



2022年10月期 決算短信〔IFRS〕（連結）

2022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 2023年1月26日 配当支払開始予定日 -
 有価証券報告書提出予定日 2023年1月27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. 2022年10月期の連結業績 (2021年11月1日～2022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※		営業利益		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	%
2022年10月期	113,569	51.7	5,706	79.9	1,028	-	490	-	395	-	395	-	462	-
2021年10月期	74,867	-	3,172	-	△1,114	-	△1,543	-	△854	-	△854	-	△1,036	-

※EBITDA＝事業利益＋減価償却費（営業費用）

	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	%	%	%
2022年10月期	10.98	10.69	2.1	0.9	0.9
2021年10月期	△25.44	△25.44	△7.2	△4.1	△1.5

(参考) 持分法による投資損益 2022年10月期 -百万円 2021年10月期 -百万円

(注) 2021年10月期においては、新株予約権の行使は1株当たり当期損失を減少させるため、潜在株式は希薄化効果を有しておりません。

(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	1株当たり親会社 所有者帰属持分
	百万円	百万円	百万円	%	円 銭
2022年10月期	55,152	19,316	19,313	35.0	527.37
2021年10月期	48,594	17,672	17,672	36.4	502.75

(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
2022年10月期	2,238	△3,012	△2,686	11,842
2021年10月期	2,585	△1,869	8,239	15,275

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 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	%	%
2021年10月期	-	0.00	-	0.00	0.00	-	-	-
2022年10月期	-	0.00	-	0.00	0.00	-	-	-
2023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. 2023年10月期の連結業績予想 (2022年11月1日～2023年10月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上収益		EBITDA※1		事業利益※2		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	145,500	28.1	6,800	19.2	1,600	54.8	430	8.8	11.68

※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

※ 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：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）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

2022年10月期	36,622,795株	2021年10月期	35,152,375株
2022年10月期	730株	2021年10月期	682株
2022年10月期	35,999,587株	2021年10月期	33,559,888株

※ 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、2022年12月15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、前連結会計年度の財務数値もIFRSに準拠して表示しております。

なお、財務数値に係るIFRSと日本基準との差異については、添付資料21ページ目「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（初度適用）」をご覧ください。

○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
(1株当たり情報)	11
(セグメント情報等)	12
(企業結合)	15
(初度適用)	21
(重要な後発事象)	36

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当社グループは、当連結会計年度よりIFRSを適用しております。また、前連結会計年度の財務数値については、IFRSに組替えて比較分析を行っております。

なお、財務数値に係るIFRSと日本基準との差異については、添付資料21ページ目「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 (初度適用)」をご覧ください。

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感染拡大防止に伴う行動制限が新規感染者数の減少により緩和され、消費活動が徐々に正常化に向かう一方、ロシアによるウクライナ侵攻など国際情勢の緊迫化に加え、急激な円安の進行、原材料価格やエネルギー価格の高騰などが重なり、景気の先行きは依然として不透明な状況が続いております。

また、当社グループが属する不動産市場におきましては、首都圏中古マンション成約件数は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)

なお、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、売上収益の成長路線を描きつつ、2021年10月期下期より主力事業であるRENOSYマーケットプレイス事業※1及びITANDI事業にフォーカスして採用、研究開発やシステム開発等の先行投資を行うなど、選択と集中を行った結果、収益及びコストが改善いたしました。また、RENOSYマーケットプレイスにおいては、従前より実施している各種手数料改善施策の効果により利益が改善しております。さらに、イタンジにおいては、2022年5月の改正宅地建物取引業法の施行を機に市場ニーズが高まり、製品、サービスの引き合いが多いことに加え、製品、サービスへの高評価を得て、獲得社数も増えていることから、月間経常収益(MRR)が向上し、利益も増加しております。また両事業においてM&Aを実施することにより、グループ会社とのシナジー創出も進捗しております。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上収益113,569百万円(前年同期比51.7%増)、EBITDA※2 5,706百万円(前年同期比79.9%増)、事業利益※3 1,033百万円(前年同期は△454百万円の事業損失)、営業利益1,028百万円(前年同期は△1,114百万円の営業損失)、親会社の所有者に帰属する当期利益395百万円(前年同期は△854百万円の親会社の所有者に帰属する当期損失)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

売却DXによる直接調達、リコルディとの経営統合等による商品ラインアップの拡充、マーケットリーダーとして引き続き規律を持った投資、手数料率改善施策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32万人(前年同期比26%増)、購入DX成約件数4,593件(前年同期比約21%増)、売却DX成約件数1,342件(前年同期比約51%増)、サブスクリプション(管理戸数)13,406戸(前年同期比約43%増)となり、売上収益は過去最高となり、売上総利益、セグメント利益も前年同期比で成長しております。この結果、RENOSYマーケットプレイス事業の業績は、売上収益110,843百万円(前年同期比51.6%増)、セグメント利益4,947百万円(前年同期比71.8%増)となっております。

②ITANDI事業

SaaS事業に関して改正宅建業法の施行に合わせた無料プロモーションや新規サービスリリースの効果、業者間サイトであるITANDI BBが高い認知度と満足度を獲得し、各SaaSプロダクトの成長の後押しを行ったこと等の効果により、ARR※4成長率70%、チャーンレート0.47%、ユニットエコノミクス33倍など、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2,046百万円(前年同期比74.9%増)、セグメント利益281百万円(前年同期は1百万円のセグメント利益)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 事業利益=売上収益-売上原価-販売費及び一般管理費

※4 Annual Recurring Revenue

(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3,409百万円増加し、22,863百万円となりました。これは主に、現金及び現金同等物が3,432百万円減少し11,842百万円となったこと、棚卸資産が5,165百万円増加し8,056百万円となったこと、その他の金融資産が808百万円増加し982百万円となったこと及び、その他の流動資産が485百万円増加し1,314百万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3,148百万円増加し、32,289百万円となりました。これは主に、のれんが2,508百万円増加し7,590百万円となったこと及び、使用権資産が653百万円増加し2,426百万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6,558百万円増加し、55,152百万円となりました。

(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5,114百万円増加し、16,251百万円となりました。これは主に、社債及び借入金が2,420百万円増加し5,918百万円となったこと、リース負債が814百万円増加し4,794百万円となったこと、営業債務及びその他の債務が542百万円増加し2,073百万円になったこと及び、その他の金融負債が483百万円増加し1,894百万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199百万円減少し、19,584百万円となりました。これは主に、社債及び借入金105百万円減少し2,937百万円になったこと、リース負債が498百万円減少し15,080百万円となったこと及び、その他の金融負債が474百万円増加し936百万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4,914百万円増加し、35,836百万円となりました。

(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1,643百万円増加し、19,316百万円となりました。これは主に、株式交換等により資本剰余金が1,158百万円増加し12,023百万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3,432百万円減少し11,842百万円となりました。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、2,238百万円（前年同期は2,585百万円の獲得）となりました。これは主に、減価償却費及び償却費4,672百万円、棚卸資産の増加額4,484百万円、税引前利益490百万円、金融費用542百万円、営業債務及びその他の債務の増加額455百万円及び、法人所得税の還付額257百万円によるものです。

(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、3,012百万円（前年同期は1,869百万円の使用）となりました。これは主に、企業結合による支出1,212百万円、無形資産の取得による支出852百万円及び、定期預金の預入による支出541百万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、2,686百万円（前年同期は8,239百万円の獲得）となりました。これは主に、リース負債の返済による支出4,226百万円、短期借入金の純増額4,213百万円及び、社債の償還による支出2,050百万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、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（2023年10月期）の連結業績見通しにつきましては、売上収益145,500百万円（前年同期比28.1%増）、EBITDA※1 6,800百万円（前年同期比19.2%増）、事業利益※2 1,600百万円（前年同期比54.8%増）、親会社の所有者に帰属する当期利益430百万円（前年同期比8.8%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、マーケティングの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、利益率は改善する見込みであります。

サードパーティについては、プロダクトマーケットフィットの達成を重視し、売上収益の拡大は限定的であると想定しておりますが、一定の範囲内でコストコントロールを図ってまいります。

これにより、翌連結会計年度（2023年10月期）の連結業績見通しにつきましては、売上収益142,000百万円（前年同期比28.1%増）、セグメント利益5,950百万円（前年同期比20.2%増）を予想しております。

②ITANDI事業

仲介会社向けSaaSについては、ITANDI事業の収益の柱として、更なる売上収益拡大を図ります。コスト面では売上収益拡大のため、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利益貢献を見込んでおります。

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。

これにより、翌連結会計年度（2023年10月期）の連結業績見通しにつきましては、売上収益3,000百万円（前年同期比46.6%増）、セグメント利益510百万円（前年同期比81.4%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。

※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

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、当連結会計年度よりIFRS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)

	移行日 (2020年11月1日)	前連結会計年度 (2021年10月31日)	当連結会計年度 (2022年10月31日)
資産			
流動資産			
現金及び現金同等物	6,318	15,275	11,842
営業債権及びその他の債権	180	284	667
棚卸資産	1,450	2,891	8,056
その他の金融資産	92	173	982
その他の流動資産	375	829	1,314
流動資産合計	8,416	19,453	22,863
非流動資産			
有形固定資産	1,271	1,400	1,285
投資不動産	7,676	15,222	14,607
のれん	3,762	5,082	7,590
無形資産	3,686	3,451	3,582
使用権資産	956	1,773	2,426
その他の金融資産	1,621	1,527	1,711
繰延税金資産	0	647	1,049
その他の非流動資産	41	36	36
非流動資産合計	19,016	29,140	32,289
資産合計	27,433	48,594	55,152

(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)	当連結会計年度 (2022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	1,011	1,531	2,073
契約負債	216	269	507
社債及び借入金	2,493	3,497	5,918
リース負債	1,972	3,979	4,794
その他の金融負債	1,107	1,410	1,894
未払法人所得税	661	1	336
その他の流動負債	329	447	726
流動負債合計	7,793	11,137	16,251
非流動負債			
社債及び借入金	4,438	3,043	2,937
リース負債	8,166	15,579	15,080
引当金	411	432	467
その他の金融負債	256	461	936
繰延税金負債	394	207	129
その他の非流動負債	41	60	33
非流動負債合計	13,709	19,783	19,584
負債合計	21,502	30,921	35,836
資本			
資本金	1,182	7,219	7,238
資本剰余金	4,124	10,865	12,023
利益剰余金	434	△419	△23
自己株式	△0	△0	△1
その他の資本の構成要素	190	7	74
親会社の所有者に帰属する持分合計	5,931	17,672	19,313
非支配持分	-	-	2
資本合計	5,931	17,672	19,316
負債及び資本合計	27,433	48,594	55,152

(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 2020年11月1日 至 2021年10月31日)	当連結会計年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)
売上収益	74,867	113,569
売上原価	64,633	97,050
売上総利益	10,234	16,519
販売費及び一般管理費	10,689	15,485
事業利益又は事業損失(△)	△454	1,033
その他の収益	55	73
その他の費用	715	78
営業利益又は営業損失(△)	△1,114	1,028
金融収益	0	4
金融費用	430	542
税引前利益又は税引前損失(△)	△1,543	490
法人所得税費用	△689	95
当期利益又は当期損失(△)	△854	395
当期利益又は当期損失(△)の帰属		
親会社の所有者	△854	395
非支配持分	-	0
当期利益又は当期損失(△)	△854	395
1株当たり当期利益		
基本的1株当たり当期利益又は基本的1株当たり当期損失(△)(円)	△25.44	10.98
希薄化後1株当たり当期利益又は希薄化後1株当たり当期損失(△)(円)	△25.44	10.69

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)	当連結会計年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)
当期利益又は当期損失 (△)	△854	395
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	△182	38
純損益に振り替えられることのない項目合計	△182	38
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	28
純損益に振り替えられる可能性のある項目合計	0	28
税引後その他の包括利益	△182	66
当期包括利益	△1,036	462
当期包括利益の帰属		
親会社の所有者	△1,036	462
非支配持分	-	0
当期包括利益	△1,036	462

(3) 連結持分変動計算書

前連結会計年度 (自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)

(単位: 百万円)

	親会社の所有者に帰属する持分							合計	非支配持分	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			
					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
当期利益又は当期損失 (△)	-	-	△854	-	-	-	-	△854	-	△854
その他の包括利益	-	-	-	-	△182	0	△182	△182	-	△182
当期包括利益合計	-	-	△854	-	△182	0	△182	△1,036	-	△1,036
新株の発行	6,019	5,975	-	-	-	-	-	11,994	-	11,994
新株の発行(新株予約権の 行使)	17	17	-	-	-	-	-	35	-	35
自己株式の変動	-	-	-	△0	-	-	-	△0	-	△0
株式交換による増加	-	758	-	-	-	-	-	758	-	758
株式報酬取引	-	△11	-	-	-	-	-	△11	-	△11
その他の増減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
所有者との取引額等合計	6,037	6,740	-	△0	-	-	-	12,777	-	12,777
2021年10月31日残高	7,219	10,865	△419	△0	7	0	7	17,672	-	17,672

当連結会計年度 (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							合計	非支配持分	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			
					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
当期利益又は当期損失 (△)	-	-	395	-	-	-	-	395	0	395
その他の包括利益	-	-	-	-	38	28	66	66	-	66
当期包括利益合計	-	-	395	-	38	28	66	462	0	462
新株の発行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	△23	△1	45	29	74	19,313	2	19,316

(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 2020年11月1日 至 2021年10月31日)	当連結会計年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前利益又は税引前損失 (△)	△1,543	490
減価償却費及び償却費	3,627	4,672
減損損失	674	33
固定資産除売却損	1	14
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△1,308	△4,484
預り金の増減額 (△は減少)	328	155
金融収益	△0	△4
金融費用	430	542
営業債権及びその他の債権の増減額 (△は増加)	△78	△206
営業債務及びその他の債務の増減額 (△は減少)	314	455
その他	1,421	580
小計	3,865	2,247
利息及び配当金の受取額	4	20
利息の支払額	△207	△288
法人所得税の支払額又は還付額 (△は支払)	△1,077	257
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,585	2,238
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	△71	△541
定期預金の払戻による収入	20	186
有形固定資産の取得による支出	△227	△259
無形資産の取得による支出	△987	△852
敷金及び保証金の差入による支出	△124	△38
投資有価証券の取得による支出	△10	△12
企業結合による支出	△492	△1,212
その他	23	△282
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,869	△3,012
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)	△1,220	4,213
長期借入れによる収入	2,180	609
長期借入金の返済による支出	△1,907	△1,625
社債の発行による収入	343	-
社債の償還による支出	△45	△2,050
株式の発行による収入	11,975	-
リース負債の返済による支出	△3,134	△4,226
その他	48	392
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,239	△2,686
現金及び現金同等物に係る換算差額	0	28
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	8,956	△3,432
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期末残高	15,275	11,842

(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。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)	当連結会計年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)
親会社の所有者に帰属する当期利益又は親会社の所有者に帰属する当期損失(△) (百万円)	△854	395
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又は当期損失(△) (百万円)	△854	395
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	33,559,888	35,999,587
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
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)	33,559,888	36,965,020
基本的1株当たり当期利益又は基本的1株当たり当期損失(△) (円)	△25.44	10.98
希薄化後1株当たり当期利益又は希薄化後1株当たり当期損失(△) (円)	△25.44	10.69

- (注) 1. 基本的1株当たり当期利益又は基本的1株当たり当期損失は、親会社の所有者に帰属する当期利益又は親会社の所有者に帰属する当期損失を、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株当たり当期利益又は希薄化後1株当たり当期損失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19千株、2,139千株であります。
3. 前連結会計年度においては、新株予約権の行使が1株当たり当期損失を減少させるため、潜在株式は希薄化効果を有しておりません。

(セグメント情報等)

(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。これに伴い、前連結会計年度のセグメント情報は、変更後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)

	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	73,095	1,165	74,260	607	74,867	-	74,867
セグメント間収益	-	5	5	120	126	△126	-
合計	73,095	1,170	74,266	727	74,994	△126	74,867
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 (△))	2,879	1	2,881	△82	2,799	△3,253	△454
その他の項目							
非金融資産の減損損失	359	-	359	192	551	122	674

(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△3,253百万円には、セグメント間取引消去△15百万円、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△122百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△3,114百万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セグ メント損失(△) (事業 利益又は事業損失 (△))	4,947	281	5,229	△223	5,005	△3,971	1,033
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、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△3,971百万円には、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△186百万円、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。

(企業結合)

当連結会計年度(2022年10月31日)

(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、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、RENOZYマーケットプレイスの商品ラインアップ拡充と、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。そして、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。

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

株式取得：現金を対価とする株式取得

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) 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

(3) 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
取得日に交付した当社普通株式の公正価値	764
支払対価の合計額	1,515

- (注) 1. 当企業結合に係る取得関連費用17百万円は、「販売費及び一般管理費」に計上しております。
2. 契約の一部として条件付対価が付されており、被取得企業の特定の業績指標の水準に応じて支払う契約ではありますが、当社グループは当該業績指標の水準を見積った結果、条件付対価を認識しておりません。なお、条件付対価の上限額はありません。

(4) 取得日における取得資産及び引受負債の公正価値

(単位：百万円)

支払対価の公正価値	1,515
計	1,515
現金及び現金同等物	304
営業債権及びその他の債権	6
棚卸資産	680
投資不動産	2,149
無形資産	4
その他資産	652
営業債務及びその他の債務	107
社債及び借入金	867
リース負債	2,893
その他負債	94
取得資産及び引受負債の公正価値（純額）	△163
のれん（注）	1,678

- (注) のれんの主な内容は、取得から生じることが期待される既存事業とのシナジー効果と超過収益力であります。また、税務上損金算入を見込んでいる金額はありません。

(5) 子会社の取得による支出

リコルディ社株式の取得価額と取得のための支出（純額）との関係は次のとおりであります。

(単位：百万円)

種類	金額
リコルディ社株式の現金による取得対価	△750
リコルディ社の現金及び現金同等物の残高	304
リコルディ社株式の取得による支出	△445

(6) 当社グループに与える影響

当該企業結合に係る取得日以降の損益及び当該企業結合が期首に行われたと仮定した場合の損益情報は、連結損益計算書に与える影響額に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

なお、当該企業結合が期首に行われたと仮定した場合の損益情報は、監査法人の監査を受けておりません。

(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」。）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「株式交換」）を行うこと、及び当社の連結子会社であるRENOSY (Thailand) Co., Ltd.（本社：タイ王国バンコク、以下「RT社」）を受け皿とする、DLC社からの事業譲受（以下「事業譲受」）を行うことを決議いたしました。同日付で事業譲受に係る基本合意書を締結し、株式交換契約は2022年3月1日付、事業譲受契約は2022年3月11日付で締結しております。

簡易株式交換及び事業譲受の手続きは2022年5月1日付で完了しております。

(1) 企業結合を行った主な理由

当社はこの度のDLH社及びRT社のグループ参画による連携を通じて、両社の強固な顧客・オーナー接点を活かして、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。具体的には、当社RENOSYマーケットプレイス事業において、タイで賃貸仲介サービスを受けた日本人駐在員に対するクロスセルが期待できます。また、ITANDI事業において、タイにおける平均所得や家賃の上昇傾向※1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※2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。

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

※2. 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

株式交換日 2022年5月1日

事業譲受日 2022年5月1日

(3) 事業譲受の概要

① 事業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

② 事業譲受の取得対価の公正価値

現金及び現金同等物 600百万円

③ 被取得企業の支配の獲得方法

当社の連結子会社が、現金を対価とする事業譲受により被取得企業の事業を獲得したことによるものです。

(4) 株式交換の概要

① 取得企業の名称及び事業内容

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 株式交換の取得対価の公正価値

取得日に交付した当社普通株式 (281,800株) の公正価値 279百万円

③ 被取得企業の支配の獲得方法

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

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 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

⑥ 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。

(5) 取得日における取得資産及び引受負債及び支払対価の公正価値の内訳

(単位：百万円)

支払対価の公正価値	
現金	600
取得日に交付した当社普通株式の公正価値	279
計	879
現金及び現金同等物	322
営業債権及びその他の債権	164
その他資産	193
営業債務及びその他の債務	31
リース負債	13
その他負債	15
取得資産及び引受負債の公正価値（純額）	619
のれん（注）1、2	259

(注) 1. 取得資産及び引受負債の額については、当連結会計年度末において取得原価の配分が完了していないため、現時点で入手可能な情報に基づいて暫定的に算定しております。取引日に存在していた事実及び状況について取得日から1年以内に新たな情報が生じ、上記の金額に修正又は追加がある場合には、取得時の会計処理を修正することとなります。

2. のれんは、期待される将来の超過収益力を反映しています。

3. 当企業結合に係る取得関連費用64百万円は、「販売費及び一般管理費」に計上しております。

(6) 取得に伴うキャッシュ・フロー

(単位：百万円)

種類	金額
取得により支出した現金及び現金同等物	△600
取得時に被取得企業が保有していた現金及び現金同等物	322
合計	△277

(7) 当社グループに与える影響

当該企業結合に係る取得日以降の損益及び当該企業結合が期首に行われたと仮定した場合の損益情報は、連結損益計算書に与える影響額に重要性が乏しいため、記載を省略しています。

なお、当該企業結合が期首に行われたと仮定した場合の損益情報は、監査法人の監査を受けていません。

(株式取得による会社の買収)

当社の連結子会社であるイタンジ株式会社(以下、「イタンジ」)は、2021年10月29日に締結した株式譲渡契約に基づき、2022年9月1日に以下のとおり、株式会社ダンゴネット(本社:東京国分寺市、以下「ダンゴネット社」)の株式を取得しました。

(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	株式会社ダンゴネット
事業の内容	不動産業界向けソフトウェアパッケージの開発・販売・保守 受託システム開発

② 企業結合を行った主な理由

当社グループは、この度のダンゴネット社のグループ参画による連携を通じて、イタンジが提供する製品ラインナップの拡充と、両社の顧客基盤を活かした相互のサービス展開を図ってまいります。また、両社プロダクト間のデータ連携を加速させることで、顧客満足度の更なる向上と、高い生産性向上を実現します。そして、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。」をさらに押し進めるべく、不動産賃貸領域における業務課題の解決に貢献してまいります。

③ 企業結合日

2022年9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

80.95%

(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	566

- (注) 1. 当企業結合に係る取得関連費用7百万円は、「販売費及び一般管理費」に計上しております。
2. 契約の一部として取得対価に含まれない支払(上限額200百万円)が付されており、企業結合とは別個に認識した、ダンゴネット社の旧所有者に報酬を与える取引のための支払です。その支払は、継続雇用が条件となっており、条件となっている期間に亘って、現金で交付することがあります。

(3) 取得日における取得資産及び引受負債の公正価値

	(単位：百万円)
支払対価の公正価値	566
計	566
現金及び現金同等物	77
営業債権及びその他の債権	4
使用権資産	16
繰延税金資産	51
その他資産	80
営業債務及びその他の債務	23
社債及び借入金	144
リース負債	15
その他負債	33
取得資産及び引受負債の公正価値（純額）	13
非支配株主持分	2
のれん（注）1、2	555

- (注) 1. 取得資産及び引受負債の額については、当連結会計年度末において取得原価の配分が完了していないため、現時点で入手可能な情報に基づいて暫定的に算定しております。取引日に存在していた事実及び状況について取得日から1年以内に新たな情報が生じ、上記の金額に修正又は追加がある場合には、取得時の会計処理を修正することとなります。
2. のれんの主な内容は、取得から生じることが期待される既存事業とのシナジー効果と超過収益力であります。また、税務上損金算入を見込んでいる金額はありません。

(4) 子会社の取得による支出

ダンゴネット社株式の取得価額と取得のための支出（純額）との関係は次のとおりであります。

(単位：百万円)

種類	金額
ダンゴネット社株式の現金による取得対価	△566
ダンゴネット社の現金及び現金同等物の残高	77
ダンゴネット社株式の取得による支出	△489

(5) 当社グループに与える影響

当該企業結合に係る取得日以降の損益及び当該企業結合が期首に行われたと仮定した場合の損益情報は、連結損益計算書に与える影響額に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

なお、当該企業結合が期首に行われたと仮定した場合の損益情報は、監査法人の監査を受けておりません。

(初度適用)

当社グループは、当連結会計年度よりIFRSに準拠して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、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

(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
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
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	認識及び測定の違い	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 測定の違い	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, 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, I	
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
その他有価証券評価差額金	22	-	△205	△182	D	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
為替換算調整勘定	0	-	-	0		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
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」として費用化しておりますが、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おりますが、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いましたが、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わた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わた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、のれんを認識しておりましたが、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)	前連結会計年度 (2021年10月31日)
A 棚卸資産の原価の調整	6	41
B のれんの償却の調整	-	527
C 無形資産の調整	-	68
D 資本性金融資産の調整	-	101
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	△2,283
G 未払有給休暇の調整	△73	△203
H 空室損失引当金の調整	73	8
I アレンジメントフィーの調整	55	84
J 礼金及び更新料の収益認識の調整	△122	△193
K, L 株式報酬及び株式交付費の調整	△193	△123
その他	58	85
小計	△1,493	△1,891
M 繰延税金資産及び繰延税金負債の調整	△110	702
合計	△1,604	△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・フローに区分しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。