

REALGATE

# 株式分割実施について

東証グロース 証券コード：5532  
株式会社リアルゲイト  
2025年2月25日







01

株式分割実施について

02

成長戦略

参考

2025年9月期 第1四半期決算

## 25年3月末を基準日として、1株につき2株の割合で分割

株式分割前  
(~25年3月31日)

株式分割後  
(25年4月1日~)

投資単位※ 約 26 万円 ▶ 約 13 万円

### 分割の方法

2025年3月31日を基準日として、同日最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有する普通株式を、1株につき2株の割合をもって分割

### 分割の日程

基準日公告日	2025年3月14日(金)
基準日	2025年3月31日(月)
効力発生日	2025年4月1日(火)

## 投資単位の低下により、投資家層の更なる拡大を図る

### 投資家のメリット

- 最低購入金額が低下することで、投資しやすくなる
- 投資単位が低下し、少額分散投資が可能となる
- NISA への組入れしやすさが向上



投資単位の引き下げによる株主数増加  
投資家層の拡大による流動性向上への寄与を期待

## 株価・出来高推移

25年2月19日 終値 2,633円・出来高 6,100株







01

株式分割実施について

02

成長戦略

参考

2025年9月期 第1四半期決算

## 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

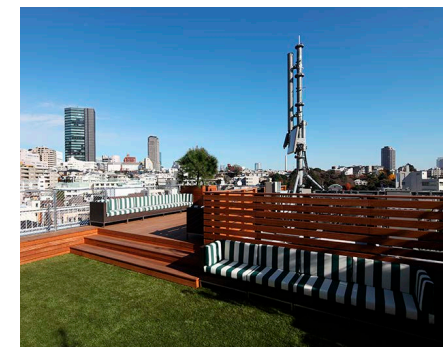
BEFORE



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





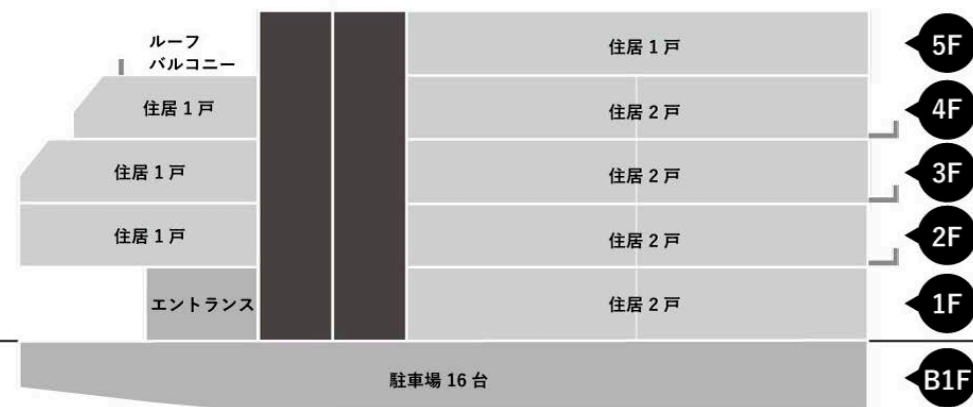
代官山にある築 36 年のヴィンテージマンションを一棟丸ごと  
リノベーションし、住宅用途からオフィスや SOHO 等へコンバージョン

## 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

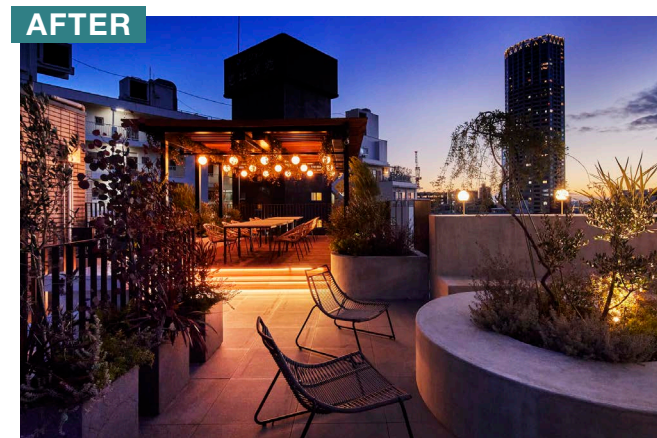
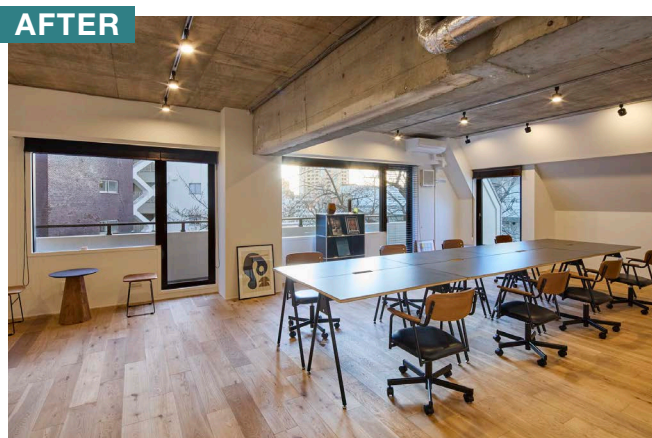
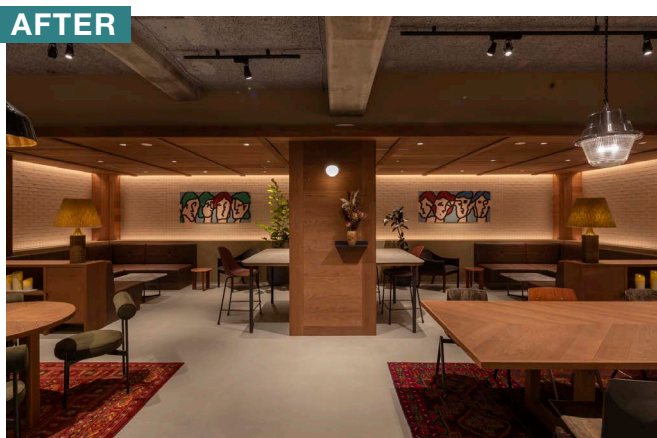
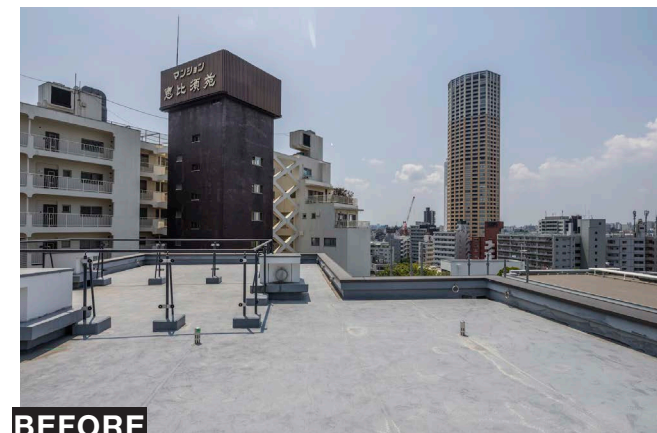
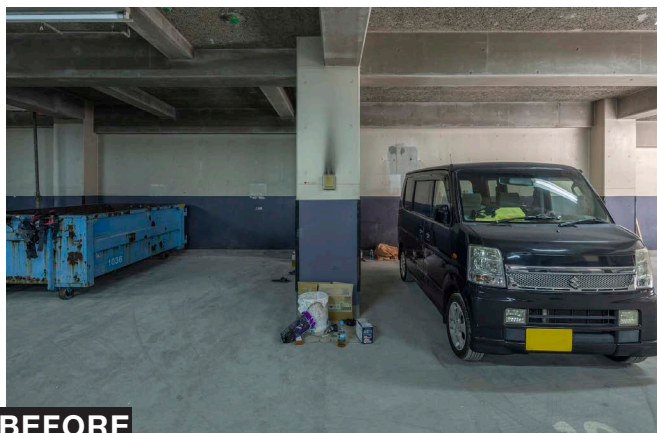
シェアオフィス + 店舗

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

賃料収入 (月額)

1,790万円

2倍

910万円



再生前



再生後



事業説明動画 (約5分)

<https://youtu.be/OgLCuPYB9gQ>



## 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) 計画	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%



## 高収益物件の仕入活動を強化し、継続的な成長基盤を 確固たるものにする

仕入活動 「物件づくり」「運営へのこだわり」を更に追求

市況

### 不動産再生需要の旺盛

- ・ 建築費高騰や利上げの影響を受けにくい既存ビルを活用した再生事業に注目が集まる

### ①「技術力」「企画・運営力」による高収益物件への再生

- ・ 「技術力」の深掘：他社に真似できない難しい物件の物件再生
- ・ 「企画・運営力」の広がり：これまでの実績+ $\alpha$ の企画や運営

### ②東京都心エリアでの展開を徹底、強いエリアによりフォーカス

- ・ マーケットニーズを熟知したエリア展開→高稼働・高収益
- ・ 仕入効率や運営効率が良い
- ・ 近隣PJとの相乗効果によりエリア魅力向上に寄与
- ・ 個性的な建物を活かしたリアルゲイトならではの街づくり

リアルゲイトの強み

## キャッシュポイントを増やし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

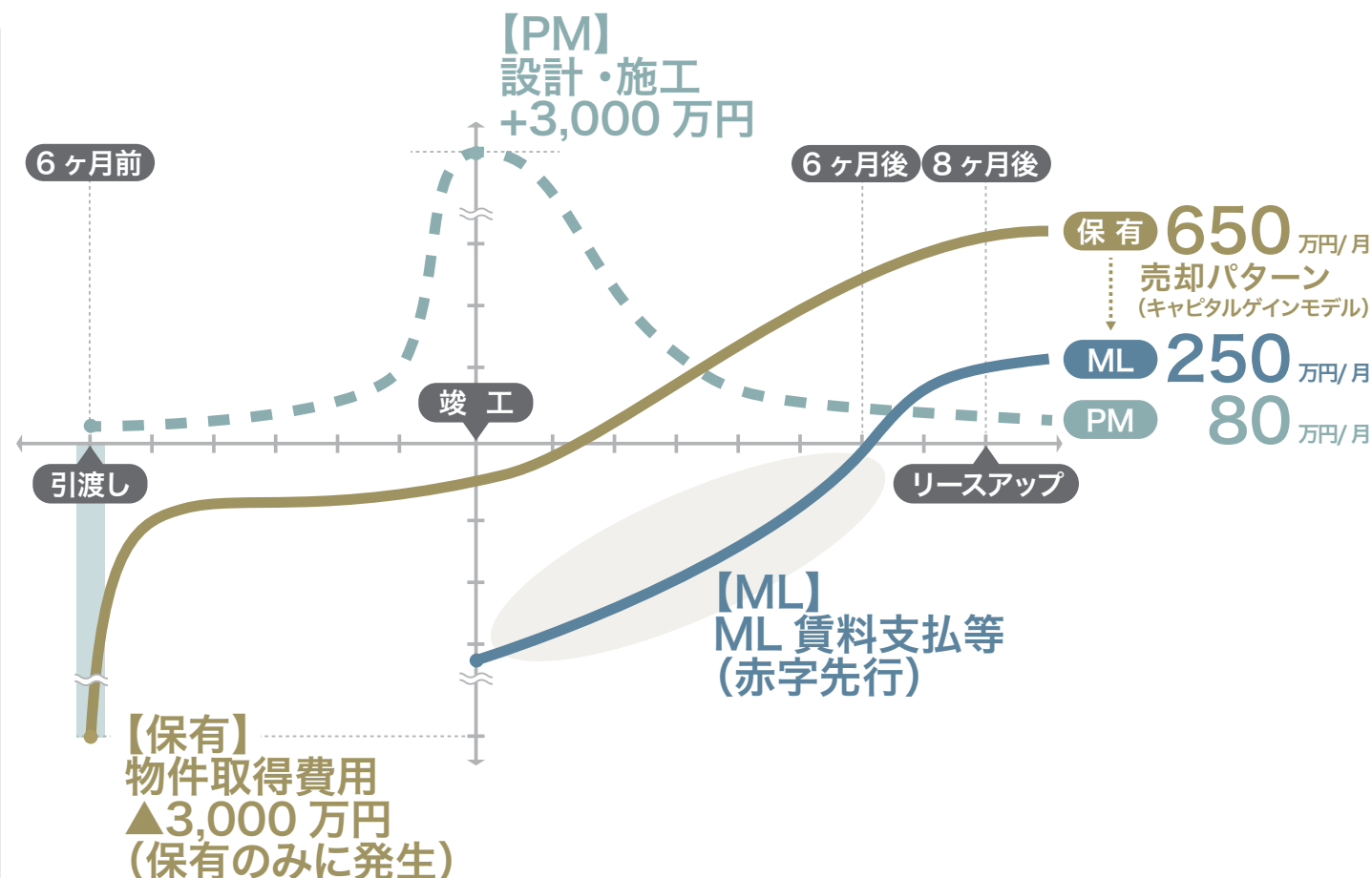
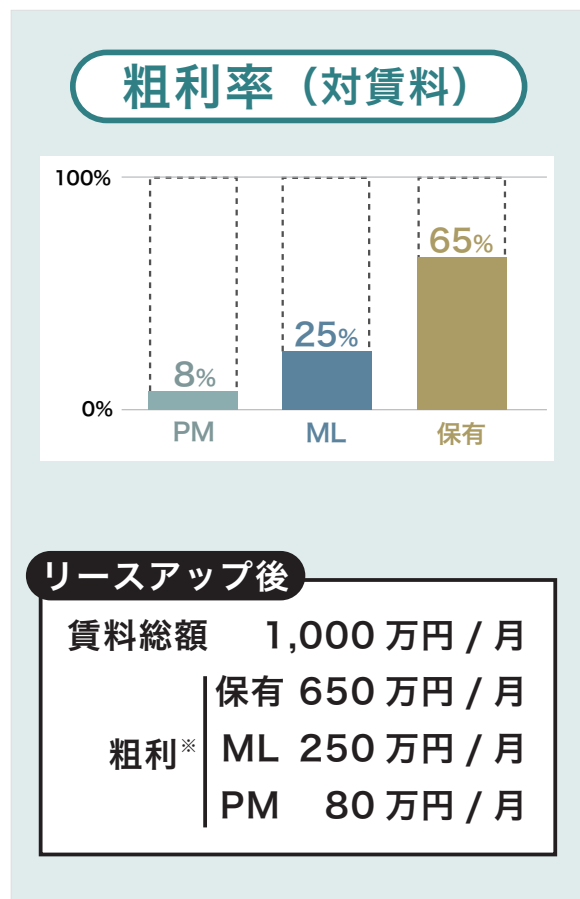
2023年～  
フロー型

### 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 **保有** > **ML** > **PM** の順で物件獲得を進める

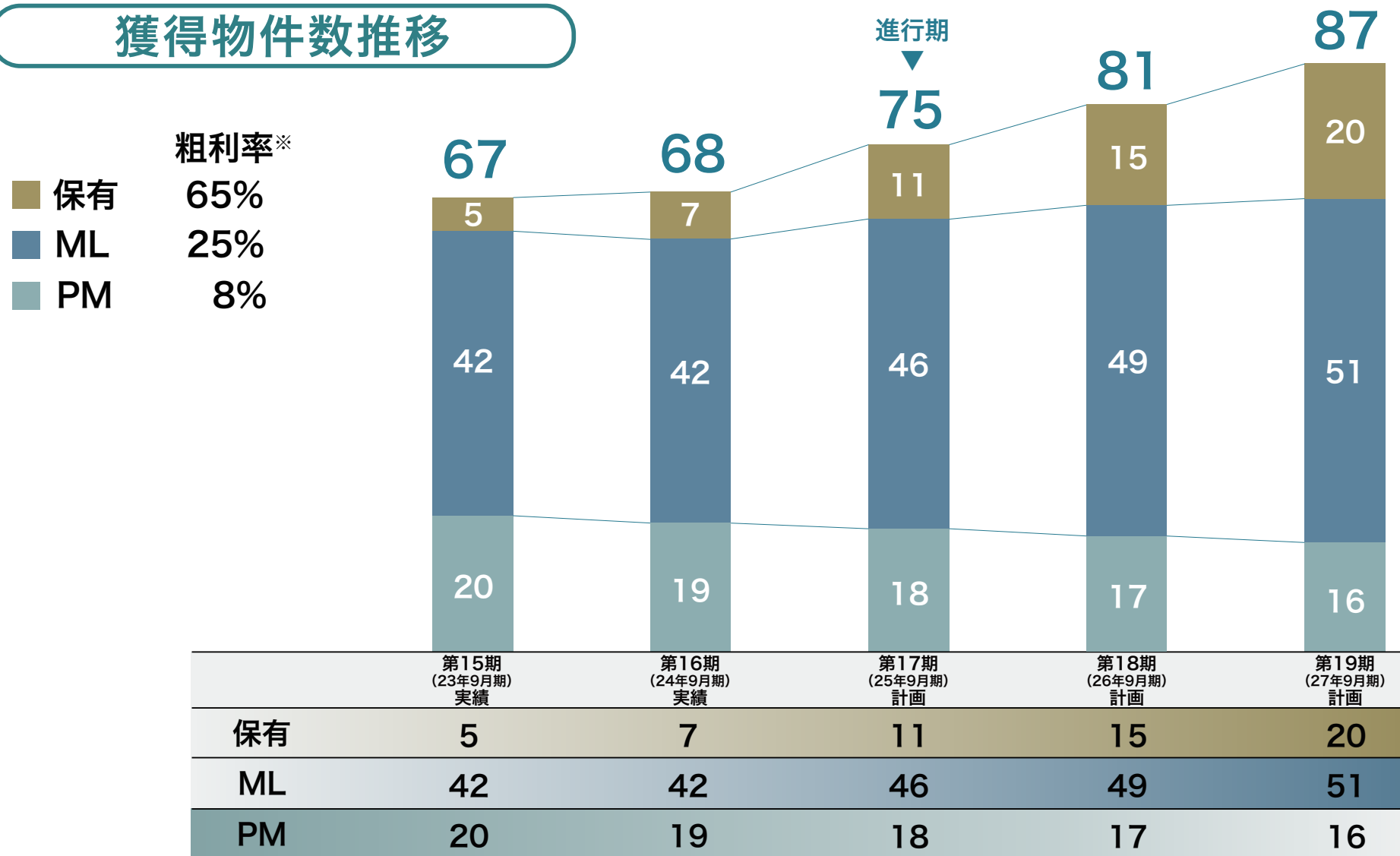
(ex) 渋谷区延床面積 400 坪の築古ビル





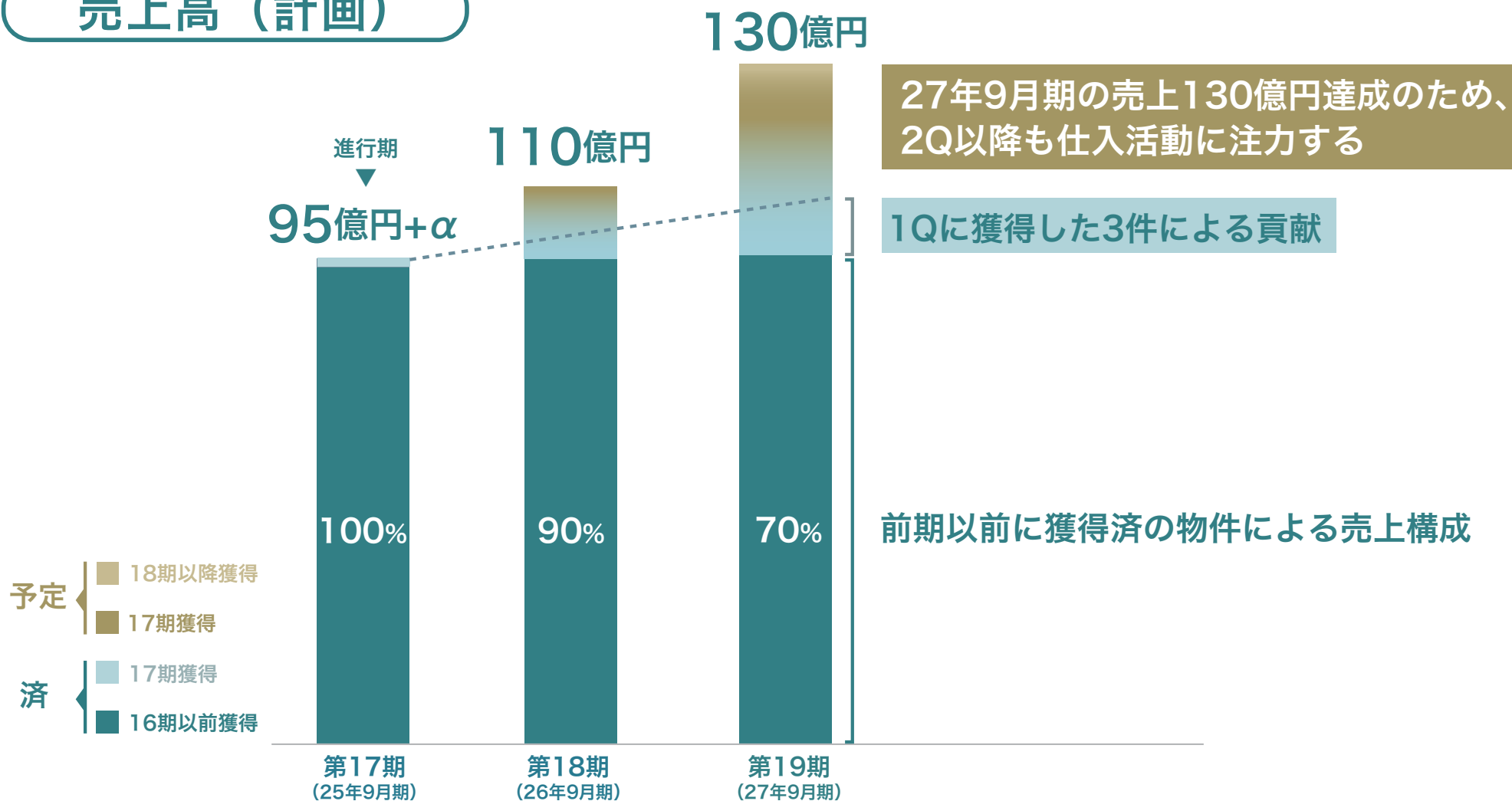
## 収益性が高い、保有・ML物件の獲得を進める

### 獲得物件数推移

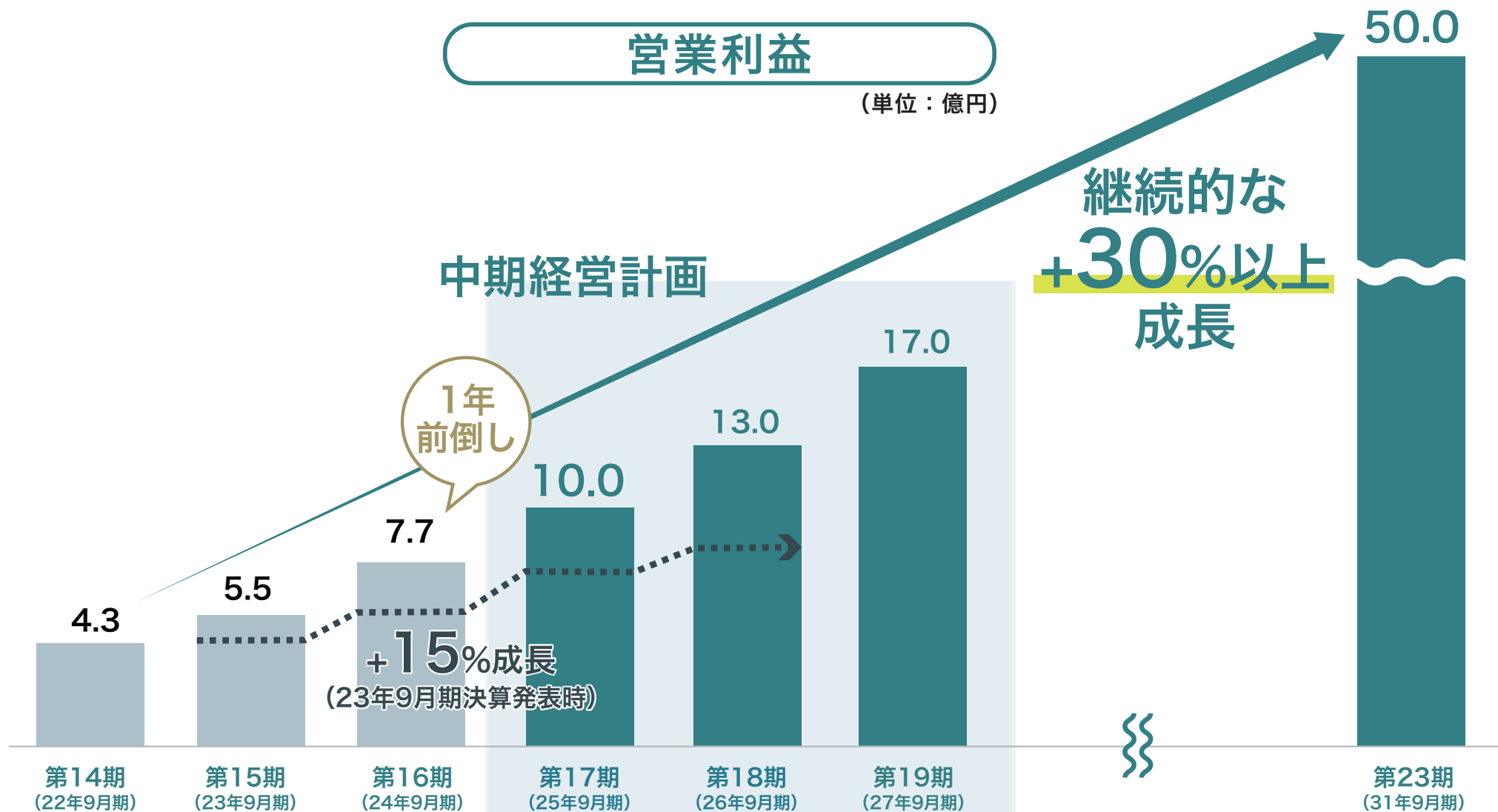


## 来期の売上計画に必要な物件の仕入はほぼ達成 これから獲得する物件は、確度の更なる積み上げに貢献

### 売上高（計画）



## 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







01

株式分割実施について

02

成長戦略

参考

2025年9月期 第1四半期決算

## 売上高

2,816 百万円

前期比増減 +8.8%

## 営業利益

237 百万円

前期比増減▲8.9%

※ 先行投資計画の前倒し

## 当期純利益

124 百万円

前期比増減▲26.4%

※ 仕入好調による融資費用増

## 獲得済 PJ

74 件

8 件 (保有) 44 棟 (ML)

前年同期 70 件

運営中物件  
(竣工済)

63 棟

4 棟 (保有) 41 棟 (ML)

前年同期 58 棟

## 運営面積

100,836 m<sup>2</sup>6,041m<sup>2</sup> (保有) 59,598m<sup>2</sup> (ML)前年同期 92,589m<sup>2</sup>稼働率  
(ML・保有 / 既存)

98.64%

## 特記事項

- 営業利益以下は前期比で減少するも **通期計画達成には影響なし**
  - ・ 前期 1Q は仕入がなかったため、進捗率が計画比 35% と好調であった
- 通期計画達成に向け快調な滑り出し
  - ・ ストック収入は物件高稼働を背景に堅調
  - ・ フロー収入の今期売却予定 2 件は契約締結済み
  - ・ 来期以降に向けた **先行投資を積極的に実施**、既に 3 件新規物件獲得済み、獲得目標数を上方修正

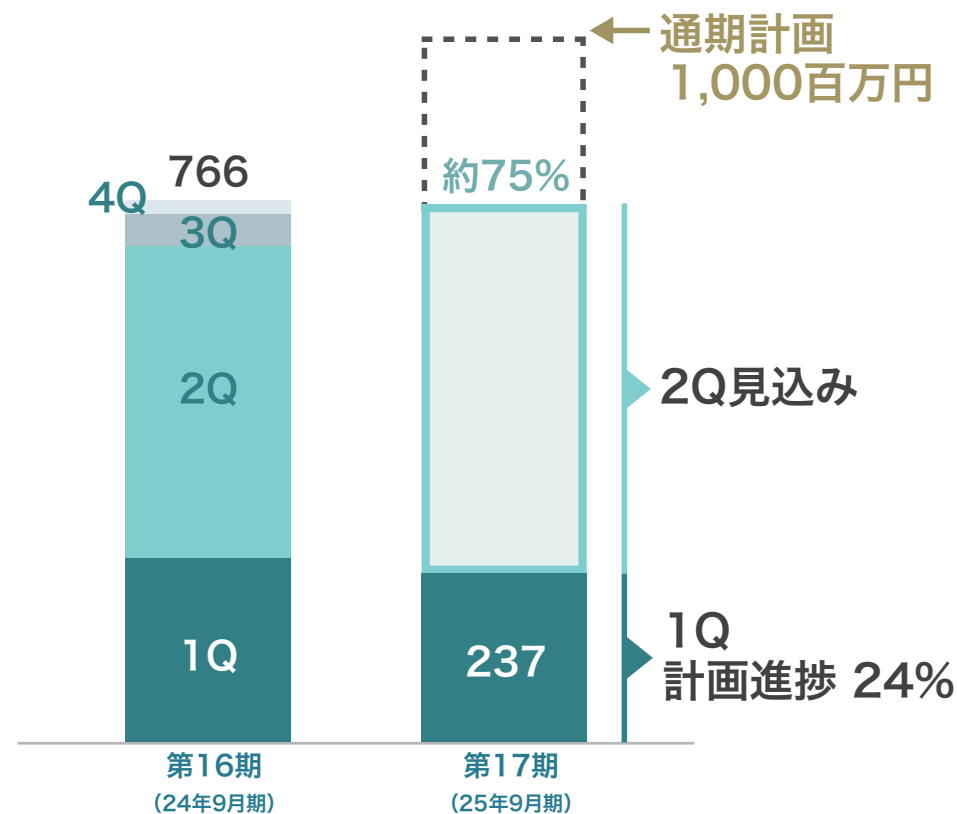
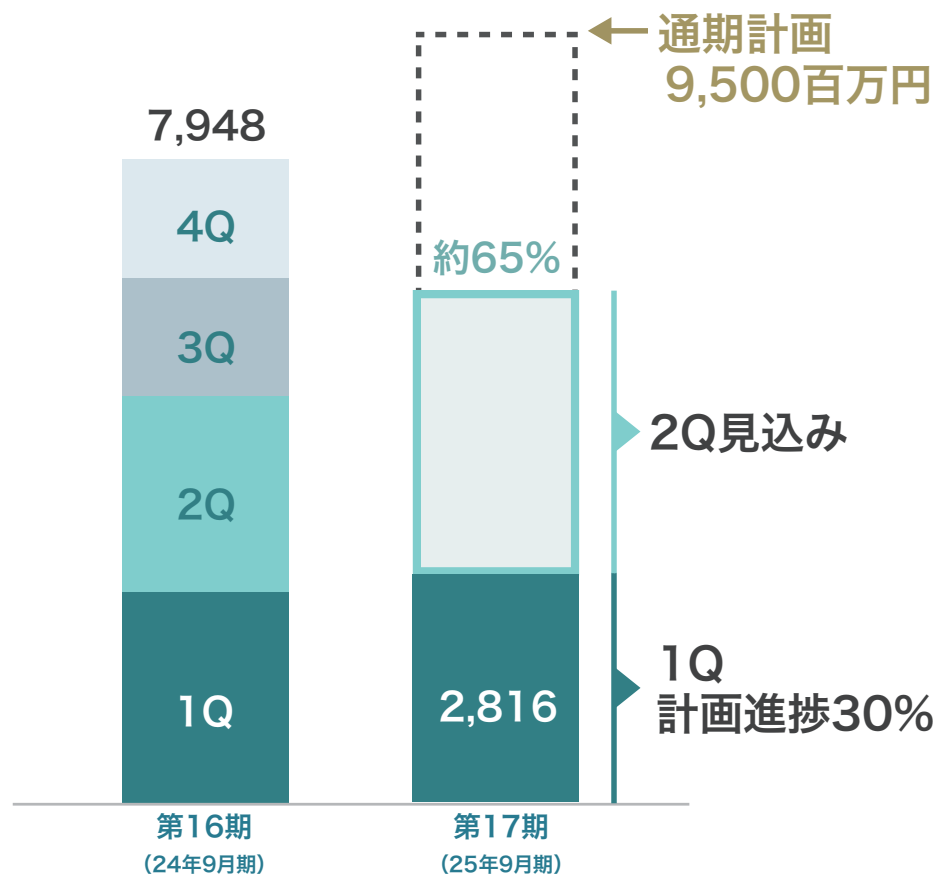
## 1Q時点、売上30%・営業利益24%の計画進捗 上半期末時点、売上約65%・営業利益約75%を達成見込み

### 売上高

(単位：百万円)

### 営業利益

(単位：百万円)

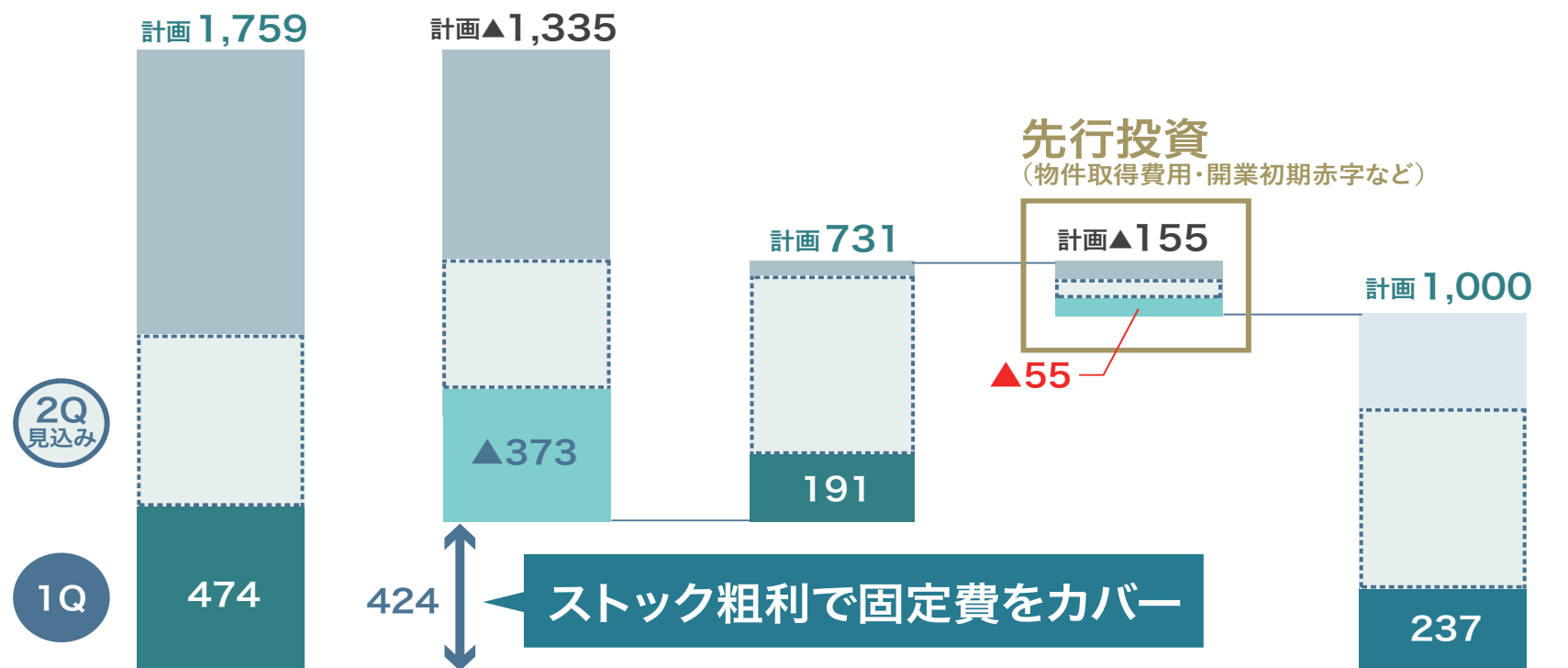




## フロー粗利は上半期でほぼ達成見込み

### 収益構造(25年9月期 第1四半期)

(単位: 百万円)

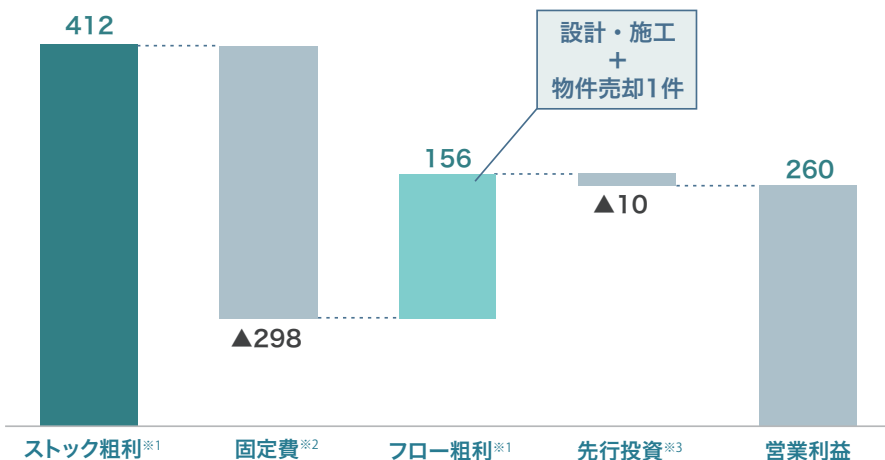


	ストック粗利※1	固定費※2	フロー粗利※1	先行投資※3	営業利益
1Q	安定	安定	中	大	中
2Q	安定	安定	大	大	大
3Q	安定	安定	小	中	小
4Q	安定	安定	小	小	中

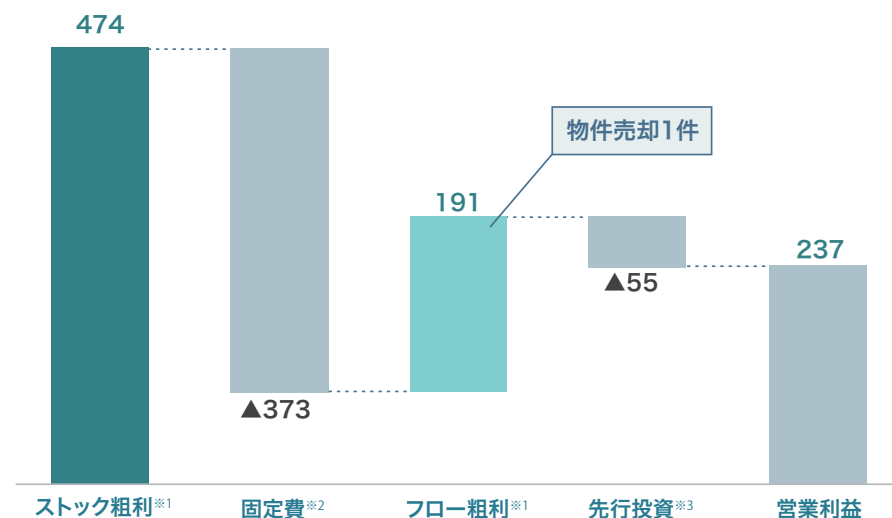
※1 スtock粗利・フロー粗利には、共通経費(人件費等)配賦前の売上総利益を意味する ※2 固定費は、販管費及び売上原価に含まれる共通経費(人件費等)を意味する  
 ※3 先行投資は、物件取得時に発生する税金費用など取得時点において費用発生するものや、開業初期赤字として開業初年度において先行する支払い家賃の赤字見合いなどを意味する

営業利益は前期比マイナスだが、フロー収入計上タイミング等の影響であり、通期の業績計画達成に影響なし

24年9月期1Q



25年9月期1Q



- ストック粗利は、順調に伸びている
- 固定費は、事業の成長に伴い増えている
- フロー粗利は、前期は設計・施工売上と物件売却1件であったことに対し、今期は設計・施工売上がなく物件売却1件だった
- 先行投資は、前期は物件取得がなかったことに対し、今期は大型物件取得があったことで支出大
- 結果、営業利益は前期比減(▲23百万)だが、**通期業績計画達成に影響なし**

## 大型先行投資により1Q終了時での営業利益以下は前期比で減少するも、通期業績に影響なし

(単位：百万円)	第16期1Q (24年9月期)	第17期1Q (25年9月期)	前期比 増減率	第17期 通期予算	予算比 進捗率
売上高	2,588	2,816	+8.8%	9,500	29.6%
ストック型※1	1,303	1,457	+11.8%		
フロー型※2	1,284	1,359	+5.8%		
売上総利益	387	406	+4.9%		
営業利益	260	237	▲8.9%	1,000	23.7%
営業利益率	10.1%	8.4%			
EBITDA※3	348	330	▲5.3%		
経常利益	247	186	▲24.5%	825	22.6%
当期純利益	169	124	▲26.4%	570	21.9%

大型仕入実現による先行投資及び  
融資関連費用の増加による影響

# 1Qで大型物件取得により自己資本比率は低下 2Qで物件売却決済があるため、回復予定

(単位：百万円)	第16期4Q	第17期 (25年9月期1Q)	前期末比増減
流動資産	5,526	5,247	▲279
現金及び預金	1,130	1,803	672
販売用不動産	3,299	2,350	▲949
固定資産	10,368	12,747	2,378
有形固定資産	8,153	10,449	2,296
流動負債	5,837	6,002	165
固定負債	7,345	9,145	1,800
純資産	2,711	2,845	133
負債・純資産	15,894	17,994	2,099
流動比率	94.7%	87.4%	▲7.3%
自己資本比率	16.9%	15.7%	▲1.3%



## 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/>