2026年11月

# 2027年3月期第2四半期
# 決算説明資料

クリアル株式会社

証券コード：2998

© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# Table of Contents


01　Executive Summary

02　会社概要/事業概要

03　第2四半期 事業別業績及びハイライト

04　業績予想及び進捗

05　Appendix


※　本資料では、百万円単位未満の端数は切り捨て、億円単位・その他単位未満の端数は四捨五入により表示しております

creal
クリアル株式会社

© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# Table of Contents


01 Executive Summary

02 会社概要/事業概要

03 第2四半期 事業別業績及びハイライト

04 業績予想及び進捗

05 Appendix


creal
クリアル株式会社

© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# 2027年3月期 第2四半期 連結業績

当第2四半期累計では、**PRO/PB/その他事業は前年同期比大幅な増益**となったものの、**主力のCREAL事業は大型案件の取得活動に注力**したこと、**下期偏重の予算であることから前年同期比では減益、売上総利益は前年同期比70.2%**。GMVは前年同期比成長しているものの、**金利上昇を受けた厳選したファンド組成方針により、GMVの進捗率や獲得投資家数は低い水準。PROを含むパイプライン案件の収益化を通じ、第3四半期以降の積み上げを図る**

| （単位：億円） | 2027年3月期 第2四半期(累計) | 前年同期比較 | | 年間予想進捗 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 2026年3月期 第2四半期(累計) | 前年同期比 | 年間予想 | 進捗率 |
| 売上総利益 | 20.9 | 29.9 | 70.2% | 88.9 | 23.6% |
| 営業利益 | -4.2 | 7.4 | -56.5% | 32.9 | -12.8% |
| 経常利益 | -5.8 | 7.1 | -81.8% | 30.5 | -19.1% |
| 当期純利益 | -4.5 | 5.2 | -86.8% | 21.0 | -21.5% |
| 1株当たり配当金（円） | - | - | - | 8 | - |
| 獲得投資家数（人） | 8,600 | 20,794 | 41.4% | 30,000 | 28.7% |
| GMV※1 | 118.3 | 107.4 | 110.2% | 640.0 | 18.5% |

※1 Gross Merchandise Value（流通取引総額）の略であり、CREAL事業においてファンド組成のため調達した資金額

© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# 2027年3月期 第2四半期以降の主なトピック

## 不動産クラウドファンディングは着実に案件組成を継続

- 2Q：**2026年7月に過去最大のGMV（72.1億円）となる「大阪北船場ホテル」、9月に「東京レジデンスIV」のファンド組成を完了**
- 3Q：**「東京レジデンスV」、「八丁堀ホテル」のファンド組成を完了**
- パイプライン案件については、**時機を捉えた機動的なファンド組成**を実施
  - Garner大阪本町駅、ガリシアメトロレジデンス六本木IIについては、CREAL PRO案件として海外投資家向けのファンド組成を予定

## 海外投資家との提携による不動産クラウドファンディング新スキームの追求

- **不特法3号4号スキームにおける機関投資家との共同投資スキームの追求**に向けて、2026年8月にシンガポールの不動産共同投資プラットフォームである**RealVantage**、2026年9月にシンガポールの不動産投資運用会社である**Q Investment Partners（QIP）との業務提携の基本合意を締結**
- **QIPとの本スキームの第一号案件**として、**「大阪御堂筋ホテル」の募集を開始し、3Qにクロージング予定**

## 不動産ST市場への参入に向けた準備の進捗

- 新たな個人投資家向けの不動産運用商品であり、**成長著しい不動産ST市場への参入の準備中**
- 証券子会社における**証券システムの開発**や**許認可が進捗**し、**不動産STの取り扱いに必要な一種金商業変更登録は2026年10月に完了**
- 証券子会社の**クリアル証券への商号変更後、サービス公開及び第一号案件への取り組み**を目指す

## ホテル運営事業の成長によるストック収益の積み上げ

- 7月末に大阪北船場ホテルなど**ガーナーホテル3物件の運営を受託。運営室数は約3倍の791室に拡大**し、**ストック収益が蓄積**
- **アパートメントホテル新ブランド「VAYS」の開業準備が進捗**し、2026年12月に**「VAYS 東京 STATION EAST（八丁堀ホテル）」**、2027年1月に**「VAYS 銀座築地東京」**が開業予定

© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# 【CREAL】新たなスキームでのクラウドファンディングの取り組み

2026年8月のRealVantageとの基本合意に続き、**9月16日にシンガポールの不動産投資運用会社Q Investment Partners（QIP）との業務提携に基本合意し**、資金調達スキームを拡充。**QIPとの第一号案件「大阪御堂筋ホテル」の募集を開始し、資産回転の促進とGMVの成長**を目指す

## 海外投資家QIPとの業務提携の基本合意

**不特法3号4号における新たな資金調達スキーム**

銀行ローン

安全重視 **クラウドファンディングによる優先出資**

リターン追求 **プロ投資家による劣後出資**

creal ← New QIP

- ✓ **劣後出資部分を確保することで、国内クラウドファンディング投資家向けの優先出資持分の組成・調達を一層円滑化し、GMVの成長を加速**
- ✓ **本スキームでの年内の第一号案件の組成を目指す**

## 第一号案件「大阪御堂筋ホテル」の募集開始

Garner BY IHG




| | |
|---|---|
| 物件名 | ガーナーホテル大阪本町御堂筋 |
| GMV | 7,292,000,000円 |
| クラウド募集金額（優先出資） | 1,552,000,000円 |
| QIP及びクリアルによる出資（劣後出資） | 1,550,000,000円 |
| 銀行調達金額 | 4,190,000,000円 |
| 想定利回り | 5.5% |
| 想定運用期間 | 2026/12/15～2029/12/15 |

creal クリアル株式会社 © CREAL Inc. All Rights Reserved.

# 【PRO】海外投資家との機動的なファンド組成への取り組み

不動産クラウドファンディング向け大型パイプラインの一部について、**海外投資家からの旺盛な需要を背景に、当社が運営するCREAL PROファンドへの売却・組入れを予定。**ガーナーホテル大阪本町御堂筋を含む大型案件のファンド組成を通じ、**当社エコシステム内での資産循環を促進**するとともに、**三菱UFJ銀行からの144億円の借入金も返済予定**

## ガーナーホテル大阪本町駅




| | |
|---|---|
| 所在地 | 大阪府大阪市中央区 |
| 用途 | ホテル |
| 契約締結日 | 2026年10月2日 |
| 引渡予定日 | 2026年12月24日 |
| 期待収益 | 売却収益 期中収益 |

## ガリシアメトロレジデンス六本木II



| | |
|---|---|
| 所在地 | 東京都港区 |
| 用途 | 共同住宅 |
| 契約締結日 | 2026年10月2日 |
| 引渡予定日 | 2027年12月31日 |
| 期待収益 | 売却収益 期中収益 |

© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# 【CREAL】証券子会社における第一種金融商品取引業の変更登録の完了

当社連結子会社の臼木証券株式会社は、2026年10月5日に**第一種金融商品取引業の変更登録を申請し、10月28日に完了。11月24日には商号変更及び本店移転を予定。新たなオンライン不動産投資サービス「CREAL ST」（仮称）の公開後の4Qに第一号案件の組成を目指す**

| | |
|---|---|
| **変更登録申請日** | 2026年10月5日 |
| **変更登録申請先** | 関東財務局 |
| **変更登録完了日** | 2026年10月28日 |
| **変更登録内容の概要** | 不動産を裏付資産とする受益証券発行信託の受益証券に係る電子記録移転有価証券表示権利等（不動産ST）に関する売買、引受け、売出し、募集又は売出しの取り扱い等に関する業務の追加 |




© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# 【HOTELS】新規開業とストック収益の積み上げ

**CREAL HOTELSの新ブランド「VAYS」について、2026年12月に開業を予定する第1号店「VAYS 東京 STATION EAST」に続き、2027年1月に第2号店「VAYS 銀座築地東京」が開業予定**

VAYS
TOKYO STATION EAST

**2026.12 Grand Open**

| 施設概要 | |
|---|---|
| 施設名 | VAYS 東京 STATION EAST |
| 所在地 | 東京都中央区入船1-1-19 |
| 客室数 | 16室（36㎡） |
| 開業日 | 2026年12月1日 |



- 観光・ビジネスの拠点に好立地のホテル
- ハイエンドなアパートメントホテル
- 洗練された空間を提供

New

VAYS
GINZA TSUKIJI TOKYO

**2027.1 Grand Open**

| 施設概要 | |
|---|---|
| 施設名 | VAYS 銀座築地東京 |
| 所在地 | 東京都中央区銀座8-17-8 |
| 客室数 | 18室（2タイプ：50㎡、43㎡） |
| 開業日 | 2027年1月25日 |



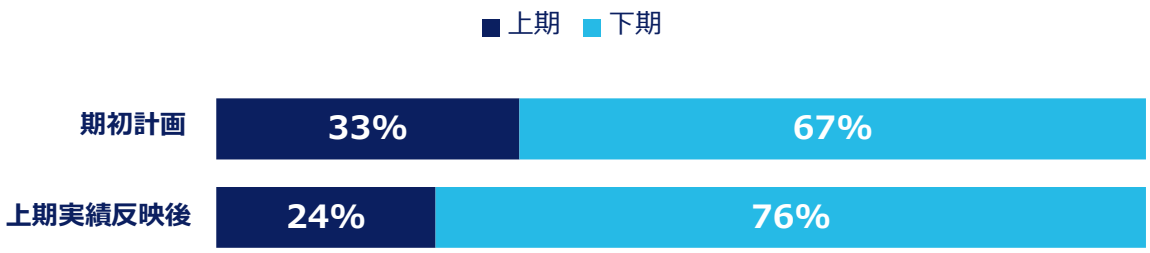
- ショッピングやグルメ探訪の拠点に好立地のホテル
- ハイエンドなアパートメントホテル
- 全客室が40平米を超えるゆとりある設計

creal クリアル株式会社 © CREAL Inc. All Rights Reserved.

# 上期実績と計画との差異について

上期の売上総利益は、CREALの一部案件の計上時期が第3四半期以降となる見込みとなったことや、PRO案件の組成が下期以降となったことにより、**期初計画を下回る進捗**。下期での収益計上に向けて取り組んでおり、**現時点において通期業績予想に変更はない**

### ① 通期業績予想（売上総利益）に対する上期・下期の構成比




上期の進捗は
**計画比 約9ポイント**
の後ろ倒し

### ② 事業別の上期の状況

| 事業 | 計画比 | 上期の状況 |
|---|---|---|
| **CREAL** | 下回る | 一部案件のファンド組成・物件売却の計上時期が第3四半期以降に。一部はCREAL PRO案件として組成 |
| **CREAL PRO** | 下回る | 上期に見込んだ案件の組成は下期以降に。パイプラインは積み上がっており、下期の収益獲得を目指す |
| **CREAL PB** | 計画通り | 投資用区分レジデンスの販売が着実に進捗し、計画通り |
| **その他** | 上回る | ホテル運営・賃貸管理のストック収益が伸長し、計画を上回る |

※　構成比は通期業績予想の売上総利益を100%として算出。期初計画は2026年5月公表時点。下期は、通期業績予想から上期実績を差し引いた値

© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# 金利上昇局面における当社の事業耐性

金利上昇局面において、**①売却に依存しない収益構造、②インフレを価格に反映しやすいアセット、③幅広い投資家層との接点、④安定した財務運営**、の4点で事業基盤を強化

## 1 売却に依存しない収益構造

- ✓ 不特法3号4号では取得報酬を組成時、期中報酬を運用中に計上
- ✓ ホテル運営・賃貸管理のストック収益が着実に積み上がり、CREAL事業・CREAL PRO事業のフィー収入やCREAL PB事業収益などのストック型収益が蓄積

## 2 インフレを価格に反映しやすいアセット

- ✓ 運用中・パイプラインの中心はホテルとレジデンス
- ✓ ホテルは客室単価、レジデンスは賃料改定で物価上昇を反映
- ✓ 上期組成ファンドの想定利回りは5.3%～7.4%
- ✓ 投資家の選好に応じたアセットクラスの多様性、開発やバリューアップも可能な幅広い投資スタイル

## 3 幅広い投資家層との接点

- ✓ 高いリピート投資率を誇る強固な個人投資家の会員基盤（CREAL）に加えて、富裕層・機関投資家（CREAL PRO）まで、投資家層に応じた商品を提供
- ✓ 海外投資家との提携により投資家層を拡大（RealVantage、Q Investment Partners）
- ✓ 今後のCREAL ST（仮称）で個人投資家向けの商品を拡充

## 4 安定した財務運営

- ✓ 不特法3号4号の活用により、ファンド資産は原則オフバランス
- ✓ 借入の多くは物件の取得・保有に紐づき、ファンド組成・売却に合わせて返済
- ✓ メガバンク・地方銀行など複数の金融機関から調達


© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# 当社の株主優待制度について

当社株式への**投資の魅力をより一層高めること**及び**DX化の推進による株主様との接点強化**を目的として、2026年9月末日基準日から**株主優待制度の変更・拡充**を実施しています

**①優待品目を変更**

**②1,000株以上保有区分を新設**

**③1年以上保有でさらに上乗せ**

## 優待内容の変更（3月末、9月末年2回基準日合計）

| 保有株式数 | 変更前 | 変更後※1 | |
|---|---|---|---|
| | | 1年未満保有 | 1年以上保有 |
| 500～999株 | 10,000円 | 10,000円 | **12,000円** |
| 1,000株以上 | | **24,000円** | **26,000円** |
| 優待内容 | QUOカード | **デジタルギフト®※2** | |

※1　2027年9月末日基準日より適用され、9月末日及び3月末日の当社株主名簿に、同一株主番号で３回以上連続して500株若しくは1,000 株以上の保有が記載または記録されることを保有期間１年以上の条件とします

※2　デジタルギフト®は、株式会社デジタルプラスの登録商標で、対象となる主な交換先はPayPayマネーライト／Amazonギフトカード／楽天ポイントギフト／dポイント／QUOカードPay／ビットコイン（bitFlyer）等です

## 総合利回り（配当+優待）試算※3

| 保有株式数 | 1年未満保有 | 1年以上保有 |
|---|---|---|
| 500株 | **6.8%**<br>配当1.9%/優待4.8% | **7.7%**<br>配当1.9%/優待5.8% |
| 1,000株 | **7.7%**<br>配当1.9%/優待5.8% | **8.2%**<br>配当1.9%/優待6.3% |

※3　2026年11月12日の当社株価終値（414円）を基準に、2026年5月15日公表の2027年3月期1株当たり配当金予想（8円）と、変更後の株主優待制度の年2回基準日合計の数値に基づいて、当社試算

creal クリアル株式会社 © CREAL Inc. All Rights Reserved.

# Table of Contents


01 Executive Summary

**02 会社概要/事業概要**

03 第2四半期 事業別業績及びハイライト

04 業績予想及び進捗

05 Appendix



creal
クリアル株式会社

© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# 当社のミッション

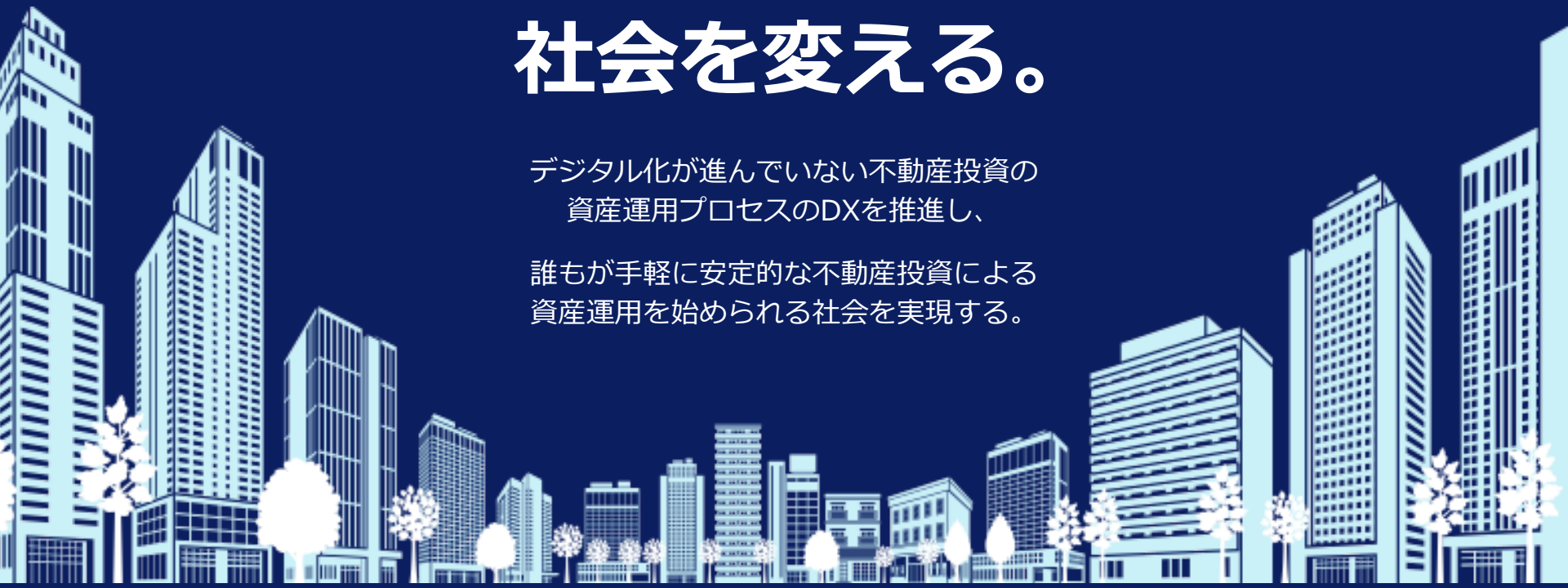
creal

クリアル株式会社

## 不動産投資を変え、
## 社会を変える。

デジタル化が進んでいない不動産投資の
資産運用プロセスのDXを推進し、

誰もが手軽に安定的な不動産投資による
資産運用を始められる社会を実現する。



© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# カンパニーハイライト

## 資産運用
DXカンパニー

**資産運用プラットフォーム事業**
**不動産投資における**
**資産運用プロセスのDX※1を推進**

- 物件ソーシングの効率化
- 顧客管理システムによる販売推進
- 管理業務DX

## 不動産
クラウドファンディングの
リーディングカンパニー

**不動産ファンド**
**オンラインマーケット**
**成長市場でのリーディングカンパニー**

| | |
|---|---|
| 市場成長率（CAGR） | 103%※2 |
| 累計GMV | 1,165億円※3 |
| 累計獲得投資家数成長率 | 24.9%※4 |
| 累計GMV成長率 | 38.6%※4 |

※1 Digital Transformationの略で、進化したデジタル技術を浸透させることで人々の生活を変革していくこと
※2 不動産特定共同事業の利活用促進ハンドブック（2026年9月）の2018年~2025年の不動産特定共同事業の電子取引業務（クラウドファンディング）の出資額の平均成長率（CAGR）実績
※3 サービスローンチから2026年9月末までのCREALにおける総調達額累計
※4 2025年9月末～2026年9月末の成長率

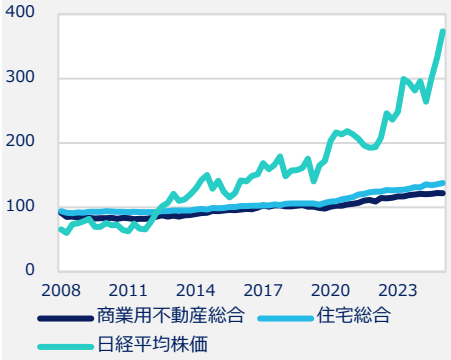
creal クリアル株式会社 © CREAL Inc. All Rights Reserved.

# Why 不動産投資？Why DX？

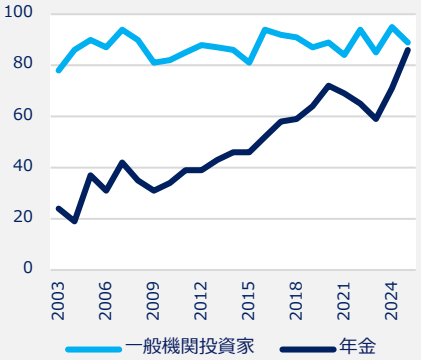
国策でもある資産運用はハイリスクハイリターンの株式投資に偏りがち。ミドルリスクミドルリターンの資産運用手段である不動産投資にDXを融合させることは、**個人の不動産投資を普及させる大きなチャンスになる。誰でも気軽に安定的な不動産運用ができる社会を実現**する

## 不動産投資は ミドルリスク・ミドルリターン

### 不動産価格と株価の推移※1




### 実物不動産あるいは 不動産証券化商品への 投資を行っている比率※2




**不動産価格は株式市場に比べて変動が小さく 安定性の高い資産特性**

## 巨大な市場規模を有する不動産市場

| | 株式市場 | 不動産市場 |
|---|---|---|
| 市場規模 | 約1,400兆円※3 DX：フィンテック | 約352兆円※4 DX：不動産テック |
| オンライン取引割合 | 59.7%※5 | 始まったばかり |
| 投資経験割合 | 21.5%※5 | 2.3%※6 大きな伸びしろ |

**不動産投資もDXを通じて加速度的に普及する可能性 ここに大きなビジネスチャンス**

※1　国土交通省発表の「不動産価格指数」の2008年第3四半期の数値、および2008年6月末日の日経平均株価を100として指数化
※2　不動産証券化協会 第25回「機関投資家の不動産投資に関するアンケート調査」をもとに当社作成

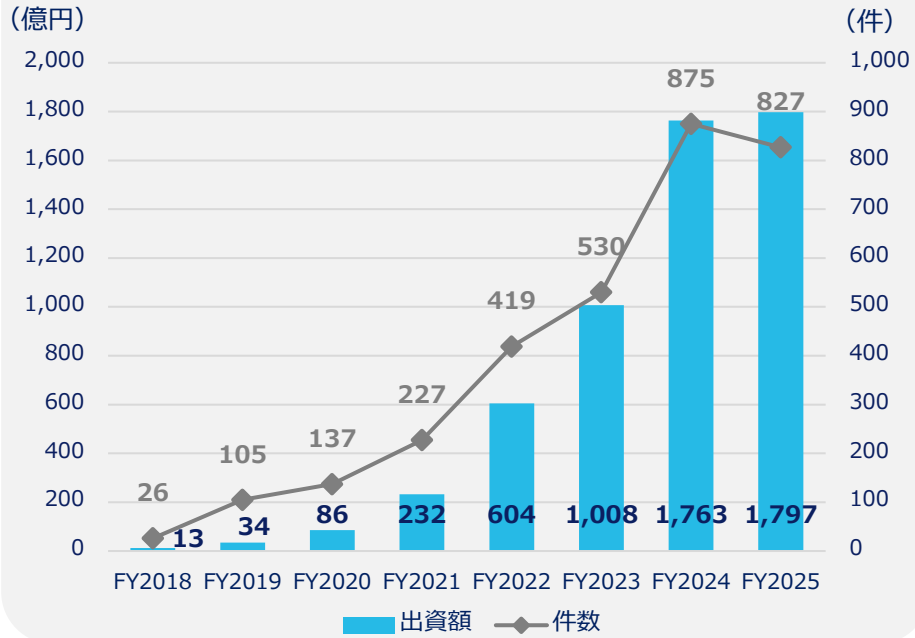
※3　2026年9月末時価総額、日本取引所グループ
※4　わが国の不動産投資市場規模（2025年）、ニッセイ基礎研究所
※5　証券投資に関する全国調査（調査結果概要）（2024年度）、日本証券業協会
※6　令和５年住宅・土地統計調査住宅及び世帯に関する基本集計（確報集計）結果、総務省

creal クリアル株式会社
© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# 不動産STも含めた不動産オンライン投資市場は成長市場

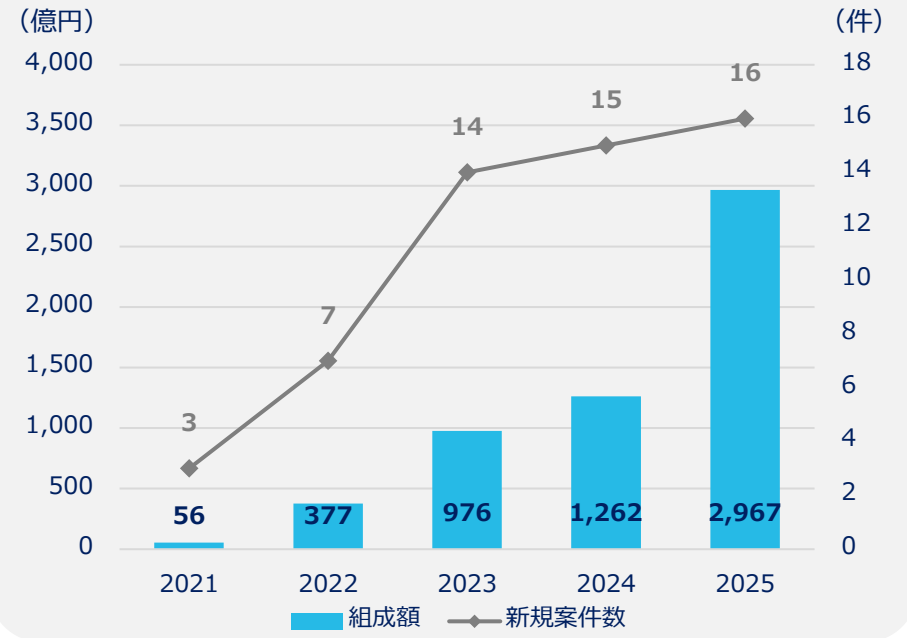
不動産特定共同事業法をベースとした**不動産クラウドファンディング市場は大幅に成長し、2025年度には1,700億円超に**。一方、金融商品取引法をベースとした**不動産ST市場も同様に成長を遂げ、2025年には2,900億円を超える市場になり、当社も今年度参入予定。**両者を統合した「不動産オンライン投資市場」は大きな成長ステージを迎えている段階

## 不動産特定共同事業における クラウドファンディングの新規案件・出資額の推移




※出典：国土交通省「不動産特定共同事業の利活用促進ハンドブック（令和8年9月）」

## 国内不動産ST案件における 新規案件・組成額の推移




※出典：株式会社Progmat「【Progmat】概要説明資料（ST中心編）/Security Token Overview」

© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# 幅広い投資家へ訴求する資産運用プラットフォーム事業

DXを活用し、幅広い投資家へ訴求する資産運用プロダクトを、**自ら組成・販売する資産運用プラットフォーム事業**を展開。**不動産投資の民主化を狙う「CREAL」は当社の主力成長事業**

**各投資家層に最適なプロダクトを独自のチャネルで販売**

資産運用プラットフォーム事業

| 投資エントリー層 | 投資経験層 | 富裕層 |
|---|---|---|
| 資産形成層 | | 機関投資家 |

## 不動産ファンド オンラインマーケット



creal クラウドファンディング

投資額 **1万円～**

クラウドファンディング
短期的な運用商品

**当社の"主力"成長事業**

## 個人向け不動産投資 運用サービス

creal PB
実物不動産

投資額 **1千万円～**

DXを活用した実物不動産投資
長期の資産運用

## プロ向け 不動産ファンド事業

creal PRO
私募ファンド

投資額 **1億円～**

大型不動産投資
資産運用サービス事業

**パイプライン供給とバリューアップ**

| creal HOTELS | ホテル案件の パイプライン供給 | creal PARTNERS | リーシングや 賃料改定を交えた バリューアップ |
|---|---|---|---|
| ホテル運営 | | 賃貸管理サービス | |

© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# 当社の競争優位性の構成要素

不特法の電子取引業務の免許取得に加えて、**システム開発、投資運用、マーケティングの深いノウハウと連携が当社の競争優位性**




### ❶システム開発　エンジニアチーム

エンジニア、デザイナーをはじめとしたスキルの高いメンバーでチームアップ

**高い技術力と洗練されたUI/UXで各種DXシステムの開発を推進**

### ❷商品開発　投資運用チーム

不動産ファンド・REIT出身者に加えて、ファイナンスをバックグラウンドにもつメンバー等で構成

**不動産とファイナンスの知見を兼ね備えたチームで幅広い商品ラインナップを組成**

### ❸マーケティング　マーケティングチーム

大手Webマーケティング企業で経験とスキルを積んだマーケター

**投資家の行動動態に沿った最先端かつ多様なマーケティング手法で効率的なCPAを実践**

creal クリアル株式会社
© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# 経営陣紹介



**代表取締役社長**
**横田 大造**

アクセンチュア、オリックス、ラサールインベストメントマネージメント、新生銀行を経て2017年4月に当社代表取締役社長に就任

**2020年** 国土交通省主宰「不動産特定共同事業(FTK)の多様な活用手法検討会」委員就任
**2022年** 一般社団法人不動産テック協会理事就任
**2023年** 一般社団法人不動産特定共同事業者協議会理事就任。同年、一般社団法人不動産クラウドファンディング協会代表理事就任



**取締役副社長**
**金子 好宏**

中央青山監査法人、PwCアドバイザリーを経て、2016年9月に当社入社。公認会計士



**取締役CTO**
**太田 智彬**

アイ・エム・ジェイ（現アクセンチュア）、リクルートテクノロジーズ（現リクルート）を経て、2018年7月に当社入社



**取締役CIO**
**山中 雄介**

パシフィックマネジメント（後にパシフィックホールディングスに社名変更）、ジャパン・リート・アドバイザーズを経て、2018年11月に当社入社



**取締役 CFO**
**岡田 康嗣**

日興シティグループ証券（現SMBC日興証券）、三菱UFJモルガン・スタンレー証券（投資銀行部門）、霞ヶ関キャピタル取締役執行役員戦略投資事業本部長、その後スタートアップ・PE投資先CFO/経営企画責任者を経て、2025年2月に当社入社



**取締役会長**
**徳山 明成**

ゴールドマンサックス証券会社（投資銀行部門）、カーライル（バイアウトチーム）を経て、2011年5月にクリアルグループを創業

© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# 経営陣紹介– 社外取締役／監査役

## 社外取締役

### 村上 未来



中央青山監査法人、 UBS証券、 KPMGヘルスケアジャパン株式会社、株式会社ユーザベースを経て、株式会社somebuddyを設立監査業務、M&A・財務アドバイザリーのほか、CFOとしてIPOを経験。現在は複数の会社の成長支援を行いながら、多数の企業で社外取締役を務める。公認会計士

### 定形 哲



株式会社三菱銀行（現株式会社三菱UFJ銀行）に入行後、ペンシルバニア大学（ウォートンスクール）にてMBAを取得し、支店長や東京三菱証券株式会社（現三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社）取締役、株式会社電通国際情報サービス執行役員を歴任

### 谷 美由紀



アーサーアンダーセンLLPシカゴ事務所監査部門に入所し、帰国後は不動産及びホテル投資事業に携わる。パノラマホスピタリティ株式会社CFO、モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社エクゼクティブ・ディレクターを経て独立。
一橋大学大学院　国際企業戦略研究科修士課程修了

## 監査役

### 本多 一徳
**（常勤監査役）**



中央青山監査法人に入所し、 2007年、本多一徳公認会計士事務所を開業。監査業務と並行して、SOX法対応業務、情報セキュリティマネジメントの構築・運用業務等、数多くの内部統制構築に携わる。2019年、当社常勤監査役に就任。公認会計士／税理士

### 佐藤 知紘



あさひ・狛法律事務所（現西村あさひ法律事務所・外国法共同事業）入所。2007年、ボストン大学ロー・スクール卒業(LL.M.)、2008年、ロンドン大学キングスカレッジ卒業(LL.M.)。2008年、ニューヨーク州弁護士登録。現在、西村あさひ法律事務所・外国法共同事業パートナー弁護士

### 広野 清志



監査法人トーマツ（現有限責任監査法人トーマツ）、株式会社ギャガ・コミュニケーションズ（現ギャガ株式会社）を経て独立開業。
現在、株式会社セルム社外取締役も務める。公認会計士

### 神崎 華絵



2015年に日本航空株式会社に入社。
2022年に同社を退職した後、渥美坂井法律事務所・外国法共同事業に入所し、現在同事務所パートナー弁護士。

© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# Table of Contents


01 Executive Summary

02 会社概要/事業概要

**03 第2四半期 事業別業績及びハイライト**

04 業績予想及び進捗

05 Appendix


creal
クリアル株式会社

© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# 各サービスの業績（売上総利益）

**主力事業であるCREALにおいて大型案件の取得活動に注力した結果、前年同期比では減益。PRO/PB/その他事業においては大幅な増益となったが、全社で売上総利益は前年同期比70.2%。下期偏重の予算のため、3Q以降での年度予算達成を図る**

| （単位：百万円） | 2027年3月期 第2四半期（累計） | 前年同期比較 | | 年間予想進捗 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 2026年3月期 第2四半期(累計) | 前年同期比 | 年間予想 | 進捗率 |
| CREAL | 777 | 2,059 | 37.7% | 3,370 | 23.1% |
| PRO | 305 | 211 | 144.5% | 3,530 | 8.6% |
| PB | 522 | 412 | 126.7% | 1,040 | 50.2% |
| その他 | 489 | 301 | 162.5% | 950 | 51.5% |
| 連結 | 2,094 | 2,985 | 70.2% | 8,890 | 23.6% |

## CREAL

- 2Qは不特法3号4号のファンド組成と、不特法1号2号の運用物件の売却がそれぞれ2件となった
- 一部パイプラインはPRO案件化するとともに、下期の積み上げを目指す

## CREAL PRO

- 一部案件の収益計上とAM報酬により、前年同期比は大幅増益
- 通期予算に対する進捗は低いものの、パイプラインは積み上がっており3Q以降の積み上げを図る

## CREAL PB

- 投資用区分レジデンスの着実な販売と、収益性の改善により、前年同期比増益

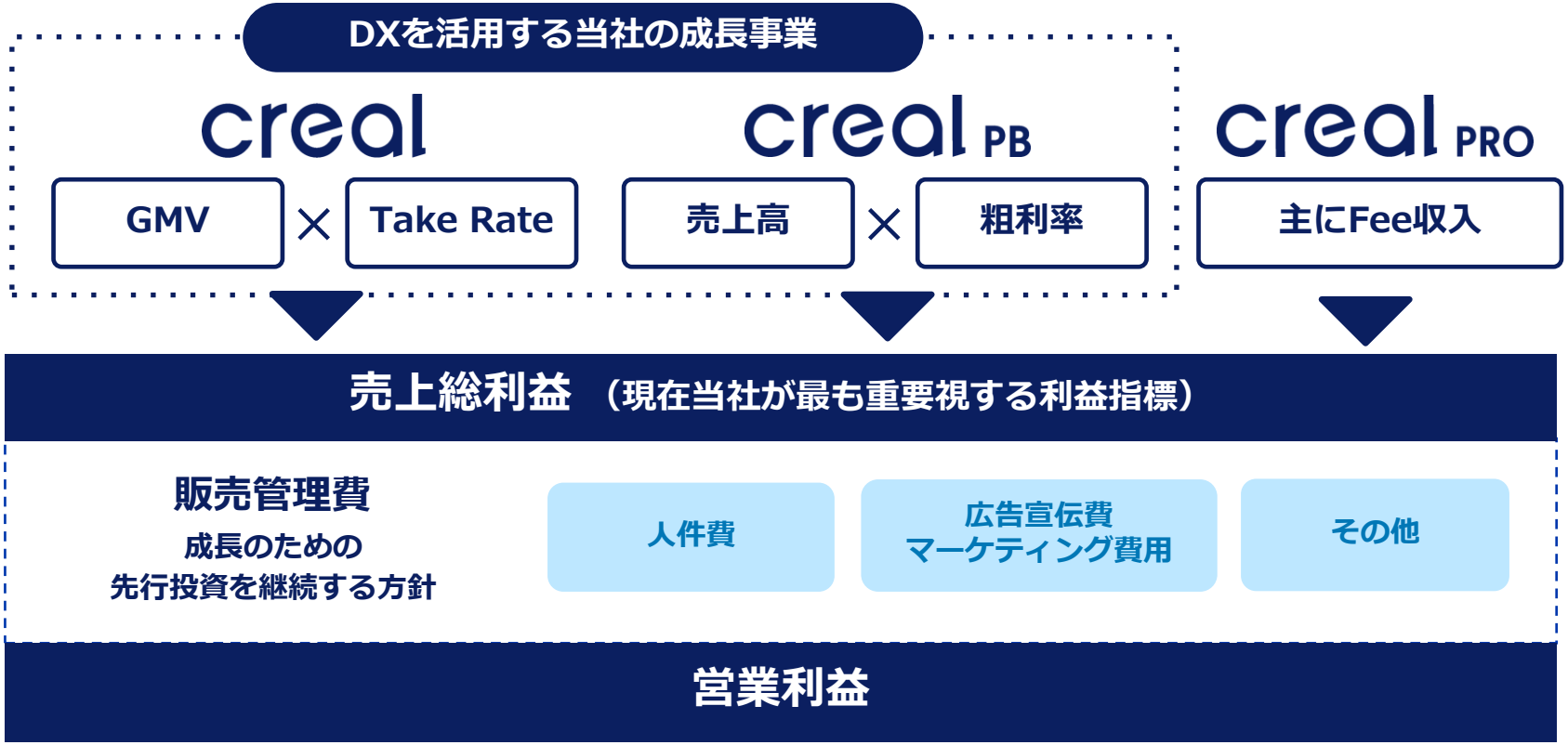
## その他

- CREAL PARTNERSは、管理戸数を継続的に伸ばし、増収増益
- CREAL HOTELS運営ホテルの運営収入の増加により、売上総利益が増加

creal クリアル株式会社
© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# 当社の利益構造と主要KPI

成長市場におけるマーケットリーダーとして、**営業利益や最終利益の拡大よりも、当面は成長のための先行投資にプライオリティ**を置く。**事業拡大の指標として、当社のプラットフォーム上で創出された付加価値の規模を示す売上総利益を重視**した経営を行う方針



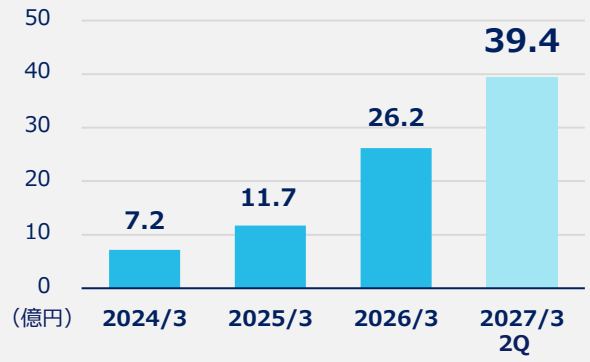

© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# 【CREAL】CREALファンド総括

今期はGarnerホテルなどの取得対応に時間を要した結果、**2Q累計の組成案件数は3件であり、1ファンドあたりの平均規模が39.4億**となった。**積み上がっているパイプライン案件の継続的な組成を通じて、今期のGMV拡大を目指す**

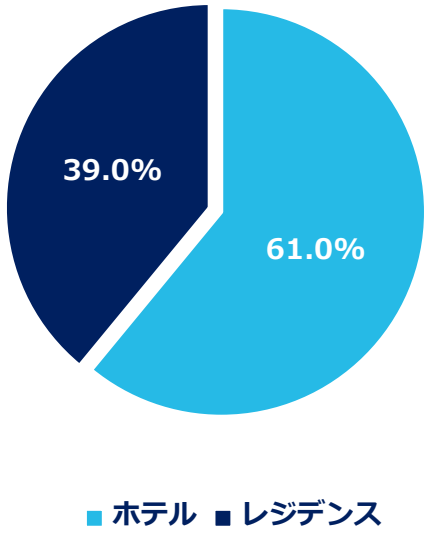
| CREAL組成実績 | 2026年3月期 2Q累計 | 2027年3月期 2Q累計 |
|---|---|---|
| 組成件数 | 5件 | 3件 |
| 調達額（GMV） | 107.4億円 | 118.3億円 |
| ファンド平均規模 | 21.5億円 | 39.4億円 |

## 1ファンドの平均募集額




- 投資家数・投資需要の増加に応えるために物件を大型化
- 1ファンドの平均募集額の増加とオペレーションコストの抑制を両立させ、生産性の向上を実現

## 2027年3月期2Q アロケーション※1(%)




※1　2027年3月期2Q累計調達額（GMV）118.31億円に対して、アセットタイプごとに集計した調達額が占める割合

© CREAL Inc. All Rights Reserved.

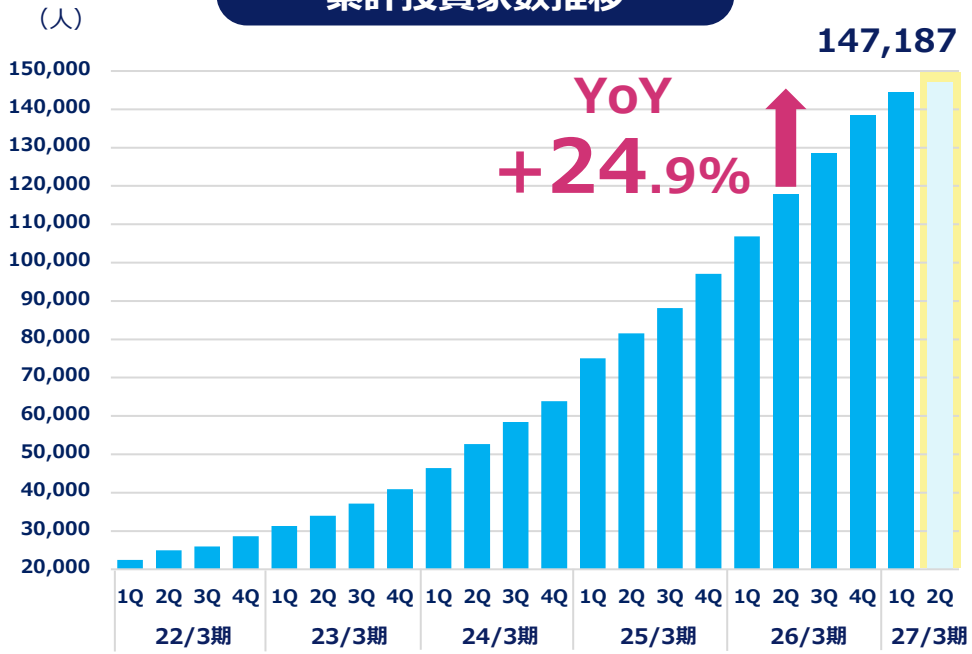
# 【CREAL】主要KPIの推移①

GMVは、2Qに過去最大の**「大阪北船場ホテル」案件等のファンド組成により100億円超の増加。**獲得投資家数は、**ファンド組成ペースに応じて広告宣伝費を効率的にアロケーションした結果、抑制的に推移。累計投資家数は、14.7万人を超えるプラットフォームに成長**

## 累積GMV




## 累計投資家数推移



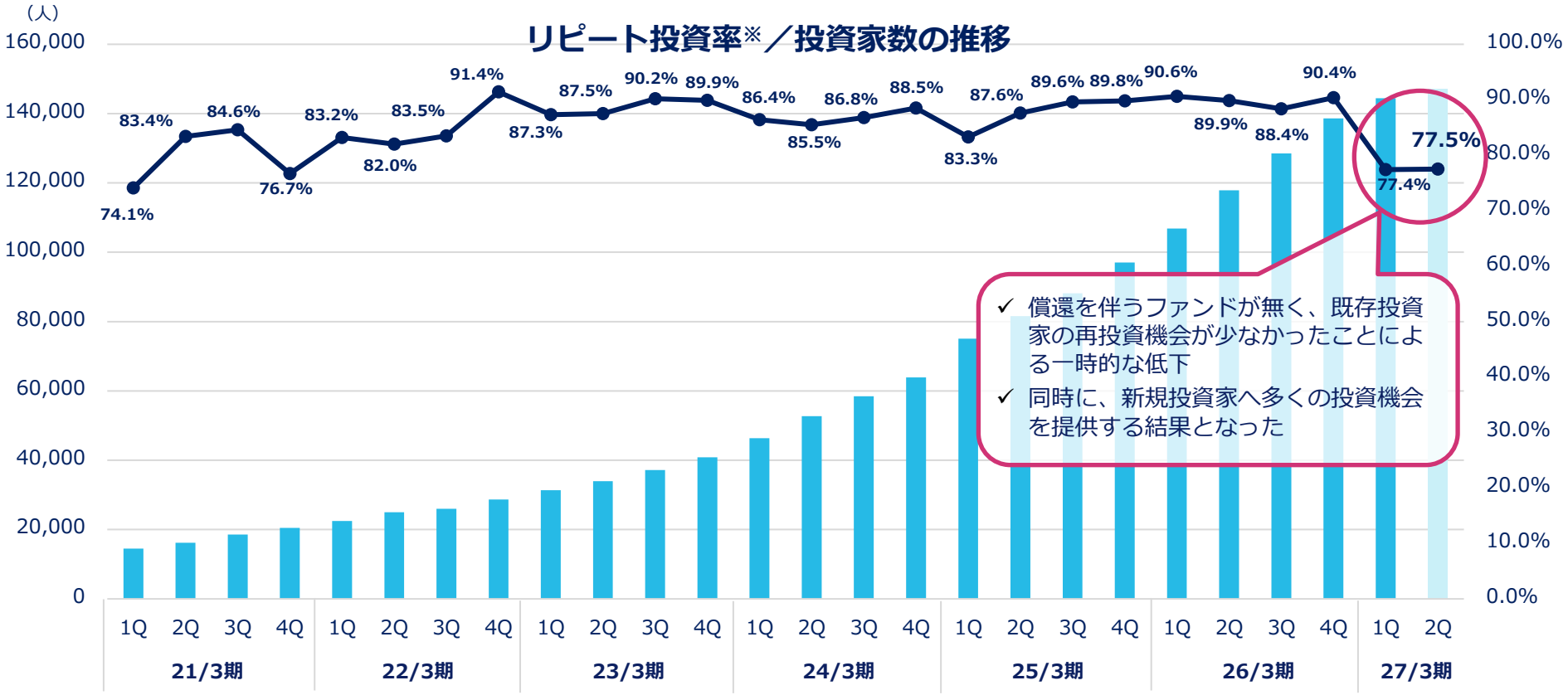

| 2027年3月期 2Q累計獲得GMV | 年間計画進捗 | |
|---|---|---|
| | 当期計画 | 計画進捗率 |
| 118.3億円 | 640億円 | 18.5% |

| 2027年3月期 2Q累計獲得投資家数 | 年間計画進捗 | |
|---|---|---|
| | 当期計画 | 計画進捗率 |
| 8,600人 | 30,000人 | 28.7% |

creal クリアル株式会社
© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# 【CREAL】主要KPIの推移②

リピート投資率は、**高いロイヤルティを持つユーザー層に支えられ、従来は概ね85%～90%前後**で推移。上期は償還を伴うファンドが少なく再投資の機会が限られたことに加え、過去最大規模の「大阪北船場ホテル」の募集により新規の投資資金が多く流入したことから、1Q・2Qともに77%台で推移。**償還を伴う案件の組成に合わせて、従来水準への回復を図る**




※　該当四半期において、過去1年間に投資実績がある投資家の投資金額が、該当四半期のGMVに占める割合

© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# 【CREAL】金利上昇局面におけるファンド組成方針

物件の厳選と大型案件への対応を優先し、上期GMVは前年同期比+10.2%の118.3億円。**前年を上回るGMVを、より少ない獲得投資家数で調達**

### 金利上昇局面での調達方針

**物件の厳選投資**

✓ 金利が上がっても投資家に選ばれる利回りを確保できる物件に絞って組成

**大型案件にも対応できる柔軟性**

✓ 10～70億円の幅広いファンドサイズに応じて、柔軟に組成可能

**多様な資金調達手法**

✓ 物件サイズに応じて、銀行借入や機関投資家の共同投資を組み合わせることで、多様なファンド組成を可能に

### 3Qまでに組成した（予定を含む）ファンド

| 組成月 | ファンド | GMV | うち クラウド調達額 | 想定利回り |
|---|---|---|---|---|
| 2026年4月 | 第144号 文京千石レジデンス | 14.4億円 | 14.4億円 | 5.3% |
| 2026年7月 | ガーナーホテル大阪本町北船場 | 72.1億円 | 34.2億円 | 7.4% |
| 2026年9月 | 第146号 東京レジデンスIV | 31.8億円 | 14.3億円 | 6.3% |
| 上期合計 | 3ファンド | 118.3億円 | 62.9億円 | – |
| 2026年10月 | 第147号 東京レジデンスV | 20.1億円 | 9.1億円 | 6.3% |
| 2026年11月 | 第148号 八丁堀ホテル | 19.1億円 | 8.8億円 | 7.4% |
| 2026年12月（予定） | 第149号大阪御堂筋ホテル | 72.9億円 | 15.5億円 | 5.5% |
| 3Q合計 | 3ファンド | 112.1億円 | 33.3億円 | – |

### 上期の進捗（26/3期上期 → 27/3期上期）

**GMV**
**107.4 → 118.3億円**
前年同期比 +10.2%

**平均ファンド規模**
**21.5 → 39.4億円**
組成件数 5件 → 3件

**獲得投資家数**
**20,794 → 8,600人**
より少ない獲得数で調達

© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# 【PRO】事業におけるフィー構成

CREALプラットフォームの調達力の増加・物件取扱数の増加により、売却先となる国内外の機関投資家・超富裕層とのリレーションを強化。**多くの案件クローズを通じた、売却収益、トランザクション収益、期中収益のすべてを追求**

| | 売却収益 | トランザクション収益 | 期中収益 |
|---|---|---|---|
| | **自己勘定物件の売却益** | **物件の売買に伴うフィー収入** | **賃料収入、AMフィー収入** |
| **収益構造** | 長期保有によるバリューアップやPROファンドへの短期ブリッジなど、目的に応じて自己勘定で保有する物件を売却して収益を獲得する<br><br>物件サイズ次第では売上高を大きく引き上げる | 仲介手数料、ファンド組成時のアップフロントフィー、物件売却時のイグジットフィーなど<br><br>フィー収入であり、売上高の大部分が利益となる | 自己勘定物件のテナントから得られる賃料収入や、当社がAMに就任しているAM案件から得られる報酬<br><br>フィー収入であり、売上高の大部分が利益となる |
| **事例** | <br>大阪のプライム立地に所在するホテルについて、当社が外資系投資家を招聘し組成したファンドに売却 | <br>地方都市のホテルを個人投資家や地元の優良企業投資家に媒介・ファンド組成 | <br>国内大手投資家から、大阪淀屋橋における大型ホテルのAMを受託 |

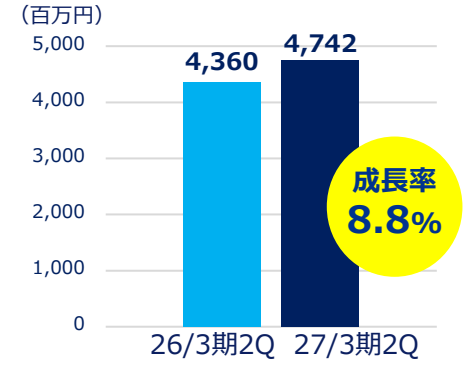
© CREAL Inc. All Rights Reserved.

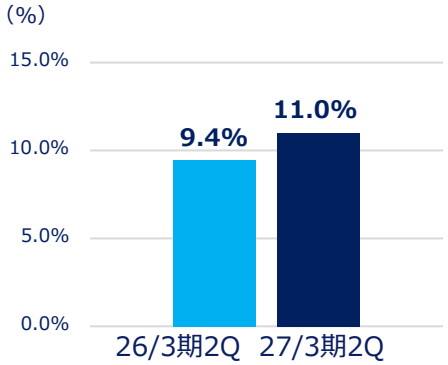
# 【PB】CREAL PBで推進するDXと競争優位性

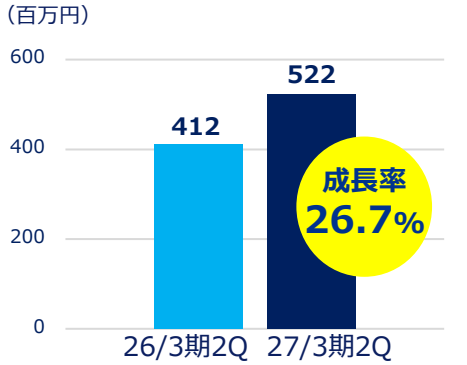
**取扱いエリアを東京以外に拡大したエリア戦略や手数料収入の向上により、区分レジの粗利率を維持・向上しながら、着実な成長**を実現。**バリューチェーンにおいてDX化を推進し、高い効率性**を実現。**大阪支店を開設し、販路拡大も追求**

## 利益構造の分解※1

売上高 × 粗利率 ＝ 売上総利益




| CREAL PB | その他事業 |
|---|---|
| 販売/顧客管理 | 賃貸管理※3 |

## DX化施策

| 従来：オフラインの収支報告・顧客管理方法 | 従来：オフラインの情報管理・分散管理 |
|---|---|
| ① creal concierge | ② creal manager |
| オンライン レポートシステム | オンライン 管理システム |
| 自社開発SFA/CRM※2 | PMレポート 作成機能の拡充 |
| スマートフォン アプリ化 | 入金消込自動化 |



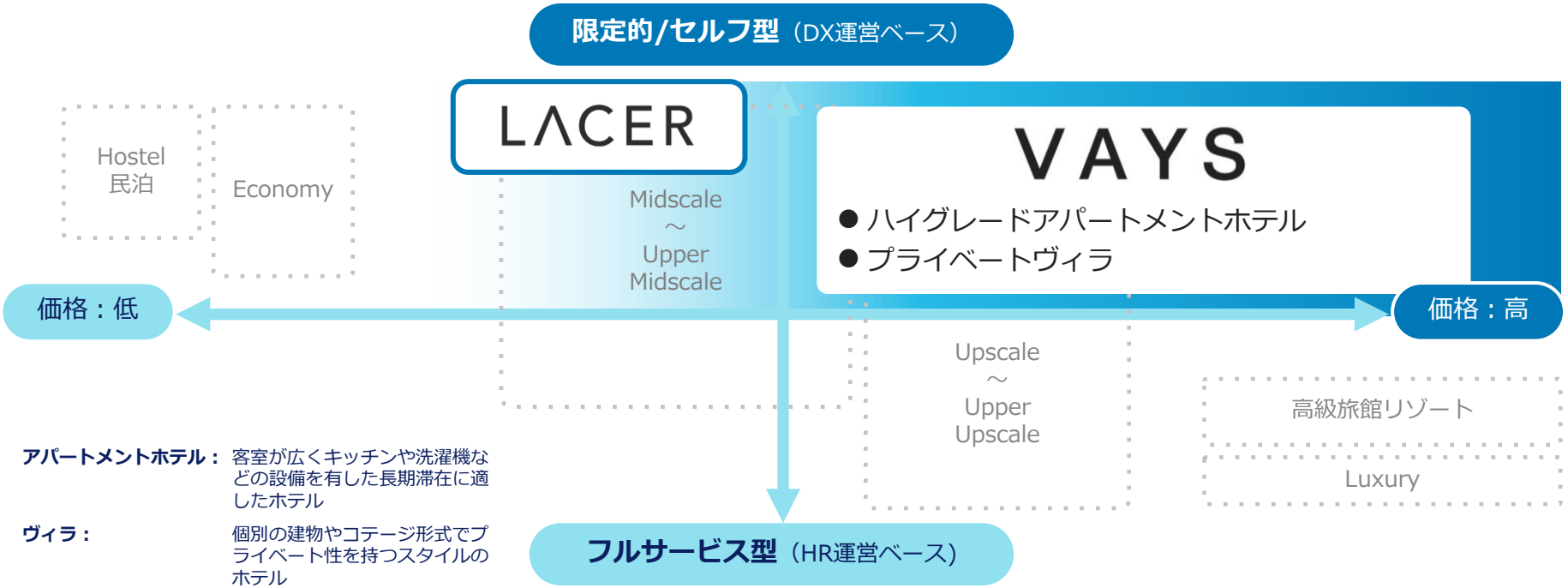



※1　一棟物件の売買は除く
※2　SFA: Sales Force Automation（営業支援システム）　CRM: Customer Relationship Management（顧客管理システム）
※3　賃貸管理事業は子会社で運営され「その他事業」として区分している

© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# 【HOTELS】ターゲットセグメント

狙うセグメントは**「限定的サービス × 中～高価格帯」の領域**と、**当社の強みであるDXを活用した「より自由で、より新しい、宿泊体験価値の提供」を体現する近未来型ホテル**を志向



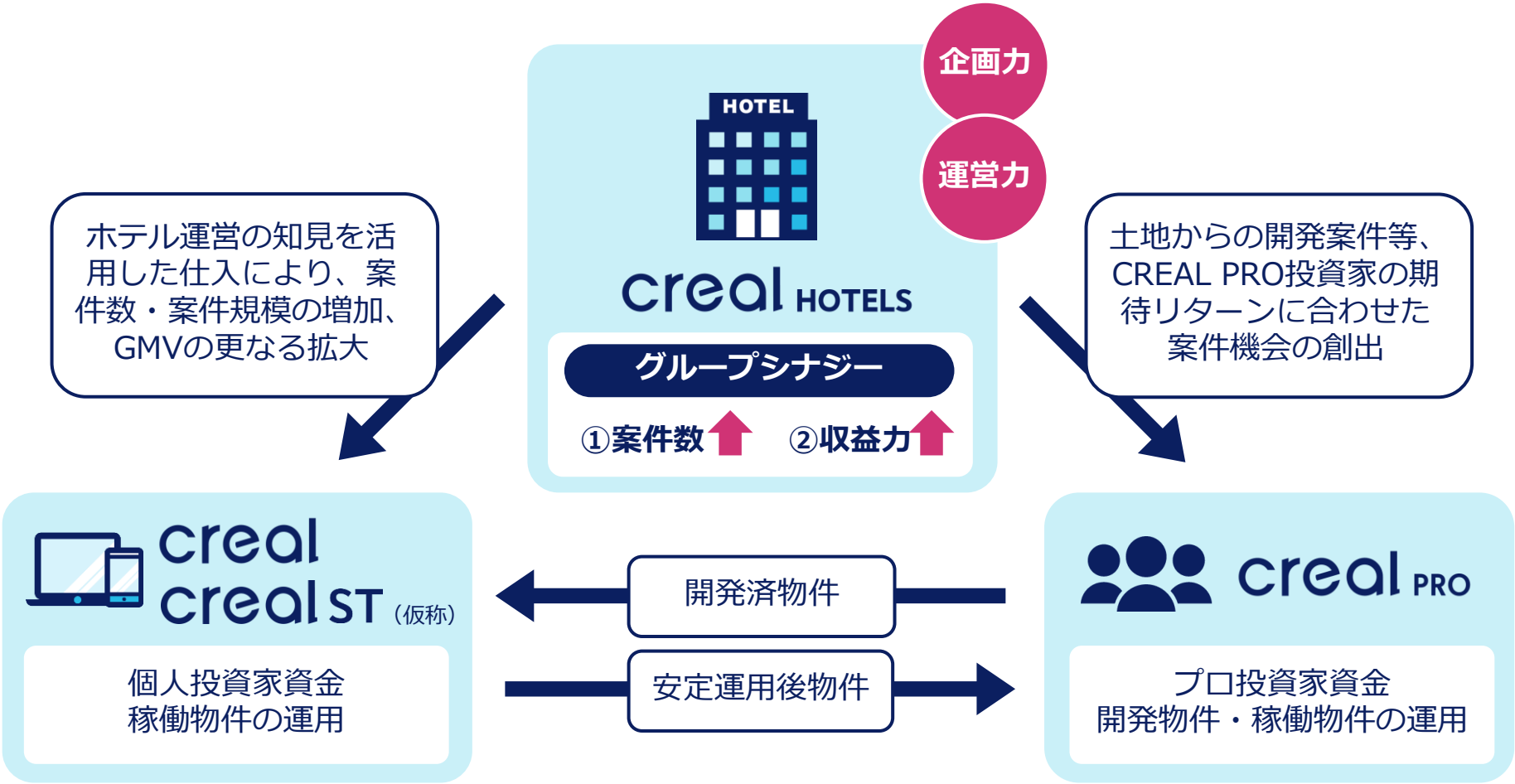

**成長戦略**

- 今後4年間で50棟のパイプライン積み上げ予定
- DXを活用した顧客体験の向上と運営効率化を通じた収益向上
- CREALとのコラボレーションによる案件受託強化

© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# 【HOTELS】グループシナジーの追求

**ホテル運営事業をグループ内で持つことによる、グループ間の連携が進展**




© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# 【HOTELS】DX×AI×マーケティングでホテル収益を最大化

creal HOTELS

- AIを活用した独自のレベニューマネジメントシステムの開発
- AIによるデータ活用でホテル売上向上を目指す

## AI　ホテル売上向上 × DX　運営コスト削減

### AIを活用したレベニューマネジメントの自動化

**インプット**
- 過去の宿泊データ
- 曜日・季節性
- 競合ホテルの価格設定

**アウトプット**
目的
RevPARを最大化するための価格設定

### DX　運営コスト削減

**顧客へ快適な体験の提供**
プロセススキップによる快適な滞在を標準化

**運営の効率化による高い利益率**
省人化/省力化オペレーション

- モバイルキー
- モバイルチェックイン・アウト
- チケットレス

## マーケティング

### オーガニック流入増加

インハウスマーケティングチームによるオーガニック流入強化

### 自社予約比率の向上によるOTAコスト削減



**SNS**
- 約26.1万フォロワー※
- 投稿からの直接予約施策の実施



**ブログ**
地域別コンテンツ運用で検索流入を拡大

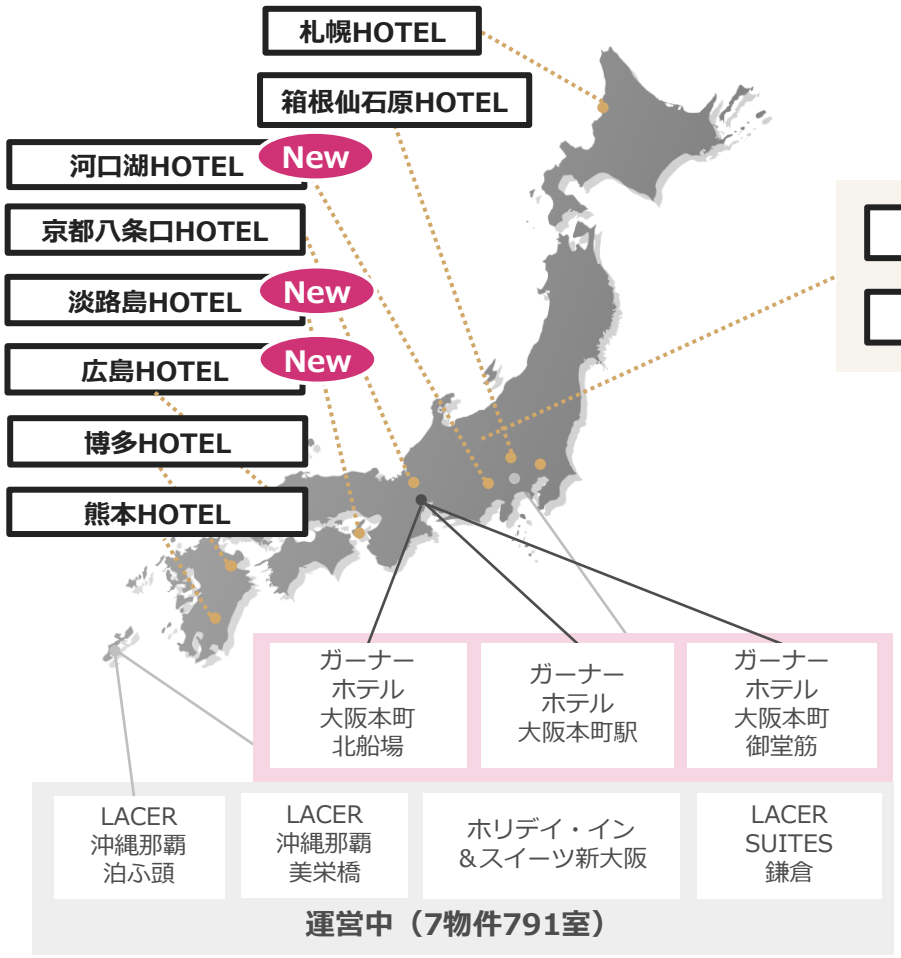
※2026年9月末時点で、「CREAL」「LACER沖縄」×「X、Instagram、TikTok、YouTube」合計5アカウントのフォロワー数

**データドリブンで顧客価値の改善・進化**

creal クリアル株式会社
© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# 【HOTELS】ホテル運営パイプライン

**クリアルホテルズの運営室数は従来の4物件273室から7物件791室に増加し、足元のパイプラインを加えると1,200室を超える見込み**




**更なる成長に向けたホテル運営パイプライン**

**14物件 451室**

| | | |
|---|---|---|
| 銀座HOTEL① | 銀座HOTEL② | 茅場町HOTEL New |
| 八丁堀HOTEL | 新橋HOTEL | 東上野HOTEL New |

| No | プロジェクト名 | 開業予定時期 | 客室 |
|---|---|---|---|
| 1 | 銀座ホテルプロジェクト① | 2028/3期 上期 | 12 |
| 2 | 箱根仙石原プロジェクト | 2028/3期 上期 | 11 |
| 3 | 八丁堀ホテルプロジェクト | 2027/3期 下期 | 16 |
| 4 | 銀座ホテルプロジェクト② | 2027/3期 下期 | 18 |
| 5 | 博多ホテルプロジェクト | 2028/3期 上期 | 28 |
| 6 | 新橋ホテルプロジェクト | 2028/3期 下期 | 36 |
| 7 | 河口湖ホテルプロジェクト | 2028/3期 上期 | 17 |
| 8 | 札幌ホテルプロジェクト | 2028/3期 上期 | 27 |
| 9 | 淡路島ホテルプロジェクト | 2028/3期 上期 | 8 |
| 10 | 京都八条口ホテルプロジェクト | 2028/3期 上期 | 24 |
| 11 | 熊本ホテルプロジェクト | 2029/3期 上期 | 154 |
| 12 | 茅場町ホテルプロジェクト | 2029/3期 下期 | 18 |
| 13 | 東上野ホテルプロジェクト | 2029/3期 下期 | 30 |
| 14 | 広島ホテルプロジェクト | 2030/3期 下期 | 52 |

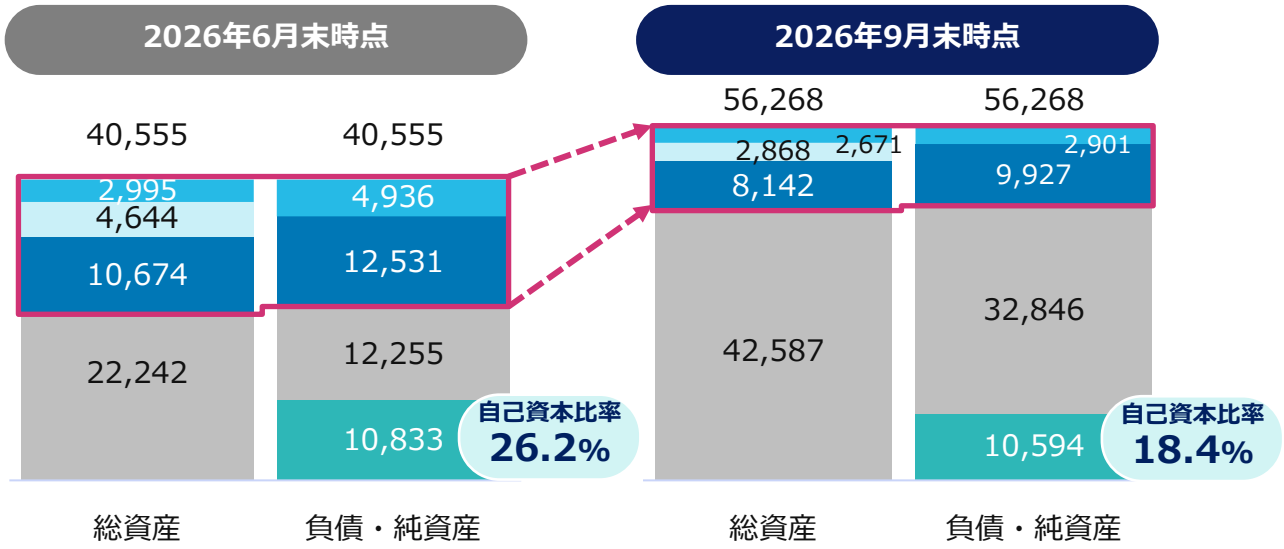
© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# ウェアハウジング不動産の短期保有と財務状況について

**不特法3号4号スキームの活用により、資産の原則オフバランス化※1が進展。一方、大型ホテル案件の短期保有（ウェアハウジング）に伴う借入により総資産が一時的に拡大し、9月末の自己資本比率は18.4%（6月末：26.2%）に低下。3Q以降のファンド組成・物件売却に合わせた借入の返済により、バランスシートのスリム化を図る**

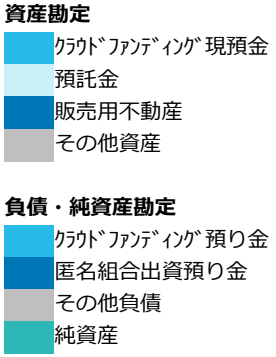
**物件取得からファンド組成・売却までのプロセス例**

| 物件取得 | 一時保有期間（ウェアハウジング） | ファンド組成・売却 |
|---|---|---|
| 当社が金融機関から借入を行い物件を取得 | 賃料・ホテル運営収益で利払いを賄う。保有は概ね1～2年 | 組成・売却の代金で借入を返済 |




クラウドファンディング関連勘定は着実に縮小

不動産の短期保有により自己資本比率は一時的に低下




※1　ファンドの契約条件により、監査法人とも協議の上、オンバランス処理となる案件が発生する可能性があります

© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# Table of Contents

01 Executive Summary

02 会社概要/事業概要

03 第2四半期 事業別業績及びハイライト

**04 業績予想及び進捗**

05 Appendix

creal
クリアル株式会社

© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# 2027年3月期 業績予想対比進捗率

2027年3月期2Q累計の年間予想利益に対する進捗率は、**連結売上総利益で23.6%、連結営業利益で▲12.8%、連結経常利益で▲19.1%、連結当期純利益で▲21.5%。パイプライン案件は蓄積されており、年度予算に変更はなし**

| （単位：百万円） | 2027年3月期 第2四半期(累計) | 年間予想進捗 | |
|---|---|---|---|
| | | 2027年3月期 通期予想 | 2Q進捗率 |
| **売上総利益** | **2,094** | **8,890** | **23.6%** |
| CREAL | **777** | **3,370** | **23.1%** |
| CREAL PRO | **305** | **3,530** | **8.6%** |
| CREAL PB | **522** | **1,040** | **50.2%** |
| その他 | **489** | **950** | **51.5%** |
| **販管費** | **2,514** | **5,600** | **44.9%** |
| **営業利益** | **-420** | **3,290** | **-12.8%** |
| **経常利益** | **-583** | **3,050** | **-19.1%** |
| **当期純利益** | **-452** | **2,100** | **-21.5%** |
| **1株当たり配当金 (円)** | **-** | **8** | **-** |
| **GMV** | **11,831** | **64,000** | **18.5%** |
| **獲得投資家数（人）** | **8,600** | **30,000** | **28.7%** |

## 2027年3月期2Q累計実績

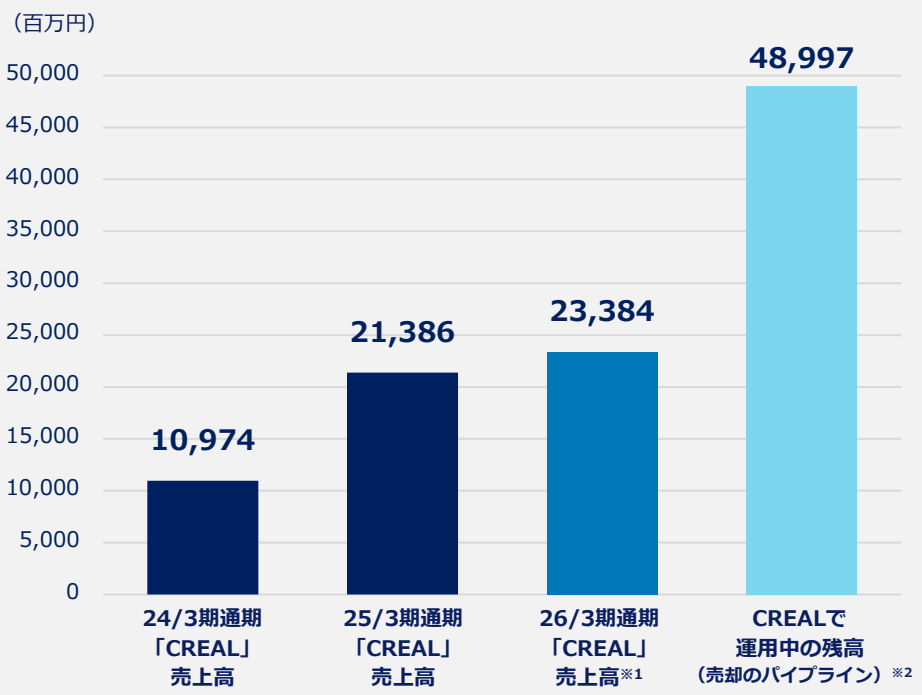
- **CREAL：**ファンド組成・物件売却それぞれ3件実施。金利上昇局面において、ファンド組成を厳選する方針の下で、パイプライン案件を適切なチャネルに振り分け。パイプライン案件・AUMを背景にしたファンド組成・売却に注力
- **CREAL PRO：**アパートメントホテル開発ファンドのパイプライン蓄積に注力しており、今後はそれらの案件化を通じた、トランザクション収益/売却収益/フィー収益の計上を目指す
- **CREAL PB：**予定通りの進捗。販売活動の強化と収益性の向上により、利益拡大を目指す
- **その他：**ストック収入となる賃貸管理収入やホテル運営収入は期末にかけて伸長を見込む
- **販管費：**体制構築に関する人件費・システム開発投資は継続するも、広告宣伝費については効率化の上コントロールする方針

creal クリアル株式会社 © CREAL Inc. All Rights Reserved.

# 【CREAL】物件売却パイプライン

**第2四半期は2件の売却を実施。運用中資産は約490億円まで積み上がっており、今後の売却で順次利益計上されるパイプライン**として活用

## CREALファンドの運用・償還状況




| | 2024年3月期 売却実績 | 2025年3月期 売却実績 | 2026年3月期 売却実績 | 2027年3月期 2Q累計 売却実績 | 運用中ファンド件数 降順 |
|---|---|---|---|---|---|
| レジデンス | 10件 | 18件 | 9件 | 1件 | **9件** |
| ヘルスケア | – | – | – | – | **5件** |
| ホテル | – | 1件 | 4件 | – | **4件** |
| オフィス | – | – | – | – | **3件** |
| 商業施設 | 1件 | 1件 | 1件 | 1件 | **1件** |
| 保育園 | 1件 | – | – | – | **1件** |
| 物流施設 | 2件 | 1件 | 1件 | 1件 | – |
| その他 | – | 1件 | – | – | – |
| 合計 | 14件 | 22件 | 15件 | 3件 | **23件** |

※1　不特法1号2号スキームの収益に加えて、不特法3号4号スキームの取得報酬を含む
※2　2026年9月30日時点において、既に運用中のCREALファンドの組成額の総額

© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# 【CREAL】3Q以降物件取得パイプライン

**パイプライン案件の一部について、CREAL PRO事業の案件としたことや、金利上昇局面での厳選した調達方針により、CREALのパイプラインが大幅に減少見通し**

※ 2026年11月13日時点で物件取得の蓋然性が高まってきている物件のみを記載

| No | 所在地 | アセットタイプ | 調達（予定）額（GMV） |
|---|---|---|---|
| 2027年3月期 2Q以前調達済 | | | 3ファンド 11,831百万円 |
| 2027年3月期 3Q以降調達済 | | | 2ファンド 3,917百万円 |
| 2027年3月期 今後のパイプライン | | | |
| 1 | 大阪府 | 大阪御堂筋ホテル | 7,292百万円 |
| 2 | 東京都 | ホテル | 約2,600百万円 |
| 2027年3月期 合計 | | | 約25,640百万円 |
| 2028年3月期以降のパイプライン | | | |
| 1 | 福岡県 | ホテル | 約2,300百万円 |
| 2 | 東京都 | レジデンス | 約1,300百万円 |
| 3 | 北海道 | ホテル | 約2,800百万円 |
| 4 | 大阪府 | ホテル | 約4,200百万円 |
| 5 | 東京都 | ホテル | 約3,000百万円 |
| 6 | 東京都 | ホテル | 約3,400百万円 |
| 7 | 東京都 | ホテル | 約2,800百万円 |
| 2028年3月期以降 合計 | | | 合計　約19,800百万円 |

creal クリアル株式会社 © CREAL Inc. All Rights Reserved.

# 【PRO】案件パイプライン

CREALPRO事業のAM受託のマンデート積み上げは上期に進捗も、**クロージング時期が下期に偏重。**
下表のパイプラインに加えて、自己勘定での**アパートメントホテルの開発用地取得活動を推進**

| No | 所在地 | アセットタイプ | 案件形態 | 想定AUM |
|---|---|---|---|---|
| **2027年3月期 3Q以降パイプライン** | | | | |
| 1 | 東京都 | レジデンス | AM受託 | 約3,800百万円 |
| 2 | 大阪府 | ホテル | 自己勘定・AM受託 | 約7,900百万円 |
| 3 | 東京都 | ホテル | 自己勘定・AM受託 | 約3,200百万円 |
| 4 | 広島県 | 土地（開発） | 自己勘定・AM受託 | 約4,300百万円 |
| 5 | 東京都 | 土地（開発） | 自己勘定・AM受託 | 約4,500百万円 |
| 6 | 静岡県 | ホテル | AM受託 | 約2,300百万円 |
| 7 | 東京都 | ホテル | 自己勘定 | 約5,800百万円 |
| 8 | 埼玉県 | レジデンス | 自己勘定 | 約1,000百万円 |
| 9 | 埼玉県 | レジデンス | 自己勘定 | 約1,300百万円 |
| 10 | 東京都 | ホテル | 自己勘定・AM受託 | 約3,100百万円 |
| 11 | 東京都 | ホテル | 自己勘定・AM受託 | 約2,700百万円 |
| 12 | 東京都 | オフィス | 自己勘定 | 約2,200百万円 |
| | | | | 合計　約42,100百万円 |

※ 開発型案件は概算総事業費を記載

© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# Table of Contents

01 Executive Summary

02 会社概要/事業概要

03 第2四半期 事業別業績及びハイライト

04 業績予想及び進捗

**05 Appendix**

creal
クリアル株式会社

© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# 事業関連補足資料

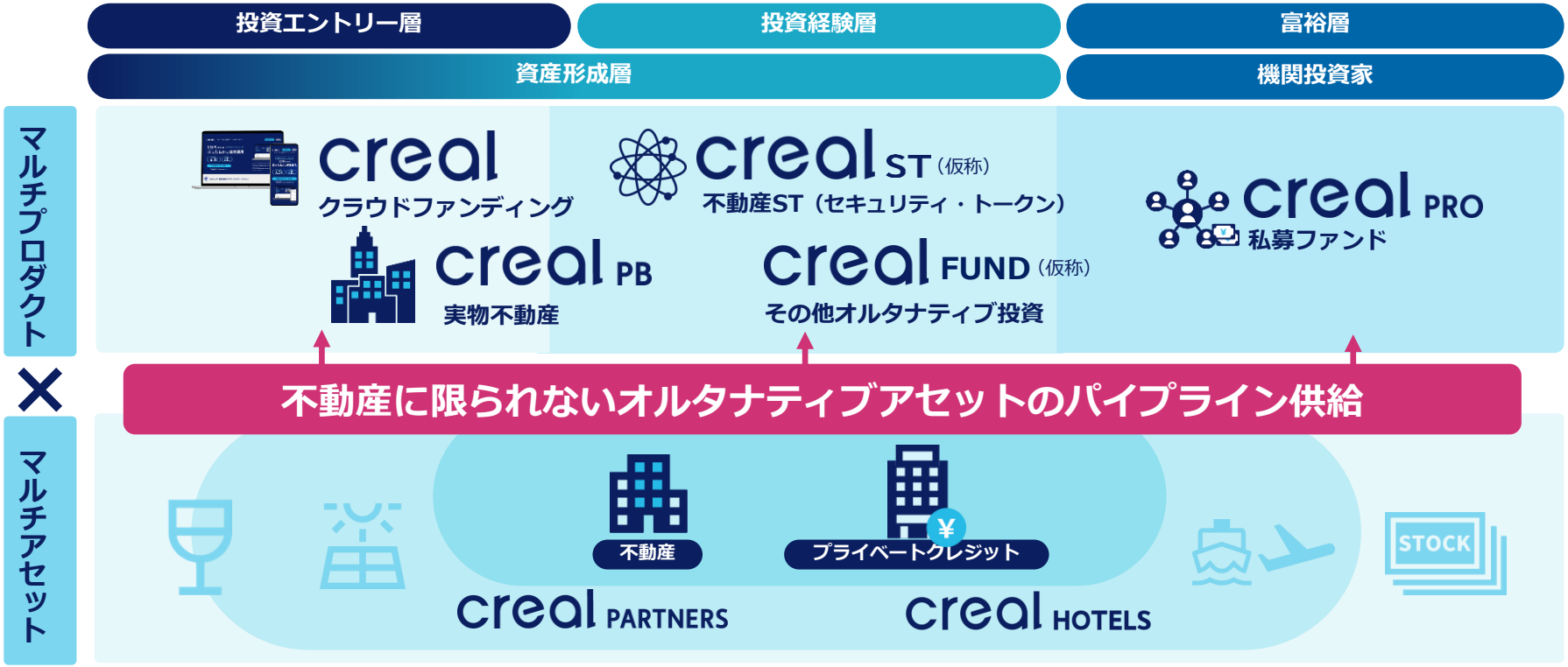
creal
クリアル株式会社

© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# 当社の目指す姿～5年後の商品ラインナップと顧客カバレッジ～

**不動産を裏付けとしたST、デジタル社債等の新たな資産運用プロダクトをローンチ**予定。さらに、不動産に限られない幅広いオルタナティブアセットを対象とするファンドの開発を進め、**「マルチアセット×マルチプロダクト」戦略を推進**していく

**各投資家層に最適なプロダクトをマルチ展開、独自のチャネルで販売**




**あらゆるオルタナティブアセットを資産運用の対象に加えていく資産運用プラットフォームへ発展**

**金融商品を自ら作り出し、自ら販売する＝「金融商品 SPA」（金融商品 製造小売業）**

© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# 【CREAL】不特法3号4号の許可取得

従前より準備をしていた**不動産特定共同事業法に係る許可（電子取引業務を含む）について、金融庁長官・国土交通大臣許可を取得**。不特法3号4号型によるSPC（特別目的会社）を活用したファンド運営を開始し、投資家に対して安全性と収益性を向上させるだけでなく、当社は安定かつ加速度的な成長フェーズに突入

## 当社のメリット

① ローン活用による**組成ファンドの大型化**及び**投資家層の拡大**を通じた**GMVの加速度的成長**
② 原則オフバランスによる**自己資本比率の向上**
③ 不動産の売却によらない**安定した収益構造への進化**

## 投資家のメリット

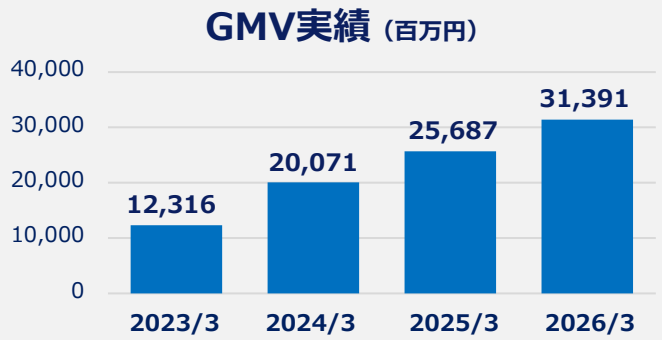
④ **倒産隔離**による安全性の向上
⑤ **SPCにおけるノンリコースローンの活用**による**期待リターンの増加**可能性

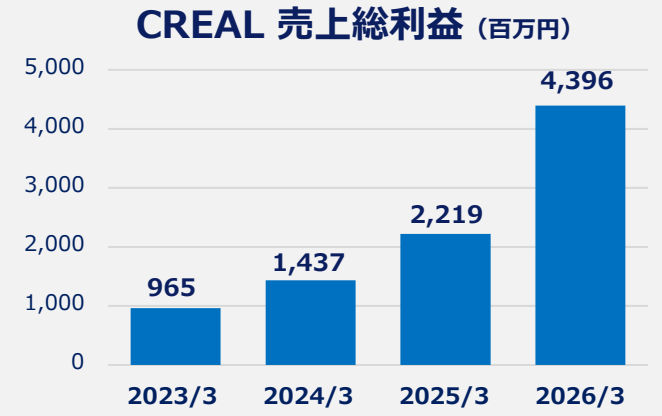
| | 不特法1号2号型 | 不特法3号4号型 |
|---|---|---|
| |  |  |
| 利回り | **5%前後** | **6%前後** |
| 運用期間 | **1年～2年** | **1年～5年** |
| 投資家層 | **投資エントリー層から資産形成層を中心とする幅広い個人投資家** | **左記の幅広い個人投資家に加え、法人投資家、機関投資家** |
| 物件の所有権 | **1号事業営業者（当社）** | **特別目的会社（SPC）** |
| 会計 | **オンバランス処理** | **オフバランス処理が可能** |
| 収益認識時点 | **物件の売却時** | **ファンド組成時、期中、物件売却時に分散** |
| 倒産隔離 | **なし** | **あり** |

© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# 【CREAL】主要KPIの推移

売上総利益はGMVとTake Rateにより構成。不特法1号2号スキームではCREALで募集した案件が概ね1年前後で売却されPL計上。一方、**不特法3号4号スキームにおいては、取得報酬・期中報酬の収益認識時期が早期化**し、**物件売却時期に左右されない安定的な収益構造へ進化**




**不特法3号4号による収益認識の変化**

| | | 不特法1号2号スキーム | | 不特法3号4号スキーム | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 収益率 対物件売買価格 | 収益認識時期 | 収益率 対物件売買価格 | 収益認識時期 |
| 確定報酬 | 取得報酬 | 3% | 売却時 | 3% | 組成時 |
| 確定報酬 | 期中報酬 | 1% | 売却時 | 0.5% | 運用中 |
| 確定報酬 | 売却報酬 | 1% | 売却時 | 1% | 売却時 |
| 変動報酬 | 劣後利益 | 3-5%※1 | 売却時 | – | – |
| 変動報酬 | 成功報酬 | – | – | 物件売却益の一定割合 | 売却時 |
| 変動報酬 | 劣後出資の有無 | あり（5%） | | 原則なし（案件タイプにより柔軟に対応） | |

※1 過去実績に基づく概算数値

© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# クラウドファンディングとSTの商品特性の比較

2025年1月における証券会社の買収を契機に、**成長著しいST事業参入への取り組みを開始。STシステム開発・一種金融商品取引業の変更登録を完了し、サービス開始は2027年3月期中**を目指す。並行して、**投資運用業の取得に向けた準備を開始**



creal

creal ST（仮称）

**一種金商業変更登録完了**

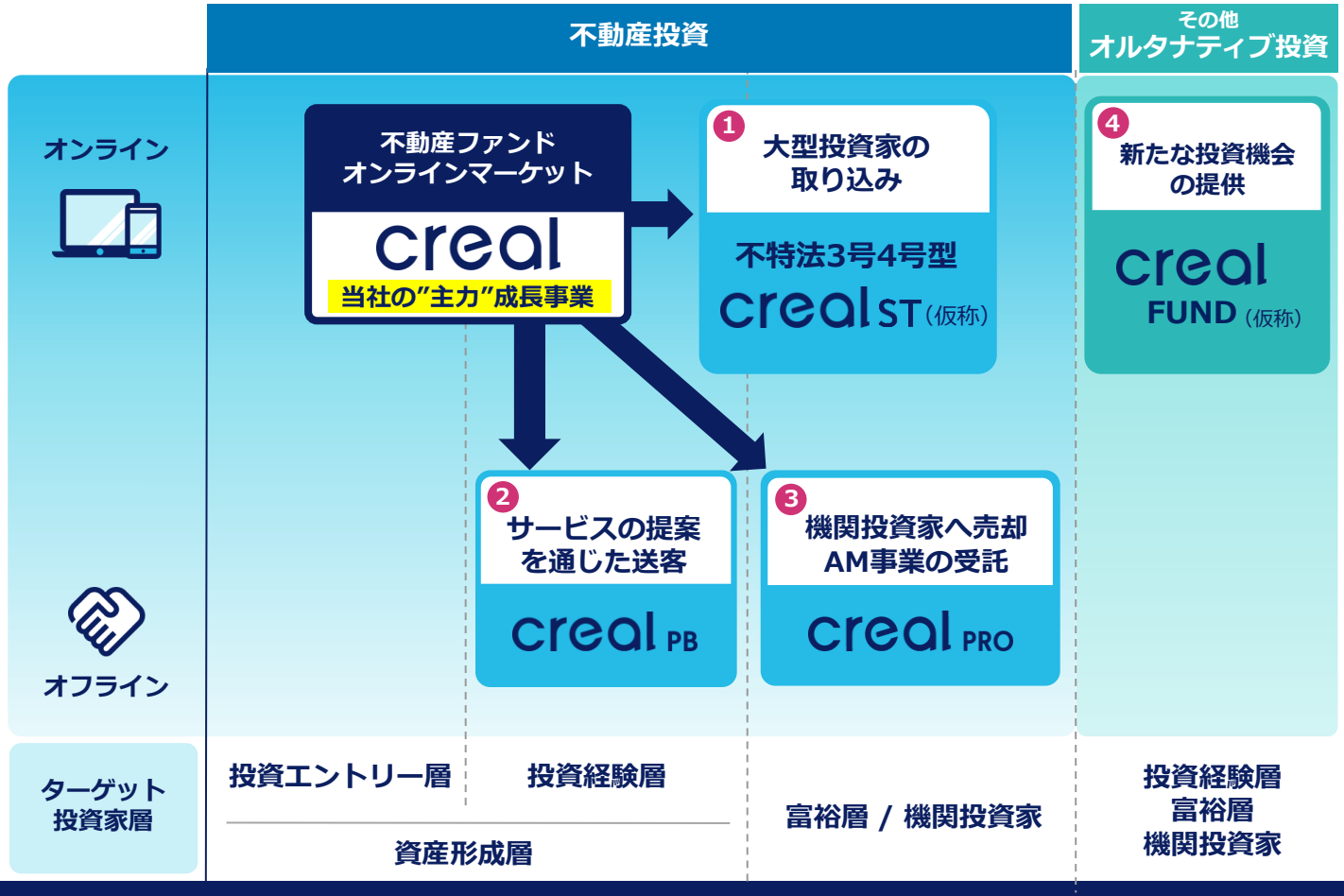
| プロダクト | 不動産<br>クラウドファンディング<br>（1号2号スキーム） | **不動産<br>クラウドファンディング<br>（3号4号スキーム）** | **不動産ST※1** | **デジタル社債** |
|---|---|---|---|---|
| 対象<br>（裏付資産） | 不動産 | **不動産** | **不動産** | **不動産や<br>プライベートクレジット※2、各種オルタナティブアセット** |
| 利回り | 5%前後 | **6%前後** | **4%～** | **4～8%** |
| 運用期間 | 1年～2年 | **1年～5年** | **5年～** | **1年～5年** |
| 投資家層 | 投資エントリー層から<br>資産形成層を中心とする<br>幅広い個人投資家 | **幅広い個人投資家に加え<br>法人投資家、機関投資家** | **資産形成層や富裕層を含む<br>幅広い個人及び法人/機関投資家層** | |
| 主関連法令 | 不動産特定共同事業法 | **不動産特定共同事業法** | **金融商品取引法** | |
| 税制 | 総合課税 | **総合課税** | **分離課税（受益証券発行信託型）** | |
| セカンダリー市場 | なし | **なし** | **あり** | |
| ファンド特徴 | ローコスト<br>機動的なファンド組成 | **ミドルコスト<br>ファンドのオフバランス可** | **ハイコスト、ファンドのオフバランス<br>不動産に限られない幅広いアセットを対象** | |

※1 不動産STとは、不動産または不動産関連資産を裏付けとして、ブロックチェーン技術などのデジタル技術を活用して発行・管理される有価証券の一種。
※2 プライベートクレジットとは、オルタナティブ投資の一種で、企業やファンドに直接融資を行う投資手法。


© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# 資産運用プラットフォームとしての事業シナジーの追求

当社の顧客基盤の中心である投資エントリー層～投資経験層を起点として、**あらゆる顧客層へ幅広い商品を訴求**。また、**不動産以外の新たなオルタナティブ投資機会の提供により、「資産運用のNo.1プラットフォーム」への成長**を目指す




**追求する事業シナジー**

1. **不特法3号4号・STスキームによるファンド規模の拡大とGMVのグロース**
2. **クロスセルと商品ラインナップ拡充によるPB事業のグロース**
3. **CREAL運用物件の機関投資家への販売・AM受託によるPRO事業のグロース**
4. **不動産以外の新たなオルタナティブ投資機会の提供による更なるグロース機会の獲得**

© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# 開発中/運用中のDX・AI関連プロダクト ①

**開発体制の内製化**をしており、**すべての事業においてDX・AIの活用による効率化と生産性の向上を持続的に追求**

## creal ST（仮称）

2027年3月期公開目標　**不動産STサービス開発**

**一部システムの内製化**

イニシャルコスト　ランニングコスト

ともに**大幅に削減**

＋

**開発AIの活用**

AI

開発コードの**98%**をAI生成

開発期間
**2〜3年**

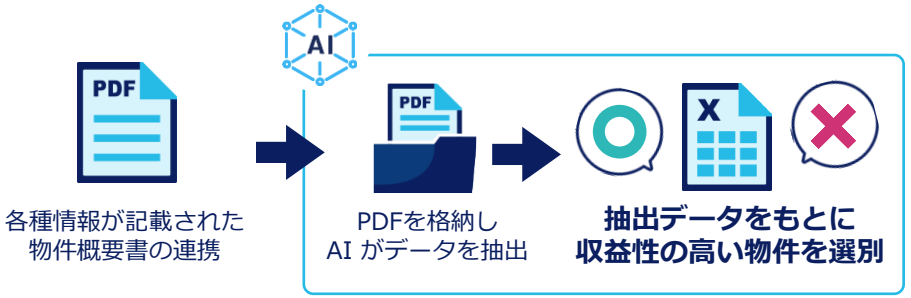
⬇

**1年に圧縮**

**期間短縮と開発コストの大幅な削減**

## creal　creal PRO

運用中　**ファンド組成におけるAI活用**




各種情報が記載された物件概要書の連携

PDFを格納しAI がデータを抽出

**抽出データをもとに収益性の高い物件を選別**

現在のデータの抽出精度
**98%**

**主な取得項目**
物件価格/専有面積/築年月/住所/アセットタイプ

➡ **実験的取り組みから、実務定着を推進**

**組成案件の増加、案件精査の迅速化、コスト削減**

© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# 開発中/運用中のDX・AI関連プロダクト ②

**開発体制の内製化**をしており、**すべての事業においてDX・AIの活用による効率化と生産性の向上を持続的に追求**

## creal HOTELS

試験運用中 **AIによるレベニューマネジメント**




**AIが客室の最適な価格を自動で設定**

**新モデルの開発**

- 機会損失防止
- 属人化防止
- 省人化

上記を実現するための
**新モデルを開発**

**AIの実績**

新モデルの
パイロット運転を実施

**8割**以上の精度で
人間を上回る判断が可能に

➡ 2027年内に**1棟100%**の
実証実験を開始予定

**ホテル運営の収益性の大幅な向上に伴う案件増加、ホテル運営の利益率増加**

※1　RevPAR：1室あたりの売上の指標

## creal

運用中 **マーケティングコンテンツ自動生成**




**広告運用におけるクリエイティブ作成をAIによって自動化**

**社内の広告運用クリエイティブ**

**AIでの生成率 100%**

**人間が作成**




**AIが作成**




**制作コスト削減とマーケティング精度の向上**


© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# 当社のM&A/戦略的資本提携についての考え方

非線形的なダイナミックな成長を目指す当社にとって、M&Aは必須の選択肢。
トップマネジメント主導のM&A担当チームを作り、積極的に検討中

### 不動産関連会社

デベロッパーや投資家を有する賃貸管理会社、アセットマネジメント会社を取り込むことにより、事業規模拡大と運用商品の拡充を図る

### 不動産テック/フィンテック

資産運用にDXを取り込み、効率的な資産運用のあり方、効率的な経営を追求

**当社**

### 運営会社

ホテル・ヘルスケア関連・教育関連・施設運営会社等への出資を通じ、成長支援とともに当社のパイプライン拡充を図る

### 資産運用商品販売会社

ディストリビューションチャネルの拡充と投資家獲得を図る

© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# 企業価値向上に向けた株主還元策の位置づけ

当社では企業価値向上のため、以下の4つの柱を軸に施策を検討して実施。成長市場に属する当社の事業ドメインを活かし、事業拡大のための成長投資を中心に置きつつ、株主還元策を含む複合的な施策を実行していく方針

## 1. 事業の成長

- 不動産クラウドファンディングのリーディングカンパニーから、デジタル証券参入を通じたオルタナティブ投資の資産運用プラットフォーマーへ進化
- 成長市場において、プラットフォーム/DX/新商品開発等への積極投資をし、中長期的な成長を重視
- M&Aは本年度2件実施し、今後も積極投資
- 成長投資における収益性を継続的に評価し、資本コストを上回る投資を実施

## 2. 株主還元策の実施

- **「配当」**による安定的かつ継続的な株主還元を開始。もっとも事業の成長が著しいことから、当面は成長資金に充当しつつ、無理のない範囲で配当を実施（配当性向目安15%）
- 市況を見ながら、機動的な**「自己株式取得」**も検討

企業価値の向上

creal

クリアル株式会社

## 3. 株式の流動性向上

- 機関投資家との面談をKPI化により管理。個人投資家への多様な情報発信、コミュニケーション機会の増加
- 流動性向上、投資家層の拡大のために**「株主優待（デジタルギフト、年2回）」**の導入、**「株式5分割」**を実施

## 4. 適切な資本構成の追求

- 適切な財務レバレッジの追求による、高いROEの維持
- 余剰資金を活用した自己株式取得も視野に


© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# 中期経営計画における目標とする財務指標

不特法3号4号スキームにより、原則としてオフバランスでのファンド運営となることから、**自己資本比率は徐々に引き上がる**見通し。財務健全性は向上しつつも、投資効率・資本効率を意識した経営を最優先に行い、並行して継続的な株主還元を実施する

## ROE※1

| 25/3期 | 26/3期 | 目標水準 |
|---|---|---|
| 30.2% | 23.5% | 40% |

※1　ROE=親会社株主に帰属する当期純利益÷((前期末株主資本+当期末株主資本)÷2)

## 自己資本比率※2

| 25/3期 | 26/3期 | 目標水準 |
|---|---|---|
| 9.8% | 25.5% | 40% |

※2　自己資本比率=株主資本÷総資産

## 配当性向

### 当面の目安

成長投資を優先し**15%**程度

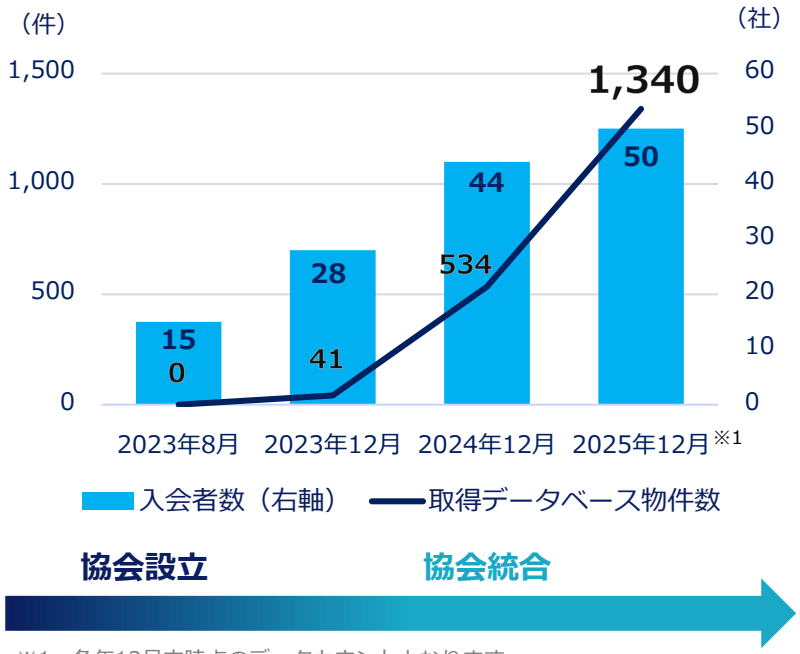
株主優待・自己株式取得等を含む。総還元性向も重視

creal クリアル株式会社 © CREAL Inc. All Rights Reserved.

# 不動産クラウドファンディング協会の活動強化

2024年12月、代表取締役社長の横田が代表理事を務める（一社）不動産クラウドファンディング協会は他団体を統合し業界唯一の事業者団体に。2026年8月には「不動産特定共同事業に係る商品募集画面のチェックリスト」を本協会のホームページにてリリースし、罰則も含む厳格な運用を明確に規定。また、9月には一般社団法人不動産特定共同事業者協議会と共同で「不動産特定共同事業実務セミナー」を開催

## 会員数とデータベース登録案件数




※1　各年12月末時点のデータカウントとなります

### 透明性

DB

クラウドファンディング
データベースの構築



2025年12月時点で、加盟企業累計データ数1,340件

### 認知度

業界レポート・ホワイトペーパー等、業界団体としての情報発信



9月に一般社団法人FTKKと不動産特定共同事業実務セミナーを開催

© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# 事業別の四半期別売上高・粗利益推移

| （単位：百万円） | 2025年3月期 | | | | 2026年3月期 | | | | 2027年3月期 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1Q | 2Q | 3Q | 4Q | 1Q | 2Q | 3Q | 4Q | 1Q | 2Q |
| **売上高** | **13,827** | **7,845** | **4,968** | **15,182** | **10,069** | **6,724** | **12,790** | **8,210** | **7,377** | **5,600** |
| CREAL | **2,406** | **5,143** | **1,999** | **11,837** | **7,723** | **3,746** | **9,877** | **2,036** | **3,031** | **2,231** |
| PRO | **9,577** | **434** | **988** | **689** | **102** | **241** | **407** | **3,039** | **1,721** | **159** |
| PB | **1,747** | **2,170** | **1,876** | **2,487** | **2,011** | **2,348** | **2,109** | **2,672** | **2,096** | **2,645** |
| その他 | **96** | **96** | **104** | **167** | **231** | **388** | **394** | **461** | **527** | **563** |
| **粗利益** | **1,588** | **1,063** | **950** | **2,064** | **1,334** | **1,651** | **2,284** | **2,528** | **987** | **1,106** |
| CREAL | **137** | **504** | **412** | **1,165** | **1,013** | **1,046** | **1,779** | **557** | **357** | **419** |
| PRO | **1,239** | **309** | **324** | **618** | **47** | **164** | **127** | **1,525** | **172** | **133** |
| PB | **151** | **189** | **158** | **217** | **173** | **238** | **216** | **270** | **225** | **296** |
| その他 | **60** | **59** | **53** | **63** | **99** | **202** | **161** | **174** | **232** | **257** |

© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# FAQ

creal
クリアル株式会社

© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# FAQ

投資家の皆様から想定されるご質問と回答を掲載します

**Q.** 金融環境 **金利上昇局面だが、今後不動産市況・業績はどうなるか？**

**A.** 金利上昇は不動産の取得・売却価格や投資家の期待利回りに影響し得ることから、当社の事業にも影響を与え得るものと認識している。当社は以下の取り組みにより、その影響の軽減を図っている。

1. 売却に依存しない収益構造： 不特法3号4号スキームでは、取得報酬を組成時、期中報酬を運用中に計上する。加えて、ホテル運営・賃貸管理などのストック型収益が積み上がっている。
2. インフレを反映しやすいアセット： 運用中の物件とパイプラインの中心はホテルとレジデンスであり、客室単価や賃料の改定により物価上昇を反映しやすい。
3. 物件の厳選： 金利上昇局面でも投資家に選ばれる利回りを確保できる物件に絞って組成しており、上期に組成したファンドの想定利回りは5.3%～7.4%。
4. 借入の特性： 借入の多くは物件の取得・保有に紐づくもので、保有期間は概ね1～2年と短く、ファンド組成・物件売却に合わせて返済する。

なお、金利上昇の背景にはインフレの継続があり、インフレヘッジとしての不動産への投資需要は底堅いと考えている。

---

**Q.** CREAL **業績予想について、売上高を非開示としている理由は？**

**A.** 2025年３月31日に申請が完了した不動産特定共同事業法3号4号事業の許認可取得及び同許認可に基づいたサービス開始により、主力事業である「CREAL」について、不動産クラウドファンディングサービスに係る資産及び負債が連結貸借対照表に計上されるオンバランスでのファンド運用と、当該資産及び負債が連結貸借対照表に計上されないオフバランスでのファンド運用が混在することとなる。そのような２つのファンド運用形態が混在する状況下、オンバランスで運用するファンドの不動産売却金額によって大きく変動する売上高よりも、不動産売却金額を含まない、ファンド運用収益についてより把握しやすい売上総利益が、投資家にとって当社の企業価値評価に有用な情報であると考えられたため、売上高を非開示としている。

各事業における実績の売上数値については、Appendixにおいて開示している。


© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# FAQ

投資家の皆様から想定されるご質問と回答を掲載します

**Q.** CREAL **競合企業はあるのか？**

**A.** 不動産クラウドファンディングをコア事業とする上場企業は多くはない。to Cの「資産運用 × テック」という広いカテゴリでは、ネット証券やロボアドが競合や類似企業と考えている。

---

**Q.** 四半期業績 **四半期毎の業績偏重の可能性は？**

**A.** 当社のビジネスの特性として季節的要因はほぼないが、取得・売却する物件金額の大きさや物件決済にかかる時間および決済タイミングの変動により、結果として四半期ごとの業績が偏重する可能性がある。また今期は将来的なCREAL/CREAL STへのパイプラインの構築につながる開発案件の収益化を下期に計画している。当社の事業規模拡大にともない、またストック型収益の蓄積により、個々の売却案件が業績に与える影響は相対的に小さくなるため、当社の事業の成長に比例して業績の平準化が進むと考えている。

---

**Q.** CREAL **「みんなで大家さん」の運営会社に対する集団訴訟の影響は？**

**A.** 「みんなで大家さん」は不動産特定共同事業法に基づいて運営され、個人投資家に販売されている不動産投資商品だが、当社が運営するような個人投資家資金をオンラインで集める不動産クラウドファンディングとは異なる。また、CREALでは、従来より投資商品としての情報開示を充実させてきたことから、本事案によるCREALにおける資金調達活動や、当社事業に対する影響は出ていない。

なお、近年不動産クラウドファンディングなどにより一般投資家向けに投資を募集する商品が拡大していることを踏まえて、2025年4月より国土交通省が主導して、一般投資家向けの情報開示の充実の必要など今後の不動産特定共同事業のあり方について検討を行う検討会が開催され、当社代表取締役社長である横田が代表理事を務める一般社団法人不動産クラウドファンディング協会もオブザーバーとして検討会に参加した。2026年1月までに「自主規制ルール検討会」を３回開催し、8月には「不動産特定共同事業に係る商品募集画面のチェックリスト」をリリースし、罰則も含む厳格な運用をしている。

creal クリアル株式会社 © CREAL Inc. All Rights Reserved.

# FAQ

投資家の皆様から想定されるご質問と回答を掲載します

**Q.** CREAL **不動産小口化商品の相続税評価に関する税制改正による事業への影響はあるのか？**

**A.** CREAL事業については、相続税に関する税務上の取扱いを目的とした不動産小口化商品とは性格が異なり、本商品は特定の税務効果を企図したものではないことから、税制改正による影響はないものと認識している。

---

**Q.** ホテル **中国の渡航自粛要請によるホテル収益への影響はあるのか？**

**A.** 当社が運営しているホテルの利用者に占める中国人の割合は限定的であることから、集客状況や客室稼働率には影響は出ていないものの、一部のホテルにおける客室単価の動向については注視している。一方で、当社が今後新規に開発するアパートメントホテルについては、欧米豪のインバウンド旅行者をターゲットにしていることから、影響は受けづらいものと考えている。

---

**Q.** ホテル **ホルムズ海峡閉鎖によるナフサショックの事業への影響はあるのか？**

**A.** アパートメントホテルについて、CREAL PRO事業において開発ファンドを運用し、開発中の一部の案件については、ナフサショックの影響により一部資材の納入が遅延し、竣工時期が遅れる可能性があります。一方、一部自己勘定で開発を行っている案件もございますが、基本的にファンドで運用中の案件であるため、当該遅延による当社業績への影響は軽微です。


© CREAL Inc. All Rights Reserved.

# FAQ

投資家の皆様から想定されるご質問と回答を掲載します

**Q.** 業績予想 **上期は計画を下回ったが、通期業績予想を据え置く理由は？下期に未達となった場合の影響は？**

**A.** 当期は案件の収益化時期が下期に集中する計画としており、上期に計上を見込んでいた一部案件も下期での収益計上に向けて取り組んでいることから、現時点において通期業績予想の変更は行っていない。下期の収益計上は、物件売却・ファンド組成の時期や不動産市況、金利動向等により変動する可能性があるが、不特法3号4号スキームの取得報酬・期中報酬やストック型収益など、売却時期に左右されない収益も積み上がっている。業績予想の修正が必要となった場合には、速やかに開示する。

---

**Q.** 業績予想 **GMVのKPI（640億円）に対する進捗が18.5%にとどまり、獲得投資家数も前年同期を下回っているが、投資需要が落ちているのか？**

**A.** 金利上昇局面を踏まえ、量の拡大よりも、投資家に選ばれる利回りを確保できる物件の厳選と案件の大型化を優先しており、上期GMVは前年同期比+10.2%の118.3億円となった。獲得投資家数の減少は、ファンドの組成ペースと必要な募集額に合わせて広告宣伝費を抑制したことによるもので、累計投資家数は14.7万人（前年同期比+24.9%）に拡大している。GMV及び投資家数の進捗は、引き続き月次で開示する。

creal クリアル株式会社 © CREAL Inc. All Rights Reserved.

# 本資料の取り扱いについて

- 本資料には、将来の見通しに関する記述が含まれています。これらの将来の見通しに関する記述は、本資料の日付時点の情報に基づいて作成されています。これらの記述は、将来の結果や業績を保証するものではありません。このような将来予想に関する記述には、既知および未知のリスクや不確実性が含まれており、その結果、将来の実際の業績や財務状況は、将来予想に関する記述によって明示的または黙示的に示された将来の業績や結果の予測とは大きく異なる可能性があります
- これらの記述に記載された結果と大きく異なる可能性のある要因には、国内および国際的な経済状況の変化や、当社が事業を展開する業界の動向などが含まれますが、これらに限定されるものではありません
- また、当社以外の事項・組織に関する情報は、一般に公開されている情報に基づいて、当社はそのような一般に公開されている情報の正確性や適切性を検証しておらず、保証しておりません
- なお、本資料は情報提供のみを目的としたものであり、当社が発行する有価証券への投資の勧誘・募集を目的としたものではありません


© CREAL Inc. All Rights Reserved.