



インベストメントブリッジ主催 投資家向け IR セミナー Bridge Salon

東証グロース 証券コード :5532
株式会社リアルゲイト
2025年2月15日（土）



PORTAL POINT



01 リアルゲイトについて

02 事業説明

03 業績と見通し

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

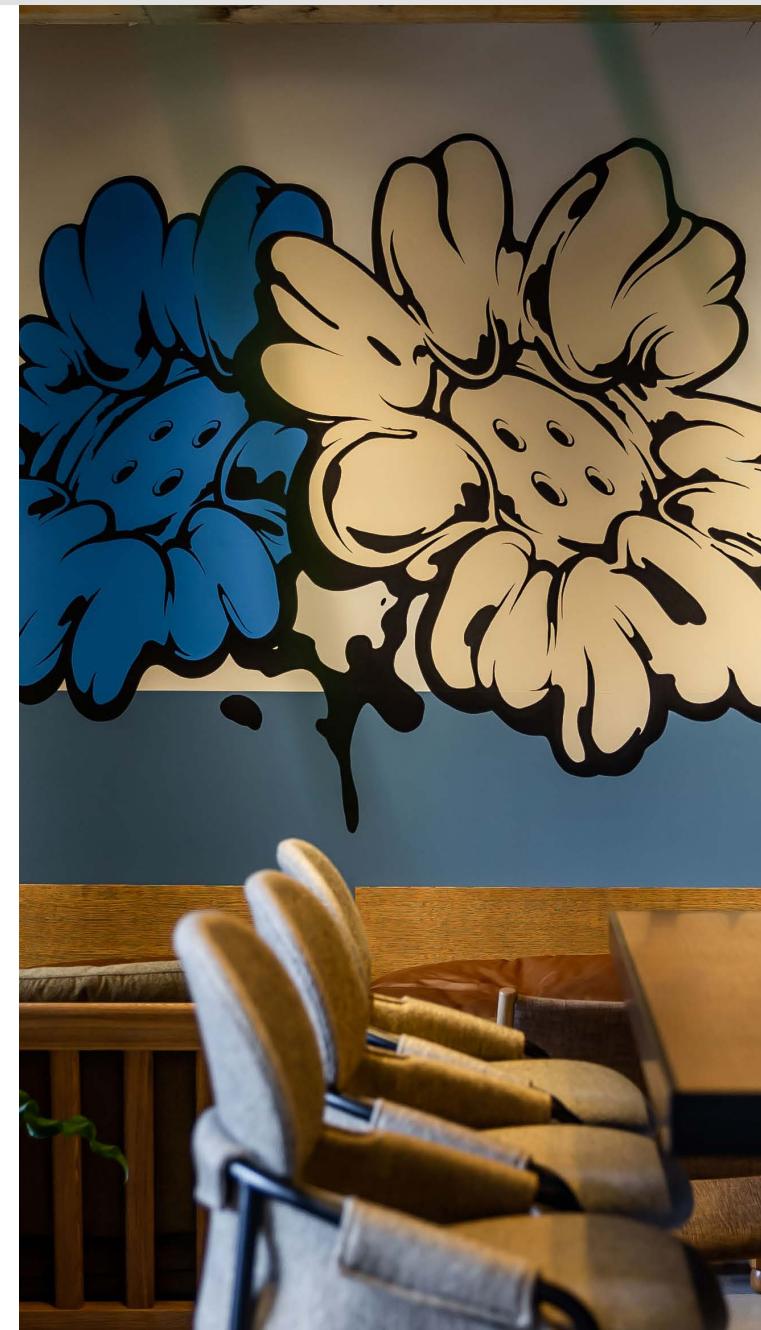
事業内容 | 不動産に関するコンサルタント業務、不動産売買業務
不動産仲介業務不動産賃貸業務、不動産管理運営業務
建築・設計監理業務、建築及び内装工事請負業務
損害保険の代理店業務

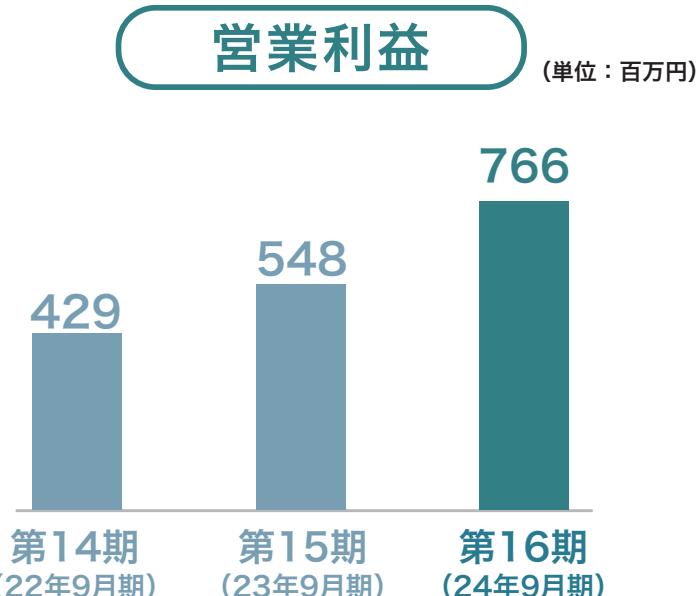
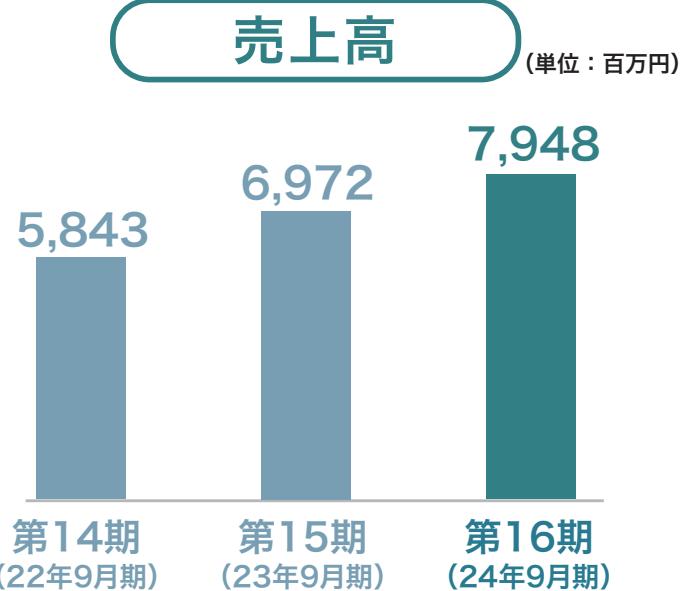
従業員 | 86名 (2025年1月末現在)

役員 | 10名 (2025年1月末現在)



事業説明動画 (約5分)
<https://youtube.com/watch?v=OgLCuPYB9gQ>





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 業績と見通し

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

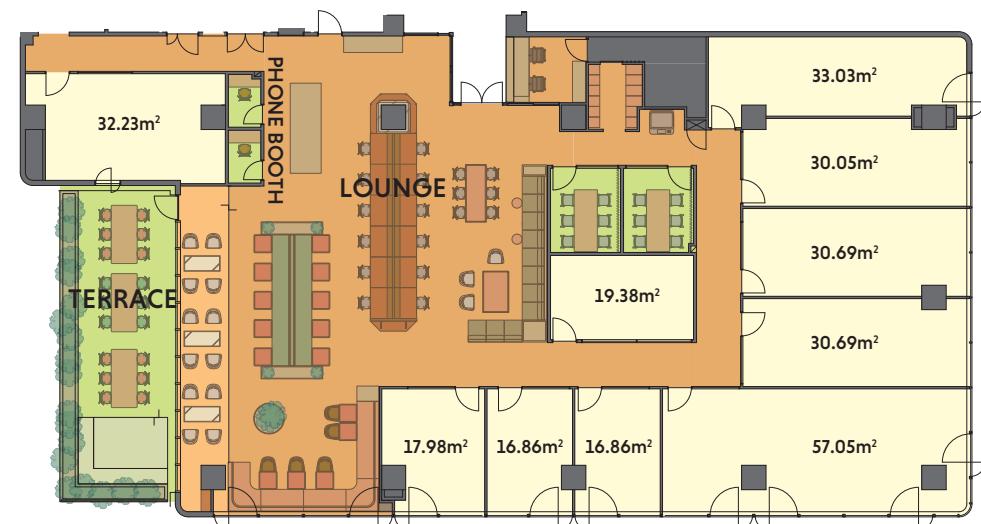
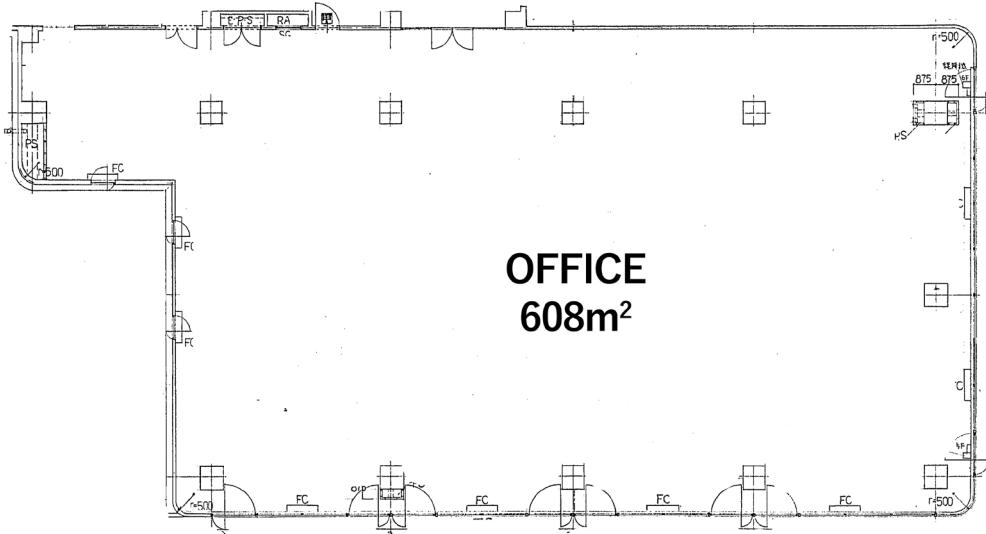
BEFORE

ワンフロア 1 区画



AFTER

スモールオフィス 10 区画
+ フリーデスク



ML THE WORKERS&Co

運営総床面積 2,039m²

1966年竣工

1棟で法人の本社ビル

2015年再生

スモールオフィス+店舗



BEFORE



AFTER

ML PORTAL POINT - Ebisu-

運営総床面積 2,549m²

2002年竣工

飲食・物販店舗

2019年再生

シェアオフィス
+イベントスペース



BEFORE



AFTER

PM THE CASK GOTANDA

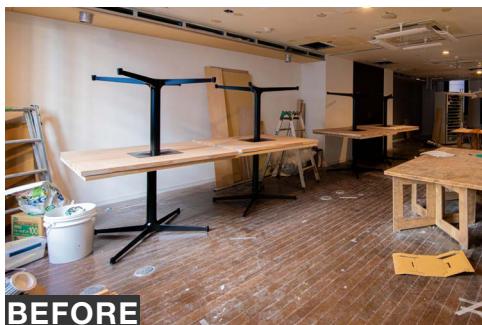
運営総床面積 1,745m²

2002年竣工

ホテル+店舗

2022年再生

スモールオフィス



BEFORE



AFTER

PM PORTAL Apartment&Art POINT 運営総床面積 3,341m²

1981年竣工

共同住宅+店舗

2017年再生

スモールオフィス+店舗



BEFORE



AFTER

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 3,107m²

1987 年竣工

共同住宅

地下駐車場付きの平均 150m²

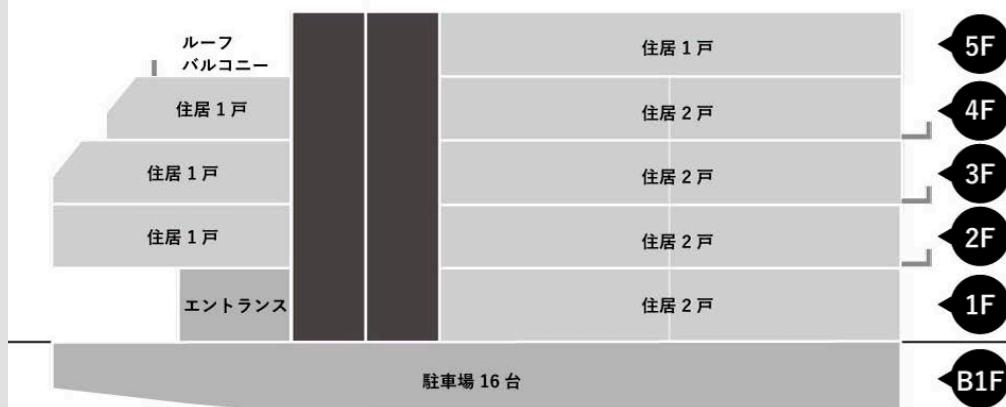
12 戸の住宅

2024 年再生

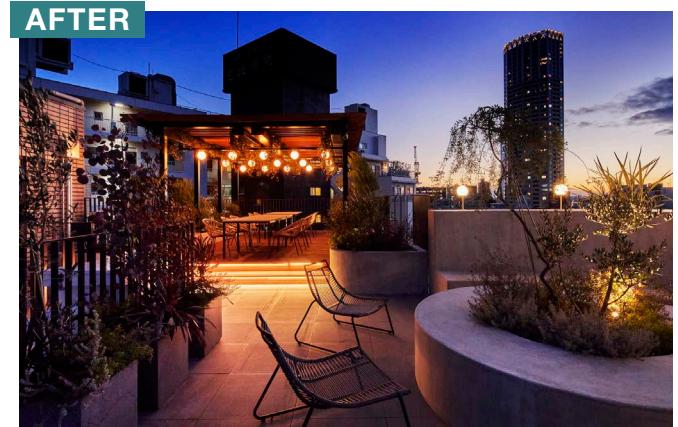
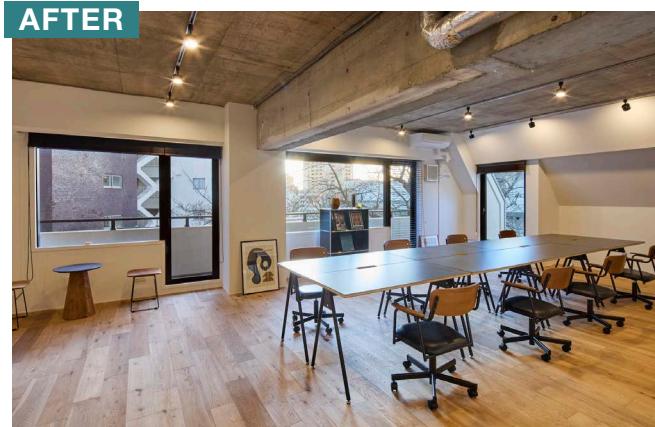
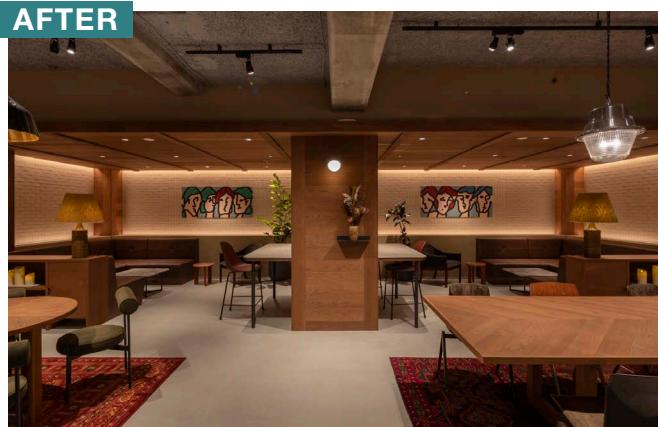
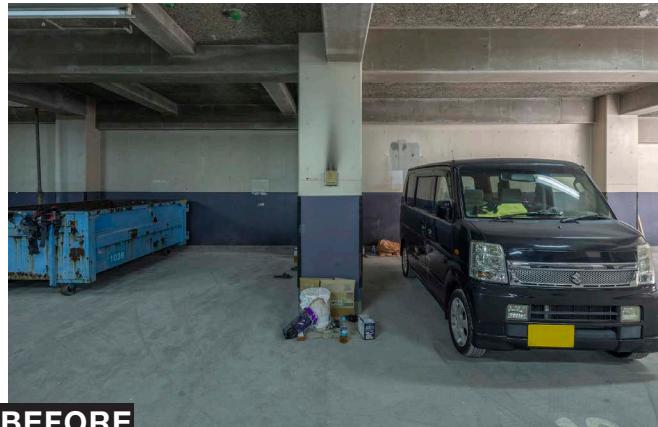
シェアオフィス + 店舗

共用部が充実した平均 60m²

全 35 区画のスモールオフィスや SOHO



経験豊富な一級建築士を擁する自社の技術力で
用途変更・増築・耐震補強を行い抜本的な改良を実施



駐車場からオフィス等に用途変更

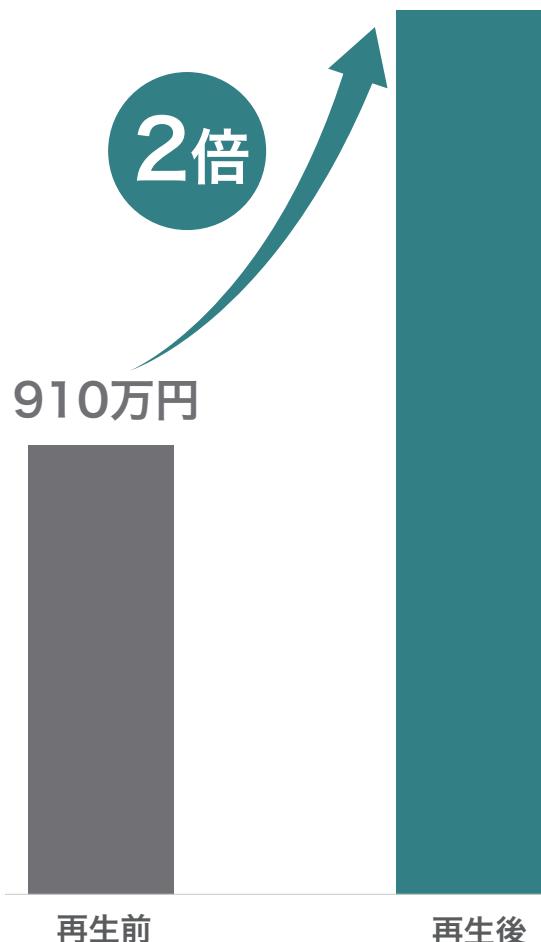
住宅からオフィス等に用途変更

スカイテラス新設

FWP 事業による築古ビル再生により、収益性が大きく向上

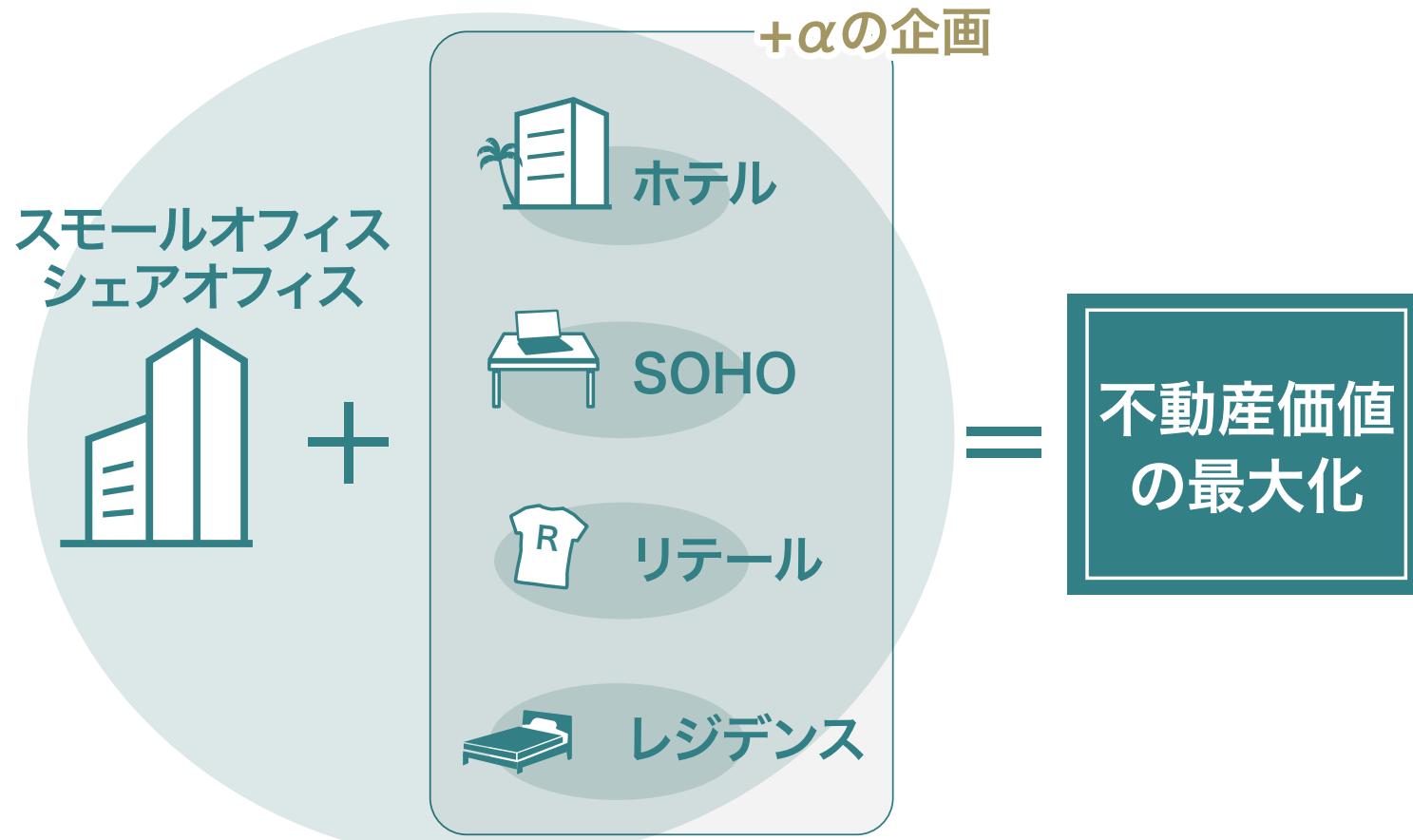
賃料収入（月額）

1,790万円



事業説明動画（約5分）
<https://youtu.be/OgLCuPYB9gQ>

フレキブルワークプレイスにホテル、リテール等を組み合わせ、ビル 1 棟で不動産価値の最大化を図る



進行中 PJ オフィス + ホテル + リテール (仮称) 横森製作所旧本社ビル再生 PJ
オフィス + リテール (仮称) 上目黒一丁目商業施設新築 PJ

主な展開エリア

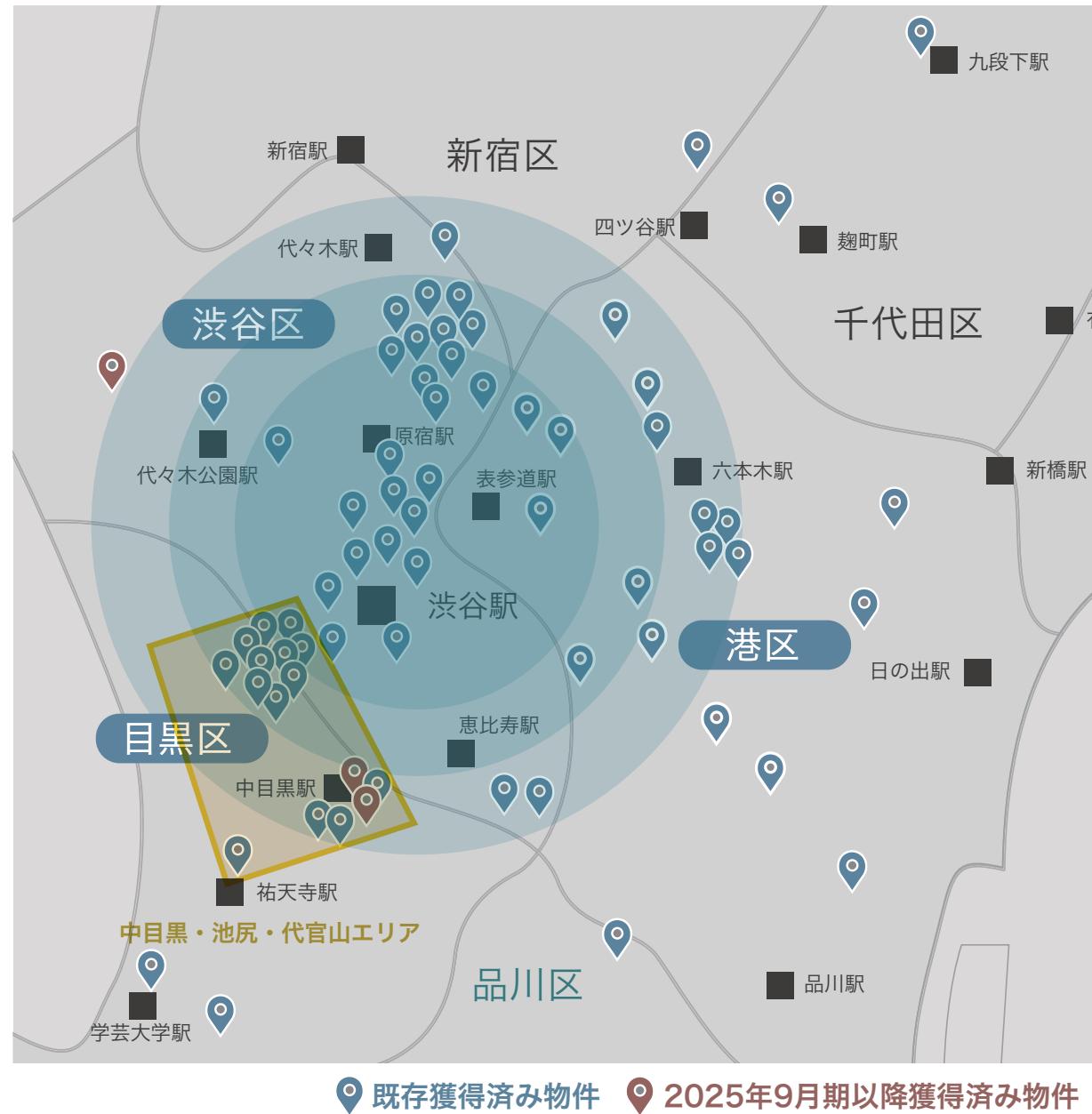
渋谷区 30 件

港区 18 件

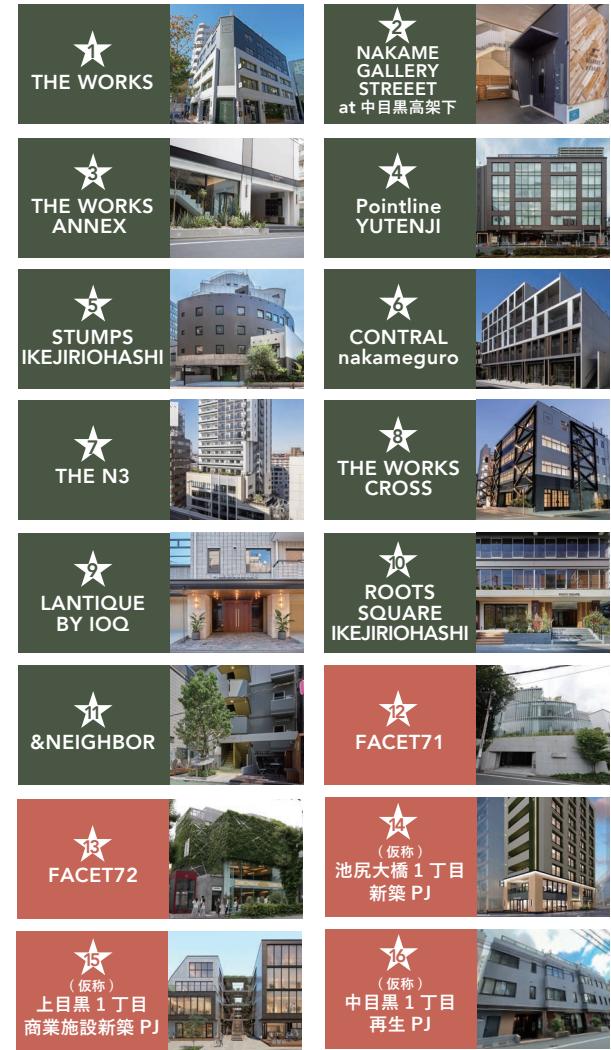
目黒区 16 件

獲得済 PJ 74 件

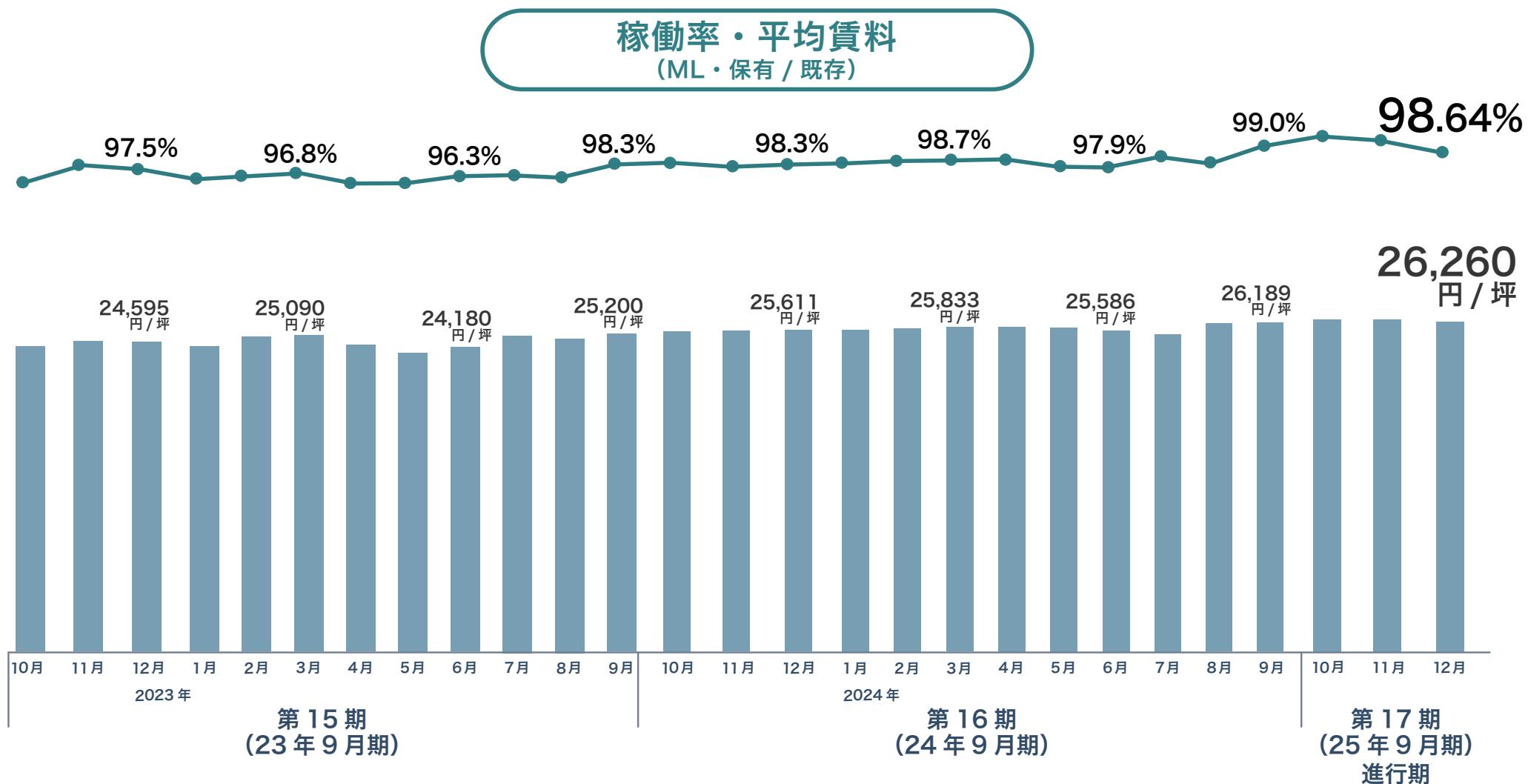
(2024年12月末時点)



中目黒・池尻・代官山エリアで16物件を運営
点と点のものづくりから面での街づくりにシフト



稼働率 98.64% と継続して高稼働を維持

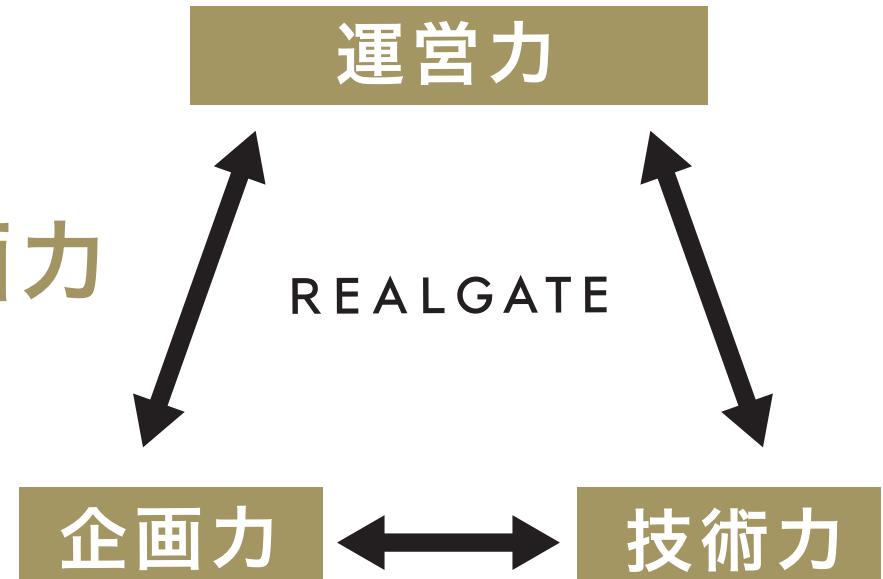


技術力・企画力・運営力により、適正価格での提供を実現

✓ 耐震補強などの技術力

✓ 時代のニーズにマッチする企画力

✓ 実績に基づく運営力

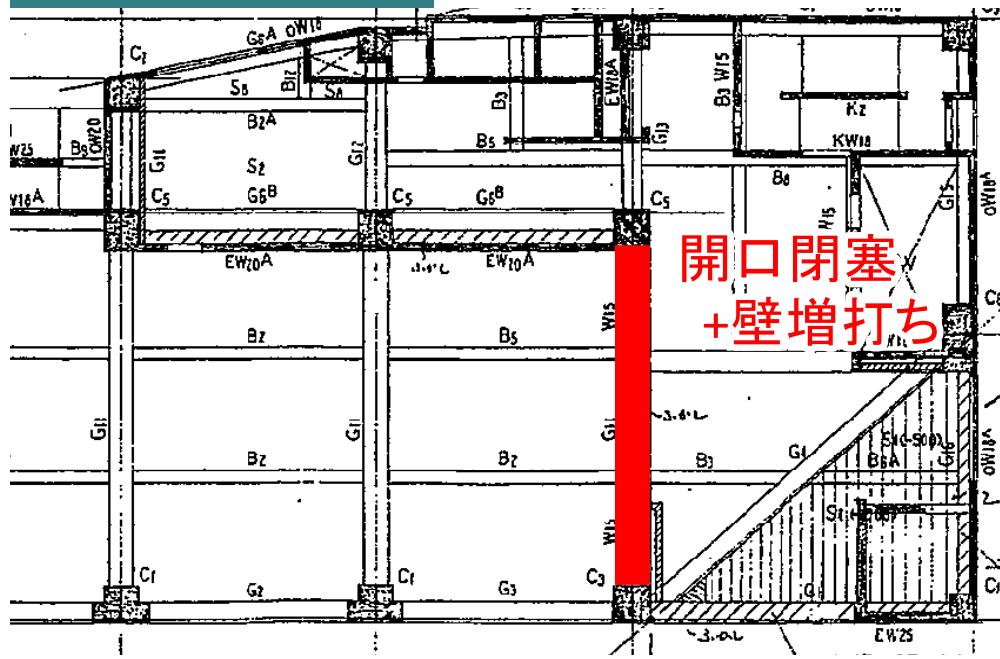


1. エンド価格を間違えない
2. 低い建設・運営コスト
3. 築古ビルを仕入れる

適正価格での提供

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



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



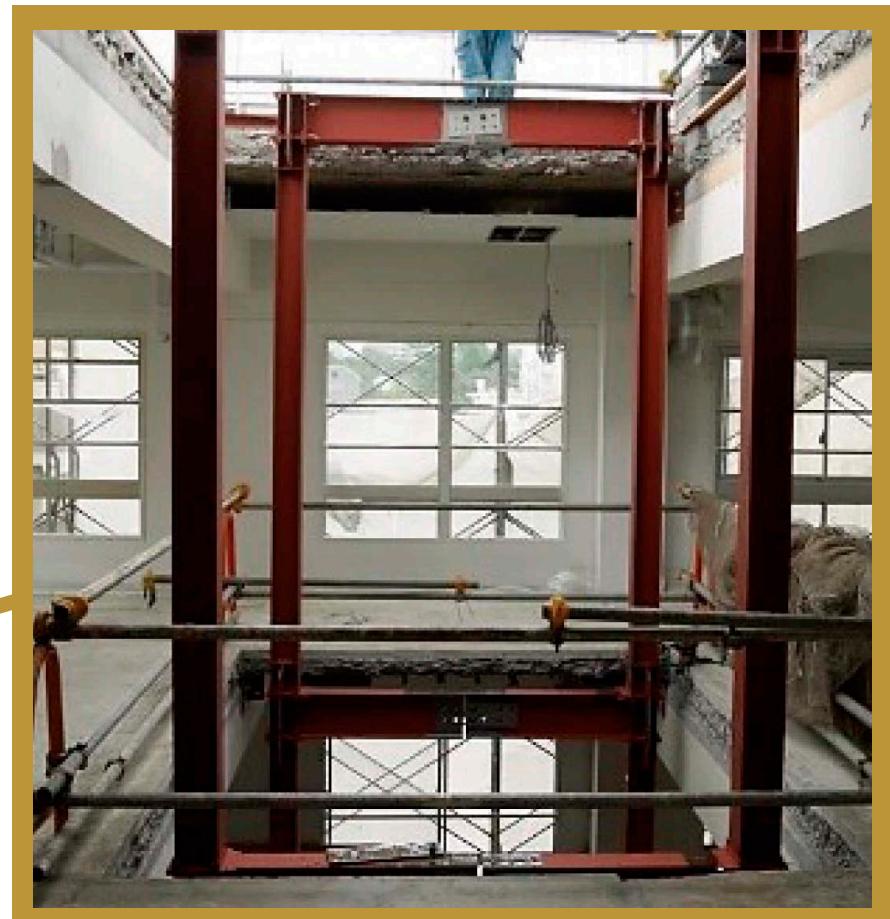
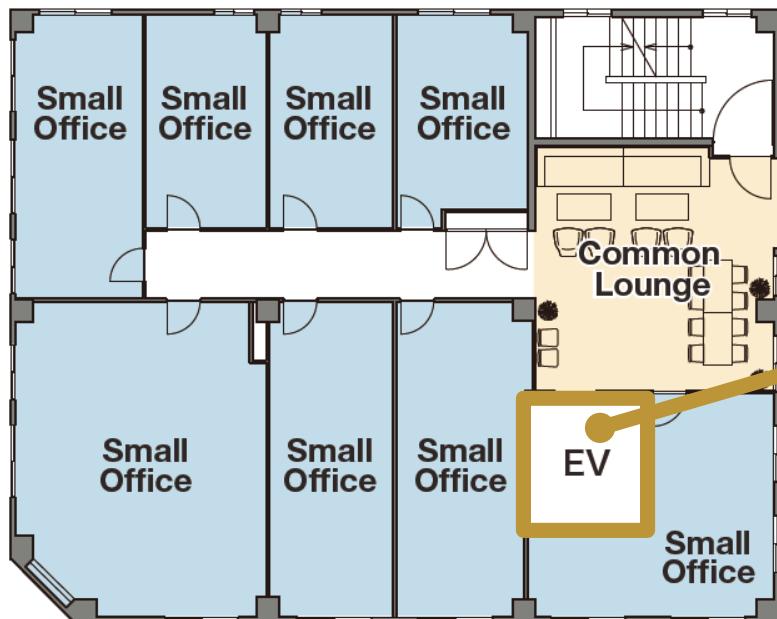
エレベーター新設による利便性の向上により、
物件の価値が大幅アップ

エレベーター新設

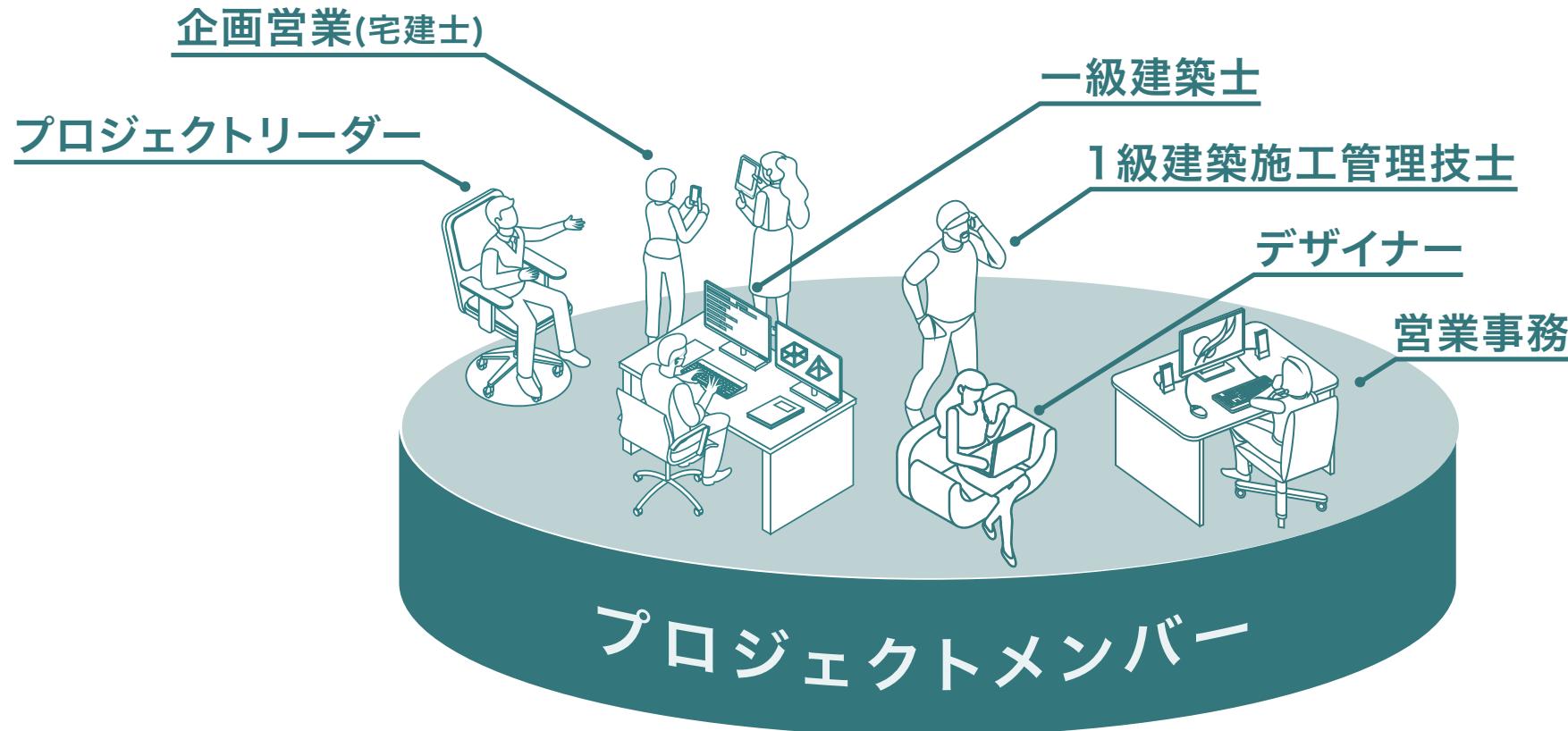
BEFORE: ワンフロアオフィス



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

86名

男女比

63:37

平均年齢

33歳 4ヶ月

(2025年1月末現在)

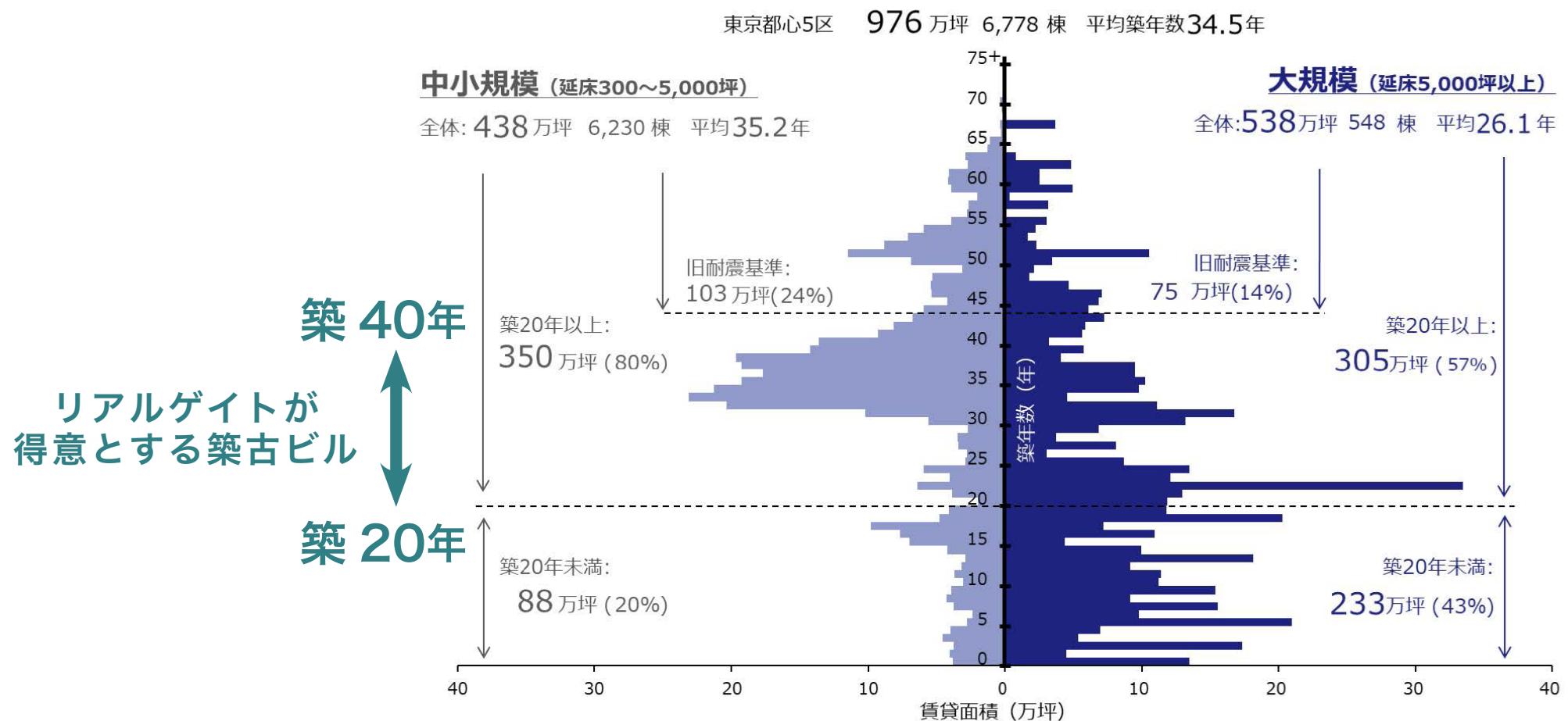


01 リアルゲイトについて

02 事業説明

03 業績と見通し

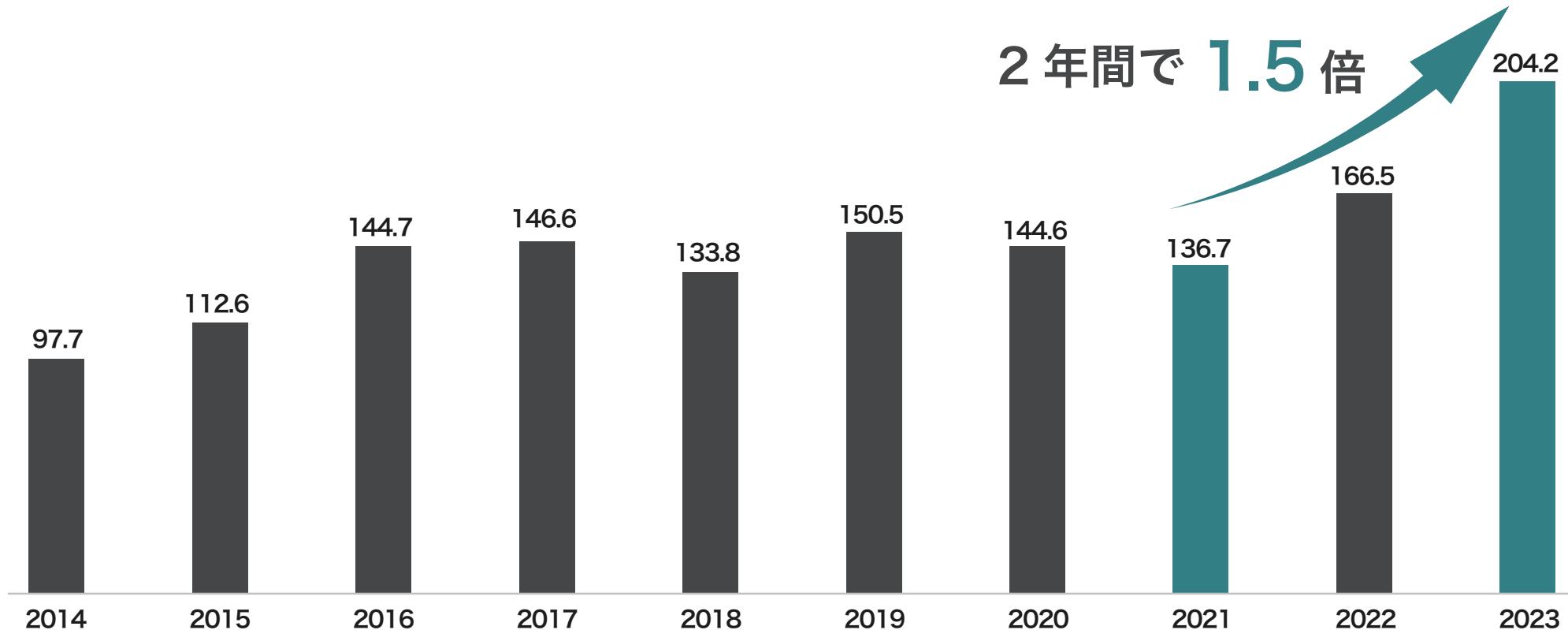
経年による築古ビルストックの自然増加

参考 オフィスピラミッド (都心5区)

建築資材と人件費の大幅増に上る建築費高騰

参考

建築費 | 鉄骨造 事務所（東京都）

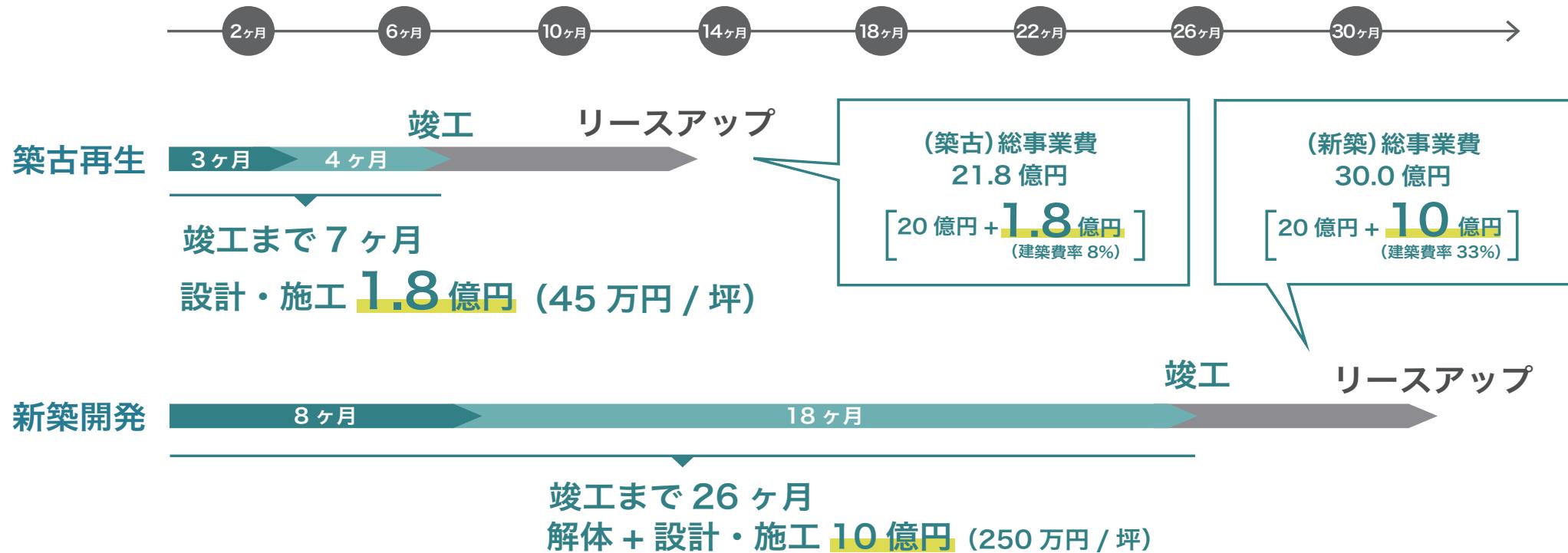


（国土交通省「建築着工統計調査」（2023年）を基に当社加）

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



高収益物件の仕入活動を強化し、継続的な成長基盤を確固たるものにする

仕入活動

「物件づくり」「運営へのこだわり」を更に追求

市況

不動産再生需要の旺盛

- ・建築費高騰や利上げの影響を受けにくい既存ビルを活用した再生事業に注目が集まる

リアルゲイトの強み

①「技術力」「企画・運営力」による高収益物件への再生

- ・「技術力」の深掘：他社に真似できない難しい物件の物件再生
- ・「企画・運営力」の広がり：これまでの実績+ α の企画や運営

②東京都心エリアでの展開を徹底、強いエリアによりフォーカス

- ・マーケットニーズを熟知したエリア展開→高稼働・高収益
- ・仕入効率や運営効率が良い
- ・近隣PJとの相乗効果によりエリア魅力向上に寄与
- ・個性的な建物を活かしたリアルゲイトならではの街づくり

キャッシュポイントを増や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

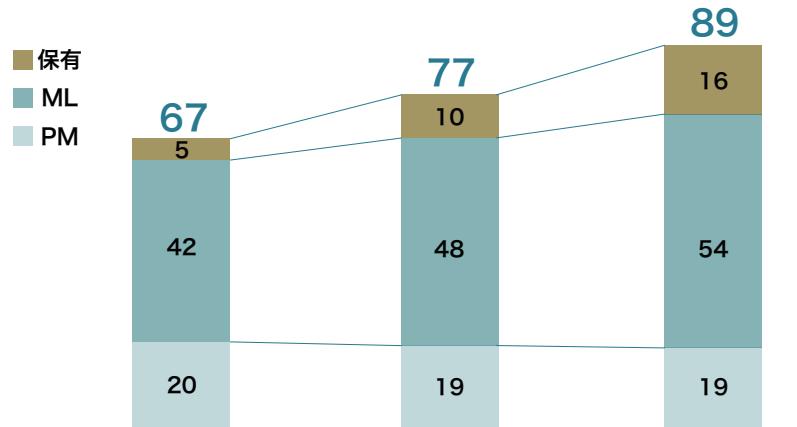
2023年～
フロー型

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

収益性が高い、保有・ML 物件の獲得を進める

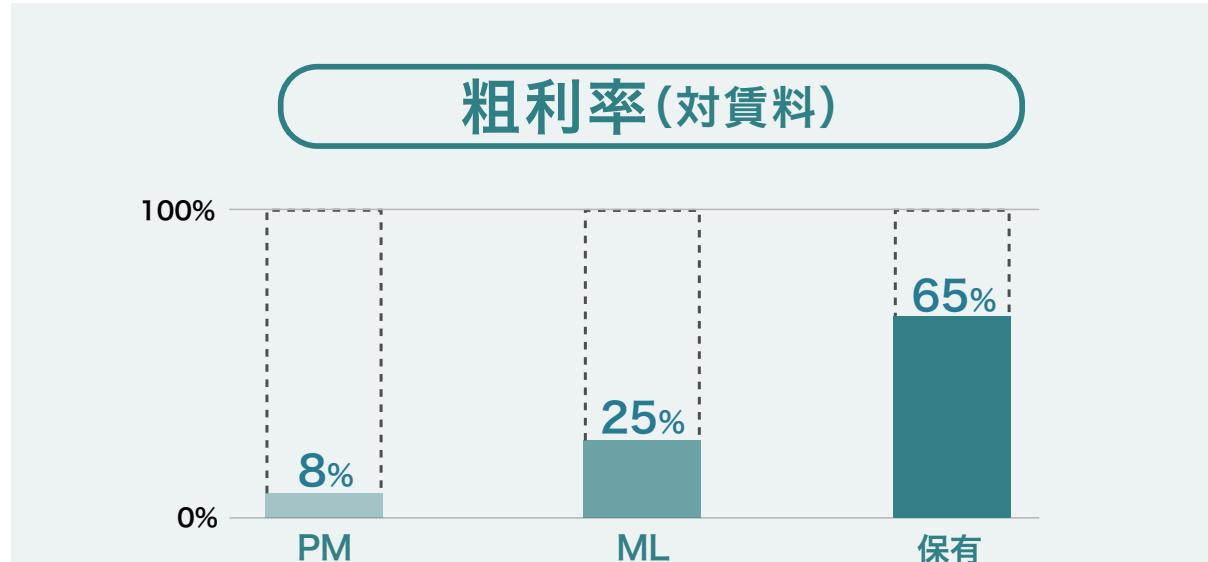
ポートフォリオ戦略



獲得物件数	第15期 (23年9月期) 実績	第16期 (24年9月期) 実績	第17期 (25年9月期) 進行期	第18期 (26年9月期) 計画	第19期 (27年9月期) 計画
保有	5	7	9~10	12~13	15~16
ML	42	42	45~48	47~51	49~54
PM	20	19	19	19	19

	第15期 (23年9月期) 実績	第17期 (25年9月期) 進行期	第19期 (27年9月期) 計画
売上高	70億円	95億円	130億円
営業利益	5.5億円	10億円	17億円
営業利益率	7.9%	10.5%	13.1%

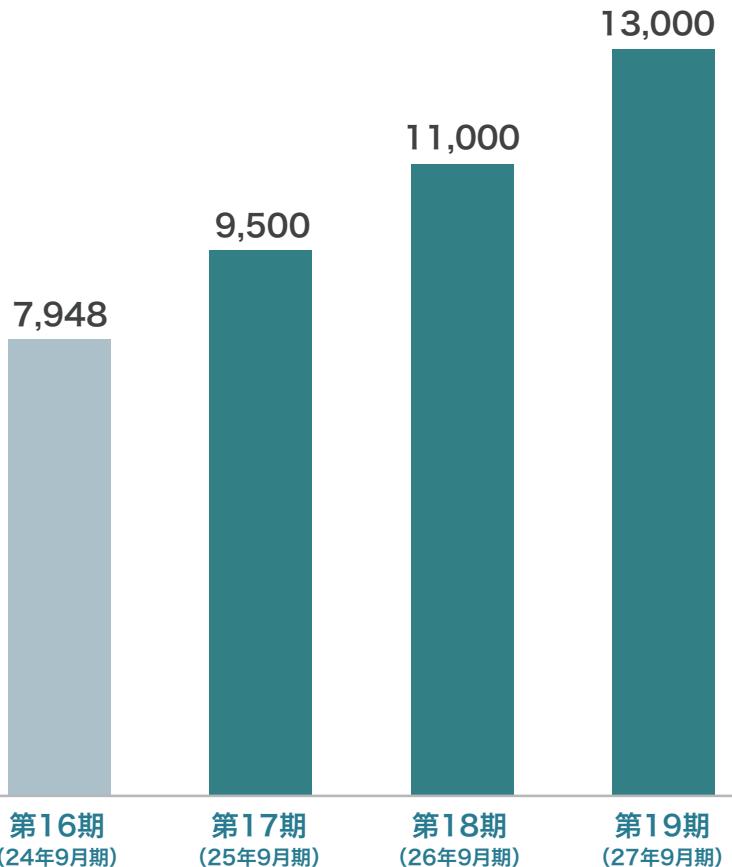
粗利率(対賃料)



ストック型売上を基盤に増収して業績拡大
ストックを積み上げることで収益性を向上

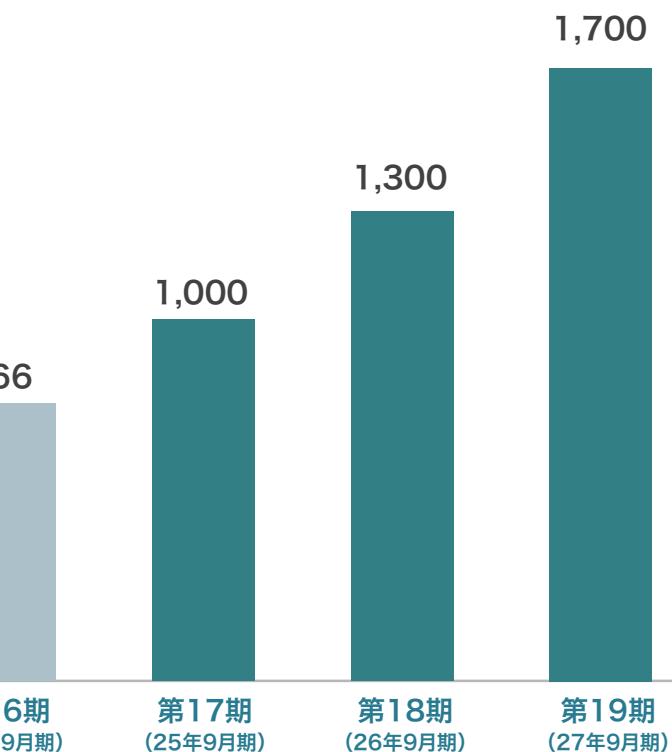
売上高

(単位：百万円)



営業利益

(単位：百万円)



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%

売上高

2,816 百万円

前期比増減 +8.8%

営業利益

237 百万円

前期比増減 ▲8.9%

当期純利益

124 百万円

前期比増減 ▲26.4%

※ 仕入好調による融資費用増

獲得済 PJ

74 件

8件 (保有) 44棟 (ML)

前年同期 70 件

運営中物件
(竣工済)**63** 棟

4棟 (保有) 41棟 (ML)

前年同期 58 棟

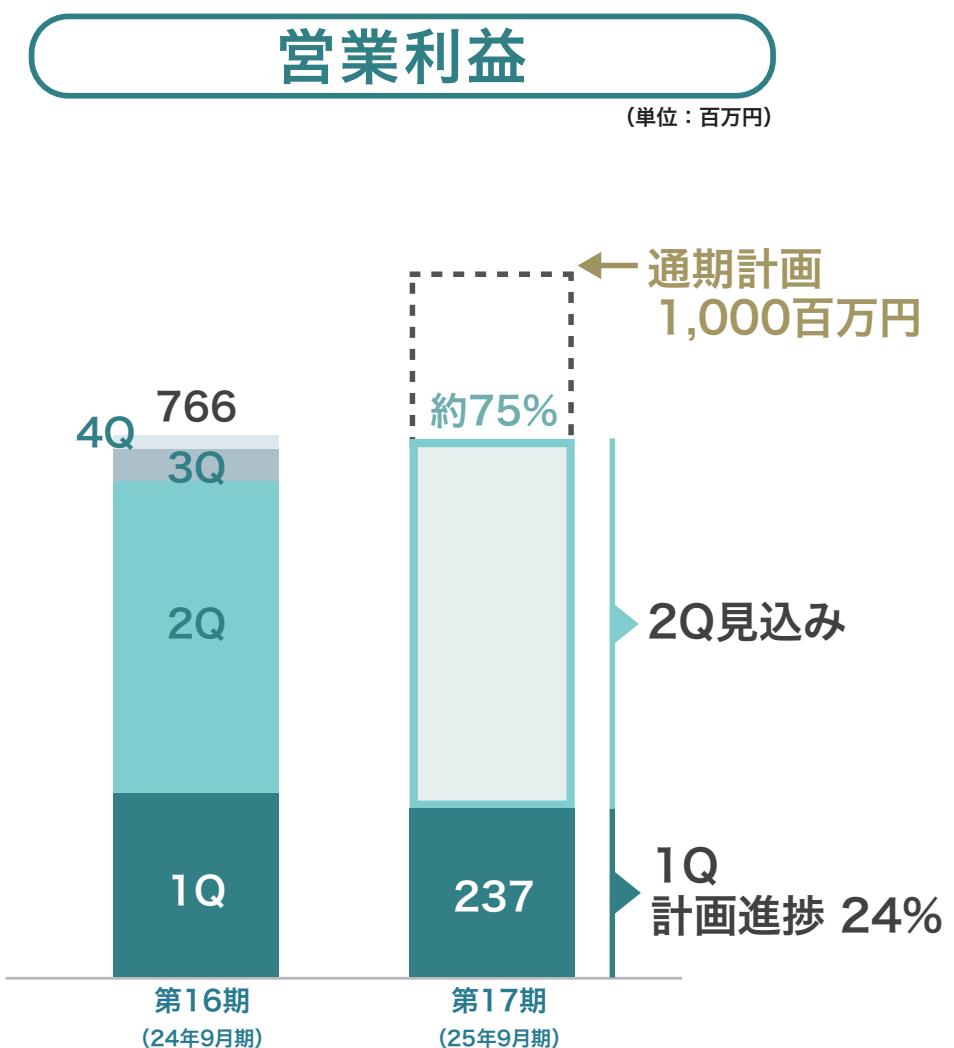
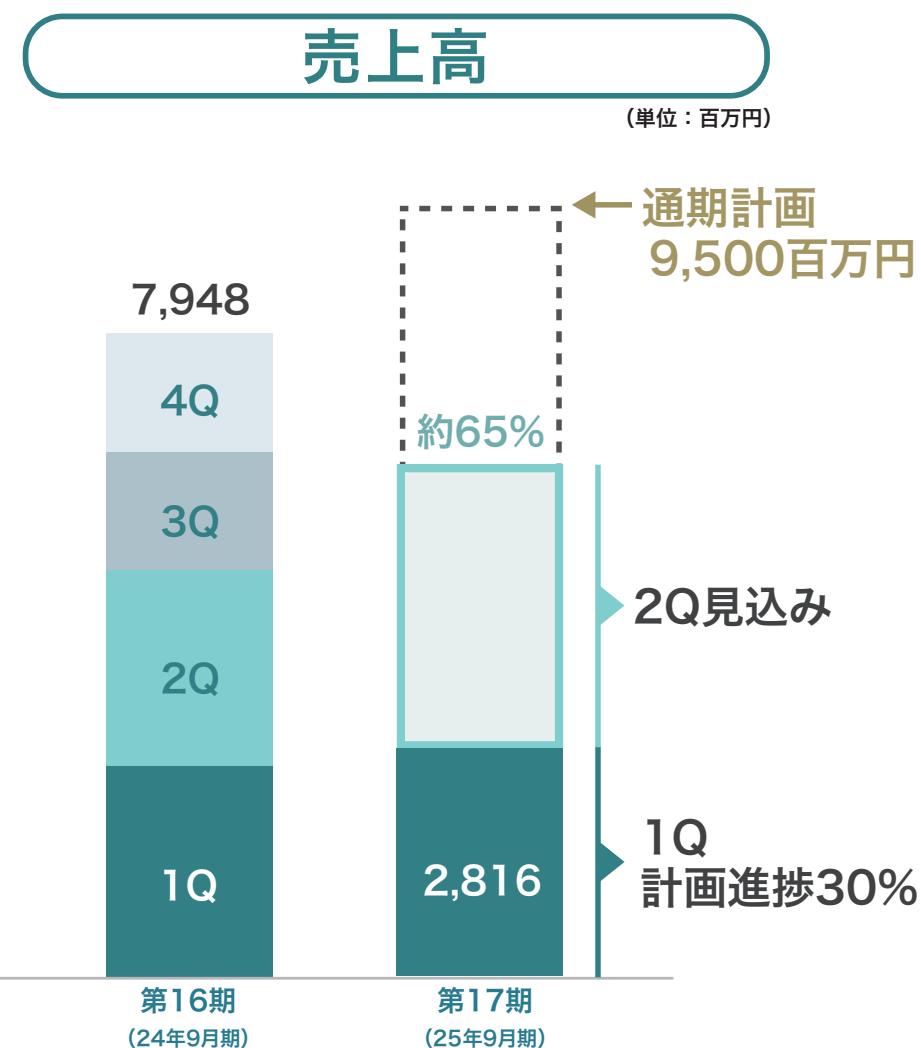
運営面積

100,836 m²6,041m² (保有) 59,598m² (ML)前年同期 92,589m²稼働率
(ML・保有 / 既存)**98.64%**

特記事項

- 営業利益以下は前期比で減少するも**通期計画達成には影響なし**
 - ・ 前期 1Q は仕入がなかったため、進捗率が計画比 35% と好調であった
- 通期計画達成に向け快調な滑り出し
 - ・ ストック収入は物件高稼働を背景に堅調
 - ・ フロー収入の今期売却予定 2 件は契約締結済み
 - ・ 来期以降に向けた**先行投資を積極的に実施**、既に 3 件新規物件獲得済み、獲得目標数を上方修正

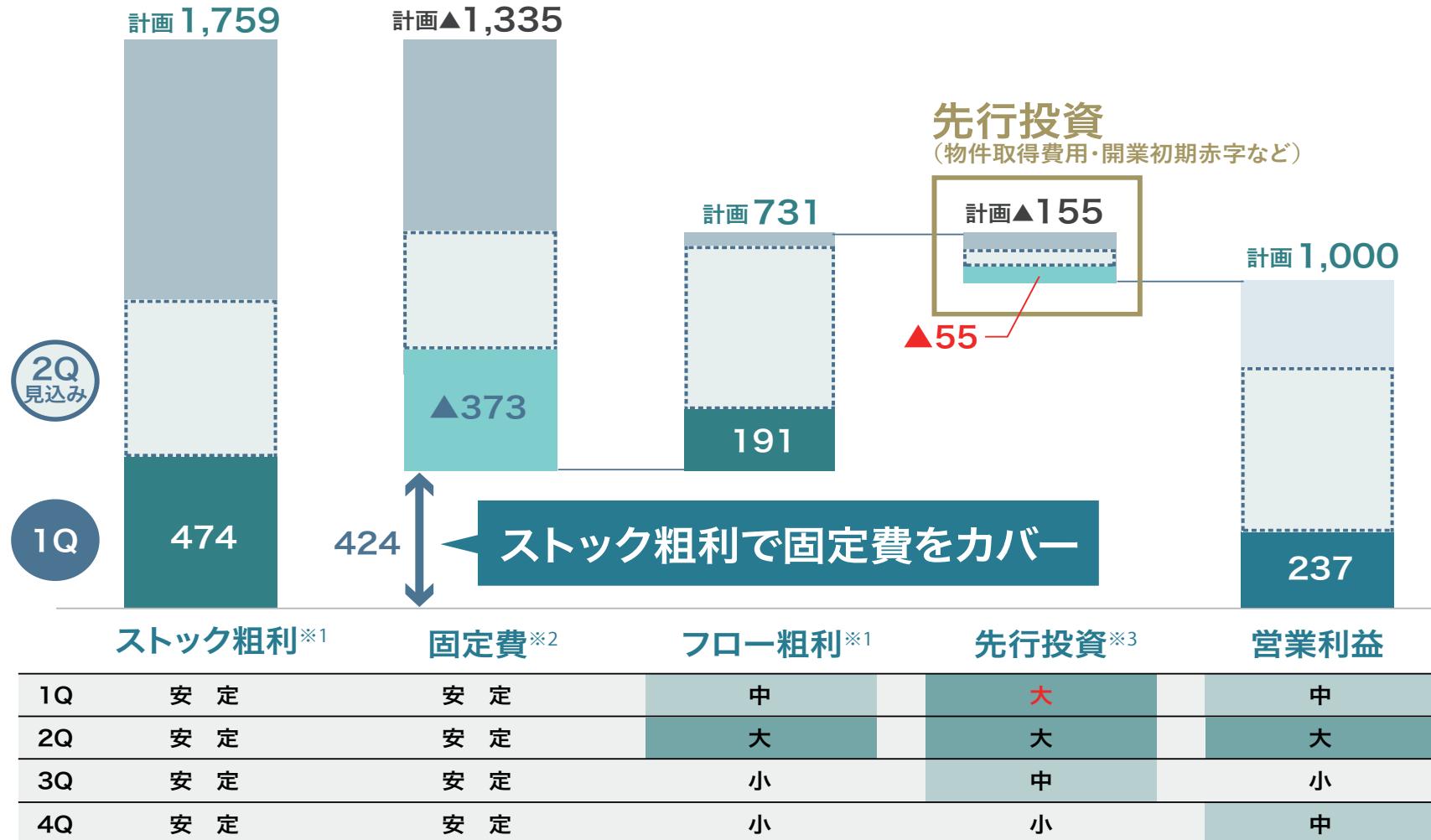
1Q 時点、売上 30%・営業利益 24% の計画進捗
上半期末時点、売上約 65%・営業利益約 75% を達成見込み



フロー粗利は上半期でほぼ達成見込み

収益構造(25年9月期 第1四半期)

(単位：百万円)



※1 ストック粗利・フロー粗利には、共通経費（人件費等）配賦前の売上総利益を意味する

※2 固定費は、販管費及び売上原価に含まれる共通経費（人件費等）を意味する

※3 先行投資は、物件取得時に発生する税金費用など取得時点において費用発生するものや、開業初期赤字として開業初年度において先行する支払い家賃の赤字見合いなどを意味する

大型先行投資により 1Q 終了時での営業利益以下は前期比で減少するも、通期業績に影響なし

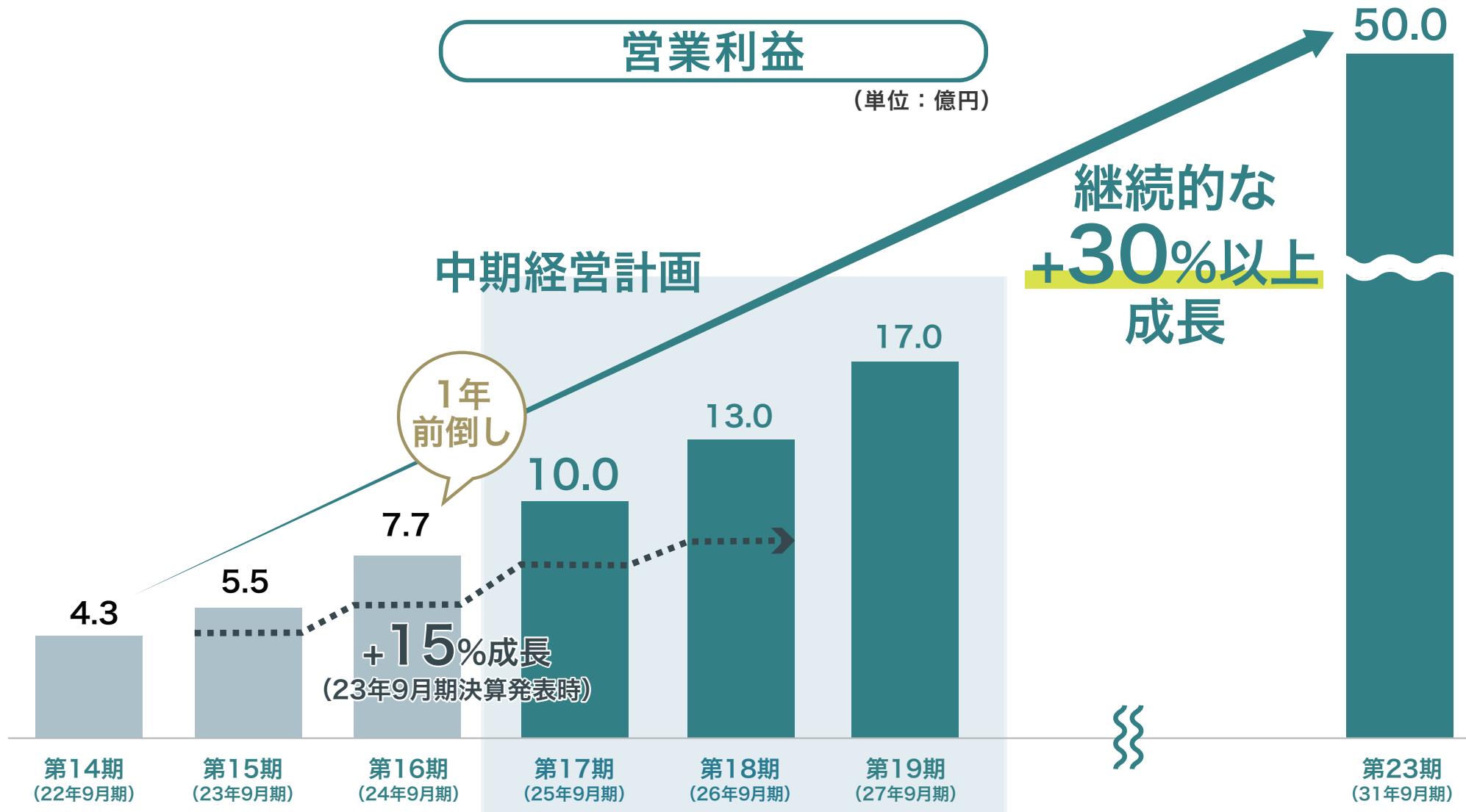
(単位：百万円)	第16期1Q (24年9月期)	第17期1Q (25年9月期)	前期比 増減率	第17期 通期予算	予算比 進捗率
売上高	2,588	2,816	+8.8%	9,500	29.6%
ストック型※1	1,303	1,457	+11.8%		
フロー型※2	1,284	1,359	+5.8%		
売上総利益	387	406	+4.9%		
営業利益	260	237	▲8.9%	1,000	23.7%
営業利益率	10.1%	8.4%			
EBITDA※3	348	330	▲5.3%		
経常利益	247	186	▲24.5%	825	22.6%
当期純利益	169	124	▲26.4%	570	21.9%

大型仕入実現による先行投資及び融資関連費用の増加による影響

1Q で大型物件取得により自己資本比率は低下
 2Q で物件売却決済があるため、回復予定

(単位：百万円)	第16期4Q	第17期 (25年9月期1Q)	前期末比増減
流動資産	5,526	5,247	▲279
現金及び預金	1,130	1,803	672
販売用不動産	3,299	2,350	▲949
固定資産	10,368	12,747	2,378
有形固定資産	8,153	10,449	2,296
流動負債	5,837	6,002	165
固定負債	7,345	9,145	1,800
純資産	2,711	2,845	133
負債・純資産	15,894	17,994	2,099
流動比率	94.7%	87.4%	▲7.3%
自己資本比率	16.9%	15.7%	▲1.3%

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指とする



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

IR 情報：<https://realgate.jp/ir/>

オフィス検索 <https://ordermade-tokyo.jp>

