



## 2024年9月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(非連結)

2024年4月23日

上場会社名 株式会社リアルゲイト 上場取引所 東  
コード番号 5532 URL <https://realgate.jp/>  
代表者 (役職名)代表取締役 (氏名)岩本 裕  
問合せ先責任者 (役職名)取締役 経営企画部長 (氏名)横山 和哉 (TEL)03(6804)3904  
四半期報告書提出予定日 2024年5月8日 配当支払開始予定日 —  
四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有  
四半期決算説明会開催の有無 : 有 (当社ホームページに四半期決算説明動画を掲載予定)

(百万円未満切捨て)

### 1. 2024年9月期第2四半期の業績 (2023年10月1日~2024年3月31日)

(1) 経営成績(累計) (%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年9月期第2四半期	5,013	28.8	702	70.0	647	64.5	444	78.0
2023年9月期第2四半期	3,894	—	413	—	393	—	249	—

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2024年9月期第2四半期	159.11	156.33
2023年9月期第2四半期	124.74	—

- (注) 1. 当社は、2022年9月期第2四半期については四半期財務諸表を作成していないため、2023年9月期第2四半期の対前年同四半期増減率は記載しておりません。
2. 2023年9月期第2四半期の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。
3. 当社は、2023年2月9日開催の取締役会決議により、2023年2月28日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり四半期純利益及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益を算定しております。

### (2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2024年9月期第2四半期	12,433	2,760	22.1
2023年9月期	11,406	2,281	20.0

(参考) 自己資本 2024年9月期第2四半期 2,753百万円 2023年9月期 2,281百万円

### 2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2023年9月期	—	0.00	—	0.00	0.00
2024年9月期	—	0.00	—	—	—
2024年9月期(予想)	—	—	—	0.00	0.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

### 3. 2024年9月期の業績予想 (2023年10月1日~2024年9月30日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	7,700	10.4	640	16.6	585	20.7	405	45.4	145.62

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

- (1) 四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無
- (2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
  - ② ①以外の会計方針の変更 : 無
  - ③ 会計上の見積りの変更 : 無
  - ④ 修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2024年9月期2Q	2,804,200株	2023年9月期	2,781,200株
② 期末自己株式数	2024年9月期2Q	43株	2023年9月期	一株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2024年9月期2Q	2,790,876株	2023年9月期2Q	2,000,000株

(注) 当社は、2023年2月9日開催の取締役会決議により、2023年2月28日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、期末発行済株式数、期末自己株式数及び期中平均株式数を算定しております。

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	2
(3) キャッシュ・フローに関する説明	3
(4) 業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期貸借対照表	4
(2) 四半期損益計算書	6
第2四半期累計期間	6
(3) 四半期キャッシュ・フロー計算書	7
(4) 四半期財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(セグメント情報等)	9

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

### (1) 経営成績に関する説明

当第2四半期累計期間(2023年10月1日～2024年3月31日)におけるわが国の経済は、円安の影響により、製造業を中心とした企業は海外に向けた価格競争力が向上するなど、経済上振れの期待感から、一時、日経平均株価が史上最高値を更新し、社会経済活動の正常化に向けた動きがみられました。しかしながら、不安定な海外情勢などを背景に資源・エネルギーや原材料価格は高騰を続け、景気の先行きは依然として不透明な状況で推移しております。

当社の主たる事業である不動産業界におきましては、建築費高騰や金利上昇の影響により新築建て替えを躊躇し、既存ビルの活用を選択する契機が増えるなど、築古ビル再生に強みを有する当社には追い風となっております。またスタートアップ企業向けの賃貸市況においては、特に当社が強みを有する渋谷を中心とした都心部エリアにおける需要は活況で、当社においては、2024年3月末現在の既存物件における稼働率がここ2年間で最高の推移を見せるなどリーシング状況は良好となっております。

当第2四半期は、「ROOTS SQUARE IKEJIRI OHASHI」「LANTIQUE BY IOQ」「&NEIGHBOR nakameguro」と立て続けに3物件を開業するなど順調に事業拡大が進んでおります。既存運営物件の安定稼働、新規物件のリーシング好調によるストック型収入の積み上げに加え、販売用不動産「IVY WORKS」の売却といったフロー型収入も収益貢献しております。また、新たに販売用不動産2物件の取得決済も進み、来期以降の成長に向けた投資についても順調に進んでおります。

以上の取り組みの結果、当第2四半期累計期間の業績は、売上高5,013,824千円(前年同期比28.8%増)、営業利益702,976千円(前年同期比70.0%増)、経常利益647,943千円(前年同期比64.5%増)、四半期純利益は444,073千円(前年同期比78.0%増)となりました。

なお、当社は、フレキシブルワークプレイス事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

### (2) 財政状態に関する説明

#### (資産)

当第2四半期会計期間末における流動資産は4,882,918千円となり、前事業年度末に比べ875,589千円増加いたしました。これは主に販売用不動産で保有する「PORTAL POINT HARAJUKU ANNEX」及び「IVY WORKS」の売却を行った一方、新たに販売用不動産2物件「(仮称)目黒区中町PJ」「(仮称)目黒区大橋1丁目PJ」の取得を行ったことで、販売用不動産が1,351,808千円増加したこと等によるものです。固定資産は7,550,908千円となり、前事業年度末に比べ151,267千円増加いたしました。これは主に当期開業のマスターリース物件に係る投資を行ったこと等により建物が171,845千円増加したこと等によるものです。

この結果、資産合計は12,433,827千円となり、前事業年度末に比べて1,026,856千円増加いたしました。

#### (負債)

当第2四半期会計期間末における流動負債は2,629,115千円となり、前事業年度末に比べ1,698,189千円減少いたしました。これは主に、不動産取得のための借入の借換え(条件変更)を行ったことにより短期借入金が1,727,000千円減少したこと等によるものです。固定負債は7,044,074千円となり、前事業年度末に比べ2,245,960千円増加いたしました。これは主に前述の借換え等により長期借入金が2,201,351千円増加した等によるものです。

この結果、負債合計は9,673,189千円となり、前事業年度末に比べて547,771千円増加いたしました。

#### (純資産)

当第2四半期会計期間末における純資産合計は2,760,637千円となり、前事業年度末に比べて479,084千円増加いたしました。これは、四半期純利益444,073千円等の計上によるものであります。

### (3) キャッシュ・フローに関する説明

当第2四半期累計期間における現金及び現金同等物の四半期末残高は1,303,687千円となりました。各キャッシュ・フローの状況とその主な要因は以下の通りです。

#### (営業活動によるキャッシュフロー)

営業活動の結果使用した資金は、826,404千円（前年同期は1,012,708千円の獲得）となりました。これは主に、販売用不動産で保有する「PORTAL POINT HARAJUKU ANNEX」及び「IVY WORKS」の売却を行った一方、新たに販売用不動産2物件「(仮称)目黒区中町PJ」「(仮称)目黒区大橋1丁目PJ」の取得を行ったことにより、販売用不動産の増減額（△は増加）△1,360,403千円（前年同期は586,688千円）等が計上されたことによるものです。

#### (投資活動によるキャッシュフロー)

投資活動の結果使用した資金は、247,424千円（前年同期は2,537,178千円の支出）となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出115,996千円（前年同期は2,427,256千円の支出）等が計上されたことによるものです。

#### (財務活動によるキャッシュフロー)

財務活動の結果得られた資金は、414,762千円（前年同期は1,191,009千円の獲得）となりました。これは主に、不動産取得のための借入の借換え（条件変更）を行ったことにより短期借入金から長期借入金への振替等による、短期借入金の純増減額（△は減少）△1,727,000千円（前年同期は1,842,000千円）及び長期借入れによる収入3,299,000千円（前年同期は171,306千円の獲得）が計上された他、長期借入金の返済による支出が1,132,991千円（前年同期は810,297千円の支出）計上されたこと等によるものです。

### (4) 業績予想などの将来予測情報に関する説明

2024年9月期の業績予想につきましては、2023年10月31日に公表した業績予想から変更ありません。なお、第2四半期累計期間において、各段階利益が2024年9月期の業績見通しを上回っておりますが、上期は販売用不動産の売却等のフロー型収入が集中した一方、下期はフロー型収入がなく、物件取得の購入費用や開業初期投資の発生及び人材投資等が集中する予定です。2024年9月期の業績見通しは、物件購入の取得時期で増減するため、業績予想の修正が必要となった場合には速やかに開示いたします。

2. 四半期財務諸表及び主な注記

(1) 四半期貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年9月30日)	当第2四半期会計期間 (2024年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,962,754	1,303,687
営業未収入金	601,902	657,890
完成工事未収入金	72,344	14,147
契約資産	20,636	4,161
販売用不動産	1,010,532	2,362,340
未成工事支出金	143	262
未成業務支出金	3,263	1,375
前払費用	252,387	280,641
その他	83,549	258,985
貸倒引当金	△183	△573
流動資産合計	4,007,328	4,882,918
固定資産		
有形固定資産		
建物	4,678,921	4,850,767
構築物	33,787	39,000
工具、器具及び備品	403,984	414,699
土地	2,228,506	2,228,506
建設仮勘定	2,704	5,034
その他	271	381
減価償却累計額及び減損損失累計額	△1,954,981	△2,112,154
有形固定資産合計	5,393,194	5,426,234
無形固定資産		
ソフトウェア	70,524	67,739
無形固定資産合計	70,524	67,739
投資その他の資産		
敷金及び保証金	1,633,346	1,795,023
長期前払費用	448	10,391
繰延税金資産	215,552	206,068
その他	86,726	45,602
貸倒引当金	△151	△151
投資その他の資産合計	1,935,922	2,056,934
固定資産合計	7,399,641	7,550,908
資産合計	11,406,970	12,433,827

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年9月30日)	当第2四半期会計期間 (2024年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	463,622	553,817
短期借入金	1,842,000	115,000
1年内返済予定の長期借入金	791,965	757,801
未払金	28,586	41,957
未払費用	125,746	121,145
未払法人税等	76,872	218,947
前受金	464,315	487,090
契約負債	314,297	38,996
預り金	171,273	205,834
役員賞与引当金	18,000	9,000
受注損失引当金	15,324	2,401
その他	15,300	77,123
流動負債合計	4,327,304	2,629,115
固定負債		
長期借入金	3,137,216	5,338,567
預り保証金	1,451,499	1,486,597
資産除去債務	180,705	190,734
その他	28,692	28,174
固定負債合計	4,798,113	7,044,074
負債合計	9,125,418	9,673,189
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	665,697	679,502
資本剰余金	635,697	649,502
利益剰余金	980,158	1,424,231
自己株式	-	△71
株主資本合計	2,281,552	2,753,164
新株予約権	-	7,473
純資産合計	2,281,552	2,760,637
負債純資産合計	11,406,970	12,433,827

(2) 四半期損益計算書

第2四半期累計期間

(単位：千円)

	前第2四半期累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)	当第2四半期累計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)
売上高	3,894,067	5,013,824
売上原価	3,273,321	4,048,971
売上総利益	620,745	964,852
販売費及び一般管理費	207,200	261,876
営業利益	413,545	702,976
営業外収益		
受取利息	3	86
助成金収入	1,320	-
協賛金収入	-	297
その他	105	25
営業外収益合計	1,428	408
営業外費用		
支払利息	19,057	24,540
支払手数料	-	26,469
上場関連費用	2,000	-
株式交付費	-	323
その他	80	4,107
営業外費用合計	21,138	55,441
経常利益	393,835	647,943
特別利益		
受取補償金	-	9,500
特別利益合計	-	9,500
特別損失		
固定資産除却損	3,351	-
損害補償損失	10,000	-
特別損失合計	13,351	-
税引前四半期純利益	380,484	657,443
法人税、住民税及び事業税	124,722	203,885
法人税等調整額	6,273	9,484
法人税等合計	130,995	213,369
四半期純利益	249,488	444,073



(3) 四半期キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第2四半期累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)	当第2四半期累計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前四半期純利益	380,484	657,443
減価償却費	176,751	175,772
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△202	389
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△9,000	△9,000
受注損失引当金の増減額 (△は減少)	3,636	△12,922
損害補償損失引当金の増減額 (△は減少)	△6,133	-
固定資産除却損	3,351	-
受取利息	△3	△86
助成金収入	△1,320	-
協賛金収入	-	△297
受取補償金	-	△9,500
支払手数料	-	26,469
上場関連費用	2,000	-
株式交付費	-	323
損害補償損失	10,000	-
株式報酬費用	-	10,208
支払利息及び社債利息	19,521	26,183
売上債権の増減額 (△は増加)	△209,861	2,209
契約資産の増減額 (△は増加)	△2,154	16,474
未成工事支出金の増減額 (△は増加)	△1,199	△119
未成業務支出金の増減額 (△は増加)	△1,463	1,888
販売用不動産の増減額 (△は増加)	586,688	△1,360,403
仕入債務の増減額 (△は減少)	166,749	7,708
前払費用の増減額 (△は増加)	△16,168	△12,012
その他の資産の増減額 (△は増加)	464	△167,771
未払金の増減額 (△は減少)	36,557	5,911
未払費用の増減額 (△は減少)	△1,183	△4,702
前受金の増減額 (△は減少)	△49,850	22,774
契約負債の増減額 (△は減少)	2,235	△275,301
預り金の増減額 (△は減少)	3,734	34,561
預り保証金の増減額 (△は減少)	3,344	35,098
その他の負債の増減額 (△は減少)	30,481	76,490
その他	△93	230
小計	1,127,368	△751,978
利息の支払額	△20,477	△25,563
利息及び配当金の受取額	3	9
法人税等の支払額	△90,599	△58,438
補償金の支払額	△5,000	-
助成金の受取額	1,320	-
協賛金の受取額	-	297
補償金の受取額	-	9,500
その他	93	△230
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,012,708	△826,404

(単位：千円)

	前第2四半期累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)	当第2四半期累計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△2,427,256	△115,996
有形固定資産の除却による支出	△1,178	-
無形固定資産の取得による支出	△2,992	△7,942
長期貸付けによる支出	-	△33,423
長期貸付金の回収による収入	-	202
敷金及び保証金の差入による支出	△94,710	△73,625
敷金及び保証金の回収による収入	12,277	28,167
投資その他の資産の増減額 (△は増加)	△23,319	△44,805
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,537,178	△247,424
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	1,842,000	△1,727,000
長期借入れによる収入	171,306	3,299,000
長期借入金の返済による支出	△810,297	△1,132,991
社債の償還による支出	△10,000	-
新株予約権の行使による株式の発行による収入	-	711
株式の発行による支出	-	△323
自己株式の取得による支出	-	△71
新株予約権の発行による収入	-	1,908
手数料の支払額	-	△26,469
上場関連費用による支出	△2,000	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,191,009	414,762
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△333,460	△659,066
現金及び現金同等物の期首残高	642,939	1,962,754
現金及び現金同等物の四半期末残高	309,479	1,303,687

(4) 四半期財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

**【セグメント情報】**

当社は、フレキシブルワークプレイス事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。