



2021年10月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年12月15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 2022年1月27日 配当支払開始予定日 -
 有価証券報告書提出予定日 2022年1月28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. 2021年10月期の連結業績（2020年11月1日～2021年10月31日）

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		EBITDA※		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年10月期	85,388	35.4	1,466	△48.8	△39	-	△431	-	△1,269	-
2020年10月期	63,070	60.5	2,861	72.5	1,888	58.3	1,654	62.3	903	77.2

※EBITDA＝営業利益＋減価償却費（営業費用）＋のれん償却額

(注) 包括利益 2021年10月期 △1,246百万円 (-%) 2020年10月期 893百万円 (76.3%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2021年10月期	△37.81	-	△9.8	△1.8	△0.0
2020年10月期	31.25	29.42	14.0	10.9	3.0

(注) 1. 2021年10月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載していません。

2. 当社は、2020年11月1日付で普通株式1株につき3株の割合で株式分割を行っております。そのため、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失及び、潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2021年10月期	30,177	18,733	62.0	532.67
2020年10月期	18,584	7,137	38.4	242.84

(参考) 自己資本 2021年10月期 18,724百万円 2020年10月期 7,137百万円

(注) 当社は、2020年11月1日付で普通株式1株につき3株の割合で株式分割を行っております。そのため、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産を算定しております。

(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
2021年10月期	△390	△1,958	11,305	15,275
2020年10月期	2,312	△3,766	3,545	6,318

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2020年10月期	-	0.00	-	0.00	0.00	-	-	-
2021年10月期	-	0.00	-	0.00	0.00	-	-	-
2022年10月期(予想)	-	-	-	-	-	-	-	-

(注) 当社は、定款において第2四半期末日及び期末日を配当基準日と定めておりますが、現時点では当該基準日における配当予想額は未定です。

3. 2022年10月期の連結業績予想（2021年11月1日～2022年10月31日）

（％表示は対前期増減率）

通期	売上収益		EBITDA※		営業利益		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	%	百万円	%	円 銭
	110,000	-	4,000	-	57	-	△700	-	△19.77

※EBITDA＝営業利益＋減価償却費（営業費用）

（注）当社グループは、2022年10月期第1四半期より、国際財務報告基準（IFRS）を任意適用するため、連結業績予想はIFRSに基づき算定しております。このため、日本基準を適用していた2021年10月期の実績値に対する増減率は記載しておりません。

※ 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・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）	2021年10月期	35,152,375株	2020年10月期	29,393,115株
② 期末自己株式数	2021年10月期	682株	2020年10月期	621株
③ 期中平均株式数	2021年10月期	33,559,888株	2020年10月期	28,921,561株

（注）当社は、2020年11月1日付で普通株式1株につき3株の割合で株式分割を行っております。そのため、前連結会計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（自己株式を含む）、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。

※ 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。業績予想の前提となる条件等については、添付資料4ページ目「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、2021年12月15日（水）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) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
連結損益計算書	7
連結包括利益計算書	8
(3) 連結株主資本等変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)	12
(追加情報)	12
(セグメント情報等)	12
(1株当たり情報)	13
(重要な後発事象)	14

1. 経営成績等の概況

(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の影響により依然として厳しい状況が続き、経済活動や個人消費に大きな影響を与えております。ワクチン接種の進展や感染防止対策を講じることで経済活動の緩やかな回復が見込まれますが、変異ウイルス等による感染再拡大の懸念もあり、依然として先行き不透明な状況が続くと予想されます。

不動産市場におきましては、2020年3月以降は新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、首都圏中古マンション成約件数は前年比で減少傾向が続いておりましたが、2020年10～12月期、2021年1～3月期、2021年4～6月期はそれぞれ前年比11.8%、12.2%、55.4%のプラスとなるなど改善の兆しを見せております。(公益財団法人東日本不動産流通機構 統計情報)

このような事業環境の下、当社グループ(当社及び当社の関係会社)におきましては、主に前連結会計年度において金融機関の稼働減に伴う販売活動の停滞、管理会社の営業停滞に伴う仲介可能物件数減少及び仲介業界の冷え込みによる電子申込利用減等の影響が出ておりましたが、非対面販売体制の早期確立、自社メディアの強化及び賃貸業界のDXシフト等、長期的な業界変化を見据えたDX推進に注力しており、当連結会計年度において、これらの影響はほぼ発生しておりません。一方、中華圏の投資家向け不動産プラットフォーム事業におきましては、国境を越えた取引の困難化に伴う販売活動の停滞が継続しており、翌連結会計年度も一定程度影響が残るものの、2023年度以降徐々に回復見込みであり、当社グループの業績への影響は限定的であると考えております。

但し、当社グループは2021年5月にデジタル改革関連法が成立したことに伴い、当社グループの事業領域における競争環境が変化するおそれが高まったことから、RENOSYマーケットプレイス事業※1、2及びITANDI事業※2において、不動産取引のオンライン化及びDXの更なる推進、短期間での市場占有率獲得を目指す戦略を迫られることとなりました。当社グループは、創業より「テクノロジー×イノベーションで、人々に感動を。」という理念のもと、「世界のトップ企業を創る。」というビジョンを掲げて事業に邁進し、従来から小さなマーケットの獲得ではなく、日本及びグローバルの不動産取引をなめらかにすることで大きなインフラとなる事業を育てることを目指してまいりました。この度の当該事業環境の急速な変化を受け、事業規模拡大の加速を好機と捉え、短期間でRENOSYマーケットプレイス事業等の市場シェアを高めるべく、取引量を増やしました。取引量の増大に伴い、調達価格が高騰した商品が増加し、マージン(売上総利益)の低い取引が多く発生したため、マージンは当初の想定を下回って推移しております。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高85,388百万円(前年同期比35.4%増)、EBITDA※3 1,466百万円(前年同期比48.8%減)、営業損失△39百万円(前年同期は1,888百万円の営業利益)、経常損失△431百万円(前年同期は1,654百万円の経常利益)、親会社株主に帰属する当期純損失△1,269百万円(前年同期は903百万円の親会社株主に帰属する当期純利益)となりました。

なお、当社グループは、従前「RENOSY(リノシー)」事業を主要な事業としており、他の事業セグメントの重要性が乏しいため、セグメント別の記載を省略しておりましたが、翌連結会計年度より報告セグメントを「RENOSYマーケットプレイス事業」及び「ITANDI事業」の2つの報告セグメントに変更することといたしました。変更後のセグメント区分とした当連結会計年度におけるRENOSYマーケットプレイス事業の業績は、売上高83,616百万円、セグメント利益3,778百万円、ITANDI事業の業績は、売上高1,170百万円、セグメント利益14百万円となっております。

※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 いずれも翌連結会計年度から適用する報告セグメント名

※3 EBITDA=営業利益+減価償却費(営業費用)+のれん償却額

(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10,951百万円増加し、19,405百万円となりました。これは主に、現金及び預金が9,007百万円増加し15,393百万円となったこと、及び販売用不動産が1,409百万円増加し2,795百万円となったことによるものであります。また、固定資産は前連結会計年度末に比べ641百万円増加し、10,772百万円となりました。これは主に、のれんが792百万円増加し4,554百万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11,593百万円増加し、30,177百万円となりました。

(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1,190百万円増加し、6,914百万円となりました。これは主に、1年内償還予定の社債が2,010百万円増加し2,050百万円となったこと、1年内返済予定の長期借入金が198百万円増加し1,147百万円となったこと、短期借入金が1,203百万円減少し300百万円となったこと、未払金が569百万円増加し1,558百万円となったこと、預り金が292百万円増加し1,366百万円となったこと、未払法人税等が660百万円減少し1百万円となったことによるものであります。また、固定負債は前連結会計年度末に比べ1,193百万円減少し、4,529百万円となりました。これは主に、社債が1,705百万円減少し405百万円となったこと、長期借入金が338百万円増加し2,722百万円となったこと、及び預り敷金・保証金が119百万円増加するなどその他固定負債が205百万円増加し461百万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2百万円減少し、11,443百万円となりました。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は、前連結会計年度末に比べ11,595百万円増加し、18,733百万円となりました。これは主に、公募増資、第三者割当増資の実施及び新株式発行に伴い、資本金が6,037百万円増加し7,219百万円となったこと、資本剰余金が6,795百万円増加し10,727百万円となったこと、及び利益剰余金が1,269百万円減少し770百万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8,956百万円増加し15,275百万円となりました。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)

営業活動により使用した資金は、390百万円（前年同期は2,312百万円の獲得）となりました。これは主に、たな卸資産の増加額1,274百万円、税金等調整前当期純損失1,183百万円、減価償却費968百万円、減損損失621百万円及び、のれん償却額537百万円によるものです。

(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、1,958百万円（前年同期は3,766百万円の使用）となりました。これは主に、無形固定資産の取得による支出1,076百万円、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出492百万円、敷金及び保証金の差入による支出124百万円及び、有形固定資産の取得による支出227百万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、11,305百万円（前年同期は3,545百万円の獲得）となりました。これは主に、株式の発行による収入11,975百万円、長期借入れによる収入2,180百万円、長期借入金の返済による支出1,907百万円及び、短期借入金の純減額1,220百万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、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、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、各事業において売上高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、売上高の拡大、事業への投資、M&A戦略のための人員の増強を行うものの、グループの経営資源を最大限有効活用し、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（2022年10月期）の国際財務報告基準（IFRS）での連結業績見通しにつきましては、売上収益110,000百万円、EBITDA※ 4,000百万円、営業利益57百万円、親会社の所有者に帰属する当期損失△700百万円を予想しております。詳細は、本決算短信と同時に開示しております「FY2021.10 通期決算説明資料」をご覧ください。なお、営業利益に比べEBITDAが大きくなるのは、本社等の賃貸借契約やサブリース等、IFRS上使用権資産として資産計上するものにつき発生する減価償却によるためです。

また、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。

※ EBITDA＝営業利益＋減価償却費（営業費用）

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、2021年12月15日開催の取締役会において、資本市場における財務情報の国際的な比較可能性の向上及びグループ経営管理の品質向上等を目的として、2022年10月期第1四半期より、従来の日本基準に替えて国際財務報告基準（IFRS）を任意適用することを決議いたしました。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年10月31日)	当連結会計年度 (2021年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,386	15,393
売掛金	147	185
販売用不動産	1,386	2,795
未成工事支出金	8	21
貯蔵品	48	32
前渡金	137	230
前払費用	270	263
その他	149	584
貸倒引当金	△81	△102
流動資産合計	8,453	19,405
固定資産		
有形固定資産		
建物		
建物	866	986
減価償却累計額	△113	△157
建物（純額）	753	829
車両運搬具		
車両運搬具	13	14
減価償却累計額	△6	△9
車両運搬具（純額）	6	5
工具、器具及び備品		
工具、器具及び備品	171	215
減価償却累計額	△74	△112
工具、器具及び備品（純額）	97	103
リース資産		
リース資産	263	342
減価償却累計額	△61	△104
リース資産（純額）	202	237
建設仮勘定	170	178
有形固定資産合計	1,230	1,354
無形固定資産		
のれん	3,762	4,554
ソフトウェア	2,542	2,276
ソフトウェア仮勘定	57	167
その他	1,086	938
無形固定資産合計	7,449	7,937
投資その他の資産		
投資有価証券	410	362
長期預金	10	10
敷金及び保証金	892	945
長期貸付金	-	29
繰延税金資産	54	32
その他	83	100
投資その他の資産合計	1,450	1,480
固定資産合計	10,130	10,772
資産合計	18,584	30,177

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年10月31日)	当連結会計年度 (2021年10月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1,503	300
1年内返済予定の長期借入金	949	1,147
1年内償還予定の社債	40	2,050
リース債務	58	75
未払金	988	1,558
未成工事受入金	2	21
未払法人税等	661	1
未払消費税等	210	85
保証履行引当金	15	7
アフター保証引当金	8	65
預り金	1,074	1,366
その他	210	235
流動負債合計	5,723	6,914
固定負債		
社債	2,110	405
長期借入金	2,383	2,722
リース債務	149	152
繰延税金負債	337	293
空室損失引当金	77	61
資産除去債務	407	431
その他	256	461
固定負債合計	5,722	4,529
負債合計	11,446	11,443
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,182	7,219
資本剰余金	3,931	10,727
利益剰余金	2,039	770
自己株式	△0	△0
株主資本合計	7,152	18,715
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△14	7
為替換算調整勘定	-	0
その他の包括利益累計額合計	△14	8
新株予約権	0	9
純資産合計	7,137	18,733
負債純資産合計	18,584	30,177

(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 2019年11月1日 至 2020年10月31日)	当連結会計年度 (自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)
売上高	63,070	85,388
売上原価	53,208	73,940
売上総利益	9,861	11,447
販売費及び一般管理費	7,973	11,487
営業利益又は営業損失(△)	1,888	△39
営業外収益		
受取利息	0	0
その他	17	23
営業外収益合計	17	24
営業外費用		
支払利息	67	65
支払手数料	121	254
社債発行費	21	6
株式交付費	-	63
その他	42	25
営業外費用合計	251	416
経常利益又は経常損失(△)	1,654	△431
特別損失		
減損損失	60	621
固定資産除売却損	0	1
投資有価証券評価損	-	101
その他	1	27
特別損失合計	61	752
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	1,592	△1,183
法人税、住民税及び事業税	805	107
法人税等調整額	△116	△21
法人税等合計	688	85
当期純利益又は当期純損失(△)	903	△1,269
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失(△)	903	△1,269

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年11月1日 至 2020年10月31日)	当連結会計年度 (自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)
当期純利益又は当期純損失 (△)	903	△1,269
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△10	22
為替換算調整勘定	-	0
その他の包括利益合計	△10	22
包括利益	893	△1,246
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	893	△1,246

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2019年11月1日 至 2020年10月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,156	3,466	1,135	△0	5,758
当期変動額					
新株の発行					-
新株の発行(新株予約権の行使)	25	25			51
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失(△)			903		903
自己株式の取得				△0	△0
株式交換による増加		439			439
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	25	464	903	△0	1,393
当期末残高	1,182	3,931	2,039	△0	7,152

	その他の包括利益累計額			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	△3	-	△3	2	5,757
当期変動額					
新株の発行					-
新株の発行(新株予約権の行使)					51
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失(△)					903
自己株式の取得					△0
株式交換による増加					439
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△10	-	△10	△2	△12
当期変動額合計	△10	-	△10	△2	1,380
当期末残高	△14	-	△14	0	7,137

当連結会計年度（自 2020年11月1日 至 2021年10月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,182	3,931	2,039	△0	7,152
当期変動額					
新株の発行	6,019	6,019			12,039
新株の発行（新株予約権の行使）	17	17			35
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失（△）			△1,269		△1,269
自己株式の取得				△0	△0
株式交換による増加		758			758
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	6,037	6,795	△1,269	△0	11,563
当期末残高	7,219	10,727	770	△0	18,715

	その他の包括利益累計額			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	△14	-	△14	0	7,137
当期変動額					
新株の発行					12,039
新株の発行（新株予約権の行使）					35
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失（△）					△1,269
自己株式の取得					△0
株式交換による増加					758
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	22	0	22	9	32
当期変動額合計	22	0	22	9	11,595
当期末残高	7	0	8	9	18,733

(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 2019年11月1日 至 2020年10月31日)	当連結会計年度 (自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	1,592	△1,183
減価償却費	629	968
減損損失	60	621
のれん償却額	344	537
社債発行費	21	6
貸倒引当金の増減額(△は減少)	38	21
株式交付費	-	63
支払手数料	121	254
受取利息及び受取配当金	△0	△0
支払利息	67	65
固定資産除売却損益(△は益)	0	1
投資有価証券評価損益(△は益)	-	101
空室損失引当金の増減額(△は減少)	14	△15
保証履行引当金の増減額(△は減少)	6	△7
売上債権の増減額(△は増加)	△87	△33
前渡金の増減額(△は増加)	66	△31
たな卸資産の増減額(△は増加)	△420	△1,274
未払金の増減額(△は減少)	144	329
預り金の増減額(△は減少)	323	328
未払消費税等の増減額(△は減少)	66	△157
その他	△91	164
小計	2,896	761
利息及び配当金の受取額	0	4
利息の支払額	△66	△63
法人税等の支払額	△517	△1,092
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,312	△390
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△5	△71
定期預金の払戻による収入	2	20
有形固定資産の取得による支出	△212	△227
無形固定資産の取得による支出	△1,100	△1,076
投資有価証券の取得による支出	△231	△10
敷金及び保証金の差入による支出	△341	△124
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△1,944	△492
その他	66	23
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,766	△1,958
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)	1,400	△1,220
長期借入れによる収入	933	2,180
長期借入金の返済による支出	△970	△1,907
社債の発行による収入	1,978	343
社債の償還による支出	△40	△45
株式の発行による収入	-	11,975
リース債務の返済による支出	△58	△69
新株予約権の行使による株式の発行による収入	50	35
新株予約権の取得による支出	△1	-
自己株式の取得による支出	△0	△0
その他	254	13
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,545	11,305
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,091	8,956
現金及び現金同等物の期首残高	4,226	6,318
現金及び現金同等物の期末残高	6,318	15,275

(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。

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

当連結会計年度において、株式取得及び簡易株式交換により株式会社パートナーズ（以下「パートナーズ社」）を子会社としたため、パートナーズ社及びその子会社である株式会社ディールデザイン（2021年9月1日にパートナーズ社を存続会社、株式会社ディールデザインを消滅会社とする吸収合併により消滅）、株式会社ラピスを連結の範囲に含めております。

なお、株式会社ラピスについては、2021年11月1日にパートナーズ社を存続会社とする吸収合併により消滅しております。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う会計上の見積りについて)

新型コロナウイルス感染症の世界的な拡大により、経済、企業活動への深刻な影響が見込まれております。

当社グループ（当社及び当社の関係会社）におきましては、主に前連結会計年度において金融機関の稼働減に伴う販売活動の停滞、管理会社の営業停滞に伴う仲介可能物件数減少及び仲介業界の冷え込みによる電子申込利用減等の影響が出ておりましたが、非対面販売体制の早期確立、自社メディアの強化及び賃貸業界のDXシフト等、長期的な業界変化を見据えたDX推進に注力しており、当連結会計年度において、これらの影響はほぼ発生しておりません。

一方、中華圏の投資家向け不動産プラットフォーム事業におきましては、国境を越えた取引の困難化に伴う販売活動の停滞が継続しており、翌連結会計年度も一定程度影響が残るものの、2023年度以降徐々に回復見込みであり、当社グループの業績への影響は限定的であると考えております。

そのため、当連結会計年度において、固定資産の減損や繰延税金資産の回収可能性等の会計上の見積りにおいて、重要な影響はないものと判断しております。

(セグメント情報等)

当社グループは「RENOSY（リノシー）」事業を主要な事業としており、他の事業セグメントの重要性が乏しいため、セグメント別の記載を省略しております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2019年11月1日 至 2020年10月31日)	当連結会計年度 (自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)
1株当たり純資産額	242.84円	532.67円
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失(△)	31.25円	△37.81円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	29.42円	-

- (注) 1. 当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。
2. 当社は、2020年10月14日開催の当社取締役会の決議に基づき、2020年11月1日付で株式1株につき3株の割合で株式分割を行っております。そのため、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失、及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。
3. 1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失及び算定上の基礎、潜在株式調整後1株当たり当期純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年11月1日 至 2020年10月31日)	当連結会計年度 (自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失		
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失(△) (百万円)	903	△1,269
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失(△) (百万円)	903	△1,269
普通株式の期中平均株式数 (株)	28,921,561	33,559,888
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額 (百万円)	-	-
普通株式増加数 (株)	1,793,450	-
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	2019年2月1日の臨時取締役会決議に基づく第7回新株予約権(第三者割当による行使価額修正条項・下限行使価額修正選択権及び行使停止条項付新株予約権。目的となる株式の種類及び株式数:普通株式783,000株)は2020年2月18日をもって権利行使期間満了につき失効しております。	-

- (注) 普通株式の期中平均株式数、普通株式増加数及び希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の株式数は2020年11月1日付株式分割(普通株式1株につき3株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

(重要な後発事象)

(株式交換及び事業譲受による会社の買収)

当社は、2021年11月18日開催の取締役会において、タイ王国（以下「タイ」）にて外国人駐在員向け不動産賃貸仲介事業を手掛けるDear Life Corporation Ltd.（本社：タイ王国バンコク、以下「DLC社」）の親会社であるDLホールディングス株式会社（本社：東京都千代田区、以下「DLH社」。DLC社と総称して「DLグループ」）について、当社を完全親会社、DLH社を完全子会社とする簡易株式交換（以下「本株式交換」）を行うこと、当社を親会社とする新設タイ法人（以下「GAT A社」）の設立、GAT A社を親会社とする新設タイ法人（以下「GAT B社」）の設立、GAT B社を受け皿とする、DLC社からの事業譲受（以下「本事業譲受」）を行うこと（以下、本株式交換と本事業譲受を総称して「本件統合」）を決議し、同日付で本件統合に係る基本合意書を締結しております。

1. 本件統合の目的

当社は、「テクノロジー×イノベーションで、人々に感動を生む世界のトップ企業を創る。」を経営理念に、「借りる・買う・売る・貸す・投資する」といった、住まいにまつわるサービスをワンストップで提供する不動産テック総合サービス「RENOSY（リノシー）」の運営を行なっており、特に不動産投資分野においては、取引のオンライン化や購入後のアフターケアの充実によりユーザーからの支持を集め、不動産投資領域におけるマンション販売戸数並びに売上高で全国トップシェアを獲得※1しております。また、当社グループ会社のイタンジ株式会社を通じ、不動産事業者向けSaaSツールの提供を行うことで、不動産業界全体のDXを推進してまいりました。特に不動産賃貸の電子申込において、導入実績数首位を誇る※2プロダクトも有しております。

一方、DLグループは、タイにて外国人向けの賃貸仲介事業「ディアライフ」の運営を行っており、主に日系大手企業の駐在員を顧客としております。同社は、賃貸顧客に賃貸仲介サービスのみならず、駐在期間中の生活を支援する様々なサービスを提供し、また不動産オーナーには不動産管理サポートを提供することで、不動産の貸し手と借り手双方と強い関係性を構築しており、賃貸仲介サービス利用者を累計1万2,000人以上、年間賃貸仲介取扱件数1,800件以上と、同国の日本人向け賃貸仲介サービスでトップシェアを有しております※3。

DLグループの代表を務める安藤功一郎氏は当社グループへの参画後、当社東南アジア事業の統括を務める予定であり、東南アジア地域での事業展開の第一歩として、DLグループの強固な顧客・オーナー接点を活かし、日本で成功を収め、既にシェア拡大フェーズにあるRENOSYマーケットプレイス事業並びにITANDI事業をタイ市場にて展開してまいります。

本件統合により、当社RENOSYマーケットプレイス事業はタイで賃貸仲介サービスを受けた日本人駐在員に対してのクロスセルが期待できます。また、ITANDI事業はタイにおける平均所得や家賃の上昇傾向※4を通じて、SaaS市場やサービス市場の拡大、並びにプロダクト販売機会の増大を見込むことができます。さらに、当社グループのテクノロジーやマーケティングノウハウを活用し、インハウスマーケティングによる集客強化、CRM活用とエンジニアリソース提供による業務効率化、オペレーションノウハウの共有による生産性向上を目指します。加えて、タイオフィス※5統合を含む、事業運営の合理化を通じて、コスト低減や生産性向上を実現します。

タイの不動産市場は現時点で発展途上であり、日本を含む他先進国と同様の発展やサービス展開が今後期待されることから、早期の市場進出及びサービス展開によって競争力を確保し、タイを起点とした東南アジア地域への展開を確実なものとしてまいります。当社はDLグループの当社グループへの参画により、当社の企業理念である「テクノロジー×イノベーションで、人々に感動を生む世界のトップ企業を創る。」をさらに推し進めてまいります。

※1 株式会社東京商工リサーチによる 2021年2月の調査より、参考：当社プレスリリース「RENOSY、コンパクトマンション投資で初の全国 No.1を獲得！」（<https://www.ga-tech.co.jp/news/8531/>）

※2 TPCマーケティングリサーチ株式会社による2021年調査より、参考：イタンジプレスリリース「イタンジ「申込受付くん」、入居申込サービス利用数No.1を獲得！」（https://www.itandi.co.jp/press_releases/34）

※3 DLH社調べ

※4 JETRO” 2019年度アジア・オセアニア進出日系企業実態調査”（2019）

※5 2020年より東南アジア地域のリサーチを目的に、調査拠点をバンコクに開設

2. 企業結合日

- (1) 事業譲受日 : 2022年5月1日(予定)
(2) 株式交換日 : 2022年5月1日(予定)

3. 本事業譲受の概要

(1) 譲渡会社の名称及び事業内容

名称	Dear Life Corporation Ltd.
事業の内容	日本人駐在員向け不動産賃貸仲介事業

4. 本株式交換の概要

(1) 被取得企業の名称及び事業内容

被取得企業の名称	DLホールディングス株式会社
事業の内容	子会社の経営管理

(2) 企業結合の法的形式

当社を完全親会社とし、DLH社を完全子会社とする株式交換

(3) 結合後企業の名称

結合後企業の名称に変更はありません。

(4) 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	-%
株式交換により取得した議決権比率	100%
取得後の議決権比率	100%

(5) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が株式交換によりDLHの議決権の100%を取得し、完全子会社することによるものです。

5. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

現時点では確定しておりません。

6. 株式の種類別の交換比率及びその算定方法並びに交付した株式数

(1) 株式の種類別の交換比率

当社とDLH社との間の普通株式に係る株式交換比率 35.23 : 1

(2) 株式交換比率の算定方法

当社については、上場会社であり、市場株価が存在することから、市場株価法によるものとしております。東京証券取引所マザーズにおける2021年11月16日の当社株価の終値を使用して算定しております。

一方で、非上場会社であるDLH社の株式価値については、公平性及び妥当性を確保するため、独立した第三者機関に算定を依頼し、その算定結果を踏まえ、当事者間で慎重に協議のうえ決定いたしました。

(3) 交付株式数

普通株式: 281,800株(予定)

7. 主な取得関連費用の内容及び金額

現時点では確定しておりません。

8. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

現時点では確定しておりません。

9. 企業結合日に受け入れる資産及び引き受ける負債に額並びにその内訳

現時点では確定しておりません。

10. 取得原価の配分

識別可能資産及び負債の特定並びに時価の算定が未了であるため、取得原価の配分が完了していません。

11. 支払資金の調達方法及び支払方法
自己資金により充当する予定です。

(株式取得及び簡易株式交換による会社の買収)

当社は、2021年12月15日開催の取締役会において、不動産や資産形成のコンサルティング事業を行う株式会社リコルディ（以下「リコルディ社」）の発行済み株式の一部を取得し（以下「本株式取得」）、その後、当社を株式交換完全親会社、リコルディ社を株式交換完全子会社とする簡易株式交換（以下「本株式交換」）を行うこと（以下、本株式取得と本株式交換を総称して「本件統合」）を決議し、株式譲渡契約及び株式交換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事業内容

被取得企業の名称	株式会社リコルディ
事業の内容	資産運用型マンションの販売・賃貸、中古住宅のリノベーション及び販売

(2) 企業結合の目的

当社は、「テクノロジー×イノベーションで、人々に感動を生む世界のトップ企業を創る。」を経営理念に、中古不動産領域で、住まいにまつわるサービスをワンストップで提供する不動産テック総合サービス「RENOSY」の運営を行なってまいりました。特に不動産投資分野においては、不動産取引のオンライン化や、データを活用した客観的な不動産提案などがユーザーからの支持を集め、マンション投資における販売戸数および売上高で全国No. 1を獲得※1しております。また、グループ会社のイタンジ株式会社を通じ、不動産事業者向けSaaSツールの提供を行うことで、不動産業界全体のDXを推進してまいりました。特に不動産賃貸の電子申込において、導入実績数首位を誇る※2プロダクトも有しております。直近では、タイの邦人向け賃貸仲介事業サービスを取得し、当社が運営するRENOSYマーケットプレースの東南アジア展開を計画しております。

一方、リコルディ社は、「人」と「資産」の価値をつなぐをミッションとし、不動産や資産形成のコンサルティング事業を行っております。単なる不動産販売に留まらず、顧客のライフプランにおけるオーナーシップ形成をサポートしております。加えて、金融機関や弁護士・税理士といった専門家と強固なアライアンスを有するなど、多角的なサポート体制を構築することで同社の顧客の90%以上が紹介によるものと、顧客からの高い信頼を獲得しております。

当社は、この度のリコルディ社のグループ参画による連携を通じて、人生100年時代を背景に重要性の増す資産運用ニーズに応えるべく、RENOSYマーケットプレースの商品ラインナップ拡充と、カスタマーサクセス強化による顧客のライフプランに寄り添う高付加価値なサービスの提供を目指します。また、リコルディ社においては、当社の得意とする不動産取引の電子化により、顧客満足度の更なる向上と、より高い生産性向上を実現します。

日本において個人の金融資産残高は1,992兆円あり、そのうち1,072兆円が現預金といわれています※3。この度のリコルディ社の当社グループへの参画により、当社の企業理念である「テクノロジー×イノベーションで、人々に感動を生む世界のトップ企業を創る。」をさらに推し進め、顧客体験を向上させ、不動産購入をワンクリックで行える世界を実現することで、お客様が豊かな生活を送るための資産形成づくりに貢献してまいります。

※1 株式会社東京商工リサーチによる2021年2月の調査より、参考：当社プレスリリース「RENOSY、コンパクトマンション投資で初の全国No. 1を獲得！」（<https://www.ga-tech.co.jp/news/8531/>）

※2 TPCマーケティングリサーチ株式会社による2021年調査より、参考：イタンジプレスリリース「イタンジ「申込受付くん」、入居申込サービス利用数 No. 1を獲得！」（https://www.itandi.co.jp/press_releases/34）

※3 資金循環統計（速報）（2021年第2四半期）（<https://www.boj.or.jp/statistics/sj/sjexp.pdf>）

(3) 企業結合日

- ① 株式取得日 : 2022年3月1日まで（予定）
- ② 株式交換日 : 2022年3月1日まで（予定）

(4) 企業結合の法的形式

当社を完全親会社とし、リコルディ社を完全子会社とする株式取得及び株式交換

- ① 株式取得 : 現金を対価とする株式取得
- ② 株式交換 : 当社の普通株式を対価とする簡易株式交換

(5) 結合後企業の名称

結合後企業の名称に変更はありません。

(6) 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	35.71%
株式交換により追加取得した議決権比率	64.29%
取得後の議決権比率	100.00%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金対価及び株式交換によりリコルディ社の議決権の100%を取得し、完全子会社化することによるものです。

2. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得原価及び対価につきましては、当事者間の守秘義務により非開示とさせていただきます。

3. 株式の種類別の交換比率及びその算定方法並びに交付した株式数

(1) 株式の種類別の交換比率

当社とリコルディ社との間の普通株式に係る株式交換比率 7124.79 : 1 (予定)

(2) 株式交換比率の算定方法

当社については、上場会社であり、市場株価が存在することから、市場株価法によるものとしております。東京証券取引所マザーズにおける2021年11月13日(同日含む)から同年12月13日(同日含む)までの取引日における各取引日の当社株価を使用し算定しております。

一方で、非上場会社であるリコルディ社の株式価値については、公平性及び妥当性を確保するため、独立した第三者機関に算定を依頼し、その算定結果を踏まえ、当事者間で慎重に協議のうえ決定をいたしました。

(3) 交付株式数

普通株式 : 961,000株 (予定)

4. 主な取得関連費用の内容及び金額

現時点では確定しておりません。

5. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

現時点では確定しておりません。

6. 企業結合日に受け入れる資産及び引き受ける負債の額並びにその主な内訳

現時点では確定しておりません。

7. 取得原価の配分

識別可能資産及び負債の特定並びに時価の算定が未了であるため、取得原価の配分が完了しておりません。

8. 支払資金の調達方法及び支払方法

自己資金により充当する予定です。

(セグメント区分の変更)

当社グループは、従来「RENOSY（リノシー）」事業を主要な事業としており、他の事業セグメントの重要性が乏しいため、セグメント別の記載を省略しておりましたが、事業の共通性を軸に事業セグメントの集約を見直し、新たなセグメント内でのシナジーにより企業価値を向上させるため、また当社グループの事業戦略の明確化を目的として、翌連結会計年度より報告セグメントを「RENOSYマーケットプレイス事業」及び「ITANDI事業」の2つの報告セグメントに変更することといたしました。

変更後のセグメント区分とした当連結会計年度の報告セグメントごとの売上高及び利益の金額に関する情報は以下のとおりです。

(単位：百万円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸表 計上額 (注) 3
	RENOSY マーケットプレイス	ITANDI	計				
売上高							
外部顧客への売上高	83,616	1,165	84,781	607	85,388	-	85,388
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	5	5	120	126	△126	-
計	83,616	1,170	84,787	727	85,515	△126	85,388
セグメント利益又は損失	3,778	14	3,793	△83	3,709	△3,749	△39

- (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、住宅ローン申込プラットフォームサービス運営事業、中華圏の投資家向け不動産プラットフォーム事業、住宅及びオフィスのリノベーション事業を含んでおります。
2. セグメント利益又は損失の調整額△3,749百万円には、セグメント間取引消去△15百万円、のれん・無形資産の償却額及び取得関連費用△688百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△3,044百万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営業利益又は営業損失と調整を行っております。