



株式会社 TSON

名古屋本社 / 〒450-0002 名古屋市中村区名駅 3 丁目 22 番 8 号 大東海ビル 2 階
TEL : ナビダイヤル 0570-077-567 FAX : 052-589-6056

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 5 階
TEL.03-3516-3250 FAX.03-3516-3251



株式会社 TSON は持続可能な開発目標 (SDGs) を支援しています

新しい AI ビジネスモデル を創り、 人を豊かにする。

変わり続ける社会の息づかいを感じ取り

その潮流を見極めながら、次なる指針を導き出す。

それが、TSON のマーケティング活動です。

株価・為替・物価が激しく変動する時代に

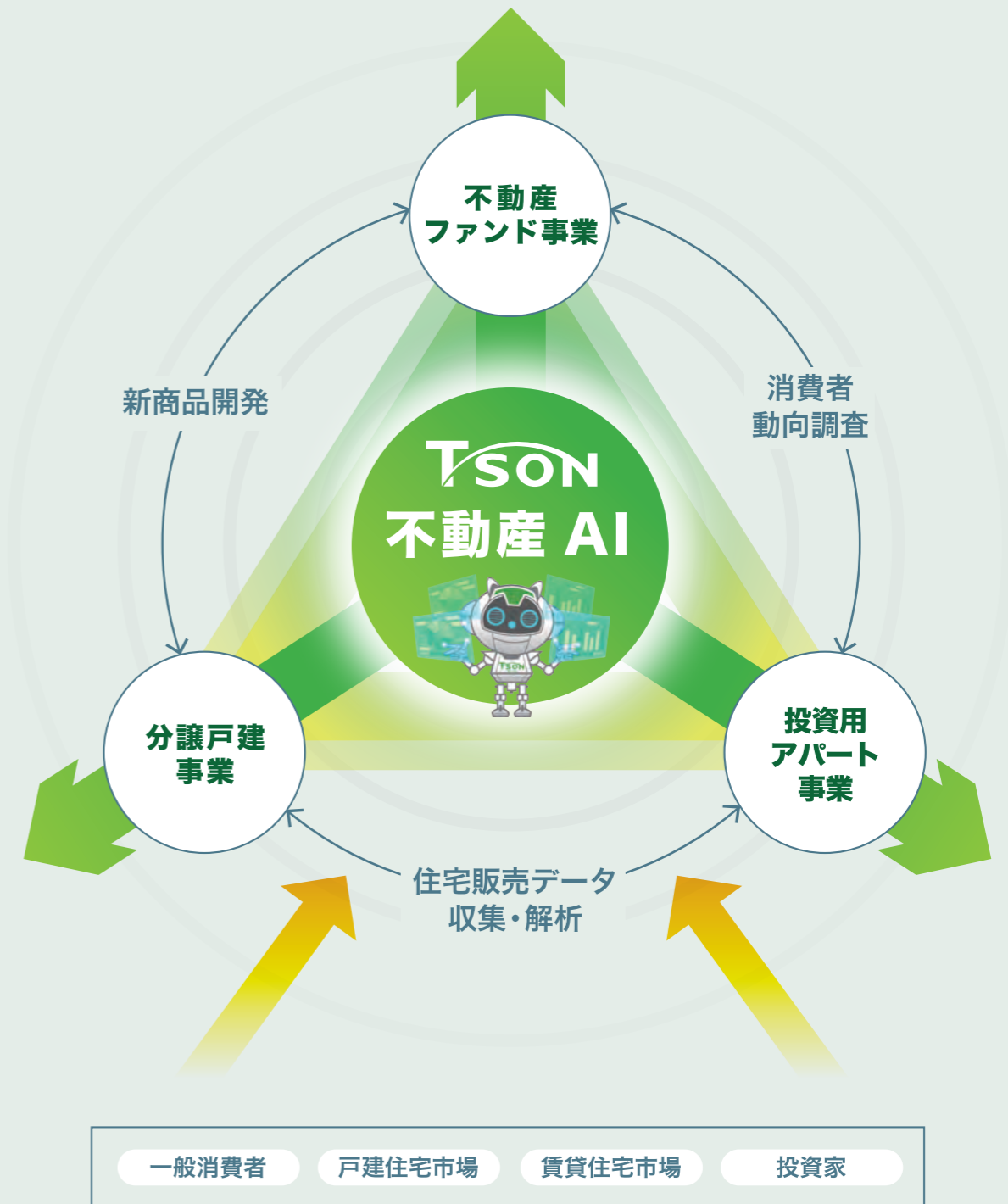
人の経験や勘に依存したビジネスモデルでは

お客様へ確実なベネフィットを提供することは困難です。

私たちは、今まで蓄積してきたビックデータを活用し

独自の AI 開発によって、住宅ビジネスの課題を解決していきます。

そして、人を豊かに。社会の未来づくりに。貢献していきます。



シナジー効果を発揮する 3つの専門事業分野

ビックデータを収集・解析し独自のマーケティングノウハウを蓄積させた不動産AIプラットフォーム。その不動産AIを源泉とし、TSONの3つの事業は互いに結びついています。今後の社会に求められる住宅商品の企画開発として、オーナー・入居者双方にメリットのある賃貸住宅や、核家族化するファミリー層を想定した分譲戸建て住宅のご提案。そして不動産を流動化し市場を活性化させる不動産ファンド事業（不動産特定共同事業）を展開しています。すべて密接に連携しあうことで高いシナジー効果を生み出しています。

勝機を捉える不動産 AI STATE AI



最新の分析技術に
人の感性をプラスする
先端マーケティング

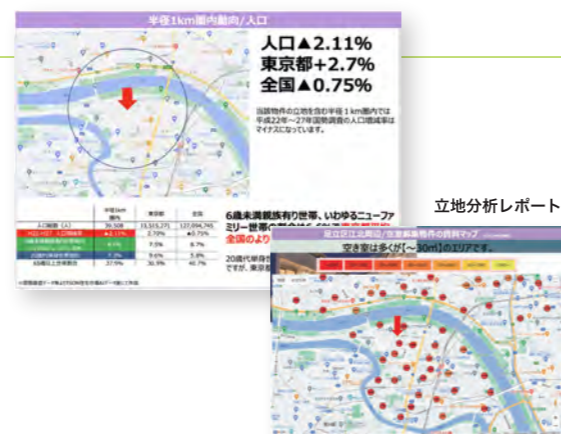
時代を見据える、TSONの不動産 AI システム

TSONでは、収集が難しいとされる詳細な競合データや消費者データも確実に拾い上げる体制を整えています。最大の特徴は、アナログ&デジタルの両面からアプローチするマーケティングスタイルです。最新の自動情報収集・分析システムにスタッフ自身の感性を加えることで、微妙な消費者の心のヒダも見落としません。

Analog & Digital

分譲戸建・賃貸住宅立地分析レポート

マイクロエリア（半径1~2km圏内）の競合を含むあらゆる情報をわかりやすく網羅したTSONの分析レポートは、クライアント各社から高い評価をいただいています。アナログ&デジタル体制の強みを活かし、スピーディな自動デジタル式だけでなく、専門スタッフの手作業による詳細分析レポートも最短2~3日でご提供しています。



Digital

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
(≒売行き)

不動産 AI 「勝率一番」

不動産AI「勝率一番」は3億件を超える不動産ビッグデータをベースに、景気動向など加味し、高精度な販売予測を実現する独自のシステムです。毎月1,200万件収集される不動産データは分譲戸建て、賃貸、土地、投資物件等、多岐にわたります。

- 1 売行き≒「勝率」をスピーディに自動表示
- 2 データの地図表示機能付き
- 3 グラフ等の日本語解説付き
- 4 PC、タブレット、スマホ どれも OK
- 5 A4 印刷出力 (会議・稟議書資料に最適)
- 6 シンクタンク・大手新聞社等に定期的に提供中のデータ使用



アパート経営に適した割安な売地情報であるか否かを、瞬時に可視化するシステム

「バーゲンランド」

これまでは用地担当者の長年の経験や勘で土地の価値を見極めることが多かった業界ですが、「土地の価格」と「駅からの距離」で散布図をAI内部で自動生成し、近似線を引くことで上下どちらに対象物件があるかで土地の割安感・割高感を可視化し、データに基づき客観的に判断できるシステムです。



TSON マーケティングシステム主要ご提供先

- ◎大手シンクタンク ◎大手都市銀行(東証一部上場) ◎地方銀行(東証一部上場) ◎映画・不動産サービス会社(東証一部上場) ◎建設会社(東証一部上場) ◎大手ハウスメーカー ◎分譲住宅会社
- ◎不動産会社 ◎アパート建設会社 ◎不動産鑑定士事務所 ◎鉄道会社 ◎広告代理店 ◎住宅設備メーカー ◎小売スーパー ◎印刷会社 ◎ケーブルテレビ会社 ◎大学 ◎官公庁 ◎その他

不動産 AI の表彰実績

公益社団法人
企業情報化協会
「2022年 IT賞」より
「IT奨励賞」を受賞

日経新聞主催「2021年日経BtoB
マーケティングアワード」ファイナリスト選出

一杯財産法人関西情報センター発行のe-Kansaiレポート2021
「Post-COVID時代を見据えたDX改革」でDX先進企業として8社の中にTSONが選出

確実に資産を形成する不動産ファンド事業



最小リスクで
最大効果を得る
小口投資

投資先として人気の不動産投資。 そのメリットをさらに進化

リスクが比較的少なく、十分なリターンを期待できる不動産投資。従来はまとまった資金が必須でしたが、そのバランスの良さを活かしつつ、より手軽に始められる小口投資商品がデビューしました。TSONの不動産投資は少額出資で始められ高いリターンが見込める新しい投資です。

TSON FUNDING

不動産投資ファンドの実績 ※2023年12月末実績

運用総額 120 億円超	組成済ファンド 144 ファンド	償還済ファンド 63 ファンド	元本割れ 0 件 <small>全ファンド 想定利回り 満額分配</small>
------------------------	----------------------------	---------------------------	---



不動産特定共同事業とは

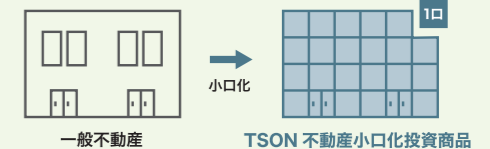
不動産特定共同事業法とは出資を受けて不動産取引を行い、その収益を分配する「不動産特定共同事業」を行う事業者が守るべきルールを定める法律です。不動産特定共同事業は、複数の投資家から出資を集め、その金銭をもって現物の不動産に投資し、その不動産から得られる収益（賃料収入や売却益など）を分配する、いわゆるファンド事業です。

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

不動産小口化投資

TSONの不動産小口化投資商品は、特定の不動産を1口当たり10万円～100万円程度の金額に小口化して販売し、物件から得られる家賃収入や売却益を出資額に応じて出資者に分配するという投資商品です。

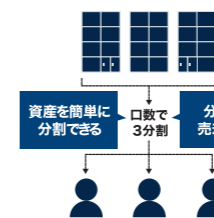
●小口化イメージ



TSONの不動産特定共同事業の特徴

POINT 1 口数単位で相続時に分割

一般的な不動産を複数の相続人が共有で相続する場合、分割には相続人間の協議、売却の手間や時間が必要ですが、TSONの不動産特定共同事業は1口単位で相続することが可能です。



POINT 3 安心の空室保証付き

賃貸住宅への投資で懸念されるのは、経年による家賃収入の低下と空室ですが、対象を人気エリアの優良物件に絞ったうえ、建物が完成し入居が開始された時から、万が一の空室に備えた「空室保証」制度を設定することでリスクを徹底的に低減します。

※空室保証管理会社との契約内容は物件により変更になる場合があります。

POINT 2 運営・管理の手間は一切不要

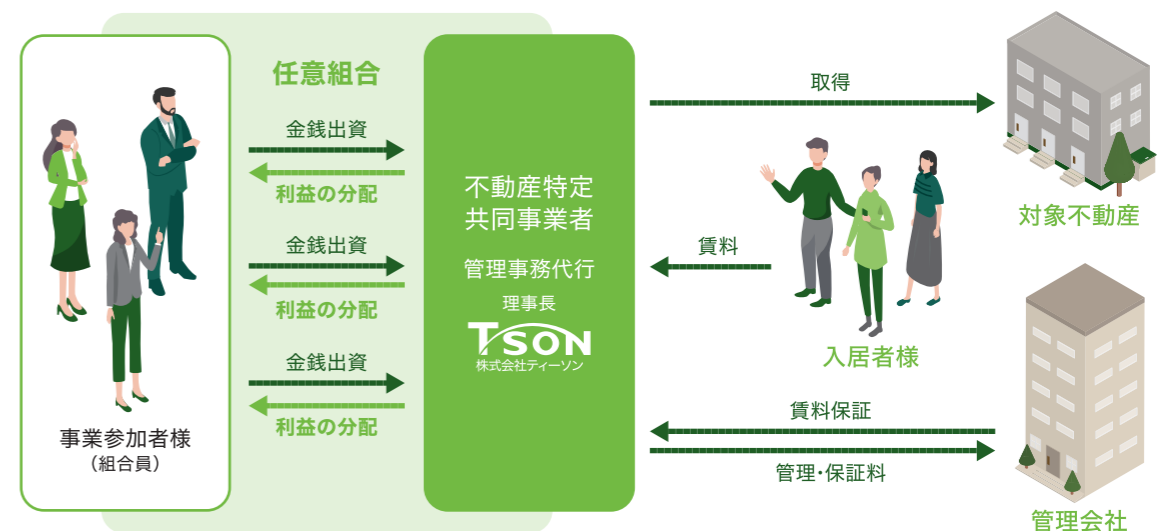
一般の賃貸経営は入居者募集や家賃徴収等の管理業務が発生しますが、業務執行組員である株式会社TSONが建物の運営管理を引き受けるため、お客様の管理や手間は一切不要です。



POINT 4 相続財産の圧縮効果

任意組合型の不動産小口化商品は、実物の不動産と同じように評価減の効果があります。相続税の計算上、不動産は、取引価格ではなく、財産評価基本通達で定められた評価方法によって評価された価額となりますので、同額の現預金を保有しているよりも大幅な圧縮効果が期待できます。

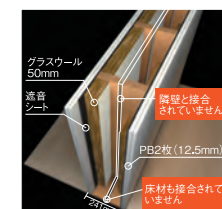
任意組合型の仕組み



緻密なマーケティングで証明された、競争優位な東京圏・駅徒歩圏のファミリー向け賃貸

TSONは、独自のマーケティングに基づき、地域特性や市場ニーズ分析に即したオリジナルな住宅商品を企画・設計しています。時代と住まう人の声を取ったTSONの住まいは、家族の幸せとライフスタイルづくりをお手伝いする器として街の中に息づいています。

— 不動産AI「勝率一番」とマーケティング分析による用地仕入れ戦略で市場のニーズを具現化



音の問題を解決！
二重界壁

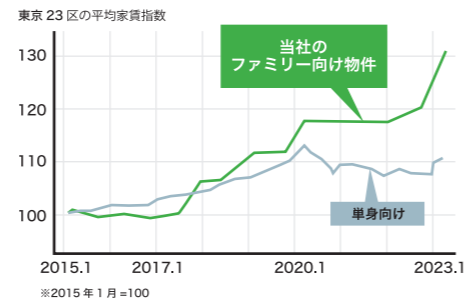
隣同士の壁と壁の間を241mm確保。さらにそれぞれ接合させず完全に独立させることで防音性を飛躍的に高めています。



広い土間玄関

自転車やベビーカーも置ける広々とした土間玄関は、子育て世代に人気。

東京圏はファミリー向け賃貸の家賃推移が好調！



■ 投資用新築一棟アパート

独自の商品企画で高い競争力を実現

高い人気と希少性を持つメゾネット賃貸に3階建てが登場。賃貸トラブルによくある上下階の音の問題をクリアしています。

木造3階建てメゾネット
MOK-TERRACE
モクテラス

【商品開発へのこだわり】

- 1 上下階併用住まいの戸建て感覚
- 2 ファミリーに人気設備オール完備
- 3 長期間入居を実現。快適防音仕様

● 最高ランク、劣化対策等級3級を誇る高い耐久性能

通常想定される条件のもと、3世代（75年～90年）まで大規模な改修工事をせず使えるように対策されているものです。劣化対策等級では最高等級となります。

● 環境に優しい国産材の有効活用

木造住宅1棟分のCO2炭素貯蔵量は森林400㎡に匹敵します。国産材を活用することで木材需要を生み出し、日本の森林再生とカーボンニュートラルに貢献します。

● ファミリー層に限定した長期入居戦略

単身向け物件が圧倒的多数を占める中、ファミリー向けは希少なため、入居期間が長く安定した家賃収入を確保できます。駅15分圏内の立地であれば優位に経営可能です。



社会と生活の変化を先取りした新住宅を次々に

市場のニーズを的確にキャッチした戸建住宅

TSONの分譲住宅は、市場のニーズから開発した他の分譲住宅とは一線を画す商品ラインナップを取り揃えています。

■ 分譲戸建事業

AI分譲住宅

不動産AI「勝率一番」で選定した立地に、住まう人のニーズとマッチする広さ・仕様の住まいをご提供する分譲住宅です。購入する家が、日々の暮らしの負担となってしまったりはマイホームの意味がありません。暮らしやすく購入しやすい住まいを不動産AIを利用して実現します。



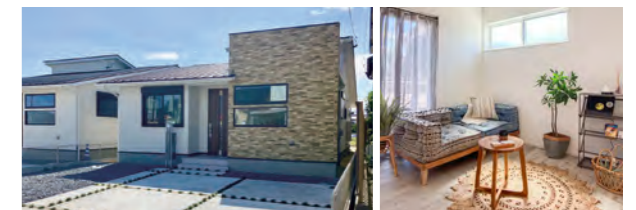
定期借地権付分譲住宅

土地は買わずに50年間借りて、建物だけを購入する賢い住まいの定期借地権付分譲住宅。太陽光発電を搭載することで毎月の地代を軽減できるスマートな住まいです。住まう人の負担を減らして暮らしの質を上げる新しい住まいのあり方をご提案しています。



平屋型分譲住宅

階段がなく家族の絆を育む平屋は、庭とリビングが一つ続きとなり、ゆったりと過ごせて人気上昇中です。ワンフロアの住まいは、住む人の結びつきもフラットにし団欒を生みます。その平屋住宅を分譲住宅に展開した平屋型分譲住宅です。



TSONのSDGs /

TSONは以下4つのテーマを通じて、SDGsの達成に取り組んでいます。



TSONの活動は下記の目標に対応しています



価値の提供 全棟木造住宅

木にこだわり住まいも生態系の一つと考えた家づくり

木造住宅は大気中のCO2を軽減し、環境を整える都市の森といえる存在です。素材に木を使うことで、山林は間引きされ健全な状態が保たれます。山林は多くの雨水を蓄え、浄化された水を川から海へと運び、その水が蒸発してまた雨となって降り注ぐ。それが多くの生物の命を支える源となっていく「循環型社会」に貢献することを目標としています。



価値の提供 国産材利用の推進・不動産小口化商品「森林再生」

国産材を利用した住まいづくりで日本の森林を再生する

TSONでは、国産材の利用した住まいづくりを推進しています。建築する住まいに国産材を利用することで、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、日本の森の循環に貢献しています。またTSONが組成する不動産小口化商品に組み込む物件を「木造」「国産材利用」の物件に限定することで、投資家の皆様が社会貢献できる仕組みづくりを構築しています。



価値の提供 大容量太陽光発電搭載住宅・テリシャクハウス

クリーンエネルギーを活用し、環境にも家計にもやさしい住まい

TSONでは大容量太陽光発電を、分譲住宅に搭載し供給しています。10kW太陽光発電が住宅に搭載された場合、年間で約1000kWhを発電し、CO2の吸収量は杉の木395本分にもなります。太陽光発電が20年間稼働すると考えると約7900本の植樹効果を生み出します。また、太陽光発電で発電した電気は売電も自家消費もでき、電気代の節約にもなります。定期借地権を利用したテリシャクハウスでは、太陽光発電の売電収入で地代を支払える仕組みで幅広い世帯に住宅取得の関口を広げています。



価値の提供 不動産AIの活用

マーケティングの力で効率的な働き方へ

TSONの事業展開の根幹は市場調査によるマーケティング力です。やみくもに土地を取得したり商品開発するのでは、その後の販売結果が大きく変わってきます。ITやAIの力を活用し、効率の良い事業活動を行うことで社員の働き方改革の一助にもなっております。また定期的に無償で住宅市場のデータの公開や、動画での市況解説の配信を行っており、多くの企業様や教育関係者様へ有用な情報を提供しています。



商号

株式会社TSON (ティーソン)

名古屋本社

〒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2階
TEL.052-589-6055 FAX.052-589-6056

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5階
TEL.03-3516-3250 FAX.03-3516-3251

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12階
TEL.052-589-9123 FAX.052-589-9124

事業案内

不動産特定共同事業法に基づく事業
不動産AIの開発事業
資産活用のコンサルティング
建設工事、土木工事の請負及び設計施工
商品開発及び販売に関するマーケティング業務
集合住宅・戸建住宅等の企画、設計、施工管理
不動産売買仲介業務
宅地建物取引業者免許：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

登録

宅地建物取引業者免許：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

設立

平成20年8月20日

代表者

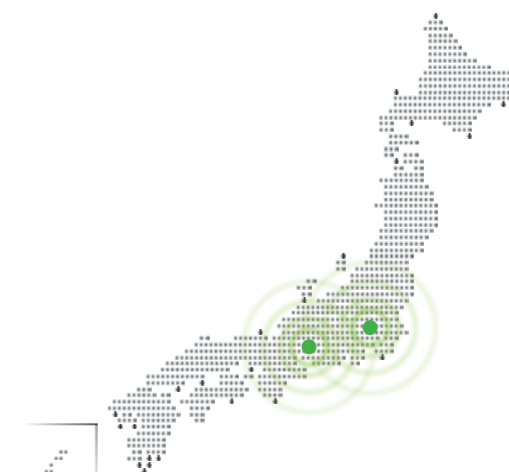
代表取締役社長 金子勇樹

資本金

1億円

取引銀行

愛知銀行 三十三銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 千葉銀行 京葉銀行 千葉興業銀行
名古屋銀行 いちい信用金庫 知多信用金庫 桑名三重信用金庫 蒲郡信用金庫 岐阜信用金庫



コーポレートサイト <https://www.tson.co.jp>