

クリアル株式会社

会社概要説明資料

2022年4月

カンパニーハイライト

資産運用DX
カンパニー



不動産クラ
ウドファン
ディング
No.1

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

当社のDXプラットフォーム

AIを活用した
物件ソーシング

顧客管理システム
による販売推進

管理業務
DX

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）

68%

※2

運用資産残高

3年連続 No.1

※3

投資家数成長率

69%

※4

累計GMV^{※5}

128億円

※6

GMV成長率

50%

※7

※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 Global Real Estate Crowdfunding Market, 2016 - 2026, Facts & Factors 2016年から2026年までの日本のオンライン不動産投資残高の年率成長予測

※3 (株)日本マーケティングリサーチ機構による「不動産特定共同事業許可におけるクラウドファンディングサービス運用資産残高および累計調達額調査」2019年6月期、2020年6月期、2021年6月期

※4 2020年3月末～2021年3月末の成長率

※5 Gross Merchandise Value(流通取引総額)の略でありCREALにおいてファンド組成のため投資家から調達した資金額

※6 サービスローンチから2021年12月末までのCREALにおける総調達額累計

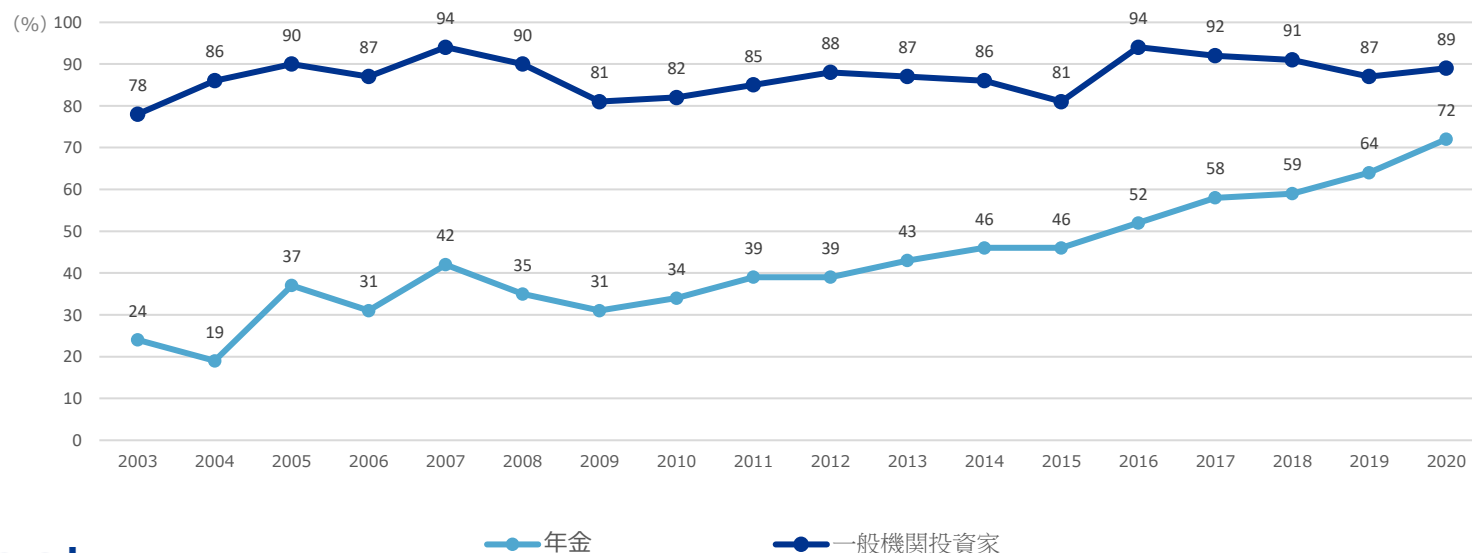
※7 2020年3月末～2021年3月末の成長率

不動産投資が持つ資産運用としての重要な位置づけ

特徴

- 不動産投資は株式等の上場金融商品と比較して価値が相対的に安定し、金融市場の影響を受けにくい
- リターンの安定性から多くの投資のプロが資産運用手段として取り入れている

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※

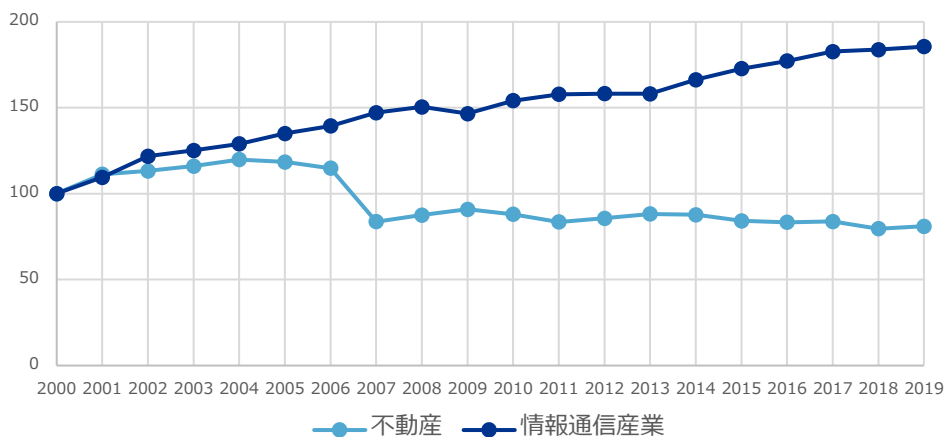


不動産投資が抱える課題

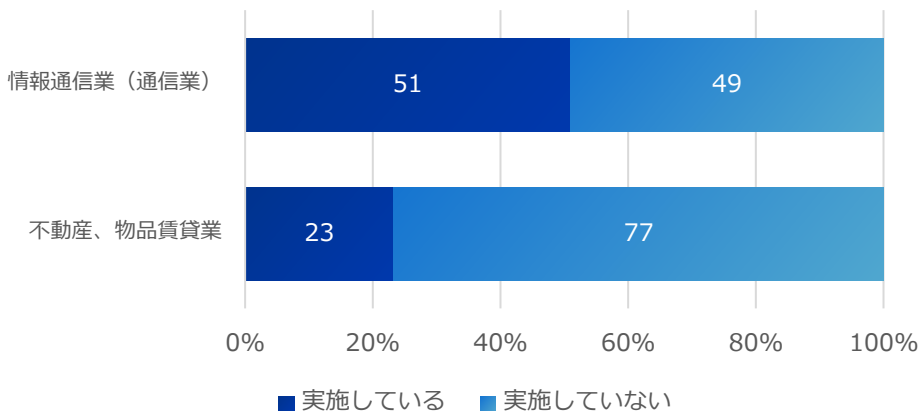
課題

- 参加者が一部の富裕層や機関投資家に限定されている
- アナログな管理手法が多く、様々な業務が従来のマンパワーに頼らざるを得ない

情報通信産業と不動産業※ 労働生産性指数の推移



デジタル・トランスフォーメーションの取組状況 (日本：業種別) ※

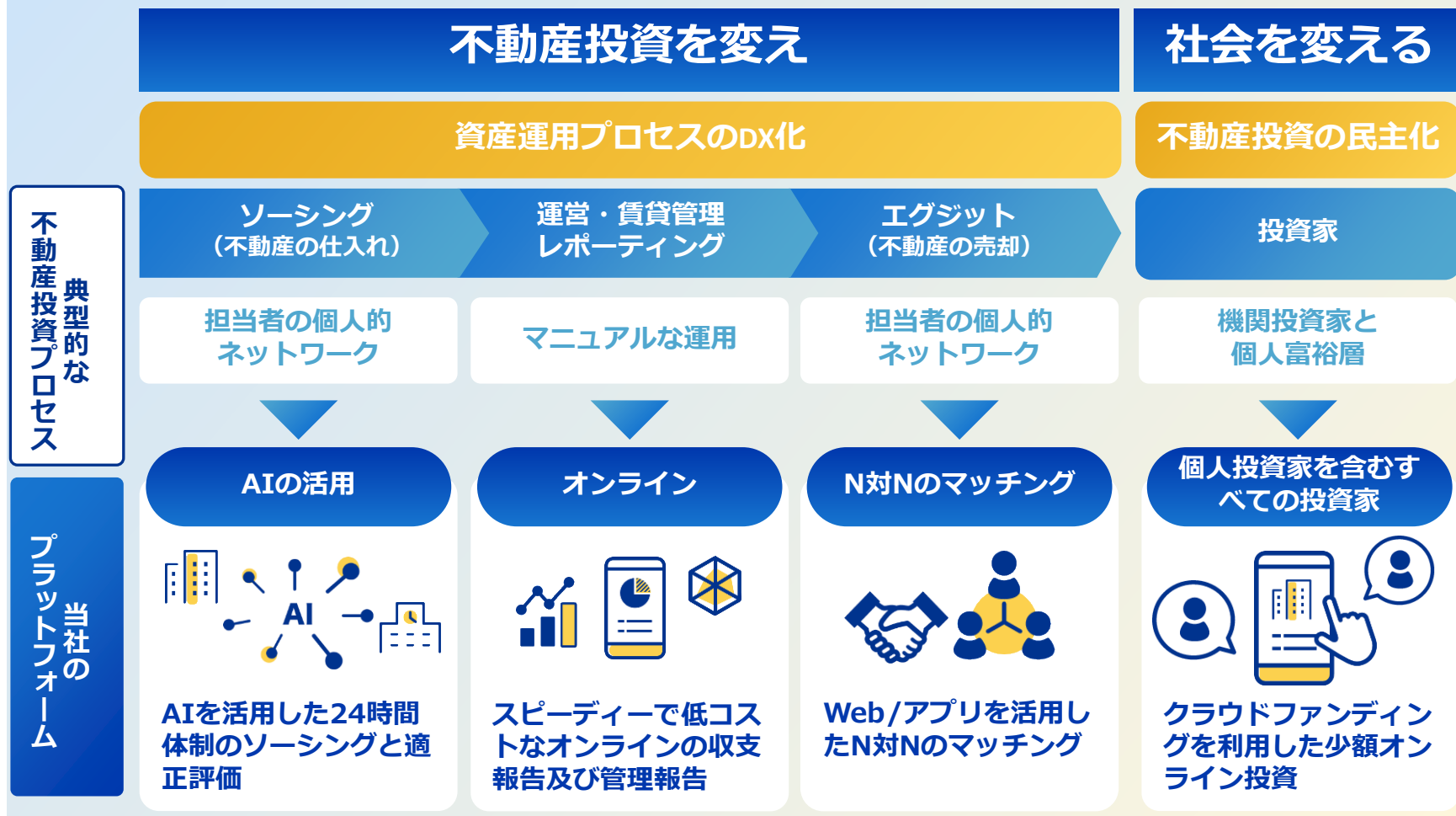


**不動産投資を変え、
社会を変える。**



クリアルが不動産投資にもたらすイノベーション

【不動産投資を変え】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にDXを推進
【社会を変える】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の実現



経営陣紹介



代表取締役社長
横田 大造

accenture

LaSalle
INVESTMENT MANAGEMENT



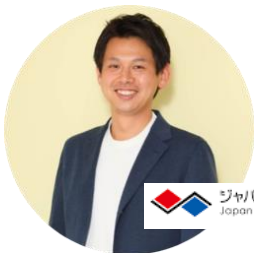
取締役副社長
金子 好宏

pwc



取締役 CTO
太田 智彬

RECRUIT



取締役
山中 雄介



ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
Japan REIT Advisors Co., Ltd.



取締役会長
徳山 明成

THE CARLYLE GROUP
GLOBAL ALTERNATIVE ASSET MANAGEMENT

Goldman
Sachs



社外取締役
村上 未来

UZABASE



社外取締役
永見 世央

RAKSUL



社外取締役
定形 哲

MUFG 三菱東京UFJ銀行

不動産投資の民主化を実現、手軽に資産形成を行える社会へ

ITと資産運用のノウハウの活用により、誰もが不動産投資による安定的な資産形成を開始できるサービスを提供

当社グループの提供サービス

不動産投資プロセスにDXを推進、不動産投資の機会を広く開放

当社の主力成長事業

個人投資家向けに展開

creal
1万円から



不動産ファンドオンラインマーケット

余剰資金を短期的に運用する不動産クラウドファンディング（5年以内）

個人投資家向けに展開

creal partners
1千万円から



個人向け不動産投資運用サービス

DXを活用した長期の資産運用（5年以上）のための実物不動産投資を通じた資産運用

機関投資家/超富裕層向けに展開

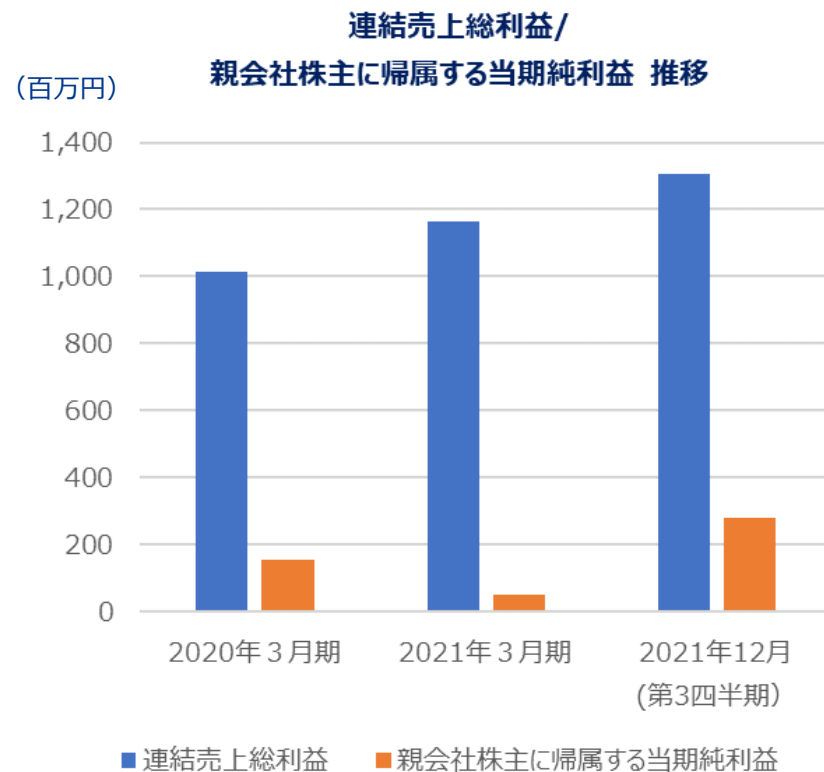
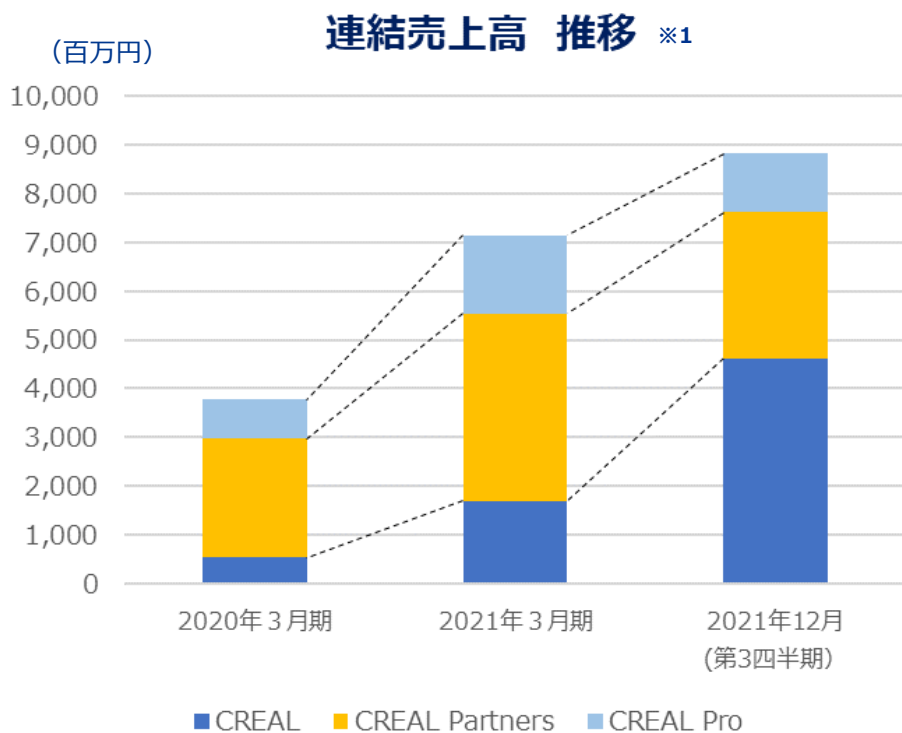
creal pro 1億円から

プロ向け不動産ファンド事業

大型不動産への投資を通じた資産運用サービス事業

業績推移

継続的なIT投資や広告宣伝等の先行投資を行う当社の**事業基盤の拡大を把握する指標**として、**売上総利益は重要視する指標の1つ**



※1 CREALで今後計画中の新スキーム（P44ご参照）ではオフバランス計上となり、物件売却した場合にも売り上げ計上はされない見込みです

CREAL事業

個人投資家にとっての不動産投資の課題

不動産投資はミドルリスク・ミドルリターンの性質をもった魅力的な資産運用手段であるはずだが、個人にとっては遠い存在



「CREAL（クリアル）」は不動産投資の課題を解消

1万円からネットで手軽に不動産に投資ができる不動産投資の民主化を実現するサービス

①手軽に

WEBで完結

ローン不要

運営はお任せ

②分かりやすく

動画で紹介

月次レポート

豊富な情報

③安心・共感

実績No.1 ※

当社も一緒に出資

ESG不動産

※ (株)日本マーケティングリサーチ機構による「不動産特定共同事業許認可におけるクラウドファンディングサービス運用資産残高および累計調達額調査」

2019年6月期、2020年6月期、2021年6月期

CREALシミュレーション ～投資家登録から投資まで～

(①手軽に) 全てネットで投資が完結

クラウドファンディング技術を使用して、一口1万円からさまざまな不動産へ投資ができるサービス

①ファンドを選ぶ

②投資申込をクリック

③契約成立書面に同意

④金額を入力して完了



※当該ファンドは過去の募集案件であり、現在募集は完了しています。

1棟レジデンス、ホテル、保育園といった様々な不動産へ投資可能

投資金額

1万円～

利回り

3%～8%※1

運用期間

4か月～2年※2

※1 サービスローンチから2021年12月末までの各ファンド想定配当利回り

※2 サービスローンチから2021年12月末までの各ファンド想定運用期間

(①手軽に) 1万円からネットで完結。運用・売却までプロにお任せ

投資後の物件の管理から運用、最適のExit（売却）まで不動産投資運用の全プロセスをプロにお任せ

通常の不動産投資の流れ



creal



(②分かりやすく) CREAL投資商品案内ページ

ITの活用により動画インタビューから不動産鑑定会社による第三者評価に至るまで、多岐にわたる情報開示を実現。不動産投資において課題となっていた「情報の非対称性」(*)を解消



**開示項目
(例)**

動画による物件紹介/ 運営事業者のインタビュー

投資に対する リスクの考え方

物件情報
(地図・土地・建物・図面)

不動産調査報告書
建物診断書

賃料事例・売却事例

リターン シミュレーション

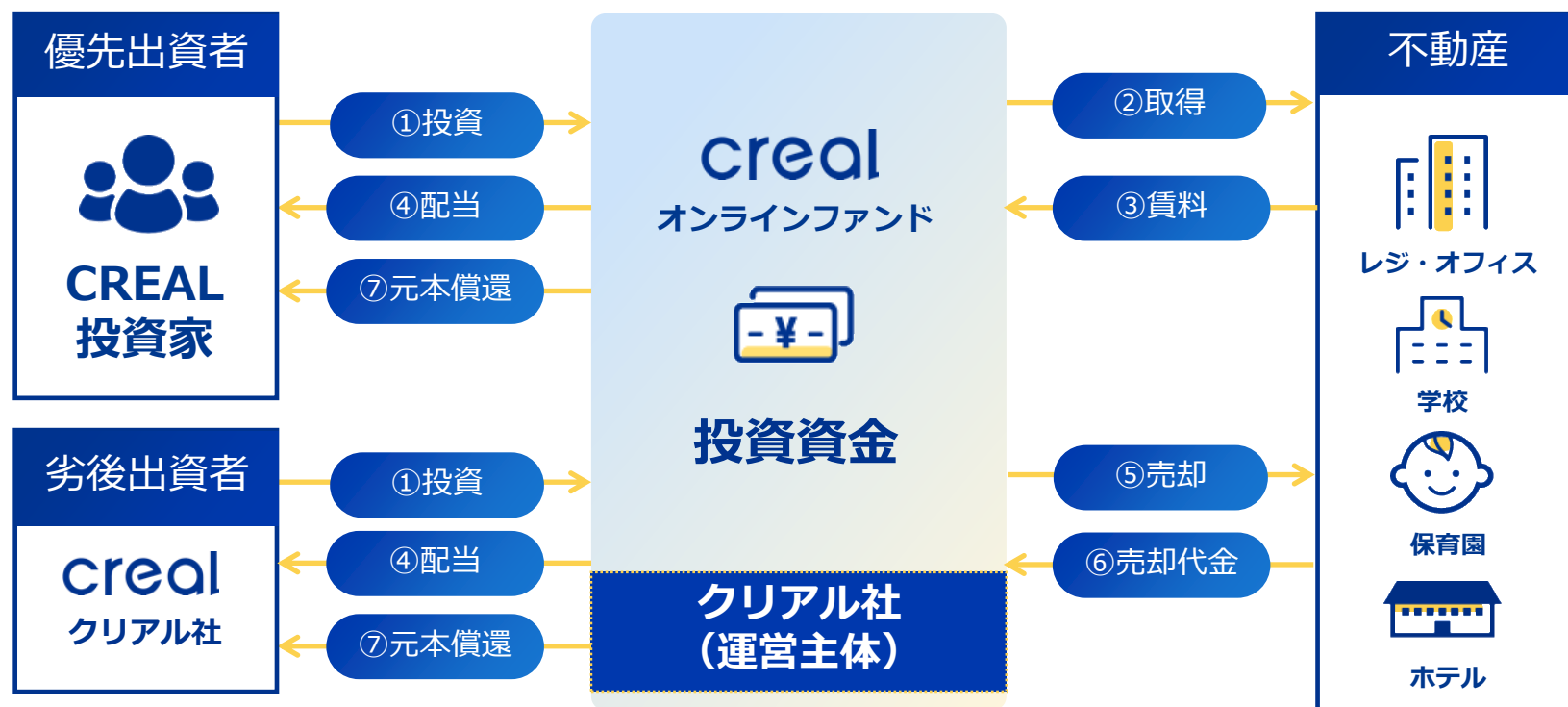
運営事業者の概要/ 賃貸借契約概要

調達資金とその使途

※不動産会社である売主と一般個人である買主の間に保有する情報に格差があり、買主にとって不利な条件で不動産投資をせざる得ない状況のことを指します

(③安心・共感) 当社も一緒に投資

投資家を保護するため、出資持分を優先部分と劣後部分に分け、優先部分を保有するCREAL投資家に優先的に配当等を受け取る仕組みを構築。想定どおりに収益が生じなかった場合のリスクを劣後部分を有する当社が負担(劣後出資額を上限とする)することにより、優先部分への配当等の確実性を高める仕組み



(③安心・共感) ESG不動産への投資の機会を創出

機関投資家では規模の問題や投資対象としてトラックレコードが少ないという問題から投資が進んでいなかったESG不動産への投資の促進を図り、経済的リターンと社会的リターンの両立を目指す

CREALの
ESG不動産への
投資実績

39%
※

教育分野



SOLA沖縄学園



さくらさくみらい駒込

地域創生分野



ちくらつなぐホテル

既存建築物の有効活用



Q Stay and lounge上野

※ サービスローンチから2021年12月末におけるCREALにて投資した全不動産の投資金額のうちESG不動産が占める金額の割合

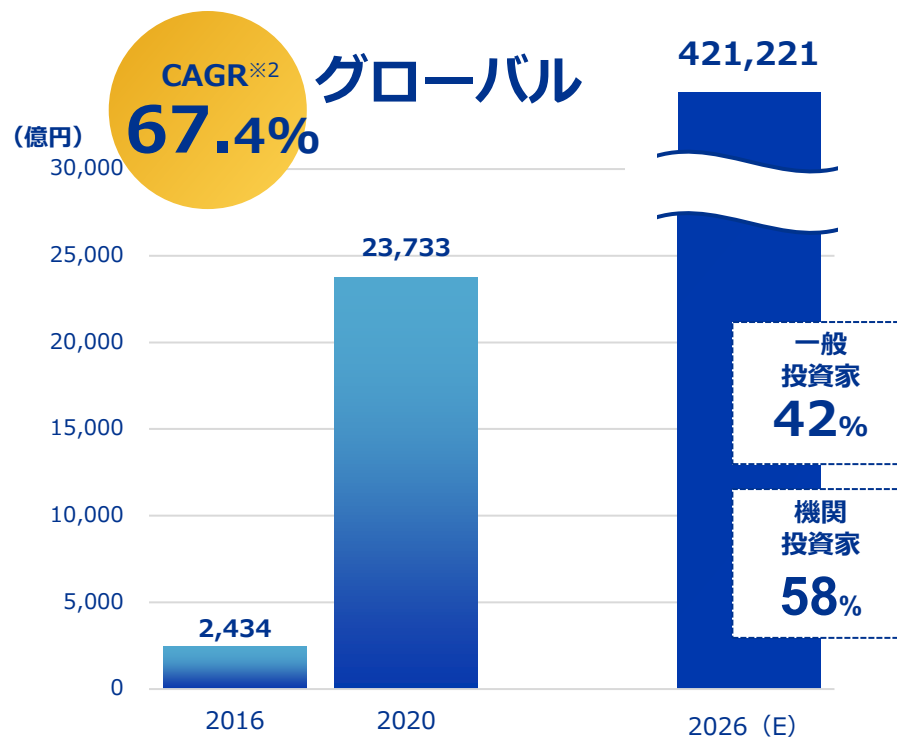
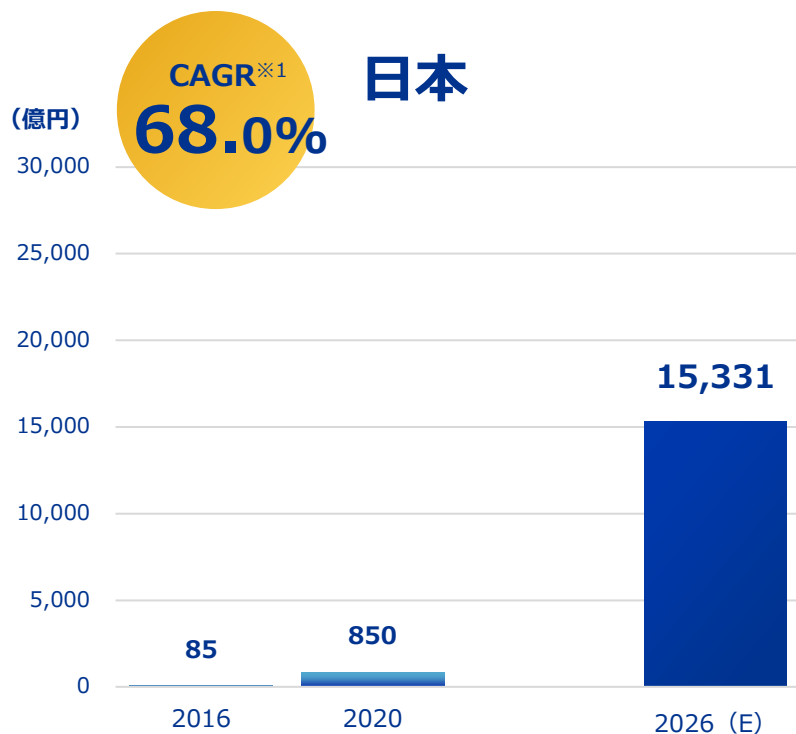
他金融商品との比較

CREALは投資の手軽さや安定性、そして情報開示の分かりやすさにおいてこれまでの投資商品にはない工夫がされた商品

	creal	株式投資	REIT
投資の手軽さ	1万円から投資可能	最低投資単位は銘柄により異なり、最低でも数十万円かかることが多い	
安定性	<ul style="list-style-type: none">・日々の価格変動なし・当社の劣後出資で元本割れに対するクッションを提供	日々の価格変動があり、さらにマクロ環境や、不祥事に代表される特定の報道等により大きく変動する	
詳細かつ分かりやすく	個別物件毎に詳細にわかりやすく開示	各種開示書類が詳細に整備されているが、投資初心者にとっては理解が困難	

オンライン不動産投資の進展 不動産クラウドファンディング市場の成長

クラウドファンディング技術を活用することにより多くの個人がインターネットで小額から不動産に投資が可能となり、世界的にオンライン不動産投資マーケットの拡大が予想されている



※1 2016年から2026年までの日本のオンライン不動産投資残高の年率成長予測

※2 2016年から2026年までのグローバルのオンライン不動産投資残高の年率成長予測

出典：Global Real Estate Crowdfunding Market, 2016 – 2026, Facts & Factors USD/JPY111.91(日本銀行金融市場局発表 2021年9月30日中心相場)で換算

高い成長ポテンシャルを有するオンライン不動産投資市場

オンライン不動産投資市場
(貸付型含む) **850億円** ※2

不動産特定共同事業法 ※3
(電子取引業務) **60億円**

当社GMV ※4
39.8億円

オンライン
不動産投資市場
(貸付型含む)
1.5兆円 ※2

不動産証券化市場
年間約**4.1兆円** ※1

市場規模 (2020年現在)

市場予測 (2026年予測)

潜在市場規模

※1 令和元年度不動産証券化実態調査, 国土交通省

※2 2026年の市場予測 Global Real Estate Crowdfunding Market, 2016 – 2026, Facts & Factors, USD/JPY111.91(日本銀行金融市場局発表
2021年9月30日中心相場)で換算

※3 クラウドファンディング市場調査報告書(2020年) | 日本クラウドファンディング協会

※4 2020年度GMV

不動産クラウドファンディング市場No.1の実績

不動産クラウドファンディング
運用資産残高

3年連続 **No.1** ※1

不動産クラウドファンディング
累計調達額

No.1 ※1

CREAL累計調達額
128 億円突破 ※2

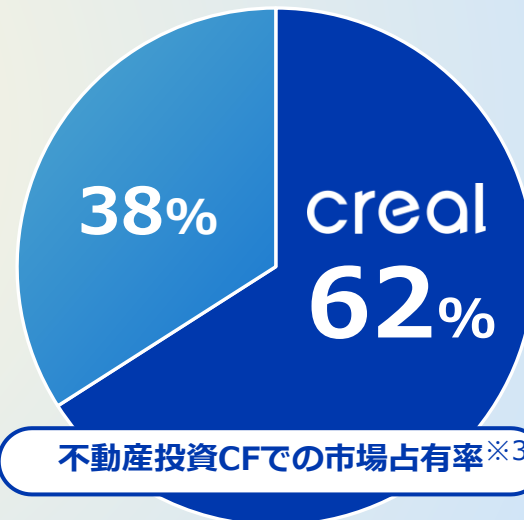
運用実績

52 ファンド組成 ※2

37ファンドの物件は償還済み

償還実績

元本割れ
配当遅延 **0** 件 ※2



不動産投資CFでの市場占有率 ※3

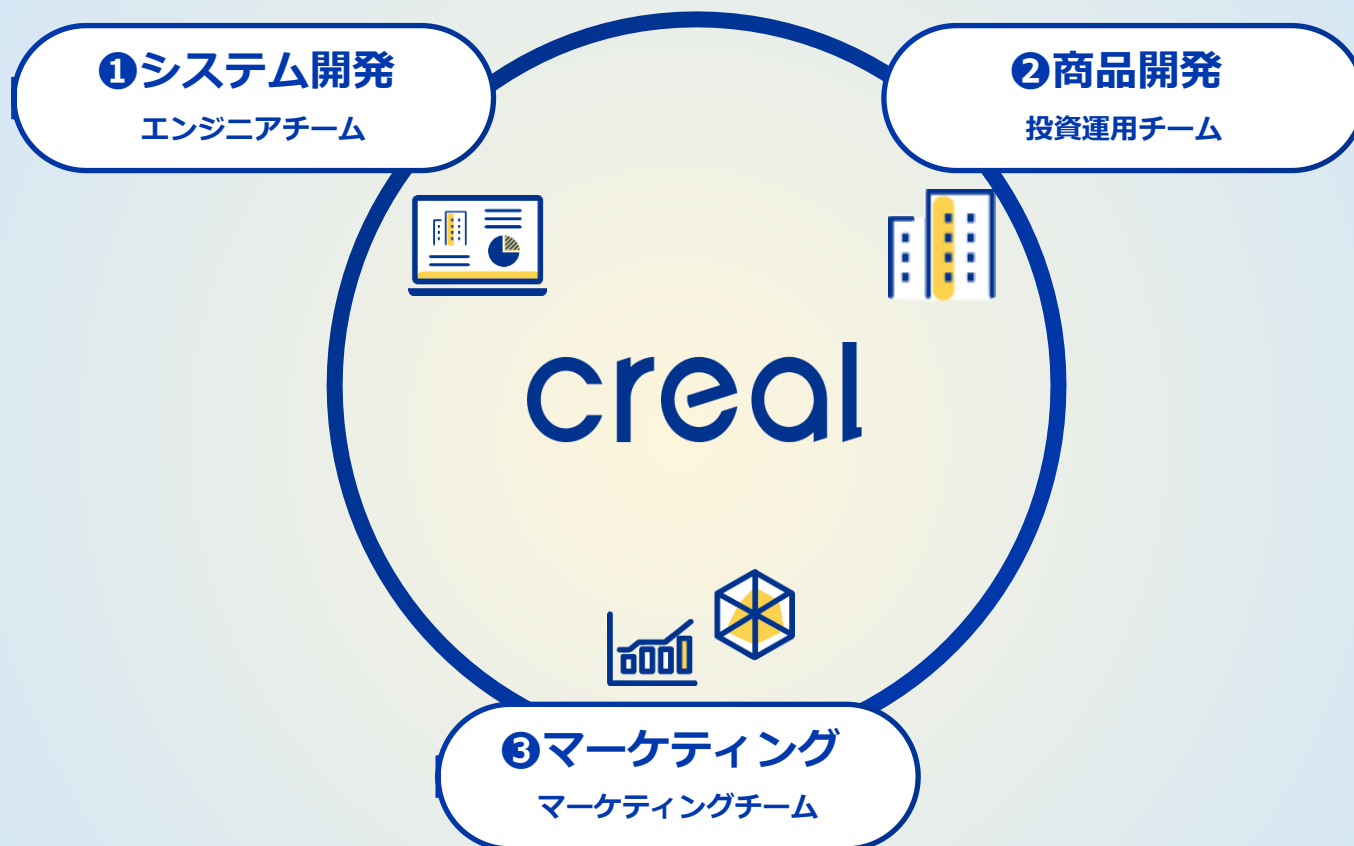
※1 (株)日本マーケティングリサーチ機構による「不動産特定共同事業許認可におけるクラウドファンディングサービス運用資産残高および累計調達額調査」2019年6月期、2020年6月期、2021年6月期

※2 2021年12月末日時点

※3 2020年1月～12月の投資金額におけるCREALの市場占有率
一般財団法人日本クラウドファンディング協会『クラウドファンディング市場調査報告書』より当社作成

当社の競争優位性の構成要素

不動産特定共同事業法(不特法)の電子取引業務の免許取得のみならず、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必要



社内エンジニア・デザイナーによる高い技術基盤と洗練されたUI/UX(※)

creal

①システム開発優位性



【GOOD DESIGN AWARD】

グッドデザイン賞は、公益財団法人日本デザイン振興会の主催で、毎年デザインが優れた物事に贈られる賞であり、日本で唯一の総合的デザイン評価・推奨の仕組み



【Ruby biz】

ビジネスの領域においてプログラム言語 Ruby の特徴を活かして、新たなサービスを創造し世界へ発信している企業を対象としたグランプリ



※「UI/UX」のUIとは、User Interface（ユーザー インターフェース）の略で、インターネットサービスとユーザーの接点のこと。
UXはUser Experience（ユーザー エクスペリエンス）の略で、ユーザーがサービスを通じて得る体験のこと。

当社の有する投資運用プロフェッショナルの ノウハウにより様々なアセットタイプの商品化を実現

creal

②商品開発優位性

不動産特定共同事業法クラウド

ファンディングサービス ※

保育園

学校

ホテル

オフィス

一棟レジ

1Rレジ

creal

✓

✓

✓

✓

✓

✓

A社

✓

B社

✓

C社

✓

✓

✓

✓

D社

✓

✓

※日本マーケティングリサーチ機構調べ「2021年6月期不動産特定共同事業許認可におけるクラウドファンディングサービス運用資産残高および累計調達額調査」より累計調達額での上位順に抜粋

提携パートナーによる成長の後押し

creal

③マーケティング優位性

投資未経験層へのアプローチを可能とするタイアップ、キャンペーンおよびアライアンス

タイアップ/キャンペーン

CREALへの投資でキャッシュバック
(株式会社SBI証券/株式会社マネーフォワード/株式会社SBI銀行)

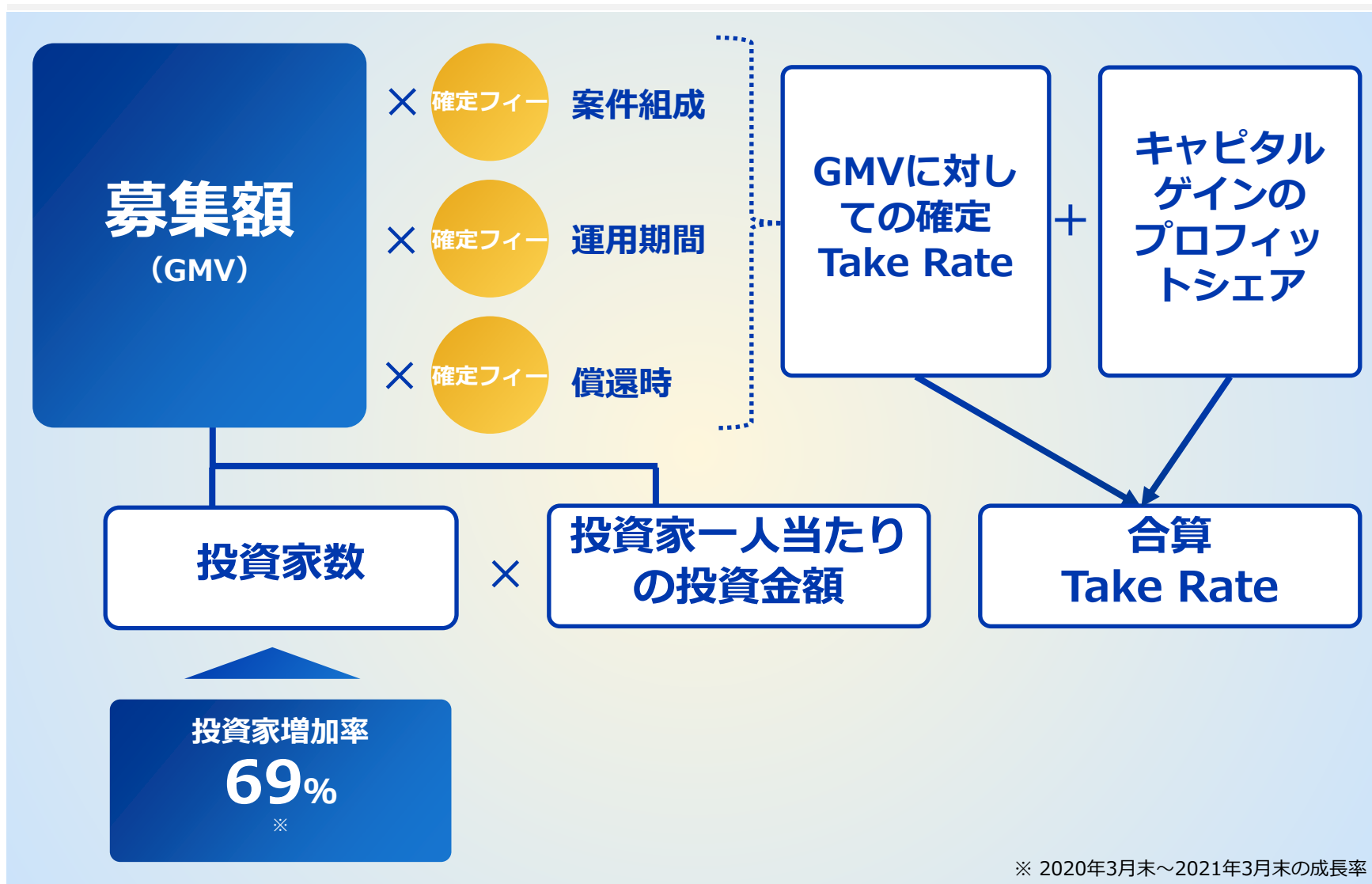


アライアンス

CREALへの投資でへの投資でポイントやマイルが貯まる
(日本航空株式会社/株式会社Tポイント・ジャパン/小田急電鉄株式会社)



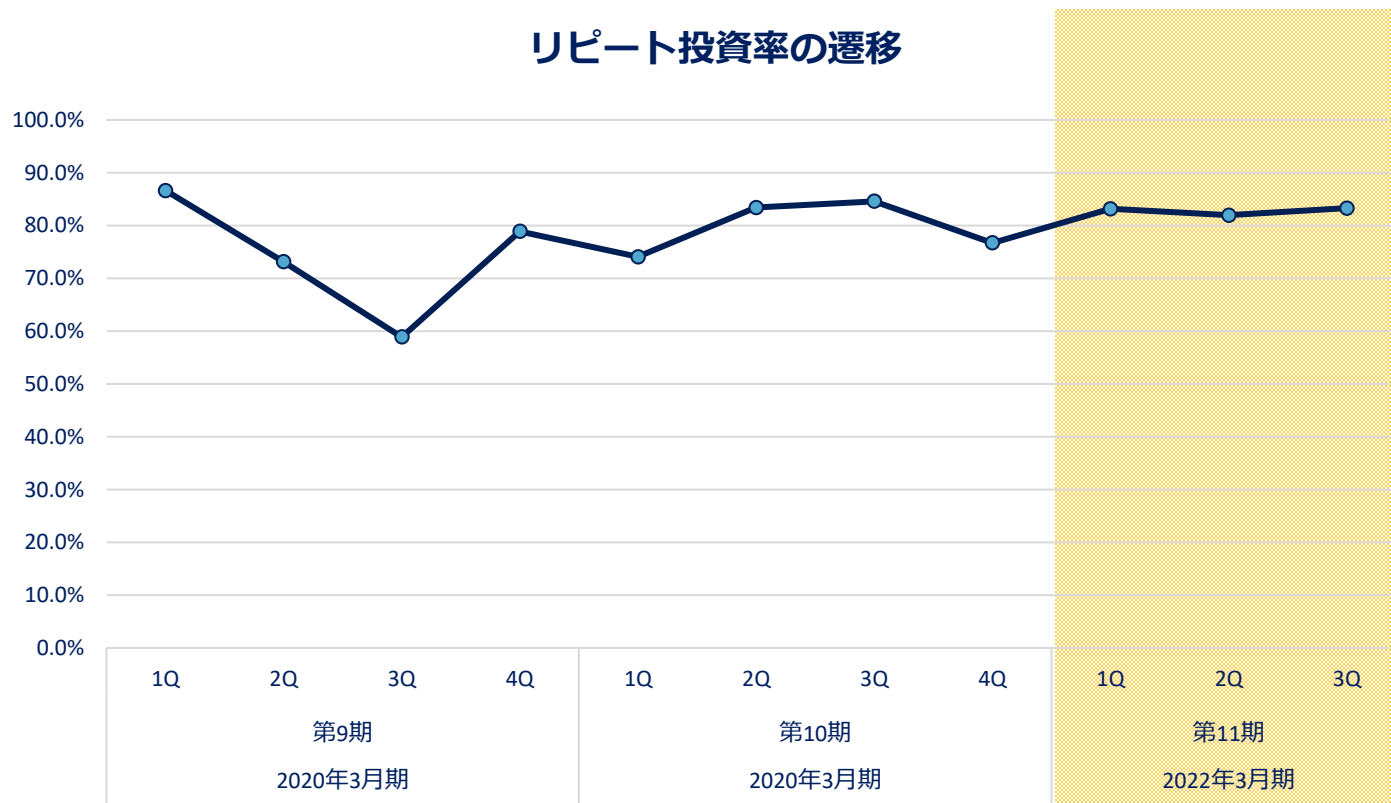
収益モデルと重要視する事業KPI



※ 2020年3月末～2021年3月末の成長率

高いリピート投資率による収益の安定性

投資家のリピート投資率(※)は高い水準を保っており、ファンド運営が終了した後も償還された金額と同水準もしくはそれ以上の金額を新ファンドへの投資を継続的に行うロイヤルティの高いユーザー層を獲得

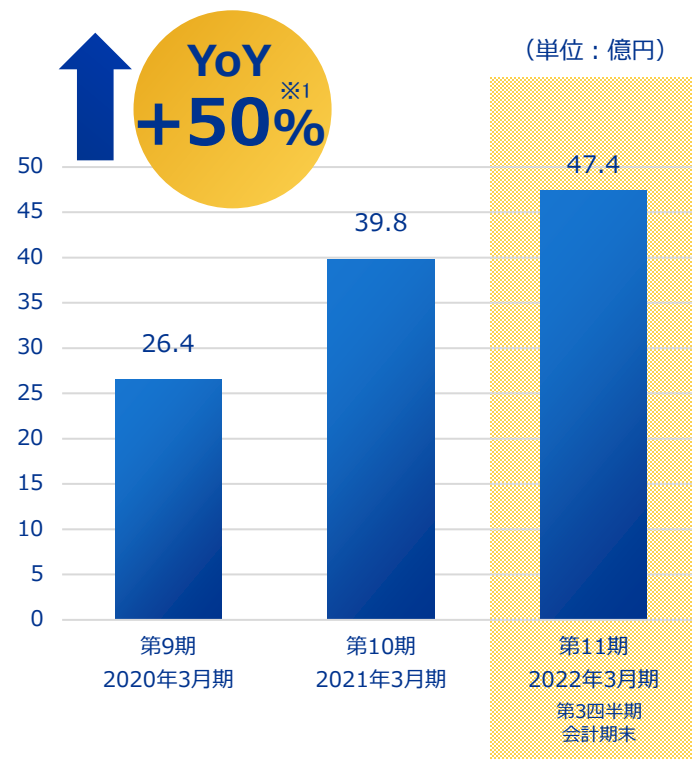


※ 該当四半期において過去1年間に於いて投資実績がある登録会員の投資金額が、該当四半期のGMVに占める割合

GMVおよび投資家数の順調な成長

世界的なマーケットの伸長および「不動産投資クラウドファンディング市場」を自ら作り上げてきたブランディング効果もあり、GMV・投資家数ともに順調に推移

GMV推移（単位：億円）



※1 2020年3月末～2021年3月末の成長率

累計投資家数推移

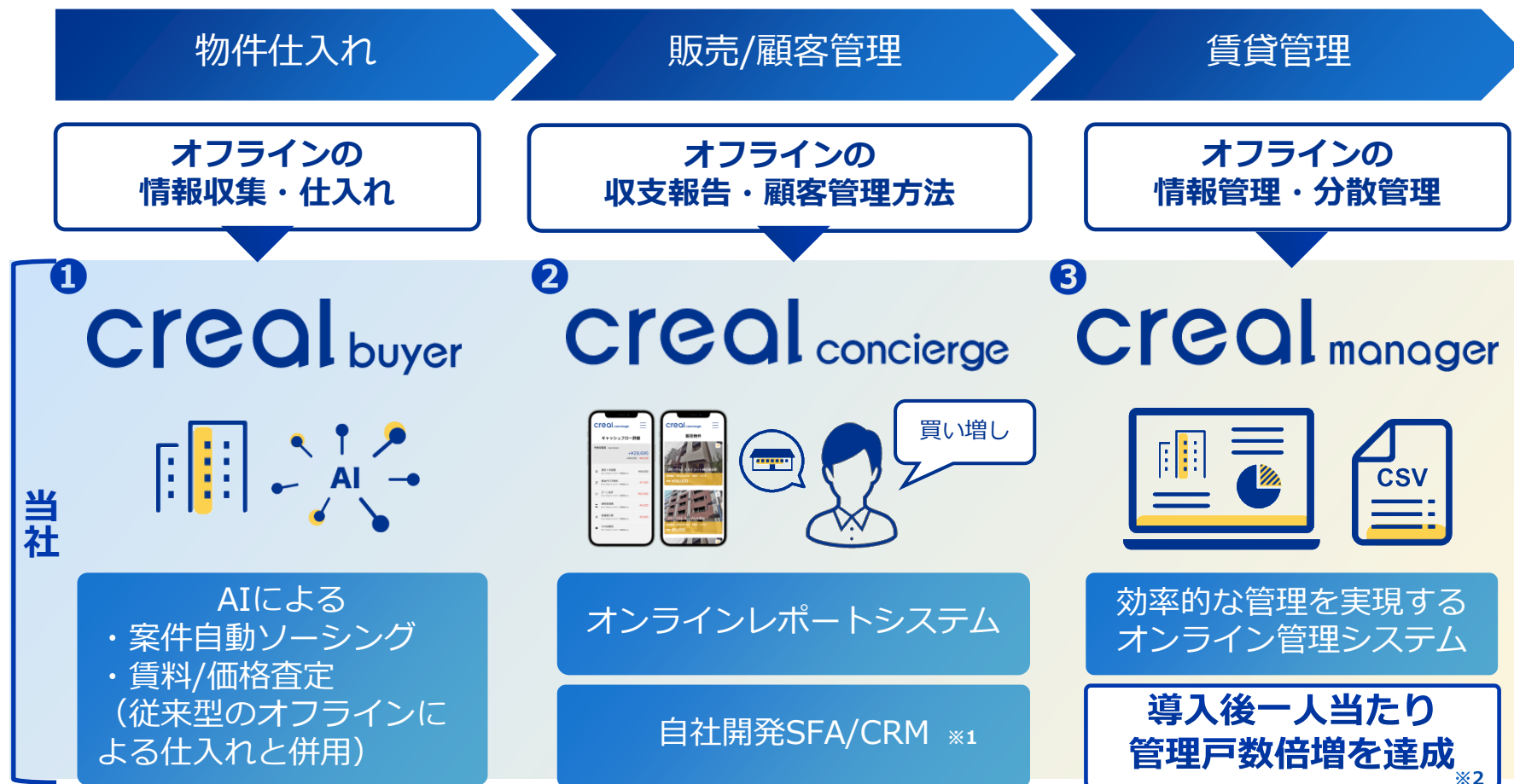


※2 2020年3月末～2021年3月末の成長率

CREAL Partners 事業

CREAL Partnersが推進するDXと競争優位性

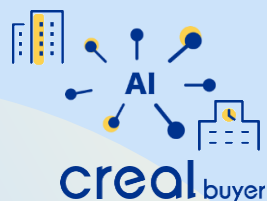
全てのバリューチェーンにおいてDX化を推進し、高い効率性を実現。①物件仕入れ、②販売/顧客管理、③賃貸管理、それぞれのフェーズでシステムを自社開発し競争優位性を発揮している



首都圏の中古マンション流通市場

自社開発DXにより、仕入れ・販売・顧客管理・賃貸管理の全てを効率化。TAM (※1)は巨大であり、大きな成長余地が存在

ポテンシャル市場



creal concierge



creal manager

当社市場シェア
0.3% ※3

首都圏中古区分マンション
マーケットボリューム

年間約 **1.5兆円**※2



※1 「Total Addressable Market」の略で、市場で獲得できる最大の市場規模のこと、すなわちサービスおよび商品の需要の合計のこと

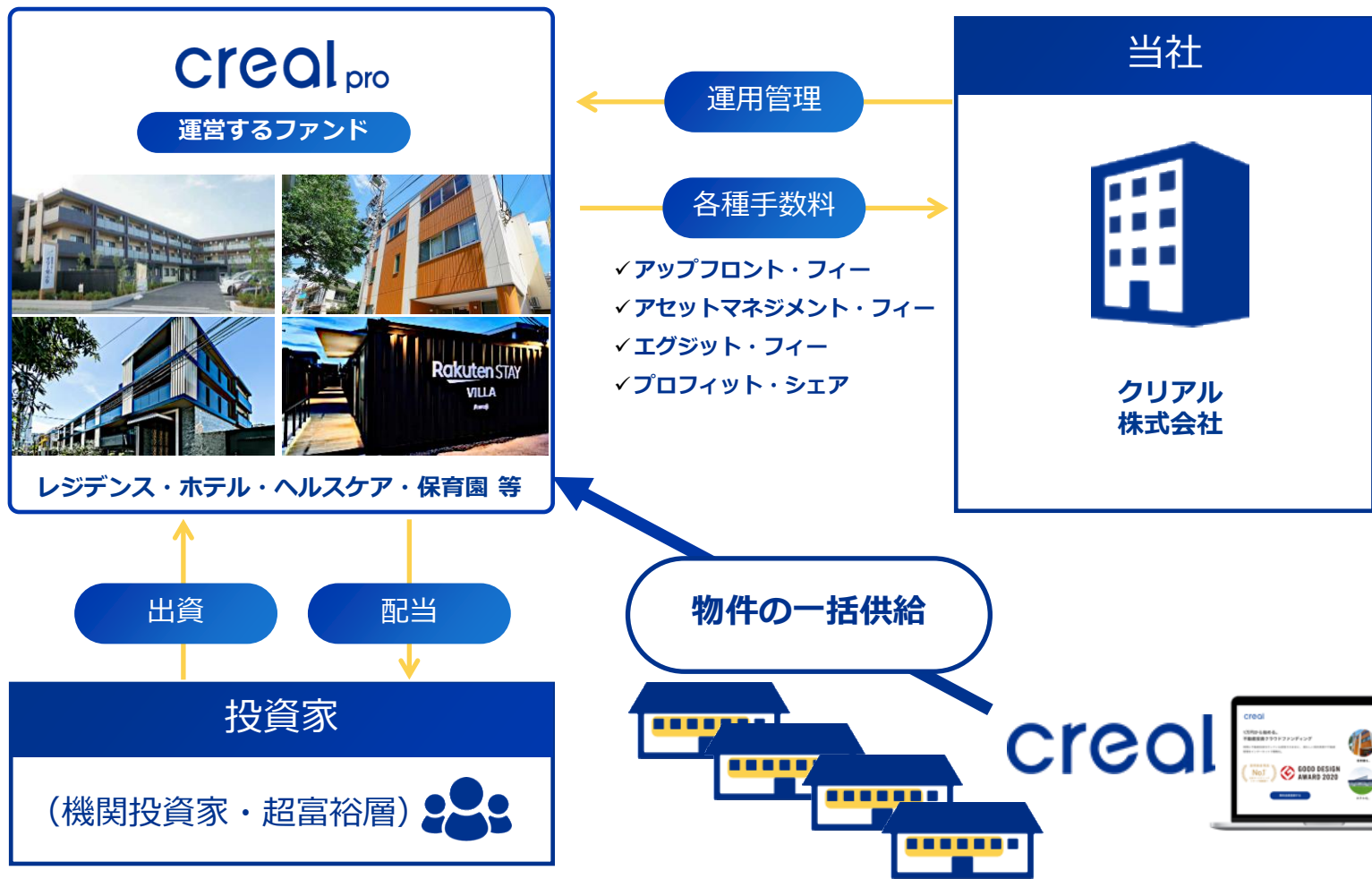
※2 公益財団法人不動産流通推進センター「2020 不動産業統計集（9月期改訂）3不動産流通」、首都圏中古マンション成約物件平均価格の推移より算出

※3 2021年3月期におけるCREAL Partnersの売上高(約42億円)が首都圏中古区分マンションマーケット(約1.5兆円)に占める割合

CREAL Pro 事業

機関投資家・富裕層向けサービス CREAL Pro

CREAL Proは、機関投資家や超富裕層向けの不動産投資運用サービス。大規模物件を対象にプロのネットワークによるソーシング・エグジットの機会をとらえ、不動産ファンド組成・運営による安定したフィービジネス事業を展開



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、必ずしも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おります。
- 本資料は、情報提供のみを目的として作成しており、日本、米国、その他の地域における有価証券の販売の勧誘や購入の勧誘を目的としたものではありません。投資のご検討にあたっては、必ず当社が作成する新株発行並びに株式売出届出目論見書（及び訂正事項分）をご覧ください。また、投資家ご自身の判断で行うようお願いいたします。