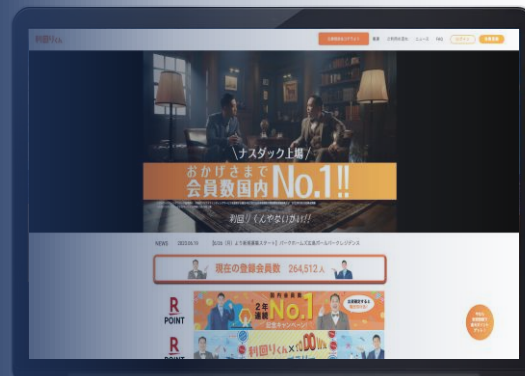


SYLA

Technologies

投資家向けプレゼンテーション

NASDAQ: SYT



2023年10月

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2022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2022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。

会社概要

About Us

2022年度売上
220億円

前年比売上
32%増

AM・家賃収入
(受動的・安定収入)
17億円

2023年度上半期売上
93億円

2023年度売上見込
247億~267億円

2023年度営業利益見込
8.5億~9.8億円

2022年度売上総利益
36億円

2022年度当期純利益
3.9億円

社員数
100+

管理戸数
3500+

管理棟数
60+

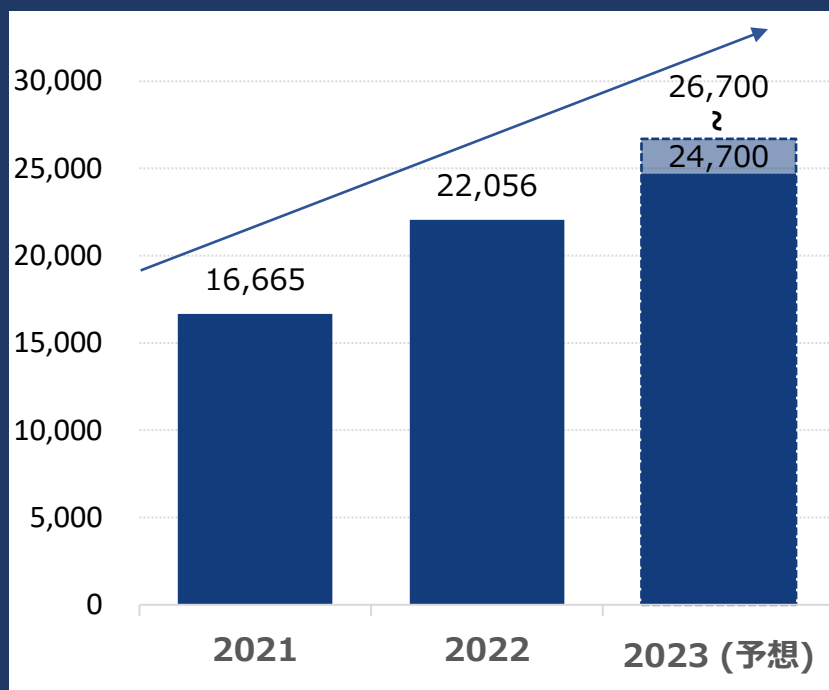
日本一の
クラウドファンディング会員数
(2023.10月時点)
273,000

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、特定の目的の達成を保証するものではありません。投資は、非流動性及び高い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。「将来予測に関する記述」および当社が米国証券取引委員会に提出した書類をご参照ください。

3カ年連結売上・営業利益推移

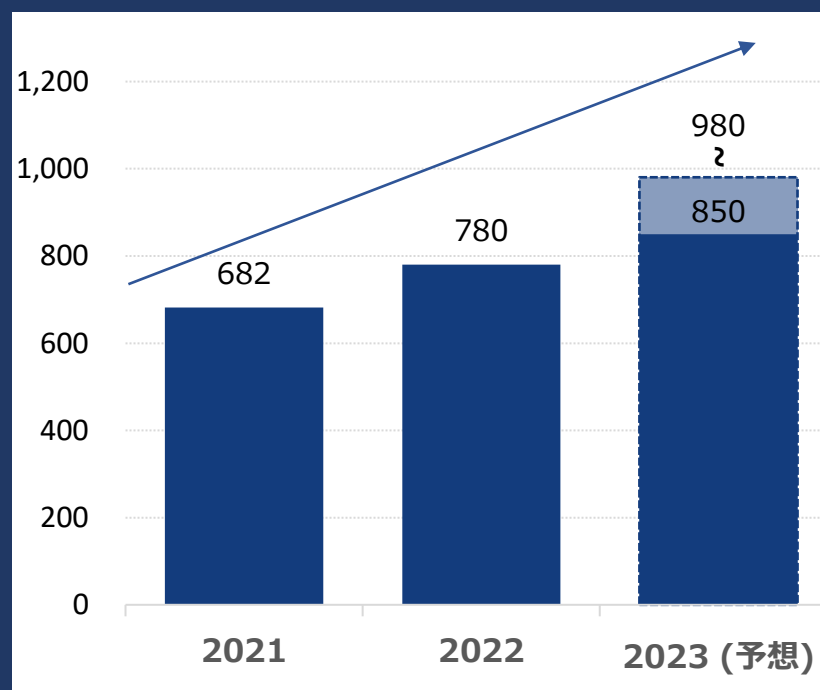
3カ年売上推移

(単位：百万円)



3カ年営業利益推移

(単位：百万円)



不動産開発・販売

- 商業・住居用物件
- 2022年度販売戸数588戸
- 65棟完成、19棟開発中
- 売上の90%

アセットマネジメント (クラウドファンディング)

- 管理戸数3500戸超
- 管理棟数60棟超
- プロジェクト数63
- 売上の9%

新規事業

- 再生エネルギー
- AI活用
- 売上の1%未満

プロップテック x 不動産 x AI x 再生エネルギー

財務の多様化

オンバランス

SYLA
Technologies

不動産事業

銀行借入



自己資本



住居・商業用ビル

開発



APBM* & 家賃収入
(安定収入)

売上

SYLAの売上

オフバランス

利回りくん

クラウドファンディングプラットフォーム運営

投資家



投資



開発



アキュジションフィー
マネジメントフィー
エグジットフィー

流動化

対象不動産のオフバランス化
による財務構造の改善
不動産価格変動リスクの分離

* ファンド管理事業・賃貸管理事業・建物管理事業

日本の不動産市場を取り巻く環境

マクロ経済環境の追い風

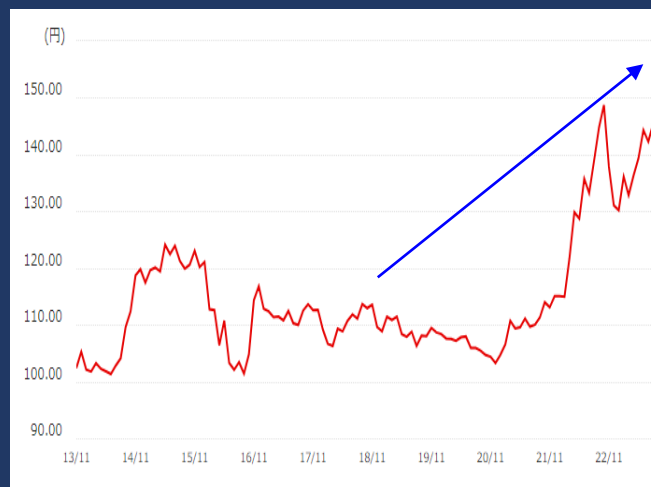
史上最低水準の
政策金利

歴史的な円安

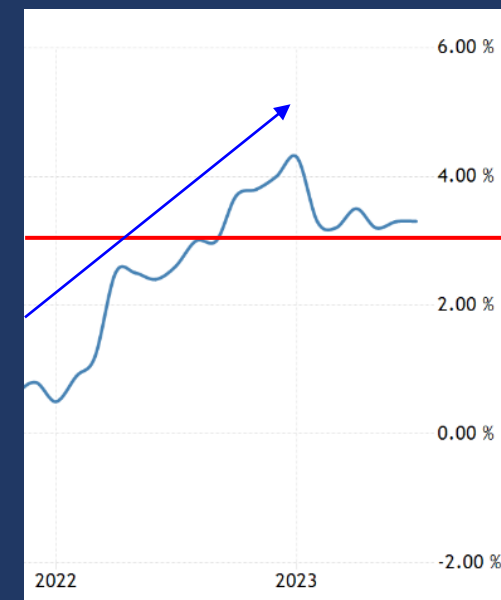
インフレ
消費者物価指数（CPI）3.0超

Country	Last
Japan	-0.1
Switzerland	1.75
China	3.45
South Korea	3.5
Singapore	3.71
Australia	4.1
Euro Area	4.25
Canada	5
United Kingdom	5.25
United States	5.5
Indonesia	5.75
Saudi Arabia	6
India	6.5

* "Trading Economics"



* "MUFG Fx Chart"



* "Trading Economics"

※日銀の保有割合は22年9月末に初めて5割を超え、過去最大の更新が続く。時価ベースの国債発行残高は3月末時点で1080兆円で、日銀は576兆円を保有する。次いで保険・年金が21.9%、銀行などの預金取扱機関が8.9%、海外は22年12月末（7.4%）から割合が下がり7.2%だった。- 資金循環統計より

日本の不動産市場を取り巻く環境

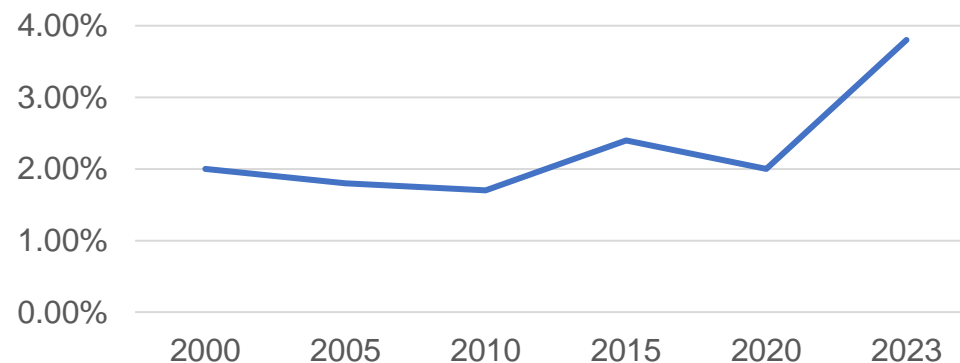
20年ぶりに賃上げ上昇を伴うインフレサイクルへ突入

賃金上昇

2023年の平均賃上げ率が3.69%と30年ぶりの高さとなり、厚生労働省の春闘賃上げ率は1994年（3.13%）以来の3%台となり、前年（2.20%）からの改善幅は1%を超え、1980年以降では最大の伸び率となりました。

これまで長期にわたって値上げが行われていなかった分、今後のサービス価格の上昇ペースは非常に速いものとなり、サービス価格の上昇は安定的で継続的な物価上昇の実現可能性を高め、インフレの好循環に入ると言われています。

賃上げ率

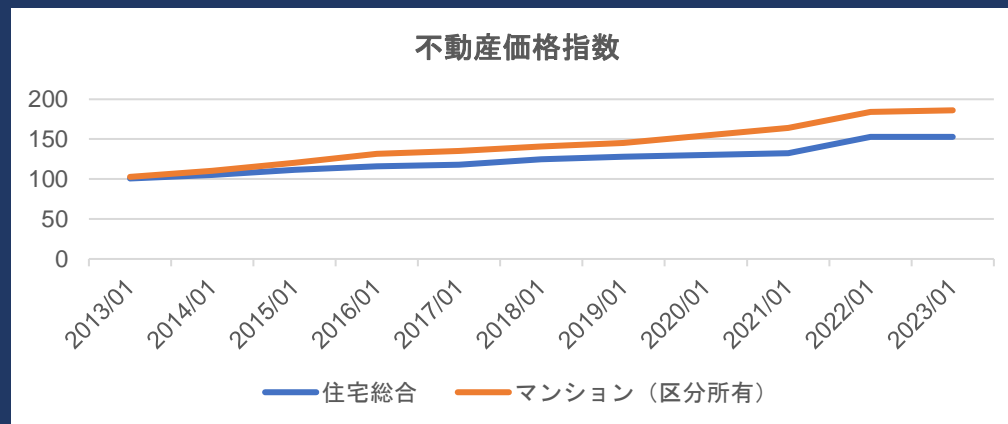


日本の不動産市場を取り巻く環境

マクロ要因が不動産市場における長期的なインフレ傾向を更に助長

首都圏の地価上昇

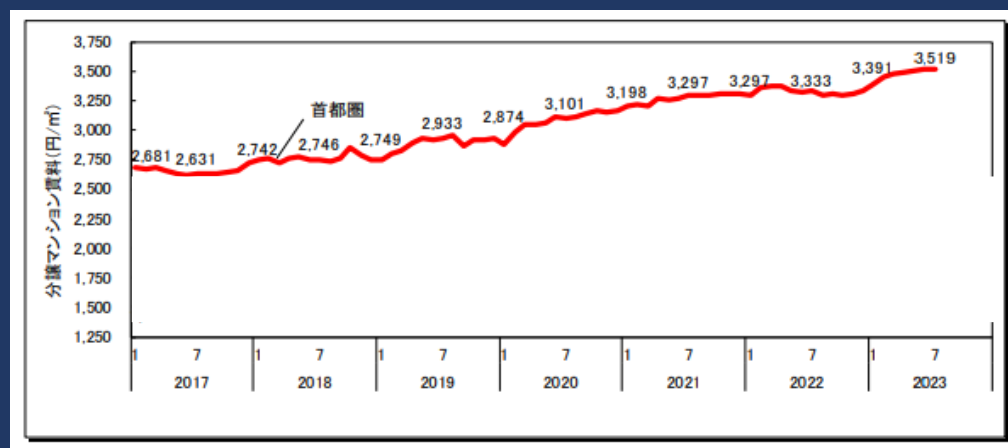
新型コロナをきっかけとした世界的な金融緩和やロックダウン、そしてウクライナ侵攻を発端としたエネルギー価格の上昇などが世界的なインフレを引き起こしています。2021年から上がり始めた物価は、現在も3~4%の高い上昇率を維持しています。



* 年間30万件の取引をもとに価格の動向を表示。毎月国土交通省より指数が公表されている。10年間でマンションは102.6 から186 へと上昇。

首都圏の賃料上昇

都市圏で家賃が上昇している要因はインフレ（物価上昇）です。2023年7月の首都圏・分譲マンション賃料は築古事例がやや増加したものの、前月比+0.1%の3,519円/㎡と僅かながら9ヵ月連続で上昇しました。都県別で見ると、東京都は+0.7%の4,043円/㎡と再び上昇して5月の水準を上回っています。



日本の不動産市場の成長要因

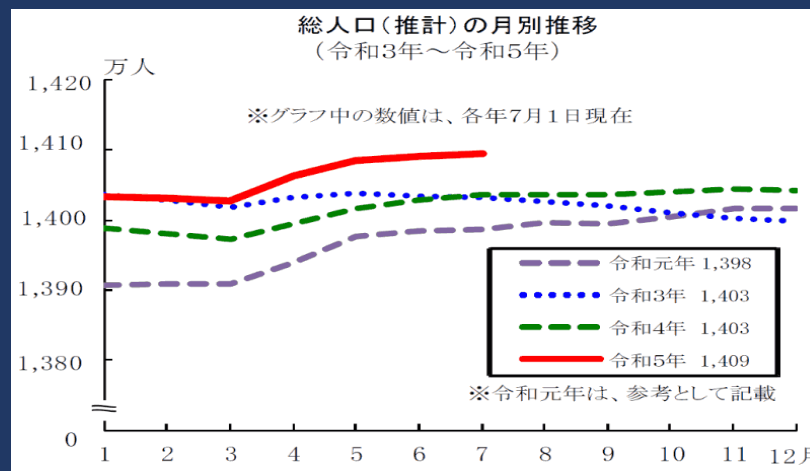
地価・賃料の更なる上昇圧力要因

東京都の人口推移

東京都の人口は「1,409万4,034人」で、過去最高を更新しています。2023年は、3月から4カ月連続で、人口の増加が続いて東京都の人口は、23区(区部)に集中しています。

また、2022年7月1日と比べると、区部は59,886人約6万人増えています。

この傾向は首都圏における地価・賃料の更なる上昇圧力となり、低金利が続くと予想される今後3年間は首都圏の不動産市場の更なる活況が予想されます。

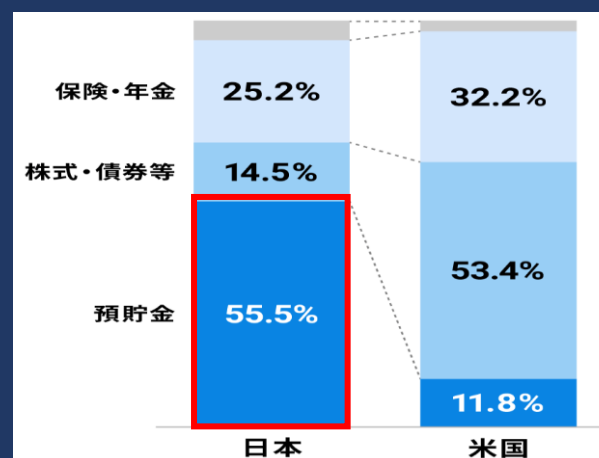


日本の不動産市場の成長要因

政府主導の貯蓄から消費・投資への大きなトレンド

国民総資産の55%を占める 莫大な預貯金

日本は個人金融資産2043兆円（15.2兆米国ドル）のうち55%を預貯金が占めています。岸田政権の掲げる「貯蓄から投資へ」という、国民の資産所得倍増を目指す政府のスローガンは、莫大な金融資産の投資への流入を国策として促す動きが活発化しています。



* OECD "Household financial assets"

SYLA

不動産クラウドファンディング

世界の不動産クラウドファンディング企業

会員登録数



FUNDRISE

39.7万人* (13年)



REALTYMOGUL®

28.0万人** (11年)

SYLA
Technologies

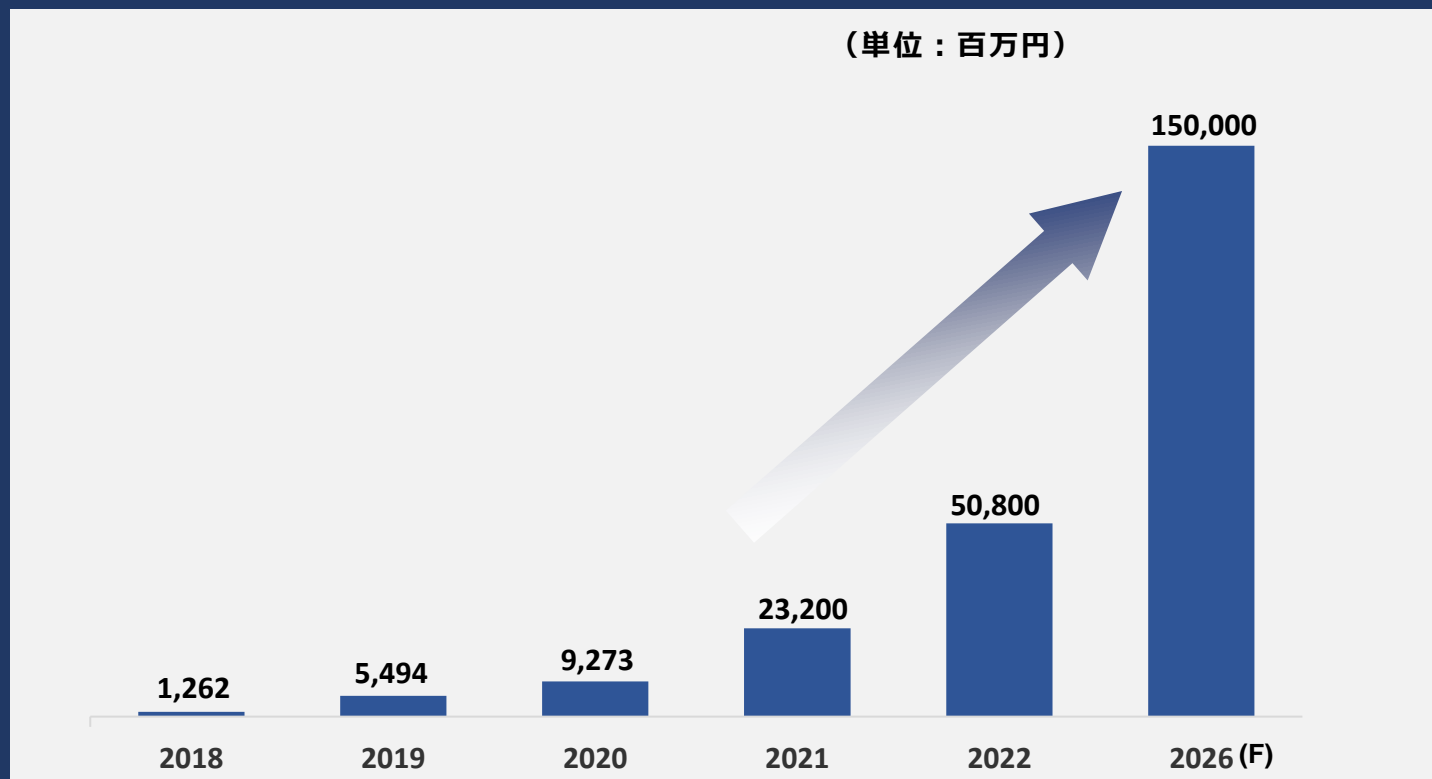
27.3万人 (2年)

- 会員数において急成長中のクラウドファンディングプラットフォーム
- 会員数・AUM世界一を目指す

*<https://fundrise.com/about>

**<https://www.goodfinancialcents.com/best-fundrise-alternatives/#2-realtymogul>

不動産クラウドファンディング市場の成長性

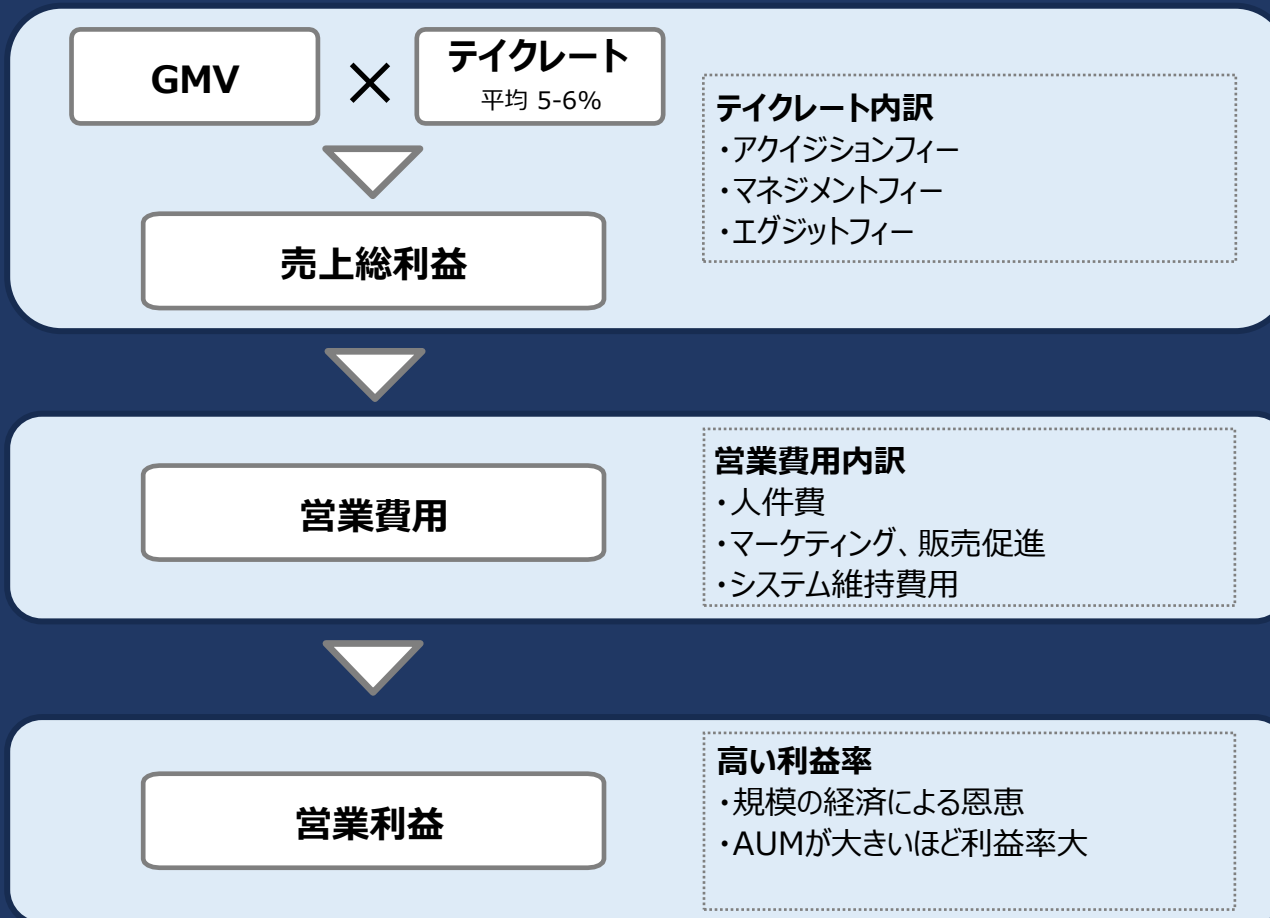


- 急速な成長が見込まれるクラウドファンディング市場*
- 2023～2032年、世界市場のCAGR（年平均成長率）は50.9%の見込み**

*GrowShip Partners Co., Ltd. Website

**Polaris Market Research : <https://www.polarismarketresearch.com/industry-analysis/real-estate-crowdfunding-market>

利回りくん 収益構造



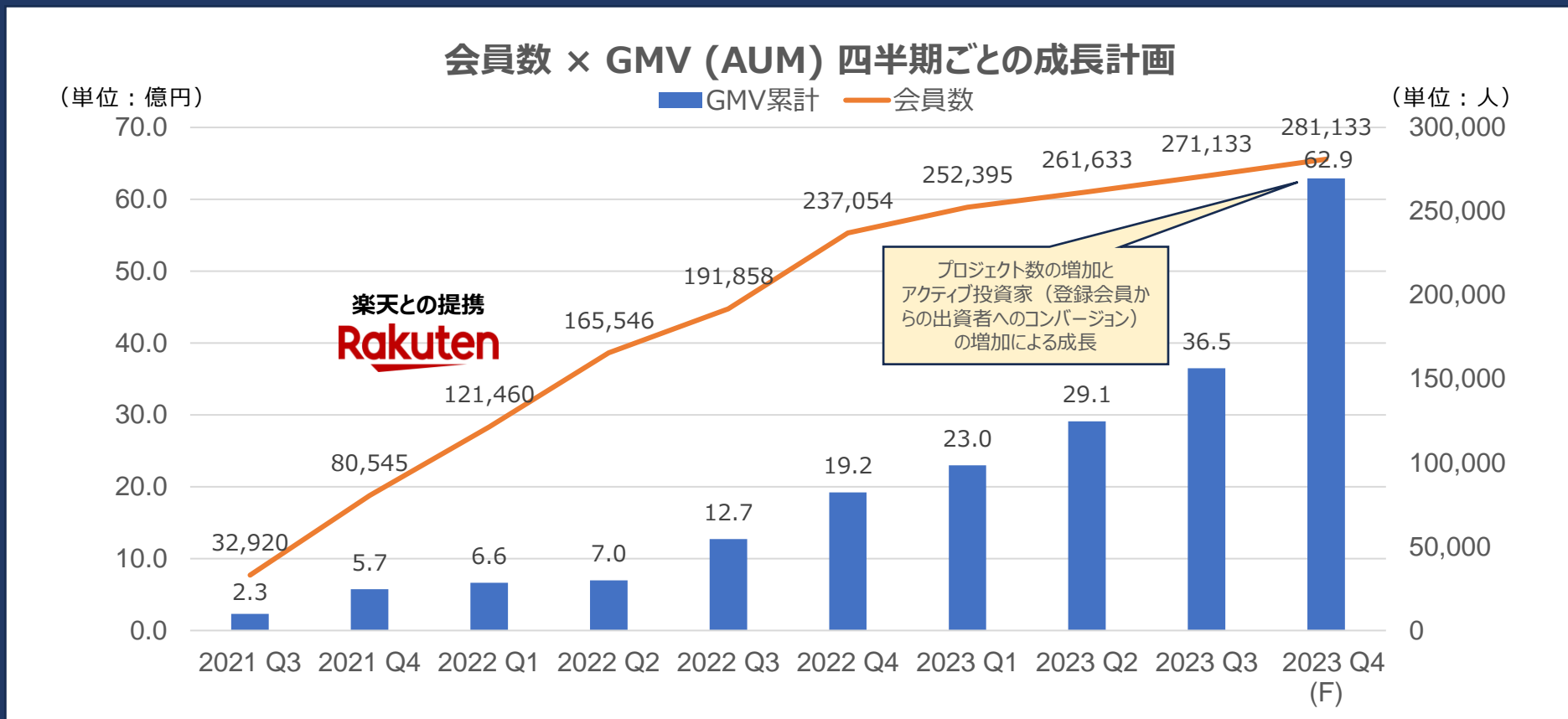
GMV

- クラウドファンディング事業規模の主要KPI
- 売上総利益の主要指標

2026年度には売上総利益の約9%となる見込み

ファンド増とともに費用を吸収、リターンレート改善

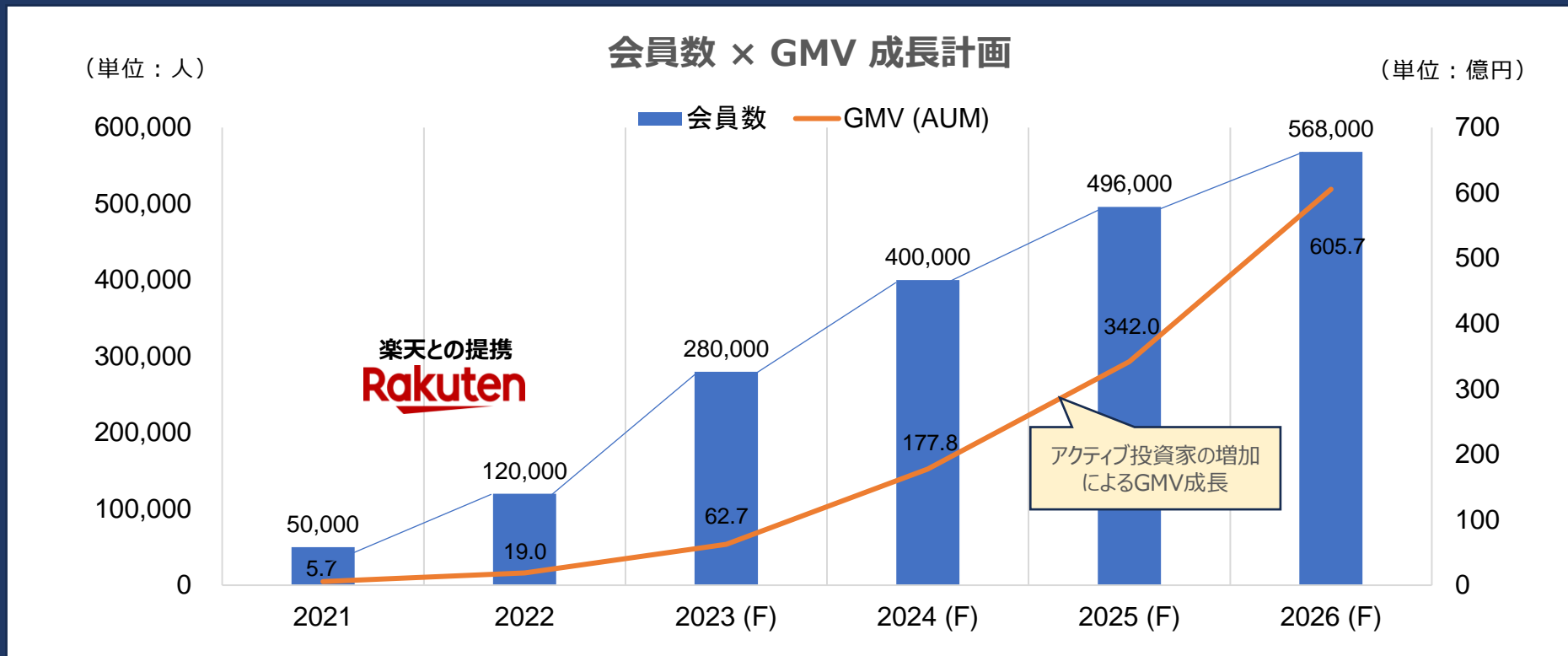
利回りくん 成長予測



- 今後の成長ドライバーとして、より多くの登録会員にアクティブ投資家になっていただく
- クラウドファンディングプラットフォームの国内外での拡大に向け、M&Aの可能性を探求
- 会員定着率：95%（2023年9月時点）

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、特定の目的の達成を保証するものではありません。投資は、非流動性及び高い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。「将来予測に関する記述」および当社が米国証券取引委員会に提出した書類をご参照ください。

利回りくん 成長予測

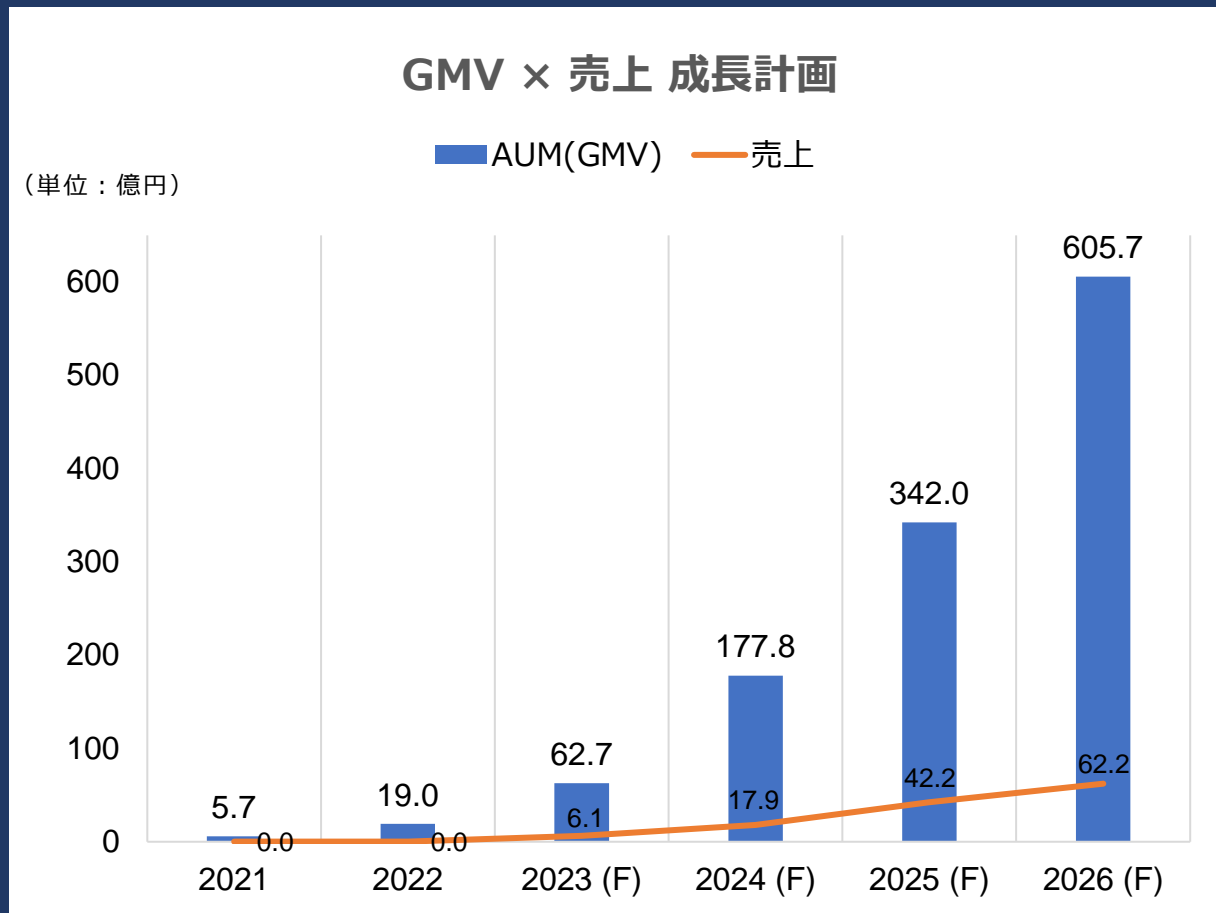


- 国内1億人以上の会員数を誇る楽天との提携による、ローコストで会員数急成長を実現
- 今後の成長ドライバーとして、より多くの登録会員にアクティブ投資家になっていただく
- クラウドファンディングプラットフォームの国内外での拡大に向け、M&Aの可能性を模索中

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、特定の目的の達成を保証するものではありません。投資は、非流動性及び高い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。「将来予測に関する記述」および当社が米国証券取引委員会に提出した書類をご参照ください。

利回りくん 成長予測

GMV成長は売上増に直結



- 2023年度11月から銀行借り入れ有りのプロジェクトが可能となり、ファンド規模はより大きくなり、売上増へと繋がる見込み
- 任意組合に比重を置いた低リスクモデル（匿名組合はSYLAの出資がマスト）
- インフレ、超低金利、円安などマクロ経済事情を追い風に、今後3年間で急成長が予想される市場

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、特定の目的の達成を保証するものではありません。投資は、非流動性及び高い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。「将来予測に関する記述」および当社が米国証券取引委員会に提出した書類をご参照ください。

01

楽天ID connectオプションの導入

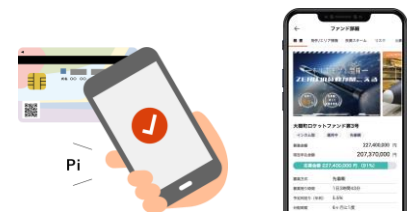
- 楽天IDを利用して利回りくんの会員登録が可能
- 登録時の入力作業を大幅に削減
- ユーザビリティ向上により利回りくんの会員獲得を加速

Rakuten → 利回りくん
Rimawari-kun

02

利回りくんアプリをリリース

- 2023年10月にリリース予定
- マイナンバーカードをスマホにかざすだけで本人確認が完了
- 登録から投資開始まで、最短1分



03

楽天ポイントから利回りくんコインへの交換

- 楽天通常ポイント1ポイント = 利回りくんコイン1coinへの交換が可能
- 利回りくんコインでファンドへの投資が可能
- 利回りくんコインの活用でリターンアップ



最短1分で会員登録

STEP1
登録

STEP2
本人確認

STEP3
ファンド選択

STEP4
応募

STEP5
確認



登録から投資開始まで、最短1分

利回りくんファンド事例

NEW

インカム型

DOTOWN HOUSE By The Sea Vol.4

募集開始前

CLEAR 夏の出資スタンプラリーキャンペーン 対象ファンド

先着式

サーフィンと生きる町 一宮

DOTOWN HOUSE
By The Sea Vol.4

運用期間
1年

利回り
4.5%

インカム
型

利回りくん×DOTOWN 地域活性化ファンドシリーズ
千葉県長生郡一宮町 サーファーズハウス

予定利回り（年利）	分配時期	運用期間
4.5%	6か月に一度	1 Year
募集金額	一口出資額	募集開始日時
32,860,000 円	10,000 円	2023/08/21 20:00:00

募集前

詳細を見て出資する

利回りくんプラットフォームからの収益創出

多様な事業者が参画することで、魅力的なプロジェクト、提供商品数が拡充

参画済み事業者

SYLA

SHOWROOM

anispi
Holdings

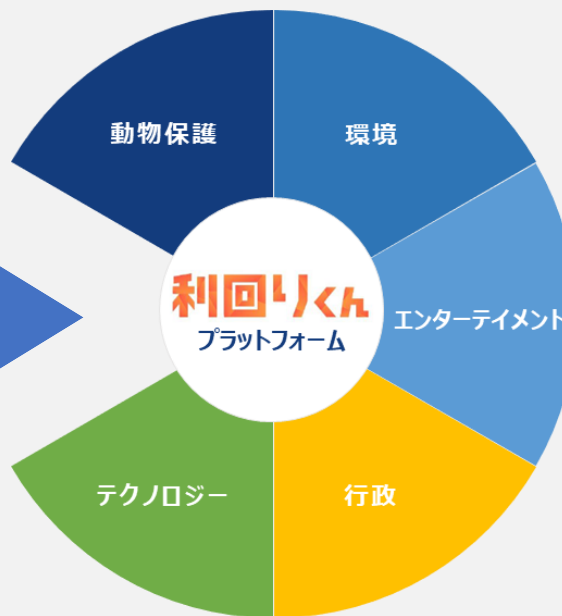


Minoru Inc.

INTERSTELLAR
TECHNOLOGIES

多様な商品の提供

魅力的な
プロジェクトの拡充



- 利回りくんは他社によるクラウドファンディングプロジェクトの出展が可能なプラットフォーム
- SYLAは、アキュジションフィー（3-6%）、マネジメントフィー（1-2%）により収益を創出

多くの共感を生む、魅力的なプロジェクトを多数ローンチ

(1USD=131.81JPY)

動物保護



犬猫の殺処分ゼロを目指すイヌネコヒルズ

募集総額

1億5,547万円

応募総額

1億6,043万円

達成率

103

技術革新



ホリエモンと宇宙事業開発

募集総額

2億9,500万円

応募総額

4億1,222万円

達成率

140

エンターテインメント



ライバー応援マンション

募集総額

6,885万円

応募総額

7,159万円

達成率

103

高齢化対策



介護×IoTのシニアテックマンション

募集総額

3,767万円

応募総額

7,195万円

達成率

191

新時代資産形成



太陽光データセンター

募集総額

950万円

応募総額

1億5,160万円

達成率

1,595

- 63のプロジェクトをリリース (2023年9月時点)
- GMV総計 40億円 (2023年9月時点) (2023年度Q4に63億円に到達見込み)
- 平均運用期間 1年
- 平均年間利回り 4%

SYLA
不動産開発・販売・管理事業

不動産開発・販売・管理事業

仕入→設計→建築→販売→AM・PMまで全て自前で行う一気通貫事業

不動産開発事業

仕入

AI OCR 技術

設計・デザイン



建築



住居・商業用ビル

販売

賃貸管理メンテナンス事業

▼Galician
Hills
Nishiazabu



▼SYLA
DAIKANYAMA



▼Mistral Point



ファンド管理、賃貸管理、建物管理
+
賃貸収入

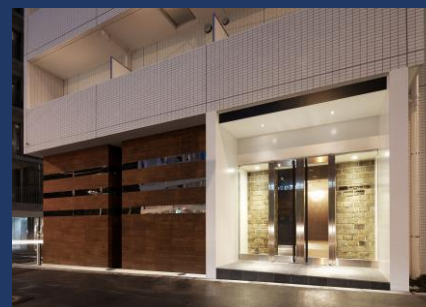
建築事例（オリジナルブランドSYFORME）

SYFORME 特徴

- 都心部の共同住宅
- 10年で65棟竣工（1棟当たり平均30戸）
- 2023年度8プロジェクト、2024年度10プロジェクト
- 平均入居率 99.5%

建築物件ポートフォリオ

- SYFORME SUMIYOSHI
- SYFORME HIGASHI-IKEBUKURO
- SYFORME HIGASHI-AZABU
- SYFORME OMORI
- SYFORME WASEDA
- SYFORME NAKANO
- SYFORME KANNAI



建築事例（オリジナルブランドSYFORME）

[SYFORME KANNAI]



建築事例（オリジナルブランドSYFORME）

[SYFORME SUMIYOSHI]



建築事例（オリジナルブランドSYFORME）

[SYFORME HIGASHI-IKEBUKURO]



建築事例（オリジナルブランドSYFORME）

[SYFORME OMORI]



保有物件例

賃貸用保有物件の特徴

- 主に都心部の住居用・商業用ビル
- キャップレート平均3.5%
- 年間の家賃収入およびアセットマネジメント収入計17億円

▼Galician Hills Nishiazabu



▼SYLA DAIKANYAMA



▼Mistral Point



SYLA
AI & 再生エネルギー

Rimawari-kun x AI



オンライン上で流通するあらゆる不動産データをリアルタイムに収集し、適正価格・理論利回り等の指標をAIで自動算出する。独自のスコアリングシステムに基づいて格付けを行いお買い得物件を瞬時に抽出・通知する。

OCR Technology



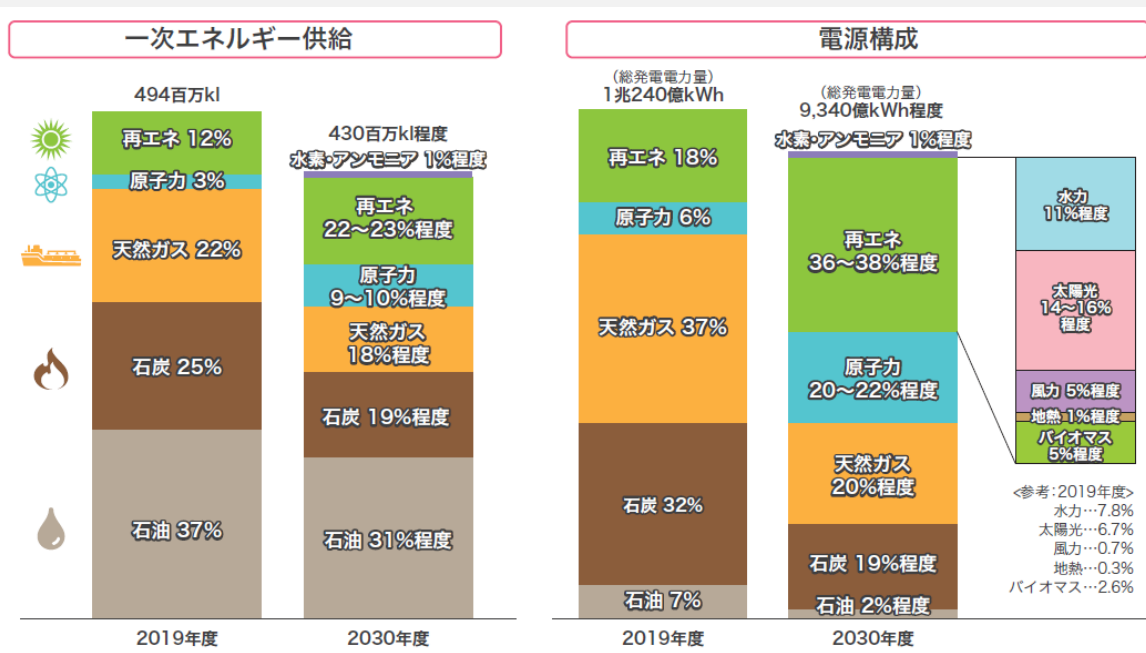
AI画像認識技術を活用し、毎日無数に送られてくるメールや紙ベースでの販売図面から情報を読み取る。

RPA Automation



仕入れ業務における注文やメール編集などの自動化によりマニュアルの作業を大幅に削減し圧倒的な仕入れ効率化を目指す。

再生エネルギー事業 (太陽光 & バイオマス発電所建設)



(出典) 資源エネルギー庁「総合エネルギー統計」の2019年確報値、2030年度におけるエネルギー需給の見通し(関連資料)
 ※四捨五入の関係で、合計が100%にならない場合がある。
 ※再エネ等(水力除く地熱、風力、太陽光など)は未活用エネルギーを含む。

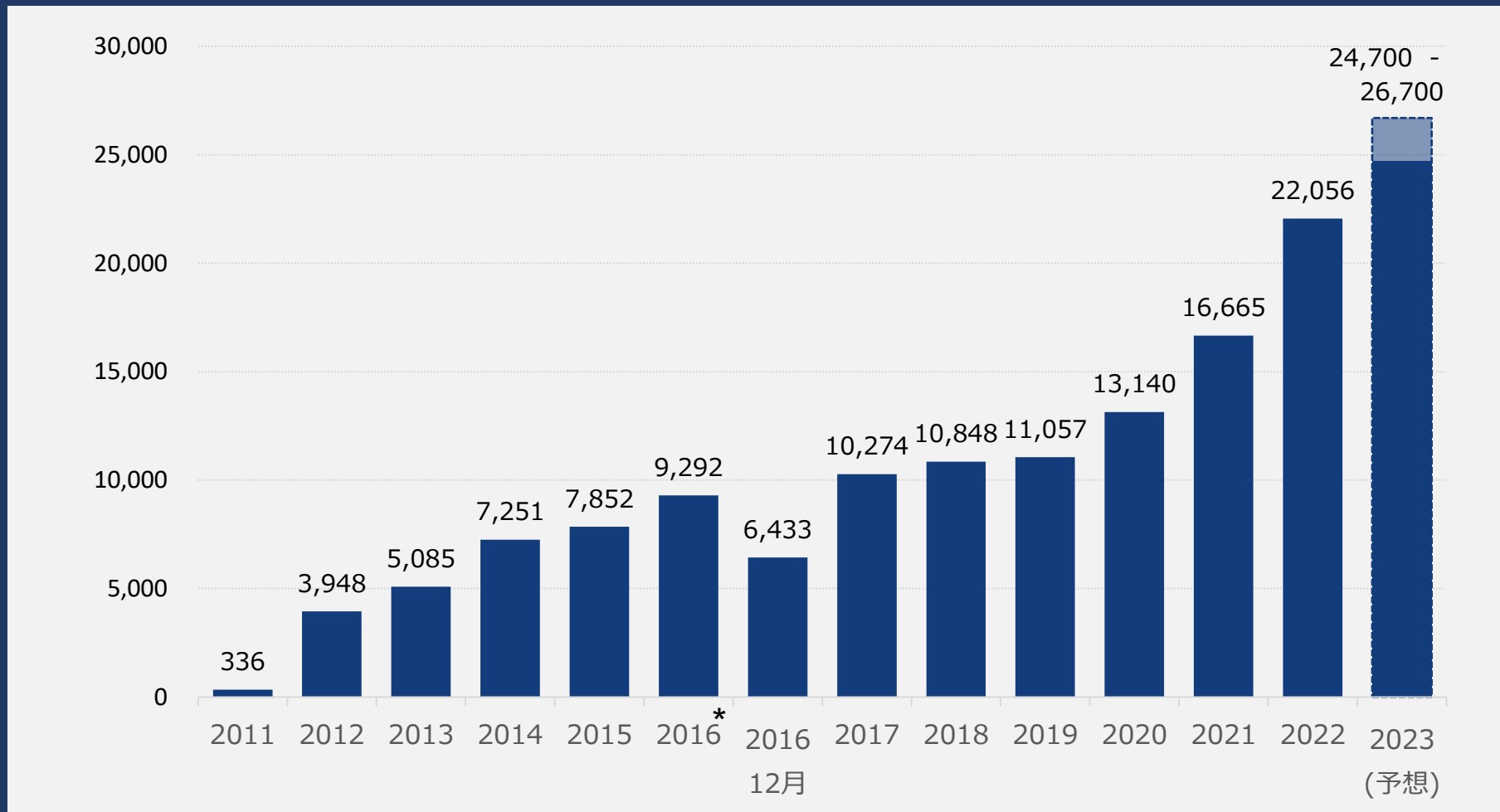


日本政府の目標は2030年までに温暖化ガス排出26%削減(対2013年)、2050年までにカーボンニュートラル実現

SYLA 財務データ

SYLAグループの連結売上推移

(単位：百万円)



*決算期の移行により、2016年の売上は64.3億円だったが、ここでは前年同期におけるデータを集計し参考情報として記載

**2019年度決算以前の財務諸表は、独立監査法人による監査を受けておりません

2021・2022年度 貸借対照表

(単位：百万円)

	2021年度	2022年度	前年比
流動資産	8,944	14,300	59.8%
現金および現金同等物*	2,903	2,872	-1.1%
棚卸資産	5,082	10,517	106.9%
非流動資産	12,520	15,493	23.7%
有形固定資産	8,355	10,592	26.7%
資産合計	21,464	29,793	38.8%
流動負債	4,148	5,132	23.7%
短期借入金	2,280	1,855	-18.6%
非流動負債	11,733	18,094	54.2%
長期借入金	9,132	15,463	69.3%
純資産	5,582	6,567	17.6%

*現金および現金同等物には制限付き現金、定期預金が含まれております

2023年度業績見込み

(単位：円)

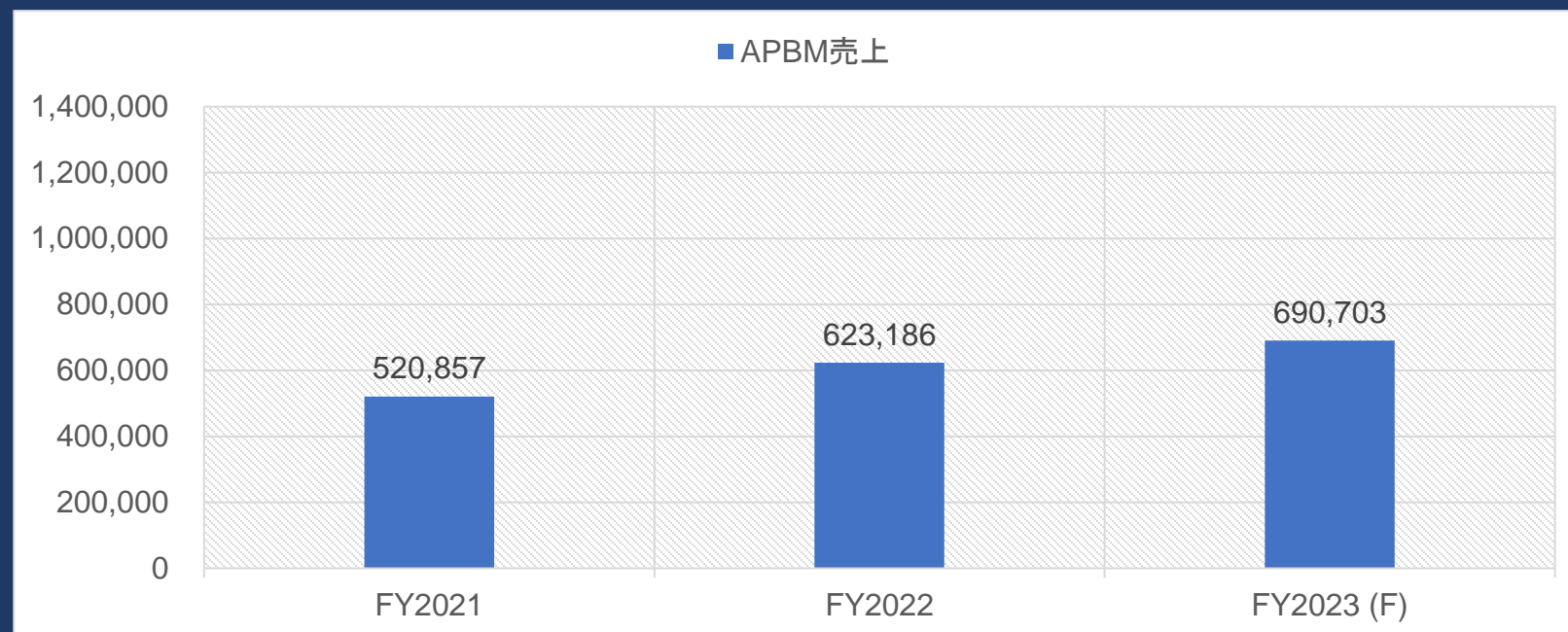
	2021年度	2022年度	2023年度 (予測)	前年比 (予測)
売上	16,660M	22,051M	24,500M	11%
営業利益	682M	778M	980M	26%
当期純利益	277M	394M	424M	8%
PER			57.5	
PBR			3.2	28%
EPS	1,201	1,280	1,637	
1株当たり配当	50	70	140	
1ADS当たり配当	0.5	0.7	1.4	100%
1株当たり配当性向			15%	
1ADS当たり配当性向			0.15%	

- 1株当たり配当を70円から140円に倍増（1株 = 100ADS）見込み
- 配当性向30%を中長期目標とする
- 社員持株会（奨励金20%）

当社岩盤収益事業の3カ年成長推移

APBM事業: ファンド管理事業・賃貸管理事業・建物管理事業

(単位: 円)



安定収益事業であるAPBM事業は、今期を通した3カ年を通し
堅実に成長しており、当社の収益構造を下支えています。

お問い合わせ

■ Investor Relations

Gateway Group, Inc.
Matt Glover and John Yi
(949) 574-3860
SYLA@gatewayir.com

■ 当社

株式会社シーラテクノロジーズ
東京都渋谷区広尾1-1-39 恵比寿プライムスクエア7階
03-4560-0650
<https://syla-tech.jp/en>