



2022年10月期 第1四半期決算短信〔IFRS〕（連結）

2022年3月17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
 四半期報告書提出予定日 2022年3月17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（機関投資家・アナリスト向け）

(百万円未満切捨て)

1. 2022年10月期第1四半期の連結業績（2021年11月1日～2022年1月31日）

(1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上収益		EBITDA※		営業利益		税引前利益		四半期利益		親会社の所有者に帰属する四半期利益		四半期包括利益合計額	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年10月期第1四半期	17,339	67.9	417	861.9	△669	-	△780	-	△561	-	△561	-	△524	-
2021年10月期第1四半期	10,329	-	43	-	△722	-	△821	-	△587	-	△587	-	△585	-

※EBITDA=事業利益+減価償却費（営業費用）

	基本的1株当たり 四半期利益	希薄化後1株当たり 四半期利益
	円 銭	円 銭
2022年10月期第1四半期	△15.96	-
2021年10月期第1四半期	△19.54	-

(注) 2021年10月期第1四半期及び2022年10月期第1四半期の希薄化後1株当たり四半期利益については、潜在株式は存在するものの逆希薄化効果を有するため記載しておりません。

(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
	百万円	百万円	百万円	%
2022年10月期第1四半期	48,292	17,154	17,154	35.5
2021年10月期	48,594	17,672	17,672	36.4

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
2021年10月期	-	0.00	-	0.00	0.00
2022年10月期	-	-	-	-	-
2022年10月期（予想）	-	-	-	-	-

(注) 直前に公表されている配当予想からの修正の有無：無
 2022年10月期の配当予想につきましては、現時点では未定であります。

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)

	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
通期	110,000	-	4,000	-	57	-	△700	-	△19.77

(注) 直前に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※EBITDA=事業利益+減価償却費（営業費用）

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間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：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

(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）	2022年10月期1Q	35,161,015株	2021年10月期	35,152,375株
② 期末自己株式数	2022年10月期1Q	682株	2021年10月期	682株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2022年10月期1Q	35,156,880株	2021年10月期1Q	30,068,565株

※ 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

（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。

（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、2022年3月17日（木）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。

（国際財務報告基準（以下「IFRS」）の適用）

当社グループは、2022年10月期第1四半期連結会計期間よりIFRSを適用しております。また、2021年10月期第1四半期連結累計期間及び2021年10月期の数値もIFRSに準拠して表示しております。

○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) キャッシュ・フローの状況	3
(4) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 要約四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 要約四半期連結財政状態計算書	4
(2) 要約四半期連結損益計算書及び要約四半期連結包括利益計算書	6
(3) 要約四半期連結持分変動計算書	8
(4) 要約四半期連結キャッシュ・フロー計算書	9
(5) 要約四半期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
(会計基準の選択に関する基本的な考え方)	11
(新型コロナウイルス感染症の影響)	11
(株式交換及び事業譲受による会社の買収)	12
(1株あたり情報)	14
(セグメント情報)	15
(初度適用)	17
(重要な後発事象)	36

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1四半期連結累計期間の我が国の経済は、新型コロナウイルス感染症の拡大により経済活動に制限があったものの、ワクチン接種の進捗や各種感染防止策の効果により、2021年年末にかけて徐々に経済活動への影響は緩和されてまいりました。しかし、年明け以降、変異株の感染が急速に広がっており、先行きは依然として不透明な状況にあります。

当社グループの属する不動産市場におきましては、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、2021年は前年比11.1%増となり、過去最高となっております。(公益財団法人 東日本不動産流通機構 統計情報)

新型コロナウイルス感染症の影響については、中華圏の投資家向け不動産プラットフォーム事業において、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ますが、2023年度以降徐々に回復見込みであること、それ以外の事業に関しては早期に対応を行ってきたことにより現状ではほぼ影響はなく、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。

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、引き続き人材や広告宣伝費を中心に積極的な成長投資を行ってまいりました。これにより売上収益は過去最高となったものの、利益については、期初想定通りではありませんが、低調なものとなっております。

この結果、当第1四半期連結累計期間の業績は、売上収益17,339百万円(前年同期比67.9%増)、EBITDA※2 417百万円(前年同期は43百万円)、事業損失639百万円(前年同期は693百万円の事業損失)、営業損失669百万円(前年同期は722百万円の営業損失)、親会社の所有者に帰属する四半期損失561百万円(前年同期は587百万円の親会社の所有者に帰属する四半期損失)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

マージンを確保しながらも、マーケットリーダーとして引き続き規律を持って投資を行ってまいりました。その結果、主なKPIはGMV※3 202億円(前年同期比約40%増)、成約件数※4 約900件(前年同期比約70%増)、会員数約26万人(前年同期比約35%増)となり、売上収益は過去最高となったものの、人件費や広告宣伝費の増加、マージンの低下の影響もあり、セグメント利益は小幅な成長にとどまっております。この結果、RENOSYマーケットプレイス事業の業績は、売上収益16,797百万円(前年同期比67.6%増)、セグメント利益133百万円(前年同期比95.9%増)となっております。

②ITANDI事業

SaaS事業に対する費用対効果の高い投資により、ARR※5 成長率61.4%、チャーンレート0.44%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。その結果、ITANDI事業の業績は、売上収益414百万円(前年同期比69.4%増)、セグメント利益58百万円(前年同期は0百万円のセグメント損失)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 GMVはRENOSYマーケットプレイス内の投資(パートナーズ含む)、実需の当第1四半期取扱高累計

※4 成約件数はRENOSYマーケットプレイス内の投資(パートナーズ除く)、実需の月間成約件数平均の当第1四半期成約数累計

※5 Annual Recurring Revenue

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第1四半期連結会計期間末における流動資産は、前連結会計年度末に比べ975百万円減少し18,478百万円となりました。これは主に現金及び現金同等物が2,250百万円減少し13,024百万円となったこと及び、棚卸資産が1,021百万円増加し3,912百万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673百万円増加し29,814百万円となりました。これは主に使用権資産が870百万円増加し2,644百万円となったこと、投資不動産が473百万円減少し14,748百万円となったこと及び、繰延税金資産が187百万円増加し835百万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301百万円減少し48,292百万円となりました。

(負債)

当第1四半期連結会計期間末における流動負債は、前連結会計年度末に比べ384百万円減少し10,753百万円となりました。これは主に営業債務及びその他の債務が161百万円減少し1,370百万円となったこと、預り賃料、預り金、未払利息を含むその他の金融負債が158百万円減少し1,252百万円となったこと及び、リース負債が55百万円減少し3,924百万円と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600百万円増加し20,384百万円となりました。これは主にリース負債が603百万円増加し16,183百万円となったこと及び、繰延税金負債が39百万円減少し168百万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216百万円増加し31,138百万円となりました。

(資本)

当第1四半期連結会計期間末における資本合計は、前連結会計年度末に比べ518百万円減少し17,154百万円となりました。これは主に利益剰余金が561百万円減少し△980百万円となったことによるものであります。

(3) キャッシュ・フローの状況

当第1四半期連結会計期間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2,250百万円減少し13,024百万円となりました。当第1四半期連結累計期間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、987百万円（前年同期は2,222百万円の使用）となりました。これは主に、棚卸資産の増加額1,021百万円、税引前四半期損失780百万円及び減価償却費及び償却費1,057百万円によるものです。

(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、370百万円（前年同期は419百万円の使用）となりました。これは主に、無形資産の取得による支出205百万円及び有形固定資産の取得による支出129百万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)

財務活動により使用した資金は、893百万円（前年同期は10,195百万円の獲得）となりました。これは主に、リース負債の返済による支出808百万円、長期借入金の返済による支出315百万円及び長期借入れによる収入271百万円によるものであります。

(4) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2022年10月期の連結業績予想につきましては、2021年12月15日に公表いたしました「2021年10月期 決算短信〔日本基準〕（連結）」に記載の業績予想から変更はありません。

2. 要約四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 要約四半期連結財政状態計算書

(単位：百万円)

	移行日 (2020年11月1日)	前連結会計年度 (2021年10月31日)	当第1四半期 連結会計期間 (2022年1月31日)
資産			
流動資産			
現金及び現金同等物	6,318	15,275	13,024
営業債権及びその他の債権	180	284	258
棚卸資産	1,450	2,891	3,912
その他の金融資産	92	173	303
その他の流動資産	375	829	979
流動資産合計	8,416	19,453	18,478
非流動資産			
有形固定資産	1,271	1,400	1,369
投資不動産	7,676	15,222	14,748
のれん	3,762	5,082	5,082
無形資産	3,686	3,451	3,485
使用権資産	956	1,773	2,644
その他の金融資産	1,621	1,527	1,593
繰延税金資産	0	647	835
その他の非流動資産	41	36	55
非流動資産合計	19,016	29,140	29,814
資産合計	27,433	48,594	48,292

(単位：百万円)

	移行日 (2020年11月1日)	前連結会計年度 (2021年10月31日)	当第1四半期 連結会計期間 (2022年1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	1,011	1,531	1,370
契約負債	216	269	267
社債及び借入金	2,493	3,497	3,433
リース負債	1,972	3,979	3,924
その他の金融負債	1,107	1,410	1,252
未払法人所得税	661	1	19
その他の流動負債	329	447	485
流動負債合計	7,793	11,137	10,753
非流動負債			
社債及び借入金	4,438	3,043	3,062
リース負債	8,166	15,579	16,183
引当金	411	432	432
その他の金融負債	256	461	475
繰延税金負債	394	207	168
その他の非流動負債	41	60	63
非流動負債合計	13,709	19,783	20,384
負債合計	21,502	30,921	31,138
資本			
資本金	1,182	7,219	7,220
資本剰余金	4,124	10,865	10,870
利益剰余金	434	△419	△980
自己株式	△0	△0	△0
その他の資本の構成要素	190	7	45
親会社の所有者に帰属する持分合計	5,931	17,672	17,154
資本合計	5,931	17,672	17,154
負債及び資本合計	27,433	48,594	48,292

(2) 要約四半期連結損益計算書及び要約四半期連結包括利益計算書
(要約四半期連結損益計算書)

	(単位：百万円)	
	前第1四半期連結累計期間 (自 2020年11月1日 至 2021年1月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年11月1日 至 2022年1月31日)
売上収益	10,329	17,339
売上原価	8,750	14,877
売上総利益	1,579	2,461
販売費及び一般管理費	2,272	3,100
事業損失(△)	△693	△639
その他の収益	7	7
その他の費用	36	37
営業損失(△)	△722	△669
金融収益	0	0
金融費用	99	111
税引前四半期損失(△)	△821	△780
法人所得税費用	△233	△219
四半期損失(△)	△587	△561
四半期損失(△)の帰属		
親会社の所有者	△587	△561
四半期損失(△)	△587	△561
1株当たり四半期利益		
基本的1株当たり四半期損失(△)(円)	△19.54	△15.96
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	-	-

(要約四半期連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2020年11月1日 至 2021年1月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年11月1日 至 2022年1月31日)
四半期損失 (△)	△587	△561
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	1	36
純損益に振り替えられることのない項目合計	1	36
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	0	0
純損益に振り替えられる可能性のある項目合計	0	0
税引後その他の包括利益	1	37
四半期包括利益	△585	△524
四半期包括利益の帰属		
親会社の所有者	△585	△524
四半期包括利益	△585	△524

(3) 要約四半期連結持分変動計算書

前第1四半期連結累計期間(自2020年11月1日至2021年1月31日)

(単位:百万円)

	親会社の所有者に帰属する持分								資本 合計
	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	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			
2020年11月1日 残高	1,182	4,124	434	△0	190	-	190	5,931	5,931
四半期損失(△)	-	-	△587	-	-	-	-	△587	△587
その他の包括利益	-	-	-	-	1	0	1	1	1
四半期包括利益合計	-	-	△587	-	1	0	1	△585	△585
新株の発行(新株予約権の行使)	6	6	-	-	-	-	-	12	12
新株の発行	6,019	5,977	-	-	-	-	-	11,997	11,997
自己株式の変動	-	-	-	-	-	-	-	-	-
株式報酬取引	-	11	-	-	-	-	-	11	11
その他の資本の構成要素から 利益剰余金への振替	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他の増減	-	-	-	-	-	-	-	-	-
所有者との取引額等合計	6,026	5,994	-	-	-	-	-	12,020	12,020
2021年1月31日 残高	7,208	10,119	△152	△0	191	0	192	17,366	17,366

当第1四半期連結累計期間(自2021年11月1日至2022年1月31日)

(単位:百万円)

	親会社の所有者に帰属する持分								資本 合計
	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	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			
2021年11月1日 残高	7,219	10,865	△419	△0	7	0	7	17,672	17,672
四半期損失(△)	-	-	△561	-	-	-	-	△561	△561
その他の包括利益	-	-	-	-	36	0	37	37	37
四半期包括利益合計	-	-	△561	-	36	0	37	△524	△524
新株の発行(新株予約権の行使)	0	0	-	-	-	-	-	1	1
新株の発行	-	-	-	-	-	-	-	-	-
自己株式の変動	-	-	-	-	-	-	-	-	-
株式報酬取引	-	4	-	-	-	-	-	4	4
その他の資本の構成要素から 利益剰余金への振替	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他の増減	-	-	-	-	-	-	-	-	-
所有者との取引額等合計	0	5	-	-	-	-	-	5	5
2022年1月31日 残高	7,220	10,870	△980	△0	44	0	45	17,154	17,154

(4) 要約四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2020年11月1日 至 2021年1月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年11月1日 至 2022年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前四半期損失(△)	△821	△780
減価償却費及び償却費	736	1,057
減損損失	30	11
固定資産除却損	-	7
棚卸資産の増減額(△は増加)	△1,569	△1,021
預り金の増減額(△は減少)	△7	△120
金融収益	△0	△0
金融費用	99	111
営業債権及びその他の債権の増減額(△は増加)	△16	8
営業債務及びその他の債務の増減額(△は減少)	△63	△150
その他	50	△70
小計	△1,561	△947
利息及び配当金の受取額	0	17
利息の支払額	△53	△56
法人所得税の支払額	△607	-
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,222	△987
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	△141	△129
無形資産の取得による支出	△295	△205
敷金及び保証金の差入による支出	△7	△13
その他	25	△21
投資活動によるキャッシュ・フロー	△419	△370

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2020年11月1日 至 2021年1月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年11月1日 至 2022年1月31日)
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)	△498	-
長期借入れによる収入	53	271
長期借入金の返済による支出	△962	△315
社債の発行による収入	297	-
社債の償還による支出	△10	△10
株式の発行による収入	11,978	-
リース負債の返済による支出	△637	△808
その他	△25	△31
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,195	△893
現金及び現金同等物に係る換算差額	0	0
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	7,553	△2,250
現金及び現金同等物の期首残高	6,318	15,275
現金及び現金同等物の四半期末残高	13,872	13,024

(5) 要約四半期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、当第1四半期連結累計期間よりIFRSを適用しております。

(新型コロナウイルス感染症の影響)

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以前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、当第1四半期連結会計期間末時点において、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、当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、当第1四半期連結会計期間末日において、非金融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。

(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。

なお、本株式交換契約は2022年3月1日付、本事業譲受契約は2022年3月11日付で締結しております。

1. 企業結合の概要

(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

2022年5月1日(予定)

(3) 本事業譲受の概要

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) 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をしております。

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おりません。

(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。

(1株あたり情報)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2020年11月1日 至 2021年1月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年11月1日 至 2022年1月31日)
親会社の所有者に帰属する四半期損失(△)(百万円)	△587	△561
希薄化後1株当たり四半期利益の計算に使用する四半期利益(百万円)	-	-
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	30,068,565	35,156,880
希薄化後1株当たり四半期利益の算定に用いられた普通株式増加数(株)	-	-
希薄化後1株当たり四半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)	-	-
基本的1株当たり四半期損失(△)(円)	△19.54	△15.96
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	-	-

(注) 1. 基本的1株当たり四半期損失は、親会社の所有者に帰属する四半期損失を、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. 前第1四半期連結累計期間及び当第1四半期連結累計期間の希薄化後1株当たり四半期利益については、潜在株式は存在するものの逆希薄化効果を有するため記載しておりません。

(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、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、当第1四半期連結会計期間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。これに伴い、前第1四半期連結累計期間のセグメント情報は、当第1四半期連結累計期間の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

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	<p>(オンライントランザクション)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産総合ブランド「RENOSY(リノシー)」の開発、運営 ・投資用不動産の売買 ・会員向け情報提供 ・資産管理アプリの開発、運営 ・クラウドファンディングの運営 ・生命保険、損害保険の販売 ・高級賃貸用不動産仲介事業 ・中古不動産の売買及び売買の仲介 <p>(サブスクリプション)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンション賃貸管理事業 ・サブリース事業 ・賃貸マンション、アパート専門のデザインリフォーム及びリノベーション ・家賃債務保証事業
ITANDI事業	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産仲介会社向けの営業支援クラウドシステム「ノマドクラウド」の開発・運営 ・リアルタイム不動産業者間サイト「ITANDI BB(イタンジビービー)」の開発・運営 ・管理会社と仲介会社、入居希望者間のやり取りの自動化を実現する「ITANDI BB(イタンジビービー)+」の開発・運営 ・セルフ内見型お部屋探しサイト「OHEYAGO(オヘヤゴー)」の運営

(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。
前第1四半期連結累計期間（自 2020年11月1日 至 2021年1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 トプレイス	ITANDI	計				
売上収益							
外部収益	10,020	244	10,265	64	10,329	-	10,329
セグメント間収益	-	1	1	0	1	△1	-
合計	10,020	245	10,266	65	10,331	△1	10,329
セグメント利益又はセグメント 損失(△) (事業利益又は事業 損失(△))	67	△0	67	△56	11	△704	△693

- (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(事業利益又は損失)の調整額△704百万円には、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△27百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△676百万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要約四半期連結損益計算書の事業利益又は事業損失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す。

当第1四半期連結累計期間（自 2021年11月1日 至 2022年1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 トプレイス	ITANDI	計				
売上収益							
外部収益	16,797	414	17,212	126	17,339	-	17,339
セグメント間収益	-	2	2	6	8	△8	-
合計	16,797	417	17,214	133	17,347	△8	17,339
セグメント利益又はセグメント 損失(△) (事業利益又は事業 損失(△))	133	58	191	△54	137	△776	△639

- (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(事業利益又は損失)の調整額△776百万円には、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△72百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△703百万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要約四半期連結損益計算書の事業利益又は事業損失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す。

(初度適用)

当社グループは、当連結会計年度の第1四半期連結会計期間（2021年11月1日から2022年1月31日まで）より、IFRSに準拠して要約四半期連結財務諸表を作成しております。日本基準に準拠して作成された直近の連結財務諸表は、2021年10月31日に終了した1年間に関するものであり、移行日は2020年11月1日であります。

(1) 遡及適用に対する免除規定

IFRS第1号「国際財務報告基準の初度適用」（以下、IFRS第1号）は、IFRSを初めて適用する企業に対し、原則としてIFRSを遡及的に適用することを求めています。一部については例外的に任意に遡及適用を選択できるものと遡及適用が禁止されるものを定めております。

当社グループは、IFRS第1号で定められた遡及適用の免除規定のうち、以下の免除規定を適用しております。

・株式に基づく報酬

当社グループは、IFRS移行日前に権利確定した株式報酬に対しては、IFRS第2号「株式に基づく報酬」を適用しないことを選択しております。

・企業結合

当社グループは、IFRS移行日前に行われた企業結合に対して、IFRS第3号「企業結合」を遡及適用しないことを選択しております。この結果、移行日前の企業結合から生じたのれんの額については、日本基準に基づく移行日時点での帳簿価額によっております。

・移行日前に認識した金融商品の指定

当社グループは、IFRS移行日前に認識した金融商品について、移行日時点で存在する事実及び状況に基づき、資本性金融資産の公正価値の変動をその他の包括利益を通じて測定する金融資産として指定しております。

・リース

当社グループは、移行日時点で存在する契約にリースが含まれているかどうかを、同日時点で存在する事実及び状況に基づき判断を行っております。

(2) 日本基準からIFRSへの調整表

IFRSの初度適用において開示が求められる調整表は以下のとおりであります。

調整表の「表示組替」には利益剰余金及び包括利益に影響を及ぼさない項目を、「認識及び測定の違い」には利益剰余金及び包括利益に影響を及ぼす項目を含めて表示しております。

なお、当社グループは2021年5月10日付の株式取得手続並びに2021年6月1日付の簡易株式交換契約により、株式会社パートナーズを完全子会社化しました。前連結会計年度末において、取得原価の配分が完了しなかったため暫定的な会計処理を行っていましたが、当第1四半期連結会計期間に会計処理が確定しています。2021年10月31日（前連結会計年度）現在の資本に対する調整並びに損益及び包括利益に対する調整（前連結会計年度自2020年11月1日至2021年10月31日）には、暫定的な会計処理の確定の内容を反映させています。

2020年11月1日（移行日）現在の資本に対する調整

(単位：百万円)

日本基準表示科目	日本基準	表示組替	認識及び測定 の差異	IFRS	注記	IFRS表示科目
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	6,386	△68	-	6,318		現金及び現金同等物
売掛金	147	32	-	180		営業債権及びその他の債権
販売用不動産	1,386	△1,393	6	-		
未成工事支出金	8	△8	-	-		
貯蔵品	48	△48	-	-		
	-	1,450	-	1,450		棚卸資産
	-	74	18	92		その他の金融資産
前渡金	137	△137	-	-		
前払費用	270	△208	△61	-	E, I	
その他	149	△149	-	-		
	-	375	-	375		その他の流動資産
貸倒引当金	△81	81	-	-		
流動資産合計	8,453	-	△36	8,416		流動資産合計

(単位：百万円)

日本基準表示科目	日本基準	表示組替	認識及び測定 の差異	IFRS	注記	IFRS表示科目
固定資産						
有形固定資産						
建物	866	△866	-	-		
減価償却累計額	△113	113	-	-		
建物（純額）	753	△753	-	-		
車両運搬具	13	△13	-	-		
減価償却累計額	△6	6	-	-		
車両運搬具（純額）	6	△6	-	-		
工具、器具及び備品	171	△171	-	-		
減価償却累計額	△74	74	-	-		
工具、器具及び備品（純額）	97	△97	-	-		
リース資産	263	△263	-	-		
減価償却累計額	△61	61	-	-		
リース資産（純額）	202	△202	-	-		
建設仮勘定	170	△170	-	-		
	-	1,271	-	1,271		有形固定資産
	-	-	7,676	7,676	E, F	投資不動産
無形固定資産						
のれん	3,762	-	-	3,762		のれん
ソフトウェア	2,542	△2,542	-	-		
ソフトウェア仮勘定	57	△57	-	-		
その他	1,086	△1,086	-	-		
	-	3,686	-	3,686		無形資産
	-	-	956	956	E	使用権資産
投資その他の資産						
投資有価証券	410	△711	301	-	D	
長期預金	10	△10	-	-		
敷金及び保証金	892	△892	-	-		
	-	1,621	-	1,621		その他の金融資産
繰延税金資産	54	-	△53	0	M	繰延税金資産
その他	83	△88	5	-		
	-	40	1	41		その他の非流動資産
固定資産計	10,130	-	8,886	19,016		非流動資産合計
資産合計	18,584	-	8,849	27,433		資産合計

(単位：百万円)

日本基準表示科目	日本基準	表示組替	認識及び測定 の差異	IFRS	注記	IFRS表示科目
負債の部						
流動負債						
	-	1,011	-	1,011		営業債務及びその他の債務
	-	136	80	216	J	契約負債
短期借入金	1,503	△1,503	-	-		
1年内返済予定の長期借入金	949	△949	-	-		
1年内償還予定の社債	40	△40	-	-		
	-	2,493	-	2,493		社債及び借入金
リース債務	58	-	1,914	1,972	E, F	リース負債
	-	1,078	28	1,107		その他の金融負債
未払金	988	△992	4	-		
未成工事受入金	2	△2	-	-		
未払法人税等	661	-	-	661		未払法人所得税
未払消費税等	210	△210	-	-		
保証履行引当金	15	-	△15	-		
アフター保証引当金	8	-	△8	-		
	-	256	73	329	G, J	その他の流動負債
預り金	1,074	△1,074	-	-		
その他	210	△202	△7	-		
流動負債合計	5,723	-	2,069	7,793		流動負債合計
固定負債						
社債	2,110	△2,092	△17	-	I	
長期借入金	2,383	△2,345	△38	-	I	
	-	4,438	-	4,438		社債及び借入金
リース債務	149	-	8,016	8,166	E, F	リース負債
	-	411	-	411		引当金
	-	256	-	256		その他の金融負債
繰延税金負債	337	-	56	394	M	繰延税金負債
空室損失引当金	77	△3	△73	-	H	
資産除去債務	407	△407	-	-		
その他	256	△256	-	-		
	-	-	41	41	J	その他の非流動負債
固定負債合計	5,722	-	7,986	13,709		非流動負債合計
負債合計	11,446	-	10,056	21,502		負債合計
純資産の部						
株主資本						
資本金	1,182	-	-	1,182		資本金
資本剰余金	3,931	0	193	4,124	K	資本剰余金
利益剰余金	2,039	-	△1,604	434	O	利益剰余金

日本基準表示科目	日本基準	表示組替	認識及び測定 の差異	IFRS	注記	IFRS表示科目
自己株式	△0	-	-	△0		自己株式
その他の包括利益累計額						
その他有価証券評価差額金	△14	-	204	190	D	その他の資本の構成要素
新株予約権						
新株予約権	0	△0	-	-		
	-	-	-	5,931		親会社の所有者に帰属する持分 合計
純資産合計	7,137	-	△1,206	5,931		資本合計
負債純資産合計	18,584	-	8,849	27,433		負債及び資本合計

2021年1月31日（前第1四半期連結会計期間）現在の資本に対する調整

（単位：百万円）

日本基準表示科目	日本基準	表示組替	認識及び測定 の差異	IFRS	注記	IFRS表示科目
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	13,942	△69	-	13,872		現金及び現金同等物
売掛金	146	50	-	197		営業債権及びその他の債権
販売用不動産	2,950	△2,958	7	-		
未成工事支出金	22	△22	-	-		
貯蔵品	38	△38	-	-		
	-	3,018	-	3,018		棚卸資産
	-	75	22	98		その他の金融資産
前渡金	162	△162	-	-		
前払費用	284	△225	△58	-	E, I	
その他	337	△337	-	-		
	-	579	-	579		その他の流動資産
貸倒引当金	△89	89	-	-		
流動資産合計	17,794	-	△28	17,765		流動資産合計

(単位：百万円)

日本基準表示科目	日本基準	表示組替	認識及び測定 の差異	IFRS	注記	IFRS表示科目
固定資産						
有形固定資産	1,319	45	-	1,365		有形固定資産
	-	-	9,229	9,229	E, F	投資不動産
無形固定資産						
のれん	3,649	-	121	3,770	B	のれん
ソフトウェア	2,561	△2,561	-	-		
ソフトウェア仮勘定	204	△204	-	-		
その他	1,039	△1,044	5	-	C	
	-	3,810	-	3,810		無形資産
	-	-	797	797	E	使用権資産
投資その他の資産	1,444	△1,444	-	-		
	-	1,291	311	1,602	D	その他の金融資産
	-	59	12	71	M	繰延税金資産
		47	7	55		その他の非流動資産
固定資産計	10,218	-	10,485	20,704		非流動資産合計
資産合計	28,013	-	10,456	38,470		資産合計

(単位：百万円)

日本基準表示科目	日本基準	表示組替	認識及び測定 の差異	IFRS	注記	IFRS表示科目
負債の部						
流動負債						
	-	915	-	915		営業債務及びその他の債務
	-	110	86	196	J	契約負債
短期借入金	1,005	△1,005	-	-		
1年内返済予定の長期借入金	960	△960	-	-		
1年内償還予定の社債	40	△40	-	-		
	-	2,006	-	2,006		社債及び借入金
	-	58	2,106	2,165	E, F	リース負債
	-	1,067	17	1,085		その他の金融負債
未払金	978	△978	△0	-		
未払法人税等	1	-	-	1		未払法人所得税
未払消費税等	23	△23	-	-		
引当金	17	-	△17	-	G	
預り金	1,039	△1,039	-	-		
その他	243	△248	4			
	-	137	73	210	G, J	その他の流動負債
流動負債合計	4,309	-	2,270	6,580		流動負債合計
固定負債						
社債	2,400	△2,379	△20	-	I	
長期借入金	1,510	△1,483	△27	-	I	
	-	3,863	-	3,863		社債及び借入金
	-	134	9,431	9,565	E, F	リース負債
	-	411	-	411		引当金
	-	260	-	260		その他の金融負債
繰延税金負債	321	-	57	379	M	繰延税金負債
引当金	67	△3	△64	-	H	
資産除去債務	407	△407	-	-		
その他	394	△394	-	-		
	-	-	42	42	J	その他の非流動負債
固定負債合計	5,102	-	9,419	14,522		非流動負債合計
負債合計	9,412	-	11,690	21,103		負債合計
純資産の部						
株主資本						
資本金	7,208	-	-	7,208		資本金
資本剰余金	9,957	0	161	10,119	K, L	資本剰余金
利益剰余金	1,445	-	△1,598	△152	O	利益剰余金
自己株式	△0	-	-	△0		自己株式
その他の包括利益累計額						
その他有価証券評価差額金	△10	△191	202	-	D	

日本基準表示科目	日本基準	表示組替	認識及び測定 の差異	IFRS	注記	IFRS表示科目
為替換算調整勘定	0	△0	-	-		その他の資本の構成要素
	-	192	-	192		
新株予約権						
新株予約権	0	△0	-	-		親会社の所有者に帰属する持分 合計
				17,366		
純資産合計	18,600	-	△1,234	17,366		資本合計
負債純資産合計	28,013	-	10,456	38,470		負債及び資本合計

2021年10月31日（前連結会計年度）現在の資本に対する調整

(単位：百万円)

日本基準表示科目	日本基準	表示組替	認識及び測定の差異	IFRS	注記	IFRS表示科目
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	15,393	△118	-	15,275		現金及び現金同等物
売掛金	185	99	-	284		営業債権及びその他の債権
販売用不動産	2,795	△2,836	41	-		
未成工事支出金	21	△21	-	-		
貯蔵品	32	△32	-	-		
	-	2,891	-	2,891		棚卸資産
	-	153	19	173		その他の金融資産
前渡金	230	△230	-	-		
前払費用	263	△242	△21	-	E, I	
その他	584	△593	8	-		
	-	829	-	829		その他の流動資産
貸倒引当金	△102	102	-	-		
流動資産合計	19,405	-	48	19,453		流動資産合計

(単位：百万円)

日本基準表示科目	日本基準	表示組替	認識及び測定 の差異	IFRS	注記	IFRS表示科目
固定資産						
有形固定資産						
建物	986	△986	-	-		
減価償却累計額	△157	157	-	-		
建物（純額）	829	△829	-	-		
車両運搬具	14	△14	-	-		
減価償却累計額	△9	9	-	-		
車両運搬具（純額）	5	△5	-	-		
工具、器具及び備品	215	△215	-	-		
減価償却累計額	△112	112	-	-		
工具、器具及び備品（純額）	103	△103	-	-		
リース資産	342	△342	-	-		
減価償却累計額	△104	104	-	-		
リース資産（純額）	237	△237	-	-		
建設仮勘定	178	△178	-	-		
	-	1,400	-	1,400		有形固定資産
	-	-	15,222	15,222	E, F	投資不動産
無形固定資産						
のれん	4,554	-	527	5,082	B, N	のれん
ソフトウェア	2,276	△2,276	-	-		
ソフトウェア仮勘定	167	△167	-	-		
その他	938	△1,006	68	-	C, N	
	-	3,451	-	3,451		無形資産
	-	-	1,773	1,773	E	使用権資産
投資その他の資産						
投資有価証券	362	△511	149	-	D	
長期預金	10	△10	-	-		
敷金及び保証金	945	△945	-	-		
	-	1,527	-	1,527		その他の金融資産
繰延税金資産	32	-	615	647	M	繰延税金資産
その他	130	△134	4	-		
	-	29	7	36		その他の非流動資産
固定資産計	10,772	-	18,368	29,140		非流動資産合計
資産合計	30,177	-	18,416	48,594		資産合計

(単位：百万円)

日本基準表示科目	日本基準	表示組替	認識及び測定 の差異	IFRS	注記	IFRS表示科目
負債の部						
流動負債						
	-	1,531	-	1,531		営業債務及びその他の債務
	-	136	133	269	J	契約負債
短期借入金	300	△300	-	-		
1年内返済予定の長期借入金	1,147	△1,147	-	-		
1年内償還予定の社債	2,050	△2,050	-	-		
	-	3,497	-	3,497		社債及び借入金
リース債務	75	-	3,904	3,979	E, F	リース負債
	-	1,391	18	1,410		その他の金融負債
未払金	1,558	△1,517	△41	-		
未成工事受入金	21	△21	-	-		
未払法人税等	1	-	-	1		未払法人所得税
未払消費税等	85	△85	-	-		
保証履行引当金	7	△7	-	-		
アフター保証引当金	65	△62	△2	-		
	-	243	203	447	G, J	その他の流動負債
預り金	1,366	△1,366	-	-		
その他	235	△250	14	-		
流動負債合計	6,914	-	4,222	11,137		流動負債合計
固定負債						
社債	405	△393	△11	-	I	
長期借入金	2,722	△2,649	△72	-	I	
	-	3,043	-	3,043		社債及び借入金
リース債務	152	-	15,426	15,579	E, F	リース負債
	-	432	-	432		引当金
	-	461	-	461		その他の金融負債
繰延税金負債	293	-	△86	207	M, N	繰延税金負債
空室損失引当金	61	△1	△60	-	H	
資産除去債務	431	△431	-	-		
その他	461	△461	-	-		
	-	-	60	60	J	その他の非流動負債
固定負債合計	4,529	-	15,254	19,783		非流動負債合計
負債合計	11,443	-	19,477	30,921		負債合計

(単位：百万円)

日本基準表示科目	日本基準	表示組替	認識及び測定 の差異	IFRS	注記	IFRS表示科目
純資産の部						
株主資本						
資本金	7,219	-	-	7,219		資本金
資本剰余金	10,727	9	128	10,865	K, L	資本剰余金
利益剰余金	770	-	△1,189	△419	O	利益剰余金
自己株式	△0	-	-	△0		自己株式
その他の包括利益累計額		-				
その他有価証券評価差額金	7	△7	△0	-		
為替換算調整勘定	0	△0	-	-		
	-	7	-	7		その他の資本の構成要素
新株予約権						
新株予約権	9	△9	-	-		
	-	-	-	17,672		親会社の所有者に帰属する持分合計
純資産合計	18,733	-	△1,061	17,672		資本合計
負債純資産合計	30,177	-	18,416	48,594		負債及び資本合計

損益及び包括利益に対する調整（前第1四半期連結累計期間 自 2020年11月1日 至 2021年1月31日）
要約四半期連結損益計算書項目

（単位：百万円）

日本基準表示科目	日本基準	表示組替	認識及び測定の違い	IFRS	注記	IFRS表示科目
売上高	12,082	-	△1,752	10,329	F, J	売上収益
売上原価	10,279	3	△1,532	8,750	A, E, F	売上原価
売上総利益	1,802	△3	△220	1,579		売上総利益
販売費及び一般管理費	2,444	2	△174	2,272	A, B, C, E, G, I, K	販売費及び一般管理費
	-	-	-	△693		事業損失
	-	3	3	7		その他の収益
	-	5	30	36	H	その他の費用
営業損失	△641	△7	△72	△722		営業損失
営業外収益	3	△3	0	-		
営業外費用	138	△107	△30	-	E, L	
特別利益	-	-	-	-		
特別損失	0	△0	-	-		
	-	0	-	0		金融収益
	-	99	-	99		金融費用
税金等調整前四半期純損失	△776	△2	△42	△821		税引前四半期損失
法人税、住民税及び事業税	△170	151	18	-		
法人税等調整額	△11	79	△67	-	M	
法人税等	△182	231	△48	-		
	-	△233	-	△233		法人所得税費用
四半期純損失	△593	-	6	△587		四半期損失
親会社株主に帰属する当期純損失	△593	-	6	△587		親会社の所有者に帰属する当期純損失

要約四半期連結包括利益計算書項目

（単位：百万円）

日本基準表示科目	日本基準	表示組替	認識及び測定の違い	IFRS	注記	IFRS表示科目
四半期純損失	△593	-	6	△587		四半期損失
その他の包括利益						その他の包括利益
						純損益に振り替えられないことのない項目
その他有価証券評価差額金	4	-	△2	1		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
						純損益に振り替えられる可能性のある項目
為替換算調整勘定	0	-	-	0		在外営業活動体の換算差額
その他の包括利益合計	4	-	△2	1		税引後その他の包括利益
四半期包括利益	△589	-	3	△585		四半期包括利益

損益及び包括利益に対する調整（前連結会計年度 自 2020年11月1日 至 2021年10月31日）
連結損益計算書項目

（単位：百万円）

日本基準表示科目	日本基準	表示組替	認識及び測定 の差異	IFRS	注記	IFRS表示科目
売上高	85,388	-	△10,521	74,867	F, J	売上収益
売上原価	73,940	3	△9,311	64,633	A, E, F	売上原価
売上総利益	11,447	△3	△1,209	10,234		売上総利益
販売費及び一般管理費	11,482	15	△808	10,689	A, B, C, E, G, I, K	販売費及び一般管理費
	-	-	-	△454		事業損失
	-	14	40	55		その他の収益
	-	662	52	715	H	その他の費用
営業損失	△34	△667	△412	△1,114		営業損失
営業外収益	24	△15	△9	-		
営業外費用	416	△450	34	-	E, L	
特別利益	-	-	-	-		
特別損失	752	△650	△101	-	D	
	-	0	-	0		金融収益
	-	430	-	430		金融費用
税金等調整前当期純損失	△1,178	△10	△354	△1,543		税引前損失
法人税、住民税及び事業税	107	△118	10	-		
法人税等調整額	△17	796	△779	-	M	
法人税等	90	678	△769	-		
	-	△689	-	△689		法人所得税費用
当期純損失	△1,269	-	414	△854		当期損失
親会社株主に帰属する当期純損失	△1,269	-	414	△854		親会社の所有者に帰属する当期損失

連結包括利益計算書項目

（単位：百万円）

日本基準表示科目	日本基準	表示組替	認識及び測定 の差異	IFRS	注記	IFRS表示科目
当期純損失	△1,269	-	414	△854		当期損失
その他の包括利益						その他の包括利益
						純損益に振り替えられないことのない項目
その他有価証券評価差額金	22	-	△205	△182	D	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
						純損益に振り替えられる可能性のある項目
為替換算調整勘定	0	-	-	0		在外営業活動体の換算差額
その他の包括利益合計	22	-	△205	△182		税引後その他の包括利益
包括利益	△1,246	-	209	△1,036		当期包括利益

(3) 調整に関する注記

上記の調整表における日本基準とIFRSとの差異調整の主な内容は次のとおりであります。

①表示組替

表示組替の主な内容は次のとおりであります。

- ・IFRSの表示規定に基づき、その他の金融資産及びその他の金融負債を別掲しております。

- ・日本基準では流動資産に区分掲記していた「売掛金」、及び「その他」に含めていた求償債権、未収入金、完成工事未収入金については、IFRSでは「営業債権及びその他の債権」に組替えて表示しております。
- ・日本基準では区分掲記していた「貸倒引当金」（流動）については、IFRSでは「営業債権及びその他の債権」から直接控除して純額で表示するように組替えております。
- ・日本基準では流動資産に区分掲記していた「貯蔵品」、「販売用不動産」及び「未成工事支出金」については、「棚卸資産」に組替えて表示しております。
- ・日本基準では「現金及び預金」に含めていた3カ月超の定期預金・定期積立は、IFRSでは「その他の金融資産」（流動）に組替えて表示しております。
- ・日本基準では流動資産に区分掲記していた「前渡金」、「前払費用」及び「その他」に含めていた立替金、仮払金については、IFRSでは「その他の流動資産」に組替えて表示しております。
- ・日本基準では「長期前払費用」に含めていた控除対象外消費税は、IFRSでは「有形固定資産」に組替えて表示しております。
- ・日本基準では無形固定資産に区分掲記していた「ソフトウェア」、「ソフトウェア仮勘定」及び「その他」に含めていたリース資産（無形）、無形資産、商標権については、IFRSでは「無形資産」に組替えて表示しております。
- ・日本基準では投資その他の資産に区分掲記していた「投資有価証券」、「長期預金」、「敷金及び保証金」、及び「その他」に含めていた長期貸付金、出資金、入会金、保険料積立金については、IFRSでは「その他の金融資産」（非流動）に組替えて表示しております。
- ・日本基準では流動負債に区分掲記していた「未払金」（賞与引当金を除く）及び「その他」に含めていた買掛金、工事未払金については、IFRSでは、「営業債務及びその他の債務」に組替えて表示しております。
- ・日本基準では流動負債に区分掲記していた「預り金」、「未成工事受入金」及び「その他」に含めていた前受金、未払利息、仮受消費税については、「その他の金融負債」（流動）に組替えて表示しております。
- ・日本基準では流動負債に区分掲記していた「未払消費税等」、「未払金」に含めていた賞与引当金及び「その他」に含めていた資産除去債務、仮受金は、IFRSでは「その他の流動負債」に組替えて表示しております。
- ・日本基準では流動負債に区分掲記していた「短期借入金」、「1年内償還予定の社債」及び「1年内返済予定の長期借入金」については、IFRSでは「社債及び借入金」（流動）に組替えて表示し、また、日本基準では固定負債に区分掲記していた「社債」及び「長期借入金」については、IFRSでは「社債及び借入金」（非流動）に組替えて表示しております。
- ・日本基準では固定負債に区分掲記していた「資産除去債務」は、IFRSでは「引当金」（非流動）に組替えて表示しております。
- ・日本基準では固定負債の「その他」に含めていた長期未払金及び預り敷金・保証金については、「その他の金融負債」（非流動）に組替えて表示しております。
- ・日本基準では「営業外収益」、「営業外費用」、「特別利益」および「特別損失」に表示していた項目を、IFRSでは財務関連項目を「金融収益」、「金融費用」に、その他の項目については、「その他の収益」または「その他の費用」に表示しております。

②認識及び測定の違い

A 棚卸資産の原価

当社グループは、日本基準では控除対象外消費税を発生時に「販売費及び一般管理費」として費用化していましたが、IFRSでは控除対象外消費税は販売用不動産の取得原価に算入するため、結果として「売上原価」が増加しております。

B のれんの償却

当社グループは、日本基準では20年以内の期間で償却していましたが、IFRSでは非償却であるため、移行日後の既償却額を修正しております。この結果、「のれん」が増加し、「販売費及び一般管理費」が減少しております。

C 無形資産

日本基準では商標権について償却しますが、IFRSでは耐用年数を確定できない無形資産として償却を行っておりません。この結果、「無形資産」が増加し、「販売費及び一般管理費」が減少しております。

D 資本性金融資産（非上場株式）

当社グループは、日本基準では非上場株式等については取得原価を基礎として計上し、発行会社の財政状態の悪化に応じて減損処理を行っていましたが、IFRSではその他の包括利益を通じて公正価値で測定しております。この結果、「その他の金融資産」（非流動）及び「その他の資本の構成要素」が増加し、「特別損失」が減少しております。

E 使用権資産及びリース負債

当社グループは、日本基準では、借手としてのリースについてファイナンス・リースとオペレーティング・リースに分類し、オペレーティング・リースについては通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を行っていましたが、IFRSでは、借手としてのリースについて当該分類を行わず、短期リース及び原資産が少額であるリースを除くすべてのリースについて「使用権資産」及び「リース負債」を計上しております。また、当該リースのうち、土地、建物等のサブリースについては、中間の貸手としてのリースがファイナンス・リースとオペレーティング・リースのいずれかに該当するかを判断し、オペレーティング・リースに該当する場合には「使用権資産」を「投資不動産」に組み替えております。その結果、「使用権資産」、「投資不動産」及び「リース負債」（流動・非流動）が増加し、「前払費用」及び「未払金」が減少しております。また、「売上原価」及び「販売費及び一般管理費」が減少し、「金融費用」が増加しております。

F セール・アンド・リースバックの会計処理

当社グループは、IFRSにおいてセール・アンド・リースバック取引に該当する販売用不動産の売却取引について、日本基準では売却時に売上収益及び売上原価を認識していましたが、IFRSでは、売上収益及び売上原価の一部を取り消したうえで使用権資産とリース負債を認識しております。この結果、「使用権資産」及び「リース負債」が増加し、「売上収益」及び「売上原価」が減少しております。

G 未払有給休暇

当社グループは、日本基準では会計処理が求められていなかった未消化の有給休暇について、IFRSでは負債を認識するため、「その他の流動負債」及び「販売費及び一般管理費」が増加しております。

H 空室損失引当金

日本基準では、空室保証契約に基づく損失リスクに備えるため、空室損失引当金を計上していましたが、IFRSではヘッドリースから生じる使用権資産の減損損失として計上しております。この結果、「使用権資産」及び「空室損失引当金」が減少しております。

I アレンジメントフィー

当社グループは、日本基準では有利子負債に関連する手数料について発生時に一括費用処理または前払費用処理しておりましたが、IFRSでは当該取引費用を償却原価で測定する金融負債から控除し、実効金利法により償却原価で処理しております。この結果、「前払費用」及び「社債及び借入金」（流動・非流動）が減少しております。

J 礼金及び更新料の収益認識

当社グループは賃貸管理事業を行っており、日本基準では礼金及び更新料を受領した時点で収益認識を行っていますが、IFRSではサブリースに関する礼金及び更新料はリース料に含めたうえでリース期間に亘って売上収益として認識し、サブリース以外に関する礼金及び更新料は賃貸管理契約に基づき契約期間に亘って収益認識を行っております。この結果、「契約負債」、「その他の流動負債」及び「その他の非流動負債」が増加し、「売上収益」が減少しております。

K 株式報酬

当社グループは、日本基準ではストック・オプションの本源的価値により測定しておりましたが、IFRSでは公正価値に基づいて測定しております。この結果、「資本剰余金」及び「販売費及び一般管理費」が増加しております。

L 株式交付費の処理

日本基準では、株式交付費については、純損益として認識しておりましたが、IFRSでは資本剰余金の控除項目として処理しております。この結果、「営業外費用」及び「資本剰余金」が減少しております。

M 繰延税金資産及び繰延税金負債

IFRSの適用に伴い、全ての繰延税金資産の回収可能性を再検討しています。また、日本基準からIFRSへの調整に伴い発生した一時差異に対して、「繰延税金資産」及び「繰延税金負債」を計上しております。

N 株式会社パートナーズに関連する企業結合

当社グループは2021年5月10日付の株式取得手続並びに2021年6月1日付の簡易株式交換契約により、株式会社パートナーズを完全子会社化しました。日本基準では前連結会計年度末時点で取得原価の配分が完了しておらず、その時点で入手可能な合理的な情報に基づく暫定的な会計処理により算定された金額にて、のれんを認識していましたが、IFRSでは、その後確定した会計処理を支配獲得日に遡及して反映させております。この結果、2021年10月31日（前連結会計年度）現在の資本の調整において、「のれん」が31百万円減少し、「無形資産」及び「繰延税金負債」がそれぞれ48百万円及び16百万円増加しております。

○ 利益剰余金

(単位：百万円)

	移行日 (2020年11月1日)	前第1四半期 連結会計期間 (2021年1月31日)	前連結会計年度 (2021年10月31日)
A 棚卸資産の原価の調整	6	7	41
B のれんの償却の調整	-	121	527
C 無形資産の調整	-	5	68
D 資本性金融資産の調整	96	98	150
E, F 使用権資産及びリース負債 並びにセール・アンド・リース バックの調整	△1,298	△1,480	△2,283
G 未払有給休暇の調整	△73	△4	△203
H 空室損失引当金の調整	73	33	8
I アレンジメントフィーの調整	55	47	84
J 礼金及び更新料の収益認識の 調整	△122	△129	△193
K, L 株式報酬及び株式交付費の 調整	△193	△161	△123
その他	△38	△91	36
小計	△1,493	△1,552	△1,891
M 繰延税金資産及び繰延税金負 債の調整	△110	△45	702
合計	△1,604	△1,598	△1,189

③キャッシュ・フローに対する調整

P オペレーティング・リースに係る組替

日本基準においてはオペレーティング・リースについて賃貸借処理を行っていたため、そのリース料支払額は営業活動によるキャッシュ・フローに区分しておりましたが、IFRSにおいてはその一部が使用権資産とともに認識したリース負債の返済に該当するため、財務活動によるキャッシュ・フローに区分していません。

(重要な後発事象)

(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。

なお、株式取得の手続きは2022年2月28日付、簡易株式交換の手続きは2022年3月1日付で完了し、リコルディ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) 企業結合を行った主な理由

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」の運営を行なっております。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マーケットプレイ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マーケットプレイ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

2022年3月1日

(4) 被取得企業の支配の獲得方法

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) 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%

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

(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の終値の平均値を使用して算定をしております。

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 : 961,600株

要約四半期連結財務諸表の承認日までに当該企業結合の当初の会計処理が完了していないため、当企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の公正価値並びにその主な内訳、のれん、取得関連費用、当社グループに与える影響に関する情報は、開示していません。