

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年6月12日
【中間会計期間】	第13期中(自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)
【会社名】	株式会社GA technologies
【英訳名】	GA technologies Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長執行役員CEO 樋口 龍
【本店の所在の場所】	東京都港区六本木三丁目2番1号 住友不動産六本木グランドタワー40階
【電話番号】	(03)6230-9180(代表)
【事務連絡者氏名】	財務経理本部長 殷 和洙
【最寄りの連絡場所】	東京都港区六本木三丁目2番1号 住友不動産六本木グランドタワー40階
【電話番号】	(03)6230-9180(代表)
【事務連絡者氏名】	財務経理本部長 殷 和洙
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第12期 中間連結会計期間	第13期 中間連結会計期間	第12期
会計期間	自2023年11月1日 至2024年4月30日	自2024年11月1日 至2025年4月30日	自2023年11月1日 至2024年10月31日
売上収益 (百万円)	85,921	110,778	189,883
税引前中間又は税引前利益 (百万円)	1,771	3,675	3,033
親会社の所有者に帰属する中間 (当期)利益 (百万円)	899	2,156	1,756
親会社の所有者に帰属する中間 (当期)包括利益 (百万円)	1,165	1,747	1,969
親会社の所有者に帰属する持分 (百万円)	21,767	29,582	22,757
総資産額 (百万円)	75,545	88,744	77,049
基本的1株当たり中間(当期)利 益 (円)	24.46	56.00	47.71
希薄化後1株当たり中間(当期) 利益 (円)	24.01	55.94	47.33
親会社所有者帰属持分比率 (%)	28.8	33.3	29.5
営業活動によるキャッシュ・フ ロー (百万円)	1,302	5,645	3,635
投資活動によるキャッシュ・フ ロー (百万円)	3,257	2,941	4,793
財務活動によるキャッシュ・フ ロー (百万円)	4,730	7,259	2,965
現金及び現金同等物の中間期末 (期末)残高 (百万円)	20,216	29,237	19,325

(注) 1. 当社は要約中間連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 上記の指標は、国際会計基準（以下「IFRS会計基準」という。）により作成された要約中間連結財務諸表及び連結財務諸表に基づいております。
3. 第13期中間連結会計期間において、企業結合に係る暫定的な会計処理の確定を行っており、第12期中間連結会計期間及び第12期の関連する主要な経営指標等については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の当初配分額の重要な見直しが反映された後の金額によっております。

2【事業の内容】

当中間連結会計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動もありません。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、新たな事業等のリスクの発生、又は、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについての重要な変更はありません。

2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当中間連結会計期間の末日現在において判断したものであります。

なお、2025年10月期中間連結会計期間において、企業結合に係る暫定的な会計処理の確定を行っており、2024年10月期中間連結会計期間及び2024年10月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) 経営成績の分析

当中間連結会計期間におけるわが国経済は、雇用情勢・所得環境の改善を背景に、穏やかな回復が続いております。一方で、ウクライナ情勢の長期化や中東地域の緊張による原材料価格やエネルギー価格の高止まり、更には米国の通商政策等による景気や金利・為替相場への影響が懸念されるなど、経済環境の先行き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2024年10月～2025年4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月に公表した中期経営計画に基づき、フロービジネスは商品ラインアップの拡充を含むトップライン拡大や利率率向上を図るとともに、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。また、従来課題であった四半期業績のボラティリティ低減を目指した平準化施策も引き続き実施しました。

この結果、当中間連結会計期間の業績は、売上収益110,778百万円（前年同期比28.9%増）、売上総利益19,482百万円（前年同期比38.6%増）、事業利益4,218百万円（前年同期比92.6%増）、営業利益4,187百万円（前年同期比99.7%増）、親会社の所有者に帰属する中間利益2,156百万円（前年同期比139.7%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 20,485百万円（前年同期比41.6%増）、ストックビジネス粗利 2 5,661百万円（前年同期比59.4%増）、コア事業利益率 3 20.6%（前年同期は15.1%）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。

RENOSYマーケットプレイス事業 4

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、好調に売上を拡大いたしました。また、商品ラインアップの拡充等により粗利額の最大化を図ってまいりました。さらに、質の良い物件に絞った仕入れを行うことで、マーケットプレイスの質の担保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投資不動産の販売が好調なことにより、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会員ストック数 5 558,996人（前年同期比約23%増）、オーナー数 6 22,201人（前年同期比約28%増）、サブスクリプション契約件数 7 38,110戸（前年同期比約25%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106,895百万円（前年同期比27.9%増）、売上総利益16,602百万円（前年同期比36.8%増）、セグメント利益6,212百万円（前年同期比39.4%増）となっております。

ITANDI事業

パーティカルSaaSのネットワーク効果、過去にM&Aした会社の寄与、賃貸・売買両領域への販路拡大、複数プロダクトへの導入推進等により、ARR 8 5,404百万円（前年同期比約36%増）、導入社数4,799社（前年同期比約26%増）、導入プロダクト数14,726プロダクト（前年同期比約33%増）、チャーンレート 9 0.40%、ITANDI BB PV数18,214,455PV（前年同期比約45%増）、ライフラインサービス利用数222,562件（前年同期比約23%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3,400百万円（前年同期比61.5%増）、売上総利益2,498百万円（前年同期比42.2%増）、セグメント利益851百万円（前年同期比20.5%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 + ITANDI及びその他事業及び調整額の売上収益」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（海外も含む）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 RENOSYマーケットプレイス事業は、主にAI不動産投資サービス「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
- 5 RENOSY会員ストック数は、2025年4月末時点での会員ストック数（会員登録した累計の人数）
- 6 オーナー数は、2025年4月末時点でのオーナー数
- 7 サブスクリプション契約件数は、2025年4月末時点での管理戸数
- 8 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。
- 9 2025年4月末時点での直近12ヶ月の平均月次チャーンレート

（2）財政状態の分析

（資産）

当中間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14,617百万円増加し53,247百万円となりました。これは主に現金及び現金同等物が9,911百万円増加し29,237百万円となったこと及び、その他の金融資産が4,883百万円増加し6,041百万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2,921百万円減少し35,497百万円となりました。これは主にのれんが1,347百万円増加し14,622百万円になった一方で、投資不動産が3,794百万円減少し6,895百万円に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11,695百万円増加し88,744百万円となりました。

（負債）

当中間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10,432百万円増加し44,609百万円となりました。これは主に社債及び借入金が6,428百万円増加し20,517百万円となったこと及び、その他の金融負債が5,248百万円増加し12,396百万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5,723百万円減少し13,983百万円となりました。これは主にリース負債が4,129百万円減少し5,120百万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4,709百万円増加し58,592百万円となりました。

（資本）

当中間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6,985百万円増加し30,151百万円となりました。これは主に資本金が2,565百万円増加し9,938百万円となったこと、資本剰余金が2,512百万円増加し14,752百万円となったこと及び、利益剰余金が2,156百万円増加し4,902百万円となったことによるものであります。

（3）キャッシュ・フローの状況

当中間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9,911百万円増加し29,237百万円となりました。当中間連結会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）

営業活動により得られた資金は、5,645百万円（前年同期は1,302百万円の獲得）となりました。これは主に、税引前中間利益3,675百万円、減価償却費及び償却費3,028百万円及び、営業債務及びその他の債務の減少額825百万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、2,941百万円（前年同期は3,257百万円の使用）となりました。これは主に、企業結合による支出1,700百万円及び、無形資産の取得による支出1,024百万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、7,259百万円（前年同期は4,730百万円の獲得）となりました。これは主に、株式の発行による収入5,057百万円、長期借入れによる収入4,562百万円及び、長期借入金の返済による支出4,033百万円によるものであります。

(4) 会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

前事業年度の有価証券報告書に記載した「経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析」中の会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定の記載について重要な変更はありません。

(5) 経営方針・経営戦略等

当中間連結会計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）が定めている経営方針・経営戦略等について重要な変更はありません。

(6) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当中間連結会計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）が優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題について重要な変更はありません。

(7) 研究開発活動

当中間連結会計期間におけるグループ全体の研究開発活動の金額は、146百万円であります。

なお、当中間連結会計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）の研究開発活動の状況に重要な変更はありません。

3【経営上の重要な契約等】

当中間連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	102,000,000
計	102,000,000

【発行済株式】

種類	中間会計期間末 現在発行数(株) (2025年4月30日)	提出日現在 発行数(株) (2025年6月12日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	41,011,615	41,011,615	東京証券取引所 グロース市場	単元株式数 100株
計	41,011,615	41,011,615	-	-

(注)「提出日現在発行数」欄には、2025年6月1日からこの半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2025年2月20日 (注)1	4,072,400	40,988,935	2,561	9,934	2,561	12,574
2024年11月1日~ 2025年4月30日 (注)2	22,680	41,011,615	3	9,938	3	12,577

(注)1. 有償海外募集(ブックビルディング)

発行価格	1,332円
払込金額	1,258円
資本組入額	629円
払込金総額	5,123百万円

2. 新株予約権の行使による増加であります。

(5) 【大株主の状況】

2025年4月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式(自己株式を除く。)の 総数に対する所有 株式数の割合 (%)
樋口 龍	東京都港区	10,600	25.85
合同会社GGA	東京都品川区大井5-12-14	4,619	11.26
THE BANK OF NEW YORK 133612 (常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)	BOULEVARD ANSPACH 1, 1000 BRUSSELS, BELGIUM (東京都港区港南2-15-1 品川インター シティA棟)	2,664	6.50
THE BANK OF NEW YORK 133652 (常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)	BOULEVARD ANSPACH 1, 1000 BRUSSELS, BELGIUM (東京都港区港南2-15-1 品川インター シティA棟)	1,667	4.07
BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG (FE-AC) (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀 行)	PETERBOROUGH COURT 133 FLEET STREET LONDON EC4A2BB UNITED KINGDOM (東京都千代田区丸の内1-4-5)	1,597	3.90
株式会社SBI証券	東京都港区六本木1-6-1	1,358	3.31
株式会社日本カストディ銀行(信託 口)	東京都中央区晴海1-8-12	905	2.21
BBH (LUX) FOR FIDELITY FUNDS - PACIFIC POOL (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀 行)	2A RUE ALBERT BORSCHETTELUXEMBOURG L-1246 (東京都千代田区丸の内1-4-5)	898	2.19
BBH CO FOR ARCUS JAPAN VALUE FUND (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀 行)	PO BOX 1093, QUEENSGATE HOUSE, SOUTH CHURCH STREET GEORGE TOWN CAYMAN ISLANDS KY1-1102 (東京都千代田区丸の内1-4-5)	879	2.14
福田 俊孝	東京都世田谷区	862	2.10
計	-	26,053	63.53

(注) 1. 2025年2月7日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書(変更報告書)において、アセットマネジメントOne株式会社及びその共同保有者であるアセットマネジメントOneインターナショナルが2025年1月31日現在でそれぞれ以下の株式を所有する旨が記載されているものの、当社として当中間会計期間末現在における実質所有株式数が確認できませんので、上記大株主の状況には含めておりません。なお、大量保有報告書(変更報告書)の内容は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
アセットマネジメントOne株式会社	東京都千代田区丸の内1-8-2	1,787,300	4.84
アセットマネジメントOneインター ナショナル	30 Old Bailey, London, EC4M 7AU, UK	49,400	0.13

2. 2025年3月11日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書（変更報告書）において、ベイリー・ギフォード・アンド・カンパニー及びその共同保有者であるベイリー・ギフォード・オーバーシーズ・リミテッドが2025年3月4日現在でそれぞれ以下の株式を所有する旨が記載されているものの、当社として当中間会計期間末現在における実質所有株式数が確認できませんので、上記大株主の状況には含めておりません。なお、大量保有報告書（変更報告書）の内容は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
ベイリー・ギフォード・アンド・カンパニー	カルトン・スクエア、1グリーン サイド・ロウ、エジンバラ EH1 3AN スコットランド	4,559,300	11.12
ベイリー・ギフォード・オーバー シーズ・リミテッド	カルトン・スクエア、1グリーン サイド・ロウ、エジンバラ EH1 3AN スコットランド	184,500	0.45

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2025年4月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 700	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 40,998,200	409,982	-
単元未満株式	普通株式 12,715	-	-
発行済株式総数	41,011,615	-	-
総株主の議決権	-	409,982	-

(注) 単元未満株式の普通株式には、当社保有の自己株式71株が含まれております。

【自己株式等】

2025年4月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所 有株式数 (株)	他人名義所 有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合 (%)
株式会社GA technologies	東京都港区六本木三丁目 2番1号 住友不動産六 本木グランドタワー40階	700	-	700	0.00
計	-	700	-	700	0.00

2【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当中間会計期間における役員の異動は、次のとおりであります。

(1) 新任役員

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)	就任年月日
取締役 (監査等委員)	中島 和人	1954年2月16日生	1976年4月 東急不動産株式会社入社 2011年6月 株式会社東急コミュニティー常勤監査役就任 2014年4月 東急不動産株式会社常勤監査役就任、株式会社東急コミュニティー社外監査役就任、東急リパブル株式会社社外監査役就任、株式会社東急ハンズ社外監査役就任、株式会社東急設計コンサルタント社外監査役就任 2014年6月 東急不動産ホールディングス株式会社常勤監査役就任 2015年4月 東急住宅リース株式会社監査役就任 2017年6月 東急不動産株式会社顧問就任 2020年1月 当社常勤監査等委員である社外取締役就任 2022年1月 当社常勤監査等委員である社外取締役退任 2025年1月 当社社外取締役(監査等委員)就任	(注)2	-	2025年 1月31日
取締役 (監査等委員)	庄司 愛	1971年5月10日生	1995年4月 都内会計事務所入所 2004年11月 都内税務会計ファーム入所 2006年6月 庄司愛税理士事務所 開所 2007年7月 三菱商事・UBS・リアルティ株式会社(現株式会社KJRマネジメント)入社 2021年5月 アキューイティー株式会社入社 2021年10月 同社取締役就任 2025年4月 当社社外取締役(監査等委員)就任(現任)	(注)3	-	2025年 4月30日

(注)1. 取締役 中島和人、庄司愛は社外取締役であります。

2. 退任した取締役(監査等委員)の補欠として就任したため、任期は前任者の任期満了の時である2025年10月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。

3. 2025年4月30日開催の臨時株主総会の終結の時から2026年10月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。

(2) 退任役員

役職名	氏名	退任年月日
取締役 (監査等委員)	佐藤 沙織里	2025年1月30日
取締役 (監査等委員)	中島 和人	2025年4月30日

(3) 異動後の役員の男女別人数及び女性の比率

男性8名 女性1名(役員のうち女性の比率11.1%)

第4【経理の状況】

1. 要約中間連結財務諸表の作成方法について

当社の要約中間連結財務諸表は、国際会計基準第34号「期中財務報告」（以下「IAS第34号」という。）に準拠して作成しております。当社は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（1976年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）第1条の2に掲げる「指定国際会計基準特定会社」の要件を全て満たしているため、同第312条の規定を適用しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第1編及び第5編の規定により第1種中間連結財務諸表を作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、中間連結会計期間（2024年11月1日から2025年4月30日まで）の要約中間連結財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人による期中レビューを受けております。

1 【要約中間連結財務諸表】

(1) 【要約中間連結財政状態計算書】

(単位：百万円)

	注記	前連結会計年度 (2024年10月31日)	当中間連結会計期間 (2025年4月30日)
資産			
流動資産			
現金及び現金同等物		19,325	29,237
営業債権及びその他の債権		1,253	1,453
棚卸資産		13,950	13,174
その他の金融資産		1,157	6,041
その他の流動資産		2,943	3,340
流動資産合計		38,629	53,247
非流動資産			
有形固定資産		1,560	1,618
投資不動産		10,689	6,895
のれん	7	13,274	14,622
無形資産		6,435	6,552
使用権資産		2,459	1,828
その他の金融資産	12	2,009	1,988
繰延税金資産		1,842	1,775
その他の非流動資産		147	215
非流動資産合計		38,419	35,497
資産合計		77,049	88,744

(単位：百万円)

	注記	前連結会計年度 (2024年10月31日)	当中間連結会計期間 (2025年4月30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		4,070	3,244
契約負債		909	1,099
社債及び借入金	6, 11, 13	14,089	20,517
リース負債		5,478	4,490
その他の金融負債		7,148	12,396
未払法人所得税		780	1,269
その他の流動負債		1,700	1,591
流動負債合計		34,176	44,609
非流動負債			
社債及び借入金	6, 11, 13	9,283	7,773
リース負債		9,250	5,120
引当金		521	556
その他の金融負債		174	110
繰延税金負債		431	395
その他の非流動負債		44	27
非流動負債合計		19,706	13,983
負債合計		53,883	58,592
資本			
資本金	8	7,372	9,938
資本剰余金	8	12,240	14,752
利益剰余金	8	2,745	4,902
自己株式	8	1	1
その他の資本の構成要素		399	8
親会社の所有者に帰属する持分合計		22,757	29,582
非支配持分		408	568
資本合計		23,166	30,151
負債及び資本合計		77,049	88,744

(2) 【要約中間連結損益計算書】

(単位：百万円)

	注記	前中間連結会計期間 (自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)
売上収益	5,9	85,921	110,778
売上原価		71,869	91,295
売上総利益		14,051	19,482
販売費及び一般管理費		11,861	15,264
事業利益	5	2,190	4,218
その他の収益		32	67
その他の費用		125	98
営業利益		2,097	4,187
金融収益		11	11
金融費用		337	523
税引前中間利益		1,771	3,675
法人所得税費用		851	1,402
中間利益		920	2,273
中間利益の帰属			
親会社の所有者		899	2,156
非支配持分		20	116
中間利益		920	2,273
1株当たり中間利益			
基本的1株当たり中間利益(円)	10	24.46	56.00
希薄化後1株当たり中間利益(円)	10	24.01	55.94

(3) 【要約中間連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	注記	前中間連結会計期間 (自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)
中間利益		920	2,273
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		5	27
純損益に振り替えられることのない項目 合計		5	27
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		261	382
純損益に振り替えられる可能性のある項 目合計		261	382
税引後その他の包括利益		266	410
中間包括利益		1,186	1,862
中間包括利益の帰属			
親会社の所有者		1,165	1,747
非支配持分		20	114
中間包括利益		1,186	1,862

(4) 【要約中間連結持分変動計算書】

前中間連結会計期間(自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)

(単位:百万円)

注記	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
中間利益	-	-	899	-	-	-	-	899	20	920
その他の包括利益	-	-	-	-	5	261	266	266	-	266
中間包括利益合計	-	-	899	-	5	261	266	1,165	20	1,186
新株の発行(新株予約 権の行使)	8	10	5	-	-	-	-	4	-	4
自己株式の取得	8	-	-	0	-	-	-	0	-	0
株式報酬取引	-	37	-	-	-	-	-	37	-	37
その他の増減	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0
所有者との取引額等合計	10	31	-	0	-	-	-	42	0	42
2024年4月30日 残高	7,272	12,153	1,888	1	106	346	452	21,767	45	21,813

当中間連結会計期間(自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)

(単位:百万円)

注記	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			
2024年11月1日 残高	7,372	12,240	2,745	1	89	310	399	22,757	408	23,166
中間利益	-	-	2,156	-	-	-	-	2,156	116	2,273
その他の包括利益	-	-	-	-	26	382	408	408	1	410
中間包括利益合計	-	-	2,156	-	26	382	408	1,747	114	1,862
新株の発行	8	2,561	2,495	-	-	-	-	5,057	-	5,057
新株の発行(新株予約 権の行使)	8	3	3	-	-	-	-	7	-	7
自己株式の取得	8	-	-	0	-	-	-	0	-	0
株式報酬取引	-	8	-	-	-	-	-	8	37	46
支配継続子会社に対す る持分変動	-	4	-	-	-	-	-	4	2	6
その他の増減	-	-	-	-	-	-	-	-	5	5
所有者との取引額等合計	2,565	2,512	-	0	-	-	-	5,077	45	5,123
2025年4月30日 残高	9,938	14,752	4,902	1	63	71	8	29,582	568	30,151

(5) 【要約中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

注記	前中間連結会計期間 (自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前中間利益	1,771	3,675
減価償却費及び償却費	2,755	3,028
減損損失	5	58
固定資産除売却損益(は益)	8	9
棚卸資産の増減額(は増加)	1,086	775
預り金の増減額(は減少)	477	105
金融収益	11	11
金融費用	337	523
営業債権及びその他の債権の増減額(は増加)	250	220
営業債務及びその他の債務の増減額(は減少)	694	825
その他	961	397
小計	2,350	6,721
利息及び配当金の受取額	5	14
利息の支払額	202	343
法人所得税の支払額	850	746
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,302	5,645
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	157	184
無形資産の取得による支出	694	1,024
敷金及び保証金の差入による支出	29	30
企業結合による支出	7	1,700
企業結合による収入	7	-
その他	1,434	1
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,257	2,941
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)	4,568	4,310
長期借入れによる収入	4,710	4,562
長期借入金の返済による支出	2,104	4,033
社債の償還による支出	25	5
リース負債の返済による支出	2,409	2,640
株式の発行による収入	8	5,057
その他	8	7
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,730	7,259
現金及び現金同等物に係る換算差額	11	51
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	2,763	9,911
現金及び現金同等物の期首残高	17,452	19,325
現金及び現金同等物の中間期末残高	20,216	29,237

【要約中間連結財務諸表注記】

1. 報告企業

株式会社GA technologies（以下、「当社」という。）は日本に所在する株式会社であります。その登記されている本社の住所は東京都港区六本木三丁目2番1号住友不動産六本木グランドタワー40階であります。また、当社のウェブサイト（<https://www.ga-tech.co.jp/>）で開示しております。

2025年4月30日に終了する6ヶ月間の当社の要約中間連結財務諸表は、当社及びその子会社（以下、「当社グループ」という。）により構成されております。

当社グループの主な事業内容は、RENOSYマーケットプレイス事業、ITANDI事業であります。詳細は、注記「5. セグメント情報」をご参照ください。

2. 作成の基礎

（1）IFRS会計基準に準拠している旨

当社グループの要約中間連結財務諸表は、IAS第34号に準拠して作成しております。当社グループは、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（1976年大蔵省令第28号）第1条の2に掲げる「指定国際会計基準特定会社」の要件を全て満たしているため、同第312条の規定を適用しております。

要約中間連結財務諸表は、年次連結財務諸表で要求されている全ての情報が含まれていないため、前連結会計年度の連結財務諸表と併せて利用されるべきものであります。

本要約中間連結財務諸表は、2025年6月12日に取締役会にて承認されております。

（2）機能通貨及び表示通貨

要約中間連結財務諸表は、当社の機能通貨である日本円を表示通貨としており、百万円未満の端数を切り捨てて表示しております。

3. 重要性がある会計方針

当社グループの要約中間連結財務諸表において適用する重要性がある会計方針は、前連結会計年度に係る連結財務諸表において適用した会計方針と同一であります。

なお、当中間連結会計期間の法人所得税費用は、見積年次実効税率を基に算定しております。

4. 重要な会計上の判断、見積り及び仮定

当社グループの要約中間連結財務諸表は、会計方針の適用並びに資産、負債、収益及び費用の認識と測定に影響を及ぼす経営者の見積り及び仮定を含んでおります。これらの会計上の見積り及び仮定は、過去の実績や期末日の状況に応じて合理的であると考えられる様々な要因に基づく経営者の最善の判断に基づいております。しかしながら、その性質上、実際の結果が見積り及び仮定と異なることがあります。

会計上の見積り及びその基礎となる仮定は継続して見直しております。これらの会計上の見積り及び仮定の見直しによる影響は、当該見積りを見直した会計期間及びそれ以降の将来の期間において認識しております。

要約中間連結財務諸表における重要な見積り及び仮定に関する情報は、当社グループの要約中間連結財務諸表の金額に重要な影響を与える判断、見積り及び仮定は、原則として前連結会計年度に係る連結財務諸表と同様であります。

5. 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、企業結合に係る暫定的な会計処理の確定に伴い、前中間連結会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"> ・ AI不動産投資サービス「RENOSY」において、不動産の購入DXサービスを提供 ・ AI不動産投資サービス「RENOSY」において、不動産の売却DXサービスを提供 ・ AI不動産投資サービス「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 ・ 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。

前中間連結会計期間（自 2023年11月1日 至 2024年4月30日）

（単位：百万円）

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結 (注) 3
	RENOSYマーケ トプレイス	ITANDI	計				
売上収益							
外部収益	83,586	2,096	85,682	238	85,921	-	85,921
セグメント間収益	-	8	8	7	16	16	-
合計	83,586	2,104	85,691	246	85,937	16	85,921
セグメント利益（事業利益）	4,458	706	5,164	63	5,227	3,037	2,190
その他の収益	-	-	-	-	-	-	32
その他の費用	-	-	-	-	-	-	125
金融収益	-	-	-	-	-	-	11
金融費用	-	-	-	-	-	-	337
税引前中間利益	-	-	-	-	-	-	1,771

(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 3,037百万円には、セグメント間取引消去 1百万円、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 559百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 2,480百万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中間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。

当中間連結会計期間（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

（単位：百万円）

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結 (注) 3
	RENOSYマーケ トプレイス	ITANDI	計				
売上収益							
外部収益	106,895	3,378	110,273	504	110,778	-	110,778
セグメント間収益	-	22	22	48	70	70	-
合計	106,895	3,400	110,296	553	110,849	70	110,778
セグメント利益（事業利益）	6,212	851	7,064	295	7,359	3,141	4,218
その他の収益	-	-	-	-	-	-	67
その他の費用	-	-	-	-	-	-	98
金融収益	-	-	-	-	-	-	11
金融費用	-	-	-	-	-	-	523
税引前中間利益	-	-	-	-	-	-	3,675

(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 3,141百万円には、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 139百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 3,001百万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中間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。

6. 借入金

当社グループは金融機関と借入契約及びコミットメントライン契約を締結しております。主な財務制限条項の内容は下記のとおりであります。

当社連結もしくは借入を行っているグループ会社単体の営業損益が(2期連続して)損失とならないようにすること。

当社連結もしくは借入を行っているグループ会社単体の純資産額が直近決算期末日の純資産額の75%以上に維持すること。

これらの財務制限条項が付されている借入金残高は、前連結会計年度末において5,225百万円、当中間連結会計期間末において4,935百万円であり、これに抵触した場合に、借入先の要求に基づき、該当する借入金の返済を求められたり、コミットメントラインの利用ができなくなることがあります。

7. 企業結合

前中間連結会計期間（自 2023年11月1日 至 2024年4月30日）

（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。

（1）企業結合の概要

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	不動産の売買仲介及び販売事業、不動産賃貸及び管理事業

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、OWNER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。

企業結合日

2023年12月1日

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

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%

（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	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。

(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	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
無形資産	226
投資不動産	128
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	194
取得資産及び引受負債の公正価値(純額)	408
のれん(注)1、2	341

- (注) 1. 取得資産及び引受負債の額については、当中間連結会計期間において取得対価の配分が完了したため、暫定的な金額の修正を行っております。これにより、主に無形資産が226百万円増加した結果、のれんが147百万円減少しております。
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

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

(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、要約中間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、監査法人の期中レビュー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。

(1) 企業結合の概要

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

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おります。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>

企業結合日

2024年1月4日

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

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%

(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	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。

(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	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	504
繰延税金資産	45
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)	600
のれん(注)1、2	1,895

(注) 1. 取得資産及び引受負債の額については、当中間連結会計期間において取得対価の配分が完了したため、暫定的な金額の修正を行っております。これにより、主に無形資産が467百万円増加した結果、のれんが305百万円減少しております。

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

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

(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、要約中間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、監査法人の期中レビュー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。

(1) 企業結合の概要

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	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

企業結合を行った主な理由

当社は「RENSOYマーケットプレイス」と「ITANDI」の2つの事業を主軸とした不動産テックのエコシステムを、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(しんきよびょうさん)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ムです。米国で2番目に大きいISFR (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、ワンストップ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、不動産テック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、不動産テック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。

企業結合日

2024年3月1日

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。

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%

(2) 支払対価の公正価値及びその内訳

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。

(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	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
無形資産	1,091
その他資産	202
営業債務及びその他の債務	767
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)	243
のれん(注)1、2	2,718

(注) 1. 取得資産及び引受負債の額については、当中間連結会計期間において取得対価の配分が完了したため、暫定的な金額の修正を行っております。これにより、主に無形資産が1,091百万円増加した結果、のれんが1,051百万円減少しております。

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、税務上損金算入できると見込んでおります。

(4) 子会社の取得によるキャッシュフロー

RW OpCo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。当該貸付は、要約中間連結キャッシュ・フロー計算書上、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めております。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。

(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に生じた売上収益及び中間損失はそれぞれ588百万円及び176百万円です。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中間連結会計期間の売上収益及び中間利益(親会社所有者に帰属)は、それぞれ86,972百万円及び678百万円であったと算定されます。なお、当該プロ forma情報は期中レビューを受けておりません。

当中間連結会計期間(自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

8. 資本及びその他の資本項目

(1) 発行済株式数及び自己株式

発行済株式数及び自己株式数の推移は以下のとおりであります。

前中間連結会計期間(自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)

	発行済株式 (株)	自己株式 (株)
期首残高	36,751,215	730
新株予約権の行使による増加	24,520	-
単元未満株式の買取りによる増加	-	21
中間期末残高	36,775,735	751

当中間連結会計期間(自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)

	発行済株式 (株)	自己株式 (株)
期首残高	36,916,535	751
海外募集による増加	4,072,400	-
新株予約権の行使による増加	22,680	-
単元未満株式の買取りによる増加	-	20
中間期末残高	41,011,615	771

海外募集

当社は、2025年2月4日開催の取締役会決議に基づき、2025年2月20日を払込期日とする海外募集による増資を行い、新たに4,072,400株を発行しました。

なお、当社の発行する株式は、すべて権利内容に何ら限定のない無額面の普通株式であり、発行済株式は全額払込済となっております。

(2) 剰余金

資本剰余金

日本における会社法では、株式の発行に対しての払込又は給付した額の2分の1以上を資本金に組み入れ、残りは資本剰余金に含まれる資本準備金に組み入れることが規定されております。

利益剰余金

会社法では、剰余金の配当として支出する金額の10分の1を、資本準備金及び利益剰余金に含まれる利益準備金の合計額が資本金の4分の1に達するまで、資本準備金又は利益準備金として積み立てることが規定されております。

9. 売上収益

(1) 各年度の売上収益の分解は、以下のとおりであります。

前中間連結会計期間（自 2023年11月1日 至 2024年4月30日）

（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	77,647	-	77,647	-	77,647
ITANDI事業	-	2,096	2,096	-	2,096
その他	2,233	-	2,233	238	2,472
計	79,881	2,096	81,977	238	82,215
その他の源泉から認識した収益	3,705	-	3,705	0	3,705
合計	83,586	2,096	85,682	238	85,921

当中間連結会計期間（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

（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	99,376	-	99,376	-	99,376
ITANDI事業	-	3,378	3,378	-	3,378
その他	3,232	-	3,232	504	3,736
計	102,609	3,378	105,987	504	106,491
その他の源泉から認識した収益	4,286	-	4,286	0	4,286
合計	106,895	3,378	110,273	504	110,778

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。

当社グループは、購入DX及び売却DX事業、ITANDI事業、及びこれらに関連する事業であるその他の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、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。

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を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。

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。

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。

取引価格は各種契約により決定され、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ます。

その他

その他の事業として主なものは、賃貸管理事業、リノベーション事業、家賃保証事業等があります。賃貸管理事業は、購入DX及び売却DX事業で販売した物件の賃貸管理業務を管理業務委託契約に基づき、顧客へ提供する事業等であります。リノベーション事業は、請負工事契約に基づき、顧客が希望する住戸の仲介及び当該物件のリノベーション工事を一般消費者へ提供する事業であります。

10. 1株当たり中間利益

（中間連結会計期間）

	前中間連結会計期間 （自 2023年11月1日 至 2024年4月30日）	当中間連結会計期間 （自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）
親会社の所有者に帰属する中間利益（百万円）	899	2,156
希薄化後1株当たり中間利益の計算に使用する 中間利益（百万円）	899	2,156
発行済普通株式の加重平均株式数（株）	36,763,028	38,509,280
希薄化後1株当たり中間利益の算定に用いられた 普通株式増加数（株）	694,259	39,839
希薄化後1株当たり中間利益の算定に用いられた 普通株式の加重平均株式数（株）	37,457,287	38,549,119
基本的1株当たり中間利益（円）	24.46	56.00
希薄化後1株当たり中間利益（円）	24.01	55.94

（注）1．基本的1株当たり中間利益は、親会社の所有者に帰属する中間利益を、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．当中間連結会計期間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、前中間連結会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。

11. 金融商品の帳簿価額及び公正価値

各年度の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。

なお、長期借入金及び社債以外の償却原価で測定する金融資産及び金融負債の公正価値は帳簿価額と近似しているため含めておりません。

また、経常的に公正価値で測定する金融商品についても、公正価値と帳簿価額が一致することから含めておりません。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年10月31日)		当中間連結会計期間 (2025年4月30日)	
	帳簿価額	公正価値	帳簿価額	公正価値
長期借入金(注)	12,629	12,643	13,745	13,718
社債(注)	511	512	508	508

(注) 1年以内に返済又は償還予定の残高を含んでおります。

社債及び長期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。

社債及び長期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。

12. 金融商品の公正価値ヒエラルキー

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、各四半期の期末時点で発生したものと認識しております。

なお、前連結会計年度及び当中間連結会計期間において、レベル1とレベル2の間における振替はありません。

経常的に公正価値で測定される金融商品の公正価値

前連結会計年度(2024年10月31日)

(単位：百万円)

	レベル1	レベル2	レベル3	合計
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				
株式(注)	16	-	467	483
その他	-	-	74	74
合計	16	-	541	558

(注) レベル1の株式(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ております。

当中間連結会計期間（2025年4月30日）

（単位：百万円）

	レベル1	レベル2	レベル3	合計
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				
株式（注）	19	-	434	453
その他	-	-	70	70
合計	19	-	504	523

（注）レベル1の株式（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ております。

レベル3に分類されている金融資産は、主に非上場株式により構成されております。これら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。

なお、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。

各年度におけるレベル3に分類された経常的に公正価値で測定する金融商品の増減は、以下のとおりであります。

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間 （自 2023年11月1日 至 2024年4月30日）	当中間連結会計期間 （自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）
期首残高	488	541
利得及び損失合計	6	36
その他の包括利益（注）	6	36
その他	7	-
期末残高	487	504

（注）その他の包括利益を通じて公正価値で測定する金融資産に関するものであり、要約中間連結包括利益計算書の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まれております。

13. 借入コミットメント

当社は、資金調達の安定性を高めるため、取引銀行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく借入未実行残高は次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年10月31日)	当中間連結会計期間 (2025年4月30日)
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	20,344	24,427
借入実行残高	6,445	10,009
差引額	13,898	14,418

14. 後発事象

該当事項はありません。

2【その他】

該当事項はありません。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2025年6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、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社GA technologiesの2024年11月1日から2025年10月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2024年11月1日から2025年4月30日まで）に係る要約中間連結財務諸表、すなわち、要約中間連結財政状態計算書、要約中間連結損益計算書、要約中間連結包括利益計算書、要約中間連結持分変動計算書、要約中間連結キャッシュ・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、上記の要約中間連結財務諸表が、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」第312条により規定された国際会計基準第34号「期中財務報告」に準拠して、株式会社GA technologies及び連結子会社の2025年4月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示し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、「要約中間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。

要約中間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、国際会計基準第34号「期中財務報告」に準拠して要約中間連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。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中間連結財務諸表を作成し適正に表示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。

要約中間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中間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、国際会計基準第1号「財務諸表の表示」第4項に基づき、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。

要約中間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中間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、要約中間連結財務諸表において、国際会計基準第1号「財務諸表の表示」第4項に基づき、適正に表示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中間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中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、要約中間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。
- ・ 要約中間連結財務諸表の表示及び注記事項が、国際会計基準第34号「期中財務報告」に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた要約中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに要約中間連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示し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。
- ・ 要約中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、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、要約中間連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲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(半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBR Lデータは期中レビューの対象には含まれていません。