



神戸投資勉強【in 東京】 IR セミナー

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 22 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)

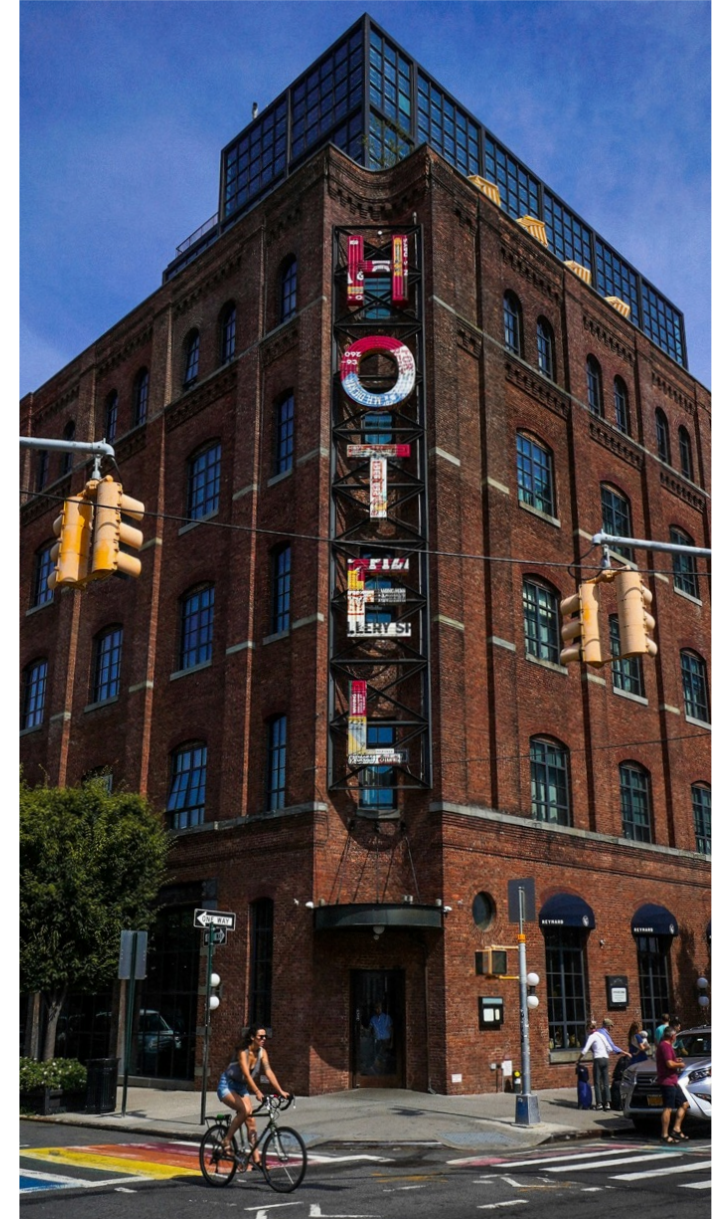
- 1996 年 4 月 ● 五洋建設に新卒入社
現場監督とアメフト選手として活動
- 2001 年 7 月 ● 大京に入社
現場監理からマンション営業に転身
一級建築士と宅地建物取引士を取得
- 2004 年 11 月 ● プロパストに入社
土地の仕入れ・企画・販売までを一貫して経験
33 歳で執行役員となる
- 2009 年 8 月 ● **リアルゲイト設立**
飲食会社の完全子会社として
社員 2 名でスタート
- 2021 年 7 月 ● サイバーエージェントの連結子会社化
- 2023 年 6 月 ● 東京証券取引所グロース市場に上場
- 2024 年 6 月 ● 累計プロジェクト数 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





01 事業説明

02 収益構造・中期経営計画

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

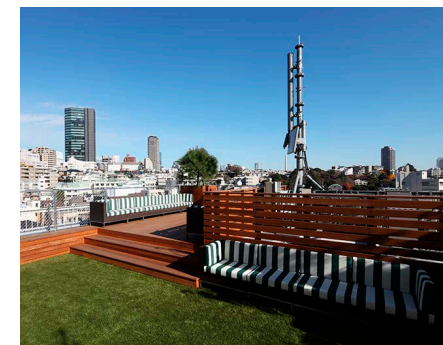
BEFORE



AFTER



▲エレベーター新設



▲スカイテラス新設

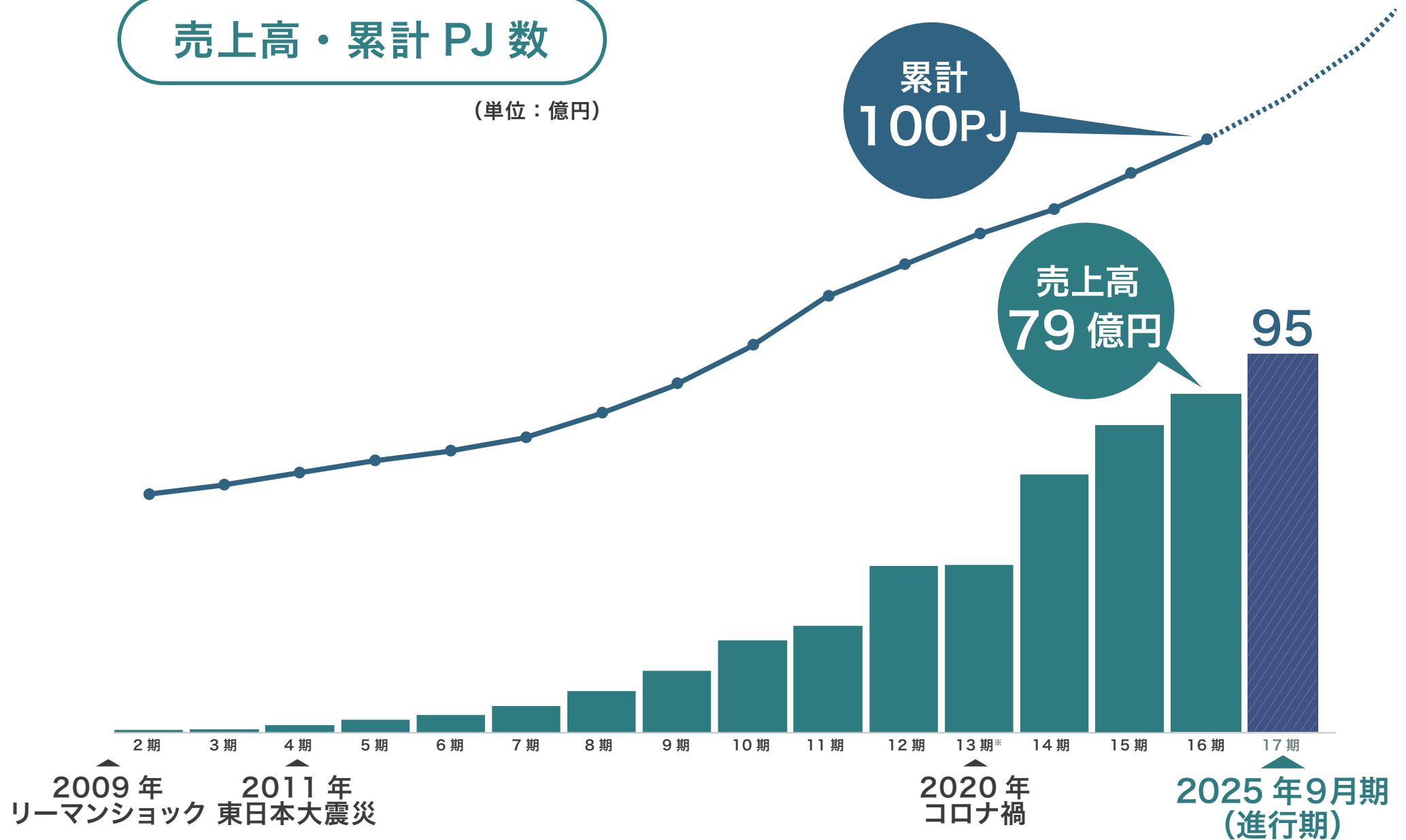


▲倉庫から店舗への用途変更



売上高・累計 PJ 数

(単位：億円)



※ 13 期は決算期変更により、11 ヶ月の変則決算となっている

不動産の課題を「技術力」「企画・運営力」で解決

日本の不動産が抱える課題

- ①耐用年数を迎える多くの築古ビル（多くのビルが昭和の高度成長期に竣工）
- ②建築費高騰（資材・人件費等）

リアルゲイトの強み

- ①「技術力」により安心・安全な物件への再生
- ②「企画・運営力」により高収益物件へ甦らせる

強みを活かして不動産が抱える問題を解決

生活インフラ老朽化問題は築古ビルでも同様

- ・埼玉県八潮市道路陥没事故(2025年1月28日)

下水道管の破損が原因とみられる道路の陥没事故
トラックが穴に転落し、運転手は安否不明となっている

下水道管に起因する道路陥没

20年後に耐用年数を超過する下水道管

年間 **2,600** 件

約 **40** %

国土交通省 令和5年度下水道管路メンテナンス年報

下水道管と同様に耐用年数を迎える建物も増加

20年後には約70%の中小規模ビルが法定耐用年数を超える

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）

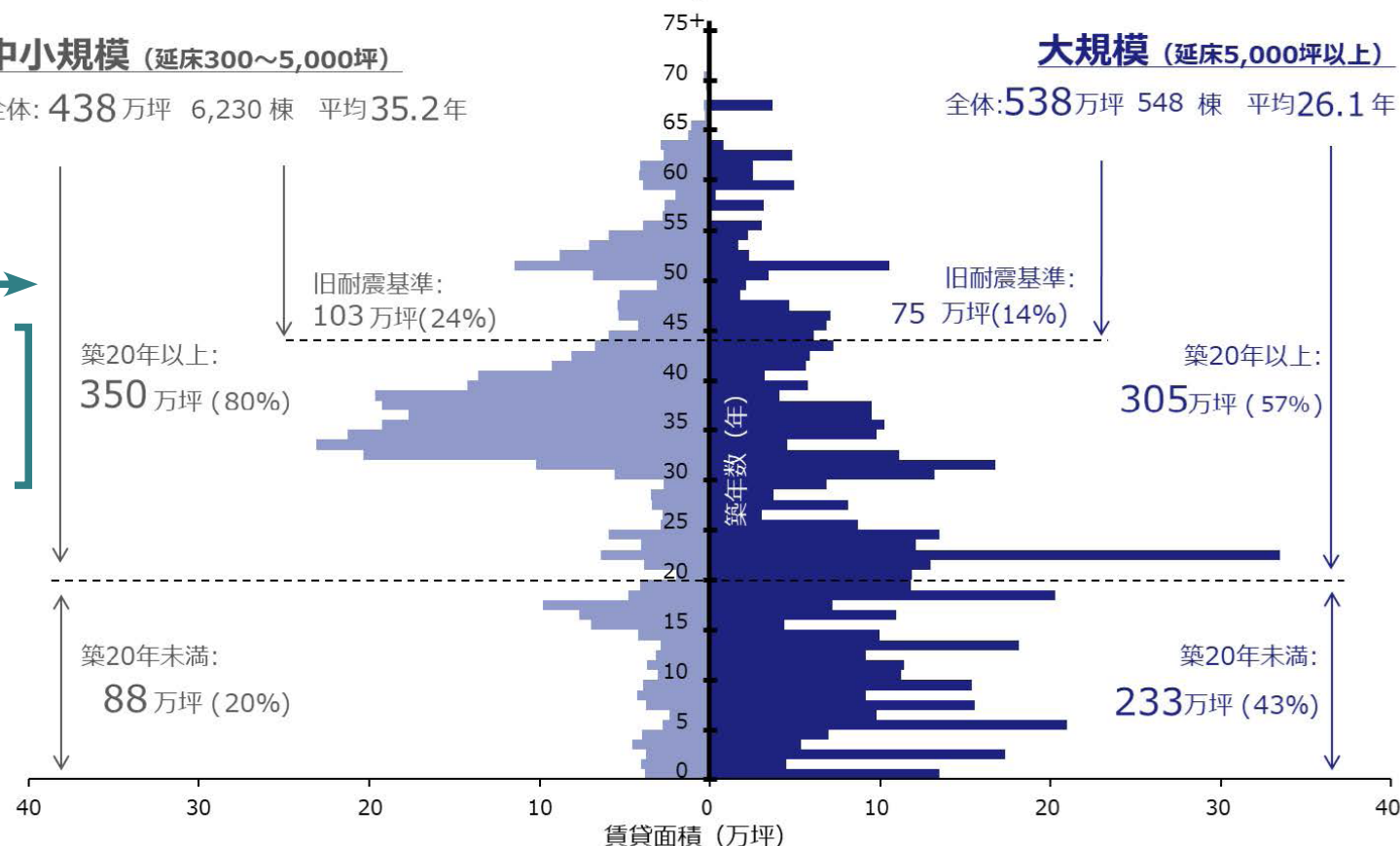
全体: 438 万坪 6,230 棟 平均35.2年

大規模（延床5,000坪以上）

全体: 538 万坪 548 棟 平均26.1年

RC造の耐用年数は50年 →

これから耐用年数を
迎えるビルは増加

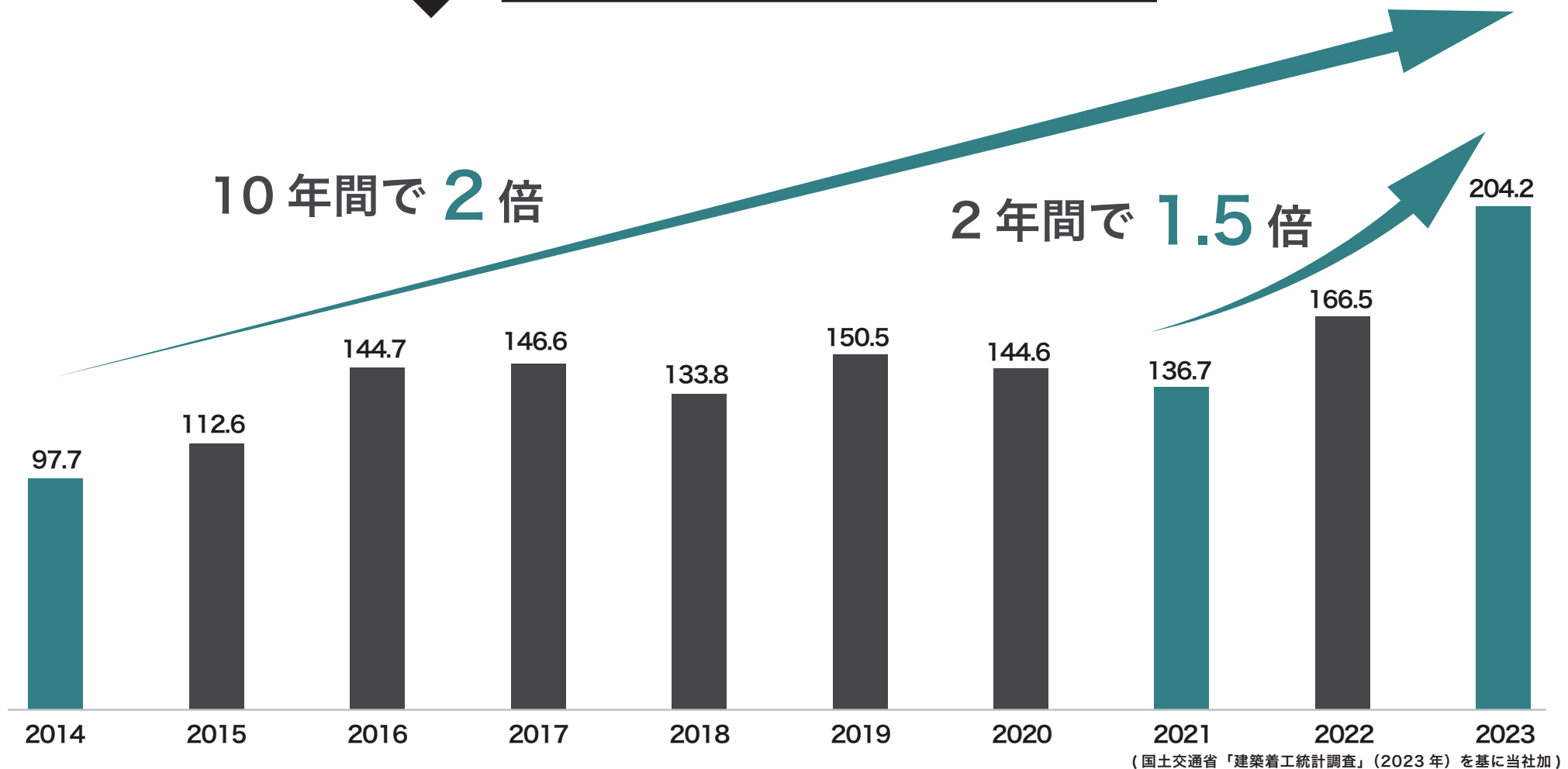


▲ザイマックス不動産総合研究所「オフィスピラミッド 2025 東京 23 区・大阪市」
https://soken.xymax.co.jp/2025/01/15/2501-stock_pyramid_2025/

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)



建築費高騰で新築の計画が困難

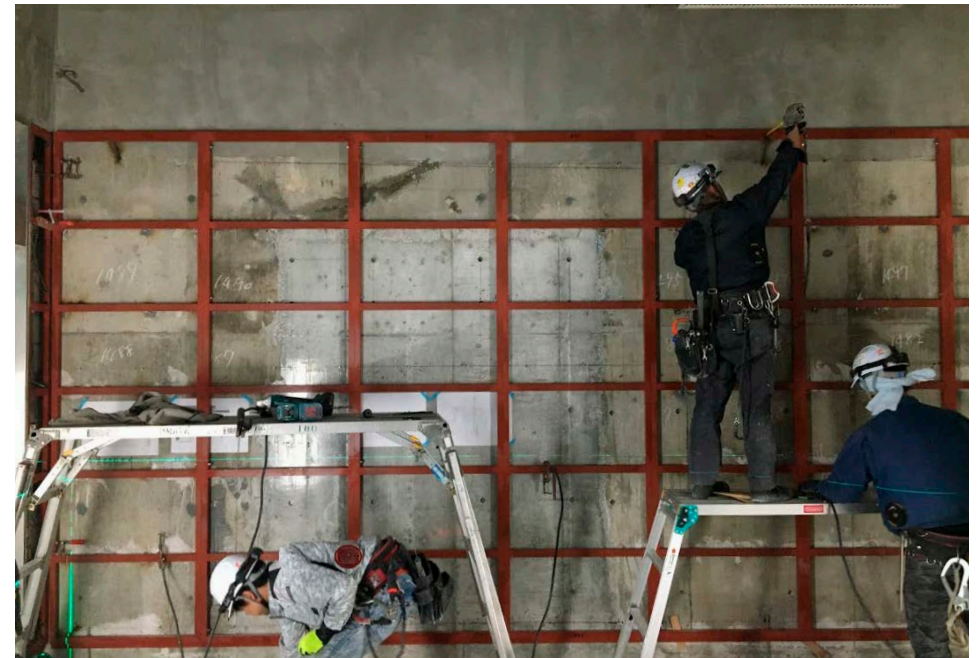
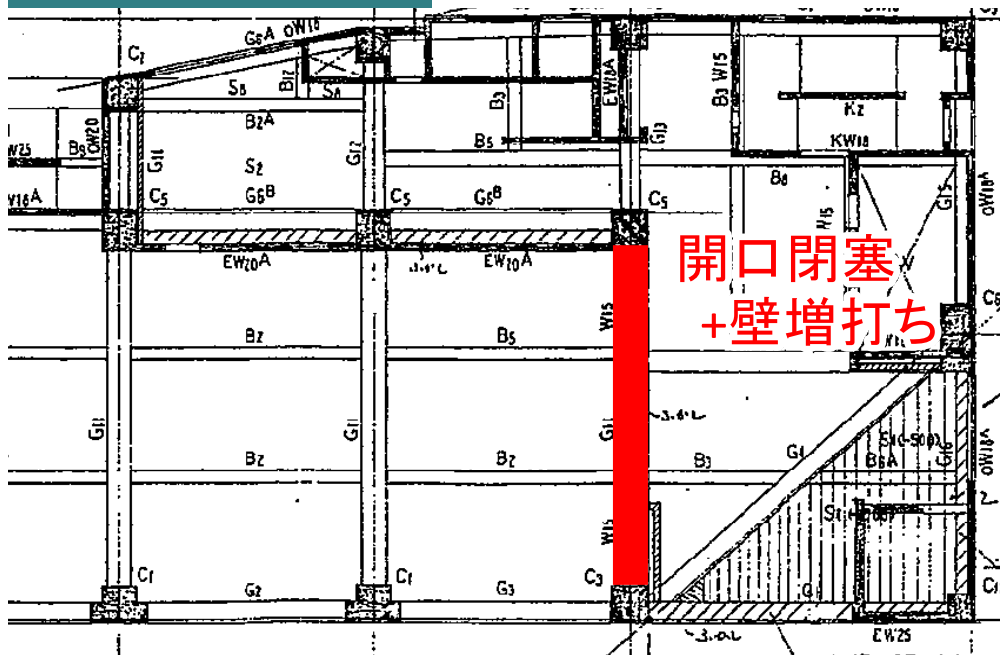
- ・ 中野サンプラザ再開発白紙（2025年3月11日）
- ・ 目黒区民センター整備・運営事業の中止（2025年1月27日）
- ・ TOCビル建替え計画の変更（2024年4月9日）



築古ビルを適正価格で安心・安全に再生するニーズが見込まれる

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）

定期的なメンテナンスで安全性と耐久性を維持

定期点検・大規模修繕工事



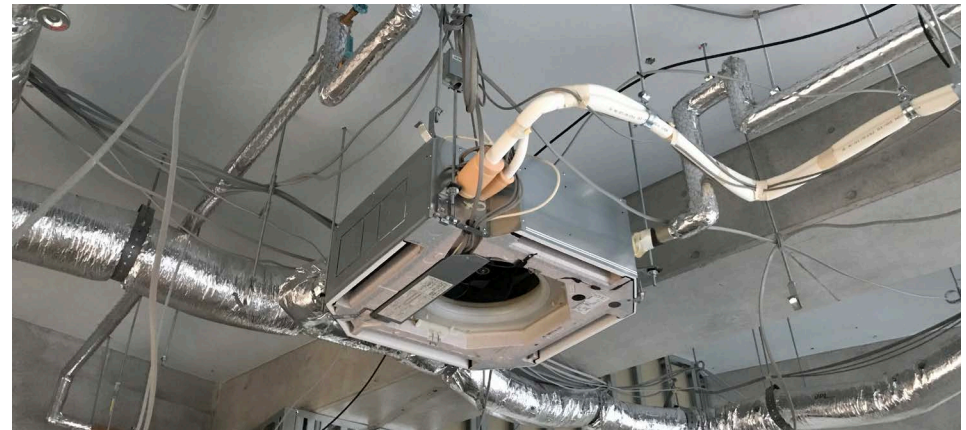
▲防水工事



▲シーリング工事



▲給排水管更新



▲空調設備更新

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



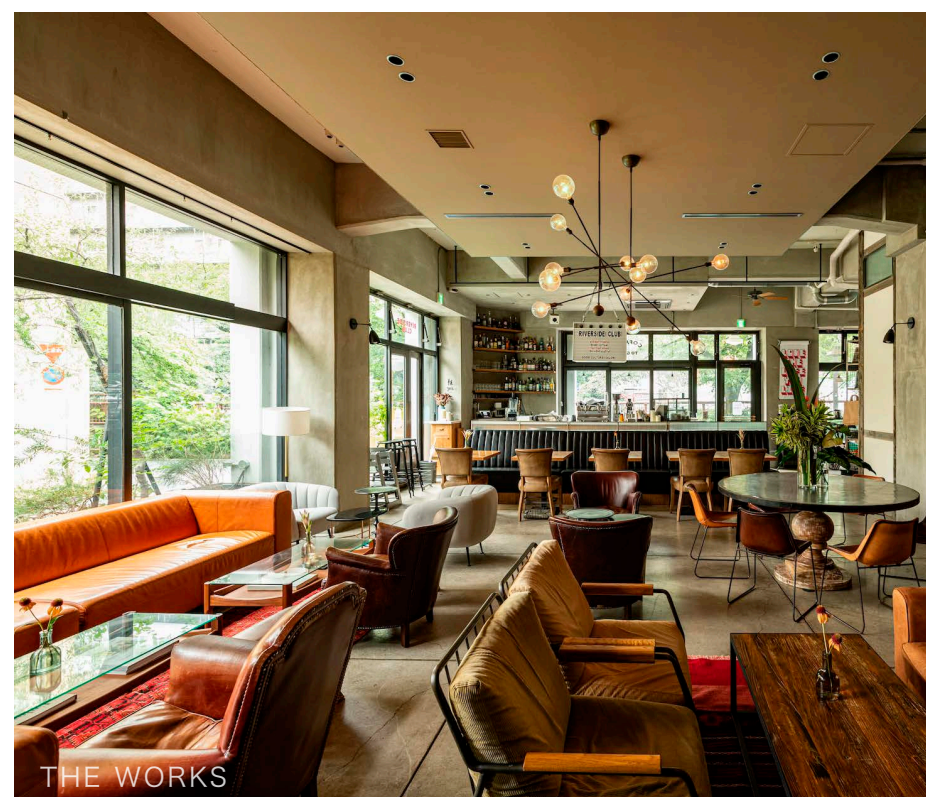
用途変更することで坪単価アップだけでなく床面積増加も実現

用途変更

BEFORE: 倉庫



AFTER: カフェ



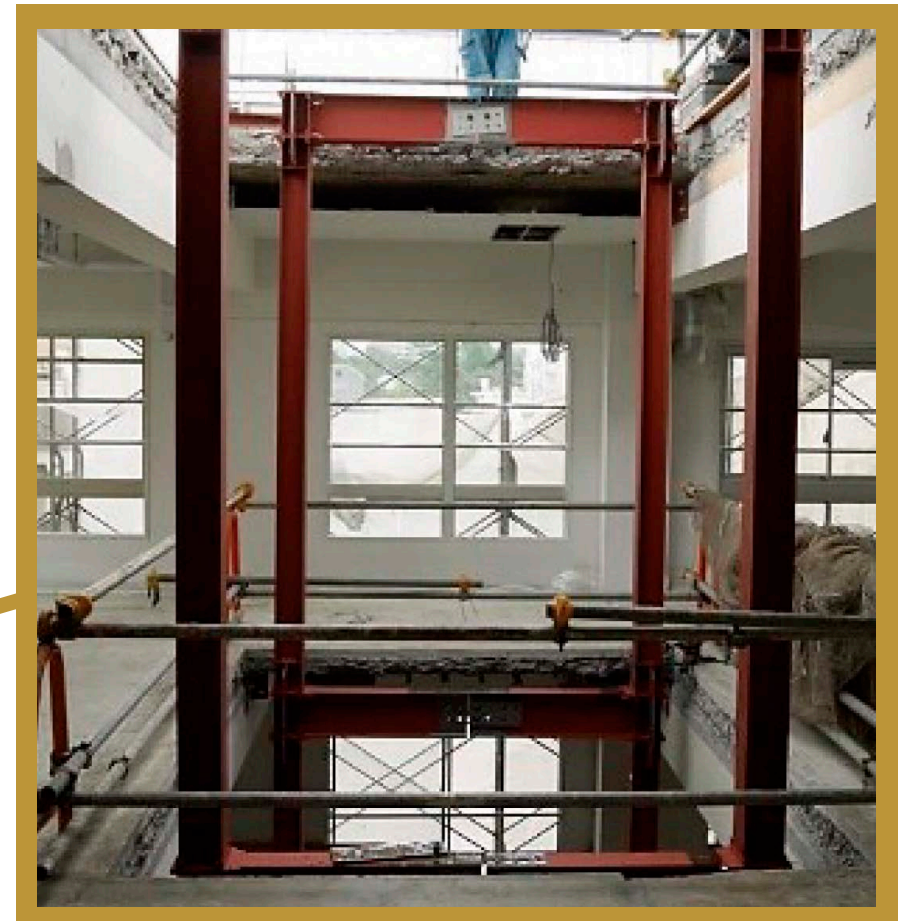
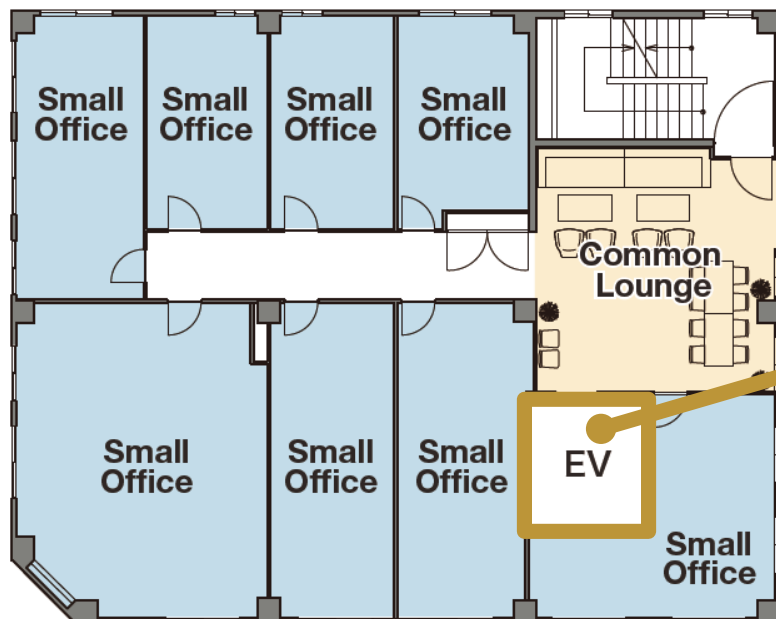
エレベーター新設による利便性の向上により、
物件の価値が大幅アップ

エレベーター新設

BEFORE: ワンフロアオフィス



AFTER



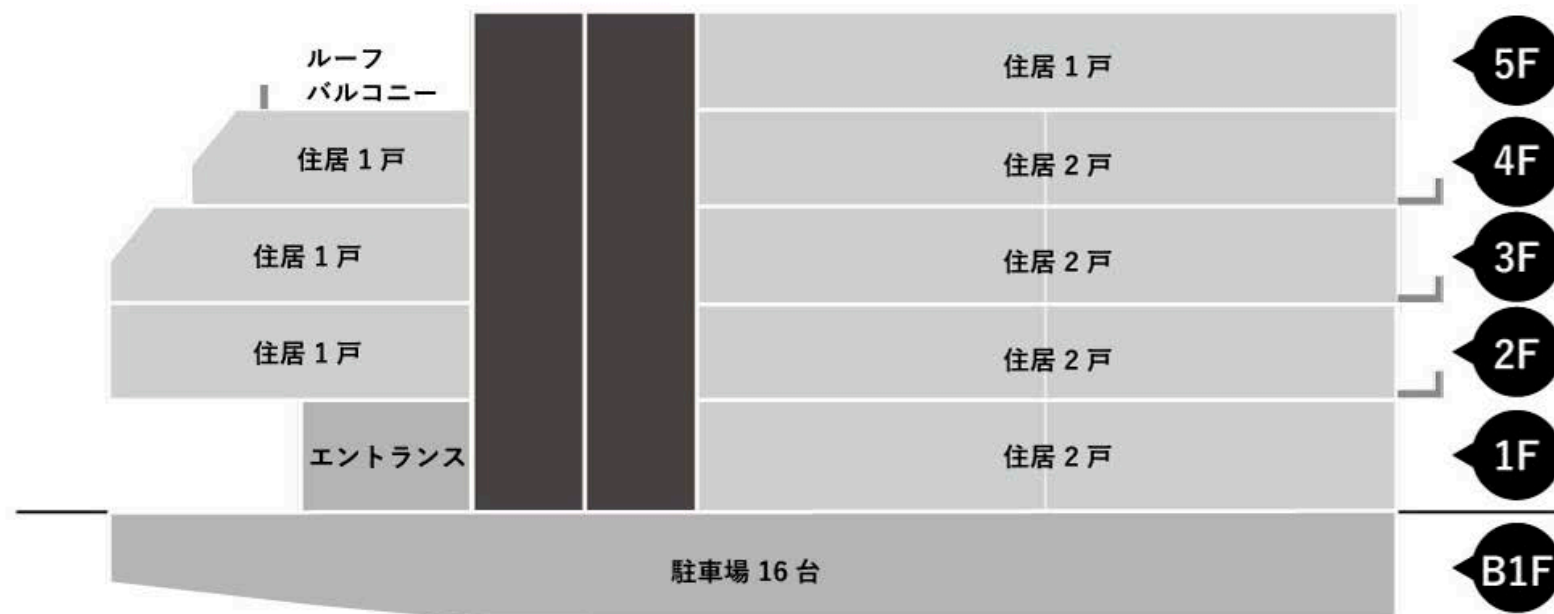
代官山にある築 36 年のヴィンテージマンションを一棟丸ごと
リノベーションし、住宅用途からオフィスや SOHO 等へコンバージョン

● 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



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

2024 年再生

シェアオフィス + 店舗

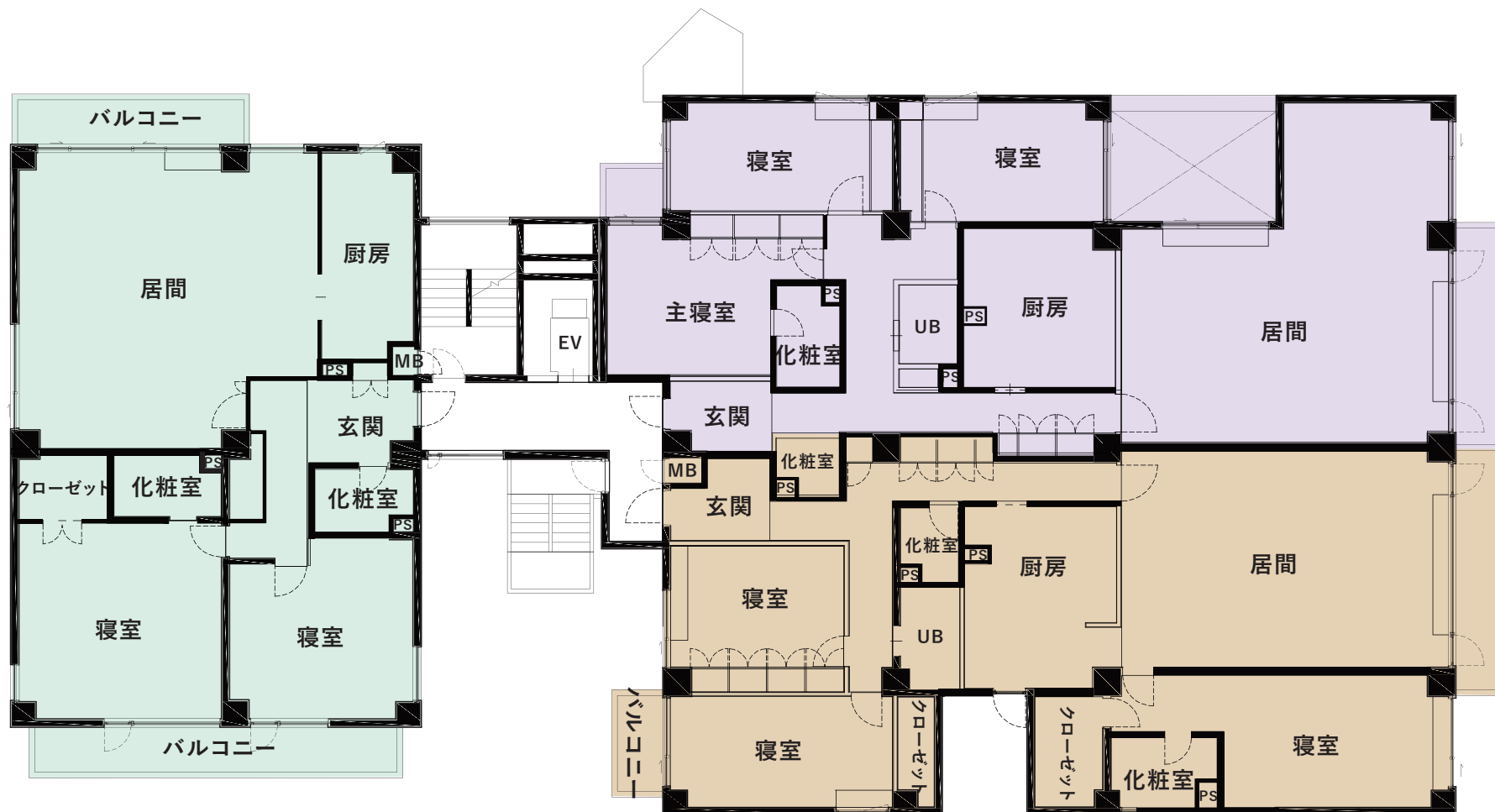
共用部が充実した平均 60㎡

全 35 区画のsmallオフィスや SOHO



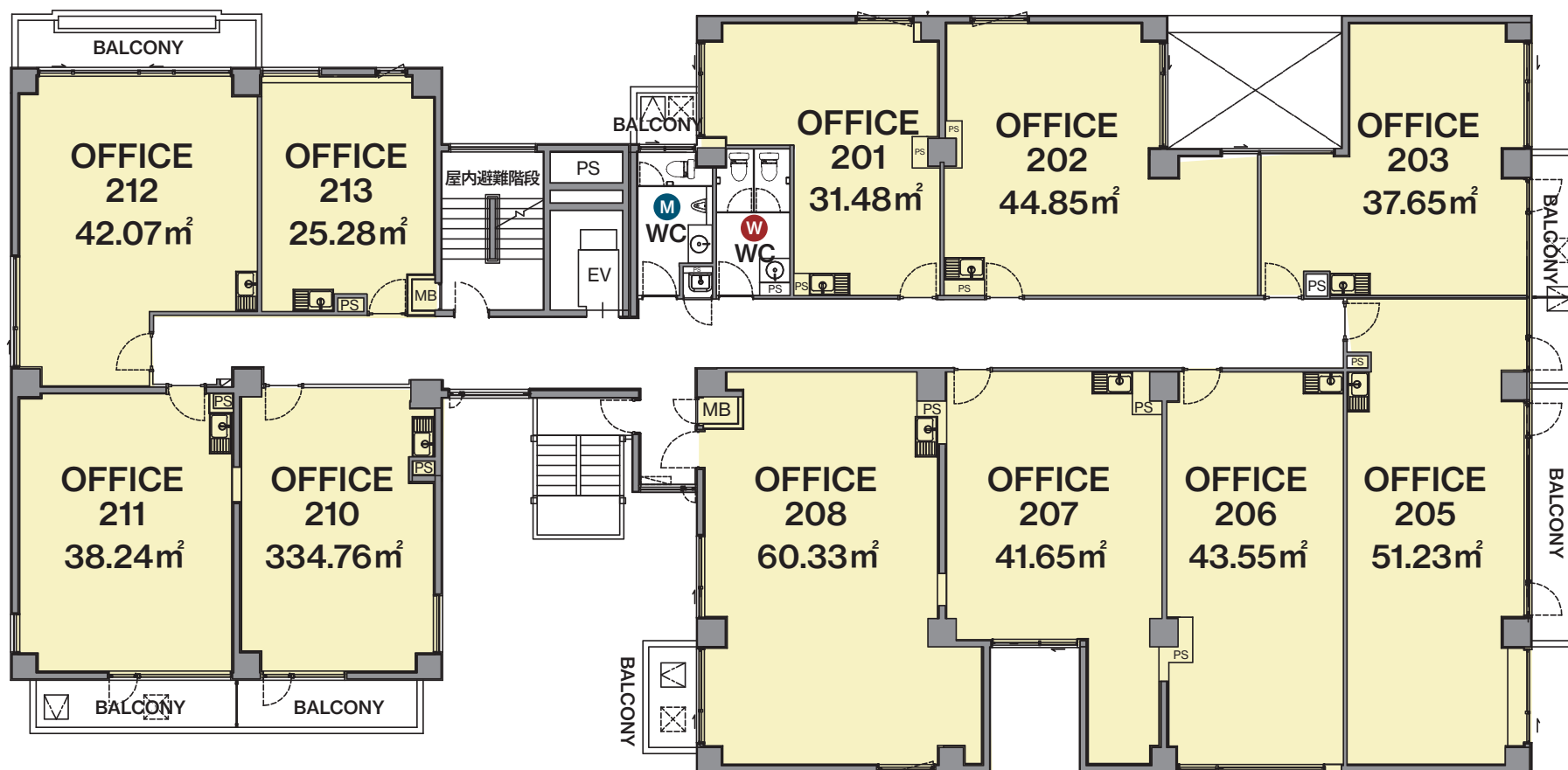
BEFORE

住居



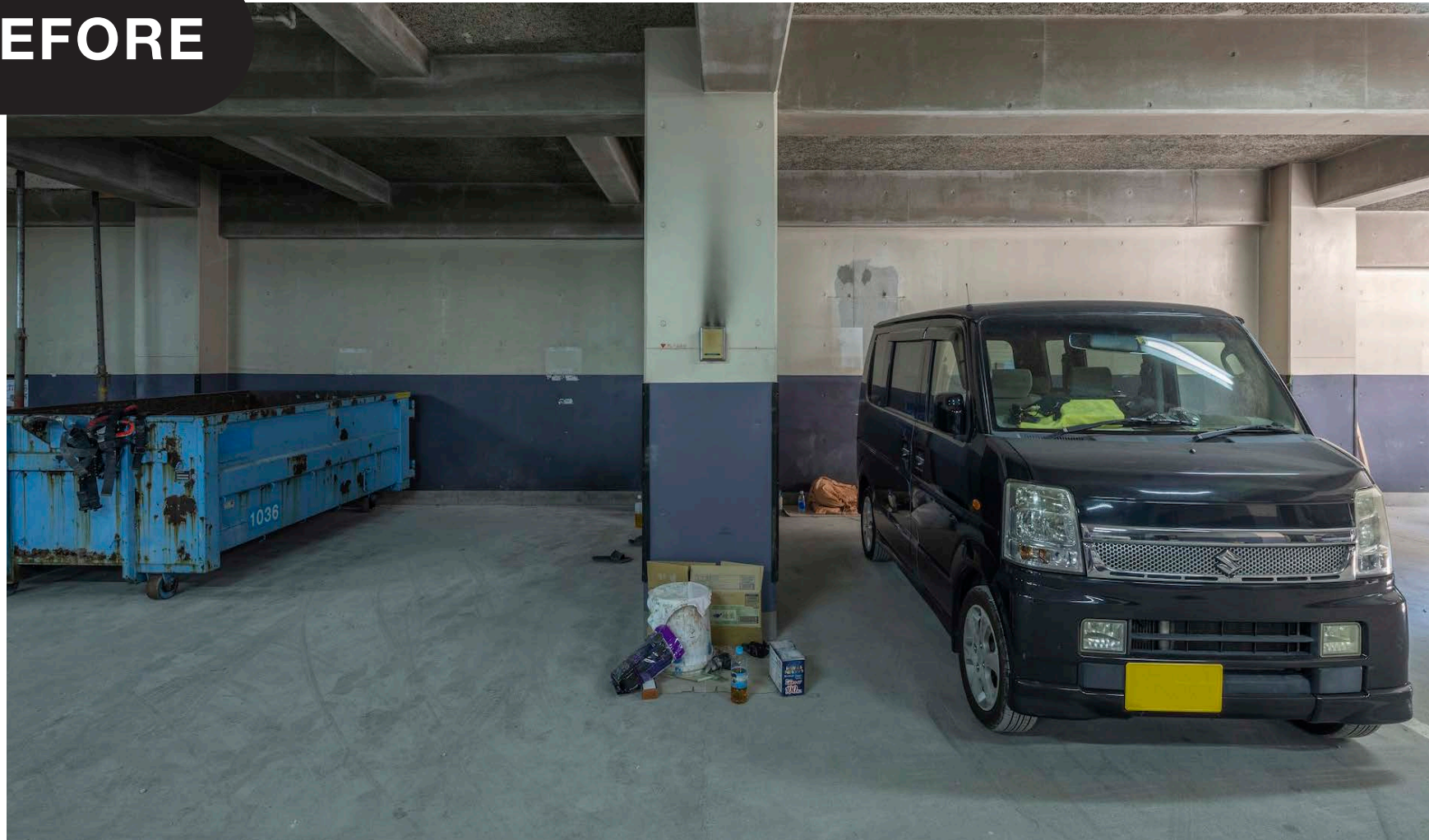
AFTER

オフィス11区画



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



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



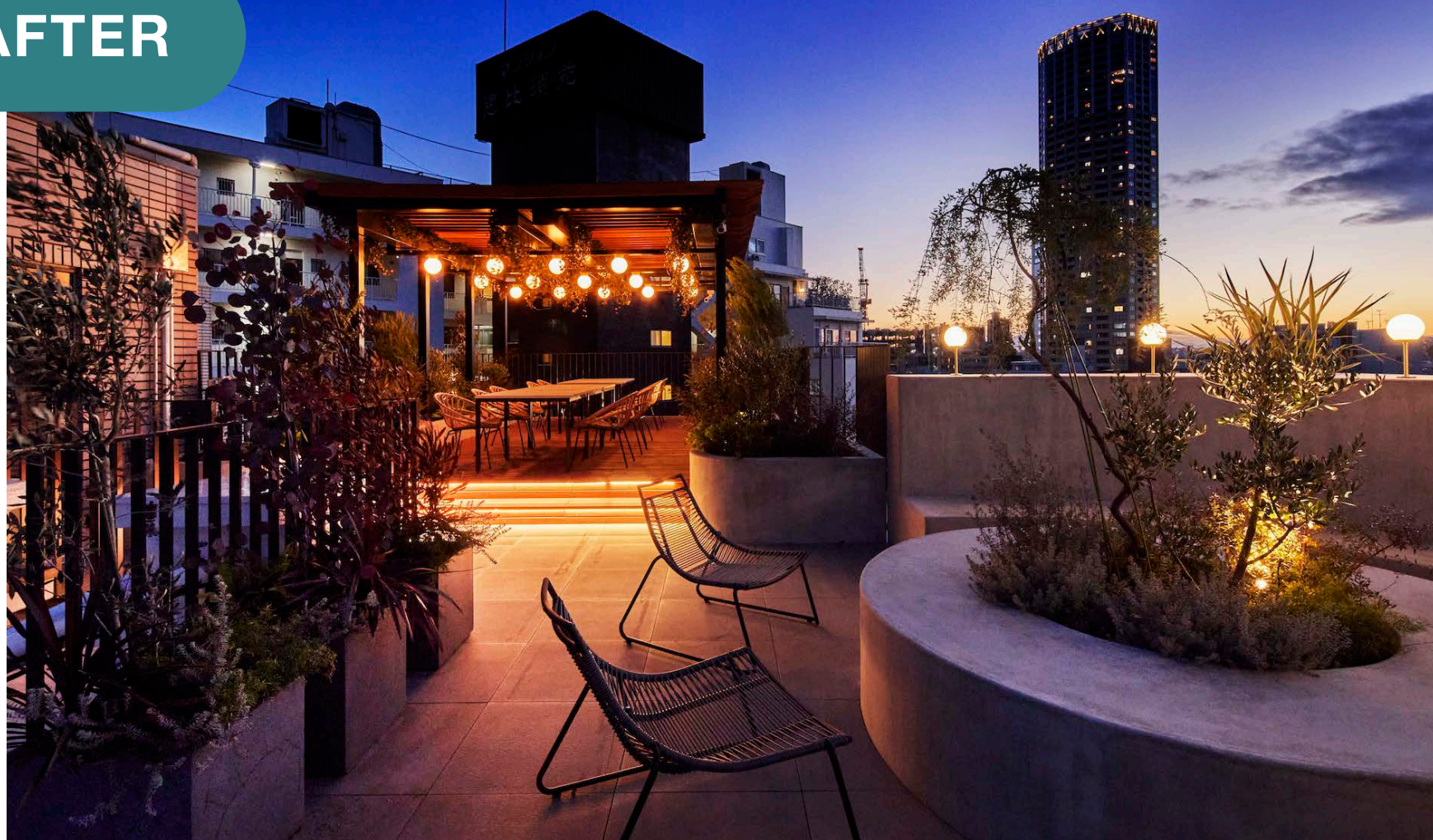
スカイテラス新設

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

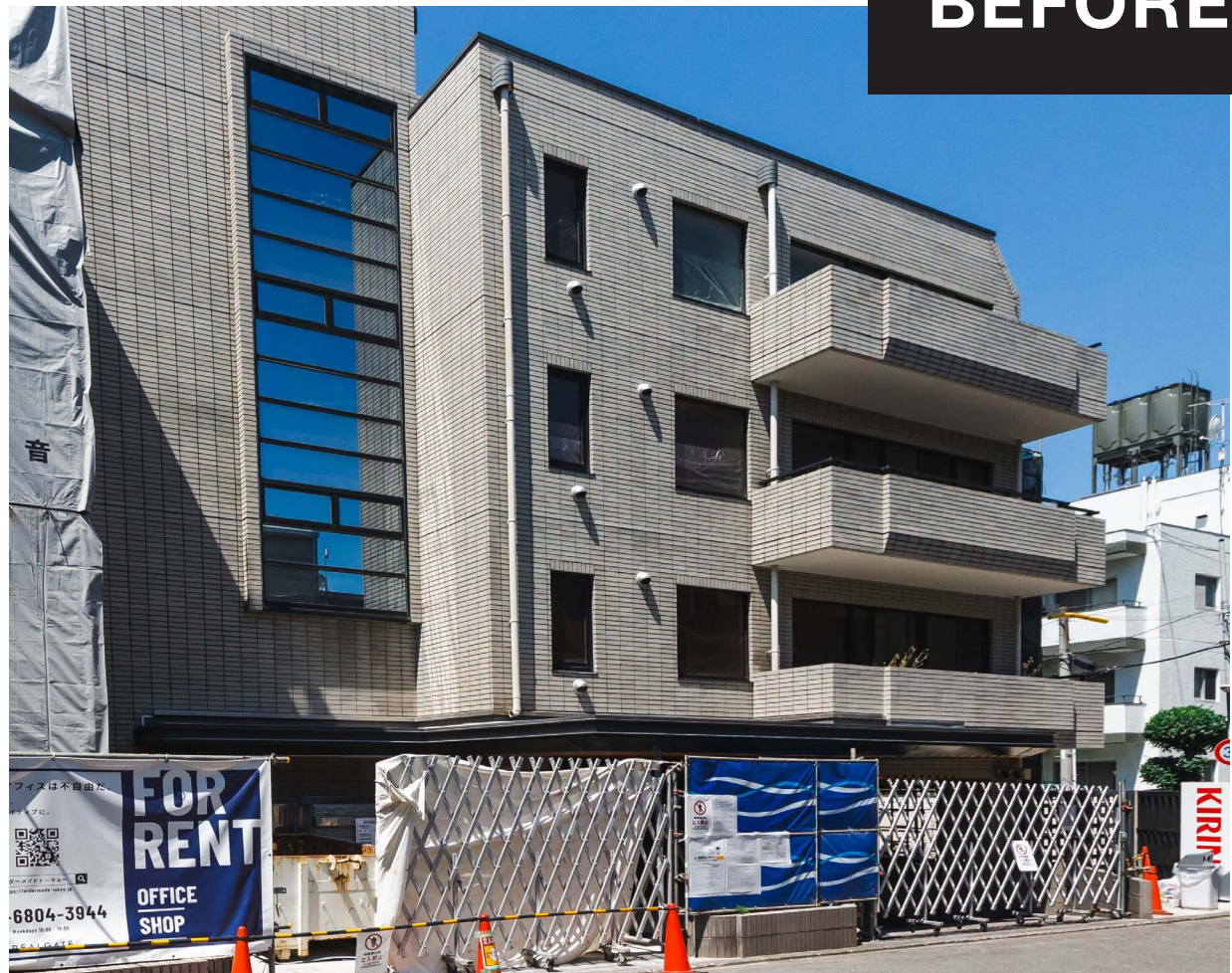
賃料収入（月額）

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





01

事業説明

02

収益構造・中期経営計画

参考

2025 年 9 月期 第 1 四半期決算

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

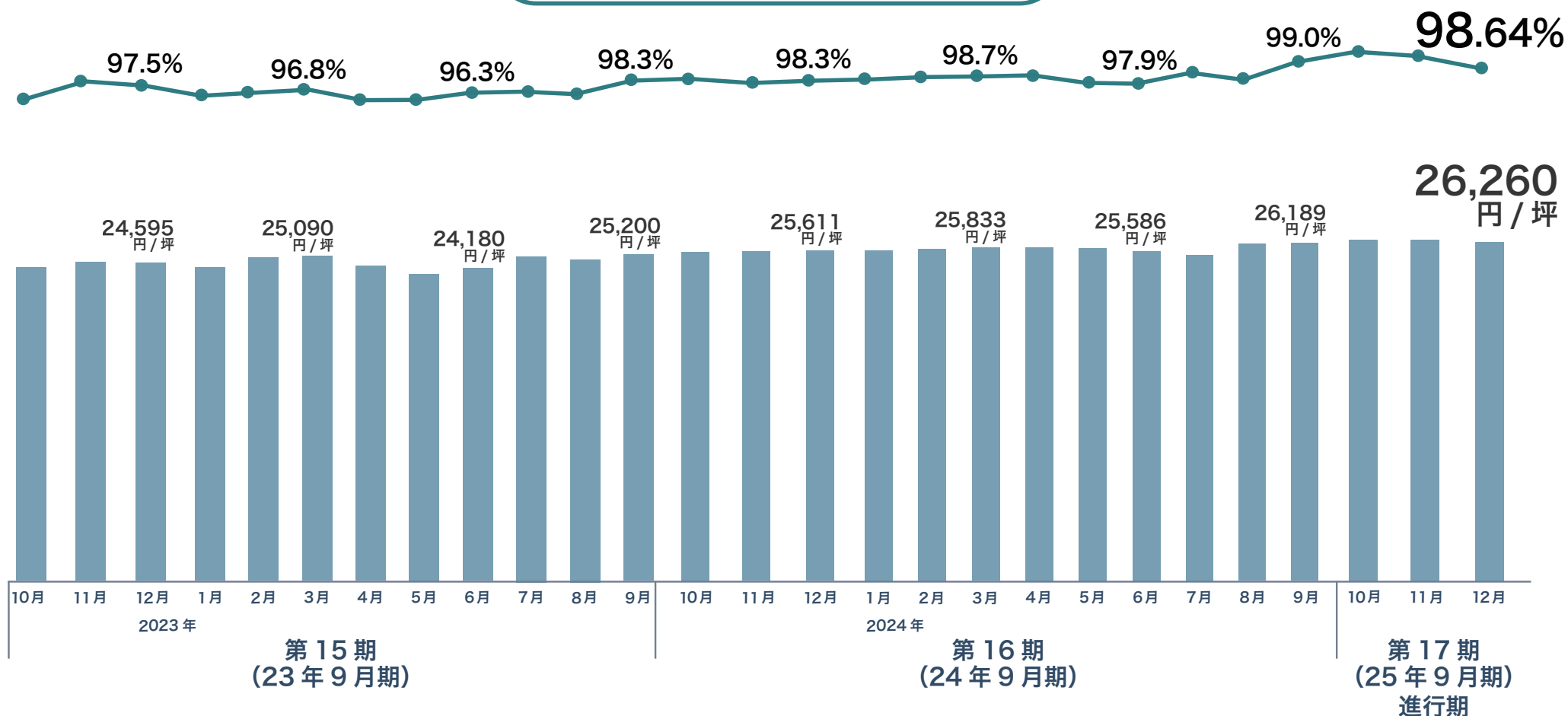
(2024年12月末時点)



📍 既存獲得済み物件 📍 2025年9月期以降獲得済み物件

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)

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

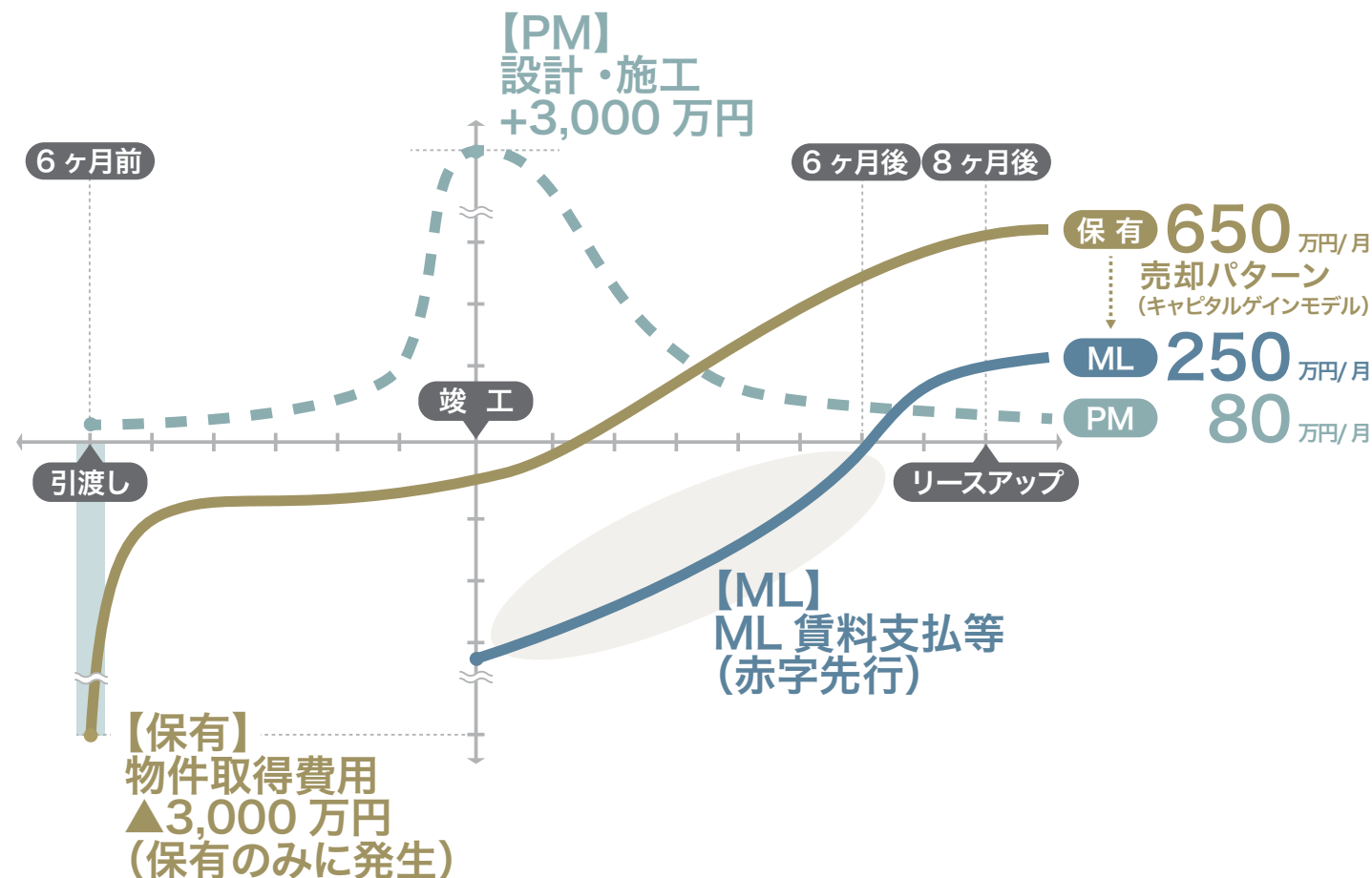
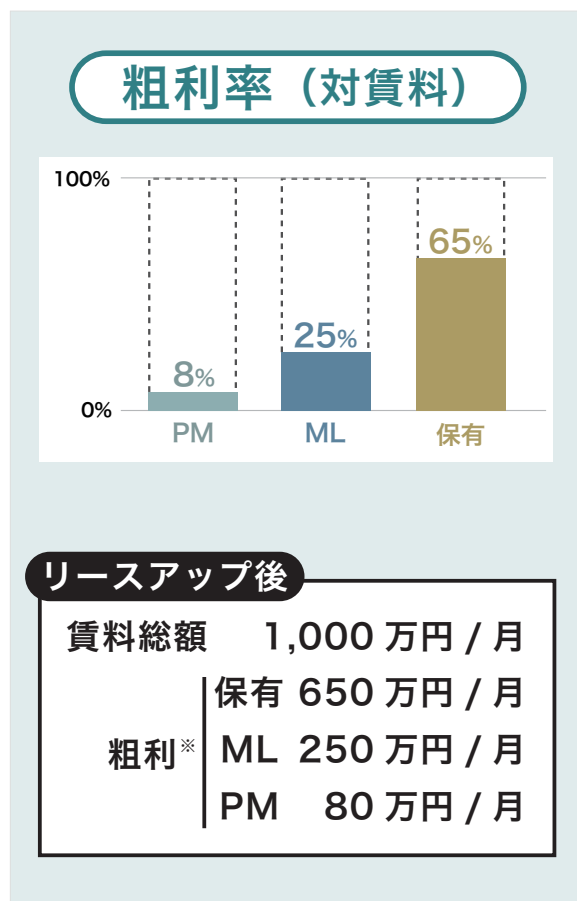
2023年～
フロー型

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

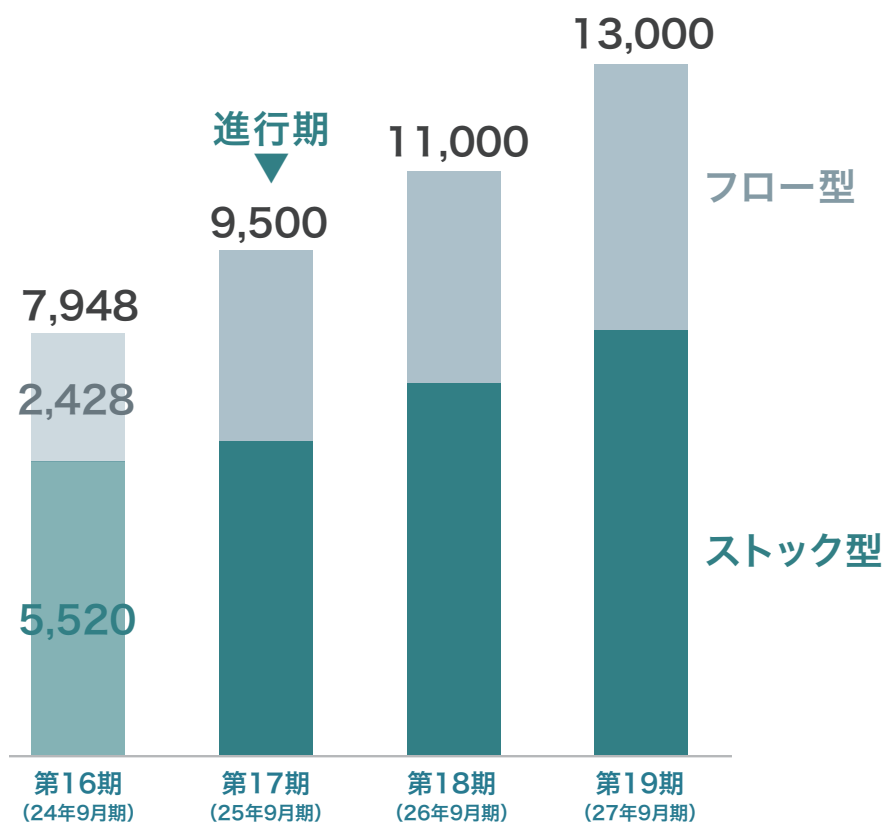
(ex) 渋谷区延床面積 400 坪の築古ビル



ストック型収益を基盤に業績拡大、収益性も向上

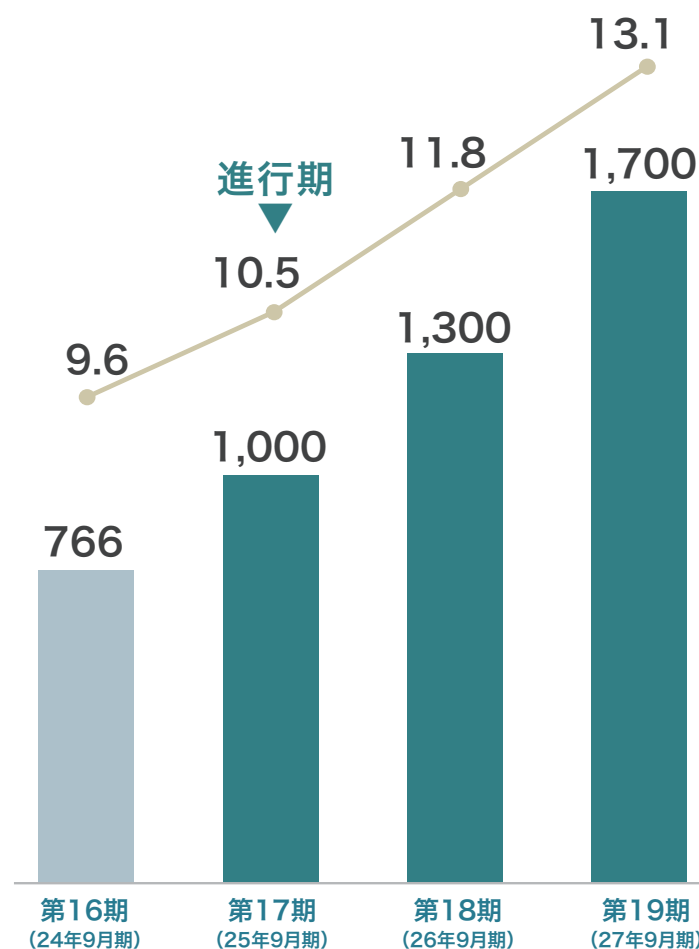
売上高

(単位：百万円)



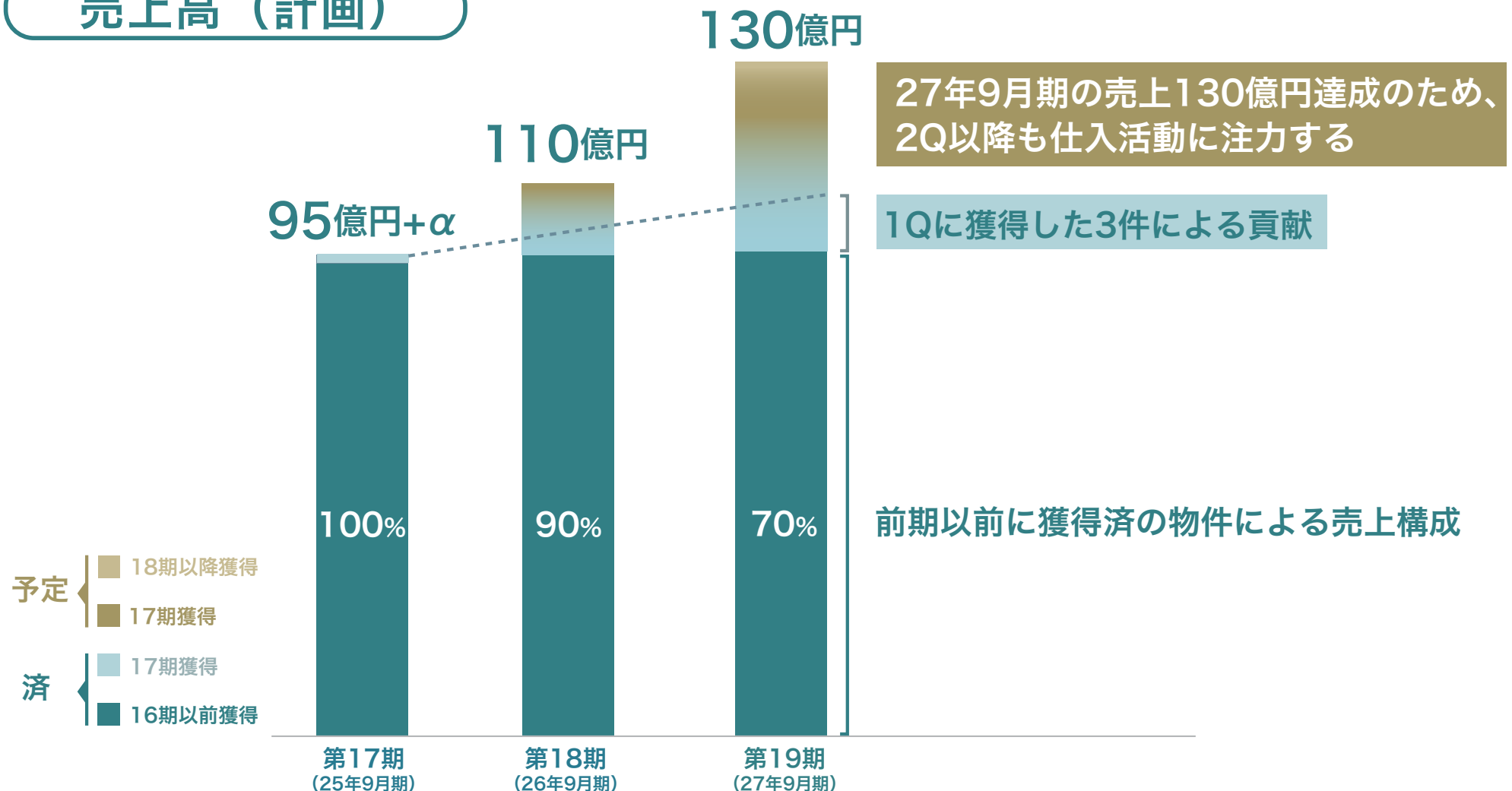
営業利益・営業利益率

(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

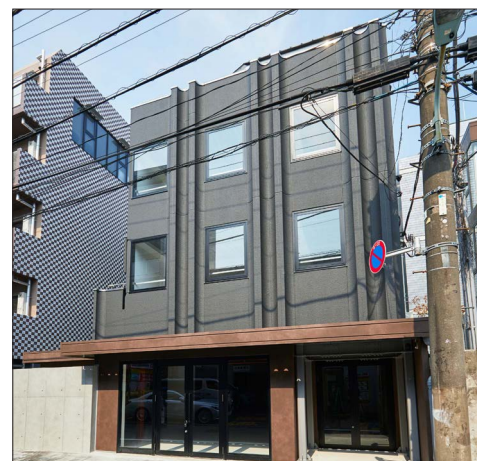
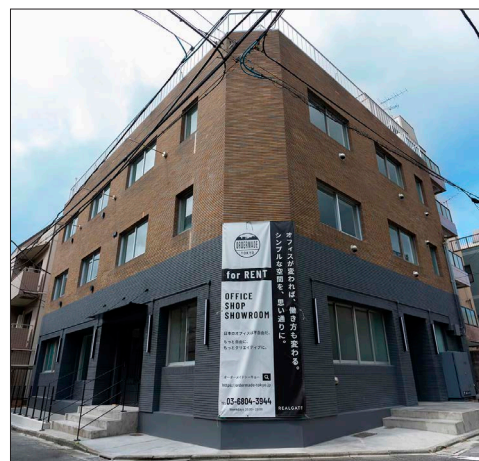
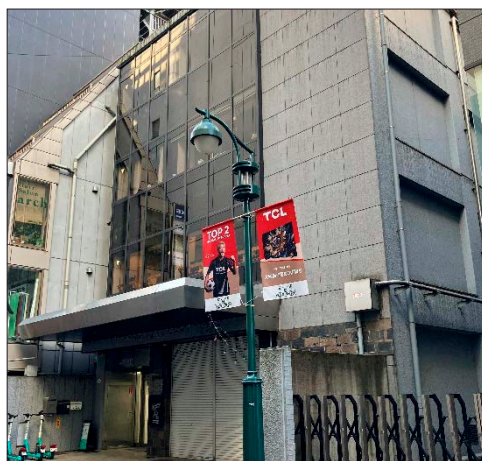
売上高（計画）



保有2件・ML1件を獲得し、保有1件の売却決済が完了

2025 年

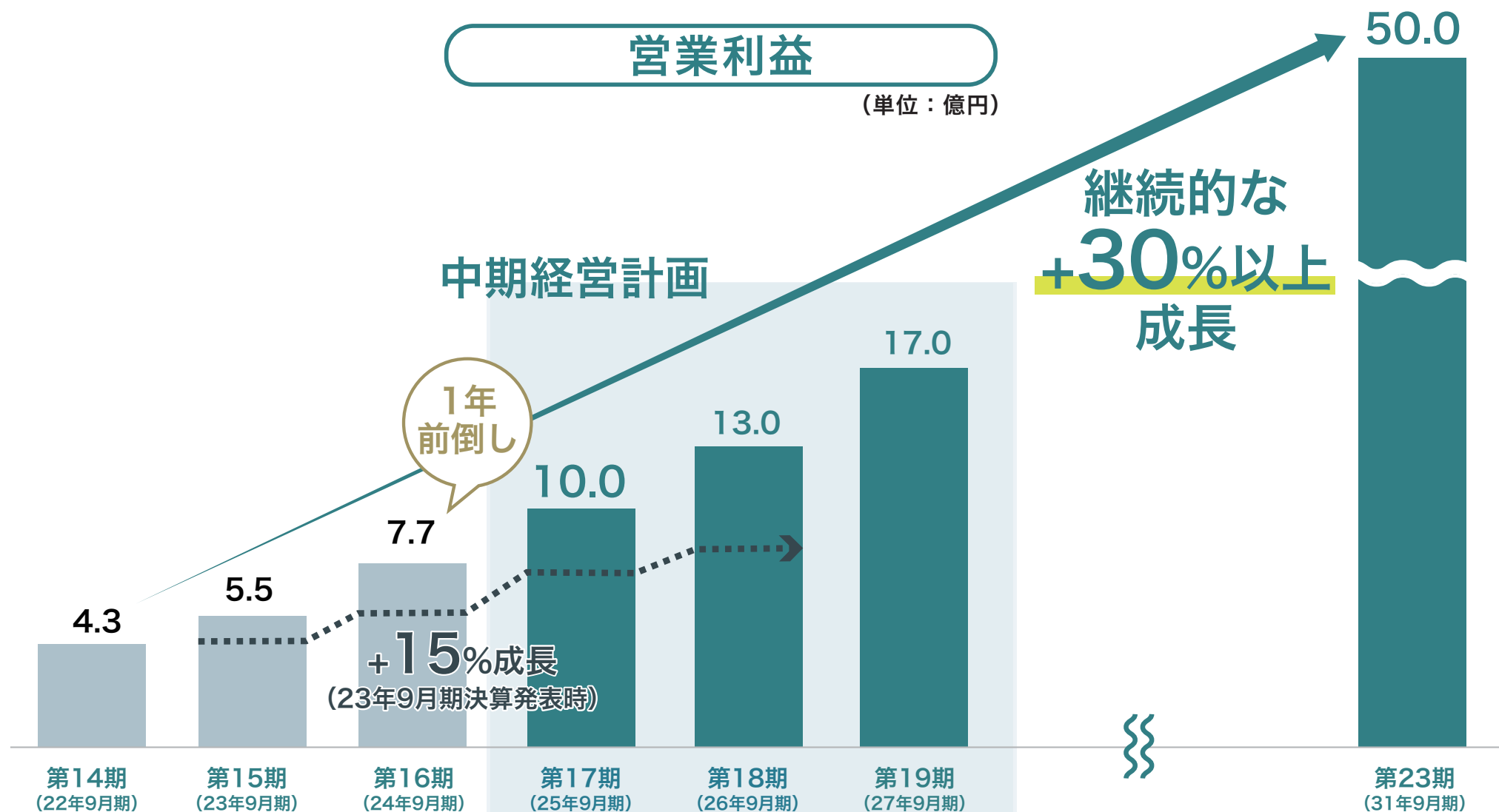
- ・ 1 月 31 日：「(仮称) 渋谷区神南 1 丁目再生プロジェクト」始動のお知らせ
- ・ 2 月 25 日：株式分割及び定款の一部変更に関するお知らせ
- ・ 3 月 19 日：(開示事項の経過) 固定資産の取得（2 物件）に関するお知らせ
- ・ 3 月 19 日：(開示事項の経過) 販売用不動産の売却決済完了に関するお知らせ

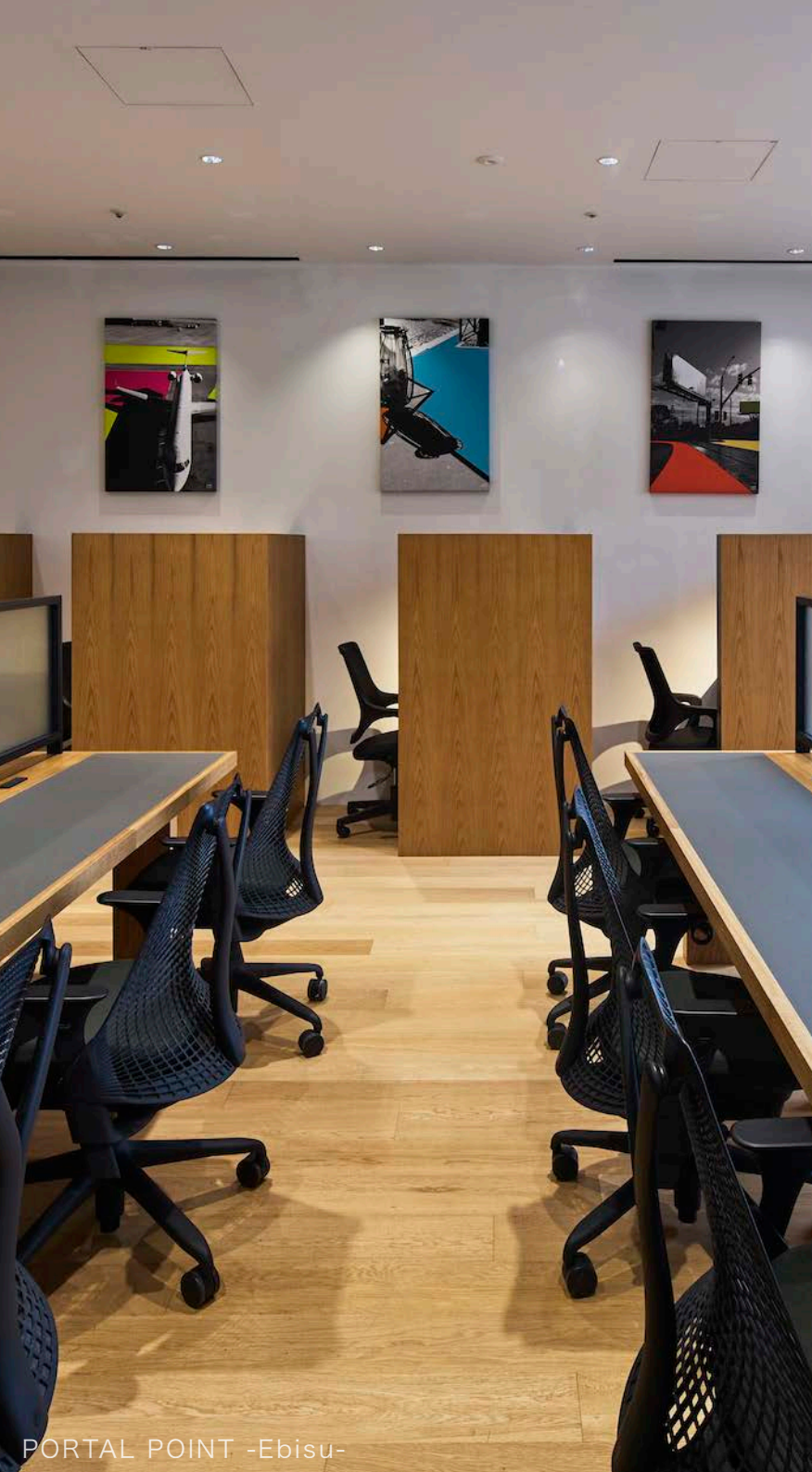


営業利益の 30% 以上の継続的な成長 7 年後には 50 億円の営業利益の達成を目標とする

営業利益

(単位：億円)





01

事業説明

02

収益構造・中期経営計画

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

98.64%

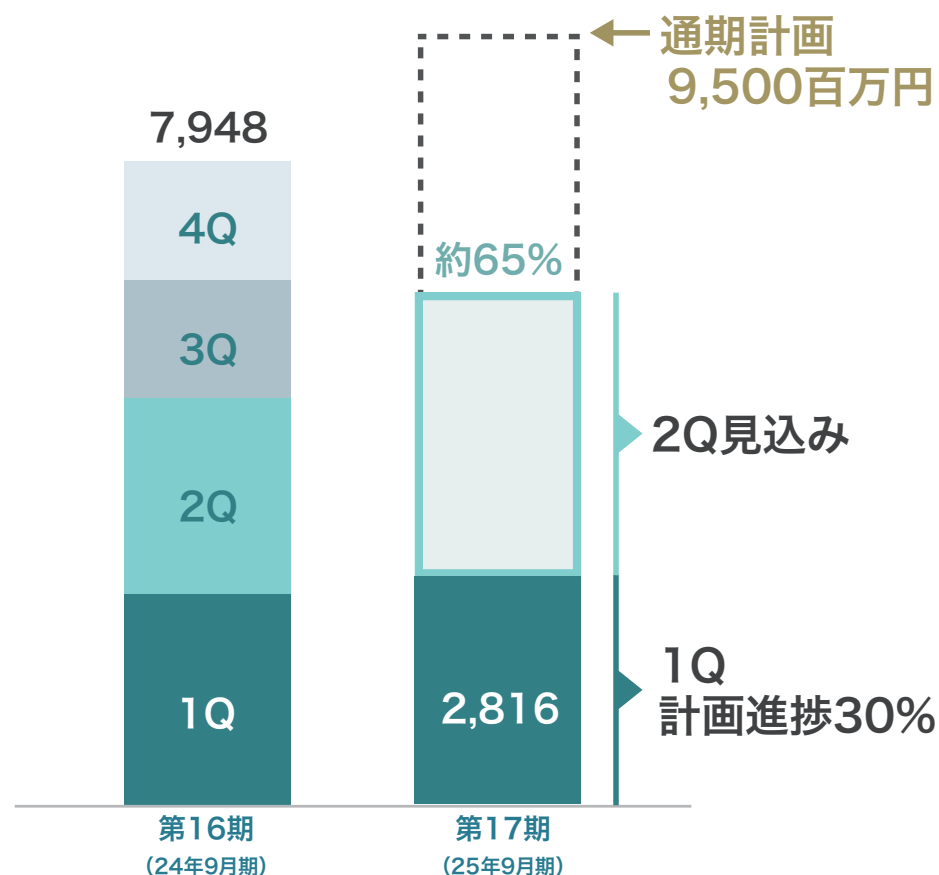
特記事項

- 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

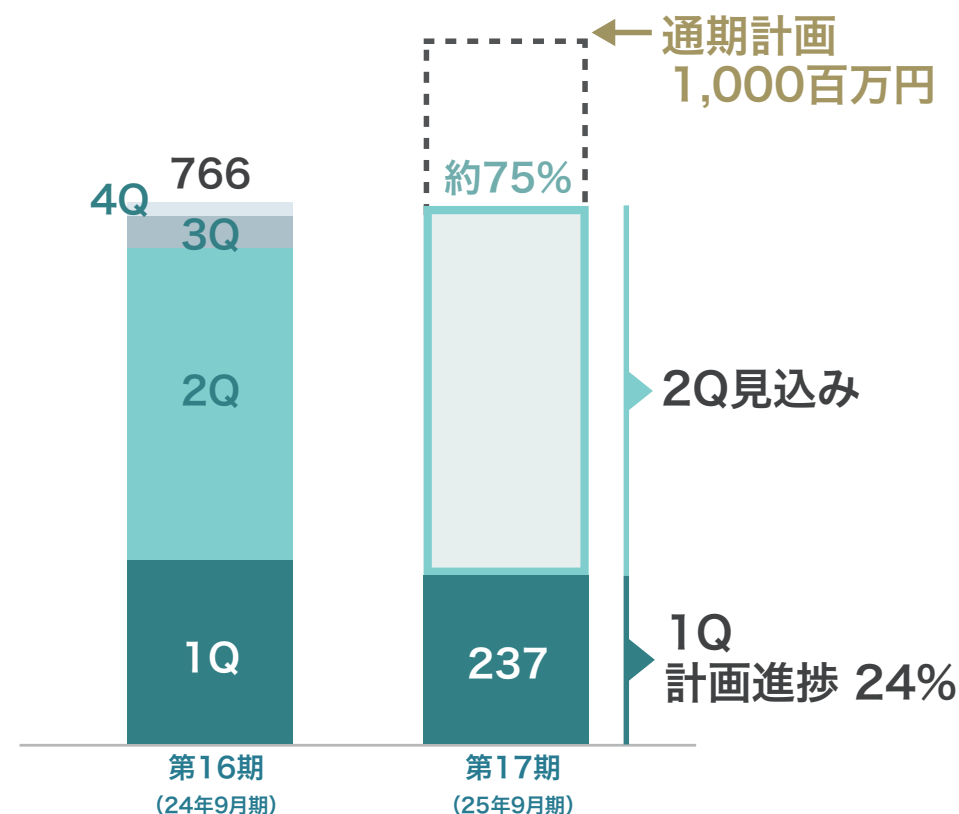
売上高

(単位：百万円)

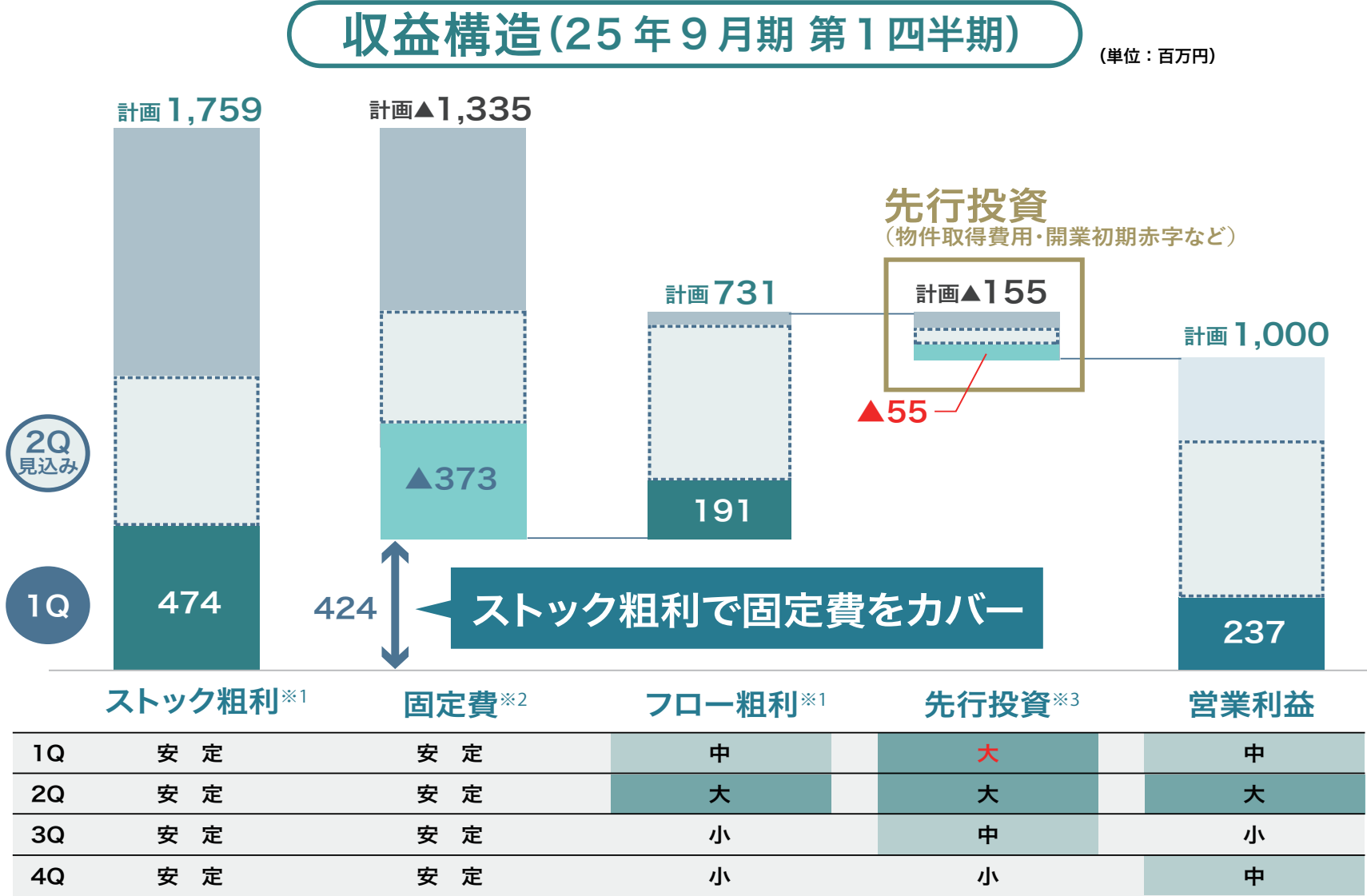


営業利益

(単位：百万円)



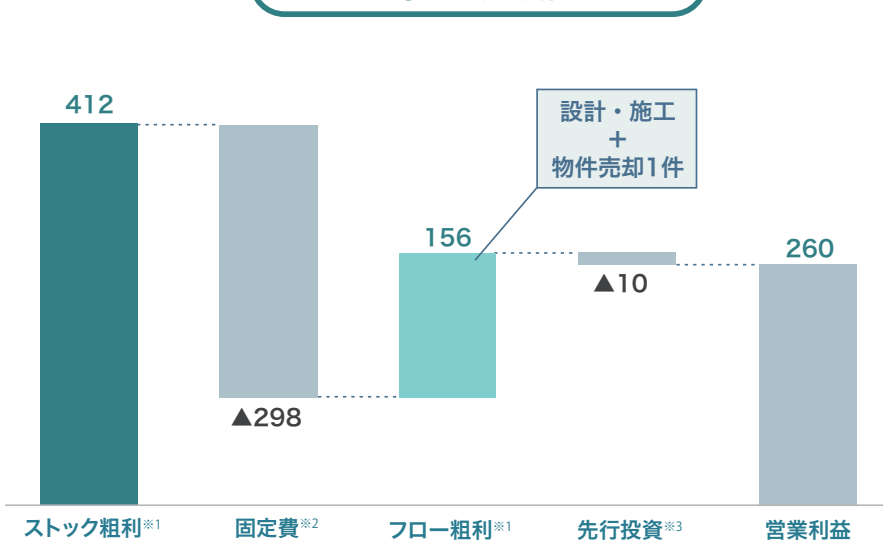
フロー粗利は上半期でほぼ達成見込み



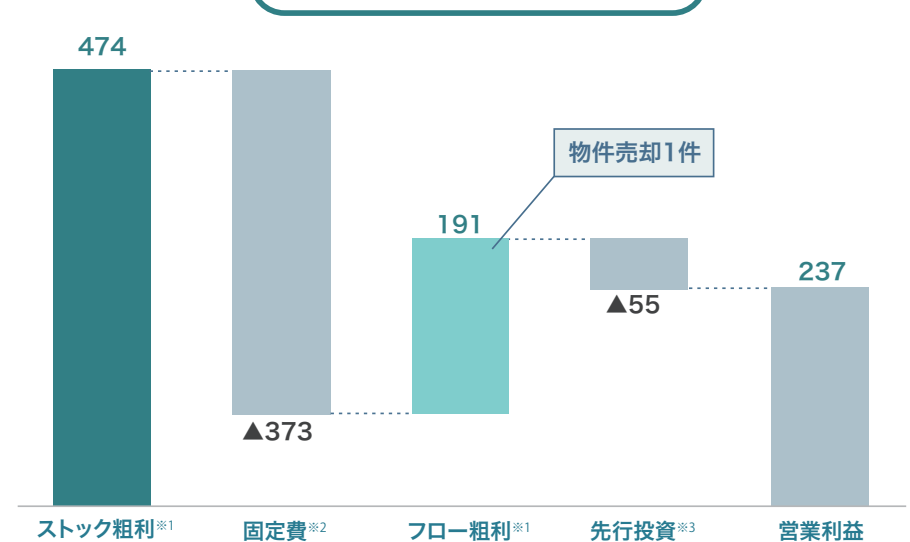
※1 ストック粗利・フロー粗利には、共通経費（人件費等）配賦前の売上総利益を意味する ※2 固定費は、販管費及び売上原価に含まれる共通経費（人件費等）を意味する
※3 先行投資は、物件取得時に発生する税金費用など取得時点において費用発生するものや、開業初期赤字として開業初年度において先行する支払い家賃の赤字見合いなどを意味する

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

IR 情報 : <https://realgate.jp/ir/>

オフィス検索 <https://ordermade-tokyo.jp>

