



2025年9月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（非連結）

2025年4月22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 経理部長（氏名） 菊池 史哉（TEL）03(6804)3904
 半期報告書提出予定日 2025年5月8日 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. 2025年9月期第2四半期（中間期）の業績（2024年10月1日～2025年3月31日）

（1）経営成績（累計）

（%表示は、対前年中間期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年9月期中間期	6,385	27.4	782	11.3	692	6.9	477	7.5
2024年9月期中間期	5,013	28.8	702	70.0	647	64.5	444	78.0

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2025年9月期中間期	84.26	83.11
2024年9月期中間期	79.55	78.16

（注）当社は、2025年4月1日付で普通株式1株につき2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株当たり中間純利益及び潜在株式調整後1株当たり中間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	%
2025年9月期中間期	18,675	3,250	17.2
2024年9月期	15,894	2,711	16.9

（参考）自己資本 2025年9月期中間期 3,214百万円 2024年9月期 2,692百万円

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
2024年9月期	—	0.00	—	0.00	0.00
2025年9月期	—	0.00	—	—	—
2025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. 2025年9月期の業績予想（2024年10月1日～2025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	9,500	19.5	1,000	30.4	825	31.0	570	49.9	99.82

（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）当社は、2025年4月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。2025年9月期（予想）における通期の1株当たり当期純利益については、当該株式分割を考慮した額を記載しております。なお、株式分割を考慮しない場合の2025年9月期（予想）における通期の1株当たり当期純利益は、199円64銭となります。

※ 注記事項

- (1) 中間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）	2025年9月期中間期	5,715,100株	2024年9月期	5,645,600株
② 期末自己株式数	2025年9月期中間期	4,840株	2024年9月期	838株
③ 期中平均株式数（中間期）	2025年9月期中間期	5,665,782株	2024年9月期中間期	5,581,751株

(注) 当社は、2025年4月1日付で普通株式1株につき2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。

※ 第2四半期（中間期）決算短信は公認会計士又は監査法人の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. 中間財務諸表及び主な注記	4
(1) 中間貸借対照表	4
(2) 中間損益計算書	6
(3) 中間キャッシュ・フロー計算書	7
(4) 中間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
(重要な後発事象)	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

当中間会計期間(2024年10月1日～2025年3月31日)におけるわが国の経済は、社会経済活動の正常化およびインバウンド需要の拡大を背景に、緩やかな回復基調が続いております。一方で、米国の経済政策に関する不確実性、海外情勢の不安定化、インフレ進行などにより、景気の先行きは依然として不透明な状況となっております。

こうした環境のもと、当社が主力事業とする不動産賃貸業界においては、平均空室率の改善に見られるとおりオフィス需要全体が堅調に推移しております。特に当社が強みを持つ渋谷エリアでは、スタートアップ企業の活発な需要を背景に、当社運営の既存物件は高稼働率を維持し、リーシング状況も引き続き良好です。また、建築費高騰や金利上昇を受け、ビルオーナーによる既存ビル活用のニーズが高まっており、築古ビルの再生に強みを持つ当社にとっては引き続き有利な事業環境となっております。

こうした追い風を受け、当社は既存運営物件の高稼働率を維持し、安定的なストック型収入の積み上げを継続するとともに、販売用不動産「OMB MEGURO NAKACHO」の売却決済完了により、当期に予定していた販売物件2件の売却がすべて完了し、フロー型収入も順調に推移しました。仕入活動についても、第2四半期にマスターリース中の2物件の取得により保有物件数が増加したほか、新規マスターリース物件1件を獲得しております。これにより、当中間会計期間においては、積極的な先行投資を実施しつつ過去最高の売上高及び営業利益の計上を達成しております。下期においてもストック型収入の順調な積み上げが見込まれることから、通期の業績達成確度はより高まり、来期以降に収益貢献する物件仕入に注力致します。

なお、米トランプ政権による関税が実施された場合も、当社は景気変動には相対的に強い事業モデルであり、オーナー・テナントも国内企業が中心のため、撤退リスクは低いと考えられます。

以上の取り組みの結果、当中間会計期間の業績は、売上高6,385,862千円(前中間会計期間比27.4%増)、営業利益782,601千円(前中間会計期間比11.3%増)、経常利益692,907千円(前中間会計期間比6.9%増)、中間純利益は477,408千円(前中間会計期間比7.5%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)

当中間会計期間末における流動資産は4,222,723千円となり、前事業年度末に比べ1,303,910千円減少いたしました。これは主に販売用不動産で保有する「(仮称)目黒区大橋1丁目新築PJ」の土地売却及び「OMB MEGURO NAKACHO」の売却に伴い、販売用不動産が2,392,319千円減少した一方、現金及び預金が1,009,609千円増加したこと等によるものです。固定資産は14,453,027千円となり、前事業年度末に比べ4,084,942千円増加いたしました。これは主に「(仮称)中目黒1丁目再生PJ」の新規取得に加え、マスターリース物件として運営していた「OMB KITASANDO」及び「OMB HIGASHIAZABU」の取得等により土地が3,302,732千円、建物が609,697千円増加したこと等によるものです。

この結果、資産合計は18,675,751千円となり、前事業年度末に比べて2,781,032千円増加いたしました。

(負債)

当中間会計期間末における流動負債は6,350,965千円となり、前事業年度末に比べ513,335千円増加いたしました。これは主に、不動産取得のための新規借入により短期借入金が135,000千円、1年内返済予定の長期借入金が118,283千円増加したこと等によるものです。固定負債は9,074,038千円となり、前事業年度末に比べ1,728,599千円増加いたしました。これは主に前述の新規借入により長期借入金が1,698,487千円増加したこと等によるものです。

この結果、負債合計は15,425,003千円となり、前事業年度末に比べて2,241,935千円増加いたしました。

(純資産)

当中間会計期間末における純資産合計は3,250,747千円となり、前事業年度末に比べて539,096千円増加いたしました。これは、中間純利益477,408千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

当中間会計期間における現金及び現金同等物の中間期末残高は2,139,962千円となりました。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)

営業活動の結果獲得した資金は、3,308,576千円(前中間会計期間は826,404千円の使用)となりました。これは主に、販売用不動産で保有する「(仮称)目黒区大橋1丁目新築PJ」の土地売却及び「OMB MEGURO NAKACHO」の売却を行ったことにより、販売用不動産の増減額(△は増加)が2,374,402千円(前中間会計期間は△1,360,403千円)計上されたほか、税引前中間純利益が692,907千円(前中間会計期間は657,443千円)計上されたこと等によるものです。

(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、4,235,981千円(前中間会計期間は247,424千円の使用)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4,143,581千円(前中間会計期間は115,996千円の支出)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)

財務活動の結果獲得した資金は、1,937,014千円(前中間会計期間は414,762千円の獲得)となりました。これは主に、不動産取得のための新規借入を行ったことにより、短期借入金の純増減額(△は減少)135,000千円(前中間会計期間は△1,727,000千円)及び長期借入れによる収入3,520,000千円(前中間会計期間は3,299,000千円の収入)が計上されたほか、長期借入金の返済による支出が1,704,294千円(前中間会計期間は1,132,991千円の支出)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

2025年9月期の業績予想につきましては、2024年10月29日に公表した業績予想から変更ありません。なお、米トランプ政権による関税が実施された場合については、当社は景気変動には相対的に強い事業モデルであり、オーナー・テナントも国内企業が中心のため、撤退リスクは低いと考えております。

2. 中間財務諸表及び主な注記

(1) 中間貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年9月30日)	当中間会計期間 (2025年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,130,352	2,139,962
営業未収入金	689,042	730,448
完成工事未収入金	6,184	21,082
契約資産	7,432	6,267
販売用不動産	3,299,284	906,964
未成工事支出金	-	759
未成業務支出金	-	575
前払費用	306,007	325,351
その他	88,707	91,708
貸倒引当金	△377	△397
流動資産合計	5,526,633	4,222,723
固定資産		
有形固定資産		
建物	5,607,411	6,217,109
構築物	45,858	61,884
工具、器具及び備品	431,527	443,094
土地	4,405,596	7,708,328
リース資産	-	3,018
建設仮勘定	34,083	265,622
その他	381	381
減価償却累計額及び減損損失累計額	△2,371,794	△2,541,497
有形固定資産合計	8,153,064	12,157,941
無形固定資産		
ソフトウェア	58,505	57,326
ソフトウェア仮勘定	-	6,072
無形固定資産合計	58,505	63,398
投資その他の資産		
敷金及び保証金	1,804,402	1,778,346
長期前払費用	24,453	35,407
繰延税金資産	259,782	248,993
その他	68,027	169,091
貸倒引当金	△151	△151
投資その他の資産合計	2,156,515	2,231,687
固定資産合計	10,368,085	14,453,027
資産合計	15,894,719	18,675,751

(単位:千円)

	前事業年度 (2024年9月30日)	当中間会計期間 (2025年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	503,097	599,254
短期借入金	-	135,000
1年内返済予定の長期借入金	4,126,706	4,244,989
未払金	46,386	77,653
未払費用	125,188	117,928
未払法人税等	166,467	221,534
前受金	563,956	531,948
契約負債	41,278	120,710
預り金	175,058	204,932
役員賞与引当金	18,000	11,100
受注損失引当金	2,319	766
損害補償損失引当金	42,000	12,000
リース債務	-	663
その他	27,170	72,483
流動負債合計	5,837,629	6,350,965
固定負債		
長期借入金	5,580,105	7,278,592
預り保証金	1,553,128	1,581,723
リース債務	-	2,545
資産除去債務	196,067	196,073
その他	16,137	15,103
固定負債合計	7,345,438	9,074,038
負債合計	13,183,068	15,425,003
純資産の部		
株主資本		
資本金	680,971	703,503
新株式申込証拠金	-	47
資本剰余金	650,971	673,503
利益剰余金	1,360,527	1,837,936
自己株式	△218	△218
株主資本合計	2,692,252	3,214,771
新株予約権	19,398	35,975
純資産合計	2,711,650	3,250,747
負債純資産合計	15,894,719	18,675,751

(2) 中間損益計算書

(単位：千円)

	前中間会計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)	当中間会計期間 (自 2024年10月1日 至 2025年3月31日)
売上高	5,013,824	6,385,862
売上原価	4,048,971	5,272,351
売上総利益	964,852	1,113,510
販売費及び一般管理費	261,876	330,909
営業利益	702,976	782,601
営業外収益		
受取利息	86	1,494
協賛金収入	297	-
その他	25	208
営業外収益合計	408	1,703
営業外費用		
支払利息	24,540	68,752
支払手数料	26,469	16,481
減価償却費	3,843	3,721
株式交付費	323	-
その他	263	2,442
営業外費用合計	55,441	91,397
経常利益	647,943	692,907
特別利益		
受取補償金	9,500	-
特別利益合計	9,500	-
税引前中間純利益	657,443	692,907
法人税、住民税及び事業税	203,885	204,708
法人税等調整額	9,484	10,789
法人税等合計	213,369	215,498
中間純利益	444,073	477,408

(3) 中間キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前中間会計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)	当中間会計期間 (自 2024年10月1日 至 2025年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前中間純利益	657,443	692,907
減価償却費	175,772	198,185
貸倒引当金の増減額(△は減少)	389	19
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△9,000	△6,900
受注損失引当金の増減額(△は減少)	△12,922	△1,552
損害補償損失引当金の増減額(△は減少)	-	△30,000
受取利息	△86	△1,494
協賛金収入	△297	-
受取補償金	△9,500	-
支払手数料	26,469	16,481
株式交付費	323	-
株式報酬費用	10,208	29,706
支払利息及び社債利息	26,183	70,335
売上債権の増減額(△は増加)	2,209	△56,304
契約資産の増減額(△は増加)	16,474	1,164
未成工事支出金の増減額(△は増加)	△119	△759
未成業務支出金の増減額(△は増加)	1,888	△575
販売用不動産の増減額(△は増加)	△1,360,403	2,374,402
仕入債務の増減額(△は減少)	7,708	22,472
前払費用の増減額(△は増加)	△12,012	5,775
その他の資産の増減額(△は増加)	△167,771	△7,551
未払金の増減額(△は減少)	5,911	32,933
未払費用の増減額(△は減少)	△4,702	△7,260
前受金の増減額(△は減少)	22,774	△32,008
契約負債の増減額(△は減少)	△275,301	79,431
預り金の増減額(△は減少)	34,561	29,874
預り保証金の増減額(△は減少)	35,098	28,595
その他の負債の増減額(△は減少)	76,490	93,909
その他	230	58
小計	△751,978	3,531,845
利息の支払額	△25,563	△71,508
利息及び配当金の受取額	9	861
法人税等の支払額	△58,438	△152,563
協賛金の受取額	297	-
補償金の受取額	9,500	-
その他	△230	△58
営業活動によるキャッシュ・フロー	△826,404	3,308,576

(単位:千円)

	前中間会計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)	当中間会計期間 (自 2024年10月1日 至 2025年3月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△115,996	△4,143,581
無形固定資産の取得による支出	△7,942	△17,336
長期貸付けによる支出	△33,423	△10,105
長期貸付金の回収による収入	202	2,339
敷金及び保証金の差入による支出	△73,625	△10,909
敷金及び保証金の回収による収入	28,167	41,186
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△44,805	△97,576
投資活動によるキャッシュ・フロー	△247,424	△4,235,981
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(△は減少)	△1,727,000	135,000
長期借入れによる収入	3,299,000	3,520,000
長期借入金の返済による支出	△1,132,991	△1,704,294
新株予約権の行使による株式の発行による収入	711	2,796
新株式申込証拠金の払込による収入	-	47
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	57
リース債務の返済による支出	-	△110
手数料の支払額	△26,469	△16,481
財務活動によるキャッシュ・フロー	414,762	1,937,014
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△659,066	1,009,609
現金及び現金同等物の期首残高	1,962,754	1,130,352
現金及び現金同等物の中間期末残高	1,303,687	2,139,962

(4) 中間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。

(重要な後発事象)

株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更

当社は、2025年2月25日開催の取締役会決議に基づき、2025年4月1日付で株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更を行いました。

1. 株式分割の目的

当社株式の投資単位当たりの金額を引き下げ、当社株式に投資しやすい環境を整えることで、当社株式の流動性を高め、投資家層の更なる拡大を図ることを目的とするものです。

2. 株式分割の概要

(1) 分割の方法

2025年3月31日(月)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いたしました。

(2) 分割により増加する株式数

①株式分割前の発行済株式総数	2,857,550株
②今回の分割により増加する株式数	2,857,550株
③株式分割後の発行済株式数	5,715,100株
④株式分割後の発行可能株式総数	16,000,000株

(3) 分割の日程

①基準日公告日	2025年3月14日(金)
②基準日	2025年3月31日(月)
③効力発生日	2025年4月1日(火)

(4) 1株当たり情報に及ぼす影響

当該株式分割が前事業年度の期首に行われたと仮定した場合の1株当たり情報は、以下のとおりです。

	前中間会計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)	当中間会計期間 (自 2024年10月1日 至 2025年3月31日)
1株当たり中間純利益(円)	79.55	84.26
潜在株式調整後 1株あたり中間純利益(円)	78.16	83.11

3. 株式分割に伴う定款の一部変更

(1) 変更の理由

今回の株式分割に伴い、会社法184条第2項の規定に基づき、2025年4月1日(火)をもって当社定款第6条に定める発行可能株式総数を変更いたしました。

(2) 変更の内容

(下線は変更箇所)

変更前	変更後
(発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は、 <u>8,000,000株</u> とする。	(発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は、 <u>16,000,000株</u> とする。

4. その他

(1) 資本金の額の変更

なお、今回の株式分割に際して、資本金の額の変更はありません。

(2) 新株予約権の行使価額の調整

今回の株式分割に伴い、当社発行の新株予約権の1株当たり行使価額を2025年4月1日以降、以下のとおり調整いたしました。

	調整前行使価額	調整後行使価額
第1回新株予約権	158円	79円
第2回新株予約権	158円	79円
第3回新株予約権	808円	404円
第5回新株予約権(有償)	2,002円	1,001円
第6回新株予約権(有償)	1,820円	910円
第7回新株予約権(有償)	1,880円	940円