

(補足説明資料)

ヒューリック株式会社との 戦略的業務提携および 合併会社「HistoRy（ヒストリー）」設立

REALGATE

株式会社リアルゲイト
東証グロース 証券コード :5532
2026 年 2 月 5 日

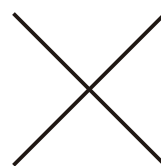
ヒューリックと合併会社「HistoRy」設立

早期に 1,000 億円超の共同出資を目指し、不動産中古市場シェア拡大



強み 資本金力、投資ノウハウ、スピード

狙い 新規事業、ポートフォリオ拡充



REALGATE

強み 不動産再生、運営、スピード

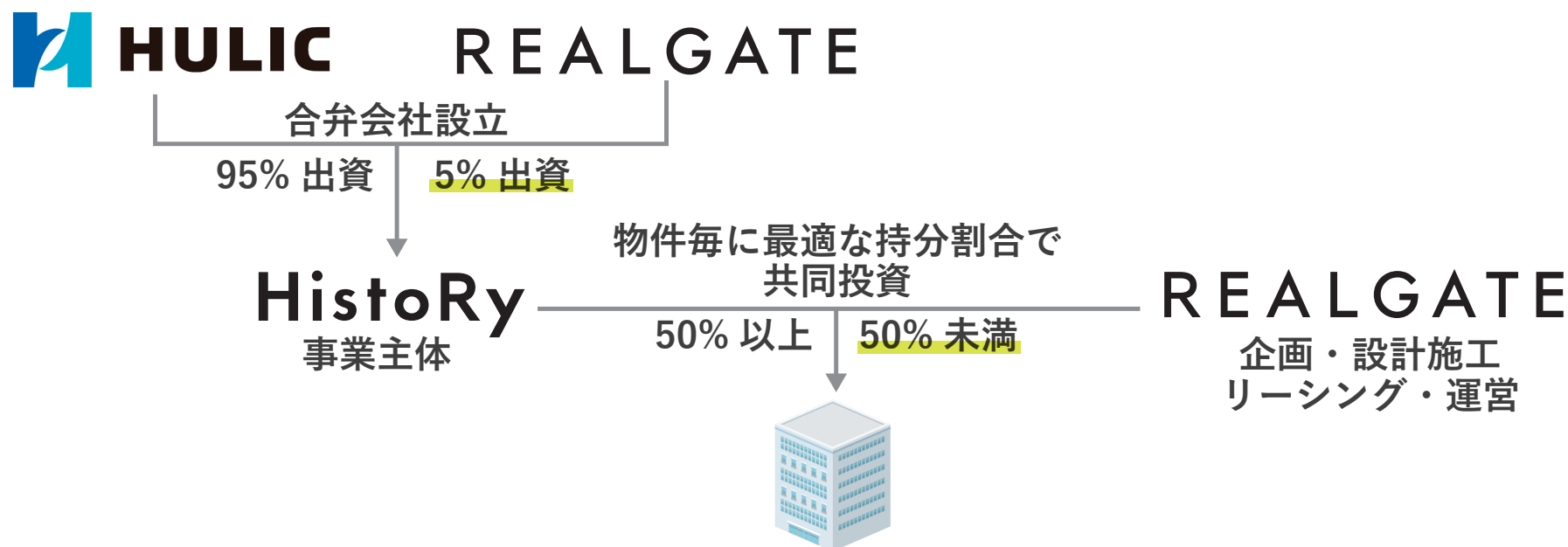
狙い 中～大型物件の運用



HistoRy

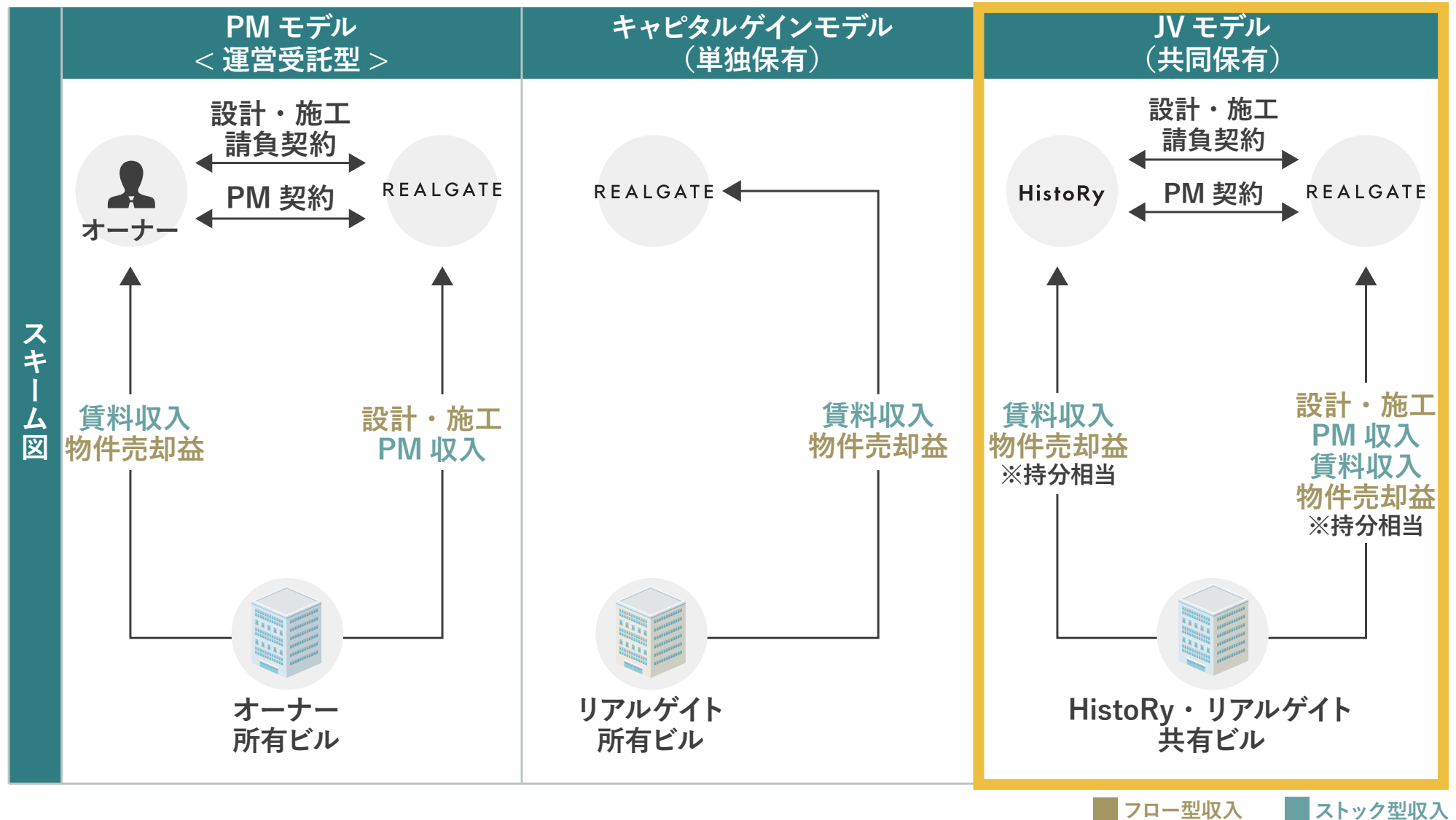
- 資金力・再生力・スピードを備えた合併会社を設立
- 東京都心部を中心とした中～大型築古不動産の共同取得
- 当社の企画力・運営力を活かした築古ビル再生の実施
- 再生後物件の保有及び売却を含む柔軟な出口戦略の検討

案件ごとに設計・施工監理、PM 業務等を受託した上で、
売却時には共有持分割合に応じてキャピタルゲイン収入を見込む



- 物件の取得・保有にあたっては、合併会社と当社が共同で当該物件を保有（過半未満での共有）するスキームを想定
- 当社の当該物件に係る共有持分割合は案件ごとに決定
- 物件の売却等が行われた場合には、当社の当該物件に係る共有持分割合に応じて投資収益（キャピタルゲイン等）が発生する可能性がある

JV モデルでは、設計・施工、PM 収入に加え、キャピタルゲインも確保



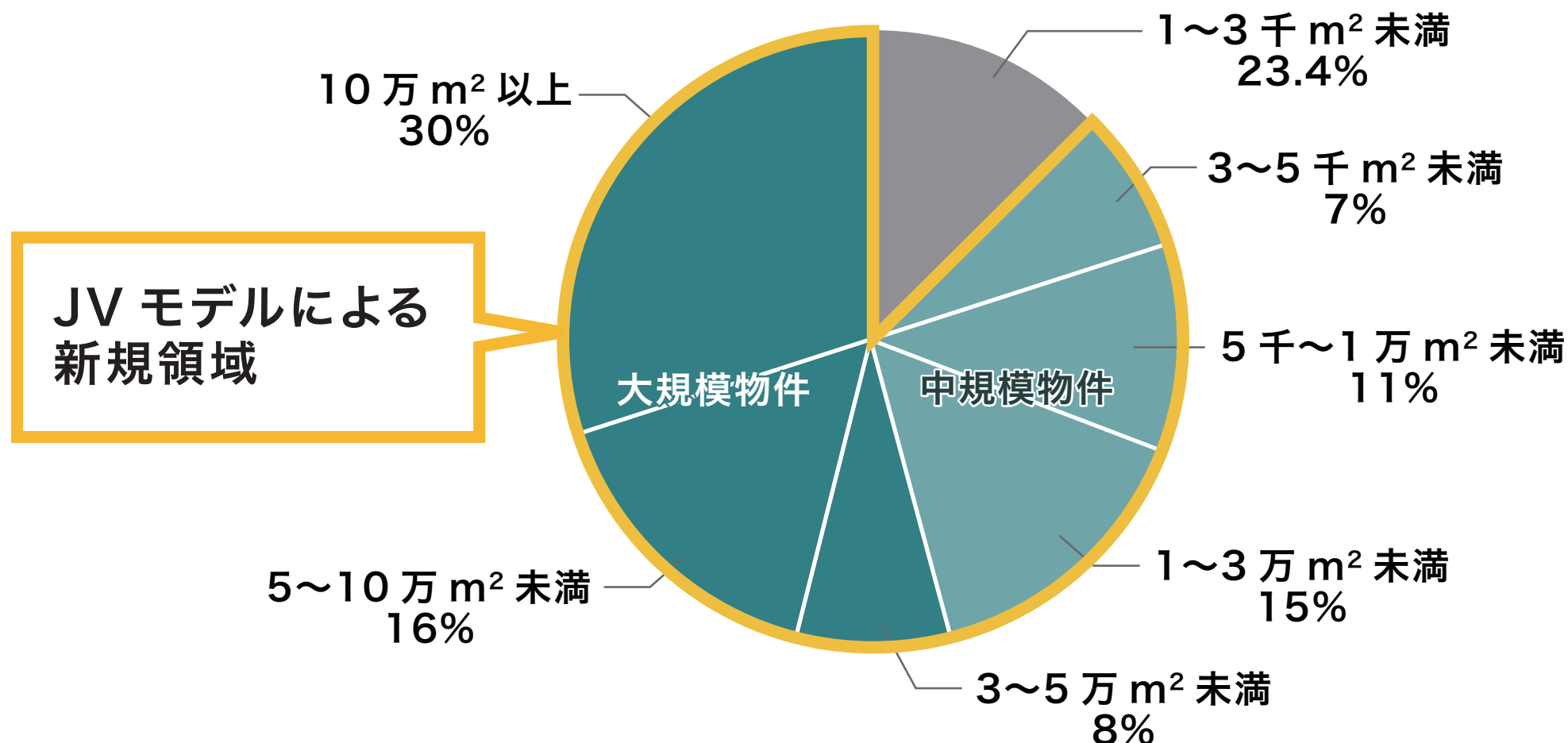
単独保有に比べ金利負担が低減、キャッシュポイントは増加

獲得 ↓ 売却	キャッシュ ポイント	PM モデル ＜ 運営受託型 ＞	キャピタルゲインモデル （単独保有）	JV モデル （共同保有）
		設計・施工収入 ○ PM 収入 ○ 賃料収入 × 物件売却益 ×	設計・施工収入 × PM 収入 × 賃料収入 ○ 物件売却益 ◎	設計・施工収入 ◎ PM 収入 ○ 賃料収入 ○ 物件売却益 ◎
利益		小～中	小～大	中～大
物件規模		中規模	小～中規模	中規模以上
特徴		・リスクほぼゼロ ・設計・施工収入大、請負と PM であるため、安定した収入	・売却時の景気変動リスクが大きい、利益額が最大の可能性あり ・意思決定が迅速	・安定的な設計・施工、PM 収入を得られる ・出資割合でキャピタルゲインがあり、単独保有より金利負担、事業リスクが少ない ・キャッシュポイントが多い

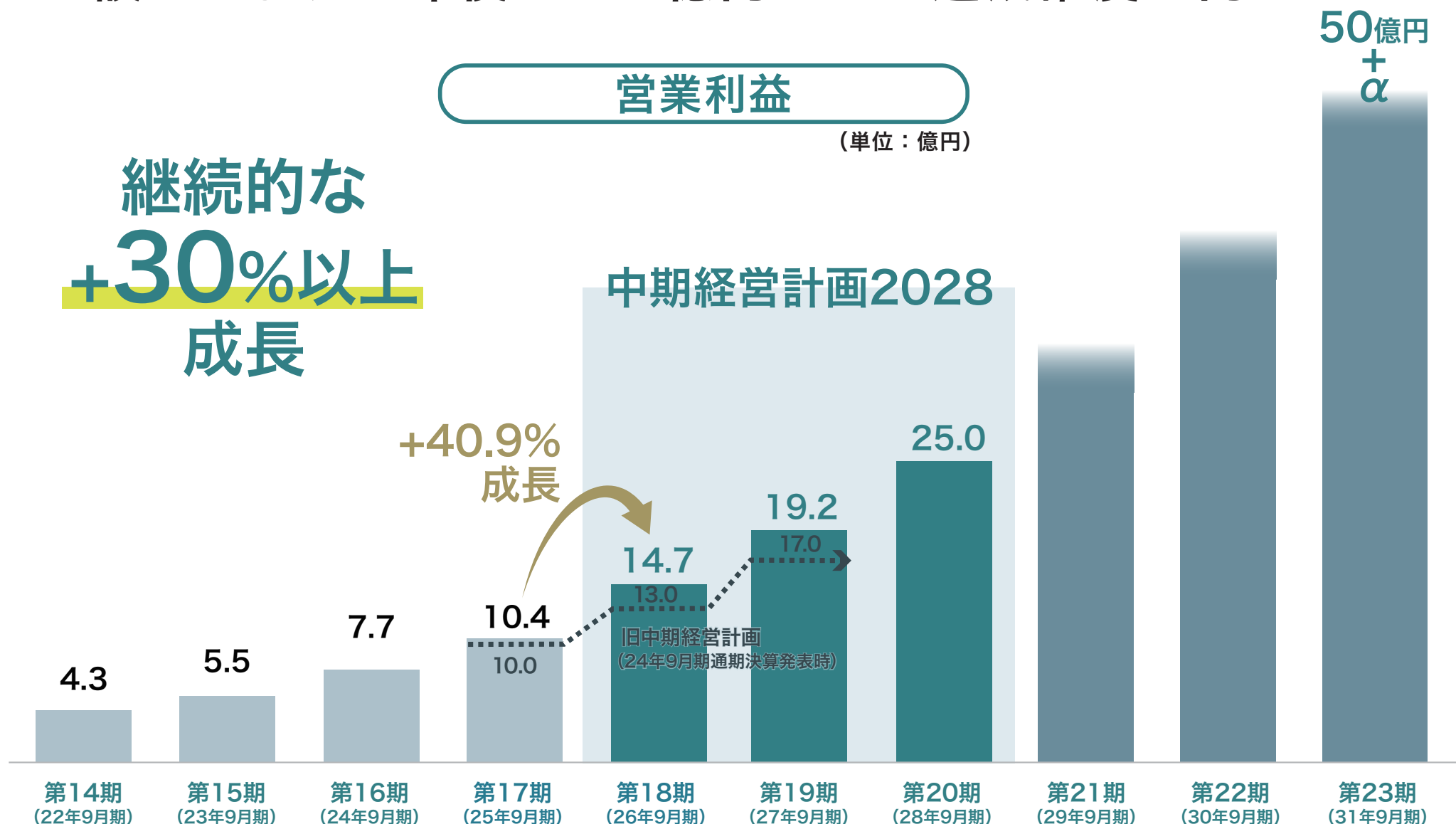
■ フロー型収入
 ■ スtock型収入

都心 5 区を中心に当社が扱えなかった中規模以上の物件への参入が可能となる

＜東京・都心 5 区の規模別のストック割合（床面積ベース）＞



中期経営計画 2028 以降の営業利益 +30%以上の成長を継続
JV 設立により 6 年後の 50 億円 + α の達成確度が向上



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

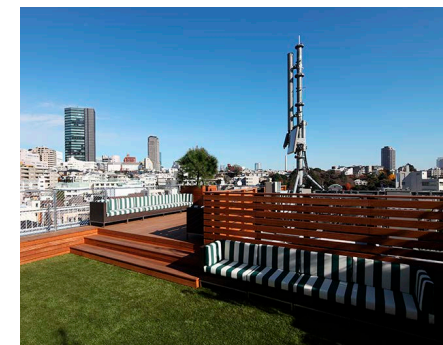
BEFORE



AFTER



▲エレベーター新設



▲スカイテラス新設



▲倉庫から店舗への用途変更



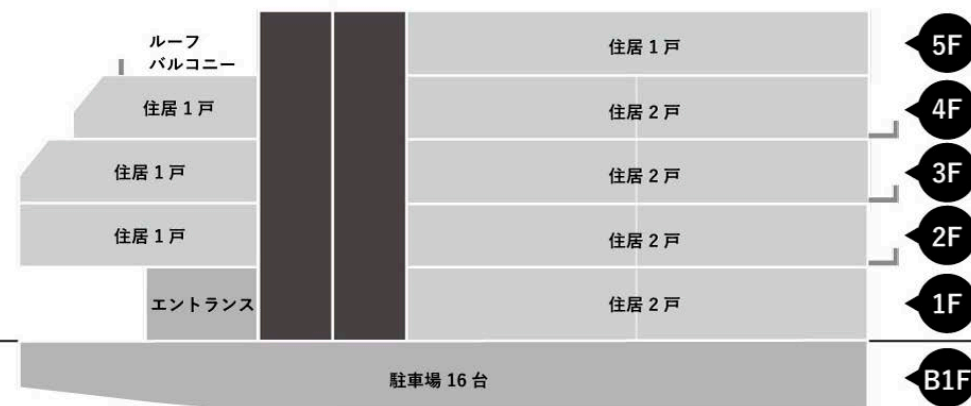
代官山にある築 36 年のヴィンテージマンションを一棟丸ごと
リノベーションし、住宅用途からオフィスや SOHO 等へコンバージョン

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



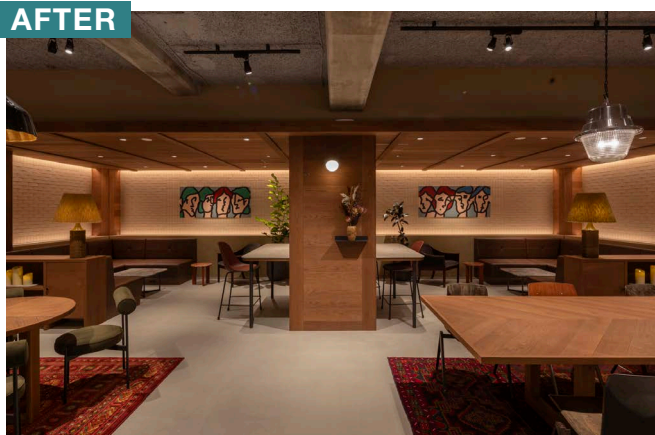
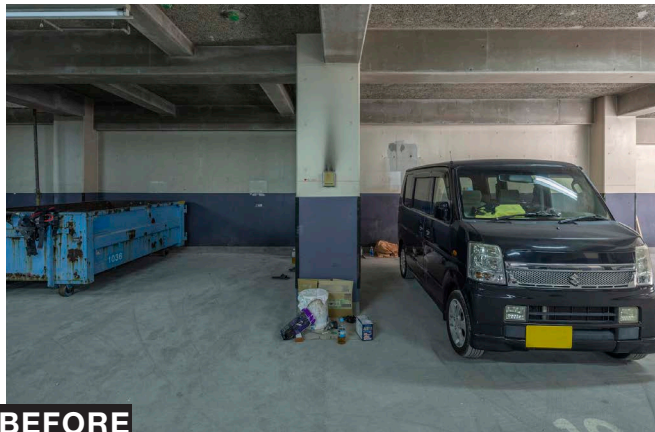
2024 年再生

シェアオフィス + 店舗

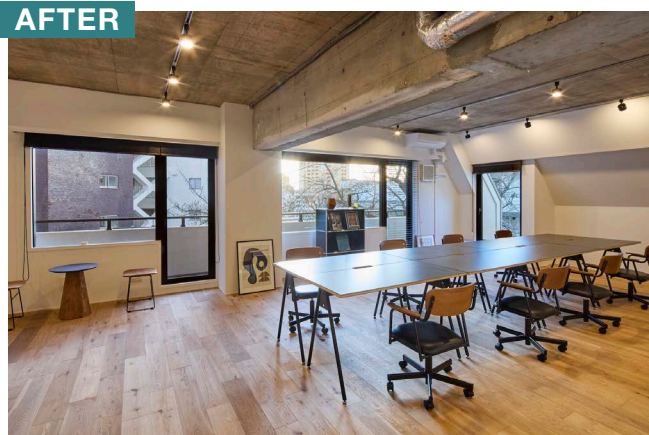
共用部が充実した平均 60㎡
全 35 区画のsmallオフィスや SOHO



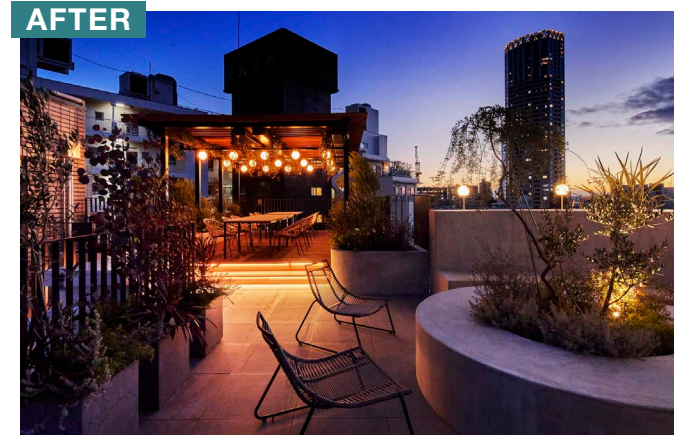
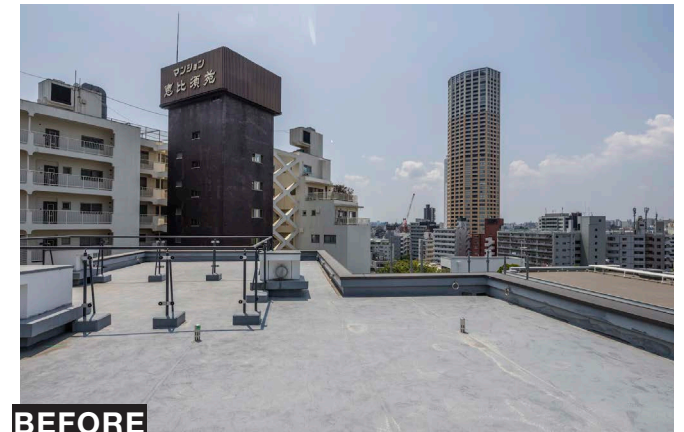
経験豊富な一級建築士を擁する自社の技術力で
用途変更・増築・耐震補強を行い抜本的な改良を実施



駐車場からオフィス等に用途変更

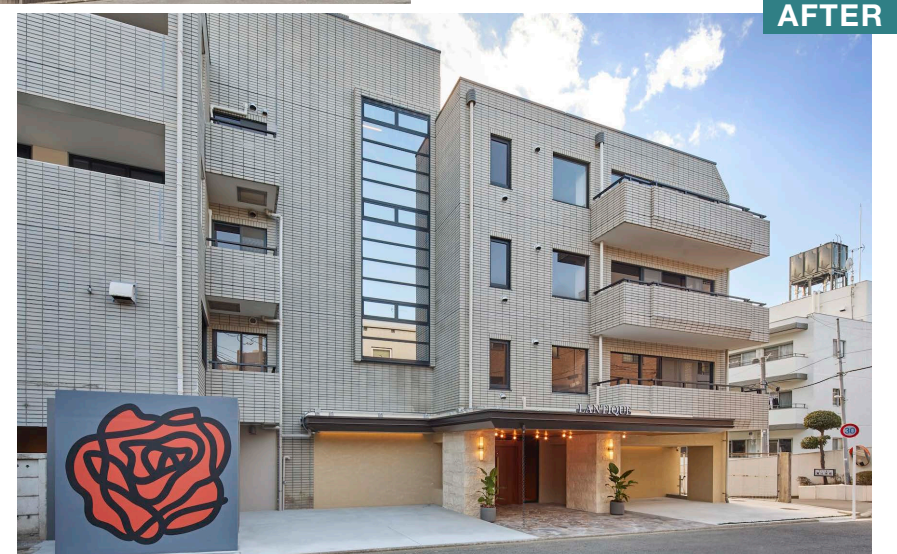
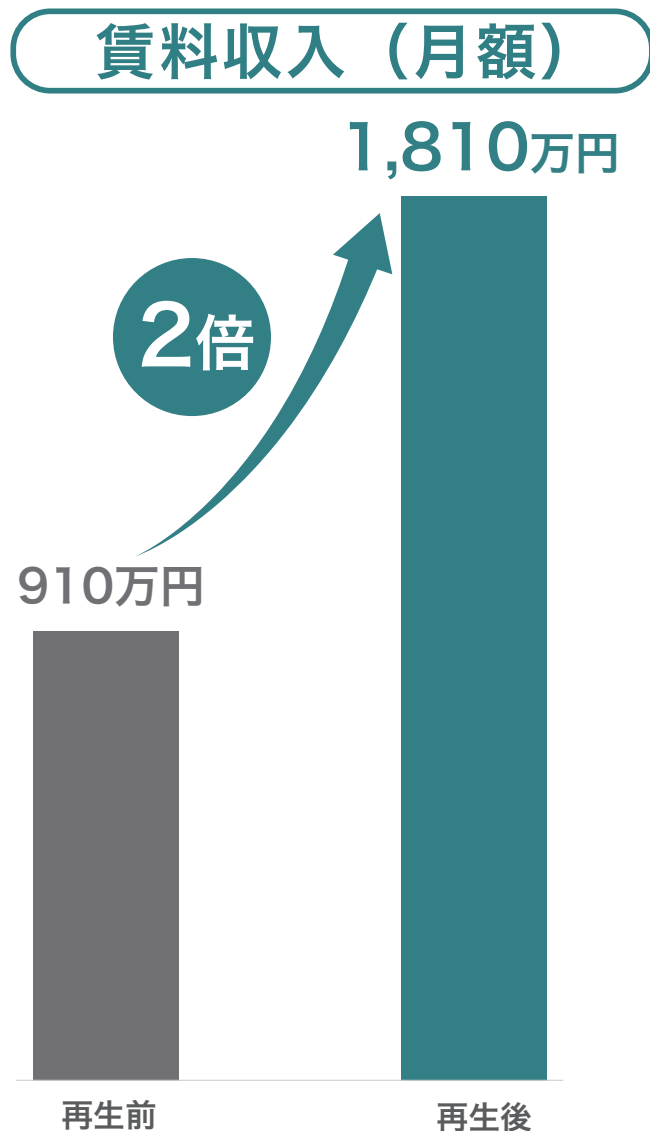


住宅からオフィス等に用途変更



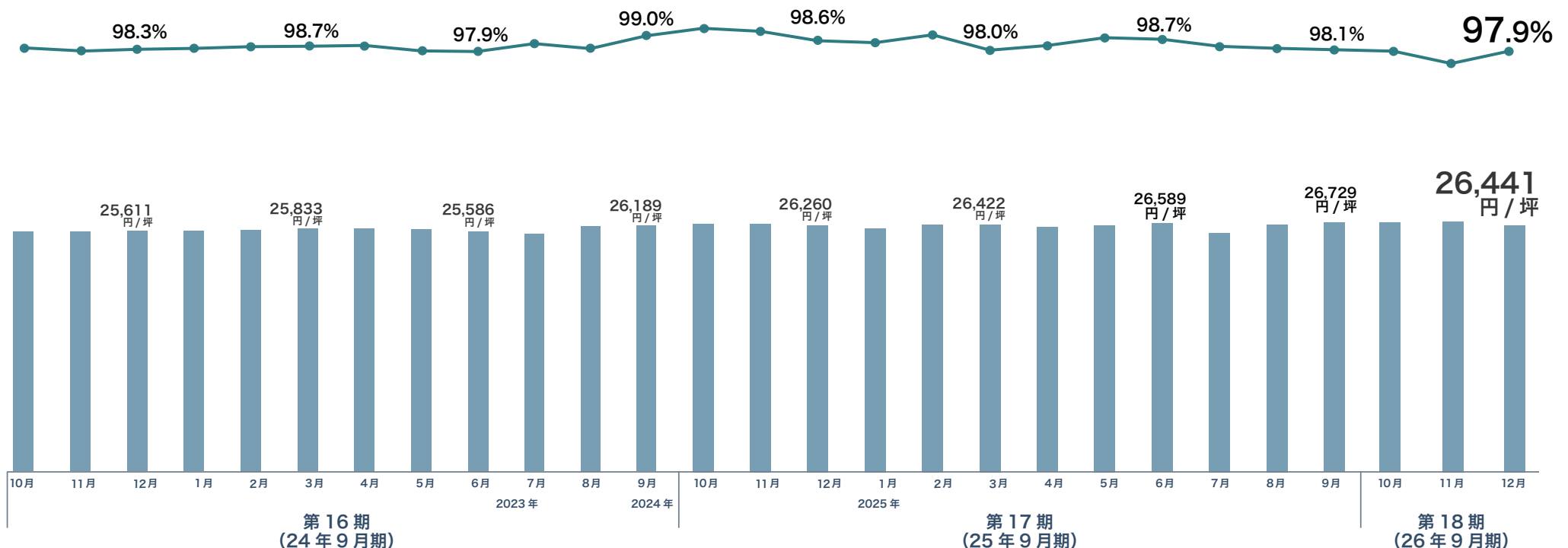
スカイテラス新設

FWP 事業による築古ビル再生により、収益性が大きく向上



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)

主な展開エリア

渋谷区 **33**件

港区 **18**件

目黒区 **16**件

獲得済 PJ **76**件

(2025年12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

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%

売上高 (累計)

3,951 百万円

前年同期比 +40.3%

営業利益 (累計)

912 百万円

前年同期比 +284.6%

当期純利益 (累計)

576 百万円

前年同期比 +361.6%

獲得済 PJ

76 件

12 件 (保有) 43 件 (ML)

前年同期 74 件

運営中物件
(竣工済)

66 件

7 件 (保有) 40 件 (ML)

前年同期 63 件

運営面積

106,268 m²7,639 m² (保有) 60,350 m² (ML)前年同期 100,836 m²稼働率
(ML・保有 / 既存)

97.93 %

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
・営業利益の進捗率は計画比 62% と予定通り
- 通期計画達成に向け快調な滑り出し
・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 1 件の完工引渡し、1 件の物件売却が完了
・新規仕入は 3 件獲得 (保有 2 件、ML1 件)

前年同期比で増収増益、フロー型売上を計画通り計上 通期計画の営業利益 14.7 億円に向けて予定通り進捗

(単位：百万円)	第17期1Q累計 (25年9月期)	第18期1Q累計 (26年9月期)	前年同期比 増減率	第18期 通期予算	予算比 進捗率
売上高	2,816	3,951	+40.3%	10,500	37.6%
ストック型※1	1,457	1,564	+7.3%		
フロー型※2	1,359	2,387	+75.6%		
売上総利益	406	1,114	+174.4%		
営業利益	237	912	+284.6%	1,470	62.1%
営業利益率	8.4%	23.1%			
EBITDA※3	330	1,013	+206.9%		
経常利益	186	837	+348.7%	1,117	75.0%
当期純利益	124	576	+361.6%	725	79.5%

※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

1 物件の売却決済により自己資本比率は上昇

(単位：百万円)	第17期4Q	第18期 (25年9月期1Q)	前期末比増減
流動資産	4,472	3,903	▲568
現金及び預金	947	1,368	421
販売用不動産	2,372	1,325	▲1,046
固定資産	16,792	18,231	1,438
有形固定資産	14,440	15,890	1,449
流動負債	3,901	3,604	▲297
固定負債	14,011	14,585	574
純資産	3,351	3,944	592
負債・純資産	21,264	22,134	870
流動比率	114.6%	108.3%	▲6.3%
自己資本比率	15.5%	17.5%	2.0%

会社名 | 株式会社リアルゲイト

設立 | 2009 年 8 月 24 日

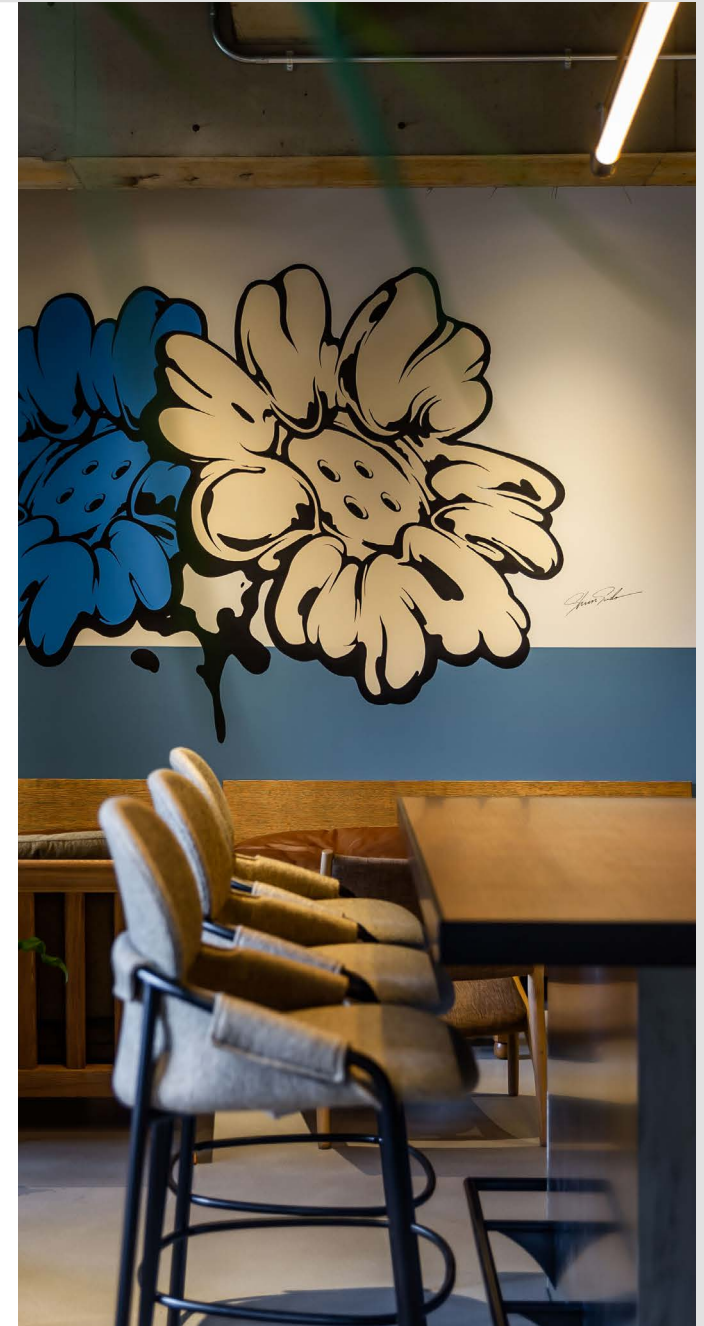
本社 | 東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目 51 番 10 号
PORTAL POINT HARAJUKU 3F

代表 | 岩本裕

事業内容 | 不動産に関するコンサルタント業務、不動産売買業務
不動産仲介業務不動産賃貸業務、不動産管理運営業務
建築・設計監理業務、建築及び内装工事請負業務
損害保険の代理店業務

従業員 | 97 名 (2025 年 12 月末現在)

役員 | 9 名 (2025 年 12 月末現在)



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/>