2026年11月13日

各　位

会社名　クリアル株式会社
代表者名　代表取締役社長　執行役員　CEO　横田　大造
（コード番号：2998　東証グロース）
問合せ先　取締役　執行役員　CFO　岡田　康嗣
（TEL.03-6264-2561）

不動産クラウドファンディング「大阪御堂筋ホテル」案件における機関投資家と一般投資家の共同投資型の新スキームの取り組みに関するお知らせ

当社は、当社が運営する不動産クラウドファンディング「ＣＲＥＡＬ」の「大阪御堂筋ホテル」案件において、１つのファンドに、プロの機関投資家であるシンガポールの不動産投資運用会社Q Investment Partners（以下「QIP」といいます。）と一般投資家が参加する、当社として新たなスキームに取り組むこととといたしましたので、お知らせいたします。本スキームでは、エクイティ部分の約50%をQIP及び当社が劣後出資することにより、損失発生時には劣後出資が優先出資に先行して損失を負担する構造としております。

記

1. 本件の概要

当社は、「大阪御堂筋ホテル」案件において、プロの機関投資家であるQIPと一般投資家が１つのファンドに参加する、当社として新たなスキームに取り組みます。本件の概要は以下の通りです。

物件名	ガーナーホテル大阪本町御堂筋
GMV	7,292,000,000円
出資構成	優先出資：一般投資家（クラウドファンディング投資家） 劣後出資：QIP及び当社
劣後出資の割合	エクイティの約50%

※ 本案件では、当社も機関投資家（QIP）と共同で劣後出資を実施いたします。また、QIPは当社と共同で案件精査（デュー・ディリジェンス）を実施しております。

2. 本件の資金調達ストラクチャー

本物件の購入資金の資金調達においては、エクイティ部分の約50%をプロの機関投資家等が劣後出資する構造とし、損失発生時には劣後出資が優先出資に先行して損失を負担いたします。本物件の購入資金（GMV約72.9億円）の調達構成は以下の通りです。

調達区分	出資者・資金の性質	総額に占める割合
銀行借入	金融機関からの借入	約58%
優先出資	クラウドファンディング投資家 （安全性を重視した投資家向け）	約21%
劣後出資	機関投資家（QIP）及び当社 （よりリスクテイクできる投資家向け）	約21%

3. 売却時の仕組み

機関投資家等による劣後出資により、物件売却時に損失が発生した場合には、劣後出資の額の範囲で、機関投資家等が優先出資に先行して損失を負担する仕組みとなります。一方、利益が生じた場合には、優先出資は一定の上限の範囲で劣後出資に優先して配当を受け、優先出資への配当後の利益は劣後出資が獲得いたします。

なお、本件における劣後出資割合は、当社の従来の不動産特定共同事業法第１号・第２号に基づくファンドにおける劣後出資割合と比べて高い水準に設定しております。

	優先出資 （クラウドファンディング投資家）	劣後出資 （機関投資家等）
損失発生時	損失が劣後出資の額を超えた場合に、その超過部分を負担	エクイティの約50%まで、優先出資に先行して損失を負担
利益発生時	一定の上限の範囲で、劣後出資に優先して配当	優先出資への配当後の利益を獲得

※ 損失が劣後出資の額を超えた場合、超えた部分は優先出資（クラウドファンディング投資家）の損失となります。本商品は元本が保証されたものではありません。

4. 各参加者のメリット

本スキームにおける各参加者のメリットは以下の通りです。

（1）クラウドファンディング投資家にとって

償還時に売却損が生じた場合に、エクイティの約50%まで、機関投資家等が先行して損失を負担いたします。また、劣後出資に優先して配当／償還を受ける優先出資となります（※）。

（2）機関投資家にとって

より深いリスクを取ることにより、より高いリターンの追求が可能となります。当社は、本スキームを通じて、今後プロ投資家の招聘を図ってまいります。

（3）当社にとって

案件の大型化が可能になるとともに、多様な投資家ニーズに応えることが可能となります。

※ 劣後出資の額を超える損失は優先出資にも生じ、元本保証はありません。

5. 今後の見通し

本件が2027年３月期の当社連結業績に与える影響は軽微であると見込んでおります。なお、今後公表すべき事実が発生した場合には、速やかに開示いたします。

以上