



Kabu Berry 主催 IR セミナー & 投資家交流会

東証グロース 証券コード :5532
株式会社リアルゲイト
2025 年 11 月 9 日 (日)



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 160kg)

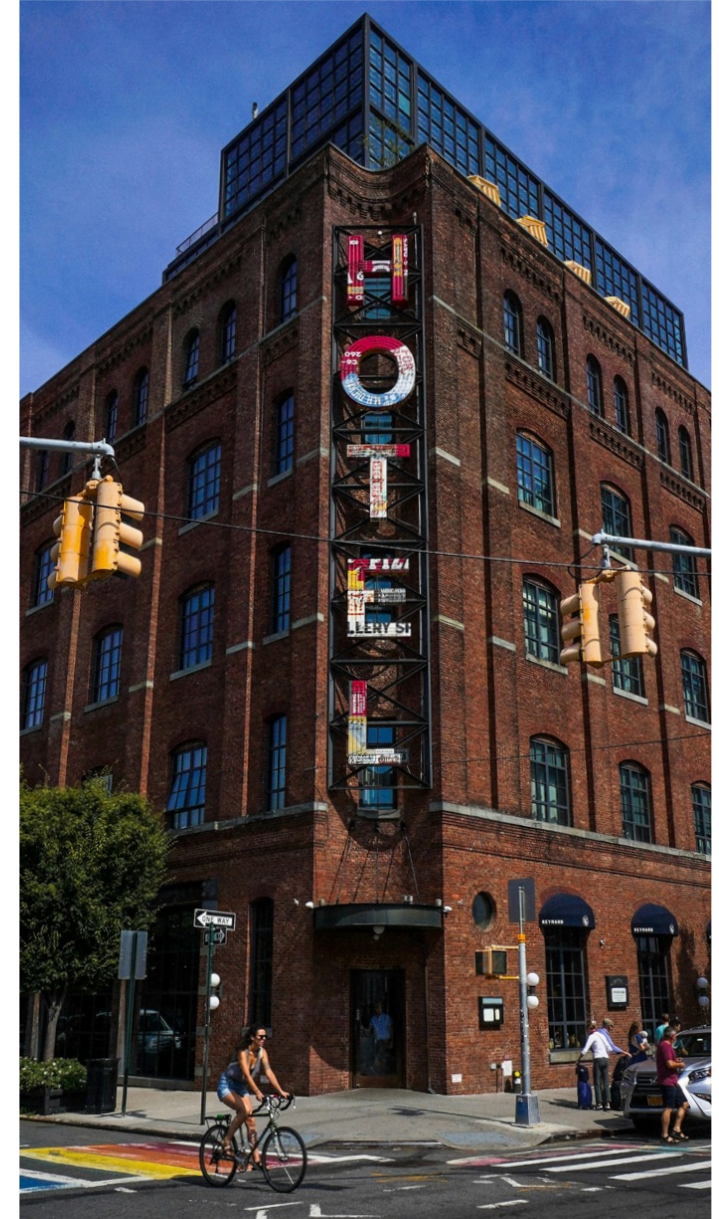
- 1996 年 4 月 ● 五洋建設に新卒入社
現場監督とアメフト選手として活動
- 2001 年 7 月 ● 大京に入社
現場監理からマンション営業に転身
一級建築士と宅地建物取引士を取得
- 2004 年 11 月 ● プロパストに入社
土地の仕入れ・企画・販売までを一貫して経験
33 歳で執行役員となる
- 2009 年 8 月 ● **リアルゲイト設立**
飲食会社の完全子会社として
社員 2 名でスタート
- 2021 年 7 月 ● サイバーエージェントの連結子会社化
- 2023 年 6 月 ● 東京証券取引所グロース市場に上場
- 2024 年 6 月 ● 累計プロジェクト数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



株価・出来高推移

IPO 初日の初値は 1,905 円（23 年 6 月 22 日）
上場来最安値は 649 円（23 年 12 月 26 日）





01 リアルゲイトについて

02 リアルゲイトの強み

03 収益構造・中期経営計画

参考 25 年 9 月期 通期決算

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 CROSS を事例にみる
建築物のポテンシャルの最大化（3 分 35 秒）



<https://youtu.be/P96yr0Y1fOs>

用語	説明	収益の形式
保有	物件を保有し賃料収入を得る 利益率が最も高い	ストック
ML (マスターリース)	オーナーより物件を10～20年間、固定賃料で借り上げ、 バリューアップ後にテナントへ転借する	ストック
PM (プロパティマネジメント)	オーナーの物件をバリューアップし、 物件の運営を行うことでオーナーから手数料収入を得る	ストック
設計・施工受託	MLやPM物件にて、物件バリューアップのための設計や 工事業務を請け負う	フロー
物件売却	リアルゲイトが保有する物件を売却して、売却益を得る 売却後もMLかPMのどちらかを継続する	フロー

中目黒駅から徒歩 13 分・築 45 年・エレベーター無・5 階建ての
倉庫兼事務所を、オフィスと店舗等の複合施設にリノベーション

● THE WORKS 運営総床面積 1,871㎡

BEFORE



AFTER



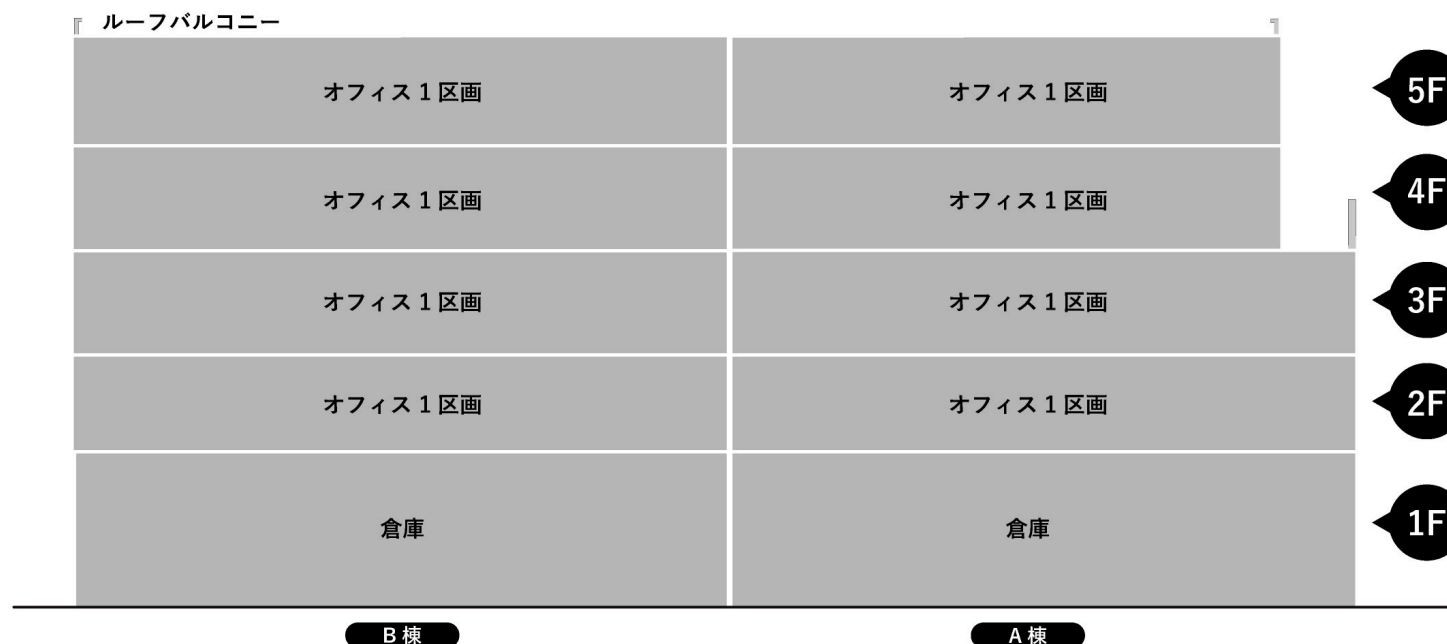
中目黒駅から徒歩 13 分・築 45 年・エレベーター無・5 階建ての
倉庫兼事務所を、オフィスと店舗等の複合施設にリノベーション

ML THE WORKS 運営総床面積 1,871㎡

1969 年竣工

倉庫・事務所

エレベーター無の倉庫兼事務所ビル
1 フロア 1 区画の区割り

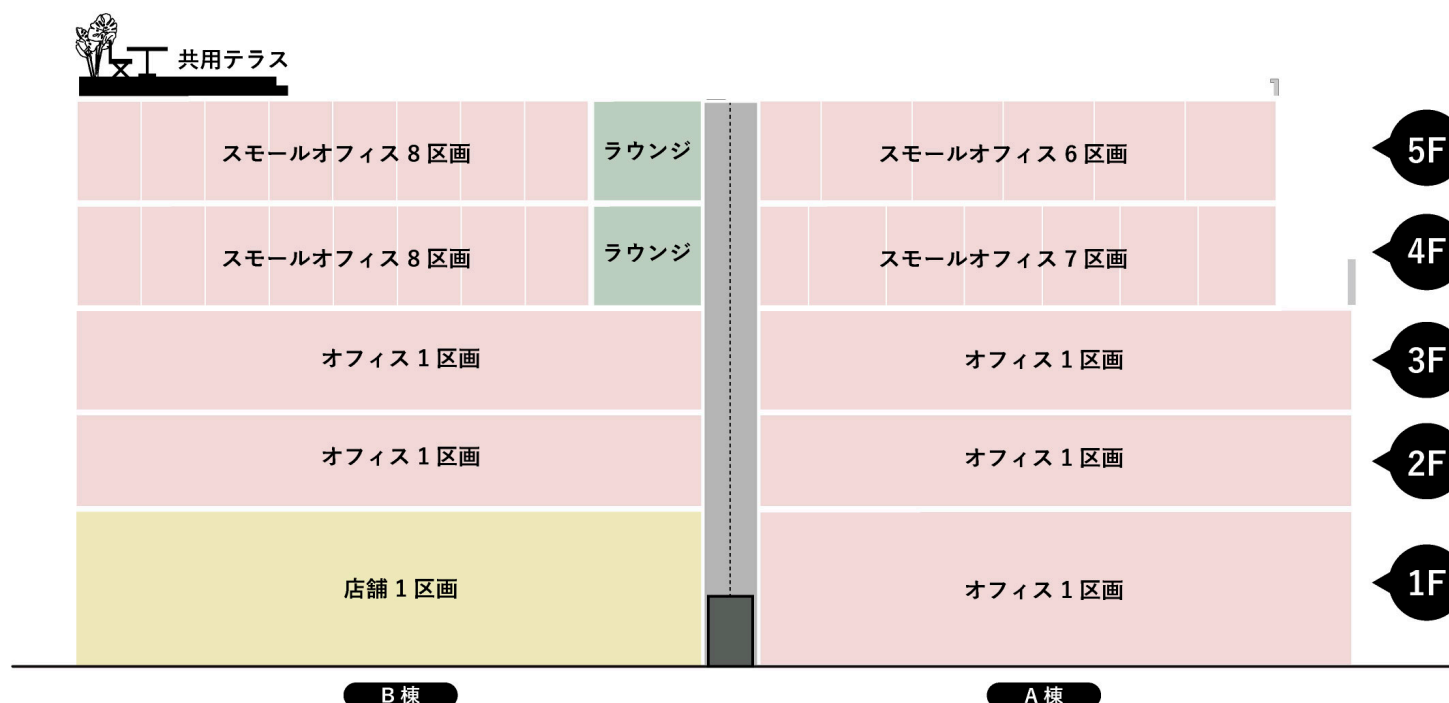


中目黒駅から徒歩 13 分・築 45 年・エレベーター無・5 階建ての
倉庫兼事務所を、オフィスと店舗等の複合施設にリノベーション

● THE WORKS 運営総床面積 1,871㎡

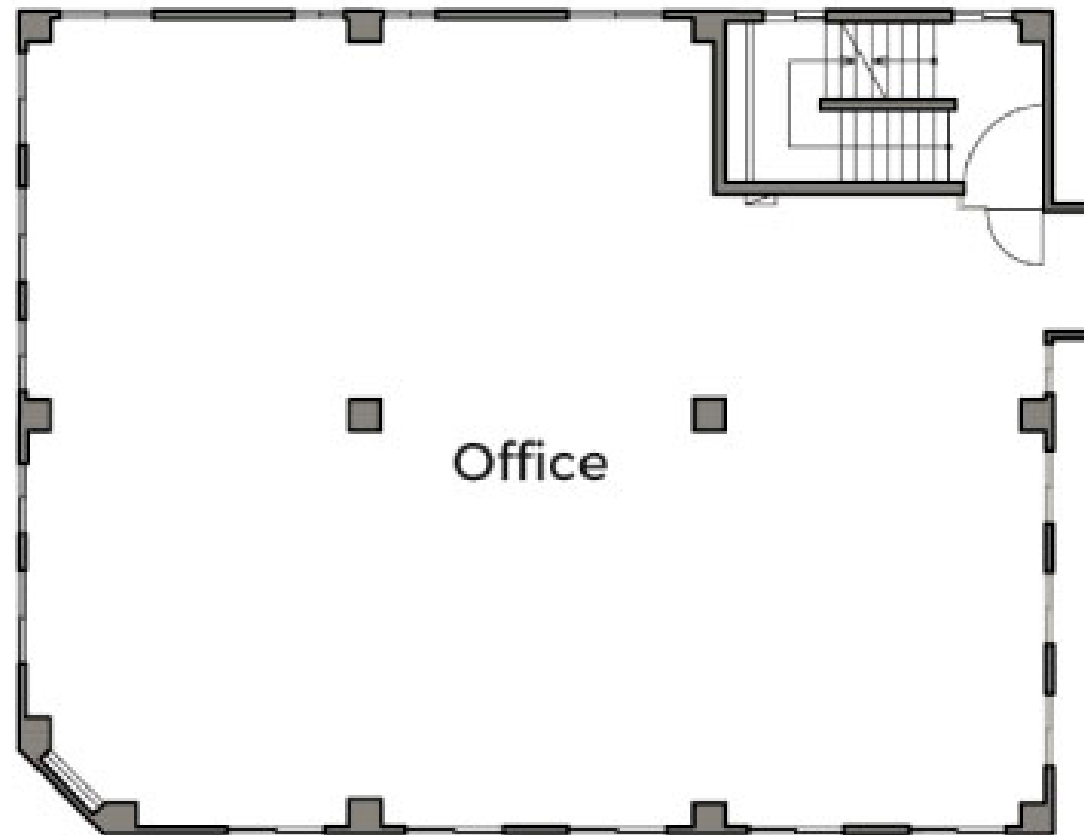
2014 年再生 シェアオフィス + 店舗

全 27 区画 15 ～ 47㎡ のスモールオフィスへ



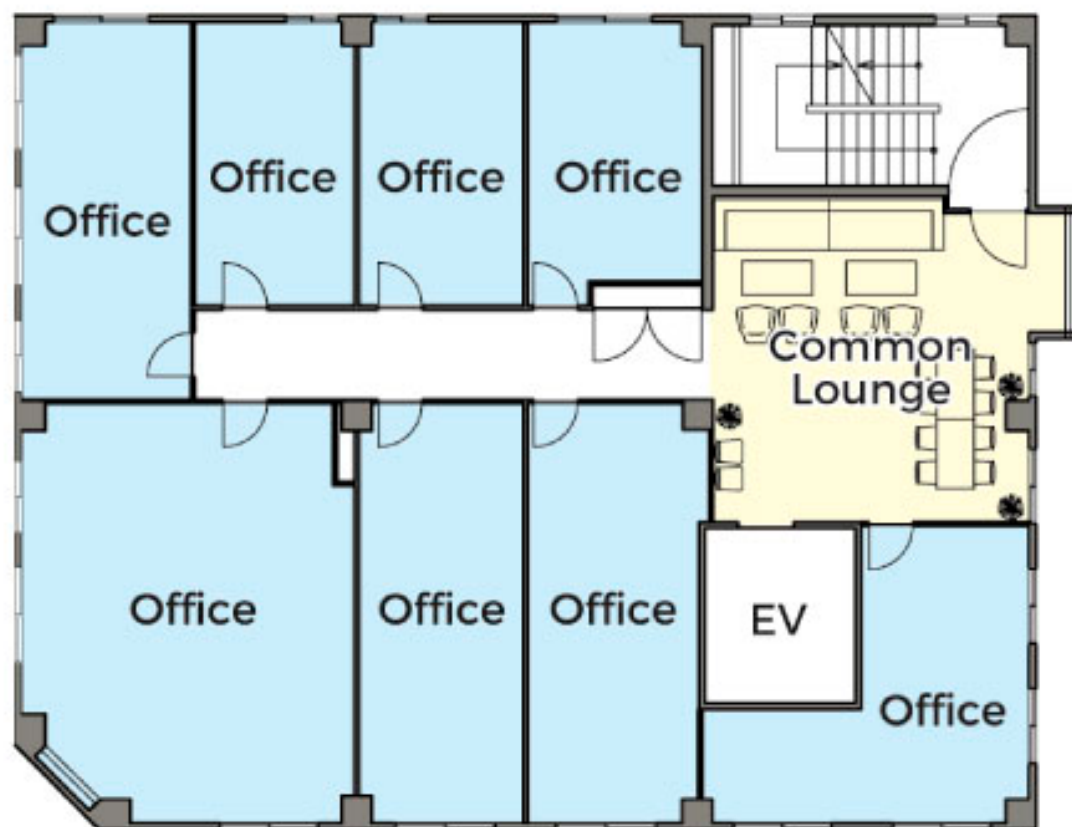
BEFORE

オフィス1区画



AFTER

オフィス 8 区画 + 共用ラウンジ



AFTER

エレベーター新設



BEFORE

倉庫から店舗へ用途変更



AFTER

倉庫から店舗へ用途変更



BEFORE

スカイテラス新設



AFTER

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

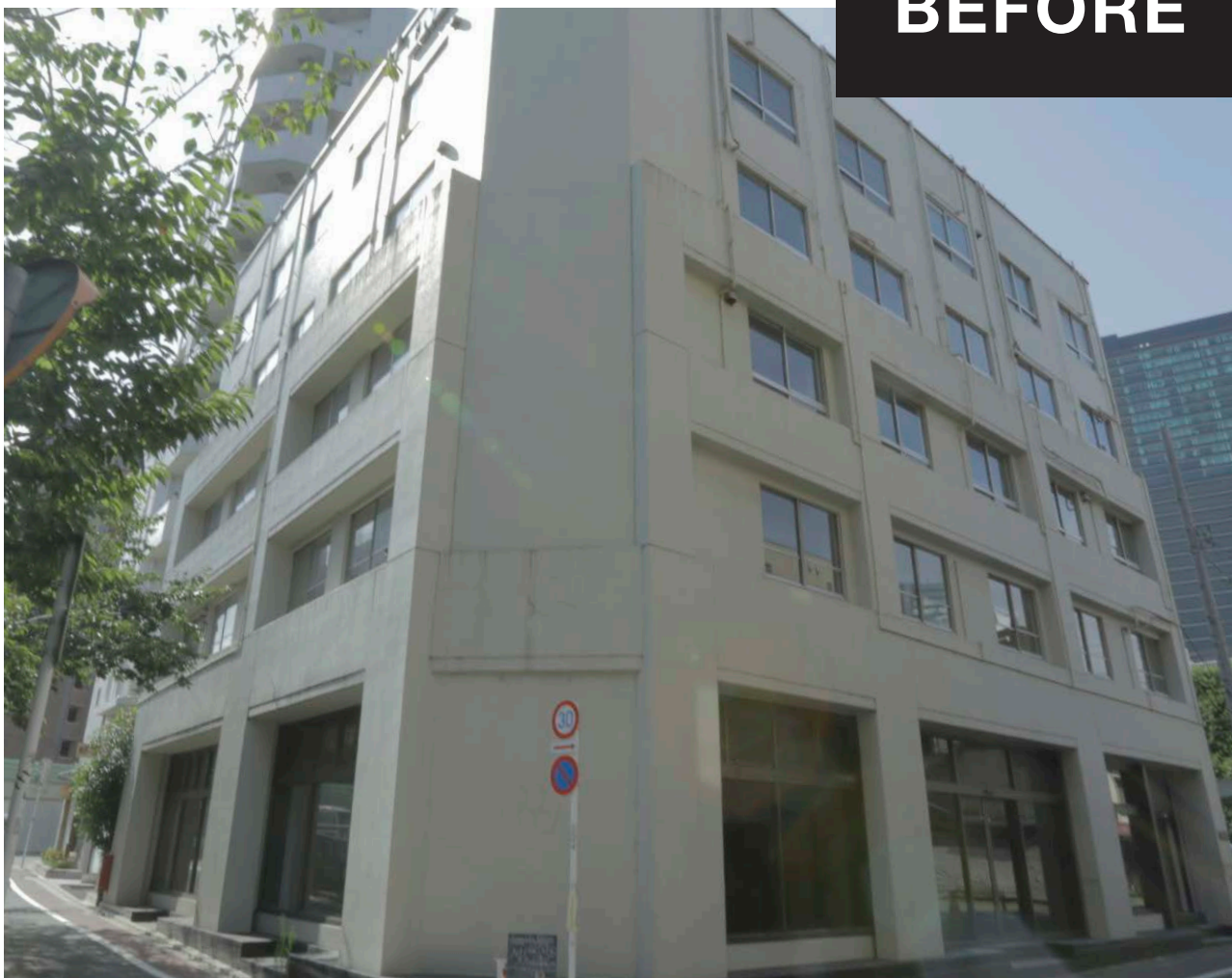
賃料収入（月額）

780万円



再生前

BEFORE



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）

1,930万円

2.5倍

780万円



再生前



再生後

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

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

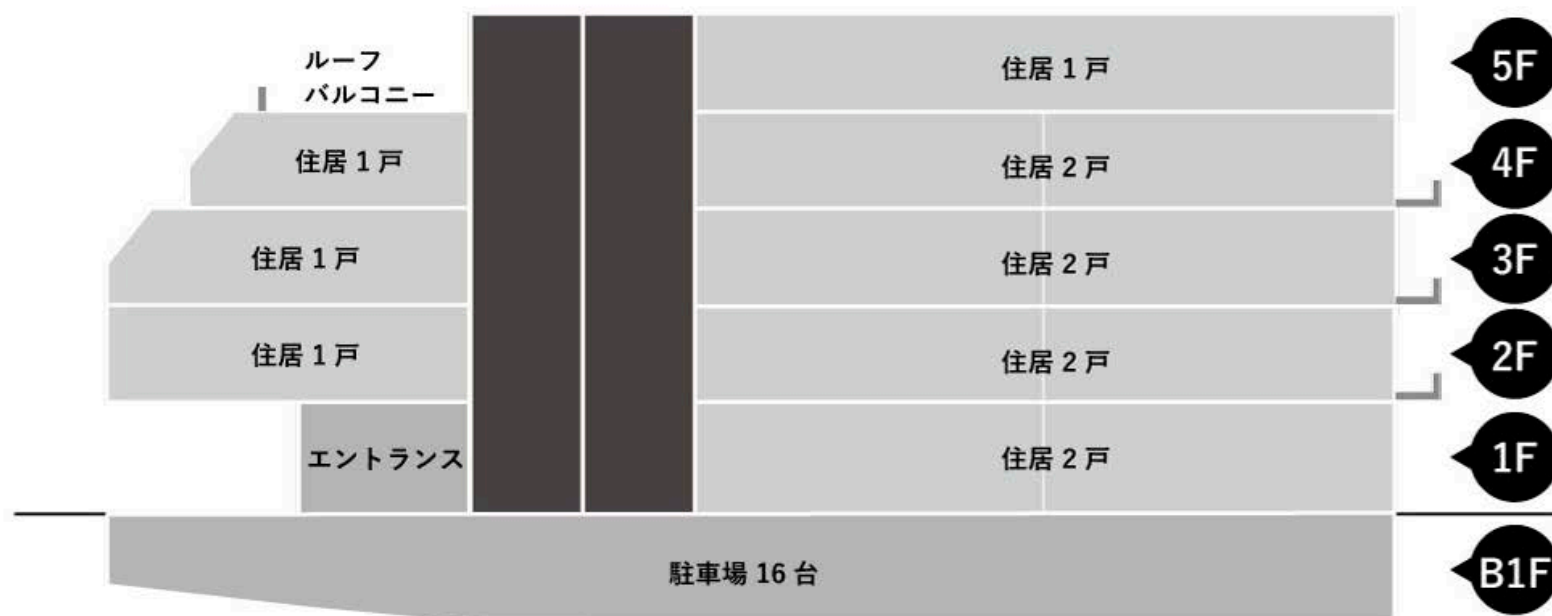
ML LANTIQUE BY IOQ

運営総床面積 3,107㎡

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 BY IOQ

運営総床面積 3,107㎡

2024 年再生

シェアオフィス + 店舗

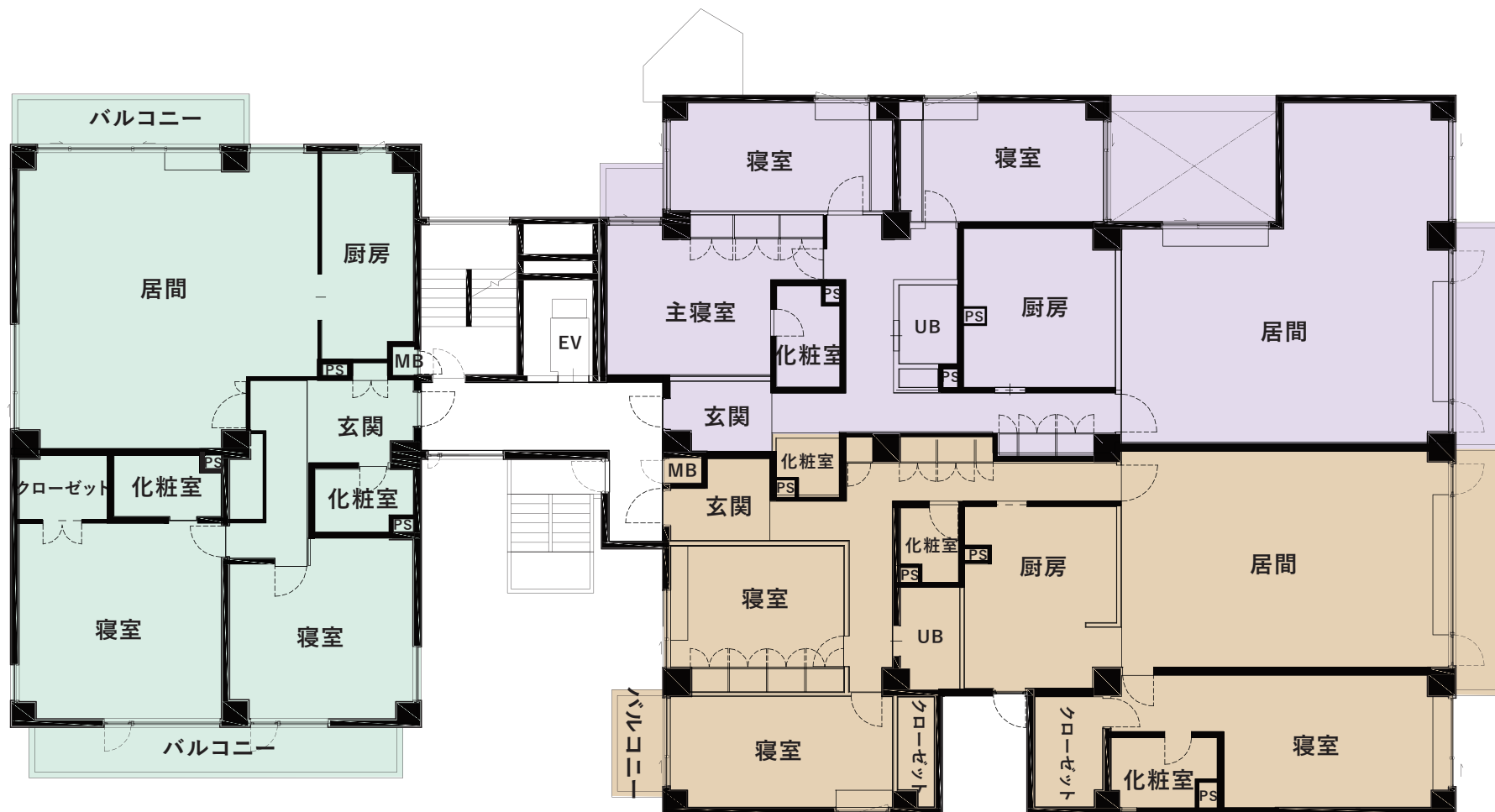
共用部が充実した平均 60㎡

全 35 区画のsmallオフィスや SOHO



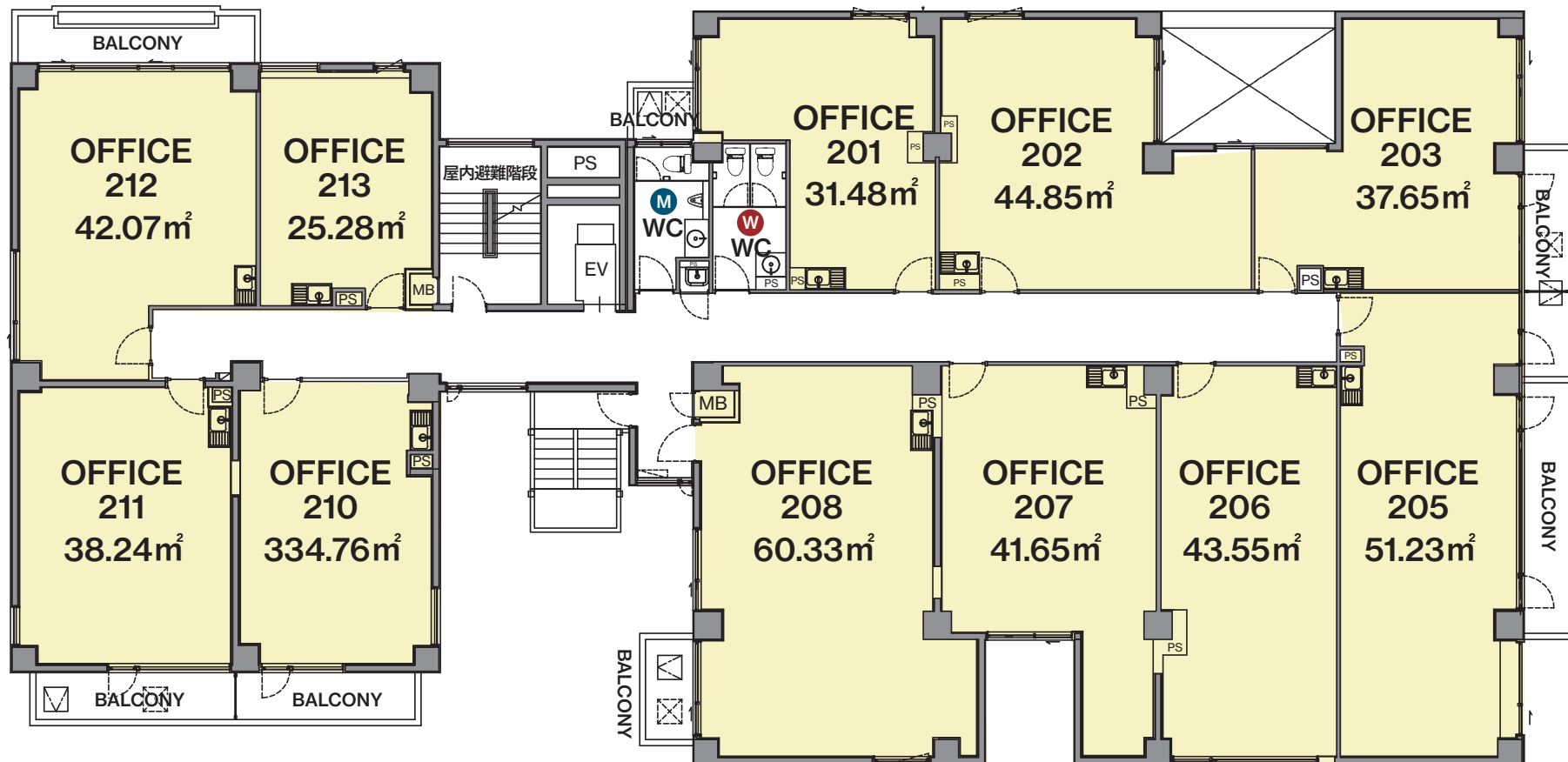
BEFORE

住居



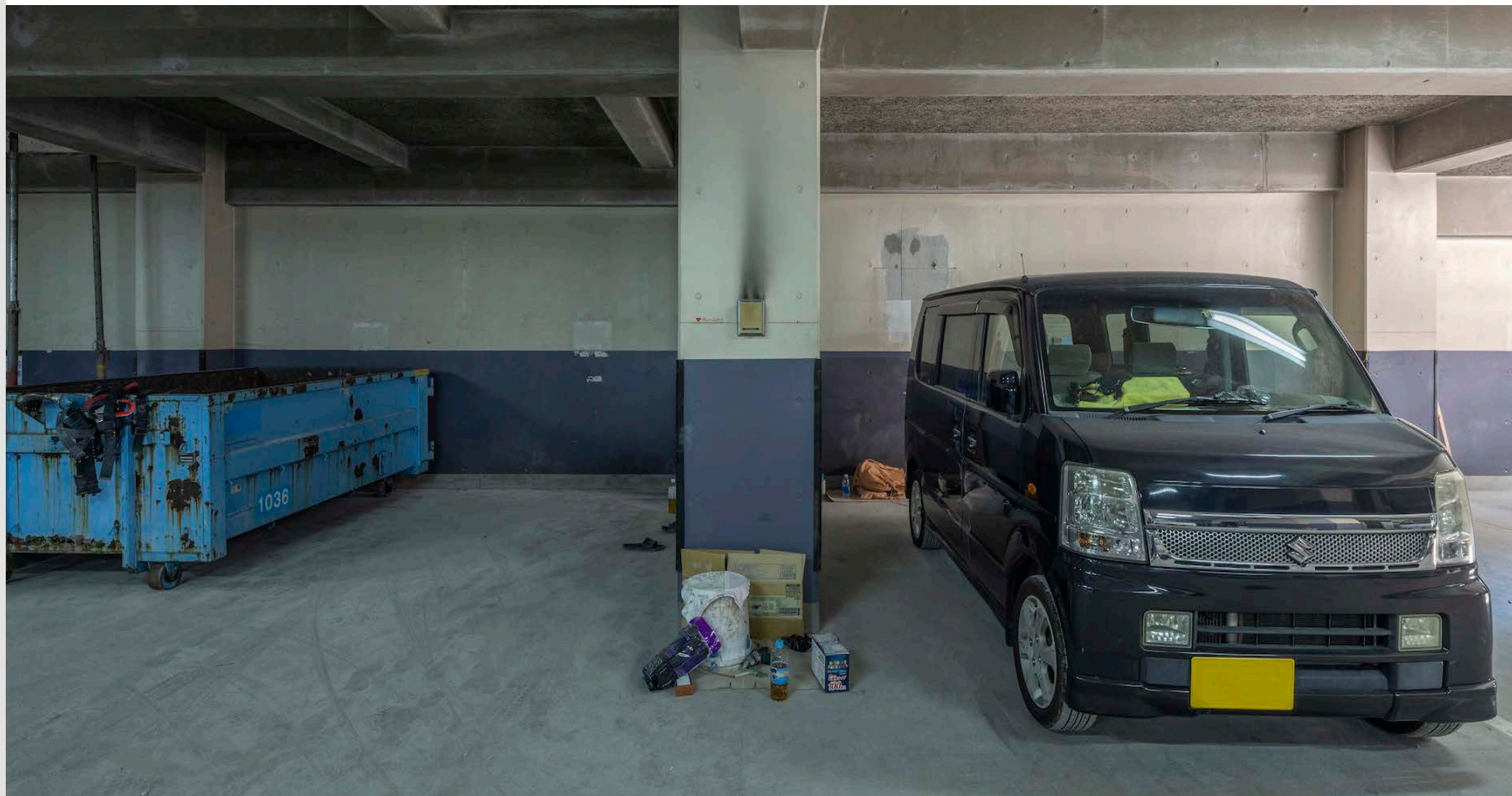
AFTER

オフィス11 区画



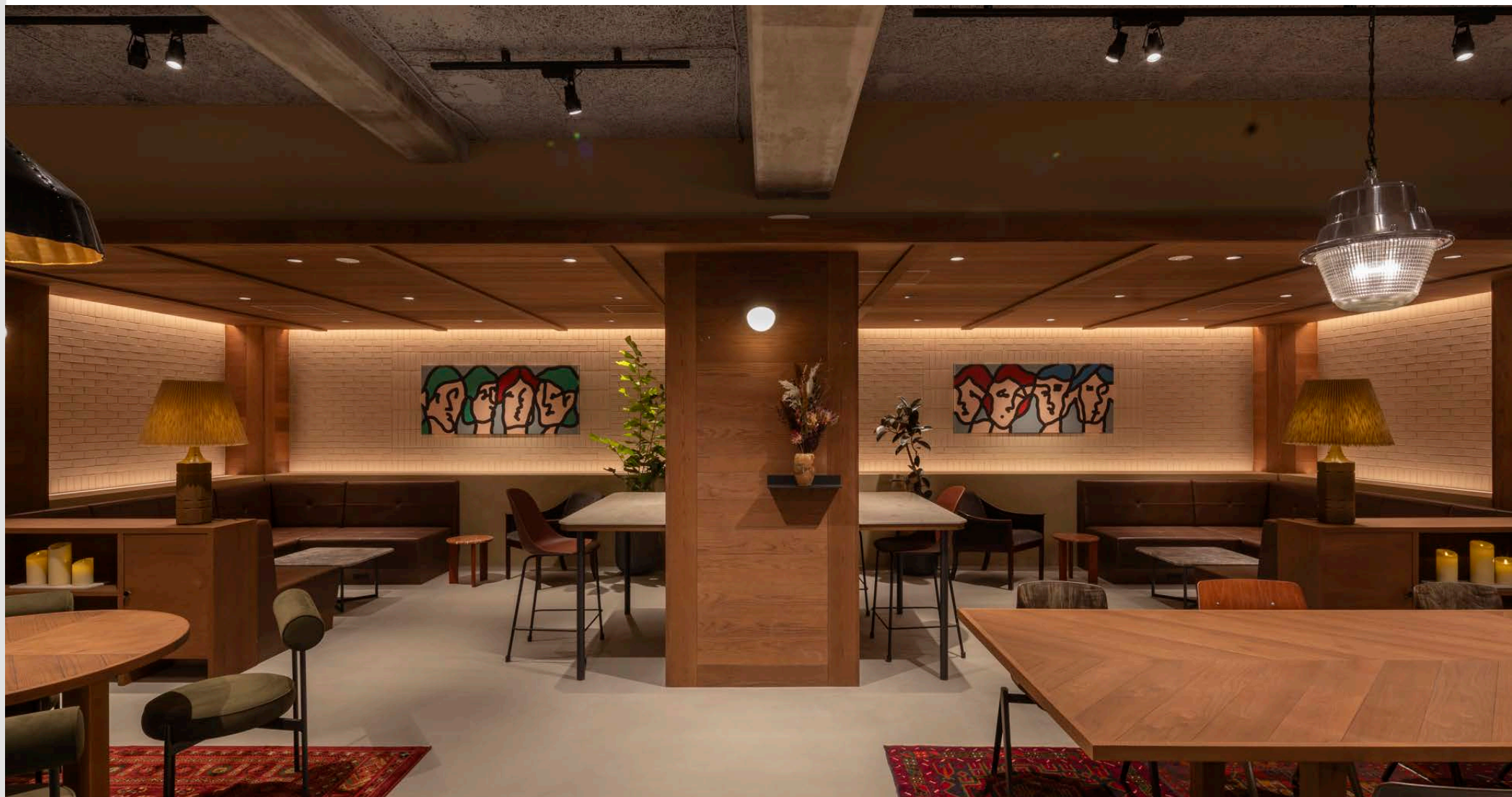
BEFORE

駐車場からオフィス等に用途変更



AFTER

駐車場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

住宅からオフィス等に用途変更



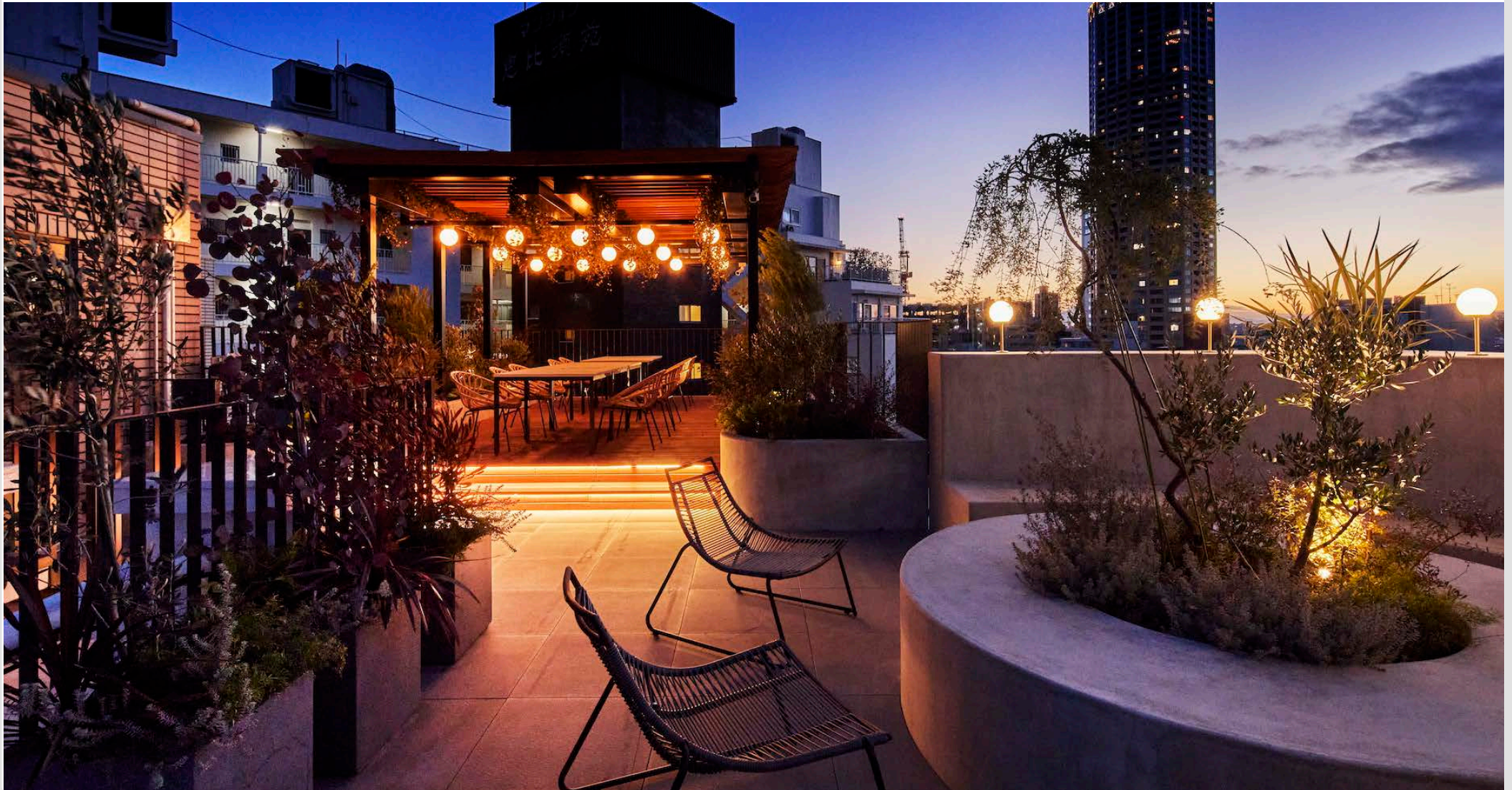
BEFORE

スカイテラス新設



AFTER

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）

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

リアルゲイトについて

02

リアルゲイトの強み

03

収益構造・中期経営計画

参考

25 年 9 月期 通期決算

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
- ② 建築費高騰
- ③ 新築大規模開発の見直し

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

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）

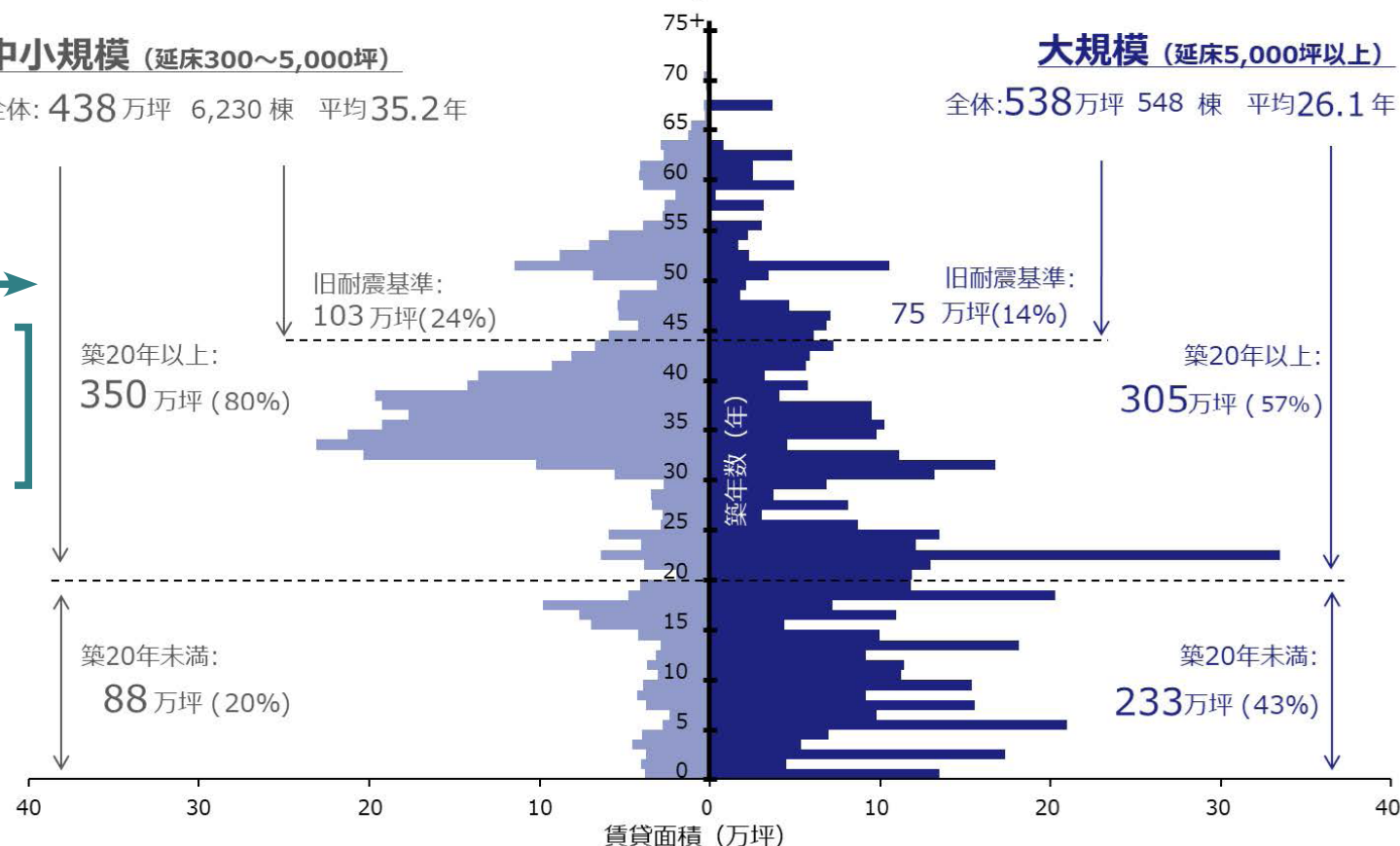
全体: 438 万坪 6,230 棟 平均35.2年

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/

建築費の高騰により新築の計画が困難となっている

- ・ 新宿駅南口再開発が未着工で完成時期未定（2025年6月）
- ・ 中野サンプラザ再開発白紙（2025年3月）
- ・ 目黒区民センター整備・運営事業の中止（2025年1月）
- ・ TOCビル建替え計画の変更（2024年4月）



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＞



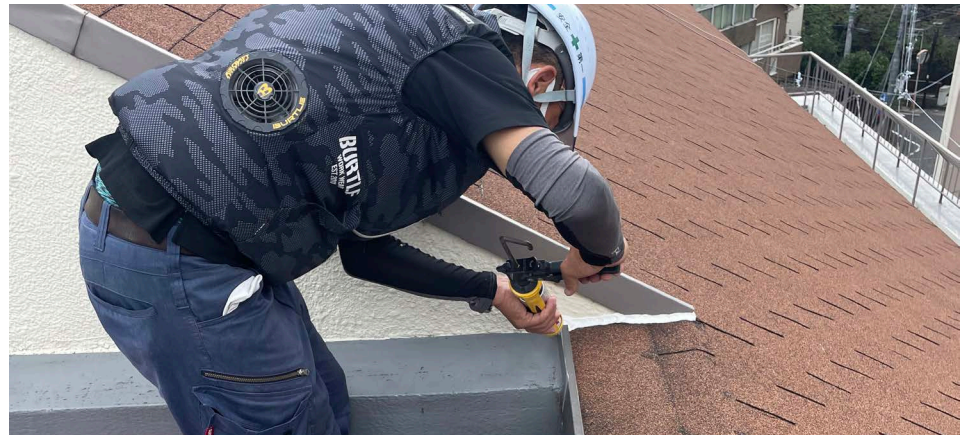
▲躯体補修（ひび割れ注入工法）

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



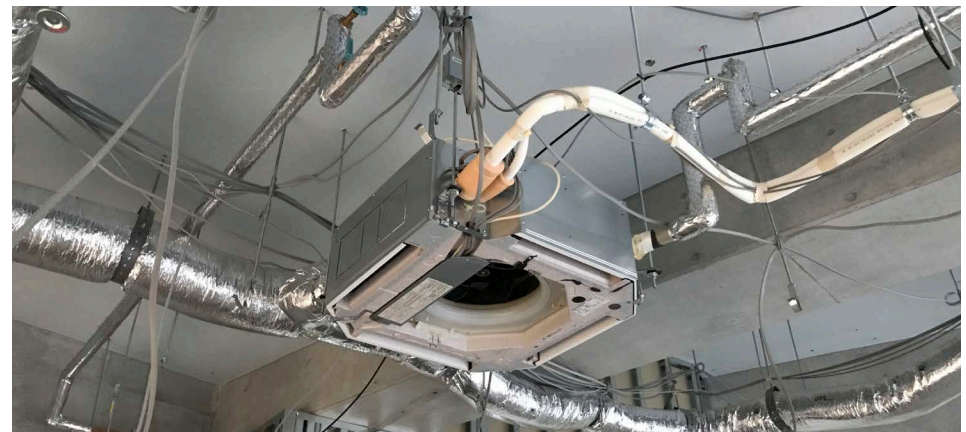
▲防水工事



▲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



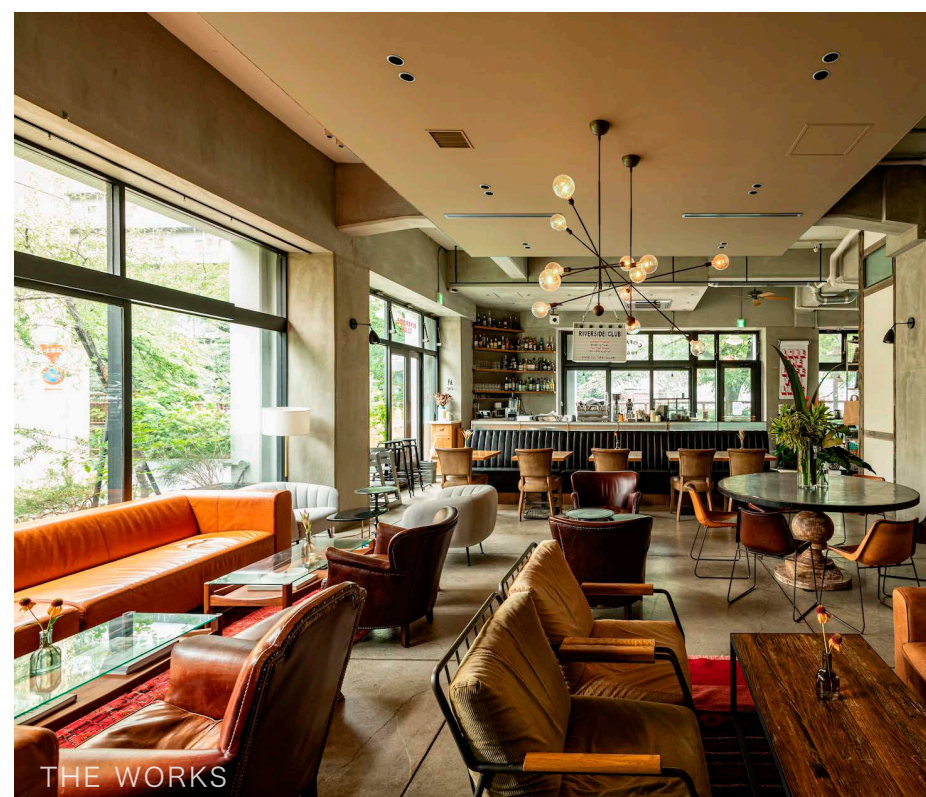
用途変更することで坪単価アップだけでなく床面積増加も実現

用途変更

BEFORE: 倉庫



AFTER: カフェ



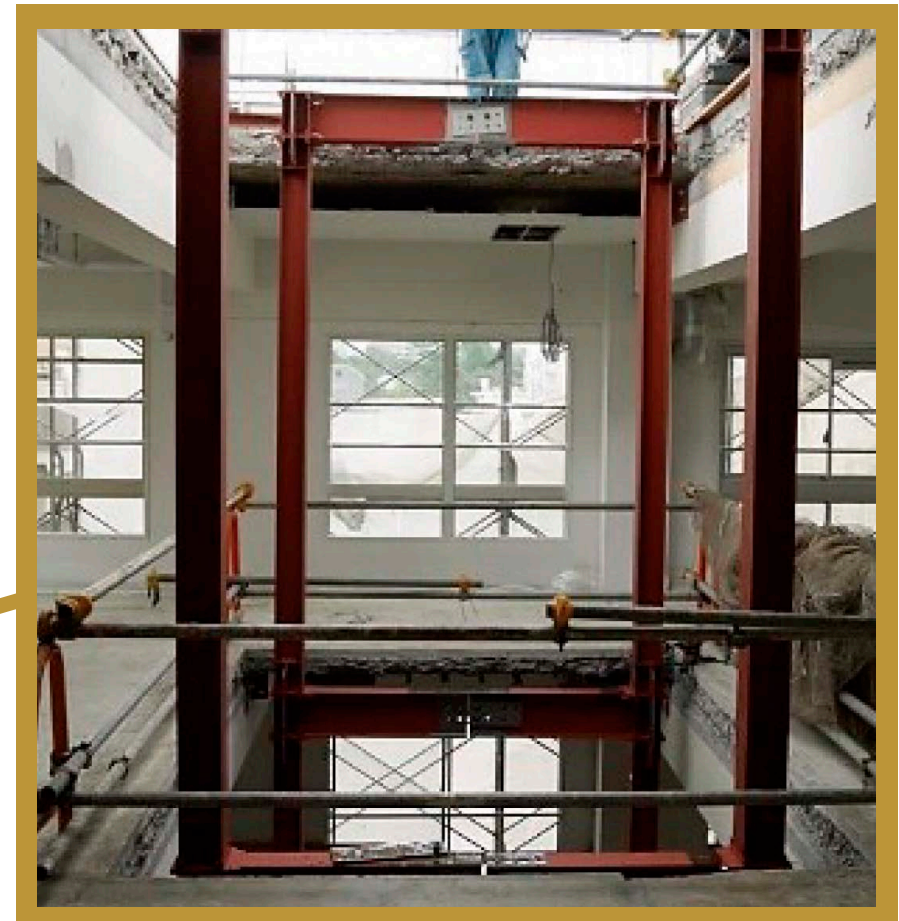
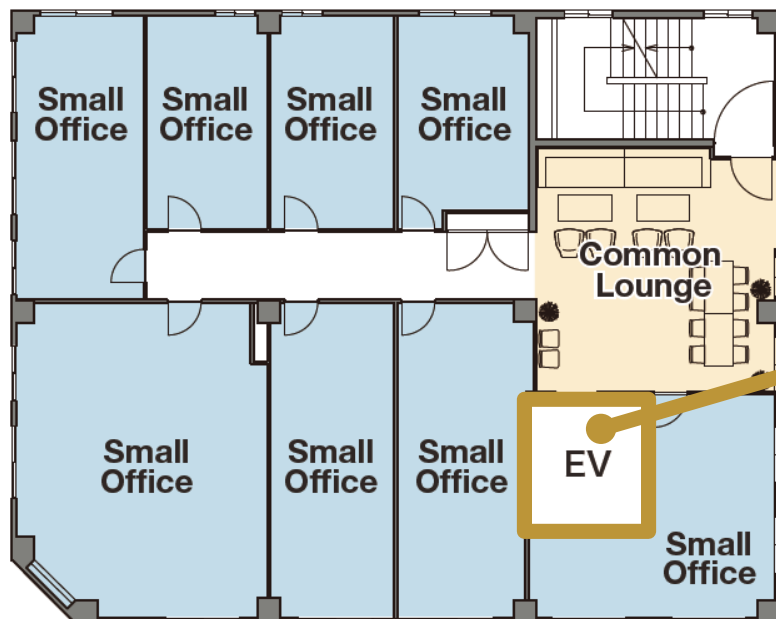
エレベーター新設による利便性の向上により、
物件の価値が大幅アップ

エレベーター新設

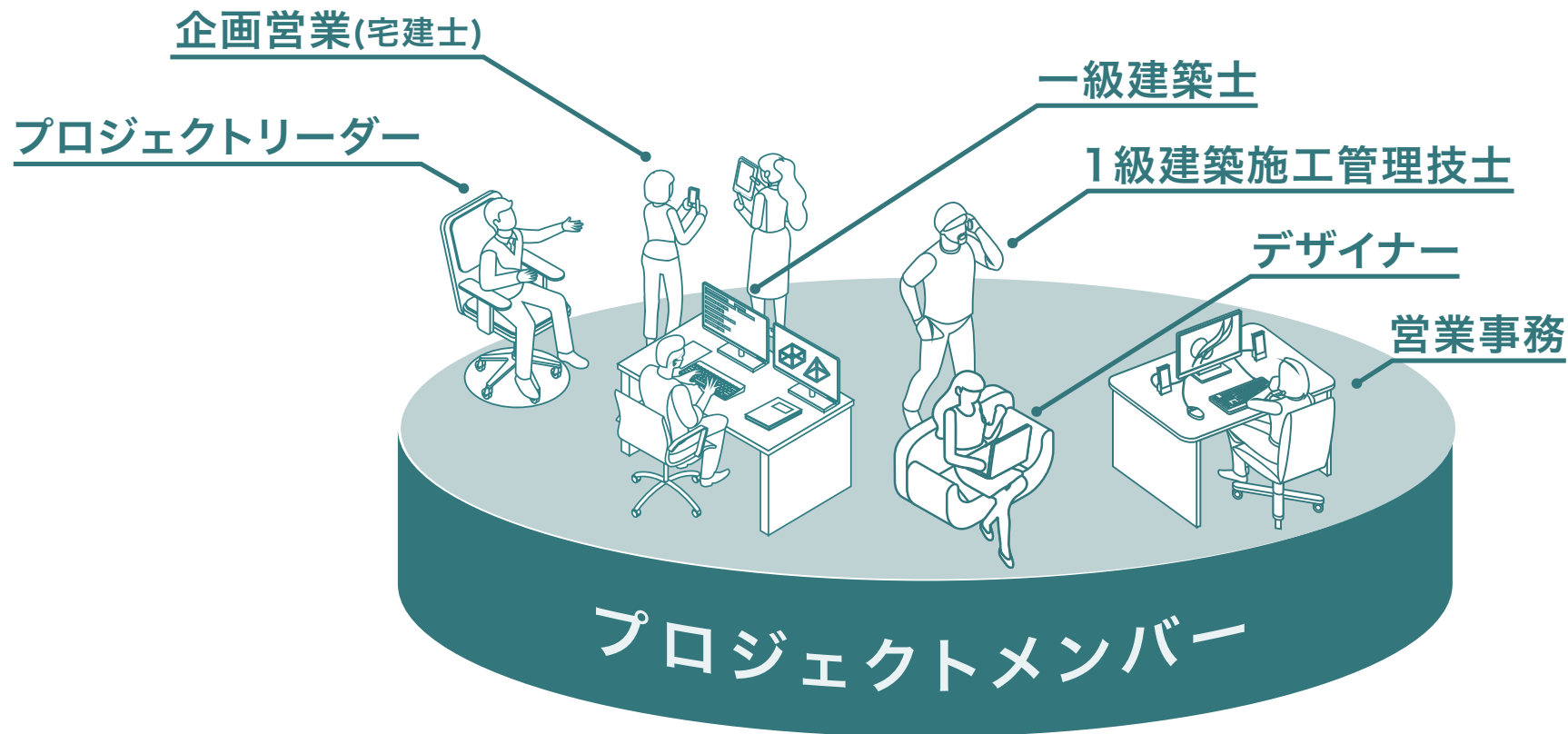
BEFORE: ワンフロアオフィス



AFTER



プロジェクトチームを作り、ワンストップで進める



スピード感ある物件づくりを実現

主な展開エリア

渋谷区 **33** 件

港区 **17** 件

目黒区 **15** 件

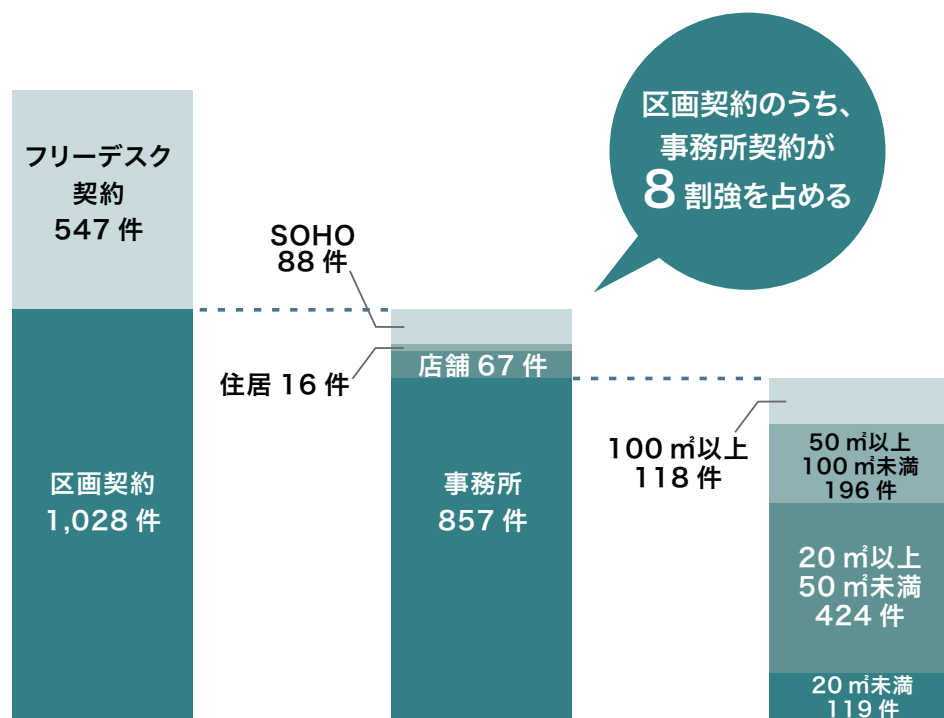
獲得済 PJ **75** 件

(2025年9月末時点)



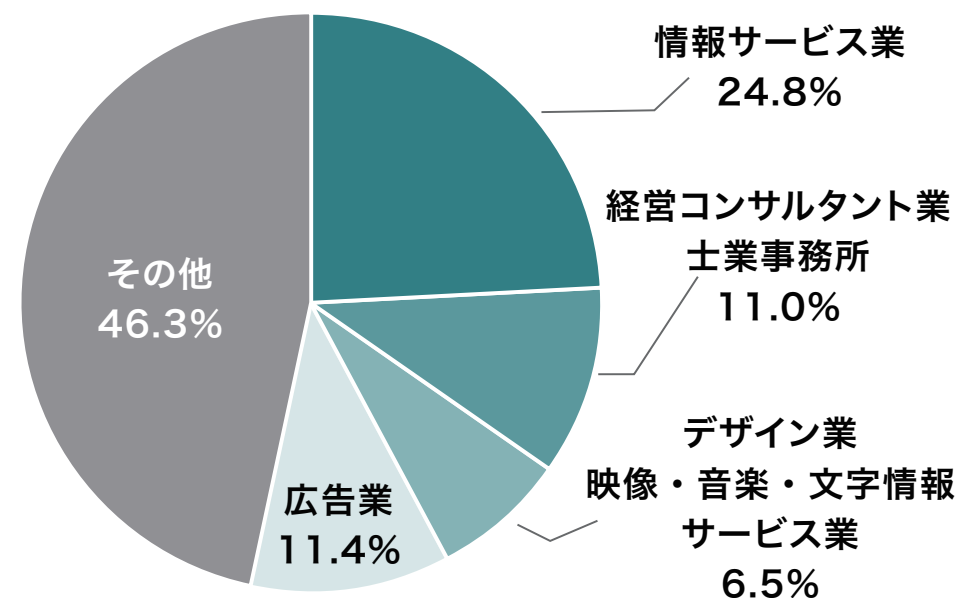
📍 既存獲得済み物件 📍 2025年9月期以降獲得済み物件

入居テナント契約種別



(2025年10月1日時点)

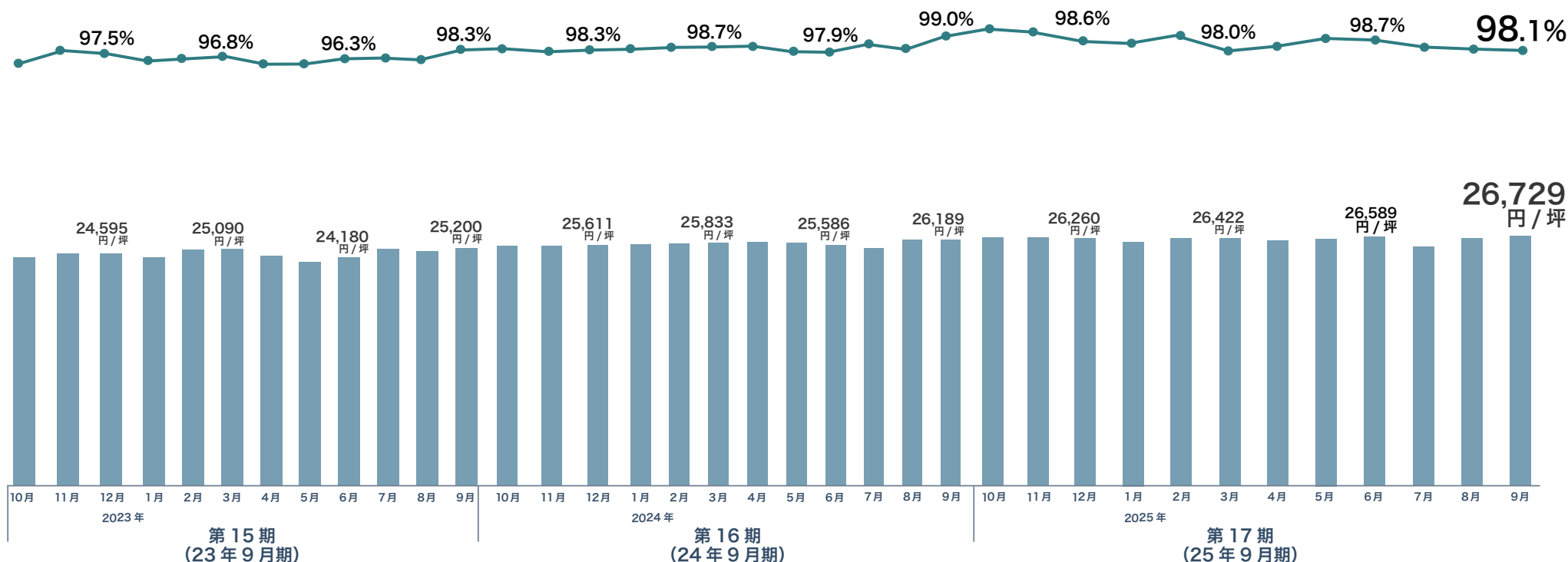
区画：入居テナント業種



(2025年10月1日時点)

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)



※稼働率及び平均賃料は、竣工後1年以上経過した保有・ML物件のうち、終了予定物件を除外して算出

※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

リアルゲイトについて

02

リアルゲイトの強み

03

収益構造・中期経営計画

参考

25 年 9 月期 通期決算

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

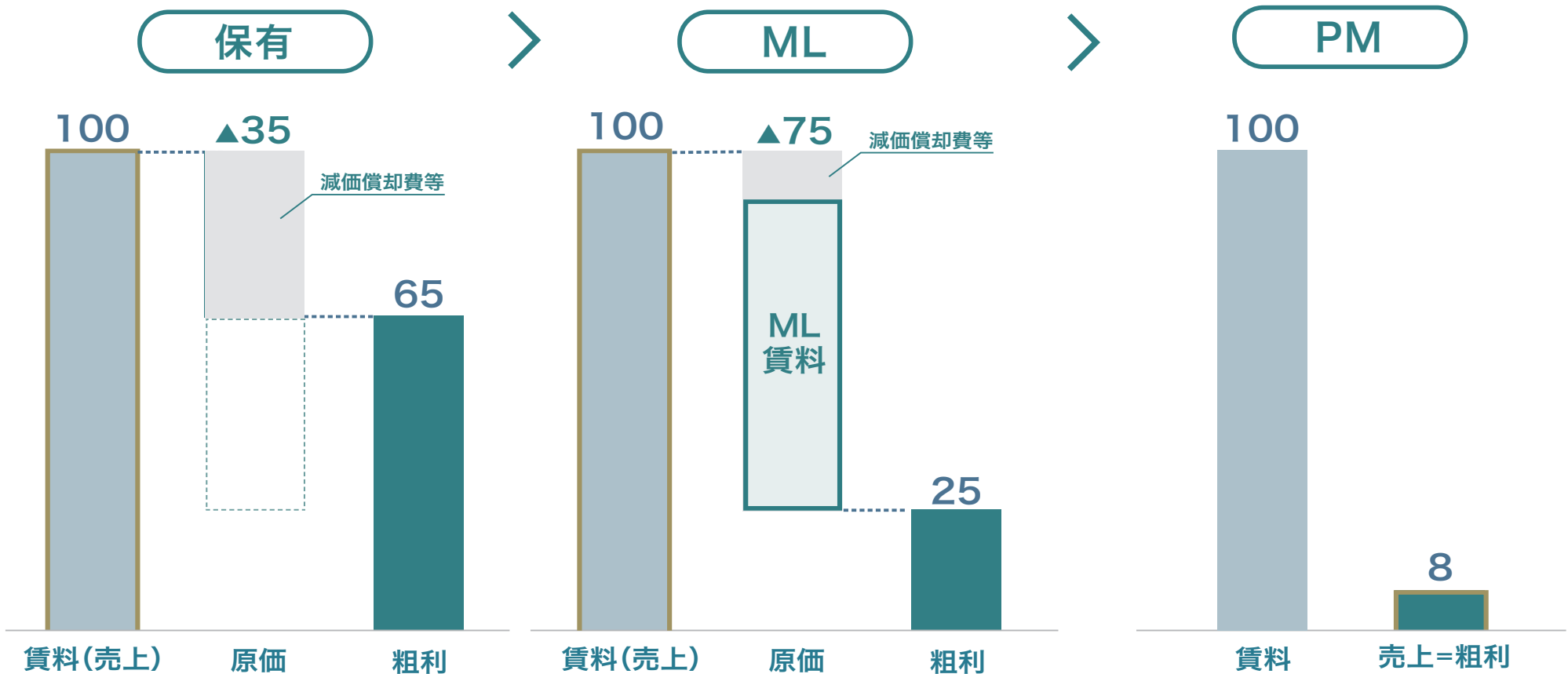
2023年～
フロー型

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

収益性の高い物件を優先して獲得を進める(保有>ML>PM)

- ・保有は、支払い賃料がないため、売上の65%程度が粗利
- ・ML(マスターリース)は、支払い賃料があり、売上の25%程度が粗利
- ・PM(運営受託)は、手数料収入のため、賃料の8%程度が売上(=粗利)



高収益物件の展開により営業利益率を向上 継続的な+30%以上の成長を目指す

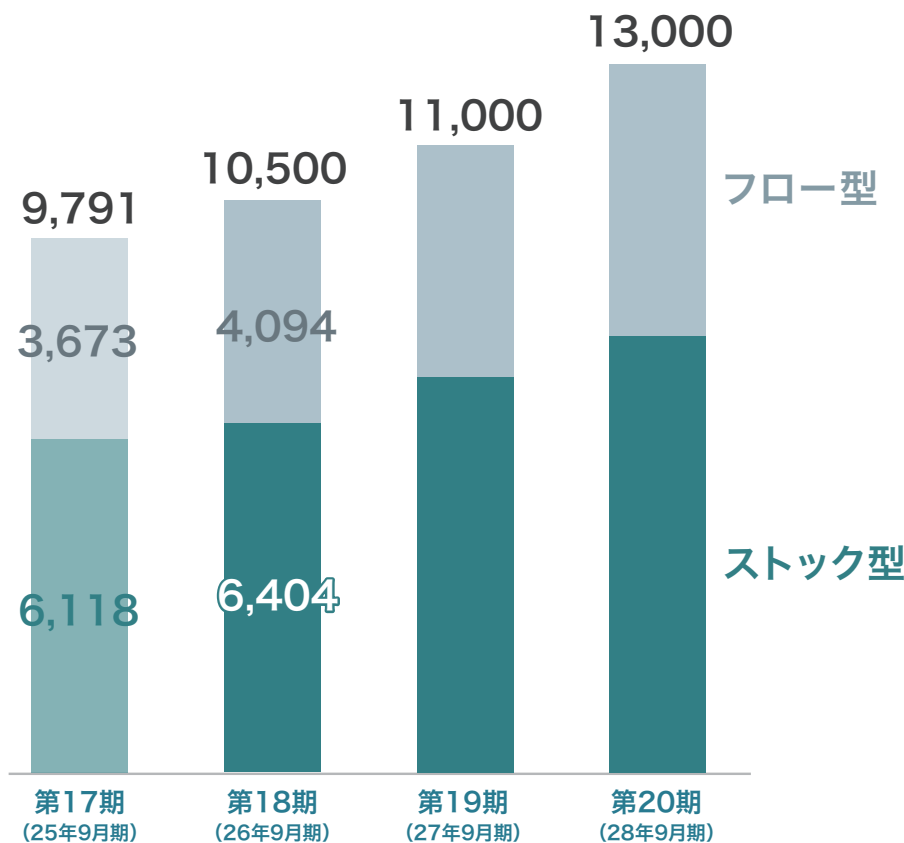
(単位：百万円)	18期 (26年9月期) 計 画	19期 (27年9月期) 計 画	20期 (28年9月期) 計 画
売上高	10,500	11,500	13,000
売上高前期比	+7.2%	+9.5%	+13.0%
営業利益	1,470	1,920	2,500
営業利益率	14.0%	16.7%	19.2%
営業利益前期比	+40.9%	+30.6%	+30.2%

ストック型収益を基盤に業績拡大、営業利益率も向上

売上高

CAGR 9.9% ※

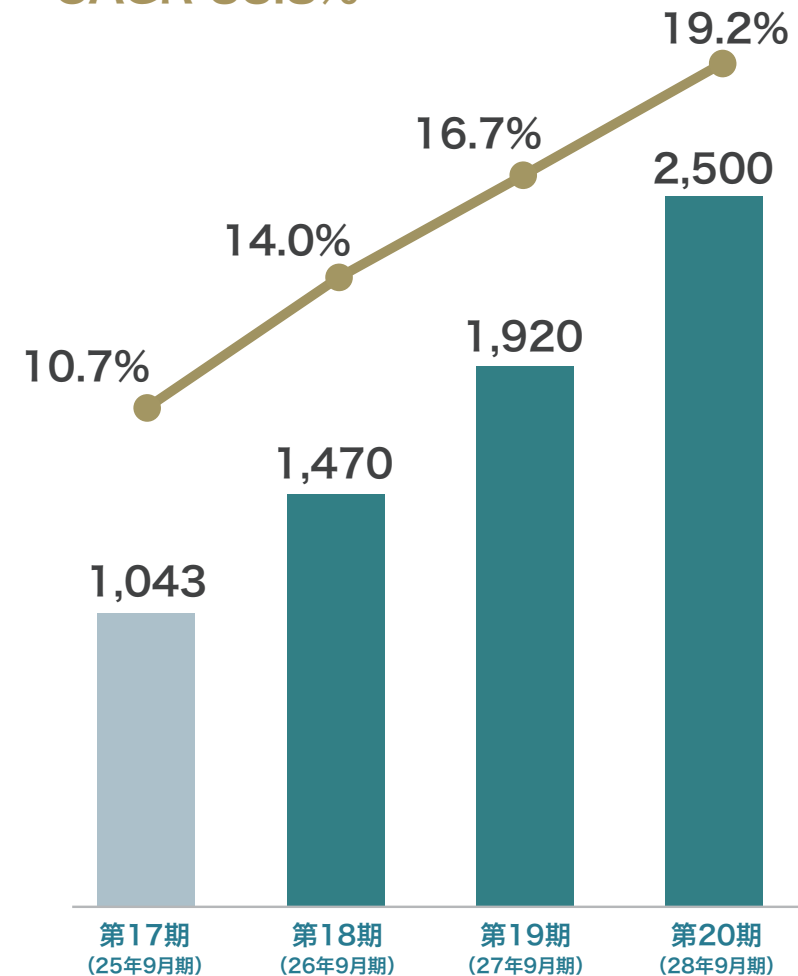
(単位：百万円)



営業利益・営業利益率

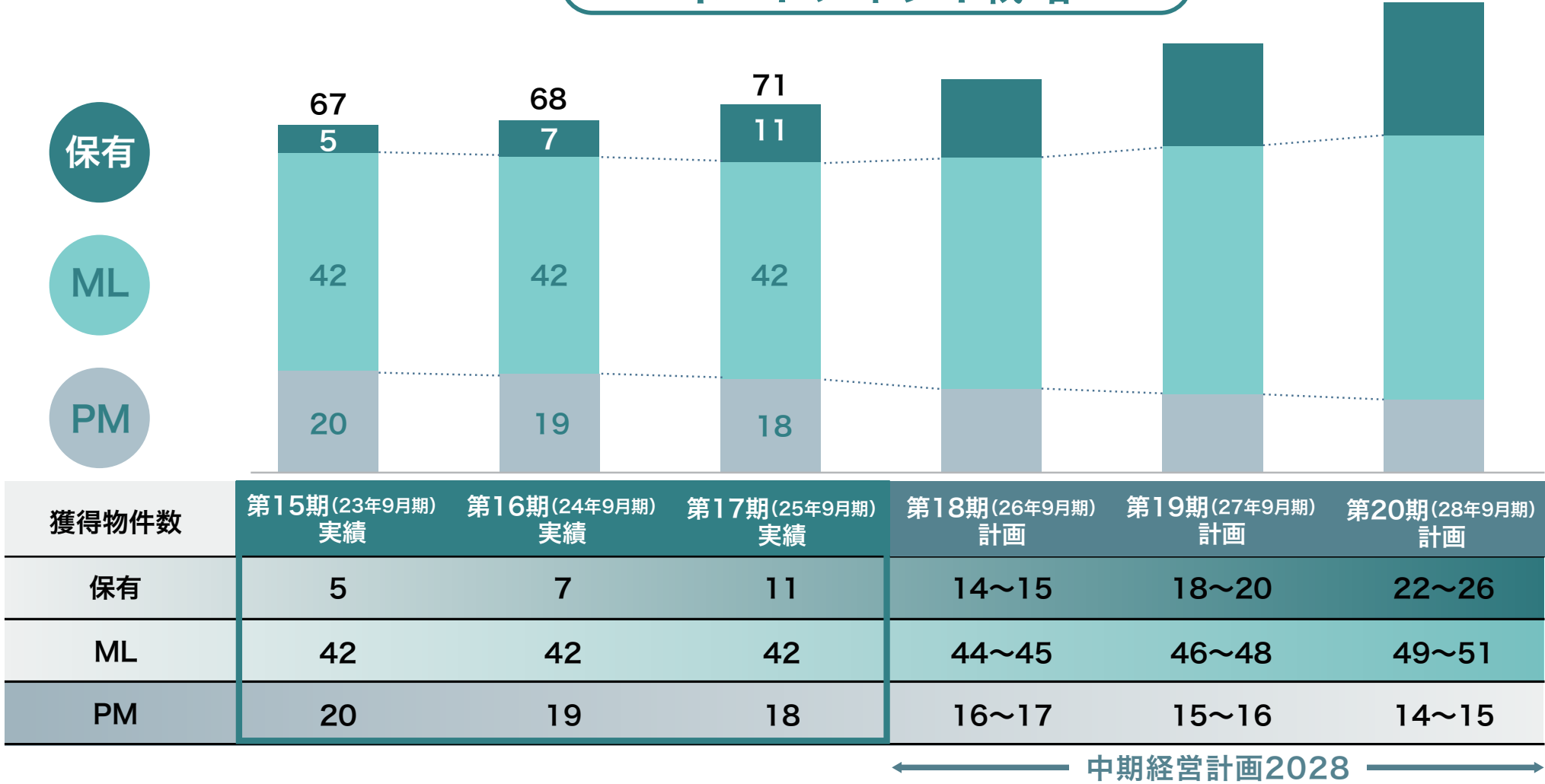
CAGR 33.8% ※

(単位：百万円)



収益性の高い保有物件比率を高め、営業利益率を向上させる

ポートフォリオ戦略



25 年 9 月期は 7 件獲得、26 年 9 月期は 9 件開業

獲得時期	開業時期	物件名/PJ名			所在地	契約形態	運営面積(m ²)※1
第17期(25年9月期)開業							
24年9月期	25年3月	①	FACET71	再生	渋谷区	保有(長期)	1,405
24年9月期	25年3月	②	FACET72	再生	渋谷区	保有(長期)	920
24年9月期	25年3月	③	MANGA APARTMENT VUY	再生	東京都	CM※2	—
24年9月期	25年4月	④	NEUK shirokanetakanawa	再生	港区	ML	1,036
21年9月期	25年6月	⑤	ANYZ	新築	港区	PM	2,194
第18期(26年9月期)開業予定							
① 25年9月期1Q	25年10月	(1)	THESTEPS/SHIFT HOTEL	再生	渋谷区	ML	2,157
24年9月期	25年10月	(2)	FURAM SANGUBASHI	再生	渋谷区	保有(販売用)	904
23年9月期	26年1月	(3)	(仮称)原宿新築ビルPJ	新築	渋谷区	CM※2	1,812
② 25年9月期2Q	26年4月	(4)	(仮称)第一清水ビル再生PJ	再生	渋谷区	ML	1,238
③ 25年9月期3Q	26年4月	(5)	(仮称)港区芝5丁目再生PJ	再生	港区	保有(長期)	1,058
④ 25年9月期4Q	NEW 26年5月	(6)	(仮称)千駄ヶ谷1丁目再生PJ	再生	渋谷区	保有(長期)	1,506
26年9月期1Q	NEW 26年5月	(7)	(仮称)世田谷区池尻再生PJ	再生	世田谷区	保有(長期)	1,146
23年9月期	26年8月	(8)	(仮称)目黒区大橋1丁目新築PJ	新築	目黒区	保有(販売用)	1,124
⑤ 25年9月期1Q	26年9月	(9)	(仮称)中目黒1丁目再生PJ	再生	目黒区	保有(長期)	1,916
第19期(27年9月期)以降開業予定							
⑥ 25年9月期3Q	26年11月	(10)	(仮称)渋谷区千駄ヶ谷再生PJ	再生+増築	渋谷区	PM	860(+88)
⑦ 25年9月期1Q	26年12月	(11)	(仮称)上目黒1丁目商業施設新築PJ	新築	目黒区	ML	2,336

※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 CMは、コンストラクションマネジメントを指し、設計や施工など、不動産に関するマネジメント業務が含まれる

25 年 9 月期は 5 件の保有物件を獲得、1 件を売却

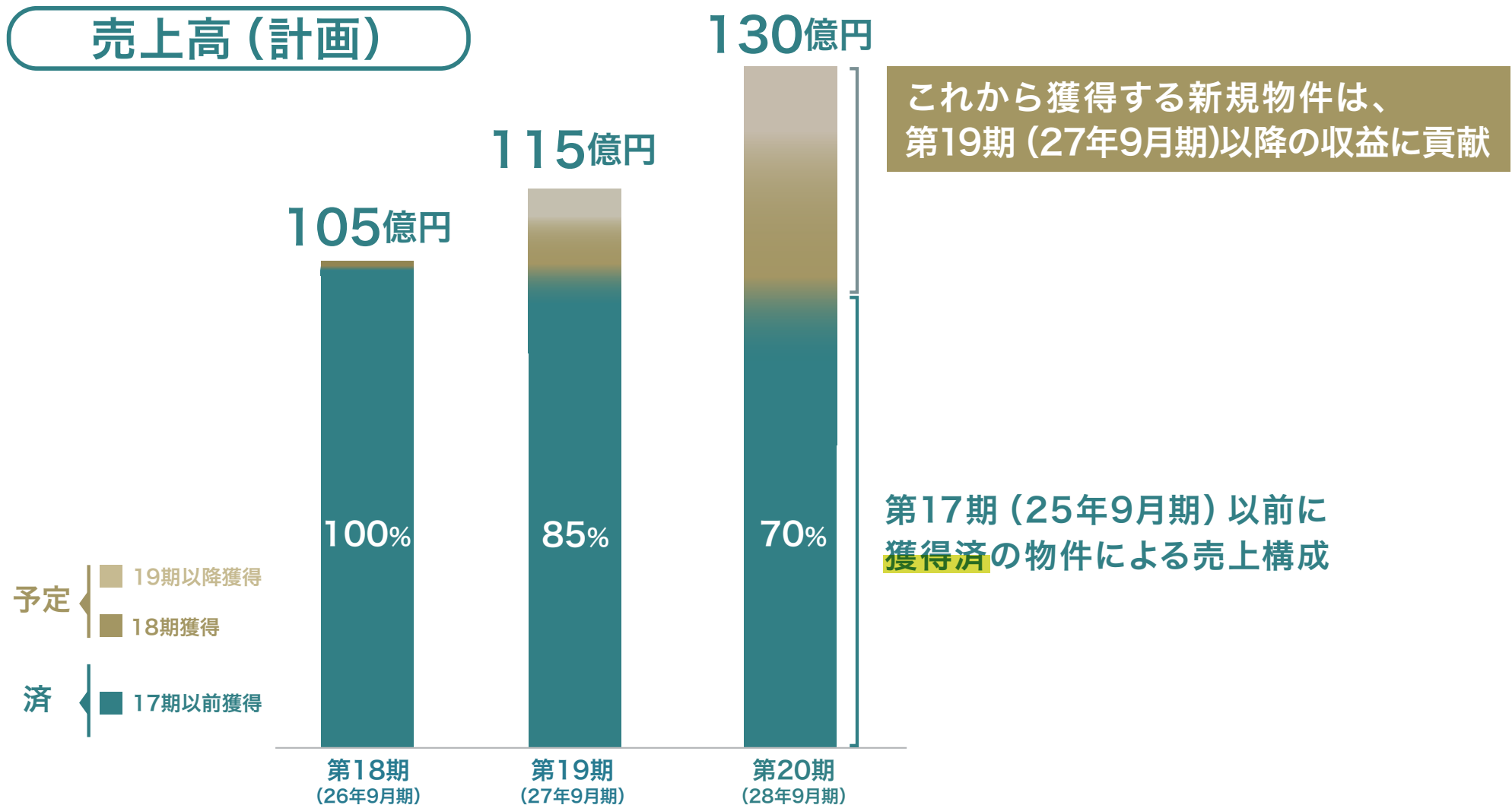
	取得時期	物件名称	立地	築年数 (25年9月末時点)	延床面積 (㎡)
22年9月期 (1,519㎡)	21年11月	PORTAL POINT HARAJUKU ANNEX (23年10月売却→ML)	渋谷区千駄ヶ谷3丁目	4年	—
	21年11月	IVY WORKS (24年2月売却→ML)	渋谷区千駄ヶ谷5丁目	51年	—
	21年11月	① THE MOCK-UP※1 (25年10月売却→PM)	千代田区麹町4丁目	33年	1,519
	22年 9月	ARCHES KAMIYAMACHO (23年3月売却→PM)	渋谷区神山町6丁目	33年	—
23年9月期 (1,333㎡)	23年 5月	② AMBRE	渋谷区千駄ヶ谷3丁目	38年	1,333
24年9月期 (4,354㎡)	24年 3月	OMB目黒中町 (25年3月売却→PM)	目黒区中町1丁目	22年	—
	24年 3月	③ (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 6月	④ FACET72	渋谷区鉢山町	34年	920
	24年 6月	⑤ FACET71	渋谷区鉢山町	27年	1,405
	24年 9月	⑥ (仮称) 代々木4丁目再生PJ	渋谷区代々木4丁目	32年	904
25年9月期 (5,641㎡)	24年12月	⑦ (仮称) 中目黒1丁目再生PJ	目黒区中目黒1丁目	34年	1,916
	25年 3月	⑧ OMB北参道	渋谷区千駄ヶ谷3丁目	42年	446
	25年 3月	⑨ OMB東麻布	港区東麻布2丁目	62年	715
	25年 8月	⑩ (仮称) 港区芝5丁目再生PJ	港区芝5丁目	62年	1,058
	25年 9月	NEW ⑪ (仮称) 千駄ヶ谷1丁目再生PJ	渋谷区千駄ヶ谷1丁目	56年	1,506
26年9月期	25年10月	NEW ● (仮称) 世田谷区池尻再生PJ※2	世田谷区池尻	34年	—

➔ 11 件の延べ床面積 計 12,848㎡満室時の年間想定賃料は合計約 11.5 億円

※1 2025年10月23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 : https://realgate.jp/ir/upload_file/tdnrelease/5532_20251023577450_P01_.pdf

※2 2025年10月16日 固定資産の取得に関するお知らせ : https://realgate.jp/ir/upload_file/tdnrelease/5532_20251016574561_P01_.pdf

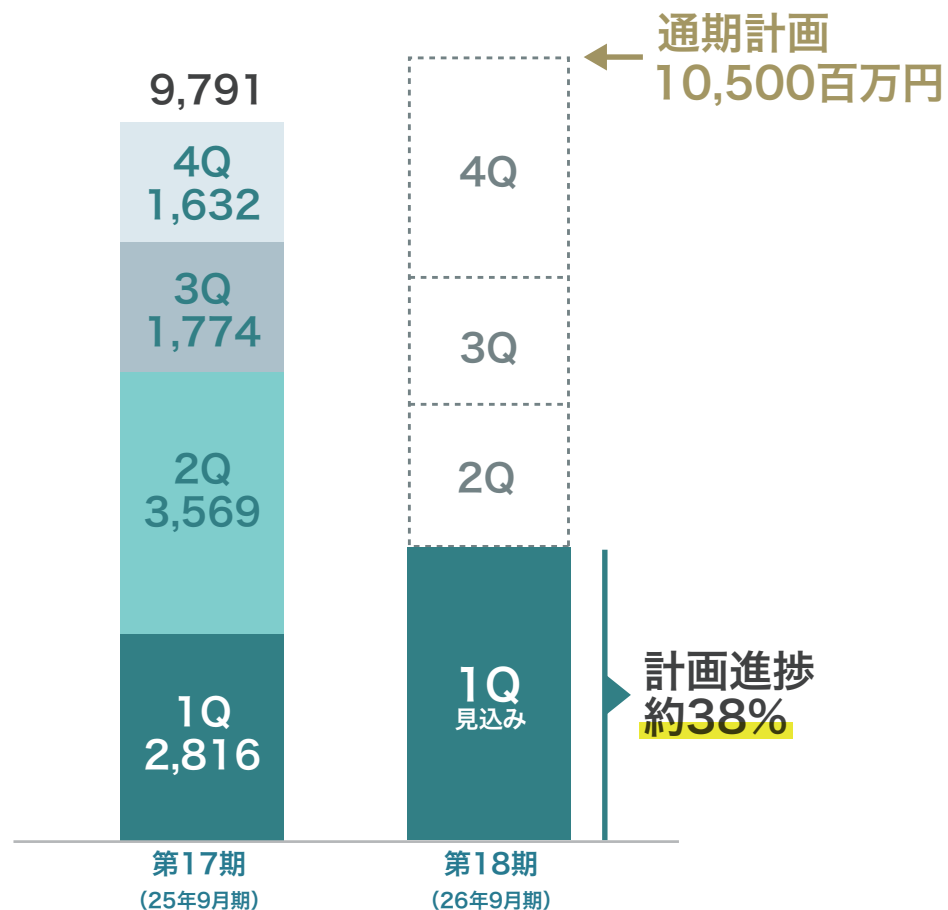
獲得済の物件で中期経営計画の売上高の大半を構成



1Q 時点で営業利益は計画比約 60% を達成見込み

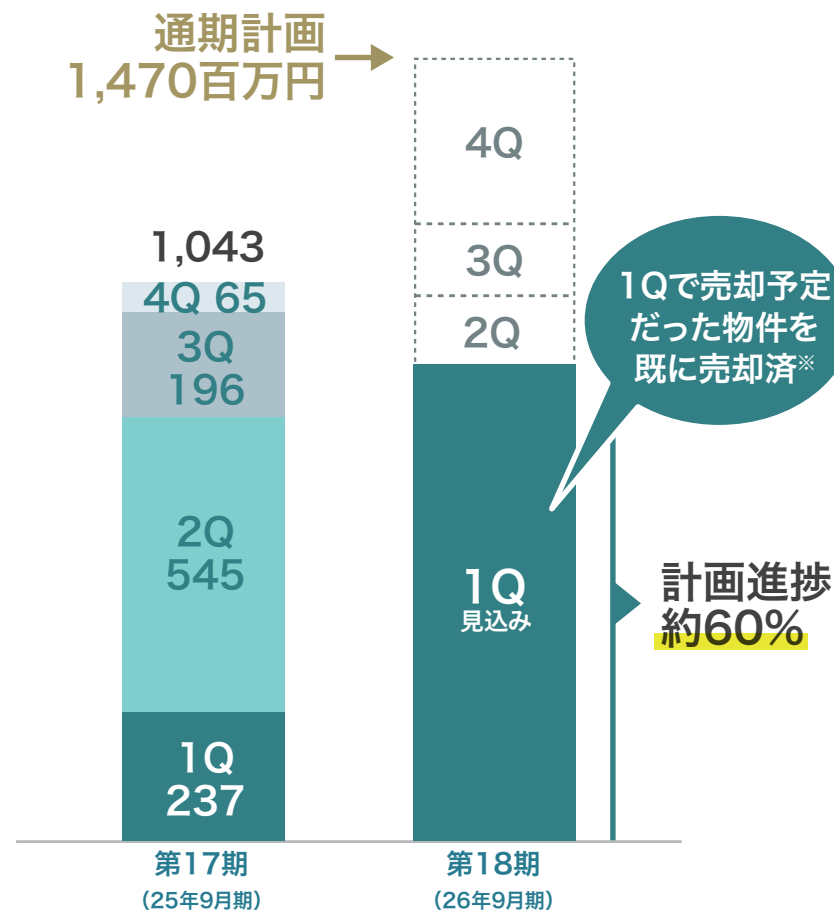
売上高

（単位：百万円）



営業利益

（単位：百万円）



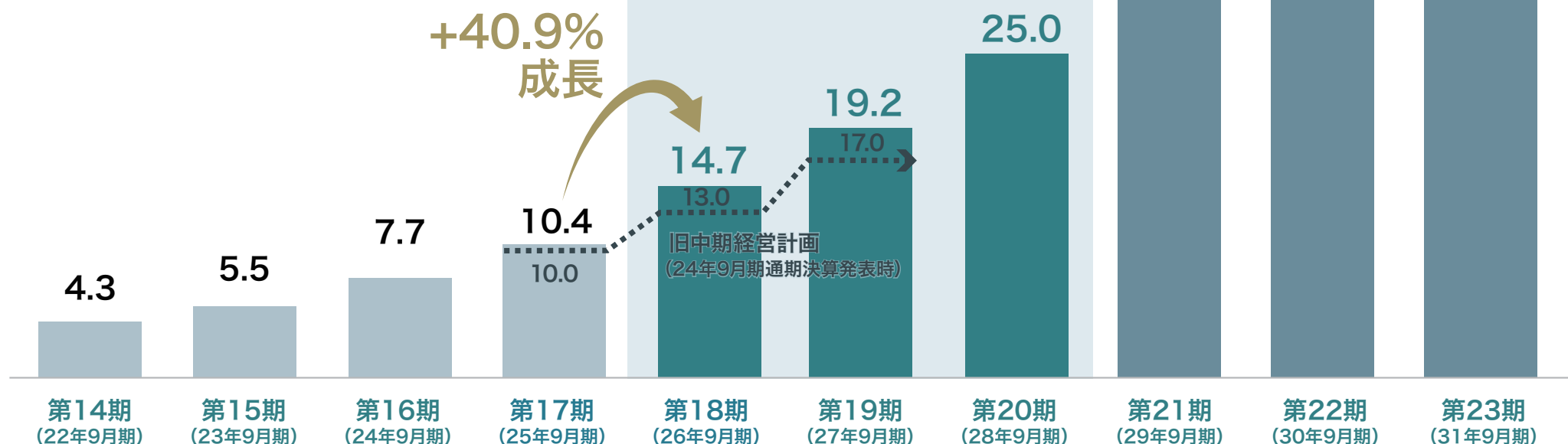
営業利益の 30% 以上の継続的な成長 6 年後の 50 億円 + α の営業利益達成を目標

営業利益

(単位：億円)

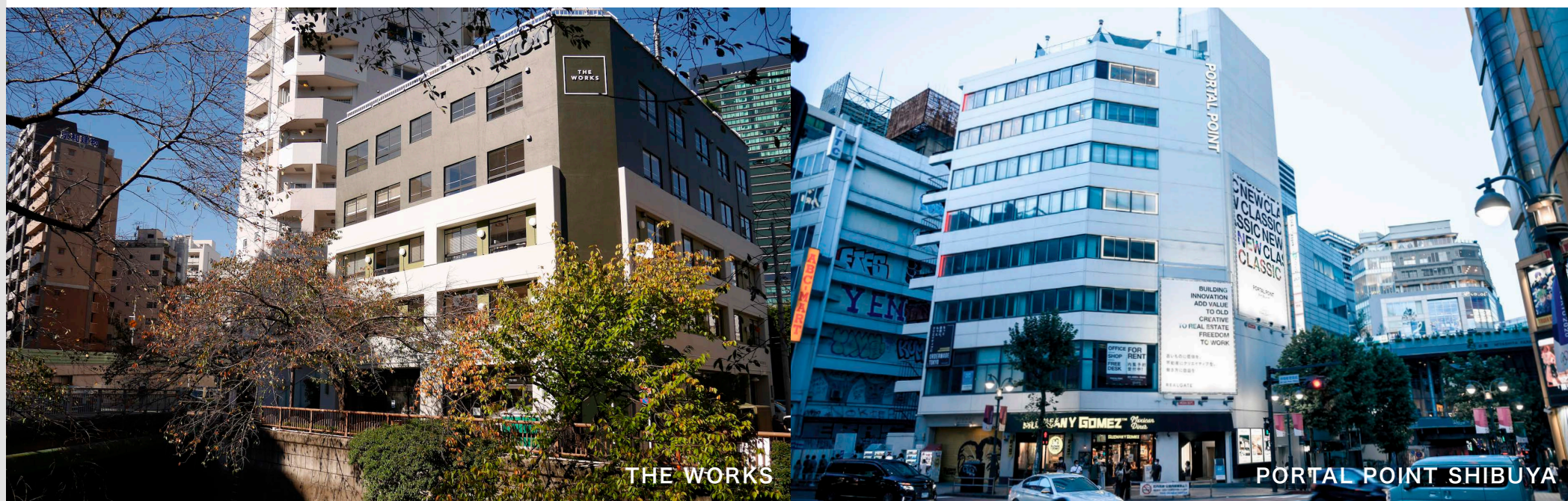
継続的な
+30%以上
成長

中期経営計画2028



「技術 × 発想 × 資本」で100年使える建物を次世代へつなく、そのハブとなるのがリアルゲイト

- ① 100年使える建物を再評価し、古さと新しさの共存で街の寿命と価値を延ばす
- ② 安全性の担保と用途転用を可能にする技術で、建物の寿命と価値を延ばす
- ③ 用途ミックス × 体験設計で人の交流と経済循環を生み、街に新たな価値を創出
- ④ 大手デベロッパーとのJVやファンド組成を検討し、大型再生案件に挑む体制を整備





01

リアルゲイトについて

02

リアルゲイトの強み

03

収益構造・中期経営計画

参考

25 年 9 月期 通期決算

売上高 (累計)

9,791 百万円

前年同期比 +23.2%

営業利益 (累計)

1,043 百万円

前年同期比 +36.0%

当期純利益 (累計)

559 百万円

前年同期比 +47.0%

獲得済 PJ

75 件

11 件 (保有) 42 棟 (ML)

前年同期 71 件

運営中物件
(竣工済)

65 件

7 件 (保有) 39 件 (ML)

前年同期 62 件

運営面積

104,253 m²8,325 m² (保有) 58,193 m² (ML)前年同期 98,923 m²稼働率
(ML・保有 / 既存)

98.06 %

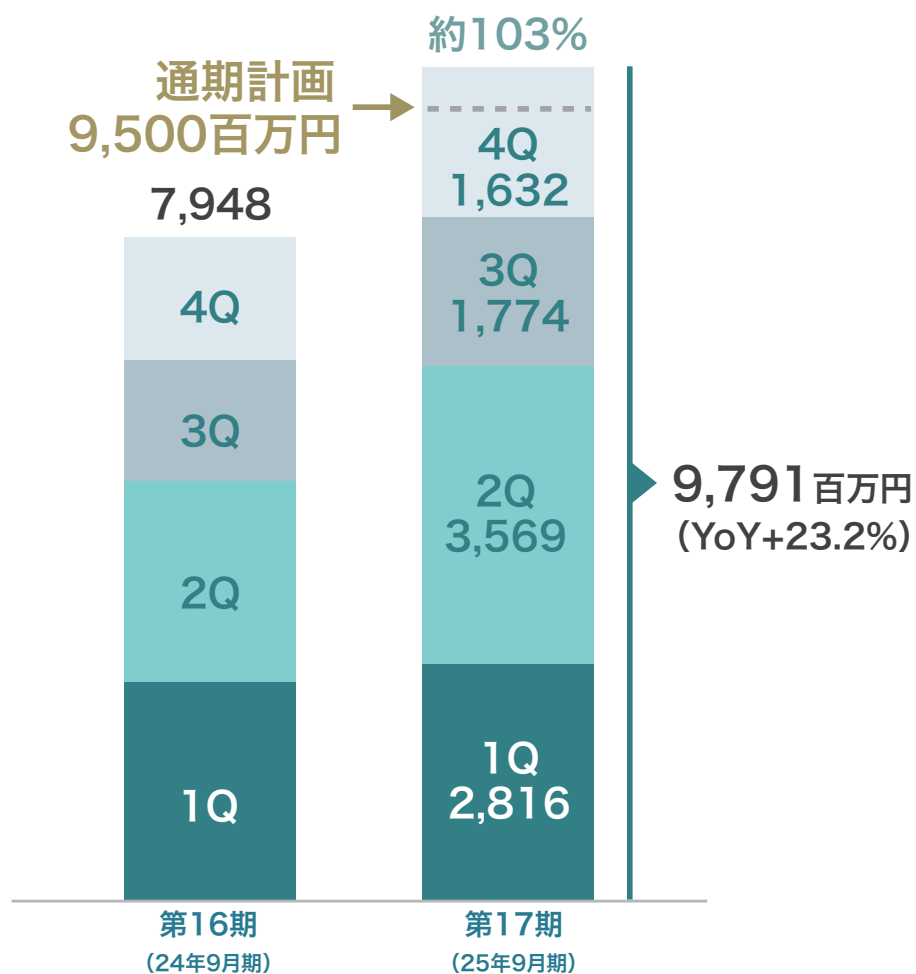
特記事項

- 売上高・営業利益・当期純利益は前年同期比で増加
- 営業利益 10.4 億円 (YoY+36.0%) と通期計画を上振れて達成
 - ・ストック型収入は物件高稼働を背景に堅調
 - ・フロー型収入は 2Q で物件売却が計画通り完了
- 来期以降の継続的な +30% 以上の利益成長に向け積極的な先行投資を実施
 - ・新規仕入れは 7 件獲得 (保有 3 件、ML 3 件、PM 1 件)
 - ・ML から保有への業態変更 (ML → 保有 2 件)
 - ・保有物件は新たに 5 件が加わり 1 件売却、合計 11 件へ積み上げ

売上高・営業利益は計画以上の着地

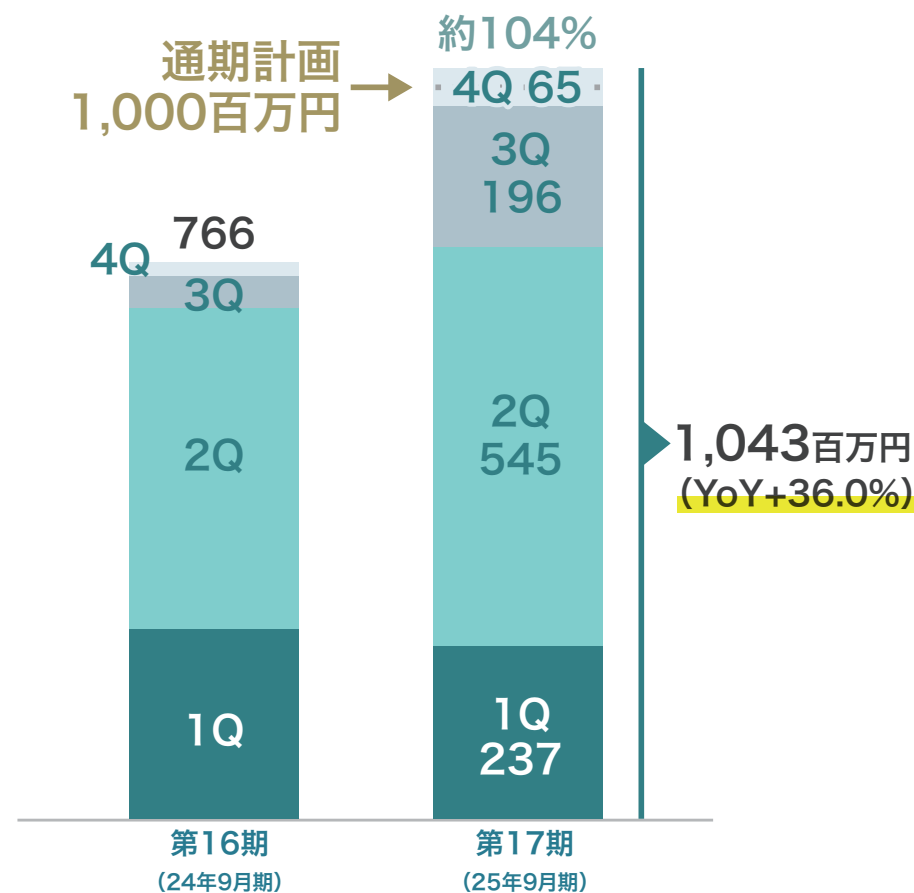
売上高

(単位：百万円)

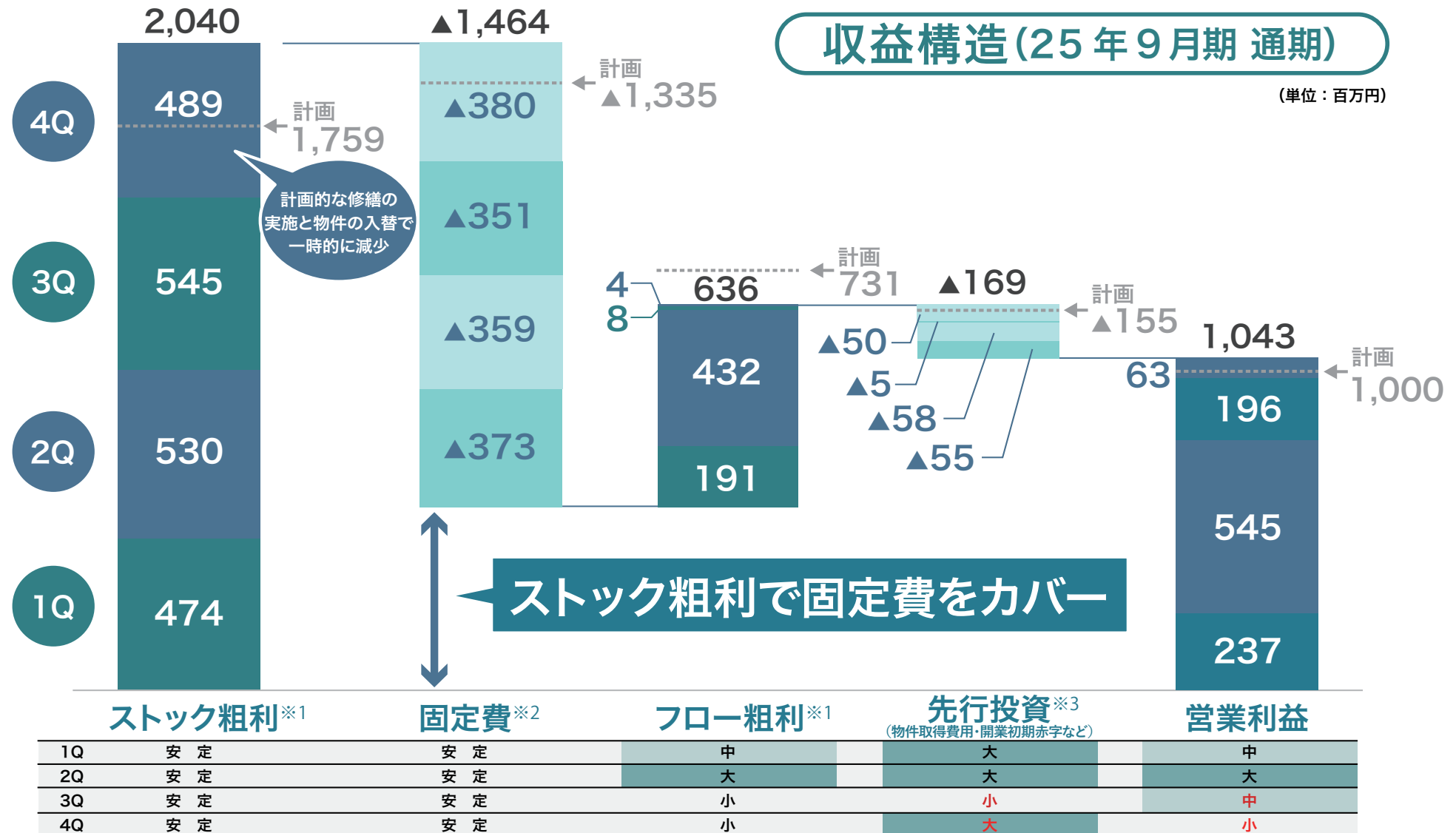


営業利益

(単位：百万円)



ストック粗利は安定的に増加、先行投資等を行うも計画以上の着地



※1 スtock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など取得時点において発生する費用や、開業初年度において先行する支払い家賃などの開業初期赤字を意味する

前年同期比で増収増益、各段階利益が積み上がっており 通期計画の営業利益 10 億円を達成

(単位：百万円)	第16期4Q累計 (24年9月期)	第17期4Q累計 (25年9月期)	前年同期比 増減率	第17期 通期予算	予算比 進捗率
売上高	7,948	9,791	+23.2%	9,500	103.1%
ストック型※1	5,520	6,118	+10.8%		
フロー型※2	2,428	3,673	+51.3%		
売上総利益	1,292	1,677	+29.8%		
営業利益	766	1,043	+36.0%	1,000	104.3%
営業利益率	9.6%	10.7%			
EBITDA※3	1,119	1,433	+28.1%		
経常利益	629	827	+31.3%	825	100.2%
特別損失	▲78	▲30			
当期純利益	380	559	+47.0%	570	98.1%

ML物件の早期解約等による減損で
固定資産の簿価を切り下げ

※1 スtock型とは、マスターリース (ML) ・物件保有 (賃貸) におけるテナントからの賃料収受及びプロパティマネージメント (PM) におけるオーナーからの運営委託フィー収受といった物件運営を通じて継続的に得られる収入を指す

※2 フロー型とは、物件運営に付随して発生する設計・施工請負契約の受託や保有物件の売却といった収入を指す ※3 EBITDAは、営業利益+減価償却費を指す

自己資本比率は 26 年 9 月期 1Q の物件売却で回復見込み

(単位：百万円)	第16期4Q	第17期 (25年9月期4Q)	前期末比増減
流動資産	5,526	4,472	▲1,054
現金及び預金	1,130	947	▲183
販売用不動産	3,299	2,372	▲926
固定資産	10,368	16,792	6,424
有形固定資産	8,153	14,440	6,287
流動負債	5,837	3,901	▲1,936
固定負債	7,345	14,011	6,666
純資産	2,711	3,351	639
負債・純資産	15,894	21,264	5,370
流動比率	94.7%	114.6%	20.0%
自己資本比率	16.9%	15.5%	▲1.4%

実際に空間をご体感いただける物件の紹介

<https://realgate.jp/propertytour/>



REALGATE
Property tour



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/>