

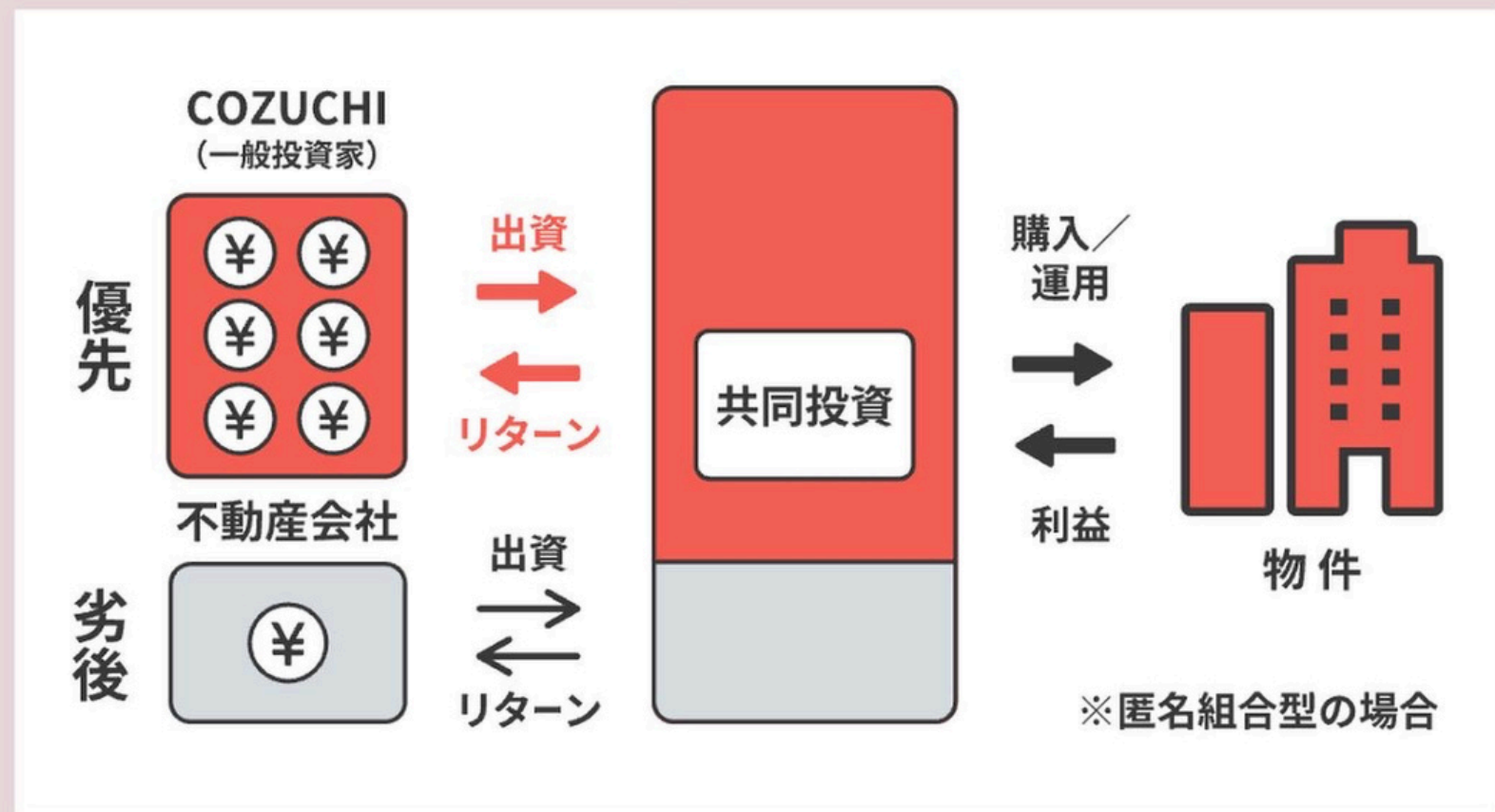
COZUCHI

って何？



COZUCHIの仕組み

不動産に少額で投資して利益を受け取れる！



↑劣後っていうのはCOZUCHIも投資してるって意味！



投資家(私たち)と
不動産会社(COZUCHI)が
みんな不動産のオーナーに
なるイメージ！

10000円からできるよ！

驚異の利回り



**年利10%超え案件
ザクザク！**

＼さらに＼

元本毀損や遅延は0の安心の実績

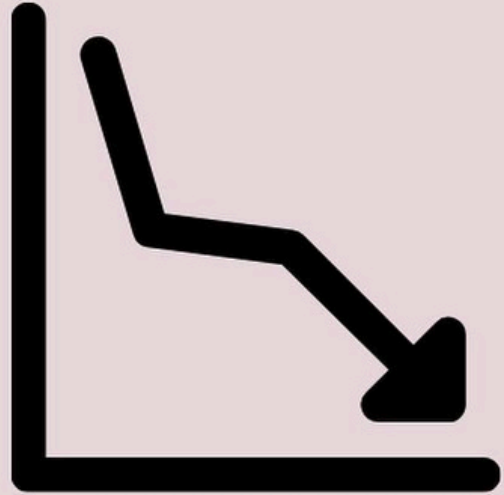
組成ファンド数	累計調達額 約120億円
46	元本毀損 / 配当遅延の回数 0

※1 2022年6月6日現在の累計調達額。
※2 2022年6月6日現在までに運用終了した税引前のファンド実績値。
※将来の運用成果を保証するものではありません。



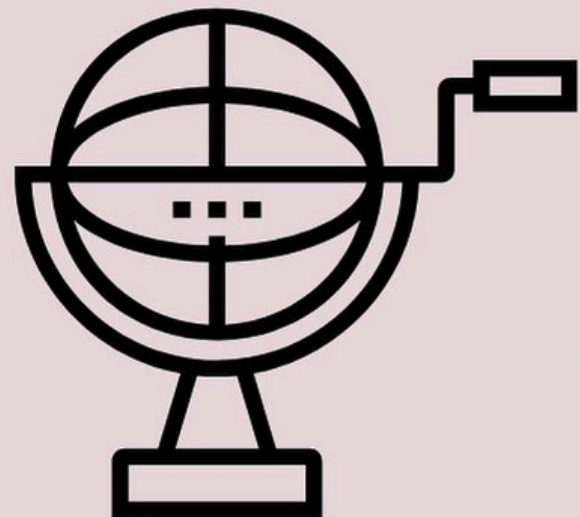
デメリットもあり

元本保証ではない



- ✓ 想定よりも売却価格が低くなったり
- ✓ 売却時期が想定より遅くなったり...

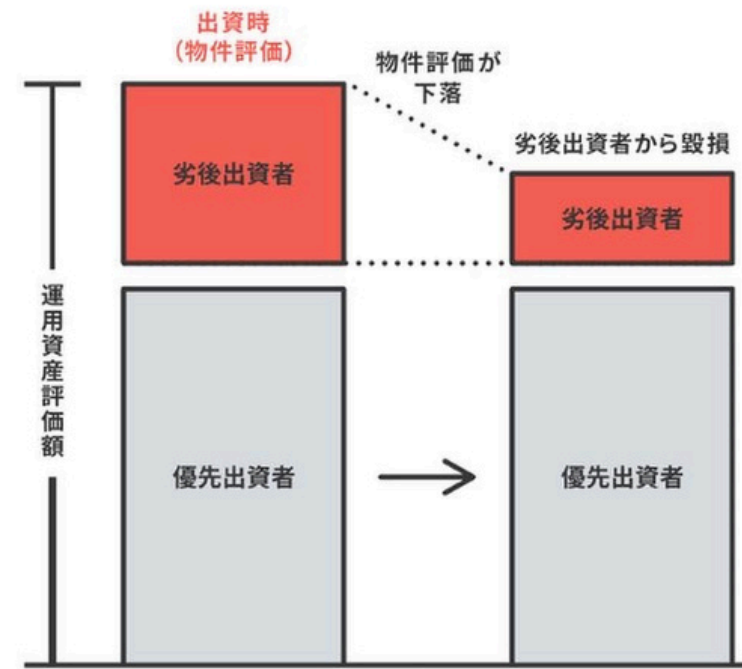
人気だからこそ...



- ✓ 抽選制なので案件によっては当たらないことも多い
- ✓ 先着の場合はチケ取りのような状態に...

リスクを減らすために

【優先劣後システム】

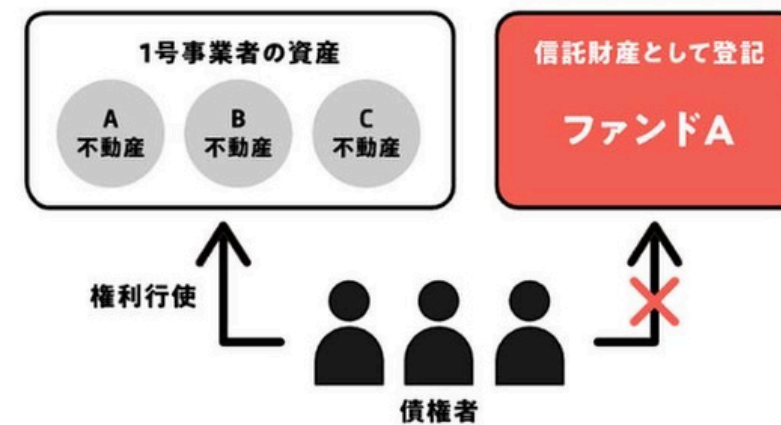


投資家だけでなく COZUCHIも出資する

投資に損が出た場合はまずCOZUCHIの出資分からマイナスが補填されて投資家に損が出にくいシステムになっている。

【自己信託制度】

※ファンドによります



COZUCHI倒産時も 投資家を守る仕組み

ファンド対象となる不動産はCOZUCHI固有の資産とは別扱いになるので外からの強制売却を防ぎ、投資元本の毀損を防ぎます。

四半期レポートでは

よくある質問



運用中ファンド 進捗・今後の見通し

ファンド名	キャピタル	運用開始日	運用期間	運用終了日	想定利回り	調達金額	ファンド No.
1	渋谷駅前開発プロジェクト フェーズ1	2022/09/20	10ヶ月	2023/07/19	9.0%	1574.3百万	056
2	インカム 自由が丘 一棟ビル フェーズ1	2022/09/14	18ヶ月	2024/03/13	5.0%	1200百万	055
3	キャピタル 広尾 一棟ビル	2022/09/06	12ヶ月	2023/09/05	7.0%	450百万	054
4	キャピタル 新宿区〈環橋〉事業用地 追加買取ファンド	2022/09/02	10ヶ月	2023/06/16	6.0%	33.6百万	053
5	キャピタル 市ヶ谷 区分オフィス	2022/08/30	18ヶ月	2024/02/27	5.0%	740百万	052

現在運用中のファンドの動向
が開示されているので
投資家の安心材料に



主婦でも
できますか？

主婦でもできるけど
年収が0円だと
通らないので
世帯年収で申し込んで！

投資金額が多いと
当たりやすいとか
ありますか？

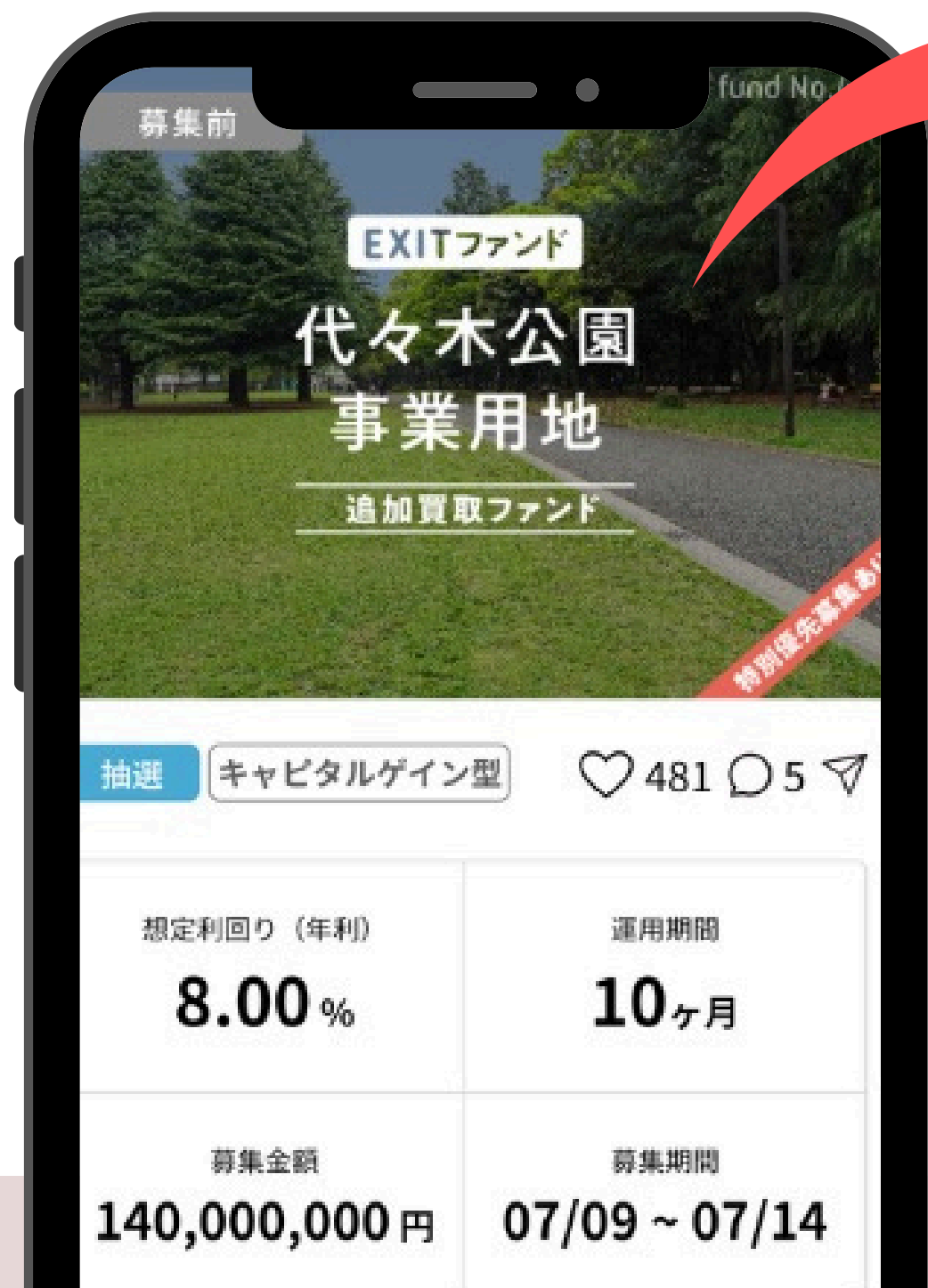
完全平等性
投資金額が
大きいから優遇
されるとかは無い！

絶対増えるの？
減ることは
ない？

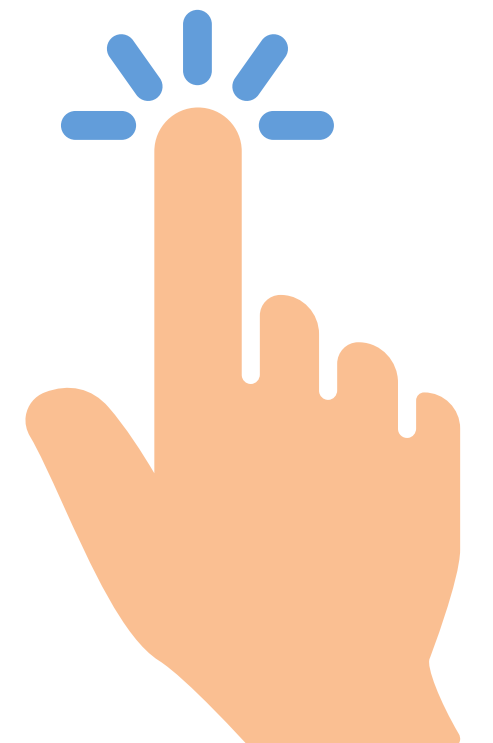
元本保証ではないから
絶対ではない。
自分の許容範囲内
の金額で投資しよう！

投資のやり方

COZUCHIでの投資は簡単なのが魅力



好きなファンドをタップして
出資ボタンを押すだけ



投資のやり方

運用前 fund No.104

自分の“好き”を楽しむ街と、生まれ変わる空間

下北沢 開発プロジェクト

フェーズ1

一号事業者/株式会社TRIAD

短期運用型

キャピタルゲイン型

想定利回り (年利)	運用期間
4.50%	1年2ヶ月
募集金額	募集期間
426,050,000円	-

♡ 229

て、組成時の想定を大きく上回る利益を獲得できた場合には、当初想定していた運用利回りを超える配当を実施する、独自の方針を定めております。

本プロジェクトでは、キャピタルゲイン（売却利益）の25%を上限として投資家の皆様に配当を実施する予定です。

但し、キャピタルゲインにかかる配当はファンドの運用実績に依り、運用実績が想定を下回る可能性がございます。また、キャピタルゲインが生じない場合には、インカムゲインのみの想定利回り0.8%を上限に、運用実績に応じた配当を実施する可能性がございます。

読んでからチェック入れる

必須 書面の確認
出資申込には書面への同意が必須です。

- 契約締結前交付書面
- 電子取引の重要事項
- 約款
- 預託に関する委託契約

投資シミュレーション

このファンドに投資

湯島 事業用地

フェーズ1

特別優待募集あり

湯島 事業用地 フェーズ1

ご希望の出資口数を入力してください。
1口 = 10,000円

応募口数 口

金額をご確認ください

出資金額 50,000円

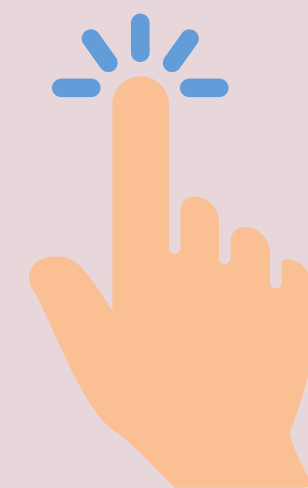
契約成立前交付書面、電子取引の重要事項、約款の内容を確認し理解した上で同意します。

1.ファンドをタップ

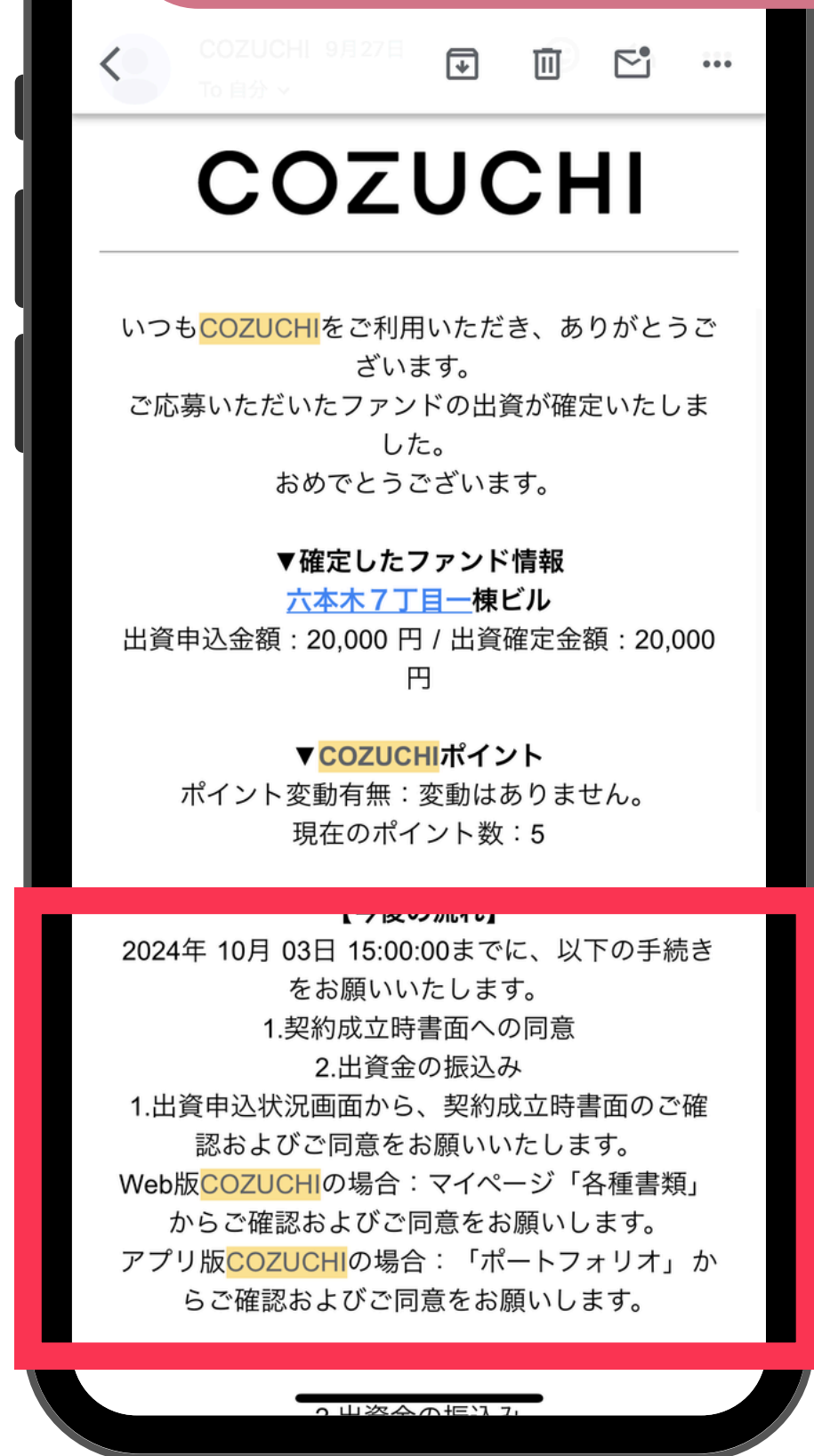
2.ページ下の書面を確認

3.口数を入れて応募！

好きなファンドをタップして出資ボタンを押すだけ



当選か落選かメールが届く



当選の場合
今後の流れが書いてあるから
締め切り前に手続きをしよう！

※入金の実映には
時間がかかる場合もあるので
余裕を持ってやろう



応募確定後に入金

入金方法について《銀行振込》

パソコンの方へ



ログイン後、マイページへアクセスし、「出入金管理」から「入金」を選択します。
※契約成立時交付書面へ同意後に入金をお願いいたします。



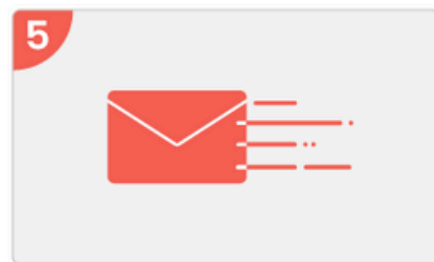
入金先ファンド、「銀行振込」を選択してください。
入金額を入力後、「次へ」をクリックします。



内容を確認し、「次へ」をクリックします。



振込先口座が表示されますので、お振込みをお願いいたします。



お振込みが確認できましたら、入金完了メールをお送りいたします。
ご確認ください。

本人名義の銀行から振り込もう

当選確定メールに
振込先が書いてあるよ

私はいつもネット銀行から
振り込んでるよ

- ・住信SBIネット銀行
- ・楽天銀行
- ・auじぶん銀行
- ・GMOあおぞらネット銀行
- ・SBJ銀行
- ・みんなの銀行

などなど!

注意！デポジット口座の場合

入金方法について《デポジット口座》

パソコンの方へ



ログイン後、マイページへアクセスし、「入金管理」から「入金」を選択します。
※契約成立時交付書面へ同意後に入金をお願いいたします。



入金先ファンド、「デポジット口座」からファンド入金を選択してください。
入金額を入力後、「次へ」をクリックします。



内容を確認し、「入金する」をクリックします。



入金が完了しました。

デポジット口座に入ってる
お金は
自動で投資に使われるわけじゃ
ないので、
デポジット口座にあるお金を
投資に回したい場合は
左の手順通りに
入金手続きをしよう。

運用期間が終わると…

＼年利分増えて戻ってくる！／

例

2022/04/20

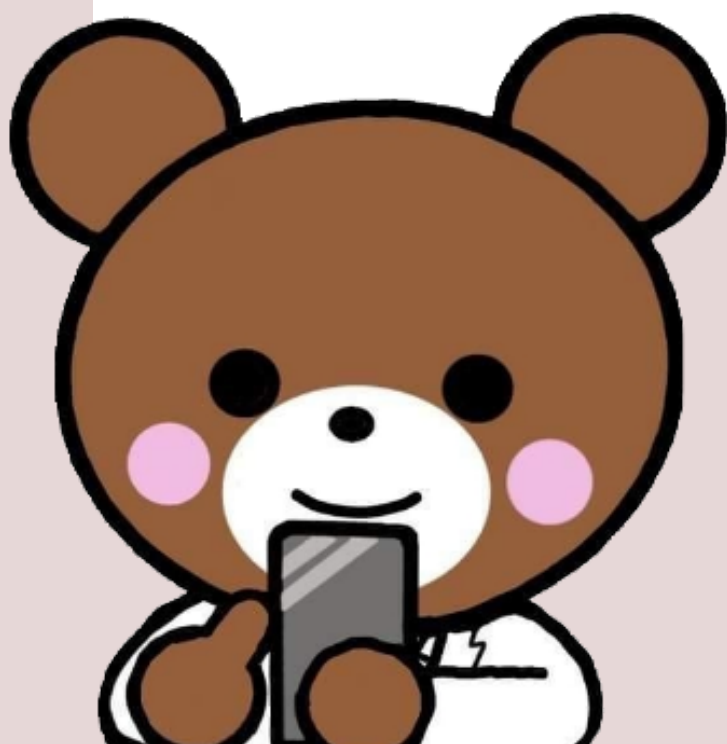
残高：6,577,674円

COZUCHIシンセンカイ…

2,069,076円

※200万円が69076円増えて入金されている

銀行口座に直接戻ってくるサイトと
サイト内のデポジット口座に戻ってくるものがあるよ
(ファンドによって違うよ)



COZUCHI始めたい人は



こちら



開設は10分で終わる!

口座開設ガイドは

こちら

COZUCHI

ファンドの見方



よくある質問！

COZUCHIのどの
案件がおすすすめ？



どこを見ればいいの？

COZUCHIを始めたときに
すごく迷ったファンドの選び方！
チェックポイントを5つ紹介するよ！
ファンド選びの参考にしてね♪

まずは...

ポイント① 想定利回り

想定利回りで帰ってくる
分配金をチェック！
想定以上の利回りになることも!!

想定利回り（年利）
4.50%

運用期間
12ヶ月

ここはみんな
チェックするよね～！

投資シミュレーション

投資額（元金） ※1 万円
万円～5千万円まで

投資シミュレーションで
簡単に計算できるよ♪

投資予定の金額を
入れてみよ～！

	COZUCHI	銀行定期
分配金額（税引前）	2,250 円	5 円
源泉所得税	459 円	1 円
分配金額（税引後）	1,791 円	4 円

分配金は
コレ！



ポイント② 運用期間

**運用期間中はお金が出せないから
しっかりとチェック！
運用期間が短くなったり
想定以上の利回りになることも！！**

想定利回り（年利）
4.50%

運用期間
12ヶ月

この運用期間中は
引出できないよ～！

募集期間

一般募集 **抽選** 10/15 19:00-10/20 13:00
募集金額 410,000,000 円

利回り内訳
キャピタルゲイン 4.40%
インカムゲイン 0.10%

最小投資金額 10,000 円

最大投資金額 30,000,000 円

無理のない範囲で
投資を楽しもう♪

期間内に
使うお金
は絶対NG!



ポイント③ キャピタルゲイン インカムゲイン

キャピタルゲイン

大きなリターン狙い！
不動産売却の利益

インカムゲイン

安定的な利益が欲しい
不動産賃貸料の利益

想定利回り（年利）
4.50%

運用期間
12ヶ月

想定よりも早期で
売却or高値で売却で
**想定利回りを
超える利益が!!!**

募集期間

一般募集 **抽選** 10/15 19:00-10/20 13:00
募集金額 410,000,000 円

利回り内訳
キャピタルゲイン 4.40%
インカムゲイン 0.10%

最小投資金額 10,000 円

最大投資金額 30,000,000 円



ポイント④ 優先劣後割合

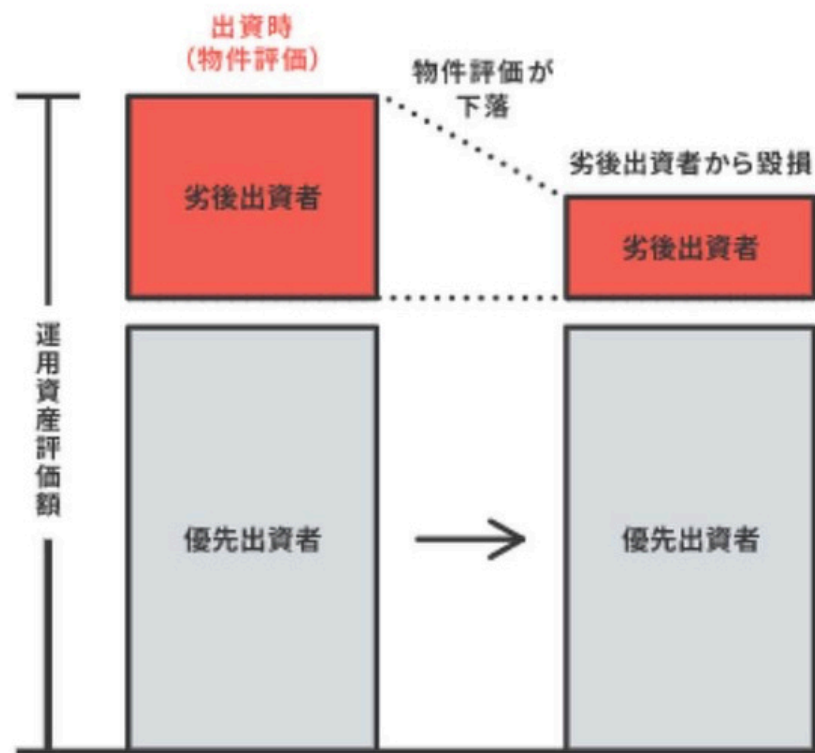
COZUCHIの「優先劣後システム」

投資家(優先)の出資割合が低いファンドほど
私たち投資家のリスクが低くなる。

プロジェクト情報

区分概要

※1 優先劣後出資比率は、優先94.3%：劣後5.7%となります。



「プロジェクト情報」
からチェックできるよ！

不動産の価値が下がったら
運営事業者(劣後)の出資分
から価値が減っていく仕組み

運営事業者(劣後)と
投資家(優先)が出資し
合っ、ファンドが
成り立っている！

※匿名組合型の場合



ポイント⑤ 物件情報

ファンドの概要には、
投資のポイントや投資先の情報など
が詳しく書いてあるので、
投資する物件のことを知ろう！

本ファンドの概要

本ファンドは、JR 新橋駅から徒歩5分にある駐車場（以下「本物件」といいます）を投資対象としています。

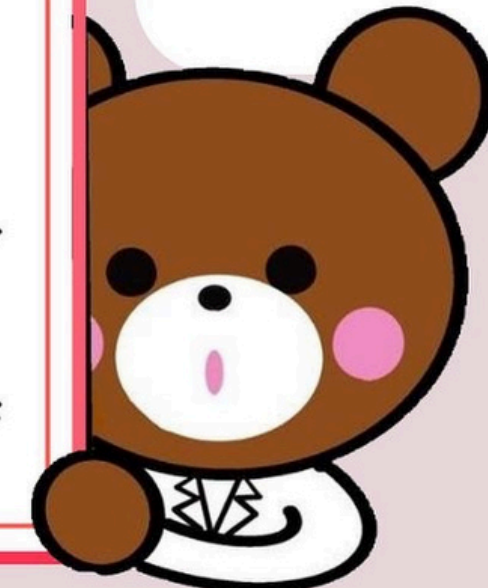
本物件はTRIAD社が約1年半前に、周辺地域の再開発を見据え取得しており、今回TRIAD社の総合的な判断により、事業用地としての売却を行い利益獲得を目指します。

投資のポイント

- 新橋駅徒歩5分の希少な物件への投資
- シンボルストリートを目指す「新虎通り」エリア
- 「新虎通り」に面する立地の優位性
- 再開発の可能性があるエリアだが、市場が活発なため売却方針へ変更

これは、「概要」の
下の方にあるよ〜♪

投資のポイントが
分かりやすく
まとまってるな〜♪



COZUCHIファンド選びはこの5つのポイントをチェック!!!

- ポイント① 想定利回り
- ポイント② 運用期間
- ポイント③ キャピタルゲイン
インカムゲイン
- ポイント④ 優先劣後割合
- ポイント⑤ 物件情報



保存して、
ファンド選びに使ってね♪

補足：募集金額

募集金額が大きい金額は
当選する人数が増えるので
当たりやすいよ。

募集金額が50億円以上の
ファンドはBIGファンド！
忘れずに応募しよう！

COZUCHI

のデメリット



カラフアンモ

あくまで投資

デメリットもりっかり理解しよう



クラブファンデメリット①

元本保証ではない

投資に絶対はない！
元本割れする可能性もある

元本保証じゃないってどゆこと？



- ✗ 投資対象である不動産の価値低下による運用失敗**
- ✗ クラファン事業者の倒産**

→この場合、投資したお金が返ってこなかったり、少し減ったり、返ってくるのが遅れたりするリスクがある。

不動産クラファンのリスク対策



大前提として、ありもしない物件を
でっちあげてないかは
GoogleMapで確認しよう

**COZICHIはファンドページで
所在地の住所が確認できる**

COZUCHIに投資する上で

☑ 好立地な場所を選ぶ

COZUCHIで取り扱う物件は、都内の一等地の土地開発案件が多い。

☑ 坪単価の周辺相場を確認

坪単価は「物件価格÷平米数×3.3」で求められる。COZUCHIが相場よりも割安で土地や物件を仕入れられているかは自分でも確認できる。

☑ 優先劣後割合を確認

10%以上あると投資のリスクは下がるが、その分投資家への利益は減っているので一長一短。一般的には高い方が望ましい。

COZUCHIに投資する上で

☑ インバウンド案件は分散を

観光地への投資はコロナのような感染症や、急激な円高が発生した際にダメージが大きい。
他サイトでも観光地ファンドへ複数投資している場合は、COZUCHIでは都心案件を選んだ方が無難。

☑ 収益シナリオの説得力

売却シナリオに無理はないか、なんとなくでもいいのでイメージしてみる。大手が目をつけそうな好立地だと良い。
権利関係を調整した上で、利益を乗せて売却する手法がCOZUCHIは得意。

☑ EXITファンドを選ぶ

売却先がすでに決まっているファンドのこと。この場合、売却先がドタキャンしなければ利益は確保されるので
リスクは下がる。

クラブファンデメリット②

資金が拘束される

クラブファンで投資したお金は
運用中は引き出すことができない

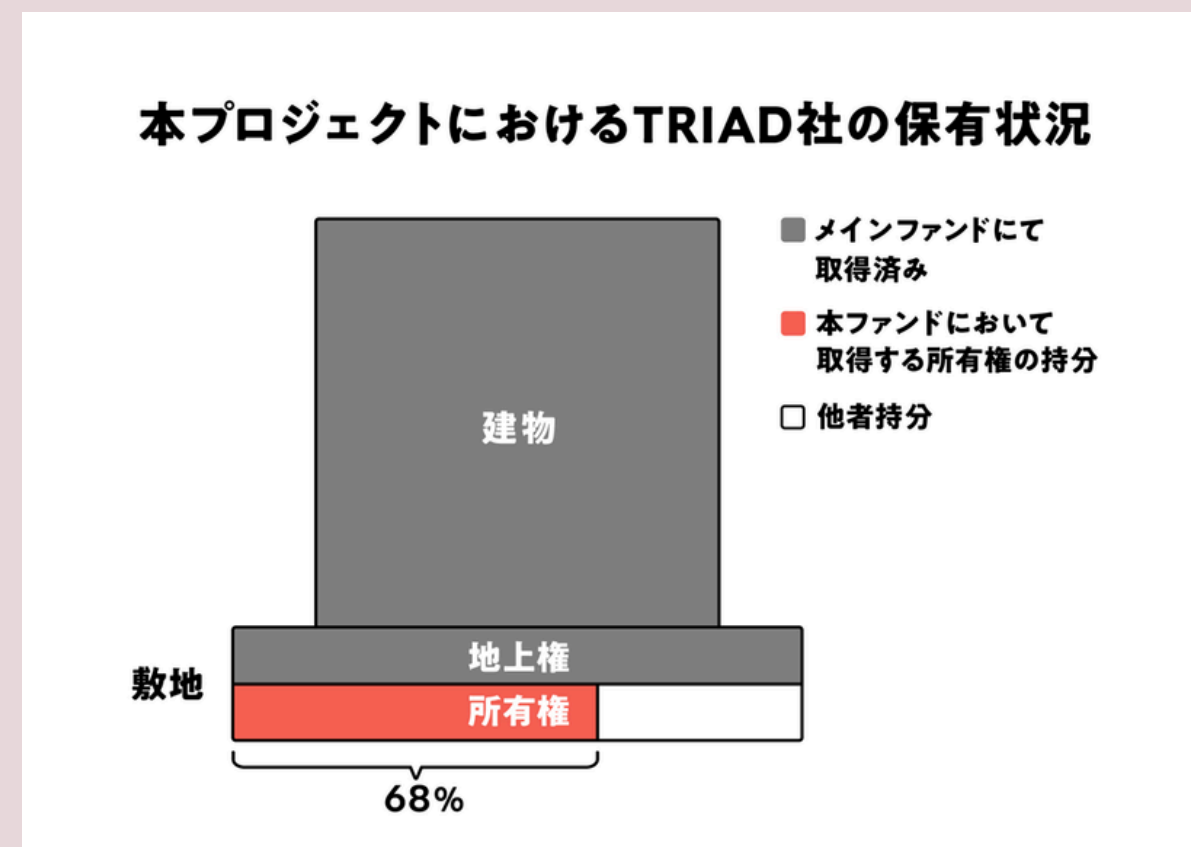
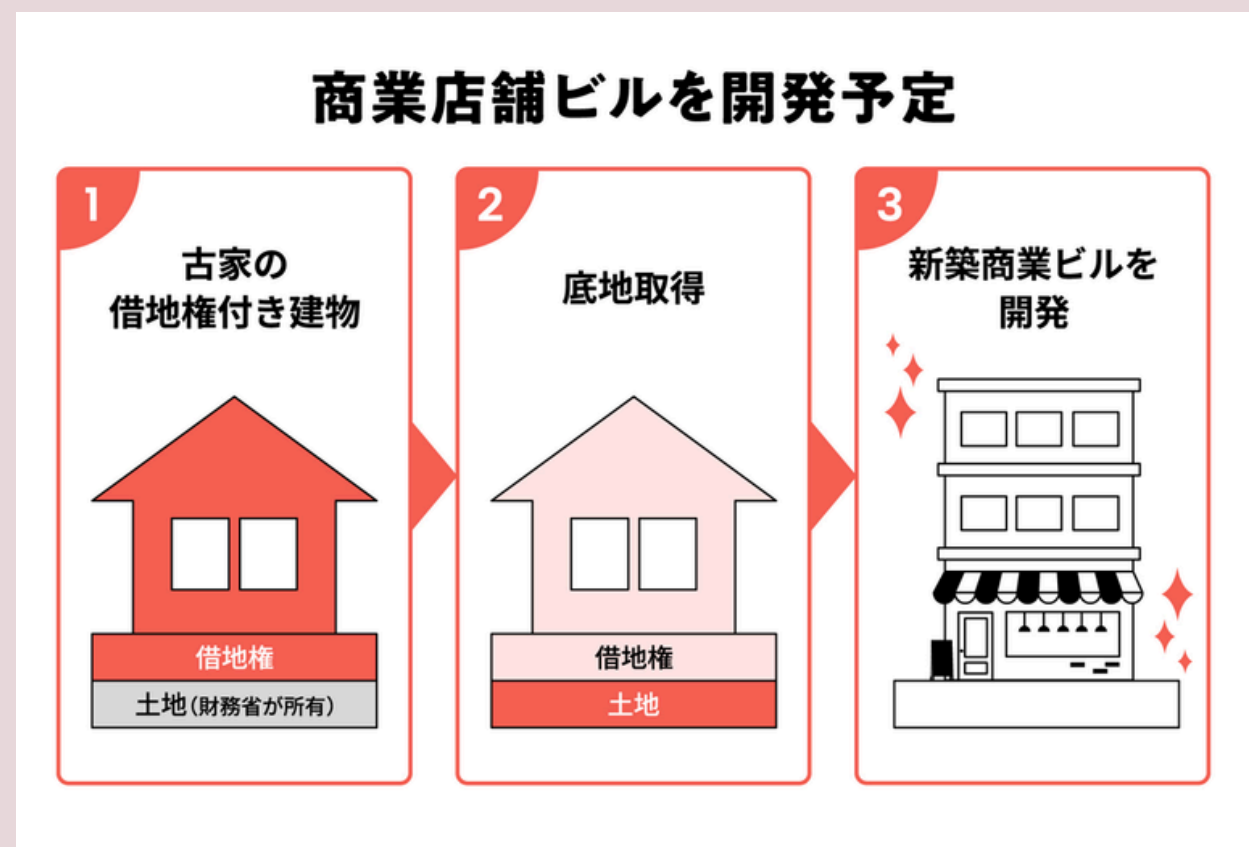
投資のしすぎに注意！

急な出費で現金が
必要になっても
NISAと違ってすぐに
引き出せない！



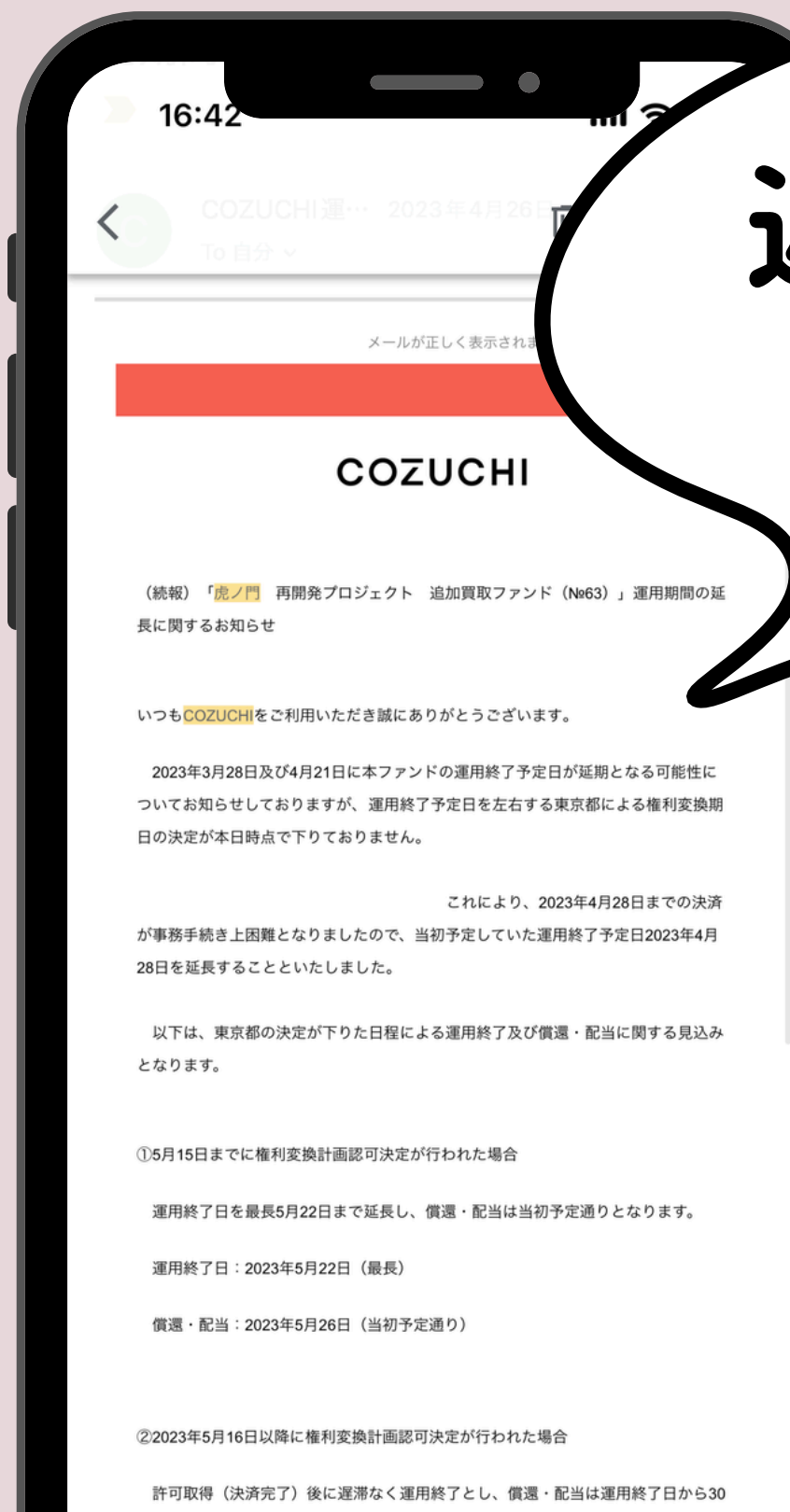
償還遅延もたまたまにある

ファンドページから引用



COZUCHIは土地の権利関係を調整して、土地の価値を上げてから売却する手法が得意なので、話がまとまらず長期化する可能性も高い。

遅延した分の配当はついたよ



返すの遅れるよ〜って
こんなメール来た

結果的に、遅延した分の配当はもらえたとし
無事売却は完了したのでよかった。
(むしろ分配金が増えてラッキー)
こうなったらもうCOZUCHIの手腕を
信じて待つしかないです。

遅延が必ずしも悪いことではない

COZUCHIの場合、より有利な条件で売却を進めるために運用が長期化する場合もある。



銀行から融資を受けて運用している会社の場合、(J-REITなども含む)一定の期日が来たらローン残債を返さないといけないので、安い値段で物件を売り叩くハメになってしまうこともある。



運用期間をコントロールできるクラブファンは景気回復まで待てるので、不景気にも強い。



COZUCHIは不景気にも強い

経済ショック時こそ不動産価格が低下して買い時なのに
銀行はお金を貸してくれない。



COZUCHIなら、投資家からお金を集めて割安時に
不動産を取得することができる。



景気が回復して物件価格が上昇したら
より大きく利益をとれる。



償還を待てる金額で投資を

仮に遅延が起きても
COZUCHIからの償還を
待てるだけの余裕を
持って投資しよう。

※COZUCHIでの遅延も過去に数回起きてるだけなので
頻繁にあるわけじゃないよ。

しかも全部想定利回り通りか、それ以上になって返ってきてるよ。



クラブファンデメリット③

人気で投資できない

応募が殺到して投資したくても
投資できないこともある

COZUCHIは完全平等

大きい金額で応募してる人が当たり
やすいんじゃないの？

そんなことないから、毎回応募しよう～！

ちえぶは当選確率を上げる為に
夫にも応募させてる！

当選確率を上げるコツもあるよ！

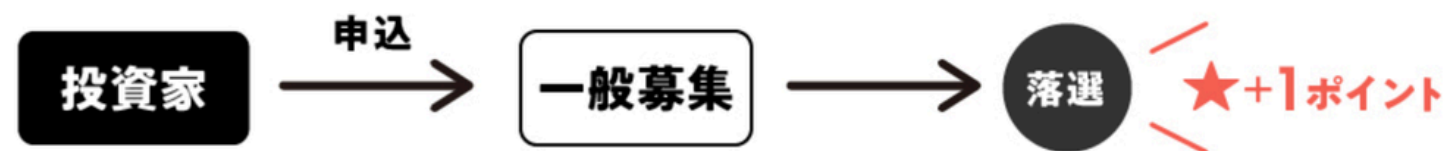


COZUCHIポイントを貯めよう

抽選で外れるとももらえるチャレンジ
ポイントを貯めると、当選確率UP

ポイント付与となる場合

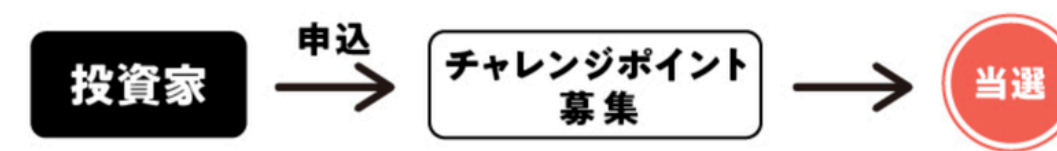
- 一般募集期間に申込をして **落選**



ポイントを使う時は一気に無くなるから、
新規の人でも古参の人に対抗できるよ！

ポイント消費となる場合

- チャレンジポイント募集期間に申込をして **当選**



- 出資申込の結果、**当選後の全額キャンセル**



保有
全ポイント
消費

不動産型クラファンの歴史

一般の投資家には敷居が高かった不動産投資が
少額でも個人が参入できるように
法改正が続いている。

参入会社の条件が緩和されて
業界全体が活性化されていく反面
事業者を見極める目が必要になっている！



よくある質問



絶対増えるの？
減ることはない？

元本保証ではないから
絶対ではない。
自分の許容範囲内
の金額で投資しよう！

分配金の所得
区分は何？
(個人の場合)

雑所得
FXや仮想通貨と
同じ扱い。
確定申告しよう！

(税金アドバイスは税理
士の資格が無いため個別
にはできません)

確定申告に
必要な書類は？

マイページから「各
種書面」→「期間損
益報告書」を発行。

(書き方がわからない
場合は税務署の人に聞
こう！)

補足:雑所得

「年末調整を受けた給与所得」
以外の所得が20万円以下の場合
には、確定申告は不要。

ただし、住民税については
所得の金額に関係なく
申告が必要です。

クラファンの確定申告

特に専業主婦の方はやった方がお得



[投稿はこちら](#)



[やり方はこちら](#)

ありがとうございました❤️
インスタで情報チェックしてみてくださいね！

※過去の投資成績は将来の成績を保証するものではありません。
掲載されている事項は、投資に関する情報の提供を目的としたものであり、
証券投資の勧誘を目的としたものではありません。
最終的な投資決定は、ご自身の判断でなさるようお願いいたします。