



Kabu Bery Lab 主催

# 参加型 IR セミナー & 投資家交流会

株式会社リアルゲイト (東証グロース :5532)

December.7.2024





**01** リアルゲイトについて

**02** 事業説明

**03** 収益構造

**04** 中期経営計画

Our Vision

古いものに価値を、  
不動産にクリエイティブを、  
働き方に自由を







代表取締役

**岩本 裕**

一級建築士 1973 年生まれ

東京都市大学(旧武蔵工業大学)工学部建築学科卒業

趣味：パワーリフティング(ベンチプレス 155kg)

バスフィッシング





会社名 | 株式会社リアルゲイト

設立 | 2009 年 8 月 24 日

本社 | 東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目 51 番 10 号  
PORTAL POINT HARAJUKU 3F

代表 | 岩本裕

事業内容 | 不動産に関するコンサルタント業務、不動産売買業務  
不動産仲介業務不動産賃貸業務、不動産管理運営業務  
建築・設計監理業務、建築及び内装工事請負業務  
損害保険の代理店業務

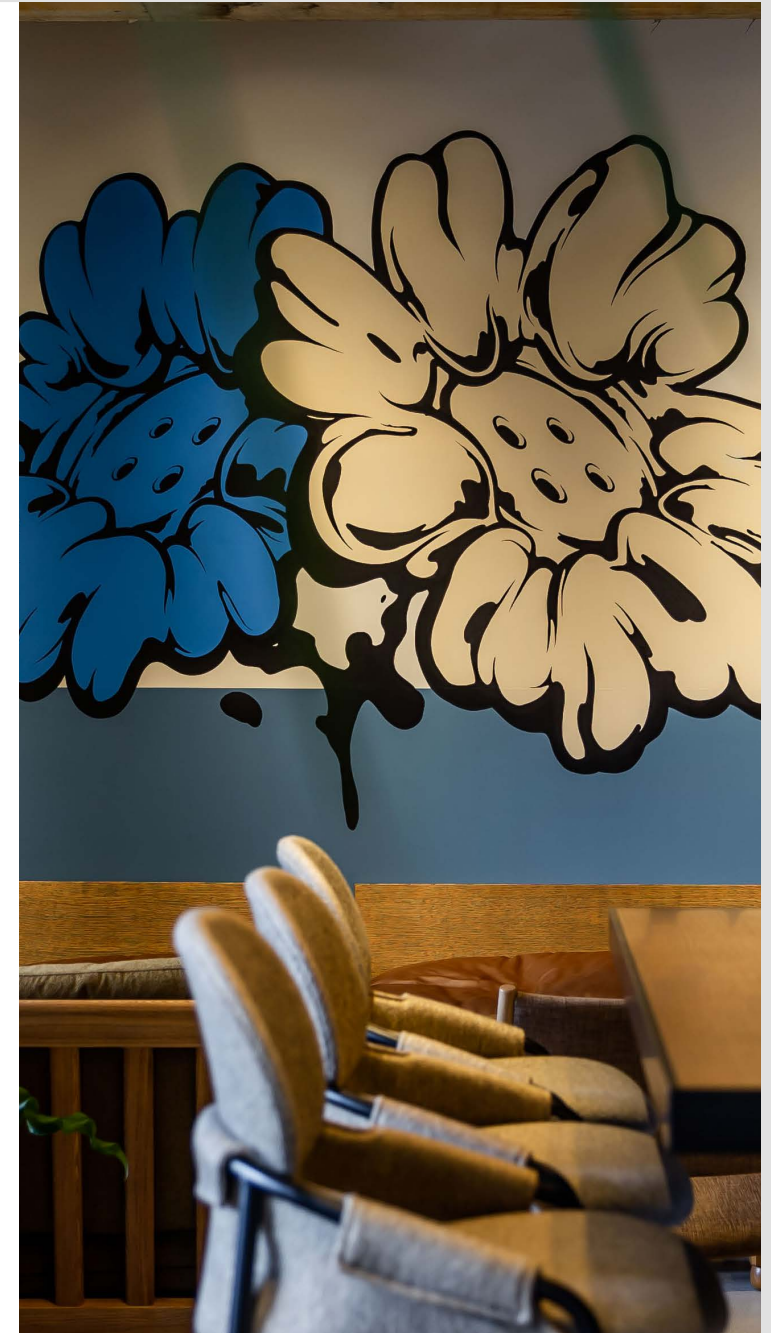
従業員 | 88 名（2024 年 9 月末現在）

役員 | 9 名（2024 年 9 月末現在）



事業説明動画（約 5 分）

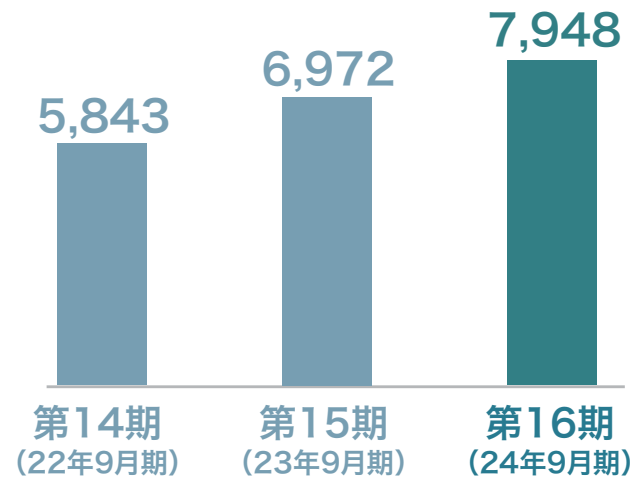
<https://youtube.com/watch?v=OgLCuPYB9gQ>





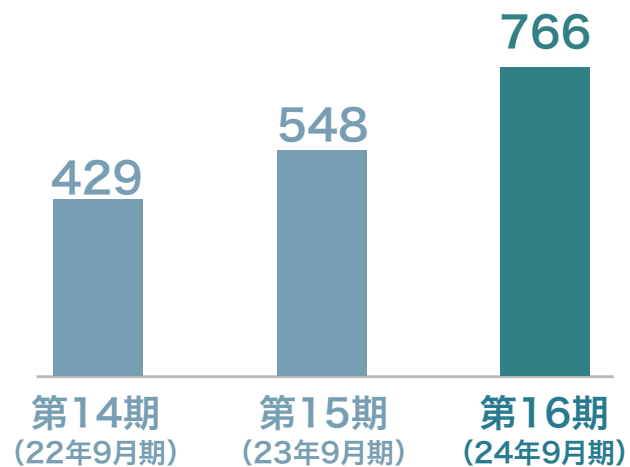
## 売上高

(単位：百万円)



## 営業利益

(単位：百万円)





- 2009年 8月 ● 株式会社トランジットジェネラルオフィスが株式会社リアルゲイトを設立
- 9月 ● 宅地建物取引業の登録完了
- 2017年 11月 ● 一級建築士事務所の登録完了
- 2020年 2月 ● 特定建設業許可取得
- 2021年 7月 ● 株式会社トランジットジェネラルオフィス所有の全株式を株式会社サイバーエージェントに譲渡、同社の連結子会社化
- 2023年 6月 ● 東京証券取引所グロース市場に上場
- 2024年 6月 ● 累計プロジェクト数 100 件突破







01

リアルゲイトについて

02

事業説明

03

収益構造

04

中期経営計画

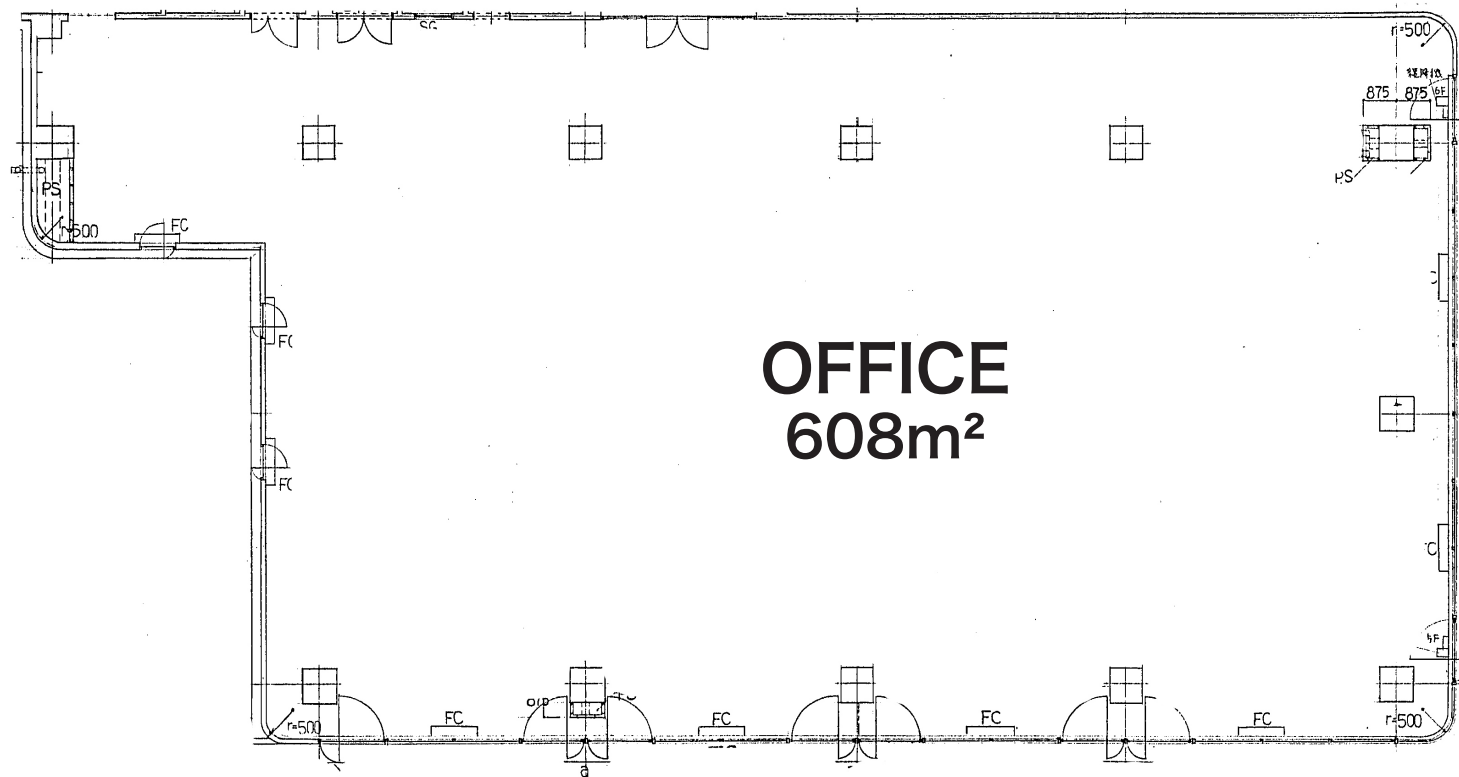


## フレキシブルワークプレイス事業(FWP 事業)

主としてシェアオフィスやスモールオフィスといったフレキシブルなワークプレイスを組み込み不動産の収益性を向上させる事業

BEFORE

ワンフロア 1 区画





## フレキシブルワークプレイス事業(FWP 事業)

主としてシェアオフィスやスモールオフィスといったフレキシブルなワークプレイスを組み込み不動産の収益性を向上させる事業

AFTER

スモールオフィス 10 区画 + フリーデスク





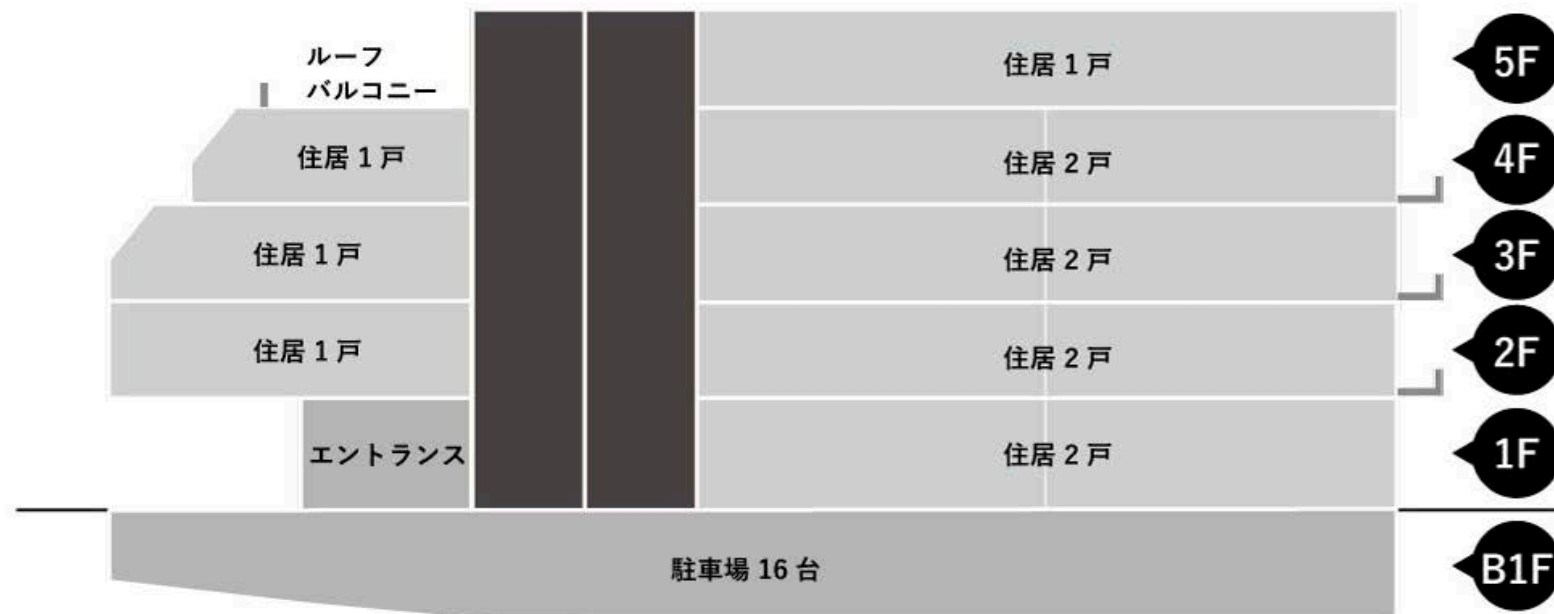
代官山にある築 36 年のヴィンテージマンションを一棟丸ごと  
リノベーションし、住宅用途からオフィスや SOHO 等へコンバージョン

## ● ML LANTIQUE 運営総床面積 3,107㎡ BY IOQ

1987 年竣工

共同住宅

地下駐車場付きの平均 150㎡ 12 戸の住宅





代官山にある築 36 年のヴィンテージマンションを一棟丸ごと  
リノベーションし、住宅用途からオフィスや SOHO 等へコンバージョン

## ● ML LANTIQUE BY IOQ 運営総床面積 3,107㎡

2024 年再生

FWP+ 店舗

共用部が充実した平均 60㎡

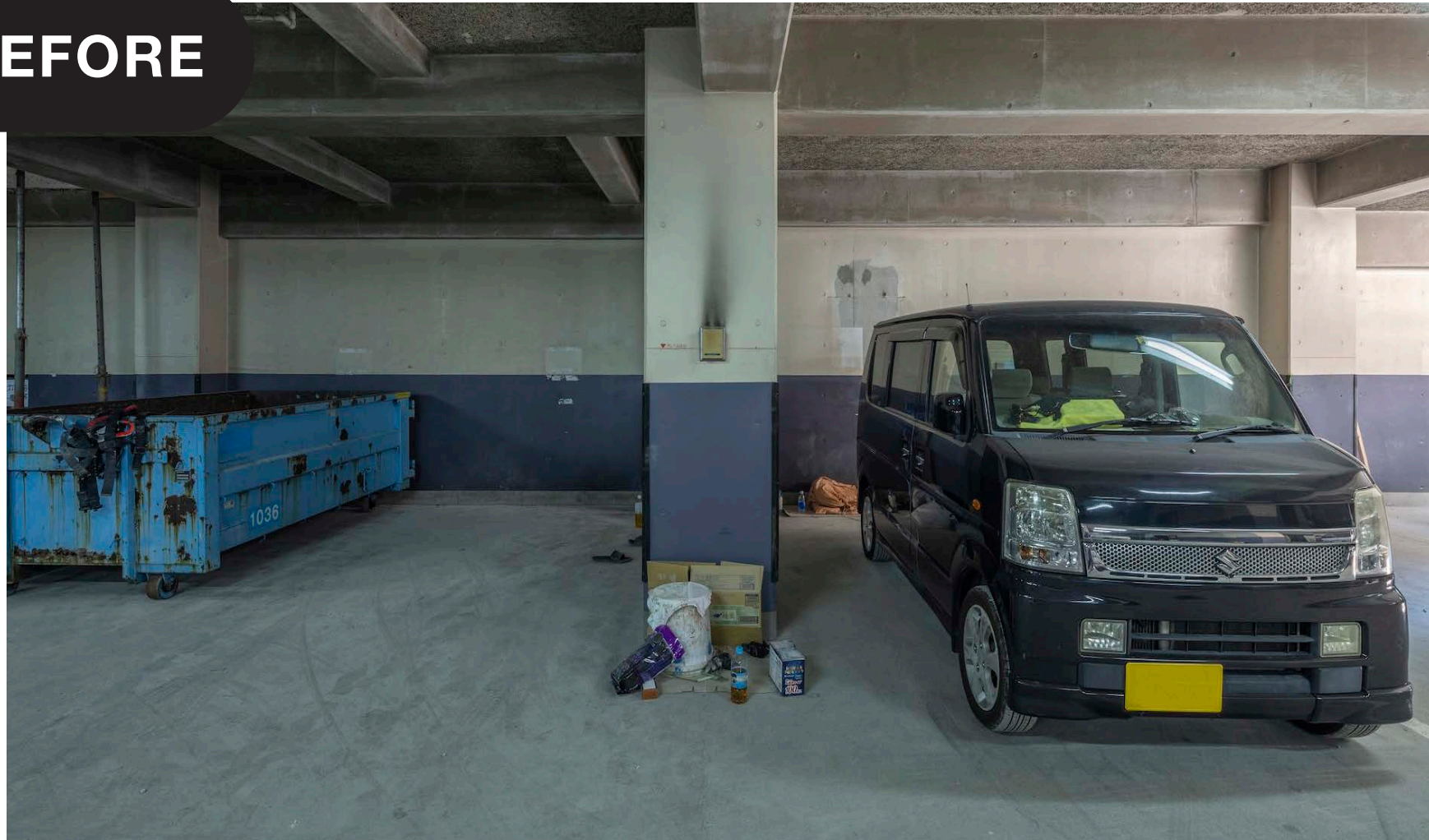
全 35 区画のsmallオフィスや SOHO





## 駐車場からオフィス等に用途変更

**BEFORE**



## 駐車場からオフィス等に用途変更

AFTER





## 駐車場からショップ区画に用途変更

**BEFORE**



## 駐車場からショップ区画に用途変更

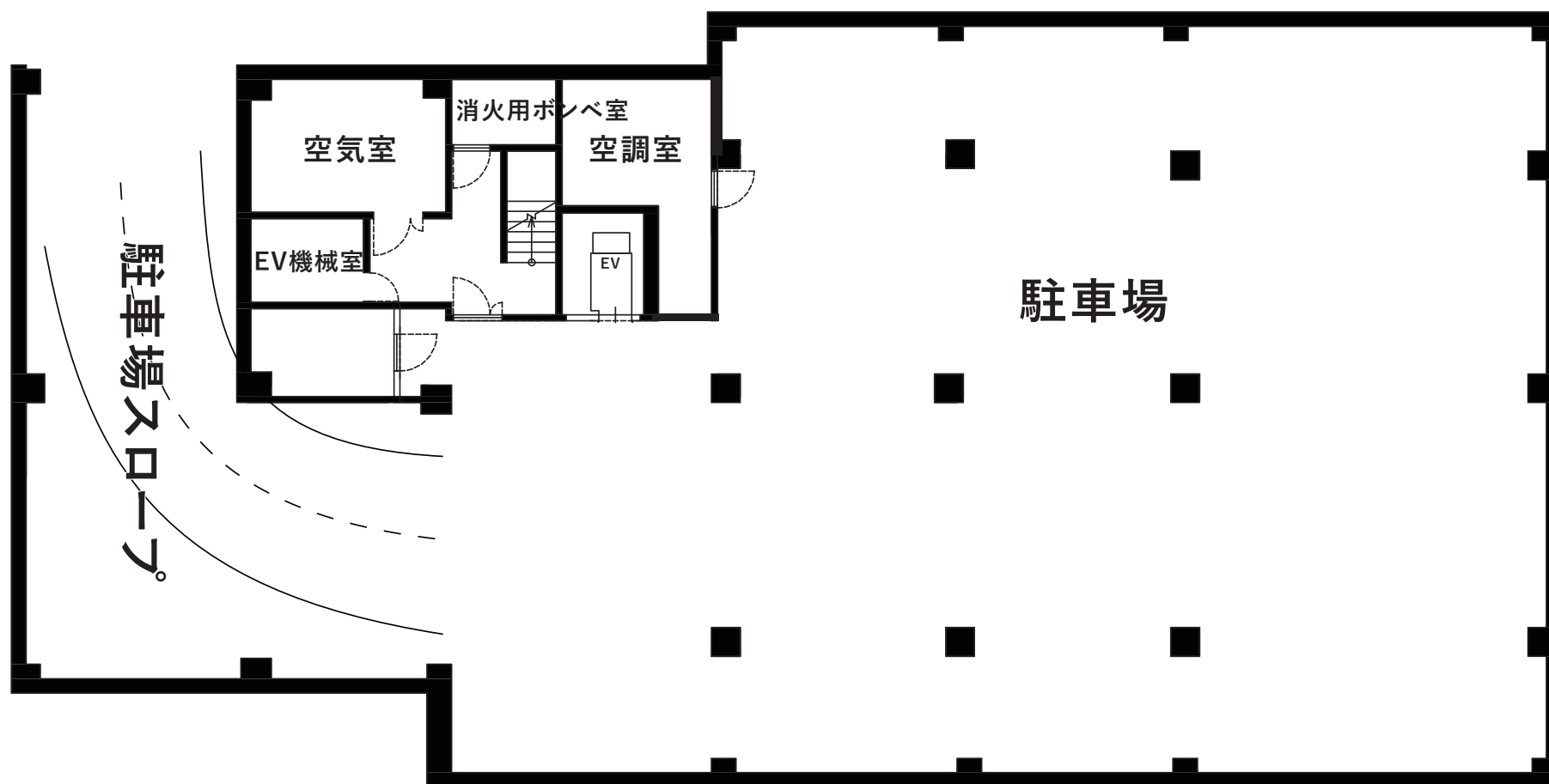
AFTER

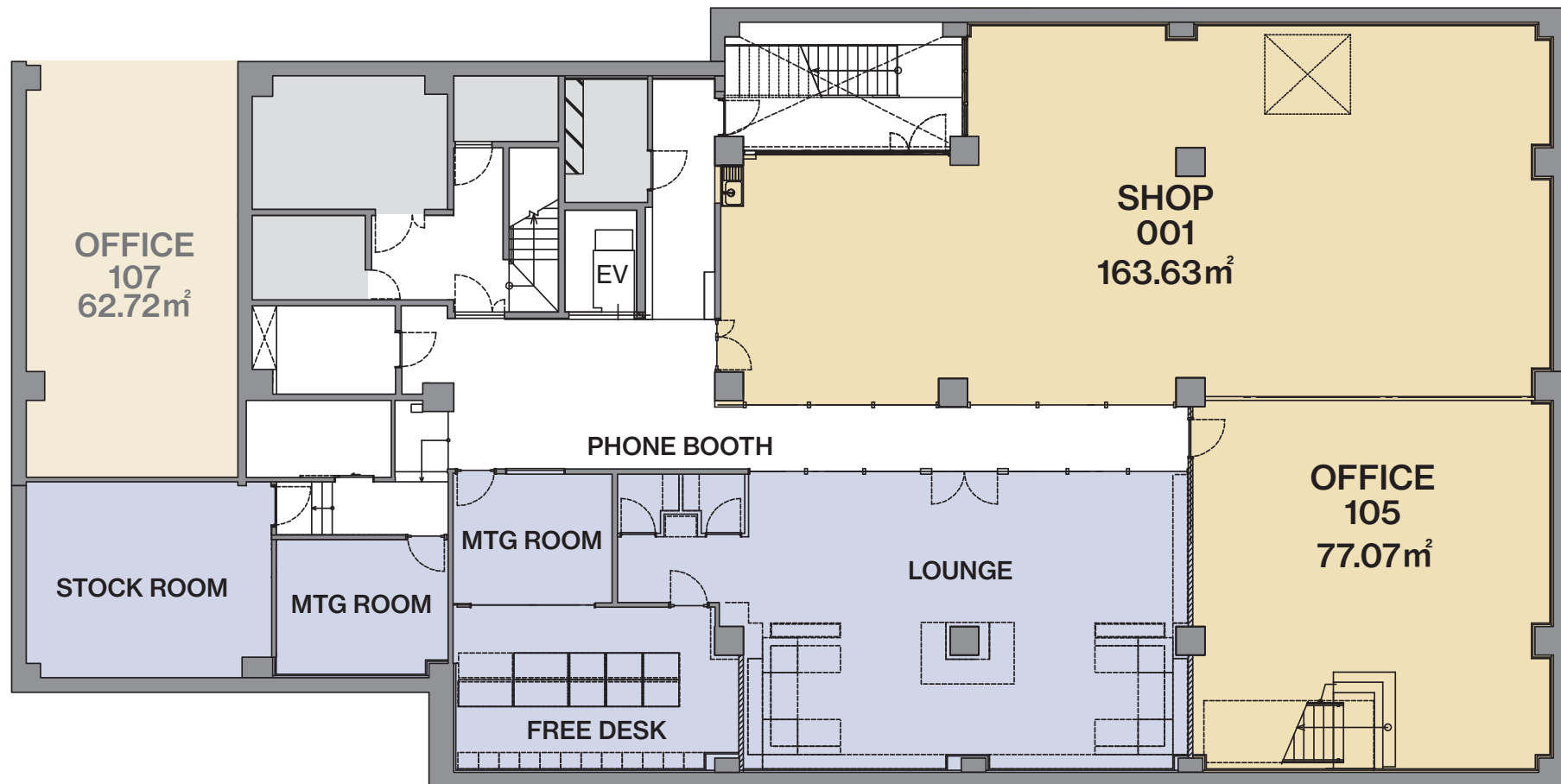




BEFORE

駐車場



**AFTER****ラウンジ+ショップ+ スモールオフィス + フリーデスク**



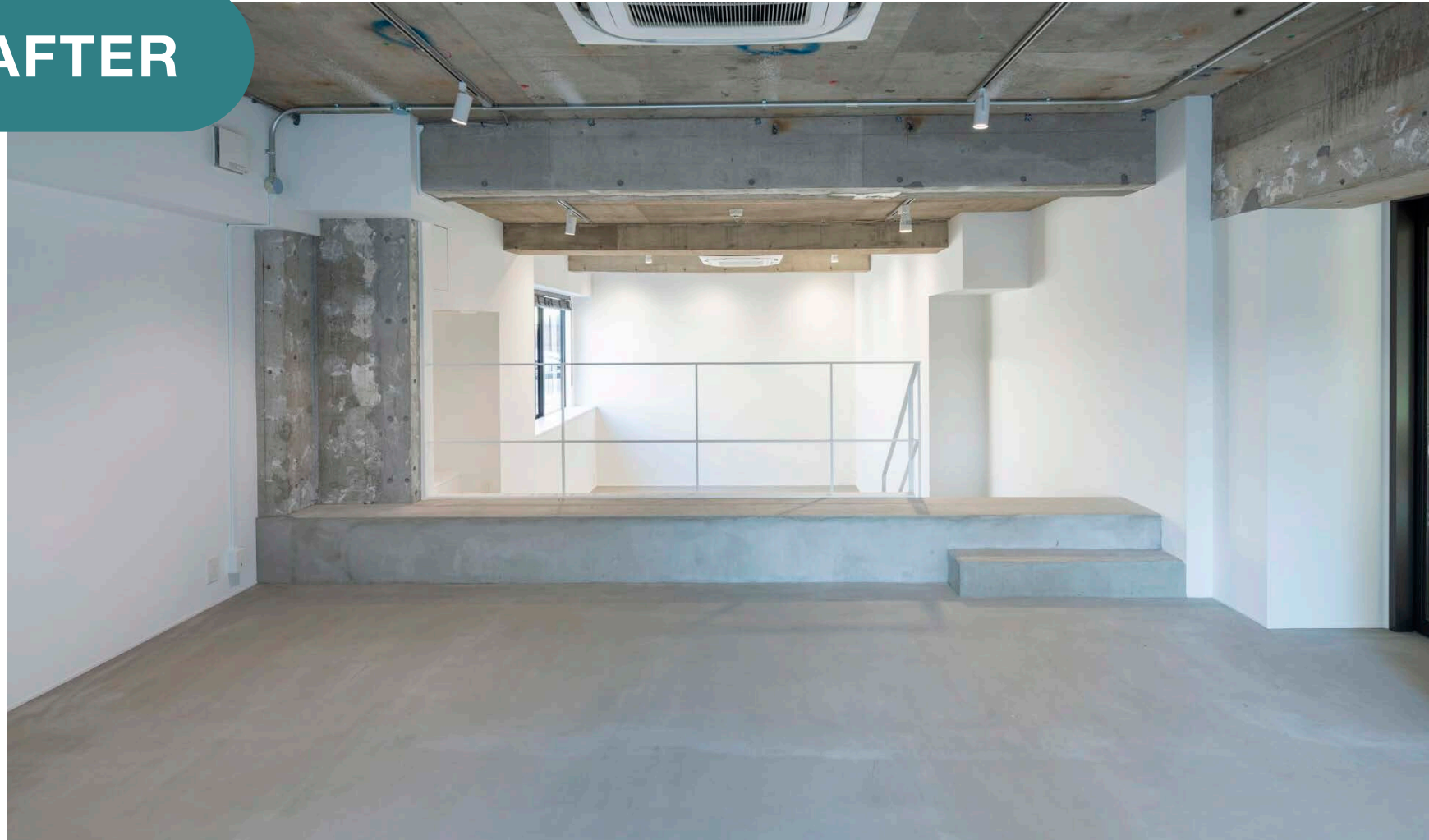
## 駐車場スロープからオフィス区画に用途変更

**BEFORE**



## 駐車場スロープからオフィス区画に用途変更

AFTER





## 住宅からオフィス等に用途変更

**BEFORE**





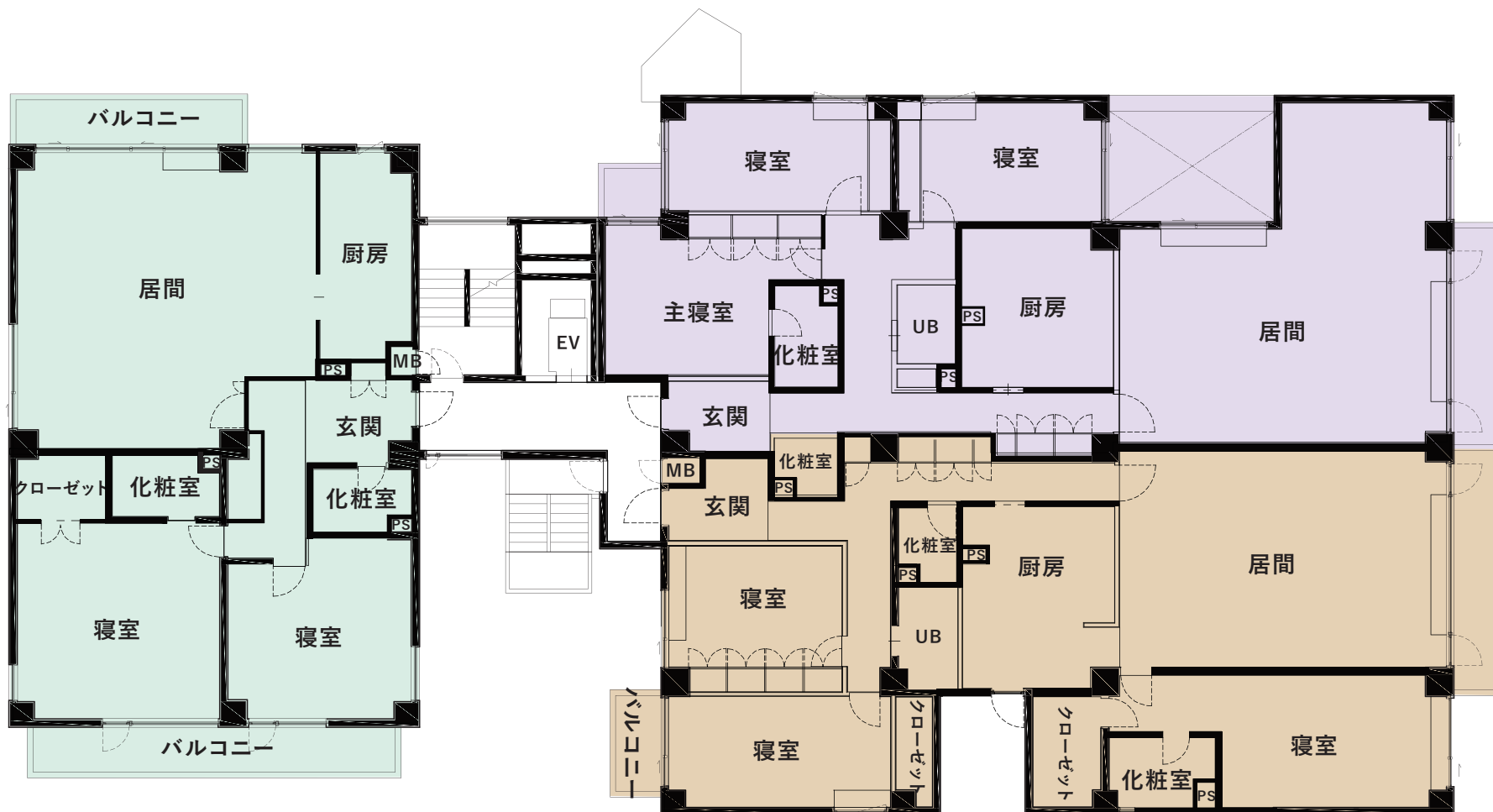
## 住宅からオフィス等に用途変更

AFTER



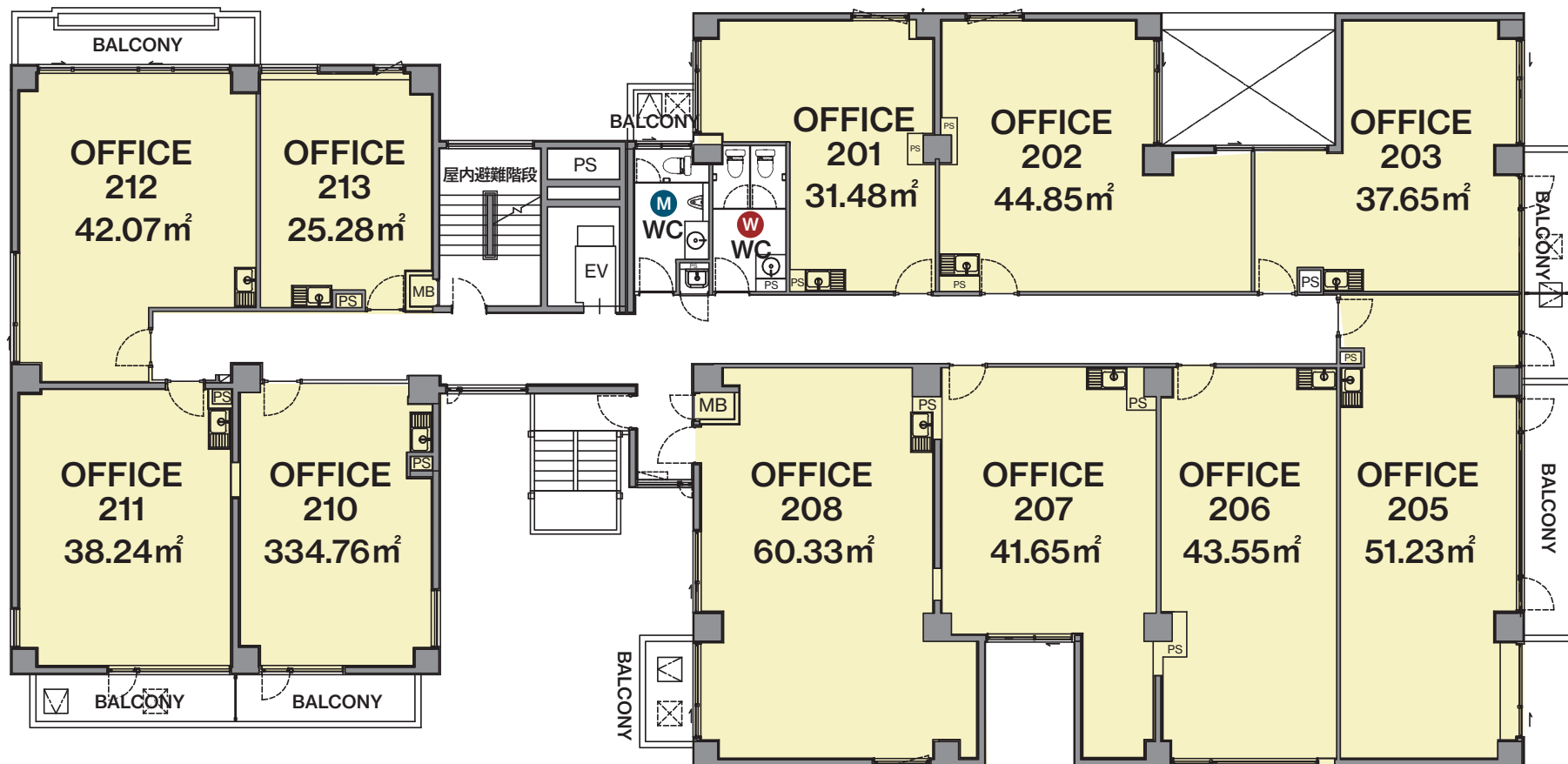


# BEFORE



AFTER

オフィス11区画





## スカイテラス新設

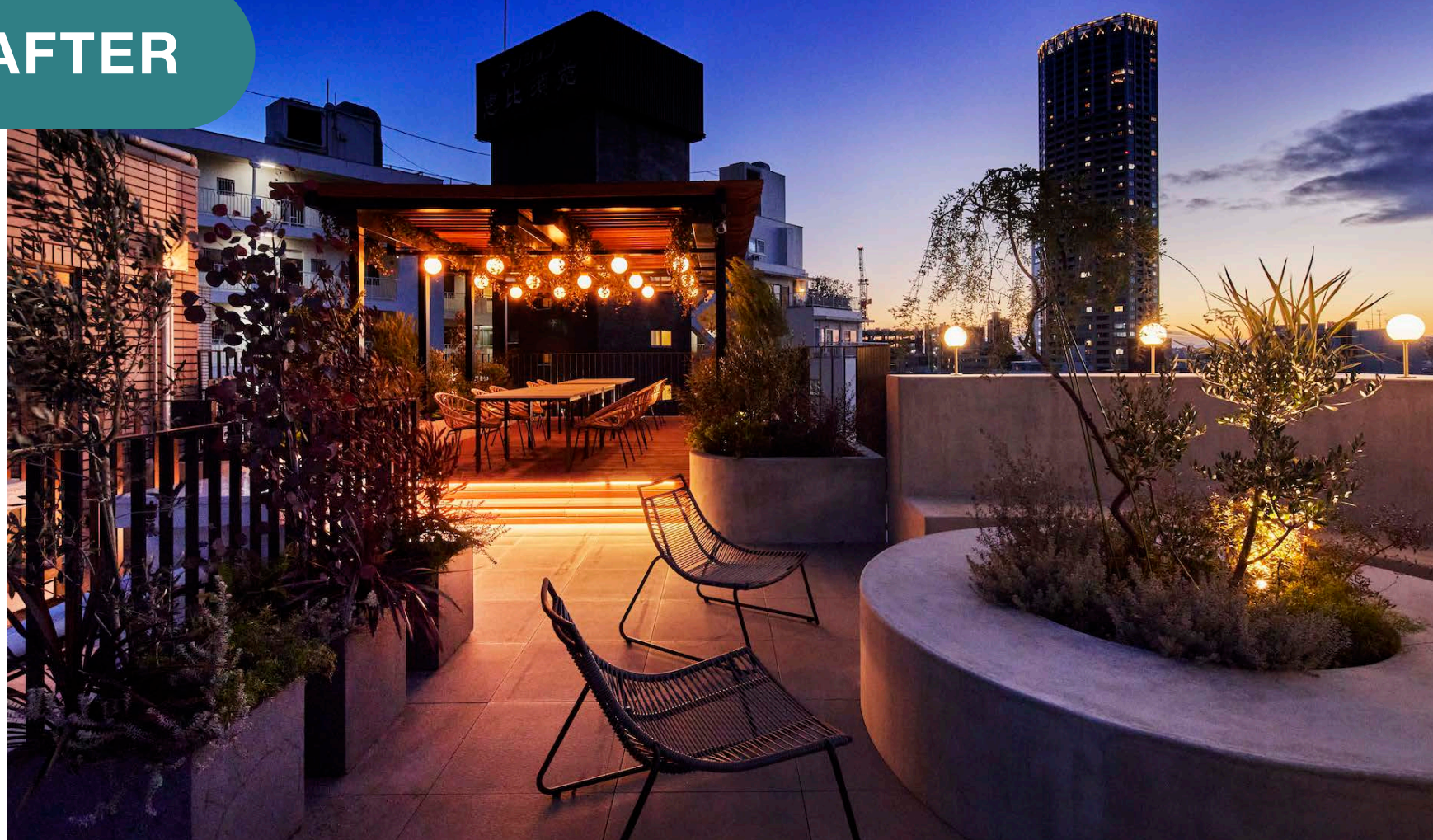
**BEFORE**





## スカイテラス新設

AFTER





## FWP 事業による築古ビル再生により、収益性が大きく向上

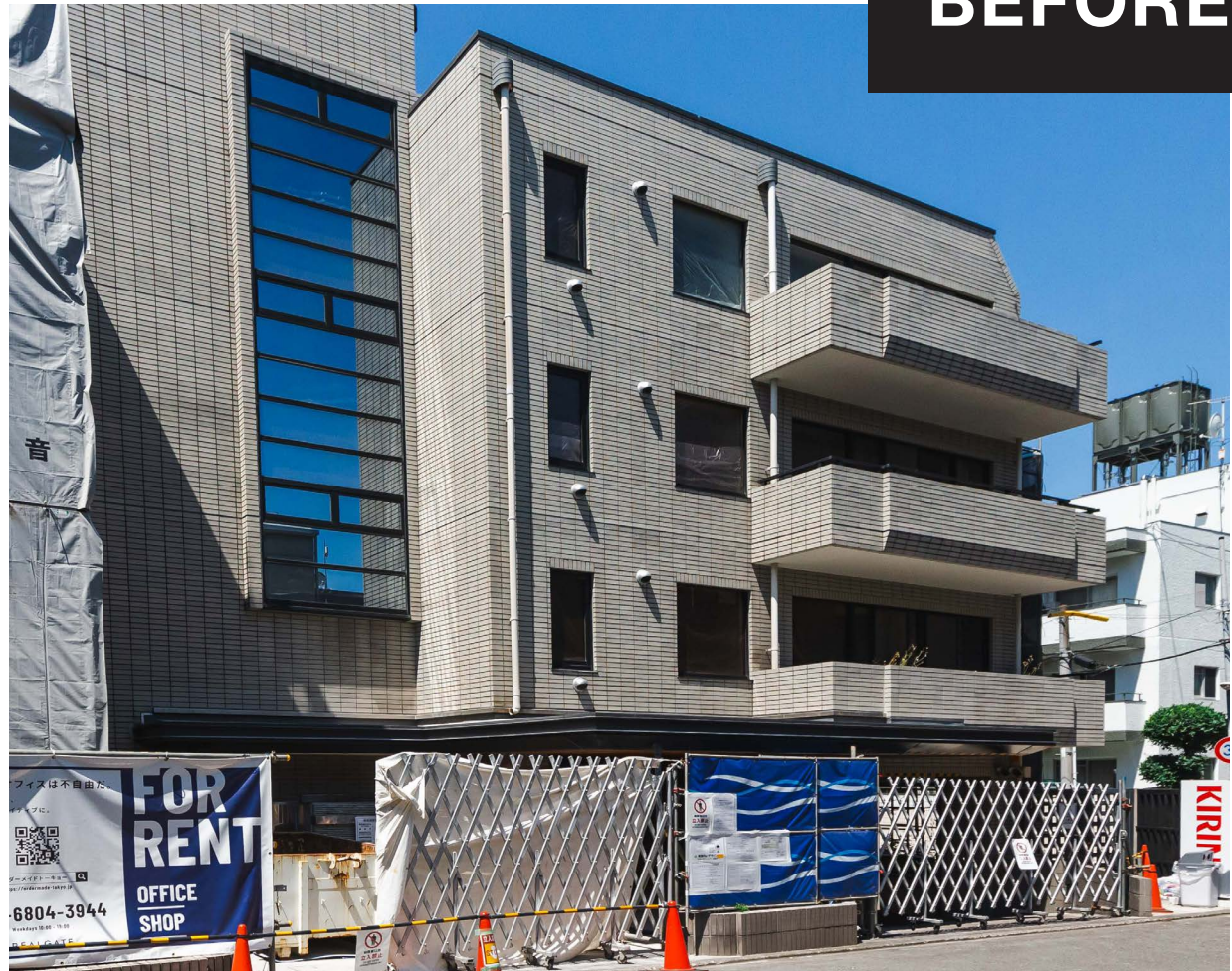
賃料収入（月額）

BEFORE

910万円



再生前





## FWP 事業による築古ビル再生により、収益性が大きく向上

賃料収入（月額）

1,790万円

2倍

910万円

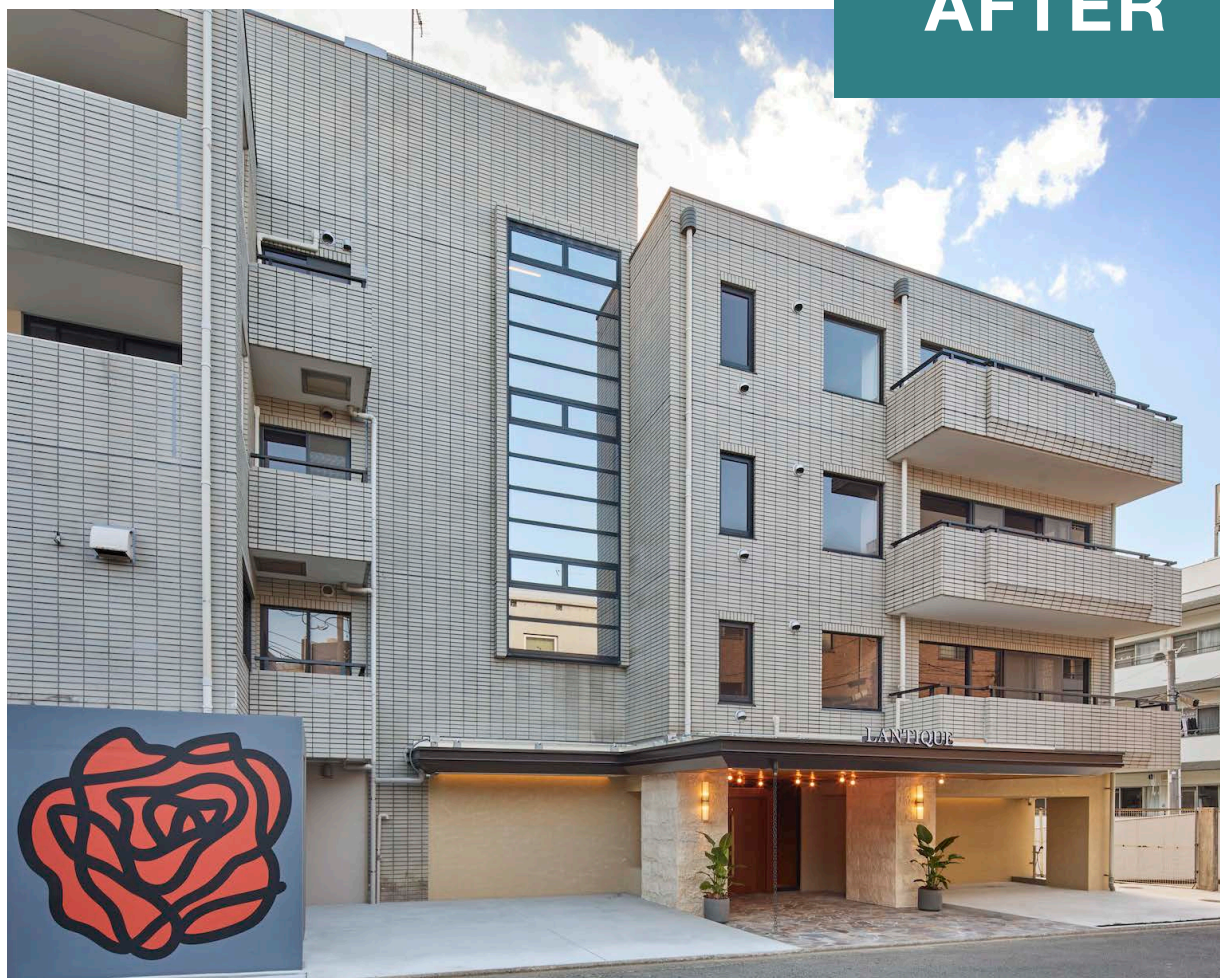


再生前



再生後

AFTER





## ML THE WORKERS & CO

運営総床面積 2,039m<sup>2</sup>

1966 年竣工

1 棟で法人の本社ビル

2015 年再生

FWP+ 店舗



BEFORE



AFTER



ML

## PORTAL POINT

— Ebisu —

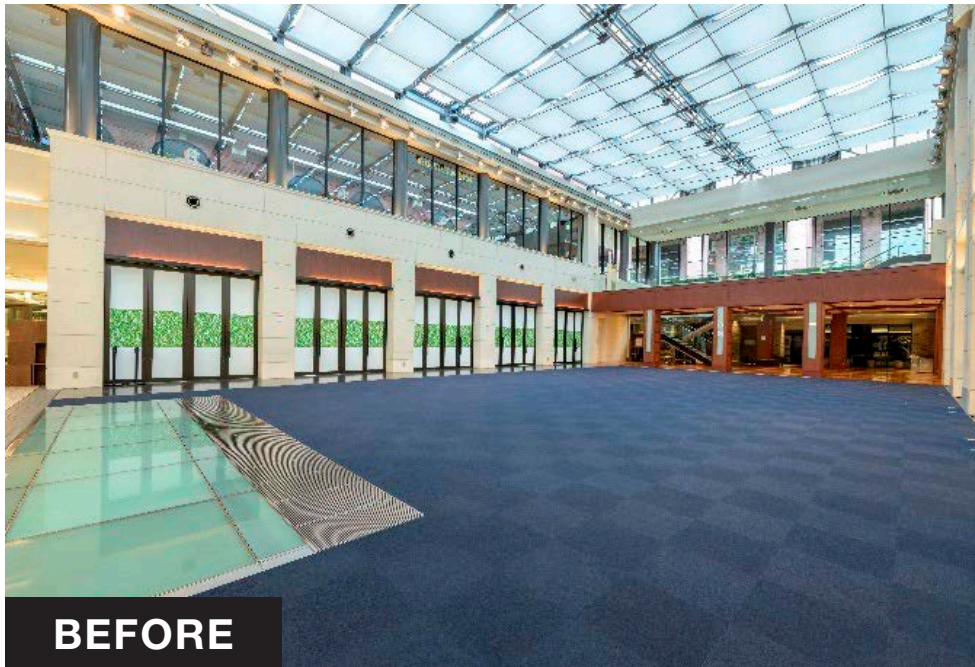
運営総床面積 2,549m<sup>2</sup>

2002 年竣工

飲食・物販店舗

2019 年再生

FWP+ イベントスペース



BEFORE



AFTER



## PM THE CASK GOTANDA

運営総床面積 1,745m<sup>2</sup>

2002 年竣工

ホテル＋店舗

2022 年再生

FWP



BEFORE



AFTER

## PM PORTAL Apartment & Art POINT

運営総床面積 3,341㎡

1981 年竣工

共同住宅 + 店舗

2017 年再生

FWP+ 店舗



BEFORE



AFTER



## 主な展開エリア

渋谷区 **29** 件

港区 **18** 件

目黒区 **14** 件

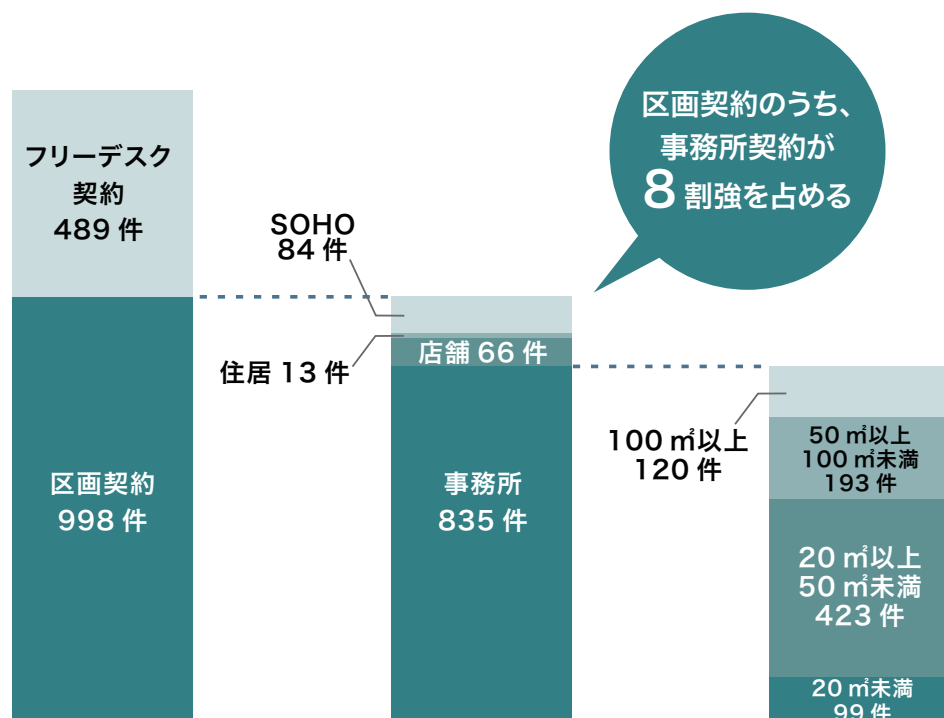
獲得済 PJ **71** 件

(2024年9月末時点)



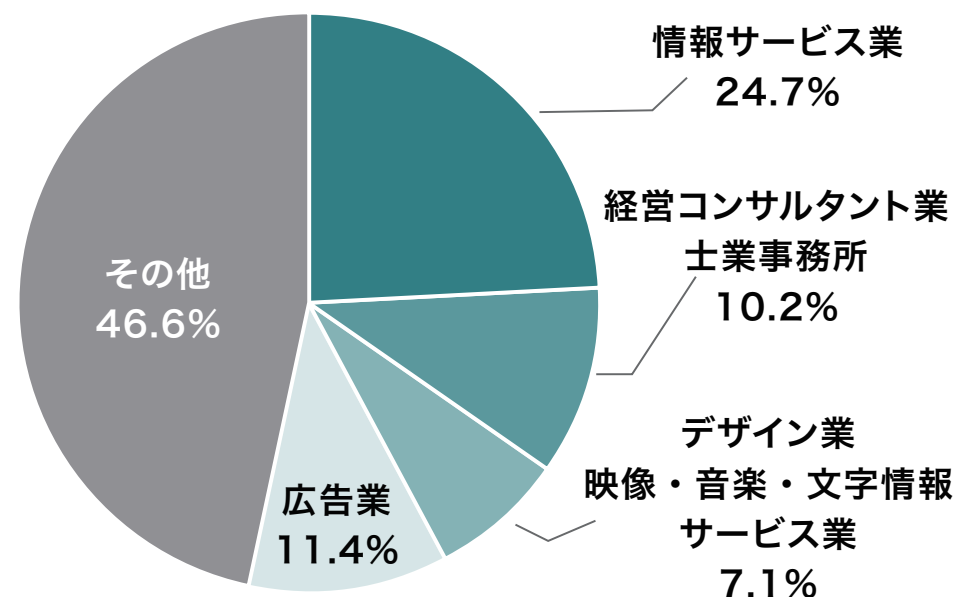
📍 既存獲得済み物件    📍 2024年9月期以降獲得済み物件

## 入居テナント契約種別



(2024年10月1日時点)

## 区画：入居テナント業種



(2024年10月1日時点)



## 実績からエンドテナントへの適正価格を見極め事業化を決定

(ex) 渋谷区マスターリースで延床面積 800 坪の築古ビル

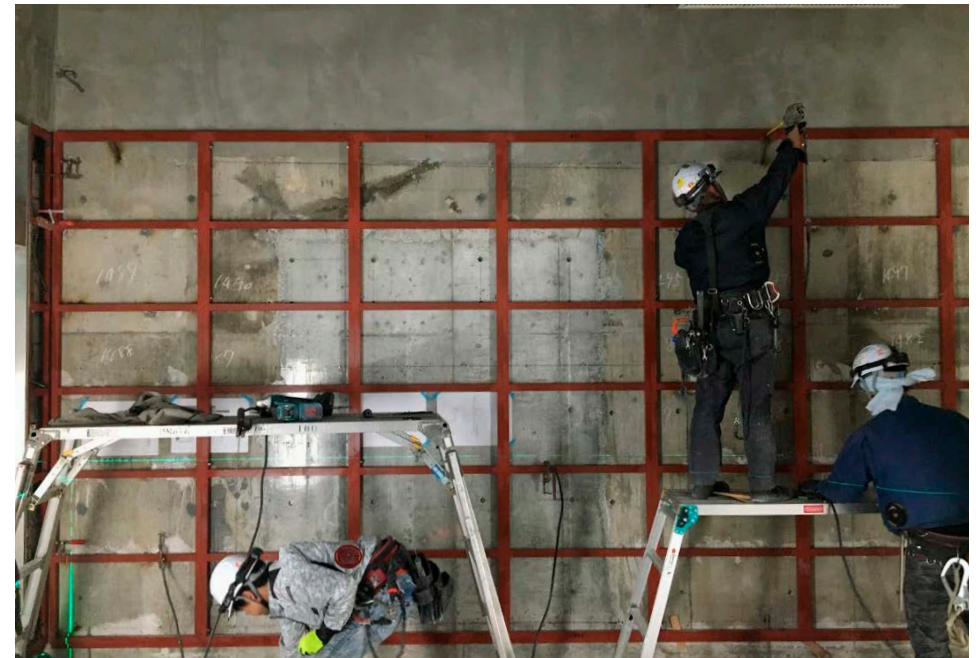
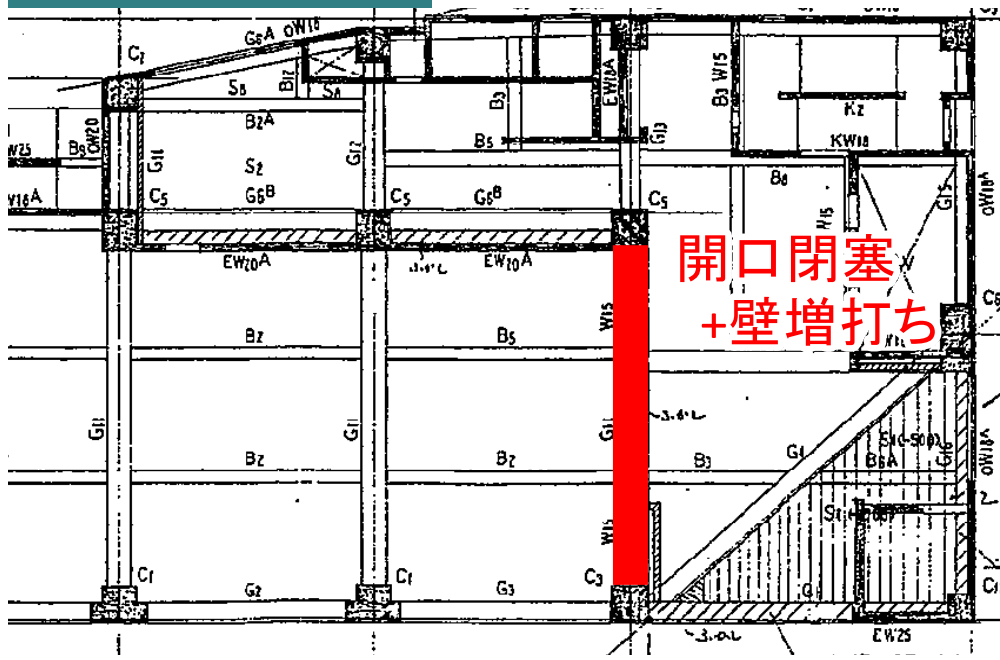


- ① エンドテナントへの賃料 月額 3.1 万円/坪 (周辺自社実績より)
- ② 月額 3.1 万円/坪 × 640 坪 = 月額売上 2,000 万円 (レントブル比 80%)
- ③ 利益は、賃料売上 25% 以上を目安 → 2,000 万円 × 25% = 500 万円
- ④ 減価償却費は、月額 200 万円 (建設投資は 45 万円/坪を 15 年償却)  
運営諸経費は、月額 100 万円 (無人運営で過剰な人件費を抑制)
- ⑤ ML 賃料は、② 2,000 万円 - ③ 500 万円 - ④ 300 万円 = 1,200 万円  
→ ML 賃料 1,200 万円 (1.5 万円/坪) 程度であれば事業化を決定

(2024年6月末試算)

## 築古ビルを安心・安全に収益性の高いビルに再生

### 耐震補強



～ 1981 年 5 月  
旧耐震基準



1981 年 6 月～  
新耐震基準



## 耐用年数を伸ばし、不動産の資産価値も向上

### 耐久性の強化

鉄筋コンクリート造(事務所)  
法定耐用年数は 50 年



### 耐久性の強化

躯体欠損の補修、コンクリート中性化防止等



ER 取得※→耐用年数が延長  
＜建物の資産価値向上＞



▲躯体補修（ひび割れ注入工法）

## 検査済証未取得物件の適合性を確保

## 適合性確保

検査済証未取得※

遵法性確認  
一級建築士事務所（社内）

事前協議（審査機関等）

工事※必要な場合

建築基準法適合状況調査  
＜適合性確保＞

1981年 建築基準法の大改正

→検査済証を取得する物件が増えた

→それ以前の物件は未取得が多い



増築の場合

【増築】 確認申請・工事

【増築】 完了報告・検査

検査済証取得



## 余剰面積を計算し増築を行い、賃料収入総額をアップ

### 増築



## 用途変更することで坪単価アップだけでなく床面積増加も実現

### 用途変更

BEFORE: 倉庫



AFTER: カフェ





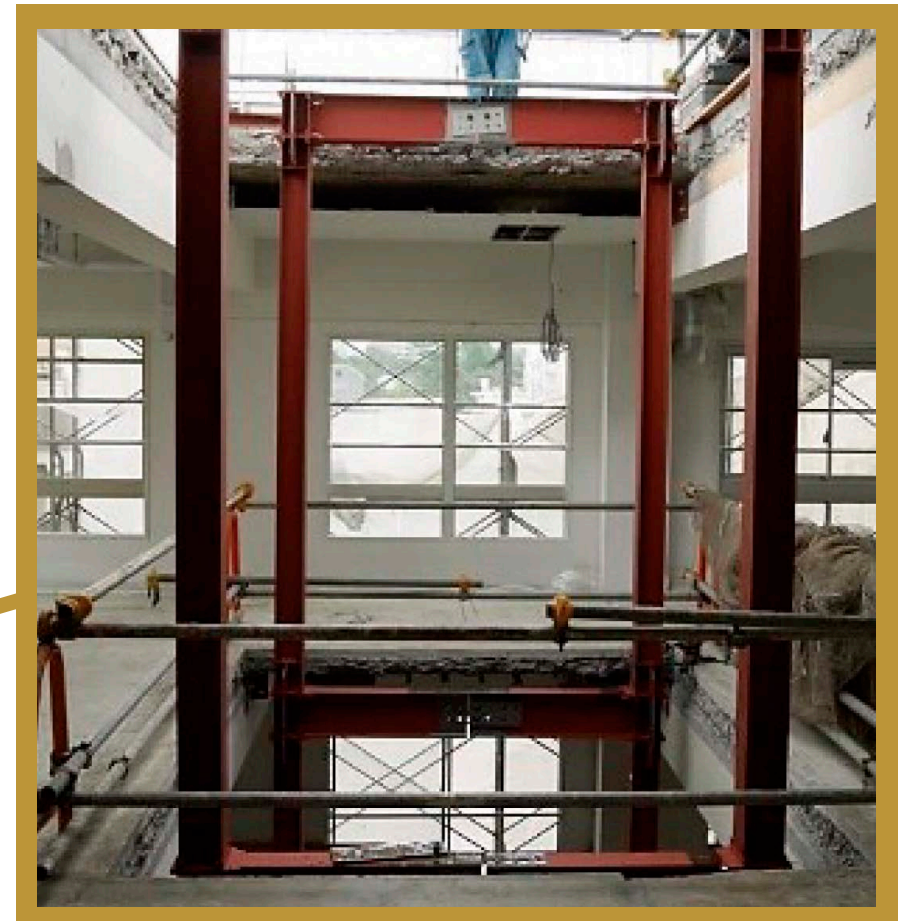
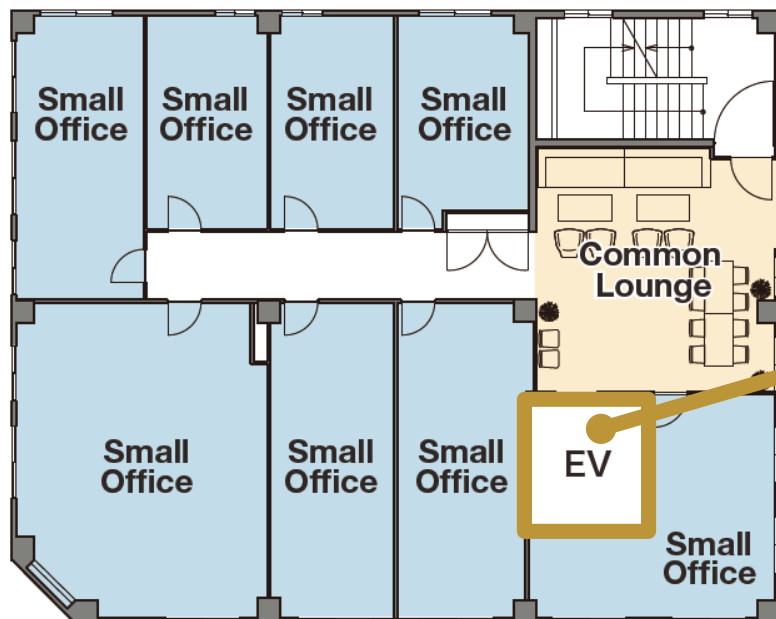
エレベーター新設による利便性の向上により、  
物件の価値が大幅アップ

## エレベーター新設

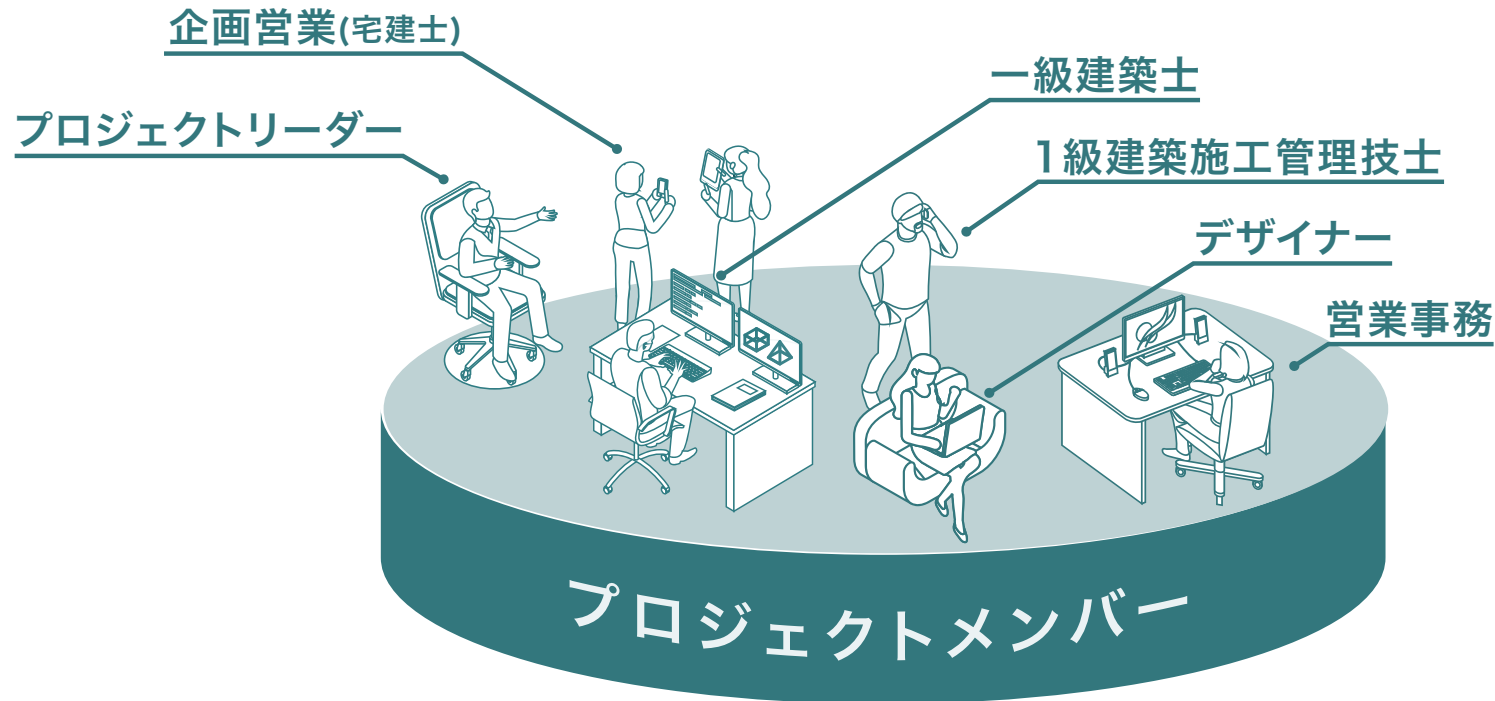
BEFORE: ワンフロアオフィス



AFTER



## プロジェクトチームを作り、一気通貫で進める



従業員数  
**88名**

男女比  
**59:41**

	一級建築士	5名
有資格者数	1級建築施工管理技士	6名
	宅地建物取引士	47名

平均年齢  
**33歳 0ヶ月**

(2024年9月末現在)





01

リアルゲイトについて

02

事業説明

03

収益構造

04

中期経営計画

## キャッシュポイントを増やししながら業績を拡大

2009年～  
ストック型

### プロパティーマネジメントモデル

PM 契約をして契約手数料や運営フィーを安定して得る

2012年～  
ストック型

### マスターリースモデル

建物を一括借り上げのち転借して安定した賃料を得る

2017年～  
フロー型

### 設計・施工モデル

・2017年 一級建築士事務所 ・2020年 特定建設業許可

2021年～  
ストック型

### 再生物件保有モデル

自ら購入し、リノベーションによりバリューアップし賃料を得る



## キャッシュポイントを増やししながら業績を拡大

2009年～  
ストック型

### プロパティーマネジメントモデル

PM 契約をして契約手数料や運営フィーを安定して得る

2012年～  
ストック型

### マスターリースモデル

建物を一括借り上げのち転借して安定した賃料を得る

2017年～  
フロー型

### 設計・施工モデル

・2017年 一級建築士事務所 ・2020年 特定建設業許可

2021年～  
ストック型

### 再生物件保有モデル

自ら購入し、リノベーションによりバリューアップし賃料を得る

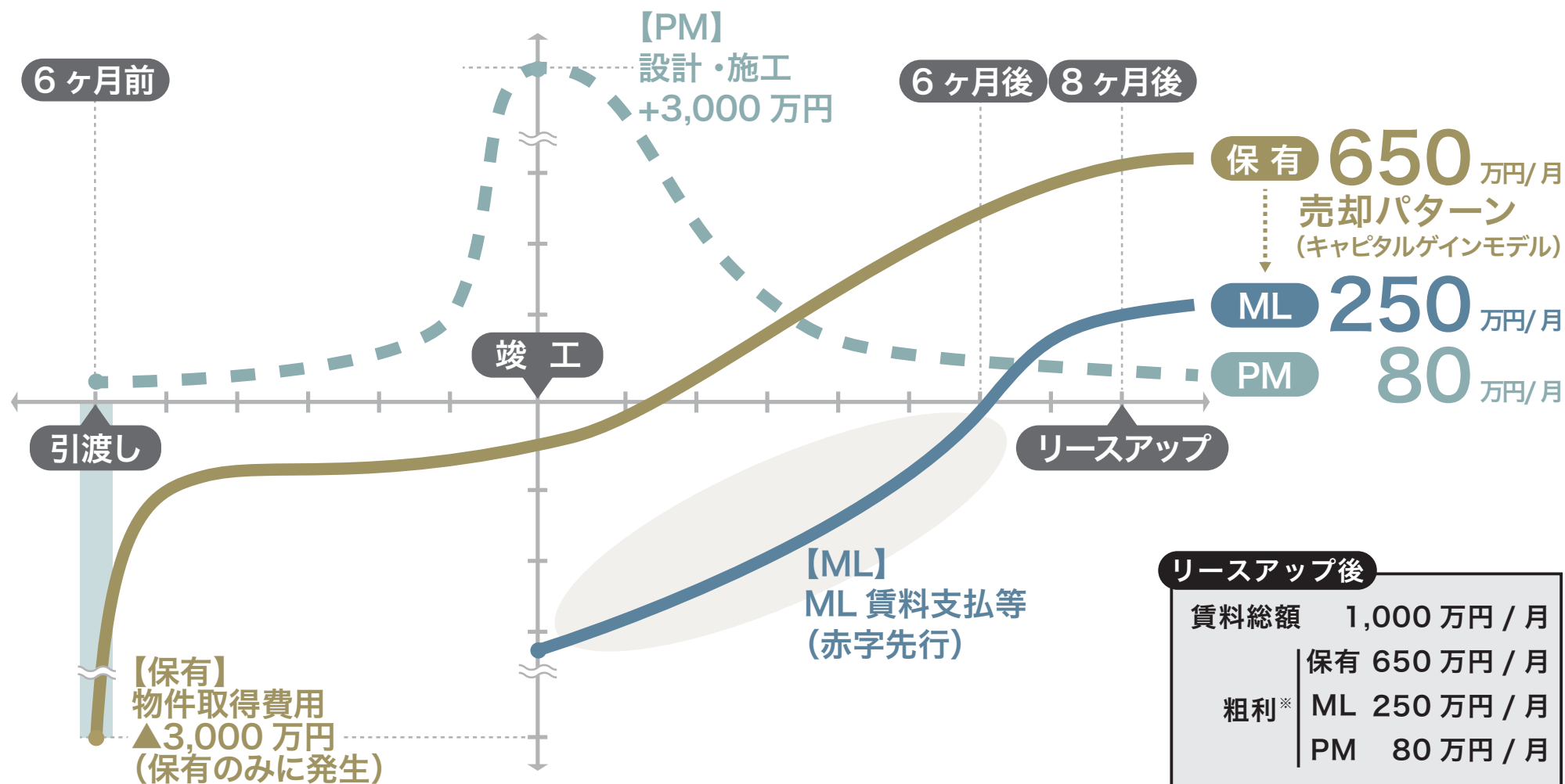
2023年～  
フロー型

### キャピタルゲインモデル

売却益を得た上で、ML 等のストック収入に繋げる

## 収益性の高い **保有** > **ML** > **PM** の順で物件獲得を進める

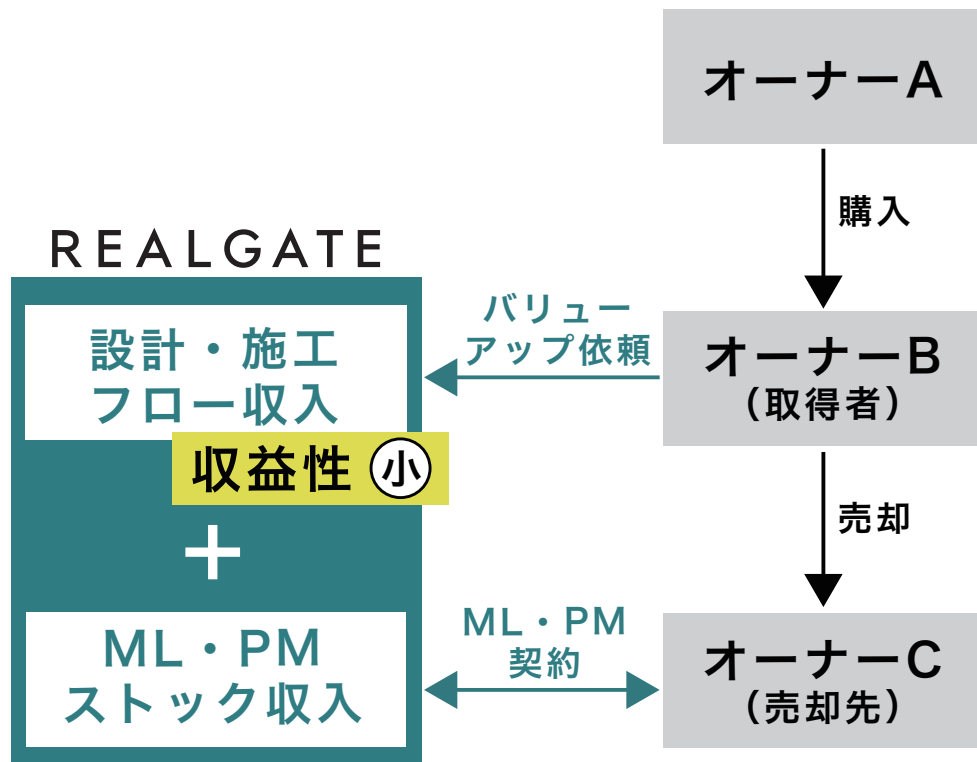
(ex) 渋谷区延床面積 400 坪の築古ビル





## キャピタルゲイン確保後も、ストック収入に繋がる

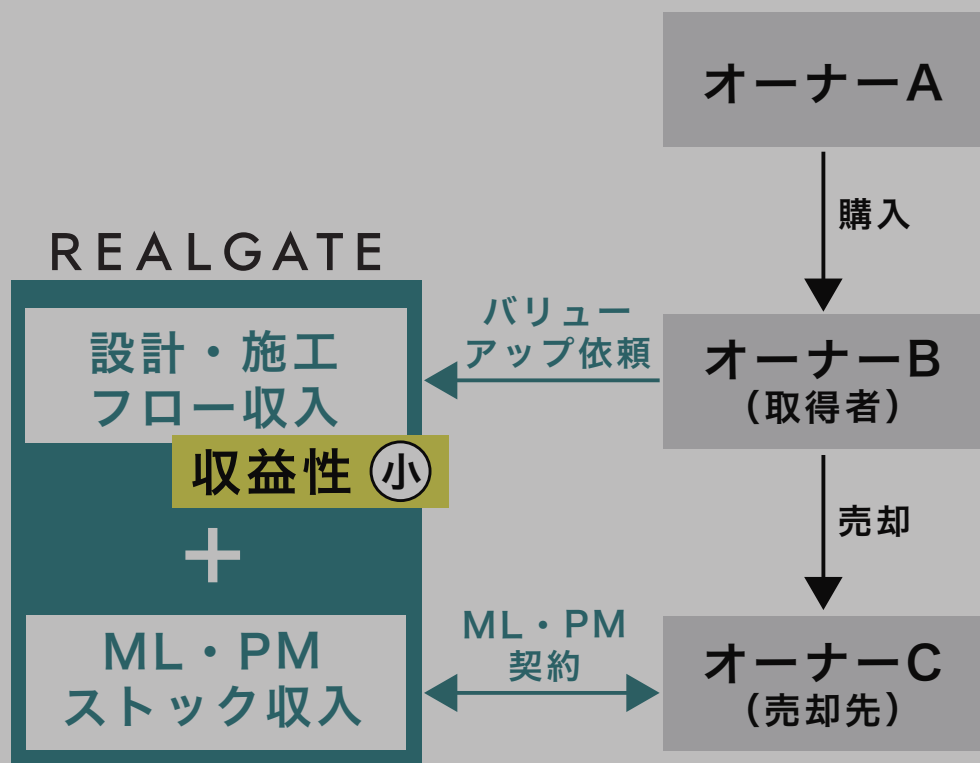
### 【BEFORE】



設計・施工収入	○
キャピタルゲイン	×
ストック収入	○

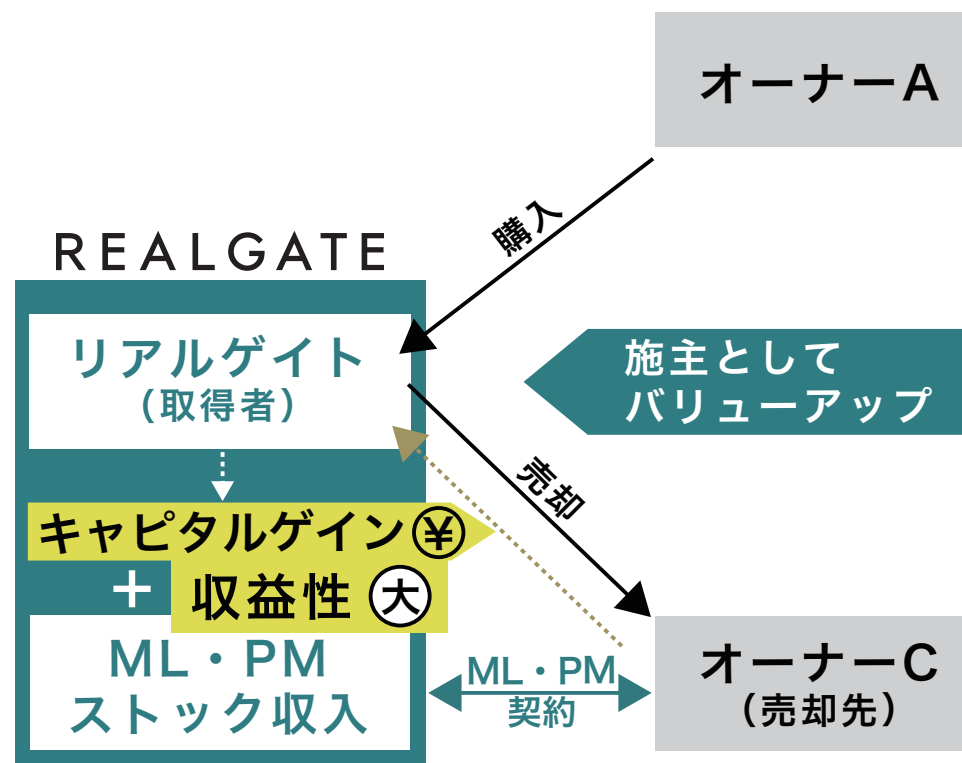
## キャピタルゲイン確保後も、ストック収入に繋がる

### 【BEFORE】



設計・施工収入 ○  
キャピタルゲイン ×  
ストック収入 ○

### 【AFTER】



設計・施工収入 ×  
キャピタルゲイン ◎  
ストック収入 ○





01

リアルゲイトについて

02

事業説明

03

収益構造

04

中期経営計画

## 高収益物件の展開により営業利益率を向上 継続的な+30%成長を目指す

(単位：百万円)	17期 (25年9月期) 計画	18期 (26年9月期) 計画	19期 (27年9月期) 計画
売上高	9,500	11,000	13,000
売上高前期比	+19.5%	+15.8%	+18.2%
営業利益	1,000	1,300	1,700
営業利益率	10.5%	11.8%	13.1%
営業利益前期比	+30.4%	+30.0%	+30.8%



## 不動産再生ソリューションの需要が増加 新たな需要をとらえた企画によって事業を拡大

### 外部環境

- ・ 建築費高騰
- ・ 利上げ
- ・ 環境配慮 (ESG)

不動産セクター全体にはマイナスだが、  
再生不動産にとっては追い風の面あり

新築開発から築古再生へ

不動産再生ソリューションの需要増加

### 事業戦略

- ・ 高稼働率の維持（賃料適正化）
- ・ 高収益物件の新規獲得 (大型 ML・保有物件)
- ・ 計画的な保有物件の売買
- ・ 新たなオフィス需要をとらえた企画の展開  
(オフィス + ホテル、住居、イベントスペース etc)

継続

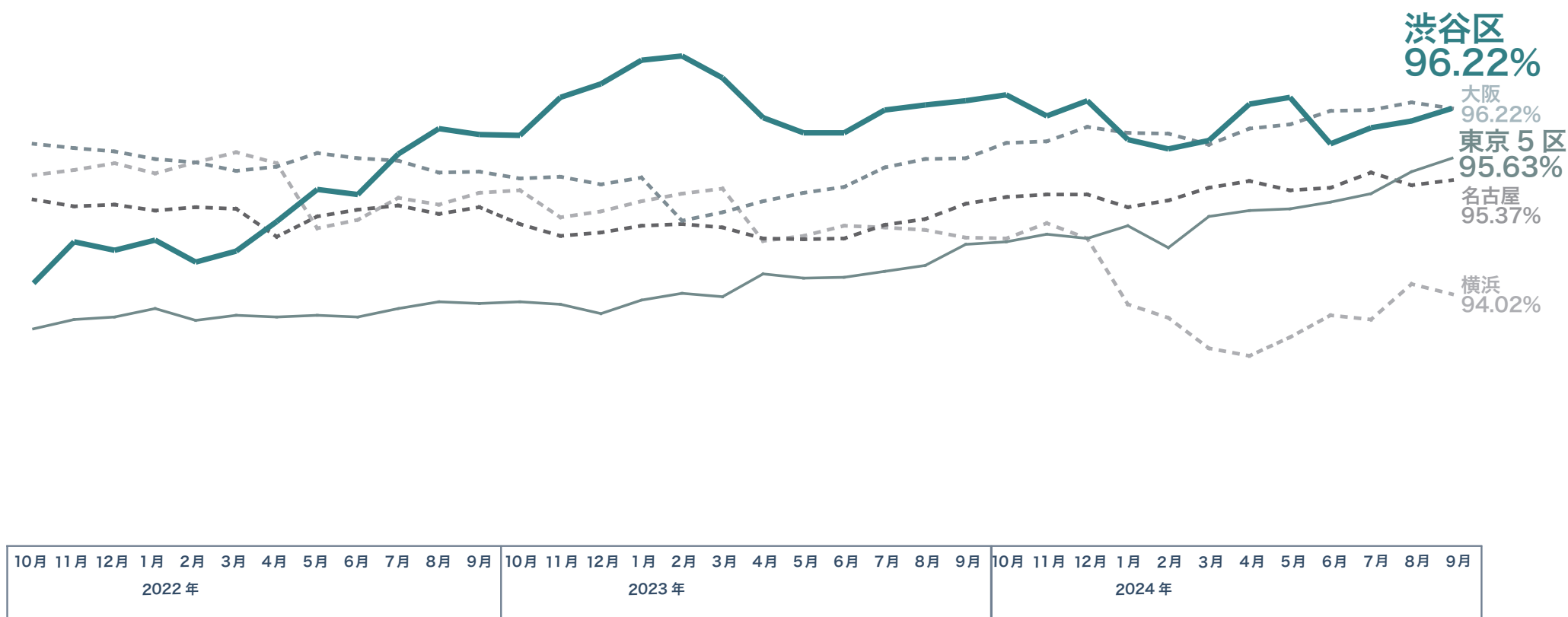
+

$\alpha$

渋谷区の稼働率は東京 5 区を上回っており、  
直近では日本の中でも高い稼働率で推移している

参考

稼働率(既存ビル) / 渋谷区・東京 5 区・大阪・名古屋・横浜





## 経年による築古ビルストックの自然増加

参考

### オフィスピラミッド（都心5区）

東京都心5区 981 万坪 6,848 棟 平均築年数34.0年

#### 中小規模（延床300～5,000坪）

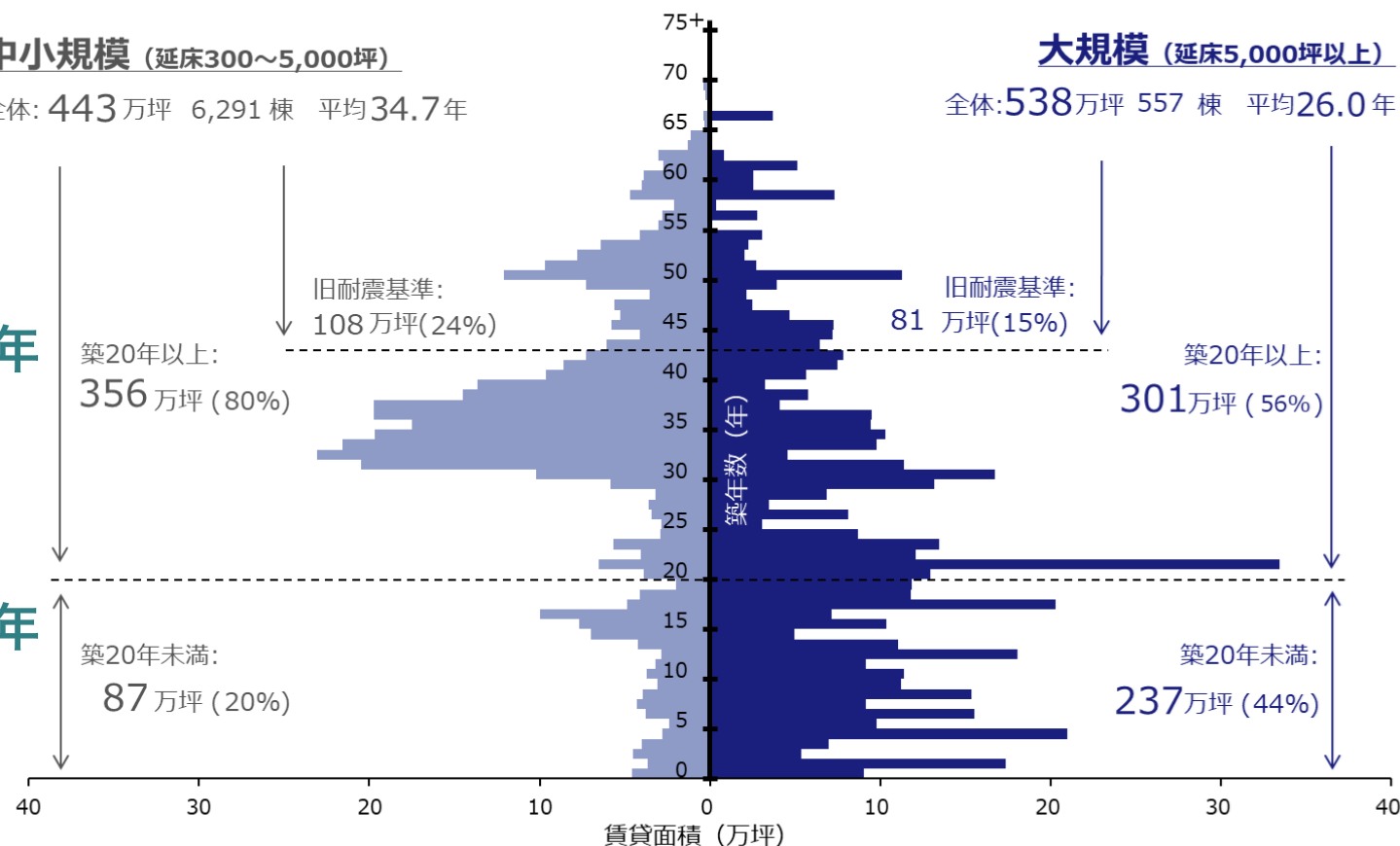
全体: 443万坪 6,291 棟 平均34.7年

#### 大規模（延床5,000坪以上）

全体: 538万坪 557 棟 平均26.0年

リアルゲイトが  
得意とする築古ビル

築 40年  
↕  
築 20年

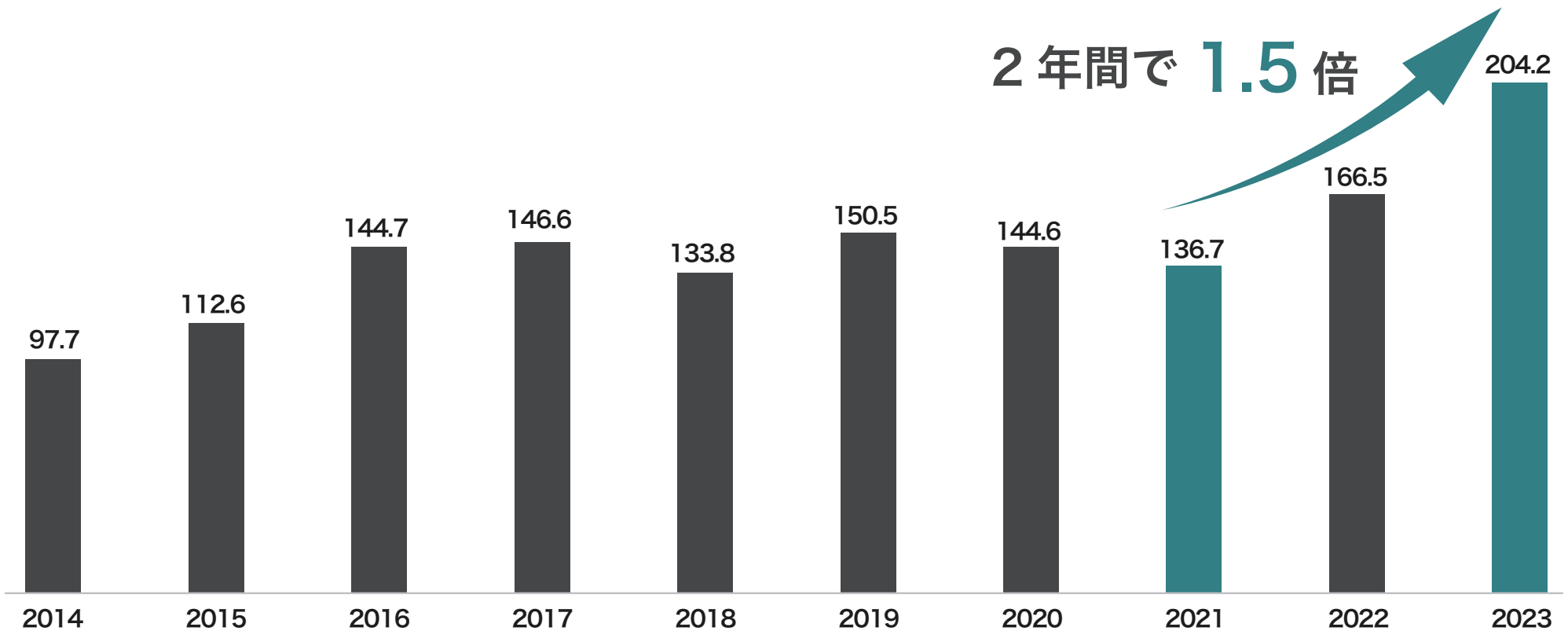


▲ザイマックス不動産総合研究所「オフィスピラミッド 2024 東京 23 区・大阪市」  
[https://soken.xymax.co.jp/2024/01/17/2401-stock\\_pyramid\\_2024/](https://soken.xymax.co.jp/2024/01/17/2401-stock_pyramid_2024/)

## 建築資材と人件費の大幅増に上る建築費高騰



建築費 | 鉄骨造 事務所（東京都）

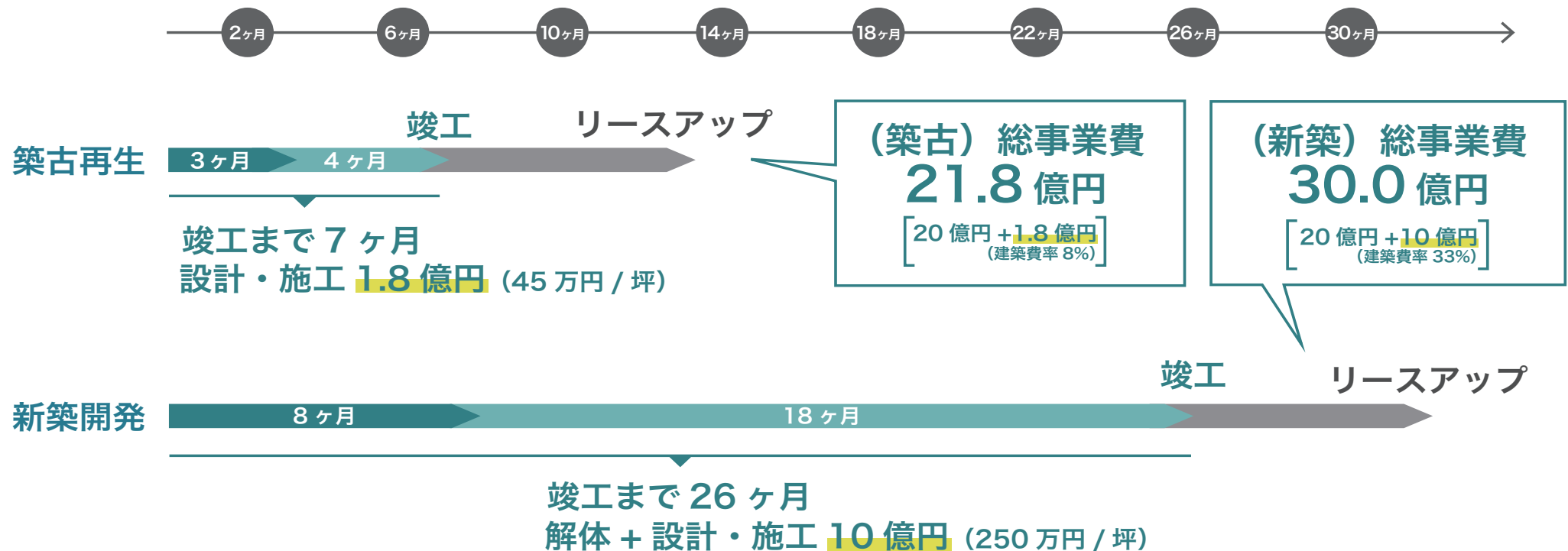


（国土交通省「建築着工統計調査」（2023年）を基に当社加）

## 築古再生は竣工までの期間が短く、総事業費が抑制

### PJ スタートから竣工までの期間差イメージ

(ex) 渋谷区延床面積 400 坪の物件を想定 / 再生前物件価格 20 億円



■企画・設計・運営準備 ■工事 ■リーシング

(2024年9月末試算)



## 建築費高騰を背景に、新築への建替えではなく、 リノベーションを選択肢に入れるクライアントが増加 (仮称) 横森製作所旧本社ビル再生プロジェクト



場所

東京都渋谷区幡ヶ谷

契約内容

施工契約、マスターリース契約

竣工年

本館：1973 年 4 月  
(リノベーション竣工 2025 年 8 月末予定)

別館：1972 年 10 月  
(リノベーション竣工 2026 年 5 月末予定)

規模

延床面積 2,175m<sup>2</sup>

クライアント

株式会社横森製作所(1951 年創業)  
日本を代表する鉄骨階段のトップメーカー

### ＜プロジェクトスケジュール＞

取引概要

対象期

業績影響

請負工事完了

2025 年 9 月期

施工売上 (フロー型収入)

マスターリース契約開始

2025 年 9 月期以降

賃料売上 (ストック型収入)

## 環境配慮への関心が高まりから、不動産再生需要が増加 保有物件の AMBRE はグリーン認証を取得

保有

**AMBRE**



場所

東京都渋谷区千駄ヶ谷

構造

鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建

用途

店舗・事務所

延床面積

2,175m<sup>2</sup>

竣工

1987 年 4 月

リノベーション竣工年

2024 年 7 月



DBJ Green Building  
2024 ∞

### DBJ Green Building 認証

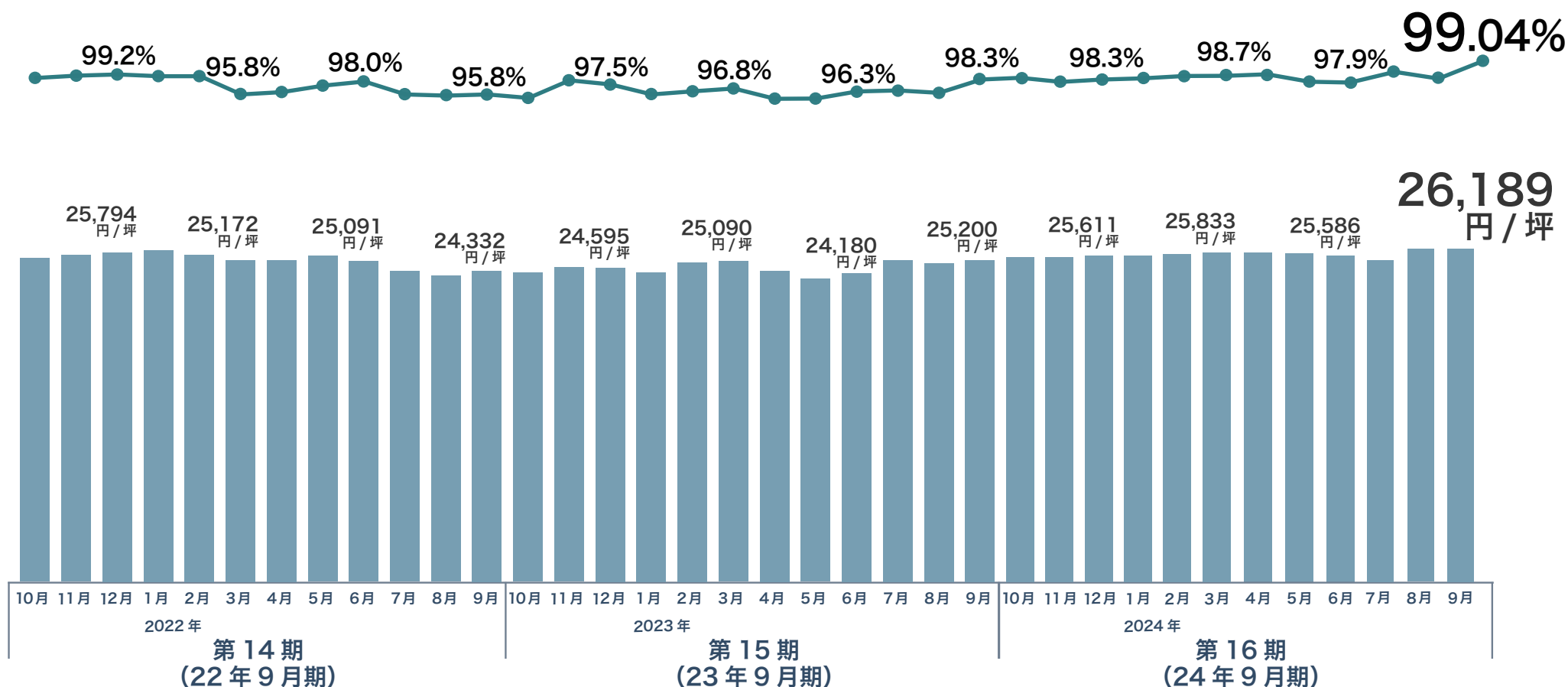
「建物の環境性能」  
「危機に対する対応力」  
「ステークホルダーとの協働」  
「多様性・周辺環境への配慮」  
「テナント利用者の快適性」

ESG に基づく  
5 つの視点による  
総合評価により認証

## 高稼働率を背景に賃料適正化を実施 ストック型収入の更なる高収益化を進める

稼働率・平均賃料  
(ML・保有 / 既存)

過去3年で最高値

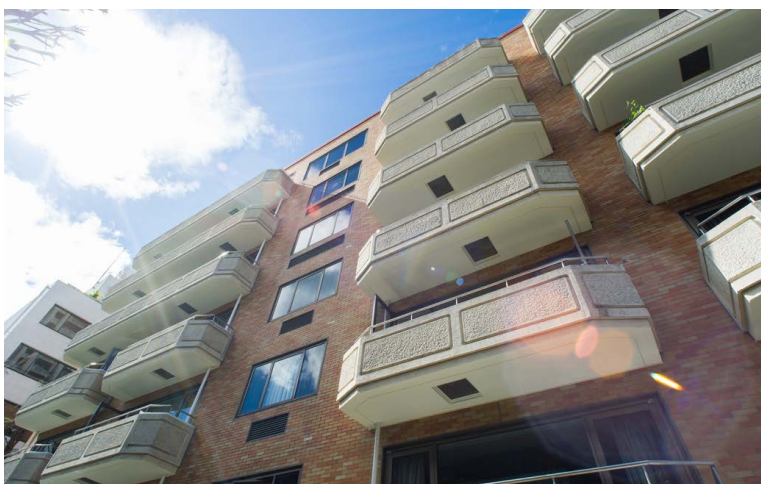


※稼働率及び平均賃料は、竣工後1年以上経過したML・保有物件について算出しており、終了予定物件については除外して算出

※稼働率は、「稼働中賃貸面積 ÷ 賃借可能床面積」で算出した数値 (%) ※平均賃料は、「(賃料売上※諸経費等除く) ÷ (貸付可能床面積・坪)」で算出した数値 (円/坪)



## 築50年・リノベーション後10年を超える物件でも 高稼働を背景として賃料アップが可能



### PEGASUS AOYAMA

場所	東京都港区赤坂
契約内容	マスターリース契約
竣工年	1973年8月 (リノベーション竣工2012年10月)
規模	運営面積 1,219m <sup>2</sup>

築年数	再生後 経過年数	年月	賃料※
築40年	1年	2013年10月	100
⋮	⋮	⋮	⋮
築49年	10年	2022年9月	105
築50年	11年	2023年9月	110
築51年	12年	2024年9月	114

賃料アップを実現 (+14%)

今後も賃料増額を進める

## 新規獲得物件については、保有物件の増加・大型化が進行

	開業時期		物件名/PJ名	所在地	契約形態	運営面積(m <sup>2</sup> )※1	
第16期 (24年9月期)	23年11月	①	RandL TAKANAWA GATEWAY	港区	PM	7,650	6件 (1.5万m <sup>2</sup> )
	24年2月	②	ROOTS SQUARE IKEJIRI OHASHI	目黒区	ML	710	
	24年2月	③	LANTIQUE BY IOQ	目黒区	ML	3,108	
	24年3月	④	&NEIGHBOR nakameguro	目黒区	ML	918	
	24年7月	⑤	AMBRE	渋谷区	保有 (長期)	1,334	
	24年8月	⑥	OMB目黒中町	目黒区	保有※2 (販売用)	1,204	
第17期 (25年9月期)	25年2月(予定)	(1)	(仮称)渋谷区鉢山町PJ (ミズレイコ72ビル)	渋谷区	保有 (長期)	920	7件 (0.9万m <sup>2</sup> )
	25年2月(予定)	(2)	(仮称)渋谷区鉢山町PJ (カラート71ビル)	渋谷区	保有 (長期)	1,405	
	25年4月(予定)	(3)	(仮称)港区白金高輪PJ	港区	ML	1,021	
	25年4月(予定)	(4)	MANGA APARTMENT VUY	東京都	CM	—	
	25年5月(予定)	(5)	(仮称)御成門新築ビルPJ	港区	PM	2,758	
	25年8月(予定)	(6)	(仮称)横森製作所旧本社ビル再生PJ	渋谷区	ML	2,157	
	25年9月(予定)	(7)	(仮称)代々木4丁目PJ	渋谷区	保有 (販売用)	904	
第18期以降 (26年9月期以降)	-	(8)	(仮称)原宿新築ビルPJ	渋谷区	PM	1,812	4件 (0.7万m <sup>2</sup> )
	-	(9)	(仮称)目黒区大橋1丁目新築PJ	目黒区	保有 (販売用)	1,124	
	-	(10)	(仮称)中目黒1丁目PJ	目黒区	保有 (長期)	2,000	
	-	(11)	(仮称)上目黒1丁目商業施設新築PJ	目黒区	ML	2,400	

...and more (確定分にプラスして新規物件が複数件加わる)

※1 運営面積は、開業前物件については見込みの概算数値であり、変動の可能性がある

※2 売却契約締結済 ※3 CMは、コンストラクションマネジメントを指し、設計単位など、不動産に関するマネジメント業務を指す

## 過去最大規模の保有物件を鉢山町に2棟新規獲得 白金高輪で新たな再生プロジェクトも始動

**保有** 24年6月取得  
(24年9月期新規獲得)

住所：東京都渋谷区鉢山町

運営面積：920m<sup>2</sup>

開業時期：2025年2月(予定)



(仮称) 鉢山町PJ (ミズレイコ72ビル)

**保有** 24年6月取得  
(24年9月期新規獲得)

住所：東京都渋谷区鉢山町

運営面積：1,405m<sup>2</sup>

開業時期：2025年2月(予定)



(仮称) 鉢山町PJ (カラート71ビル)

**ML** 24年9月期新規獲得

住所：東京都港区白金高輪

運営面積：1,021m<sup>2</sup>

開業時期：2025年4月(予定)



(仮称) 港区白金高輪PJ



## サイバーエージェント社との協業も本格始動 新築の大型PM案件が開業予定

**CM** 24年9月期新規獲得

住所：東京都

運営面積：1,050m<sup>2</sup>

開業時期：2025年4月(予定)

サイバーエージェント社協業



**PM** 21年9月期新規獲得

住所：東京都港区西新橋

運営面積：2,758m<sup>2</sup>

開業時期：2025年5月(予定)



## 現時点で施工請負ありの大型 ML 物件も決定済 代々木 4 丁目の旧教育施設を新規獲得

**ML** 25 年 9 月期新規獲得

住所：東京都渋谷区幡ヶ谷

運営面積：2,157m<sup>2</sup>

開業時期：2025 年 8 月(予定)



**保有** 24 年 9 月取得  
(24 年 9 月期新規獲得)

住所：東京都渋谷区代々木

運営面積：904m<sup>2</sup>

開業時期：2025 年 9 月(予定)



## B/S のバランスを見ながら売却・取得を実施 ポートフォリオを適宜入れ替えていく

	物件名称	立地	築年数 (24年9月末時点)	延床面積 (㎡)	取得時期	期
CyberAgent グループ参画 (21年7月～)	PORTAL POINT HARAJUKU ANNEX (23年10月売却→ML)	渋谷区千駄ヶ谷5丁目	新築	—	21年11月	
	IVY WORKS (24年2月売却→ML)	渋谷区千駄ヶ谷5丁目	49年	—	21年11月	22年9月期 (1,519㎡)
	① THE MOCK-UP	千代田区麹町4丁目	31年	1,519	21年11月	
	ARCHES KAMIYAMACHO (23年3月売却→PM)	渋谷区神山町6丁目	32年	—	22年 9月	
株式上場 (23年6月～)	② AMBRE	渋谷区千駄ヶ谷3丁目	37年	1,333	23年 5月	23年9月期 (1,333㎡)
	③ OMB目黒中町	目黒区中町1丁目	20年	1,204	24年 3月	
	④ (仮称) 目黒区大橋1丁目新築PJ (売却決定済)	目黒区大橋1丁目	—	1,124	24年 3月	
	⑤ (仮称) 渋谷区鉢山町PJ (ミズレイコ72ビル)	渋谷区鉢山町	33年	920	24年 6月	24年9月期 (5,558㎡)
	⑥ (仮称) 渋谷区鉢山町PJ (カラート71ビル)	渋谷区鉢山町	26年	1,405	24年 6月	
	⑦ (仮称) 代々木4丁目PJ	渋谷区代々木4丁目	31年	904	24年 9月	

①～⑦ 計8,410㎡

→ 7 棟の延べ床面積 計 8,410㎡満室時の年間想定賃料は合計約 6.5 億円



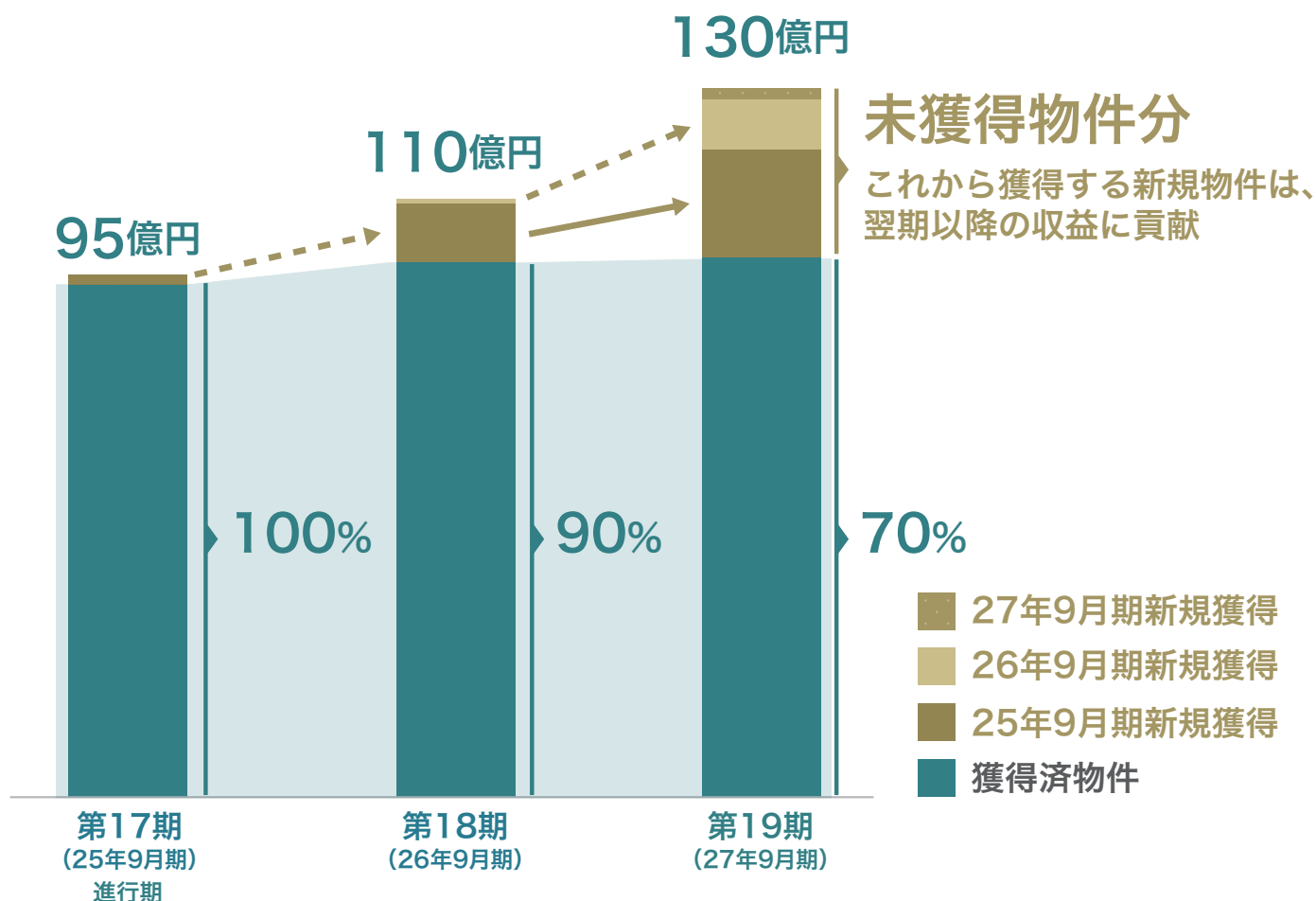
獲得済物件のみで今期 100%・来期 90%・再来期 70%の  
売上計画を構成、達成確度は高い

## 売上高（計画）

年間 4~6 棟の新規物件  
獲得により計画達成可能

### 獲得済物件による 売上構成

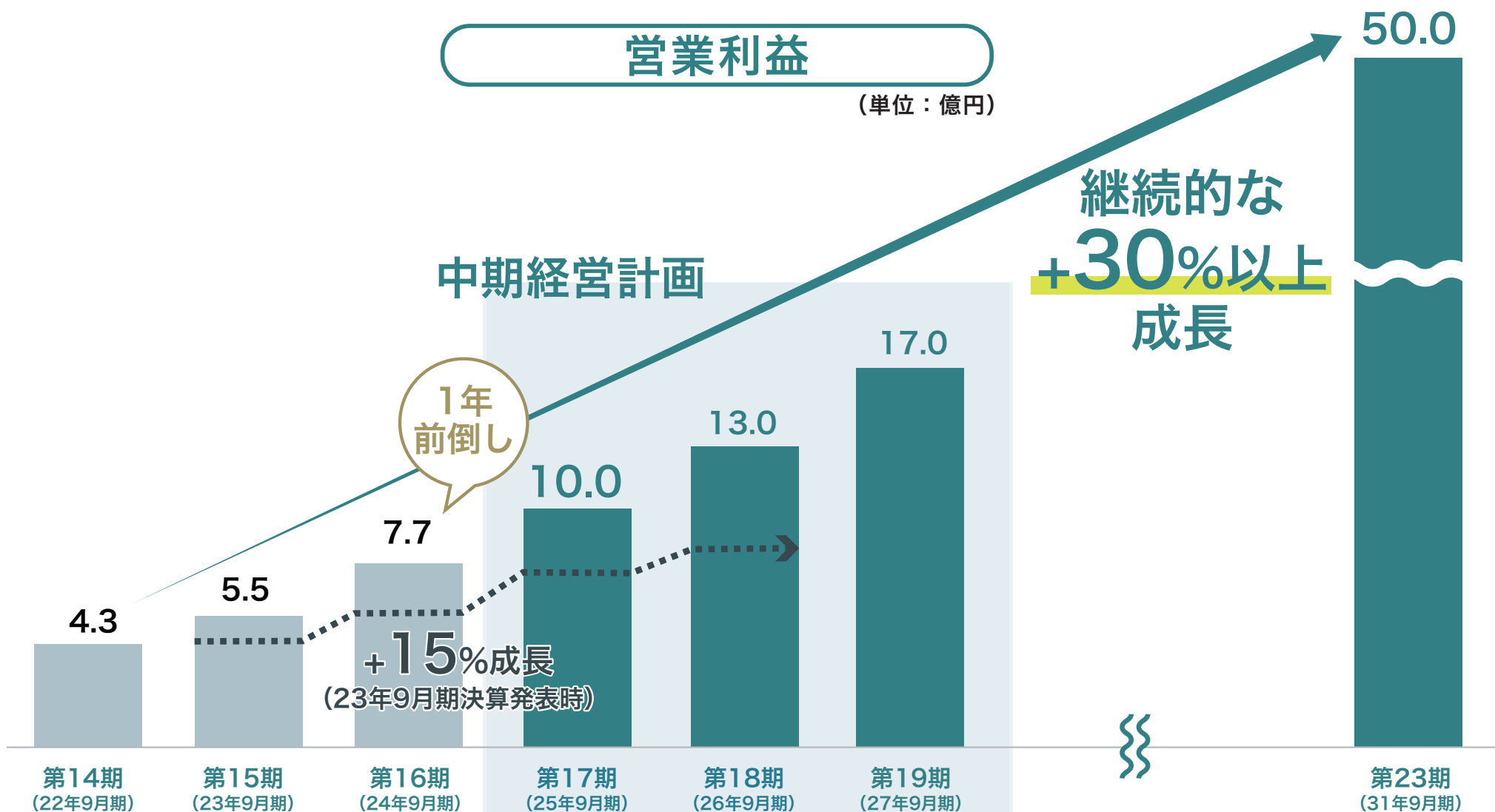
25 年 9 月 期	100%
26 年 9 月 期	90%
27 年 9 月 期	70%



## 営業利益の 30% 以上の継続的な成長 7 年後には 50 億円の営業利益の達成を目標とする

営業利益

(単位：億円)



## 本資料の取り扱いについて

本資料には、将来の見通しに関する記述が含まれています。これらの記述は、当該記述を作成した時点における情報に基づいて作成されたものにすぎません。さらに、こうした記述は、将来の結果を保証するものではなく、リスクや不確実性を内包するものです。実際の結果は環境の変化などにより、将来の見通しと大きく異なる可能性があることにご留意ください。

上記の実際の結果に影響を与える要因としては、国内外の経済情勢や当社の関連する業界動向等が含まれますが、これらに限られるものではありません。

また、本資料に含まれる当社以外に関する情報は、公開情報等から引用したものであり、かかる情報の正確性、適切性等について当社は何らの検証も行っておらず、またこれを保証するものではありません。

お問合せ先

リアルゲイト IR 室

Email: [ir@realgate.jp](mailto:ir@realgate.jp)

IR 情報 : <https://realgate.jp/ir/>



# オフィス検索 <https://ordermade-tokyo.jp>

