

# 中期経営計画

(25年9月期～27年9月期)

東証グロース 証券コード :5532

株式会社リアルゲイト 2024年10月29日



PHOTO LOCATION : AMBRE

REALGATE



01

事業説明

02

中期経営計画 (25年9月期～27年9月期)

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



## フレキシブルワークプレイス事業 (FWP 事業)

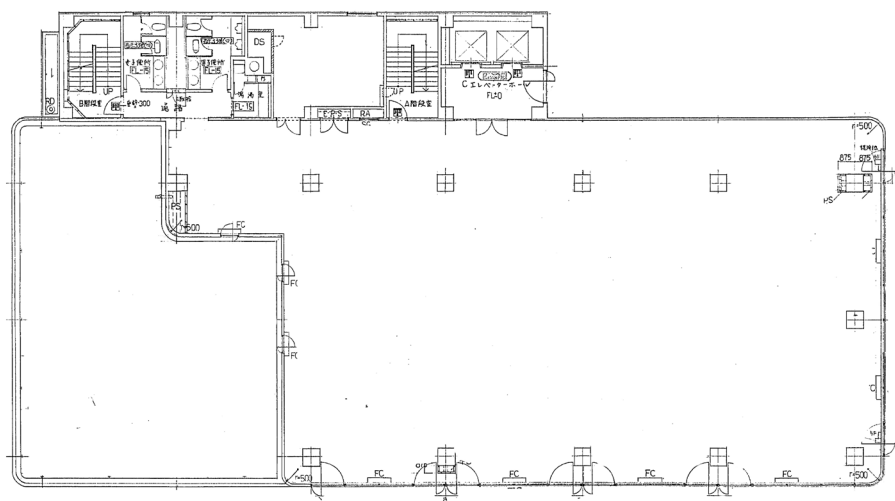
主としてシェアオフィスやスモールオフィスといったフレキシブルなワークプレイスを組み込み不動産の収益性を向上させる事業

BEFORE

ワンフロア 1 区画 608m<sup>2</sup>

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 2,039㎡

1966年竣工

1棟で法人の本社ビル

2015年再生

FWP + 店舗



## ML PORTAL POINT - Ebisu-

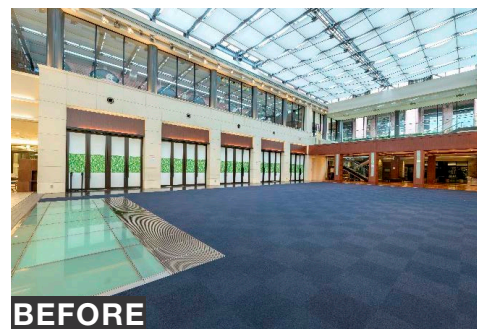
運営総床面積 2,549㎡

2002年竣工

飲食・物販店舗

2019年再生

FWP + イベントスペース



## PM THE CASK GOTANDA

運営総床面積 1,745㎡

2002年竣工

ホテル+店舗

2022年再生

FWP



## 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



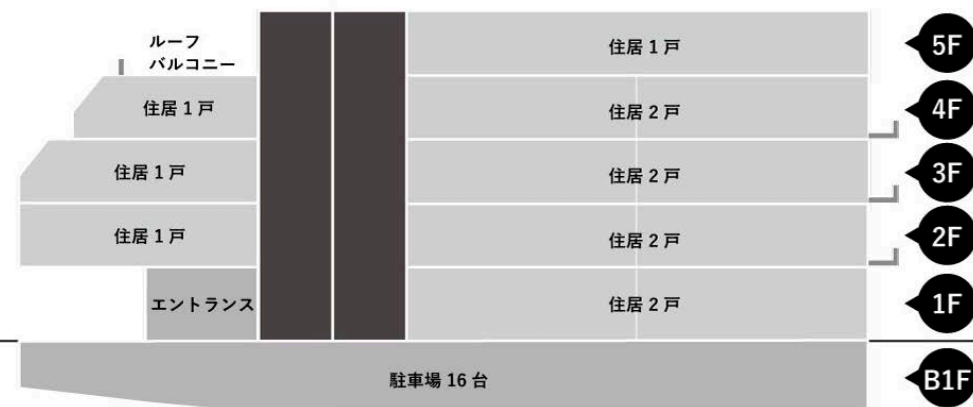
代官山にある築 36 年のヴィンテージマンションを一棟丸ごとリノベーションし、住宅用途からオフィスや SOHO 等へコンバージョン

## 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



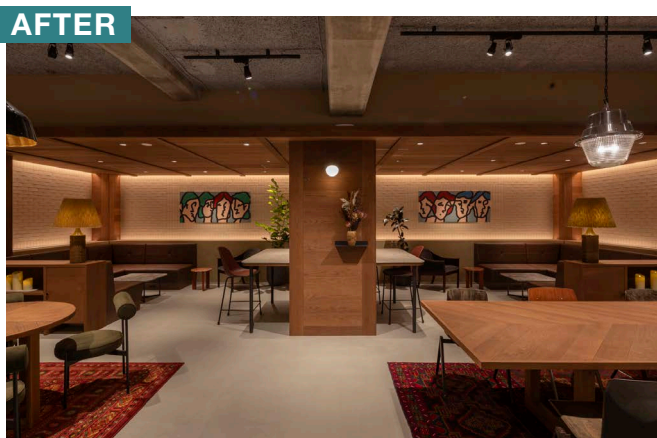
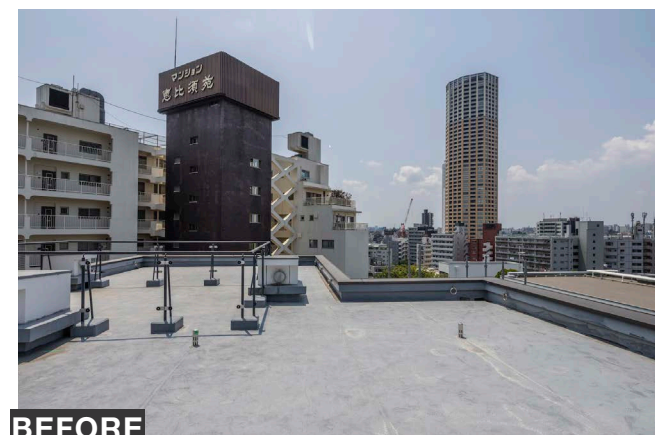
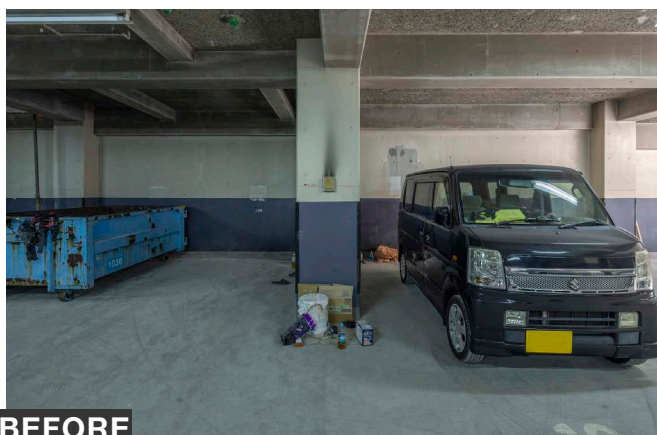
2024 年再生

FWP+ 店舗

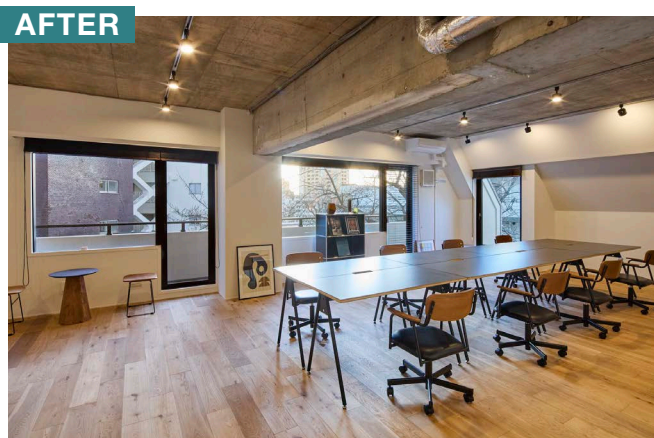
共用部が充実した平均 60㎡  
全 35 区画の Small オフィスや SOHO



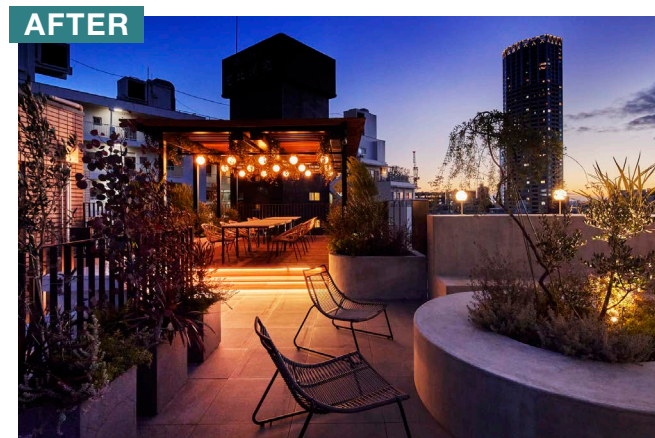
## 経験豊富な一級建築士を擁する自社の技術力で 用途変更・増築・耐震補強を行い抜本的な改良を実施



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

2倍

910万円



再生前



再生後



【参考】 THE WORKS CROSS を事例にみる建築物のポテンシャルの最大化 (約5分)

[https://youtu.be/rNoXdH4\\_8Sc](https://youtu.be/rNoXdH4_8Sc)





01

事業説明

02

中期経営計画 (25年9月期～27年9月期)

## 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) 予算	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%

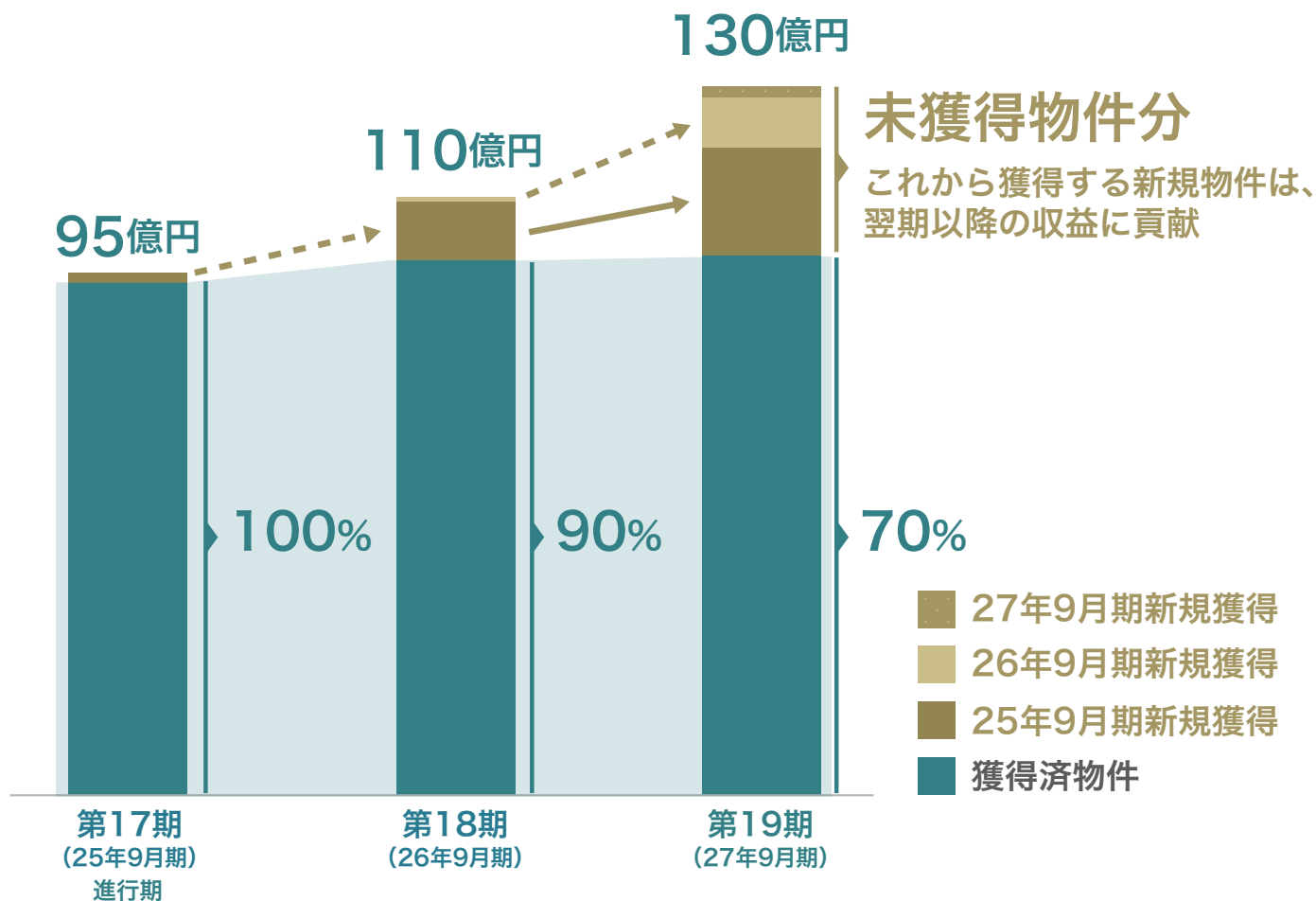
獲得済物件のみで今期 100%・来期 90%・再来期 70%の売上計画を構成、達成確度は極めて高い

## 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%



## 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

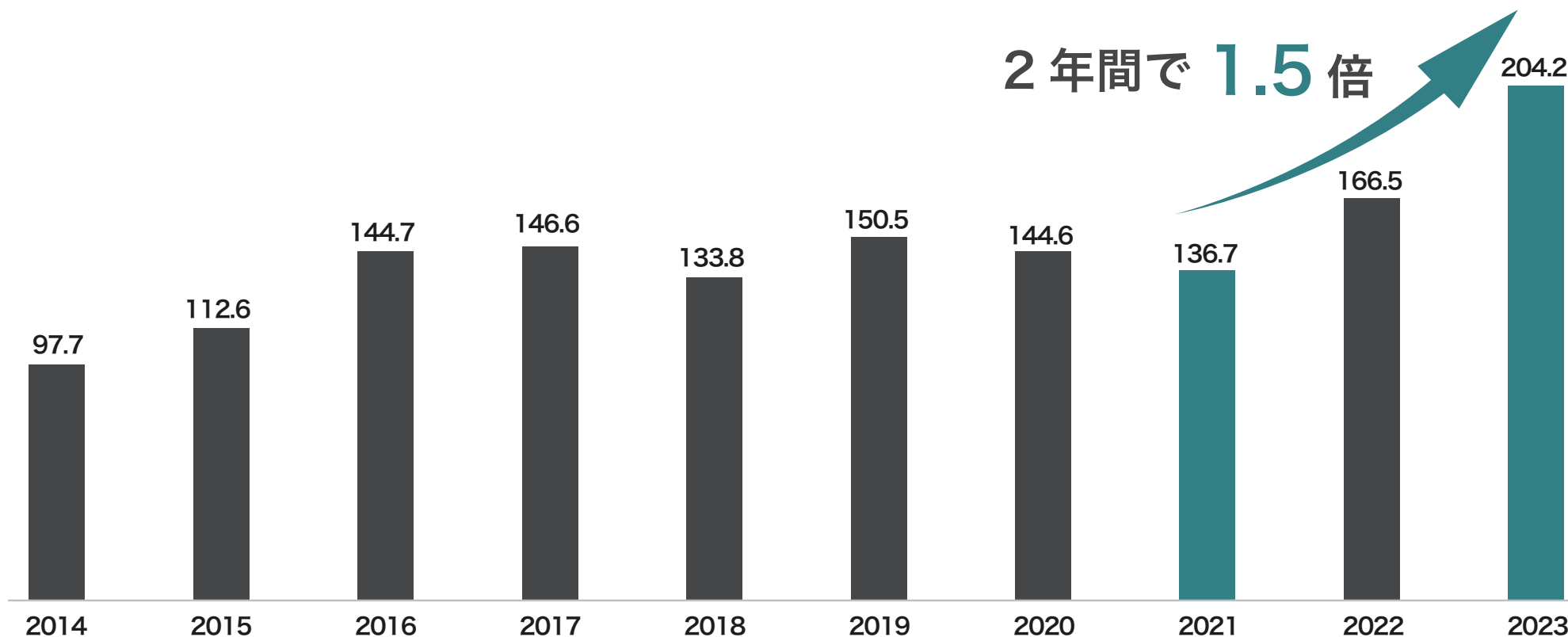
+

α

## 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)

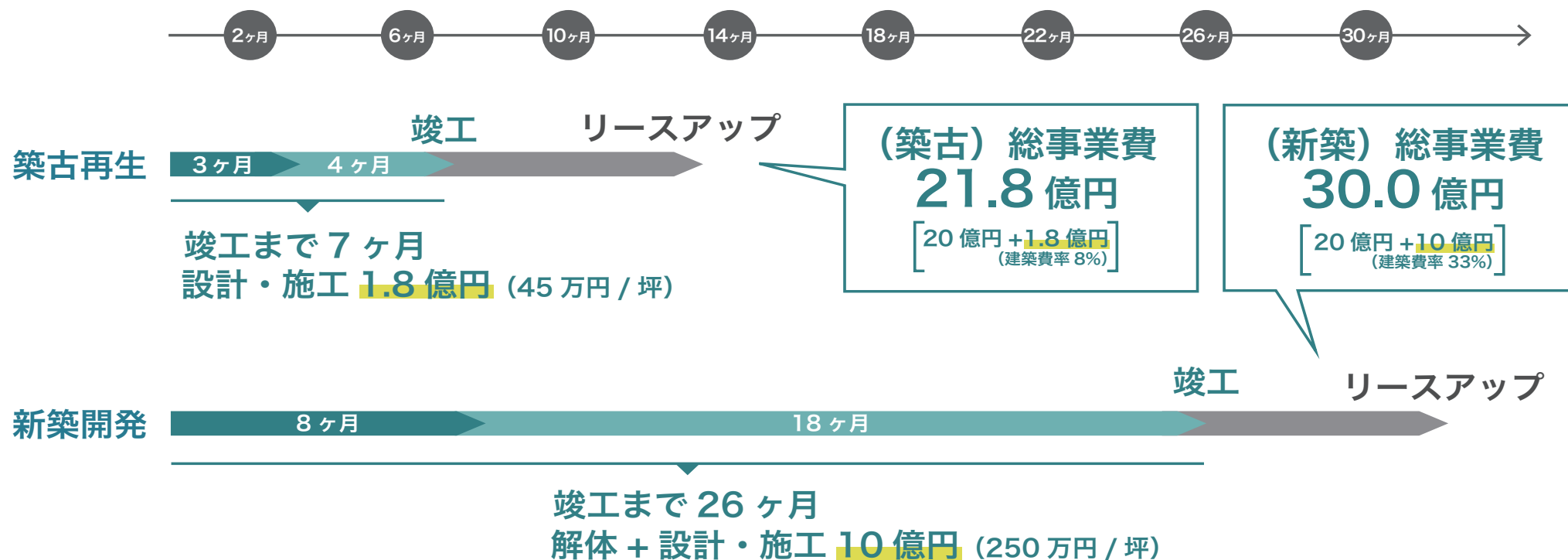


(国土交通省「建築着工統計調査」(2023年)を基に当社加)

## 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



(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 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



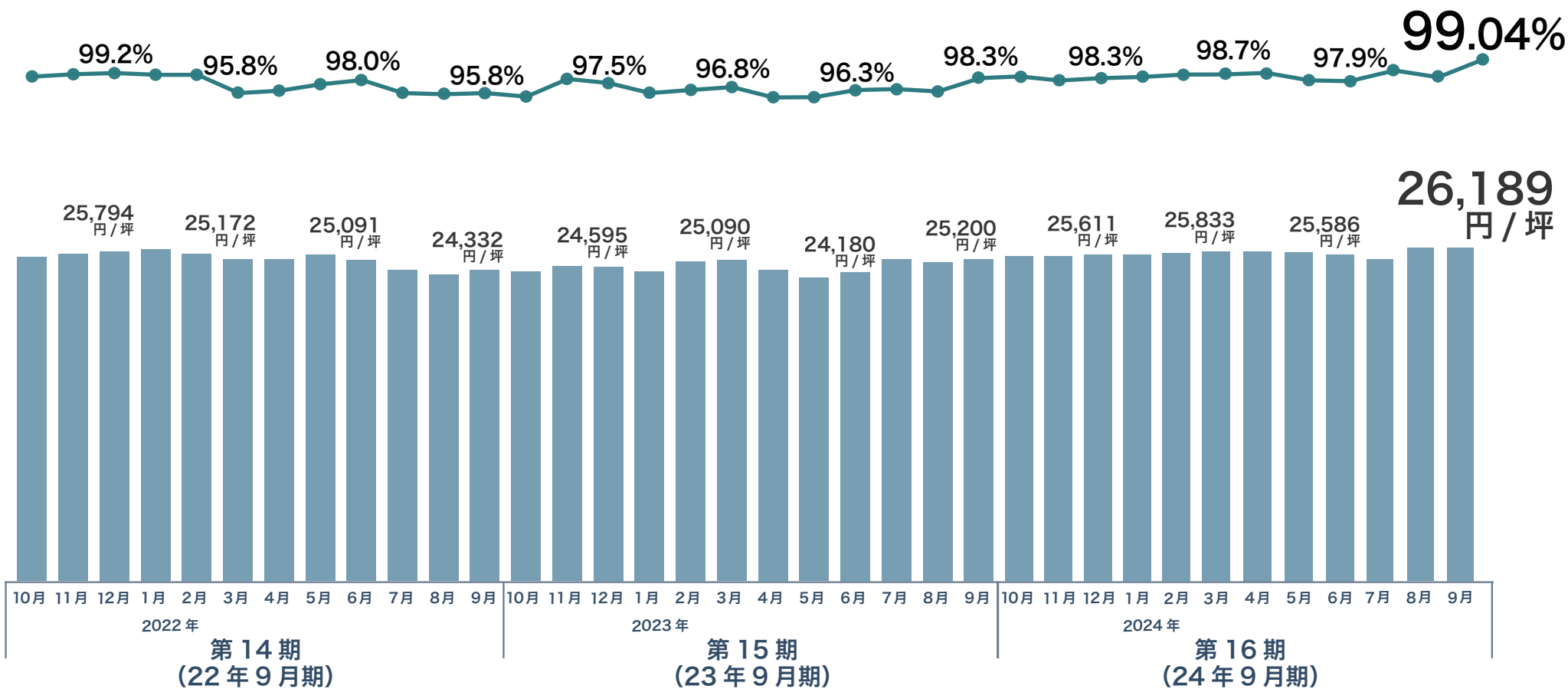
DBJ Green Building  
2024



## 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

※ リノベーション竣工後1年経過した2013年10月時の賃料を100とした数値を記載

## 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> ) <sup>*1</sup>	
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 <sup>*2</sup> (販売用)	1,204	
	-	(仮称)駒場東大前PJ	目黒区	CM <sup>*3</sup>	-	
-	(仮称)学芸大PJ 第1期	目黒区	CM	-		
第17期 (25年9月期)	-	(1) (仮称)御成門新築ビルPJ	港区	PM	2,758	7件 (0.9万m <sup>2</sup> )
	1Q新規獲得	(2) (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	
		(3) (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	
		(4) (仮称)代々木4丁目PJ	渋谷区	保有 (販売用)	904	
	3Q新規獲得	(5) (仮称)港区白金高輪PJ	港区	ML	1,021	
		(6) MANGA APARTMENT VUY	東京都	CM	-	
	25年9月期1Q新規獲得	(7) (仮称)横森製作所旧本社ビル再生PJ	渋谷区	ML	2,157	
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	2件 (0.3万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	

...and more (確定分にプラスして新規物件が年間4~6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 売却決定済 ※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

## 上期は大型物件の開業が続き、既に収益に貢献

上期

PM RandL TAKANAWA GATEWAY

住所：東京都港区三田

運営面積：7,650m<sup>2</sup>

開業時期：2023年11月



ML ROOTS SQUARE IKEJIRIOHASHI

住所：東京都目黒区大橋

運営面積：710m<sup>2</sup>

開業時期：2024年2月



ML LANTIQUE BY IOQ

住所：東京都目黒区中目黒

運営面積：3,108m<sup>2</sup>

開業時期：2024年2月



# 下期開業の保有物件は、25年9月期以降の成長のカギ

上期

ML &NEIGHBOR  
nakameguro

住所：東京都目黒区上目黒

運営面積：918m<sup>2</sup>

開業時期：2024年3月



下期

保有 AMBRE

住所：東京都渋谷区千駄ヶ谷

運営面積：1,334m<sup>2</sup>

開業時期：2024年7月



保有 OMB 目黒中町

住所：東京都目黒区中町

運営面積：1,204m<sup>2</sup>

開業時期：2024年8月



## サイバーエージェント社との協業も本格始動 現時点で施工請負ありの大型 ML 物件も決定済

**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)



**CM** 24年9月期新規獲得

住所：東京都

企画面積：1,050m<sup>2</sup>

開業時期：2025年4月(予定)



**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)



## 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 (m <sup>2</sup> )	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 (1,519m <sup>2</sup> )
	① THE MOCK-UP	千代田区麴町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 (1,333m <sup>2</sup> )
	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 (5,558m <sup>2</sup> )
	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8,410m<sup>2</sup>

→ 7 棟の延べ床面積 計 8,410m<sup>2</sup>満室時の年間想定賃料は合計約 6.5 億円

# OMB 目黒中町は開業済 目黒大橋 PJ は先行して土地売却決定済

保有 OMB 目黒中町

住所：東京都目黒区中町

運営面積：1,204m<sup>2</sup>

開業時期：2024年8月



満室稼働中

保有 目黒区大橋1丁目新築プロジェクト

住所：東京都目黒区大橋

運営面積：1,124m<sup>2</sup>

開業時期：2026年8月（予定）

2025年  
9月期

土地決済・引渡し  
2024年10月（予定）

2026年  
9月期

建物決済・引渡し  
2026年6～8月（予定）

マスターリース契約  
2026年8月以降（予定）



完成イメージパース



# 過去最大規模の保有物件を鉢山町に2棟新規獲得 代々木4丁目の旧教育施設も新規獲得

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)



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)



保有 24年9月取得  
(24年9月期新規獲得)

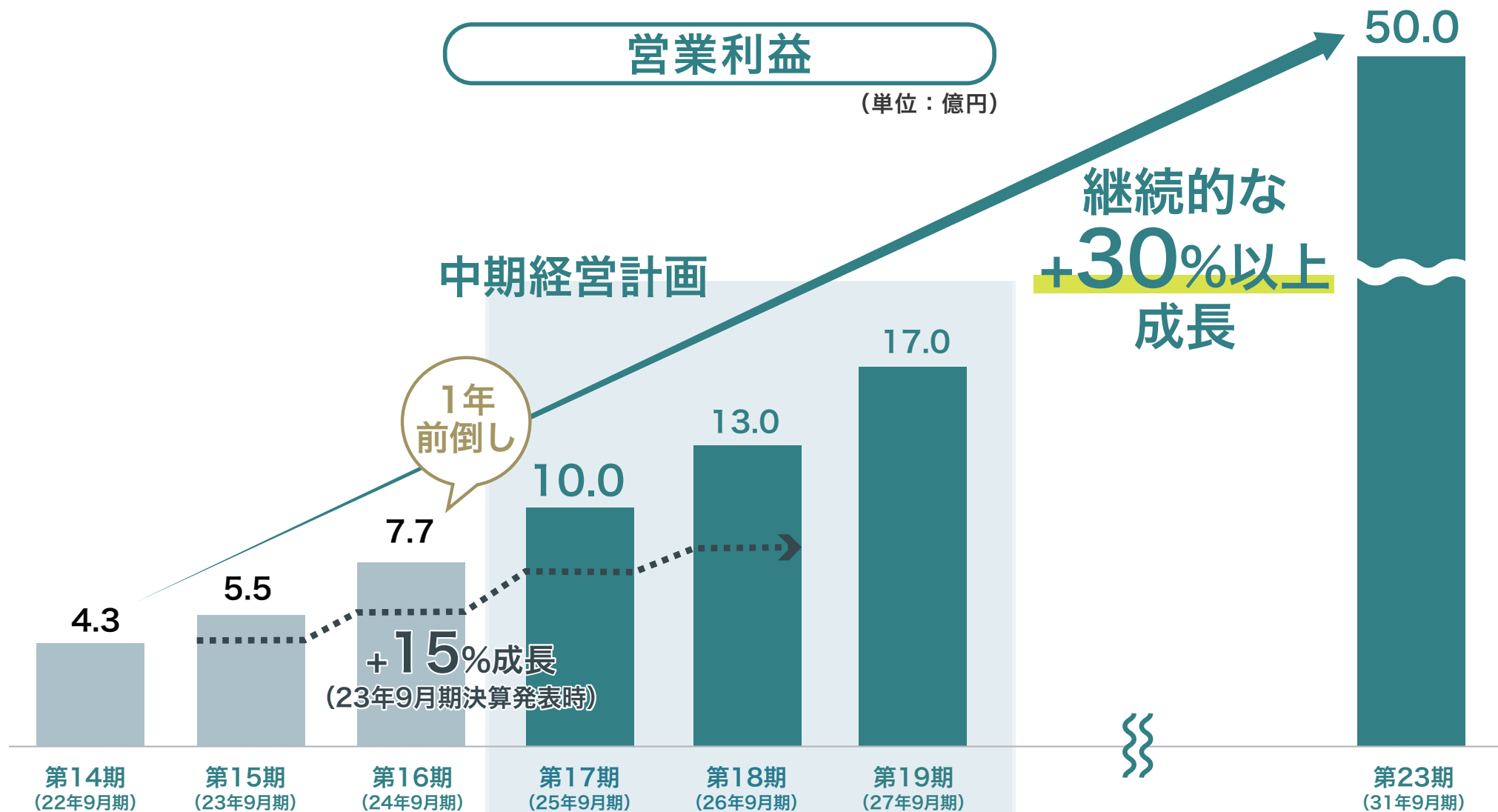
住所：東京都渋谷区代々木

運営面積：904m<sup>2</sup>

開業時期：2025年9月(予定)



## 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



## 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/>