



2023年10月期 決算短信〔IFRS〕（連結）

2023年12月11日

上場会社名 株式会社GA technologies 上場取引所 東
 コード番号 3491 URL <https://www.ga-tech.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長執行役員CEO (氏名) 樋口 龍
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員CAO (氏名) 松川 誠志 TEL 03-6230-9180
 定時株主総会開催予定日 2024年1月25日 配当支払開始予定日 -
 有価証券報告書提出予定日 2024年1月26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 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2023年10月期の連結業績 (2022年11月1日～2023年10月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は、対前期増減率)

	売上収益		EBITDA※1		事業利益※2		税引前利益		当期利益		親会社の所有者に帰属する当期利益		当期包括利益合計額	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年10月期	146,647	29.1	7,431	30.2	2,173	113.0	1,585	232.0	1,018	164.6	1,010	162.7	1,142	153.1
2022年10月期	113,569	51.7	5,706	79.9	1,020	-	477	-	384	-	384	-	451	-

※1. EBITDA=事業利益+減価償却費(営業費用)

2. 事業利益=売上収益-売上原価-販売費及び一般管理費

	基本的1株当たり当期利益		希薄化後1株当たり当期利益		親会社所有者帰属持分当期利益率		資産合計税引前利益率		売上収益営業利益率	
	円	銭	円	銭	%	%	%	%		
2023年10月期	27	53	26	99	5.1	2.7	1.5			
2022年10月期	10	69	10	41	2.1	0.9	0.9			

(参考) 持分法による投資損益 2023年10月期 -百万円 2022年10月期 -百万円

(注) 当連結会計年度において、企業結合に係る暫定的な会計処理の確定を行っており、前連結会計年度に係る各数値については、暫定的な会計処理の確定の内容を反映させております。

(2) 連結財政状態

	資産合計		資本合計		親会社の所有者に帰属する持分		親会社所有者帰属持分比率		1株当たり親会社所有者帰属持分	
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	%	円	銭		
2023年10月期	61,352	20,584	20,559	33.5	559	43				
2022年10月期	55,211	19,305	19,302	35.0	527	08				

(注) 当連結会計年度において、企業結合に係る暫定的な会計処理の確定を行っており、前連結会計年度に係る各数値については、暫定的な会計処理の確定の内容を反映させております。

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー		投資活動によるキャッシュ・フロー		財務活動によるキャッシュ・フロー		現金及び現金同等物期末残高	
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
2023年10月期	6,798	△2,052	808	17,452				
2022年10月期	2,238	△3,012	△2,686	11,842				

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額(合計)	配当性向(連結)	親会社所有者帰属持分当率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
2022年10月期	円	銭	0.00	円	銭	0.00	-	-
2023年10月期	-	0.00	-	0.00	0.00	-	-	-
2024年10月期(予想)	-	0.00	-	0.00	0.00	-	-	-

3. 2024年10月期の連結業績予想 (2023年11月1日～2024年10月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上収益		事業利益※		親会社の所有者に帰属する当期利益		基本的1株当たり当期利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	銭
通期	176,300	20.2	3,300	51.8	1,690	67.2	45	90

※ 事業利益=売上収益-売上原価-販売費及び一般管理費

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更

① IFRSにより要求される会計方針の変更：有

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

(注) 詳細は、添付資料P. 11「3. 連結財務諸表及び主な注記(5) 連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(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)

2023年10月期	36,751,215株	2022年10月期	36,622,795株
2023年10月期	730株	2022年10月期	730株
2023年10月期	36,715,153株	2022年10月期	35,999,587株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

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ので、ご了承ください。業績予想の前提となる条件等については、添付資料P. 4「1. 経営成績等の概況(4) 今後の見通し」をご覧ください。

(決算補足説明資料及び決算説明会内容の入手方法)

当社は、2023年12月11日(月)に機関投資家及びアナリスト向け説明会を開催する予定です。

その模様及び説明内容については、当日使用する決算説明資料とともに、開催後速やかに当社ウェブサイトに掲載する予定です。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結財政状態計算書	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
(3) 連結持分変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	10
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	11
(継続企業の前提に関する注記)	11
(会計方針の変更)	11
(1株当たり情報)	12
(セグメント情報)	13
(重要な後発事象)	16

1. 経営成績等の概況

当連結会計年度において、企業結合に係る暫定的な会計処理の確定を行っており、前連結会計年度に係る各数値については、暫定的な会計処理の確定の内容を反映させております。

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症が第5類に分類され、経済社会活動の正常化が進み、企業収益は総じて緩やかに改善の動きが見られました。一方で、ウクライナ情勢の長期化に伴う世界的な資源・エネルギー価格の高騰、世界的な金融引き締めに伴う円安の進行に起因する国内の物価上昇、イスラエルとハマスの武力衝突による地政学リスク等、先行き不透明な状況は継続しております。

当社グループの属する不動産市場におきましては、主力とする投資用不動産の市場は足元において拡大傾向にあると想定しております。また、国家戦略の「貯蓄から投資へ」、「資産所得倍増計画」の転換の受け皿として機能する点や、日本において賃貸比率の増加（厚生労働省 令和2年度版厚生労働白書）や中古住宅流通比率の増加傾向（一般社団法人不動産流通経営協会 「既存住宅流通量の地域別推計について」（令和5年2月））であることを踏まえると、投資用不動産のポテンシャルは高いと判断しております。

このような環境の中、当社グループは、RENOSYマーケットプレイス事業※1及びITANDI事業にリソースを集中させ、マーケットシェア拡大による将来の利益最大化のため、成長投資を継続するとともに、不採算事業からの撤退、人材ポートフォリオ最適化による人材配置（異動）やDXによる効率化により人件費を圧縮、グループ会社移転などコーポレート機能を集約し、オペレーションコストを削減する等、収益構造改革も実施してまいりました。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上収益146,647百万円（前年同期比29.1%増）、EBITDA※2 7,431百万円（前年同期比30.2%増）、事業利益2,173百万円（前年同期比113.0%増）、営業利益2,211百万円（前年同期比117.9%増）、親会社の所有者に帰属する当期利益1,010百万円（前年同期比162.7%増）となりました。

セグメント別の業績は、次のとおりであります。

①RENOSYマーケットプレイス事業

オーナーからの直接調達や新築コンパクトマンション等の商品ラインアップの拡充等による手数料率の改善施策の実施、サブスクリプションにおいて、スケールメリットを最大限活かすべくDX活用による業務効率化等を行ってまいりました。また、デジタルマーケティングを活用した効率的な集客によりRENOSY会員数も増加しております。その結果、主なKPIはRENOSY会員数※3 39.8万人（前年同期比約23%増）、ARPA※4 1,061百万円（前年同期比約20%増）、購入DX成約件数※5 5,621件（前年同期比約25%増）、売却DX成約件数※6 2,165件（前年同期比約61%増）、サブスクリプション契約件数※7 17,879戸（前年同期比約33%増）となり、売上収益、売上総利益、セグメント利益とも過去最高となっています。この結果、RENOSYマーケットプレイス事業の業績は、売上収益143,048百万円（前年同期比29.1%増）、セグメント利益6,564百万円（前年同期比32.7%増）となっております。

②ITANDI事業

改正宅建業法施行による市場ニーズの高まりの中、SaaS事業に対する費用対効果の高い投資を行ってまいりました。電子入居申込及び電子契約は業界シェアNo.1となるなど、仲介業者から高い評価を獲得しております。また、パーティカルSaaSの強みを生かして、導入社数増加に伴い、クロスセルでのプロダクト導入も伸長しております。その結果、主なKPIはARR※8 25.2億円（前年同期比約32%増）、累計顧客数2,681社（前年同期比約42%増）、導入プロダクト数8,487プロダクト（前年同期比約56%増）、チャーンレート※9 0.59%（前年同期0.47%）、ユニットエコノミクス※10 26.2倍（前年同期25.5倍）、ITANDI BB PV数956万PV（前年同期比約32%増）の達成など、黒字を確保しながら、高い成長率を実現しました。この結果、ITANDI事業の業績は、売上収益3,202百万円（前年同期比56.5%増）、セグメント利益702百万円（前年同期比149.5%増）となっております。

※1 RENOSYマーケットプレイス事業は、主に投資不動産の買取再販事業、不動産の売買・賃貸仲介・管理事業

※2 EBITDA＝事業利益＋減価償却費（営業費用）

※3 RENOSY会員数は2023年10月末時点での会員ストック数（会員登録した累計の人数）

※4 ARPAは、中古コンパクトマンションの通期売上収益を、当該年度の各月末時点のセールス人員数の平均値で除して算出

※5 購入DX成約件数はRENOSYマーケットプレイス内の投資、実需の購入成約件数の2023年10月期累計

※6 売却DX成約件数はRENOSYマーケットプレイス内の売却成約件数の2023年10月期累計

※7 2020年10月期第1四半期までは成約件数、それ以降は管理戸数で集計

※8 Annual Recurring Revenue。2023年10月末時点でのITANDI BB+の月額利用料金、従量課金、ライフラインサービスの収益の月末MRRに12を乗じて算出

※9 ITANDI BB+の2023年10月末時点での直近12ヶ月の平均月次チャーンレート

※10 1顧客当たり経済性。LTVをCACで除して算定した倍率、2023年10月末時点での直近12ヶ月の平均値

(2) 当期の財政状態の概況

(資産)

当連結会計年度末における流動資産は、前連結会計年度末に比べ8,277百万円増加し、31,141百万円となりました。これは主に現金及び現金同等物が5,610百万円増加し17,452百万円となったこと及び、棚卸資産が2,127百万円増加し10,183百万円となったことによるものであります。また、非流動資産は前連結会計年度末に比べ2,137百万円減少し、30,210百万円となりました。これは主に投資不動産が3,303百万円減少し11,303百万円となったこと、のれんが488百万円増加し7,773百万円となったこと、無形資産が462百万円増加し4,464百万円となったこと、使用権資産が563百万円減少し1,862百万円となったこと及び、繰延税金資産が467百万円増加し1,463百万円となったことによるものであります。

この結果、資産合計は前連結会計年度末に比べ6,140百万円増加し、61,352百万円となりました。

(負債)

当連結会計年度末における流動負債は、前連結会計年度末に比べ7,568百万円増加し、23,820百万円となりました。これは主に営業債務及びその他の債務が1,442百万円増加し3,516百万円となったこと、社債及び借入金が4,528百万円増加し10,447百万円となったこと及び、その他の金融負債が655百万円増加し2,550百万円になったことによるものであります。また、非流動負債は前連結会計年度末に比べ2,707百万円減少し、16,947百万円となりました。これは主に社債及び借入金が1,559百万円増加し4,496百万円となったこと及び、リース負債が4,261百万円減少し10,819百万円となったことによるものであります。

この結果、負債合計は前連結会計年度末に比べ4,861百万円増加し、40,767百万円となりました。

(資本)

当連結会計年度末における資本合計は、前連結会計年度末に比べ1,279百万円増加し、20,584百万円となりました。これは主に利益剰余金が1,022百万円増加し989百万円となったことによるものであります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べ5,610百万円増加し17,452百万円となりました。当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況と主な増減要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により得られた資金は、6,798百万円（前年同期は2,238百万円の獲得）となりました。これは主に、減価償却費及び償却費5,257百万円、棚卸資産の増加額2,127百万円、税引前利益1,585百万円及び、営業債務及びその他の債務の増加額1,376百万円によるものです。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により使用した資金は、2,052百万円（前年同期は3,012百万円の使用）となりました。これは主に、無形資産の取得による支出1,335百万円、企業結合による支出449百万円及び、有形固定資産の取得による支出322百万円によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により得られた資金は、808百万円（前年同期は2,686百万円の使用）となりました。これは主に、リース負債の返済による支出4,882百万円、長期借入れによる収入4,197百万円及び、短期借入金の純増額3,041百万円によるものであります。

(4) 今後の見通し

今後の見通しにつきましては、前述の国内外経済の動向について引き続き留意が必要であるものの、当社グループの主要な事業との関連が深い居住用不動産については、比較的安定した需要が見込めるものと考えております。

そのような事業環境の中、既存、新規事業どちらも売上収益及びマーケットシェアの拡大を目指すとともに、コストにおいては、売上収益の拡大、既存・新規事業への投資、M&A戦略を強化するための人員増強を行うものの、並行して、グループの経営資源を最大限有効活用し、選択と集中を通じて引き続き余剰なコスト発生を回避してまいります。

これにより、翌連結会計年度（2024年10月期）の連結業績見通しにつきましては、売上収益176,300百万円（前年同期比20.2%増）、事業利益※ 3,300百万円（前年同期比51.8%増）、親会社の所有者に帰属する当期利益1,690百万円（前年同期比67.2%増）を予想しております。

セグメント別の見通しは、次のとおりであります。

①RENOSYマーケットプレイス事業

オンライントランザクションについては、売上収益面では、売却DXによる物件保有オーナーからの直接調達や商品ラインアップの拡充等により、手数料を維持・拡大してまいります。コスト面では、セールスの人員強化等、マーケットシェア拡大のためのコストを一定程度織り込むものの、各オペレーションのDX等による効率化や成約率の向上により利益率維持を図ってまいります。

サブスクリプションについては、オンライントランザクションの成約数に比例し、売上収益は拡大の見込みです。また、売上収益の拡大に伴う人員強化やDX推進のコストを見込むものの、当該事業単体としてもDXを推進し、引き続き収益性の改善を図ってまいります。

これにより、翌連結会計年度（2024年10月期）の連結業績見通しにつきましては、売上収益171,800百万円（前年同期比20.1%増）、セグメント利益8,150百万円（前年同期比24.2%増）を予想しております。

②ITANDI事業

賃貸管理会社向けSaaSについては、引き続き投資フェーズとして、短期的な利益の獲得ではなく、マーケットシェアの拡大を優先する予定です。そのため、先行投資としてセールス、CSを中心に増員を予定しておりますが、前期までの先行投資の効果による一定の利益寄与も見込んでおります。

賃貸仲介・売買仲介会社向けSaaSに関して、賃貸仲介向けSaaSは引き続き堅調な収益を見込み、売買仲介向けSaaSも他プロダクトとのシナジーを活かし、収益拡大を図ってまいります。コスト面ではセールス、CS等の必要な人材を確保しつつも高い利益率の維持を図ってまいります。

これにより、翌連結会計年度（2024年10月期）の連結業績見通しにつきましては、売上収益4,170百万円（前年同期比30.2%増）、セグメント利益890百万円（前年同期比26.8%増）を予想しております。

なお、上記の業績予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は、今後様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。

※ 事業利益＝売上収益－売上原価－販売費及び一般管理費

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、資本市場における財務情報の国際的な比較可能性及び利便性の向上を図るため、2022年10月期より国際会計基準を適用しております。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結財政状態計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年10月31日)	当連結会計年度 (2023年10月31日)
資産		
流動資産		
現金及び現金同等物	11,842	17,452
営業債権及びその他の債権	667	867
棚卸資産	8,056	10,183
その他の金融資産	982	970
その他の流動資産	1,314	1,666
流動資産合計	22,863	31,141
非流動資産		
有形固定資産	1,285	1,405
投資不動産	14,607	11,303
のれん	7,284	7,773
無形資産	4,001	4,464
使用権資産	2,426	1,862
その他の金融資産	1,711	1,917
繰延税金資産	995	1,463
その他の非流動資産	36	20
非流動資産合計	32,348	30,210
資産合計	55,211	61,352

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年10月31日)	当連結会計年度 (2023年10月31日)
負債及び資本		
負債		
流動負債		
営業債務及びその他の債務	2,073	3,516
契約負債	507	640
社債及び借入金	5,918	10,447
リース負債	4,794	4,579
その他の金融負債	1,894	2,550
未払法人所得税	336	740
その他の流動負債	726	1,345
流動負債合計	16,251	23,820
非流動負債		
社債及び借入金	2,937	4,496
リース負債	15,080	10,819
引当金	467	498
その他の金融負債	936	926
繰延税金負債	199	175
その他の非流動負債	33	30
非流動負債合計	19,654	16,947
負債合計	35,906	40,767
資本		
資本金	7,238	7,262
資本剰余金	12,023	12,122
利益剰余金	△33	989
自己株式	△1	△1
その他の資本の構成要素	74	186
親会社の所有者に帰属する持分合計	19,302	20,559
非支配持分	2	25
資本合計	19,305	20,584
負債及び資本合計	55,211	61,352

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)	当連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)
売上収益	113,569	146,647
売上原価	97,050	124,025
売上総利益	16,519	22,622
販売費及び一般管理費	15,498	20,448
事業利益	1,020	2,173
その他の収益	73	98
その他の費用	78	60
営業利益	1,014	2,211
金融収益	4	11
金融費用	542	637
税引前利益	477	1,585
法人所得税費用	92	566
当期利益	384	1,018
当期利益の帰属		
親会社の所有者	384	1,010
非支配持分	0	7
当期利益	384	1,018
1株当たり当期利益		
基本的1株当たり当期利益(円)	10.69	27.53
希薄化後1株当たり当期利益(円)	10.41	26.99

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)	当連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)
当期利益	384	1,018
その他の包括利益		
純損益に振り替えられることのない項目		
その他の包括利益を通じて測定する金融資産の公 正価値の純変動	38	68
純損益に振り替えられることのない項目合計	38	68
純損益に振り替えられる可能性のある項目		
在外営業活動体の換算差額	28	56
純損益に振り替えられる可能性のある項目合計	28	56
税引後その他の包括利益	66	124
当期包括利益	451	1,142
当期包括利益の帰属		
親会社の所有者	451	1,135
非支配持分	0	7
当期包括利益	451	1,142

(3) 連結持分変動計算書

前連結会計年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)

(単位: 百万円)

	親会社の所有者に帰属する持分									
	資本金	資本 剰余金	利益 剰余金	自己株式	その他の 資本の構成要素			合計	非支配持 分	資本合計
					その他の包 括利益を通 じて測定す る金融資産 の公正価値 の純変動	在外営業 活動体の 外貨換算 差額	合計			
2021年11月1日残高	7,219	10,865	△419	△0	7	0	7	17,672	-	17,672
当期利益	-	-	384	-	-	-	-	384	0	384
その他の包括利益	-	-	-	-	38	28	66	66	-	66
当期包括利益合計	-	-	384	-	38	28	66	451	0	451
新株の発行 (新株予約権の 行使)	19	7	-	-	-	-	-	26	-	26
自己株式の変動	-	-	-	△0	-	-	-	△0	-	△0
株式交換による増加	-	1,044	-	-	-	-	-	1,044	-	1,044
株式報酬取引	-	86	-	-	-	-	-	86	-	86
その他の増減	-	21	0	-	-	-	-	22	2	24
所有者との取引額等合計	19	1,158	0	△0	-	-	-	1,178	2	1,180
2022年10月31日残高	7,238	12,023	△33	△1	45	28	74	19,302	2	19,305

当連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)

(単位: 百万円)

	親会社の所有者に帰属する持分									
	資本金	資本 剰余金	利益 剰余金	自己株式	その他の 資本の構成要素			合計	非支配持 分	資本合計
					その他の包 括利益を通 じて測定す る金融資産 の公正価値 の純変動	在外営業 活動体の 外貨換算 差額	合計			
2022年11月1日残高	7,238	12,023	△33	△1	45	28	74	19,302	2	19,305
当期利益	-	-	1,010	-	-	-	-	1,010	7	1,018
その他の包括利益	-	-	-	-	68	56	124	124	-	124
当期包括利益合計	-	-	1,010	-	68	56	124	1,135	7	1,142
新株の発行 (新株予約権の 行使)	23	△7	-	-	-	-	-	15	-	15
株式報酬取引	-	236	-	-	-	-	-	236	-	236
企業結合による変動	-	-	-	-	-	-	-	-	17	17
支配継続子会社に対する持 分変動	-	△130	-	-	-	-	-	△130	△2	△133
その他の資本の構成要素か ら利益剰余金への振替	-	-	12	-	△12	-	△12	-	-	-
その他の増減	-	-	△0	-	-	-	-	△0	-	△0
所有者との取引額等合計	23	98	11	-	△12	-	△12	121	15	136
2023年10月31日残高	7,262	12,122	989	△1	101	84	186	20,559	25	20,584

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)	当連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前利益	477	1,585
減価償却費及び償却費	4,685	5,257
減損損失	33	9
固定資産除売却損	14	9
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△4,484	△2,127
預り金の増減額 (△は減少)	155	382
金融収益	△4	△11
金融費用	542	637
営業債権及びその他の債権の増減額 (△は増加)	△206	△208
営業債務及びその他の債務の増減額 (△は減少)	455	1,376
その他	580	833
小計	2,247	7,746
利息及び配当金の受取額	20	5
利息の支払額	△288	△308
法人所得税の支払額又は還付額 (△は支払)	257	△644
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,238	6,798
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	△259	△322
無形資産の取得による支出	△852	△1,335
敷金及び保証金の差入による支出	△38	△291
投資有価証券の売却による収入	1	119
企業結合による支出	△1,212	△449
その他	△651	226
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,012	△2,052
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)	4,213	3,041
長期借入れによる収入	609	4,197
長期借入金の返済による支出	△1,625	△1,296
社債の償還による支出	△2,050	△50
リース負債の返済による支出	△4,226	△4,882
非支配持分からの子会社持分取得による支出	-	△133
その他	392	△67
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,686	808
現金及び現金同等物に係る換算差額	28	55
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△3,432	5,610
現金及び現金同等物の期首残高	15,275	11,842
現金及び現金同等物の期末残高	11,842	17,452

(5) 連結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。

(会計方針の変更)

(IAS第12号「法人所得税」の改訂)

当社グループは、当連結会計年度より「国際的な税制改革－第2の柱モデルルール」(IAS第12号「法人所得税」の改訂)を適用しています。本改訂は、OECDによるBEPSの第2の柱GloBE(グローバル・ミニマム課税)ルールを導入するために制定された又は実質的に制定された税法から生じる法人所得税にIAS第12号が適用されることを明確化しました。しかし、企業に対し、グローバル・ミニマム課税ルールから生じる法人所得税に関する繰延税金資産及び負債を認識及び開示しないことを要求する一時的な例外措置を定めています。当社グループは、IAS第12号で定められる例外措置を適用し、グローバル・ミニマム課税ルールから生じる法人所得税に関する繰延税金資産及び負債について認識及び開示を行っておりません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)	当連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)
親会社の所有者に帰属する当期利益 (百万円)	384	1,010
希薄化後1株当たり当期利益の計算に使用する当期利益 (百万円)	384	1,010
発行済普通株式の加重平均株式数 (株)	35,999,587	36,715,153
希薄化後1株当たり当期利益の算定に用いられた普通株式増加数 (株)	965,433	729,374
希薄化後1株当たり当期利益の算定に用いられた普通株式の加重平均株式数 (株)	36,965,020	37,444,527
基本的1株当たり当期利益 (円)	10.69	27.53
希薄化後1株当たり当期利益 (円)	10.41	26.99

- (注) 1. 基本的1株当たり当期利益は、親会社の所有者に帰属する当期利益を、自己株式を調整した発行済普通株式の加重平均株式数により除して算出しております。
2. 希薄化効果を有しないため、希薄化後1株当たり当期利益の算定に含まれなかったストック・オプション等の潜在的普通株式は、前連結会計年度及び当連結会計年度においてそれぞれ2,139千株、2,097千株であります。
3. 当連結会計年度において、企業結合に係る暫定的な会計処理の確定を行っており、前連結会計年度に係る数値については、暫定的な会計処理の確定の内容を反映させております。

(セグメント情報)

(1) 報告セグメントの概要

当社グループの事業セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。報告セグメントの決定に当たっては事業セグメントの集約を行っておりません。

当社は、事業の共通性に基づき、「RENOSYマーケットプレイス事業」「ITANDI事業」の2つを報告セグメントとしております。

なお、企業結合に係る暫定的な会計処理の確定に伴い、前連結会計年度に係る数値については、暫定的な会計処理の確定の内容を反映させております。

各報告セグメントの属する主要な事業は以下のとおりであります。

報告セグメント	主要な事業の内容
RENOSYマーケットプレイス事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ ネット不動産マーケットプレイス「RENOSY」において、不動産の購入DXサービスを提供 ・ ネット不動産マーケットプレイス「RENOSY」において、不動産の売却DXサービスを提供 ・ ネット不動産マーケットプレイス「RENOSY」において、高級賃貸サービスを提供 ・ 不動産オーナー向けにサブスクリプション（定額利用）で様々な管理プランを提供 ・ 新築コンパクトマンションを活用したサービスの提供 ・ タイ駐在員向け賃貸プラットフォーム「dearlife」の運営
ITANDI事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸会社向けSaaSシリーズ「ITANDI BB+」や不動産業者間サイト「ITANDI BB」の開発、運営 ・ BtoCのネット不動産賃貸サービス「OHEYAGO」を提供 ・ 賃貸管理業務の基幹ソフトウェア「賃貸名人」の開発、運営

(2) 報告セグメントに関する情報

当社グループの報告セグメントによる収益及び業績は以下のとおりであります。

なお、セグメント間の売上収益は、市場実勢価格に基づいております。

前連結会計年度（自 2021年11月1日 至 2022年10月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結 (注) 3
	RENOSY マーケット プレイス	ITANDI	計				
売上収益							
外部収益	110,843	2,032	112,876	693	113,569	-	113,569
セグメント間収益	0	13	13	14	28	△28	-
合計	110,843	2,046	112,890	707	113,597	△28	113,569
セグメント利益又は損失 (△) (事業利益)	4,947	281	5,229	△234	4,994	△3,973	1,020
その他の収益	-	-	-	-	-	-	73
その他の費用	-	-	-	-	-	-	78
金融収益	-	-	-	-	-	-	4
金融費用	-	-	-	-	-	-	542
税引前利益	-	-	-	-	-	-	477
その他の項目							
非金融資産の減損損失	33	-	33	-	33	-	33

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、中華圏の投資家向け不動産プラットフォーム事業等を含んでおります。

2. セグメント利益又は損失（事業利益）の調整額△3,973百万円には、セグメント間取引消去0百万円、企業結合の結果識別した無形資産の償却額及び取得関連費用△188百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△3,785百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. セグメント利益又は損失は連結損益計算書の事業利益と調整を行っております。

4. 事業利益は、売上収益から売上原価及び販売費及び一般管理費を控除し、その他の収益及びその他の費用を含まない段階利益であります。

当連結会計年度（自 2022年11月1日 至 2023年10月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結 (注) 3
	RENOSY マーケット プレイス	ITANDI	計				
売上収益							
外部収益	143,009	3,188	146,198	449	146,647	-	146,647
セグメント間収益	38	13	52	138	191	△191	-
合計	143,048	3,202	146,251	588	146,839	△191	146,647
セグメント利益又は損失 (△) (事業利益)	6,564	702	7,266	△84	7,181	△5,007	2,173
その他の収益	-	-	-	-	-	-	98
その他の費用	-	-	-	-	-	-	60
金融収益	-	-	-	-	-	-	11
金融費用	-	-	-	-	-	-	637
税引前利益	-	-	-	-	-	-	1,585
その他の項目							
非金融資産の減損損失	9	-	9	0	9	-	9

- (注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、中華圏の投資家向け不動産プラットフォーム事業、M&A仲介事業及びコンサルティング事業等を含んでおります。
2. セグメント利益又は損失（事業利益）の調整額△5,007百万円には、セグメント間取引消去2百万円、企業結合の結果識別した無形資産の償却額及び取得関連費用△163百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△4,846百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
3. セグメント利益又は損失は連結損益計算書の事業利益と調整を行っております。
4. 事業利益は、売上収益から売上原価及び販売費及び一般管理費を控除し、その他の収益及びその他の費用を含まない段階利益であります。

(重要な後発事象)

(株式会社Core Asset Management株式の取得)

当社は、2023年11月8日開催の取締役会において、不動産の売買仲介及び販売事業、不動産賃貸及び管理事業を行う株式会社Core Asset Management（以下「Core Asset Management社」）の発行済み株式の全株式を取得し子会社化することを決議し、株式譲渡契約を締結いたしました。

なお、株式取得の手続きは2023年12月1日付で完了し、Core Asset Management社を当社の完全子会社としております。

(1) 企業結合の概要

①被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称	株式会社Core Asset Management
事業の内容	不動産の売買仲介及び販売事業、不動産賃貸及び管理事業

②企業結合を行った主な理由

当社グループは、賃貸管理事業を主要事業とするCore Asset Management社のグループ参画による連携を通じて、賃貸管理戸数の増加により、ストック事業の比率が高まることで事業の安定性が増すことを企図しております。また、当社の子会社であるイタンジ株式会社のテクノロジーを活用した管理業務のオペレーション改善、スケールメリットによる施工費の削減や空室率の改善、コーポレート機能の統合によるバックオフィス業務の削減、OWNERアプリ活用によるオーナー対応の効率化、顧客体験の向上等のシナジー効果が見込まれます。さらに、売却意向のある潜在顧客を多く確保することにより、より効率的且つ安価な物件仕入を可能とし、粗利の改善やセールスコストの改善を図ってまいります。

③企業結合日

2023年12月1日

④被取得企業の支配の獲得方法

現金を対価とする株式取得

⑤取得した議決権比率

企業結合直前に所有していた議決権比率	-%
現金対価により取得した議決権比率	100%
取得後の議決権比率	100%

(注) 取得した株式数は200株となります。

(2) 支払対価の公正価値及びその内訳

(単位：百万円)

種類	金額
現金	750
支払対価の合計額	750

(注) 1. 当企業結合に係る取得関連費用は、現在算定中であり、確定しておりません。

2. 支払対価は自己資金により充当しております。

(3) 取得日における取得資産及び引受負債の公正価値

現在算定中であり、確定しておりません。

(株式会社Housmart株式の取得)

当社の子会社であるイタンジ株式会社（以下、イタンジ社）は、2023年12月11日開催の取締役会において、不動産売買仲介会社向けの不動産営業支援SaaS等の開発、運営事業を行う株式会社Housmart（本社：東京都港区、以下「Housmart社」）の発行済み株式の全株式を取得し子会社化（当社の孫会社化）することを決議し、株式譲渡契約を締結いたしました。

(1) 企業結合の概要

①被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称	株式会社Housmart
事業の内容	不動産売買仲介会社向けの不動産営業支援SaaS「PropoCloud」等の開発、運営

②企業結合を行った主な理由

当社の子会社であるイタンジ社は、不動産賃貸管理、賃貸仲介領域に対して業務効率化システムをはじめとしたプラットフォームを構築し、テクノロジーによって、不動産取引をなめらかにしてまいりました。一方、Housmart社は、不動産売買仲介営業の支援に特化したSaaS「PropoCloud」の開発、運営を手掛け、売買仲介営業DXを推進しております。

イタンジ社は、Housmart社のグループ参画による連携を通じて、賃貸仲介・売買仲介両方の領域をカバーしたSaaSプラットフォーム構築により、顧客への更なる付加価値提供をしております。また、両者の強みを生かしたプラットフォーム構築に加えて、双方の顧客基盤を活用したクロスセルを行うことで、よりスピーディなマーケットシェア拡大を実現出来るものと考えております。

当社グループは、この度のHousmart社の経営統合により、不動産における売買・賃貸・管理のバリューチェーンを網羅した統合プラットフォームを構築、ワンストップでサービスを提供することでマーケットシェアを拡大し、グループ間のシナジーも生かして、日本の不動産会社11万社※1に対し更なる付加価値を提供し、業界の課題解決に貢献してまいります。

※1 国土交通省「令和3年度宅地建物取引業法の施行状況調査結果について」

宅地建物取引業者の状況の法人数より

<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001514596.pdf>

③企業結合日

2024年1月4日（予定）

④被取得企業の支配の獲得方法

現金を対価とする株式取得

⑤取得する議決権比率

企業結合直前に所有していた議決権比率	-%
現金対価により取得する議決権比率	100%
取得後の議決権比率	100%

(2) 支払対価の公正価値及びその内訳

(単位：百万円)

種類	金額
現金	2,496
支払対価の合計額	2,496

(注) 当企業結合に係る取得関連費用は、現在算定中であり、確定しておりません。

(3) 取得日における取得資産及び引受負債の公正価値

現在算定中であり、確定しておりません。