第12期定時株主総会の招集に際しての電子提供措置事項(交付書面に記載のない事項)

1．事業報告

・新株予約権等の状況

・業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況

2．連結計算書類

・連結持分変動計算書

・連結注記表

3．計算書類

・株主資本等変動計算書

・個別注記表

第12期（2023年11月１日から2024年10月31日まで)

株式会社ＧＡ ｔｅｃｈｎｏｌｏｇｉｅｓ

上記の事項につきましては、法令及び当社定款第15条の規定に基づき、書面交付請求をいただいた株主様に対して交付する書面（電子提供措置事項記載書面）への記載を省略しております。

新株予約権等の状況

1．当事業年度の末日において当社役員が保有している職務執行の対価として交付された新株予約権の状況（2024年10月31日現在）

		第８回新株予約権	第１２回新株予約権
発行決議日		2021年2月12日	2022年8月25日
新株予約権の数		197個（注）1	1,640個（注）1
新株予約権の目的となる株式の種類と数		普通株式 19,700株 (新株予約権１個につき 100株)	普通株式 164,000株 (新株予約権１個につき 100株)
新株予約権の払込金額		新株予約権と引換えに払い込みは要しない	１個当たり 8,000円
新株予約権の行使に際して出資される財産の価額		新株予約権１個当たり 268,600円 (１株当たり 2,686円)	新株予約権１個当たり 146,400円 (１株当たり 1,464円)
権利行使期間		2023年3月2日から 2027年3月1日まで	2025年2月1日から 2032年9月13日まで
行使の条件		（注）2	（注）3
役員の保有状況	取締役（監査等委員及び社外取締役を除く）	新株予約権の数 41個 目的となる株式数 4,100株 保有者数 1名	新株予約権の数 1,640個 目的となる株式数 164,000株 保有者数 2名
	社外取締役（監査等委員を除く）	－	－
	取締役（監査等委員）	－	－

		第１３回新株予約権	第１４回新株予約権
発行決議日		2022年8月25日	2022年8月25日
新株予約権の数		1,640個（注）1	1,640個（注）1
新株予約権の目的となる株式の種類と数		普通株式　164,000株 (新株予約権１個につき　100株)	普通株式　164,000株 (新株予約権１個につき　100株)
新株予約権の払込金額		１個当たり　4,100円	１個当たり　1,300円
新株予約権の行使に際して出資される財産の価額		新株予約権１個当たり　146,400円 (１株当たり　1,464円)	新株予約権１個当たり　146,400円 (１株当たり　1,464円)
権利行使期間		2026年2月1日から 2032年9月13日まで	2027年2月1日から 2032年9月13日まで
行使の条件		（注）4	（注）5
役員の保有状況	取締役（監査等委員及び社外取締役を除く）	新株予約権の数　1,640個 目的となる株式数　164,000株 保有者数　2名	新株予約権の数　1,640個 目的となる株式数　164,000株 保有者数　2名
	社外取締役（監査等委員を除く）	－	－
	取締役（監査等委員）	－	－

（注）1. 当社取締役及び執行役員に交付された時点における総数を記載しております。
2. 第8回新株予約権の行使条件は、以下のとおりであります。
(1)新株予約権者は、新株予約権の権利行使時においても、当社または当社子会社の取締役、監査役または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。
(2)新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。
(3)本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における発行可能株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。
(4)各本新株予約権１個未満の行使を行うことはできない。
3. 第12回新株予約権の行使条件は、以下のとおりであります。
(1)新株予約権の割当てを受けた者（以下「新株予約権者」という。）は、2024年10月期において、当社の連結損益計算書（連結損益計算書を作成していない場合には損益計算書）に記載された事業利益が、2,340百万円を超過した場合にのみ、これ以降本新株予約権を行使することができる。なお、上記における事業利益の判定に際しては、適用される会計基準の変更や当社の業績に多大な影響を及ぼす企業買収等の事象が発生し当社の連結損益計算書（連結損益計算書を作成していない場合には損益計算書）に記載された実績数値で判定を行うことが適切ではないと取締役会が判断した場合には、当社は合理的な範囲内で当該企業買収等の影響を排除し、判定に使用する実績数値の調整を行うことができるものとする。
(2)新株予約権者は、新株予約権の割当日から2023年10月31日まで継続して、当社または当社関係会社の取締役、監査役または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。
(3)新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。
(4)本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における発行可能株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。
(5)各本新株予約権１個未満の行使を行うことはできない。
4. 第13回新株予約権の行使条件は、以下のとおりであります。
(1)新株予約権の割当てを受けた者（以下「新株予約権者」という。）は、2025年10月期において、当社の連結損益計算書（連結損益計算書を作成していない場合には損益計算書）に記載された事業利益が、3,042百万円を超過した場合にのみ、これ以降本新株予約権を行使することができる。なお、上記における事業利益の判定に際しては、適用される会計基準の変更や当社の業績に多大な影響を及ぼす企業買収等の事象が発生し当社の連結損益計算書（連結損益計算書を作成していない場合には損益計算書）に記載された実績数値で判定を行うことが適切ではないと取締役会が判断した場合には、当社は合理的な範囲内で当該企業買収等の影響を排除し、判定に使用する実績数値の調整を行うことができるものとする。
(2)新株予約権者は、新株予約権の割当日から2024年10月31日まで継続して、当社または当社関係会社

の取締役、監査役または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。

(3)新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。

(4)本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における発行可能株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。

(5)各本新株予約権１個未満の行使を行うことはできない。

5. 第14回新株予約権の行使条件は、以下のとおりであります。

(1)新株予約権の割当てを受けた者（以下「新株予約権者」という。）は、2026年10月期において、当社の連結損益計算書（連結損益計算書を作成していない場合には損益計算書）に記載された事業利益が、3,955百万円を超過した場合にのみ、これ以降本新株予約権を行使することができる。なお、上記における事業利益の判定に際しては、適用される会計基準の変更や当社の業績に多大な影響を及ぼす企業買収等の事象が発生し当社の連結損益計算書（連結損益計算書を作成していない場合には損益計算書）に記載された実績数値で判定を行うことが適切ではないと取締役会が判断した場合には、当社は合理的な範囲内で当該企業買収等の影響を排除し、判定に使用する実績数値の調整を行うことができるものとする。

(2)新株予約権者は、新株予約権の割当日から2025年10月31日まで継続して、当社または当社関係会社の取締役、監査役または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。

(3)新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。

(4)本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における発行可能株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。

(5)各本新株予約権１個未満の行使を行うことはできない。

２．当事業年度中に職務執行の対価として当社の使用人等に対し交付した新株予約権の状況

該当事項はありません。

３．その他新株予約権等に関する重要な事項

該当事項はありません。

業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況

1．業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要

当社の取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他会社の業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要は以下のとおりであります。

⑴当社の取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

① 取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合すること並びに業務の適正を確保するため、『コンプライアンス規範』等を定める。

② 取締役は、当社に関し重大な法令違反、コンプライアンス違反その他重要な事実を発見した場合、速やかに取締役会に報告する。

③ 監査等委員会は、『監査等委員会監査等基準』に基づき、取締役の職務執行について監査を行う。

④ 当社の使用人は、当社に関し重大な法令違反、コンプライアンス違反その他重要な事実を発見した場合、速やかに経営管理本部長に報告する。

⑤ コンプライアンス（企業倫理・法令遵守）を含むCSR（Corporate Social Responsibility）を推進するために制定された『コンプライアンス規範』の展開・浸透・定着を図るための推進担当部門を設置し、グループ全体のコンプライアンス統括責任者たる経営管理本部長を筆頭に、『コンプライアンス規範』の啓蒙・教育・促進を図る。

⑥ 当社は、法令、定款及び社内規程に違反する行為が行われ、又は行われようとしている場合の報告体制として『公益・内部通報及び懲罰に関する規程』を定め、社内外に通報窓口を設置することにより、コンプライアンスの充実を図る。また、当社は、公益・内部通報を行った者に対して、解雇その他いかなる不利益な取り扱いも行わない。

⑦ 金融商品取引法及びその他の関連法令への適合を含め、「法律、社会規範、社内ルールの遵守」、「業務の有効性と効率性の向上」、「財務報告の高い信頼性の維持」、「資産の保全」を狙いとした内部統制の仕組を構築し、ビジネスプロセスの運用に努める。

⑧ 当社は、内部監査部門を設置し、経営諸活動の遂行状況を、合法性と合理性の観点から検討・評価し、助言・指導を実施する。

⑨ 当社は、反社会的勢力の排除に向けて、反社会的な活動や勢力及びその団体に対しては毅然とした態度で臨み、一切関わらない。

⑩ 社内窓口部署を設置し、警察などの外部機関や関連団体との連携を進めるとともに信頼関係の構築に努めてきており、今後も引き続き、反社会的な活動や勢力及び団体との関連を排除するための社内体制を整備・強化する。

⑵当社の取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

取締役の職務の執行に関する記録・決裁書については、法令及び社内規程に基づき作成・保存・管理する。保存されている書類は取締役の要求に応じて、閲覧可能な状態にする。

⑶損失の危険の管理に関する規程等の体制

① 『リスク管理・コンプライアンス規程』に基づき、リスク管理・コンプライアンス委員会を設置し、グループ全体に関する不断のリスク管理を行うとともに、リスクの発生を未然に防止する。

② 万が一、リスクが発生した場合においても、初期対応に関する規程に基づき被害（損失）の極小化を図る。

③ グループ全体のリスク管理を網羅的に行うため、リスク管理・コンプライアンス委員会の傘下に、各グループ会社の従業員を含む委員で構成する「情報セキュリティ小委員会」、「コンプライアンス小委員会」及び「内部統制小委員会」を設置する。

④ 当社が行うM&A・純投資についての検討及び実施後検証を行う目的で、投資委員会を設置する。

⑷当社の取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

① 取締役は取締役会にて、法令・定款・社内規程の定めに基づき、重要な意思決定事項を協議し決定する。

② 社外取締役の招聘により、経営の透明性と意思決定の公正性をより強化する。

③ 職務分掌及び職務権限を明確にし、事業執行については、各事業執行部門へ権限を委譲することにより意思決定の迅速化を図るとともに、取締役は各事業執行部門の責任者に委ねた事業執行の監督を行う。

④ 取締役会の下部組織として、取締役及び各事業執行部門の責任者等で構成される経営戦略会議を設置し、全グループの経営課題について審議するとともに、取締役会から代表取締役に委譲された権限に関する諮問機関として、事業執行に関する重要事項の審議を行い、意思決定の適正化と迅速化を図る。

⑤ 取締役会は、当社及び当社の関係会社の財務、投資、コストなどの項目に関する目標を定め、目標達成に向けて実施すべき具体的方法を各事業執行部門の責任者に実行させ、取締役はその結果を定期的に検証し、評価、改善を行うことで全社的な業務の効率化を実現する。

⑸当社企業集団における業務の適正を確保するための体制

① グループ全体の運営管理及び内部統制の実施に関しては、当社各事業執行部門長がこれを管理し、全般的事項に関してはリスク管理・コンプライアンス委員会、当社経営管理本部長及び当社取締役会がこれを担当するものとする。

② グループ会社の管理については、『関係会社管理規程』を定め、グループ全体の業務の適正を確保する。当社経営管理本部長は、関係会社に対し、定期又は臨時に関係会社の取締役等の職務の執行に係る事項の報告を求め、取締役会に報告する。

③ 関係会社の損失の危険については、『関係会社管理規程』等に基づき、当社経営管理本部長が原則毎年1回以上、定期又は臨時に実地監査を行う。

④ 関係会社の取締役等の職務の執行が効率的に行われることを確保するため、当社は、『関係会社管理規程』を定期に見直すとともに、当社経営管理本部長が関係会社の管理監督を行い、必要な報告を求める。

⑤ 当社取締役会は、関係会社各社の独立性を尊重しながら、グループ全体のコンプライアンスに関して、リスク管理・コンプライアンス委員会傘下のコンプライアンス小委員会を通じて統括推進する体制を構築し、横断的な管理を行うものとする。また、当社経営管理本部長は、グループ全体のコンプライアンス統括責任者として、関係会社各社のコンプライアンス及び内部統制の状況について、必要の都度、当社取締役会に報告するものとする。

⑹当社の監査等委員会の職務を補助すべき取締役及び使用人に関する事項、当該取締役及び使用人の他の取締役（監査等委員である取締役を除く。）からの独立性に関する事項並びに当該取締役及び使用人に対する監査等委員会の指示の実効性の確保に関する事項

監査等委員会の職務執行を補助する使用人を置き、当該使用人は、監査等委員会に係る職務については監査等委員会の指揮命令に従うものとする。その人事評価は基本的には経営管理本部長が行うものの、監査等委員会が同意権を有し、異動・懲戒については、監査等委員会が同意権を有するものとする。

⑺当社の監査等委員会への報告に関する体制

① 当社取締役（監査等委員であるものを除く。）、関係会社の取締役及びこれらの使用人等は、法令又は定款に違反する事実、不正な事実、当社及び当社グループに著しい損害を与えるおそれのある事実を発見したときには、当社の監査等委員会に対して、当該事実に関する事項を速やかに報告しなければならない。また、当社の監査等委員会から業務執行に関する事項の報告を求められた場合においても、速やかに報告を行わなければならない。

② 前項により当社の監査等委員会に対して報告した者が当該報告をしたことを理由として不利益な取扱いを受けないことを確保するための体制を構築する。

③ 当社経営管理本部長は、関係会社の取締役並びに監査役、使用人から法令又は定款に違反する事実、不正な事実、当社及び当社グループに著しい損害を与えるおそれのある事実の報告を受けた場合、速やかに当社取締役会に報告し、当該事実に関する事項を整理し当社監査等委員会に報告をしなければならない。但し、当社取締役が不正に関与している等、諸事情に鑑み当社取締役会に第一次的に報告をすることが適切ではないと思料したときは、当該事実に関する事項を当社監査等委員会に報告しなければなら

ない。

⑻当社の監査等委員の職務の執行について生ずる費用の前払又は償還の手続その他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に関する方針に関する事項

監査の実効性を担保するため、監査等委員の職務の執行（監査等委員会の職務の執行に関するものに限る。以下、本項において同じ。）に要する費用のための予算を確保するとともに、監査等委員から、その職務の執行について生ずる費用の前払又は償還の請求があったときは、速やかにこれに応じる。

⑼その他当社の監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制

① 監査等委員会が状況に応じた厳正な監査を実施できるよう、監査等委員が重要な会議に出席できるようにするほか取締役等と定期的に意見交換が行えるようにする。また、監査等委員会が重要な決裁書類等を閲覧できるようにする。

② 監査等委員会と会計監査人及び内部監査部門との相互連携が重要であるとの認識の下、定期的な打ち合わせ等による三者間での情報及び課題の共有化を通じて、効果的な監査を実施することができるようにする。

③ 内部監査部門を監査等委員直轄とし、監査等委員会へのレポートラインを確立するとともに、代表取締役に対するレポートラインも維持する。

2．業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

当社では、取締役間の活発な意見交換に基づく業務執行の相互監視が重要であるとの認識の下、取締役会はもちろん、重要な会議体等の機会を有効活用し、意思決定及び監督の実効性並びに職務の適正の確保に努めております。当事業年度は、取締役会は13回、各種経営会議（グループ全体及びテーマ別並びに合宿形式のものを含む。）は47回行われました。それ以外にも、取締役間の情報共有・意見交換はオンライン・オフラインともに日常ベースで頻繁に行われており、取締役の業務執行に不適切な点がないかを随時検証しております。また、各事業執行部門への権限委譲を進めることにより、意思決定の迅速化を図っております。

リスク管理に関しては、「リスク管理・コンプライアンス規程」に基づき、リスクの発生を未然に防止するとともに、代表取締役社長執行役員CEOを委員長とするリスク管理・コンプライアンス委員会を設置し、グループの全社的なリスクの洗い出し・検証・回避策の検討を行っております。さらに、全社的なリスク管理及び内部統制の見地から、同委員会の傘下に「内部統制小委員会」、「コンプライアンス小委員会」及び「情報セキュリティ小委員会」の３小委員会を設置し、主要なグループ各社からのリスク情報の吸い上げ及びグループ全体の統一的指針の検討・実行を行っています。3小委員会では、主に部長職以上の管理職を委員に登用することとし、より実務的かつ実効的な対策を継続的に実施しております。

当社が行うM&Aや純投資は、「投資管理規程」に基づき、当社Management Strategy Divisionが案件の初期的取捨選択、検証を行い、社外取締役の一部も構成員となる投資委員会において、投資機会を選別することにより、当社の企業価値向上と各投資案件の管理の徹底を図っております。一定の規模を超える案件については、投資委員会の決議だけではなく、更に取締役会における慎重な審議を経て実行の是非を判断します。

また、監査等委員は、内部監査担当者、法務部及び業務部その他関係各部署と連携し、日常的に各部署に対する監査を行っております。監査等委員には、重要な会議体の情報が共有される環境が整えられているとともに、社内の情報への無制限のアクセスが認められています。これらの環境及び取締役との連携を通じて、業務の適正の実効性担保に努めております。

さらに、「コンプライアンス規範」の展開・浸透・定着を実現すべく、リスク管理・コンプライアンス委員会において、定期的にコンプライアンス施策の確認等を実施するほか、法務部が全社、事業別、機能別の各組織に対し研修を行い、グループ全体のコンプライアンス意識の向上に努めております。さらに、主要な事業部に専属のコンプライアンスチームを配置し、重点的に研修を行っております。

内部通報制度については、「公益・内部通報及び懲罰に関する規程」に基づく厳格な運用が不可欠であるとの認識の下、社内の従事者のほか、随時監査等委員及び外部弁護士が関与し、適正な運用に努めております。

反社会的勢力の排除については、法務部及び特定の部署において、会社と関係する当事者（顧客・取引先・委託先等）につき、関係構築に際して事前確認を行うと同時に、これらの者について継続的にフォロー

を行うことにより、会社と反社会的勢力が関係を持つことのないよう努めております。また、警察・暴力追放運動推進センター・弁護士等の外部の専門機関とも緊密な連携関係を維持することにより、反社会的勢力による不当要求に対処する体制を構築しております。

連結持分変動計算書

（2023年11月１日から2024年10月31日まで）

（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
2023年11月１日残高	7,262	12,122	989	△1
当期利益	-	-	1,841	-
その他の包括利益	-	-	-	-
当期包括利益合計	-	-	1,841	-
新株の発行	99	99	-	-
新株の発行（新株予約権の行使）	10	△5	-	-
自己株式の取得	-	-	-	△0
株式報酬取引	-	25	-	-
企業結合による変動	-	-	-	-
その他の増減	-	-	-	-
所有者との取引額等合計	110	118	-	△0
2024年10月31日残高	7,372	12,240	2,831	△1

	親会社の所有者に帰属する持分				非支配持分	資本合計
	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	合計			
2023年11月１日残高	101	84	186	20,559	25	20,584
当期利益	-	-	-	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	△12	225	213	2,055	12	2,068
新株の発行	-	-	-	199	-	199
新株の発行（新株予約権の行使）	-	-	-	4	-	4
自己株式の取得	-	-	-	△0	-	△0
株式報酬取引	-	-	-	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	-	-	-	228	370	598
2024年10月31日残高	89	310	399	22,843	408	23,251

（注）金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

連 結 注 記 表

1．連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等

⑴連結計算書類の作成基準

当社及びその子会社（以下、当社グループ）の連結計算書類は、会社計算規則第120条第１項の規定により、国際会計基準（以下、IFRS）に準拠して作成しております。なお、同項後段の規定に準拠して、IFRSにより要請される記載及び注記の一部を省略しております。

⑵連結の範囲に関する事項

連結子会社の状況

・連結子会社の数	55社
・主要な連結子会社の名称	イタンジ株式会社 株式会社ダンゴネット 株式会社Modern Standard 株式会社RENOSY FINANCE 株式会社RENOSY X 株式会社RENOSY ASSET MANAGEMENT 株式会社神居秒算 積愛科技（上海）有限公司 株式会社パートナーズ 株式会社リコルディ RENOSY（Thailand）Co.,Ltd. 株式会社スピカコンサルティング 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

当連結会計年度の連結範囲の異動は、取得・設立等による連結子会社の増加38社であります。

⑶連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、株式会社マーキュリーの決算日は２月28日、一部の在外連結子会社の決算日は12月31日であります。

連結計算書類の作成にあたっては、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく子会社の財務数値を使用しております。その他の連結子会社の決算日は、連結会計年度の末日と一致しております。

⑷会計方針に関する事項

①　金融資産の評価基準及び評価方法

（ⅰ）当初認識及び測定

営業債権及びその他の債権は発生日に認識しており、その他の金融資産は金融資産に関する契約の当事者となった取引日に認識しております。

すべての金融資産は、純損益を通じて公正価値で測定する金融資産に分類される場合を除き、公正価値に取引費用を加算した金額で測定しております。

（ⅱ）分類及び事後測定

金融資産は、「償却原価で測定する金融資産」、「その他の包括利益を通じて公正価値で測定する資本性金融資産」、又は「純損益を通じて公正価値で測定する金融資産」のいずれかに分類しております。この分類は、当初認識時に決定しており、金融資産の当初認識後の測定は、その分類に応じて以下のとおり測定しております。

「償却原価で測定する金融資産」

以下の要件をともに満たす場合には、償却原価で測定する金融資産に分類しております。

・契約上のキャッシュ・フローを回収するために資産を保有することを目的とする事業モデルに基づいて保有されている。

・金融資産の契約条件により、元本及び元本残高に対する利息の支払いのみであるキャッシュ・フローが特定の日に生じる。

償却原価で測定する金融資産は、実効金利法による償却原価で測定し、実効金利法による償却額は当期の純損益に認識しております。当該金融資産の認識を中止した場合の利得又は損失は、当期の純損益に認識しております。

「その他の包括利益を通じて公正価値で測定する資本性金融資産」

資本性金融資産のうち、当初認識時に公正価値の変動をその他の包括利益を通じて認識すると指定したものについては、その他の包括利益を通じて公正価値で測定する資本性金融資産に分類しております。

その他の包括利益を通じて公正価値で測定する資本性金融資産は、公正価値で測定し、その変動額をその他の包括利益として認識しております。当該金融資産の認識を中止した場合、その他の包括利益として認識した累積損益を利益剰余金に振替え、純損益では認識しておりません。なお、当該金融資産からの配当金については、金融収益の一部として当期の純損益に認識しております。

「純損益を通じて公正価値で測定する金融資産」

上記のいずれにも分類されない金融資産は、純損益を通じて公正価値で測定する金融資産に分類しております。

純損益を通じて公正価値で測定する金融資産は、公正価値で測定し、その変動額を純損益として認識しております。当該金融資産の認識を中止した場合の利得又は損失は、当期の純損益に認識しております。なお、当該金融資産に分類される資本性金融資産からの配当金については、金融収益の一部として当期の純損益に認識しております。

(ⅲ)金融資産の減損

償却原価で測定する金融資産については、予想信用損失に対する貸倒引当金を認識しております。当該貸倒引当金の繰入額は純損益に認識しております。また、それ以降の期間において貸倒引当金を減額する事象が生じた場合は、貸倒引当金の戻入額を純損益に認識しております。

当社グループは、期末日において、金融資産に係る信用リスクが当初認識時点から著しく増加しているかどうかを評価しております。金融資産に係る信用リスクが当初認識以降に著しく増大していない場合には、当該金融資産に係る貸倒引当金を期末日後12ヶ月の予想信用損失と同額で測定しております。一方、金融資産に係る信用リスクが当初認識以降に著しく増大している場合には、当該金融資産に係る貸倒引当金を当該金融商品の予想残存期間の全期間にわたる予想信用損失と同額で測定しております。ただし、営業債権及び契約資産については、常に貸倒引当金を全期間の予想信用損失と同額で測定しております。

信用リスクが著しく増大しているかどうかは、債務不履行が発生するリスクの変化に基づいて判断しており、その判断にあたっては、期日経過情報、債務者の財政状態の悪化、内部・外部信用格付の低下等を考慮しております。

金融商品の予想信用損失は、以下のものを反映する方法で見積っております。

・一定範囲の生じ得る結果を評価することにより算定される、偏りのない確率加重金額
・貨幣の時間価値
・報告日時点で過大なコスト又は労力なしに利用可能である、過去の事象、現在の状況、並びに将来の経済状況の予測についての合理的で裏付け可能な情報

金融資産の全部又は一部を回収できないと合理的に判断される場合は、当該金融資産の帳簿価額を直接償却しております。

(ⅳ) 金融資産の認識の中止

当社グループは、金融資産からのキャッシュ・フローに対する契約上の権利が消滅する、又は当社グループが金融資産の所有のリスクと経済価値のほとんどすべてを移転する場合において、金融資産の認識を中止しております。当社グループが、移転した当該金融資産に対する支配を継続している場合には、継続的関与を有している範囲において、資産と関連する負債を認識しております。

② 金融負債の評価基準及び評価方法

(ⅰ) 当初認識及び測定

当社グループは、発行した負債証券をその発行日に当初認識しております。その他の金融負債は、当社グループが当該金融商品の契約の当事者になる取引日に当初認識しております。

すべての金融負債は公正価値で当初測定しておりますが、償却原価で測定する金融負債については、公正価値から直接帰属する取引費用を控除した金額で測定しております。純損益を通じて公正価値で測定する金融負債の取引費用は、純損益に認識しております。

(ⅱ) 分類及び事後測定

金融負債は、「償却原価で測定する金融負債」と「純損益を通じて公正価値で測定する金融負債」のいずれかに分類しております。この分類は、当初認識時に決定しており、金融負債の当初認識後の測定は、その分類に応じて以下のとおり測定しております。

「償却原価で測定する金融負債」

金融負債のうち、純損益を通じて公正価値で測定する金融負債に分類されないものについて、償却原価で測定する金融負債に分類しております。

償却原価で測定する金融負債は、実効金利法による償却原価で測定し、実効金利法による償却額は当期の純損益に認識しております。当該金融負債の認識を中止した場合の利得又は損失は、当期の純損益に認識しております。

「純損益を通じて公正価値で測定する金融負債」

金融負債のうち、当初認識時に公正価値の変動を純損益を通じて認識すると指定したものについては、純損益を通じて公正価値で測定する金融負債に分類しております。

純損益を通じて公正価値で測定する金融負債は、公正価値で測定し、その変動を当期の純損益に認識しております。当該金融負債の認識を中止した場合の利得又は損失は、当期の純損益として認識しております。

（ⅲ）金融負債の認識の中止

当社グループは、金融負債が消滅したとき、すなわち、契約中に特定された債務が免責、取消し、又は失効となった時に、金融負債の認識を中止します。

③　金融資産及び金融負債の表示

金融資産及び金融負債は、当社グループが認識している金額を相殺する法的に強制可能な権利を有し、かつ純額で決済するか又は資産の実現と負債の決済を同時に行う意図を有する場合にのみ、金融資産と金融負債を相殺し、連結財政状態計算書に純額で表示しております。

④　金融商品の公正価値

活発な市場において取引されている金融商品の公正価値は、市場における公表市場価格等によって測定しております。活発な市場が存在しない金融商品の公正価値は、適切な評価技法を使用して測定しております。

⑤　金融保証契約

金融保証契約とは、負債性金融商品の当初又は変更後の条件に従った期日が到来しても、特定の債務者が支払を行わないために保証契約保有者に発生する損失を契約発行者が当該保有者に対し補填することを要求する契約であります。

金融保証契約は、当初契約時点において、公正価値で測定しております。当初認識後は、以下のいずれか高い方で測定しております。

（ⅰ）上記「金融資産の減損」に従って算定した貸倒引当金の額

（ⅱ）当初測定額からIFRS第15号「顧客との契約から生じる収益」の原則に従って認識した収益の累計額を控除した額

⑥　棚卸資産の評価基準及び評価方法

棚卸資産は主に販売用不動産及び貯蔵品で構成されており、取得原価と正味実現可能価額のいずれか低い価額で測定しております。

正味実現可能価額は、通常の事業過程における見積売価から、完成までに要する原価の見積額及び販売に要する費用の見積額を控除した額であります。取得原価は主として個別法に基づいて算定されており、取得費、外注費並びに現在の場所及び状態に至るまでに要したすべての費用を含んでおります。

⑦　有形固定資産及び投資不動産の評価基準、評価方法及び減価償却方法

（ⅰ）有形固定資産（使用権資産を除く）

有形固定資産の測定は「原価モデル」を採用し、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した価額で計上しております。取得原価には資産の取得に直接関連する費用、並びに解体・除去及び土地の原状回復費用が含まれております。

減価償却費は償却可能価額をもとに算定しております。償却可能価額は、資産の取得価額又は取得価額に準じる額から残存価額を差し引いて算出しております。

土地及び建設仮勘定以外の有形固定資産の減価償却は、各資産の見積耐用年数にわたり、主に定額法に基づいて計上しております。

主要な有形固定資産の見積耐用年数は以下のとおりであります。

・建物及び構築物　　15年
・車両運搬具　　２年
・工具器具及び備品　　２年～20年

見積耐用年数、残存価額及び減価償却方法は、毎期末日に見直しを行い、変更があった場合は、会計上の見積りの変更として将来に向かって適用しております。

（ⅱ）投資不動産

投資不動産とは、賃貸収入又はキャピタル・ゲイン、もしくはその両方を得ることを目的として保有する不動産であります。通常の営業過程で販売する不動産や他の管理目的で使用する不動産は含まれておりません。

投資不動産の測定は、「原価モデル」を採用し、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した価額で計上しております。投資不動産の減価償却は、見積耐用年数にわたって主として定額法で計上しております。

主要な投資不動産の見積耐用年数は２年～７年であります。

見積耐用年数、残存価額及び減価償却方法は、毎期末日に見直しを行い、変更があった場合は、会計上の見積りの変更として将来に向かって適用しております。

⑧　のれん

のれんの当初認識時における測定は、下記「⑬　企業結合の会計処理」に記載しております。

のれんは取得原価から減損損失累計額を控除した価額で計上しております。

のれんは償却を行わず、毎期又は減損の兆候が存在する場合にはその都度、減損テストを実施しております。

のれんの減損損失は純損益として認識し、その後の戻入れは行っておりません。

⑨　無形資産の評価基準、評価方法及び償却方法

当初認識時において、個別に取得した無形資産は取得原価、企業結合において取得した無形資産は取得日における公正価値で測定しております。

(ⅰ) 耐用年数を確定できる無形資産

無形資産の測定は「原価モデル」を採用し、取得原価から償却累計額及び減損損失累計額を控除した価額で計上しております。

無形資産は、耐用年数を確定できない無形資産を除いて、それぞれの見積耐用年数にわたって定額法で償却しております。減損の兆候がある場合は、減損テストを実施しております。

主要な無形資産の見積耐用年数は以下のとおりであります。

・ソフトウエア　3年～5年

見積耐用年数、残存価額及び償却方法は、毎期末日に見直しを行い、変更があった場合には、会計上の見積りの変更として将来に向かって適用しております。

(ⅱ) 耐用年数を確定できない無形資産及び未だ使用可能でない無形資産

耐用年数を確定できない無形資産及び未だ使用可能でない無形資産は、償却を行わず、毎期及び減損の兆候を識別したときに、減損テストを実施しております。

⑩　リース

当社グループは、契約の締結時に当該契約がリースであるか又はリースを含んでいるかを判定しております。法的にはリースの形態をとらないものであっても、契約の実態に照らし、当該契約が特定された資産の使用を支配する権利を一定期間にわたり対価と交換に移転する場合には、当該契約がリースであるか又はリースを含んでいると判断しております。

(ⅰ) 借手としてのリース

借手としてのリースは、単一モデルにより、原則としてすべてのリースについて、原資産を使用する権利を表す使用権資産とリース料を支払う義務を表すリース負債を連結財政状態計算書上で認識しております。

リース開始日において、リース負債はリース期間における未払リース料総額の現在価値で測定し、使用権資産はリース負債の当初測定額に当初直接コスト、前払リース料等を調整し、リース契約に基づき要求される原状回復義務等のコストを加えた額で測定を行っております。

使用権資産は、リース契約の終了時までに当社グループが所有権を獲得することが合理的に見込まれる場合には見積耐用年数で、それ以外の場合には見積耐用年数又はリース期間のいずれか短い方の期間にわたって主に定額法により減価償却を行っております。リース料の支払額は、実効金利法に基づき、

金融費用とリース負債の返済額とに配分し、金融費用は連結損益計算書上、使用権資産に係る減価償却費と区分して表示しております。

リース期間は、解約不能なリース期間に、リース契約を延長又は解約するオプションの対象期間を加えた期間としております。当該オプションの対象期間は、当社グループが延長オプションを行使すること又は解約オプションを行使しないことが合理的に確実である場合にのみ、解約不能期間に加えております。

なお、リース期間が12ヶ月以内に終了する短期リース及び原資産が少額であるリースについては、使用権資産及びリース負債を認識せず、当該リースに関連したリース料をリース期間にわたり定額法又は他の規則的な基礎のいずれかにより費用として認識しております。

使用権資産の見積耐用年数又はリース期間は２年から７年です。

見積耐用年数又はリース期間は、毎期末日に見直しを行い、変更があった場合には、会計上の見積りの変更として将来に向かって適用しております。

なお、使用権資産のうち、投資不動産の定義を満たすものは連結財政状態計算書上投資不動産として表示しています。

(ⅱ) 貸手としてのリース

貸手としてのリースは、契約上、原資産の所有に伴うリスクと経済価値のほとんどすべてが借手に移転する場合はファイナンス・リースに分類し、ファイナンス・リース以外のリースをオペレーティング・リースに分類しております。また、中間の貸手としてサブリースを行う場合は、原資産ではなくヘッドリースから生じる使用権資産を参照して、ファイナンス・リース又はオペレーティング・リースに分類しております。

ファイナンス・リースは、リース開始日において、原資産の認識の中止を行うと共に、リース料総額の現在価値で正味リース投資未回収額を測定し、同額をリース債権として認識しております。リース料の受取額は、実効金利法に基づき、金融収益とリース債権の回収額とに配分し、金融収益は純損益に認識しております。

オペレーティング・リースは、原資産の認識を継続し、リース料の受取額は、原則としてリース期間にわたって均等に売上収益として純損益に認識しております。

(ⅲ) セール・アンド・リースバック取引

セール・アンド・リースバック取引は売手である借手から買手である貸手への資産の譲渡が売却に該当するか否かをIFRS第15号「顧客との契約から生じる収益」に基づいて判断しております。資産の売却に該当する場合は、売手である借手は、リースバックから生じた使用権資産を、資産の帳簿価額に基づき測定し、リースバックされなかった部分の損益のみを認識しております。投資用区分所有マンションのセール・アンド・リースバック取引における売却時の収入については、連結キャッシュ・フロー計

算書において、営業活動によるキャッシュ・フローに含めております。資産の売却に該当しない場合は、売手である借手は、譲渡した資産を引き続き認識するとともに、譲渡収入と同額の金融負債を認識し、金融取引として処理しております。

⑪　非金融資産の減損

棚卸資産や繰延税金資産等を除く当社グループの非金融資産は、期末日ごとに減損の兆候の有無を判断し、減損の兆候が存在する場合は、当該資産の回収可能価額を見積り、減損テストを行っております。のれん及び耐用年数を確定できない又は未だ使用可能ではない無形資産については、少なくとも年１回又は減損の兆候が存在する場合にはその都度、減損テストを行っております。

資産又は資金生成単位の回収可能価額は、使用価値と処分費用控除後の公正価値のうちいずれか大きい方の金額としております。使用価値の算定においては、見積将来キャッシュ・フローを貨幣の時間的価値及び当該資産又は資金生成単位に固有のリスクを反映した税引前割引率を用いて現在価値に割り引いております。

減損の判定は、資産、資金生成単位又は資金生成単位グループごとに実施しており、資産、資金生成単位又は資金生成単位グループの回収可能価額が帳簿価額を下回った場合に、当該差額を減損損失として純損益に認識しております。

複数の資産が一体となってキャッシュ・インフローを生み出しており、個別資産の回収可能価額の見積りが可能でない場合には、他の資産又は資産グループのキャッシュ・インフローから概ね独立したキャッシュ・インフローを生成する最小の単位を資金生成単位とし、当該資金生成単位に含めて減損テストを行っております。企業結合により取得したのれんは、企業結合のシナジーから便益が得られると期待される資金生成単位又は資金生成単位グループに配分して減損テストを行っております。全社資産は独立したキャッシュ・インフローを生成しないため、全社資産に減損の兆候がある場合は、全社資産が帰属する資金生成単位又は資金生成単位グループの回収可能価額を算定して減損テストを行っております。

資金生成単位又は資金生成単位グループに関連して認識した減損損失は、まず当該資金生成単位又は資金生成単位グループに配分されたのれんの帳簿価額を減額するように配分し、次に資金生成単位又は資金生成単位グループ内の他の資産の帳簿価額に基づく比例按分により他の資産に配分しております。

過去に認識した減損は、期末日ごとに減損の戻入の兆候の有無を評価し、減損の戻入の兆候が存在する場合は、回収可能価額まで戻し入れを行っております。ただし、のれんに関連する減損損失は戻し入れを行っておりません。また、減損損失の戻入は、過年度に減損損失を認識しなかったとした場合の償却又は減価償却控除後の帳簿価額を上限としております。

⑫　引当金の計上基準

引当金は、過去の事象の結果として、当社グループが現在の法的又は推定的債務を負っており、当該債務を決済するために経済的資源の流出が生じる可能性が高く、当該債務の金額について信頼性のある見積りができる場合に認識しております。引当金として認識する金額は、当該債務に係るリスクや不確実性を考慮した最善の見積りであります。貨幣の時間価値の影響が重要な場合には、引当金は当該債務の決済に必要と見込まれる支出の現在価値で測定しております。

⑬　外貨換算

(ⅰ) 外貨建取引

外貨建取引は、取引日における為替レートを適用することにより、機能通貨に換算しております。

外貨建貨幣性資産及び負債は、期末日の為替レートで機能通貨に換算しております。公正価値で測定される外貨建非貨幣性資産及び負債は、当該公正価値の測定日における為替レートで機能通貨に換算しております。取得原価で測定される外貨建非貨幣性資産及び負債は、取引日の為替レートで換算しております。

外貨建取引の決済及び換算によって生じる換算差額は、純損益に認識しております。ただし、非貨幣性資産及び負債の評価替えに係る利益又は損失がその他の包括利益に認識される場合は、為替差額もその他の包括利益に認識しています。

(ⅱ) 在外営業活動体の財務諸表

在外営業活動体の資産及び負債は、取得により発生したのれん及び公正価値の調整表を含め、連結決算日の為替レートで表示通貨に換算しております。また、在外営業活動体の収益及び費用は、為替レートが著しく変動している場合を除き、期中の平均レートで表示通貨に換算しております。在外営業活動体の財務諸表の換算から生じる為替換算差額は、その他の包括利益として認識しております。在外営業活動体の持分全体の処分及び、支配又は重要な影響力の喪失を伴う持分の一部処分につき、換算差額は処分損益の一部として純損益で認識しております。

⑭ 収益

当社グループは、以下の５ステップアプローチに基づき収益を認識しております。

ステップ１：顧客との契約を識別する

ステップ２：契約における履行義務を識別する

ステップ３：取引価格を算定する

ステップ４：取引価格を契約における履行義務に配分する

ステップ５：履行義務を充足した時点で（又は充足するに応じて）収益を認識する

当社グループは、主要な事業としてRENOSYマーケットプレイス事業、ITANDI事業を行っております。これらの事業から生じる収益は、顧客との契約に従い計上しており、それぞれの履行義務に関する情報、取引価格の決定方法、収益の認識時期等は、以下のとおりであります。なお、当連結会計年度より「不動産売買事業」の名称を「購入DX及び売却DX事業」に変更しております。当該変更は名称のみの変更であり、収益の分解に係る各数値に影響はありません。

購入DX及び売却DX事業

購入DX及び売却DX事業は主に投資用区分所有マンションの販売に区分され、主な収益を以下のとおり認識しております。投資用区分所有マンションの販売は、仕入から販売までを一気通貫体制で一般消費者へ販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき、当該物件の引き渡しを行う義務を負っております。

当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。取引価格は不動産売買契約により決定され、当該契約では通常、引渡日は売買代金全額の受領日と同日としているため、物件引渡しと同時期に売買代金の支払いを受けております。

なお、当社グループは販売した投資用区分所有マンションの一部について、中間の貸手としてのサブリース契約に基づく取引についてIFRS第16号「リース」に基づきセール・アンド・リースバック取引として会計処理をしております。この結果、売上収益は、顧客が獲得した支配に対応する金額を計上しております。

ITANDI事業

ITANDI事業は、不動産の賃貸領域において、テクノロジーによって不動産賃貸のプロセスをオンラインで完結させる仕組みを提供しております。

BtoBサービスの主要なサービスラインとして、不動産賃貸関連業務を一気通貫でデジタル化可能にする賃貸会社向けSaaSシリーズ「ITANDI BB+（イタンジビービープラス）」や「ITANDI（イタンジ）管理クラウド」、及び空室物件を掲載する管理会社と消費者に物件を紹介したい仲介会社をマッチングし、取引を効率化するマーケットプレイスである「ITANDI BB（イタンジビービー）」、不動産売買仲介向けの営業支援システムである

「PropoCloud（プロポクラウド）」、不動産ビッグデータと最新のテクノロジーを融合した不動産マーケティングプラットフォーム「Realnet」があり、様々なクラウド（SaaS）等のサービスを提供しております。クラウド（SaaS）サービスの提供は、履行義務が主に時の経過につれて充足されるため、顧客との契約に係る取引価格を契約期間にわたり均等に収益を認識しております。

BtoCサービスであるセルフ内見型お部屋探しサイト「OHEYAGO（オヘヤゴー）」の運営事業では、サイトに物件情報を掲載し賃貸借契約に至るための各種サービスを提供することで貸主又は管理会社より対価として受領した金額を収益として認識しています。また、入居者に対して仲介業務及び賃貸借契約に至るための各種サービスを提供することで対価として受領した金額を収益として認識しています。いずれも契約等に基づき賃貸借契約が成約となるためのサービスを提供する義務を負っており、賃貸借契約が成約となる時点で履行義務が充足されるため、同時点で収益を認識しております。

取引価格は各種契約により決定され、BtoBサービスは役務提供月の翌月までに役務提供額の支払いを受けており、BtoCサービスに関しては役務提供と同時に支払いを受けております。

⑮ 従業員給付、退職後給付

（ⅰ）短期従業員給付

短期従業員給付とは、従業員が関連する勤務を提供した期間の末日後12ヶ月以内に決済の期限が到来する従業員給付をいい、ある会計期間中に従業員が勤務を提供した場合に、当社グループは当該勤務の見返りに支払うと見込まれる割り引かない金額で認識しております。当社グループにおける短期従業員給付には賞与及び有給休暇に係るものがあります。

累積型の有給休暇に関する従業員給付の予想コストは、将来の有給休暇の権利を増加させる勤務を従業員が提供した時に認識しております。また、当社グループは、累積型有給休暇の予想コストを、連結会計年度の末日現在で累積されている未使用の権利の結果として当社グループが支払うと見込まれる追加金額として測定しております。

なお、賞与については、過去に従業員から勤務を提供された結果、支払を行う法的又は推定的債務を有しており、かつ、当該債務について信頼性のある見積りが可能な場合に負債として認識しております。

（ⅱ）退職後給付

当社及び一部の連結子会社は、従業員の退職給付に充てるため確定拠出制度のほか、従業員選択制による複数事業主制度による確定給付企業年金基金への加入制度を設けております。

確定拠出制度は、雇用主が一定の掛金を公的又は私的管理の年金保険制度に拠出し、その拠出額以上の支払について法的又は推定的債務を負わない退職後給付制度であります。確定拠出制度の退職給付に

係る費用は、拠出時に費用として認識しております。

複数事業主制度による企業年金基金への加入は、確定給付制度としての会計処理を行うために十分な情報を入手できないため、複数事業主制度への拠出額を従業員が勤務を提供した期間に費用として認識し、確定拠出制度と同様の会計処理を行っております。

⑯ 企業結合の会計処理

企業結合は取得法を用いて会計処理しております。取得対価は、被取得企業の支配と交換に譲渡した資産、引き受けた負債及び当社が発行する資本性金融商品の取得日の公正価値の合計として測定しております。企業結合に関連して発生する取引関連費用は、発生時に純損益に認識しております。

被取得企業における識別可能な資産及び負債は、以下を除いて、取得日の公正価値で測定しております。

・繰延税金資産又は負債及び従業員給付契約に関連する資産又は負債は、それぞれIAS第12号「法人所得税」及びIAS第19号「従業員給付」に従って認識及び測定しております。
・IFRS第５号「売却目的で保有する非流動資産及び非継続事業」に従って取得日に売却目的保有に分類され取得した非流動資産又は処分グループは、当該基準書に従って測定しております。
・被取得企業の株式に基づく報酬取引に係る負債もしくは資本性金融商品、又は被取得企業の株式に基づく報酬取引の当社の株式に基づく報酬取引への置換えに係る負債もしくは資本性金融商品は、IFRS第２号「株式に基づく報酬」に従って測定しております。

取得対価が被取得企業における識別可能な資産及び負債の公正価値を超過する場合は、連結財政状態計算書においてのれんとして計上しております。反対に下回る場合には、連結損益計算書において直ちに純損益に計上しております。

非支配持分を公正価値で測定するか、又は識別可能な純資産の認識金額の比例持分で測定するかについては、企業結合ごとに選択しております。

企業結合が生じた連結会計年度の末日までに企業結合の当初の会計処理が完了していない場合には、会計処理が完了していない項目について暫定的な金額で連結計算書類上認識しております。測定期間中、取得日時点で存在し、それを知っていたならば取得日時点で認識した金額の測定に影響したであろう事実及び状況について入手した新しい情報を反映するために、取得日時点で認識した暫定的な金額を遡及修正しております。測定期間は取得日から１年を超えることはありません。

非支配持分の追加取得については、資本取引として処理しているため、当該取引からはのれんは認識しておりません。

2．会計方針の変更に関する注記

（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計算書類への重要な影響はありません。

3．会計上の見積りに関する注記

のれんの減損

⑴当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

のれん14,799百万円（うち、RW OpCo, LLCののれん3,843百万円）

のれんに係る減損損失 -百万円

⑵連結計算書類利用者の理解に資するその他の情報

当社グループは、非金融資産について回収可能価額が帳簿価額を下回る兆候がある場合には減損テストを実施しております。のれんについては、毎期及び減損の兆候を識別した時に減損テストを実施しております。

非金融資産のうち減損の兆候がある資産又は資産グループについて、回収可能価額が帳簿価額を下回る場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、その減少額を減損損失として計上しております。回収可能価額の算定は、将来の事業計画における売上予測や割引率等、多くの仮定及び見積りに基づき実施されており、将来の不確実な経済条件の変動等の結果によって、翌連結会計年度の連結計算書類に影響を及ぼす可能性があります。

RW OpCo, LLCは、SFR（Single-Family Rental）オンラインマーケットプレイスを保有しており、主に日米の個人投資家及び機関投資家向けにプロパティマネジメント事業及び投資用不動産マーケットプレイス事業を営んでおります。

RW OpCo, LLCの回収可能価額は使用価値で算定しております。使用価値は、経営者によって承認された事業計画を基礎とした将来キャッシュ・フローの見積額を、加重平均資本コストをもとに算定した割引率で現在価値に割り引いて算定しております。事業計画は外部情報及び過去の経験を反映したもので、５年を限度としており、予測期間を超えた後のキャッシュ・フローの見積額は、RW OpCo, LLCが属する市場の長期平均成長率の範囲内で見積った成長率をもとに継続価値を算定しております。使用価値の算定における主要な仮定は、プロパティマネジメント事業の賃貸管理戸数及び単価、不動産仲介取引及び売買取引の取引数及び単価、５年後以降の成長率及び割引率です。

なお、減損テストを行った結果、回収可能価額が帳簿価額を上回ったため、減損損失を認識しておりません。

４．連結財政状態計算書に関する注記

⑴担保に供している資産及び担保に係る債務

①　担保に供している資産

棚卸資産	6,475百万円
投資不動産	127百万円
その他の金融資産（非流動）	18百万円
計	6,621百万円

②　担保に係る債務

社債及び借入金（流動）	3,363百万円
社債及び借入金（非流動）	2,034百万円
計	5,398百万円

⑵資産から直接控除した貸倒引当金

流動資産	137百万円
非流動資産	-百万円
計	137百万円

⑶有形固定資産の減価償却累計額及び減損損失累計額　923百万円

5．連結持分変動計算書に関する注記

⑴当連結会計年度の末日における発行済株式の種類及び総数

普通株式　36,916,535株

⑵剰余金の配当に関する事項

① 配当金支払額等

該当事項はありません。

② 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度になるもの

該当事項はありません。

⑶当連結会計年度の末日における新株予約権（権利行使期間の初日が到来していないものを除く。）の目的となる株式の種類及び数

普通株式　88,700株

6．金融商品に関する注記

⑴金融商品の状況に関する事項

① 資本管理

当社グループは、事業規模拡大を通じて持続的な中長期的な成長を行い企業価値最大化を実現するために、財務的健全性を確保することを資本管理の基本方針としております。

② 財務上のリスク管理の基本方針

当社グループは、経営活動を行う過程において、財務上のリスク（信用リスク・流動性リスク・金利リスク）に晒されており、当該財務上のリスクを軽減するために、リスク管理を行っております。当社グループではデリバティブを用いた投機的な取引は行わない方針であります。また、保有する有価証券は取引・協業関係の構築・維持・強化を目的としており、主として市場性のない非上場株式や出資金であることから、市場価格変動リスクの重要性は乏しいと認識しており、記載を省略しております。

③ 信用リスク管理

当社グループは、保有する金融資産の相手先が契約上の債務に関して債務不履行になり、当社グループに財務上の損失を発生させる信用リスクに晒されております。営業債権については、与信管理規程に従い取引相手ごとに期日及び残高の管理を行っております。支払期限を大きく超過し、その全部又は一部について回収ができない、又は回収が極めて困難であると判断された場合、あるいは債務者に重大な財政的困難が生じて債権の回収が困難であると判断された場合に債務不履行が生じていると判断しております。信用リスクが増大しているか否かは債務不履行が発生するリスクの変動により判断をしております。

金融保証契約を除き、当社グループの信用リスクに対する最大エクスポージャー（保有する担保及びその他の信用補完を考慮に入れない）は、連結財政状態計算書に表示している金融資産の減損後の帳簿価額であります。

金融保証契約に係る信用リスクの最大エクスポージャーは、金融保証の提供に関して保証の実行を求められた場合に支払わなければならない最大の金額であって、当連結会計年度1,079百万円であります。

④ 流動性リスク管理

当社グループは、営業債務やリース負債などの金融負債の返済義務を履行するにあたり、支払期日にその支払を実行できなくなる流動性リスクに晒されております。

当社グループでは、市場環境や長短バランスを考慮の上、金融機関からの借入れ・コミットメントラインの取得やリース等による間接調達のほか社債発行による直接調達の適切なバランスを図ること等により、当該リスクを管理しております。

⑤　金利リスク管理

当社グループは、借入金や社債、リース負債等、有利子負債による資金調達を行っております。有利子負債の一部は変動金利であることから、金利変動により支払利息が増加するリスクに晒されています。長期の資金調達においては、金利市場の動向により、変動金利と固定金利のバランスを考慮して決定しており、短期の資金調達においては、原則として変動金利としております。変動金利の有利子負債について、金利変動の継続的なモニタリングを行っております。

⑵金融商品の公正価値に関する事項

当初認識後に経常的に公正価値で測定する金融商品は、測定に使用したインプットの観察可能性及び重要性に応じて、公正価値ヒエラルキーを以下の３つのレベルに分類しております。

レベル１：同一の資産又は負債の活発な市場における市場価格により測定した公正価値

レベル２：レベル１以外の直接又は間接的に観察可能なインプットを使用して測定した公正価値

レベル３：重要な観察可能でないインプットを使用して測定した公正価値

公正価値の測定に複数のインプットを使用している場合には、その公正価値の測定の全体において重要な最も低いレベルのインプットに基づいて公正価値のレベルを決定しております。

公正価値ヒエラルキーのレベル間の振替は、報告期間の末日で発生したものとして認識しております。

①　公正価値で測定される金融商品

公正価値で測定する金融商品の公正価値ヒエラルキーは、以下のとおりであります。

なお、当連結会計年度において、レベル１とレベル２の間における振替は行われておりません。

（単位：百万円）

	レベル１	レベル２	レベル３	合計
（資産）				
その他の包括利益を通じて公正価値で測定する資本性金融資産				
株式	16	-	467	483
その他	-	-	74	74
合計	16	-	541	558

② 公正価値で測定されない金融商品

連結計算書類において公正価値で測定されない金融商品の帳簿価額及び公正価値は、以下のとおりであります。帳簿価額が公正価値の合理的な近似値となっている金融商品は含めておりません。

（百万円）

	帳簿価額	公正価値
（負債）		
長期借入金（注）	12,629	12,643
社債（注）	511	512
合計	13,141	13,156

（注）１年内に返済又は償還予定の残高を含んでおります。

③ 公正価値の算定方法

金融商品の公正価値の算定方法は、以下のとおりであります。

（社債及び借入金）

社債及び借入金の公正価値は、債務額を満期までの期間及び信用リスクを加味した利率により割り引いた現在価値により算定しております。

社債及び借入金の公正価値ヒエラルキーはレベル２に分類しております。

（公正価値で測定する金融資産）

主に株式等の資本性金融商品であり、上場株式の公正価値については、期末日の市場価格によって算定し、非上場株式等の公正価値については、類似企業比較法、収益還元法を併用して算定しております。公正価値の測定に主として使用されるインプットは、市場参加者が資産又は負債の価格を決定する上で使用している前提条件についての連結会社の判断を反映した観察不能なインプットであり、公正価値はEBITDA倍率の上昇（下落）、割引率の下落（上昇）、純資産簿価の上昇（低下）等により増加（減少）することとなります。レベル３に分類された資産については公正価値測定の評価方針及び手続きに従い、担当部署が対象資産の評価方法を決定し、公正価値を測定しております。公正価値の測定結果については適切な責任者が承認しております。レベル３に分類された金融商品について、観察可能でないインプットを合理的に考えうる代替的な仮定に変更した場合に重要な公正価値の変動は見込まれていません。

7．投資不動産に関する注記

⑴投資不動産の状況に関する事項

当社グループでは、投資用区分所有マンションの一部について、中間の貸手としてのサブリース契約におけるヘッドリースから生じる使用権について、連結財政状態計算書上投資不動産として表示しております。

⑵投資不動産の公正価値に関する事項

（単位：百万円）

	当連結会計年度 (2024年10月31日)	
	帳簿価額	公正価値
投資不動産	10,689	13,237

投資不動産の公正価値は、残存契約期間内の賃貸料収入に空室率を加味した上で、自社で現在価値に割引計算を行うことにより算定しております。投資不動産の公正価値ヒエラルキーは、観察可能でないインプットを含むことからレベル３に分類しております。なお、公正価値ヒエラルキーの定義については連結注記表「６．金融商品に関する注記」に記載しております。

8．収益認識に関する注記

⑴収益の分解

売上収益の分解は、以下のとおりであります。

（単位：百万円）

	報告セグメント			その他	連結
	RENOSY マーケットプレイス	ITANDI	計		
顧客との契約から認識した収益					
購入DX及び売却DX事業	171,410	-	171,410	-	171,410
ITANDI事業	-	4,489	4,489	-	4,489
その他	5,186	-	5,186	609	5,796
計	176,596	4,489	181,086	609	181,695
その他の源泉から認識した収益	8,187	-	8,187	0	8,187
合計	184,784	4,489	189,273	609	189,883

その他の源泉から認識した収益には、IFRS第９号「金融商品」に基づく金融保証契約に係る家賃保証収入及びIFRS第16号「リース」に基づくサブリース事業における賃貸収入が含まれております。

⑵収益を理解するための基礎となる情報

連結注記表「１．連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等」の「⑷会計方針に関する事項」に記載のとおりであります。

⑶当該連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

① 契約残高に関する情報

（単位：百万円）

	当連結会計年度 (2024年10月31日)
顧客との契約により生じた債権	930
契約資産	23
契約負債	909

② 残存履行義務に関する情報

当初の予想契約期間が１年を超える重要な取引を認識しておらず、履行義務にかかる会計処理について実務上の便法を適用しているため、記載を省略しております。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

９．企業結合に関する注記

（株式会社Core Asset Management株式の取得）

当社は、2023年11月８日開催の取締役会において、プロパティマネジメント事業を行う株式会社Core Asset Management（以下「Core Asset Management社」）の発行済株式の全株式を取得し子会社化することを決議し、株式譲渡契約を締結いたしました。

株式取得の手続きは2023年12月１日付で完了し、Core Asset Management社を当社の完全子会社としております。

⑴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Core Asset Management
事業の内容	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

② 企業結合を行った主な理由

当社グループは、賃貸管理事業を主要事業とするCore Asset Management社のグループ参画による連携を通じて、賃貸管理戸数の増加により、ストック事業の比率が高まることで事業の安定性が増すことを企図しております。また、当社の子会社であるイタンジ株式会社のテクノロジーを活用した管理業務のオペレーション改善、スケールメリットによる施工費の削減や空室率の改善、コーポレート機能の統合によるバックオフィス業務の削減、OWNRアプリ活用によるオーナー対応の効率化、顧客体験の向上等のシナジー効果が見込まれます。さらに、売却意向のある潜在顧客を多く確保することにより、より効率的且つ安価な物件仕入を可能とし、粗利の改善やセールスコストの改善を図ってまいります。

③ 企業結合日

2023年12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

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	100%
取得後の議決権比率	100%

⑵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
支払対価の合計額	750

（注）当企業結合に係る取得関連費用14百万円は、「販売費及び一般管理費」に計上しております。

⑶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	750
計	750
現金及び現金同等物	482
営業債権及びその他の債権	19
前払費用	171
投資不動産	128
繰延税金資産	23
その他資産	4
営業債務及びその他の債務	27
引当金	10
預り賃料	166
預り敷金	223
その他負債	139
取得資産及び引受負債の公正価値（純額）	260
のれん（注）1、2	489

（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対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。

⑷子会社の取得による支出

Core Asset Management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
Core Asset Management社株式の現金による取得対価	△750
Core Asset Management社の現金及び現金同等物の残高	482
Core Asset Management社株式の取得による支出	△267

⑸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おりません。

（株式会社Housmart株式の取得）

当社の子会社であるイタンジ株式会社（以下、イタンジ社）は、2023年12月11日開催の取締役会において、不動産売買仲介会社向けの不動産営業支援SaaS等の開発、運営事業を行う株式会社Housmart（本社：東京都港区、以下「Housmart社」）の発行済株式の全株式を取得し子会社化（当社の孫会社化）することを決議し、株式譲渡契約を締結いたしました。

株式取得の手続きは2024年１月４日付で完了し、Housmart社を当社の完全子会社としております。

⑴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Housmart
事業の内容	不動産売買仲介会社向けの不動産営業支援SaaS「PropoCloud」等の開発、運営

② 企業結合を行った主な理由

当社の子会社であるイタンジ社は、不動産賃貸管理、賃貸仲介領域に対して業務効率化システムをはじめとしたプラットフォームを構築し、テクノロジーによって、不動産取引をなめらかにしてまいりました。一方、Housmart社は、不動産売買仲介営業の支援に特化したSaaS「PropoCloud」の開発、運営を手掛け、売買仲介営業DXを推進しております。

イタンジ社は、Housmart社のグループ参画による連携を通じて、賃貸仲介・売買仲介両方の領域をカバーしたSaaSプラットフォーム構築により、顧客への更なる付加価値提供をしてまいります。また、両者の強みを生かしたプラットフォーム構築に加えて、双方の顧客基盤を活用したクロスセルを行うことで、よりスピーディなマーケットシェア拡大を実現出来るものと考えております。

当社グループは、この度のHousmart社の経営統合により、不動産における売買・賃貸・管理のバリューチェーンを網羅した統合プラットフォームを構築、ワンストップでサービスを提供することでマーケットシェアを拡大し、グループ間のシナジーも生かして、日本の不動産会社11万社※に対し更なる付加価値を提供し、業界の課題解決に貢献してまいります。

※ 国土交通省「令和３年度宅地建物取引業法の施行状況調査結果について」
宅地建物取引業者の状況の法人数より
https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001514596.pdf

③ 企業結合日

2024年１月４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

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	100%
取得後の議決権比率	100%

⑵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	2,496
支払対価の合計額	2,496

（注）当企業結合に係る取得関連費用22百万円は、「販売費及び一般管理費」に計上しております。

⑶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	2,496
計	2,496
現金及び現金同等物	167
営業債権及びその他の債権	32
有形固定資産	1
無形資産	37
繰延税金資産	207
その他資産	10
営業債務及びその他の債務	44
契約負債	9
社債及び借入金	84
その他負債	21
取得資産及び引受負債の公正価値（純額）	294
のれん（注）1、2	2,201

（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対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。

⑷子会社の取得による支出

Housmart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
Housmart社株式の現金による取得対価	△2,496
Housmart社の現金及び現金同等物の残高	167
Housmart社株式の取得による支出	△2,328

⑸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おりません。

(RW OpCo, LLC持分の取得)

当社の子会社であるGA technologies USA Inc.（2023年12月設立）は、2024年１月19日開催の取締役会において、米国発でプロパティマネジメント事業及び投資用不動産マーケットプレイス事業を営んでいるRW OpCo, LLC（以下「RW OpCo社」）の持分を100%取得し子会社化（以下「本件買収」）することを決議し、本件買収に係る契約をRW OpCo社の上位担保債権者であるSt. Cloud Capital Partners III SBIC, L.P.との間で締結し、2024年３月１日付で持分取得の手続きを完了したことにより、RW OpCo社及びその子会社等の28社を連結子会社としております。

⑴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	RW OpCo, LLC及びその子会社であるRenters Warehouse,LLC等28社
事業の内容	米国における投資用不動産のオンラインマーケットプレイス「Renters Warehouse」を展開し、プロパティマネジメントサービスを提供

② 企業結合を行った主な理由

当社は「RENOSYマーケットプレイス」と「ITANDI」の２つの事業を主軸としたネット不動産のエコシステムを、国内外において一層早期に強固なものとするべく、M&Aによるノンオーガニックな事業拡

大を重要成長戦略の１つとして位置づけています。2020年には中華圏（中国、香港、台湾）の不動産投資家向け日本不動産プラットフォームを展開する神居秒算（しんきょびょうさん）事業を取得し、また、2021年11月にはタイ王国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.を買収することで、実際に日本国内のみならず海外での事業展開にも注力してまいりました。

一方、RW OpCo傘下のRenters Warehouseは、2007年に創業し、現在は、主に個人投資家及び機関投資家向けに投資用不動産のマーケットプレイス及びプロパティマネジメントを米国内で展開している有力なプラットフォーマーです。米国で２番目に大きいSFR（Single-Family Rental）オンラインマーケットプレイスを保有する同社は、不動産取引のオンライン化が発展途上な米国において、テクノロジーを駆使し、投資家、居住者、管理会社といった不動産売買に関与するすべてのステークホルダーに対して、一気通貫のサービスを提供しており、サービス品質の向上及び取扱い不動産と顧客の拡大を推進しながら、効率的なユニットエコノミクスを実現しております。

グローバルにオンライン化が進行すると想定される今後の不動産取引市場での事業拡大に向けて、当社はこれまで世界中で様々な成長投資の機会を模索してまいりました。当社が既に保有する日本国内及び東南アジアにおける事業基盤に加えて、本件買収を通じてRenters Warehouseが保有する米国中心の事業基盤を新たに獲得することで、当社ネットワークは６ヵ国52拠点に広がり、ネット不動産市場でのグローバルプレイヤーとしての位置づけを強固なものにできると考えております。

以上より、本件買収は、グローバル展開を加速させ、ネット不動産のエコシステム強化を目指す当社グループの戦略に沿うものであり、企業価値の向上に資するものであると考えております。

③　企業結合日

2024年３月１日

④　被取得企業の支配の獲得方法

本件買収は、(1)RW National Holdings, LLC（RW OpCo社の親会社）及びRW OpCo社の上位担保付債権者であるSt. Cloud Capital Partners III SBIC, L.P.が、米国州法に基づき、RW National Holdings, LLCに対する担保権の実行によりRW National Holdings, LLCの資産である同社の子会社RW OpCo社の持分を差し押さえ、(2)当社連結子会社であるGA technologies USA Inc.に売却しました。

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	100%
取得後の議決権比率	100%

⑵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	8百万米ドル (1,205百万円)
支払対価の合計額	8百万米ドル (1,205百万円)

（注）１．当企業結合に係る取得関連費用446百万円は、「販売費及び一般管理費」に計上しております。

２．当社グループは、本件買収に関連し、企業結合日までに被取得企業に対して現金貸付8百万米ドル(1,269百万円）を行っております。被取得企業は当該貸付を原資として被取得企業の第三者に対する負債の支払いを行っております。

⑶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	1,205
被取得企業への貸付	1,269
計	2,475
現金及び現金同等物	2,875
営業債権及びその他の債権	130
使用権資産	213
その他資産	274
営業債務及びその他の債務	799
未払賞与	560
社債及び借入金	355
リース負債	205
預り金	2,829
その他負債	38
取得資産及び引受負債の公正価値（純額）	△1,294
のれん（注）１、２	3,770

（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対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、当該のれんは、税務上損金算入できると見込んでおります。

⑷子会社の取得による支出

RW OpCo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
RW OpCo社持分の現金による取得対価	1,205
RW OpCo社の現金及び現金同等物の残高	△2,875
RW OpCo社持分の取得による支出（△は収入）	△1,669

また、取得対価としての現金支払に加え、当社グループは、本件買収に関連し企業結合日までに、被取得企業に対する現金貸付８百万米ドル(1,269百万円）を行っております。被取得企業は、当該貸付を返済原資として負債の支払いを行っております。

⑸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に生じた売上収益及び当期損失はそれぞれ2,237百万円及び△597百万円です。また、当該企業結合が期首に行われたと仮定した場合の当連結会計年度の売上収益及び当期利益（親会社所有者に帰属）は、それぞれ190,934百万円及び1,592百万円であったと算定されます。なお、当該プロフォーマ情報は監査を受けておりません。

(株式会社マーキュリー株式の取得)

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（旧社名：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」、株式会社東京証券取引所 グロース市場上場）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。

⑴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	株式会社マーキュリー
事業の内容	不動産ビッグデータと最新のテクノロジーを融合した不動産マーケティングプラットフォーム「Realnet」の運営や不動産業界の市場調査・分析や営業の支援などのマーケティングサービスを提供

② 企業結合を行った主な理由

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・金額が拡大するにとどまらず、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。

③ 企業結合日

2024年８月21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

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%

⑵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184百万円は、「販売費及び一般管理費」に計上しております。

⑶取得日における取得資産及び引受負債の公正価値及び非支配持分

（単位：百万円）

支払対価の公正価値	684
既保有持分の公正価値	40
計	724
現金及び現金同等物	473
営業債権及びその他の債権	226
有形固定資産	98
無形資産	127
繰延税金資産	39
その他資産	142
営業債務及びその他の債務	96
リース負債	72
その他負債	169
取得資産及び引受負債の公正価値（純額）	768
新株予約権	40
非支配持分（注）2	324
のれん（注）1、3	321

（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対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．非支配持分は、被取得企業の識別可能な純資産の公正価値に対する非支配持分割合で測定しております。

3．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．当社が取得日に保有していた3.1%を取得日の公正価値で再測定した結果、当該企業結合から19百万円の段階取得に係る差損を認識しております。この損失は、連結包括利益計算書上、「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」に含めております。

⑷子会社の取得による支出

マーキュリー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
マーキュリー社株式の現金による取得対価	△684
マーキュリー社の現金及び現金同等物の残高	473
マーキュリー社株式の取得による支出	△210

⑸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おりません。

10. 1株当たり情報に関する注記

⑴1株当たり親会社所有者帰属持分　618円80銭

⑵基本的1株当たり当期利益　50円04銭

11. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

株主資本等変動計算書

（2023年11月１日から
2024年10月31日まで）

（単位：百万円）

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	7,262	9,902	1,911	11,813	△435	△435	△1	18,639
当期変動額								
新株の発行	99	99		99				199
新株の発行(新株予約権の行使)	10	10		10				21
当期純損失（△）					△169	△169		△169
自己株式の取得							△0	△0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	110	110	-	110	△169	△169	△0	51
当期末残高	7,372	10,012	1,911	11,924	△605	△605	△1	18,691

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
当期首残高	37	37	1,720	20,397
当期変動額				
新株の発行				199
新株の発行(新株予約権の行使)				21
当期純損失（△）				△169
自己株式の取得				△0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	26	26	146	173
当期変動額合計	26	26	146	224
当期末残高	63	63	1,867	20,621

（注）金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

個 別 注 記 表

1．重要な会計方針に係る事項に関する注記

⑴資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

子会社株式　移動平均法による原価法を採用しております。

その他有価証券

・市場価格のない株式等以外のもの　時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

・市場価格のない株式等　移動平均法による原価法を採用しております。
なお、投資有価証券のうち、投資事業有限責任組合の出資金については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最新の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

② 棚卸資産

・販売用不動産　個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法により算定）を採用しております。

・未成工事支出金　個別法による原価法を採用しております。

⑵固定資産の減価償却の方法

① 有形固定資産（リース資産を除く）　定額法を採用しております。なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	15年
工具、器具及び備品	２年～20年

② 無形固定資産（リース資産を除く）

・自社利用のソフトウエア　社内における利用可能期間（５年）に基づく定額法を採用しております。

・その他の無形固定資産　定額法を採用しております。

③ リース資産

・所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産　自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

・所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産　リース期間を耐用年数として、残存価額を零とする定額法を採用しております。

⑶繰延資産の処理方法

・株式交付費	支出時に全額費用処理としております。
・社債発行費	支出時に全額費用処理としております。

⑷引当金の計上基準

① 貸倒引当金	債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。
② アフター保証引当金	アフター保証が付帯された契約について、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額に対して損失見込額を計上しております。

⑸収益及び費用の計上基準

当社は、以下の５ステップアプローチに基づき収益を認識しております。

ステップ１：顧客との契約を識別する

ステップ２：契約における履行義務を識別する

ステップ３：取引価格を算定する

ステップ４：取引価格を契約における履行義務に配分する

ステップ５：履行義務を充足した時点で（又は充足するに応じて）収益を認識する

なお、当事業年度より「不動産売買事業」の名称を「購入DX及び売却DX事業」に変更しております。当該変更は名称のみの変更であり、収益の分解に係る各数値に影響はありません。

当社は、購入DX及び売却DX事業を主な事業としております。購入DX及び売却DX事業は主に投資用区分所有マンションの販売に区分され、主な収益を以下のとおり認識しております。

投資用区分所有マンションの販売は、仕入から販売までを一気通貫体制で一般消費者へ販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき、当該物件の引き渡しを行う義務を負っております。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。取引価格は不動産売買契約により決定され、当該契約では通常、引渡日は売買代金全額の受領日と同日としているため、物件引渡しと同時期に売買代金の支払いを受けております。

当該事業から生じる収益は顧客との契約に従い計上しており、売上収益に含まれる変動対価等の金額に重要性はありません。また約束した対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。

⑹外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準

① 外貨建金銭債権債務	決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。
② 外貨建有価証券 (その他有価証券)	決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部におけるその他有価証券評価差額金に含めております。

２．会計上の見積りに関する注記

関係会社株式、関係会社出資金及び関係会社貸付金の評価

⑴当事業年度の計算書類に計上した金額

関係会社株式　11,512百万円

関係会社出資金　672百万円

関係会社株式評価損　-百万円

短期貸付金（関係会社貸付金）　9,432百万円（うち、GA technologies USA Inc.2,771百万円、RW OpCo, LLC2,067百万円）

⑵計算書類利用者の理解に資するその他の情報

①関係会社株式及び関係会社出資金

関係会社株式及び関係会社出資金は市場価格がないため、取得原価を貸借対照表価額とし、実質価額が著しく低下したときは、回復可能性が十分な証拠により裏付けられる場合を除き、実質価額まで減損処理をしています。実質価額の算定にあたっては、純資産に超過収益力を加味しております。超過収益力の毀損の有無は、経営者により承認された事業計画等を基礎として検討しております。

当該見積りは、将来の不確実な経済条件の変動等の結果によって財政状態の悪化や超過収益力の毀損が生じた場合には、翌事業年度の計算書類に影響を及ぼす可能性があります。

②関係会社貸付金

関係会社貸付金については、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額に対して貸倒引当金を計上することとしております。

GA technologies USA Inc.は米国における持株会社であり、GA technologies USA Inc.への貸付は、RW OpCo, LLC持分の取得に係る資金であります。RW OpCo, LLCは、SFR（Single-Family Rental）オンラインマーケットプレイスを保有しており、主に日米の個人投資家及び機関投資家向けにプロパティマネジメント事業及び投資用不動産マーケットプレイス事業を営んでおります。

GA technologies USA Inc.及びRW OpCo, LLCに対する貸付金の回収可能性は、経営者により承認されたGA technologies USA Inc.及びRW OpCo, LLCの事業計画等を基礎として検討しております。事業計画は外部情報及び過去の経験を反映したもので、回収可能性の見積りにおける主要な仮定は、プロパティマネジメント事業の賃貸管理戸数及び単価、不動産仲介取引及び売買取引の取引数及び単価です。当事業年度において、GA technologies USA Inc.及びRW OpCo, LLCに対する貸付金へ、個別に貸倒引当金は計上しておりません。

当該見積りは、将来の不確実な経済条件の変動等の結果によって財政状態の悪化が生じた場合には、翌事業年度の計算書類に影響を及ぼす可能性があります。

3．貸借対照表に関する注記

⑴担保に供している資産及び担保に係る債務

① 担保に供している資産

販売用不動産	4,821百万円
長期預金	10百万円
計	4,831百万円

② 担保に係る債務

短期借入金	1,278百万円
1年内返済予定の長期借入金	1,575百万円
長期借入金	1,083百万円
計	3,937百万円

⑵金融取引として会計処理をした資産及び負債

「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（企業会計基準委員会移管指針第10号）に準じた、金融取引として会計処理をした資産及び負債

販売用不動産	762百万円
固定負債その他	728百万円

⑶有形固定資産の減価償却累計額 719百万円

⑷関係会社に対する金銭債権、債務

① 短期金銭債権	10,003百万円
② 長期金銭債権	123百万円
③ 短期金銭債務	2,288百万円

4．損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営業取引による取引高	6,811百万円
営業取引以外の取引による取引高	451百万円

5．株主資本等変動計算書に関する注記

当事業年度の末日における自己株式の種類及び数

普通株式	751株

6．税効果会計に関する注記

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産	
未払事業税	21百万円
貸倒引当金	23
資産除去債務	131
アフター保証引当金	21
減損損失	36
未払家賃	47
未払賞与	9
関係会社株式評価損	15
税務上の繰越欠損金	306
その他	30
繰延税金資産小計	643
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	-
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△182
評価性引当額小計	△182
繰延税金資産合計	460
繰延税金負債	
資産除去債務に対応する除去費用	△89
その他有価証券評価差額金	△27
繰延税金負債合計	△117
繰延税金資産の純額	343

7．関連当事者との取引に関する注記

⑴子会社及び関連会社等　　（単位：百万円）

種類	会社等の名称	議決権等の所有（被所有）割合（%）	関連当事者との関係	取引内容（注）	取引金額	科目	期末残高
子会社	株式会社RENOSY ASSET MANAGEMENT	所有 直接 100%	役員の兼任	資金の借入	300	短期借入金	1,100
				利息の支払	26		
子会社	株式会社Modern Standard	所有 直接 100%	役員の兼任	資金の借入	400	短期借入金	700
				利息の支払	15		
子会社	GA technologies (Thailand) Co., Ltd.	所有 直接 49%	役員の兼任	資金の貸付	-	短期貸付金	600
				利息の受取	12		
子会社	イタンジ株式会社	所有 直接 100%	資金の貸付	資金の貸付	2,500	短期貸付金	2,300
				資金の回収	200		
				利息の受取	51		
				債務保証	591	-	-
子会社	株式会社リコルディ	所有 直接 100%	資金の貸付	資金の貸付	1,142	短期貸付金	678
				資金の回収	553		
				利息の受取	12		
子会社	GA technologies USA Inc.	所有 直接 100%	資金の貸付	資金の貸付	2,771	短期貸付金	2,771
				利息の受取	205		
子会社	RW OpCo, LLC	所有 間接 100%	資金の貸付	資金の貸付	2,067	短期貸付金	2,067
				利息の受取	88		

（注）取引条件及び取引条件の決定方針等

・資金の借入及び貸付については、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。

・債務保証については、金融機関等からの借入に対して債務保証を行ったものであり、保証料は受領しておりません。なお、取引金額は債務保証の期末残高を記載しております。

⑵役員及び個人主要株主（個人の場合に限る）等　（単位：百万円）

種類	会社等の名称又は氏名	議決権等の所有（被所有）割合（%）	関連当事者との関係	取引内容（注）	取引金額	科目	期末残高
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社	株式会社GRIT	-	業務委託	RENOSY BANKに関するアドバイザリー業務	12	-	-
				RENOSY BANKに関する運営管理手数料	24	未払金	2
役員及びその近親者	川村　佳央	-	当社執行役員	販売用不動産の購入	60	-	-
役員及びその近親者	富田　紘斗	-	当社執行役員	販売用不動産の販売	129	-	-

（注）取引条件及び取引条件の決定方針等
- 業務委託料については、提示された金額を検討し、交渉の上、決定しております。
- 販売用不動産の販売価格及び購入価格については、市場価格等を勘案し、当社と関連を有しない他の当事者との取引と同様に決定しております。
- 株式会社GRITは当社取締役副社長執行役員である櫻井文夫が代表を務める会社であります。

8．収益認識に関する注記

収益を理解するための基礎となる情報は、個別注記表「1．重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「⑸収益及び費用の計上基準」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

9．1株当たり情報に関する注記

⑴1株当たり純資産額　508円03銭

⑵1株当たり当期純損失（△）　△4円60銭

10．重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。