

# 新規上場申請のための四半期報告書

株式会社 p r o p e r t y   t e c h n o l o g i e s

**【表紙】**

**【提出書類】** 新規上場申請のための四半期報告書

**【提出先】** 株式会社東京証券取引所 代表取締役社長 山道 裕己 殿

**【提出日】** 2022年11月8日

**【四半期会計期間】** 第3期第2四半期(自 2022年3月1日 至 2022年5月31日)

**【会社名】** 株式会社property technologies

**【英訳名】** property technologies Inc.

**【代表者の役職氏名】** 代表取締役社長 濱中 雄大

**【本店の所在の場所】** 東京都渋谷区本町三丁目12番1号

**【電話番号】** 03-6853-8188

**【事務連絡者氏名】** 取締役コーポレート本部長 松岡 耕平

**【最寄りの連絡場所】** 東京都渋谷区本町三丁目12番1号

**【電話番号】** 03-6853-8188

**【事務連絡者氏名】** 取締役コーポレート本部長 松岡 耕平

# 目 次

頁

第一部【企業情報】	1
第1【企業の概況】	1
1【主要な経営指標等の推移】	1
2【事業の内容】	2
第2【事業の状況】	3
1【事業等のリスク】	3
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】	3
3【経営上の重要な契約等】	5
第3【提出会社の状況】	6
1【株式等の状況】	6
2【役員の状況】	11
第4【経理の状況】	12
1【四半期連結財務諸表】	13
2【その他】	22
第二部【提出会社の保証会社等の情報】	23
[四半期レビュー報告書]	巻末

## 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3期 第2四半期 連結累計期間	第2期
会計期間		自 2021年12月1日 至 2022年5月31日	自 2020年12月1日 至 2021年11月30日
売上高	(千円)	18,878,777	29,543,914
経常利益	(千円)	1,259,859	1,593,082
親会社株主に帰属する四半期（当期）純利益	(千円)	788,079	1,034,878
四半期包括利益又は包括利益	(千円)	788,304	1,035,005
純資産額	(千円)	5,161,566	4,373,261
総資産額	(千円)	27,928,982	25,916,509
1株当たり四半期（当期）純利益	(円)	225.68	296.36
潜在株式調整後1株当たり四半期（当期）純利益	(円)	—	—
自己資本比率	(%)	18.5	16.9
営業活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	△908,347	△2,769,888
投資活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	△106,530	△371,654
財務活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	1,590,630	2,521,332
現金及び現金同等物の四半期末（期末）残高	(千円)	5,493,776	4,918,023

回次		第3期 第2四半期 連結会計期間
会計期間		自 2022年3月1日 至 2022年5月31日
1株当たり四半期純利益	(円)	82.95

- (注) 1. 当社は四半期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. 当社は、第2期第2四半期連結累計期間については四半期連結財務諸表を作成していないため、第2期第2四半期連結累計期間に係る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。
3. 当社は2022年5月23日付で普通株式及びA種優先株式1株につき3株の割合で株式分割を行っております。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株当たり四半期（当期）純利益」を算定しております。
4. 潜在株式調整後1株当たり四半期（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り、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。
5. 「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、当第2四半期連結累計期間及び当第2四半期連結会計期間に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

## 2 【事業の内容】

当第2四半期連結累計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)において営まれている事業の内容について、重要な変更はありません。

また、主要な関係会社についても異動はありません。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【事業等のリスク】

当第2四半期連結累計期間において、新たな事業等のリスクの発生、または、新規上場申請のための有価証券報告書（Iの部）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、当四半期連結会計期間の末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。

なお、当社は前第2四半期連結累計期間については、四半期連結財務諸表を作成していないため、前年同四半期連結累計期間との比較分析を行っておりません。また「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しております。

#### (1) 経営成績の状況

当第2四半期連結累計期間(2021年12月1日～2022年5月31日)におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症拡大防止に対する、政府による各種政策や蔓延措置防止等重点措置が解除されるなど、緩やかに収束していくことが期待されるものの、新たな変異株の発生やウクライナ情勢の影響による資源価格の高騰など、依然として先行き不透明な状況が続いております。

当社グループの主たる事業である中古住宅再生事業の属する中古住宅流通市場におきましては、公益財団法人東日本不動産流通機構（東日本レイズ）によると、2021年12月から2022年5月における首都圏中古マンションの成約件数が、前年同期比2,390件（11.6%）の減少となりました。一方で同期間の月末時点平均在庫件数は前年同期比1,239件（3.5%）の増加となっております。

このような市場環境の中、株式会社ホームネットにおいては2021年12月に埼玉支店を開設し、同支店を含む全国主要都市（10拠点）にて顧客ニーズの強い地域、価格帯、商品内容を分析し、きめ細かな仕入対応と販売供給に努めました。

一方、注文住宅の業績に関係する住宅業界の動向は、住宅ローン金利が低水準で推移していることや、新型コロナウイルス感染症の経済的な悪影響への対策として政府を中心とした住宅取得支援策が積極的に打ち出されており、2021年12月から2022年5月における新設住宅着工戸数は前年同期比2,415件（1.2%）の減少となっております。また建設資材や物流コストの上昇はますます深刻化しており、人手不足による人件費高騰と相俟って当業界の収益構造に大きく影響を及ぼしております。

このような市場環境の中、各社ともに顧客ニーズに合致する土地の仕入強化、新商品の開発投入を進めることで売上・利益の確保に努めました。

以上の結果、当第2四半期連結累計期間における売上高は18,878,777千円、営業利益は1,296,479千円、経常利益は1,259,859千円、親会社株主に帰属する四半期純利益は788,079千円となりました。

なお、当社グループは住まい・住み替えに関わる全てのプロセス、すなわち住宅購入・売却、建築、住宅リノベーション、不動産賃貸借・開発等を一体として扱うことで、一人ひとりのライフスタイルに合う満足いく住まい・サービスの提供に取り組んでおります。これら事業全体を単一セグメントと捉えておりますので、セグメント別の記載事項はありませんが、参考までに主に中古住宅再生を扱う株式会社ホームネット単体と、主に戸建住宅を扱う株式会社ファーストホーム、株式会社サンコーホームの合算値について記載します。

#### 〔株式会社ホームネット（中古住宅再生）〕

物件仕入件数は当第2四半期連結累計期間においては621件となり、物件販売件数は当第2四半期連結累計期間においては520件となりました。この結果、当第2四半期連結累計期間における株式会社ホームネットの売上高は14,120,998千円、営業利益は1,041,322千円となりました。

#### 〔株式会社ファーストホーム、株式会社サンコーホーム（戸建住宅）〕

主に戸建住宅を扱う2社の合計引渡件数は当第2四半期連結累計期間においては182件となりました。この結果、当第2四半期連結累計期間における合算の売上高は4,743,696千円、営業利益は238,106千円となりました。

## (2) 財政状態の状況

### (資産)

当第2四半期連結会計期間末における資産合計は27,928,982千円となり、前連結会計年度末に比べ2,012,473千円増加致しました。これは主に、仕掛販売用不動産が1,324,811千円、販売用不動産が635,179千円増加した一方で、未成工事支出金が299,517千円、のれんが88,092千円減少したこと等によるものであります。

### (負債)

当第2四半期連結会計期間末における負債合計は22,767,416千円となり、前連結会計年度末に比べ1,224,168千円増加致しました。これは主に、短期借入金が2,071,189千円増加した一方で、長期借入金（1年内返済予定を含む）が649,089千円、未成工事受入金が209,971千円減少したこと等によるものであります。

### (純資産)

当第2四半期連結会計期間末における純資産合計は5,161,566千円となり、前連結会計年度末に比べ788,304千円増加致しました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上に伴う利益剰余金788,079千円の増加によるものであります。

## (3) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結累計期間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575,752千円増加し、当第2四半期連結会計期間末には5,493,776千円となりました。

当第2四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの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)

営業活動により使用した資金は、908,347千円となりました。これは、主に税金等調整前四半期純利益1,259,887千円の増加要因があった一方、仕掛販売用不動産の増加額1,324,811千円、販売用不動産の増加額635,179千円の減少要因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、106,530千円となりました。これは、主に定期預金の払戻による収入130,068千円の増加要因があった一方、定期預金の預入による支出132,185千円、有形固定資産の取得による支出87,518千円の減少要因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)

財務活動により獲得した資金は、1,590,630千円となりました。これは、主に短期借入金の純増加額による収入2,071,189千円の増加要因があった一方、長期借入金の返済による支出649,089千円の減少要因によるものであります。

## (4) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当第2四半期連結累計期間において、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。

(5) 研究開発活動

当社は「リアル×テクノロジー」で顧客のライフサイクルやニーズにあった住まい・サービスを提供する「KAITRY（カイトリー）」事業を展開しています。iBuyer機能で重要なAI査定に関してビッグデータからの査定値と当社グループにおける年間約20,000件の独自査定との関連性・乖離状況の分析や、ポータルサイト『KAITRY』の開発・改良等行っております。当社グループ内の企画人材やエンジニアを中心に対応しておりますが、当社グループの社内的なDXと外部向けサービス提供は表裏一体であり、これら開発業務を通常業務の一環として行っており、研究開発活動を特定することは困難であります。したがって、当第2四半期連結累計期間において、研究開発費を区分集計しておりませんので、金額の記載を省略しております。

(6) 従業員数

当第2四半期連結累計期間において、当社グループの従業員数は前連結会計年度末から55名増加しております。増加要因としては、株式会社ホームネット埼玉支店の開設に伴う人員採用並びに同社の人員増強に伴う追加採用によるものであります。

なお、当社グループは、KAITRY事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載を省略しております。

(7) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

当社グループの資金需要は、主に運転資金及び不動産の取得であり、こられの資金需要については、営業活動によるキャッシュ・フローのほか、金融機関からの借入により資金調達する方針としております。

当第2四半期連結会計期間末の現金及び現金同等物は5,493,776千円となっており、当社グループの事業活動を推進していくうえで必要な流動性を確保していると考えております。

### 3 【経営上の重要な契約等】

当第2四半期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】

###### ① 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	6,000,000
A種優先株式	408,000
計	6,408,000

(注) 2022年4月20日開催の取締役会決議により、2022年5月23日付で普通株式およびA種優先株式1株につき3株の株式分割を行っております。これに伴い、定款の変更が行われ、発行可能株式総数は4,272,000株増加し、6,408,000株となっております。

###### ② 【発行済株式】

種類	第2四半期会計期間末現在発行数(株) (2022年5月31日)	提出日現在発行数(株) (2022年7月●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	3,084,000	3,084,000	非上場	完全議決権株式であり、株主として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、単元株式数は100株であります。
A種優先株式	408,000	408,000	非上場	(注)
計	3,492,000	3,492,000	—	—

(注) A種優先株式の内容

A種優先株式の内容は以下のとおりです。

##### I 剰余金の配当

当社は、剰余金の配当をするときは、A種優先株式を有する株主（以下「A種優先株主」という。）またはA種優先株式の登録株式質権者（以下「A種優先登録株式質権者」という。）に対し、普通株式を有する株主（以下「普通株主」という。）または普通株式の登録株式質権者（以下「普通登録株式質権者」という。）と同順位かつ同額で、剰余金を支払う。

##### II 残余財産の分配

1. 当社は、残余財産（その種類を問わない。以下同じ。）の分配をするときは、A種優先株主またはA種優先登録株式質権者に対し、普通株主または普通登録株式質権者に先立ち、A種優先株式1株につき2,451円（ただし、A種優先株式につき、株式の分割、株式の併合、株式無償割当てまたはその他これに類似する事由が生じた場合には、適切に調整される。）に年利8%で残余財産の分配時までの複利を計算して得られる額を加算した金額（以下「A種優先残余財産分配額」という）を支払う。

2. A種優先株主またはA種優先登録株式質権者に対してA種優先残余財産分配額の全額が分配された後、普通株主または普通登録株式質権者に対して残余財産の分配をする場合には、A種優先株主またはA種優先登録株式質権者に対しては、残余財産の分配を行わない。

##### III 普通株式を対価とする取得請求権

1. A種優先株主は、2020年11月16日以降いつでも、当社に対して、その有するA種優先株式の全部または一部を取得することを請求することができるものとし、当社は、A種優先株主が取得の請求をしたA種優先株式を取得するのと引き換えに、第2項に定めるところに従って算出される数の当社の普通株式を、当該A種優先株主に対して交付する。

2. 取得と引換えに交付すべき普通株式の数

(a) A種優先株式を取得するのと引換えに交付すべき当社の普通株式の数は、次のとおりとする。

$$\begin{array}{l} \text{取得と引換えに} \\ \text{交付すべき普通株式の数} \end{array} = \frac{\text{A種優先株主が取得の請求をしたA種優先株式の数に2,451円を} \\ \text{乗じて得られる額}}{\text{転換価額}}$$

ただし、A種優先株主が取得の請求をしたA種優先株式の数に乘じる上記価額（2,451円）は、株式の分割、株式の併合、株式無償割当てその他これに類する事由が生じた場合には、適切に調整される。

(b) 取得と引換えに交付する普通株式の数に1株に満たない端数があるときは、これを切り捨てるものとし、この場合においては、会社法第167条第3項の規定に従いこれを取り扱う。

### 3. 転換価額

転換価額は、次のとおりとする。ただし、第4項の各事由が生じた場合は、下記(a)ないし(c)により定まる転換価額に、都度第4項に定める調整をすべて行った後の価額を転換価額とする。

(a) 当社の株式価値が238億円以上である場合：2,451円

(b) 当社の株式価値が64億円以上238億円未満である場合：以下の算式により算出される額

$$\text{転換価額} = \frac{2,451 - 419.7}{23,800,000,000 - 6,400,000,000} \times (\text{株式価値} - 6,400,000,000) + 419.7 \text{ 円}$$

(c) 当社の株式価値が64億円未満である場合：419.7円

なお、「株式価値」とは、以下の額のうち、A種優先株主が選択したものをいう。

(i) 当社の株式が誠実に決定された条件において譲渡または発行された場合における譲渡価額又は発行価額に関し、その算出の基礎となる当社の株式価値全体として当該譲渡または発行に係る当事者間で合意された額

(ii) A種優先株主が指名する独立の鑑定人がその時点における当社の公正な株式価値全体として算出した額

(iii) 当社の取締役会において、当社の普通株式をいずれかの金融商品取引所へ上場させることの申請に係る取締役会決議が行われた場合、主幹事証券会社または当社の当該取締役会において選任された独立の鑑定人によって当社の株式価値全体として合理的に算出される額

### 4. 転換価額の調整

(a) 以下に掲げる事由が発生した場合には、それぞれ以下のとおり転換価額を調整する。

(i) 普通株式につき株式の分割または株式無償割当てをする場合、以下の算式により転換価額を調整する。なお、株式無償割当ての場合には、以下の算式における「分割前発行済普通株式数」は「無償割当て前発行済普通株式数（ただし、その時点で当社が保有する普通株式を除く。）」、「分割後発行済普通株式数」は「無償割当て後発行済普通株式数（ただし、その時点で当社が保有する普通株式を除く。）」とそれぞれ読み替える。

$$\text{調整後転換価額} = \text{調整前転換価額} \times \frac{\text{分割前発行済普通株式数}}{\text{分割後発行済普通株式数}}$$

調整後の転換価額は、株式の分割に係る基準日の翌日または株式無償割当ての効力が生ずる日（株式無償割当てに係る基準日を定めた場合は当該基準日の翌日）以降これを適用する。

(ii) 普通株式につき株式の併合をする場合、以下の算式により、転換価額を調整する。

$$\text{調整後転換価額} = \text{調整前転換価額} \times \frac{\text{併合前発行済普通株式数}}{\text{併合後発行済普通株式数}}$$

調整後の転換価額は、株式の併合の効力が生ずる日（株式の併合に係る基準日を定めた場合は当該基準日の翌日）以降これを適用する。

(iii) 調整前の転換価額を下回る払込金額をもって普通株式を発行または当社が保有する普通株式を処分する場合（株式無償割当ての場合、普通株式の交付と引換えに取得される株式もしくは新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。以下本項において同じ。）の取得による場合、普通株式を目的とする新株予約権の行使による場合、または合併、株式交換もしくは会社分割により普通株式を交付する場合を除く。）、次の算式（以下「転換価額調整式」という。）により転換価額を調整する。調整後の転換価額は、払込期日（払込期間を定めた場合には当該払込期間の最終日。以下本(a)において同じ。）の翌日以降、ま

た、株主への割当てに係る基準日を定めた場合は当該基準日（以下「株主割当日」という。）の翌日以降これを適用する。なお、当社が保有する普通株式を処分する場合には、転換価額調整式における「新規発行株式数」は「処分する当社が保有する普通株式の数」「1株当たり払込金額」は「1株当たり処分金額」とそれぞれ読み替える。

$$\text{調整後転換価額} = \text{調整前転換価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times \text{1株当たり払込金額}}{\text{調整前転換価額}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

上記算式において「既発行株式数」とは、当社の発行済株式総数から当社が保有する自己株式数（当社が保有する普通株式を処分する場合には、処分前において当社が保有する普通株式の数）を控除した数とする。

ただし、本(iii)による転換価額の調整は、全てのA種優先株主がかかる調整を不要とした場合には行われない。

(iv)調整前の転換価額を下回る価額をもって(x)普通株式の交付と引換えに当社に取得され、もしくは当社に対して取得を請求できる株式、新株予約権もしくはその他の証券を発行または処分する場合（無償割当ての場合を含む。）または(y)普通株式の交付を請求できる新株予約権もしくはその他の証券を発行または処分する場合（無償割当ての場合を含む。）、かかる株式、新株予約権またはその他の証券の払込期日（新株予約権の場合は割当日。以下本(iv)において同じ。）に、無償割当ての場合にはその効力が生ずる日（無償割当てに係る基準日を定めた場合は当該基準日。以下本(iv)において同じ。）に、また株主割当日がある場合はその日に、発行または処分される株式、新株予約権またはその他の証券の全てが当初の条件で取得または行使等され普通株式が交付されたものとみなし、転換価額調整式において「1株当たり払込金額」としてかかる価額を使用して算出される額を、調整後の転換価額とする。また、転換価額調整式における「新規発行株式数」は、本号による調整の適用の日にかかる発行株式または新株予約権の全てにつき普通株式への転換または行使された場合に交付される普通株式の数とする。調整後の転換価額は、払込期日の翌日以降、無償割当ての場合にはその効力が生ずる日の翌日以降、また株主割当日がある場合にはその日の翌日以降、これを適用する。ただし、本(iv)による転換価額の調整は、全てのA種優先株主がかかる調整を不要とした場合には行われない。また、本(iv)による転換価額の調整は、当社が当社のインセンティブ報酬として当社または当社の子会社の役員または従業員（以下「役職員等」という。）に対して新株予約権を発行する場合には、当該発行後において当社が当社のインセンティブ報酬として当社または当社の子会社の役員等に対して発行した新株予約権（ただし、発行後権利行使されることなく放棄されたものまたは消却されたものを含まない。）の目的たる株式の合計数が110,160株を超えない場合にも行われないものとする。（ただし、当社の普通株式につき、株式の分割、株式の併合、株式無償割当てまたはその他これに類似する事由が生じた場合には、当該新株予約権の目的たる株式の合計数は適切に調整される。）

(b)上記(a)に掲げた事由によるほか、下記(i)ないし(iii)のいずれかに該当する場合には、当社はA種優先株主およびA種優先登録株式質権者に対して、あらかじめ書面によりその旨ならびにその事由、調整後の転換価額、適用の日およびその他必要な事項を通知したうえ、転換価額の調整を適切に行うものとする。

(i)合併、株式交換、株式交換による他の株式会社の発行済株式の全部の取得、株式移転、吸収分割、吸収分割による他の会社とその事業に関して有する権利義務の全部もしくは一部の承継、または新設分割のために転換価額の調整を必要とするとき。

(ii)上記(i)のほか、普通株式の発行済株式の総数（ただし、当社が保有する普通株式の数を除く。）の変更または変更の可能性を生ずる事由の発生によって転換価額の調整を必要とするとき。

(iii)上記(a)の(iv)に定める株式、新株予約権またはその他の証券につきその取得・行使等により普通株式が交付され得る期間が終了したとき。ただし、当該株式、新株予約権またはその他の証券全てにつき普通株式が交付された場合を除く。

(c)転換価額の調整に際して計算が必要な場合は、円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を四捨五入する。

(d)転換価額の調整に際し計算を行った結果、調整後転換価額と調整前転換価額との差額が1円未満にとどまる場合は、転換価額の調整はこれを行わない。ただし、その後、転換価額の調整を必要とする事由が発生し、

転換価額を算出する場合には、調整前転換価額はこの差額に係る調整を行った額とする。

(e) 転換価額の調整が行われる場合には、当社は、当該転換価額の調整に関連する事項を決定後直ちに、A種優先株主またはA種優先登録株式質権者に対して、その旨ならびにその事由、調整後の転換価額、適用の日およびその他の必要事項を通知しなくてはならない。

#### IV 金銭を対価とする取得請求権

A種優先株主は、以下の事由が充足される場合、当社に対して、その有するA種優先株式の全部または一部を取得することを請求することができるものとし、当社は、A種優先株主が取得の請求をしたA種優先株式を取得すると引き換えに、A種優先残余財産分配額を、A種優先株主に対して交付する。

(a) 2022年11月末日を経過した場合。ただし、2022年11月末日までに金融商品取引所に上場しない合理的な理由があり、かつ2023年11月末日までに、いずれかの金融商品取引所に上場できる具体的な計画がある場合に限り、2023年11月末日を経過した場合とする

(b) 2020年11月16日以降に終了する事業年度に係る当社の連結売上高、連結経常利益又は連結当期純利益（ただし、2020年11月期事業年度については当社設立前の株式会社ホームネットの連結売上高、連結経常利益又は連結当期純利益を引き継ぐものとする）のいずれかが、株式会社ホームネットの2019年11月期事業年度に係る連結損益計算書における、連結売上高、連結経常利益または連結当期純利益（但し、かかる連結売上高、連結経常利益または連結当期純利益は、当社の各子会社の対象事業年度が12か月に満たない場合は、当該事業年度の末日から直近12か月間に係る当該子会社の売上高、経常利益および当期純利益を用いて合理的に算出するものとする。）の100%に相当する額に満たなかった場合

(c) 当社の普通株式が、2022年11月末日までに、いずれの金融商品取引所にも上場できる見込みがない場合（A種優先株主が、かかる見込みがないと合理的に判断した場合を含む。）

#### V 議決権

A種優先株主は、普通株主と同様に、株主総会においてA種優先株式1単元株式につき1個の議決権を有する。

#### VI 株式の併合または分割、募集株式等の割当て等

1. 当社は、株式の分割または併合をするときは、普通株式およびA種優先株式の種類ごとに同時に同一の割合でこれを行うものとする。

2. 当社は、株主に募集株式または募集新株予約権の割当てを受ける権利を与えるときは、各々の場合に応じて、普通株主には普通株式または普通株式を目的とする新株予約権の割当てを受ける権利を、A種優先株主にはA種優先株式またはA種優先株式を目的とする新株予約権の割当てを受ける権利を、それぞれ同時に同一割合で与える。

3. 当社は、株式無償割当てまたは新株予約権無償割当てをするときは、各々の場合に応じて、普通株主には普通株式の株式無償割当てまたは普通株式を目的とする新株予約権の新株予約権無償割当てを、A種優先株主にはA種優先株式の株式無償割当てまたはA種優先株式を目的とする新株予約権の新株予約権無償割当てを、それぞれ同時に同一の割合で行うものとする。

4. 当社は、単元株式数について定款の変更をするときは、普通株式およびA種優先株式のそれぞれの単元株式数について同時に同一の割合とする。

#### VII 合併、株式交換または株式移転の場合の措置

1. 当社は、当社が消滅会社となる吸収合併もしくは新設合併、または当社が完全子会社となる株式交換もしくは共同株式移転をするときは、普通株主または普通登録株式質権者に先立ち、A種優先株主またはA種優先登録株式質権者に対し、A種優先株式1株につきA種優先残余財産分配額に相当する額の存続会社、新設会社または完全親会社の株式または金銭その他の財産（以下「割当株式等」という。）が割当てられるようにする。

2. A種優先株主またはA種優先登録株式質権者に対しては、前項に従いA種優先残余財産分配額の全額に相当する額の割当株式等が割当てられた後に、なお当社の普通株主または普通登録株式質権者に割当てられる割当株式等がある場合においても、前項のほか、割当株式等の割当てを行わない。

(2) 【新株予約権等の状況】

① 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

② 【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 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2022年5月23日 (注)	2,328,000	3,492,000	—	100,000	—	—

(注) 株式分割(1:3)によるものであります。

(5) 【大株主の状況】

2022年5月31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(%)
濱中 雄大	東京都杉並区	3,054,000	87.4
J-GIA1号投資事業有限責任組合	東京都港区虎ノ門1丁目3番1号	408,000	11.7
みずほ成長支援投資事業有限責任組合	東京都千代田区内幸町1丁目2番1号	30,000	0.9
計	—	3,492,000	100.0

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2022年5月31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)	—	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 3,084,000 A種優先株式 408,000	30,840 4,080	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、単元株式は100株であります。 (注)
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	3,492,000	—	—
総株主の議決権	—	34,920	—

(注) A種優先株式の内容については、「1. 株式等の状況」の「(1)株式の総数等 ②発行済株式」に記載しております。

② 【自己株式等】

該当事項はありません。

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

## 第4 【経理の状況】

### 1 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(平成19年内閣府令第64号)に基づいて作成しております。

### 2 監査証明について

当社は、株式会社東京証券取引所の有価証券上場規程第216条第6項の規定に基づき、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に準じて、第2四半期連結会計期間(2022年3月1日から2022年5月31日まで)及び第2四半期連結累計期間(2021年12月1日から2022年5月31日まで)に係る四半期連結財務諸表について、三優監査法人による四半期レビューを受けております。

### 3 最初に提出する四半期報告書の記載上の特例

当新規上場申請のための四半期報告書は、「企業内容等開示ガイドライン24の4の7-6」の規定に準じて前年同四半期との対比は行っておりません。

1 【四半期連結財務諸表】

(1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年11月30日)	当第2四半期連結会計期間 (2022年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,348,091	5,925,961
売掛金	26,640	37,926
完成工事未収入金	7,011	8,047
販売用不動産	11,894,960	12,530,140
仕掛販売用不動産	3,404,826	4,729,638
未成工事支出金	1,185,601	886,084
原材料及び貯蔵品	4,956	8,531
その他	941,043	776,727
流動資産合計	22,813,133	24,903,057
固定資産		
有形固定資産	1,014,483	1,029,890
無形固定資産		
のれん	1,543,357	1,455,265
その他	70,133	63,009
無形固定資産合計	1,613,491	1,518,275
投資その他の資産	475,401	477,759
固定資産合計	3,103,376	3,025,925
資産合計	25,916,509	27,928,982



(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年11月30日)	当第2四半期連結会計期間 (2022年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,296,144	1,200,659
短期借入金	※ 10,346,665	※ 12,417,855
1年内償還予定の社債	410,000	493,000
1年内返済予定の長期借入金	1,276,435	1,317,338
未払法人税等	520,616	476,625
未成工事受入金	1,817,293	1,607,321
賞与引当金	9,043	79,724
その他	600,974	495,276
流動負債合計	16,277,172	18,087,801
固定負債		
社債	826,000	927,000
長期借入金	4,179,232	3,489,240
役員退職慰労引当金	185,000	185,000
退職給付に係る負債	42,550	44,430
その他	33,293	33,945
固定負債合計	5,266,075	4,679,615
負債合計	21,543,247	22,767,416
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
資本剰余金	1,024,598	1,024,598
利益剰余金	3,246,352	4,034,431
株主資本合計	4,370,950	5,159,029
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,129	1,354
その他の包括利益累計額合計	1,129	1,354
新株予約権	1,181	1,181
純資産合計	4,373,261	5,161,566
負債純資産合計	25,916,509	27,928,982

(2) 【四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書】

【四半期連結損益計算書】

【第2四半期連結累計期間】

	(単位：千円)
	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年5月31日)
売上高	18,878,777
売上原価	15,465,990
売上総利益	3,412,787
販売費及び一般管理費	※ 2,116,307
営業利益	1,296,479
営業外収益	
受取利息	308
受取配当金	18,000
不動産取得税還付金	39,206
その他	22,489
営業外収益合計	80,004
営業外費用	
支払利息	101,839
社債利息	1,721
その他	13,063
営業外費用合計	116,624
経常利益	1,259,859
特別利益	
固定資産売却益	27
特別利益合計	27
税金等調整前四半期純利益	1,259,887
法人税等	471,808
四半期純利益	788,079
親会社株主に帰属する四半期純利益	788,079

【四半期連結包括利益計算書】

【第2四半期連結累計期間】

	(単位：千円)
	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年5月31日)
四半期純利益	788,079
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	225
その他の包括利益合計	225
四半期包括利益	788,304
(内訳)	
親会社株主に係る四半期包括利益	788,304

## (3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

当第2四半期連結累計期間  
 (自 2021年12月1日  
 至 2022年5月31日)

営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期純利益	1,259,887
減価償却費	49,740
のれん償却額	88,092
賞与引当金の増減額(△は減少)	70,681
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	1,880
受取利息及び受取配当金	△18,308
支払利息及び社債利息	103,560
売上債権の増減額(△は増加)	△12,321
販売用不動産の増減額(△は増加)	△635,179
仕掛販売用不動産の増減額(△は増加)	△1,324,811
未成工事支出金の増減額(△は増加)	299,517
仕入債務の増減額(△は減少)	△95,485
その他	△86,779
小計	△299,527
利息及び配当金の受取額	18,308
利息の支払額	△103,835
法人税等の支払額	△523,293
営業活動によるキャッシュ・フロー	△908,347
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	△132,185
定期預金の払戻による収入	130,068
有形固定資産の取得による支出	△87,518
有形固定資産の売却による収入	27
無形固定資産の取得による支出	△9,525
その他	△7,396
投資活動によるキャッシュ・フロー	△106,530
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)	2,071,189
長期借入金の返済による支出	△649,089
社債の発行による収入	444,194
社債の償還による支出	△266,000
その他	△9,665
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,590,630
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	575,752
現金及び現金同等物の期首残高	4,918,023
現金及び現金同等物の四半期末残高	※ 5,493,776

【注記事項】

(会計方針の変更等)

当第2四半期連結累計期間  
(自 2021年12月1日 至 2022年5月31日)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っておりますが、当第2四半期連結累計期間の損益及び期首利益剰余金に与える影響はありません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。なお、四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

当第2四半期連結累計期間  
(自 2021年12月1日 至 2022年5月31日)

(税金費用の計算)

税金費用については、当第2四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

(四半期連結貸借対照表関係)

- ※ 連結子会社（株式会社ホームネット、株式会社ファーストホーム、株式会社サンコーホーム）においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行20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当座貸越契約及び貸出コミットメントに係る借入未実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年11月30日)	当第2四半期連結会計期間 (2022年5月31日)
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	8,369,100千円	10,277,600千円
借入実行残高	5,052,030千円	7,116,826千円
差引額	3,317,069千円	3,160,773千円

(四半期連結損益計算書関係)

- ※ 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年5月31日)
給与手当	455,922千円
賞与引当金繰入額	53,688千円
退職給付費用	1,960千円

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

- ※ 現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年5月31日)
現金及び預金	5,925,961千円
預入期間が3か月を超える定期預金	△432,185千円
現金及び現金同等物	5,493,776千円

(株主資本等関係)

当第2四半期連結累計期間(自 2021年12月1日 至 2022年5月31日)

1 配当金支払額

該当事項はありません。

2 基準日が当第2四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第2四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当第2四半期連結累計期間(自 2021年12月1日 至 2022年5月31日)

当社グループは、KAITRY事業の単一セグメントのため、記載を省略しております。

(収益認識関係)

当社グループは、KAITRY事業の単一セグメントであり、顧客との契約を分解した情報は、以下のとおりであります。

当第2四半期連結累計期間(自 2021年12月1日 至 2022年5月31日)

(単位：千円)

	KAITRY事業
中古住宅再生	14,024,885
戸建住宅	4,577,653
その他	216,270
顧客との契約から生じる収益	18,818,809
その他の収益	59,967
外部顧客への売上高	18,878,777

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年5月31日)
1株当たり四半期純利益	225.68円
(算定上の基礎)	
親会社株主に帰属する四半期純利益(千円)	788,079
普通株主に帰属しない金額(千円)	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 四半期純利益(千円)	788,079
期中平均株式数(株)	3,492,000
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 四半期純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前 連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	—

- (注) 1. A種優先株式は、剰余金の配当請求権について普通株式と同等の権利を有しているため、普通株式と同等の株式としております。
2. 当社は2022年5月23日付で普通株式及びA種優先株式1株につき3株の割合で株式分割を行っております。当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株当たり四半期純利益を算定しております。
3. 潜在株式調整後1株当たり四半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り、期中平均株式が把握できないため、記載しておりません。



## 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。

# 独立監査人の四半期レビュー報告書

2022年10月28日

株式会社 property technologies

取締役会 御中

三優監査法人

東京事務所

指定社員

業務執行社員

指定社員

業務執行社員

公認会計士

山本公太

公認会計士

河合秀敏

## 監査人の結論

当監査法人は、株式会社東京証券取引所の有価証券上場規程第216条第6項の規定に基づき、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に準じて、「経理の状況」に掲げられている株式会社property technologiesの2021年12月1日から2022年11月30日までの連結会計年度の第2四半期連結会計期間（2022年3月1日から2022年5月31日まで）及び第2四半期連結累計期間（2021年12月1日から2022年5月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書、四半期連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について四半期レビューを行った。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社property technologies及び連結子会社の2022年5月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第2四半期連結累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四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期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。

## 四半期連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期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四半期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。

四半期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四半期連結

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、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に基づいて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。

監査役及び監査役会の責任は、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。

#### 四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書において独立の立場から四半期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四半期レビューの基準に従って、四半期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四半期レビュー手続を実施する。四半期レビュー手続は、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、四半期連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、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、四半期レビュー報告書において四半期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四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期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、四半期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。
- ・ 四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準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四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期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。
- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、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、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施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、監査役及び監査役会に対して、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期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、監査役及び監査役会に対して、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又は軽減するためにセーフガードを講じ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