

第6期定時株主総会ご通知における
法令及び定款に基づくインターネット開示事項

個別注記表

第6期（平成29年11月1日～平成30年10月31日）

株式会社GA technologies

「個別注記表」につきましては、法令及び定款第15条の規定に基づき、インターネット上の当社ウェブサイトに掲載することにより株主の皆さまに提供しております。

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

たな卸資産

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

定率法（ただし、建物については定額法）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	5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 社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。
- ・その他の無形固定資産 定額法によっております。

③ 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

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

株式交付費は、支出時に全額費用処理しております。

(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積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) その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。

2. 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	301,646千円
長期預金	10,000千円
計	311,646千円

② 担保に係る債務

短期借入金	133,600千円
1年内返済予定の長期借入金	24,300千円
長期借入金	216,777千円
計	374,677千円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 51,715千円

3. 株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 当事業年度の末日における発行済株式の種類及び総数

普通株式 8,502,760株

(2) 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 84,520株

(注) 当社は、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1株につき2株の割合で株式分割を行っております。

(3) 剰余金の配当に関する事項

① 配当金支払額等

該当事項はありません。

② 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度になるもの

該当事項はありません。

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

普通株式 280,000株

4. 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

減価償却費	2,191千円
未払事業税	17,914
アフター保証引当金	3,278
控除対象外消費税	1,873
空室損失引当金	10,348
敷金の償却	1,898
資産除去債務	1,210
その他	1,854
繰延税金資産小計	40,568
評価性引当額	△3,418
繰延税金資産合計	37,150
繰延税金負債	
資産除去債務	△118
繰延税金負債合計	△118
繰延税金資産の純額	37,032

5. 金融商品に関する注記

(1) 金融商品の状況に関する事項

① 金融商品に対する取組方針

当社は、事業を行うための資金計画に照らして、必要な資金（主に銀行借入）を調達しております。一時的な余資は主に流動性の高い金融資産で運用し、また、短期的な運転資金を銀行借入により調達しており、デリバティブ取引は行わない方針であります。

② 金融商品の内容及び当該金融商品に係るリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。敷金及び保証金は、主に事務所の賃貸借契約によるものであり、差入先の信用リスクに晒されております。長期預金は、定期積金と定期預金であり、取引先金融機関の信用リスクに晒されております。

借入金には主に販売用不動産の購入に係る資金調達であり、流動性リスクに晒されております。未払金、預り金は、そのほとんどが1ヶ月以内の支払期日であります。預り保証金は、主に賃貸借契約に係る敷金であり、契約満了時に一括して返還するものであります。

③ 金融商品に係るリスク管理体制

- ・信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

営業債権については、取引相手ごとに期日及び残高を管理しております。

- ・資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理

経営管理本部が資金計画を作成・更新するとともに手元流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

④ 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

平成30年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現 金 及 び 預 金	2,020,740千円	2,020,740千円	-千円
(2) 売 掛 金	3,440		
貸 倒 引 当 金 (※) 1	△737		
	2,703	2,703	-
(3) 敷金及び保証金(※) 2	630,636	604,647	△25,988
(4) 長 期 預 金	19,300	19,306	6
資 産 計	2,673,380	2,647,398	△25,981
(1) 短 期 借 入 金	253,600	253,600	-
(2) 未 払 金	405,465	405,465	-
(3) 預 り 金	309,465	309,465	-
(4) 長 期 借 入 金 (※) 3	523,424	522,715	△708
(5) 預 り 保 証 金	60,621	60,773	151
負 債 計	1,552,576	1,552,019	△556

(※) 1. 売掛金に個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

2. 貸借対照表における敷金及び保証金の金額と上表における貸借対照表計上額との差額は、当事業年度末における敷金及び保証金の回収が最終的に見込めないと認められる金額（賃借建物の原状回復費用見込額）の未償却残高であります。

3. 長期借入金は1年内返済予定の長期借入金を含みます。

(注) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 売掛金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 敷金及び保証金

敷金及び保証金の時価は、将来キャッシュ・フローを残存期間に対応する国債の利回り等適切な指標による利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(4) 長期預金

長期預金の時価は、期間に基づく区分ごとに、将来のキャッシュ・フローを新規に預金を行った場合に想定される預金金利で割り引いた現在価値により算定しております。

負債

(1) 短期借入金、(2) 未払金、(3) 預り金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(4) 長期借入金

長期借入金の時価は、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値によって算定しております。

(5) 預り保証金

預り保証金の時価は、償還予定時期を見積り、国債の利回り等適切な指標で割り引いた現在価値により算定しております。

6. 関連当事者との取引に関する注記

役員及び個人主要株主（個人の場合に限る）等

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	取引金額 (千円)	科 目	期 末 残 高 (千円)
役 員 及 び その近親者	樋 口 龍	被所有 直接 45.1 間接 22.0	当社代表取締役 社長	当社銀行借り 入れに対する 債務被保証 (注)	12,490	－	－

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 当社の銀行借入れに関して債務保証を受けております。取引金額は当事業年度の末日現在の被保証残高であります。また、保証料の支払いは行っておりません。

7. 1 株当たり情報に関する注記

(1) 1 株当たり純資産 289円34銭

(2) 1 株当たり当期純利益 53円00銭

(注) 当社は、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、1株当たり純資産及び1株当たり当期純利益は、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それぞれ算定しております。

8. 重要な後発事象に関する注記

(1) 株式取得による企業結合

当社は、平成30年9月13日開催の取締役会において、リーガル賃貸保証株式会社（以下「リーガル賃貸保証」）の株式を取得し、当社の子会社とすることについて決議し、同日付で株式譲渡契約を締結し、平成30年11月1日に株式取得に関する手続きを完了いたしました。

① 企業結合の概要

・被取得企業の名称及び事業内容

被取得企業の名称	リーガル賃貸保証株式会社
事業の内容	家賃債務保証事業

・企業結合の目的

当社は、「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、AIを活用した中古不動産の総合的なプラットフォーム「Renosy（リノシー）」の開発・運営を行っております。

一方、リーガル賃貸保証は、入居希望者が賃貸住宅の契約を締結する際に、保証契約を締結する事で、家賃滞納リスクを保証する家賃債務保証を提供しております。

賃貸物件管理事業も展開している当社と家賃債務保証事業を行っているリーガル賃貸保証の互いの強みを生かし、更なるシナジーを創出するため、リーガル賃貸保証を子会社化いたしました。

・企業結合日

平成30年11月1日

・企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

・結合後企業の名称

結合後企業の名称に変更はありません。

・取得した議決権比率

100%

・取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価とする株式取得により議決権の100%を取得したことによるものです。

- ② 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳
- | | | |
|-------|----|-----------|
| 取得の対価 | 現金 | 150,000千円 |
| 取得原価 | | 150,000千円 |

- ③ 主な取得関連費用の内容及び金額
- アドバイザリー費用等 ： 350千円

- ④ 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間
- 現時点では確定しておりません。

- ⑤ 企業結合日に受け入れる資産及び引き受ける負債の額並びにその主な内訳
- 現時点では確定しておりません。

- ⑥ 取得原価の配分
- 識別可能資産及び負債の特定並びに時価の算定が未了であるため、取得原価の配分が完了しておりません。

(2) 株式取得及び簡易株式交換による企業結合

当社は、平成30年10月1日開催の取締役会において、イタンジ株式会社（以下「イタンジ」）の株式を取得し、その後、当社を完全親会社、イタンジを完全子会社とする簡易株式交換を行うことについて決議し、同日付で株式譲渡契約及び株式交換契約を締結いたしました。なお、平成30年11月1日付で株式取得の手続きが完了し、平成30年11月16日付で簡易株式交換の手続きが完了しております。

① 企業結合の概要

・被取得企業の名称及び事業内容

被取得企業の名称	イタンジ株式会社
事業の内容	- 不動産仲介会社向けの営業支援クラウドシステム「ノマドクラウド」の開発・運営 - 仲介会社と管理会社間のやり取りの自動化を実現する「Cloud ChintAI（クラウドチンタイ）」の開発・運営

・企業結合の目的

当社は、「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、AIを活用した中古不動産の総合的なプラットフォーム「Renosy（リノシー）」の開発・運営を行っております。

平成25年の創業以来Renosy会員は着実に増加し、現在は3万人を超える会員数を擁するサービスへと成長しております。直近では不動産を対象とするクラウドファンディングサービスや入居者向け家賃債務保証サービスの提供も開始しており、個人向けサービス（BtoC）の拡充を積極的に推進しております。加えて、企業向けサービス（BtoB）については、オンライン完結型の不動産用ローン審査システムの金融機関への提供も開始しており、今後一層充実させていく方針です。当社は、個人向け、企業向けにとらわれず不動産に関わるさまざまなサービスや業務をテクノロジーの活用を通じて効率化・最適化することで、顧客やユーザー及び業務に携わる全ての人々の体験をより良いものへと変えていくことを展望しております。

この度、完全子会社化するイタンジは、「不動産取引をなめらかにする」というミッションを掲げ、不動産仲介会社や管理会社向けにシステム提供を行っているテクノロジー企業であります。具体的には不動産仲介会社向けの営業支援クラウドシステム「ノマドクラウド」や、仲介会社と管理会社間のやり取りの自動化を実現する「Cloud ChintAI（クラウドチンタイ）」といった企業向けサービス（BtoB）を提供しており、これまでに数多くの不動産関連業者への導入実績を有しております。

当社及びイタンジが、相互に補完し合うことにより、不動産領域においてより一層幅広いサービスを展開し、両社がこれまでに蓄積してきた各種データ、テクノロジー、ノウハウ、顧客基盤等を有効活用することで新たなサービスを提供していくことが可能となるため、イタンジを子会社化いたしました。

- ・企業結合日

株式取得日　：　平成30年11月1日

株式交換日　：　平成30年11月16日

- ・企業結合の法的形式

当社を完全親会社とし、イタンジを完全子会社とする株式取得及び株式交換

株式取得　：　現金を対価とする株式取得

株式交換　：　当社の普通株式を対価とする簡易株式交換

- ・結合後企業の名称

結合後企業の名称に変更はありません。

- ・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　　64.80%

株式交換により追加取得した議決権比率　　35.20%

取得後の議決権比率　　100.00%

- ・取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金対価及び株式交換によりイタンジの議決権の100%を取得し、完全子会社化したことによるものです。

② 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	1,848,750千円
取得の対価	株式交換に交付した当社の普通株式の時価	999,999千円
取得原価		2,848,749千円

③ 株式の種類別の交換比率及びその算定方法並びに交付した株式数

- ・株式の種類別の交換比率

当社とイタンジとの間の普通株式に係る株式交換比率 1 : 1,046

- ・株式交換比率の算定方法

当社については、上場会社であり、市場株価が存在することから、市場株価法によるものとしております。なお、平成30年9月30日を基準日とし、東京証券取引所マザーズ市場における基準日の当社終値を使用して算定を行っております。非上場会社であるイタンジの株式価値については、公正性及び妥当性を確保するため、独立した第三者機関に算定を依頼し、その算定結果を踏まえ、当事者間で慎重に協議のうえ決定いたしました。

- ・交付株式数

普通株式 : 289,855株

④ 主な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザー費用等 : 3,800千円

⑤ 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

現時点では確定しておりません。

⑥ 企業結合日に受け入れる資産及び引き受ける負債の額並びにその主な内訳

現時点では確定しておりません。

⑦ 取得原価の配分

識別可能資産及び負債の特定並びに時価の算定が未了であるため、取得原価の配分が完了しておりません。

(3) 重要な子会社の設立

当社は、平成30年11月15日開催の取締役会において、子会社を設立することを決議し、平成30年11月19日に下記のとおりRenosy Finance株式会社を設立いたしました。

なお、同社は資本金が当社の資本金の100分の10以上に相当し、当社の特定子会社となります。

① 設立の目的

当社は、「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、AIを活用した中古不動産の総合的なプラットフォーム「Renosy（リノシー）」の開発・運営を行っております。

平成25年の創業以来Renosy会員は着実に増加し、現在は3万人を超える会員数を擁するサービスへと成長しております。直近では不動産を対象とするクラウドファンディングサービスや入居者向け家賃債務保証サービスの提供も開始しており、個人向けサービス（BtoC）の拡充を積極的に推進しております。加えて、企業向けサービス（BtoB）については、オンライン完結型の不動産用ローン審査システムの金融機関への提供も開始しており、今後一層充実させていく方針です。当社は、個人向け、企業向けにとらわれず不動産に関わる様々なサービスや業務をテクノロジーの活用を通じて効率化・最適化することで、顧客やユーザー及び業務に携わるすべての人々の体験をより良いものへと変えていくことを展望しております。

このような取り組みの中、不動産取引と関連性の高い金融領域への事業拡大のために、同社で貸金業や第二金融商品取引業、投資運用業といった登録を行い、将来的にはReTech（不動産×テクノロジー）とFinTech（金融×テクノロジー）の融合により、新しい不動産体験を創造していくことを目指し同社を設立いたしました。

② 設立した子会社の概要

(1) 商号	Renosy Finance株式会社
(2) 本店所在地	東京都渋谷区広尾一丁目1番39号
(3) 代表者	代表取締役 樋口 龍
(4) 主な事業内容	クラウドファンディング業、貸金業
(5) 資本金	50百万円
(6) 設立年月日	平成30年11月19日
(7) 出資比率	当社100%
(8) 決算期	10月31日

9. その他の注記

該当事項はありません。