

新株式発行並びに株式売出届出目論見書の正誤表  
2021年1月

株式会社GA technologies

新株式発行並びに株式売出届出目論見書の記載に誤りがございましたので、次のとおり訂正いたします。

なお、訂正箇所は\_\_\_\_\_ 罫で示しております。

第一部【証券情報】

【募集又は売出しに関する特別記載事項】

4 本邦以外の地域において開始される募集に係る事項について

(訂正前)

(前略)

(15) その他の事項

発行済株式総数及び資本金の額 (2020年11月1日現在)

発行済株式総数 29,070,675株 (注)

資本金の額 1,168百万円

(注) 当社は、2020年11月1日付で普通株式1株につき3株の割合で株式分割を行っており、当該株式分割の効力発生後の発行済株式総数です。

(後略)

(訂正後)

(前略)

(15) その他の事項

発行済株式総数及び資本金の額 (2020年11月1日現在)

発行済株式総数 29,393,115株 (注)

資本金の額 1,182百万円

(注) 当社は、2020年11月1日付で普通株式1株につき3株の割合で株式分割を行っており、当該株式分割の効力発生後の発行済株式総数です。

(後略)



新株式発行並びに株式売出届出目論見書

2021年1月

この目論見書により行う株式11,808,075,000円（見込額）の募集（一般募集）及び株式1,878,873,750円（見込額）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）については、当社は金融商品取引法第5条により有価証券届出書を2021年1月4日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については、今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

- 1 今後、発行価格等（発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格、一般募集における国内販売の引受人の引受株式数及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」という。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（新規発行株式の発行数（一般募集における国内販売株式数）、一般募集における海外販売株式数、発行価額の総額（一般募集における国内販売に係る発行価額の総額）、一般募集における海外販売に係る発行価額の総額、資本組入額の総額（一般募集における国内販売に係る資本組入額の総額）、一般募集における海外販売に係る資本組入額の総額、発行諸費用の概算額（一般募集における国内販売に係る発行諸費用の概算額）、差引手取概算額（一般募集における国内販売に係る差引手取概算額）、一般募集における海外販売に係る発行諸費用の概算額、一般募集における海外販売に係る差引手取概算額、本第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、手取金の使途、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」という。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代え、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト（[URL] <https://www.ga-tech.co.jp/ir/news/>）（以下「新聞等」という。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。
- 2 募集又は売出しの公表後における空売りについて
  - (1) 金融商品取引法施行令第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」（以下「取引等規制府令」という。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間（注1））において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金融商品取引法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（注2）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（注3）の決済を行うことはできません。
  - (2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り（注2）に係る有価証券の借入れ（注3）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

(注) 1. 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、2021年1月5日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が2021年1月13日から2021年1月18日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。

2. 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。
    - ・先物取引
    - ・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）等の空売り
    - ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り3. 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。

## 新株式発行並びに株式売出届出目論見書

発行価格 未定

売出価格 未定

## 1. 会社概要

設立	2013年3月12日
本社所在地	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
資本金	11億8,235万9,020円 (2020年10月末日時点)
従業員数 <sup>注1</sup>	571名 (2020年10月末日時点) うちエンジニア数154名
事業内容	<ul style="list-style-type: none"><li>不動産テック総合ブランド「RENOSY」の運営</li><li>「BEST BASHO (ベスト場所)」や「BLUEPRINT by RENOSY」などのAIやRPAを活用した研究開発</li><li>中古マンションのリノベーション設計加工</li></ul>
役員	代表取締役社長CEO：樋口龍 専務取締役執行役員：清水雅史 取締役執行役員：樋口大、藤原義久 社外取締役：久野良木健 監査等委員である取締役：中島和人 (常勤)、松葉知久 (社外)、猿渡裕子 (社外)

注1) 連結/役員・契約社員・アルバイト・インターンを除く

## 2. 沿革

2013年 3月	株式会社GA technologies (GAテクノロジーズ) 設立
2017年 6月	Osaka Branch (大阪支社) 開設
2018年 2月	久野良木健氏が社外取締役就任
5月	Nagoya Sales Branch (名古屋営業所) 開設
7月	東京証券取引所マザーズ市場への上場
10月	Osaka Branch (大阪支社) 移転
11月	リーガル賃貸保証株式会社の子会社化 Renosy Finance 株式会社の設立 イタンジ株式会社の完全子会社化
2019年 4月	オンライン融資申込・審査手続システム「Mortgage Gateway」の提供開始
6月	Fukuoka Sales Branch (福岡営業所) の開設
9月	イエスリノベーション株式会社の完全子会社化 Sapporo Sales Branch (札幌営業所) 開設
2020年 1月	株式会社Modern Standardの完全子会社化
8月	経済産業省・東京証券取引所が選ぶ「DX銘柄2020」に初選出
9月	中華圏最大級 <sup>(注)</sup> の日本不動産プラットフォーム「神居秒算」事業を取得

注) NeoX Japan調べ：「インバウンド不動産投資ポータルサイトの物件掲載数 (2020年4月末日時点)」をもとに

## 3. 経営理念・ビジョン

### 経営理念 (PHILOSOPHY)

テクノロジー × イノベーションで、人々に感動を。

### ビジョン (VISION)

世界のトップ企業を創る

## 4. GAが考える不動産業界の3つの課題

以前より、不動産業界全体にDX<sup>(注1)</sup>が必要と考えている

### 情報の非対称性

顧客囲い込み



おとり物件



### テクノロジー化の遅れ

FAX中心の情報連携



紙の契約書



### 低い中古不動産流通量

国内既存住宅流通シェア<sup>(注2)</sup>は  
欧米諸国に比べ1/6~1/5<sup>(注3)</sup>



注1) デジタル・トランスフォーメーション

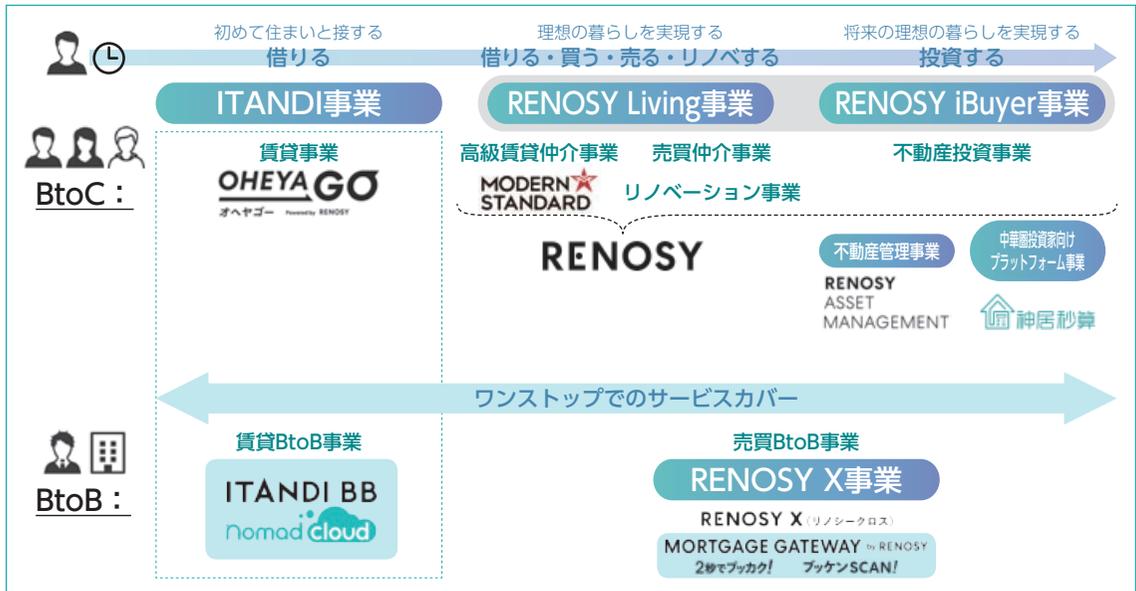
注2) 国内既存住宅流通シェア=中古住宅流通総額 / 住宅流通総額 (=中古住宅流通総額 + 新規着工戸数)

注3) 出所: 国土交通省: “中古住宅流通促進・活用に関する研究会 (参考資料)” (2013年6月)

## 5. GA TECHNOLOGIES GROUPの事業構成

不動産の全領域（賃貸・売買・リノベーション・投資）を網羅し、  
全ての不動産会社へSaaS<sup>(注)</sup>でプロダクトを提供

### RENOSY事業



### その他事業

家賃債務保証事業

RENOSY  
ASSET  
MANAGEMENT

注) Software as a Service (サービスとしてのソフトウェア)

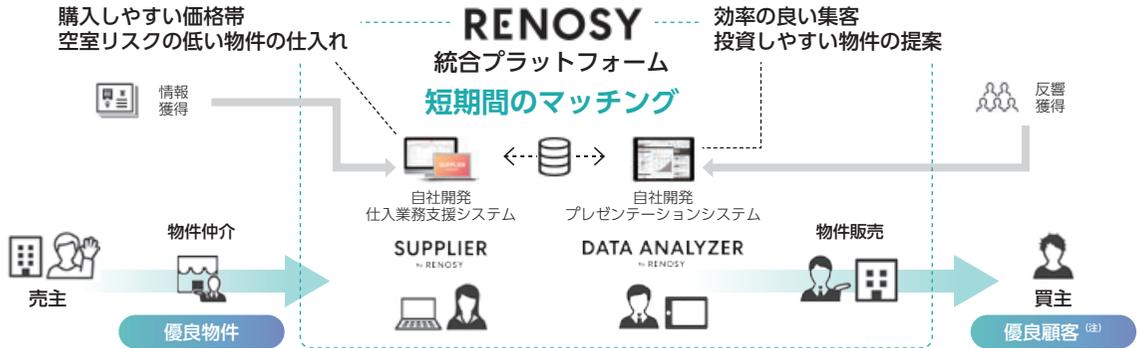
## 6. 事業の特徴

### RENOSY iBuyer事業：中期的な成長を牽引

#### 1. ビジネスモデル

iBuyer

不動産取引プロセスにおける省力化と高生産性を推進  
テクノロジーを活用し、在庫を極小化したビジネスモデル

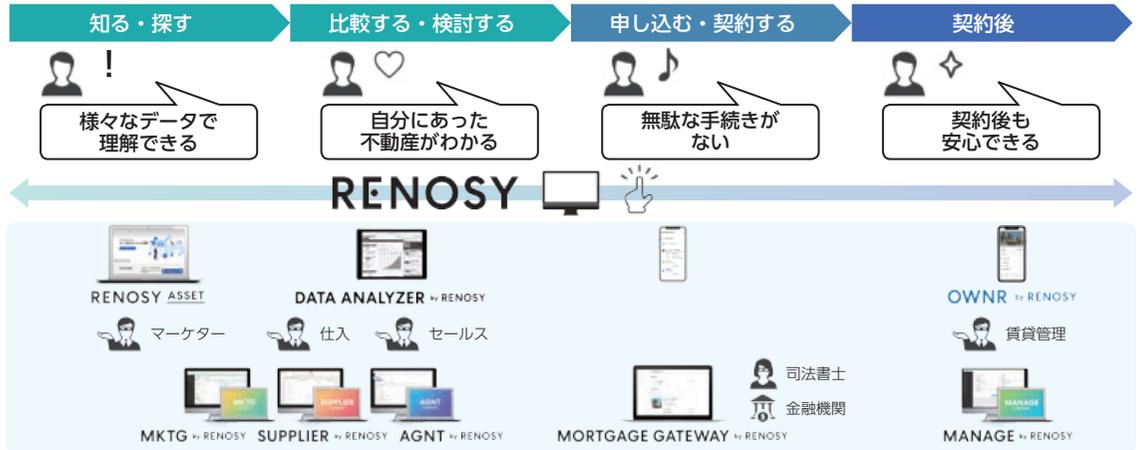


注) 契約成立の可能性が高い、一定の年収を上回る顧客のことを指す

#### 2. 提供価値：ワンストップ・シームレスな購買体験提供

iBuyer

“不動産取引をワンクリックで”を目指す



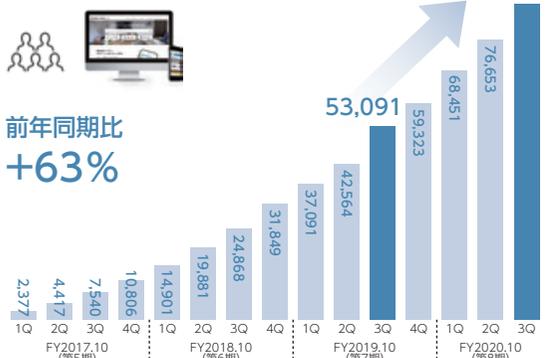
#### 3. RENOSY会員数および成約数 四半期推移

iBuyer

RENOSY会員数（第8期3Q）は前年同期比で約3.3万人、前四半期比では約1万人増と好調に増加

成約数（第7期）は前年比823件増の1,856件

RENOSY会員数推移（人）



成約数推移（件）



# ITANDI事業

## 1. 事業概要：SaaS(注)は安定成長、ITANDI BBとBtoC事業は更なる成長へ

ITANDI

### SaaS：安定成長

### 更なる成長へ



### ターゲット



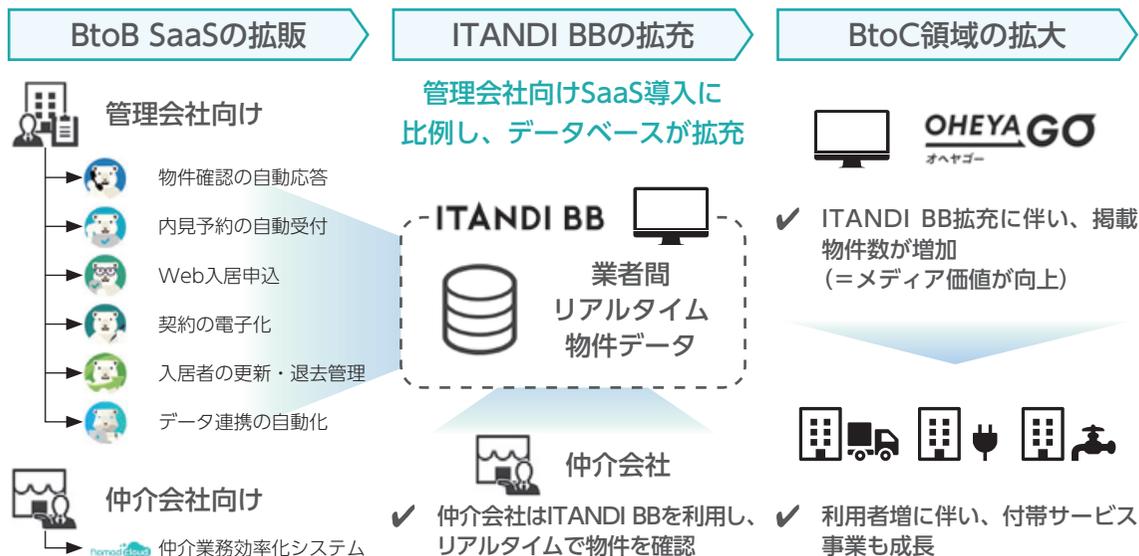
### 収益モデル



注) Software as a Service (サービスとしてのソフトウェア)

## 2. 成長戦略：ITANDI BBの拡大が成長のカギ

ITANDI



## 7. RENOSYを起点とする展開戦略

コアコンピタンス  
Technology-drivenなビジネスモデル



Value Proposition  
ワンストップ・シームレスな購買体験



- ✓ テクノロジーを活用した優良物件と優良顧客の短期間でのマッチング
- ✓ 仕組化された業務プロセスにより、ARPA<sup>(注)</sup>を維持したままセールス陣容の拡大を実現

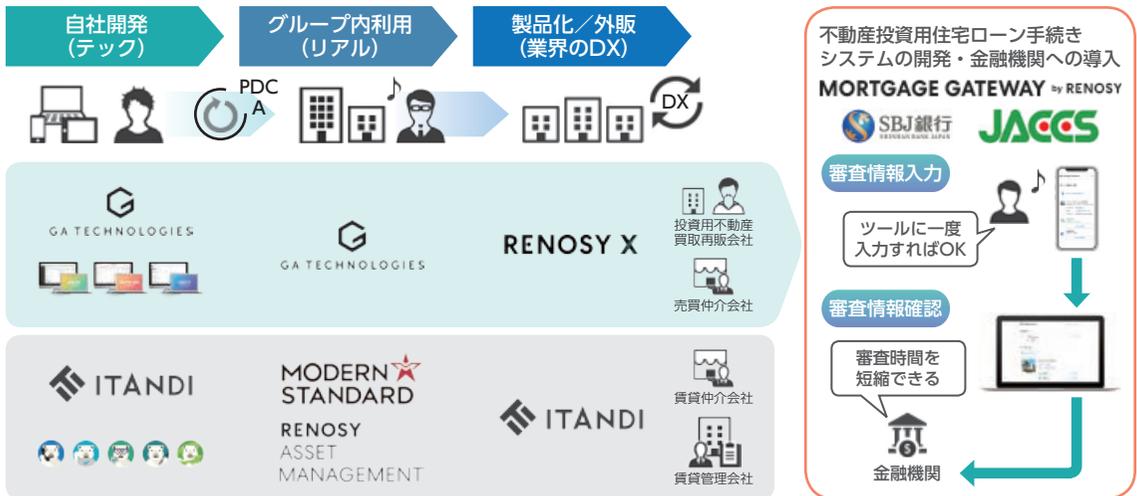
- ✓ テクノロジーの活用により、新たな不動産購入体験を創出
- ✓ 顧客目線で必要なサービスをワンストップでシームレスに提供

## RENOSY Living (Rent-Lease-Sell-Buy) への展開

注) ARPA=Average Revenue Per Agent (セールス1人あたりの売上高)

## 8. 不動産業界DX<sup>(注)</sup>を推進するRENOSY X事業

自社開発したプロダクトを自社グループ内の不動産取引に実際に用いることで、プロダクトのPDCAサイクルを高速化し、一連の取引上の課題を認識した上で開発したプロダクトを他の不動産関連企業に外販

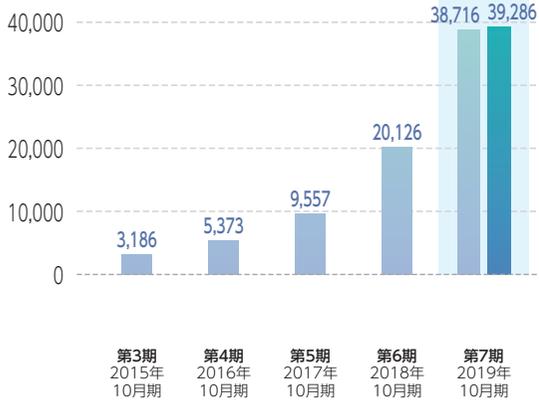


注) デジタル・トランスフォーメーション

## 9. 業績等の推移

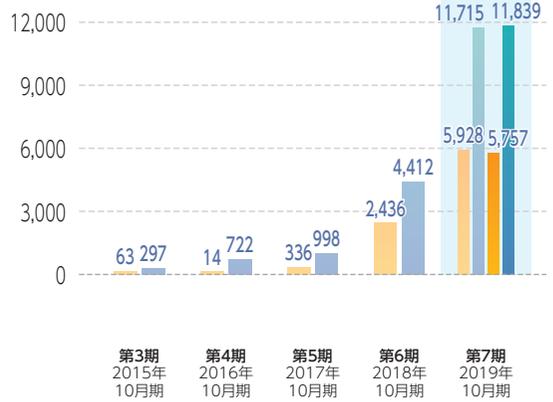
### 売上高

(百万円) ■ 単体 ■ 連結



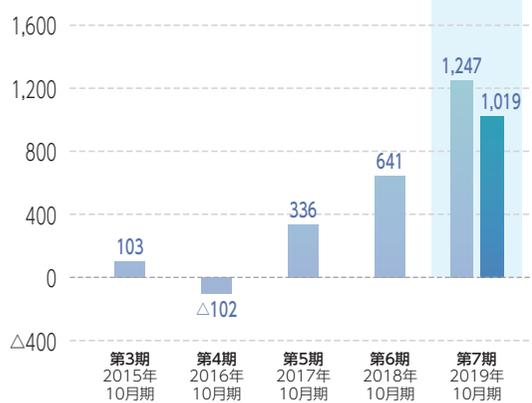
### 純資産額/総資産額

(百万円) ■ 純資産額(単体) ■ 総資産額(単体) ■ 純資産額(連結) ■ 総資産額(連結)



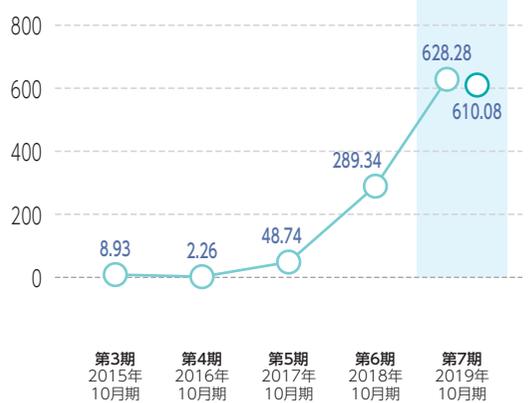
### 経常利益又は経常損失(△)

(百万円) ■ 単体 ■ 連結



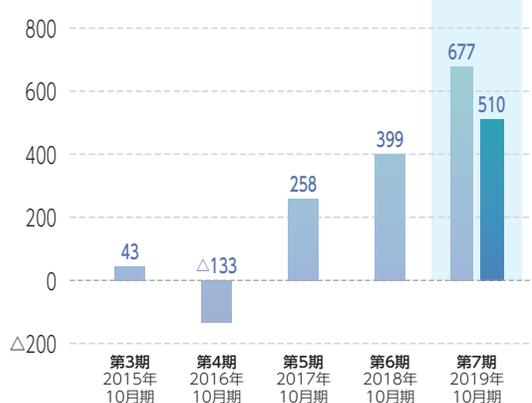
### 1株当たり純資産額

(円) ○ 単体 ○ 連結



### 当期純利益又は当期純損失(△)

(百万円) ■ 単体 ■ 連結



### 1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失(△)

(円) ○ 単体 ○ 連結



- (注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。  
 2. 当社は、2015年9月24日付で普通株式1株につき1,000株の割合で株式分割を行っておりますが、第3期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。また、2018年4月11日付で普通株式1株につき20株、2018年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っておりますが、こちらも第3期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益及び1株当たり当期純損失を算定しております。  
 3. 第4期以降の財務諸表については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成しており、第3期については、「会社計算規則」(平成18年法務省令第13号)に基づき算出した各数値を記載しております。なお、第4期以降の財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づきEY新日本有限責任監査法人の監査を受けておりますが、第3期の財務諸表については、当該監査を受けておりません。  
 4. 当社は、第7期より連結財務諸表を作成しており、第6期以前は連結財務諸表を作成しておりません。

## 目次

頁

【表紙】	
(株価情報等)	
1 【株価、PER及び株式売買高の推移】	1
2 【大量保有報告書等の提出状況】	2
第一部 【証券情報】	4
第1 【募集要項】	4
1 【新規発行株式】	4
2 【株式募集の方法及び条件】	4
3 【株式の引受け】	7
4 【新規発行による手取金の使途】	7
第2 【売出要項】	9
1 【売出株式（オーバーアロットメントによる売出し）】	9
2 【売出しの条件（オーバーアロットメントによる売出し）】	9
【募集又は売出しに関する特別記載事項】	10
第3 【第三者割当の場合の特記事項】	13
第二部 【公開買付けに関する情報】	14
第三部 【参照情報】	14
第1 【参照書類】	14
第2 【参照書類の補完情報】	15
第3 【参照書類を縦覧に供している場所】	19
第四部 【提出会社の保証会社等の情報】	19
第五部 【特別情報】	19
「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面	20
事業内容の概要及び主要な経営指標等の推移	21
2020年10月期連結会計年度（2019年11月1日から2020年10月31日まで）の業績の概要	27
第8期事業年度（2019年11月1日から2020年10月31日まで）の業績の概要	38

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2021年1月4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】	執行役員CAO 橋本 健郎
【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】	執行役員CAO 橋本 健郎
【届出の対象とした募集（売出）有価証券の種類】	株式
【届出の対象とした募集（売出）金額】	一般募集 11,808,075,000円 オーバーアロットメントによる売出し 1,878,873,750円 (注) 1. 募集金額は、会社法上の払込金額（以下「発行価額」という。）の総額であり、2020年12月22日（火）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した、一般募集のうち、日本国内において販売される株式数の上限における見込額であります。日本国内において販売される株式数に関しましては、本文「第一部 証券情報 第1 募集要項 1 新規発行株式」（注）2をご参照下さい。 ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 2. 売出金額は、売出価額の総額であり、2020年12月22日（火）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。
【安定操作に関する事項】	1. 今回の募集及び売出しに伴い、当社の発行する上場株式について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所であります。
【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)

## 1 【株価、P E R及び株式売買高の推移】

2018年7月25日から2020年12月25日までの株式会社東京証券取引所における当社普通株式の株価、P E R及び株式売買高の推移（週単位）は以下のとおりであります。

なお、当社普通株式は2018年7月25日をもって株式会社東京証券取引所に上場いたしましたので、それ以前の株価、P E R及び株式売買高について該当事項はありません。



(注) 1. 当社は2018年10月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を、2020年11月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割をそれぞれ行っており、株価、P E R及び株式売買高の推移（週単位）については、下記（注）2乃至4に記載のとおり、当該株式分割を考慮したものとしております。

2. ・株価のグラフ中の一本の罫線は、週単位の始値、高値、安値、終値の4種類の株価を表しております。なお、2018年10月1日付株式分割の権利落ち前の株価については、当該株価を6で除して得た数値を、当該権利落ち以降2020年11月1日付株式分割の権利落ち前の株価については、当該株価を3で除して得た数値を、それぞれ株価としております。

- ・始値と終値の間は箱形、高値と安値の間は線で表しております。
- ・終値が始値より高い時は中を白ぬき、安い時は中黒で表しております。

3. P E Rの算出は、以下の算式によります。

$$\text{P E R (倍)} = \frac{\text{週末の終値}}{\text{1株当たり当期純利益}}$$

・2018年10月1日付株式分割の権利落ち前の終値については、当該終値を6で除して得た数値を週末の終値としております。

・2018年10月1日付株式分割の権利落ち後、2020年11月1日付株式分割の権利落ち前の終値については、当該終値を3で除して得た数値を週末の終値としております。

- ・ 1株当たり当期純利益は、以下の数値を使用しております。  
2018年7月25日から2018年10月31日については、2018年6月20日付有価証券届出書の2017年10月期の財務諸表の1株当たり当期純利益を6で除して得た数値を使用。  
2018年11月1日から2019年10月31日については、2018年10月期有価証券報告書の2018年10月期の財務諸表の1株当たり当期純利益を3で除して得た数値を使用。  
2019年11月1日から2020年10月31日については、2019年10月期有価証券報告書の2019年10月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を3で除して得た数値を使用。  
2020年11月1日から2020年12月25日については、2020年10月期決算短信の連結財務諸表の1株当たり当期純利益（監査対象外）を使用。

※ 当社は、2019年10月期より連結財務諸表を作成しております。

4. 株式売買高については、2018年10月1日付株式分割の権利落ち前は、当該株式売買高に6を乗じて得た数値を株式売買高としております。また、2018年10月1日付株式分割の権利落ち後、2020年11月1日付株式分割の権利落ち前は、当該株式売買高に3を乗じて得た数値を株式売買高としております。

## 2【大量保有報告書等の提出状況】

2020年7月4日から2020年12月25日までの間における当社株式に関する大量保有報告書等の提出状況は、下記のとおりであります。

提出者（大量保有者）の氏名 又は名称	報告義務発生日	提出日	区分	保有株券等の 総数（株）	株券等保有割合 （％）
アセットマネジメントOne株 株式会社	2020年9月30日	2020年10月7日	変更報告書 （注）1	737,400	7.59
みずほ証券株式会社				30,466	0.31
ベイリー・ギフォード・アン ド・カンパニー （Baillie Gifford & Co）	2020年10月15日	2020年10月20日	変更報告書 （注）2	730,700	7.52
ベイリー・ギフォード・オー バーシーズ・リミテッド （Baillie Gifford Overseas Limited）				14,800	0.15
アセットマネジメントOne株 株式会社	2020年10月30日	2020年11月9日	変更報告書 （注）1	1,652,900	5.62
みずほ証券株式会社				77,200	0.26
樋口 龍	—	2020年11月13日	訂正報告書 （注）3、4	3,800,000	44.69
合同会社GGA				1,860,000	21.88
樋口 龍	—	2020年11月13日	訂正報告書 （注）3、5	3,800,000	44.69
合同会社GGA				1,860,000	21.88
樋口 龍	—	2020年11月13日	訂正報告書 （注）3、6	3,800,000	41.93
合同会社GGA				1,860,000	20.52
樋口 龍	—	2020年11月13日	訂正報告書 （注）3、7	3,800,000	40.28
合同会社GGA				1,860,000	19.72
樋口 龍	—	2020年11月13日	訂正報告書 （注）3、8	3,800,000	40.28
合同会社GGA				1,860,000	19.72
樋口 龍	—	2020年11月16日	訂正報告書 （注）3、9	3,800,000	40.28
合同会社GGA				1,860,000	19.72
樋口 龍	2020年6月19日	2020年11月16日	変更報告書 （注）3	3,800,000	39.22
合同会社GGA				1,860,000	19.20

提出者（大量保有者）の氏名 又は名称	報告義務発生日	提出日	区分	保有株券等の 総数（株）	株券等保有割合 （％）
樋口 龍	2020年6月26日	2020年11月17日	変更報告書 （注）3	3,800,000	39.22
合同会社GGA				1,860,000	19.20
樋口 龍	2020年11月2日	2020年11月17日	変更報告書 （注）3	11,400,000	38.78
合同会社GGA				5,580,000	18.98
樋口 龍	2020年11月10日	2020年11月17日	変更報告書 （注）3	11,400,000	38.78
合同会社GGA				5,580,000	18.98
樋口 龍	—	2020年11月24日	訂正報告書 （注）3、10	11,400,000	38.78
合同会社GGA				5,580,000	18.98
樋口 龍	—	2020年11月24日	訂正報告書 （注）3、11	11,400,000	38.78
合同会社GGA				5,580,000	18.98
樋口 龍	—	2020年11月24日	訂正報告書 （注）3、12	3,800,000	39.23
合同会社GGA				1,860,000	19.20
樋口 龍	—	2020年11月24日	訂正報告書 （注）3、13	3,800,000	39.23
合同会社GGA				1,860,000	19.20

（注）1. アセットマネジメントOne株式会社及びみずほ証券株式会社は共同保有者であります。

2. ベイリー・ギフォード・アンド・カンパニー及びベイリー・ギフォード・オーバーシーズ・リミテッドは共同保有者であります。
3. 樋口龍及び合同会社GGAは共同保有者であります。
4. 当該訂正報告書は、2018年11月7日付で提出（報告義務発生日 2018年11月1日）された変更報告書の記載事項の訂正のために提出されたものであります。
5. 当該訂正報告書は、2018年11月30日付で提出（報告義務発生日 2018年11月23日）された変更報告書の記載事項の訂正のために提出されたものであります。
6. 当該訂正報告書は、2019年7月4日付で提出（報告義務発生日 2019年6月27日）された変更報告書の記載事項の訂正のために提出されたものであります。
7. 当該訂正報告書は、2019年10月7日付で提出（報告義務発生日 2019年9月30日）された変更報告書の記載事項の訂正のために提出されたものであります。
8. 当該訂正報告書は、2019年11月7日付で提出（報告義務発生日 2019年10月30日）された変更報告書の記載事項の訂正のために提出されたものであります。
9. 当該訂正報告書は、2019年11月7日付で提出（報告義務発生日 2019年10月31日）された変更報告書の記載事項の訂正のために提出されたものであります。
10. 当該訂正報告書は、2020年11月17日付で提出（報告義務発生日 2020年11月10日）された変更報告書の記載事項の訂正のために提出されたものであります。
11. 当該訂正報告書は、2020年11月17日付で提出（報告義務発生日 2020年11月2日）された変更報告書の記載事項の訂正のために提出されたものであります。
12. 当該訂正報告書は、2020年11月17日付で提出（報告義務発生日 2020年6月26日）された変更報告書の記載事項の訂正のために提出されたものであります。
13. 当該訂正報告書は、2020年11月16日付で提出（報告義務発生日 2020年6月19日）された変更報告書の記載事項の訂正のために提出されたものであります。
14. 上記の大量保有報告書等は関東財務局に、また大量保有報告書等の写しは当社普通株式が上場している株式会社東京証券取引所に備置され、一般の縦覧に供されております。

## 第一部【証券情報】

### 第1【募集要項】

#### 1【新規発行株式】

種類	発行数	内容
普通株式	4,350,000株	完全議決権株式であり、株主の権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。 なお、単元株式数は100株であります。

- (注) 1. 2021年1月4日(月)の取締役会決議(会社法第370条及び当社定款第26条の規定に基づき、2021年1月4日(月)に取締役会の決議があったものとみなされます。以下当社の取締役会の決議に関する記載につき同じ。)によります。
2. 上記発行数4,350,000株は、2021年1月4日(月)の取締役会決議により決定された公募による新株式発行に係る募集株式数4,350,000株の募集(以下「一般募集」という。)のうち、日本国内において販売される株式数(以下「一般募集における国内販売株式数」という。また、かかる日本国内における販売を「一般募集における国内販売」という。)の上限であります。一般募集においては募集株式数の一部が、欧州及びアジアを中心とする海外市場(ただし、米国及びカナダを除く。)の海外投資家に対して販売(以下「一般募集における海外販売」といい、一般募集における海外販売の対象となる株式数を「一般募集における海外販売株式数」という。)されることがありますが、一般募集における海外販売株式数は、本有価証券届出書の提出日(2021年1月4日(月))現在、未定です。
- なお、一般募集の募集株式数のうち一般募集における国内販売株式数(新規発行株式の発行数)及び一般募集における海外販売株式数は、一般募集(一般募集における海外販売を含む。)の需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日(後記「2 株式募集の方法及び条件」に定義する。)に決定されますが、一般募集における海外販売株式数は一般募集の募集株式数4,350,000株の半数以下とするため、一般募集における国内販売株式数(新規発行株式の発行数)は一般募集の募集株式数4,350,000株の半数以上となります。一般募集における海外販売の内容に関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 4 本邦以外の地域において開始される募集に係る事項について」をご参照下さい。
3. 一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、652,500株を上限として一般募集の事務主幹事会社である株式会社SBI証券が当社株主より借受ける当社普通株式の売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」という。)が行われる場合があります。オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。
- これに関連して、当社は2021年1月4日(月)の取締役会決議により、一般募集とは別に、株式会社SBI証券を割当先とする第三者割当による当社普通株式652,500株の新規発行(以下「本第三者割当増資」という。)を決定しております。その内容に関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 2 第三者割当増資について」をご参照下さい。
4. 一般募集に関連して、ロックアップに関する合意がなされておりますが、その内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 3 ロックアップについて」をご参照下さい。
5. 振替機関の名称及び住所  
株式会社証券保管振替機構  
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

#### 2【株式募集の方法及び条件】

2021年1月13日(水)から2021年1月18日(月)までの間のいずれかの日(以下「発行価格等決定日」という。)に決定される発行価額にて後記「3 株式の引受け」欄に記載の引受人は買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行います。引受人は払込期日に発行価額の総額を当社に払込み、一般募集における価額(発行価格)の総額との差額は引受人の手取金とします。当社は引受人に対して引受手数料を支払いません。

##### (1)【募集の方法】

区分	発行数	発行価額の総額(円)	資本組入額の総額(円)
株主割当	—	—	—
その他の者に対する割当	—	—	—
一般募集	4,350,000株	11,808,075,000	5,904,037,500
計(総発行株式)	4,350,000株	11,808,075,000	5,904,037,500

- (注) 1. 全株式を引受人の買取引受けにより募集します。
2. 発行価額の総額は、引受人の買取引受けによる払込金額の総額であります。
3. 資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金の額であり、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとします。また、増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から上記の増加する資本金の額を減じた額とします。
4. 発行数、発行価額の総額及び資本組入額の総額は、一般募集における国内販売株式数（新規発行株式の発行数）の上限に係るものであります。一般募集における海外販売株式数に係るものに関しては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 4 本邦以外の地域において開始される募集に係る事項について」をご参照下さい。
5. 発行価額の総額及び資本組入額の総額は、2020年12月22日（火）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

(2) 【募集の条件】

発行価格（円）	発行価額（円）	資本組入額（円）	申込株数単位	申込期間	申込証拠金（円）	払込期日
未定 (注) 1、2 発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件とします。	未定 (注) 1、2	未定 (注) 1	100株	自 2021年1月19日（火） 至 2021年1月20日（水） (注) 3	1株につき発行価格と同一の金額	2021年1月22日（金） (注) 3

- (注) 1. 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記仮条件による需要状況等を勘案した上で、2021年1月13日（水）から2021年1月18日（月）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に、一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（払込金額であり、当社が引受人より1株当たりの払込金額として受取る金額）及び資本組入額を決定いたします。なお、資本組入額は、前記「(1) 募集の方法」に記載の一般募集における国内販売に係る資本組入額の総額を前記「(1) 募集の方法」に記載の一般募集における国内販売株式数（新規発行株式の発行数）で除した金額とします。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格、一般募集における国内販売の引受人の引受株式数及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」という。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（新規発行株式の発行数（一般募集における国内販売株式数）、一般募集における海外販売株式数、発行価額の総額（一般募集における国内販売に係る発行価額の総額）、一般募集における海外販売に係る発行価額の総額、資本組入額の総額（一般募集における国内販売に係る資本組入額の総額）、一般募集における海外販売に係る資本組入額の総額、発行諸費用の概算額（一般募集における国内販売に係る発行諸費用の概算額）、差引手取概算額（一般募集における国内販売に係る差引手取概算額）、一般募集における海外販売に係る発行諸費用の概算額、一般募集における海外販売に係る差引手取概算額、本第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、手取金の使途、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」という。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代え、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト（[URL]

<https://www.ga-tech.co.jp/ir/news/>）（以下「新聞等」という。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

2. 前記「2 株式募集の方法及び条件」の冒頭に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。
3. 申込期間及び払込期日については、上記のとおり内定しておりますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記申込期間及び払込期日については、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で2021年1月8日（金）から2021年1月18日（月）までとしておりますが、実際の発行価格等の決定期間は、2021年1月13日（水）から2021年1月18日（月）までを予定しております。

したがって、

- ① 発行価格等決定日が2021年1月13日（水）の場合、申込期間は「自 2021年1月14日（木） 至 2021年1月15日（金）」、払込期日は「2021年1月19日（火）」
  - ② 発行価格等決定日が2021年1月14日（木）の場合、申込期間は「自 2021年1月15日（金） 至 2021年1月18日（月）」、払込期日は「2021年1月20日（水）」
  - ③ 発行価格等決定日が2021年1月15日（金）の場合、申込期間は「自 2021年1月18日（月） 至 2021年1月19日（火）」、払込期日は「2021年1月21日（木）」
  - ④ 発行価格等決定日が2021年1月18日（月）の場合、上記申込期間及び払込期日のとおりとなりますので、ご注意下さい。
4. 一般募集の主幹事会社は、株式会社SBI証券及び野村證券株式会社（以下「共同主幹事会社」という。）です。募集株式を取得し得る投資家のうち、国内個人投資家に対する需要状況の把握及び配分に関しては、株式会社SBI証券が、国内機関投資家及び海外投資家に対する需要状況の把握及び配分に関しては、野村證券株式会社及び株式会社SBI証券が共同して行います。
5. 申込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
6. 申込証拠金のうち発行価額相当額は、払込期日に新株式払込金に振替充当します。
7. 申込証拠金には、利息をつけません。
8. 株式の受渡期日は、払込期日の翌営業日であります。

したがって、

- ① 発行価格等決定日が2021年1月13日（水）の場合、受渡期日は「2021年1月20日（水）」
- ② 発行価格等決定日が2021年1月14日（木）の場合、受渡期日は「2021年1月21日（木）」
- ③ 発行価格等決定日が2021年1月15日（金）の場合、受渡期日は「2021年1月22日（金）」
- ④ 発行価格等決定日が2021年1月18日（月）の場合、受渡期日は「2021年1月25日（月）」

となりますので、ご注意下さい。

株式は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債、株式等の振替に関する法律の適用により、株式の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

**(3) 【申込取扱場所】**

後記「3 株式の引受け」欄記載の引受人の本支店及び営業所で申込みの取扱いをいたします。

**(4) 【払込取扱場所】**

店名	所在地
株式会社みずほ銀行 渋谷支店	東京都渋谷区渋谷一丁目24番16号

(注) 上記払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

### 3【株式の引受け】

引受人の氏名又は名称	住所	引受株式数	引受けの条件
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	未定	1. 買取引受けによります。 2. 引受人は新株式払込金として、払込期日に払込取扱場所へ発行価額と同額を払込むことといたします。 3. 引受手数料は支払われません。ただし、一般募集における価額（発行価格）と発行価額との差額は引受人の手取金となります。
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号		
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号		
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号		
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目9番2号		
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号		
東海東京証券株式会社	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目7番1号		
計	—	4,350,000株	—

(注) 1. 引受株式数及び引受株式数の合計（新規発行株式の発行数）は、発行価格等決定日に決定されます。なお、引受株式数及び引受株式数の合計（新規発行株式の発行数）は、一般募集における国内販売株式数（新規発行株式の発行数）の上限（引受株式数は未定）に係るものであります。

2. 引受人は、上記引受株式数のうち一部を、他の金融商品取引業者に販売を委託することがあります。

### 4【新規発行による手取金の使途】

#### (1)【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額（円）	発行諸費用の概算額（円）	差引手取概算額（円）
11,808,075,000	62,500,000	11,745,575,000

(注) 1. 払込金額の総額（発行価額の総額）、発行諸費用の概算額及び差引手取概算額（一般募集における国内販売に係る差引手取概算額）は、一般募集における国内販売株式数の上限に係るものであります。一般募集における海外販売株式数に係るものに関しては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 4 本邦以外の地域において開始される募集に係る事項について」をご参照下さい。

2. 引受手数料は支払われないため、発行諸費用の概算額は、これ以外の費用を合計したものであります。また、消費税等は含まれておりません。

3. 払込金額の総額は、2020年12月22日（火）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

#### (2)【手取金の使途】

当社グループは、「テクノロジー×イノベーションで、人々に感動を。」という経営理念のもと、“現状”や“常識”にとらわれることなく「ユーザーが未だ体験したことがない、世界を変えるようなサービスを常に創造し、ユーザーに新しい価値を提供する」ことを目指して企業活動を行っております。

これまで、当社グループは不動産の賃貸、売買、リノベーション、投資、といった不動産に関わる一連のサービスを一通貫して提供するプラットフォームである不動産総合ブランド「RENOSY（リノシー）」の開発・運営、中古不動産の売買及び仲介、賃貸仲介、リノベーション、賃貸物件の管理、家賃債務保証、不動産仲介会社及び管理会社向け業務支援システム並びに銀行ローン申込プラットフォーム及び中華圏の投資家向け不動産プラットフォームなどの自社プロダクトの開発・外販等を拡大して参りました。特に当社グループの経営理念にも掲げられる「テクノロジー」をキーワードに、不動産取引プロセスにおける業務効率化及び顧客のシームレスな購買体験のために、「RENOSY（リノシー）」に内包される様々なシステムを継続して自社開発して参りました。具体的には、投資検討用ウェブサイトである「RENOSY ASSET」、仕入業務支援を行う「SUPPLIER by RENOSY」、プレゼンテーション支援を行う「DATA ANALYZER by RENOSY」、マーケティング支援を行う「MKTG by RENOSY」、顧客情報管理を行う「AGNT by RENOSY」、投資ローン申込みの効率化システムである「MORTGAGE GATEWAY by RENOSY」、賃貸管理システムである「MANAGE by RENOSY」、不動産投資家向け物件管理アプリである「OWNER by RENOSY」等を開発し、事業を推進しております。

現在、当社グループはこれらの業務を、「RENOSY（リノシー）」の開発・運営を通じた効率的な中古不動産の売買や顧客への不動産投資のサポート等の不動産投資事業を行うRENOSY iBuyer事業、不動産仲介会社向け営業支援システムである「nomad cloud」や管理会社向け物件管理システムである「ITANDI BB」、セルフ内見型お部屋探しサイトである「OHEYAGO」の運営等を行う業務支援システム事業並びに賃貸仲介事業を行う

ITANDI事業、高級賃貸用不動産の賃貸仲介事業及び中古不動産売買仲介事業並びにリノベーション事業等を行うRENOSY Living事業、不動産会社および金融機関に対し、自社プロダクトである銀行ローン申込プラットフォームの提供等を行うRENOSY X事業、不動産の賃貸管理サービス及びサブリース契約での管理サービスの提供等を行う不動産管理事業、中華圏の投資家向け不動産プラットフォーム事業、家賃債務保証事業に分類整理しつつ、ブランド認知向上やシステム基盤の統合を推進する予定です。

当社グループは事業セグメントを「RENOSY（リノシー）」事業とその他の事業のセグメントに区分しており、家賃債務保証事業以外の事業を「RENOSY（リノシー）」事業に、家賃債務保証事業をその他の事業に分類しておりますが、これらの取り組みによって、セグメント間のみでなく、個別の事業間の情報連携の効率化や相乗効果の発揮を図り、各事業の質を向上させ、顧客満足度を最大化することを現在の中期的な経営課題として捉えております。また、RENOSY iBuyer事業の事業規模拡大を通じて蓄積された、テクノロジーを活用したシームレスな購買体験を提供するノウハウをRENOSY Living事業等、他事業へ引き続き応用していく方針です。

そのため、上記差引手取概算額（一般募集における国内販売に係る差引手取概算額）11,745,575,000円については、一般募集における海外販売に係る手取概算額（未定）及び一般募集と同日付の取締役会決議により決定された本第三者割当増資の手取概算額上限1,761,911,250円と合わせて、手取概算額合計上限13,507,486,250円（以下「本件調達資金」という。）について、手取金の使途は主に下記のとおりとなります。なお、具体的な充当時期までは、安全性の高い金融商品等で運用する予定であります。

資金使途	金額（円）	支出予定時期
① 各種ソフトウェアの機能拡充への投資	2,502,000,000	2021年1月～2022年10月
② 当社グループ及びRENOSYの認知度向上、並びに顧客基盤拡大のための広告費	4,096,000,000	2021年1月～2022年10月
③ 業容拡大のための採用費及び人件費	1,008,000,000	2021年1月～2022年10月
④ RENOSY iBuyer事業の事業規模拡大に向けた運転資金	5,219,486,250	2021年1月～2021年10月
⑤ 株式会社モダンスタンダード買収に関わる金融機関からの借入金の返済	682,000,000	2021年1月～2021年4月
計	13,507,486,250	—

具体的な本件調達資金の使途は以下のとおりです。

- ① 多岐にわたる当社グループの業務を効率化し、相乗効果を発揮するためには、営業員の介在を最小化し、オンラインでの取引完結を可能とするシステム開発の更なる推進、並びに顧客管理システムのサービス間の統合が必要です。そのため、RENOSY iBuyer事業及びRENOSY Living事業が提供するサービスについて、取引の過程においてオンライン上で実行できる手続きの拡充及び顧客管理システムの統合等を主な目的とした各種ソフトウェアの機能拡充への投資として2022年10月までに2,502,000,000円を充当する予定です。
- ② 当社グループが提供する個別のサービスのみならず、不動産総合ブランドであるRENOSY及び当社グループ全体について、インターネット広告による認知度向上及びブランディング強化により、RENOSYのプラットフォームとしての価値の最大化を図る必要があります。そのため、当社グループ及びRENOSYの認知度向上、並びに顧客基盤拡大のための広告費として2022年10月までに4,096,000,000円を充当する予定です。
- ③ 当社グループが既に提供している各事業の質を向上させながら、顧客に新しい価値を提供するサービスを開発し続けるためには、営業員、エンジニア、マーケティング等、多彩なバックグラウンドを持った人材を積極的に採用し続ける必要があります。そのため、今後の成長に必要である、これらの優秀な人材の確保を目的とした採用費及び人件費として2022年10月までに1,008,000,000円を充当する予定です。
- ④ 当社グループは創業以来、経営理念である「テクノロジー×イノベーション」によって、RENOSY iBuyer事業における投資用不動産のマッチングの効率化、並びに取引数の増大を継続的に図って参りました。今後も引き続き取引数の増大を継続する予定であるため、これまで以上の規模での取引を可能とする資金力を確保する必要があると判断しております。そのため、当社のRENOSY iBuyer事業の事業規模拡大に向けた運転資金として2021年10月までに5,219,486,250円を充当する予定です。
- ⑤ 財務体質の改善及び経営基盤安定化のため、2019年の株式会社モダンスタンダード買収に関わる金融機関からの借入金の返済として2021年4月までに682,000,000円を充当する予定です。

なお、当社グループの重要な設備投資計画は、2021年1月4日現在、以下のとおりです。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	投資予定金額		資金調達方法	着手及び完了予定年月		完成後の増加能力
			総額 (百万円)	既支払額 (百万円)		着手	完了	
東京本社 (東京都港区)	「RENOSY (リノシー)」事業	事業所設備	197	79	借入金及びリース	2020年10月	2020年11月	—
東京本社 (東京都港区)	「RENOSY (リノシー)」事業	WEB・アプリ・営業支援システム開発等の各種ソフトウェアの機能拡充	2,502	—	増資資金	2021年1月	2022年10月	—

(注) 1. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

2. 完成後の増加能力につきましては合理的な算出が困難なため、記載を省略しております。

## 第2【売出要項】

### 1【売出株式（オーバーアロットメントによる売出し）】

種類	売出数	売出価額の総額 (円)	売出しに係る株式の所有者の住所及び氏名又は名称
普通株式	652,500株	1,878,873,750	東京都港区六本木一丁目6番1号 株式会社SBI証券

(注) 1. オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、株式会社SBI証券が当社株主より652,500株を上限として借受ける当社普通株式の売出しであります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容に関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

今後、売出数が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項について、目論見書の訂正事項分の交付に代え、新聞等において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

2. 振替機関の名称及び住所

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

3. 売出価額の総額は、2020年12月22日（火）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

### 2【売出しの条件（オーバーアロットメントによる売出し）】

売出価格 (円)	申込期間	申込単位	申込証拠金 (円)	申込受付場所	引受人の住所及び氏名又は名称	元引受契約の内容
未定 (注) 1	自 2021年1月19日(火) 至 2021年1月20日(水) (注) 1	100株	1株につき売出価格 と同一の金額	株式会社SBI証券 の本支店及び営業所	—	—

(注) 1. 売出価格及び申込期間については、前記「第1 募集要項 2 株式募集の方法及び条件 (2) 募集の条件」において決定される発行価格及び申込期間とそれぞれ同一とします。

2. 申込みの方法は、申込期間内に申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

3. 申込証拠金には、利息をつけません。

4. 株式の受渡期日は、前記「第1 募集要項 2 株式募集の方法及び条件 (2) 募集の条件」における株式の受渡期日と同日とします。

5. 株式は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債、株式等の振替に関する法律の適用により、株式の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

## 【募集又は売出しに関する特別記載事項】

### 1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、652,500株を上限として株式会社SBI証券が当社株主より借受ける当社普通株式の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）が行われる場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出株式数は上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連して、株式会社SBI証券が当社株主から借り入れた当社普通株式（以下「借入株式」という。）の返還に必要な株式を取得させるために、当社は、2021年1月4日（月）の取締役会決議により、株式会社SBI証券を割当先とする第三者割当増資（本第三者割当増資）を行うことを決定しております。

また、株式会社SBI証券は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から2021年1月25日（月）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」という。（注））、借入株式の返還を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る株式数を上限とする当社普通株式の買付け（以下「シンジケートカバー取引」という。）を行う場合があります。株式会社SBI証券がシンジケートカバー取引により取得した全ての当社普通株式は、借入株式の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、株式会社SBI証券の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る株式数に至らない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、株式会社SBI証券は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って、当社普通株式について安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買付けた当社普通株式の全部又は一部を借入株式の返還に充当することがあります。

上記のとおりシンジケートカバー取引及び安定操作取引により取得した当社普通株式の全部又は一部を借入株式の返還に充当した後の残余の借入株式については、株式会社SBI証券が本第三者割当増資に係る割当に応じることににより取得する当社普通株式により返還されます。

オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し借入株式の返却に充当する株式数を減じた株式数（以下「取得予定株式数」という。）について、株式会社SBI証券は本第三者割当増資に係る割当てに応じ、当社普通株式を取得する予定であります。そのため本第三者割当増資における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当増資における最終的な発行数その限度で減少する、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

株式会社SBI証券が本第三者割当増資に係る割当てに応じる場合には、株式会社SBI証券はオーバーアロットメントによる売出しにより得た資金をもとに取得予定株式数に対する払込みを行います。

オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については、発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、株式会社SBI証券による貸株人からの当社普通株式の借り入れは行われません。したがって、株式会社SBI証券は本第三者割当増資に係る割当に応じず、申込みを行わないため、失権により、本第三者割当増資による新株式発行は全く行われません。また、株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

上記の取引については、株式会社SBI証券は野村證券株式会社と協議の上、これらを行います。

（注） シンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が2021年1月13日（水）の場合、「2021年1月16日（土）から2021年1月25日（月）までの間」
- ② 発行価格等決定日が2021年1月14日（木）の場合、「2021年1月19日（火）から2021年1月25日（月）までの間」
- ③ 発行価格等決定日が2021年1月15日（金）の場合、「2021年1月20日（水）から2021年1月25日（月）までの間」
- ④ 発行価格等決定日が2021年1月18日（月）の場合、「2021年1月21日（木）から2021年1月25日（月）までの間」

となります。

## 2 第三者割当増資について

前記「1 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の株式会社SBI証券を割当先とする本第三者割当増資について、当社が2021年1月4日（月）の取締役会決議により決定した内容は、以下のとおりです。

- (1) 募集株式の数は、当社普通株式652,500株とします。
- (2) 払込金額は、1株につき、前記「第1 募集要項 2 株式募集の方法及び条件 (2) 募集の条件」において決定される一般募集における発行価額（払込金額）と同一とします。
- (3) 増加する資本金の額は、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとします。  
また、増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から上記の増加する資本金の額を減じた額とします。
- (4) 申込期間（申込期日）は、2021年1月25日（月）とします。
- (5) 払込期日は、2021年1月28日（木）とします。
- (6) 申込株数単位は、100株とします。

## 3 ロックアップについて

一般募集に関連して、当社株主である樋口龍及び合同会社GGAは、共同主幹事会社に対し、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して90日目の日に終了する期間（以下「ロックアップ期間」という。）中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、当社普通株式の売却（ただし、オーバーアロットメントによる売出しのために当社普通株式を貸し渡すこと等は除く。）等を行わない旨合意しております。

また、当社は、共同主幹事会社に対し、ロックアップ期間中、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなく、当社普通株式及び当社普通株式を取得する権利又は義務を有する有価証券の発行等（ただし、一般募集及び本第三者割当増資による新株式発行等を除く。）を行わない旨合意しております。

なお、上記のいずれの場合においても、共同主幹事会社はロックアップ期間中であってもその裁量で当該合意の内容の一部又は全部につき解除できる権限を有しております。

## 4 本邦以外の地域において開始される募集に係る事項について

2021年1月4日（月）の取締役会決議により決定された公募による新株式発行（一般募集）に係る募集株式数の一部が、欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国及びカナダを除く。）の海外投資家に対して販売（一般募集における海外販売）されることがあります。

一般募集における海外販売の概要は以下のとおりであります。

- (1) 株式の種類  
当社普通株式
- (2) 発行数（一般募集における海外販売株式数）  
未定  
（注） 発行数（一般募集における海外販売株式数）は、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定されますが、一般募集の発行数4,350,000株の半数以下とします。
- (3) 発行価格  
未定  
（注） 1. 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件として、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定します。  
2. 一般募集における海外販売に係る発行価格は、前記「第1 募集要項 2 株式募集の方法及び条件 (2) 募集の条件」に記載の発行価格と同一とします。また、一般募集における海外販売に係る発行価額との差額は、引受人の手取金となります。

(4) 発行価額（会社法上の払込金額）

未定

- (注) 1. 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、発行価格等決定日に決定します。
2. 一般募集における海外販売に係る発行価額は、前記「第1 募集要項 2 株式募集の方法及び条件 (2) 募集の条件」に記載の発行価額と同一とします。

(5) 資本組入額

未定

- (注) 資本組入額は、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額（1円未満端数切上げ）を上記(2)記載の発行数で除した金額とします。なお、一般募集における海外販売の資本組入額は、前記「第1 募集要項 2 株式募集の方法及び条件 (2) 募集の条件」において決定される資本組入額と同一とします。

(6) 発行価額の総額（一般募集における海外販売に係る発行価額の総額）

未定

- (注) 一般募集における海外販売に係る発行価額の総額は、一般募集における海外販売に係る引受人の買取引受けによる払込金額の総額であります。

(7) 資本組入額の総額（一般募集における海外販売に係る資本組入額の総額）

未定

- (注) 資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金の額であり、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとします。また、増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から上記の増加する資本金の額を減じた額とします。

(8) 株式の内容

完全議決権株式であり、株主の権利内容に何らの限定のない当社における標準となる株式であります。なお、単元株式数は100株であります。

(9) 発行方法

一般募集の引受人が一般募集の募集株式を買取引受けした上で、一般募集の募集株式数の一部を共同主幹事会社の関連会社等を通じて、欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国及びカナダを除く。）の海外投資家に対して販売することがあります。海外投資家に対する需要状況の把握及び配分に関しては、野村証券株式会社及び株式会社SBI証券が共同して行います。

(10) 引受人の名称

株式会社SBI証券（主幹事会社）  
野村証券株式会社（主幹事会社）  
みずほ証券株式会社  
大和証券株式会社  
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社  
SMB C日興証券株式会社  
東海東京証券株式会社

(11) 募集を行う地域

欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国及びカナダを除く。）

(12) 提出会社が取得する手取金の総額並びに用途ごとの内容、金額及び支出予定時期

① 手取金の総額

一般募集における海外販売に係る払込金額の総額	未定
一般募集における海外販売に係る発行諸費用の概算額	未定
一般募集における海外販売に係る差引手取概算額	未定

② 手取金の使途ごとの内容、金額及び支出予定時期

一般募集における海外販売に係る差引手取概算額（未定）と一般募集における国内販売に係る手取概算額 11,745,575,000円及び一般募集と同日付の取締役会決議により決定された本第三者割当増資の手取概算額上限 1,761,911,250円を合わせた手取概算額合計上限13,507,486,250円（本件調達資金）について、手取金の使途ごとの内容、金額及び支出予定時期は前記「第1 募集要項 4 新規発行による手取金の使途 (2) 手取金の使途」に記載の内容と同一とします。

(13) 新規発行年月日（払込期日）

2021年1月19日（火）から2021年1月22日（金）までの間のいずれかの日。ただし、発行価格等決定日の4営業日後の日とします。

(14) 当該有価証券を金融商品取引所に上場しようとする場合における当該金融商品取引所の名称  
株式会社東京証券取引所

(15) その他の事項

発行済株式総数及び資本金の額（2020年11月1日現在）

発行済株式総数 29,070,675株（注）

資本金の額 1,168百万円

（注） 当社は、2020年11月1日付で普通株式1株につき3株の割合で株式分割を行っており、当該株式分割の効力発生後の発行済株式総数です。

安定操作に関する事項

- 1 今回の募集に伴い、当社の発行する上場株式について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。
- 2 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所であります。

### 第3【第三者割当の場合の特記事項】

該当事項はありません。

## 第二部【公開買付けに関する情報】

該当事項はありません。

## 第三部【参照情報】

### 第1【参照書類】

会社の概況及び事業の概況等金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照して下さい。

#### 1【有価証券報告書及びその添付書類】

事業年度 第7期（自 2018年11月1日 至 2019年10月31日） 2020年1月29日関東財務局長に提出

#### 2【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第8期第1四半期（自 2019年11月1日 至 2020年1月31日） 2020年3月16日関東財務局長に提出

事業年度 第8期第2四半期（自 2020年2月1日 至 2020年4月30日） 2020年6月15日関東財務局長に提出

事業年度 第8期第3四半期（自 2020年5月1日 至 2020年7月31日） 2020年9月14日関東財務局長に提出

#### 3【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本有価証券届出書提出日（2021年1月4日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2の規定に基づく臨時報告書を2020年2月4日関東財務局長に提出

1の有価証券報告書提出後、本有価証券届出書提出日（2021年1月4日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第8号の2の規定に基づく臨時報告書を2020年6月12日関東財務局長に提出

#### 4【訂正報告書】

訂正報告書（上記3 臨時報告書（2020年6月12日提出）の訂正報告書）を2020年9月15日に関東財務局長に提出

## 第2【参照書類の補完情報】

上記に掲げた参照書類としての有価証券報告書及び四半期報告書（以下「有価証券報告書等」という。）の提出日以後、本有価証券届出書提出日（2021年1月4日）までの間において、当該有価証券報告書等に記載された事業等のリスクについて変更及び追加すべき事項が生じております。

以下の内容は、当該「事業等のリスク」を一括して記載したものであり、当該変更及び追加箇所については\_\_\_\_\_で示しております。

なお、当該有価証券報告書等に将来に関する事項が記載されておりますが、当該事項については本有価証券届出書提出日（2021年1月4日）現在においてもその判断に変更はなく、また新たに記載する将来に関する事項もありません。また、当該有価証券報告書等に記載されている将来に関する事項は、その作成時点での予想や一定の前提に基づいており、その達成及び将来の業績を保証するものではありません。

### [事業等のリスク]

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、文中の将来に関する事項は、本有価証券届出書提出日（2021年1月4日）現在において当社グループが判断したものであります。

#### (1) 新型コロナウイルス感染拡大について

・リスクが顕在化した場合に連結会社の経営成績等の状況に与える影響の内容等

当社グループが属する不動産業界は、新型コロナウイルスの感染拡大により、金融機関の稼働減に伴う販売活動の停滞、管理会社の営業停滞に伴う仲介可能物件数減少等が事業に重大な影響を及ぼす可能性があります。

・リスクが顕在化する可能性の程度や時期、当該リスクへの対応策

新型コロナウイルスの感染拡大により、当該リスクが顕在化する可能性は相応にあるものと認識しております。

当社グループはこれらのリスク低減を図るため、非対面販売体制の早期確立、自社メディアの強化及び賃貸業界のDXシフト等、長期的な業界変化を見据えたDX推進に注力しております。

#### (2) 不動産取引市場の動向について

・リスクが顕在化した場合に連結会社の経営成績等の状況に与える影響の内容等

当社グループが属する不動産業界は、景気動向、金利水準、地価水準等の変化による不動産取引市場の動向に影響されます。したがって、不動産取引市場の動向が顧客の不動産投資意欲に影響を与えることにより、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

・リスクが顕在化する可能性の程度や時期、当該リスクへの対応策

不動産取引市場の冷え込み等により当該リスクが顕在化する可能性は相応にあるものと認識しております。当社グループはこれらのリスク低減を図るため、不動産市場の動向を注視するとともに、当該動向に柔軟に対応できる体制構築に努めております。

#### (3) 競合について

・リスクが顕在化した場合に連結会社の経営成績等の状況に与える影響の内容等

当社グループが属する不動産業界は、競合他社が多く存在しており、今後、他社の参入等により十分な差別化ができなくなり、競争が激化した場合には、価格競争及び販売件数の減少並びに仕入れ価格の上昇等により当社の経営成績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

・リスクが顕在化する可能性の程度や時期、当該リスクへの対応策

競争激化により当該リスクが顕在化する可能性は相応にあるものと認識しております。当社グループはこれらのリスク低減を図るため、ITを活用した不動産総合プラットフォーム「RENOSY（リノシー）」を利用し、他社と差別化を図っております。当社は、今後も「RENOSY（リノシー）」の機能向上等により他社との差別化を強化する方針であります。

(4) 賃貸物件の空室時のリスクについて

・リスクが顕在化した場合に連結会社の経営成績等の状況に与える影響の内容等

当社グループは、販売した投資不動産の賃貸管理業務まで一気通貫でサービス提供を行っておりますが、購入した顧客と当該賃貸物件の一部について空室時の家賃保証契約を行っております。当社グループでは、空室率を低下させるための施策を講じているものの、空室が多くなった場合には、家賃保証の費用が増加し、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

・リスクが顕在化する可能性の程度や時期、当該リスクへの対応策

当社グループが販売している投資不動産は東京を主とする、国内主要都市圏の駅から近い、単身者用マンションであることから、当該リスクが顕在化する可能性は低いと考えております。しかしながら、中長期的に日本の人口動態が変化していくに伴い、リスクが今後変化していく可能性はありえると考えております。当社グループはこれらのリスク低減を図るため、AI技術を用いた、空室リスクの低い投資不動産の特定及び販売、並びに短期間での原状回復など様々な施策を講じております。

(5) 有利子負債の増加に伴う金利変動リスク及び在庫保有リスクについて

・リスクが顕在化した場合に連結会社の経営成績等の状況に与える影響の内容等

当社グループは、投資不動産の販売を行っておりますが、仕入から販売までの期間が短いため、基本的に当該不動産を長期間に亘り保有することはなく、投資不動産の仕入のために有利子負債残高が高水準になる可能性は高くありません。しかしながら、例外的に長期間保有する場合には、借入れによる資金調達が増え、有利子負債残高が高まる可能性があります。その場合には、金利負担の増加やたな卸資産の評価損等により、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を与える可能性があります。また、仕入れから販売までの期間が想定以上に長期化した場合には、販売価格の値引きにより販売を促進する施策をとる可能性があります。その場合には、利益率の悪化等により、当社グループの経営成績に影響を与える可能性があります。

・リスクが顕在化する可能性の程度や時期、当該リスクへの対応策

当社グループは投資不動産の仕入れから販売までのプロセスについて、テクノロジーの導入の結果、在庫保有期間を短くするオペレーションを確立しており、当該リスクが顕在化する可能性は低いと考えております。しかしながら、当該リスクが顕在化した場合に一定のインパクトがあると認識していることから、投資不動産については物件の仕入れ基準を設けた上で、AI技術を用い、在庫品質及び在庫量管理を徹底することで、当該リスクの低減に努めております。

(6) 技術革新等について

・リスクが顕在化した場合に連結会社の経営成績等の状況に与える影響の内容等

当社グループは、不動産総合プラットフォーム「RENOSY（リノシー）」を活用することで、業務の効率化や情報収集力の強化、データ分析による顧客への効果的な広告配信に努め、他社と差別化を図っております。今後は既存システムの改善に加え、それらのBtoB販売を含めた様々な可能性を想定しておりますが、「RENOSY（リノシー）」がサービスを提供しているIT技術分野は技術進歩が速く、当社グループが想定する以上の技術革新により、当社グループの技術やサービスが競争力を失うような事態が生じた場合、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

・リスクが顕在化する可能性の程度や時期、当該リスクへの対応策

当社グループは常に最先端のIT技術を当社サービスに導入するべく事業運営を心掛けておりますが、IT技術の技術進歩の方向性やスピードは予測することが困難であることから、当該リスクが顕在化する可能性は相応にあるものと認識しております。しかしながら、当社グループは、このようなリスクを低減するために継続的に最新の技術をもったエンジニアの採用及び継続的な社内研修を行うなどの対応を取っております。

(7) システムトラブルについて

・リスクが顕在化した場合に連結会社の経営成績等の状況に与える影響の内容等

当社グループの事業は、コンピュータ・システムを結ぶ通信ネットワークに依存しており、自然災害や事故等により通信ネットワークが切断された場合には、当社の事業に重大な影響を及ぼす可能性があります。当社グループではセキュリティ対策やシステムの安定性確保に取り組んでおりますが、何らかの理由によりシステムトラブルが発生した場合には、当社の経営成績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

・リスクが顕在化する可能性の程度や時期、当該リスクへの対応策

当該リスクが顕在化する可能性は相応にあるものと認識しております。そのため、当社のデータをクラウド上で保有するなどの対応を取っております。

(8) 法的規制について

・リスクが顕在化した場合に連結会社の経営成績等の状況に与える影響の内容等

当社グループが属する不動産業界は、「宅地建物取引業法」、「建設業法」、「国土利用計画法」、「建築基準法」、「都市計画法」、「建物の区分所有等に関する法律」、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」等の法的規制を受けております。当社グループではこれらの法的規制を遵守するように努めておりますが、法令違反が発生した場合や新たな法令の制定・法令の改正等が行われた場合、当社の事業活動が制約を受け、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

また、当社グループは事業活動を行うに際し以下の許認可を得ており、現在、許認可が取消となる事由は発生しておりません。しかしながら、今後、何らかの理由によりこれらの許認可の取消等があった場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

・リスクが顕在化する可能性の程度や時期、当該リスクへの対応策

当社グループは法務部が中心となって各種法的規制に対応し、またリスク管理・コンプライアンス委員会において、リスク管理及びコンプライアンス計画を推進しております。そのため、当該リスクが顕在化する可能性は低いものと考えておりますが、万が一、法的規制に抵触した場合には極めて大きな問題に発展する可能性のある重要なリスクであると認識しております。当社グループは、このようなリスクを低減するために法務部が各社法令等の改正等を適時にキャッチアップするとともに、新規事業の開始時点においても、法務部のコンプライアンスチェックや外部弁護士との連携によるチェック体制を整備しており、法令違反等の予防に努めております。また、法務部が中心となって定期的に各部署及び各グループ会社に関連するコンプライアンス研修を実施し、当社グループのコンプライアンスに対する意識向上を図っています。

(当社)

許認可の名称	所管官庁	許認可の番号	有効期限	取消事由
宅地建物取引業免許	国土交通省	国土交通大臣(1)第9135号	2022年2月22日	宅地建物取引業法 第66条、第67条及び第67条の2
一般建設業許可	国土交通省	東京都知事許可第145636号	2021年8月18日	建設業法 第29条及び第29条の2
小規模不動産特定共同事業者	東京都	東京都知事(1)第1号	2023年5月14日	不動産特定共同事業法第11条及び第36条
一級建築士事務所登録	東京都	東京都知事登録第61581号	2022年4月24日	建設業法 第26条
マンション管理業登録	国土交通省	国土交通大臣(1)第034425号	2024年3月8日	マンションの管理の適正化の推進に関する法律 第83条

(イタンジ株式会社)

許認可の名称	所管官庁	許認可の番号	有効期限	取消事由
宅地建物取引業免許	東京都	東京都知事(1)第103729号	2024年7月26日	宅地建物取引業法 第66条、第67条及び第67条の2

(株式会社RENOSY ASSET MANAGEMENT)

許認可の名称	所管官庁	許認可の番号	有効期限	取消事由
宅地建物取引業免許	東京都	東京都知事(1)第104689号	2025年4月10日	宅地建物取引業法 第66条、第67条及び第67条の2
マンション管理業登録	国土交通省	国土交通大臣(1)第034543号	2025年12月1日	マンションの管理の適正化の推進に関する法律 第83条

(9) 情報の管理について

・リスクが顕在化した場合に連結会社の経営成績等の状況に与える影響の内容等

当社グループは、会員やオーナーの個人情報保有しており、「個人情報の保護に関する法律」の適用を受けております。また、株式会社RENOSY Xでは、金融機関を対象としたシステムの受注開発・サービス提供をおこなっており、「FISC（金融情報システムセンター）」安全対策基準に対応した体制の構築と運用が求められています。何らかの理由でこれらの情報が漏えいしてしまった場合、信用失墜、取引停止、損害賠償請求等が発生し、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

・リスクが顕在化する可能性の程度や時期、当該リスクへの対応策

当社グループにおいて個人情報保護管理体制を、また、システムの開発をおこなう子会社では、FISC安全対策基準やISO27001を充足した管理体制を構築、運用しております。当該リスクが顕在化する可能性は低いものの、万が一、情報漏洩が発生した場合には、極めて大きな問題に発展する可能性があることを認識しております。当社グループはプライバシーマーク、ISMSの認証を取得するとともに、各種情報の取り扱いの重要性については、社内研修等を通じて社員へ啓発活動を継続的に実施するなどの施策を講じております。

(10) 知的財産権について

・リスクが顕在化した場合に連結会社の経営成績等の状況に与える影響の内容等

当社グループは現在、他社の知的財産権を侵害している事実は認識しておりません。しかしながら、当社グループの認識していない知的財産権が既に成立していることにより当社グループの事業運営が制約を受ける場合や第三者の知的財産権の侵害が発覚した場合等においては、信用失墜や損害賠償請求等が発生し、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を与える可能性があります。また、第三者が当社グループの技術などを使用し、市場において当社グループの競争力に悪影響を与える可能性があります。

・リスクが顕在化する可能性の程度や時期、当該リスクへの対応策

当社グループは第三者の知的財産権を侵害しないような体制を構築しておりますが、万が一、当社グループが第三者の知的財産権を侵害してしまった場合には、極めて大きな問題に発展する可能性のある重要なリスクであると認識しております。当社グループは、これらのリスク低減を図るために、新規事業の開始時点において、法務部のコンプライアンスチェック（第三者の知的財産権の侵害等の確認を含む）を受けるなどのプロセスを設け、知的財産権等を侵害することがないよう運営しております。

また、第三者が当社グループの技術などを使用する可能性は常にあるものと認識しております。当該リスク低減を図るために、商標登録や自社製品に関する特許を取得することで第三者による知的財産権の侵害を防いでおります。

(11) 自然災害について

・リスクが顕在化した場合に連結会社の経営成績等の状況に与える影響の内容等

当社グループが事業展開している地域は、首都圏や関西圏が中心となっておりますが、これらの地域で不測の大規模地震や台風等の自然災害等が発生した場合、当社グループの不動産価値の低下や事業展開に支障が生じ、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

・リスクが顕在化する可能性の程度や時期、当該リスクへの対応策

当該リスクは発生する可能性は低いと想定されますが、発生した場合のインパクトは相応にあることを認識しております。

そのため当社グループは、常にリモート対応ができるようなシステム環境を整備する等、物理的に当社グループの本社や支店の設備に依存しないようなビジネス体制を構築しております。

(12) 人材の確保・育成について

・リスクが顕在化した場合に連結会社の経営成績等の状況に与える影響の内容等

当社グループは、オンラインのみならず実業でのオペレーションも有していることから、今後の事業拡大のために優秀な人材の確保、育成並びに事業成長に必要な人員数の確保が重要な課題であると認識しており、積極的に人材を採用しておりますが、必要な人材を確保できない可能性や育成した人材が当社グループの事業に十分に寄与できない可能性があります。その場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

・リスクが顕在化する可能性の程度や時期、当該リスクへの対応策

当該リスクが発生する可能性は常に一定程度あり、発生した場合、特に当社グループの成長に対して相応のインパクトがあるものと認識しております。当社グループは、これらのリスク低減を図るために、幅広い採用ルートから積極的に人材を採用していくとともに、研修の実施等により人材の育成に取り組んでいく方針であります。

(13) 特定の経営者への依存について

・リスクが顕在化した場合に連結会社の経営成績等の状況に与える影響の内容等

当社グループは、代表取締役社長CEO 樋口龍に当社グループの経営の重要な部分を依存しております。何らかの理由により同氏による当社グループ業務の遂行が困難となった場合には、当社グループの事業活動に影響を及ぼす可能性があります。

・リスクが顕在化する可能性の程度や時期、当該リスクへの対応策

当該リスクが発生する可能性は低いものの発生した場合に相応のインパクトがあるものと認識しております。

当社グループは、同氏に過度に依存しないよう、内部管理体制の整備、人材の育成を行う等体制の整備に努めております。

(14) 配当政策について

・リスクが顕在化した場合に連結会社の経営成績等の状況に与える影響の内容等

当社グループは、株主への利益還元を経営上の重要な課題として認識しており、事業基盤の整備状況や事業展開の状況、業績や財政状態等を総合的に勘案しながら、継続的かつ安定的な配当を行うことを基本方針としております。

しかしながら、当社グループは現在成長過程にあり、内部留保の充実を図り、更なる成長に向けた事業の拡充や組織体制、システム環境の整備への投資等の財源として有効活用することが、株主に対する最大の利益還元につながるかと考え、配当を実施しておりません。

・リスクが顕在化する可能性の程度や時期、当該リスクへの対応策

当社グループは、将来的には財政状態及び経営成績を勘案しながら配当を実施していく方針ではありますが、現時点では、フリーキャッシュフローを成長のための投資に投じ、企業価値向上を図ることが株主の利益最大化へ繋がると考えていることから、現時点において配当の実施時期等については未定であります。

(15) M&Aについて

・リスクが顕在化した場合に連結会社の経営成績等の状況に与える影響の内容等

当社グループは、企業価値を継続的に向上させる上で有効な手段となる場合や、市場において短期間で優位性を確立するといった大きな相乗効果が見込める場合には、今後も必要に応じてM&Aを実施する方針です。

しかしながら、事前の調査・検討内容に不十分な点が存在することや、買収後の市場環境や競争環境の著しい変化があった場合には、買収した事業が計画どおりに展開することができず、或いは投下資金の回収ができず、のれんの減損や追加費用が発生する可能性があります。その場合等には、当社グループの業績や成長見通し及び事業展開等に大きな影響を及ぼす可能性があります。

・リスクが顕在化する可能性の程度や時期、当該リスクへの対応策

当社グループはM&Aを継続的に実施していることから、当該リスクが顕在化する可能性は少ないながらもあるものと認識しております。当社グループは市場動向や顧客のニーズ、相手先企業の業績、財務状況、技術優位性や市場競争力、当社グループの事業ポートフォリオ等を投資管理規定に基づき、十分に精査し、また、投資委員会を開催することで投資対象の選定から調査方針の決定、投資判断にあたっての調査及び審査をおこなうことで、当該リスクを低減できるものと認識しております。

### 第3【参照書類を縦覧に供している場所】

株式会社GA technologies 本店

(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)

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)

### 第四部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

### 第五部【特別情報】

該当事項はありません。

## 「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面

会社名 株式会社GA technologies  
代表者の役職氏名 代表取締役社長CEO 樋口 龍

---

- 1 当社は1年間継続して有価証券報告書を提出しております。
- 2 当社の発行する株券は、東京証券取引所に上場されております。  
(新規上場日：2018年7月25日)
- 3 当社の発行済株券は、算定基準日（2020年7月31日）上場時価総額が250億円以上であります。  
61,145百万円

(参考)

(2020年7月31日の上場時価総額)

東京証券取引所に  
おける最終価格 発行済株式総数  
6,310円 × 9,690,225株 = 61,145百万円

## 事業内容の概要及び主要な経営指標等の推移

### 1 事業内容の概要

当社グループ（当社及び関係会社）は、当社（株式会社GA technologies）、完全子会社である株式会社RENOSY ASSET MANAGEMENT（リーガル賃貸保証株式会社より名称変更）、イタンジ株式会社、株式会社RENOSY FINANCE、イエスリノベーション株式会社、株式会社RENOSY X、株式会社Modern Standard、株式会社神居秒算、及び積愛科技（上海）有限公司により構成されており、不動産総合ブランド「RENOSY（リノシー）」の開発・運営、中古不動産の売買及び仲介、賃貸仲介、リノベーション、賃貸物件の管理、家賃債務保証、不動産仲介会社及び管理会社向け業務支援システム並びに銀行ローン申込プラットフォーム及び中華圏の投資家向け不動産プラットフォームなどの自社プロダクトの開発・外販等を主たる業務としております。（2020年10月31日現在）

セグメント名称	主たる事業内容
「RENOSY（リノシー）」事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産総合ブランド「RENOSY（リノシー）」の開発、運営</li> <li>・中古不動産の売買及び仲介</li> <li>・マンション賃貸管理事業</li> <li>・サブリース事業</li> <li>・住宅及びオフィスのリノベーションの企画、設計、施工管理</li> <li>・会員向け情報提供・資産管理アプリの開発、運営</li> <li>・クラウドファンディングの運営</li> <li>・自社プロダクトの外販</li> <li>・賃貸マンション、アパート専門のデザインリフォーム及びリノベーション</li> <li>・不動産仲介会社向けの営業支援クラウドシステムの開発、運営</li> <li>・管理会社と仲介会社、入居希望者間のやり取りの自動化等を実現するシステムの開発、運営</li> <li>・貸金業</li> <li>・セルフ内見型お部屋探しサイト「OHEYAGO（オヘヤゴ）」の運営</li> <li>・高級賃貸用不動産仲介事業</li> <li>・銀行ローン申込プラットフォームサービス「MORTGAGE GATEWAY by RENOSY（モーゲージゲートウェイ バイ リノシー）」の運営</li> <li>・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</li> <li>・情報テクノロジー、コンピューターテクノロジー領域における技術サービス、技術開発、技術コンサルティング等</li> </ul>
その他の事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家賃債務保証事業</li> </ul>

（「RENOSY（リノシー）」事業）

「RENOSY（リノシー）」事業では、不動産総合ブランド「RENOSY（リノシー）」の開発・運営を中心として、中古不動産の売買及び仲介、リノベーション、不動産仲介会社及び管理会社向け業務支援システムの開発・運営、高級賃貸用不動産の仲介、中華圏向けの不動産プラットフォーム「神居秒算」の運営、等を行っております。各事業の概要は以下のとおりです。

① 不動産投資事業（当社）（RENOSY iBuyer事業）

顧客が「未来の理想の暮らしを創るための」不動産投資領域において、リアルとテクノロジーの融合により、透明性が高く、高効率な不動産投資と投資後のサポートや関連する自社プロダクトの外販をしております。具体的には、自社開発した仕入物件管理システム「SUPPLIER by RENOSY（サプライヤー バイ リノシー）」により優良物件を仕入れ、これらの物件と物件購入を希望する買い手との取引を速やかに成立させる仕組みの提供、資産管理アプリの開発・運営、クラウドファンディングの運営等を通じて、一気通貫で顧客の資産形成をサポートしております。

② 売買仲介・リノベーション事業（当社）（RENOSY Living事業）

顧客が「『今、したい生活』を実現するための」不動産の売買仲介・リノベーション領域において、テクノロジーを駆使した物件探し、リノベーション、売却までを一気通貫で提供しております。具体的には、日本最大級のマンション情報データベースの運用、新着物件をお知らせするアプリの開発やAIを活用したマンションの売却推定価格のオンライン査定等によって、顧客のライフスタイルに合った理想の住まい作りをトータルでサポートしております。

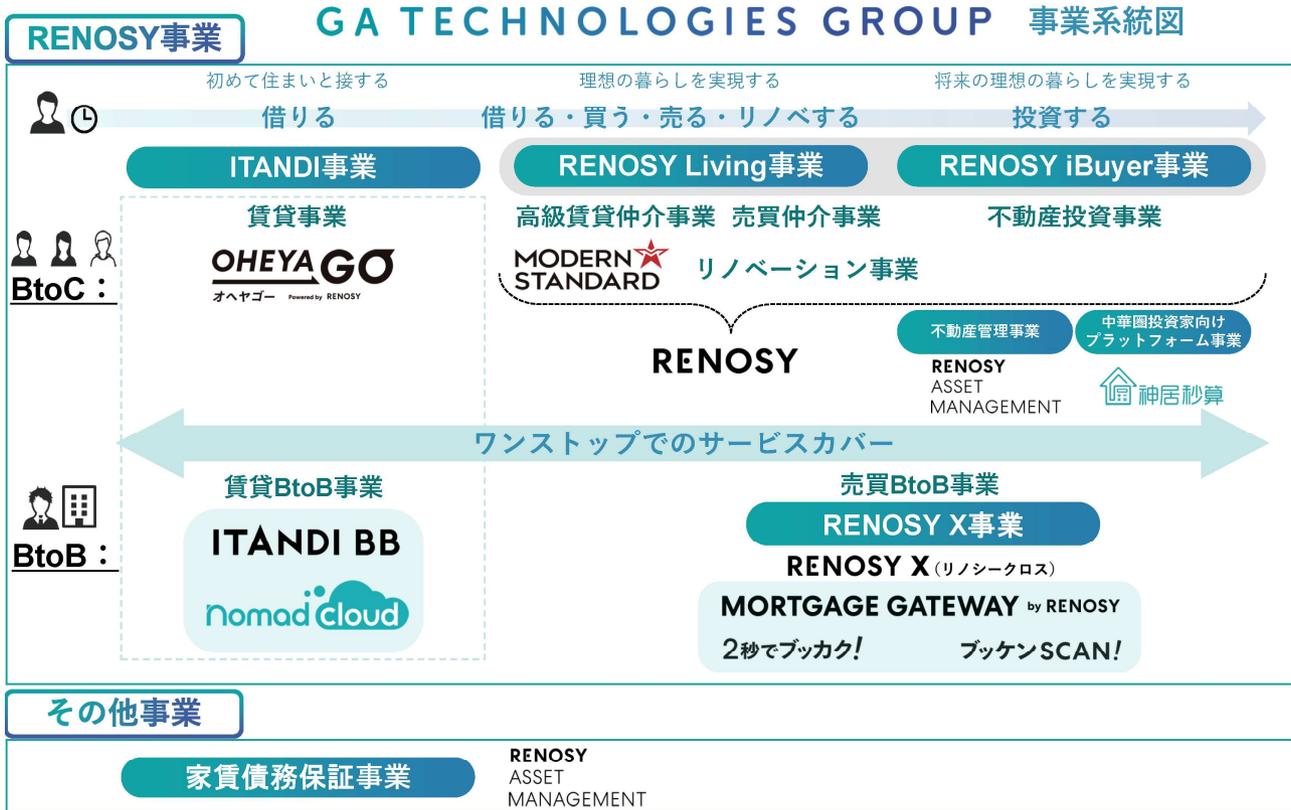
- ③ 不動産仲介会社・管理会社向け業務支援システム事業及び賃貸仲介事業（イタンジ株式会社）（ITANDI事業）  
顧客が「初めて理想の暮らしを考える」不動産の賃貸領域において、テクノロジーによって不動産賃貸のプロセスをオンラインで完結させる仕組みを提供しております。具体的には、BtoBサービスである不動産仲介会社向け営業支援システム「nomad cloud」及び管理会社向け物件管理システム「ITANDI BB」とBtoCサービスであるセルフ内見型お部屋探しサイト「OHEYAGO（オヘヤゴ）」の連動やIoTデバイス（スマートロック）の導入等によって、正確な賃貸物件の情報提供からスピーディーな不動産賃貸手続きまでの実現を図っております。
- ④ ファイナンスサービス（RENOSY FINANCE株式会社）  
顧客の資産形成に際して、融資や運用等のファイナンスサービスを行う予定です。
- ⑤ 自社プロダクトの外販事業（株式会社RENOSY X）（RENOSY X事業）  
不動産会社および金融機関に対し、当社が運営してきた銀行ローン申込プラットフォームサービス「MORTGAGE GATEWAY by RENOSY（モーゲージ ゲートウェイ パイ リノシー）」並びに、不動産仲介会社による不動産業者間のやり取りをオンライン上で完結できる「2秒でブッカク！」及びAIによる販売図面の自動認識システム「ブッケンSCAN！」を提供しております。不動産取引に関わる全ての人をシームレスに繋ぐことで、よりなめらかな不動産取引の実現に貢献し、各種業務のシステム化により、ルーチンワークを自動化し、企業の生産性向上をサポートしております。
- ⑥ 高級賃貸用不動産の賃貸仲介事業（株式会社Modern Standard）（RENOSY Living事業）  
顧客が「『あなただけの暮らし』を実現するための」不動産の高級賃貸領域において、首都圏を中心とした高所得者向けPropTechサービスを提供しております。具体的には、不動産サービスサイト「RENOSY」（旧「Modern Standard」と当社が運営する「RENOSY」が2020年11月に統合）を当社と共同で運営し、高所得者への賃貸仲介を主な事業としています。
- ⑦ マンション賃貸管理事業及びサブリース事業（株式会社RENOSY ASSET MANAGEMENT）（不動産管理事業）  
当社の不動産投資事業で購入した不動産の賃貸管理サービス及びサブリース契約での管理サービスを提供しております。ウェブ集客力により、素早く優良入居者の入居を実現し、東京都心の賃貸物件をはじめとした豊富な仲介実績に基づく適正な賃料査定・売却価格査定等の提供により、顧客の不動産管理をサポートしております。
- ⑧ 中華圏の投資家向け不動産プラットフォーム事業（株式会社神居秒算及び积爱科技（上海）有限公司）  
中華圏を中心とする投資家である顧客が日本の不動産を取得する為の不動産プラットフォームを提供しております。具体的には、サービスサイト「神居秒算」を運営しており、中国の投資家に有益かつ効率的な日本の不動産情報を提供し、日本国内の不動産事業者に対しては中国投資家への販売チャネルを提供しています。

（その他の事業）

その他の事業では株式会社RENOSY ASSET MANAGEMENTが家賃債務保証事業を行っております。

[事業系統図]

以上述べた事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。



## 2 主要な経営指標等の推移

### (1) 連結経営指標等

回次		第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
決算年月		平成27年10月	平成28年10月	平成29年10月	平成30年10月	令和元年10月
売上高	(千円)	—	—	—	—	39,286,477
経常利益	(千円)	—	—	—	—	1,019,722
親会社株主に帰属する当期純利益	(千円)	—	—	—	—	510,213
包括利益	(千円)	—	—	—	—	506,463
純資産額	(千円)	—	—	—	—	5,757,236
総資産額	(千円)	—	—	—	—	11,839,538
1株当たり純資産額	(円)	—	—	—	—	610.08
1株当たり当期純利益	(円)	—	—	—	—	56.95
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	(円)	—	—	—	—	51.42
自己資本比率	(%)	—	—	—	—	48.6
自己資本利益率	(%)	—	—	—	—	8.9
株価収益率	(倍)	—	—	—	—	51.80
営業活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	—	—	—	—	1,235,667
投資活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	—	—	—	—	△3,441,995
財務活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	—	—	—	—	4,414,218
現金及び現金同等物の期末残高	(千円)	—	—	—	—	4,226,830
従業員数	(人)	—	—	—	—	347
(外、平均臨時雇用者数)		(—)	(—)	(—)	(—)	(44)

(注) 1. 第7期より連結財務諸表を作成しているため、それ以前については記載しておりません。

2. 売上高には消費税等は含まれておりません。

3. 従業員数は就業人員（当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。）であり、臨時雇用者（パートタイマー、人材会社からの派遣社員を含む。）は、年間の平均人数を（ ）内に外数で記載しております。

4. 第7期の連結財務諸表については、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）に基づき作成しており、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、EY新日本有限責任監査法人の監査を受けております。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
決算年月	平成27年10月	平成28年10月	平成29年10月	平成30年10月	令和元年10月
売上高 (千円)	3,186,950	5,373,624	9,557,609	20,126,760	38,716,828
経常利益又は経常損失 (△) (千円)	103,763	△102,099	336,265	641,115	1,247,913
当期純利益又は当期純損失 (△) (千円)	43,379	△133,277	258,828	399,198	677,682
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	—	—	—	—	—
資本金 (千円)	10,000	100,000	100,000	100,000	1,156,809
発行済株式総数 (株)	200,000	212,569	212,569	8,502,760	9,432,855
純資産額 (千円)	63,981	14,992	336,617	2,436,742	5,928,855
総資産額 (千円)	297,022	722,839	998,344	4,412,114	11,715,115
1株当たり純資産額 (円)	357.44	2.26	48.74	289.34	628.28
1株当たり配当額 (円)	—	—	—	—	—
(うち1株当たり中間配当額)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失 (△) (円)	220.55	△20.69	38.67	53.00	75.65
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	47.95	68.29
自己資本比率 (%)	21.5	2.1	33.6	55.2	50.6
自己資本利益率 (%)	64.3	—	147.6	28.8	16.2
株価収益率 (倍)	—	—	—	45.79	38.99
配当性向 (%)	—	—	—	—	—
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	—	△163,620	467,425	478,757	—
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	—	△95,986	△128,516	△1,160,399	—
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	—	413,947	△162,125	2,244,480	—
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	—	279,318	456,102	2,018,940	—
従業員数 (人)	36	72	109	210	314
(外、平均臨時雇用者数)	(4)	(—)	(—)	(—)	(37)
株主総利回り (%)	—	—	—	—	121.6
(比較指標：TOPIX)	—	—	—	—	(101.3)
最高株価 (円)	—	—	—	12,640 □3,775	4,720
最低株価 (円)	—	—	—	5,440 □2,145	2,400

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

2. 第7期より連結財務諸表を作成しているため、持分法を適用した場合の投資利益、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・フロー及び現金及び現金同等物の期末残高は記載しておりません。

3. 第3期から第6期までの持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社を有していないため、記載しておりません。

4. 1株当たり配当額及び配当性向については、配当を実施していないため、記載しておりません。

5. 当社は、平成27年9月24日付で普通株式1株につき1,000株の割合で株式分割を行っておりますが、第3期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。また、平成30年4月11日付で普通株式1株につき20株、平成30年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っておりますが、第4期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益及び1株当たり当期純損失を算定しております。

6. 第3期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。第4期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。第5期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であったため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。第6期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、当社株式が平成30年7月25日に東京証券取引所マザーズ市場に上場したため、新規上場日から当該事業年度末日までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。
7. 第4期の自己資本利益率については、当期純損失を計上しているため、記載しておりません。
8. 第3期から第5期までの株価収益率については、当社株式は非上場であったため、記載しておりません。
9. 第3期につきましては、キャッシュ・フロー計算書を作成していないため、キャッシュ・フロー計算書に係る各項目については記載しておりません。
10. 従業員数は就業人員（当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。）であり、臨時雇用者（パートタイマー、人材会社からの派遣社員を含む。）は年間の平均人数を（ ）内に外書で記載しております。なお、第4期から第6期までの平均臨時雇用者数は、その総数が従業員数の100分の10未満であるため、記載を省略しております。
11. 当社株式は、平成30年7月25日付けで東京証券取引所マザーズに上場したため、株主総利回り及び比較指標の最近5年間の推移は第6期以降を記載しております。なお、比較指標としては、当社が配当を実施していないため、配当込みでないTOPIXを記載しております。
12. 第3期から第6期の株主利回り及び比較指標は、平成30年7月25日に東京証券取引所マザーズに上場したため、記載しておりません。株主総利回りは第6期末日の株価を基準として算定しております。
13. 最高株価及び最低株価は東京証券取引所マザーズにおけるものであります。なお、当社株式は、平成30年7月25日付けで同取引所に株式を上場したため、それ以前の株価については記載しておりません。
14. 当社は、平成30年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。□印は当該株式分割による権利落後の最高・最低株価を示しております。
15. 第4期以降の財務諸表については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成しており、第3期については、「会社計算規則」（平成18年法務省令第13号）に基づき算出した各数値を記載しております。なお、第4期以降の財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づきEY新日本有限責任監査法人の監査を受けておりますが、第3期の財務諸表については、当該監査を受けておりません。

## 2020年10月期連結会計年度（2019年11月1日から2020年10月31日まで）の業績の概要

2020年12月15日開催の取締役会にて承認され、同日公表した2020年10月期連結会計年度（2019年11月1日から2020年10月31日まで）の連結財務諸表は以下のとおりです。

ただし、以下の連結財務諸表は金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査法人の監査を終了していないため、監査報告書は受領しておりません。

なお、連結財務諸表の記載金額については百万円単位とし、百万円未満の端数を切り捨てて表示しております。

連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年10月31日)	当連結会計年度 (2020年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,279	6,386
売掛金	37	147
販売用不動産	682	1,386
未成工事支出金	3	8
貯蔵品	22	48
前渡金	203	137
前払費用	198	270
その他	127	149
貸倒引当金	△42	△81
流動資産合計	5,512	8,453
固定資産		
有形固定資産		
建物	810	866
減価償却累計額	△40	△113
建物(純額)	770	753
車両運搬具	8	13
減価償却累計額	△5	△6
車両運搬具(純額)	3	6
工具、器具及び備品	104	171
減価償却累計額	△47	△74
工具、器具及び備品(純額)	57	97
リース資産	254	263
減価償却累計額	△24	△61
リース資産(純額)	229	202
建設仮勘定	12	170
有形固定資産合計	1,072	1,230
無形固定資産		
のれん	1,707	3,911
ソフトウェア	241	2,542
ソフトウェア仮勘定	1,648	57
顧客関連資産	724	853
その他	8	5
無形固定資産合計	4,330	7,370
投資その他の資産		
投資有価証券	193	410
長期預金	22	10
敷金及び保証金	617	892
繰延税金資産	-	54
その他	89	83
投資その他の資産合計	923	1,450
固定資産合計	6,327	10,051
資産合計	11,839	18,505

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年10月31日)	当連結会計年度 (2020年10月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	100	1,503
1年内返済予定の長期借入金	734	949
1年内償還予定の社債	40	40
未払金	640	988
未成工事受入金	4	2
リース債務	53	58
未払法人税等	378	661
未払消費税等	134	210
保証履行引当金	9	15
アフター保証引当金	17	8
転貸損失引当金	1	-
預り金	454	1,074
その他	155	210
流動負債合計	2,724	5,723
固定負債		
社債	150	2,110
長期借入金	2,179	2,383
リース債務	203	149
繰延税金負債	239	258
空室損失引当金	63	77
資産除去債務	301	407
その他	221	256
固定負債合計	3,358	5,643
負債合計	6,082	11,367
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,156	1,182
資本剰余金	3,466	3,931
利益剰余金	1,135	2,039
自己株式	△0	△0
株主資本合計	5,758	7,152
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△3	△14
その他の包括利益累計額合計	△3	△14
新株予約権	2	0
純資産合計	5,757	7,137
負債純資産合計	11,839	18,505

(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 2018年11月1日 至 2019年10月31日)	当連結会計年度 (自 2019年11月1日 至 2020年10月31日)
売上高	39,286	63,070
売上原価	32,435	53,208
売上総利益	6,850	9,861
販売費及び一般管理費	5,657	7,973
営業利益	1,193	1,888
営業外収益		
受取利息	0	0
その他	10	17
営業外収益合計	10	17
営業外費用		
支払利息	57	67
支払手数料	109	121
社債発行費	4	21
その他	12	42
営業外費用合計	183	251
経常利益	1,019	1,654
特別損失		
減損損失	67	60
固定資産除売却損	2	0
賃貸借契約解約損	42	-
その他	7	1
特別損失合計	120	61
税金等調整前当期純利益	899	1,592
法人税、住民税及び事業税	394	805
法人税等調整額	△5	△116
法人税等合計	389	688
当期純利益	510	903
親会社株主に帰属する当期純利益	510	903

## (連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年11月1日 至 2019年10月31日)	当連結会計年度 (自 2019年11月1日 至 2020年10月31日)
当期純利益	510	903
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△3	△10
その他の包括利益合計	△3	△10
包括利益	506	893
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	506	893

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2018年11月1日 至 2019年10月31日)

(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
当期首残高	100	1,710	624	△3	2,431
当期変動額					
新株の発行(新株予約権の行使)	1,056	1,056			2,113
親会社株主に帰属する当期純利益			510		510
自己株式の取得				△0	△0
株式交換による増加		699		3	703
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	1,056	1,756	510	3	3,326
当期末残高	1,156	3,466	1,135	△0	5,758

	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	その他の包括利 益累計額合計		
当期首残高	-	-	0	2,432
当期変動額				
新株の発行(新株予約権の行使)				2,113
親会社株主に帰属する当期純利益				510
自己株式の取得				△0
株式交換による増加				703
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△3	△3	1	△2
当期変動額合計	△3	△3	1	3,324
当期末残高	△3	△3	2	5,757

	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
当期首残高	1,156	3,466	1,135	△0	5,758
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）	25	25			51
親会社株主に帰属する当期純利益			903		903
自己株式の取得				△0	△0
株式交換による増加		439			439
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	25	464	903	△0	1,393
当期末残高	1,182	3,931	2,039	△0	7,152

	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	△3	△3	2	5,757
当期変動額				
新株の発行（新株予約権の行使）				51
親会社株主に帰属する当期純利益				903
自己株式の取得				△0
株式交換による増加				439
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△10	△10	△2	△12
当期変動額合計	△10	△10	△2	1,380
当期末残高	△14	△14	0	7,137

## (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 2018年11月1日 至 2019年10月31日)	当連結会計年度 (自 2019年11月1日 至 2020年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	899	1,592
減価償却費	230	629
減損損失	67	60
のれん償却額	235	344
社債発行費	4	21
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	21	38
受取利息及び受取配当金	△0	△0
支払利息	57	67
固定資産除売却損益 (△は益)	2	0
賃貸借契約解約損	42	-
空室損失引当金の増減額 (△は減少)	33	14
保証履行引当金の増減額 (△は減少)	9	6
売上債権の増減額 (△は増加)	△13	△87
前渡金の増減額 (△は増加)	△65	66
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△257	△420
未払金の増減額 (△は減少)	224	144
預り金の増減額 (△は減少)	140	323
その他	△62	96
小計	1,569	2,896
利息及び配当金の受取額	0	0
利息の支払額	△55	△66
法人税等の支払額	△278	△517
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,235	2,312
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△56	△5
定期預金の払戻による収入	2	2
有形固定資産の取得による支出	△425	△212
無形固定資産の取得による支出	△1,194	△1,100
投資有価証券の取得による支出	△196	△231
敷金及び保証金の差入による支出	△53	△341
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△1,589	△1,944
その他	71	66
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,441	△3,766
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)	△153	1,400
長期借入れによる収入	4,878	933
長期借入金の返済による支出	△2,572	△970
社債の発行による収入	195	1,978
社債の償還による支出	△10	△40
リース債務の返済による支出	△38	△58
新株予約権の発行による収入	6	-
新株予約権の行使による株式の発行による収入	2,108	50
新株予約権の取得による支出	-	△1
自己株式の取得による支出	△0	△0
その他	-	254
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,414	3,545
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,207	2,091
現金及び現金同等物の期首残高	2,018	4,226
現金及び現金同等物の期末残高	4,226	6,318

(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。

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

(有形固定資産の減価償却方法の変更)

当社グループ（当社及び連結子会社）は、従来、有形固定資産（ただし建物を除く）の減価償却方法として定率法を採用しておりましたが、当連結会計年度より定額法に変更いたしました。

当社は、不動産総合ブランド「RENOSY（リノシー）」事業を確立すべく2018年11月以降、イタンジ株式会社、株式会社RENOSY ASSET MANAGEMENT（リーガル賃貸保証株式会社より名称変更）、株式会社RENOSY FINANCE、イエスリノベーション株式会社、株式会社RENOSY X、株式会社Modern Standard、株式会社神居秒算及び積愛科技（上海）有限公司の各社をグループに加え、安定的な収益基盤及びグループとしての一体運営を構築してまいりました。また、不動産総合ブランド「RENOSY（リノシー）」事業を『成長と安定を両立させる事業体制』へ移行すべく、当連結会計年度より、フロー事業であるiBuyer事業を基盤に、SaaS事業（不動産売買プラットフォーム、賃貸管理業務の独立化、自社開発Techの外販等）へ投資を行い、計画的にストック事業の割合を増やすことで、安定した事業基盤を確立し、更なる成長を続けていく戦略を明確にいたしました。

これを契機に、当社グループの事業活動と有形固定資産の使用実態を検討した結果、今後当社グループの有形固定資産が概ね耐用年数内で安定して稼働する状態であることを踏まえ、定額法による減価償却が有形固定資産の使用実態をより適切に表すと判断したことによるものであります。

なお、当連結会計年度において、連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

(追加情報)

(新型コロナウイルスの感染拡大に伴う会計上の見積りについて)

新型コロナウイルスの世界的な感染拡大により、経済、企業活動への深刻な影響が見込まれております。

当社グループ（当社および連結子会社）におきましては、金融機関の稼働減に伴う販売活動の停滞、管理会社の営業停滞に伴う仲介可能物件数減少及び仲介業界の冷え込みによる電子申込利用減等の影響が出ておりますが、非対面販売体制の早期確立、自社メディアの強化及び賃貸業界のDXシフト等、長期的な業界変化を見据えたDX推進に注力しており、業績への影響は限定的であると考えております。

そのため、当連結会計年度において、固定資産の減損や繰延税金資産の回収可能性等の会計上の見積りに重要な影響はないものと判断しております。

(保有目的の変更)

当連結会計年度において、保有目的の変更により、建物99百万円及び無形固定資産その他155百万円を販売用不動産に振替えております。

(セグメント情報等)

当社グループは「RENOSY（リノシー）」事業を主要な事業としており、他の事業セグメントの重要性が乏しいため、セグメント別の記載を省略しております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2018年11月1日 至 2019年10月31日)	当連結会計年度 (自 2019年11月1日 至 2020年10月31日)
1株当たり純資産額	203.36円	242.84円
1株当たり当期純利益	18.98円	31.25円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	17.14円	29.42円

(注) 1. 当社は、2020年10月14日開催の当社取締役会の決議に基づき、2020年11月1日付で株式1株につき3株の割合で株式分割を行っております。そのため、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

2. 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2018年11月1日 至 2019年10月31日)	当連結会計年度 (自 2019年11月1日 至 2020年10月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	510	903
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期 純利益 (百万円)	510	903
普通株式の期中平均株式数 (株)	26,873,688	28,921,561
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額 (百万円)	-	-
普通株式増加数 (株)	2,893,704	1,793,450
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1株当たり当期純利益の算定に含めなかった 潜在株式の概要	2019年2月1日の臨時取締役会 決議に基づく第7回新株予約権 (第三者割当による行使価額修 正条項・下限行使価額修正選 択権及び行使停止条項付新株予 約権。目的となる株式の種類 及び株式数：普通株式783,000 株)	2019年2月1日の臨時取締役会 決議に基づく第三者割当による 行使価額修正条項付第7回新株 予約権 (目的となる株式の種類 及び株式数：普通株式783,000 株) は2020年2月18日をもって 権利行使期間満了につき失効し ております。

(注) 普通株式の期中平均株式数、普通株式増加数及び希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の株式数は2020年11月1日付株式分割 (普通株式1株につき3株の割合) による分割後の株式数に換算して記載しております。

(重要な後発事象)

株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更

当社は、2020年10月14日開催の取締役会において、次のように株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更を行なうことを決議し、実行いたしました。

(1) 株式分割の目的

株式分割を行うことで、当社株式の投資単位あたりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、投資家層の拡大と当社株式の流動性の向上を図ることを目的としております。

(2) 株式分割の概要

①分割の方法

2020年10月31日（同日は株主名簿管理人の休業日につき、実質的には2020年10月30日）を基準日として、同日最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有普通株式を、1株につき3株の割合をもって分割いたしました。

②分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式数	9,797,705株
今回の分割により増加する株式数	19,595,410株
株式分割後の発行済株式総数	29,393,115株
株式分割後の発行可能株式総数	102,000,000株

③分割の日程

基準日公告日	2020年10月16日
基準日	2020年10月31日
効力発生日	2020年11月1日

(注) 上記の基準日は、株主名簿管理人の休業日につき、実質的には、2020年10月30日であります。

④1株当たり情報に及ぼす影響額

当該株式分割による影響額については、「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 1株当たり情報」に記載しております。

(3) 株式分割に伴う定款の一部変更

①定款変更の理由

今回の株式分割に伴い、会社法第184条第2項の規定に基づき、2020年11月1日をもって当社定款の第6条の発行可能株式総数を変更いたしました。

②定款変更の内容

変更の内容は以下のとおりであります。

(下線は変更部分を示します。)

現行定款	変更後定款
(発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は、 <u>3,400万株</u> とする。	(発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は、 <u>10,200万株</u> とする。

③日程

定款変更の効力発生日2020年11月1日

(4) その他

資本金の金額の変更

今回の株式分割に際して、当社の資本金の額に変更はありません。

## 第8期事業年度（2019年11月1日から2020年10月31日まで）の業績の概要

2020年12月15日開催の取締役会にて承認した第8期事業年度（2019年11月1日から2020年10月31日まで）の計算書類は以下のとおりです。

ただし、以下の計算書類は会社法の規定に基づいて作成されたものであり、金融商品取引法の規定に基づき提出される財務書類ではないため、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査法人の監査はなされていません。

なお、計算書類の記載金額については百万円単位とし、百万円未満の端数を切り捨てて表示しております。

## 貸借対照表

(2020年10月31日現在)

(単位：百万円)

(資産の部)		(負債の部)	
科目	金額	科目	金額
<b>流動資産</b>	<b>6,877</b>	<b>流動負債</b>	<b>4,824</b>
現金及び預金	4,806	短期借入金	1,500
販売用不動産	1,103	1年内返済予定の長期借入金	871
未成工事支出金	8	1年内償還予定の社債	40
貯蔵品	43	リース債務	58
前渡金	137	未払金	989
前払費用	252	未成工事受入金	2
短期貸付金	453	未払法人税等	649
その他	80	未払消費税等	160
貸倒引当金	△7	預り金	504
<b>固定資産</b>	<b>10,538</b>	その他	48
<b>有形固定資産</b>	<b>1,229</b>	<b>固定負債</b>	<b>4,675</b>
建物	753	社債	2,110
車両運搬具	6	長期借入金	2,008
工具、器具及び備品	97	リース債務	149
リース資産	202	資産除去債務	407
建設仮勘定	170	その他	0
<b>無形固定資産</b>	<b>2,139</b>	<b>負債合計</b>	<b>9,500</b>
ソフトウェア	2,133	(純資産の部)	
その他	5	<b>株主資本</b>	<b>7,930</b>
<b>投資その他の資産</b>	<b>7,169</b>	資本金	1,182
投資有価証券	410	資本剰余金	3,931
長期預金	10	資本準備金	2,019
関係会社株式	5,401	その他資本剰余金	1,911
関係会社出資金	322	<b>利益剰余金</b>	<b>2,817</b>
敷金及び保証金	889	その他利益剰余金	2,817
繰延税金資産	53	繰越利益剰余金	2,817
その他	82	<b>自己株式</b>	<b>△0</b>
		<b>評価・換算差額等</b>	<b>△14</b>
		その他有価証券評価差額金	△14
		<b>新株予約権</b>	<b>0</b>
		<b>純資産合計</b>	<b>7,916</b>
<b>資産合計</b>	<b>17,416</b>	<b>負債純資産合計</b>	<b>17,416</b>

(注) 金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

## 損益計算書

(2019年11月1日から2020年10月31日まで)

(単位：百万円)

科目	金額	
売上高		60,957
売上原価		52,055
売上総利益		8,902
販売費及び一般管理費		6,449
営業利益		2,452
営業外収益		
受取利息	0	
その他	8	9
営業外費用		
支払利息	60	
支払手数料	121	
社債発行費	21	
その他	29	232
経常利益		2,229
特別損失		
減損損失	33	
固定資産除売却損	0	33
税引前当期純利益		2,195
法人税、住民税及び事業税	783	
法人税等調整額	△99	684
当期純利益		1,510

(注) 金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

## 株主資本等変動計算書

(2019年11月1日から2020年10月31日まで)

(単位：百万円)

	株主資本							自己株式	株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金				
		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	1,156	1,555	1,911	3,466	1,306	1,306	△0	5,930	
当期変動額									
新株の発行 (新株予約権の行使)	25	25		25				51	
当期純利益					1,510	1,510		1,510	
自己株式の取得							△0	△0	
株式交換による増加		439		439				439	
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)									
当期変動額合計	25	464		464	1,510	1,510	△0	2,000	
当期末残高	1,182	2,019	1,911	3,931	2,817	2,817	△0	7,930	

	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	△3	△3	2	5,928
当期変動額				
新株の発行 (新株予約権の行使)				51
当期純利益				1,510
自己株式の取得				△0
株式交換による増加				439
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△10	△10	△2	△12
当期変動額合計	△10	△10	△2	1,987
当期末残高	△14	△14	0	7,916

(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

#### (1) 資産の評価基準及び評価方法

- ① その他有価証券  
・時価のないもの

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 たな卸資産  
・販売用不動産  
  
・未成工事支出金  
・貯蔵品

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。

個別法による原価法を採用しております。

主として最終仕入原価法による原価法（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。

#### (2) 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ェア  
  
・その他の無形固定資産

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。

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  
・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

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。

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。

#### (3) 繰延資産の処理方法

- ・株式交付費  
・社債発行費

支出時に全額費用処理としております。

支出時に全額費用処理としております。

#### (4) 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。

- ③ 転貸損失引当金

転貸支出が賃貸収入を上回る部分について、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個別契約ごとに損失見込額を計上しております。

- ④ 空室損失引当金

空室保証による損失リスクに備えるため、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。

(5) 重要な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。

(6) その他計算書類の作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、控除対象外消費税額のうち、固定資産に係るものは、投資その他の資産に計上し、5年間で均等償却を行っております。

## 2. 会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更

### (有形固定資産の減価償却方法の変更)

当社は、従来、有形固定資産（ただし建物を除く）の減価償却方法として定率法を採用していましたが、当事業年度より定額法に変更いたしました。

当社は、不動産総合ブランド「RENOSY（リノシー）」事業を確立すべく2018年11月以降、イタンジ株式会社、株式会社RENOSY ASSET MANAGEMENT（リーガル賃貸保証株式会社より名称変更）、株式会社RENOSY FINANCE、イエスリノベーション株式会社、株式会社RENOSY X、株式会社Modern Standard、株式会社神居秒算及び積愛科技（上海）有限公司の各社をグループに加え、安定的な収益基盤及びグループとしての一体運営を構築してまいりました。また、不動産総合ブランド「RENOSY（リノシー）」事業を『成長と安定を両立させる事業体制』へ移行すべく、当事業年度より、フロー事業であるiBuyer事業を基盤に、SaaS事業（不動産売買プラットフォーム、賃貸管理業務の独立化、自社開発Techの外販等）へ投資を行い、計画的にストック事業の割合を増やすことで、安定した事業基盤を確立し、更なる成長を続けていく戦略を明確にいたしました。

これを契機に、当社の事業活動と有形固定資産の使用実態を検討した結果、今後当社の有形固定資産が概ね耐用年数内で安定して稼働する状態であることを踏まえ、定額法による減価償却が有形固定資産の使用実態をより適切に表すと判断したことによるものであります。

なお、当事業年度において、計算書類に与える影響は軽微であります。

## 3. 表示方法の変更

### (貸借対照表)

前事業年度まで区分掲記して表示しておりました「売掛金」（当事業年度は、0百万円）は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より、流動資産の「その他」に含めて表示しております。

### (損益計算書)

前事業年度まで営業外費用の「その他」に含めて表示しておりました「社債発行費」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より、区分掲記しております。

なお、前事業年度の「社債発行費」は4百万円であります。

## 4. 追加情報

### (新型コロナウイルスの感染拡大に伴う会計上の見積りについて)

新型コロナウイルスの世界的な感染拡大により、経済、企業活動への深刻な影響が見込まれております。

当社におきましては、金融機関の稼働減に伴う販売活動の停滞及び管理会社の営業停滞に伴う仲介可能物件数の減少等の影響が出ておりますが、非対面販売体制の早期確立及び自社メディアの強化等、長期的な業界変化を見据えたDX推進に注力しており、業績への影響は限定的であると考えております。

そのため、当事業年度において、固定資産の減損や繰延税金資産の回収可能性等の会計上の見積りにおいて、重要な影響はないものと判断しております。

## 5. 貸借対照表に関する注記

### (1) 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	16百万円
長期預金	10百万円
計	26百万円

#### ② 担保に係る債務

1年内返済予定の長期借入金	29百万円
長期借入金	9百万円
計	39百万円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 232百万円

### (3) 関係会社に対する金銭債権、債務

① 短期金銭債権	497百万円
② 長期金銭債権	－百万円
③ 短期金銭債務	115百万円
④ 長期金銭債務	－百万円

## 6. 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	5百万円
営業取引以外の取引による取引高	1百万円

## 7. 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	207株
------	------

(注) 当社は、2020年11月1日を効力発生日として、普通株式1株当たり3株の割合で株式分割を行っておりますが、上記自己株式は、当該株式分割前の株式数を記載しております。

## 8. 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	34百万円
資産除去債務	126
その他	7

#### 繰延税金資産小計

167

#### 評価性引当額

－

#### 繰延税金資産合計

167

#### 繰延税金負債

##### 資産除去債務に対応する除去費用

△113

#### 繰延税金負債合計

△113

#### 繰延税金資産の純額

53

## 9. 関連当事者との取引に関する注記

### (1) 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 X	所有 直接100%	役員の兼任	資金の貸付	332	短期貸付金	332
				利息の受取	0		
子会社	株式会社 RENOSY ASSET MANAGEMENT	所有 直接100%	役員の兼任	会社分割 分割資産合計 分割負債合計	594 594	—	—

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等

- ・資金の貸付については、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。
- ・会社分割(吸収分割)により承継させた資産、負債の対価について、株式その他の金銭等の交付を行っておりません。

### (2) 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) 2	取引金額(注) 1	科目	期末残高
役員及びその近親者	樋口 龍	被所有 直接38.8% 間接19.0%	当社代表取締役社長	リノベーション施工	51	—	—
役員及びその近親者	樋口 大	被所有 直接2.2%	当社取締役	販売用不動産の販売	41	—	—
役員及びその近親者	藤原 義久の 近親者	—	当社取締役の近親者	販売用不動産の販売	45	—	—
役員及びその近親者	稲本 浩久	被所有 直接0.0%	当社執行役員	販売用不動産の販売	45	—	—
役員及びその近親者	橋本 健郎	—	当社執行役員	リノベーション施工	19	—	—

(注) 1. 記載金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

- ・リノベーション施工及び販売用不動産の販売については、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。

## 10. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額 269円33銭

(2) 1株当たり当期純利益 52円24銭

(注) 当社は、2020年11月1日を効力発生日として普通株式1株につき3株の割合をもって株式分割を実施しております。なお、当事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算定しております。

## 11. 重要な後発事象に関する注記

(株式分割)

2020年10月14日開催の当社取締役会の決議に基づき、次のように株式分割による新株式を発行しております。

### ① 株式分割の目的

株式分割を行うことで、当社株式の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、投資家層の拡大と当社株式の流動性の向上を図ることを目的としております。

### ② 分割の方法

2020年10月31日（同日は株主名簿管理人の休業日につき、実質的には2020年10月30日）最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有株式1株につき3株の割合をもって分割する。

### ③ 効力発生日

2020年11月1日

### ④ 分割により増加する株式数

普通株式数 19,595,410株

### ⑤ 1株当たり情報に及ぼす影響額

これによる影響については、当該株式分割が当事業年度の期首に行われたと仮定して計算しており、「10. 1株当たり情報に関する注記」に記載しております。

## 12. その他の注記

(金額表示単位の変更)

当事業年度より金額の表示単位を千円単位から百万円単位に変更しております。

