



Photo: Atsushi Nakamura

# 中期経営計画 2028

東証グロース 証券コード:5532

株式会社リアルゲート 2025年10月28日

REALGATE



- 01 事業説明**
- 02 中期経営計画 2028**
- 03 Vision**
- 参考 2025 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 運営総床面積 1,871m<sup>2</sup>

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

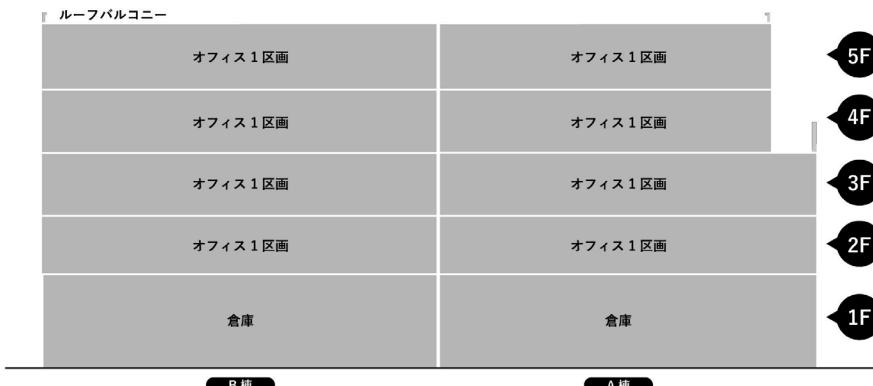
## ML THE WORKS

運営総床面積 1,871m<sup>2</sup>

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



2014 年再生

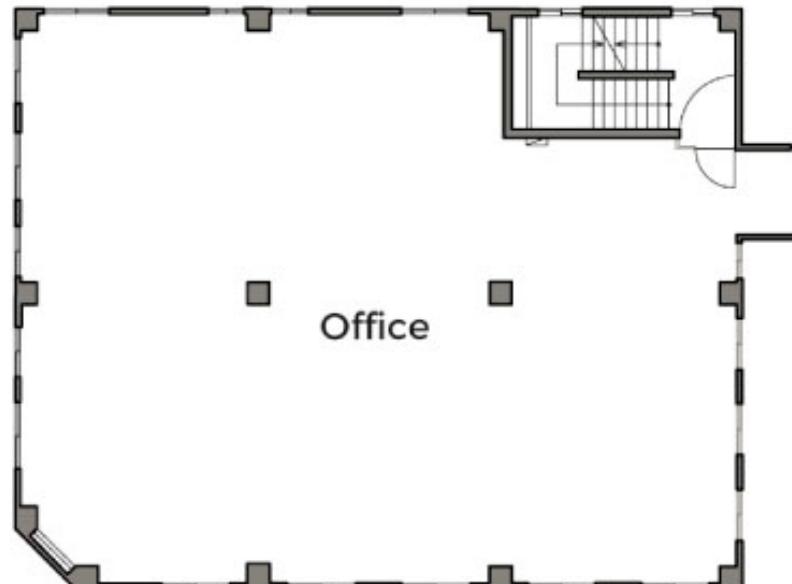
シェアオフィス + 店舗

全 27 区画 15 ~ 47m<sup>2</sup> のスマートオ  
フィスへ



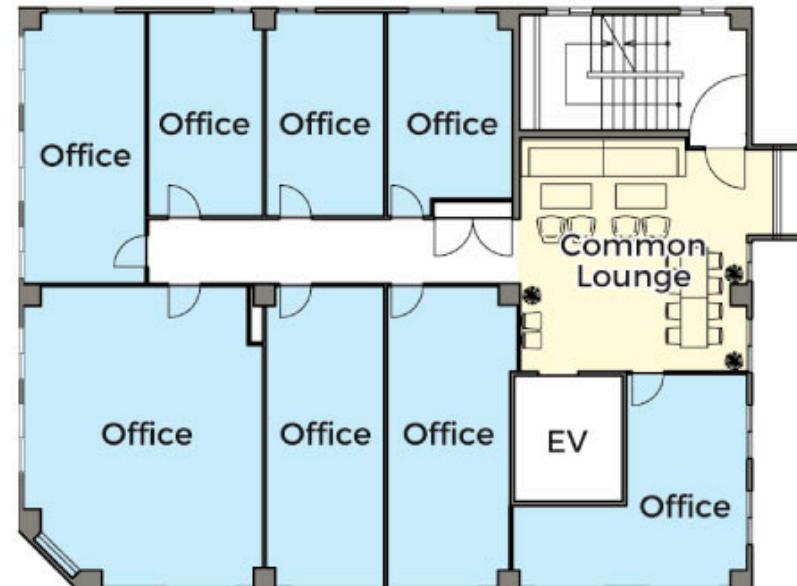
## 1 区画のオフィスから 8 区画のオフィスと共用ラウンジに変更

BEFORE



オフィス 1 区画

AFTER



オフィス 8 区画 + 共用ラウンジ

## エレベーターの新設や用途変更、スカイテラス新設で 抜本的に改良

AFTER



エレベーター新設

BEFORE



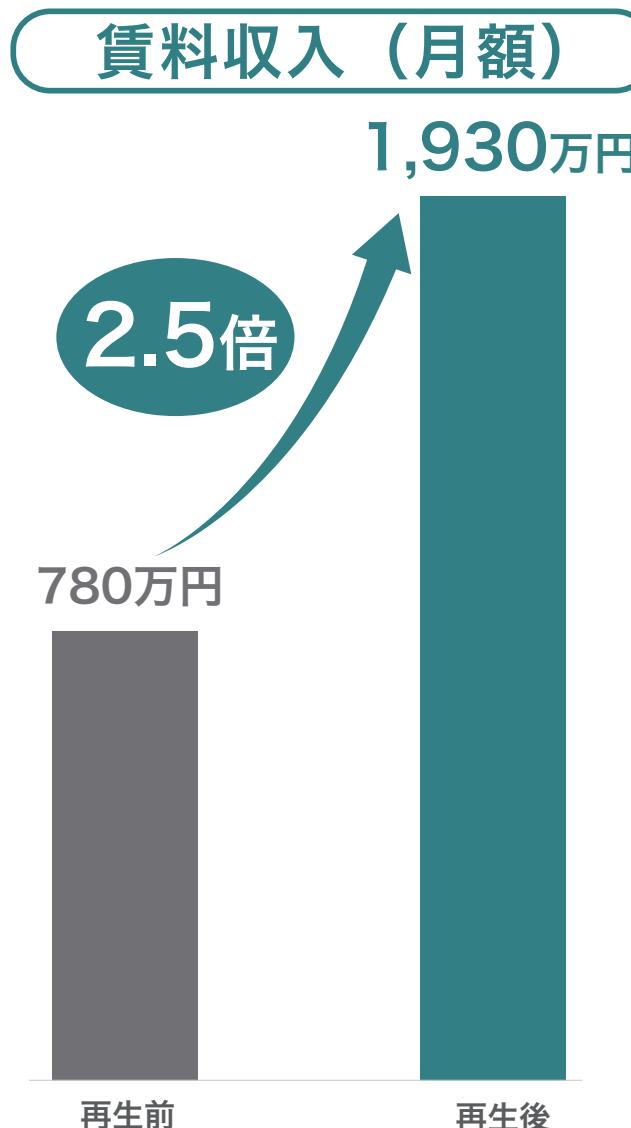
倉庫から店舗への用途変更

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



BEFORE



AFTER



## 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)



## 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

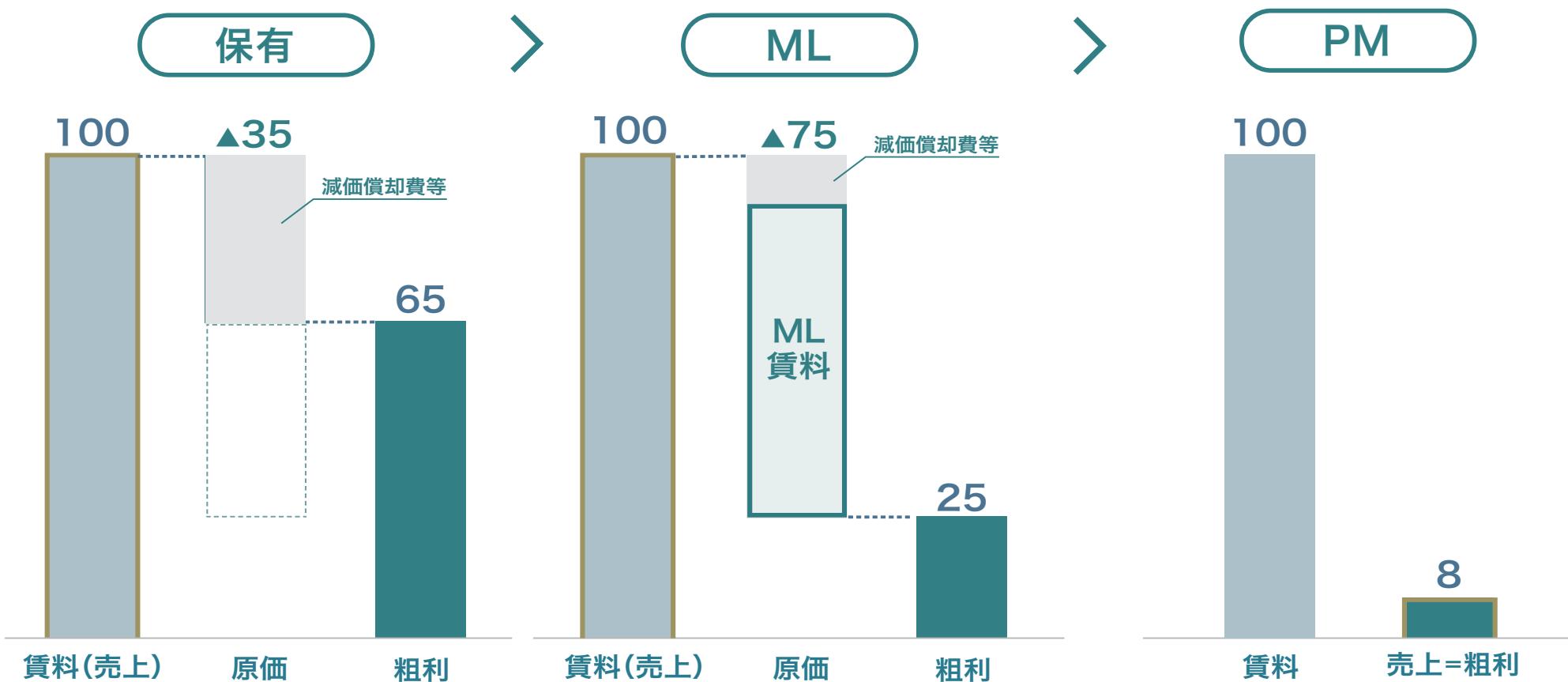
2023年～  
フロー型

### 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ilee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)



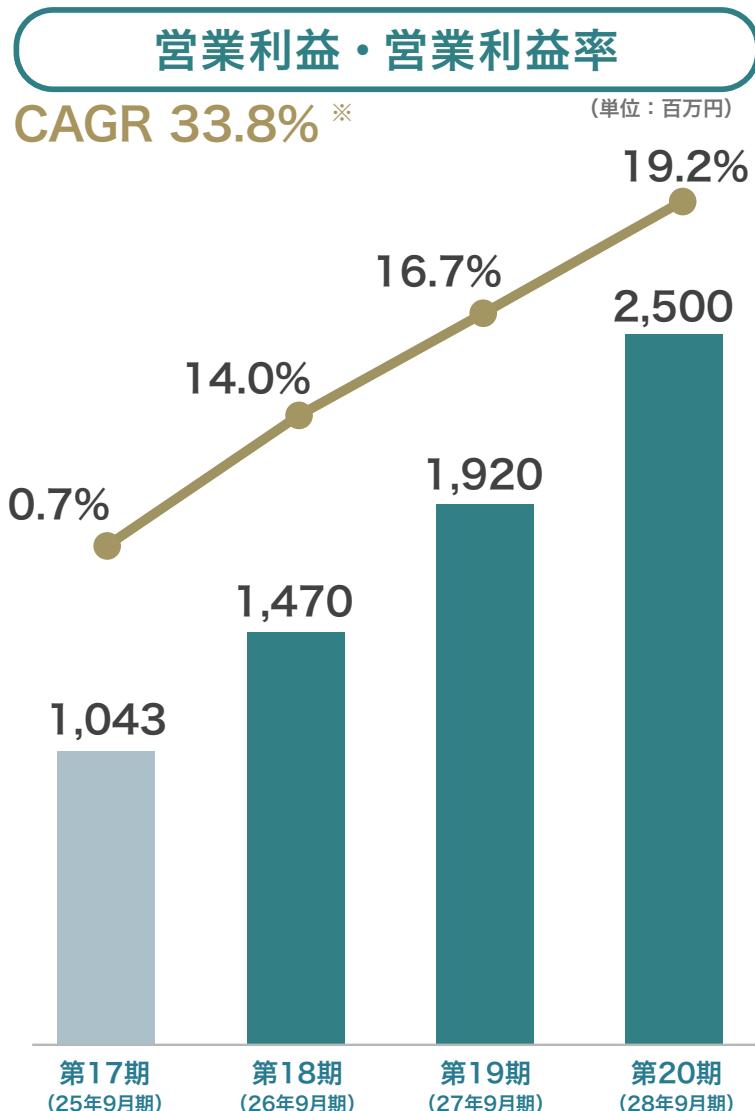
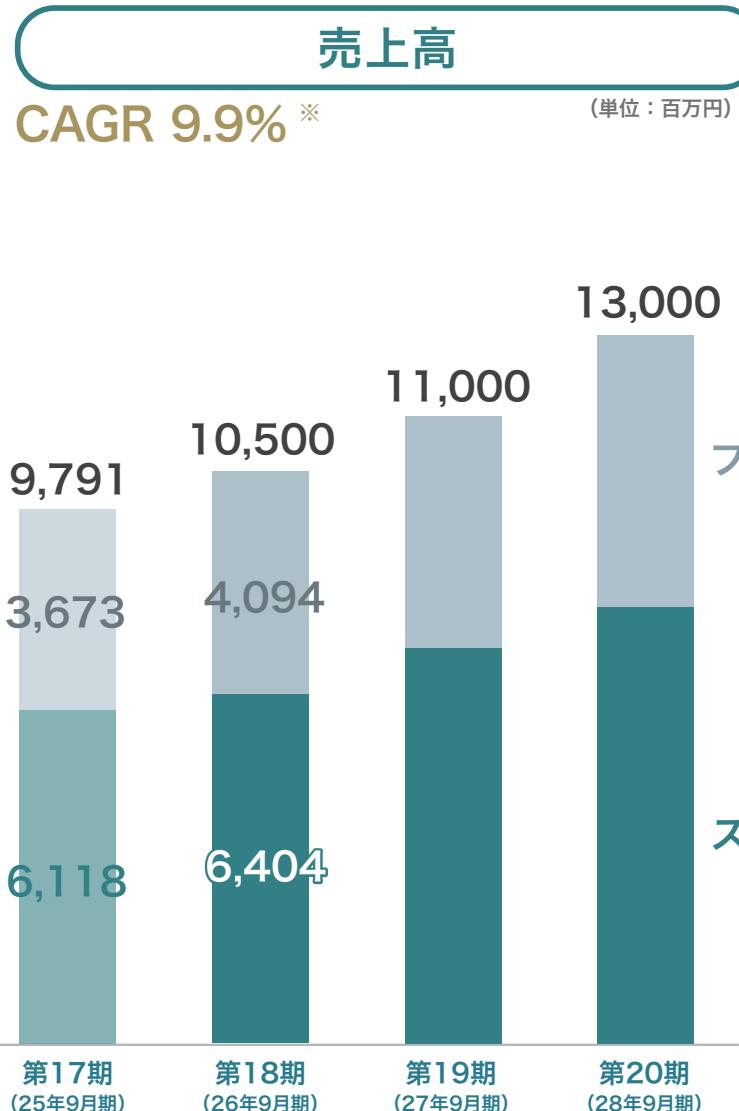


- 01 事業説明**
  
- 02 中期経営計画 2028**
  
- 03 Vision**
  
- 参考** 2025 年 9 月期通期 決算

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

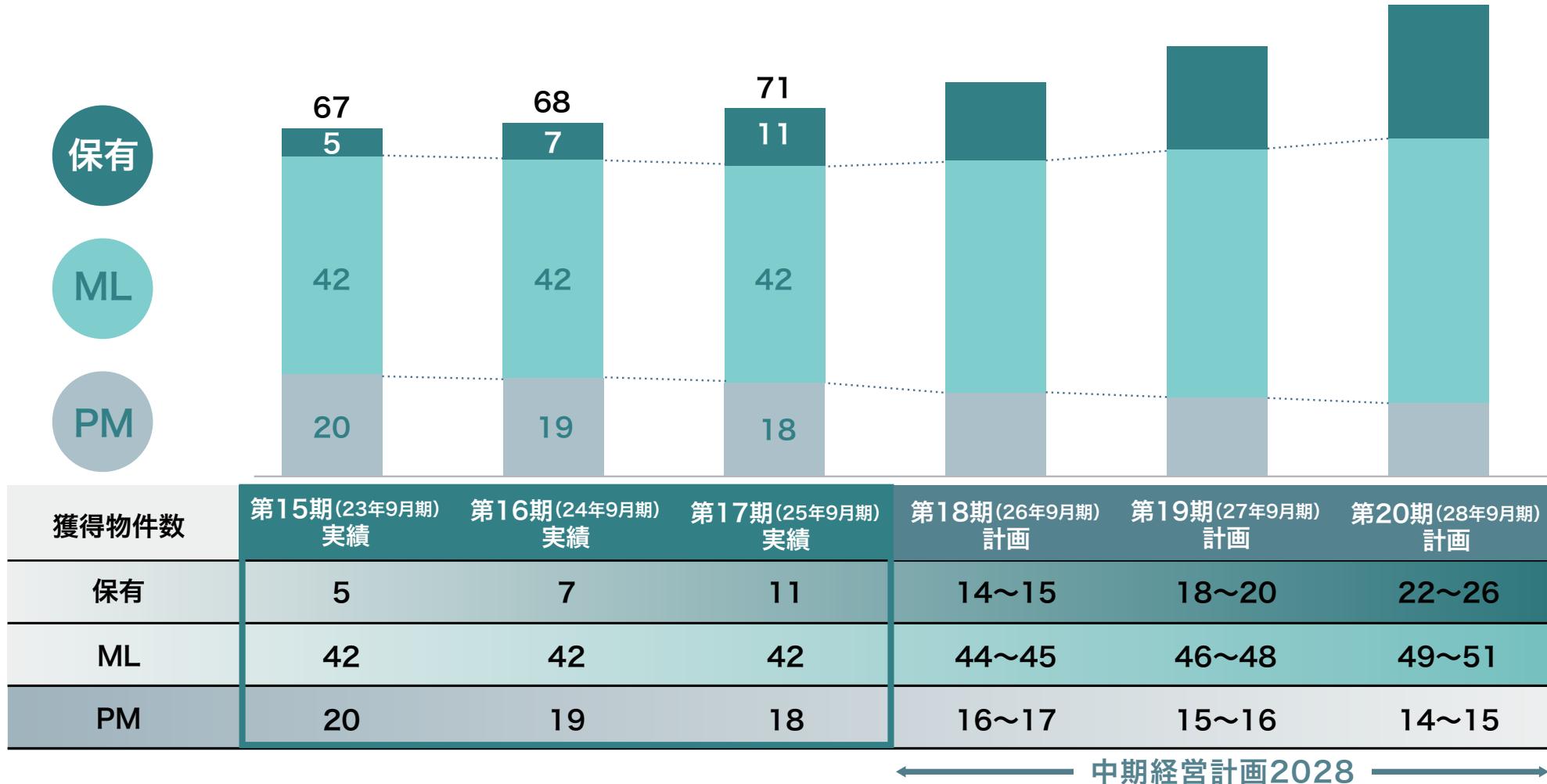
(単位：百万円)	18期 (26年9月期) 計画	19期 (27年9月期) 計画	20期 (28年9月期) 計画
売上高	10,500	11,500	13,000
売上高前期比	+7.2%	+9.5%	+13.0%
営業利益	1,470	1,920	2,500
営業利益率	14.0%	16.7%	19.2%
営業利益前期比	+40.9%	+30.6%	+30.2%

## ストック型収益を基盤に業績拡大、営業利益率も向上



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

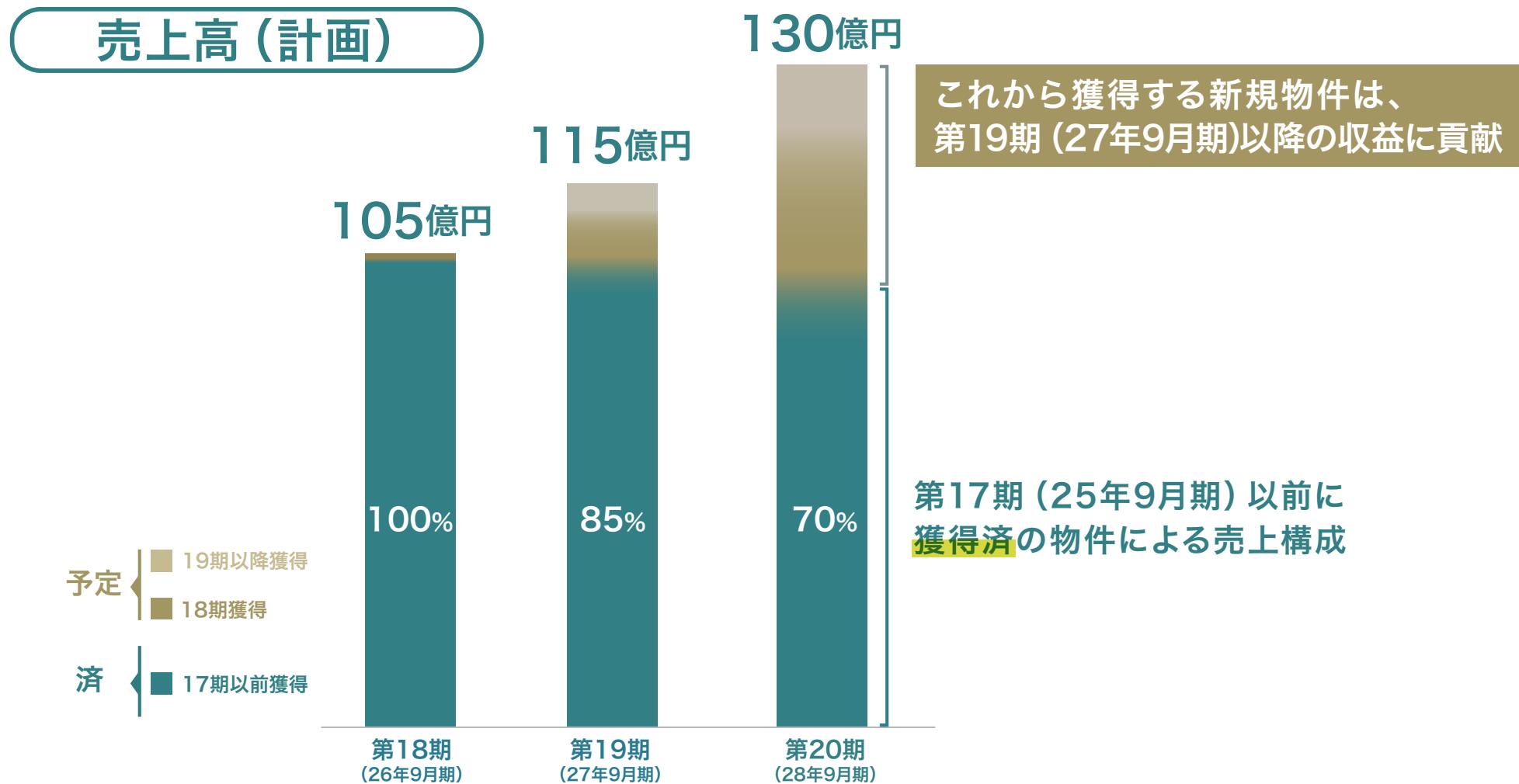
獲得時期	開業時期	物件名/PJ名	所在地	契約形態	運営面積(m <sup>2</sup> ) <sup>※1</sup>
<b>第17期(25年9月期)開業</b>					
24年9月期	25年3月	① FACET71	再生	渋谷区	保有(長期) 1,405
24年9月期	25年3月	② FACET72	再生	渋谷区	保有(長期) 920
24年9月期	25年3月	③ MANGA APARTMENT VUY	再生	東京都	CM <sup>※2</sup> —
24年9月期	25年4月	④ NEUK shirokanetakanawa	再生	港区	ML 1,036
21年9月期	25年6月	⑤ ANYZ	新築	港区	PM 2,194
<b>第18期(26年9月期)開業予定</b>					
① 25年9月期1Q	25年10月	(1) THE STEPS/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 <sup>※2</sup> 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
<b>第19期(27年9月期)以降開業予定</b>					
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

## 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 (m <sup>2</sup> )
22年9月期 (1,519m <sup>2</sup> )	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	❶ THE MOCK-UP <sup>※1</sup> (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 (1,333m <sup>2</sup> )	23年 5月	❷ AMBRE	渋谷区千駄ヶ谷3丁目	38年	1,333
	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	❸ (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	❹ FACET72	渋谷区鉢山町	34年	920
	24年 6月	❺ FACET71	渋谷区鉢山町	27年	1,405
	24年 9月	❻ (仮称)代々木4丁目再生PJ	渋谷区代々木4丁目	32年	904
24年9月期 (4,354m <sup>2</sup> )	24年12月	❼ (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	❽ OMB北参道	渋谷区千駄ヶ谷3丁目	42年	446
	25年 3月	❾ OMB東麻布	港区東麻布2丁目	62年	715
	25年 8月	❿ (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	❻ (仮称)千駄ヶ谷1丁目再生PJ <sup>※1</sup>	渋谷区千駄ヶ谷1丁目	56年	1,506
26年9月期	25年10月	NEW ❻ (仮称)世田谷区池尻再生PJ <sup>※2</sup>	世田谷区池尻	34年	—

→11件の延べ床面積 計12,848m<sup>2</sup>満室時の年間想定賃料は合計約11.5億円

## 獲得済の物件で中期経営計画の売上の大半を構成



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

50億円  
+  
 $\alpha$

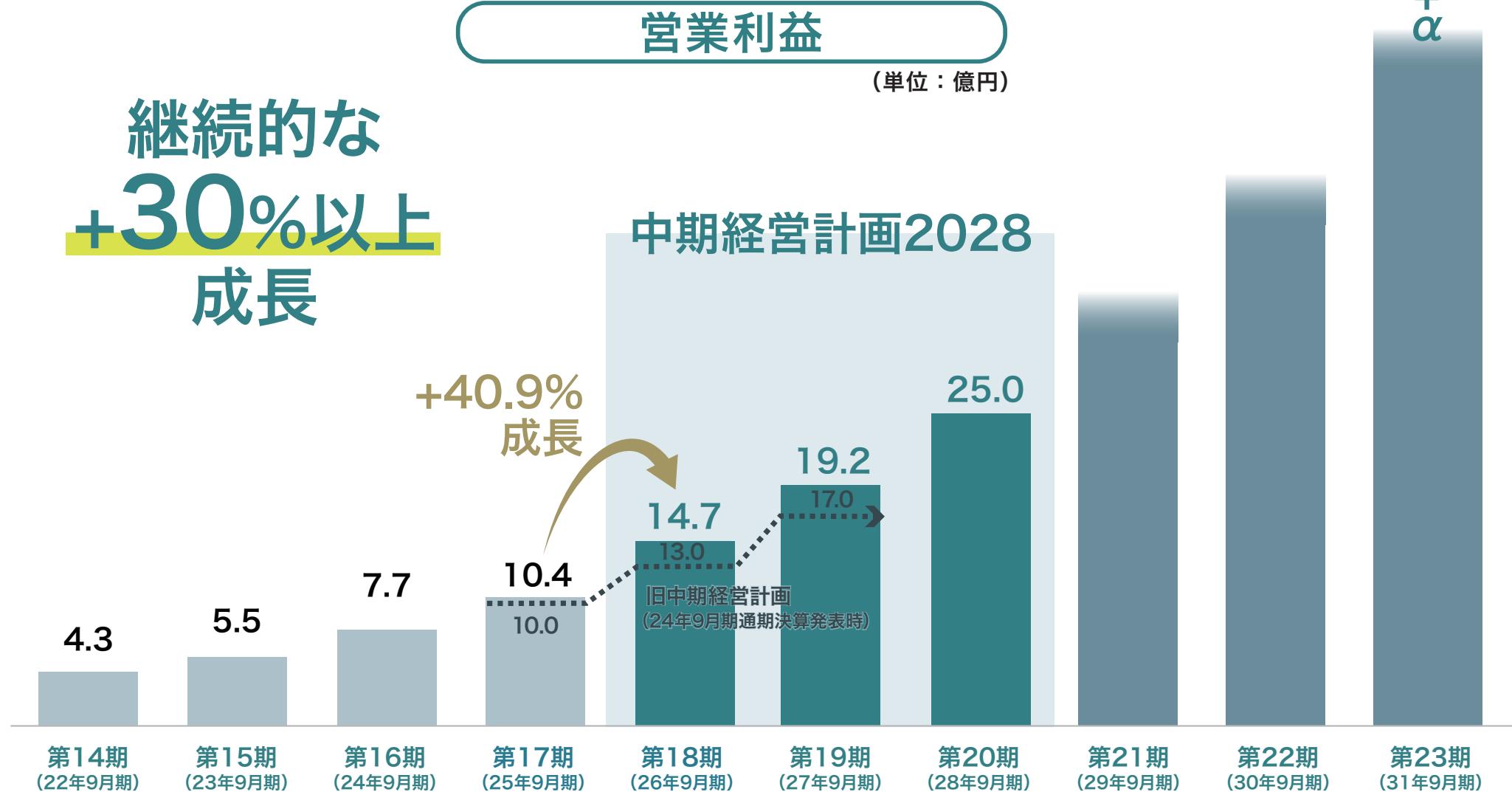


(単位: 億円)

継続的な  
+30%以上  
成長

中期経営計画2028

+40.9%  
成長

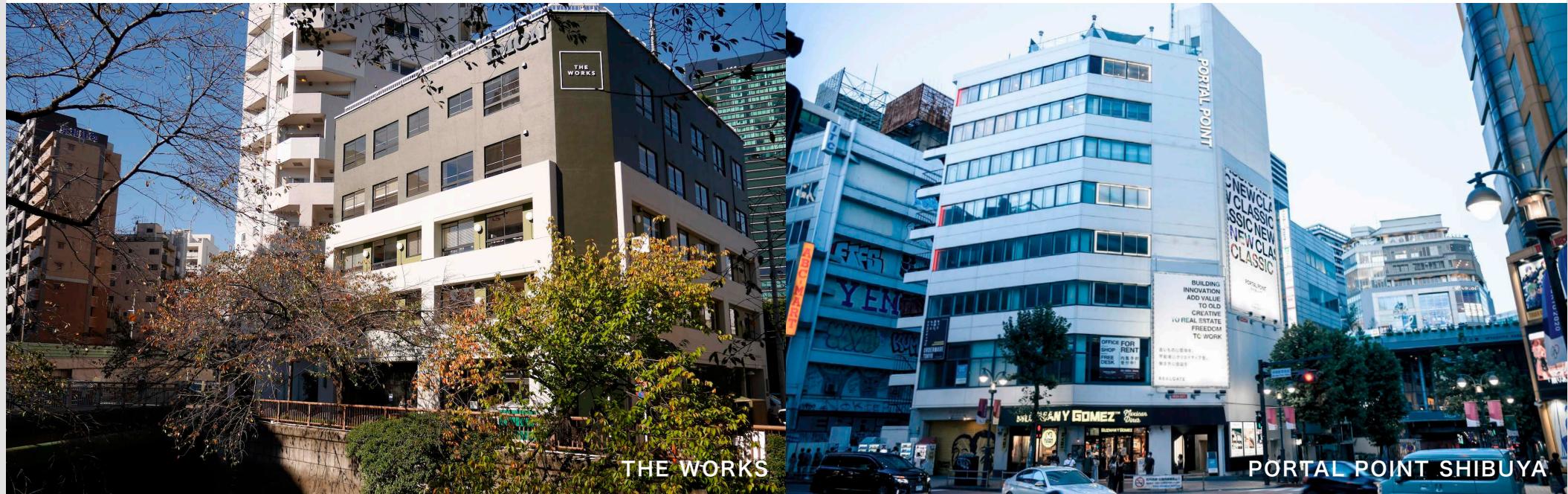




- 01 事業説明**
- 02 中期経営計画 2028**
- 03 Vision**
- 参考** 2025 年 9 月期通期 決算

「技術 × 発想 × 資本」で 100 年使える建物を次世代へつなぐ、  
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



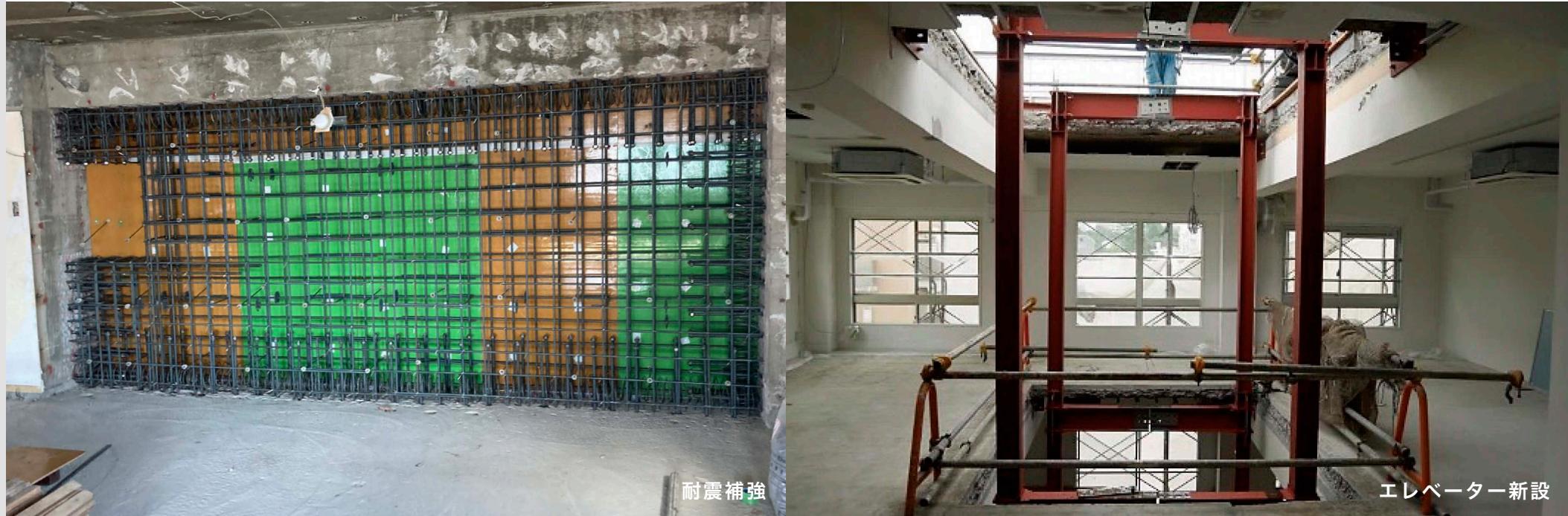
## 100年使える建物を再評価し、古さと新しさの共存で街の寿命と価値を延ばす

- シドニーでは歴史的外観の保存により用途制限・容積率が緩和され、街全体で共存が実現
- 東京の多くのビルは築30～40年で解体され、潜在耐用年数（100年）の三分の一で消費
- 環境負荷増大・人手不足・物価高騰で新築偏重の見直しが急務
- リアルゲイトは再生を軸に「長く使い続ける都市」のあり方を提案



## 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

- 地震国である日本での安心のため、耐震補強などの安全性向上が前提
- 住宅からホテルへ、事務所から店舗等へ、ニーズの変化に応える用途変更
- 増築やエレベーターの新設等を行うことで賃料を最大化
- AIを活用した図面や見積り作成システムの開発



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

- これまで：フレキシブルオフィスを中心に多様な空間を提供
- これから：ホテルや都市型ショッピングモール等の企画に挑戦
- 用途の掛け合せで滞在時間・交流・消費を拡大
- 複合的な価値づくりが次世代不動産の「出口戦略」となる



## 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

- 現状、1000 坪超ビルの自社取得は困難
- 大手デベロッパーとの JV により信用力・案件規模・ノウハウを拡張
- 自社ファンド設立で安定調達・スピードを確保
- 資本の力を背景に再生事業のスケールを拡大し、次のステージへ





- 01 事業説明**
  - 02 中期経営計画 2028**
  - 03 Vision**
- 参考 2025 年 9 月期通期 決算**

← 中期経営計画2028 →

(単位：百万円)	第17期 (25年9月期) 実 績	第18期 (26年9月期) 計画(更新)	第19期 (27年9月期) 計画(更新)	第20期 (28年9月期) 計画(新規)	第23期 (31年9月期) 目 標
売上高	9,791	10,500	11,500	13,000	
売上高前期比	+23.2%	+7.2%	+9.5%	+13.0%	目標 50億円 + $\alpha$
営業利益 (旧中期経営計画)	1,043 (1,000)	1,470 (1,300)	1,920 (1,700)	2,500 (新規)	• • •
営業利益率	10.7%	14.0%	16.7%	19.2%	
営業利益前期比	+36.0%	+40.9%	+30.6%	+30.2%	

継続的な+30%以上の成長

- 25年9月期は、增收増益を達成、営業利益 YoY は **+36.0%**
- 26年9月期は、営業利益 YoY は **+40.9%** の成長を計画
- 収益性の高い保有物件を増やし、営業利益率は年々向上を見込む
- 中期経営計画はローリング、28年9月期は営業利益 **25億円**、31年9月期目標の営業利益 **50億円**は前倒しで達成を目指す

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** m<sup>2</sup>

8,325m<sup>2</sup>(保有) 58,193m<sup>2</sup>(ML)

前年同期 **98,923** m<sup>2</sup>

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、ML3 件、PM1 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

前年同期比で增收増益、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	ML物件の早期解約等による減損で 固定資産の薄価を切り下げる		
当期純利益	380	559	+47.0%	570	98.1%

## 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%

## 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/>