

2025年12月

# 第三者割当増資による新株式発行および 資本業務提携に関する補足説明資料

creal

クリアル株式会社

証券コード：2998

# INDEX

01 本取組みの概要

02 資本提携の内容

03 業務提携の内容

# INDEX

**01 本取組みの概要**

02 資本提携の内容

03 業務提携の内容

# 当社グループの事業概要

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・販売を行う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

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  
ホテル運営

ホテル案件の  
パイプライン供給

creal PARTNERS  
賃貸管理サービス

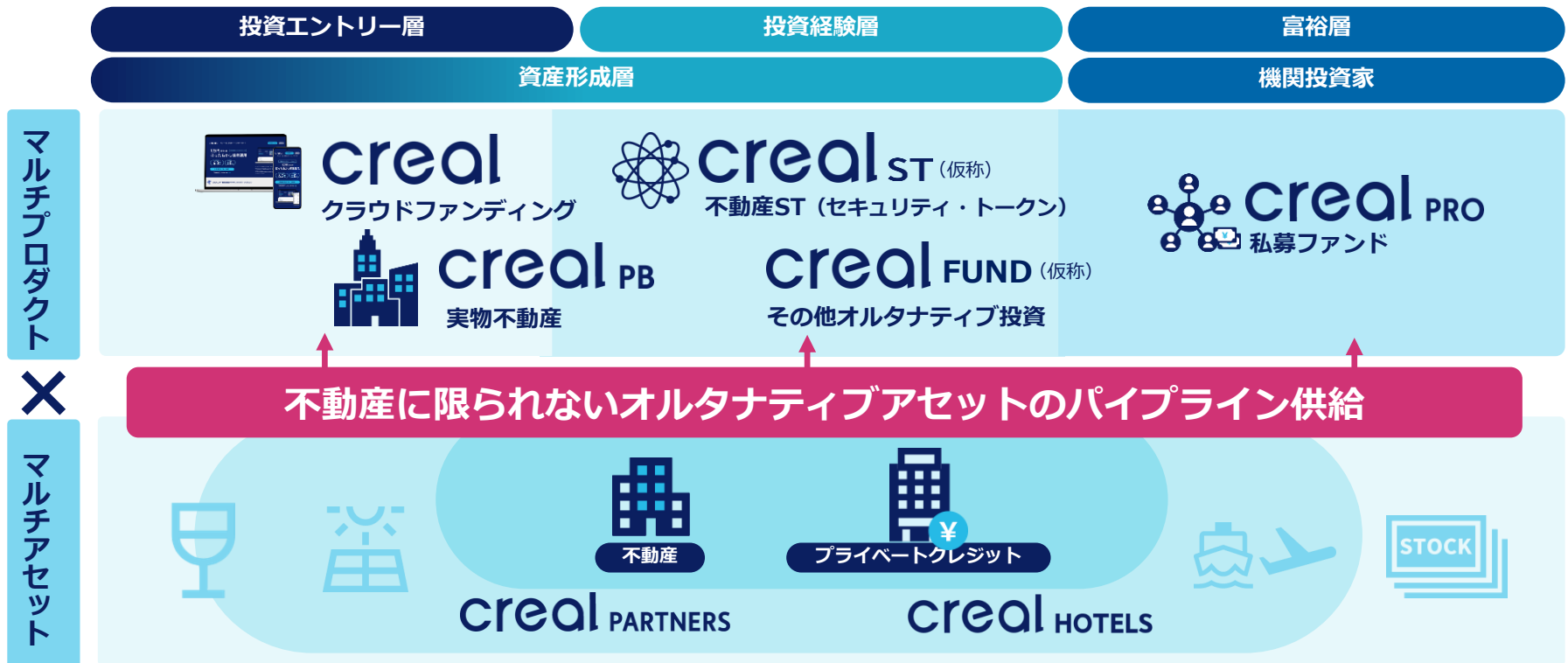
リーシングや  
賃料改定を交えた  
バリューアップ

資産運用プラットフォーム事業

# 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



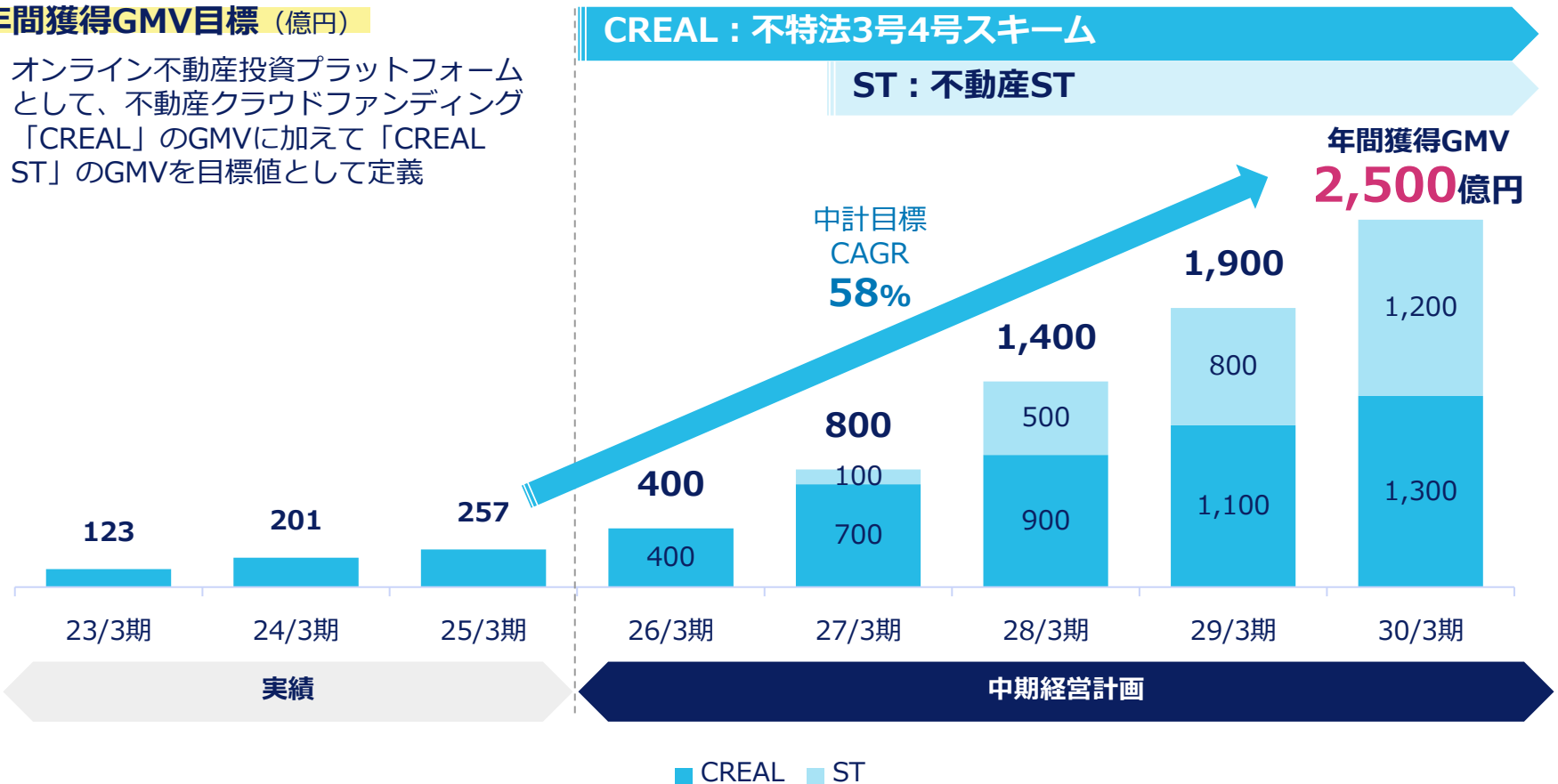
あらゆるオルタナティブアセットを資産運用の対象に加えていく資産運用プラットフォームへ発展  
金融商品を自ら作り出し、自ら販売する = 「金融商品 SPA」 (金融商品 製造小売業)

# 本取組みの背景①～GMVの加速的成長に向けた提携

①不特法3号4号スキームプロダクト、②不動産STプロダクト、それぞれ新たな投資商品の企画開発を行うことで加速度的な成長を計画、オンライン不動産投資マーケットにおけるNo.1プラットフォーム企業として、2030年3月期の年間獲得GMV2,500億円を目指す

## 年間獲得GMV目標 (億円)

- オンライン不動産投資プラットフォームとして、不動産クラウドファンディング「CREAL」のGMVに加えて「CREAL ST」のGMVを目標値として定義



# 本取組みの背景②～DX×AI×マーケ三位一体戦略への投資



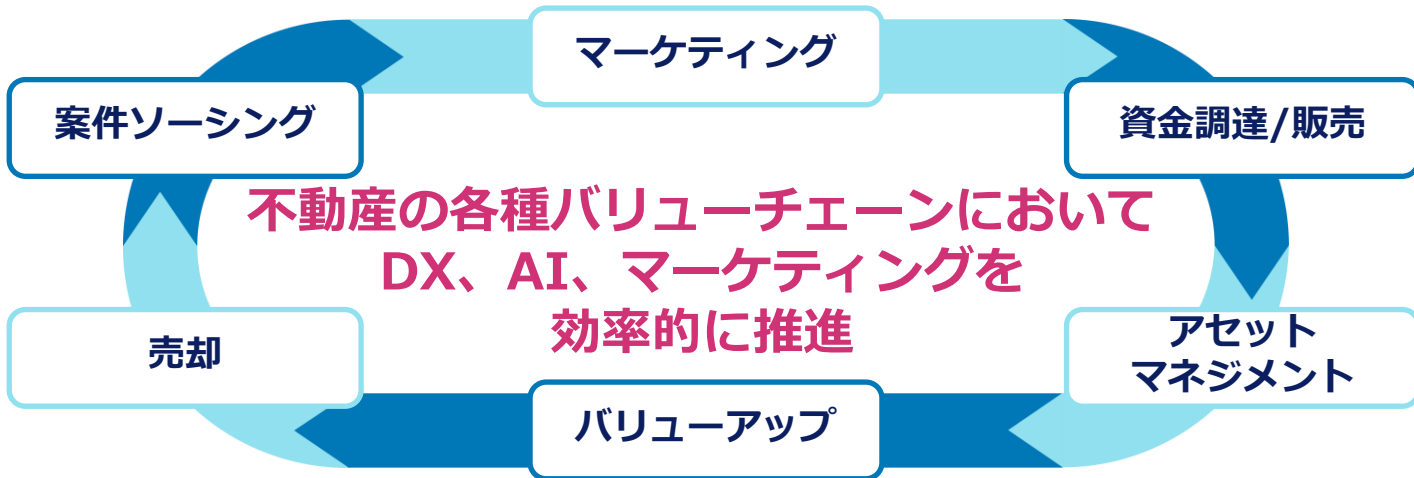
**DX**

独自のDXシステムを通じた  
**圧倒的な業務効率化**



**AI**

AIを通じた新たな価値創出、  
**圧倒的な競争優位性**



**マーケティング**

当社の差別化されたマーケティング・メディア構想による  
**投資家獲得・クロスセルの体制**

# 本取組みの概要

本取組みによって、当社大株主とのSBIホールディングスとの提携強化（持分法適用会社化）を行うとともに、新たに提携先として4社を招聘。各社と資本提携を実施し、さらに一部の提携先とは業務提携も行うことで、当社事業における成長の加速とシナジーの実現を目指す



日本最大のオンライン証券を  
中心とした金融グループ



政府系ファンド 産業革新投資機構  
傘下のベンチャーキャピタル

# creal

クリアル株式会社



みずほフィナンシャルグループに  
系譜を持つ大手総合不動産グループ



東京きらぼしフィナンシャル  
グループ傘下のファンド



JAPAN AIRLINES

日本を代表するナショナル  
フラッグキャリアの1社



# 割当予定先との業務提携の概要

## 提携の概要



提携の概要	SBI Holdings	中央日本土地建物 Chuo Nittochi	JAL JAPAN AIRLINES
<b>「CREAL」での連携</b>			
会員送客での連携	○		○
クラウドファンディング案件のパイプライン活用の連携	○	○	
運用中の不動産についての売却時の連携	○	○	
<b>「CREAL PB」での連携</b>			
売却時の顧客紹介での連携	○		
<b>「CREAL Pro」での連携</b>			
不動産の仕入れでのパイプライン活用の連携	○	○	
運用中の不動産についての売却時の連携	○	○	
組成案件に対する出資の連携		○	
<b>その他の連携</b>			
提携金融機関との連携の検討	○		
セキュリティ・トークンにおける提携	○		
パイプラインを含む運営ホテルへの送客に係る連携			○



成長企業への投資領域において、ハンズオン支援の実績や知見が豊富であり、当社のバリューアップのために適宜連携をとる体制を構築する方針



地域密着型金融グループとして、多様な総合サービスをグループ会社が協働して顧客に提供しており、当社の成長に向けても幅広い支援を期待

# 新規にご出資いただく割当予定先からのコメント①



JICベンチャー・グロース・インベストメンツ株式会社  
ベンチャーキャピタリスト  
中屋 玲生 様 / 柳澤 完 様

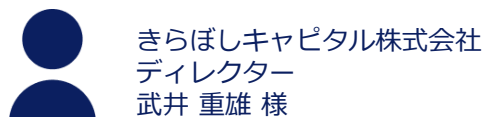


中央日本土地建物株式会社  
執行役員 経営企画部長  
永藤 厚志 様

国内収益不動産市場は数百兆円規模との推計もあるなか、証券化市場の拡大や不動産特定共同事業法の整備等が進められてきた一方、特に、まちづくりや都市形成において重要な中小規模不動産への資金供給は引き続き不足していると考えられます。斯かる環境下、クリアルは、物件開発や運営、バリューアップ等、不動産投資に必要な機能を広く内製化しており、幅広い投資家層に対して、それぞれの選好に応じた多様な投資機会を提供することで、まちづくりに必要な不動産への資金供給を促進する重要な役割を担う存在です。クリアルの飛躍的な成長に伴走することで、持続可能な社会インフラの整備に貢献していきたいと考えております。

当社は「変化の潮流に挑戦し、期待を超える価値を共創する総合不動産グループ」という長期ビジョンの実現へ向けて、事業基盤の強化を図りながら、未来を見据えた新たな挑戦や成長投資に積極的に取り組むとともに、「CN TechLab」を起点に新たな不動産ビジネスの創造を目指しております。本提携により、クリアルの持つクラウドファンディング技術をはじめとした不動産テクノロジーによる新たなビジネスの展開や、同社の不動産運用プラットフォーム、国内外の顧客ネットワークを活かした事業機会の拡大につなげていきたいと考えております。クリアルとともに不動産を通じた新たな価値を創造し、成長を加速してまいります。

## 新規にご出資いただく割当予定先からのコメント②



きらぼしキャピタル株式会社  
ディレクター  
武井 重雄 様

クリアルは、「不動産投資を変え、社会を変える」を理念に掲げ、クラウドファンディングを通じて、少額からの不動産投資の機会を提供し、多様なアセット運営に加え、最先端のDXを活用した分析、丁寧な情報開示を通じて、若年層を含む幅広いユーザーから信頼を得ています。今回の出資を通じて、クリアルが業界のリーディングカンパニーとして、個人向け不動産投資運用プラットフォームを強化していくことは、社会的意義が大きく、持続可能な投資インフラ拡充に貢献していくものと認識しています。当社と致しましても、継続的な対話を通じて、クリアルの更なる成長と企業価値の向上に資するよう取り組んでまいります。



JAPAN AIRLINES



日本航空株式会社  
執行役員 マイレージ・ライフスタイル事業本部長  
大森 康史 様

クリアル様とは2020年より、不動産クラウドファンディングでマイルがたまる「CREAL for JAL」を提供しております。今回の出資でこの取り組みを一層強化し、“日常”生活と“非日常”体験をつなぐ新たな価値創造、非航空分野の事業成長を加速させてまいります。

誰もが手軽に・楽しく・安心して利用できる不動産投資サービスを目指すクリアル様との協業を強化することは、お客様の多様なニーズにお応えし、JALグループのマイル/金融領域強化にも寄与するものと期待しております。JALグループは、個々のお客様ニーズを確実に捉え、日常生活においてマイルをためやすく、非日常の特別な体験をお届けすることで、お客様とともに、心はずむ豊かな社会・未来を目指しています。

「JALマイルライフ」がお客様の人生をより豊かにする一助になるよう、これからも、みなさまのライフスタイルを彩る新たな価値を生み続けてまいります。

# INDEX

01 本取組みの概要

**02 資本提携の内容**

03 業務提携の内容

# 資本提携の概要

2025年12月5日開催の取締役会において、当社の大株主であるSBIホールディングスを含む割当予定先5社に対する第三者割当による新株式の発行を行うことを決議。さらに中央日本土地建物と日本航空との間では業務提携に関する契約も締結

## 資本提携の概要

(1)	発行新株式数	普通株式 5,756,200株
(2)	発行価額	1株当たり747円
(3)	資金調達総額	4,299,881,400円
(4)	割当予定先	SBIホールディングス株式会社 JICVGIオポチュニティファンド1号投資事業有限責任組合 中央日本土地建物株式会社 きらぼしキャピタル東京Sparkle投資事業有限責任組合 日本航空株式会社
(5)	払込期日	2025年12月23日

## 調達資金の使途

調達資金については、以下の3つの資金使途に充当し、業界のリーディングカンパニーとして、個人向け不動産投資運用プラットフォームを強化し、加速することを目指す

1



DX及びAIシステム  
開発資金

300百万円

- 不動産セキュリティ・トークン（ST）事業「CREAL ST（仮称）」に係る関連システムの開発資金
- 既存事業における不動産取得及びホテル運営の効率化・高度化を図るためのAI関連システム開発資金
- 当社が運営する不動産クラウドファンディングサービスである「CREAL」における機能高度化及びUI/UX改善のためのシステム改修資金

2



事業成長のための  
体制構築資金

350百万円

- 不動産ST事業や不動産投資以外のオルタナティブファンドへの展開を見据えた事業展開に必要な許認可（第一種金融商品取引業の登録変更、投資運用業の登録）のための体制構築
- ホテル運営事業の強化を推進うえでの体制構築

3



「CREAL」及び  
「CREAL ST（仮称）」  
強化のための運転資金

3,629百万円

- 「CREAL」及び「CREAL ST（仮称）」におけるGMVの拡大に向けて、ファンド組み入れ前の不動産取得にかかる運転資金
- 2030年3月期の「CREAL」及び「CREAL ST（仮称）」の年間獲得GMV目標2,500億円に向けて、不動産取得を加速するための成長投資

# INDEX

01 本取組みの概要

02 資本提携の内容

**03 業務提携の内容**

# SBIホールディングスとの業務提携の概要

SBIホールディングスとは、2023年1月31日付で資本業務提携契約を締結しておりますが、今回の追加出資を機に、業務提携を更に深めていく方針



## creal

### 「CREAL」への送客に係る連携



メールマガジンや、イベントを通じたSBI証券顧客向けのCREAL口座開設促進



SBI証券ウェブサイト上でのCREALオンライン説明会

## creal<sup>ST</sup> (仮称)

### セキュリティ・トークンにおける業務提携



不動産クラウドファンディングの分野におけるST活用の共同検討



CREAL出資持分のST化によるSBI証券での販売



CREAL出資持分のセカンダリーマーケットでの活用検討

### その他の業務提携

creal  
PB

「CREAL PB」の  
販売面での連携  
(全国展開する  
SBIマネーブラザとの協業)



「CREAL」で  
取り扱う不動産の  
仕入・売却時の連携

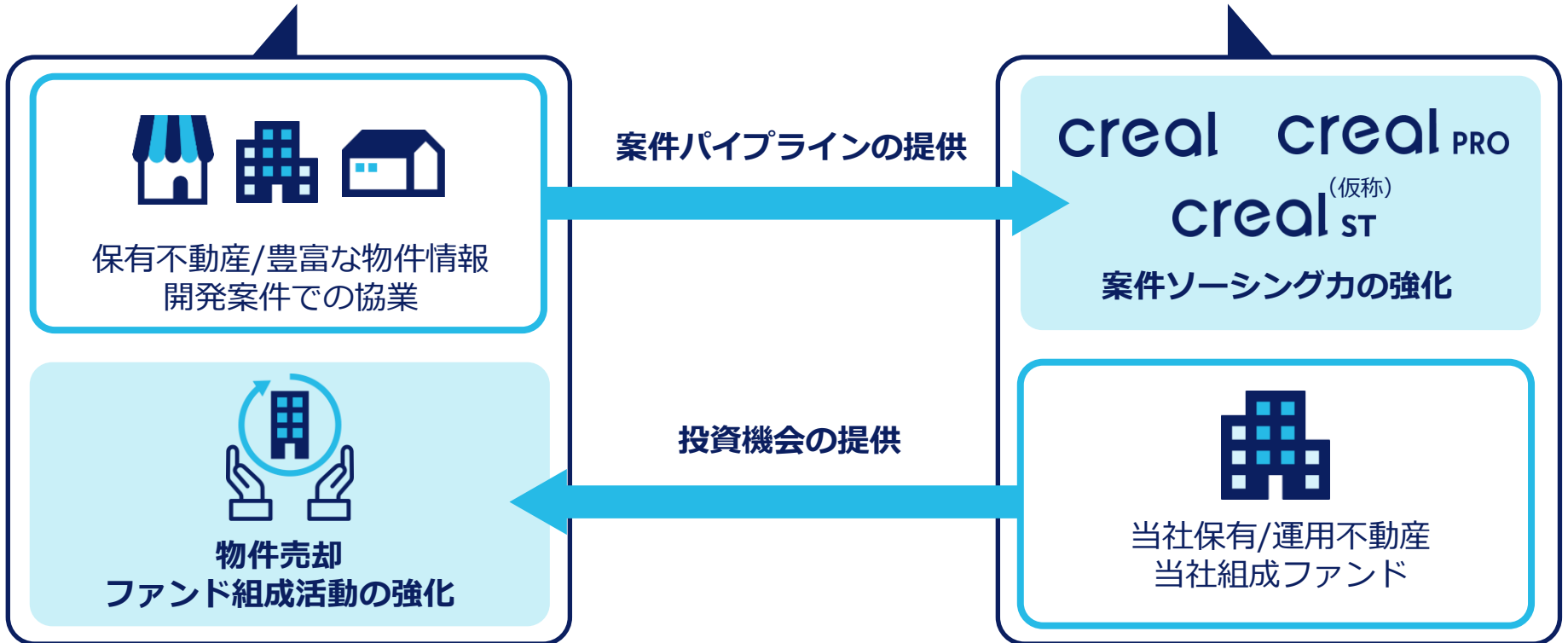


SBIホールディングスの  
提携金融機関との  
連携の検討



# 中央日本土地建物との業務提携の概要

当社に対する中央日本土地建物からの不動産の情報提供や、当社保有/運用不動産の情報提供をはじめとする、引受先と発行会社の双方にメリットのある不動産分野での協業体制を構築。GMVの成長を含むCREAL/CREAL PROの成長を目指す



# 日本航空との業務提携の概要

日本航空（JAL）における約4,000万人のJMB会員※1へのマイルを活用したアプローチにより、「CREAL」及びクリアルホテルズの運営受託ホテルへの集客を強化し、GMVの向上・ホテル運営収益の向上に向けた取り組みを推進



JMB会員 約4,000万人

## creal

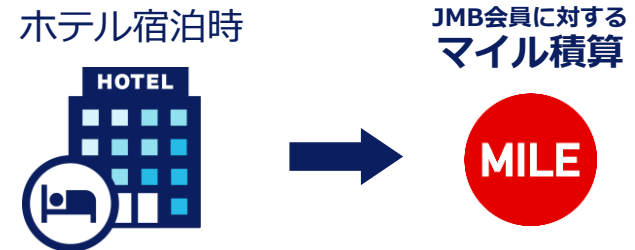
### クラウドファンディング集客における連携

#### 「CREAL for JAL」プログラムの提携強化



## creal HOTELS

### ホテル集客における連携



※1 JMB会員は、JALのマイレージプログラム「JALマイレージバンク（JMB）」の会員

# 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