



中期経営計画 2029

東証グロース 証券コード :5532
株式会社リアルゲイト 2026 年 10 月 27 日

REALGATE



01 事業説明

02 中期経営計画 2029

参考 2026 年 9 月期通期 決算

唯一無二の不動産再生デベロッパーとして 古さを価値に変え、建物を100年使い続ける都市へ

【技術】

建物の安全性と機能を高め
長寿命化と価値向上を実現

- 耐震補強等により、建物の安全性を確保
- 事務所から店舗・ホテル等への用途変更に対応
- 増築・エレベーター新設等により賃料を最大化
- AIを活用した図面・見積り作成システムを開発

【発想】

用途変更と企画で
新たな価値を生み出す

- フレキシブルオフィスを中心に多様な空間を提供
- ホテル・都市型ショッピングモール等、新たな企画に挑戦
- 用途の掛け合わせで滞在時間・交流・消費を拡大
- 複合的な価値づくりを、次世代不動産の「出口戦略」に

【資本】

資金調達の選択肢を広げ
大型再生案件の対応に挑む

- 自社単独では取得が難しい大型再生案件の対応に挑む
- 大手とのJVで、信用力・案件規模・ノウハウを拡張
- ファンド組成を検討し、資金調達の安定化・迅速化を目指す
- 資本の力で再生事業の規模を拡大

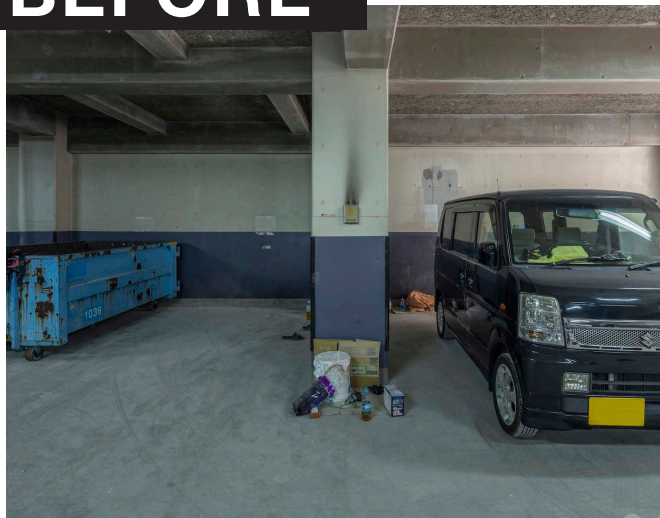
フレキシブルワークプレイス事業 (FWP 事業)

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

ML LANTIQUE
BY IOQ

運営総床面積 3,107m²

BEFORE



AFTER



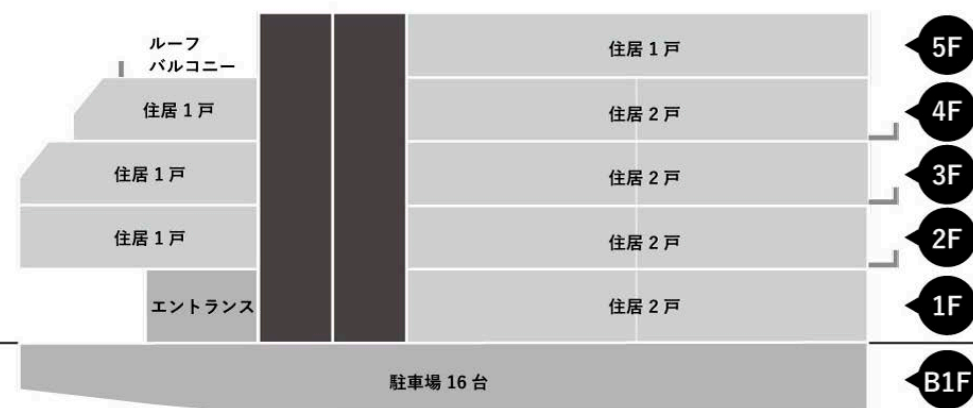
代官山にある築 36 年のヴィンテージマンションを一棟丸ごとリノベーションし、住宅用途からオフィスや SOHO 等へコンバージョン

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



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



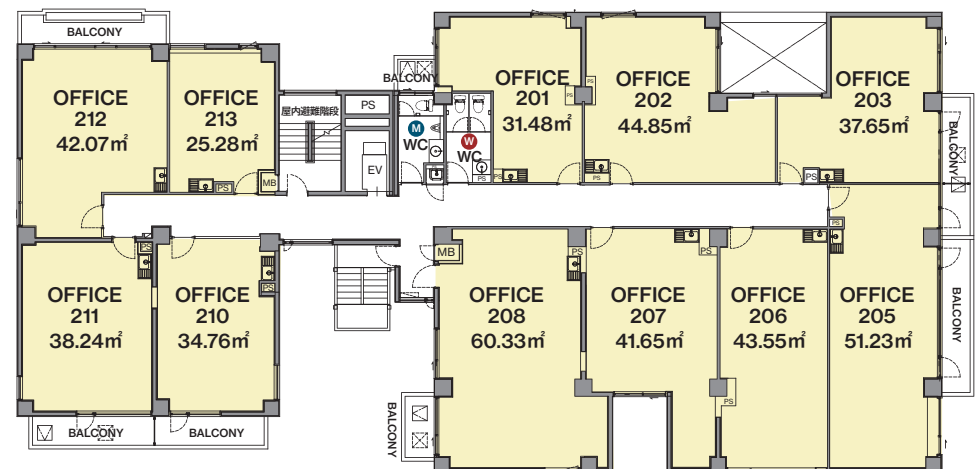
3 区画の住宅から 11 区画のオフィスに変更

BEFORE



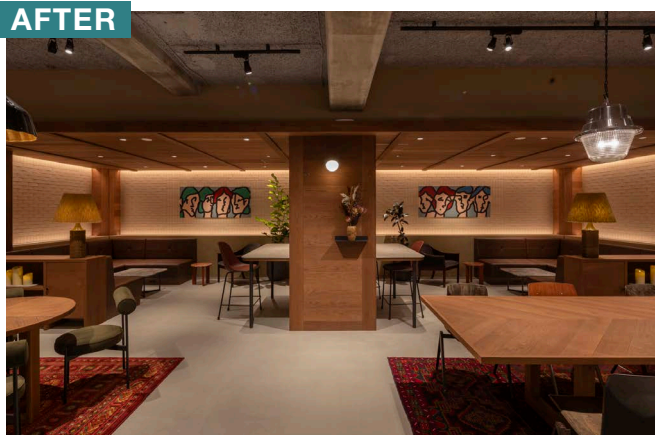
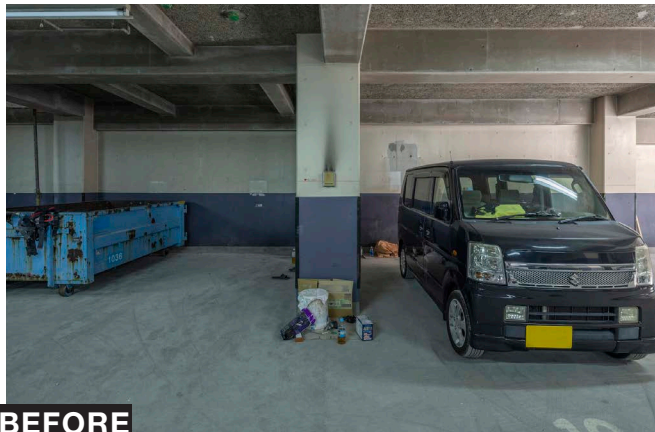
住居

AFTER

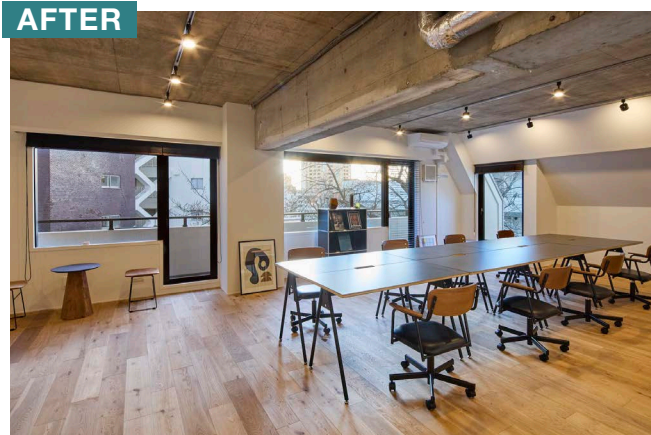


オフィス 11 区画

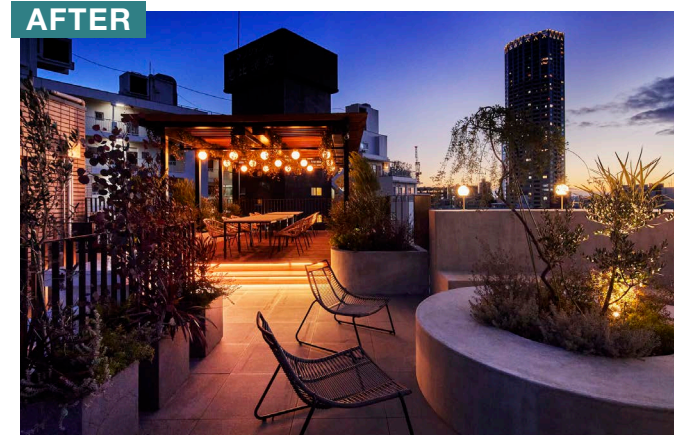
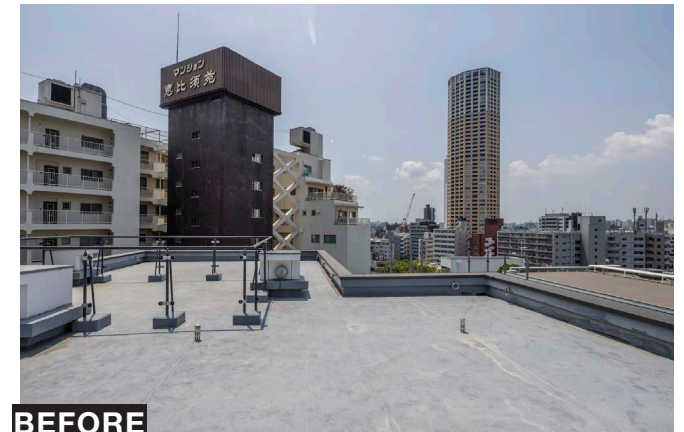
経験豊富な一級建築士を擁する自社の技術力で
用途変更・増築・耐震補強を行い抜本的な改良を実施



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）

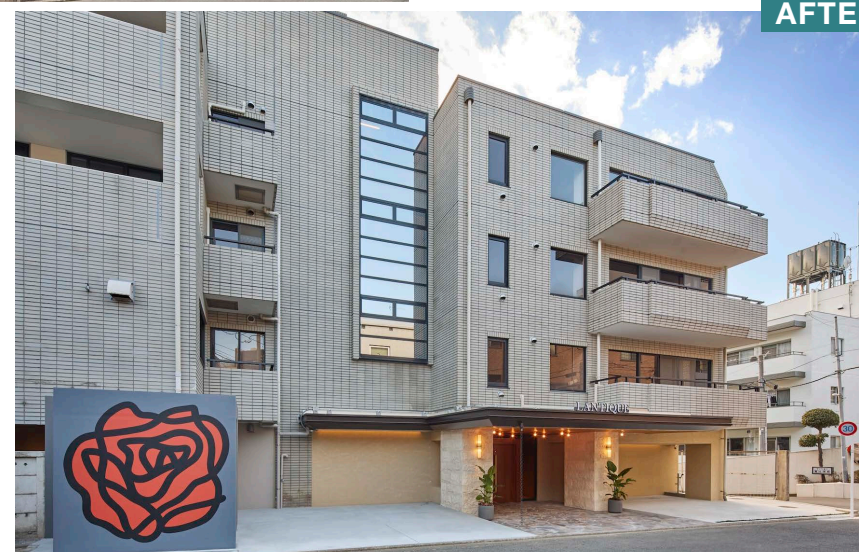
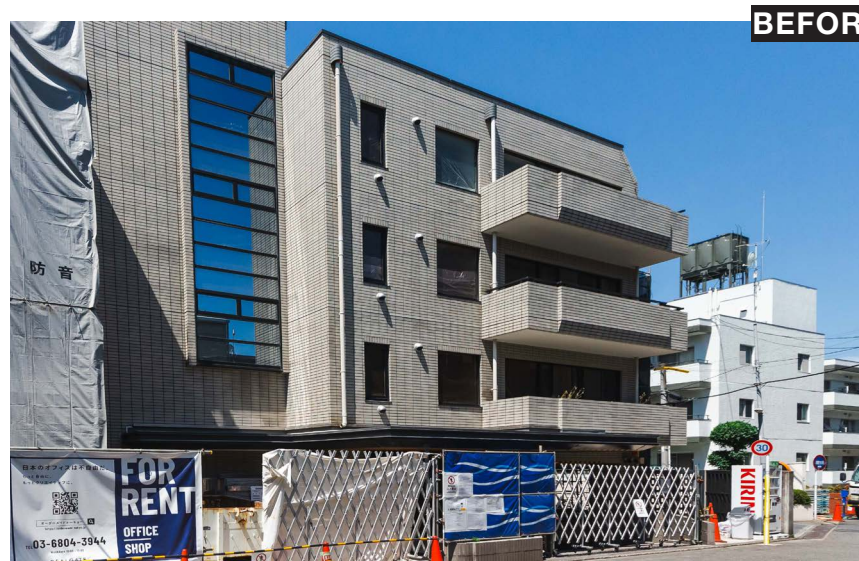
2,010万円

2.2倍

910万円

再生前

再生後



主な展開エリア

渋谷区 32件

港区 19件

目黒区 18件

獲得済 PJ 77件

(2026年9月末時点)



📍 既存獲得済み物件 📍 2026年9月期以降獲得済み物件



01

事業説明

02

中期経営計画 2029

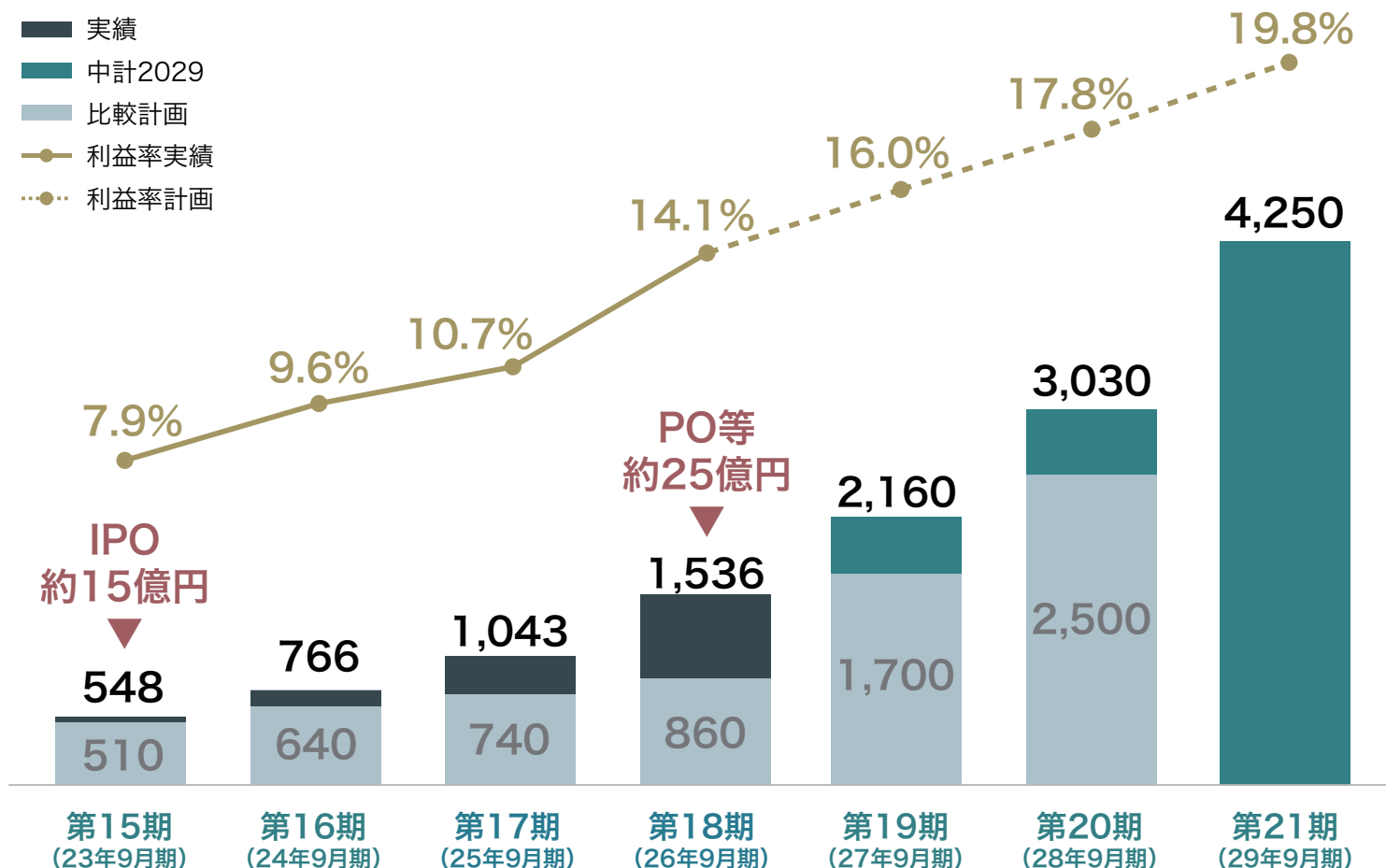
参考

2026 年 9 月期通期 決算

IPO 以来 4 期連続で当初の営業利益計画を超過達成し、利益率も向上
調達資金を成長投資につなげ、年率 40%以上の営業利益成長を目指す

営業利益・営業利益率推移

(単位：百万円)



26年9月期 当初計画比

営業利益

+78.6%

営業利益率+5.5pt

23年9月期決算発表時の計画と比較

中計2029の成長目標

営業利益成長率

年率40%以上

26年9月期～29年9月期

29年9月期 4,250百万円

高収益物件の展開により営業利益率を向上 営業利益の継続的な+40%以上の成長を目指す

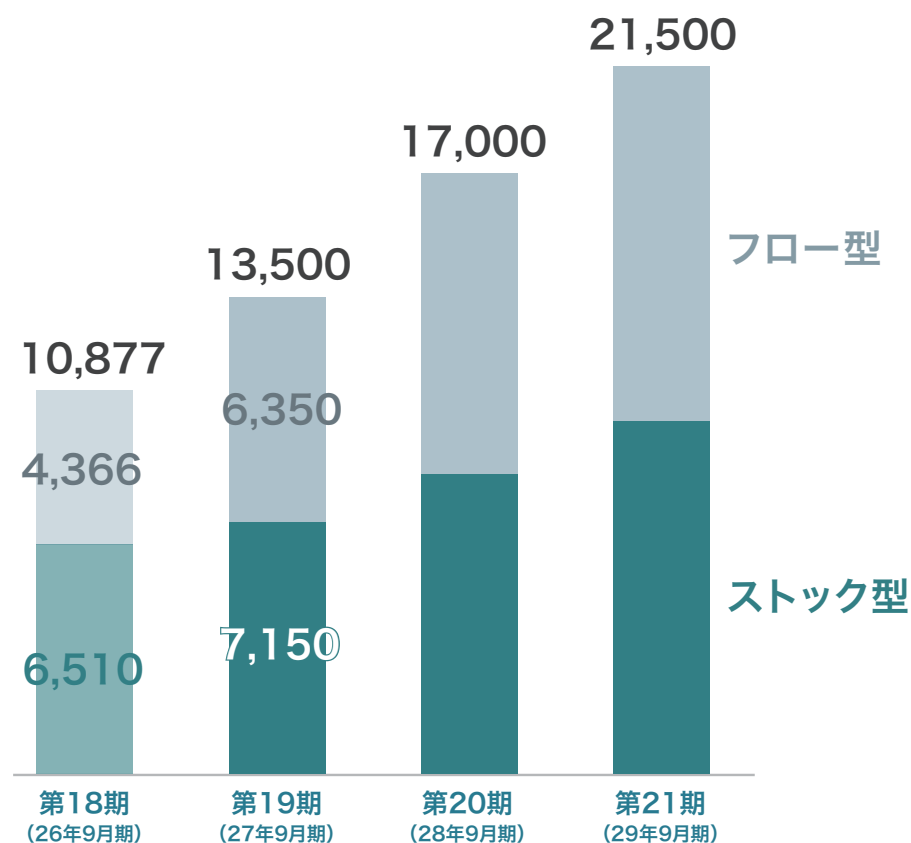
(単位：百万円)	19期 (27年9月期) 計 画	20期 (28年9月期) 計 画	21期 (29年9月期) 計 画
売上高	13,500	17,000	21,500
売上高前期比	+24.1%	+25.9%	+26.5%
営業利益	2,160	3,030	4,250
営業利益率	16.0%	17.8%	19.8%
営業利益前期比	+40.6%	+40.3%	+40.3%

ストック型収益を基盤に業績拡大、営業利益率も向上 獲得済の物件で中期経営計画の営業利益の大半を構成

売上高

CAGR 25.5% ※

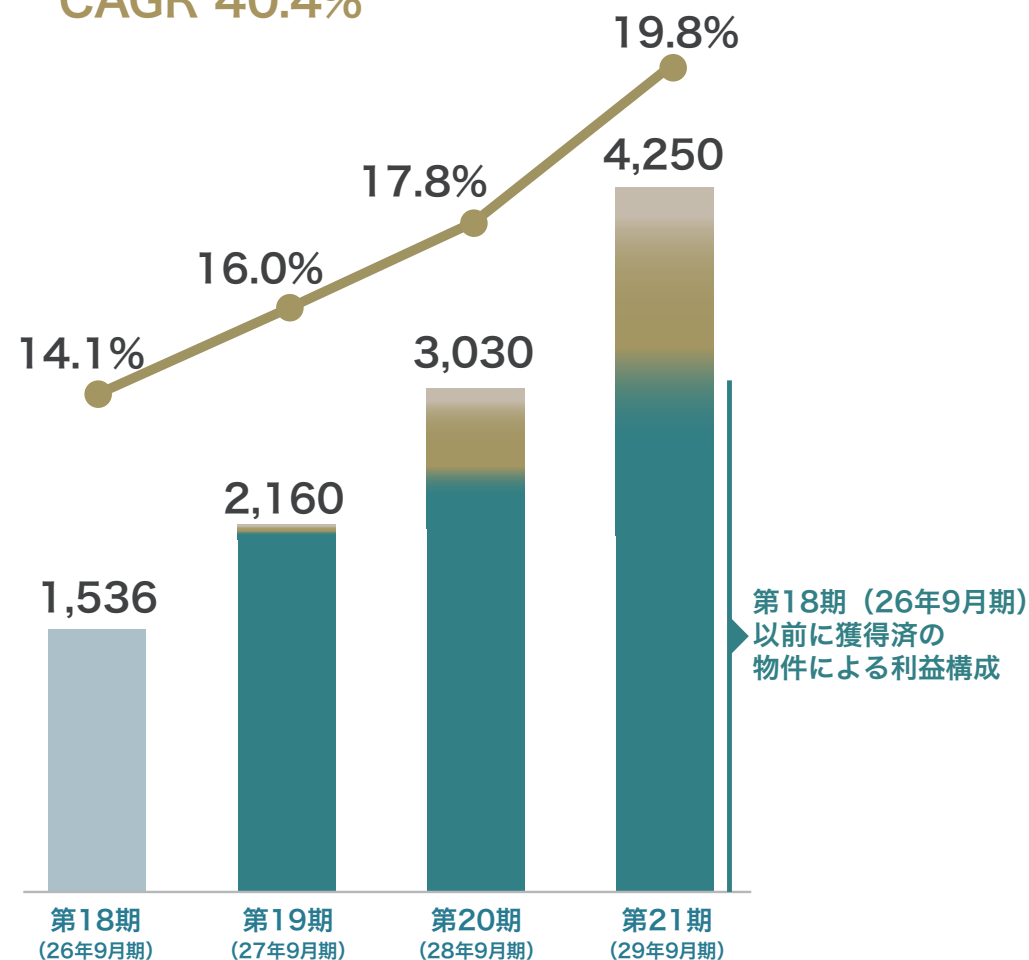
(単位：百万円)



営業利益・営業利益率

CAGR 40.4% ※

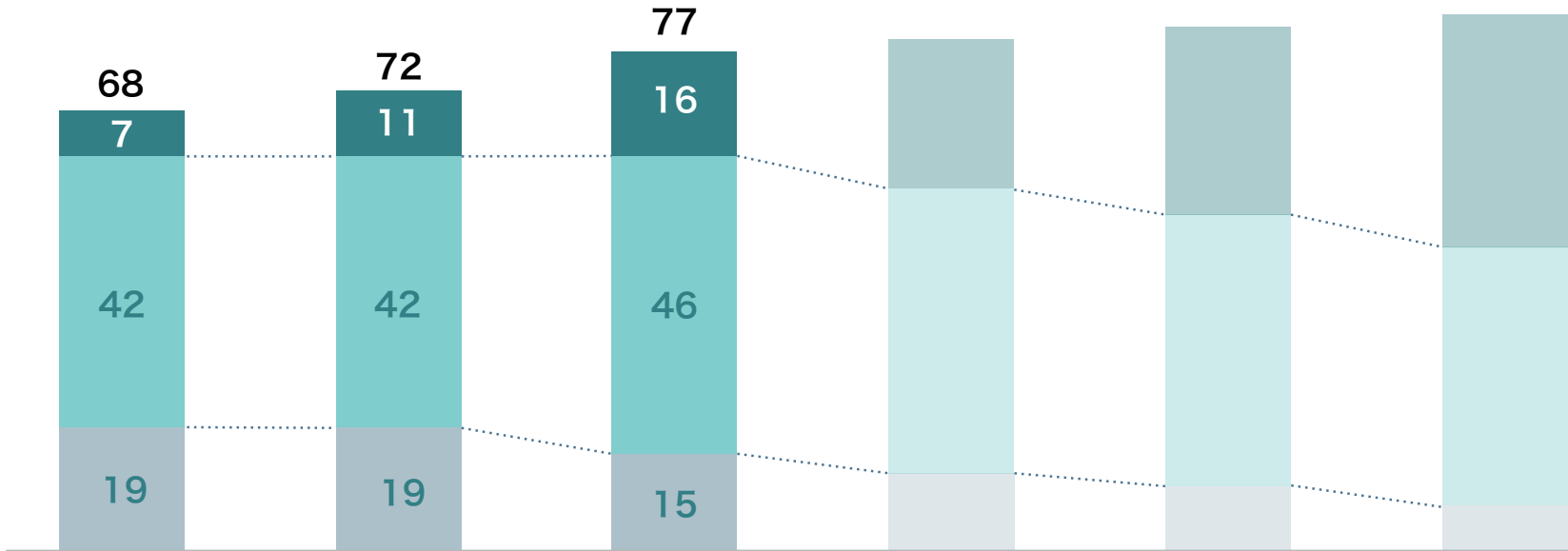
(単位：百万円)



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

- 保有
- ML
- PM



獲得物件数	第16期 (24年9月期) 実績	第17期 (25年9月期) 実績	第18期 (26年9月期) 実績	第19期 (27年9月期) 計画	第20期 (28年9月期) 計画	第21期 (29年9月期) 計画
保有	7	11	16	20～23	26～29	33～36
ML	42	42	46	44	42	40
PM	19	19	15	12	10	7

← 中期経営計画2029 →

※ その他を除く、保有・ML・PMで集計

26 年 9 月期は 10 件獲得、27 年 9 月期に 8 件以上開業予定

獲得時期	竣工時期※1	開業時期	物件名/PJ名		オフィス	ショップ	ホテル	所在地	契約形態	運営面積(m) ^{※2}
第18期(26年9月期)竣工										
25年9月期	25年10月 済	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 済	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 済	26年1月	(3) (仮称)原宿新築ビルPJ	新築	●			渋谷区	CM ^{※3}	1,812
25年9月期	26年4月 済	26年4月	(4) JINNAN VALLEY	再生	●	○	○	渋谷区	ML	1,238
● 26年9月期1Q	26年4月 済	26年5月	(5) unframe	再生	●	○		世田谷区	保有 (長期)	1,146
25年9月期	26年6月 済	26年6月	(6) B TRACK	再生	●	○		渋谷区	保有 (長期)	1,474
25年9月期	26年7月 済	26年11月	(7) THE FIFTH BUILDING	再生		○	●	港区	保有 (長期)	1,079
23年9月期	26年7月 済	26年8月	(8) ECLINE	新築	●	○		目黒区	ML	1,107
25年9月期	26年9月 済	26年12月	(9) Nakame Village	新築	○	●		目黒区	ML	2,364
第19期(27年9月期)以降竣工予定										
25年9月期	26年10月	26年10月	(10) (仮称)渋谷区千駄ヶ谷再生PJ	再生+増築	●	○		渋谷区	PM	867(増築分:+93)
25年9月期	26年10月	26年11月	(11) (仮称)中目黒1丁目再生PJ	再生	●	○		目黒区	保有 (長期)	1,915
● 26年9月期1Q	26年10月	26年11月	(12) (仮称)祐天寺2丁目再生PJ	再生	●	○		目黒区	保有	725
● 26年9月期2Q	27年1月	27年2月	(13) (仮称)渋谷区上原再生PJ	再生	●	○		渋谷区	ML	5,072
● 26年9月期4Q	NEW 27年6月	27年6月	(14) (仮称)下目黒5丁目再生PJ	再生	●	●		目黒区	ML	1,748
● 26年9月期2Q	27年6月	27年6月	(15) (仮称)富ヶ谷2丁目再生PJ	再生	●	○		渋谷区	保有	1,334
● 26年9月期1Q	27年6月	27年9月	(16) (仮称)港区南青山商業施設新築PJ	新築		●		港区	ML (借地+物件保有)	1,481
● 26年9月期3Q	27年9月	27年9月	(17) (仮称)青葉台3丁目再生PJ	再生	●			目黒区	保有	803
第20期(28年9月期)以降竣工予定										
● 26年9月期4Q	NEW 28年1月	28年春	(18) (仮称)港区南青山ホテル再生PJ	再生		○	●	港区	保有	1,186
● 26年9月期3Q	28年1月	28年春	(19) SHIFT HOTEL GINZA by HistoRy	再生		○	●	中央区	JV ^{※4} (持分15%)	2,575 (持分:386)
● 26年9月期2Q	未定	未定	(20) (仮称)渋谷区東1丁目再生PJ	再生	●	○		渋谷区	JV ^{※4} (持分20%)	2,431 (持分:486)
27年9月期1Q	NEW 未定	未定	(21) (仮称)千駄ヶ谷2丁目再生PJ	再生	●	○		渋谷区	保有	1,200

● は主要な用途

※1 竣工時期は、プロジェクトが竣工（工事完了）し、収益の発生が見込まれる時期を指す<26年9月期通期決算より「開業時期」から表記変更>
※2 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
※3 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 ※4 JVモデルは、設計・施工・PMに加え、キャピタルゲインも獲得

26年9月期は7件の保有物件を獲得、2件を売却

	取得時期	物件名称	立地	築年数 (26年9月末時点)	延床面積 (㎡)
22年9月期	21年 11月	THE MOCK-UP (25年10月売却→PM)	千代田区麹町4丁目	33年	—
23年9月期 (1,334㎡)	23年 5月	① AMBRE	渋谷区千駄ヶ谷3丁目	39年	1,334
24年9月期 (3,230㎡)	24年 3月	ECLINE (26年7月売却→ML)	目黒区大橋1丁目	—	—
	24年 6月	② FACET72	渋谷区鉢山町	35年	921
	24年 6月	③ FACET71	渋谷区鉢山町	28年	1,405
	24年 9月	④ FURAM SANGUBASHI	渋谷区代々木4丁目	33年	904
25年9月期 (5,629㎡)	24年12月	⑤ (仮称)中目黒1丁目再生PJ	目黒区中目黒1丁目	35年	1,915
	25年 3月	⑥ OMB北参道	渋谷区千駄ヶ谷3丁目	43年	446
	25年 3月	⑦ OMB東麻布	港区東麻布2丁目	63年	716
	25年 8月	⑧ THE FIFTH BUILDING	港区芝5丁目	63年	1,079
	25年 9月	⑨ B TRACK	渋谷区千駄ヶ谷1丁目	57年	1,474
26年9月期 (6,067㎡)	25年10月	⑩ unframe	世田谷区池尻3丁目	35年	1,146
	25年12月	⑪ (仮称)祐天寺2丁目再生PJ	目黒区祐天寺2丁目	34年	725
	26年 2月	JV ⑫ (仮称)渋谷区東1丁目再生PJ	渋谷区東1丁目	42年	486 (2,431×20%)
	26年 3月	⑬ (仮称)富ヶ谷2丁目再生PJ	渋谷区富ヶ谷2丁目	30年	1,334
	26年 4月	JV ⑭ SHIFT HOTEL GINZA by HistoRy	中央区銀座3丁目	41年	386 (2,575×15%)
	26年 6月	⑮ (仮称)青葉台3丁目再生PJ	目黒区青葉台3丁目	35年	803
	26年 7月	NEW ⑯ (仮称)港区南青山ホテル再生PJ※1	港区南青山	39年	1,186
27年9月期 (1,200㎡)	26年10月	NEW ⑰ (仮称)千駄ヶ谷2丁目再生PJ※2	渋谷区千駄ヶ谷2丁目	32年	1,200

→16件の延べ床面積 計16,260㎡満室時の年間想定賃料は合計約15億円

※1 2026年7月24日 固定資産の取得に関するお知らせ: https://realgate.jp/ir/upload_file/tdnrelease/5532_20260724599001_P01_.pdf

※2 2026年10月22日 固定資産の取得に関するお知らせ: https://realgate.jp/ir/upload_file/tdnrelease/5532_20261022554569_P01_.pdf

ホテルビジネスも拡大 開業済み・計画中を合わせ、6 物件・約 100 室へ展開

ホテル名称	立地	ホテル開業月	客室数※1
① SHIFT HOTEL SHIBUYA HATAGAYA	ML 渋谷区幡ヶ谷1丁目	26年1月	7室
② SHIFT HOTEL SHIBUYA JINNAN	ML 渋谷区神南1丁目	26年7月	4室
③ SHIFT HOTEL MITA※2	保有 港区芝5丁目	26年11月	17室
④ (仮称) 東麻布2丁目再生PJ	保有 港区東麻布2丁目	26年11月	13室
⑤ (仮称) 港区南青山ホテル再生PJ	保有 港区南青山	28年春	22室
JV ⑥ SHIFT HOTEL GINZA by HistoRy	保有 中央区銀座3丁目	28年春	41室



※1 客室数は、26年9月期通期決算発表時の予定であり、今後変動の可能性がある

※2 SHIFT HOTEL MITA は、THE FIFTH BUILDING 内のホテル名称

3 物件で最大 29 区画の店舗テナント誘致を計画 ショップはオフィスより坪単価が高く、都市部での需要が高い

物件名称		立地	開業時期	店舗区画数※1	オフィス区画数※1	運営面積
① Nakame Village	ML	目黒区上目黒1丁目	2026年12月	17区画	20区画	2,364㎡
② (仮称) 下目黒5丁目再生PJ	ML	目黒区下目黒5丁目	2027年6月	5-9区画	17-21区画	1,748㎡
③ (仮称) 港区南青山商業施設新築PJ	ML※2	港区南青山	2027年9月	3区画	—	1,481㎡

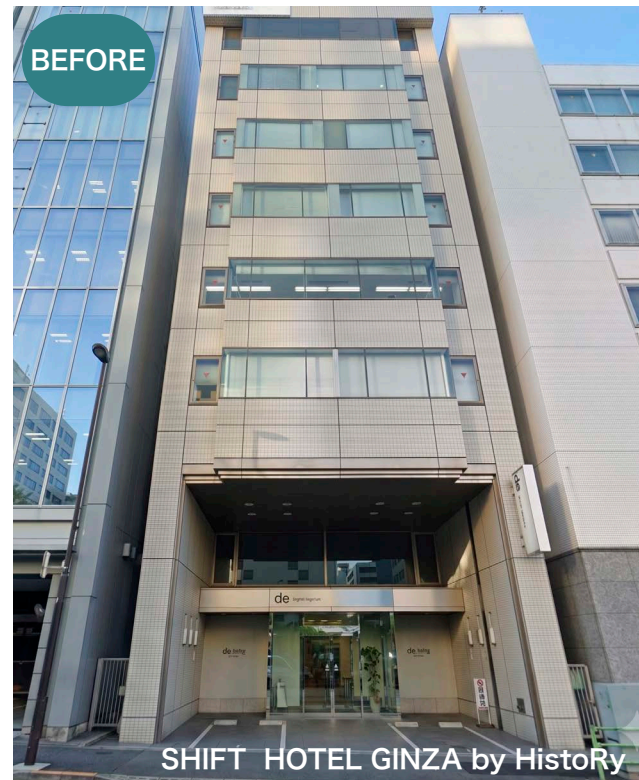


※1 店舗区画数・オフィス区画数は、26年9月期通期決算発表時の予定であり、今後変動の可能性がある

※2 (仮称)港区南青山商業施設新築PJは、借地契約に基づき建物を自社保有・運営する形態であり、分類上はML

総額 1,000 億円超の投資残高の積み上げを目指す 2 物件(約 150 億円)の投資を決定し、さらに 2 物件の事業化に目途

物件名称	立地	取得時期	開業時期	持分	運営面積
① (仮称) 渋谷区東1丁目再生PJ	渋谷区東1丁目	26年2月	未定	20%	2,431㎡ (持分：486㎡)
② SHIFT HOTEL GINZA by HistoRy	中央区銀座3丁目	26年4月	28年春	15%	2,575㎡ (持分：386㎡)



来期以降も営業利益 +40% の成長を計画
30 年 9 月期には営業利益 50 億円 + α を目指す

営業利益

(単位：億円)

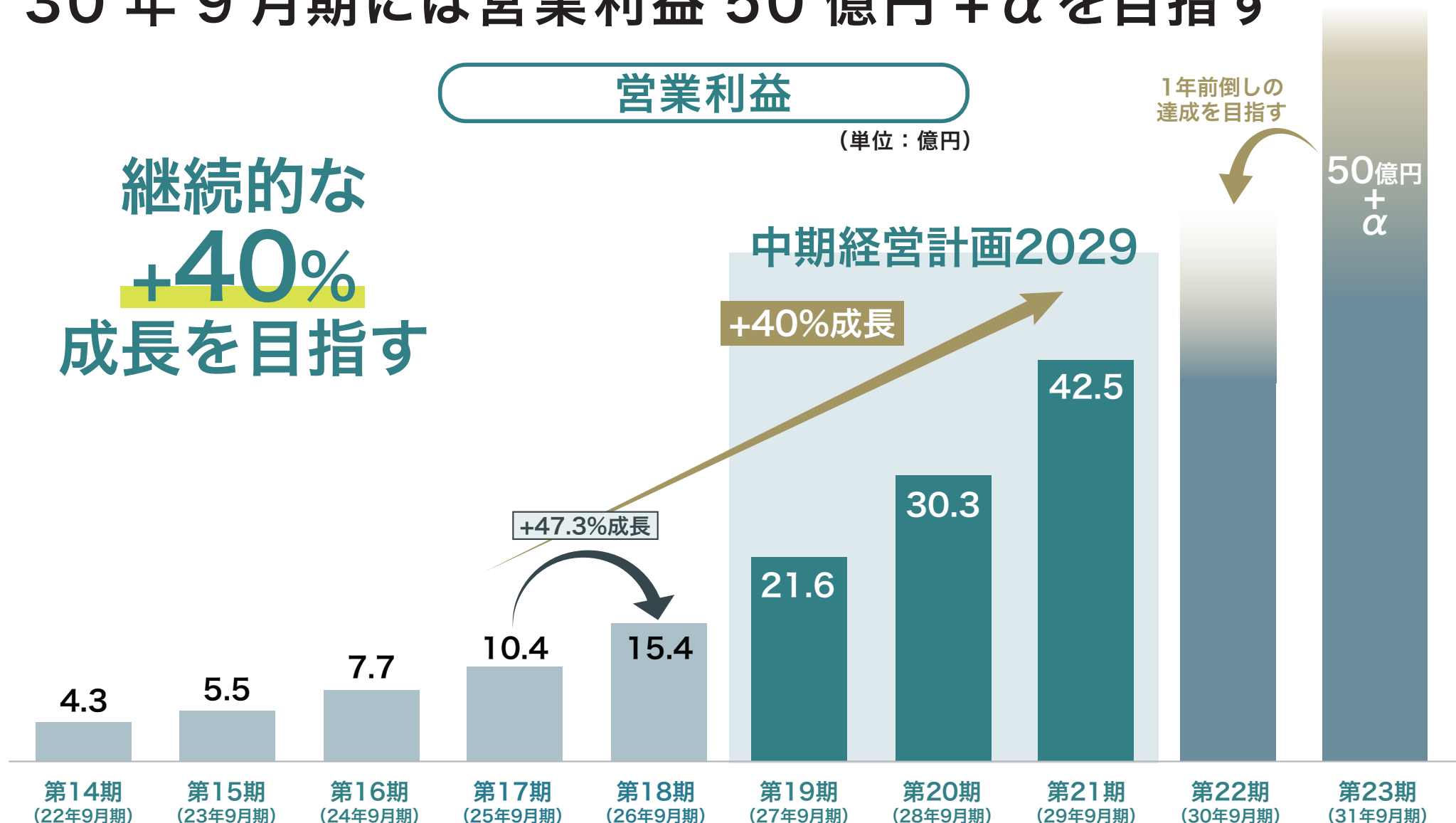
1 年前倒しの
達成を目指す

継続的な
+40%
成長を目指す

中期経営計画2029

+40%成長

+47.3%成長





01

事業説明

02

中期経営計画 2029

参考

2026 年 9 月期通期 決算

← 中期経営計画2029 →

(単位：百万円)	第18期 (26年9月期) 実績	第19期 (27年9月期) 計画(更新)	第20期 (28年9月期) 計画(更新)	第21期 (29年9月期) 計画(新規)	第22期 (30年9月期) 目標	第23期 (31年9月期) 目標
売上高	10,877	13,500	17,000	21,500	1年前倒しの達成を目指す 目標 50億円 + α 目標 ~~50億円~~ - α	
売上高前期比	+11.1%	+24.1%	+25.9%	+26.5%		
営業利益	1,536	2,160	3,030	4,250		
営業利益率	14.1%	16.0%	17.8%	19.8%		
営業利益前期比	+47.3%	+40.6%	+40.3%	+40.3%		

継続的な+40%以上の成長

- 26 年 9 月期は、増収増益を達成、営業利益 YoY は **+47.3%**
- 27 年 9 月期は、営業利益 YoY は **+40.6%** 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、29 年 9 月期は営業利益 **42.5 億円**、30 年 9 月期は従来の 1 年前倒しで営業利益 **50 億円 + α** の達成を目指す

売上高

10,877 百万円

前期比 +11.1%

営業利益

1,536 百万円

前期比 +47.3%

当期純利益

741 百万円

前期比 +32.6%

獲得済 PJ

77 件

16 件 (保有) 46 件 (ML)

前期末 75 件

運営中物件
(竣工済)

69 件

12 件 (保有) 43 件 (ML)

前期末 65 件

運営面積

113,191 m²13,160m²(保有) 65,059m²(ML)前期末 104,253m²稼働率
(ML・保有 / 既存)

99.08 %

特記事項

- 売上高・営業利益・当期純利益は前期比で増加
 - ・営業利益率は 14.1% と前期比で +3.5pt の改善
- 営業利益 15.4 億円 (YoY+47.3%) 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 1Q と 4Q の物件売却が計画通り完了
- 継続的な +40% 以上の利益成長に向け積極的な先行投資を実施
 - ・新規仕入は 10 件獲得 (保有 7 件 [JV2 件含]、ML3 件)
 - ・保有物件は新たに 7 件が加わり 2 件売却、合計 16 件へ積み上げ

増収増益を達成、営業利益率も 3.5pt 向上 営業利益は計画超過、前期比 +47.3% で着地

(単位：百万円)	第17期 (25年9月期)	第18期 (26年9月期)	前期比 増減率	第18期 通期予算	通期計画 達成率
売上高	9,791	10,877	+11.1%	10,500	103.6%
ストック型※1	6,118	6,510	+6.4%		
フロー型※2	3,673	4,366	+18.9%		
売上総利益	1,677	2,311	+37.8%		
営業利益	1,043	1,536	+47.3%	1,470	104.5%
営業利益率	10.7%	14.1%	3.5pt		
EBITDA※3	1,433	2,004	+39.8%		
経常利益	827	1,139	+37.8%	1,117	102.0%
特別損益	▲30	▲83			
当期純利益	559	741	+32.6%	725	102.3%

新築の建築プラン変更に伴い、
当初計画に係る投下費用を計上

※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+営業費用に含まれる減価償却費を指す

増資により約25億円を調達、自己資本比率が回復

(単位：百万円)	第17期末 (25年9月期末)	第18期末 (26年9月期末)	前期末比増減
流動資産	4,472	7,976	3,504
現金及び預金	947	2,528	1,581
販売用不動産	2,372	3,761	1,388
固定資産	16,792	21,485	4,693
有形固定資産	14,440	18,880	4,439
流動負債	3,901	6,123	2,221
固定負債	14,011	16,599	2,588
純資産	3,351	6,739	3,387
負債・純資産	21,264	29,462	8,197
流動比率	114.6%	130.3%	15.6pt
自己資本比率	15.5%	22.4%	6.9pt

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。

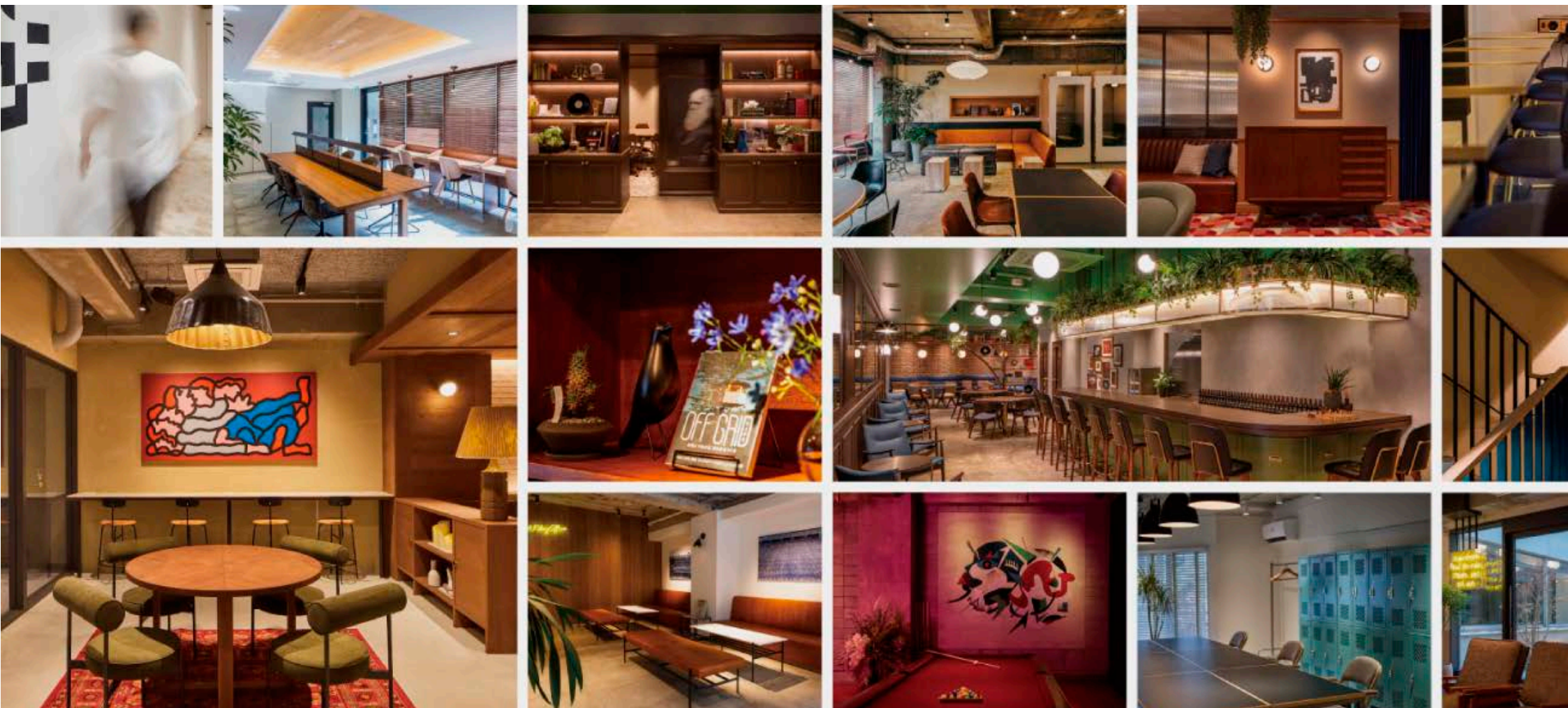
お問合せ先

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>



実際に空間をご体感いただける物件の紹介
<https://realgate.jp/propertytour/>

