

2024年10月期

通期決算説明資料

株式会社REVOLUTION

証券コード8894

上場市場名：東証スタンダード

公表日：2024年12月20日



1

業績ハイライト

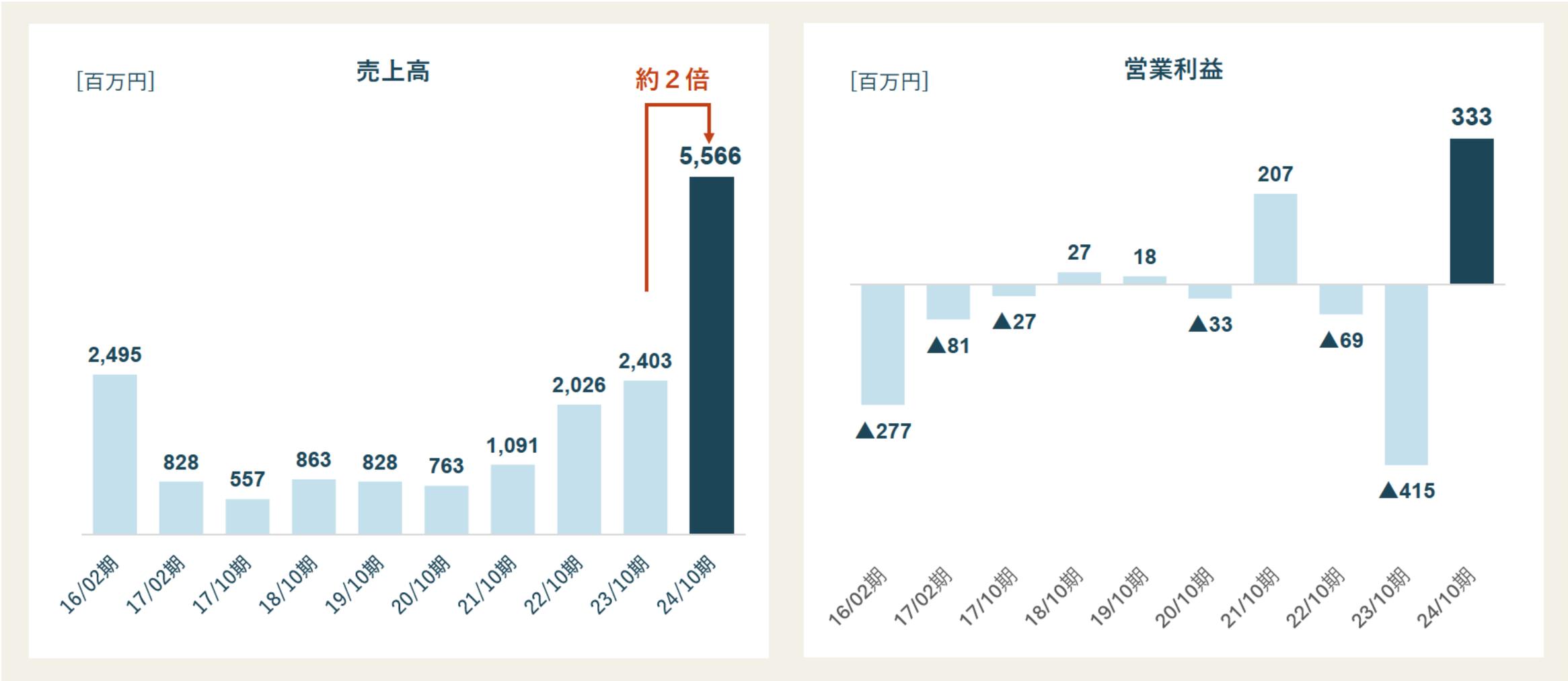
1 2024年10月期の業績ハイライト

売上・利益ともに、前期から大幅に成長し、黒字を達成

[単位]	23年10月期	24年10月期	増減率
売上高	2,403	5,566	+131.6%
営業利益	▲415	333	-
経常利益	▲408	331	-
親会社株主に帰属する 当期純利益	▲372	296	-

1 過去の業績推移

長らく赤字の状態が継続していたが、この1年間で売上高は約2倍、営業利益は3.3億円まで成長



1 株価の推移

株価1年前と比較して5倍近くまで上昇



2

これまでの変遷及び今後の展望

2 これまでの事業の変遷

原弘産の時代は賃貸、旧経営陣の時代は地方の買取再販を中心に事業展開を行っていたが、経営陣刷新以降、都心一等地のみの買取再販に業務を転換

原弘産時代

旧経営陣時代

現在

1986年～2020年

賃貸



2020年～2023年

地方の買取再販



絶景JAPANプロジェクト
岡本ハウベス5階から見た風景

2023年～

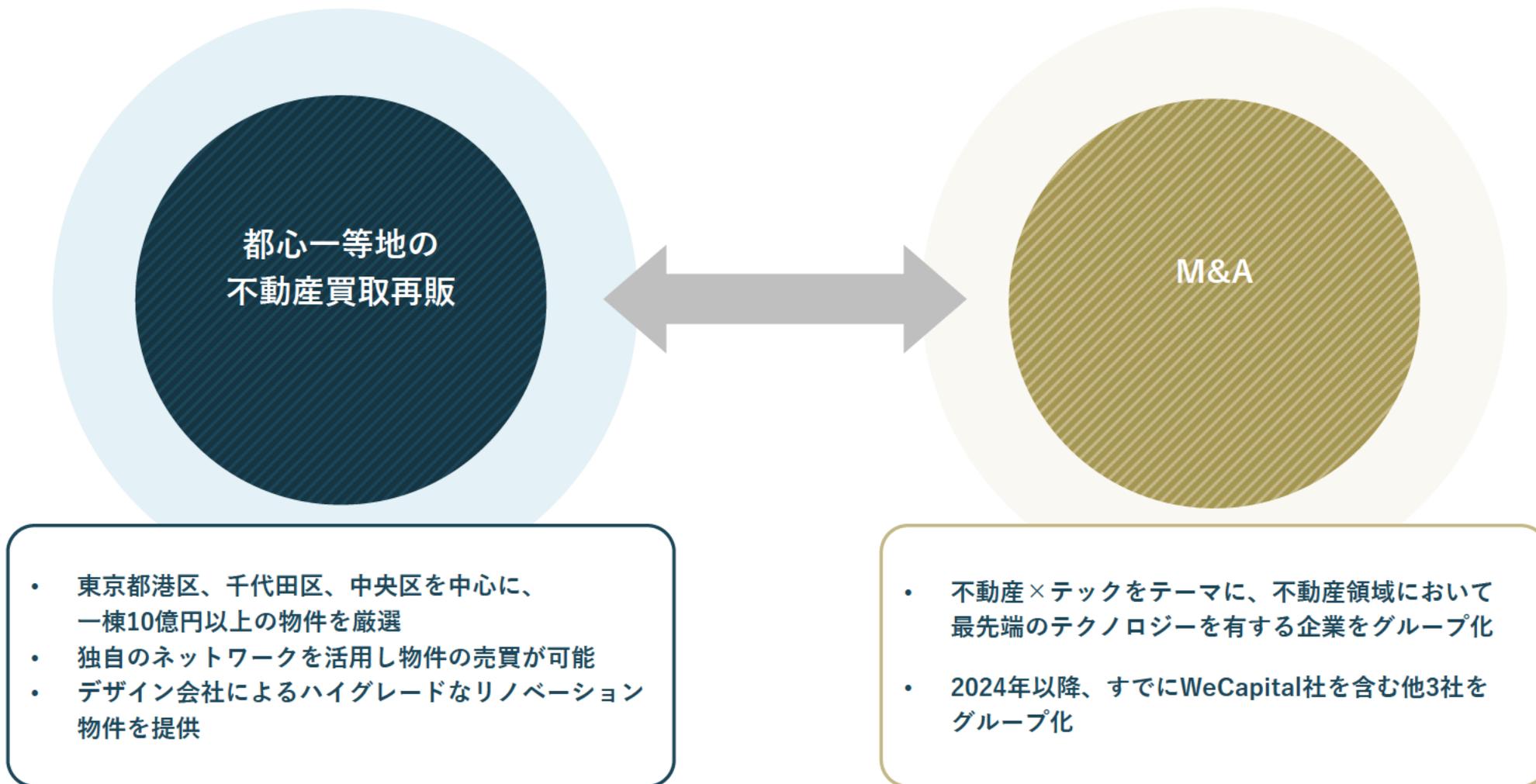
都心一等地の買取再販



東京都港区パークハウス芝タワー

2 現在の事業展開方針

その過程で当社は、都心一等地の不動産買取再販とM&A事業の二軸をメインとした事業展開に変遷



2 M&Aの実績 – WeCapital

2024年10月、ヤマワケエステートをはじめとした投資型クラウドファンディング事業を展開するWeCapitalを連結子会社化

投資型クラウドファンディング

金融商品取引業	不動産特定共同事業
<p>融資型</p> <p>運営会社：WeCapital株式会社 法規制：金融商品取引法 事業：第二種金融商品取引業 投資対象：不動産、アート・貴金属、イベント、太陽光、酒類・食品等車両（自動車・バイク等）</p>	<p>ファンド型 ※</p> <p>不動産クラウドファンディング ヤマワケ エステート</p> <p>運営会社：ヤマワケエステート株式会社 法規制：不動産特定共同事業法 宅地建物取引業法 事業：不動産特定共同事業 投資対象：不動産</p>

※ファンド型は「ヤマワケ」が今後サービス展開を目指す投資型クラウドファンディングの類型の一つです。

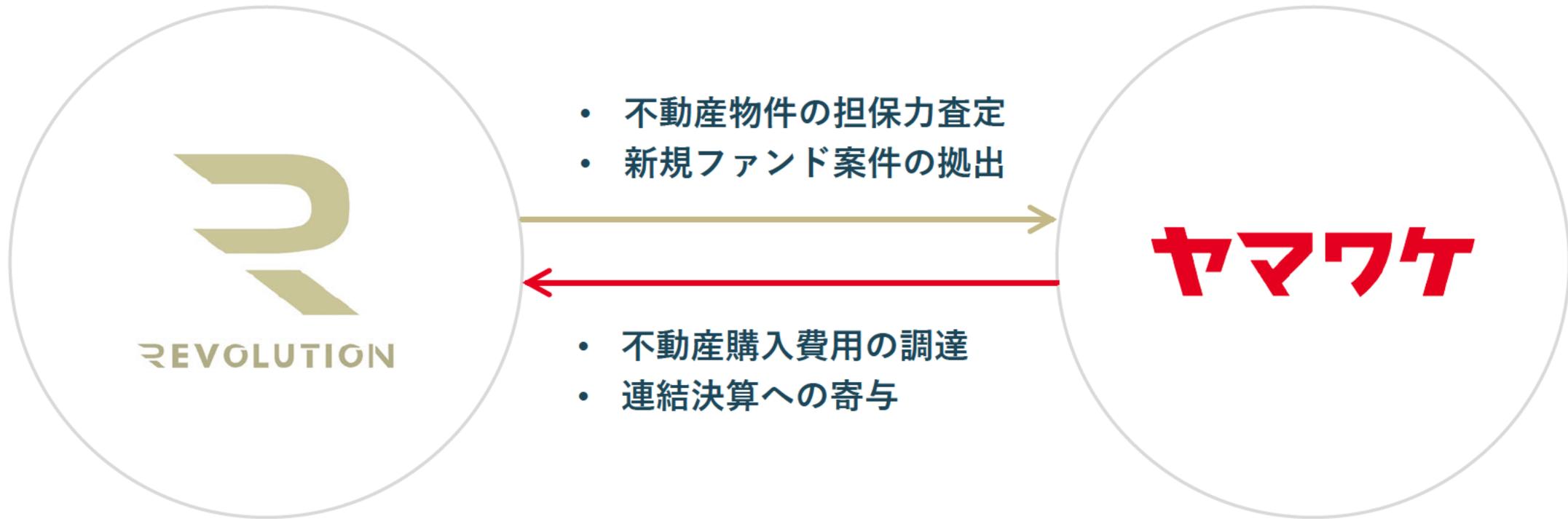
企業名	WeCapital株式会社
設立年月日	平成25年4月10日
代表取締役	松田 悠介、橋口 遼
住所	東京都港区六本木4丁目1-4 黒崎ビル3階
業 務	第二種金融商品取引業 宅地建物取引業
登録番号	金融商品取引業 関東財務局長（金商）第2768号（第二種金融商品取引業） 宅地建物取引業 東京都知事（2）第103303号
登録番号	一般社団法人第二種金融商品取引業協会、一般社団法人日本STO協会（賛助会員） 一般社団法人Fintech協会、一般社団法人不動産テック協会

2023年9月26日サービス開始

累計応募金額**1,022億円**（2024年11月末時点）

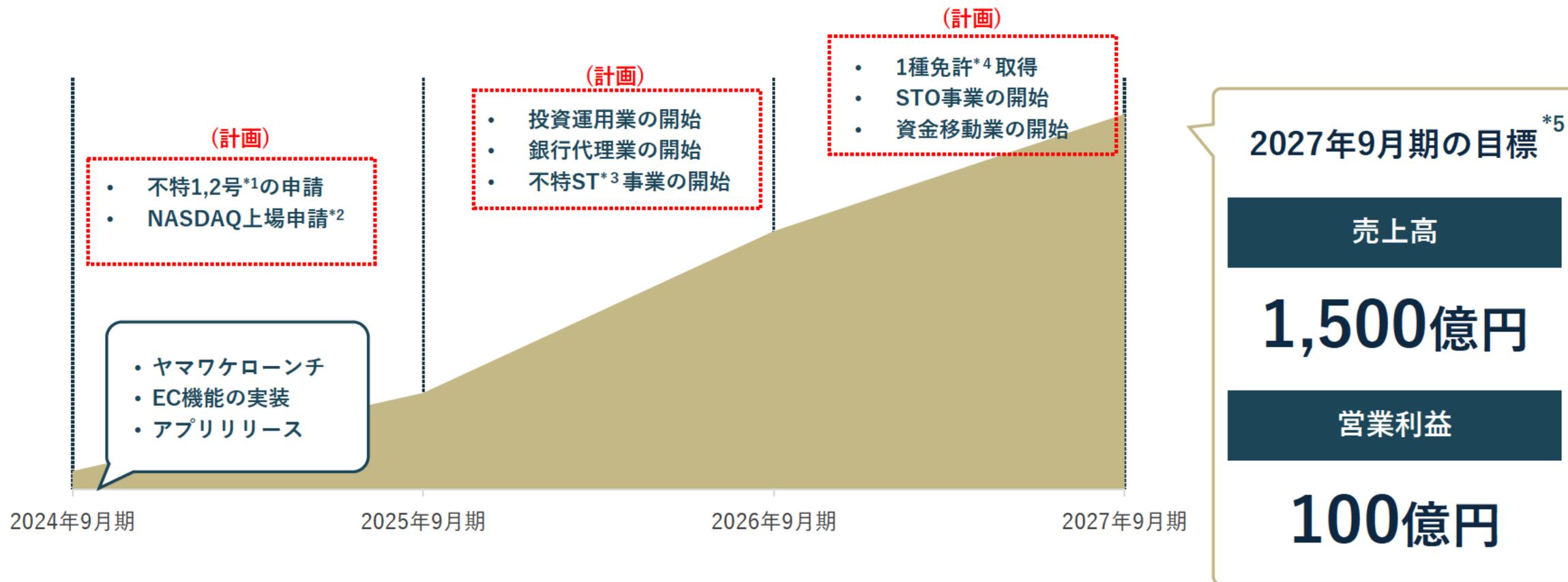


2 WeCapital子会社化によるシナジー



2 WeCapitalの今後の見通し

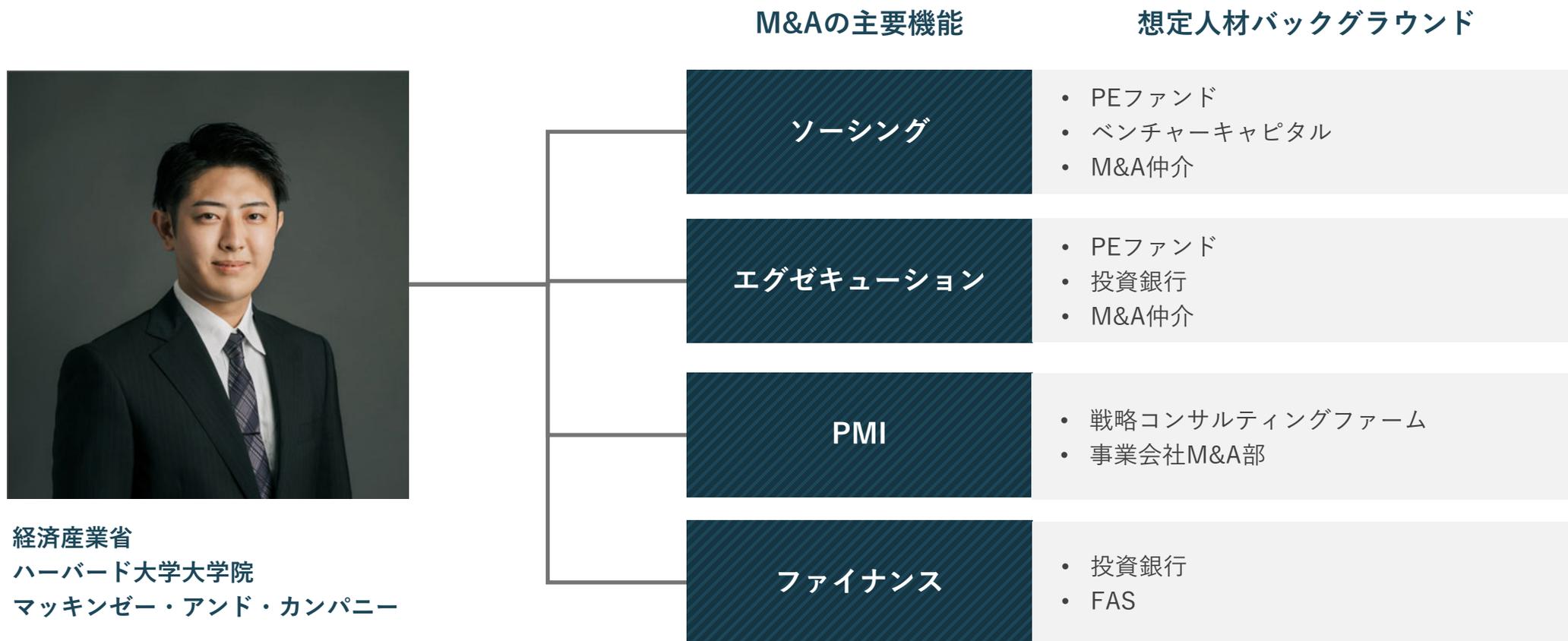
ヤマワケをはじめとした金融事業の立ち上げを通じて、2027年9月期に売上高1,500億円、営業利益100億円の達成を目指す



^{*1}:不動産特定共同事業法（不特法）に基づく免許。1号事業者は投資家との間で不動産特定共同事業契約を締結して、当該契約に基づき営まれる不動産取引から生じる収益又は利益の分配を行う事業者のことを指し、2号事業者は不動産特定共同事業契約の締結の代理又は媒介を行う事業者を指します。 ^{*2}:「米国NASDAQ市場に上場」については、We社へのヒアリングにより確認をしており、現在上場に向けた準備を検討しているという状況です。現時点で上場が確定している事実はございませんので、ご注意ください。 ^{*3}:不特法に基づくセキュリティトークンのこと。不動産特定共同事業法上の枠組みに準拠して、トークン化された不動産の持分（セキュリティトークン）を用いて投資家から資金を募り、運用・収益分配を行う新たな投資手法を指します。 ^{*4}:金融商品取引法上の「第一種金融商品取引業」を行うために必要な免許を指します。 ^{*5}:2024年8月30日付開示資料「株式交付によるWeCapital株式会社の子会社化に関するお知らせ」の公表以降、融資付きの案件が増加しており、それに伴ってWeCapital側での仕入不動産の金額が増加していることから、1件あたりの販売手数料の増加を見込む計画修正を行っており、結果として売上高・営業利益の目標金額が当初公表時点での計画値を上回る結果となっています。

2 今後の更なるM&A推進に向けた体制構築

今後のさらなるM&A推進に向け、CEOの新藤が有する幅広いネットワークを活用した案件のソーシングは継続しつつ、M&Aに必要な各領域における専門人材の採用を通じて強力なチームアップを図る

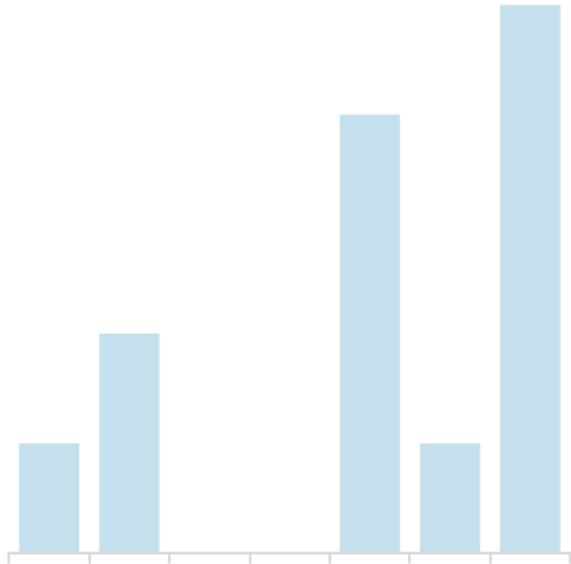


2 今後の業績成長イメージ

WeCapitalをはじめとしたM&Aによって、連結ベースで安定的な成長を実現させていく

買取再販（単体）

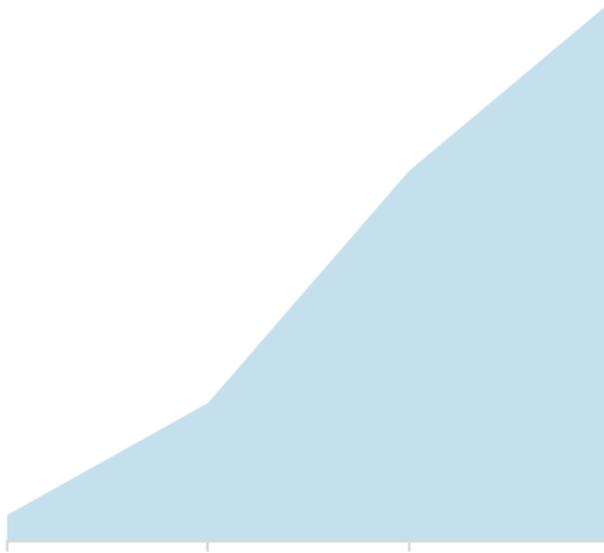
- ・年に数回売却が発生
- ・EBITDAのボラティリティが大きい



+

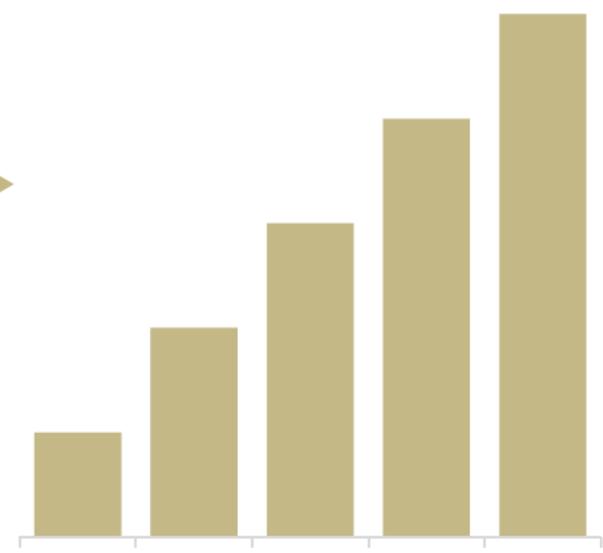
子会社

グループ企業の利益を
着実に積み上げ



連結ベース

連結ベースでは
安定した高成長を実現



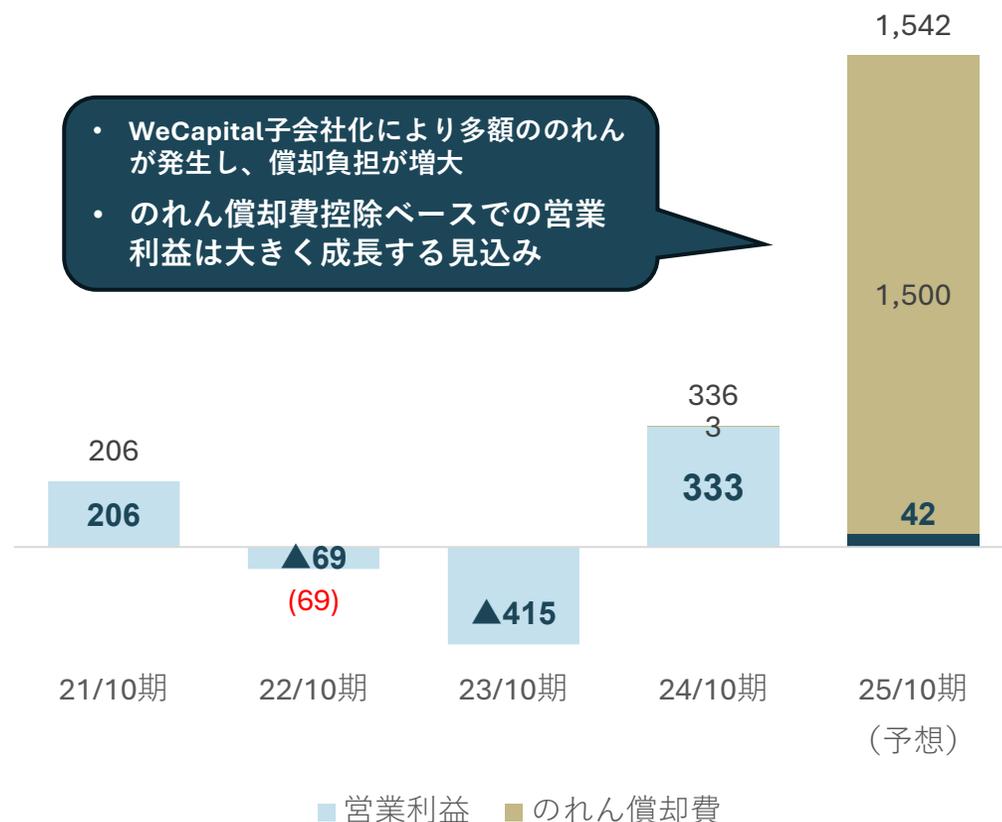
2 2025年10月期 通期業績予想

WeCapitalの連結寄与等により、売上高は大幅に増加する見込み。WeCapital連結時に発生したのれんの償却費の影響で営業利益は減少見込みだが、正常収益力を表すのれん償却費控除前営業利益は前期比で大幅に成長する見込み。

[百万円]	24年10月期	25年10月期	増減額	増減率
売上高	5,566	51,472	45,906	+724.8%
売上総利益	1,017	5,022	4,005	+293.8%
販管費	683	4,979	4,296	+529.0%
うち、のれん償却費	3	1,500	1,497	+49,800.0%
営業利益	333	42	-291	-
のれん償却費控除前 営業利益	336	1,542	1,206	+258.9%
経常利益	331	-787	-1,118	-
親会社株主に帰属する 当期純利益	296	-984	-1,280	-

2 のれん償却費に関する補足説明

営業利益の見通しとのれん償却費



- WeCapital子会社化により多額ののれんが発生し、償却負担が増大
- のれん償却費控除ベースでの営業利益は大きく成長する見込み

- 今後のM&Aの積極化による償却負担の増大を見据えて、2027年10月期でのIFRS適用を目指す
- 現行の日本基準では、のれんは20年以内の期間で償却する必要があるが、IFRSの場合はのれんの償却が不要となる
- IFRS適用により、キャッシュフローの実態と会計上の利益の乖離が縮小し、投資家に対する透明性向上や、当社とグローバル企業間での比較可能性向上に資すると考えられる
- なお、IFRS適用までの期間は、正常収益力を示す「のれん償却費控除前営業利益」を重要指標としてモニタリングする方針

3 Appendix

商号	株式会社REVOLUTION (東証スタンダード市場上場 証券コード：8894)
本店の所在地	〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町4番1号 ニューオータニガーデンコート12F
電話連絡先	03-6627-3487
代表者の氏名 及び職名	代表取締役社長 新藤 弘章
設立年月	1986年3月
事業内容	不動産・投資・資産運用
年度終了	10月31日
監査法人	EY新日本有限責任監査法人
宅地建物取引業	免許証番号 東京都知事(1)第110919号



3 役員一覧



新藤 弘章
代表取締役社長

東京大学工学系研究科修了後、2014年に経済産業省に入省。2019年にハーバード大学大学院に留学。2021年に同大学院修了後、マッキンゼー・アンド・カンパニーに入社し、多数の企業戦略策定に携わる。2023年9月に株式会社REVOLUTIONに執行役員として入社、副社長を経て、2023年12月に代表取締役社長に就任。



砂川 優太郎
取締役副社長兼不動産事業本部長

中央大学法学部卒業後、株式会社コスモスイニシア（旧リクルートコスモス）に入社し、販売用の収益物件、用地の取得等の売買業務に従事。投資・運用で案件総額100億円以上に関与、2022年からGAインベストメント株式会社の投資部長として、約2年間で100億以上の案件に関与、2023年10月に株式会社REVOLUTIONに不動産投資事業本部長として入社、2023年12月に取締役副社長に就任。



松丸三枝子
取締役（監査等委員）

19歳で起業し、デザイン会社を設立。その後複数の会社の役員を兼任しながら、株式会社グラフネットワークを築き、10年後に業務拡大のために米国に移住、Graphnetowk, USAを設立。多岐にわたるビジネスを展開しながらUC Berkeleyを首席卒業し、MIT（マサチューセッツ工科大学）の修士課程に入学。修了後、米国での事業を売却し、帰国後新たにデザイン会社設立。2024年1月から株式会社REVOLUTIONの取締役に就任。



依田俊一
取締役（監査等委員）

東京大学法科大学院修了後、2014年に経済産業省に入省、2015年にアンダーソン・毛利・友常法律事務所に入所。同所所属中に野村證券株式会社に出向し、多数のM&A、事業再編の支援も担当。2022年に法律事務所のパートナー弁護士に就任。2024年1月から株式会社REVOLUTIONの取締役に就任。



岩崎比菜
取締役（監査等委員）

慶應義塾大学経済学部卒業後、新卒でUBS証券の投資銀行本部に入社しM&Aアドバイザーを務めた後、アセットマネジメント会社に転じ、ESG投資に従事。その後、株式会社SpartyのCorporate Group Directorを務める傍らでArcoiris Partnersを開業し、中小・ベンチャー企業を中心に経営管理体制の構築やESG対応、資金調達などのサポートを行う。2023年1月、ファミリーテック株式会社の執行役員CFOに就任。2024年1月から株式会社REVOLUTIONの取締役に就任。