



## 2026年9月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（非連結）

2026年4月28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 管理本部長（氏名） 菊池 史哉（TEL）03(6804)3904  
 半期報告書提出予定日 2026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. 2026年9月期第2四半期（中間期）の業績（2025年10月1日～2026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   | %    |
| 2026年9月期中間期 | 5,673 | △11.2 | 1,043 | 33.4 | 874  | 26.3 | 593   | 24.4 |
| 2025年9月期中間期 | 6,385 | 27.4  | 782   | 11.3 | 692  | 6.9  | 477   | 7.5  |

|             | 1株当たり<br>中間純利益 | 潜在株式調整後<br>1株当たり<br>中間純利益 |
|-------------|----------------|---------------------------|
|             | 円 銭            | 円 銭                       |
| 2026年9月期中間期 | 103.20         | 100.97                    |
| 2025年9月期中間期 | 84.26          | 83.11                     |

（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   | %      |
| 2026年9月期中間期 | 25,242 | 4,063 | 15.8   |
| 2025年9月期    | 21,264 | 3,351 | 15.5   |

（参考）自己資本 2026年9月期中間期 3,976百万円 2025年9月期 3,300百万円

### 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  |
| 2025年9月期     | —      | 0.00   | —      | 0.00 | 0.00 |
| 2026年9月期     | —      | 0.00   | —      | —    | —    |
| 2026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. 2026年9月期の業績予想（2025年10月1日～2026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<br>当期純利益 |
|----|--------|-----|-------|------|-------|------|-------|------|----------------|
|    | 百万円    | %   | 百万円   | %    | 百万円   | %    | 百万円   | %    | 円 銭            |
| 通期 | 10,500 | 7.2 | 1,470 | 40.9 | 1,117 | 35.1 | 725   | 29.6 | 125.37         |

（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) 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） | 2026年9月期中間期 | 5,789,150株 | 2025年9月期    | 5,746,900株 |
| ② 期末自己株式数           | 2026年9月期中間期 | 6,288株     | 2025年9月期    | 4,840株     |
| ③ 期中平均株式数（中間期）      | 2026年9月期中間期 | 5,755,196株 | 2025年9月期中間期 | 5,665,782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. 当中間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      | 4  |
| (4) 業績予想などの将来予測情報に関する説明  | 4  |
| 2. 中間財務諸表及び主な注記          | 5  |
| (1) 中間貸借対照表              | 5  |
| (2) 中間損益計算書              | 7  |
| (3) 中間キャッシュ・フロー計算書       | 8  |
| (4) 中間財務諸表に関する注記事項       | 10 |
| (継続企業の前提に関する注記)          | 10 |
| (株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) | 10 |
| (セグメント情報等)               | 10 |
| (重要な後発事象)                | 10 |

## 1. 当中間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(2025年10月1日～2026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及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、米国の外交政策に関する不確実性、海外情勢の不安定化、金利変動・円安の進行などにより、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オフィス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、賃料も上昇傾向にあります。また、建築費の高騰や金利上昇を背景に、新築よりも既存ビルを活用する方が収益面で優位な状況となっております。これにより、新築再開発を前提とするデベロッパーは、築古ビルを解体し、新築する従来のビジネスモデルの継続が困難になりつつあります。一方、築古ビルの再生に強みを持つ当社にとっては、これが仕入機会の拡大につながっており、引き続き有利な事業環境となっております。

このような追い風を受け、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したことで計画を上回る収益を計上しており、第1四半期における販売用不動産の売却についても順調に決済が完了し、フロー型収入も収益に大きく貢献した結果、各段階利益において増益を達成いたしました。また、仕入活動についても、2026年2月にヒューリック株式会社との合弁会社設立を通じたJV案件による新規物件の獲得も順調な滑り出しとなっており、当中間会計期間において新たに4件の新規購入物件の決済や2件のマスターリース物件の契約締結が完了するなど、計画を上回るペースで推移しました。下期以降も来期以降の収益に貢献する物件の仕入活動などの先行投資を積極的に継続し、年間獲得目標を12件に増やしつつ、ホテルビジネスをはじめとした新規ビジネスなど、さらなる業容拡大に向けた取り組みに注力してまいります。

なお、中東情勢の不安定化によるナフサ等の建築資材不足の影響については、オフィス中心の築古ビル再生への影響は新築ビル開発と比べ現時点では小さく、当社の業績に与える影響は限定的であると見込んでおります。

以上の取り組みの結果、当中間会計期間の業績は、売上高5,673,265千円(前中間会計期間比11.2%減)、営業利益1,043,646千円(前中間会計期間比33.4%増)、経常利益874,809千円(前中間会計期間比26.3%増)、中間純利益は593,973千円(前中間会計期間比24.4%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、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)

当中間会計期間末における流動資産は3,192,709千円となり、前事業年度末に比べ1,279,556千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「THE MOCK-UP」の売却に伴い、販売用不動産が1,049,589千円減少したこと、ならびに現金及び預金が395,654千円減少したこと等によるものです。固定資産は22,050,124千円となり、前事業年度末に比べ5,257,657千円増加いたしました。これは主に「(仮称)世田谷区池尻再生PJ」や「(仮称)祐天寺2丁目再生PJ」等の新規取得により土地が3,809,880千円、建物が1,023,547千円増加したこと等によるものです。

この結果、資産合計は25,242,833千円となり、前事業年度末に比べて3,978,101千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5,004,413千円となり、前事業年度末に比べ1,102,986千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1,490,000千円増加したこと、1年内返済予定の長期借入金が37,679千円減少したこと等によるものです。固定負債は16,174,586千円となり、前事業年度末に比べ2,162,889千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2,064,573千円増加したこと等によるものです。

この結果、負債合計は21,179,000千円となり、前事業年度末に比べて3,265,875千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4,063,832千円となり、前事業年度末に比べて712,225千円増加いたしました。

た。これは、中間純利益593,973千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551,492千円となりました。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、1,661,873千円(前中間会計期間は3,308,576千円の獲得)となりました。これは主に、販売用不動産で保有する「THE MOCK-UP」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1,038,441千円(前中間会計期間は2,374,402千円)計上されたほか、税引前中間純利益が874,809千円(前中間会計期間は692,907千円)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、5,547,984千円(前中間会計期間は4,235,981千円の使用)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5,356,227千円(前中間会計期間は4,143,581千円の支出)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、3,490,455千円(前中間会計期間は1,937,014千円の獲得)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)1,490,000千円(前中間会計期間は135,000千円)及び長期借入れによる収入3,638,540千円(前中間会計期間は3,520,000千円の収入)が計上されたほか、長期借入金の返済による支出が1,612,596千円(前中間会計期間は1,704,294千円の支出)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

2026年9月期の業績予想につきましては、2025年10月28日に公表した業績予想から変更ありません。なお、中東情勢の不安定化によるナフサ等の建築資材不足の影響については、オフィス中心の築古ビル再生への影響は新築ビル開発と比べ現時点では小さく、当社の業績に与える影響は限定的であると見込んでおります。更なる建築資材の流通の遅れ、価格高騰の可能性については先行き不透明な状況であることから、今後の動向を注視し、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. 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<br>(2025年9月30日) | 当中間会計期間<br>(2026年3月31日) |
|------------------|-----------------------|-------------------------|
| <b>資産の部</b>      |                       |                         |
| 流動資産             |                       |                         |
| 現金及び預金           | 947,147               | 551,492                 |
| 営業未収入金           | 703,778               | 689,467                 |
| 完成工事未収入金         | 1,520                 | 41,874                  |
| 契約資産             | 2,845                 | 100,215                 |
| 販売用不動産           | 2,372,776             | 1,323,187               |
| 未成工事支出金          | 85                    | 199                     |
| 前払費用             | 308,175               | 367,673                 |
| その他              | 136,512               | 119,141                 |
| 貸倒引当金            | △576                  | △541                    |
| 流動資産合計           | 4,472,266             | 3,192,709               |
| 固定資産             |                       |                         |
| 有形固定資産           |                       |                         |
| 建物               | 6,103,713             | 7,127,260               |
| 構築物              | 71,045                | 79,117                  |
| 工具、器具及び備品        | 437,437               | 487,922                 |
| 土地               | 9,983,653             | 13,793,534              |
| リース資産            | 3,018                 | 3,018                   |
| 建設仮勘定            | 464,912               | 798,663                 |
| その他              | 381                   | 381                     |
| 減価償却累計額及び減損損失累計額 | △2,623,412            | △2,812,269              |
| 有形固定資産合計         | 14,440,749            | 19,477,626              |
| 無形固定資産           |                       |                         |
| ソフトウェア           | 60,748                | 50,114                  |
| 無形固定資産合計         | 60,748                | 50,114                  |
| 投資その他の資産         |                       |                         |
| 敷金及び保証金          | 1,744,105             | 1,843,398               |
| 長期前払費用           | 31,324                | 38,621                  |
| 繰延税金資産           | 266,827               | 266,848                 |
| その他              | 248,862               | 373,666                 |
| 貸倒引当金            | △151                  | △151                    |
| 投資その他の資産合計       | 2,290,969             | 2,522,382               |
| 固定資産合計           | 16,792,466            | 22,050,124              |
| 資産合計             | 21,264,732            | 25,242,833              |

(単位:千円)

|               | 前事業年度<br>(2025年9月30日) | 当中間会計期間<br>(2026年3月31日) |
|---------------|-----------------------|-------------------------|
| <b>負債の部</b>   |                       |                         |
| 流動負債          |                       |                         |
| 営業未払金         | 625,426               | 558,884                 |
| 短期借入金         | -                     | 1,490,000               |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 1,646,526             | 1,608,847               |
| 未払金           | 149,157               | 103,796                 |
| 未払費用          | 144,148               | 134,771                 |
| 未払法人税等        | 152,670               | 302,338                 |
| 前受金           | 550,618               | 518,571                 |
| 契約負債          | 310,773               | 37,891                  |
| 預り金           | 202,268               | 226,646                 |
| 役員賞与引当金       | 13,200                | 11,100                  |
| 損害補償損失引当金     | 10,000                | 10,000                  |
| リース債務         | 663                   | 663                     |
| その他           | 95,973                | 902                     |
| 流動負債合計        | 3,901,427             | 5,004,413               |
| 固定負債          |                       |                         |
| 長期借入金         | 12,291,170            | 14,355,744              |
| 預り保証金         | 1,516,851             | 1,615,622               |
| リース債務         | 2,213                 | 1,881                   |
| 資産除去債務        | 187,001               | 187,523                 |
| その他           | 14,459                | 13,815                  |
| 固定負債合計        | 14,011,697            | 16,174,586              |
| 負債合計          | 17,913,124            | 21,179,000              |
| <b>純資産の部</b>  |                       |                         |
| 株主資本          |                       |                         |
| 資本金           | 705,279               | 746,439                 |
| 資本剰余金         | 675,279               | 716,439                 |
| 利益剰余金         | 1,919,747             | 2,513,721               |
| 自己株式          | △218                  | △354                    |
| 株主資本合計        | 3,300,088             | 3,976,246               |
| 新株予約権         | 51,519                | 87,586                  |
| 純資産合計         | 3,351,607             | 4,063,832               |
| 負債純資産合計       | 21,264,732            | 25,242,833              |

(2) 中間損益計算書

(単位：千円)

|              | 前中間会計期間<br>(自 2024年10月1日<br>至 2025年3月31日) | 当中間会計期間<br>(自 2025年10月1日<br>至 2026年3月31日) |
|--------------|---|---|
| 売上高          | 6,385,862                                 | 5,673,265                                 |
| 売上原価         | 5,272,351                                 | 4,251,504                                 |
| 売上総利益        | 1,113,510                                 | 1,421,760                                 |
| 販売費及び一般管理費   | 330,909                                   | 378,114                                   |
| 営業利益         | 782,601                                   | 1,043,646                                 |
| 営業外収益        |   |   |
| 受取利息         | 1,494                                     | 2,257                                     |
| 協賛金収入        | -   | 210                                       |
| その他          | 208                                       | 313                                       |
| 営業外収益合計      | 1,703                                     | 2,781                                     |
| 営業外費用        |   |   |
| 支払利息         | 68,752                                    | 126,138                                   |
| 支払手数料        | 16,481                                    | 36,474                                    |
| 減価償却費        | 3,721                                     | 8,218                                     |
| その他          | 2,442                                     | 787                                       |
| 営業外費用合計      | 91,397                                    | 171,619                                   |
| 経常利益         | 692,907                                   | 874,809                                   |
| 税引前中間純利益     | 692,907                                   | 874,809                                   |
| 法人税、住民税及び事業税 | 204,708                                   | 280,856                                   |
| 法人税等調整額      | 10,789                                    | △20                                       |
| 法人税等合計       | 215,498                                   | 280,835                                   |
| 中間純利益        | 477,408                                   | 593,973                                   |

(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<br>(自 2024年10月1日<br>至 2025年3月31日) | 当中間会計期間<br>(自 2025年10月1日<br>至 2026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            | 692,907                                   | 874,809                                   |
| 減価償却費               | 198,185                                   | 212,714                                   |
| 貸倒引当金の増減額(△は減少)     | 19  | △34                                       |
| 役員賞与引当金の増減額(△は減少)   | △6,900                                    | △2,100                                    |
| 受注損失引当金の増減額(△は減少)   | △1,552                                    | -   |
| 損害補償損失引当金の増減額(△は減少) | △30,000                                   | -   |
| 受取利息                | △1,494                                    | △2,257                                    |
| 協賛金収入               | -   | △210                                      |
| 支払手数料               | 16,481                                    | 36,474                                    |
| 株式報酬費用              | 29,706                                    | 63,496                                    |
| 支払利息及び社債利息          | 70,335                                    | 127,610                                   |
| 売上債権の増減額(△は増加)      | △56,304                                   | △26,043                                   |
| 契約資産の増減額(△は増加)      | 1,164                                     | △97,369                                   |
| 未成工事支出金の増減額(△は増加)   | △759                                      | △113                                      |
| 未成業務支出金の増減額(△は増加)   | △575                                      | -   |
| 販売用不動産の増減額(△は増加)    | 2,374,402                                 | 1,038,441                                 |
| 仕入債務の増減額(△は減少)      | 22,472                                    | △25,837                                   |
| 前払費用の増減額(△は増加)      | 5,775                                     | △17,133                                   |
| その他の資産の増減額(△は増加)    | △7,551                                    | 37,366                                    |
| 未払金の増減額(△は減少)       | 32,933                                    | △50,927                                   |
| 未払費用の増減額(△は減少)      | △7,260                                    | △9,377                                    |
| 前受金の増減額(△は減少)       | △32,008                                   | △32,046                                   |
| 契約負債の増減額(△は減少)      | 79,431                                    | △272,881                                  |
| 預り金の増減額(△は減少)       | 29,874                                    | 24,378                                    |
| 預り保証金の増減額(△は減少)     | 28,595                                    | 98,770                                    |
| その他の負債の増減額(△は減少)    | 93,909                                    | △46,889                                   |
| その他                 | 58  | -   |
| 小計                  | 3,531,845                                 | 1,930,840                                 |
| 利息の支払額              | △71,508                                   | △133,549                                  |
| 利息及び配当金の受取額         | 861                                       | 1,528                                     |
| 法人税等の支払額            | △152,563                                  | △137,155                                  |
| 協賛金の受取額             | -   | 210                                       |
| その他                 | △58                                       | -   |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー    | 3,308,576                                 | 1,661,873                                 |

(単位:千円)

|                         | 前中間会計期間<br>(自 2024年10月1日<br>至 2025年3月31日) | 当中間会計期間<br>(自 2025年10月1日<br>至 2026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          | △4,143,581                                | △5,356,227                                |
| 無形固定資産の取得による支出          | △17,336                                   | △1,727                                    |
| 長期貸付けによる支出              | △10,105                                   | -   |
| 長期貸付金の回収による収入           | 2,339                                     | 3,057                                     |
| 敷金及び保証金の差入による支出         | △10,909                                   | △106,754                                  |
| 敷金及び保証金の回収による収入         | 41,186                                    | 61,020                                    |
| 出資金の払込による支出             | -   | △10,000                                   |
| 投資その他の資産の増減額(△は増加)      | △97,576                                   | △137,353                                  |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー        | △4,235,981                                | △5,547,984                                |
| <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)        | 135,000                                   | 1,490,000                                 |
| 長期借入れによる収入              | 3,520,000                                 | 3,638,540                                 |
| 長期借入金の返済による支出           | △1,704,294                                | △1,612,596                                |
| 新株予約権の行使による株式の発行による収入   | 2,796                                     | 11,284                                    |
| 新株式申込証拠金の払込による収入        | 47  | -   |
| 自己株式の取得による支出            | -   | △136                                      |
| 新株予約権の発行による収入           | 57  | 171                                       |
| リース債務の返済による支出           | △110                                      | △331                                      |
| 手数料の支払額                 | △16,481                                   | △36,474                                   |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー        | 1,937,014                                 | 3,490,455                                 |
| 現金及び現金同等物の増減額(△は減少)     | 1,009,609                                 | △395,654                                  |
| 現金及び現金同等物の期首残高          | 1,130,352                                 | 947,147                                   |
| 現金及び現金同等物の中間期末残高        | 2,139,962                                 | 551,492                                   |

(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)

当社は、2026年4月6日開催の当社経営会議において以下の通り固定資産を取得する事を決議し、同日付で売買契約を締結いたしました。

1. 設備投資の目的

当社とHistoRy合同会社の共同投資により、収益力を高めることを目的としております。

2. 設備投資の内容

- ①物件種類：土地・建物（信託受益権の準共有持分15%〈当社取得持分〉） 予定
- ②所在地：東京都中央区銀座
- ③主な用途：事務所、駐車場

3. 設備の導入時期

物件引渡期日：2026年7月上旬（予定）

4. 当該設備が営業・生産活動等に及ぼす重要な影響

来期以降の業績に貢献する見込みですが、当期の業績に与える影響は軽微です。