



2024年9月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（非連結）

2024年1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) 取締役経営管理本部長 (氏名) 横山 和哉 (TEL) 03(6804)3904
四半期報告書提出予定日 2024年2月9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. 2023年9月期第1四半期の業績 (2023年10月1日～2023年12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1四半期 | 2,588 | — | 260 | — | 247 | — | 169 | — |
| 2023年9月期第1四半期 | — | — | — | — | — | — | — | — |

| | 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1四半期 | 60.98 | 59.88 |
| 2023年9月期第1四半期 | — | — |

(注) 当社は、2023年9月期第1四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1四半期の数値及び2024年9月期第1四半期の対前年同四半期増減率は記載しておりません。

(2) 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1四半期 | 10,855 | 2,455 | 22.6 |
| 2023年9月期 | 11,406 | 2,281 | 20.0 |

(参考) 自己資本 2024年9月期第1四半期 2,451百万円 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 | — | — | — | — | — |
| 2024年9月期(予想) | — | 0.00 | — | 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1Q | 2,782,800株 | 2023年9月期 | 2,781,200株 |
| ② 期末自己株式数 | 2024年9月期1Q | 一株 | 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1Q | 2,781,548株 | 2023年9月期1Q | 一株 |

(注) 当社は、2023年9月期第1四半期において、四半期財務諸表を作成していないため、2023年9月期第1四半期の期中平均株式数（四半期累計）は記載しておりません。

※ 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 | 3 |
| (3) 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1四半期累計期間 | 6 |
| (3) 四半期財務諸表に関する注記事項 | 7 |
| (継続企業の前提に関する注記) | 7 |
| (株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) | 7 |
| (セグメント情報等) | 7 |

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1四半期累計期間(2023年10月1日～2023年12月31日)におけるわが国の経済は、インバウンド需要やサービス消費の回復をはじめとして、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の高騰、金利・円安などの影響により過度にインフレを恒常化させる可能性がある等、依然として景気の先行きは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賃貸業界におきましては、一時は低迷したオフィス需要も回復基調である一方、大規模再開発などによって新たなオフィス移転などの動きが生まれ、その周辺にある築古ビルがリーシングに苦戦するなど、エリアによってはオフィス市況にも影響を及ぼしております。また、2024年1月に発生した能登半島地震などを契機として、築古ビルの耐震性を改めて考え直すビルオーナーも少なくないと思っております。

シェアオフィス業界においても、2023年11月には、アメリカ合衆国の高級シェアオフィスを展開する企業が日本の民事再生法にあたる連邦破産法第11条の適用を申請するなど、シェアオフィスを取り巻く環境は世界的にも大きな変化を迎えております。日本においても、シェアオフィス市場そのものは拡大傾向にあるものの、事業者数も増えているため、より一層の差別化が必要となっております。特に、中小企業・スタートアップ企業は、資金調達の鈍化傾向などを背景に、コスト意識がよりシビアになっていることから、オフィスについても企業のニーズをとらえた上で、適正価格で提供することが求められております。

このような状況の中、当社は技術力・企画力・運営力を柱に、時代のニーズを敏感に捉えながら、競争力の低下した不動産をフレキシブルなワークプレイスへと再生させ、新たな価値を生み出してまいりました。コロナ禍の反動で中小企業の倒産が増加する中で、渋谷区を中心とした東京都心部エリアにおいて、入居者のニーズを的確にとらえた上で適正価格で提供している当社のオフィスは、オフィス選別淘汰の時代においても高稼働を維持しております。

当第1四半期は、大規模再開発が進められている港区高輪ゲートウェイエリアにおいて、当社最大規模の物件運営である「RandL TAKANAWA GATEWAY」を2023年11月に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によるストック型収入の積み上げに加え、新規開業物件である「RandL TAKANAWA GATEWAY」の竣工による設計・施工売上や、販売用不動産「PORTAL POINT HARAJUKU ANNEX」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、当第1四半期は、新たな購入物件の売買契約も締結し、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1四半期累計期間の業績は、売上高2,588,383千円、営業利益260,550千円、経常利益247,296千円、四半期純利益は169,642千円となりました。

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1四半期会計期間末における流動資産は3,467,306千円となり、前事業年度末に比べ540,022千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PORTAL POINT HARAJUKU ANNEXの売却に伴い販売用不動産が335,329千円減少したこと等によるものです。固定資産は7,388,475千円となり、前事業年度末に比べ11,165千円減少いたしました。これは主に有形固定資産の減価償却が進み、減価償却累計額及び減損損失累計額が78,176千円増加したこと等によるものです。

この結果、資産合計は10,855,782千円となり、前事業年度末に比べて551,188千円減少いたしました。

(負債)

当第1四半期会計期間末における流動負債は2,394,732千円となり、前事業年度末に比べ1,932,571千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1,800,000千円減少したこと等によるものです。固定負債は6,005,467千円となり、前事業年度末に比べ1,207,354千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1,179,357千円増加した等によるものです。

この結果、負債合計は8,400,200千円となり、前事業年度末に比べて725,217千円減少いたしました。

(純資産)

当第1四半期会計期間末における純資産合計は2,455,582千円となり前事業年度末に比べて174,029千円増加いたしました。これは、四半期純利益169,642千円等の計上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から変更ありません。

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1四半期会計期間 (2023年12月31日) |
|------------------|-----------------------|-----------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 1,962,754 | 1,370,199 |
| 営業未収入金 | 601,902 | 640,711 |
| 完成工事未収入金 | 72,344 | 8,456 |
| 契約資産 | 20,636 | 169,993 |
| 販売用不動産 | 1,010,532 | 675,202 |
| 未成工事支出金 | 143 | 5,494 |
| 未成業務支出金 | 3,263 | 6,590 |
| 前払費用 | 252,387 | 250,745 |
| その他 | 83,549 | 340,360 |
| 貸倒引当金 | △183 | △448 |
| 流動資産合計 | 4,007,328 | 3,467,306 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物 | 4,678,921 | 4,685,691 |
| 構築物 | 33,787 | 34,011 |
| 工具、器具及び備品 | 403,984 | 405,150 |
| 土地 | 2,228,506 | 2,228,506 |
| 建設仮勘定 | 2,704 | 13,145 |
| その他 | 271 | 381 |
| 減価償却累計額及び減損損失累計額 | △1,954,981 | △2,033,157 |
| 有形固定資産合計 | 5,393,194 | 5,333,729 |
| 無形固定資産 | | |
| ソフトウェア | 70,524 | 65,568 |
| ソフトウェア仮勘定 | - | 4,290 |
| 無形固定資産合計 | 70,524 | 69,858 |
| 投資その他の資産 | | |
| 敷金及び保証金 | 1,633,346 | 1,654,251 |
| 長期前払費用 | 448 | 384 |
| 繰延税金資産 | 215,552 | 201,676 |
| その他 | 86,726 | 128,726 |
| 貸倒引当金 | △151 | △151 |
| 投資その他の資産合計 | 1,935,922 | 1,984,887 |
| 固定資産合計 | 7,399,641 | 7,388,475 |
| 資産合計 | 11,406,970 | 10,855,782 |

(単位：千円)

| | 前事業年度 (2023年9月30日) | 当第1四半期会計期間 (2023年12月31日) |
|---------------|-----------------------|-----------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 463,622 | 456,827 |
| 短期借入金 | 1,842,000 | 42,000 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 791,965 | 747,027 |
| 未払金 | 28,586 | 64,545 |
| 未払費用 | 125,746 | 86,073 |
| 未払法人税等 | 76,872 | 69,926 |
| 前受金 | 464,315 | 477,277 |
| 契約負債 | 314,297 | 127,446 |
| 預り金 | 171,273 | 192,427 |
| 賞与引当金 | - | 25,811 |
| 役員賞与引当金 | 18,000 | 4,500 |
| 受注損失引当金 | 15,324 | 15,428 |
| その他 | 15,300 | 85,440 |
| 流動負債合計 | 4,327,304 | 2,394,732 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | 3,137,216 | 4,316,573 |
| 預り保証金 | 1,451,499 | 1,480,519 |
| 資産除去債務 | 180,705 | 180,932 |
| その他 | 28,692 | 27,441 |
| 固定負債合計 | 4,798,113 | 6,005,467 |
| 負債合計 | 9,125,418 | 8,400,200 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 665,697 | 665,823 |
| 資本剰余金 | 635,697 | 635,823 |
| 利益剰余金 | 980,158 | 1,149,800 |
| 株主資本合計 | 2,281,552 | 2,451,447 |
| 新株予約権 | - | 4,134 |
| 純資産合計 | 2,281,552 | 2,455,582 |
| 負債純資産合計 | 11,406,970 | 10,855,782 |

(2) 四半期損益計算書

第1四半期累計期間

(単位：千円)

| | 当第1四半期累計期間 (自 2023年10月1日 至 2023年12月31日) |
|--------------|---|
| 売上高 | 2,588,383 |
| 売上原価 | 2,201,369 |
| 売上総利益 | 387,013 |
| 販売費及び一般管理費 | 126,462 |
| 営業利益 | 260,550 |
| 営業外収益 | |
| その他 | 0 |
| 営業外収益合計 | 0 |
| 営業外費用 | |
| 支払利息 | 12,914 |
| 株式交付費 | 170 |
| その他 | 169 |
| 営業外費用合計 | 13,254 |
| 経常利益 | 247,296 |
| 税引前四半期純利益 | 247,296 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 63,778 |
| 法人税等調整額 | 13,876 |
| 法人税等合計 | 77,654 |
| 四半期純利益 | 169,642 |

(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)

【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。