

# 投資戦略フェア EXPO2025 個人投資家向け IR セミナー 春の IR 祭り 2025

東証グロース 証券コード :5532  
株式会社リアルゲイト  
2025 年 3 月 1 日 (土)





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)



日本経済新聞コラム「交遊抄」(2024年4月11日掲載)  
モメンタムくれた人 リアルゲイト代表・岩本裕

- 1996 年 4 月 ● 五洋建設に新卒入社  
現場監督とアメフト選手として活動
- 2001 年 7 月 ● 大京に入社  
現場監理からマンション営業に転身  
一級建築士と宅地建物取引士を取得
- 2004 年 11 月 ● プロパストに入社  
土地の仕入れ・企画・販売までを一貫して経験  
33 歳で執行役員となる
- 2009 年 8 月 ● **リアルゲイト設立**  
飲食会社の完全子会社として  
社員 2 名でスタート
- 2021 年 7 月 ● サイバーエージェントの連結子会社化
- 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

## 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

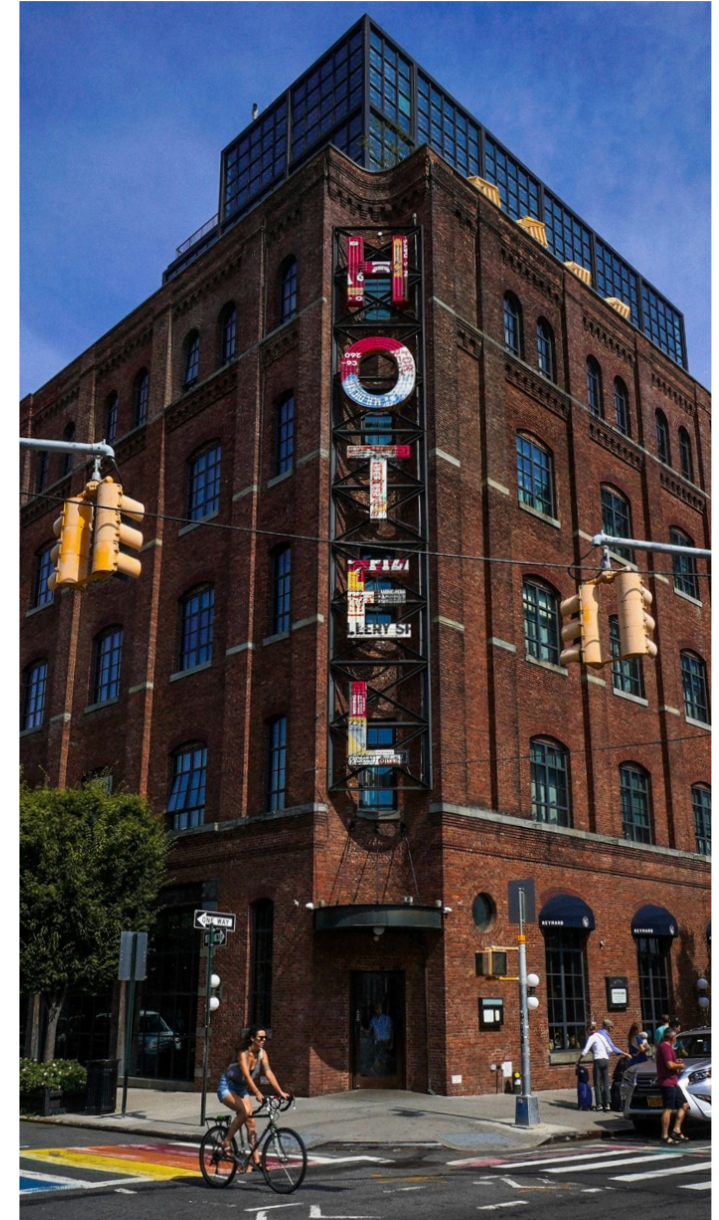
### 【起業のきっかけ】

日本では古い建物を壊し、ヴィンテージ風の新築を  
建てる矛盾

純粹にもっと古い建物を生かすべきだ

しかし日本は地震国、大災害の度に建築基準法や  
消防法が改正され、古い建物の価値は低下する

その問題を解決し古い建物を安心安全に再生したい







**01** 事業説明

**02** 成長戦略

**参考** 2025 年 9 月期 第 1 四半期決算



## フレキシブルワークプレイス事業(FWP 事業)

シェアオフィスやスモールオフィス等を組み込み、収益性が低下した不動産を一棟で再生する事業

## THE WORKS

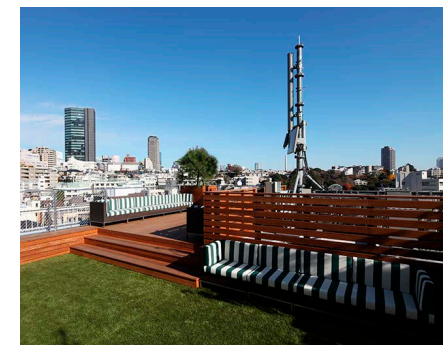
BEFORE



AFTER



▲エレベーター新設



▲スカイテラス新設



▲倉庫から店舗への用途変更





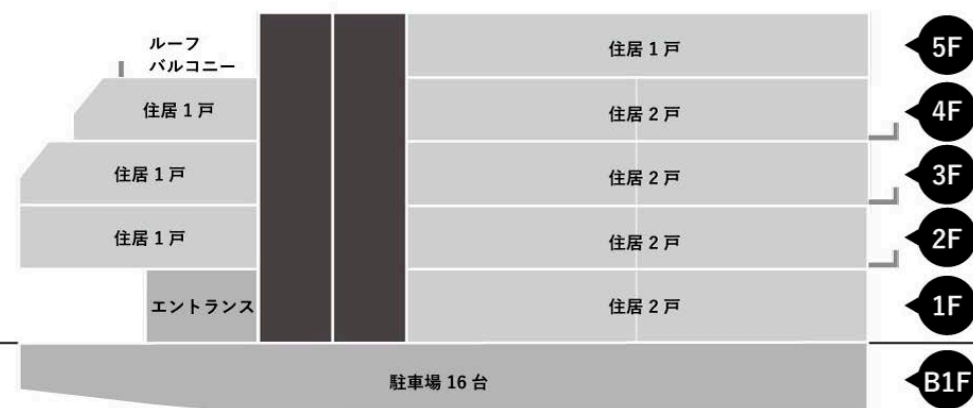
代官山にある築 36 年のヴィンテージマンションを一棟丸ごと  
リノベーションし、住宅用途からオフィスや SOHO 等へコンバージョン

## ML LANTIQUE BY IOQ 運営総床面積 3,107㎡

1987 年竣工

共同住宅

地下駐車場付きの平均 150㎡  
12 戸の住宅



2024 年再生

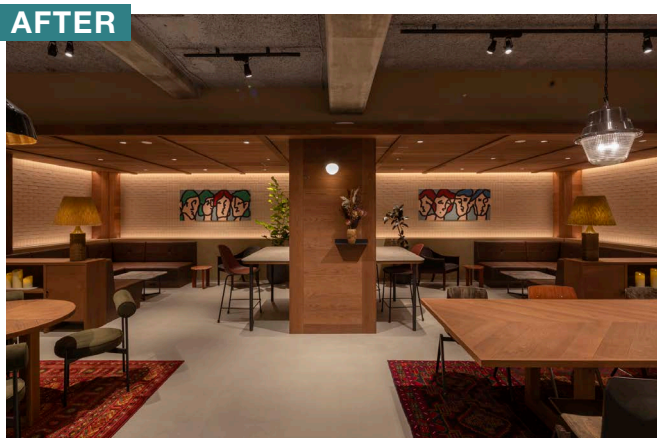
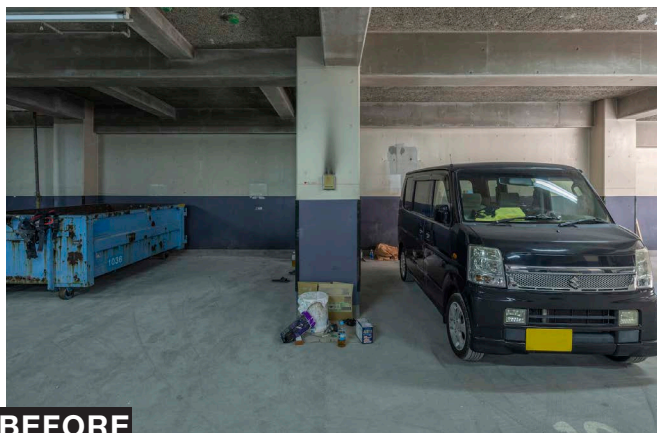
シェアオフィス + 店舗

共用部が充実した平均 60㎡  
全 35 区画のsmallオフィスや SOHO

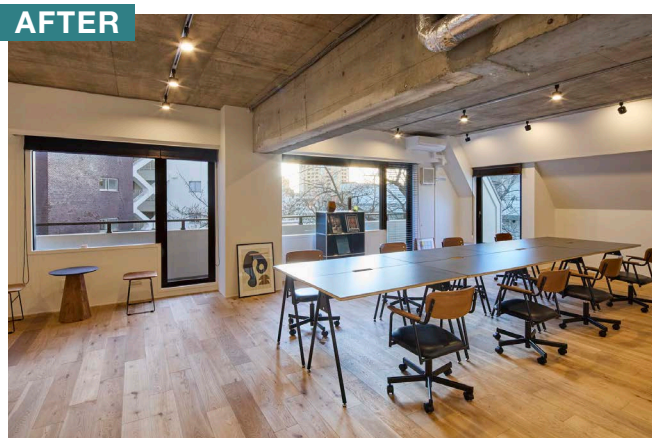




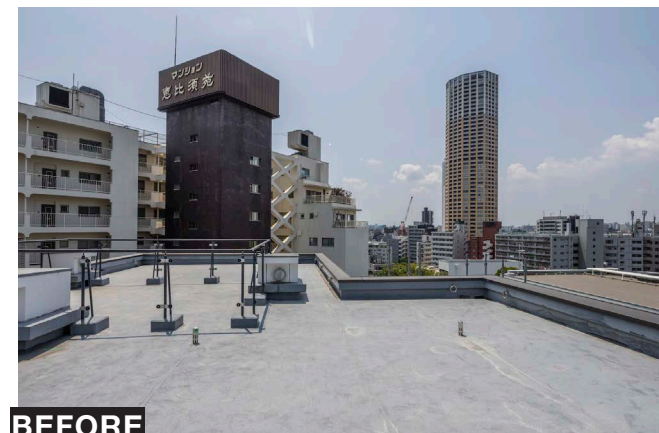
経験豊富な一級建築士を擁する自社の技術力で  
用途変更・増築・耐震補強を行い抜本的な改良を実施



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

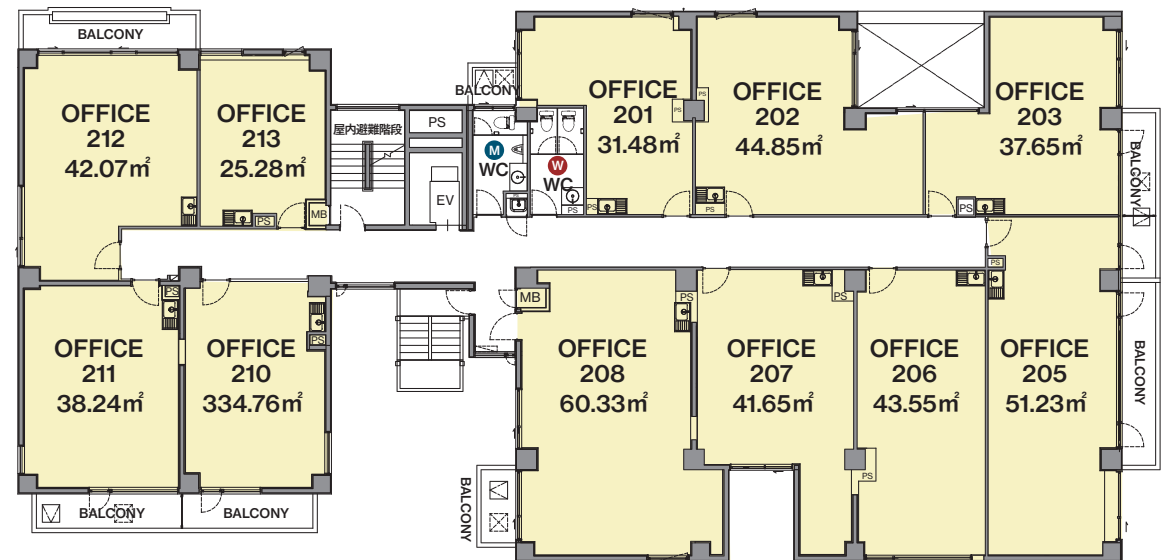


## BEFORE



住居

## AFTER



オフィス11区画

## 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



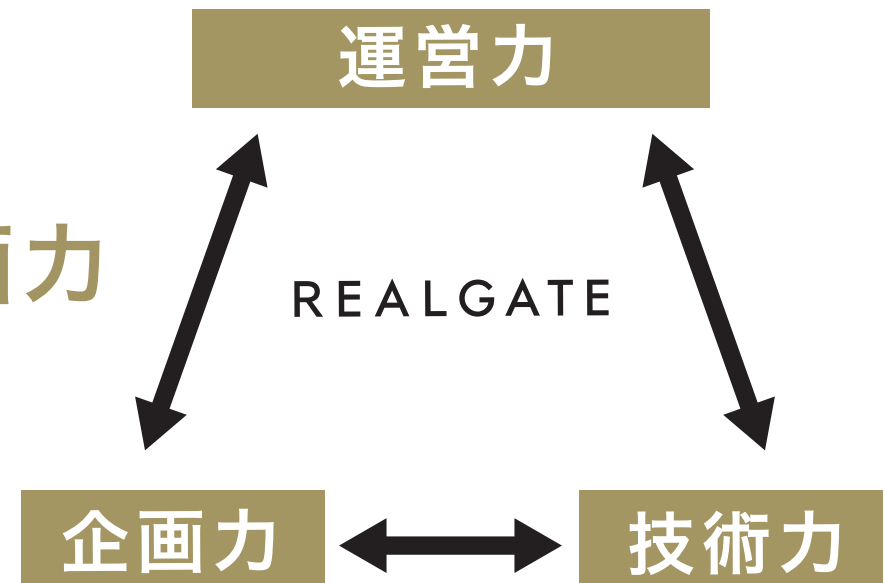
事業説明動画（約5分）

<https://youtu.be/OgLCuPYB9gQ>



技術力・企画力・運営力により、適正価格での提供を実現

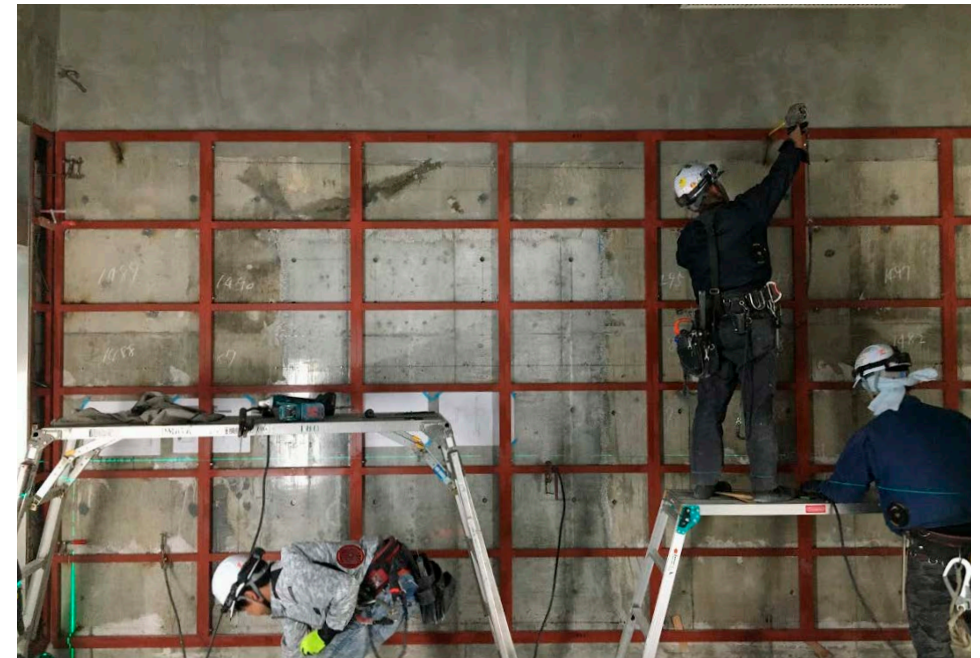
- ✓ 耐震補強などの**技術力**
- ✓ 時代のニーズにマッチする**企画力**
- ✓ 実績に基づく**運営力**



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

# 耐震補強



# 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





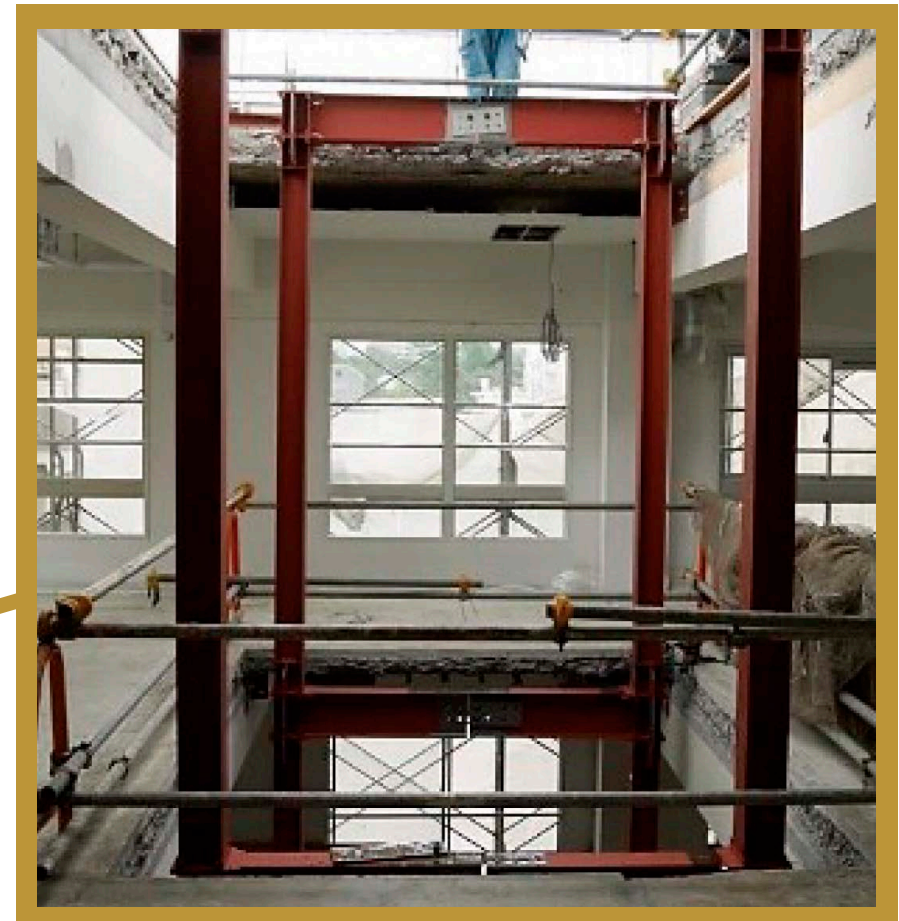
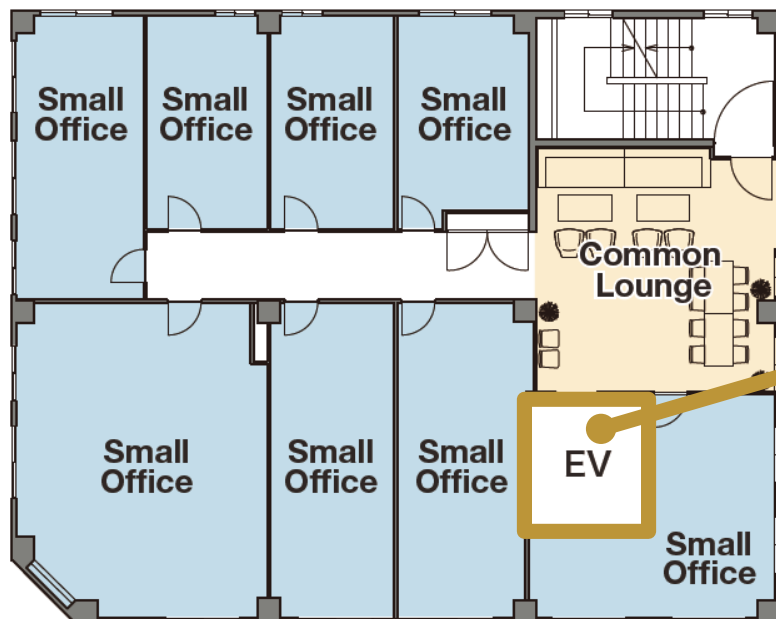
エレベーター新設による利便性の向上により、  
物件の価値が大幅アップ

## エレベーター新設

BEFORE: ワンフロアオフィス



AFTER



## 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)



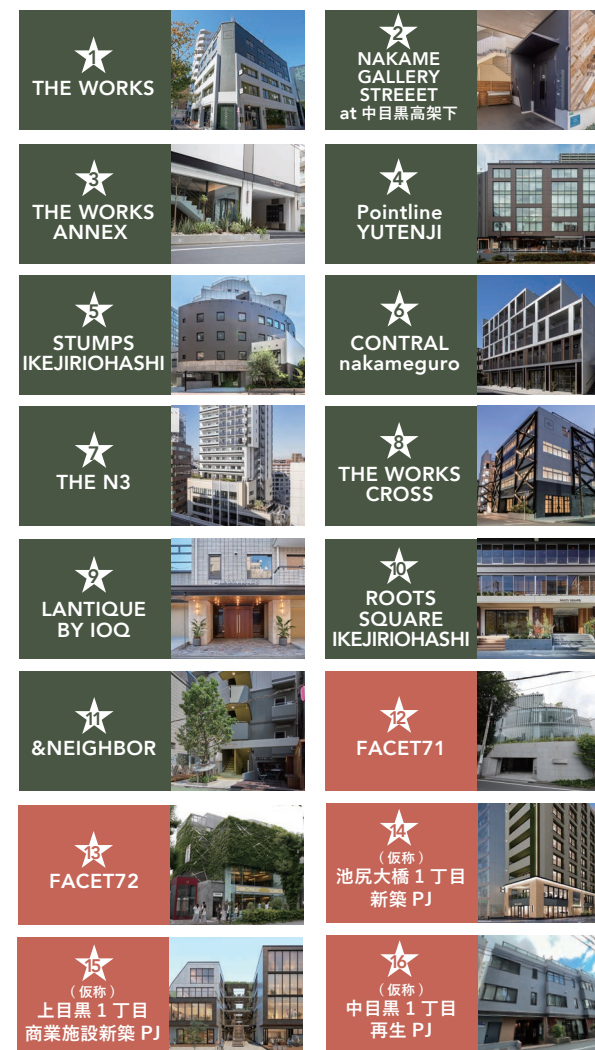
📍 既存獲得済み物件 📍 2025年9月期以降獲得済み物件



## 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

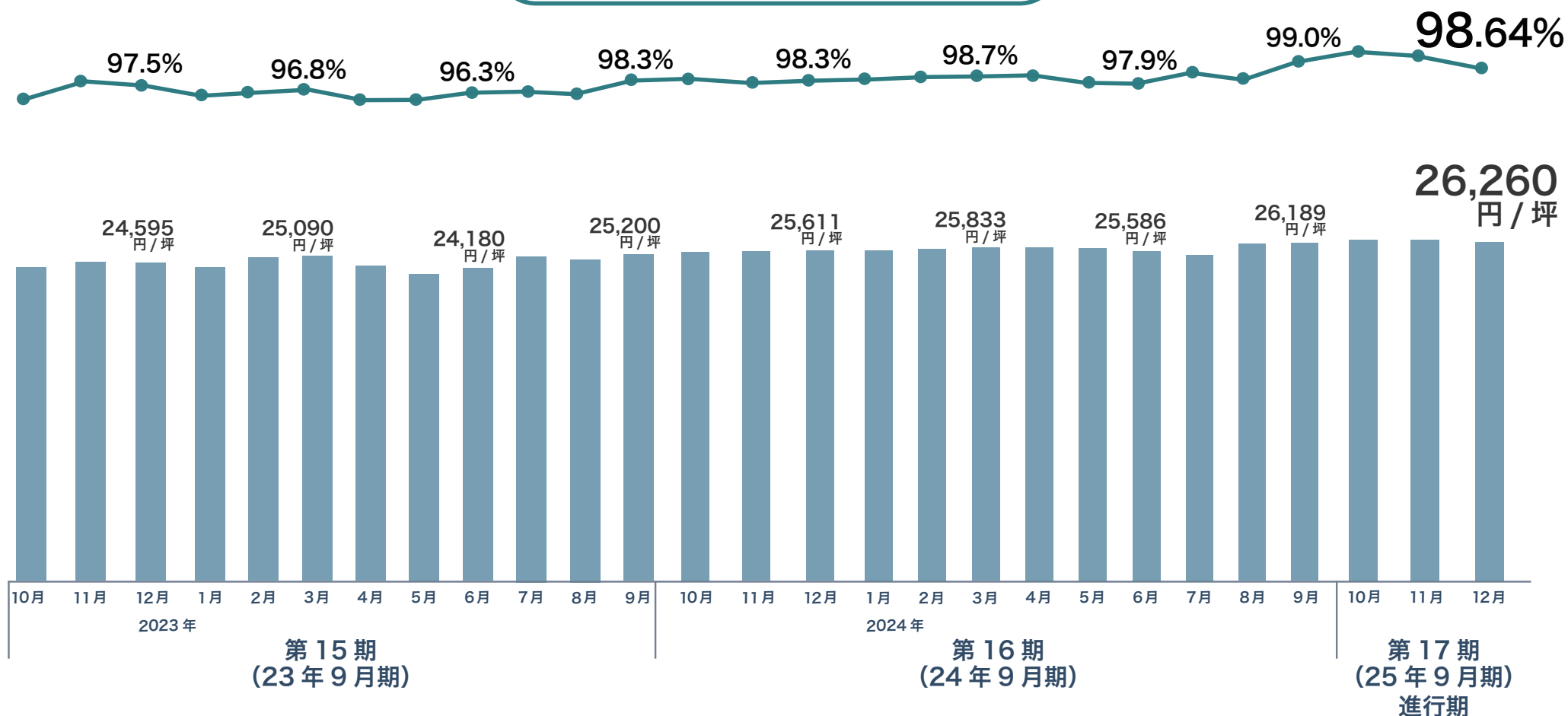


(2025年1月28日現在)



## 稼働率 98.64% と継続して高稼働を維持

稼働率・平均賃料  
(ML・保有 / 既存)



※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)





01

事業説明

02

成長戦略

参考

2025 年 9 月期 第 1 四半期決算

## 高収益物件の仕入れを強化し、ストック型収益を積み上げる

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

### 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＋ $\alpha$ 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

リアルゲイトの強み



## 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）

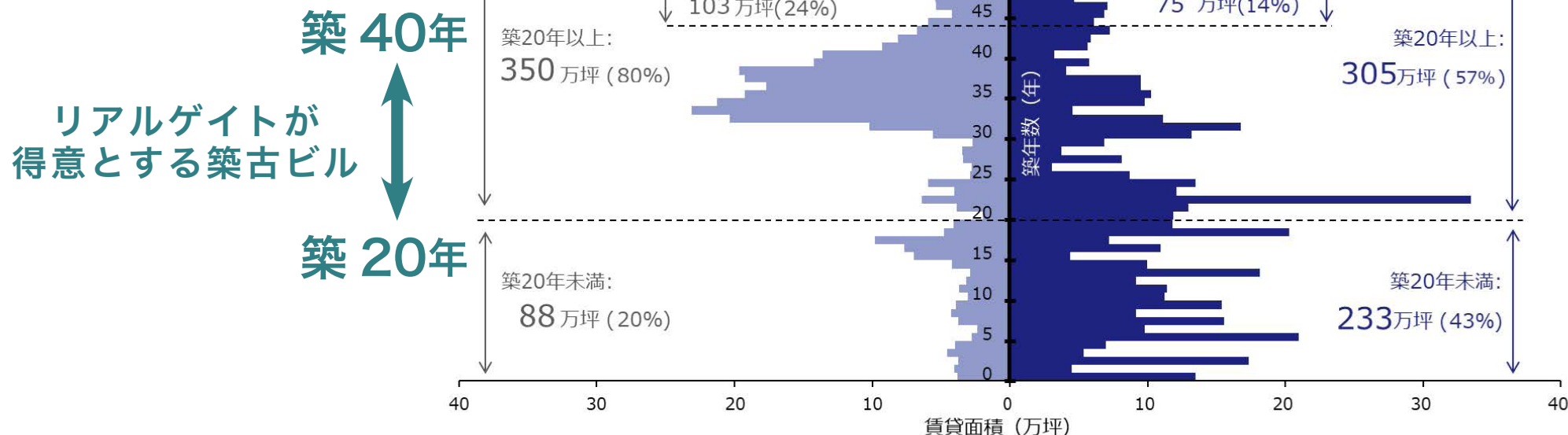
東京都心5区 976 万坪 6,778 棟 平均築年数34.5年

#### 中小規模（延床300～5,000坪）

全体: 438 万坪 6,230 棟 平均35.2年

#### 大規模（延床5,000坪以上）

全体: 538 万坪 548 棟 平均26.1年

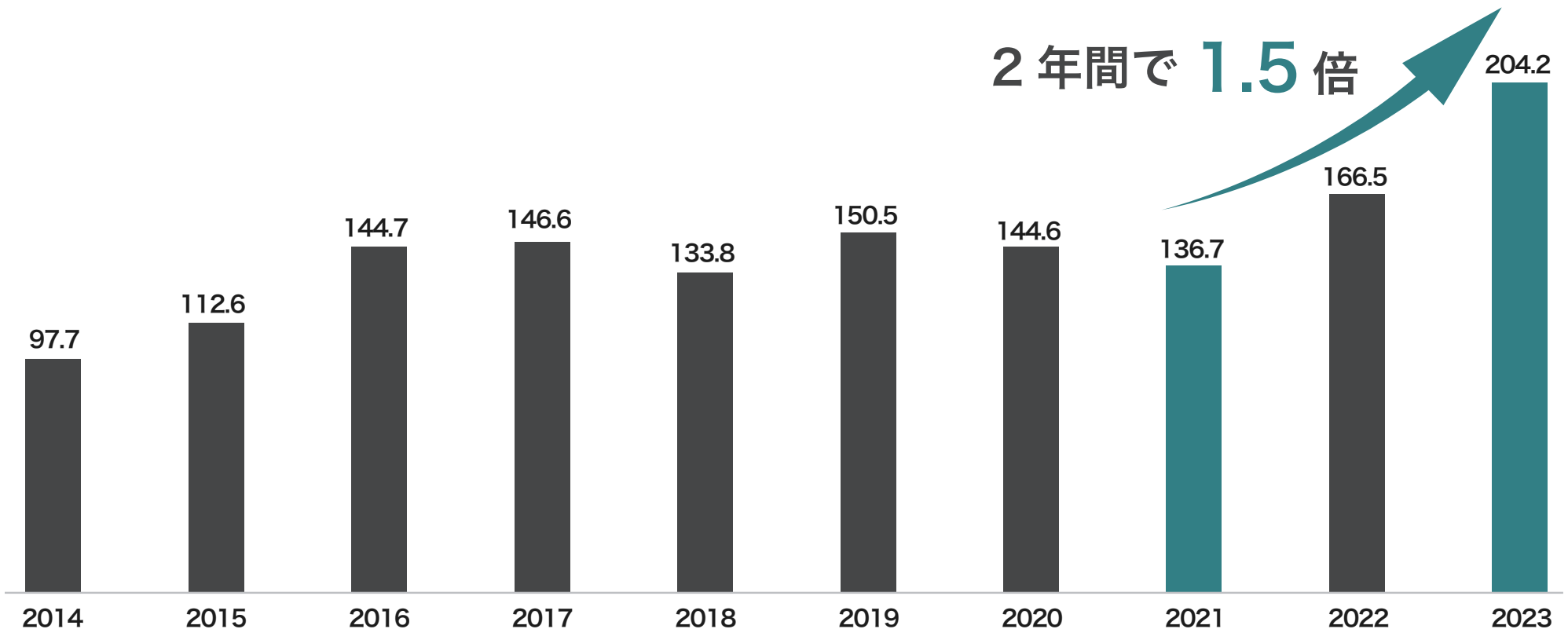


▲ザイマックス不動産総合研究所「オフィスピラミッド 2025 東京 23 区・大阪市」  
[https://soken.xymax.co.jp/2025/01/15/2501-stock\\_pyramid\\_2025/](https://soken.xymax.co.jp/2025/01/15/2501-stock_pyramid_2025/)

## 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）



## 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)

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 (ML)

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

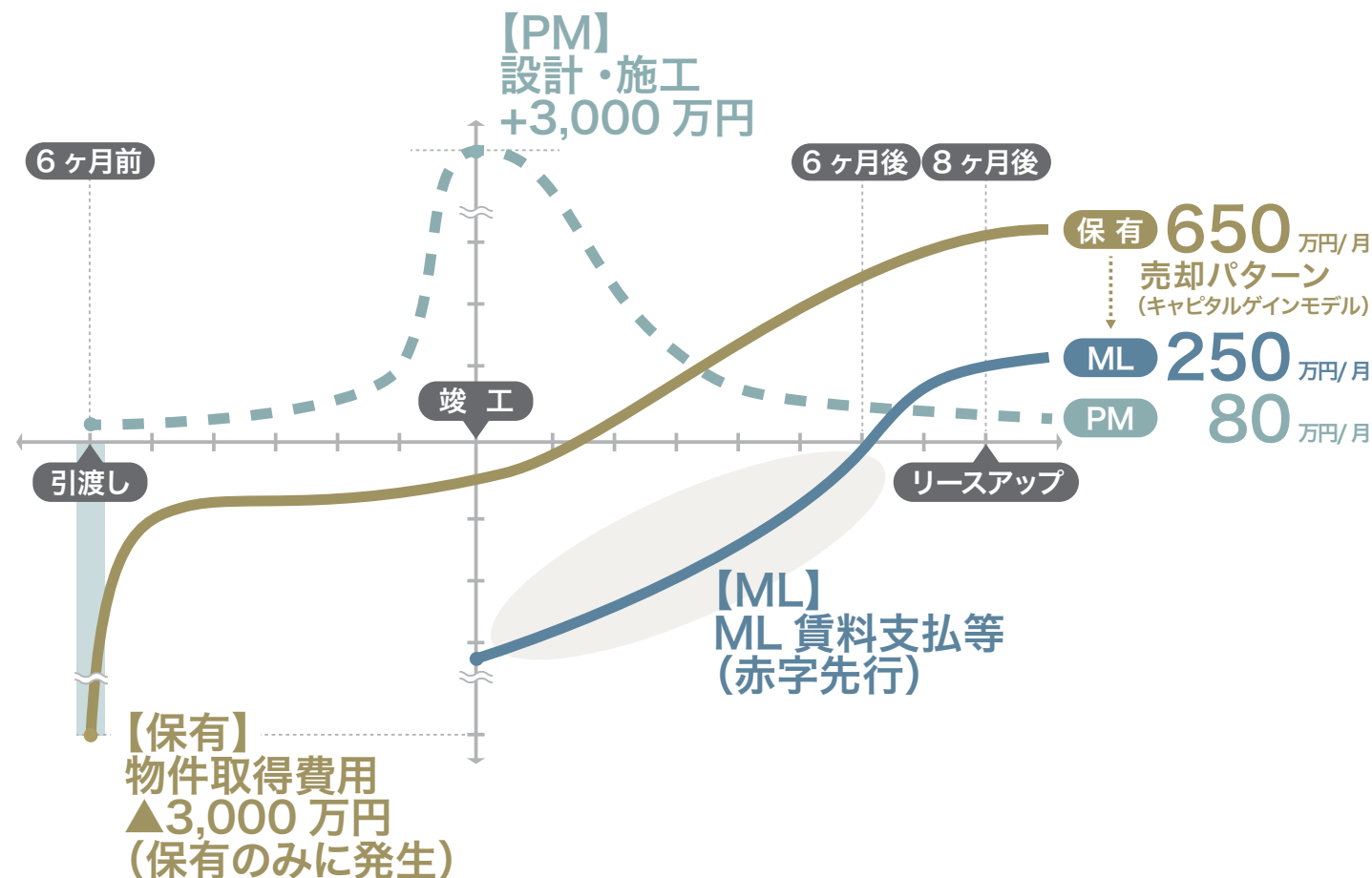
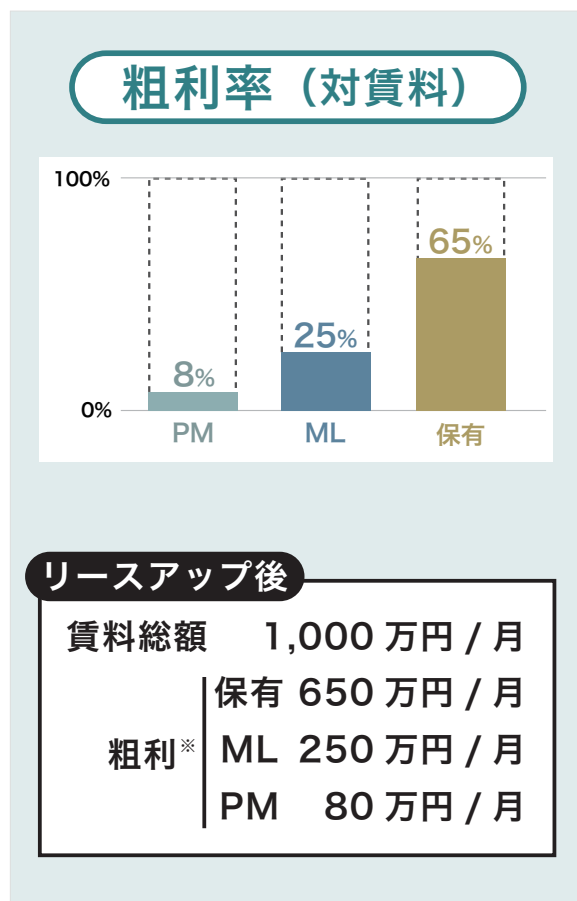
2023年～  
フロー型

### 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

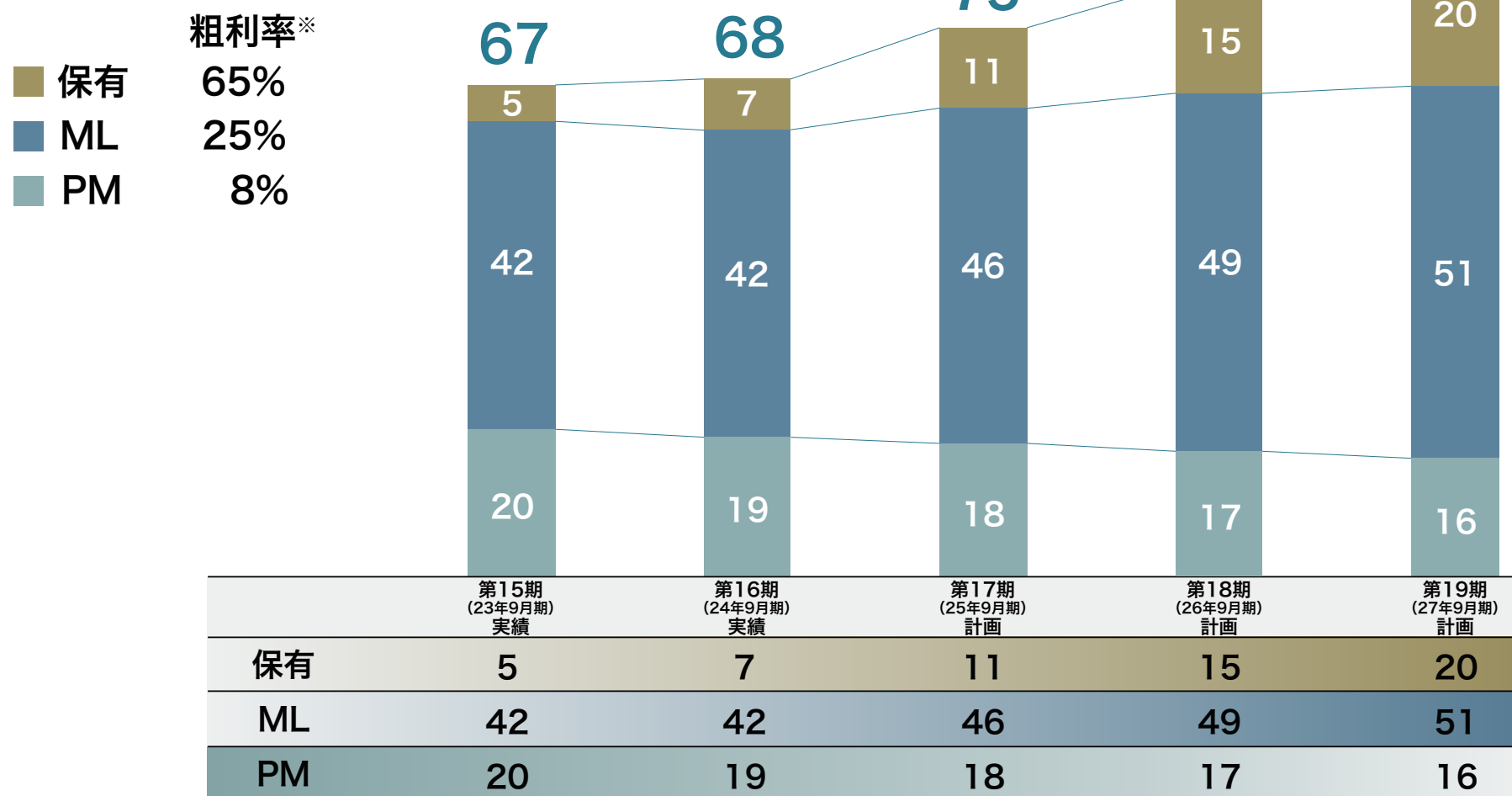
## 収益性の高い **保有** > **ML** > **PM** の順で物件獲得を進める

(ex) 渋谷区延床面積 400 坪の築古ビル



## 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

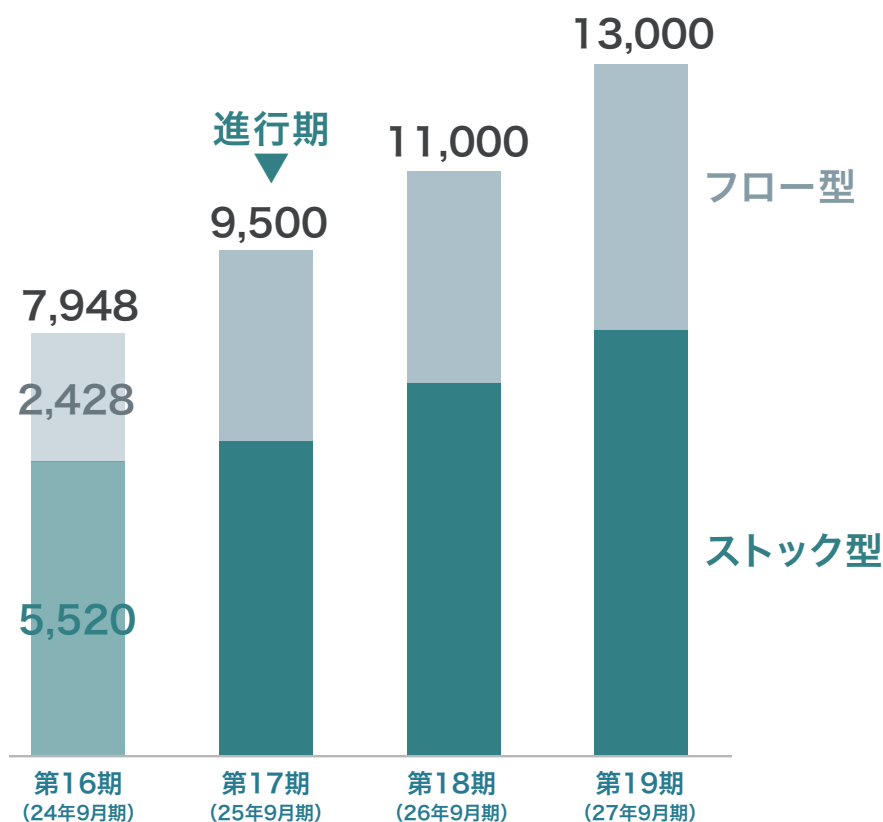




## ストック型収益を基盤に業績拡大、収益性も向上

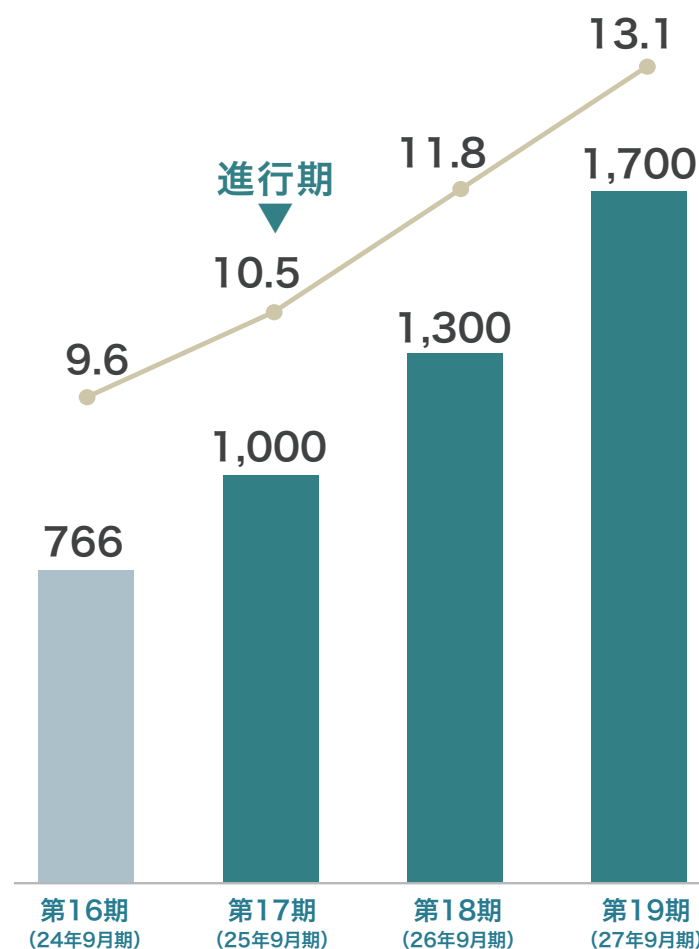
### 売上高

(単位：百万円)



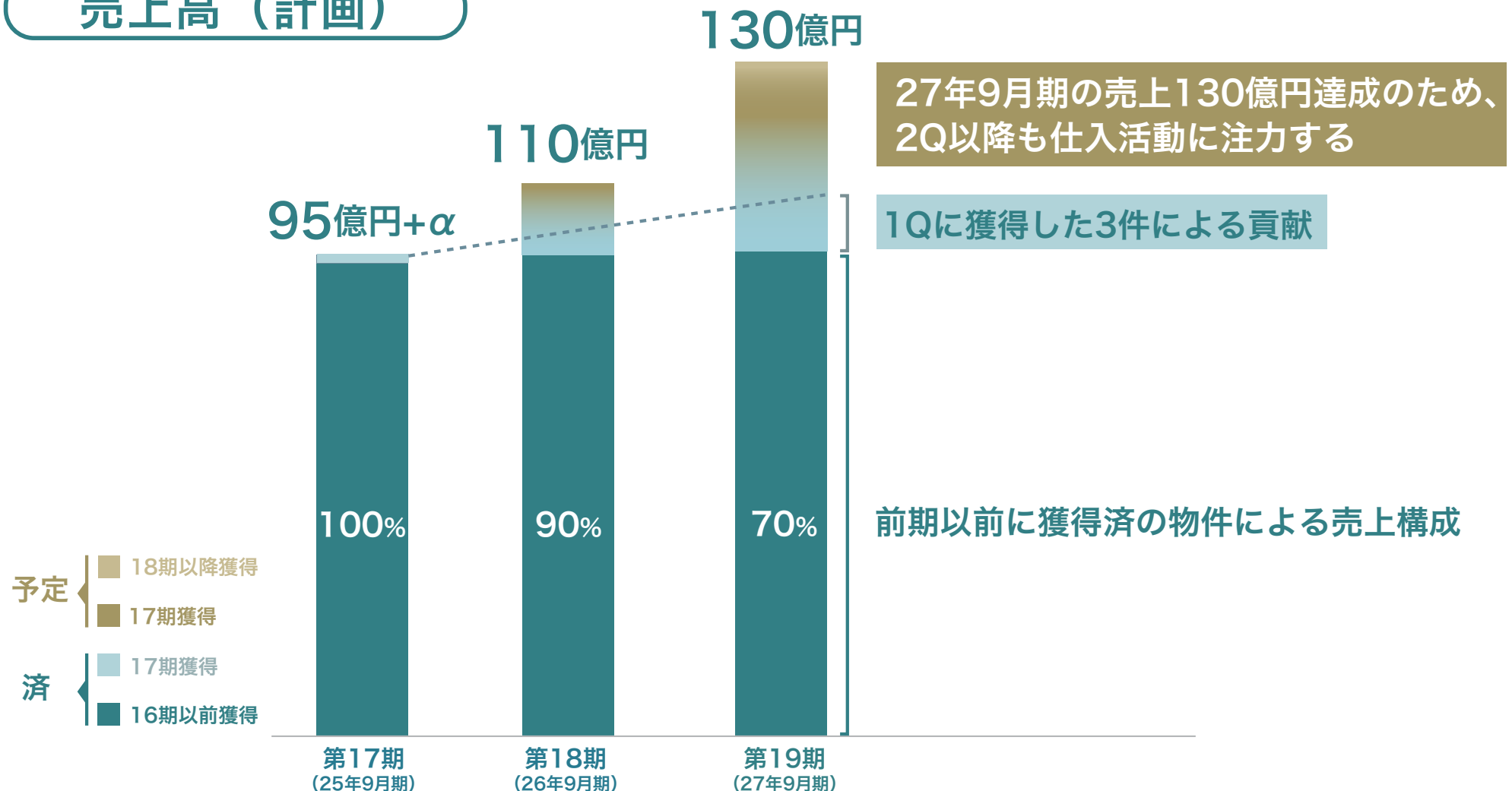
### 営業利益・営業利益率

(単位：百万円・%)

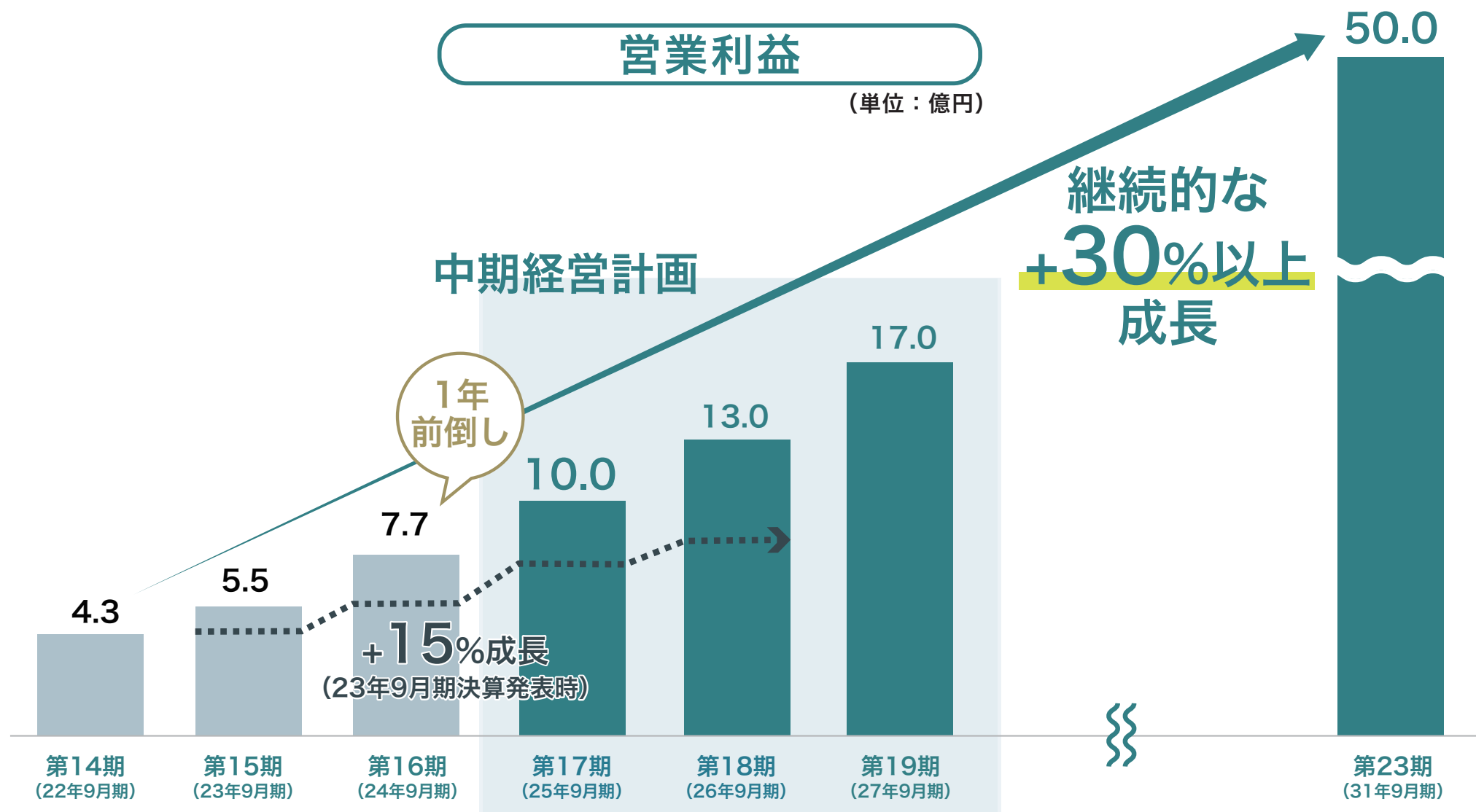


## ストック収益を中心に、今後の獲得物件で来期以降の達成確度を上げる

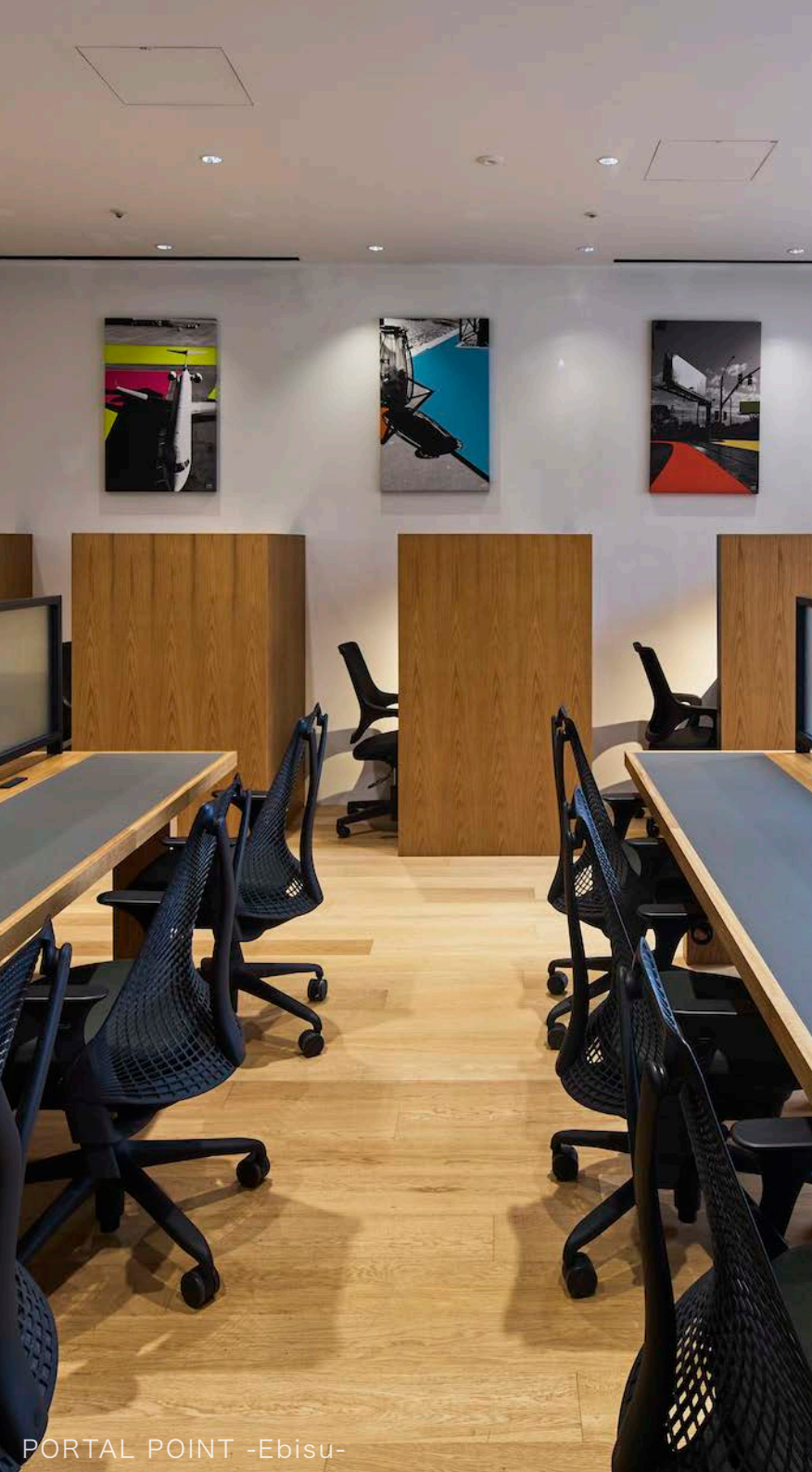
### 売上高（計画）



## 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







01

事業説明

02

成長戦略

参考

2025 年 9 月期 第 1 四半期決算

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%

※ 先行投資計画の前倒し

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 m<sup>2</sup>6,041 m<sup>2</sup>（保有）59,598 m<sup>2</sup>（ML）前年同期 92,589 m<sup>2</sup>稼働率  
（ML・保有 / 既存）

98.64%

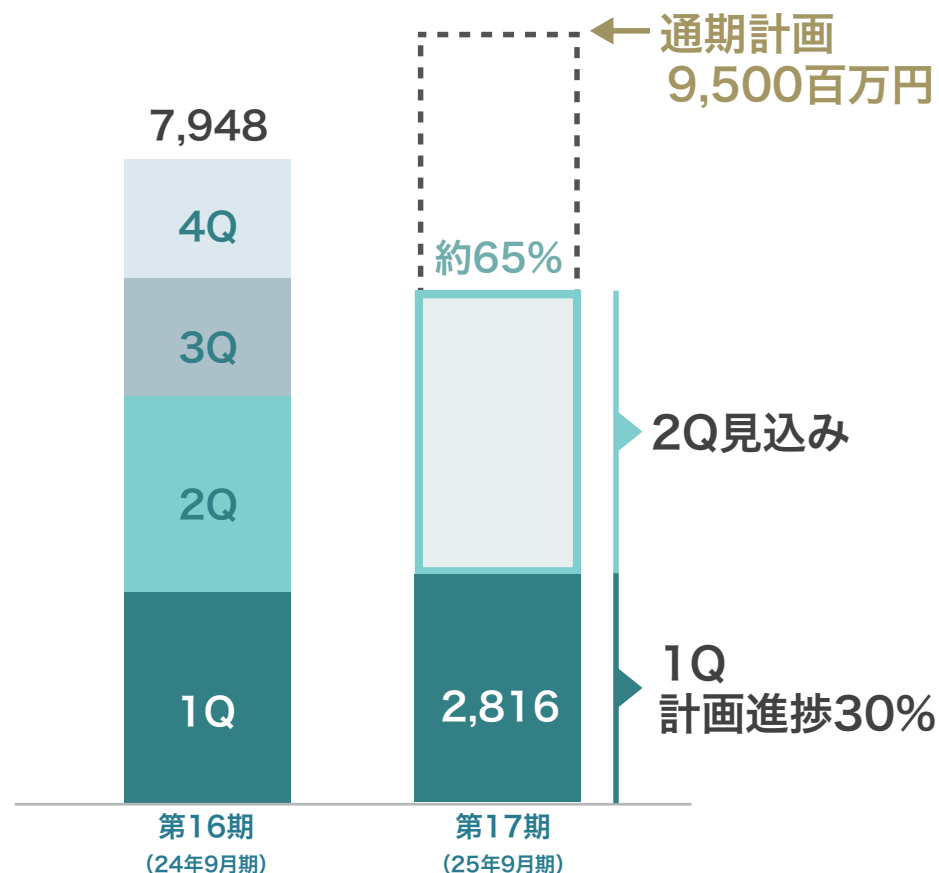
## 特記事項

- 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

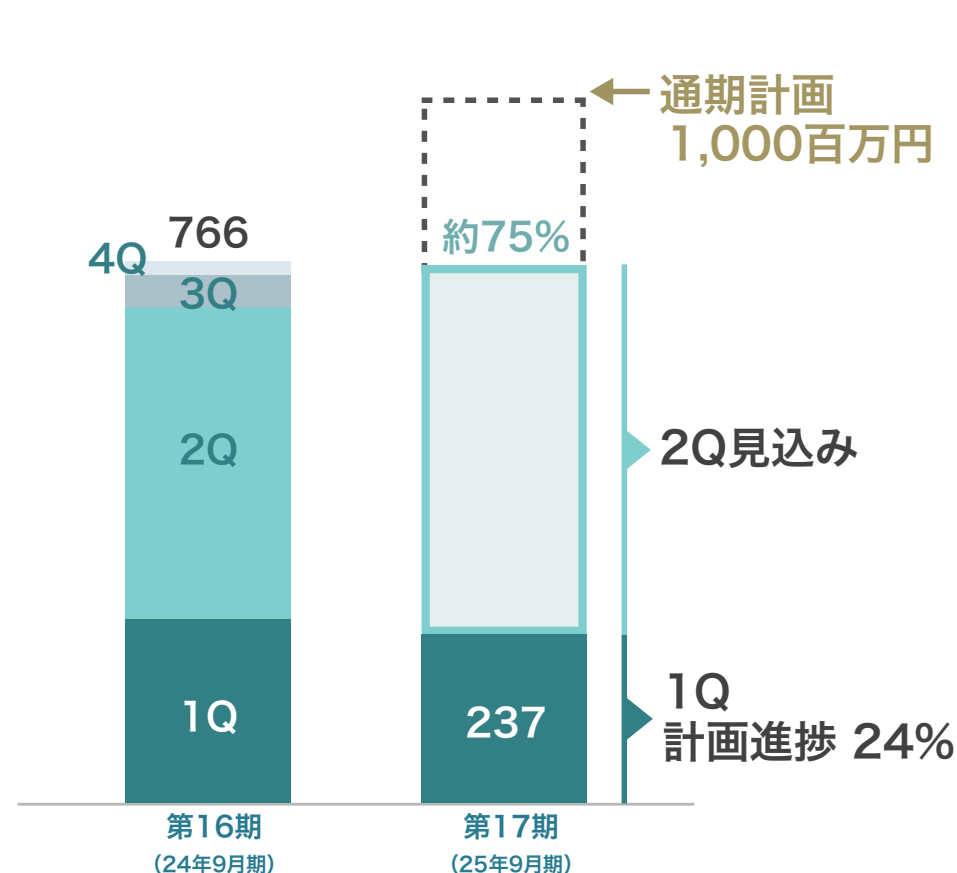
### 売上高

(単位：百万円)



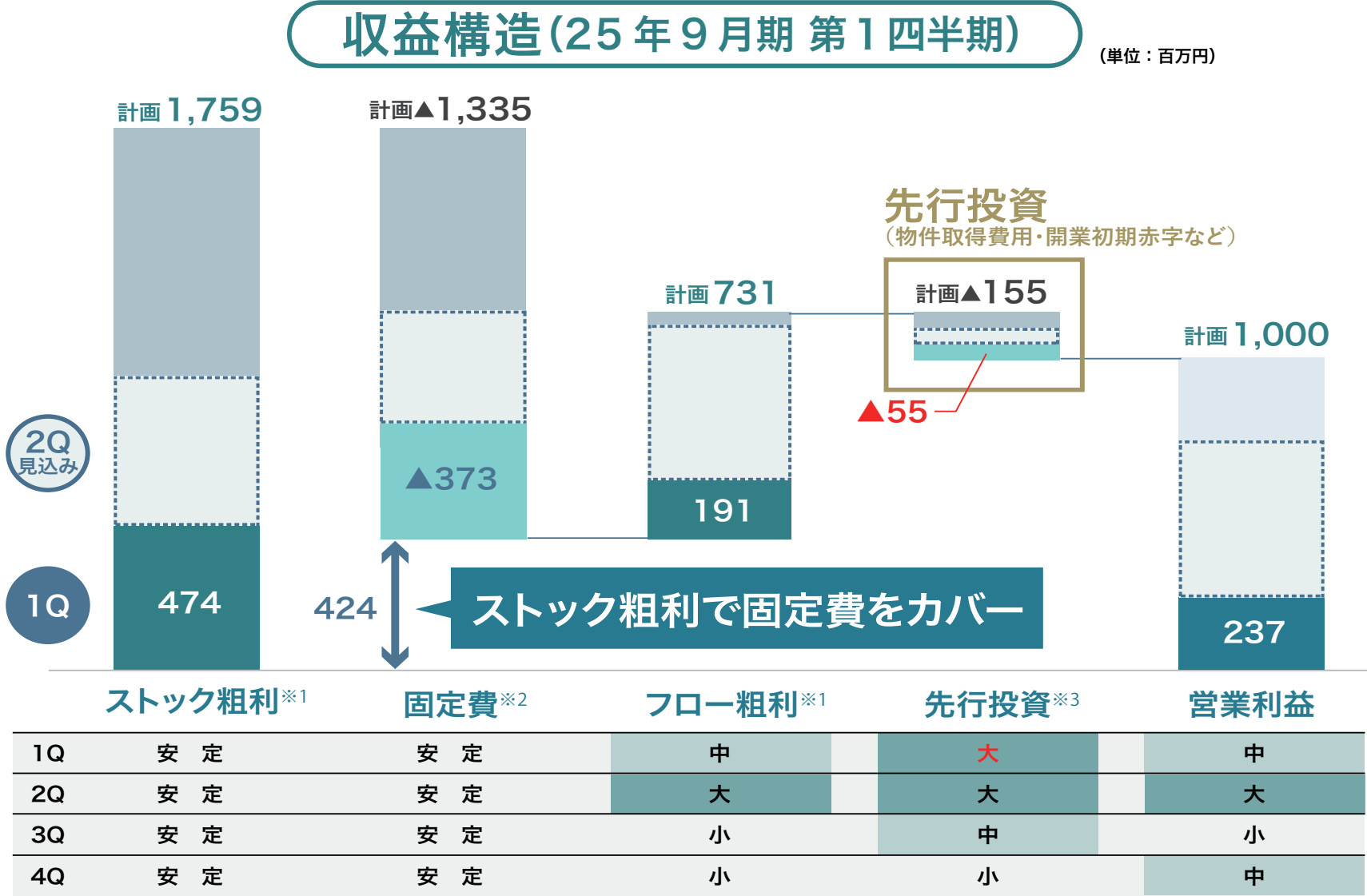
### 営業利益

(単位：百万円)



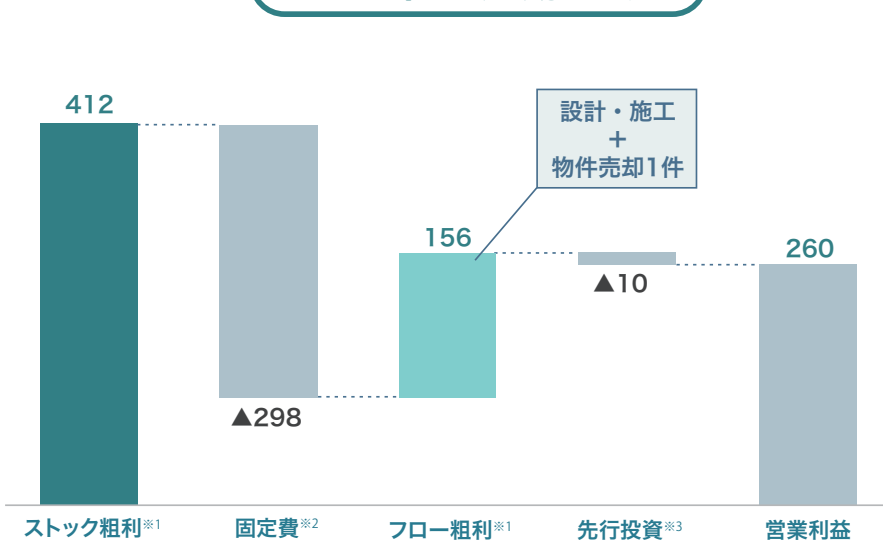


フロー粗利は上半期でほぼ達成見込み

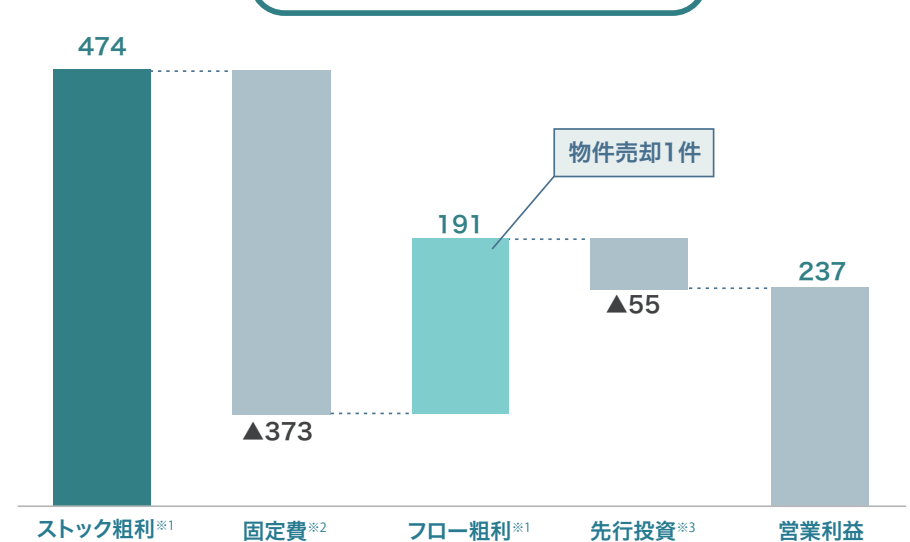


営業利益は前期比マイナスだが、フロー収入計上タイミング等の影響であり、通期の業績計画達成に影響なし

24年9月期1Q



25年9月期1Q



- ストック粗利は、順調に伸びている
- 固定費は、事業の成長に伴い増えている
- フロー粗利は、前期は設計・施工売上と物件売却1件であったことに対し、今期は設計・施工売上がなく物件売却1件だった
- 先行投資は、前期は物件取得がなかったことに対し、今期は大型物件取得があったことで支出大
- 結果、営業利益は前期比減(▲23百万)だが、**通期業績計画達成に影響なし**

# 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



# 1 Q で大型物件取得により自己資本比率は低下 2 Q 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%

## 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>

