

# クリアル(2998)

2024年12月23日

執筆担当者：QUICK 企業価値研究所 豊田博幸、小勝智恵

## ○会社概要

### DX を活用し、個人向けに安心の不動産資産運用を提供

「不動産投資を変え、社会を変える」というグループミッションのもと、1万円から資産運用が可能で、保育園などのESG不動産からレジデンスなど多様な不動産に投資できる不動産ファンドオンラインマーケットサービスCREALを中心に展開。

同社グループが展開する資産運用プラットフォーム事業は不動産への投資、資金調達、物件仕入れ、運用、売却といった不動産投資運用にかかる一連のフローのDXを推進。不動産投資は他の上場金融商品と比較して、金融市場の影響を受けにくく、価値が相対的に安定した、資産運用に欠かせない重要な商品と捉えている。また、管理手法や業務プロセスには大きな変革の余地がある状況として、ITプラットフォームの有無が資産運用業界における競争優位性を持つと考えている。

### 株価・指標

(表示単位未満四捨五入)

株価(24/12/20 終値)	2,613.0 円
年初来高値(24/2/7)	6,870.0 円
年初来安値(24/12/20)	2,600.0 円
連結 PER(25/3 期会社予想)	18.31 倍
連結 PBR(最新実績)	3.45 倍
基準 BPS	757.37 円
予想配当利回り(25/3 期会社予想)	0.00 %
1 株当たり年間予想配当金	無配
普通株発行済株式数	5,955 千株
普通株時価総額	156 億円

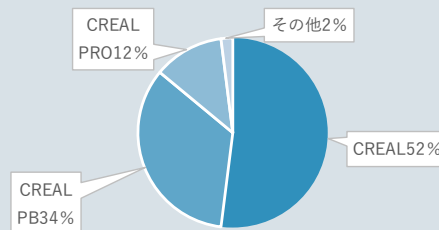
### ▶売上構成 (24/3 期連結、サービス別売上高)

CREAL52%、CREAL PRO12%、CREAL PB34%、その他2%。

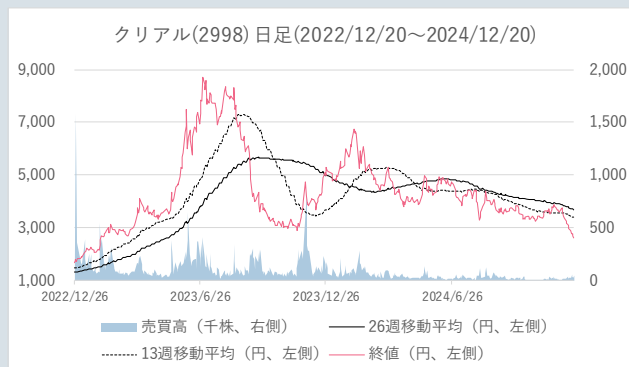
### ▶ビジネスモデル、事業戦略等

サービスはCREAL、CREAL PRO、CREAL PB、同社連結子会社が展開する賃貸管理サービスなどのその他の4つから構成。CREALは1万円から資産運用が可能なサービスで、保育園などESG不動産からレジデンスに至るまで多様な不動産へ投資ができる不動産ファンドオンラインマーケット。CREAL PROは1億円からの資産運用で、機関投資家・超富裕層向けの大型不動産への投資を通じた資産運用サービス。CREAL PBは1000万円からの資産運用で、ITを活用し効率的に実物不動産(主に首都圏の中古区分レジデンス)に投資ができる個人投資家向けの資産運用サービス。なかでも、CREALおよびCREAL PBはDXを大きく活用したサービス。CREALは同社の軸成長事業としている。

### 売上構成



### 株価チャート



◇本資料は会社側の資料・見解および事実報道等を要約したものであり、執筆担当者自身の分析・評価および特定の見解を表明したものではありません。  
◇本ページの図表の個別注記以外の説明および出所は、後掲の<データの説明>にまとめて記載しております。

## ○業績動向

### 業績拡大が続く見通し、CREAL ASIA でのグローバル展開も順調

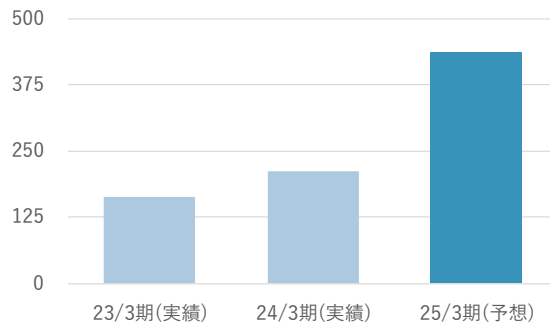
▶実績：25/3 期上期は売上高が前年同期比 2.3 倍、営業利益が同 75.3%増

25/3 期上期の連結業績は、売上高が前年同期比 2.3 倍の 217 億円、営業利益が同 75.3%増の 10 億 32 百万円、純利益が同 2.1 倍の 7 億 41 百万円。通期計画に対する進捗率は、売上高が 49.7%、営業利益が 76.5%、純利益が 87.3%。なお、GMV は前年同期比 16.7%増の 118.7 億円で、進捗率は 39.6%。売上高や営業利益に比べ、進捗率が低かったが、案件の大型化や募集タイミングのズレによるもので、通期計画は達成できるとしている。CREAL ASIA を中心としたグローバル展開を強化する。すでに多数の取引成立に貢献。海外投資家を金主（資金の出資者）としたファンドアレンジメントを多く手掛け、CREAL PRO 事業の運用資産残高拡大に寄与。CREAL 事業の売却拡大にも貢献が期待される。

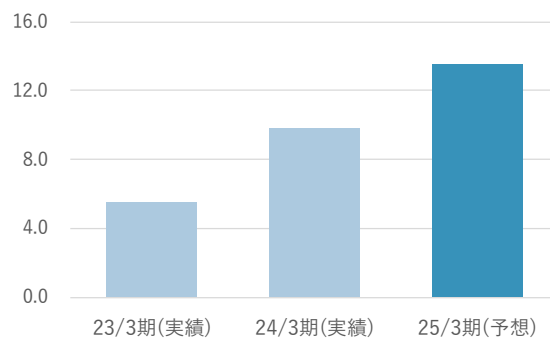
▶業績見通し：今期は売上高が前期比 2.1 倍、営業利益が 38%増を計画

25/3 期の連結業績計画は、売上高が前期比 2.1 倍の 436 億円、営業利益が同 37.7%増の 13 億 50 百万円が変わらず。CREAL では、24/3 期の GMV200 億円を含む豊富な売却パイプラインを活かした売却活動で、大幅増収増益を見込む。CREAL PRO は、25/3 期上期中に大型物件の売買を実施。通期では手数料収入の積み上げを計画する。CREAL PB は、24/3 期と同様に DX を活用した販売体制の強化により販売本数を増加させる。費用面では、引き続き、人件費や広告宣伝費の積み増しを行うが、増収効果で吸収し、利益増が続く見通しとなっている。

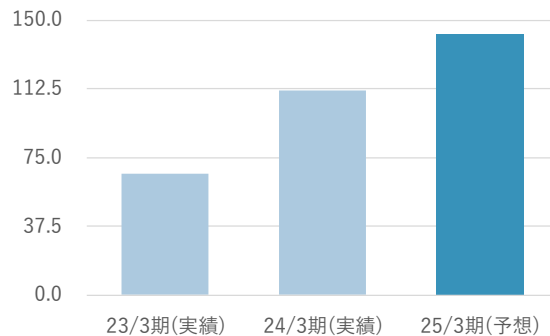
売上高(億円)



営業利益(億円)



EPS(円)



(出所) 会社資料、QUICK Workstation で当研究所作成

### 業績データ 会計基準：日本基準

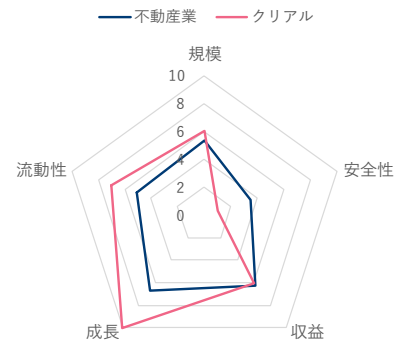
(%は前期比増減率)

決算期	売上高(百万円)		営業利益(百万円)		経常利益(百万円)		純利益(百万円)		EPS(円)
連 23/3 期(実績)	16,436	55.3%	547	74.5%	496	93.0%	336	95.0%	65.98
連 24/3 期(実績)	21,044	28.0%	980	79.1%	941	89.7%	647	92.6%	111.42
連 25/3 期(予想)	43,600	107.2%	1,350	37.7%	1,250	32.8%	850	31.3%	142.74

注：予想は会社予想。ただし、予想 EPS は会社予想純利益をベースに当研究所で算出している

## ○沿革、企業分析レーダーチャート

2011年、設立。プロ向け資産運用ノウハウにDXを組み合わせ、非公開市場である不動産投資市場へすべての個人がアクセスできるようなプラットフォームを構築。従来の人的リソースに依拠していた資産運用プロセスのDXを推進し、多くの人が手軽・安心にオンラインで不動産投資による効率的な資産運用を始められるサービスで、金融包摂を実現。なお、金融包摂とは、すべての人々が、経済活動のチャンスを捉えるため、また経済的に不安定な状況を軽減するために必要とされる金融サービスにアクセスでき、またそれを利用できる状況と世界銀行で定義されている。22年、東京証券取引所グロース市場に上場。23年、SBIホールディングスと資本業務提携を締結。



(出所) QUICKスコア

### <データの説明>

- ・株価高安値：表示期間中の株式分割等の影響は調整済み。市場変更があった場合には市場変更後の高安値を表示
- ・PER (予想)・PBR (実績)：PERは株価収益率、PBRは株価純資産倍率の略。PER (予想) = 株価 ÷ EPS (予想)。PBR (実績) = 株価 ÷ BPS (実績)。“-” (ハイフン) の表示はEPS・BPSがゼロもしくはマイナスの場合、EPS・BPSが非常に少額でPER200倍・PBR20倍を上回る場合、EPSの予想値がない場合、変則決算のためPER (予想)の算出が不適当な場合など
- ・EPS (予想)・BPS (実績)：EPSは予想1株当たり利益の略で、普通株主に帰属しない配当を控除した予想純利益を用いて算出。“-” (ハイフン) は利益予想がない場合。この算出に用いる株式数はQUICKが日々算出する直近の普通株発行済株式数 (自己株式除く) を使用。BPSは直近実績の1株当たり純資産の略で、QUICKが日々算出する1株当たり純資産を使用。株式分割等の影響は遡及修正している
- ・配当利回り：1株当たり年間予想配当金 ÷ 株価。“-” (ハイフン) は配当金予想がない場合、変則決算の場合
- ・年間予想配当金：株式分割等の権利落ちがあった場合には遡及修正した1株当たり配当金を表示。“-” (ハイフン) は会社予想がない場合、変則決算のため年間配当金としての表示が不適当な場合
- ・普通株発行済株式数：QUICKが日々算出する直近の普通株発行済株式数 (自己株式含む) を表示
- ・普通株時価総額：株価 × 上記の普通株発行済株式数
- ・株価チャート：表示期間中の株式分割等の影響は遡及修正済み。また、市場変更があった場合は新旧両市場の株価を連続的に描画している
- ・業績データ：会計基準の変更などに伴う過年度決算数値の遡及修正は会社が開示している範囲内で反映している。純利益は親会社株主に帰属する当期純利益。米国会計基準、国際会計基準において非継続事業が発生した場合は、原則として純利益を除き継続事業ベースの数値を表示
- ・企業分析レーダーチャートは、QUICKスコア(※)より以下の5項目を抽出。規模 (企業規模の大小を表し、スコア値が高い銘柄ほど企業規模が大きい。構成要素：時価総額、売上高、総資産)、流動性 (流動性すなわち売買のしやすさを表し、スコア値が高いほど流動性が高い。同：平均売買代金[25日]、売買回転率)、成長 (企業の過去および将来における売上や利益、資産の成長性を表し、スコア値が高いほど成長性が高い。同：売上高成長率[3期平均]、経常利益成長率[3期平均]、総資産成長率[3期平均]、予想売上高伸び率[当期・日経予想]、予想経常利益伸び率[当期・日経予想])、収益性 (企業の収益性や利益率を表し、スコア値が高いほど収益性が高い。同：ROE[自己資本利益率]、ROA[総資産利益率]、売上高経常利益率)、安全性 (企業の財務的な安定性を表し、スコア値が高いほど安全性が高い。なお、銀行など金融事業を営む企業は、事業の特性上、自己資本比率が小さく、安全性スコアも低くなる傾向にある。同：自己資本比率) を表示。

(※) QUICKスコア：国内上場全銘柄を対象に各スコアの構成要素の値を順位付け後、順位 (グループ) を点数化したもの。点数は最上位グループを10とし、以降降順に付与。各項目に複数の構成要素が含まれる場合は、その全構成要素のスコア平均値を採用。

- ・売上構成はセグメント等で調整されることがあり、合計が100%とならないことがあります。
- ・出所：株価・チャート等はQUICKのデータベース。業績データ・予想配当金等は決算短信、有価証券報告書、その他会社開示資料

## 株式会社QUICKからのお知らせ

本資料は、本資料の対象会社、株式会社QUICKおよび野村インベスター・リレーションズ株式会社の3社間の契約に基づき、株式会社QUICKが作成したものです。

本資料の各ページに注記している通り、株式会社QUICKは、本資料の作成に当たり対象会社からスポンサー料を受領しているため、本資料の執筆者は対象会社から独立した立場にありません。

本資料の執筆者は、対象会社の公表済み事実・情報、並びに一般に入手可能な情報の範囲で、正確性・客観性を重視して本資料を作成しております。

なお、株式会社QUICKは本資料の正確性・客観性を確保する態勢を整備し、対象会社との契約においては、対象会社は事実誤認による記載についてのみ訂正を要求できるよう定めております。

## 免責事項

- ・本資料は、投資判断の参考となる情報の提供を唯一の目的としており、投資勧誘を目的とするものではありません。株式・債券等の有価証券の投資には、損失が生じるおそれがあります。投資判断の最終決定は、お客様ご自身の判断で行っていただきますようお願い致します。
- ・本資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて株式会社QUICKの一部門であるQUICK企業価値研究所が作成したものです。同研究所は、同研究所が基にした情報およびそれに基づく同研究所の要約または見解の正確性、完全性、適時性などを保証するものではありません。本資料に記載された内容は、資料作成時点におけるものであり、予告なく変更される可能性があります。
- ・本資料を参考に投資を行った結果、お客様に何らかの損害が発生した場合でも、株式会社QUICKは、理由の如何を問わず、一切責任を負いません。
- ・本資料に関する著作権を含む一切の権利は、株式会社QUICKまたは情報源に帰属しており、理由の如何を問わず無断での複製、転載、転送、改ざんおよび第三者への再配布等を一切禁止します。

## 野村インベスター・リレーションズ株式会社からのお知らせ

本資料は、株式会社QUICK、野村証券株式会社、野村インベスター・リレーションズ株式会社が共同で企画し、株式会社QUICKが作成、野村インベスター・リレーションズ株式会社が配信をしています。よって、本資料は、当社が正確かつ完全であることを保証するものではありません。使用するデータおよび表現等の欠落・誤謬等につきましては、当社はその責を負いかねますのでご了承ください。

本資料は、株式等についての参考情報の提供を唯一の目的としております。銘柄の選択、投資の最終決定は、ご自身のご判断でおこなってください。なお、本資料は金融商品取引法に基づく開示資料や外国証券情報ではありません。本資料は提供させていただいたお客様限りでご使用いただきますようお願いいたします。