて、運用情報をご確認いただけるマイページ情報をご案内いたします。

よくあるお問い合わせ



Q
不動産
小口化商品
とは?

A
これまでは莫大な資金を要した不動産投資を、数万円から。

Q
不動産特定
共同事業
とは?

A
国土交通大臣、県知事の許可を得た事業者が、複数の投資家から出資等を受け不動産取引を行い、その収益を投資家に分配する事業をいいます。

Q
中途での解約や
譲渡は
できますか?

A
原則として中途解約はできません。また、出資者の死亡または後見開始の審判を受けた場合についてはお問い合わせください。譲渡には所定の事務手数料が必要となります。

A
分配金は雑所得となり、お客様へお支払いする分配金は源泉徴収金額を控除された金額となります。
※下記のQ分配金についてもご一読ください。

Q
分配金に税金は
かかりますか?

Q
出資金元本の
保証は
ありますか?

A
「出資法」によって、元本の保証は禁じられています。対象不動産の評価額下落があった際でも下落額が劣後出資の範囲内であれば、優先出資者であるお客様の元本に影響は及びません。
※下記のQリスクについてもご一読ください。

Qリスクについて

お客様からの出資金の目録は対象不動産(賃貸の運用)となりますので、下記の要因などにより予定の分配(賃料)ができない場合や、出資金の元本が下回る可能性もあります。

- ① 経済市場や景気の影響による不動産価格の下落
- ② テナントの退去、空室、賃料の滞納
- ③ 解約、譲渡が発生した場合
- ④ 天災などによる土地・建物の滅失、毀損
- ⑤ 事業者が破綻した場合

※詳しくはお申し込み時に案内する「契約成立前の説明事項」をご覧ください。

Q分配金について

分配金は雑所得扱いとなり、お客様に支払いする際は、源泉徴収税20.42%(所得税+復興特別所得税)を控除した金額をお振込みいたします。確定申告が必要になる場合は、税理士または所轄の税務署へご確認ください。(マイナンバーの提出が必要となります)満期、解約、弊社への譲渡時の出資金の償還は、当該期日の発生した2ヵ月後の末日までにお支払いします。

Merit & Demerit メリットとデメリット

メリット

不動産の
所得・管理が
不要

実物不動産を所有した場合、多額の資金も必要で、固定資産税・修繕費・管理等の負担も不可欠ですが「Tsumugu Fund.」は小口単位で出資が可能で、管理運営も弊社が対応しますので、手間なく不動産投資に参加することができます。

デメリット

不動産特有の
リスクが
あります

天災などによる建物の損害、賃料滞納などの発生、法令・税制の変更による影響などの要因により、分配の遅延や元本が下回る可能性はあります。

メリット

景気の影響を
受けにくい
投資です

株やJリート(不動産投資信託)は市場経済や景気によって取引価格が日々変動します。「Tsumugu Fund.」は景気に左右されにくい安定した賃貸事業にもとづく投資商品です。

デメリット

すぐに換金が
できません

出資金は、銀行預金とは異なりすぐに換金できません。原則として、契約期間満了日までの換金はできません。

メリット

お客様の
リスクを
軽減します

優先劣後システムにより、対象不動産の価格や賃料の下落による負担はまず弊社が負い、お客様への分配と償還を優先的におこないます。

デメリット

融資を
受けることが
できません

現物の不動産投資では金融機関の融資を受けることができますが、不動産小口化商品は融資を受けて購入することはできません。

会社概要

商号 SwanStyle株式会社
代表者 代表取締役 伊藤 邦生
設立 平成29年4月17日
資本金 1億円
所在地 〒221-0834
神奈川県横浜市神奈川区台町13番地17
日向ビル403号室
許認可 宅地建物取引業 神奈川県知事許可(1)第31579号
不動産特定共同事業 神奈川県知事許可第17号
所属団体 公益社団法人全日本不動産協会

不動産特定共同事業には許可が必要

不動産特定共同事業は、不動産特定共同事業法に基づき、国土交通大臣または都道府県知事の認可を受けた不動産特定共同事業者だけが行うことができる事業です。

許可要件

- ◎ 法人であること。
- ◎ 宅地建物取引業者であること。
- ◎ 最低資本金を1億円とすること。
- ◎ 純資産額が資本又は出資額の90%以上であること。
- ◎ 事務所ごとに「業務管理者」が置かれていること。
- ◎ 契約約款の内容が政令で定める基準に適合していること。
- ◎ 事業を適格に遂行するに足る財産的基礎及び人的構成を有すること。

LOGO
STORY



TSUMUGU FUND.

デザインは「紡ぐ」というひらがな文字の「つ」から取り、デフォルメしました。このフォルムは、飛躍する羽根のように羽ばたき、明るい光に導くベクトルを表現しています。更に「つ」の3Dフォルムを平面で表現し、どこにもない斬新さをプラスしたデザインにしています。メインカラーは、木や森林をイメージする「グリーン」を起用し、穏やかでリラックスできる色をベースに、平和の象徴である白鳩から「ホワイト」を組み合わせ、クリーンさと安心感をプラスしています。