

2025年6月

不動産特定共同事業法3号4号事業に係る 許可取得に関するお知らせ（補足説明資料）

creal

クリアル株式会社

証券コード：2998

不動産特定共同事業法3号4号事業に係る許可取得について

当社は、不動産クラウドファンディング事業の拡大を目的として、従前より準備をしておりまし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いたしました

許可年月日	2025年6月26日
許可番号	金融庁長官・国土交通大臣 第135号
許可の範囲	<ul style="list-style-type: none">不動産特定共同事業法第2条第4項第3号に定める事業不動産特定共同事業法第2条第4項第4号に定める事業（電子取引業務含む）

許可取得を受けて、速やかに不動産特定共同事業法3号及び4号（電子取引業務）事業モデルに基づく新たなサービスを開始します



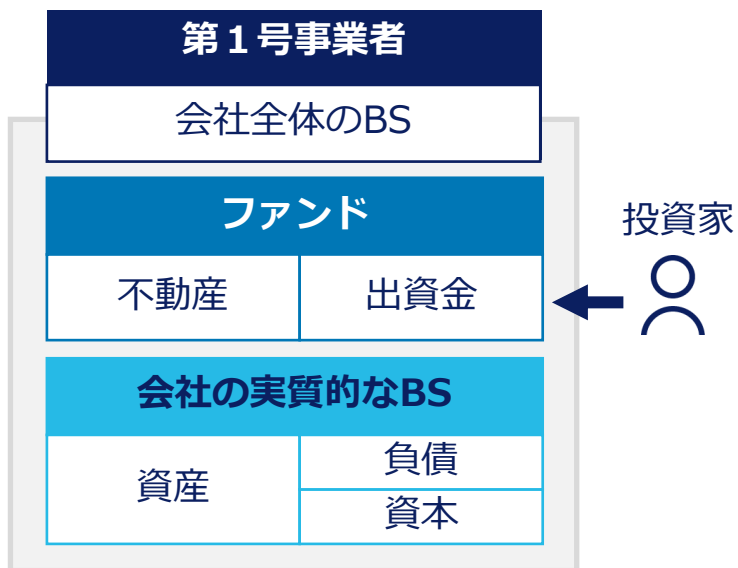
*1 不特法とは、不動産特定共同事業法の略称となります。

不動産特定共同事業法3号4号事業の概要

不動産特定事業法では第1号から第4号までの事業者区分が定められており、それぞれ運営できる不動産クラウドファンディングの内容や業務範囲が異なります。第3号及び第4号事業許可を取得することでSPC（特別目的会社）を活用したファンドの組成・運用が可能になります

不動産特定共同事業法1号2号

(現在までのライセンス)



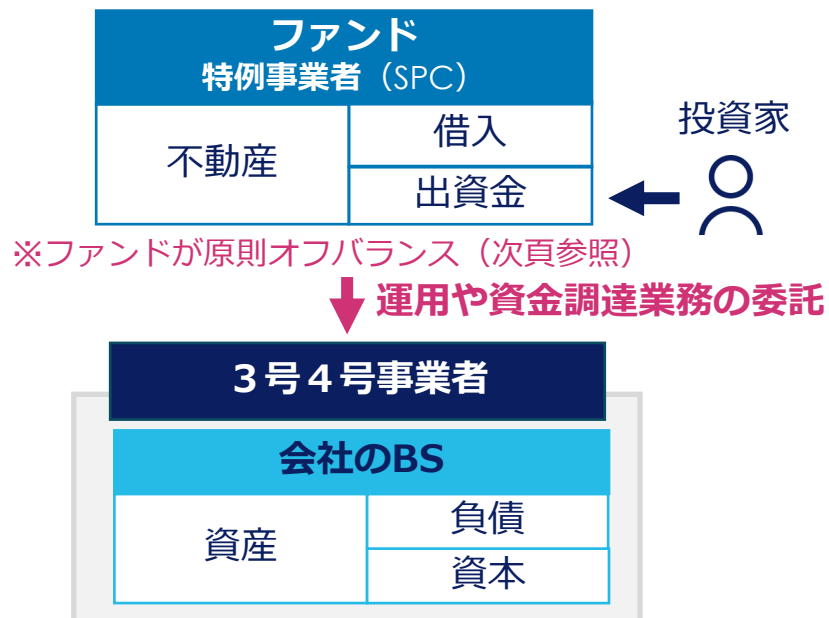
※ファンドがオンバランス

第1号事業者：投資家から資金を預かり、運用を行う

第2号事業者：第1号事業者のための資金調達の契約の締結の媒介
(当社では1案件のみ)

不動産特定共同事業法3号4号

(今後のライセンス)



※ファンドが原則オフバランス (次頁参照)

↓ 運用や資金調達業務の委託

第3号事業者：不動産運用を目的としたSPCから委託を受けて、売買などの不動産取引に関する業務を行う

第4号事業者：SPCのための資金調達の契約の締結の媒介

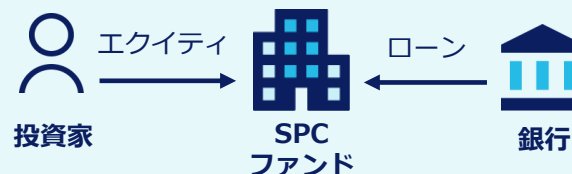
不動産特定共同事業法3号4号事業許可の活用における効果

不動産特定事業法3号4号事業許可に基づく不動産クラウドファンディング事業の運営により、現在の不動産特定共同事業法1号2号スキームと比べて、商品性・投資家層・会計処理等に以下のような効果が期待されます。各効果に関する詳細は、次ページ以降でご説明します

不動産特定共同事業法1号2号（現在）



不動産特定共同事業法3号4号（今後）



*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もございます。

特徴

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	個人投資家に加え、原則オフバランスを通じて法人投資家、機関投資家等、幅広い投資家の参画が期待
物件の所有権	1号事業営業者（当社）	特別目的会社（SPC）
ファンドの組成・償還	組成・償還の手間は少ない	SPCの設立・閉鎖も要するため、組成・償還の手間はやや増加する
会計	オンバランス	原則オフバランス*1
倒産隔離	なし	あり

ゲームチェンジャーとなるライセンス取得で新たな成長ステージへ

SPC（特別目的会社）を活用したファンド運営の実現により、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**に突入致します



投資家のメリット

- ① 倒産隔離による安全性の向上
- ② 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

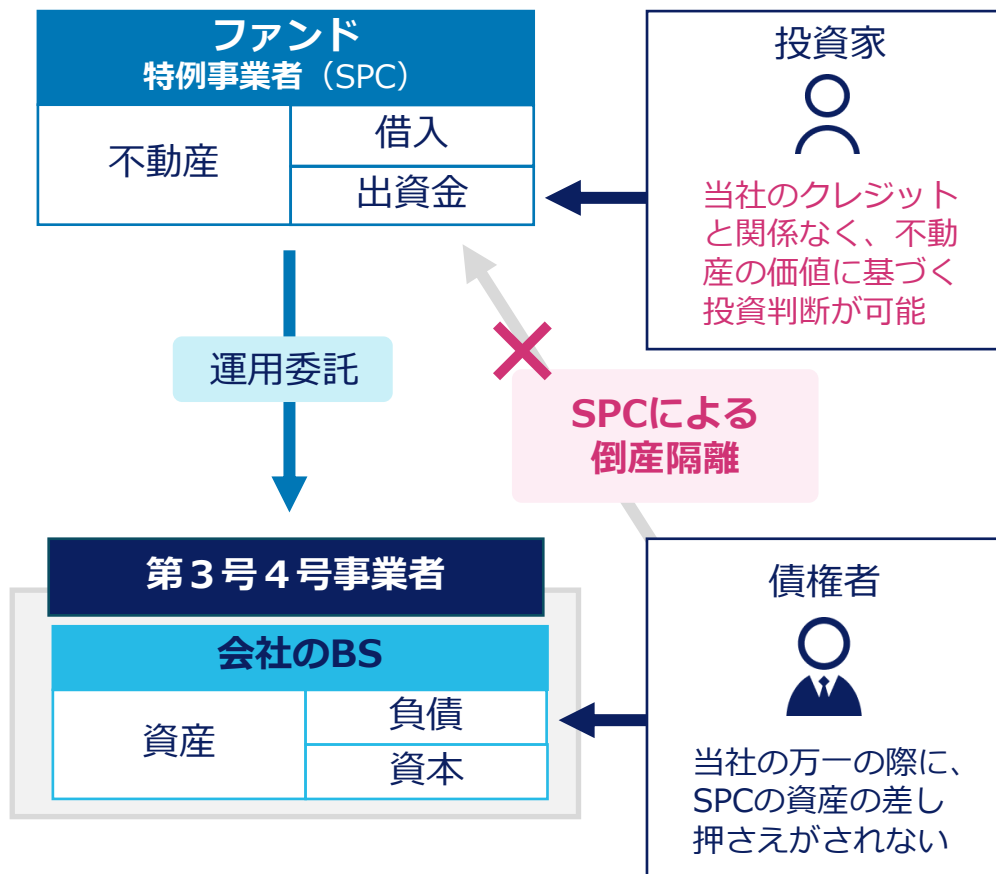


当社のメリット

- ③ 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
- ④ 原則オフバランスによる自己資本比率の向上
- ⑤ 不動産の売却によらない安定した収益構造への進化

①倒産隔離による投資家の安全性向上

今後は倒産隔離されたSPCによるファンドを組成・運営することになります。その結果、当社が万が一倒産してもその資産は安全に保たれる仕組みとなり、安全性が向上します

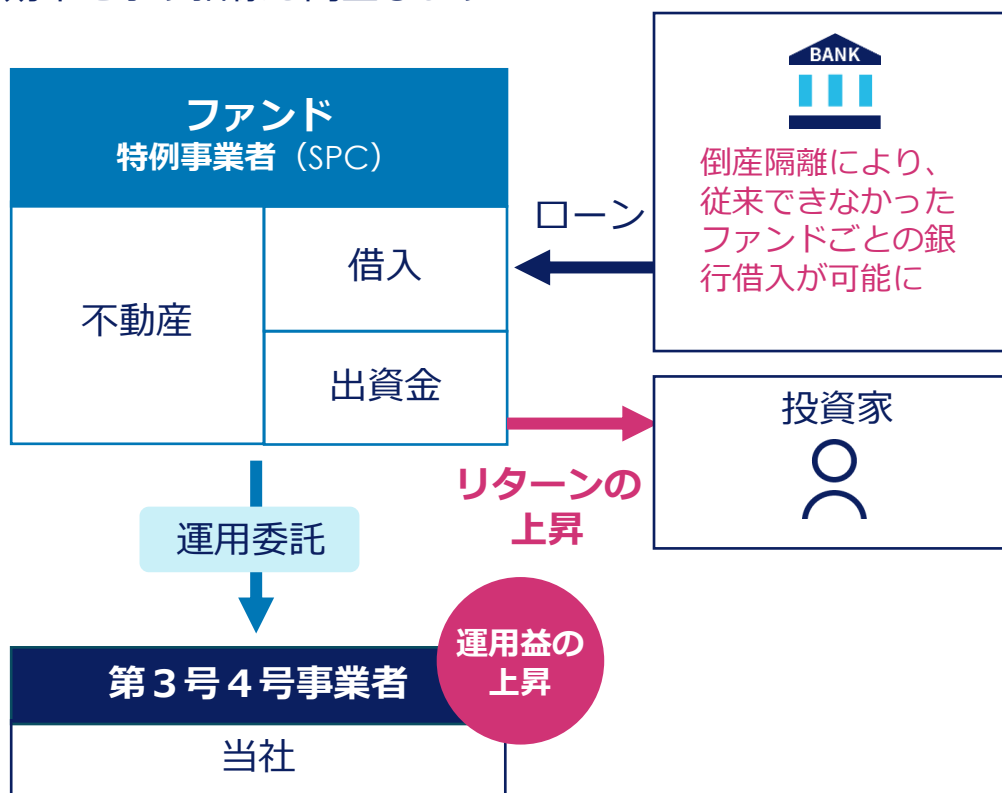


倒産隔離によるメリット

- 投資資産を法的に保護し、投資家のリスクをより軽減、ファンドの安全性が向上
- 当社のクレジットが切り離されることにより、機関投資家や事業会社の参画のハードルが低下
- 銀行によるノンリコースローンが可能に

② ノンリコースローンによる期待リターンの増加

倒産隔離が実現することで、当社の信用力に依存せず、物件の価値だけに基づいて投資判断が行えるようになります。この仕組みにより、銀行からノンリコースローンを借り入れることが可能となり、レバレッジ効果によって投資家の利回りが大幅に向上します。同時に、当社の収益も増加し、ROE（自己資本利益率）等の投資効率を示す指標も向上します

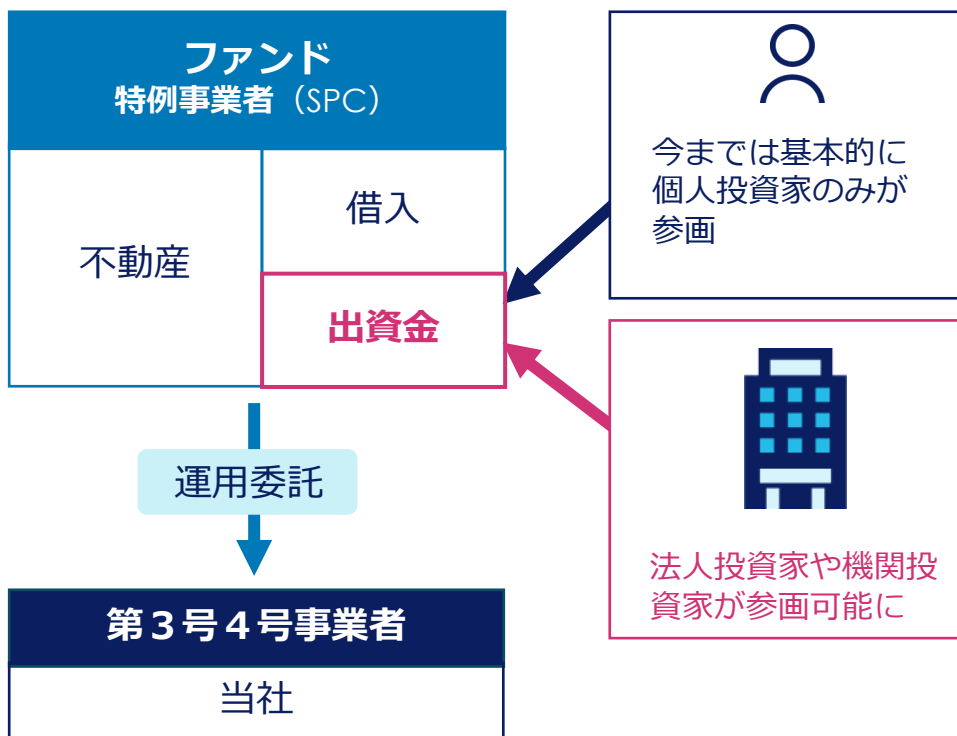


ノンリコースローンによるメリット

- 銀行ローンによる適切なレバレッジにより、投資家のリターンが上昇。投資家の再投資率の上昇や投資家獲得コストの低下が期待
- 案件サイズが多くなることにより、1案件あたりの当社の利益額が上昇

③GMVの加速度的成長（ローン活用と投資家層の拡大）

倒産隔離により、当社の信用力に関係なく、物件の価値だけを基準に投資判断ができるようになります。この仕組みによって、金融機関によるノンリコースローン活用とともに、機関投資家などの法人投資家が参入しやすくなり、大型案件の組成が加速します。その結果、GMV（Gross Merchandise Value：流通取引総額）の大幅な成長が期待できます



大型投資家参入によるメリット

- 1投資家あたりの投資額の増大が期待でき、ノンリコースローンの効果と相乗効果により、案件の大型化、案件数の増加が期待できる
- GMVの飛躍的な成長を通じ、当社の利益額上昇を期待

④ オフバランスによる財務健全性の強化

第三者であるSPCに資産を保有させることで、当社のバランスシートから資産を外す（原則オフバランス化する）ことが可能になります。その結果、**バランスシートが軽くなり、自己資本比率が向上するとともに、ROA（総資産利益率）などの投資収益性の指標が向上します**

不動産特定共同事業法1号2号（現在）

ファンドがオンバラになってしまう

→ 法的に返済義務のない出資金が負債の部に計上、取得資産が資産の部に計上

問題点：会社の実態よりもB/Sが大幅に肥大化

- 自己資本比率の大幅な低下
- 与信評価の低下

不動産特定共同事業法3号4号（今後）

ファンドのオフバランス化によるメリット

- 会社の実態を示すことが可能に
- B/Sの大幅な改善により、自己資本比率や他の効率性指標が大幅に変化。当社の効率的な経営が表現可能となる

（単位：百万円）

	総資産(52,936)	負債・純資産(52,936)
クラウドファンディング関連の主な勘定科目と残高*1	現金及び預金(15,261) 販売用不動産(27,186) クラウドファンディングで運用中の資産が計上	クラウドファンディング預り金(2,654) 匿名組合出資預り金(37,278) クラウドファンディングで運用中の負債が計上
上記以外の科目と残高*1	その他(10,489) 上記を除く流動資産・固定資産	借入金(4,745) その他流動・固定負債(2,986) 純資産(5,273)

総資産の
80.2%

負債・純資産の
75.4%

今後オフバランスが期待される項目
今後売却を通じて計上がなくなる

今後のB/Sはフィービジネスを行う運用会社として適切に表現される

*1 2025年3月末日時点

⑤ フィーモデルによる安定的な収益構造への進化

当社はSPCから業務を受託することで、ファンド組成時のアップフロントフィーや運用中の管理手数料（AMフィー）を、**即座に損益計算書（PL）に計上**できるようになります。これにより、**不動産の売却に依存しない安定した収益モデル**へと進化し、EC事業のようなGMVに直接連動するフィーモデルが実現します

	不動産特定共同事業法1号2号（現在）		不動産特定共同事業法3号4号（今後）	
	調達額に対して		ファンド組成額に対して（借入含む）	
	収益率	認識タイミング	収益率	認識タイミング
組成フィー	3%	売却時	3%	組成時
運用フィー	1%	売却時	1%	運用中
EXITフィー	1%	売却時	1%	売却時
劣後利益	3-5% ^{*1}	売却時	-	-
プロフィットシェア	-	-	売却益の一定割合	売却時
利益の認識方法	売却時（ファンド償還時）に、 物件売却金額が売上 、物件仕入れ価格・投資家分配額・コスト等が売上原価となり、 売上総利益に上記フィーが全て内包されて一括計上		フィービジネス化のメリット 上記フィーがそれぞれ売上として計上されるため、 アセットマネジメント会社として適切なP/L となり、売却時に縛られない 安定的な収益モデル となる	

*1 過去実績に基づく概算数値

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、保証していません。
- 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。