

証券コード 5527

2023年2月7日

(電子提供措置の開始日 2023年2月6日)

株 主 各 位

東京都渋谷区本町三丁目12番1号
株式会社property technologies
代表取締役社長 濱 中 雄 大

第3回定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、当社定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようご通知申し上げます。

本株主総会の招集につきましては、電子提供措置をとっており、インターネット上の当社ウェブサイトに掲載しております。

当社ウェブサイト <https://pptc.co.jp/ir/>

また、上記ウェブサイトのほか、東京証券取引所(東証)のウェブサイトにも掲載しておりますので、以下の東証ウェブサイト(東証上場会社情報サービス)にアクセスして頂き、銘柄名(会社名)または証券コードにて検索し、「基本情報」、「縦覧書類/P R情報」を選択のうえ、ご確認くださいませようお願い申し上げます。

東証ウェブウサイト(東証上場会社情報サービス)

<https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show>Show>

なお、当日ご出席されない場合は、書面により議決権を行使することができますので、お手数ながら株主総会参考書類をご検討のうえ、2023年2月27日(月曜日)午後6時までに議決権を行使していただきますようお願い申し上げます。

敬 具

記

1. 日 時 2023年2月28日（火曜日）午前11時

2. 場 所 東京都渋谷区本町三丁目12番1号
住友不動産西新宿ビル6号館12階
株式会社property technologies 会議室

3. 目的事項

- 報告事項1. 第3期（2021年12月1日から2022年11月30日まで）
事業報告及び連結計算書類の内容並びに会計監査人及び監査役による
監査報告の件
2. 第3期（2021年12月1日から2022年11月30日まで）
計算書類の内容報告の件

決議事項

議案 取締役8名選任の件

以 上

-
1. 当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
 2. 議決権行使書面において、議案に賛否の表示がない場合は、賛成の意思表示をされたものとして取り扱わせていただきます。
 3. 電子提供措置事項に修正が生じた場合は、当社ウェブサイト（<https://pptc.co.jp/ir/>）に掲載させていただきます。

事業報告

2021年12月1日から

2022年11月30日まで

1. 当社グループの現況

(1) 事業の経過及び成果

当連結会計年度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（東日本レインズ）によると、2021年12月から2022年11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3,989件（10.1%）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5,769件（16.3%）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、2022年8月に神戸支店、2022年9月に千葉支店及び熊本オフィスを開設し、同支店を含む全国主要都市（13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打ち出されておりますが、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。また、翌期以降は、日本銀行による長期金利の変動許容幅の引き上げにより住宅ローン金利への影響も懸念されております。

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、当連結会計年度における売上高は38,795百万円（前連結会計年度29,543百万円）、営業利益は2,359百万円（同1,688百万円）、経常利益は2,201百万円（同1,593百万円）、親会社株主に帰属する当期純利益は1,392百万円（同1,034百万円）となりました。

(2) 設備投資の状況

当連結会計年度の設備投資は、総額は314百万円となりました。その主なものは、新規事務所内装工事費によるものです。

(3) 資金調達の状況

当連結会計年度において、中古住宅物件の仕入資金として新規借入を58億円実施いたしました。

(4) 対処すべき課題

当社が対処すべき主要な課題は、以下の項目と認識しております。

① デジタルトランスフォーメーション(DX)の促進

日本の不動産売買において、多くの手続きがオフラインかつ多くのプロセスを介在する業界環境により、煩雑・複雑・不確実・非効率な現状が残されており、DXへの対応が重要であると、当社は認識しております。当社グループではiBuyerプラットフォーム『KAITRY』を中心とした、仲介会社向けの営業支援、個人向けの不動産売買プラットフォームの提供、社内の営業支援をDX化の取り組みを通して行っており、その結果経済産業省が認定する「DX認定事業者」に選定されております。

今後、ワンストップでの不動産売買を実現するべくDX推進部門を設置するとともに、仲介会社向け営業支援効果における取引業者数の増加、個人向け不動産売買プラットフォームの提供効果における仕入戸数の増加、社内営業支援効果における一人当たり仕入戸数の増加に注力してまいります。

② マーケットシェアの拡大

当社は、『KAITRY』の知名度向上を図ることにより、『KAITRY』の取引件数を増やす必要があると考えております。取引件数の増加に伴い、認知度が向上し、取引件数の増加をさらに加速させたいと考えております。

③ 人材の確保と育成

企業が成長する上では、継続的に優秀な人材を確保し、これを育成することが重要であると認識しております。社内教育制度の拡充により社員の資質向上をはかり、社員一人一人のレベルアップをはかるとともに、管理職層の育成を強化して事業拡大に伴う組織体制の整備を進めてまいります。

④内部管理体制の強化

当社グループは、コンプライアンス体制の充実を重要課題と位置づけ、内部牽制機能を強化して、不正やミスの起こらない組織作りに取り組んでおります。内部監査を担当する内部監査室、監査役及び監査法人との連携による監査体制の充実をはかり、社外監査役を登用して監査体制の強化をしております。

今後、金融商品取引法における内部統制に係る報告を実施するため内部管理体制の整備を推進し、コンプライアンス機能の強化、業務マニュアルの整備等を行うとともに、業務の効率性・有効性の改善を進め継続的な成長を持続するため、内部管理体制のさらなる強化を推進してまいります。

⑤財務体質及び資金調達力の強化

当社グループは借入金により物件仕入資金を調達しておりますが、市況の変化に左右されずに安定的な資金調達を行うために財務基盤の充実を日頃から意識して形成する必要があります。そのためには、常に当社グループのおかれている状況をデータ分析した上で、定期的に金融機関への業況説明を行い、相互理解を深めることで取引がより強固となり、資金調達が円滑に行われるとともに、資本政策の強化により財務体質を強化してまいります。

(5) 財産及び損益の状況

区分	第1期	第2期	第3期
決算年月	2020年11月	2021年11月	2022年11月
売上高 (千円)	26,463,156	29,543,914	38,795,887
経常利益 (千円)	909,733	1,593,082	2,201,897
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	514,615	1,034,878	1,392,912
1株当たり当期純利益 (円)	147.37	296.36	390.85
純資産額 (千円)	3,337,387	4,373,261	5,266,384
総資産額 (千円)	21,818,783	25,916,509	30,925,758
1株当たり純資産額 (円)	722.52	1,029.37	1,417.61

- (注) 1. 当社は2020年11月16日に株式会社ホームネットを株式移転完全子会社とする単独株式移転により、株式移転完全親会社として設立されました。第1期の連結財務諸表は、株式移転により完全子会社となった株式会社ホームネットの連結財務諸表を引き継いで作成しております。
2. 1株当たり当期純利益は期中平均発行済株式数により、また1株当たり純資産額は期末発行済株式数より算出しております。
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。第1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。
4. 第3期(当連結会計年度)より「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)等を適用しており、当連結会計年度の財産及び損益の状況については、当該会計基準等を適用した後の数値を記載しております。

(6) 重要な子会社の状況

①重要な子会社の状況

会社名	資本金 又は出資金	出資比率	主要な事業内容
株式会社ホームネット	629,504千円	100%	中古マンション再生事業
株式会社カイトリー	10,000千円	(※) 100%	プラットフォーム『KAITRY』の運営
合同会社ホームネットパートナーズ	1,000千円	100%	経営指導等の事業
株式会社ファーストホーム	43,000千円	(※) 100%	戸建住宅事業

株式会社ファーストコーポレーション	5,000千円	(※) 100%	不動産売買・仲介・新築各種リフォーム事業
合同会社ホームネットパートナーズ2	1,000千円	100%	経営指導等の事業
株式会社サンコーホーム	10,000千円	(※) 100%	戸建住宅事業

(注) ※は、間接所有を含む比率を表示しています。

②特定完全子会社の状況

会社名	住所	帳簿価格の合計額	当社の総資産
株式会社ホームネット	東京都渋谷区本町三丁目12番1号	3,177百万円	23,711百万円

③その他

該当事項はありません。

(7) 主要な事業内容 (2022年11月30日現在)

事業区分	事業内容
KAITRY 事業	Web 統合プラットフォームを用いた住宅総合事業

(8) 主要な営業所 (2022年11月30日現在)

①当社

本社	東京都渋谷区本町三丁目12番1号
----	------------------

②子会社

株式会社ホームネット	東京本社(東京都渋谷区)ほか
株式会社カイトリー	東京事務所(東京都渋谷区)
合同会社ホームネットパートナーズ	東京事務所(東京都渋谷区)
株式会社ファーストホーム	本社(山口県防府市)ほか
株式会社ファーストコーポレーション	本社(山口県山口市)
合同会社ホームネットパートナーズ2	東京事務所(東京都渋谷区)
株式会社サンコーホーム	本社(秋田県横手市)ほか

(9) 従業員の状況 (2022年11月30日現在)

①当社グループの従業員の状況

セグメントの名称	従業員数(名)	前連結会計年度末増減(名)
KAITRY 事業	340(8)	60(―)

(注) 1. 従業員数は、就業員数であり、臨時雇用人員(契約社員及びパートタイマー、人材会社からの派遣社員を含む。)は、年間の平均人員を()外書で記載しております。を記載しております。

2. 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。

②当社の従業員の状況

使用人数(名)	前事業年度末比増減	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)
20(―)	8(―)	41.3歳	0.8年

(注) 1. 従業員数は就業員(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、臨時雇用者数(パートタイマー、人材会社からの派遣社員を含む。)は、年間の平均人員を()外書で記載しております。

2. 従業員数が最近1年間で8名増加しておりますが、主として業務拡大に伴う採用によるものです。

3. 子会社からの転籍者については、当該子会社での勤続年数は含めておりません。

4. 当社は純粋持株会社であるため、セグメント別の記載をしておりません。

(10) 主要な借入先の状況 (2022年11月30日現在)

借入先	借入残高(百万円)
株式会社みずほ銀行	4,672
株式会社西京銀行	1,370
株式会社秋田銀行	1,015
株式会社北都銀行	813
オリックス銀行株式会社	732
株式会社紀陽銀行	571
株式会社きらぼし銀行	510

(注) 2022年11月末現在の借入残高が5億円を超える金融機関を記載しております。

2. 株式の状況

(1) 発行可能株式総数 6,408,000 株

(2) 発行済株式の総数 3,714,151 株

(3) 単元株式数 100 株

(4) 株主数 3名

(5) 大株主

株主名	持株数(千株)	持株比率(%)
濱中 雄大	3,054	82.23
J-GIA1号投資事業有限責任組合	630	16.97

3. 新株予約権に関する事項

① 当事業年度末における新株予約権の状況

	第1回新株予約権	第2回新株予約権	第4回新株予約権
会社名	提出会社	提出会社	提出会社
決議年月日	2015年10月27日(注)1	2015年11月24日(注)1	2021年11月26日
付与対象者の区分及び人数(名) (注)2	当社取締役 3名	当社従業員 9名	当社役員および従業員等 28名
株式の種類別のストック・オプションの数(株) (注)3	普通株式 45,000株	普通株式 19,500株	普通株式 107,730株
付与日	2020年11月16日	2020年11月16日	2021年11月30日
権利確定条件	(注)4	(注)4	(注)4
対象勤務期間	期間の定めはありません。	期間の定めはありません。	期間の定めはありません。
権利行使期間	自 2020年11月16日 至 2027年10月27日	自 2020年11月16日 至 2025年10月25日	自 2021年12月1日 至 2026年11月30日

(注) 1. 当社は2020年11月16日付の株式移転により、株式会社ホームネットにおける新株予約権を承継しており、上記決議年月日は株式会社ホームネットの決議年月日であります。

2. 上記付与対象者の区分及び人数は、新株予約権の付与时(第1回、第2回については株式会社ホームネットにおける付与时)の区分及び人数に基づいております。

3. 株式数に換算して記載しております。なお、2016年5月10日付株式分割(普通株式1株につき50株の株式分割)および2022年5月23日付株式分割(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)による分割後の株式数に換算して記載しております。
4. 権利確定条件は、権利行使時において、当社又は当社子会社の取締役又は従業員のいずれかの地位を保有している場合に行使することができます。

②その他の新株予約権等の状況

第3回新株予約権は、株式会社ホームネットが発行したものであり、新株予約権に係る義務は、株式会社ホームネットが単独株式移転により当社を設立した日(2020年11月16日)に、株式会社ホームネットから当社が承継しております。

第3回新株予約権

決議年月日	2019年7月30日(注)1
新株予約権の数(個) ※	36,720
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個) ※	—
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株) ※	普通株式 110,160(注)3、7
新株予約権の行使時の払込金額(円) ※	1,629(注)4
新株予約権の行使期間 ※	自 2020年11月16日 至 2024年11月30日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円) ※	発行価格 1,629.3 資本組入額 814.6
新株予約権の行使の条件 ※	(注)5
新株予約権の譲渡に関する事項 ※	本新株予約権を譲渡するときは、当社取締役会の決議による承認を要するものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項 ※	(注)6

※ 当事業年度の末日(2022年11月30日)における内容を記載しております。

- (注) 1. 決議年月日は、株式会社ホームネットにおける当初新株予約権の決議日を記載しております。
2. 本新株予約権は、新株予約権1個につき1円で有償発行しております。
 3. 本新株予約権1個につき目的となる株式数は、3株とします。ただし、本新株予約権の割当日後、当社が株式分割(株式無償割当を含みます。以下同じ。)又は株式併合を行う場合、次の算式によ目的となる株式の数を調整するものとします。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で権利行使されていない新株予約権の目的となる株式の数について行われ、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとします。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{分割(又は併合)の比率}$$

その他、割当日以降に対象株式数を調整することが適切な場合は、当社は、取締役会決議により、合理的な対象株式数の調整を行います。

4. 本新株予約権割当日の後、以下の各事由が発生した場合には、それぞれ下記のとおり行使価額を調整いたします。
 - (a) 普通株式につき株式の分割又は株式無償割当てをする場合、以下の算式により行使価額を調整いたします。なお、株式無償割当ての場合には、下記の算式における「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(但し、その時点で当社が保有する普通株式を除きます。）」、「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(但し、その時点で当社が保有する普通株式を除きます。）」とそれぞれ読み替えます。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{分割前発行済普通株式数}}{\text{分割後発行済普通株式数}}$$

調整後の行使価額は、株式の分割に係る基準日の翌日又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)以降これを適用いたします。

(b) 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、行使価額を調整いたします。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{併合前発行済普通株式数}}{\text{併合後発行済普通株式数}}$$

調整後の行使価額は、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)以降これを適用いたします。

(c) 調整前の行使価額を下回る払込金額をもって普通株式を発行又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若しくは新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含みます。以下同じ。))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、又は合併、株式交換若しくは会社分割により普通株式を交付する場合を除きます。)、次の算式(以下「行使価額調整式」といいます。))により行使価額を調整いたします。調整後の行使価額は、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いたします。なお、当社が保有する普通株式を処分する場合には、行使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ます。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} \times \frac{\text{新規発行株式数} \times \text{1株当たり払込金額}}{\text{調整前行使価額}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

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)を控除した数とします。

(d) 調整前の行使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、若しくは当社に対して取得を請求できる株式、新株予約権若しくはその他の証券を発行又は処分する場合(無償割当ての場合を含む。))又は(y)普通株式の交付を請求できる新株予約権若しくはその他の証券を発行又は処分する場合(無償割当ての場合を含む。))、かかる株式、新株予約権又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(d)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(d)において同じ。))に、また株主割当日がある場合はその日に、発行又は処分される株式、新株予約権又はその他の証券の全てが当初の条件で取得又は行使等され普通株式が交付されたものとみなし、行使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、調整後の行使価額とします。また、行使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又は新株予約権の全てにつき普通株式への転換又は行使された場合に交付される普通株式の数とします。調整後の行使価額は、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、これを適用いたします。但し、本(d)による行使価額の調整は、当社が当社のインセンティブ報酬として当社又は当社の子会社の役員又は従業員(以下「役職員等」といいます。))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又は当社の子会社の役職員等に対して発行した新株予約権(但し、発行後権利行使されることなく放棄されたもの又は消却されたものを含みません。))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ぬものとします。

その他割当日以降に行使価額の調整することが適切な場合は、当社は取締役会決議により、合理的な行使価額の調整を行います。この場合、調整の結果生じる1円未満の端数についてはこれを切り上げるものとします。

5. 新株予約権の行使の条件

本新株予約権者は、当社の株式価値が120億円を超える場合にのみ、本新株予約権を行使できるものとします。なお、「株式価値」とは、下記のそれぞれの場合において、下記のとおり算定されるものとします。

- ① 当社の株式が誠実に決定された条件において譲渡又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又は発行に係る当事者の間で合意された額。
- ② 本新株予約権者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。
- ③ 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、主幹事証券会社又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。

6. 組織再編行為の際の新株予約権の取り扱い

当社が、合併(当社が合併により消滅する場合に限ります。)、吸収分割もしくは新設分割(それぞれ当社が分割会社になる場合に限ります。))又は株式交換もしくは株式移転(それぞれ当社が完全子会社となる場合に限ります。)) (以上を総称して以下「組織再編行為」といいます。))をする場合には、組織再編行為の効力発生日(吸収合併につき吸収合併がその効力を生ずる日、新設合併につき新設合併設立株式会社の成立の日、吸収分割につき吸収分割がその効力を生ずる日、新設分割につき新設分割設立株式会社の成立の日、株式交換につき株式交換がその効力を生ずる日及び株式移転につき株式移転設立完全親会社の成立の日をいいます。以下同じ。))の直前において残存する本新株予約権(以下「残存新株予約権」といいます。))を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社(以下、総称して「再編対象会社」といいます。))の新株予約権をそれぞれ以下の条件に基づき交付するものとします。この場合においては、残存

新株予約権は消滅するものとします。但し、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとします。

- ① 交付する再編対象会社の新株予約権の数
新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付いたします。
 - ② 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類
再編対象会社の普通株式とします。
 - ③ 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数
組織再編行為の条件を勘案のうえ、上記②に準じて決定いたします。
 - ④ 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
組織再編行為の条件等を勘案の上、上記③に準じて決定いたします。
 - ⑤ 新株予約権を行使することができる期間
行使期間の初日と組織再編行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から行使期間の末日までとします。
 - ⑥ 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
 - i 本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17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の金額とします。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。
 - ii 本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記i記載の資本金等増加限度額から、上記iに定める増加する資本金の額を減じた額とします。
 - ⑦ 譲渡による新株予約権の取得の制限
譲渡による取得の制限については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要するものとします。
7. 2022年4月20日開催の取締役会決議に基づき、2022年5月23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ます。これにより、「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

4. 会社役員 の 状況

(1) 取締役及び監査役の状況(2022年11月30日現在)

氏名	地位	担当及び重要な兼職の状況
濱中 雄大	取締役社長 (代表取締役)	株式会社ホームネット代表取締役社長 株式会社ファーストホーム取締役 株式会社ファーストコーポレーション取締役 株式会社サンコーホーム取締役
岩尾 英志	専務取締役 グループ戦略本部長	株式会社ホームネット専務取締役 株式会社カイトリー代表取締役 株式会社ファーストホーム取締役 株式会社ファーストコーポレーション取締役 株式会社サンコーホーム取締役
杉浦 潤一	取締役 東日本マンション事業本部長	株式会社ホームネット専務取締役 株式会社ファーストホーム取締役 株式会社ファーストコーポレーション取締役
田井 昇	取締役 西日本マンション事業本部長	株式会社ホームネット取締役
水野 治	取締役 戸建事業本部長	株式会社ホームネット取締役 株式会社ファーストホーム代表取締役副社長 株式会社サンコーホーム取締役
松岡 耕平	取締役 コーポレート本部長	株式会社ホームネット取締役 株式会社ファーストホーム取締役 株式会社サンコーホーム取締役
仲山 欽也	社外取締役	
清水 千弘	社外取締役	一橋大学ソーシャル・データサイエンス 教育研究推進センター教授
松尾 光剛	常勤監査役	株式会社ホームネット非常勤監査役 株式会社ファーストホーム非常勤監査役 株式会社サンコーホーム非常勤監査役 株式会社シェアリング・ビューティー非常勤 監査役

梶原 洋海	常勤監査役	株式会社ホームネット非常勤監査役 株式会社サンコーホーム非常勤監査役
西田 弥代	監査役	弁護士 株式会社エクストリーム非常勤監査役 株式会社ギガプライス非常勤監査役 天馬株式会社社外取締役(監査等委員)

- (注) 1. 取締役仲山欽也及び清水千弘の各氏は、いずれも会社法第2条第15号に定める社外取締役です。
2. 監査役松尾光剛、梶原洋海及び西田弥代の各氏は、いずれも会社法第2条第16号に定める社外監査役です。
3. 監査役西田弥代は、弁護士の資格を有しており法務に関する相当程度の知見を有しております。
4. 社外取締役中山淳氏は、2021年12月31日を以って辞任により退任致しております。

(2) 当事業年度に係る取締役及び監査役の報酬等

支給対象	取締役	監査役
報酬内容	金銭報酬 (基本報酬、賞与)	金銭報酬 (基本報酬)
株主総会決議	2021年2月26日 第1回定時株主総会	2021年2月26日 第1回定時株主総会
決議内容の概要	上限300,000千円(年額)	上限100,000千円(年額)
対象となる役員の員数	8	3

(3) 責任限定契約の内容の概要

取締役仲山欽也氏、取締役清水千弘氏、監査役松尾光剛氏、監査役梶原洋海氏、監査役西田弥代氏は、当社と会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める最低限度額としています。

(4) 役員賠償責任保険の内容の概要

当社は、当社グループの取締役、監査役及び管理職従業員を被保険者とする会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しており、被保険者がその職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害(ただし、保険契約上で定められた免責事由に該当するものを除きます。)を当該保険契約により填補することとしております。

なお、当該保険契約の保険料は全額を当社が負担しており、被保険者の実質的な保険料負担はありません。

(5) 取締役及び監査役の報酬等の総額

区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)		対象となる 役員の員数 (名)
		固定報酬	業績連動報酬	
取締役 (社外取締役を除く)	69,900 (61,236)	69,900 (52,236)	— (9,000)	4 (6)
監査役 (社外監査役を除く)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
社外役員	17,654 (—)	17,654 (—)	— (—)	5 (—)

- (注) ()内の数字は株式会社ホームネットにおける報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数で外数です。

(6) 社外役員に関する事項

①他の法人等との兼務状況(他の法人等の業務執行者である場合)及び当社と当該他の法人との関係

「(1) 取締役及び監査役の状況」に記載しております重要な兼職の状況につきまして、取締役清水千弘、監査役松尾光剛、監査役梶原洋海及び監査役西田弥代の各人が兼務している他の法人と当社の間には、重要な関係はありません。

②他の法人等の社外役員の兼務状況及び当社と当該他の法人等との関係

該当事項はありません。

③当事業年度における主な活動状況
取締役会及び監査役会への出席状況

区分	氏名	出席状況	主な活動状況
取締役	中山 淳	全1回中1回	当事業年度において開催された取締役会1回のうち1回全てに出席いたしました。出席した取締役会において、会社経営者としての豊富な経験と幅広い見識に基づき、経営全般の観点から適宜発言を行っております。
取締役	仲山 欽也	全22回中22回	長年にわたり金融行政や金融機関での経営に携わった豊富な経験と幅広い見識を有しており、経営の監視と健全な経営のための適切な発言及びガバナンスの在り方について助言を行っております。
取締役	清水 千弘	全21回中21回	産学両方で不動産テック、不動産市場等の研究に携わり豊富な経験と幅広い見識を有しており、経営強化に有益な助言を行っております。
常勤監査役	松尾 光剛	全22回中22回	経営企画部門を中心とした職務を経験し、他社監査役を歴任しており、財務・会計並びに会社法実務等に関する適切な助言を行っております。
常勤監査役	梶原 洋海	全22回中22回	証券会社での業務や事業会社の内部監査業務を経験し、ガバナンスやコンプライアンスに関する適切な助言を行っております。
非常勤監査役	西田 弥代	全22回中21回	他社で監査役を歴任しており、さらに、弁護士としての専門的な知見から、法務、コンプライアンスに関する適切な発言を行っております。

5. 会計監査人の状況

(1) 会計監査人の名称
三優監査法人

(2) 会計監査人の報酬等の額

区分	監査業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
当社	38,000	1,500
連結子会社	12,200	—
計	50,200	1,500

(注) 1. 会計監査人の報酬等に監査役会が同意した理由

当監査役会は、日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、監査計画における監査時間及び監査報酬の推移並びに過年度の監査計画と実績の状況を確認し、報酬額の見積りの妥当性を検討した結果、会計監査人の報酬等について、会社法第399条第1項の同意を行っております。

2. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当社が支払うべき報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。

(3) 非監査業務の内容

当社は、会計監査人に対して、公認会計士法第2条第1項の業務以外に、新規上場に係るコンフォートレター作成業務についての対価を支払っております。

(4) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

監査役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等その必要があると判断した場合は、会計監査人の解任又は不再任に関する議案を決定し、取締役会は、当該決定に基づき、当該議案を株主総会に提出いたします。

また、監査役会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意に基づき監査役会が、会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

6. 業務の適正を確保するための体制及びその運用状況

(1) 業務の適正を確保するための体制

業務の適正を確保するための体制に関する決定内容の概要は以下のとおりです。

①当社グループの取締役および使用人の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制

- イ 企業としての社会的責任を果たすため、取締役および使用人が法令、定款および企業倫理を遵守した職務執行を行うよう、行動規範を定めます。
- ロ 代表取締役が全取締役および使用人に企業行動規範の精神を繰返し伝え、これにより法令等の遵守があらゆる企業活動の前提であることを周知徹底します。
- ハ 当社取締役会は定款および取締役会規程に基づき運営し、代表取締役社長は定款、取締役会規程および取締役会決議に従い職務をおこないます。また、当社取締役会が取締役の職務執行状況を監督するため、取締役は、当社グループの業務状況を取締役会規程および関係会社管理規程に基づき当社取締役会に報告するとともに、他の取締役の職務を相互に監督します。
- ニ 取締役の職務執行状況は、監査役監査基準および監査計画等に基づき監査役の監査を受けます。
- ホ 監査役は、取締役の職務執行が法令および定款に適合することについて厳正な監督をおこないます。
- ヘ 反社会的勢力とは取引関係を含む一切の関係を有さず、不当な要求は拒絶し、毅然とした対応を保持します。
- ト 重要な法務的問題およびコンプライアンスに関する事項については、定期的にコンプライアンス委員会を開催して協議するとともに、社外の顧問弁護士とも適宜協議し指導を受けます。
- チ 法令遵守の観点から、法令等に反する行為を早期に発見し是正するため、弁護士を窓口とする内部通報制度を構築のうえ取締役および使用人に周知徹底し、内部通報制度に基づく報告をした者に対して、解雇その他の一切の不利益が生じないことを確保しています。

②取締役の職務の執行に係る情報の保存および管理に関する体制

取締役の職務執行に係る情報については、法令および文書管理規程等に基づき、文書または電磁的記録の方法により、効果的な活用をはかり、適切に保存および管理をおこないます。また、個人情報管理規程および文書管理規程等に基づき、個人情報・機密情報等の漏洩やその目的外利用を防止します。

③当社グループの損失の危険の管理に関する規程その他の体制

リスク管理規程に基づき必要に応じて当社および子会社においてリスク管理委員会を設置し、様々なリスクを一元的に俯瞰し、当社グループのリスクを洗い出し、リスクを予防し、またリスクが発生した場合は迅速かつ的確に対応することにより被害を最小限に食い止め、再発を防止し、企業価値の保全をはかります。

④当社グループの取締役の職務の執行が効率的におこなわれることを確保するための体制

- イ コーポレート・ガバナンスの理念に基づき、取締役会規程等の経営基本事項に係る規程、組織・業務分掌規程、職務権限規程、関係会社管理規程等の業務組織及び意思決定ルールを定める社内規程の運用により、適正かつ効率的に当社グループの取締役の職務が執行できる体制を確保します。
- ロ 毎月1回以上、当社グループ各社の取締役会を開催し（取締役会非設置会社を除く）、重要な経営事項の決定および取締役の業務執行状況の監督等をおこないます。

⑤当社グループから成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

- イ 子会社の取締役等の職務の執行に係る事項の当社への報告に関する体制
当社は関係会社管理規程を定め、子会社から定期的に業務執行に関する報告を受けるとともに、定期的な監査を実施できる体制を整備します。
また、当社の取締役、使用人が子会社の取締役を兼務すること等により、相談・報告を適時・適切に行える体制を整備します。

ロ 子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制

子会社の業務執行について、当社への適時・適切な報告を求めるとともに、関係会社管理規程に定めた重要事項については、重要度に応じて当社取締役会や経営企画部への報告を要求し、また当社取締役会での審議をおこないます。

ハ 子会社の取締役等の職務の執行が効率的におこなわれることを確保するための体制

関係会社管理規程に基づき、子会社の管理、組織、権限等を定めるとともに、必要に応じて当社経営企画部と連携して業務執行をおこないます。

ニ 子会社の取締役等および使用人の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制

当社内部監査室が子会社を含めた当社グループの業務及び財産の状況の監査をおこない、各子会社の業務執行の適法性および適正性を確保します。

⑥監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項

現状では、補助使用人を置かず監査役が職務を適正に遂行しておりますが、今後の業容拡大等により状況が変化し監査役より補助使用人の設置を要請された場合には、監査役を補助する使用人として、適切な人員を選任します。

⑦前項の使用人の取締役からの独立性に関する事項

取締役は監査役の補助使用人の業務に対して不当な制約はおこなわないこととしています。

⑧当社の取締役および使用人、ならびに子会社の取締役、監査役および使用人が当社監査役に報告をするための体制その他の監査役への報告に関する体制

- イ 当社グループ各社の代表取締役および業務執行を担当する取締役は、各取締役会（取締役会非設置会社を除く）において随時その担当する業務の執行状況の報告をおこないます。
- ロ 当社の取締役および使用人、ならびに子会社の取締役、監査役および使用人は、当社監査役の求めに応じて当社、並びに子会社の業務状況を報告します。

- ハ 当社の取締役および使用人、ならびに子会社の取締役、監査役および使用人は、法定事項に加え当社グループに重大な影響を及ぼすおそれのある事実等を発見したときは、直ちに当社監査役に報告します。
- ニ 当社の内部監査室は、内部監査の実施結果について、当社監査役に随時報告します。当社監査役は、必要に応じて当社代表取締役社長に対し、追加監査の実施および業務改善策の策定等を求めます。
- ホ 当社監査役は、当社取締役会のほか、重要な意思決定過程および業務状況を把握するため、必要に応じて当社または子会社の重要な会議に出席し、また必要に応じ意見を述べます。
- ヘ 当社監査役は、当社または子会社の稟議書その他業務執行に係る重要文書を閲覧し、必要に応じて当社または子会社の取締役または使用人に対してその説明を求めます。

⑨前項の報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制

当社監査役への報告をおこなった当社取締役および使用人、ならびに子会社の取締役および使用人に対し、当該報告をしたことを理由として不利な取扱いをおこなわないことを周知徹底しています。

⑩監査役職務の執行について生ずる費用または債務の処理に係る方針に関する事項

当社は、監査役がその職務の執行について生ずる費用の前払いまたは償還等の請求をしたときは、当該監査役職務の執行に必要でないと認められる場合を除き、速やかに当該費用または債務を処理します。

⑪その他監査役監査が実効的におこなわれることを確保するための体制

- イ 代表取締役社長をはじめ全取締役は、監査役監査の重要性と有用性を認識しており、監査にかかる環境整備に努めます。また、監査役は、関連法令の改正動向等も注視し、監査役監査基準の充実や実効的な監査活動の向上をはかります。
- ロ 監査役は、代表取締役社長等と随時会合を持ち、経営方針を確認するとともに、監査上の重要課題及び内部統制等について意見交換をおこないます。監査結果については、代表取締役社長への報告のほか取締役会等でも必要な説明をおこない、適切な対応を求めます。
- ハ 監査役は、効率的に実効性ある監査を遂行するため、監査法人及び内部監査室と緊密な連携をはかります。

⑫反社会的勢力排除に向けた基本的方針およびその整備状況

イ 反社会的勢力排除に向けた基本方針

当社グループは、社会的責任ある企業、企業集団として、暴力団を始めとする反社会的勢力に対する基本方針を以下のとおり定めるとともに、この基本方針を実現するための体制を構築します。

- ・反社会的勢力との取引を一切行いません。
- ・反社会的勢力からの不当要求には一切応じません。反社会的勢力による不当要求が認められた場合には、民事上もしくは刑事上の法的対応を行います。
- ・反社会的勢力の排除に関し、平素より公益財団法人暴力団追放運動推進都民センター、弁護士等関係外部機関と緊密な連携関係を構築してまいります。
- ・期せずして反社会的勢力との取引が判明した場合は、取引の解消に向けた適切な処置を速やかに講じます。
- ・反社会的勢力への資金提供は一切行いません。
- ・反社会的勢力による不当要求に対応する従業員の安全を確保します。

ロ 反社会的勢力排除に向けた整備状況

- ・対応統括部署の設置状況
対応統括部署をコーポレート本部としております。
- ・外部の専門機関との連携状況
株式会社日本経済新聞社が提供する「日経テレコン」等による調査ならびに管轄警察との連携および外部専門機関である公益財団法人暴力団追放運動推進都民センターに加入し、連携等の取り組みを行っております。
- ・反社会的勢力に関する情報の収集・管理状況
管轄警察および公益財団法人暴力団追放運動推進都民センターからの情報の収集等の取り組みを行っております。
- ・規程・細則の整備状況
反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方を実現するため、規程や細則、社内体制を整備し、研修等による教育を行うとともに、従業員の安全確保ならびに管轄警察および公益財団法人暴力団追放運動推進都民センターとの連携等の取り組みを行っております。

(2) 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

当社は、上記内部統制システムの整備を行い、取締役会において継続的に経営上の新たなリスクについて検討しております。それらに伴い、必要に応じて社内諸規程及び業務の見直しを実施し、内部統制システムの実効性を向上させております。

また、監査役は、監査役監査の他、取締役会への出席、その他社内の重要な会議への出席を通じて業務執行の状況やコンプライアンスに関するリスクを監視できる体制を整備しております。内部監査は、当事業年度の内部監査計画に基づいて、業務執行が適切かつ効率的に行われているかを監査し、日々の業務が法令、定款、社内諸規程に違反していないか検証しております。

7. 剰余金の配当等の決定に関する方針

当社は、グループ事業展開のための内部留保の充実と成長に応じた利益還元を重要な経営課題であると認識しております。現在、当社グループは成長過程にあり、一層の業績拡大を目指しており、内部留保した資金については、当社グループの競争力の強化による将来の収益力向上や効率的な体制整備に有効に活用するため、優先的に人材の採用育成や販売用不動産の取得などの重要な事業投資に充てております。

当期の剰余金の配当につきましては、内部留保資金の充実を図るため、無配とさせていただきたいと存じます。今後の利益還元につきましては、収益力の強化や安定的な事業基盤の確立に努め、内部留保の充実状況、業績、当社を取り巻く事業環境、今後の事業展開を勘案し、その都度適正な経営判断を行い、配当を決定していく予定であります。

連結貸借対照表
(2022年11月30日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	27,763,793	流動負債	21,149,969
現金及び預金	6,365,888	買掛金	1,537,968
売掛金	44,134	短期借入金	15,354,476
完成工事未収入金	19,237	1年内償還予定の社債	478,000
販売用不動産	14,820,964	1年内返済予定の長期借入金	1,435,559
仕掛販売用不動産	4,718,175	未払法人税等	517,817
未成工事支出金	662,748	未成工事受入金	1,251,689
原材料及び貯蔵品	17,008	賞与引当金	16,100
その他	1,115,636	その他	558,358
固定資産	3,161,965	固定負債	4,509,405
有形固定資産	1,221,157	社債	838,000
建物及び構築物(純額)	624,371	長期借入金	3,405,993
機械装置及び運搬具(純額)	7,896	役員退職慰労引当金	185,000
土地	490,507	退職給付に係る負債	46,380
建設仮勘定	58,253	その他	34,032
その他(純額)	40,129	負債合計	25,659,374
無形固定資産	1,429,818	(純資産の部)	
のれん	1,367,172	株主資本	5,263,858
その他	62,645	資本金	100,000
投資その他の資産	510,988	資本剰余金	524,594
投資有価証券	51,454	利益剰余金	4,639,264
関係会社株式	62,100	その他の包括利益累計額	1,343
繰延税金資産	177,486	その他有価証券評価差額金	1,343
その他	219,947	新株予約権	1,181
		純資産合計	5,266,384
資産合計	30,925,758	負債純資産合計	30,925,758

(記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。)

連結損益計算書
(自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)

(単位：千円)

科目	金額	
売上高		38,795,887
売上原価		31,924,024
売上総利益		6,871,862
販売費及び一般管理費		4,512,843
営業利益		2,359,019
営業外収益		
受取利息	344	
受取配当金	19,058	
不動産取得税還付金	63,691	
助成金収入	2,881	
その他	31,499	117,475
営業外費用		
支払利息	222,020	
社債利息	3,351	
株式公開費用	4,289	
支払手数料	31,388	
その他	13,547	274,597
経常利益		2,201,897
特別利益		
固定資産売却益	27	27
特別損失		
固定資産除却損	1,704	1,704
税金等調整前当期純利益		2,200,220
法人税、住民税及び事業税	828,184	
法人税等調整額	△20,876	807,308
当期純利益		1,392,912
親会社株主に帰属する当期純利益		1,392,912

(記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。)

連結株主資本等変動計算書
(自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)

(単位：千円)

	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	100,000	1,024,598	3,246,352	—	4,370,950
当期変動額					
親会社株主に帰属する 当期純利益			1,392,912		1,392,912
自己株式の消却		△500,004		500,004	—
自己株式の取得				△500,004	△500,004
株主資本以外の項目の当期 変動額（純額）					
当期変動額合計	—	△500,004	1,392,912	—	892,908
当期末残高	100,000	524,594	4,639,264	—	5,263,858

	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	1,129	1,129	1,181	4,373,261
当期変動額				
親会社株主に帰属する 当期純利益				1,392,912
自己株式の消却				—
自己株式の取得				△500,004
株主資本以外の項目の当期 変動額（純額）	214	214		214
当期変動額合計	214	214	—	893,122
当期末残高	1,343	1,343	1,181	5,266,384

(記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。)

連結注記表

1. 連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等

(1) 連結の範囲に関する事項

1 連結子会社の状況

- ・連結子会社の数 7社
- 主要な連結子会社の名称 株式会社ホームネット
株式会社カイトリー
株式会社ファーストホーム
株式会社ファーストコーポレーション
株式会社サンコーホーム

2 非連結子会社の状況

- ・非連結子会社の数 1社
- 主要な非連結子会社の名称 有限会社サンコーベース

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は、小規模であり、総資産、売上高、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、連結の範囲から除いております。

(2) 持分法の適用に関する事項

1 持分法を適用した非連結子会社又は関連会社はありません。

2 持分法を適用しない非連結子会社の状況

- ・主要な会社等の名称 有限会社サンコーベース

3 持分法を適用しない理由

持分法を適用していない非連結子会社は、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除外しております。

(3) 会計方針に関する事項

1 重要資産の評価基準及び評価方法

イ 有価証券

- 関係会社株式 移動平均法による原価法
- その他有価証券
- ・市場価格のない株式等 時価法
以外のもの (評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)
- ・市場価格のない株式等 主として移動平均による原価法

ロ 棚卸資産

通常の販売目的で保有する棚卸資産

a 販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金

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下げの方法により算定)

b 原材料

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下げの方法により算定)

c 貯蔵品

先入先出法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

2 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ 有形固定資産

定率法を採用しております。ただし、建物(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりです。

- 建物及び構築物 2～47年
- 機械装置及び運搬具 2～17年

ロ 無形固定資産

定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。

3 重要な引当金の計上基準

イ 賞与引当金

従業員に対する賞与の支出に備えるため、支給見込額のうち当連結会計年度に負担すべき額を計上しております。

ロ 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、一部の連結子会社において、支給見込額に基づき計上しております。

(4) その他連結計算書類の作成のための重要事項

1 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

2 退職給付に係る会計処理の方法

一部の連結子会社において、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

3 控除対象外消費税等の会計処理

固定資産に係る控除対象外消費税については、長期前払消費税等として、投資その他の資産の「その他」に計上し、5年で均等償却を行っております。

4 のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、合理的な見積りに基づき15年以内のその効果が及ぶ期間にわたって均等償却しております。

5 収益及び費用の計上基準

当社グループは、KAITRY事業の単一セグメントであり、サービス別では中古住宅再生・戸建住宅・その他に区分されます。

① 中古住宅再生

中古住宅再生は主に中古住宅を仕入れ、リノベーションにより資産価値を高めた後、顧客への販売を行っております。中古住宅再生は、不動産売買契約に基づき当該物件の引渡を行う義務を負っており、引渡時に履行義務が充足されると判断し、当該引渡時点において収益を認識しております。

② 戸建住宅

戸建住宅は、主に建売住宅販売と注文住宅販売を行っております。建売住宅販売は、当社が仕入れた土地に建築した建売住宅を顧客との不動産売買契約に基づき、建売住宅及び土地の引渡時に履行義務が充足されると判断し、当該引渡時点において収益を認識しております。また、注文住宅請負は、顧客が所有する土地に一定の期間内に建物等を建築するための工事請負契約に基づき、建物等の建築工事を行う義務を負っております。当社における顧客との工事請負契約は、契約における取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い工事契約に該当するため、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識する代替的な取扱いを適用しております。

2. 会計方針の変更に関する注記

(1) 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。)等を当連結会計年度の期首から適用し、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、当連結会計年度の損益に与える影響はありません。また利益剰余金の当期首残高への影響はありません。

(2) 時価の算定に関する会計基準の適用

「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。)等を当連結会計年度の期首から適用し、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、連結計算書類に与える影響はありません。

3. 会計上の見積りに関する注記

(1) のれんの評価

① 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

のれん 1,367,172 千円

② 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当社グループは、子会社を買収した時の超過収益力をのれんとして計上し、効果の及ぶ期間にわたり償却しております。

のれんは減損の兆候があると認められる場合には、当該のれんが帰属する資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額と帳簿価額を比較することによって、減損損失の認識要否を判定します。その結果、減損損失の認識が必要と判定された場合、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、帳簿価額の減少額は減損損失として計上する必要があります。

当社グループは、当連結会計年度末において企業結合時に見込んだ超過収益力が減少していないこと等から、当該のれんを含む資産グループには減損の兆候は認められないと判断しております。

将来キャッシュ・フローは企業結合時の事業計画を基礎としておりますが、事業計画策定上の仮定については、将来の経営環境の変動等により見直しが必要となります。企業結合時に見込んだ超過収益力が減少した場合には、翌連結会計年度の連結計算書類に重要な影響を及ぼす可能性があります。

(2) 販売用不動産及び仕掛販売用不動産

① 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

販売用不動産 14,820,964 千円

仕掛販売用不動産 4,718,175 千円

② 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

販売用不動産について、正味売却価額が帳簿価額を下回った場合には、帳簿価額を正味売却価額まで減額し連結貸借対照表価額としております。また、仕掛販売用不動産について、正味売却価額が帳簿価額に完成までの追加コスト見込額を加算した金額を下回った場合には、帳簿価額を正味売却価額から追加コスト見込額を控除した金額まで減額し連結貸借対照表価額としております。

正味売却価額の算定に用いた主要な仮定は販売見込額であり、販売見込額は近隣の取引事例や直近の販売実績等を参考として当社グループにおいて算定しております。翌期において経済情勢や不動産市況の悪化等により、正味売却価額が当連結会計年度末における販売見込額以上に下落した場合や滞留在庫が増加した場合、想定以上の追加コストが発生した場合には、翌連結会計年度の連結計算書類において追加の評価損計上が必要となる可能性があります。

4. 連結貸借対照表に関する注記

(1) 有形固定資産の減価償却累計額 433,338 千円

(2) 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。

現金及び預金	80,000 千円
販売用不動産	10,296,836 千円
仕掛販売用不動産	3,936,156 千円
建物及び構築物	135,130 千円
土地	90,700 千円
関係会社株式	62,100 千円
投資その他資産(その他)	40,000 千円

計 14,640,923 千円

上記のほか、連結子会社株式(連結相殺消去前帳簿価額 6,280,129 千円)を担保に供しています。

担保付債務は、次のとおりであります。

短期借入金	13,334,676 千円
1年内返済予定の長期借入金	677,122 千円
長期借入金	1,734,132 千円

計 15,745,930 千円

(3) 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。なお、一部の契約には一定の指標等を基準とする財務制限条項が付されております。

当連結会計年度末における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。

当座貸越極度額及び貸出コミットメントの 総額	12,297,850 千円
借入実行残高	8,763,600 千円
差引額	3,534,249 千円

5. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 当連結会計年度の末日における発行済株式の種類及び総数

普通株式 3,714,151 株

(2) 剰余金の配当に関する事項

当連結会計年度中に行った剰余金の配当

① 配当金支払額

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

(3) 当連結会計年度末における当社が発行している新株予約権の目的となる株式数

普通株式 282,390 株

6. 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

当社グループは、営業活動に必要な資金を銀行等の金融機関からの借入や社債発行によって調達しており、一時的な余資は安定性の高い預金等の金融資産で運用しております。

なお、デリバティブ取引は利用しておらず、投機的な取引は行わない方針であります。

② 金融商品の内容及びそのリスク並びにそのリスク管理体制

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。当該リスクについては、社内規程に従い取引先毎に期日及び残高を管理するとともに、財政状況の悪化による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

営業債務である買掛金は、そのほとんどが1ヵ月以内の支払期日であります。

また、借入金及び社債は、主に営業活動に必要な資金の調達を目的としたものであります。営業債務、借入金及び社債は流動性リスクに晒されておりますが、管理部門が資金繰り計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持等により管理しております。また、借入金及び社債の一部については、変動金利であるため、金利の変動リスクに晒されておりますが、ほとんどが固定金利であるため、金利の変動リスクは僅少です。

投資有価証券は、取引関係強化目的での少額の取引先の株式の保有に限定しています。市場価格の変動リスク及び発行体の信用リスクに晒されておりますが、定期的に時価や発行体の財務状況を把握し、保有状況を継続的に見直しています。

③ 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もあります。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2022年11月30日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 投資有価証券(※2)	3,582	3,582	—
資産計	3,582	3,582	—
(2) 社債(※3)	1,316,000	1,311,443	△4,556
(3) 長期借入金(※4)	4,841,552	4,813,305	△28,246
負債計	6,157,552	6,124,748	△32,803

(※1) 現金及び預金、売掛金、完成工事未収入金、買掛金、短期借入金及び未払法人税等については、現金であること及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(※2) 市場価格のない株式等については、「(1)投資有価証券」には含めておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりです。

(単位：千円)

区分	連結貸借対照表計上額
投資有価証券(非上場株式)	47,872
関係会社株式(非上場株式)	62,100

(※3) 1年内償還予定の社債は、社債に含めて表示しております。

(※4) 1年内返済予定の長期借入金は、長期借入金に含めて表示しております。

(注1) 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	6,365,888	—	—	—
売掛金	44,134	—	—	—
完成工事未収入金	19,237	—	—	—
合計	6,429,260	—	—	—

(注2) 社債、長期借入金及びその他有利子負債の連結決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	15,354,476	—	—	—	—	—
社債	478,000	434,000	264,000	104,000	36,000	—
長期借入金	1,435,559	1,348,523	920,240	624,288	231,539	281,403
合計	17,268,035	1,782,523	1,184,240	728,288	267,539	281,403

(3) 金融商品の時価の適切な区分ごとの内訳に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価： 観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価： 観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価： 観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合は、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

① 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

(単位：千円)

	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券 その他の有価証券 株式	3,582	—	—	3,582
資産計	3,582	—	—	3,582

② 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

(単位：千円)

	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債	—	1,311,443	—	1,311,443
長期借入金	—	4,813,305	—	4,813,305
負債計	—	6,124,748	—	6,124,748

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明
投資有価証券

上場株式は相場価格を用いて評価しております。上場株式は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。

社債及び長期借入金

これらの時価は、元利金の合計額と、当該債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

7. 収益認識に関する注記

(1) 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	KAITRY 事業
サービス別	
中古住宅再生	27,756,459
戸建住宅	10,479,767
その他	442,196
顧客との契約から生じる収益	38,678,422
その他の収益	117,464
外部顧客への売上高	38,795,887

(2) 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

① 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	当連結会計年度	
	期首残高	期末残高
顧客との契約から生じた債権		
売掛金	26,640	44,134
完成工事未収入金	7,011	19,237
契約負債		
未成工事受入金	1,817,293	1,251,689
前受金	176,500	73,245

未成工事受入金は、主に注文住宅の工事請負契約に基づき顧客から受け取った契約金等であり、前受金は中古住宅再生及び戸建住宅の不動産売買契約に基づき顧客から受け取った手付金等で、連結貸借対照表上、流動負債「その他」に計上しております。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

当連結会計年度に認識した収益のうち、期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、1,982,973 千円であります。

8. 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額 1,417 円 61 銭

1株当たり当期純利益 390 円 85 銭

(注) 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実施されたと仮定して、1株当たり当期純利益を算定しております。

9. 重要な後発事象に関する注記

(公募増資による新株式の発行)

当社は、株式会社東京証券取引所より上場承認を受け、2022年12月13日に東京証券取引所グロース市場に株式を上場いたしました。この株式上場にあたり、2022年11月8日及び2022年11月22日開催の取締役会において、以下のとおり新株式の発行を決議し、2022年12月12日に払込が完了しました。

一般公募による新株式の発行

① 募集方法	一般募集(ブックビルディング方式による募集)
② 発行する株式の種類及び数	普通株式 360,000 株
③ 発行価格	1 株につき 2,950 円
④ 発行価格の総額	1,062,000 千円円
⑤ 増加した資本金及び資本準備金に関する事項	増加した資本金の額 488,520 千円 増加した資本準備金の額 488,520 千円
⑥ 引受価格	1 株につき 2,714 円
⑦ 払込期日	2022 年 12 月 12 日
⑧ 資金の用途	事業拡大のための子会社営業人員等の増員及び当社エンジニア等の増員関連費用、並びに広告宣伝費用に充当する予定です。

(第三者割当増資による新株式の発行)

当社は、株式会社東京証券取引所より上場承認を受け、2022年12月13日に東京証券取引所グロース市場に株式を上場いたしました。この株式上場にあたり、2022年11月8日及び2022年11月22日開催の取締役会において、みずほ証券株式会社が行うオーバーアロットメントによる当社株式の売出しに関連して、同社を割当先とする第三者割当増資による新株式の発行を決議し、以下の結果のとおり2023年1月12日に払込が完了しました。

第三者割当による新株式の発行

① 発行する株式の種類及び数	普通株式 77,700 株
② 割当価格	1 株につき 2,714 円
③ 資本組入額	1 株につき 1,357 円
④ 割当価格の総額	210,877 千円
⑤ 資本組入額の総額	105,438 千円
⑥ 申込期日	2023 年 1 月 11 日
⑦ 払込期日	2023 年 1 月 12 日
⑧ 資金の用途	事業拡大のための子会社営業人員等の増員及び当社エンジニア等の増員関連費用、並びに広告宣伝費用に充当する予定です。

貸借対照表
(2022年11月30日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	16,072	流 動 負 債	169,773
現金及び預金	11,598	短期借入金	30,000
前払費用	3,351	1年内返済予定の長期借入金	100,080
その他	1,122	未払金	16,909
固定資産	3,212,747	未払費用	1,813
無形固定資産	33,657	未払法人税等	2,878
商標権	2,500	未払消費税等	14,445
ソフトウェア	31,157	預り金	3,645
投資その他資産	3,179,089	固定負債	374,900
関係会社株式	3,177,089	長期借入金	374,900
その他の関係会社有価証券	2,000	負 債 合 計	544,673
		(純 資 産 の 部)	
		株主資本	2,682,965
		資本金	100,000
		資 本 剰 余 金	2,578,773
		その他資本剰余金	2,578,773
		利益剰余金	4,192
		その他利益剰余金	4,192
		繰越利益剰余金	4,192
		新株予約権	1,181
		純資産合計	2,684,146
資 産 合 計	3,228,820	負 債 純 資 産 合 計	3,228,820

(記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。)

損益計算書

(自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)

(単位：千円)

科目	金額	
営業収益		397,287
営業費用		369,813
営業利益		27,473
営業外収益		
受取利息	0	
その他	0	0
営業外費用		
支払利息	3,591	
株式公開費用	4,289	
その他	835	8,717
経常利益		18,756
税引前当期純利益		18,756
法人税、住民税及び事業税		2,878
当期純利益		15,878

(記載金額は、千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
(自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金		利益剰余金	
		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	100,000	3,078,777	3,078,777	△11,686	△11,686
当期変動額					
当期純利益			—	15,878	15,878
自己株式の消却		△500,004	△500,004		—
自己株式の取得			—		—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			—		—
当期変動額合計	—	△500,004	△500,004	15,878	15,878
当期末残高	100,000	2,578,773	2,578,773	4,192	4,192

	自己株式	株主資本合計	新株予約権	純資産合計
当期首残高	—	3,167,090	1,181	3,168,272
当期変動額				
当期純利益		15,878		15,878
自己株式の消却	500,004	—		—
自己株式の取得	△500,004	△500,004		△500,004
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)		—	—	—
当期変動額合計	—	△484,125	—	△484,125
当期末残高	—	2,682,965	1,181	2,684,146

(記載金額は、千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

有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及びその他の関係会社有価証券 移動平均法による原価法

(2) 固定資産の減価償却の方法

無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、商標権については10年、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいて償却しております。

(3) 収益及び費用の計上基準

当社の主な履行義務の内容及び当該履行義務に係る収益を認識する通常の時点は以下のとおりであります。

当社の収益は、グループ各社からの経営指導料となります。経営指導料においては、グループ各社への契約内容に応じた受託業務を提供することが履行義務であり、契約期間を通じて当社の履行義務が充足されることから、一定の期間にわたり収益を認識しております。

2. 会計方針の変更に関する注記

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。）等を当事業年度の期首から適用し、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、当事業年度の損益に与える影響はありません。また利益剰余金の当期首残高への影響はありません。

3. 貸借対照表に関する注記

関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

短期金銭債権 900千円

短期金銭債務 30,900千円

4. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営業収益による取引高 397,287千円

営業収益以外の取引高 1,652千円

5. 関連当事者との取引に関する注記

(1) 親会社及び法人主要株主等

(単位：千円)

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	取引の内容	取引金額	科目	期末残高
主要株主	J-GIA 1号投資事業有限責任組合	被所有 直接 16.97%	—	自己株式の取得 (注)	500,004		

(注) 自己株式の取得につきましては、2022年8月5日開催の株主総会の決議に基づき取得しております。取引価格につきましては、取得するA種優先株式の内容から算出される株式価値を基に協議の上決定しております。

(2) 子会社

(単位：千円)

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	取引の内容	取引金額	科目	期末残高
子会社	(株)ホームネット	所有 直接 100%	・ 事業会社の 経営指導業務 の受託 ・ 資金の借入	経営指導料の 受取(注)2の ① 短期借入金の 借入(注)2の ②,③ 利息の支払 (注)2の② 債務被保証 (注)3	235,330 — 1,652 474,980	短期借入金	30,000
子会社	(株)ファーストホーム	所有 間接 100%	・ 事業会社の 経営指導業務 の受託	経営指導料の 受取(注)2の ①	49,440		
子会社	(株)サンコーホーム	所有 間接 100%	・ 事業会社の 経営指導業務 の受託	経営指導料の 受取(注)2の ①	94,800		

(注) 1. 上記「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

① 各子会社の経営指導料については、各子会社における費用等を勘案して決定しております。

② 資金の借入については、市場金利を勘案して利率を決定しております。

③ 反復継続的な取引のため、期末時点の残高のみを記載しております。

3. 当社の銀行借入に対して債務保証を受けております。なお、保証料の支払いは行っておりません。

(3) 当社役員

該当事項はありません。

6. 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額 722円 36銭

1株当たり当期純利益 4円 45銭

(注) 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実施されたと仮定して、1株当たり当期純利益を算定しております。

7. 重要な後発事象に関する注記

(公募増資による新株式の発行)

連結注記表 重要な後発事象に関する注記(公募増資による新株式の発行)に同一の内容を記載しておりますので、注記を省略しております。

(第三社割当増資による新株式の発行)

連結注記表 重要な後発事象に関する注記(第三社割当増資による新株式の発行)に同一の内容を記載しておりますので、注記を省略しております。

独立監査人の監査報告書

2023年1月26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 公認会計士 山本 公太
業務執行社員
指定社員 公認会計士 河合 秀敏
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、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連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社property technologies及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結計算書類の監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の連結計算書類に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結計算書類の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結計算書類又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結計算書類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企業会計の基準に準拠して連結計算書類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連結計算書類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。

連結計算書類を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結計算書類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企業会計の基準に基づいて継

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。

連結計算書類の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結計算書類に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結計算書類に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結計算書類の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結計算書類の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結計算書類を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に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かどうか結論付ける。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、監査報告書において連結計算書類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連結計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査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。
- ・ 連結計算書類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企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結計算書類に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結計算書類の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見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、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の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

独立監査人の監査報告書

2023年1月26日

三 優 監 査 法 人

東京事務所

指 定 社 員 公認会計士 山本 公太
業務執行社員

指 定 社 員 公認会計士 河合 秀敏
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、株式会社property technologiesの2021年12月1日から2022年11月30日までの第3期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等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企業会計の基準に準拠して計算書類等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計算書類等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等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企業会計の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。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に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かどうか結論付ける。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、監査報告書において計算書類等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計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査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。
- ・ 計算書類等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企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の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

監査報告書

当監査役会は、2021年12月1日から2022年11月30日までの第3期事業年度の取締役の職務の執行に関して、審議の結果、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1. 監査役および監査役会の監査の方法およびその内容

- (1) 監査役会は、当期の重点監査項目、監査計画及び職務の分担を定め、各監査役からその監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- (2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、職務の分担、監査計画等に従い、電話またはインターネット等を経由した手段も活用しながら、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施しました。
 - ① 取締役会その他重要な会議にリモート会議方式も利用して出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、主要な子会社については、常勤監査役が重要な子会社の非常勤監査役を兼務し、重要な子会社の取締役会に出席するほか、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受け経営管理の状況を把握致しました。
 - ② 事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社及びその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。
 - ③ 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（平成17年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- ① 事業報告およびその附属明細書は、法令および定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ② 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実はありません。
- ③ 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項はありません。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人三優監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

(3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人三優監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

3. 後発事象

当社は2022年12月13日に株式会社東京証券取引所グロース市場に上場致しました。

2023年2月3日

株式会社 property technologies	監査役会
常勤監査役（社外監査役）	梶原 洋海 印
常勤監査役（社外監査役）	松尾 光剛 印
監査役（社外監査役）	西田 弥代 印

株主総会参考書類

議案 取締役選任の件

現在の取締役8名は、本総会終結の時をもって任期満了となります。つきましては、取締役8名の選任をお願いいたしたく存じます。

取締役候補者は次のとおりであります。

1. はま なか たけ ひろ濱 中 雄 大 (1966年1月7日生まれ)

- (1) 所有する当社の株式数 3,014,000株
- (2) 現在の当社における地位および担当 代表取締役社長
- (3) 略歴及び重要な兼職の状況等

2000年12月	株式会社ホームネット	設立、代表取締役社長 (現任)
2018年9月	株式会社ファーストホーム	取締役 (現任)
2018年10月	株式会社ファーストコーポレーション	取締役 (現任)
2019年7月	株式会社サンコーホーム	取締役 (現任)
2019年7月	有限会社サンコーベース	取締役 (現任)
2020年11月	当社	設立、代表取締役社長 (現任)
- (4) 取締役候補者とした理由

同氏は、株式会社ホームネットの創業者であり、当社グループ事業全般に最も精通する人物であります。創業以来、当社グループ取締役会での決議事項や報告事項において適切な運営をするとともに、経営の重要事項決定および業務執行の監督を適切に行い、今日に至るまで当社の企業価値を高めてまいりました。当社は、今後も同氏が経営の指揮を執り、持続的かつ更なる企業価値の向上を実現することが最適であると判断し、取締役として選任をお願いするものであります。

2. いわ お えい じ岩 尾 英 志 (1965年2月19日生まれ)

- (1) 所有する当社の株式数 0株
- (2) 現在の当社における地位および担当 専務取締役 (グループ戦略本部担当)
- (3) 略歴及び重要な兼職の状況等

2016年5月	株式会社ホームネット	取締役
2018年9月	株式会社ファーストホーム	取締役 (現任)
2018年10月	株式会社ファーストコーポレーション	取締役 (現任)
2018年11月	株式会社ホームネット	専務取締役 (現任)
2019年7月	株式会社サンコーホーム	監査役
2020年11月	当社	専務取締役 (現任)
2021年2月	株式会社サンコーホーム	取締役 (現任)
2021年11月	株式会社カイトリー	代表取締役 (現任)
- (4) 取締役候補者とした理由

同氏は、当社取締役に就任以来、重要事項決定および業務執行の監督を適切に行い、また、当社グループ事業についても大変精通しております。当社は、その豊富な経験および優れた経営手腕に鑑み、同氏が持続的かつ更なる企業価値の向上を実現のため適切な人材であると判断し、取締役として選任をお願いするものであります。

3. ^{すぎ}杉 ^{うら}浦 ^{じゅん}潤 ^{いち}一 (1959年11月17日生まれ)

- (1) 所有する当社の株式数 0株
- (2) 現在の当社における地位および担当
取締役 (東日本マンション事業本部担当)
- (3) 略歴及び重要な兼職の状況等
 - 2008年6月 株式会社ホームネット 専務取締役 (現任)
 - 2018年9月 株式会社ファーストホーム 取締役 (現任)
 - 2018年10月 株式会社ファーストコーポレーション 取締役 (現任)
 - 2020年6月 株式会社FURVAL 代表取締役
 - 2020年11月 当社 専務取締役
 - 2021年4月 当社 取締役 (現任)

(4) 取締役候補者とした理由

同氏は、当社取締役に就任以来、重要事項決定および業務執行の監督を適切に行い、また、当社グループ事業についても精通しております。当社は、その優れた経営手腕に鑑み、同氏が持続的かつ更なる企業価値の向上を実現のため適切な人材であると判断し、取締役として選任をお願いするものであります。

4. ^た田 ^い井 ^{のぼる}昇 (1960年9月13日生まれ)

- (1) 所有する当社の株式数 0株
- (2) 現在の当社における地位および担当
取締役 (西日本マンション事業本部担当)
- (3) 略歴及び重要な兼職の状況等
 - 2014年5月 株式会社ホームネット 入社
 - 2015年5月 株式会社ホームネット 取締役 (現任)
 - 2018年9月 株式会社ファーストホーム 取締役
 - 2020年11月 当社 取締役 (現任)

(4) 取締役候補者とした理由

同氏は、当社取締役に就任以来、重要事項決定および業務執行の監督を適切に行っております。当社は、その優れた経営手腕に鑑み、同氏が持続的かつ更なる企業価値の向上を実現のため適切な人材であると判断し、取締役として選任をお願いするものであります。

5. ^{みず}水 ^の野 ^{おさむ}治 (1964年4月7日生まれ)

- (1) 所有する当社の株式数 0株
- (2) 現在の当社における地位および担当 取締役 (戸建事業本部担当)
- (3) 略歴及び重要な兼職の状況等
 - 2019年9月 株式会社ホームネット 入社 不動産開発室長
 - 2020年2月 株式会社ホームネット 社長室長
 - 2020年4月 株式会社ファーストホーム 取締役
 - 2020年4月 株式会社サンコーホーム 取締役 (現任)
 - 2020年8月 株式会社ファーストホーム 代表取締役副社長 (現任)
 - 2020年11月 当社 取締役 (現任)
 - 2020年11月 株式会社ホームネット 取締役 (現任)

(4) 取締役候補者とした理由

同氏は、当社取締役就任後、戸建事業本部長として、また当社子会社の代表取締役副社長または取締役として各社の重要事項決定および業務執行の監督を適切に行っております。当社は、その豊富な経験と優れた経営手腕に鑑み、同氏が持続的かつ更なる企業価値の向上を実現のため適切な人材であると判断し、取締役として選任をお願いするものであります。

6. 松岡耕平 (1970年1月29日生まれ)

(1) 所有する当社の株式数 0株

(2) 現在の当社における地位および担当 取締役 (コーポレート本部担当)

(3) 略歴及び重要な兼職の状況等

2019年9月	株式会社ホームネット	みずほキャピタル株式会社より 出向 管理部部長
2019年12月	株式会社ホームネット	管理本部部長兼人事総務部長
2020年4月	株式会社ファーストホーム	取締役 (現任)
2020年4月	株式会社サンコーホーム	取締役 (現任)
2020年11月	当社	取締役 (現任)
2020年11月	株式会社ホームネット	取締役 (現任)

(4) 取締役候補者とした理由

同氏は、当社取締役就任後、コーポレート本部長として、また当社子会社の取締役として各社の重要事項決定および業務執行の監督を適切に行っております。当社は、その優れた経営手腕に鑑み、同氏が持続的かつ更なる企業価値の向上を実現のため適切な人材であると判断し、取締役として選任をお願いするものであります。

7. 仲山欽也 (1956年2月2日生まれ)

(1) 所有する当社の株式数 0株

(2) 現在の当社における地位および担当 社外取締役

(3) 略歴及び重要な兼職の状況等

2011年7月	財務省関東財務局	統括法務監査官
2012年7月	財務省福岡財務支局	金融商品取引所監理官
2013年7月	財務省関東財務局東京財務事務所	次長
2015年1月	鹿沼相互信用金庫	リスク管理統括部コンプライアンス統括グループ担当部長
2015年7月	鹿沼相互信用金庫	執行役員リスク管理統括部長
2016年6月	鹿沼相互信用金庫	常勤理事リスク管理統括部長
2021年2月	当社	取締役 (現任)

(4) 取締役候補者とした理由

同氏は、当社取締役就任後、重要事項決定および業務執行の監督を適切に行っております。当社は、その豊富な経験と幅広い見識に鑑み、同氏が持続的かつ更なる企業価値の向上を実現のため適切な人材であると判断し、取締役として選任をお願いするものであります。

8. 清水千弘 (1967年5月28日生まれ)

- (1) 所有する当社の株式数 0株
- (2) 現在の当社における地位および担当 社外取締役
- (3) 略歴及び重要な兼職の状況等
 - 1992年4月 財団法人日本不動産研究所 研究員
 - 2000年11月 株式会社リクルート
事業開発室および住宅総合研究所 主任研究員
 - 2003年4月 麗澤大学
国際経済学部 講師、助教授／経済学部 准教授、教授
 - 2015年4月 キヤノングローバル戦略研究所 主席研究員
 - 2015年4月 株式会社リクルート
住宅総合研究所(現・Suumo リサーチセンター)
フェロー (現任)
 - 2015年10月 株式会社リクルート AI 研究所 フェロー
 - 2016年4月 金融庁金融研究センター 特別研究官
 - 2016年4月 日本大学 スポーツ科学部 教授
 - 2019年4月 東京大学 空間情報科学研究センター 特任教授
 - 2021年9月 麗澤大学 学長補佐 (現任)
 - 2022年1月 当社 取締役 (現任)
 - 2022年4月 一橋大学 ソーシャル・データサイエンス教育研究推進
センター教授 (現任)

(4) 取締役候補者とした理由

同氏は、当社取締役就任後、重要事項決定および業務執行の監督を適切に行っております。当社は、その産学両方での指数理論、不動産テック、不動産市場等の研究に携わり豊富な経験と幅広い見識に鑑み、同氏が持続的かつ更なる企業価値の向上を実現のため適切な人材であると判断し、取締役として選任をお願いするものであります。

- (注) 1. 各候補者と当社との間に特別利害関係はありません。
2. 仲山欽也氏および清水千弘氏は、社外取締役候補者であります。
3. 当社は、取締役との間で、損害賠償責任を一定の範囲に限定する契約を締結することができる旨を定款第30条に規定しております。これにより、仲山欽也氏および清水千弘氏の選任をご承認いただいた場合には、会社法第427条第1項に基づき、同氏らとの間で責任限定契約を継続いたします。
- その契約内容の概要は次のとおりであります。
- (1) 取締役（業務執行取締役等であるものを除く）が任務を怠ったことにより当社に対して損害賠償責任を負う場合は、会社法425条第1項に定める最低責任限度額を限度として、その責任を負う。
 - (2) 上記の責任限度額が認められるのは、当該取締役が責任の原因となった職務の遂行について、善意かつ重大な過失がない場合に限るものとする。