



2024年10月期 第3四半期決算短信〔IFRS〕（連結）

2024年9月12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
配当支払開始予定日 -
決算補足説明資料作成の有無: 有
決算説明会開催の有無: 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2024年10月期第3四半期の連結業績 (2023年11月1日～2024年7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		事業利益※		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	%
2024年10月期第3四半期	131,643	33.0	2,674	67.9	2,082	75.1	1,047	67.3	1,022	66.7	1,195	56.9
2023年10月期第3四半期	98,971	27.4	1,593	126.3	1,189	305.4	625	290.7	612	282.5	762	340.6

※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 四半期利益	希薄化後1株当たり 四半期利益
	円 銭	円 銭
2024年10月期第3四半期	27.79	27.28
2023年10月期第3四半期	16.70	16.36

(注) 2023年10月期第4四半期において、企業結合に係る暫定的な会計処理の確定を行っており、2023年10月期第3四半期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
	百万円	百万円	百万円	%
2024年10月期第3四半期	76,044	22,044	21,990	28.9
2023年10月期	61,352	20,584	20,559	33.5

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
2023年10月期	-	0.00	-	0.00	0.00
2024年10月期	-	0.00	-	-	-
2024年10月期 (予想)	-	-	-	0.00	0.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無: 無

3. 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	185,000	26.1	3,700	70.2	1,690	67.2	45.90

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無: 無

※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) 当四半期連結累計期間における連結範囲の重要な変更：有

新規 3社 (社名) 株式会社Core Asset Management、株式会社Housmart、RW OpCo, LLC

(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「2. 要約四半期連結財務諸表及び主な注記(5) 要約四半期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)

2024年10月期3Q	36,916,535株	2023年10月期	36,751,215株
2024年10月期3Q	751株	2023年10月期	730株
2024年10月期3Q	36,774,750株	2023年10月期3Q	36,703,360株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数(四半期累計)

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー：有(任意)

※ 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、2024年9月12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。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当四半期の経営成績の概況	2
(2) 当四半期の財政状態の概況	3
(3) 当四半期のキャッシュ・フローの概況	4
(4) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	4
2. 要約四半期連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 要約四半期連結財政状態計算書	5
(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	7
(3) 要約四半期連結持分変動計算書	9
(4) 要約四半期連結キャッシュ・フロー計算書	10
(5) 要約四半期連結財務諸表に関する注記事項	11
(適用される財務報告の枠組み)	11
(会計方針の変更)	11
(セグメント情報)	11
(継続企業の前提に関する注記)	13
(重要な後発事象)	13

[独立監査人の四半期連結財務諸表に対する期中レビュー報告書]

1. 経営成績等の概況

2023年10月期第4四半期において、企業結合に係る暫定的な会計処理の確定を行っており、2023年10月期第3四半期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) 当四半期の経営成績の概況

当第3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、雇用・所得環境が改善するなど、景気は緩やかな回復が見られました。一方で、国際情勢の動向、原材料価格や資源価格の高騰、物価の上昇、為替の大幅な変動等が国内外の経済活動に与える影響が懸念され、依然として先行きは不透明な状況が続いております。

当社グループの属する不動産市場におきましては、首都圏中古マンション成約件数は2023年10月～2024年6月にかけて前年比で増加傾向が続いており（公益財団法人 東日本不動産流通機構 統計情報）、当社グループの主力とする中古コンパクトマンション投資の市場も拡大傾向にあると想定しております。また、現在、国策の「資産所得倍増プラン」での新NISA等の税制優遇制度強化による個人の投資意欲の高まりを背景に、分散投資の一環として不動産投資にも注目が集まってきており、特に不動産は、株式などと比較して相対的に安定した収益を見込める資産であるとの認識から、特にインフレーションに対するヘッジ手段として注目されています。そのため、個人投資家の不動産への積極的かつ継続的な投資姿勢は今後も継続していくものと考えております。

このような環境の中、当社グループは、2024年6月に中期経営計画を公表するとともに、当期業績予想の上方修正を行っておりますが、当第3四半期連結累計期間の業績は、当該計画通りに進捗しており、売上収益131,643百万円（前年同期比33.0%増）、売上総利益21,466百万円（前年同期比36.0%増）、事業利益2,674百万円（前年同期比67.9%増）、営業利益2,606百万円（前年同期比59.5%増）、親会社の所有者に帰属する四半期利益1,022百万円（前年同期比66.7%増）となるなど、各指標全てにおいて過去最高を更新しております。

なお、上記以外の主要KPIは、ネット売上収益※1 22,103百万円（前年同期比35.7%増）、ストックビジネス粗利※2 5,515百万円（前年同期比79.9%増）、コア事業利益率※3 12.1%（前年同期は9.8%）、ノンオーガニック比率※4 42.4%（前年同期は42.6%）となります。

セグメント別の業績は、次のとおりであります。

なお、当社グループは経営管理区分の見直しを行ったことに伴い、第1四半期連結会計期間より「その他」に含まれていた中華圏の投資家向け不動産プラットフォーム事業を「RENOSYマーケットプレイス」に含めて記載する方法に変更しております。これに伴い、セグメント別の業績における前年同期比は、前年同期を変更後の方法に基づき作成したものを基礎として算定しております。

① RENOSYマーケットプレイス事業※5

認知度拡大施策や個人投資家の不動産への積極的かつ継続的な投資姿勢等を背景に、中古マンション投資で5年連続No.1となるなど、好調にシェアを拡大いたしました※6。また、売却DXの推進、商品ラインアップの拡充等の各種手数料改善策により粗利額の最大化を図ってまいりました。加えて、プロパティマネジメント事業について、サブスクリプションにつながる購入DXが好調なことに加え、同事業を営む株式会社Core Asset Managementを2023年12月に、RW OpCo, LLCを2024年3月に、それぞれM&Aを実施したことにより、サブスクリプションのオーナー数、契約数共に増加基調を維持しております。これにより、主なKPIはRENOSY会員数※7 48.8万人（前年同期比約30%増）、購入DX成約件数※8 1,537件（前年同期比約14%増）、売却DX成約件数※9 592件（前年同期比約3%増）、サブスクリプション契約件数※10 31,994戸（前年同期比約89%増）、アセットプランナー（コンサルタント）数（中古コンパクトマンション）※11 126人（前年同期比約14%増）、ARPA（中古コンパクトマンション）※12 1,061百万円（前年同期比約1.8億円増）となり、好調に進捗しております。その結果、RENOSYマーケットプレイス事業の業績は、売上収益128,088百万円（前年同期比32.9%増）、売上総利益18,548百万円（前年同期比35.3%増）、セグメント利益6,054百万円（前年同期比35.4%増）となっております。

② ITANDI事業

パーティカルSaaSのネットワーク効果や2024年1月の株式会社HousmartのM&Aにより、ARR※13 34.8億円（前年同期比約36%増）、チャーンレート※14 0.40%（前年同期は0.49%）、累計顧客数4,025社（前年同期比約53%増）、ユニットエコノミクス※15 39.0倍（前年同期は24.1倍）、導入プロダクト数11,961プロダクト（前年同期比約58%増）、ITANDI BB PV数1,035万PV（前年同期比約12%増）の達成など、順調に業績を拡大しました。その結果、ITANDI事業の業績は、売上収益3,199百万円（前年同期比33.3%増）、売上総利益2,674百万円（前年同期比32.1%増）、セグメント利益1,033百万円（前年同期比61.8%増）となっております。

- ※1 ネット売上収益は、「RENOSYマーケットプレイス事業の売上総利益+（連結売上収益-RENOSYマーケットプレイス事業の売上収益）」で算出
- ※2 ストックビジネス粗利は、RENOSYマーケットプレイス事業のサブスクリプションビジネス及びITANDI事業の売上総利益の合計
- ※3 コア事業利益率は、「連結事業利益÷ネット売上収益」で算出
- ※4 ノンオーガニック比率は、中古コンパクトマンション及びサブスクリプション以外の事業の売上総利益の合計をノンオーガニックの売上総利益と定義し、全体の売上総利益に占める割合を算出
- ※5 RENOSYマーケットプレイス事業は、主に投資用不動産の買取再販事業、不動産の売買・賃貸仲介・管理事業
- ※6 ネット不動産投資のRENOSY、マンション投資の売上高・マッチング件数で全国No. 1を獲得
<https://ssl4.eir-parts.net/doc/3491/tdnet/2437813/00.pdf>
- ※7 RENOSY会員数は、2024年7月末時点での会員ストック数（会員登録した累計の人数）
- ※8 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当第3四半期3ヶ月累計
- ※9 売却DX成約件数は、RENOSYマーケットプレイス内の投資、実需の売却成約件数の当第3四半期3ヶ月累計
- ※10 サブスクリプション契約件数は、2024年7月末時点での管理戸数
- ※11 アセットプランナー（コンサルタント）数（中古コンパクトマンション）は、2024年7月末の人数
- ※12 ARPA（Average Revenue per Agent）（中古コンパクトマンション）は、2023年10月期の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アセットプランナー数の平均値で除して算出
- ※13 Annual Recurring Revenue。各四半期末の月末MRR（Monthly Recurring Revenueの略。月額利用料金、従量課金、ライフラインサービスの収益を含む）に12を乗じて算出。なお、2024年10月期第1四半期より、従来までの主要プロダクトにイタンジの全てのSaaSサービス、Housmart社の「PropoCloud」及びRENOSY XのSaaSサービスを追加し算出
- ※14 2024年7月末時点での直近12ヶ月の平均月次チャーンレート
- ※15 1顧客当たり経済性。LTVをCACで除して算定した倍率、2024年7月末時点での直近12ヶ月の平均値

（2）当四半期の財政状態の概況

（資産）

当第3四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9,025百万円増加し40,166百万円となりました。これは主に棚卸資産が4,326百万円増加し14,510百万円となったこと、現金及び現金同等物が1,770百万円増加し19,223百万円となったこと及び、その他の金融資産が1,469百万円増加し2,440百万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5,666百万円増加し35,877百万円となりました。これは主にのれんが6,577百万円増加し14,350百万円となったこと、投資不動産が1,532百万円減少し9,771百万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14,691百万円増加し76,044百万円となりました。

（負債）

当第3四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13,522百万円増加し37,342百万円となりました。これは主に社債及び借入金が6,996百万円増加し17,443百万円となったこと、その他の金融負債が5,873百万円増加し8,424百万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290百万円減少し16,656百万円となりました。これは主に社債及び借入金が2,863百万円増加し7,359百万円となったこと、リース負債が2,424百万円減少し8,394百万円となったこと及び、その他の金融負債が718百万円減少し207百万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13,232百万円増加し53,999百万円となりました。

（資本）

当第3四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1,459百万円増加し22,044百万円となりました。これは主に利益剰余金が1,022百万円増加し2,011百万円となったことによるものであります。

(3) 当四半期のキャッシュ・フローの概況

当第3四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1,770百万円増加し19,223百万円となりました。当第3四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、272百万円（前年同期は2,105百万円の獲得）となりました。これは主に、棚卸資産の増加額4,319百万円、減価償却費及び償却費4,169百万円、税引前四半期利益2,082百万円、法人所得税の支払額1,028百万円、営業債務及びその他の債務の減少額835百万円、利息の支払額330百万円によるものであります。

(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、3,652百万円（前年同期は1,555百万円の使用）となりました。これは主に、企業結合による支出2,611百万円、企業結合による収入1,669百万円、無形資産の取得による支出1,031百万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、5,697百万円（前年同期は1,074百万円の使用）となりました。これは主に、短期借入金の純増額6,631百万円、長期借入れによる収入5,442百万円、リース負債の返済による支出3,694百万円、長期借入金の返済による支出3,031百万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

2024年10月期の連結業績予想につきましては、2024年6月13日に公表いたしました「業績予想の修正に関するお知らせ」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)

	前連結会計年度 (2023年10月31日)	当第3四半期 連結会計期間 (2024年7月31日)
資産		
流動資産		
現金及び現金同等物	17,452	19,223
営業債権及びその他の債権	867	1,004
棚卸資産	10,183	14,510
その他の金融資産	970	2,440
その他の流動資産	1,666	2,988
流動資産合計	31,141	40,166
非流動資産		
有形固定資産	1,405	1,431
投資不動産	11,303	9,771
のれん	7,773	14,350
無形資産	4,464	4,685
使用権資産	1,862	1,817
その他の金融資産	1,917	1,926
繰延税金資産	1,463	1,793
その他の非流動資産	20	100
非流動資産合計	30,210	35,877
資産合計	61,352	76,044

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年10月31日)	当第3四半期 連結会計期間 (2024年7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	3,516	3,330
契約負債	640	970
社債及び借入金	10,447	17,443
リース負債	4,579	4,918
その他の金融負債	2,550	8,424
未払法人所得税	740	944
その他の流動負債	1,345	1,310
流動負債合計	23,820	37,342
非流動負債		
社債及び借入金	4,496	7,359
リース負債	10,819	8,394
引当金	498	508
その他の金融負債	926	207
繰延税金負債	175	121
その他の非流動負債	30	65
非流動負債合計	16,947	16,656
負債合計	40,767	53,999
資本		
資本金	7,262	7,372
資本剰余金	12,122	12,272
利益剰余金	989	2,011
自己株式	△1	△1
その他の資本の構成要素	186	334
親会社の所有者に帰属する持分合計	20,559	21,990
非支配持分	25	54
資本合計	20,584	22,044
負債及び資本合計	61,352	76,044

(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3四半期連結累計期間 (自 2022年11月1日 至 2023年7月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年11月1日 至 2024年7月31日)
売上収益	98,971	131,643
売上原価	83,184	110,176
売上総利益	15,786	21,466
販売費及び一般管理費	14,193	18,791
事業利益	1,593	2,674
その他の収益	77	75
その他の費用	36	143
営業利益	1,634	2,606
金融収益	11	6
金融費用	456	530
税引前四半期利益	1,189	2,082
法人所得税費用	563	1,035
四半期利益	625	1,047
四半期利益の帰属		
親会社の所有者	612	1,022
非支配持分	13	24
四半期利益	625	1,047
1株当たり四半期利益		
基本的1株当たり四半期利益(円)	16.70	27.79
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	16.36	27.28

(要約四半期連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年11月1日 至 2023年7月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年11月1日 至 2024年7月31日)
四半期利益	625	1,047
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	85	△1
純損益に振り替えられることのない項目合計	85	△1
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	50	149
純損益に振り替えられる可能性のある項目合計	50	149
税引後その他の包括利益	136	148
四半期包括利益	762	1,195
四半期包括利益の帰属		
親会社の所有者	749	1,170
非支配持分	13	24
四半期包括利益	762	1,195

(3) 要約四半期連結持分変動計算書

前第3四半期連結累計期間(自 2022年11月1日 至 2023年7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
四半期利益	-	-	612	-	-	-	-	612	13	625
その他の包括利益	-	-	-	-	85	50	136	136	-	136
四半期包括利益合計	-	-	612	-	85	50	136	749	13	762
新株の発行(新株予約権の 行使)	22	△8	-	-	-	-	-	14	-	14
株式報酬取引	-	188	-	-	-	-	-	188	-	188
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	22	48	11	-	△12	-	△12	71	15	86
2023年7月31日 残高	7,261	12,072	591	△1	118	79	198	20,122	30	20,153

当第3四半期連結累計期間(自 2023年11月1日 至 2024年7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			
2023年11月1日 残高	7,262	12,122	989	△1	101	84	186	20,559	25	20,584
四半期利益	-	-	1,022	-	-	-	-	1,022	24	1,047
その他の包括利益	-	-	-	-	△1	149	148	148	-	148
四半期包括利益合計	-	-	1,022	-	△1	149	148	1,170	24	1,195
新株の発行	99	99	-	-	-	-	-	199	-	199
新株の発行(新株予約権の 行使)	10	10	-	-	-	-	-	21	-	21
自己株式の取得	-	-	-	△0	-	-	-	△0	-	△0
株式報酬取引	-	40	-	-	-	-	-	40	-	40
その他の増減	-	-	-	-	-	-	-	-	4	4
所有者との取引額等合計	110	149	-	△0	-	-	-	260	4	264
2024年7月31日 残高	7,372	12,272	2,011	△1	100	234	334	21,990	54	22,044

(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3四半期連結累計期間 (自 2022年11月1日 至 2023年7月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年11月1日 至 2024年7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前四半期利益	1,189	2,082
減価償却費及び償却費	3,926	4,169
減損損失	9	5
固定資産除売却損益 (△は益)	5	10
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△3,401	△4,319
預り金の増減額 (△は減少)	263	400
金融収益	△11	△6
金融費用	456	530
営業債権及びその他の債権の増減額 (△は増加)	△175	38
営業債務及びその他の債務の増減額 (△は減少)	39	△835
その他	415	△996
小計	2,716	1,081
利息及び配当金の受取額	5	5
利息の支払額	△213	△330
法人所得税の支払額	△403	△1,028
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,105	△272
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	△214	△202
無形資産の取得による支出	△978	△1,031
敷金及び保証金の差入による支出	△324	△55
敷金及び保証金の回収による収入	94	56
企業結合による支出	△449	△2,611
企業結合による収入	-	1,669
投資有価証券の売却による収入	119	-
その他	197	△1,478
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,555	△3,652
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)	84	6,631
長期借入れによる収入	3,697	5,442
長期借入金の返済による支出	△955	△3,031
社債の発行による収入	-	196
社債の償還による支出	△35	△35
リース負債の返済による支出	△3,670	△3,694
株式の発行による収入	-	198
非支配持分からの子会社持分取得による支出	△133	-
その他	△62	△10
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,074	5,697
現金及び現金同等物に係る換算差額	50	△1
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△475	1,770
現金及び現金同等物の期首残高	11,842	17,452
現金及び現金同等物の四半期末残高	11,366	19,223

(5) 要約四半期連結財務諸表に関する注記事項

(適用される財務報告の枠組み)

当社の要約四半期連結財務諸表（要約四半期連結財政状態計算書、要約四半期連結損益計算書、要約四半期連結包括利益計算書、要約四半期連結持分変動計算書、要約四半期連結キャッシュ・フロー計算書及び注記）は、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第5条第2項（ただし、同基準第5条第5項に定める記載の省略を適用）に準拠して作成しております。要約四半期連結財務諸表は国際会計基準第34号「期中財務報告」（以下「IAS第34号」）に基づいて作成しておりますが、IAS第34号で求められる開示項目及び注記の一部を省略しております。このため、要約四半期連結財務諸表はIAS第34号に準拠した一組の要約財務諸表ではありません。

(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、IAS第12号「法人所得税」（2021年5月改訂）を第1四半期連結会計期間から適用しています。本改訂により、リース及び廃棄義務のように、取引時に同額の将来加算一時差異と将来減算一時差異が生じる場合、企業はそれにより生じる繰延税金負債及び繰延税金資産を認識することが明確になりました。

上記基準書の適用による要約四半期連結財務諸表への重要な影響はありません。

(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、当社グループは経営管理区分の見直しを行ったことに伴い、第1四半期連結会計期間より「その他」に含まれていた中華圏の投資家向け不動産プラットフォーム事業を「RENOSYマーケットプレイス」に含めて記載する方法に変更しております。

上記のセグメント変更に伴い、前第3四半期連結累計期間のセグメント情報については、変更後の報告セグメントの区分に組み替えて表示しております。

また、企業結合に係る暫定的な会計処理の確定に伴い、前第3四半期連結累計期間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 ・ 中華圏の投資家向け不動産プラットフォームのウェブサイト「神居秒算」の運営及び関連事業
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 ・ 不動産営業支援SaaS「PropoCloud」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。

前第3四半期連結累計期間（自 2022年11月1日 至 2023年7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	96,388	2,389	98,777	193	98,971	-	98,971
セグメント間収益	2	10	12	0	13	△13	-
合計	96,390	2,399	98,790	194	98,984	△13	98,971
セグメント利益又は損失(△) (事業利益)	4,472	639	5,111	△99	5,011	△3,418	1,593
その他の収益	-	-	-	-	-	-	77
その他の費用	-	-	-	-	-	-	36
金融収益	-	-	-	-	-	-	11
金融費用	-	-	-	-	-	-	456
税引前四半期利益	-	-	-	-	-	-	1,189

(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、主にM&A仲介事業及びコンサルティング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)の調整額△3,418百万円には、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△105百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△3,313百万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。

当第3四半期連結累計期間（自 2023年11月1日 至 2024年7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	128,088	3,183	131,271	371	131,643	-	131,643
セグメント間収益	-	16	16	11	28	△28	-
合計	128,088	3,199	131,288	383	131,671	△28	131,643
セグメント利益(事業利益)	6,054	1,033	7,088	93	7,181	△4,506	2,674
その他の収益	-	-	-	-	-	-	75
その他の費用	-	-	-	-	-	-	143
金融収益	-	-	-	-	-	-	6
金融費用	-	-	-	-	-	-	530
税引前四半期利益	-	-	-	-	-	-	2,082

(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、主にM&A仲介事業及びコンサルティング事業を含んでおります。

2. セグメント利益(事業利益)の調整額△4,506百万円には、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△568百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△3,938百万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. セグメント利益は要約四半期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。

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(重要な後発事象)

(株式会社マーキュリーリアルテックイノベーター株式の取得)

当社は、2024年7月16日開催の取締役会において、株式会社マーキュリーリアルテックイノベーター（以下「マーキュリー社」）に対する公開買付け（以下「本公開買付け」）及び同社との間で資本業務提携契約を締結することを決議し、本公開買付けの結果、2024年8月21日に同社議決権の52.3%を取得し、マーキュリー社を当社の連結子会社としております。

(1) 本公開買付けの概要

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	株式会社マーキュリーリアルテックイノベーター
事業の内容	テクノロジーを駆使した不動産業界向けデータプラットフォーム事業

② 買付け期間

2024年7月17日から2024年8月14日まで

③ 企業結合日

2024年8月21日

④ 本件買取を行った主な理由

当社グループにおいては「RENOSY」等、マーキュリー社においては「サマリネット」を、データベース提供プラットフォームとして展開しているところ、連結子会社化により、両社の関係がより密接となることで、すでに当社グループ及びマーキュリー社間で行われているデータ利用の取引量・金額が拡大するとともに、RENOSYマーケットプレイス及びITANDI等のSaaS事業を通じて獲得した不動産取引データ及び新築マンションデータを有する等、保有する情報範囲等において異なる強みを持つ各自の不動産データを相互に活用することにより、質的量的に充実したデータ提供が可能になることで、マーキュリー社の経営課題である、顧客のニーズにフィットした新たなサービスの開発・提供を通じた安定的な収益基盤の強化に資すると考えております。

さらに、当社グループは、不動産業界へのテクノロジーの導入を積極的に推進しており、専門性や質の高いエンジニアが多く在籍していることから、マーキュリー社への人員の出向等を通じた人材交流により、マーキュリー社の課題である優秀な人材の確保によるシステム開発力の強化及び開発業務の効率化や人材の早期育成に資することが期待できると考えております。

⑤ 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

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	3.1%
現金対価により取得した議決権比率	52.3%
取得後の議決権比率	55.4%

(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	684
支払対価の合計額	684

(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。

(4) 業務提携の内容

当社及びマーキュリー社の企業価値の向上を図るため、以下の内容の提携について協議・検討することを合意しております。

- (a) マーキュリー社が有する不動産データベースと当社グループが有する不動産データベース及びデータベース提供プラットフォームを活用し、より網羅的かつ高精度な不動産データベースを構築・提供すること
- (b) マーキュリー社及び当社グループが保有する不動産データベースを活用した事業に関するノウハウを、相互に活用し、より効率的かつ収益力の高い事業を構築すること
- (c) その他マーキュリー社及び当社間で別途合意する事項

独立監査人の四半期連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2024年9月12日

株式会社GA technologies

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 竹之内 和徳
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 吉田 靖史
業務執行社員

監査人の結論

当監査法人は、四半期決算短信の「添付資料」に掲げられている株式会社GA technologiesの2023年11月1日から2024年10月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（2024年5月1日から2024年7月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2023年11月1日から2024年7月31日まで）に係る要約四半期連結財務諸表、すなわち、要約四半期連結財政状態計算書、要約四半期連結損益計算書、要約四半期連結包括利益計算書、要約四半期連結持分変動計算書、要約四半期連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の要約四半期連結財務諸表が、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第5条第2項（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第5条第5項に定める記載の省略が適用されている。）に準拠して作成されていないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「要約四半期連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

要約四半期連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第5条第2項（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第5条第5項に定める記載の省略が適用されている。）に準拠して要約四半期連結財務諸表を作成することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない要約四半期連結財務諸表を作成するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

要約四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき要約四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第5条第2項（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第5条第5項に定める記載の省略が適用されている。）に基づき、継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

要約四半期連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から要約四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、要約四半期連結財務諸表において、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第5条第2項（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第5条第5項に定める記載の省略が適用されている。）に準拠して作成されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、期中レビュー報告書において要約四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する要約四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、要約四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 要約四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第5条第2項（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第5条第5項に定める記載の省略が適用されている。）に準拠して作成されていないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 要約四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、要約四半期連結財務諸表の期中レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1. 上記の期中レビュー報告書の原本は当社（四半期決算短信開示会社）が別途保管しております。
2. XBRLデータ及びHTMLデータは期中レビューの対象には含まれていません。