

2024年10月24日

各位

会社名 ククレブ・アドバイザーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 宮寺 之裕
(コード番号：276A 東証グロース市場)
問合せ先 取締役コーポレート本部長 玉川 和信
(TEL 03-6272-8642)

2025年8月期の業績予想について

2025年8月期(2024年9月1日から2025年8月31日)における当社グループの業績予想は、次のとおりであります。

【連結】

(単位：百万円、%)

項目	決算期	2025年8月期 (予想)		2024年8月期 (実績見込)		2023年8月期 (実績)			
		対売上 高比率	対前期 増減率	対売上 高比率	対前期 増減率	対売上 高比率			
売上高		1,792	100.0	41.2	1,269	100.0	80.4	703	100.0
営業利益		515	28.8	22.5	420	33.2	80.6	233	33.1
経常利益		500	27.9	20.1	416	32.8	77.5	234	33.3
親会社株主に帰属する 当期純利益		340	19.0	18.0	288	22.7	76.6	163	23.2
1株当たり当期 純利益		87円09銭		84円29銭		47円80銭			
1株当たり配当金		※1		17円00銭※2		10円00銭			

- (※) 1. 2025年8月期(予想)において期末配当を予定しておりますが、具体的な配当金額は現時点で未定であります。具体的な配当金額については、決定次第、改めてお知らせいたします。
2. 株主総会による決議を経て最終的に確定いたします。

- (注) 1. 2023年8月期(実績)、2024年8月期(実績見込)及び2025年8月期(予想)の1株当たり当期純利益は、期中平均発行済株式数により算出しております。
2. 2025年8月期(予想)の1株当たり当期純利益は、公募による新株式数(640,000株)を含めた予定期中平均発行済株式数により算出し、オーバーアロットメントによる売出しに関する第三者割当増資分(最大181,600株)を考慮しておりません。

ご注意：この文書は一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず一切の投資勧誘又はそれに類する行為を目的として作成されたものではありません。投資を行うに際しては、必ず当社が作成する「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」(並びに訂正事項分)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。また、本記者発表文に記載されている当社グループの計画、見積もり、予測、予想その他の将来情報については、本記者発表文の作成時点における当社の判断又は考えに過ぎず、実際の当社の経営成績、財政状態その他の結果は、経済状況の変化、市場環境の変化及び他社との競合、外国為替相場の変動等により、本記者発表文の内容又は本記者発表文から推測される内容と大きく異なることがあります。

【2025年8月期業績予想の前提条件】

1. 当社グループの見通し

当社グループは、「全ての企業不動産へのソリューションを通じて、日本の経済・産業に貢献する。」という企業理念を掲げ、膨大なストックを有する企業不動産（CRE:Corporate Real Estate）に関する多様なニーズに対して、デジタルテクノロジーを活用したソリューションを提供し、世の中における企業の経営や財務に関する課題を解決することで日本の経済・産業の活性化・成長に貢献することを経営方針としております。

社内に蓄積したCREに関する経験、ノウハウ及び各種書面データを当社グループが開発する各種不動産テックシステム内においてデータベース化することで、あらゆる業務フローのDX化を推進し、不動産業界特有の非効率性や情報の非対称性や秘匿性などの課題を解決しながら、少数精鋭のCREプロフェッショナル集団を構築することで事業の拡大を目指してまいります。

民間法人が所有する不動産は約524兆円(注)1.とされ、膨大なストックが存在するとともに、所有する企業においては経営状況や財務状況等の様々な要因から所有不動産に関する多様なニーズを有しております。

不動産市場の中でも企業不動産（CRE）に関する市場は、オフィスやレジデンス、商業施設などの市場と比べて、不動産情報の流通量が少ない市場と言えます。不動産の売買や賃貸に関するニーズの探索に時間がかかり非効率であることを理由として、積極的に時間をかけて探索をおこなう不動産プレイヤーが少ないと考えられ、また企業側にとっても売買や賃貸などのニーズにあった情報、有効活用されていない不動産へのソリューションがなく、適切に相談できる相手もいないといったことが考えられます。その結果、企業が保有する企業不動産（CRE）に関する情報はマーケットに出ることがなく、そのまま保有し続ける潜在的な企業不動産が多くあると考えております。このように、情報の非対称性や秘匿性により難易度の高い市場と考えられるCREマーケットに対して、当社は、大手不動産会社や中堅・中小の不動産会社が積極的に取り扱わないコンパクトサイズの企業不動産（CRE）にフォーカスして、CREソリューションに関する事業を展開しております。

足元では、地政学リスクの高まり、サプライチェーンの混乱、物価高騰等、企業を取り巻く経営環境は著しく変化し、複雑化するとともにその変化スピードも速まっており、それに伴い企業の重要な経営資源の一つであるCREに対する意識も高まっているものと当社では考えております。

実際に、一般財団法人日本不動産研究所が実施したCRE戦略の必要性に関するアンケート調査（2010年及び2023年実施）(注)2.によると、2010年時点で調査対象となった企業のうちCRE戦略の必要性を感じていると回答した法人は約52%であったのに対し、2023年時点においては約88%もの法人がCRE戦略の必要性を感じていると回答し、企業経営におけるCRE戦略の重要性は年々増加している状況であると考えております。

また、2023年3月に株式会社東京証券取引所より「資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応等に関するお願いについて」が公表されました。これを受けて、資本効率に課題を持つ上場企業、特にPBRが1倍を割れている企業を中心にその改善策の検討や実行が必要となっている状況です。バランスシートに占める割合の大きい不動産に関してもその活用方法や保有方針の見直しが行われることが予想され、すでにCRE戦略を盛り込んだ対策案の開示や具体的な施策を実行する企業も出てきております。日本企業は海外と比較しても依然としてPBR1倍未満の企業が多く、資本効率向上に資するCRE戦略ニーズは今後ますます高まるものと当社では考えております。

特にCREの中でも当社が強みを持つ工場・倉庫等の事業用不動産については、その国内ストックの6割以上が築30年を超える(注)3.とされ、再開発による新陳代謝が進むオフィスビル等とは異なり、老朽化・遊休化した工場・倉庫等が数多く存在する状況です。こうした背景に加え、昨今のサプライチェーンの見直しや生産効率向上に向けた設備投資、さらには地政学リスクを踏まえた製造の国内回帰の可能性から、事業用不動産の分野は今後新陳代謝が進むポテンシャルが大きい分野であると考えております。

ご注意：この文書は一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず一切の投資勧誘又はそれに類する行為を目的として作成されたものではありません。投資を行うに際しては、必ず当社が作成する「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断で行うようお願いいたします。また、本記者発表文に記載されている当社グループの計画、見積もり、予測、予想その他の将来情報については、本記者発表文の作成時点における当社の判断又は考えに過ぎず、実際の当社の経営成績、財政状態その他の結果は、経済状況の変化、市場環境の変化及び他社との競合、外国為替相場の変動等により、本記者発表文の内容又は本記者発表文から推測される内容と大きく異なることがあります。

なお、事業用不動産は企業の事業内容と密接に関連することから、一般的な不動産に関する知識・ノウハウのみならず、当該施設で営む生産活動やサプライチェーンに関する事業用不動産独自の知見が必要となります。さらに、企業の経営戦略や財務戦略等に関する理解も必要となることから、参入障壁が高い市場と言え、企業に対して総合的なCREソリューションを提供する不動産プレイヤーは限定的であることから、当社にとって大きなビジネスチャンスが存在する経営環境であると考えております。

以上を踏まえて、2025年8月期におきましては、売上高は1,792百万円（前期比141.2%）、営業利益515百万円（前期比122.5%）、経常利益500百万円（前期比120.1%）、親会社株主に帰属する当期純利益340百万円（前期比118.0%）を見込んでおります。

- (注) 1. 国土交通省「法人土地・建物基本調査(2018年)」により当社集計。
2. 一般財団法人日本不動産研究所が、2010年及び2023年に、金融機関や一般企業に対して行ったアンケート調査(2023年10月11日付「CRE市場に係る成長性調査」)を抜粋し当社にて作成(アンケート対象企業数:2010年(N)=67、2023年(N)=95)。
3. 国土交通省「2018年建築物ストック統計」より。

2. 業績予想の前提条件

当社の事業におけるセグメントは「CREソリューション事業」の単一セグメントであるため、セグメント別の記載を省略しております。

(1) 売上高

当社の事業におけるセグメントは「CREソリューション事業」の単一セグメントであります。また、「CREソリューションビジネス」と「不動産テックビジネス」のビジネス毎に算出しております。

① CREソリューションビジネス

CREソリューションビジネスには、「CREアドバイザー」、「CREファンド組成」、「プロジェクトマネジメント」、「バランスシートを活用した不動産投資」、「バランスシートを活用した不動産賃貸」及び「不動産仲介」のサービスを展開しており、顧客、取引先のCREに関するニーズにより、最適なソリューションを提供するビジネスモデルであるため、特定のサービスに依拠しておりません。売上高の算出にあたっては、契約締結済、契約締結が見込めると考える案件等で売上計画を構成しており、具体化されていない新規案件等については計画として見込んでおりません。

それぞれのサービス毎における売上高は、以下のとおり積み上げて算出しております。なお、顧客、取引先とのCREに関するニーズに対して提供するサービスを当社が検討する中で、当初設定したサービスから新たなサービスが追加されることや提供するサービスが変更する可能性があります。

(CREアドバイザー)

CREアドバイザーのうち、顧客に対して継続的に提供するCREに関するコンサルティング案件は契約金額を基に算出しております。また、本サービスのうちスポットで発生する案件は、取引先からの意向表明の提示や取引の進捗状況などを見積ったうえで、発生見込みのある案件について、CREの資産規模、過去の取引実績等を勘案して報酬額等を見積もり、売上高を算出しております。

2025年8月期においては、継続的にCREに関するコンサルティングサービスを提供する案件並びにCREに関するアドバイザーの提供を見込んでいる3案件により、約189百万円(前期比223.9%)のアドバイザー報酬等の計上を見込んでおります。

ご注意：この文書は一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず一切の投資勧誘又はそれに類する行為を目的として作成されたものではありません。投資を行うに際しては、必ず当社が作成する「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」(並びに訂正事項分)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。また、本記者発表文に記載されている当社グループの計画、見積もり、予測、予想その他の将来情報については、本記者発表文の作成時点における当社の判断又は考えに過ぎず、実際の当社の経営成績、財政状態その他の結果は、経済状況の変化、市場環境の変化及び他社との競合、外国為替相場の変動等により、本記者発表文の内容又は本記者発表文から推測される内容と大きく異なることがあります。

(CREファンド組成)

CREファンド組成は、既に受託しているアセットマネジメント等のサービスを提供している案件は契約金額に基づき、また、CREファンドの償還等が見込まれる案件は、市場環境等を踏まえてCREファンドの対象となる資産の売却金額を見積ったうえで契約に基づき売上高を算出しております。

2025年8月期においては、既に受託しているアセットマネジメント等のサービス提供に伴う報酬等の計上、並びに同期間において見込まれるCREファンドの償還などに伴う約25百万円（前期比46.2%）のアセットマネジメント報酬、出資金の分配金等の計上を見込んでおります。

(プロジェクトマネジメント)

成約が見込まれる案件について、開発する資産の規模、発生する工数や過去の取引実績などを基に報酬額を見積もり、売上高を算出しております。

2025年8月期においては、受注が見込まれるプロジェクトマネジメント案件からの約6百万円（前期比12.2%）のマネジメント報酬等の計上を見込んでおります。

(バランスシートを活用した不動産投資)

バランスシートを活用した不動産投資は、契約締結済の案件については契約金額をもとに売上金額を算出しております。契約締結済の案件若しくは意向表明の提示により成約が見込まれる案件について、市場環境や動向等を踏まえて不動産の想定売却額を見積り、売上高を算出しております。

2025年8月期においては、販売用不動産2物件の売却を計画しており、同売却に伴う約735百万円（前期比193.4%）の売却収入を見込んでおります。

(バランスシートを活用した不動産賃貸)

固定資産及び販売用不動産として保有する賃貸事業用不動産からの賃料について契約金額に基づき売上高を算出しております。

2025年8月期においては、保有若しくは借り受けている賃貸事業用不動産からの約328百万円（前期比122.1%）の賃貸収入を見込んでおります。

(不動産仲介)

成約が見込まれる案件について、仲介する対象となる不動産の資産規模、過去の取引実績に基づく手数料率、案件固有の状況を加味して仲介手数料等を見積り、売上高を算出しております。

2025年8月期においては、受注が想定される不動産仲介案件8件の仲介手数料収入約331百万円（前期比118.0%）の売上高を見込んでおります。

以上の結果、2025年8月期におけるCREソリューションビジネスに関する売上高は、1,616百万円（前期比144.2%）を見込んでおります。

② 不動産テックビジネス

主に不動産テックシステムのサブスクリプションサービスに基づく利用料につき、既存取引先については過年度の解約率実績と各顧客における契約意向の状況を踏まえて解約見込の有無を査定し、過年度の新規獲得実績と顧客との取引状況を踏まえて新規獲得件数を見積もったうえで売上高を算出しております。

なお、不動産テックシステムの1つであるマッチングシステム「CCR_eB CREMa」の「ユーザー数」は2025年8月期末見込500人（2024年8月期末実績見込325人）、「情報登録数」は2025年8月期

ご注意：この文書は一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず一切の投資勧誘又はそれに類する行為を目的として作成されたものではありません。投資を行うに際しては、必ず当社が作成する「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断で行うようお願いいたします。また、本記者発表文に記載されている当社グループの計画、見積もり、予測、予想その他の将来情報については、本記者発表文の作成時点における当社の判断又は考えに過ぎず、実際の当社の経営成績、財政状態その他の結果は、経済状況の変化、市場環境の変化及び他社との競合、外国為替相場の変動等により、本記者発表文の内容又は本記者発表文から推測される内容と大きく異なることがあります。

未見込 6,500 件（2024 年 8 月期末見込実績 5,474 件）の増加を見込んでおります。

以上の結果、不動産テックビジネスの売上高は 176 百万円（前期比 118.2%）を見込んでおります。

（2）売上原価、売上総利益

売上原価は、販売用不動産の売却時に不動産仕入費用を売上原価として計上し、CRE アドバイザリー、不動産仲介及びプロジェクトマネジメントの各サービスなどは、案件毎によって発生する場合があります。外部発注費用等を見積もったうえで原価を計上しております。不動産賃貸については、契約及び修繕計画等に基づき、それぞれ管理・修繕費用などを見積もったうえで計上しております。

不動産テックビジネスについては、データ利用料、メンテナンス費用、広告などの販売促進費について、過年度実績を基に見積もったうえで計上しております。

2025 年 8 月期においては、主に販売用不動産 2 物件の売上原価合計 348 百万円を見込んでおり、売上原価は総額 776 百万円（前期比 184.7%）を計上し、売上総利益は 1,016 百万円（前期比 119.7%）としております。

（3）販売費及び一般管理費、営業利益

当社グループの販売費及び一般管理費は、人件費、業務委託料、広告宣伝費及び地代家賃などが主なものとなります。2025 年 8 月期に 4 名増員する人員計画に基づき人件費を算出し、各費用においては、過去の実績を基礎として、費目の性質毎に売上高若しくは人員規模の増減率に連動させ、個別事情を勘案の上算出しております。

2025 年 8 月期においては、人件費等の増加を主な要因として、販売費及び一般管理費は 500 百万円（前期比 116.8%）を計上し、営業利益は 515 百万円（前期比 122.5%）としております。

（4）営業外収益・費用、経常利益

2025 年 8 月期においては、主に上場関連費用等が発生することにより、営業外費用として 15 百万円（前期比 526.6%）の計上を見込んでおります。以上の結果、2025 年 8 月期の経常利益は 500 百万円（前期比 120.1%）としております。

（5）特別利益・損失、親会社株主に帰属する当期純利益

特別利益及び特別損失は、大きな発生を見込んでおりません。

以上の結果、2025 年 8 月期の親会社株主に帰属する当期純利益は 340 百万円（前期比 118.0%）を見込んでおります。

3. 現在までの進捗状況

本日現在までのCREソリューションビジネスの進捗状況については、「バランスシートを活用した不動産投資」1 件約 380 百万円は成約済であり、また、「CRE アドバイザリー」及び「不動産仲介」の 3 件合計約 243 百万円については契約締結済となります。そのため、当社として売上高の計上蓋然性が高いと考えている成約済・契約締結済案件は計約 623 百万円まで積み上がっており、CREソリューションビジネスの売上高 1,616 百万円対比 38.6%まで進捗しております。

その他CREソリューションビジネス及び不動産テックビジネスについては計画どおり進捗しており、計画に大きな変更はございません。

【業績予想に関するご留意事項】

本資料に記載されている業績予想等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績は様々な要因によって異なる場合がございます。

以上

ご注意：この文書は一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず一切の投資勧誘又はそれに類する行為を目的として作成されたものではありません。投資を行うに際しては、必ず当社が作成する「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断で行うようお願いいたします。また、本記者発表文に記載されている当社グループの計画、見積もり、予測、予想その他の将来情報については、本記者発表文の作成時点における当社の判断又は考えに過ぎず、実際の当社の経営成績、財政状態その他の結果は、経済状況の変化、市場環境の変化及び他社との競合、外国為替相場の変動等により、本記者発表文の内容又は本記者発表文から推測される内容と大きく異なることがあります。