

2023年12月期 決算説明資料

株式会社シーラテクノロジーズ

Nasdaq : SYT

SYT | Nasdaq Listed

SYLA
Technologies

将来予測に関する記述

本書には、将来の見通しに関する記述が含まれています。また、当社や当社の代表者が口頭または書面にて将来予想に関する記述を、随時行うことがあります。これらの将来予測に関する記述は、現在入手可能な情報から得られた将来の出来事に関する当社の予想および予測に基づくものです。このような将来予測に関する記述は、将来の出来事または当社の将来の業績に関するものであり、これには当社の財務実績および予測、収益および利益の成長、ならびに当社の事業見通しおよび機会が含まれます。将来予測に関する記述は、過去に起きた事象に関するもの以外の記述、特に「かもしれない」、「はずだ」、「期待する」、「予想する」、「企図する」、「見積もる」、「信じる」、「計画する」、「予測する」、「可能性」、「希望」などの用語を用いた記述、あるいはこれらと同様の用語の否定形を用いた記述などから識別することができます。実際の結果が現在の予測と大きく異なる可能性のある要因としては、特に、当社が米国証券取引委員会（「SEC」）に提出した2023年12月期年次報告書 20-Fの「リスク要因」の見出しおよびその他の箇所に記載されているものがあります。将来予測に関する記述は、あくまで予測にすぎません。本書で述べられた将来予測に関する事象、および当社または当社の代表者が随時行ったその他の記述は、発生しない可能性、また、実際の事象や結果と大きく異なる可能性があり、当社に関するリスク、不確実性および仮定に左右されます。当社は、不確実性や仮定の結果として、本書および当社や当社の代表者が適宜作成するその他の記述で述べられた将来予測に関する事象が発生しない可能性があるかどうかにかかわらず、将来予測に関する記述を公に更新または修正する義務を負うものではありません。過去の実績は将来の結果を示唆するものではありません。また、特定の結果が達成されることを保証するものではありません。投資は非流動性および投機性をもつ可能性があり、全投資額における損失リスクがあります。

リスク要因

当社の事業および当社の事業戦略を遂行する能力は、SECに提出した2023年12月期年次報告書20-Fの「リスク要因」と題するセクションに詳しく記載されているとおり、多くのリスクにさらされています。これらのリスクは、重要度または発生確率の高い順に記載されているわけではありません。これらのリスクの詳細については、20-Fに記載されています。これらのリスクのいずれかが実際に発生した場合、当社の事業、財務状況および経営成績に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

米ドルへの便宜的換算

当社の収益の大部分は日本で生み出されており、機能通貨および報告通貨は日本円です。本スライドでは、スライド中に記載の特定の為替レートを使用し、日本円から米ドルへの便宜的換算を提供しておりますが、かかる換算は参考のためにのみ提供されるものです。当社は、日本円または米ドルの金額が、特定のレートまたは米ドルや日本円に換算されたこと、または可能であったことを表明するものではありません。

Contents

目次

- 2023年決算と2024年予想
 - 2023年12月期決算ハイライト
 - 連結決算サマリー(前年対比)
 - 連結貸借対照表推移
 - 2024年12月期業績予想ハイライト
- 成長戦略と各事業について
 - 成長戦略と中期経営目標
 - M&A方針
 - 不動産事業
 - 利回りくん事業
 - ietty事業
 - 再生可能エネルギー事業

01

2023年決算と2024年予想

2023年12月期決算ハイライト

売上高**227**億円 営業利益**14**億円 純資産**111**億円

連結

- ✓ 売上高、**過去最高**を更新
- ✓ 当初計画を大幅に上回る営業利益増（+5.9億円）

不動産事業

- ✓ **米ブラックロック社との協業開始**（SYFORME 3棟売却）
- ✓ SYFORMEシリーズ 7棟竣工, SYLA TERRACE 1棟竣工

利回りくん事業

- ✓ 会員数 **27.9**万人 2年連続国内会員数 No.1（前年比 +17.7%）
- ✓ 累計調達総額**50**億円、過去最高39ファンド組成

その他事業

- ✓ 再生可能エネルギー事業増収、過去最高を更新
- ✓ 日本画像生成AIコンソーシアム設立メンバー

M&A戦略

- ✓ 純資産110億 東証上場**クミカ（旧リベステ社）との資本業務提携**
- ✓ 国内会員数No.1 AIオンライン不動産賃貸仲介会社iettyの事業取得
- ✓ 塗装FC会社スターペイントの事業取得、大手塗料会社との業務提携

連結決算サマリー(前年対比)

- ✓ 堅調な不動産事業が増収となり、売上高は過去最高を更新
- ✓ IPO費用含めた販管費のコントロールにより増益に貢献

(百万円)	2022年12月期 実績	2023年12月期 実績	前年同期比	
			増減額	%
売上高	22,056	22,743	+688	+3.1%
営業利益	779	1,441	+662	+85.1%
当社株主帰属 当期純利益	395	681	+286	+72.5%
EBITDA※1	1,086	1,742	+656	+60.4%
EPS Basic	1,650.09円	2,671.99円	+1,021.90円	+61.9%
ROE※2	6.7%	8.0%	+1.3pt	+19.4%

※1 EBITDA: Income from continuing operations + Depreciation and amortization expenses

※2 ROE: Net income attributable to SYLA Technologies / Total equity attributable to SYLA Technologies at year end

連結貸借対照表推移

総資産**400**億円(+35%)、純資産**111**億円(+70%)、負債資本倍率**3.0**

2023年3月上場時に**約20億円***調達

*2023/03/31時点 USD=JPY133.54

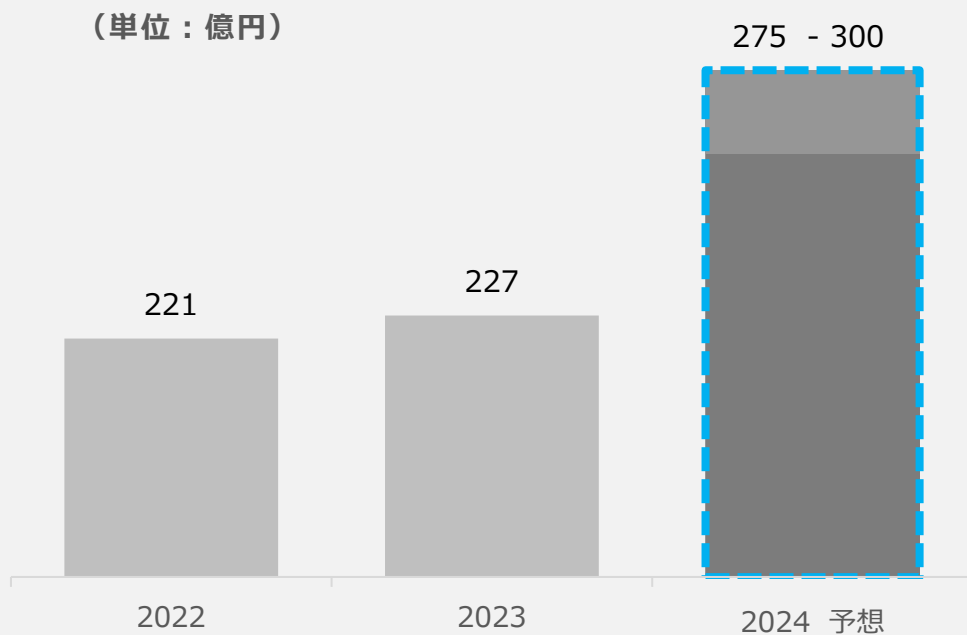
(百万円)	2022年12月 実績	2023年12月 実績		2022年12月 実績	2023年12月 実績
現金及び現金同等物	2,543	4,017	長短社債及び借入金	17,317	23,449
受取債権	68	163	支払債務	579	837
棚卸資産	10,517	16,850	リース負債	2,615	2,405
その他流動資産	1,172	1,554	その他流動・固定負債	2,715	2,213
流動資産合計	14,300	22,584	負債合計	23,226	28,904
有形固定資産	10,592	12,366			
無形固定資産	922	864	株主資本計	5,916	8,488
リース資産	2,609	2,421	非支配分	650	2,693
その他の資産	1,370	1,849	純資産合計	6,567	11,181
固定資産合計	15,493	17,501	負債・純資産合計	29,793	40,084
資産合計	29,793	40,084			

2024年12月期業績予想ハイライト

- △ SYFORMEシリーズ含めて14棟竣工予定による増収
- △ 借入型ファンド組成によりクラウドファンディング事業の手数料売上増
- ▲ M&A等による追加監査費用による販管費増
- ▲ DXテクノロジー分野への投資増

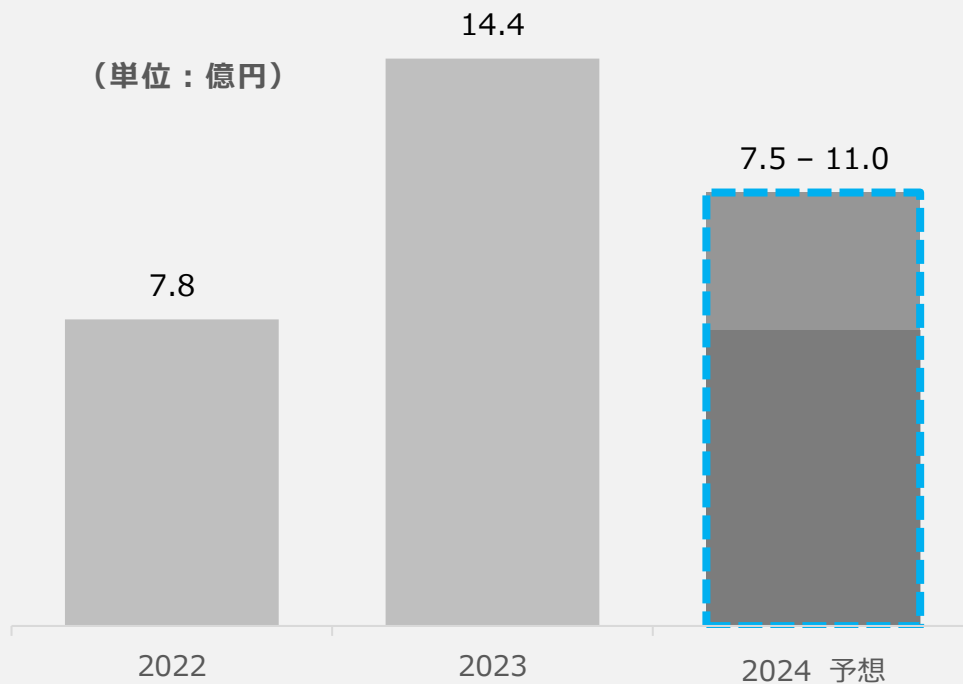
売上高予想

(単位：億円)



営業利益予想

(単位：億円)



02

成長戦略と各事業について

成長戦略と中期経営目標

- 成長戦略として「**Grows 2026**（2026年12月期目標：売上高410億円）」を設定
- 「**Grows 2026**」を実現の礎として2024年、2025年、2026年の中期経営目標を策定し強固な経営基盤の確立とM&Aの推進とDXによる業務の効率化を推進していく

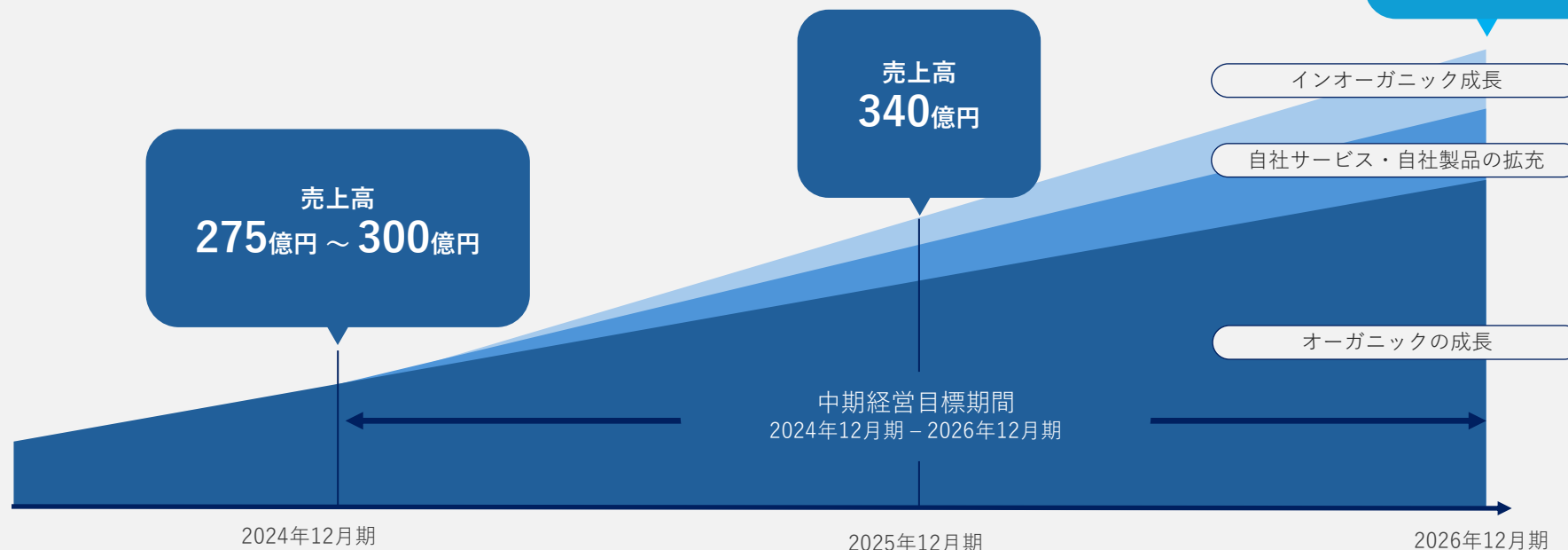
継続して**20%以上**の成長 – オーガニック

売上高**410**億円達成に向けた**戦略的M&A**の推進 – インオーガニック

不動産建設内製化・クラファン事業成長による利益率の向上

Grows 2026

売上高
410億円



M&A方針

「Grows 2026」として掲げている売上高・営業利益の早期達成に向け、自社製品・サービスを拡充する手段の一つとし、対象事業の成長性に焦点を当て、積極的にM&Aを実施する

M&Aの実施判断基準

PBRが1倍未満であるが
当社のテクノロジーとの相乗効果が期待でき
獲得と同時に利益貢献が見込まれる企業

保有不動産の公正価値に対して
純資産が過小評価されていること



2023年 M&Aの実績

SYLA
Technologies

オンライン賃貸仲介サービス

建設塗装FC事業

不動産開発事業

iETTY

イエッティ

事業譲受

- ▶スマートフォンなどオンライン接客による不動産仲介機能を導入
- ▶シーラグループの開発する不動産販売の促進と、入居者とオーナーの両者に対してより効率的で価値のあるサービスを提供
- ▶自社ブランドであるSYFORMEシリーズの入居率向上に寄与

スターペイント

株式会社ETP

事業譲受

- ▶グループ全体の事業拡大と強化
- ▶FC加盟店と共に地域に根付いたサービスの提供
- ▶FC加盟店との協業によるコスト削減と効率化
- ▶事業譲受により東京証券取引所に上場されている大手塗料メーカーと業務提携を締結

CUMICA

株式会社クミカ (旧リベステ社)

株式取得

- ▶ファミリーマンションの開発・分譲
- ▶大型物件の共同開発事業や共同プロジェクトを企画
- ▶「利回りくん」との連携
- ▶不動産開発エリアのネットワークを補完

不動産事業

ブラックロック社の私募ファンドとの協業、クミカ（旧リベステ社）との資本業務提携により不動産開発事業の拡大とエリアの補完を図り、同時に新たな商品開発にも着手する
これにより、当社ブランドである「SYFORME」を含む不動産開発事業の成長と拡大を目指す

CUMICA (旧リベステ社)

資本業務提携によりファミリーマンションと投資用マンションの開発・分譲を強化し、大型物件の共同開発や共同プロジェクトの企画・開発を進め事業の規模を拡大していく方針です

BlackRock 私募ファンド

当社が開発する「SYFORME」を中心とした日本における不動産プロジェクトへの投資機会を提供するなど、協業の目的である相互連携を強化

SYLA SYFORME

自社ブランド「SYFORME（シーフォルム）シリーズ」を東京23区及び横浜・川崎エリアをターゲットとし投資用新築マンションの開発・施工・販売・管理。そして投資用中古マンションの販売から住空間のリノベーションまで、投資用マンションのトータルソリューションをお届けしています。

譲渡実績 **4棟**※1

※1 2024年1月末現在

累計供給棟数

84棟※2

管理戸数

3,390戸※2

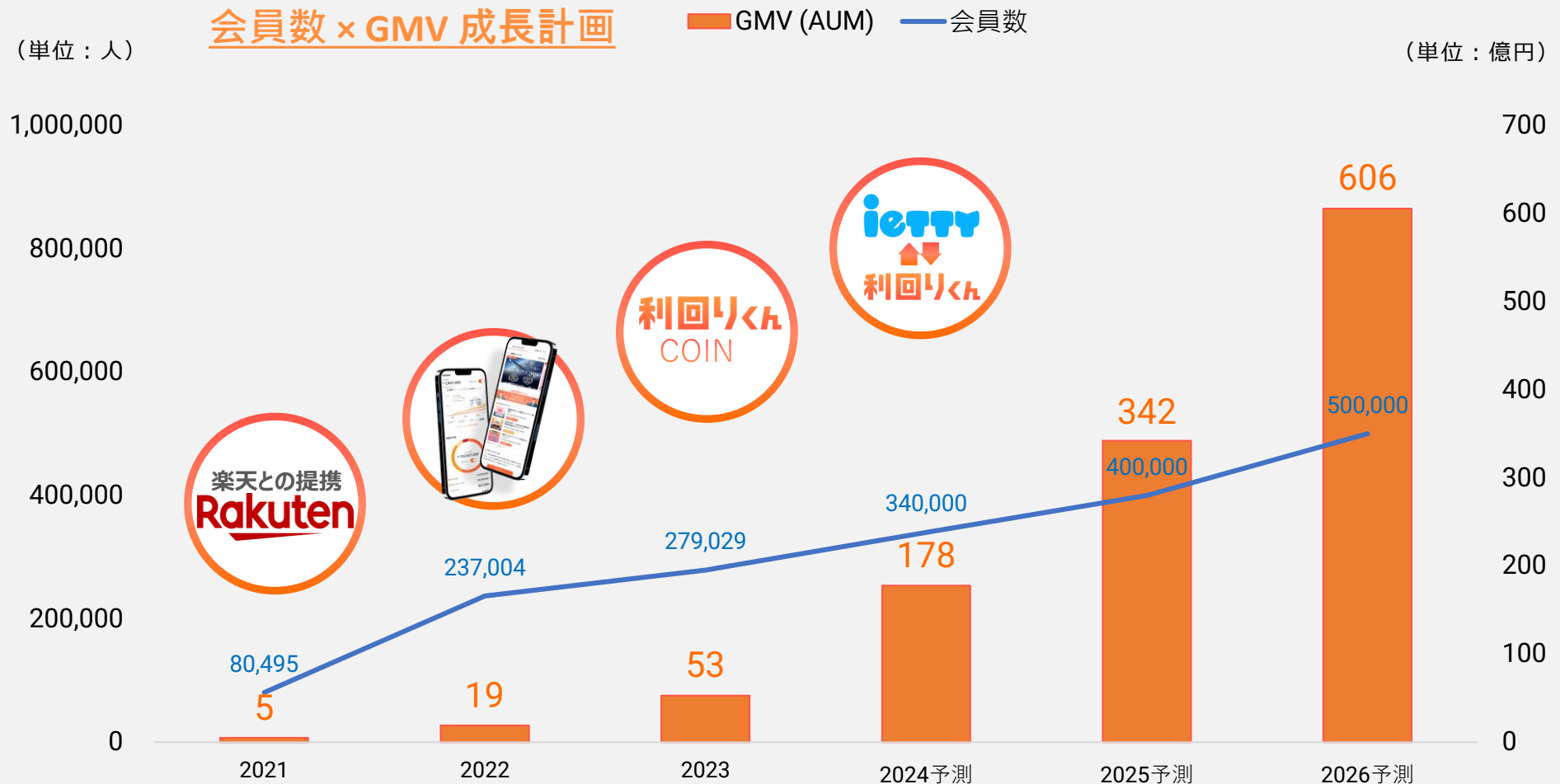
入居率

99.8%※2

※2 2024年4月末現在

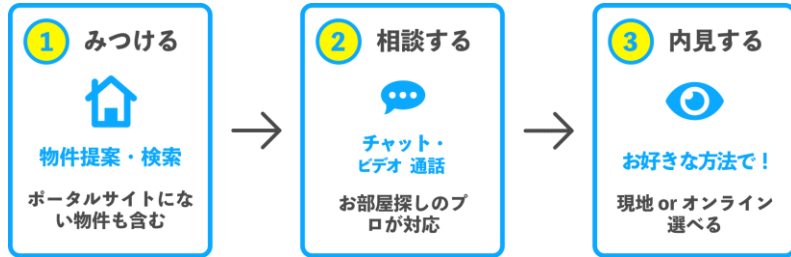
利回りくん事業

アプリリリースでUX/UIが向上、借入併用型で大型案件を拡大し、利回りくんコインによる投資も増加
ietty会員からの流入で利回りくん会員の増加を見込み、デジタルマーケティングによる広告費を削減、新規会員および既存会員へのナーチャリングによって、新規投資と再投資が増加傾向に
24年の会員獲得予測は30万~36万、ファンド・GMVは順調に推移し、iettyとの相互送客で相乗効果を発揮

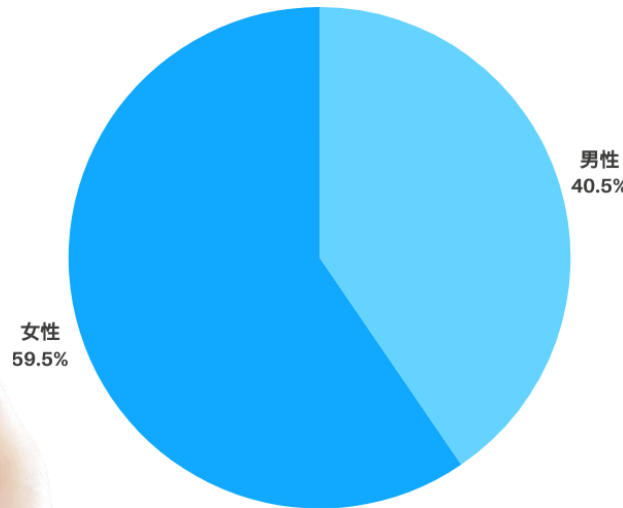


ietty 事業

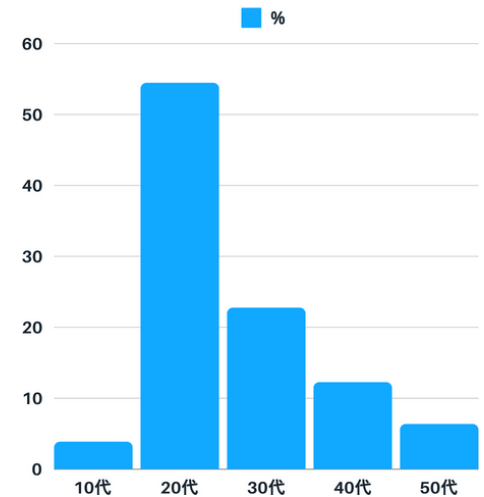
不動産賃貸仲介アプリiettyの会員登録者数が40万人※を突破 ※2024年5月8日現在



- ネット上に出ていない物件も提案してもらえる、検索できる
- スマートホンかパソコンがあれば物件探しから内見まで自宅で完結
- お部屋が気に入ったら申し込み・契約もiettyでまとめてできる
株式会社シーラリアルティ 宅建免許番号：東京都知事(1)第109649号
- 「他サイトで見つけた」もOK、ほぼ全ての物件を仲介可能



iettyの会員は
60%が女性、40%が男性です。



iettyは20代の方に
多くご利用いただいています。

再生可能エネルギー事業

カーボンニュートラルを達成するため、補助金など再生可能エネルギーへの外部環境は良好
太陽光発電所開発のみではなく、今後は自家消費や蓄電池などの工事が増える予想
バランスシートを活かしながら、ファンドなどの組成を加速して事業開発を推進する

発電所販売



- ▶ 提携ローン開始による利益増
- ▶ 高圧発電所の売買契約が完了
- ▶ 利回りくん・iettyとのクロスセル

請負工事業



- ▶ 金融機関提携による自家消費案件
- ▶ Re100企業向け非FIT電源開発
- ▶ 電気代の増加により自家消費増

売電・保守



- ▶ 低圧から高圧へ切替による売電増
- ▶ 発電所売買による紐付保守増
- ▶ 高品質安価の業者開拓により増益

※グラフ内の数値はSYLA Solar単体（非連結）の数値です

