



2024年10月期 決算短信〔IFRS〕（連結）

2024年12月11日

上場会社名 株式会社GA technologies 上場取引所 東
 コード番号 3491 URL <https://www.ga-tech.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長執行役員CEO (氏名) 樋口 龍
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員CAO (氏名) 松川 誠志 TEL 03-6230-9180
 定時株主総会開催予定日 2025年1月29日 配当支払開始予定日 -
 有価証券報告書提出予定日 2025年1月30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月期の連結業績 (2023年11月1日～2024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		事業利益※		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	%
2024年10月期	189,883	29.5	4,056	86.6	3,143	98.3	1,854	82.2	1,841	82.2	2,068	81.0
2023年10月期	146,647	29.1	2,173	113.0	1,585	232.0	1,018	164.6	1,010	162.7	1,142	153.1

※事業利益＝売上収益－売上原価－販売費及び一般管理費

	基本的1株当たり 当期利益	希薄化後 1株当たり当期利益	親会社所有者帰属持分 当期利益率	資産合計 税引前利益率	売上収益 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2024年10月期	50.04	49.64	8.5	4.5	2.0
2023年10月期	27.53	26.99	5.1	2.7	1.5

(参考) 持分法による投資損益 2024年10月期 -百万円 2023年10月期 -百万円

(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
2024年10月期	77,130	23,251	22,843	29.6	618.80
2023年10月期	61,352	20,584	20,559	33.5	559.43

(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
2024年10月期	3,635	△4,793	2,965	19,325
2023年10月期	6,798	△2,052	808	17,452

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	%	%
2023年10月期	-	0.00	-	0.00	0.00	-	-	-
2024年10月期	-	0.00	-	0.00	0.00	-	-	-
2025年10月期(予想)	-	0.00	-	0.00	0.00	-	-	-

3. 2025年10月期の連結業績予想 (2024年11月1日～2025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	248,000	30.6	6,000	47.9	3,000	62.9	81.24

※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) 期中における連結範囲の重要な変更：有

新規 4社

(社名) 株式会社Core Asset Management、株式会社Housmart、RW OpCo, LLC、株式会社マーキュリー

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更

① IFRSにより要求される会計方針の変更：有

② ①以外の会計方針の変更：無

③ 会計上の見積りの変更：無

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

(3) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)

2024年10月期	36,916,535株	2023年10月期	36,751,215株
-----------	-------------	-----------	-------------

② 期末自己株式数

2024年10月期	751株	2023年10月期	730株
-----------	------	-----------	------

③ 期中平均株式数

2024年10月期	36,810,201株	2023年10月期	36,715,153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P. 4「1. 経営成績等の概況(4) 今後の見通し」をご覧ください。

(決算補足説明資料及び決算説明会内容の入手方法)

当社は、2024年12月11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) 連結財政状態計算書	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
(3) 連結持分変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	10
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	11
(継続企業の前提に関する注記)	11
(会計方針の変更)	11
(1株当たり情報)	11
(セグメント情報)	12
(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、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も好調であり、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し、フロービジネスは手数料の改善、商品ラインアップの拡充により事業拡大を図るとともに、安定収益であるストックビジネスの積み上げによる盤石な収益構造へ転換を図ってまいりました。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上収益189,883百万円（前年同期比29.5%増）、売上総利益30,734百万円（前年同期比35.9%増）、事業利益4,056百万円（前年同期比86.6%増）、営業利益3,878百万円（前年同期比75.4%増）、親会社の所有者に帰属する当期利益1,841百万円（前年同期比82.2%増）となりました。

なお、上記以外の主要KPIは、ネット売上収益※1 31,846百万円（前年同期比36.6%増）、ストックビジネス粗利※2 7,808百万円（前年同期比85.2%増）、コア事業利益率※3 12.7%（前年同期は9.4%）、ノンオーガニック比率※4 42.6%（前年同期は41.1%）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、当連結会計年度より「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。

①RENOSYマーケットプレイス事業※5

認知度拡大施策や「貯蓄から投資」による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 51.9万人（前年同期比約30%増）、購入DX成約件数※8 1,862件（前年同期比約2%増）、売却DX成約件数※9 846件（前年同期比約16%増）、サブスクリプション契約件数※10 32,452戸（前年同期比約82%増）、アセットプランナー数（中古コンパクトマンション）※11 126人（前年同期比約18%増）、ARPA（中古コンパクトマンション）※12 1,130百万円（前年同期比約69百万円増）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184,784百万円（前年同期比29.1%増）、売上総利益26,747百万円（前年同期比34.8%増）、セグメント利益8,885百万円（前年同期比34.5%増）となっております。

②ITANDI事業

パーティカルSaaSのネットワーク効果や株式会社Housmartを2024年1月、株式会社マーキュリーを同年8月にそれぞれM&Aしたことにより、ARR※13 4,513百万円（前年同期比約72%増）、チャーンレート※14 0.37%（前年同期は0.49%）、累計顧客数4,503社（前年同期比約55%増）、ユニットエコノミクス※15 40.8倍（前年同期は26.2倍）、導入プロダクト数13,144プロダクト（前年同期比約55%増）、ITANDI BB PV数1,101万PV（前年同期比約22%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4,513百万円（前年同期比40.9%増）、売上総利益3,645百万円（前年同期比35.3%増）、セグメント利益1,316百万円（前年同期比87.6%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、主にネット不動産マーケットプレイス「RENOSY」における不動産の購入DX・売却DX、不動産オーナー向けにサブスクリプション（定額利用）での管理プラン提供、新築コンパクトマンションを活用したサービス提供
- ※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://ss14.eir-parts.net/doc/3491/tdnet/2437813/00.pdf>
- ※7 RENOSY会員数は、2024年10月末時点での会員ストック数（会員登録した累計の人数）
- ※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4四半期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4四半期3ヶ月累計
- ※10 サブスクリプション契約件数は、2024年10月末時点での管理戸数
- ※11 アセットプランナー数（中古コンパクトマンション）は、2024年10月末の人数
- ※12 ARPA（Average Revenue per Agent）（中古コンパクトマンション）は、2024年10月期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」、RENOSY XやマーキュリーのSaaSサービスを追加し算出
- ※14 2024年10月末時点での直近12ヶ月の平均月次チャーンレート
- ※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10月末時点での直近12ヶ月の平均値

(2) 当期の財政状態の概況

(資産)

当連結会計年度末における流動資産は、前連結会計年度末に比べ7,561百万円増加し、38,702百万円となりました。これは主に棚卸資産が3,766百万円増加し13,950百万円となったこと、現金及び現金同等物が1,873百万円増加し19,325百万円となったこと及び、その他の流動資産が1,349百万円増加し3,016百万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8,216百万円増加し、38,427百万円となりました。これは主にのれんが7,026百万円増加し14,799百万円となったこと、投資不動産が614百万円減少し10,689百万円となったこと、使用権資産が597百万円増加し2,459百万円となったこと及び、繰延税金資産が556百万円増加し2,020百万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15,778百万円増加し、77,130百万円となりました。

(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10,388百万円増加し、34,209百万円となりました。これは主にその他の金融負債が4,597百万円増加し7,148百万円となったこと、社債及び借入金金が3,642百万円増加し14,089百万円となったこと及び、リース負債が898百万円増加し5,478百万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2,722百万円増加し、19,669百万円となりました。これは主に社債及び借入金金が4,786百万円増加し9,283百万円となったこと、リース負債が1,568百万円減少し9,250百万円となったこと及び、その他の金融負債が752百万円減少し174百万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13,111百万円増加し、53,879百万円となりました。

(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2,667百万円増加し、23,251百万円となりました。これは主に利益剰余金が1,841百万円増加し2,831百万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1,873百万円増加し19,325百万円となりました。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、3,635百万円（前年同期は6,798百万円の獲得）となりました。これは主に、減価償却費及び償却費5,600百万円、棚卸資産の増加額3,759百万円、税引前利益3,143百万円及び、法人所得税の支払額1,310百万円によるものです。

(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、4,793百万円（前年同期は2,052百万円の使用）となりました。これは主に、企業結合による支出2,902百万円及び、無形資産の取得による支出1,585百万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、2,965百万円（前年同期は808百万円の獲得）となりました。これは主に、長期借入れによる収入10,113百万円及び、長期借入金の返済による支出5,065百万円によるものであります。

(4) 今後の見通し

今後の見通しにつきましては、前述の国内外経済の動向について引き続き留意が必要であるものの、当社グループの主要な事業との関連が深い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。

そのような事業環境の中、当社は2024年6月に2026年10月期までの中期経営計画を公表しており、当該計画の戦略に沿って業績の拡大を図るとともに、生産性向上と構造改革により、収益性改善とマージン拡大を目指してまいります。

これにより、翌連結会計年度（2025年10月期）の連結業績見通しにつきましては、売上収益248,000百万円（前年同期比30.6%増）、売上総利益41,000百万円（前年同期比33.4%増）、事業利益※ 6,000百万円（前年同期比47.9%増）、親会社の所有者に帰属する当期利益3,000百万円（前年同期比62.9%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

RENOSYオーナーへのCX向上及び商品ラインアップの拡充を図り、既存顧客へのアプローチを図ることで、LTVの拡大を行ってまいります。また、業界No.1を誇るデータの活用と最適なアセットプランナーのアサインによりマッチング精度の向上を図るとともに、効率的な営業推進体制を構築することで、成約率を向上させ新規顧客層を取り込んでまいります。

また、現在赤字となっている米国事業の単月黒字化及び2026年10月期でのブレイクイーブンに向けて、成長戦略に基づいた施策と構造改革を実行してまいります。

これらにより、翌連結会計年度（2025年10月期）の連結業績見通しにつきましては、売上収益241,400百万円（前年同期比30.6%増）、売上総利益35,700百万円（前年同期比33.5%増）、セグメント利益12,100百万円（前年同期比36.2%増）を予想しております。

②ITANDI事業

貸貸領域においては顧客・エリア戦略の強化による更なるシェア拡大を図るとともに、売買領域においてはSMBへの展開を含む営業強化及びコアプロダクトの機能強化によりシェア拡大を図ってまいります。また、当連結会計年度にM&Aを行ったマーキュリー社とのデータビジネスの展開によるマネタイズ機会の拡大もはかかってまいります。

これにより、翌連結会計年度（2025年10月期）の連結業績見通しにつきましては、売上収益5,900百万円（前年同期比30.7%増）、売上総利益4,830百万円（前年同期比32.5%増）、セグメント利益1,120百万円（前年同期比14.9%減）を予想しております。

また、上記両事業共通の取り組みとして、テクノロジー分野を推進し、個人の業務ノウハウの形式知化と自動化などの業務効率化を行い、生産性の向上に取り組んでまいります。

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

※ 事業利益＝売上収益－売上原価－販売費及び一般管理費

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

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

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結財政状態計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年10月31日)	当連結会計年度 (2024年10月31日)
資産		
流動資産		
現金及び現金同等物	17,452	19,325
営業債権及びその他の債権	867	1,253
棚卸資産	10,183	13,950
その他の金融資産	970	1,157
その他の流動資産	1,666	3,016
流動資産合計	31,141	38,702
非流動資産		
有形固定資産	1,405	1,560
投資不動産	11,303	10,689
のれん	7,773	14,799
無形資産	4,464	4,741
使用権資産	1,862	2,459
その他の金融資産	1,917	2,009
繰延税金資産	1,463	2,020
その他の非流動資産	20	147
非流動資産合計	30,210	38,427
資産合計	61,352	77,130

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年10月31日)	当連結会計年度 (2024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	3,516	4,102
契約負債	640	909
社債及び借入金	10,447	14,089
リース負債	4,579	5,478
その他の金融負債	2,550	7,148
未払法人所得税	740	780
その他の流動負債	1,345	1,700
流動負債合計	23,820	34,209
非流動負債		
社債及び借入金	4,496	9,283
リース負債	10,819	9,250
引当金	498	521
その他の金融負債	926	174
繰延税金負債	175	395
その他の非流動負債	30	44
非流動負債合計	16,947	19,669
負債合計	40,767	53,879
資本		
資本金	7,262	7,372
資本剰余金	12,122	12,240
利益剰余金	989	2,831
自己株式	△1	△1
その他の資本の構成要素	186	399
親会社の所有者に帰属する持分合計	20,559	22,843
非支配持分	25	408
資本合計	20,584	23,251
負債及び資本合計	61,352	77,130

(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 2022年11月1日 至 2023年10月31日)	当連結会計年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)
売上収益	146,647	189,883
売上原価	124,025	159,148
売上総利益	22,622	30,734
販売費及び一般管理費	20,448	26,678
事業利益	2,173	4,056
その他の収益	98	122
その他の費用	60	299
営業利益	2,211	3,878
金融収益	11	11
金融費用	637	746
税引前利益	1,585	3,143
法人所得税費用	566	1,288
当期利益	1,018	1,854
当期利益の帰属		
親会社の所有者	1,010	1,841
非支配持分	7	12
当期利益	1,018	1,854
1株当たり当期利益		
基本的1株当たり当期利益(円)	27.53	50.04
希薄化後1株当たり当期利益(円)	26.99	49.64

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)	当連結会計年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)
当期利益	1,018	1,854
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	68	△12
純損益に振り替えられることのない項目合計	68	△12
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	56	225
純損益に振り替えられる可能性のある項目合計	56	225
税引後その他の包括利益	124	213
当期包括利益	1,142	2,068
当期包括利益の帰属		
親会社の所有者	1,135	2,055
非支配持分	7	12
当期包括利益	1,142	2,068

(3) 連結持分変動計算書

前連結会計年度（自 2022年11月1日 至 2023年10月31日）

(単位：百万円)

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

当連結会計年度（自 2023年11月1日 至 2024年10月31日）

(単位：百万円)

	親会社の所有者に帰属する持分									
	資本金	資本 剰余金	利益 剰余金	自己株式	その他の 資本の構成要素			合計	非支配持 分	資本合計
					その他の包 括利益を通 じて測定す る金融資産 の公正価値 の純変動	在外営業 活動体の 外貨換算 差額	合計			
2023年11月1日残高	7,262	12,122	989	△1	101	84	186	20,559	25	20,584
当期利益	-	-	1,841	-	-	-	-	1,841	12	1,854
その他の包括利益	-	-	-	-	△12	225	213	213	-	213
当期包括利益合計	-	-	1,841	-	△12	225	213	2,055	12	2,068
新株の発行	99	99	-	-	-	-	-	199	-	199
新株の発行（新株予約権の 行使）	10	△5	-	-	-	-	-	4	-	4
自己株式の取得	-	-	-	△0	-	-	-	△0	-	△0
株式報酬取引	-	25	-	-	-	-	-	25	1	26
企業結合による変動	-	-	-	-	-	-	-	-	364	364
その他の増減	-	-	-	-	-	-	-	-	4	4
所有者との取引額等合計	110	118	-	△0	-	-	-	228	370	598
2024年10月31日残高	7,372	12,240	2,831	△1	89	310	399	22,843	408	23,251

(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 2022年11月1日 至 2023年10月31日)	当連結会計年度 (自 2023年11月1日 至 2024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	1,585	3,143
減価償却費及び償却費	5,257	5,600
減損損失	9	117
固定資産除売却損益 (△は益)	9	13
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△2,127	△3,759
預り金の増減額 (△は減少)	382	326
金融収益	△11	△11
金融費用	637	746
営業債権及びその他の債権の増減額 (△は増加)	△208	2
営業債務及びその他の債務の増減額 (△は減少)	1,376	△177
その他	833	△588
小計	7,746	5,414
利息及び配当金の受取額	5	8
利息の支払額	△308	△476
法人所得税の支払額	△644	△1,310
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,798	3,635
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	△322	△405
無形資産の取得による支出	△1,335	△1,585
敷金及び保証金の差入による支出	△291	△147
投資有価証券の売却による収入	119	-
企業結合による支出	△449	△2,902
企業結合による収入	-	1,669
その他	226	△1,422
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,052	△4,793
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)	3,041	2,434
長期借入れによる収入	4,197	10,113
長期借入金の返済による支出	△1,296	△5,065
社債の発行による収入	-	196
社債の償還による支出	△50	△40
リース負債の返済による支出	△4,882	△4,880
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	△67	8
財務活動によるキャッシュ・フロー	808	2,965
現金及び現金同等物に係る換算差額	55	65
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	5,610	1,873
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期末残高	17,452	19,325

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

(IAS第12号「法人所得税」の改訂)

当社グループは、IAS第12号「法人所得税」(2021年5月改訂)を当連結会計年度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連結財務諸表への重要な影響はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)	当連結会計年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)
親会社の所有者に帰属する当期利益 (百万円)	1,010	1,841
希薄化後1株当たり当期利益の計算に使用する当期利益 (百万円)	1,010	1,841
発行済普通株式の加重平均株式数 (株)	36,715,153	36,810,201
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)	729,374	296,365
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)	37,444,527	37,106,566
基本的1株当たり当期利益 (円)	27.53	50.04
希薄化後1株当たり当期利益 (円)	26.99	49.64

(注) 1. 基本的1株当たり当期利益は、親会社の所有者に帰属する当期利益を、自己株式を調整した発行済普通株式の加重平均株式数により除して算出しております。

2. 希薄化効果を有しないため、希薄化後1株当たり当期利益の算定に含まれなかったストック・オプション等の潜在的普通株式は、前連結会計年度及び当連結会計年度においてそれぞれ2,097千株、1,604千株であります。

(セグメント情報)

(1) 報告セグメントの概要

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

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

なお、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、当連結会計年度より「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、前連結会計年度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。

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 ・ 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) 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 2022年11月1日 至 2023年10月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結 (注) 3
	RENOSY マーケット プレイス	ITANDI	計				
売上収益							
外部収益	143,167	3,188	146,356	291	146,647	-	146,647
セグメント間収益	2	13	16	0	16	△16	-
合計	143,169	3,202	146,372	292	146,664	△16	146,647
セグメント利益又は損失 (△) (事業利益)	6,606	702	7,308	△127	7,181	△5,007	2,173
その他の収益	-	-	-	-	-	-	98
その他の費用	-	-	-	-	-	-	60
金融収益	-	-	-	-	-	-	11
金融費用	-	-	-	-	-	-	637
税引前利益	-	-	-	-	-	-	1,585
その他の項目							
非金融資産の減損損失	9	-	9	0	9	-	9

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、主に完全業界特化型M&A仲介サービス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△5,007百万円には、セグメント間取引消去2百万円、企業結合の結果識別した無形資産の償却額及び取得関連費用△163百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△4,846百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

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

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

当連結会計年度（自 2023年11月1日 至 2024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	184,784	4,489	189,273	609	189,883	-	189,883
セグメント間収益	-	24	24	15	39	△39	-
合計	184,784	4,513	189,298	625	189,923	△39	189,883
セグメント利益（事業利益）	8,885	1,316	10,202	26	10,229	△6,173	4,056
その他の収益	-	-	-	-	-	-	122
その他の費用	-	-	-	-	-	-	299
金融収益	-	-	-	-	-	-	11
金融費用	-	-	-	-	-	-	746
税引前利益	-	-	-	-	-	-	3,143
その他の項目							
非金融資産の減損損失	60	57	117	-	117	-	117

- (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、主に完全業界特化型M&A仲介サービス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△6,173百万円には、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△771百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△5,402百万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. セグメント利益は連結損益計算書の事業利益と調整を行っております。
4. 事業利益は、売上収益から売上原価及び販売費及び一般管理費を控除し、その他の収益及びその他の費用を含まない段階利益であります。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。