



2026 年 2 月 5 日

各 位

会 社 名 株 式 会 社 リ ア ル ゲ イ ト
代 表 者 名 代 表 取 締 役 岩 本 裕
(コード番号：5532 東証グロース市場)
問い合わせ先 取 締 役 管 理 本 部 長 菊 池 史 哉
TEL. 03-6804-3904

「ヒューリック株式会社との戦略的業務提携および合弁会社設立に関するお知らせ」についての質疑応答

2026 年 2 月 3 日に開示をいたしました「ヒューリック株式会社との戦略的業務提携および合弁会社設立に関するお知らせ」に関しまして、株主、投資家のみなさまからいただいたご質問と当社からの回答をまとめましたので、以下の通りお知らせします。

Q 1. 想定されるシナジーは？

A 1. ヒューリック社の資本力および投資ノウハウと、当社の企画力・運営力を掛け合わせることで、より大きな規模の物件が手掛けられるようになります。また、当社は合弁会社から案件ごとに設計・施工監理、プロパティマネジメント業務を受託するため、フロー収入とストック収入が見込めます。

Q 2. 今後扱う物件の 1 棟当たりの規模感はどの程度なのか？

A 2. 延床面積 3,000 m²程度を中心に、1,000 m²程度以上の物件を幅広く検討します。

Q 3. 早期に総額 1,000 億円超の投資残高の積み上げとあるがいつ頃を予定しているか？

A 3. 市況環境にもよりますが、およそ 5 年を想定しております。両社でより連携スピードを速め、前倒しでの積み上げを目指します。

Q 4. 2026 年 9 月期に貢献がある場合、四半期レベルではどのように考えていたら良いのか。2027 年 9 月期以降はどうか。

A 4. 2026 年 9 月期の業績について、現時点では業績予想に変更はありません。
2027 年 9 月期以降については、本業務提携により、より大型な物件を取り組めるようになり、様々なマネタイズポイントを獲得したため、中期経営計画 2028 ならびに 2031 年 9 月期の営業利益 50 億円 + α の達成確度が高まったと認識しています。

Q 5. 出資分が 5%に留まる場合、保有や売却に関する収益はほぼ得られないのではないか。フロー性の収益が多いという理解で良いのか。

A 5. HistoRy 社に対する出資比率は 5%ですが、物件の取得・保有にあたっては、共同投資時の投資比率は案件ごとに決定するスキームであるため、物件毎に 5%以上 50%未満の投資比率を想定しています。
合弁会社の収益については、ヒューリック社の収入になります。
ただし、当社は物件毎に直接出資するスキームであるため、共同投資時の投資割合に応じたストック収入（賃料）とフロー収入（物件売却益）が期待できます。また、HistoRy 社から受託するフロー収入（設計・施工受託）およびストック収入（プロパティマネジメントフィー）も期待できます。

Q 6. リアルゲイトの HistoRy 社に対する出資分は 5 % で、リアルゲイトは単体でも出資する座組となることだが、具体的に業績貢献はどの程度になるものなのか。
A 6. 2026 年 9 月期の業績に大きな影響はありません。取得物件が決まりましたら、来期以降の業績予想に反映される見込みです。

Q 7. 今回の提携は中期的な成長見通しに対して上乘せになるのか、想定範囲内なのか。
A 7. 今期の業績に変更はありません。また、現時点では今回の提携は、中期経営計画 2028 の達成確度を高めた形になります。中期経営計画 2028 の上振れの程度については、物件の取得状況に応じて、今期末に業績予想とともに発表します。

Q 8. ヒューリック社から考えてリアルゲイトだからこそ提供出来るメリットとはどのようなものなのか。それはヒューリックには出来ないことなのか。
A 8. 築古ビル再生の企画力と運営力になります。また、ヒューリック社からは「築古不動産のリノベーション事業における豊富な知見と実績（100 棟以上）を有するリアルゲイト様の圧倒的な企画力・運営力（稼働率 98%）は当社にはない強みです。」とご評価いただいています。

Q 9. ヒューリック社側の戦略として、中～大型の築古不動産に対してどの程度重要性があるのか。
A 9. ヒューリック社からは「都心部を中心に続々と築 30 年超を迎える中～大型含めた築古不動産が増加する一方で、昨今の建築費高騰により新築/建替が難しい環境である点を踏まえると、当該事業は今後の事業拡大においても重要性は高い認識です。」と伺っております。

Q10. 出口戦略はどのように考えているのか？
A10. 機関投資家や一般投資家等、幅広く外部への出口戦略を検討しております。改修工事を行うことで、耐久性が強まり、物理的耐用年数が伸びる為、出口価格の向上を狙います。

Q11. 築古物件は売れるのか？
A11. リノベーションにより物件価値が向上しますので一定投資家から評価される理解です。不動産マーケットでも最近築古不動産の売買事例も増えてきており、売却蓋然性は高いものと考えています。

Q12. 築古不動産への投資なので遵法性・耐震性に問題のある物件もあるのでは？
A12. 遵法性・耐震性に問題のある物件もありますが、リノベーション時に適切に是正・耐震工事のみならず、耐久性の向上・用途変更・増築申請まで行い、取得時から大幅に収益向上を目指します。

Q13. 物件規模が今までよりも大きくなることで、開発期間や満室稼働までの期間も変わるのか？
A13. 開発期間については、物件の規模が大きくなれば、内装工事や改修工事期間は一定程度延びる可能性があります。ただし、新築のような数年単位の開発とは異なり、既存ストックを活かしたスピーディな企画・施工を行う為、事業サイクルが劇的に長期化することは想定しておりません。満室稼働までの期間は、1 棟の規模が大きくなっても、フロアを細分化して募集するため、リーシングのスピード感については従前と比べてそれほど変化はないと認識しております。

Q14. なぜ合同会社を選んだのか？
A14. 事業戦略等を総合的に勘案し、比較検討した結果ですが、詳細については回答を控えさせていただきます。

Q15. HistoRy 社に対する出資比率は、なぜ 95：5 の出資比率になったのか？
A15. 合弁会社の設立趣旨は、事業主体であるヒューリック社が、通常とは異なるクライテリア（築古物件）の物件を取得していくことと、その事業にリアルゲイトがコミットする為に 5 % 出資しました。また、物件自体への投資は物件毎に柔軟に投資比率を決められるように、合弁会社への出資を 5 % に留め、都度定める投資比率にて投資可能にしました。
Q16. 共同投資時のリアルゲイトの投資比率は？
A16. 過半未満となります。物件取得前に最適な投資割合を共同で検討のうえ、実行予定です。
Q17. 今後持分割合（HistoRy 社に対する出資比率や共同投資時の投資比率）が増える可能性はあるのか。
A17. HistoRy 社に対する出資比率が変わることは想定していません。共同投資時の投資比率については、物件毎に柔軟に検討してまいります。
Q18. 合弁会社の投資資金の手配は？
A18. 借入を予定しています。
Q19. 業務提携はどれくらいの期間を想定しているのか。
A19. 回答を控えさせていただきます。
Q20. ヒューリック社以外の企業との連携可能性はあるのか。
A20. 合弁会社設立という形でのヒューリック社以外との業務提携については、現時点で予定しておりません。

（関連する開示）

2026 年 2 月 3 日付「ヒューリック株式会社との戦略的業務提携および合弁会社設立に関するお知らせ」

https://realgate.jp/ir/upload_file/tdnrelease/5532_20260202544479_P01_.pdf

2026 年 2 月 3 日付「ヒューリック株式会社との戦略的業務提携および合弁会社「HistoRy（ヒストリー）」設立」

https://realgate.jp/ir/upload_file/tdnrelease/5532_20260202544472_P01_.pdf

以 上