



## 2024年9月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(非連結)

2024年7月30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  
 配当支払開始予定日 —  
 決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 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3四半期の業績 (2023年10月1日~2024年6月30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3四半期	6,471	24.1	747	52.2	639	44.4	443	66.1
2023年9月期第3四半期	5,215	—	491	—	442	—	266	—
	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3四半期	158.52		155.80					
2023年9月期第3四半期	131.86		124.35					

- (注) 1. 当社は、2022年9月期第3四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3四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3四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、当社株式が2023年6月22日に東京証券取引所グロース市場に上場したため、新規上場日から第3四半期会計期間の末日までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。  
 3. 当社は、2023年2月28日付で普通株式1株につき100株の割合で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3四半期	15,058	2,765	18.3
2023年9月期	11,406	2,281	20.0

(参考) 自己資本 2024年9月期第3四半期 2,754百万円 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	7,850	12.6	750	36.6	630	30.0	430	54.3	154.61

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

※ 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3Q	2,819,800株	2023年9月期	2,781,200株
② 期末自己株式数	2024年9月期3Q	419株	2023年9月期	—株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2024年9月期3Q	2,797,481株	2023年9月期3Q	2,024,542株

(注) 当社は、2023年2月28日付で普通株式1株につき100株の割合で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。

※ 添付される四半期財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー : 無

※ 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) 業績予想などの将来予測情報に関する説明	2
2. 四半期財務諸表及び主な注記	3
(1) 四半期貸借対照表	3
(2) 四半期損益計算書	5
(3) 四半期財務諸表に関する注記事項	6
(継続企業の前提に関する注記)	6
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	6
(セグメント情報等の注記)	6
(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	6

## 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3四半期累計期間(2023年10月1日～2024年6月30日)におけるわが国の経済は、社会経済活動の正常化やインバウンド需要の拡大により、緩やかな回復基調となりました。一方で、不安定な国際情勢や原材料・エネルギー価格の高騰、円安の進行など、依然として景気の先行きが不透明な状況が続いております。

当社の主たる事業である不動産業界、特に、東京都心部の不動産賃貸市況におきましては、平均空室率に改善が見られるなどオフィス需要全体が持ち直しております。その中でも特に当社が強みを有する渋谷を中心としたエリアはスタートアップ企業中心に需要が活況で、当社においても既存物件の高稼働率を維持しており、引き続きリーシング状況は良好となっております。また、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。

当第3四半期においては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が積み上がり、収益貢献しております。また、当社最大規模の物件である渋谷区鉢山町で隣接する2棟の物件「(仮称)渋谷区鉢山町PJ」の決済が完了し、渋谷区代々木4丁目での販売用不動産の契約(2024年9月決済予定)が完了するなど、来期以降に向けた投資も順調に進んでおります。

以上の取り組みの結果、当第3四半期累計期間の業績は、売上高6,471,461千円(前年同期比24.1%増)、営業利益747,387千円(前年同期比52.2%増)、経常利益639,218千円(前年同期比44.4%増)、四半期純利益は443,469千円(前年同期比66.1%増)となりました。

なお、当社の事業セグメントは、フレキシブルワークプレイス事業のみの単一セグメントであるため、セグメント別の記載は省略しております。

### (2) 財政状態に関する説明

#### (資産)

当第3四半期会計期間末における流動資産は4,602,810千円となり、前事業年度末に比べ595,481千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、第2四半期で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1,466,020千円増加したこと等によるものです。固定資産は10,455,413千円となり、前事業年度末に比べ3,055,771千円増加いたしました。これは主に第3四半期において、隣接する2物件「(仮称)渋谷区鉢山町PJ」の取得を行ったこと等により、土地が2,177,090千円、建物が772,715千円増加したこと等によるものです。この結果、資産合計は15,058,224千円となり、前事業年度末に比べて3,651,253千円増加いたしました。

#### (負債)

当第3四半期会計期間末における流動負債は5,732,435千円となり、前事業年度末に比べ1,405,130千円増加いたしました。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1,842,000千円減少した一方、新規の物件取得に伴う借入の増加に伴い1年内返済予定の長期借入金が3,343,070千円増加したこと等によるものです。固定負債は6,560,098千円となり、前事業年度末に比べ1,761,984千円増加いたしました。これは主に前述の借換え及び新規の物件取得等により長期借入金が1,711,167千円増加した等によるものです。

この結果、負債合計は12,292,533千円となり、前事業年度末に比べて3,167,115千円増加いたしました。

#### (純資産)

当第3四半期会計期間末における純資産合計は2,765,690千円となり、前事業年度末に比べて484,137千円増加いたしました。これは、四半期純利益の計上により利益剰余金が443,469千円増加したこと等によるものであります。

### (3) 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を修正しております。詳細につきましては、本日(2024年7月30日)公表いたしました「業績予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

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3四半期会計期間 (2024年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,962,754	1,071,343
営業未収入金	601,902	671,932
完成工事未収入金	72,344	4,256
契約資産	20,636	4,017
販売用不動産	1,010,532	2,476,552
未成工事支出金	143	373
未成業務支出金	3,263	1,375
前払費用	252,387	291,032
その他	83,549	82,278
貸倒引当金	△183	△350
流動資産合計	4,007,328	4,602,810
固定資産		
有形固定資産		
建物	4,678,921	5,451,636
構築物	33,787	39,500
工具、器具及び備品	403,984	417,808
土地	2,228,506	4,405,596
建設仮勘定	2,704	158,940
その他	271	381
減価償却累計額及び減損損失累計額	△1,954,981	△2,195,444
有形固定資産合計	5,393,194	8,278,419
無形固定資産		
ソフトウェア	70,524	62,674
無形固定資産合計	70,524	62,674
投資その他の資産		
敷金及び保証金	1,633,346	1,802,180
長期前払費用	448	15,899
繰延税金資産	215,552	213,309
その他	86,726	83,080
貸倒引当金	△151	△151
投資その他の資産合計	1,935,922	2,114,319
固定資産合計	7,399,641	10,455,413
資産合計	11,406,970	15,058,224

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年9月30日)	当第3四半期会計期間 (2024年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	463,622	503,457
短期借入金	1,842,000	-
1年内返済予定の長期借入金	791,965	4,135,036
未払金	28,586	88,343
未払費用	125,746	70,224
未払法人税等	76,872	150,009
前受金	464,315	486,329
契約負債	314,297	39,480
預り金	171,273	170,252
賞与引当金	-	27,677
役員賞与引当金	18,000	13,500
受注損失引当金	15,324	2,700
その他	15,300	45,425
流動負債合計	4,327,304	5,732,435
固定負債		
長期借入金	3,137,216	4,848,383
預り保証金	1,451,499	1,499,326
資産除去債務	180,705	195,813
その他	28,692	16,575
固定負債合計	4,798,113	6,560,098
負債合計	9,125,418	12,292,533
純資産の部		
株主資本		
資本金	665,697	680,734
資本剰余金	635,697	650,734
利益剰余金	980,158	1,423,627
自己株式	-	△218
株主資本合計	2,281,552	2,754,878
新株予約権	-	10,812
純資産合計	2,281,552	2,765,690
負債純資産合計	11,406,970	15,058,224

(2) 四半期損益計算書

第3四半期累計期間

(単位：千円)

	前第3四半期累計期間 (自2022年10月1日 至2023年6月30日)	当第3四半期累計期間 (自2023年10月1日 至2024年6月30日)
売上高	5,215,051	6,471,461
売上原価	4,397,058	5,335,272
売上総利益	817,993	1,136,189
販売費及び一般管理費	326,779	388,801
営業利益	491,213	747,387
営業外収益		
受取利息	3	454
助成金収入	1,320	-
協賛金収入	-	1,177
その他	165	25
営業外収益合計	1,488	1,656
営業外費用		
支払利息	32,807	40,811
支払手数料	-	55,347
上場関連費用	8,000	-
株式交付費	9,017	413
その他	122	13,252
営業外費用合計	49,948	109,824
経常利益	442,753	639,218
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	429,402	648,718
法人税、住民税及び事業税	115,556	203,006
法人税等調整額	46,880	2,243
法人税等合計	162,437	205,249
四半期純利益	266,964	443,469

(3) 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。

(セグメント情報等の注記)

【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。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第3四半期累計期間に係る四半期キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期累計期間に係る減価償却費(無形固定資産に係る償却費を含む。)は、次のとおりであります。

	前第3四半期累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年6月30日)	当第3四半期累計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年6月30日)
減価償却費	271,396千円	268,320千円