

証券コード 5527
2025年2月10日
(電子提供措置の開始日2025年2月5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5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、当社第5回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）にアクセスしていただき、銘柄名（会社名）又は証券コードにて検索し、「基本情報」、「縦覧書類/P R 情報」を選択の上、ご確認くださいようお願い申し上げます。

東証ウェブサイト（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上、2025年2月26日（水曜日）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 2025年2月27日（木曜日）午前10時（受付開始 午前9時30分）
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 本社会議室
3. 目的事項
報告事項
 1. 第5期（2023年12月1日から2024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会の連結
計算書類監査結果報告の件
 2. 第5期（2023年12月1日から2024年11月30日まで）
計算書類の内容報告の件
- 決議事項
 - 第1号議案 剰余金処分の件
 - 第2号議案 取締役6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用紙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、掲載している各ウェブサイトに掲載させていただきます。
 4. 手話通訳や介助が必要な株主様は、通訳者や介助者を1名に限り同伴してご出席いただけます。
ただし、通訳者や介助者が議決権を行使したり、質問をすることはできませんので、ご了承ください。
 5. 車いすでのご来場をご希望の方は、準備の都合上、2025年2月25日（火曜日）18時までにご連絡をいただけますと幸いです。
- 【 連絡先 電話（平日9時～18時）：03-5308-5050 ／ メールアドレス：contact_ir@pptc.co.jp 】

事業報告

2023年12月1日から
2024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、社会経済活動の正常化による設備投資の堅調推移や雇用環境の改善による一定の賃上げ傾向等、緩やかな回復基調で推移しました。一方、エネルギーや原材料価格の高騰による物価上昇、マイナス金利解除による家計や企業への影響に当面は注視が必要であり、依然として景気の先行きは不透明な状況が続いております。

このような状況のもとで、当社グループは、「誰もが」「いつでも」「何度でも」「気軽に」住み替えることができる未来を創造するために、「リアル（住まい）×テクノロジー」を通じて、不動産取引をより身近なものにすることを目指しています。具体的にはリアル（実取引）で築き上げてきた実績データベースと仲介会社取引ネットワーク、AI査定等テクノロジーといった経営資源を有機的に結び付けたKAITRY（カイトリー）プラットフォームを効率的に運用することで差別化を図り事業展開しております。

なお、当社グループの主たる事業である中古住宅再生事業では、主に仲介会社を経由して物件を仕入れてリノベーションを施し、仲介会社を経由して実需購入者へ販売していますが、仲介会社経由のビジネスに加え、ポータルサイト『KAITRY（カイトリー）』では一般顧客から直接仕入れに繋げるiBuyer（オンライン買取再販）機能も提供しています。更に、プラットフォーム内に備わる情報提供機能を外部に有料で提供していくSaaSモデルも展開しています。

また、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、2023年12月から2024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1,124件（3.1%）の増加となりました。一方で同期間の月末時点平均在庫件数は前年同期比556件（1.2%）の増加となっております。

このような市場環境の中、中古住宅再生事業を扱う株式会社ホームネットにおいては、全国主要都市（15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るとともに、ポータルサイト『KAITRY（カイトリー）』の活用促進、仲介会社への情報提供機能の強化を図りました。特に金融機関向け業務効率化・高度化ソリューション『KAITRY finance』を当連結会計年度において5行社に導入いただき、のべ導入先は8行社に至っております。

この結果、当連結会計年度における売上高は41,612百万円（前連結会計年度36,965百万円）、営業利益は1,362百万円（同1,324百万円）、経常利益は1,019百万円（同1,058百万円）、親会社株主に帰属する当期純利益は635百万円（同661百万円）となりました。

(2) 設備投資の状況

当連結会計年度において、特記すべき重要な事項はありません。

(3) 資金調達の状況

当社グループでは、販売用不動産等購入資金として、物件ごとに必要に応じて各金融機関からの借入による資金調達をしております。

(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（カイトリー）』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、仕入から販売までビジネスをより進化させるべく社内DXを推し進め、対外的には仲介会社の業務効率化をサポートする情報提供機能『HOMENET Pro』（AI査定や仲介会社として媒介契約取得する武器となる顧客向け物件査定書作成等）や金融機関向けの『KAITRY finance』、士業向けの『KAITRY professional』等の提供を広げることで、不動産に関わる様々なニーズに応えていきます。

② 『KAITRY（カイトリー）』利用促進のための認知度向上

当社グループが事業を拡大し成長していくためには、『KAITRY（カイトリー）』ポータルサイトの利用者数の確保（査定依頼や問い合わせを受けた利用者を新規会員として登録します）が重要であると考えており、そのために『KAITRY（カイトリー）』の知名度向上が必要であると考えております。当社グループでは、効果的かつ効率的な新規会員の獲得を行うため、現在行っているオンラインによるターゲティング広告を中心とした手法のほか、TVコマーシャル等によって『KAITRY（カイトリー）』の認知度向上を行ってまいります。

③ 価格査定の精度向上

当社グループでは物件を仕入れるための価格査定を現状年間36,000件超実施しております。一方でビッグデータを用いたAI査定により導出される査定価格も参考にし、双方を有効に掛け合わせることで真に活用できる、当社グループが買取価格として提示できるAI査定価格として『KAITRY（カイトリー）』ポータルサイト等にて活用しております。今後大きな成長を期待できる個人顧客からの直接仕入れ、iBuyer機能を拡充していくためにも、価格査定の精度を更に向上してまいります。

④ 中古住宅再生における販売期間の短縮

当社グループは、リノベーション工事により再生した中古マンションが、当初計画どおりに販売が進まない場合、販売用不動産の在庫滞留期間の長期化による商品評価損の計上や運転資金としての有利子負債の増加による財務健全性の悪化に繋がる可能性があります。そのため、仕入から販売までの期間の長期化を未然に防ぐことが課題であると認識しております。この販売期間短縮のため、過去取引データや最新の市場環境を調査分析することで長期化を防ぐ厳選仕入を行うとともに、仕入からリノベーション完了までの工程の見える化、対象物件の早期販売を期待できる仲介会社営業担当のデータベース構築を行う、自社開発した物件管理システム「ホームネットシステム」を用いております。更に、物件の特徴や販売開始後の反響や案内の推移から個別物件の販売難易度を評価するスコアリングモデル、売買確度を高める多角的な買取価格シミュレーションの開発等を進めております。データ、テクノロジーを活用することで販売期間の短縮、延いては利益率の向上を図ってまいります。

⑤ 品質管理の拡充

当社グループでは、お客様が中古住宅を購入する際に抱く物件の品質に対する不安を解消し、安心して暮らせる住宅を提供することが最も大事なことでありと認識しております。当社グループでは、内装工事の内容を部位別に明示した「アフターサービス規準」とその部位ごとに一定期間保証する「アフターサービス保証書」といった当社グループ独自の検査・保証を行うことでお客様の笑顔が絶えることのない「安心」「安全」な住まいを提供してまいります。

⑥ 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図り、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、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、内部管理体制の更なる強化を推進してまいります。

⑦ 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スキル習得を支援し、社員一人一人のレベルアップを図るとともに、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。

⑧ 財務体質及び資金調達力の強化

当社グループは物件仕入資金を借入金により調達しております。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は財務基盤の充実が求められるところ、内部留保を積み上げるためには借入金を活用した収益獲得が欠かせません。当社グループの保有する取引データやテクノロジーを活用することでビジネスの量と質を強化し、それによって獲得する収益が財務基盤を強化し、資金調達力を上げ、更なるビジネス拡大に寄与するという、成長の循環を生みだすよう取り組んでまいります。

株主の皆様におかれましては、今後とも格別のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

(5) 財産及び損益の状況

区分	第2期	第3期	第4期	第5期
決算年月	2021年11月	2022年11月	2023年11月	2024年11月
売上高 (千円)	29,543,914	38,795,887	36,965,282	41,612,756
経常利益 (千円)	1,593,082	2,201,897	1,058,645	1,019,418
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	1,034,878	1,392,912	661,667	635,566
1株当たり当期純利益 (円)	296.36	390.85	160.09	155.40
純資産額 (千円)	4,373,261	5,266,384	7,120,436	7,477,116
総資産額 (千円)	25,916,509	30,925,758	38,075,042	40,791,956
1株当たり純資産額 (円)	1,029.37	1,417.61	1,713.75	1,825.13

- (注) 1. 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により算定しております。
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。第2期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益及び1株当たり純資産額を算定しております。
3. 当社は2022年8月5日開催の臨時株主総会決議により、A種優先株式408,000株のうち306,000株に対して普通株式630,151株を対価として交付し、102,000株については金銭の交付により自己株式として取得しております。また、会社法第178条の規定に基づき2022年7月15日開催の取締役会決議により、2022年8月5日付で自己株式408,000株を消却しております。

4. 第3期より「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、第3期以降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	100,000千円	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	帳簿価額の合計額	当社の総資産額
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	4,963百万円

③ その他

該当事項はありません。

(7) 主要な事業内容（2024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（2024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	本社（東京都渋谷区）
合同会社ホームネットパートナーズ	本社（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	本社（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（2024年11月30日現在）

① 当社グループの従業員の状況

従業員数（名）	前連結会計年度末増減（名）
348(6)	△35(△1)

- (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。
2. 従業員数が最近1年間で35名減少しておりますが、うち16名はグループ会社の従業員数算入基準を変更したことによるものです。
3. 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）
32(－)	3(－)	36.1	1.5

- (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. 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。
3. 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(2024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	9,124
株式会社広島銀行	1,248
株式会社七十七銀行	1,115
城北信用金庫	966
オリックス銀行株式会社	672
株式会社北海道銀行	650
株式会社山陰合同銀行	600
株式会社西京銀行	570

(注) 2024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) 発行済株式総数 4,154,251株

(3) 単元株式数 100株

(4) 株主数 1,593名

(5) 大株主(上位10名)

株主名	持株数(千株)	持株比率(%)
濱中 雄大	1,514	36.96
株式会社グランドールキャピタル	1,500	36.61
内藤 征吾	65	1.60
property technologies従業員持株会	31	0.75
J P モルガン証券株式会社	29	0.72
楽天証券株式会社	26	0.65
加藤 誠悟	25	0.62
小野寺 美那子	24	0.58
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	23	0.58
杉浦 潤一	22	0.54

(注) 1. 当社は、自己株式58,000株を保有しておりますが、上記大株主から除いております。また、持株比率は自己株式を控除して計算しております。

2. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)の持株数は、全て信託業務に係るものです。

3. 新株予約権に関する事項

(1) 当連結会計年度の末日に当社役員が保有している職務執行の対価として交付された新株予約権の状況

		第1回新株予約権	第4回新株予約権
決議年月日		2015年10月27日(注)1	2021年11月26日
新株予約権の数		150個	10,740個
付与対象者の区分及び人数(名)(注)2		当社取締役 3名	当社役員及び従業員等 28名
目的となる株式の種類及び数(注)3		普通株式 22,500株	普通株式 32,220株
付与日		2020年11月16日	2021年11月30日
権利確定条件		(注)4	(注)5
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。
権利行使期間		自 2020年11月16日 至 2027年10月27日	自 2021年12月1日 至 2026年11月30日
役員 の 保 有 状 況	取締役 (社外取締役を除く)	新株予約権の数 150個 目的となる株式数 22,500株 保有者数 1名	新株予約権の数 9,740個 目的となる株式数 29,220株 保有者数 2名
	社外取締役	—	—
	監査役	—	新株予約権の数 1,000個 目的となる株式数 3,000株 保有者数 1名

- (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、新株予約権の付与時(第1回については株式会社ホームネットにおける付与時)の区分及び人数に基づいております。
3. 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)及び2022年5月23日付株式分割(普通株式及び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. 第1回新株予約権の行使の条件
- ① 新株予約権の割り当てを受けた者(以下「新株予約権者」といいます。)は、本新株予約権の行使期間において次に掲げる各事由が生じた場合には、新株予約権者は残存する全ての本新株予約権を行使することができません。
- i 行使価額を下回る価格を対価とする当社普通株式の発行等が行われた場合(払込金額が会社法第199条第3項・同第200条第2項に定める「特に有利な金額である場合」を除きます。)
- ii 本新株予約権の目的である当社普通株式が日本国内のいずれの金融商品取引所にも上場されていない場合、行使価額を下回る価格を対価とする売買その他の取引が行われたとき(但し、資本政策目的等により当該取引時点における株式価値よりも著しく低いと認められる価格で取引が行われた場合を除きます。)
- iii 本新株予約権の目的である当社普通株式が日本国内のいずれかの金融商品取引所に上場された場合、当該金融商品取引所における当社普通株式の普通取引の終値が、行使価額を下回る価格となったとき
- iv 本新株予約権の目的である当社普通株式が日本国内のいずれの金融商品取引所にも上場されていない場合、各事業年度末日を基準日としてDCF法並びに類似会社比較法等の方法により評価された株式評価額が行使価額を下回ったとき(但し、株式評価額が一定の幅をもって示された場合、当社の取締役会が株式評価機関と協議の上本項への該当を判断するものとします。)
- ② 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における授權株式数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできません。
- ③ 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできません。
5. 第4回新株予約権の行使の条件
- ① 新株予約権者は、本新株予約権の行使時において当社又は当社関係会社の役職員でなければ本新株予約権を行使することができません。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると当社代表取締役社長もしくは当社取締役会が別途指定した当社取締役又は当社取締役会が認めた場合は、この限りではありません。
- ② 新株予約権者は、当社の普通株式が金融証券取引所に上場していない場合は、本新株予約権を行使することができません。
- ③ 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における授權株式数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできません。
- ④ 各本新株予約権個未満の行使を行うことはできません。

(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

※ 当連結会計年度の末日(2024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、次の算式により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」といいます。))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。

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

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ないものとします。

その他割当日以降に行使価額の調整を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上、上記3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4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。

8. 本新株予約権は、2024年12月2日をもって、行使期間が満了しましたので会社法第287条の規定により消滅しております。なお、行使期間は2024年11月30日とされておりますが、同日が当社の休日のため翌営業日である2024年12月2日をもって期間満了となります。

4. 会社役員の状況

(1) 取締役及び監査役の状況（2024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)	社長執行役員 指名報酬委員 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 株式会社グランドールキャピタル代表取締役
岩 尾 英 志	専務取締役	専務執行役員 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	執行役員 特命担当 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	執行役員 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	執行役員 戸建事業本部長 株式会社ホームネット取締役
松 岡 耕 平	取締役	執行役員 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
高 橋 理 人	社外取締役	指名報酬委員長 Unipos株式会社社外取締役 アディッシュ株式会社社外取締役 株式会社ウィルグループ社外取締役

志 賀 秀 啓	社外取締役	指名報酬委員
松 尾 光 剛	常勤監査役 (社外監査役)	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
仲 山 欽 也	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	非常勤監査役 (社外監査役)	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ズ非常勤監査役 天馬株式会社社外取締役(監査等委員) 株式会社ヒト・コミュニケーションズ・ ホールディングス非常勤監査役

- (注) 1. 取締役高橋理人及び志賀秀啓の各氏は、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. 当社は、取締役高橋理人及び志賀秀啓、並びに監査役松尾光剛及び西田弥代の各氏を株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。
4. 監査役松尾光剛氏は、米国公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有するものであります。
5. 監査役仲山欽也氏は、金融行政や金融機関での長年の経験があり、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。
6. 監査役西田弥代氏は、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。
7. 当事業年度中に辞任した取締役及び監査役は次のとおりであります。

氏名	辞任日	辞任時の地位・担当及び重要な兼職の状況
清 水 千 弘	2024年7月19日	社外取締役 麗澤大学学長補佐 一般社団法人次世代未来創造大学校代表理事、校長 一橋大学ソーシャル・データサイエンス学部教授 一橋大学大学院 ソーシャル・データサイエンス研究科教授 株式会社くふうカンパニー社外取締役

8. 取締役を兼務しない執行役員は次のとおりであります。

役名	氏名	職名
執行役員	高 橋 正 哉	東日本マンション事業本部長
執行役員	英 哲 郎	人事本部長

(2) 責任限定契約の内容の概要

取締役高橋理人、取締役志賀秀啓、監査役松尾光剛、監査役仲山欽也及び監査役西田弥代の各氏は、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。

(3) 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、当社グループの取締役、監査役及び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としており、被保険者の実質的な保険料負担はありません。

(4) 当事業年度に係る取締役及び監査役の報酬等

① 取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針に関する事項

当社は、取締役の個人別の報酬等の内容にかかる決定方針（以下「決定方針」という。）を指名報酬委員会（委員長高橋理人氏）による答申に基づき当社取締役会決議にて定めており、その概要は以下のとおりです。

また、当事業年度にかかる取締役の個人別の報酬等の内容は、指名報酬委員会が原案について検討を行っており、当社取締役会も、基本方針に基づき決定されているものと判断しております。なお、非金銭報酬等は導入しておりません。

i 基本方針

当社の取締役の報酬は、持続的な成長に向けた健全なインセンティブの一つとして機能するような体系とし、個々の取締役の報酬の決定に際しては各職責を踏まえた適正な水準とすることを基本方針とする。なお、不動産テックを活用した生産性の高い当社グループ独自の新しい不動産取引を指向している当社としては、当面の間は固定報酬としての基本報酬を中心として、営業管掌の業務執行取締役（以下「営業管掌取締役」という。）のみ業績連動型の報酬等（以下「業績連動報酬等」という。）を導入するものとする。

ii 基本報酬に関する方針

当社の取締役の基本報酬は、各取締役の役位、職責等に応じて同業種・同規模の他社水準、当社の業績、従業員給与の水準等も考慮しながら、総合的に勘案して支給額を決定する。

iii業績連動報酬に関する方針

営業管掌取締役に対する業績連動報酬等に関しては、所管部門の売上高、売上総利益目標値に対する達成状況、支給年度の業績等を考慮した支給額を決定する。

iv業績連動報酬等の割合に関する方針

業績連動報酬等の対象である営業管掌取締役については、業績連動報酬等が報酬全体に占める割合は、40%を上限に設定するものとする。

v報酬等の支払い時期または条件の決定方針

基本報酬は、月例の固定金銭報酬とする。

業績連動報酬等である賞与は、事業年度終了後翌年度中に年 1 回、支給年度の業績も踏まえた上で支給するものとする。

vi取締役の個人別の報酬等の内容についての決定に関する事項

取締役の報酬については、株主総会の決議により定められた報酬総額の上限の範囲内において、取締役会において決定する。取締役会は、指名報酬委員会に原案を諮問し助言・提言を得るものとし、当該助言・提言を踏まえて決定するものとする。

② 取締役及び監査役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

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名	3名

③ 取締役及び監査役の報酬等の総額等

役員区分	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)
		基本報酬	業績連動報酬等	非金銭報酬等	
取締役 (うち社外取締役)	79,370 (9,700)	79,370 (9,700)	—	—	9 (3)
監査役 (うち社外監査役)	12,600 (9,000)	12,600 (9,000)	—	—	3 (2)

(注) 当事業年度末日時点の取締役は8名(うち社外取締役は2名)、監査役は3名(うち社外監査役は2名)であります。上記の支給員数と相違しておりますのは、2024年7月19日に退任した取締役が1名含まれているためであります。

(5) 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
 - i 「(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、取締役高橋理人氏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。
 - ii 「(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、取締役清水千弘氏（当事業年度中に辞任）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
 - i 「(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、取締役高橋理人氏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。
 - ii 「(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、監査役松尾光剛氏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。
 - iii 「(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、監査役西田弥代氏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。
 - iv 「(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、取締役清水千弘氏（当事業年度中に辞任）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。
- ③ 主要取引先等特定関係事業者との関係
該当事項はありません。

④ 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	清水 千 弘	取締役会 全 8 回中 8 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。
取締役	高 橋 理 人	取締役会 全14回中14回	経営者としての豊富な実績と経験に加え、住宅関連及びデータを活用したサービスについての豊富な知見を有しており、経営強化に有益な助言を行っております。
取締役	志 賀 秀 啓	取締役会 全 6 回中 6 回	経営者としての豊富な実績と経験に加え、不動産関連サービスについての豊富な知見を有しており、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	取締役会 全14回中14回 監査役会 全14回中14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。
非常勤監査役	西 田 弥 代	取締役会 全14回中14回 監査役会 全14回中14回	他社で監査役を歴任しており、更に、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。

- (注) 1. 取締役清水千弘氏は、2024年7月19日付にて取締役に退任しており、退任日までの任期中の出席状況を記載しております。
2. 取締役志賀秀啓氏は、2024年7月19日付にて取締役に就任しているため、就任後の任期中の出席状況を記載しております。
3. 上記の取締役会の開催回数のほか、会社法第370条及び当社定款第26条の定めに基づき、取締役会決議があったものとみなす書面決議が5回ありました。

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	29,500	－
連結子会社	13,000	－
計	42,500	－

(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

該当事項はありません。

(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及び使用人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
 - イ 企業としての社会的責任を果たすため、取締役及び使用人が法令、定款及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 代表取締役社長が全取締役及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及び取締役会規程に基づき運営し、代表取締役社長は定款、取締役会規程及び取締役会決議に従い職務を行います。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及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、監査役監査基準及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及び定款に適合することについて厳正な監督を行います。
 - 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 重要な法務的問題及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上、取締役及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及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、法令及び文書管理規程等に基づき、文書又は電磁的記録の方法により、効果的な活用を図り、適切に保存及び管理を行います。また、個人情報管理規程及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及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、企業価値の保全を図ります。
- ④ 当社グループの取締役の職務の執行が効率的に行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、組織規程、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及び取締役の業務執行状況の監督等を行います。
- 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行います。
ハ 子会社の取締役等の職務の執行が効率的に行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行います。
ニ 子会社の取締役等及び使用人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
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行い、各子会社の業務執行の適法性及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行わないこととしています。
- ⑧ 当社の取締役及び使用人、並びに子会社の取締役、監査役及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及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行います。
- ロ 当社の取締役及び使用人、並びに子会社の取締役、監査役及び使用人は、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 当社の取締役及び使用人、並びに子会社の取締役、監査役及び使用人は、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、追加監査の実施及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及び業務状況を把握するため、必要に応じて当社又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、当社又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、必要に応じて当社又は子会社の取締役又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行った当社取締役及び使用人、並びに子会社の取締役及び使用人に対し、当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを行わないことを周知徹底しています。
- ⑩ 監査役の職務の執行について生ずる費用又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又は償還等の請求をしたときは、当該監査役の職務の執行に必要でないと認められる場合を除き、速やかに当該費用又は債務を処理します。
- ⑪ その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- イ 代表取締役社長を始め全取締役は、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図ります。

- 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行います。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行い、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図ります。

⑫ 反社会的勢力排除に向けた基本的方針及びその整備状況

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」等による調査並びに管轄警察との連携及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

管轄警察及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、従業員の安全確保並びに管轄警察及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ます。内部留保した資金を、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しつつ、大きな制約とならない範囲で安定的な配当を行うことで、幅広いステークホルダーとともに中長期的な成果を果たしてまいります。

なお、期末配当は11月30日、中間配当は5月31日をそれぞれ基準日としておりますが、当社は剰余金を配当する場合には、年1回を基本的な方針としております。

また、経営の機動性と柔軟性の向上を図り、もって株主利益の向上に資するため、会社法第454条第5項に規定する中間配当制度を採用しており、配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会である旨を定款に定めております。

注．本事業報告中の記載金額は、表示単位未満を切り捨てて表示しております。

連結貸借対照表

(2024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	37,892,194	流 動 負 債	27,853,285
現金及び預金	4,961,127	買掛金	1,492,409
売掛金	39,138	短期借入金	22,541,359
完成工事未収入金	15,486	1年内償還予定の社債	472,000
販売用不動産	23,762,725	1年内返済予定の長期借入金	1,628,348
仕掛販売用不動産	5,184,937	未払法人税等	175,496
未成工事支出金	437,553	未成工事受入金	853,358
原材料及び貯蔵品	12,777	その他	690,313
営業投資有価証券	2,301,980	固 定 負 債	5,461,554
その他	1,176,469	社債	1,148,000
固 定 資 産	2,899,761	長期借入金	4,136,193
有形固定資産	1,264,060	役員退職慰労引当金	20,000
建物及び構築物（純額）	719,372	退職給付に係る負債	33,120
機械装置及び運搬具（純額）	4,828	その他	124,241
土地	509,052		
その他（純額）	30,806		
無形固定資産	1,037,138	負 債 合 計	33,314,839
のれん	1,014,803	(純 資 産 の 部)	
その他	22,334	株 主 資 本	7,474,275
投資その他の資産	598,563	資本金	300,000
投資有価証券	52,604	資本剰余金	1,305,985
関係会社株式	62,100	利益剰余金	5,936,498
繰延税金資産	276,763	自己株式	△68,208
その他	207,095	その他の包括利益累計額	1,933
		その他有価証券評価差額金	1,933
		新株予約権	906
		純 資 産 合 計	7,477,116
資 産 合 計	40,791,956	負債純資産合計	40,791,956

(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 2023年12月1日 至 2024年11月30日)

(単位：千円)

科 目	金 額	
売上高		41,612,756
売上原価		34,972,165
売上総利益		6,640,591
販売費及び一般管理費		5,278,392
営業利益		1,362,199
営業外収益		
受取利息	806	
受取配当金	906	
不動産取得税還付金	79,058	
助成金収入	1,600	
補助金収入	16,179	
その他	29,162	127,713
営業外費用		
支払利息	375,412	
社債利息	6,671	
支払手数料	43,841	
融資手数料	41,932	
その他	2,635	470,493
経常利益		1,019,418
特別利益		
固定資産売却益	160	
固定資産受贈益	1,990	
新株予約権戻入益	55	
その他	9,076	11,282
特別損失		
固定資産除却損	8,201	
その他	227	8,429
税金等調整前当期純利益		1,022,271
法人税、住民税及び事業税	432,905	
法人税等調整額	△46,199	386,705
当期純利益		635,566
親会社株主に帰属する当期純利益		635,566

(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 2023年12月1日 至 2024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	695,923	1,120,517	5,300,931	—	7,117,372
当期変動額					
減資	△395,923	395,923			—
剰余金の配当	—	△186,941			△186,941
親会社株主に帰属する 当期純利益			635,566		635,566
自己株式の処分		△23,514		31,752	8,238
自己株式の取得				△99,960	△99,960
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	△395,923	185,468	635,566	△68,208	356,903
当期末残高	300,000	1,305,985	5,936,498	△68,208	7,474,275

	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	1,963	1,963	1,100	7,120,436
当期変動額				
減資				
剰余金の配当				△186,941
親会社株主に帰属する 当期純利益				635,566
自己株式の処分				8,238
自己株式の取得				△99,960
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	△29	△29	△193	△222
当期変動額合計	△29	△29	△193	356,680
当期末残高	1,933	1,933	906	7,477,116

（記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。）

貸借対照表

(2024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	1,772,329	流 動 負 債	839,933
現金及び預金	169,946	短期借入金	681,654
売掛金	3,872	1年内返済予定の長期借入金	100,080
前払費用	6,065	未払金	10,028
短期貸付金	1,589,300	未払費用	15,533
その他	3,145	未払法人税等	7,676
固 定 資 産	3,190,691	未払消費税等	17,791
有形固定資産	1,273	未払配当金	310
工具、器具及び備品(純額)	1,273	預り金	5,931
無形固定資産	10,249	その他	927
商標権	1,900	固 定 負 債	174,740
ソフトウェア	8,349	長期借入金	174,740
投資その他の資産	3,179,167		
関係会社株式	3,177,089		
その他の関係会社有価証券	2,000		
差入保証金	78		
		負 債 合 計	1,014,673
		(純 資 産 の 部)	
		株 主 資 本	3,947,440
		資本金	300,000
		資本剰余金	3,360,164
		資本準備金	595,923
		その他資本剰余金	2,764,241
		利益剰余金	355,484
		その他利益剰余金	355,484
		繰越利益剰余金	355,484
		自己株式	△68,208
		新株予約権	906
		純 資 産 合 計	3,948,347
資 産 合 計	4,963,021	負債純資産合計	4,963,021

(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 2023年12月1日 至 2024年11月30日)

(単位：千円)

科 目	金 額	
営業収益		866,420
営業費用		534,398
営業利益		332,021
営業外収益		
受取利息	11,881	
その他	61	11,942
営業外費用		
支払利息	11,520	
支払手数料	3,674	15,194
経常利益		328,768
特別利益		
新株予約権戻入益	55	55
税引前当期純利益		328,823
法人税、住民税及び事業税	2,200	2,200
当期純利益		326,622

(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 2023年12月1日 至 2024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
		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
当期首残高	695,923	595,923	2,578,773	3,174,696	28,861
当期変動額					
減資	△395,923		395,923	395,923	
剰余金の配当			△186,941	△186,941	
当期純利益					326,622
自己株式の処分			△23,514	△23,514	
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	△395,923	—	185,468	185,468	326,622
当期末残高	300,000	595,923	2,764,241	3,360,164	355,484

	株主資本			新株予約権	純資産合計
	利益剰余金	自己株式	株主資本合計		
	利益剰余金 合計				
当期首残高	28,861	－	3,899,481	1,100	3,900,581
当期変動額					
減資			－		－
剰余金の配当			△186,941		△186,941
当期純利益	326,622		326,622		326,622
自己株式の処分		31,752	8,238		8,238
自己株式の取得		△99,960	△99,960		△99,960
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				△193	△193
当期変動額合計	326,622	△68,208	47,959	△193	47,766
当期末残高	355,484	△68,208	3,947,440	906	3,948,347

（記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。）

連結計算書類に係る監査報告

独立監査人の監査報告書

2025年1月17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 岩 田 亘 人
業務執行社員
指 定 社 員 公認会計士 井 形 敦 昌
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2023年12月1日から2024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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

計算書類に係る監査報告

独立監査人の監査報告書

2025年1月17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 岩 田 亘 人
業務執行社員
指 定 社 員 公認会計士 井 形 敦 昌
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2023年12月1日から2024年11月30日までの第5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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社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

監査役会の監査報告

監 査 報 告 書

当監査役会は、2023年12月1日から2024年11月30日までの第5期事業年度の取締役の職務の執行に関して、審議の結果、監査役全員の一致した意見として本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

- (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、監査計画等に従い、電話又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、主な子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。
 - 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」（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. 監査結果

(1) 事業報告等の監査結果

- ① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、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もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- 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、指摘すべき事項は認められません。

(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。

2025年1月24日

株式会社property technologies 監査役会

常勤社外監査役 松尾光剛 印

常勤監査役 仲山欽也 印

社外監査役 西田弥代 印

以 上

株主総会参考書類

議案及び参考事項

第1号議案 剰余金処分の件

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ます。内部留保した資金を、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しつつ、大きな制約とならない範囲で安定的な配当を行うことで、幅広いステークホルダーとともに中長期的な成果を果たしてまいります。

第5期の期末配当は、利益配分に関する基本方針を踏まえ、以下のとおりといたしたいと存じます。

1. 期末配当に関する事項

- ① 配当財産の種類
金銭といたします。
- ② 配当財産の割当に関する事項及びその総額
当社普通株式1株につき45円
総額184,331,295円
- ③ 剰余金の配当が効力を生じる日
2025年2月28日

第2号議案 取締役6名選任の件

現任取締役8名全員は、本総会終結の時をもって任期満了となります。当社が従来より検討しておりました経営の透明性の確保及びコーポレート・ガバナンスの一層の強化のため社外取締役を2名から3名に増員、取締役人員を8名から6名に減員し、取締役会において戦略的かつ機動的に意思決定を行ってまいりたいと考えております。つきましては、社外取締役3名を含む取締役6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。

候補者 番号	ふりがな 氏 名	現在の当社における 地 位 及 び 担 当	候補者属性
1	はまなか たけひろ 濱 中 雄 大	代表取締役社長 社長執行役員 指名報酬委員	
2	いわお えいじ 岩 尾 英 志	専務取締役 専務執行役員 グループ戦略本部長	
3	まつおか こうへい 松 岡 耕 平	取締役 執行役員 コーポレート本部長	
4	たかはし まさと 高 橋 理 人	社外取締役 指名報酬委員長	社外取締役 独立役員
5	しが ひでひろ 志 賀 秀 啓	社外取締役 指名報酬委員	社外取締役 独立役員
6	えがわ としろう 江 川 敏 郎	【新任】	社外取締役 独立役員

候補者 番号	氏 名 (生年月日)	略 歴 及 び 重 要 な 兼 職 の 状 況 等	所 有 す る 当社の株式数
1	はま なか たけ ひろ 濱 中 雄 大 (1966年1月7日生まれ)	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) 2020年11月 当社 設立、代表取締役社長(現任) 2023年3月 株式会社グランドールキャピタル 代表取締役 (現任) 【重要な兼職の状況】 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、株式会社グランドール キャピタル 代表取締役	1,514,000株
	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及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、引き続き取締役として選任をお願いするものであります。		

候補者 番号	氏 名 (生年月日)	略 歴 及 び 重 要 な 兼 職 の 状 況 等	所 有 する 当社の株式数
2	いわ お えい じ 岩 尾 英 志 (1965年2月19日生まれ)	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) 【重要な兼職の状況】 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、株式会社サンコーホーム 取締役、株式会社カイトリー 代表取締役	一株
	取締役候補者とした理由 同氏は、当社取締役に就任以来、重要事項決定及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、その豊富な経験及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の実現のため適切な人材であると判断し、引き続き取締役として選任をお願いするものであります。		

候補者 番号	氏 名 (生年月日)	略 歴 及 び 重 要 な 兼 職 の 状 況 等	所 有 す る 当社の株式数
3	まつ おか こう へい 松 岡 耕 平 (1970年1月29日生まれ)	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） 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） 株式会社ホームネット 取締役（現任） 【重要な兼職の状況】 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	一株
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及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の実現のため適切な人材であると判断し、引き続き取締役として選任をお願いするものであります。			

候補者 番号	氏 名 (生年月日)	略 歴 及 び 重 要 な 兼 職 の 状 況 等	所 有 す る 当社の株式数
4	たか はし まさ と 高 橋 理 人 (1959年4月24日生まれ)	1982年4月 株式会社リクルート（現 株式会社リクルートホールディングス）入社 2007年9月 楽天株式会社（現 楽天グループ株式会社）入社 2011年10月 同社 常務執行役員 2013年6月 株式会社L I F U L L 社外取締役 2018年6月 F r i n g e 8 1株式会社（現 U n i p o s 株式会社）社外取締役（現任） 2021年3月 アディッシュ株式会社 社外取締役（現任） 2022年6月 株式会社ウィルグループ 社外取締役（現任） 2023年5月 当社 社外取締役（現任） 【重要な兼職の状況】 U n i p o s 株式会社 社外取締役、アディッシュ株式会社 社外取締役、株式会社ウィルグループ 社外取締役	ー株
社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要 同氏は、当社取締役就任後、重要事項決定及び業務執行の監督を適切に行っております。また、同氏の経営者としての豊富な実績と経験に加え、住宅関連及びデータを活用したサービスについての豊富な知見を始めとする幅広い分野の知識と経験に鑑み、当社及びグループ各社の持続的かつ更なる成長と企業価値の向上、特にデータを活用した住宅関連サービスについてのアドバイス及び当社から独立した立場での経営監督の強化、並びに当社のコーポレートガバナンスの維持及び更なる向上に尽力いただくことを期待したためであり、引き続き社外取締役として選任をお願いするものであります。 なお、同氏が選任された場合には、指名報酬委員として当社の役員候補者の選定や役員報酬等の決定に対し、客観的・中立的立場で関与いただく予定です。			

候補者 番号	氏 名 (生年月日)	略 歴 及 び 重 要 な 兼 職 の 状 況 等	所 有 す る 当社の株式数
5	し が ひで ひろ 志 賀 秀 啓 (1955年9月26日生まれ)	1976年4月 株式会社富士銀行（現 株式会社みずほ銀行） 入行 2005年1月 株式会社みずほ銀行 関連事業部長 2006年3月 ヒューリック株式会社 代表取締役専務取締役 2020年4月 同社 代表取締役副社長 2024年3月 同社 顧問（現任） 2024年7月 当社 社外取締役（現任） 【重要な兼職の状況】 特になし	一株
社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要 同氏は、経営者としての豊富な実績と経験に加え、大手不動産会社においての不動産関連サービスに関する幅広い知識、経験を有しています。こうした知識と実績に鑑み、適切な人材であると判断いたしました。 また、同氏は、当社から独立した立場にあり、当社及びグループ各社の持続的かつ更なる成長と企業価値の向上、特に不動産関連サービスについてのアドバイス及び経営監督機能の強化、並びに当社のコーポレートガバナンスの維持及び更なる向上に尽力いただくことを期待し、引き続き社外取締役として選任をお願いするものであります。 なお、同氏が選任された場合には、指名報酬委員として当社の役員候補者の選定や役員報酬等の決定に対し、客観的・中立的立場で関与いただく予定です。			

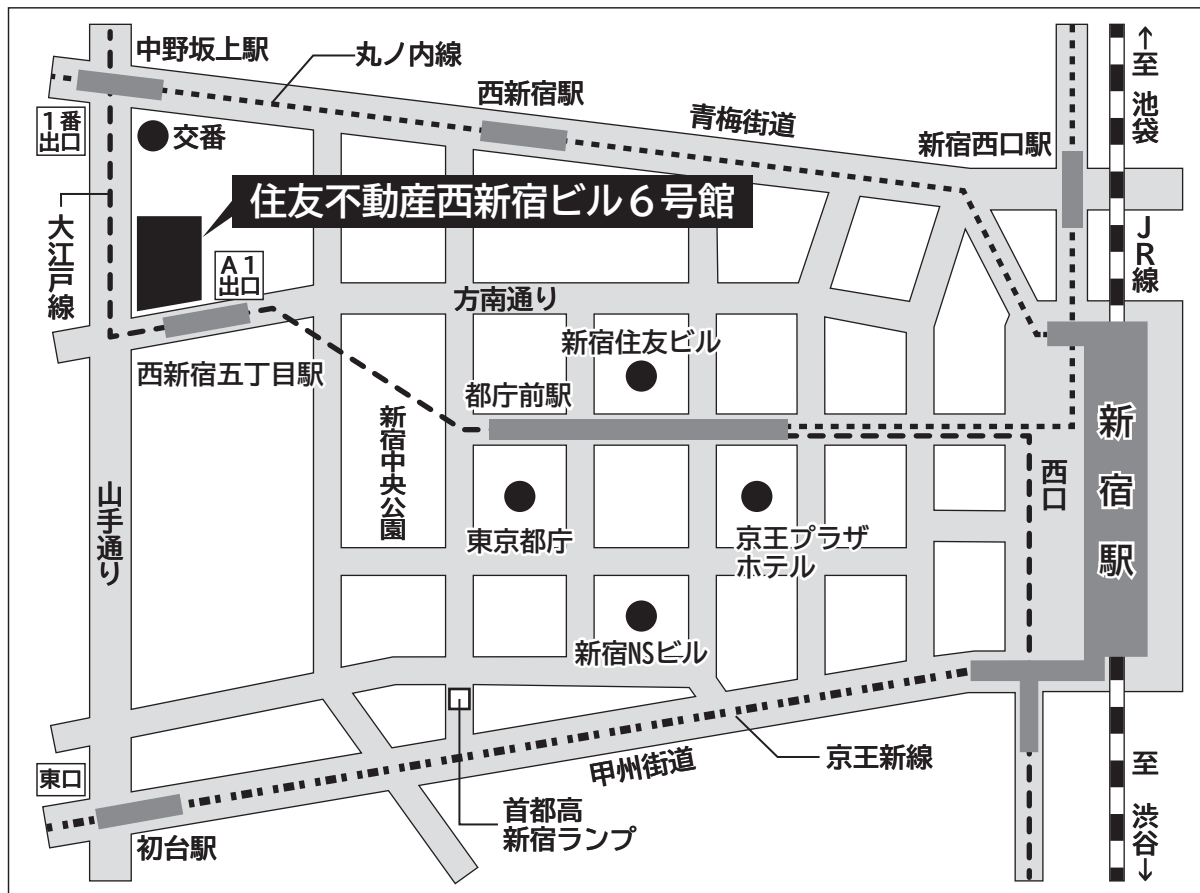
候補者 番号	氏 名 (生年月日)	略 歴 及 び 重 要 な 兼 職 の 状 況 等	所 有 す る 当社の株式数
6	え がわ とし ろう 江 川 敏 郎 (1963年9月1日生まれ)	1988年4月 株式会社富士銀行（現 株式会社みずほ銀行） 入行 1977年4月 株式会社みずほフィナンシャルグループ 常務執行役員 みずほ信託銀行株式会社 常務執行役員 1979年4月 株式会社みずほ銀行 常務執行役員 2023年4月 同行 取締役（監査等委員） 監査等委員長 2024年7月 株式会社大城組 専務取締役（現任） 【重要な兼職の状況】 株式会社大城組 専務取締役	一株
社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要 同氏は、長年にわたるメガバンク及びそのグループにおける業務執行者及び取締役（監査等委員）としての豊富な実績と経験を有しています。こうした知識と実績に鑑み、適切な人材であると判断いたしました。 また、同氏は、当社及びグループ各社の持続的かつ更なる成長と企業価値の向上、特に当社グループのファイナンスについてのアドバイス及び経営監督機能の強化、並びに監査等委員長としての経験から、当社のコーポレートガバナンスの維持及び更なる向上に尽力いただくことを期待し、新たに社外取締役として選任をお願いするものであります。 なお、同氏が選任された場合には、指名報酬委員として当社の役員候補者の選定や役員報酬等の決定に対し、客観的・中立的立場で関与いただく予定です。			

- (注) 1. 各候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。
2. 取締役候補者濱中雄大氏は会社法第2条第4号の2に定める親会社等であります。
3. 高橋理人氏、志賀秀啓氏及び江川敏郎氏は、社外取締役候補者であります。
4. 当社は、取締役候補者高橋理人氏及び志賀秀啓氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として届け出ております。また、江川敏郎氏は、東京証券取引所の定めに基づく独立役員の要件を満たしており、独立役員として同取引所に届け出る予定であります。
5. 高橋理人氏の社外取締役就任年数は、本総会終結の時をもって1年9ヶ月です。
6. 志賀秀啓氏の社外取締役就任年数は、本総会終結の時をもって0年7ヶ月です。
7. 江川敏郎氏は、2023年3月31日まで、当社の特定関係事業者（主要な取引先）である株式会社みずほ銀行の業務執行者であり、2024年6月25日まで、同行の取締役（監査等委員）でありました。

8. 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、高橋理人氏及び志賀秀啓氏の再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、両氏との間で責任限定契約を継続いたします。また、江川敏郎氏の選任をご承認いただいた場合には、同氏との間で同様の責任限定契約を締結する予定であります。
- 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、会社法第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。
9. 当社は、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。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。
- なお、各候補者が原案どおりに選任された場合は、当該保険契約の被保険者となり、当該保険契約は任期途中に更新される予定です。

以上

株主総会会場ご案内図



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 本社会議室

交通 都営大江戸線「西新宿五丁目駅」 A1出口 徒歩3分
東京メトロ丸ノ内線・都営大江戸線「中野坂上駅」 1番出口 徒歩12分
京王新線「初台駅」 東口 徒歩13分

(お願い)

当会場には駐車場がございませんので、誠に恐縮ですが、公共の交通機関をご利用くださいますよう、
お願い申し上げます。

第5回定時株主総会の招集に際しての電子提供措置事項

連 結 注 記 表 個 別 注 記 表

(2023年12月1日から2024年11月30日まで)

株式会社property technologies

法令及び当社定款第15条の規定に基づき、株主様に対して交付する書面（電子提供措置事項記載書面）への記載を省略しております。

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、いずれも連結計算書類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）等から見て、持分法の対象から除いても連結計算書類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 重要な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（営業投資有価証券を含む）

- ・ 市場価格のない株式等以外のもの
- ・ 市場価格のない株式等

時価法

（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）
主として移動平均法による原価法
ただし、営業投資有価証券についての詳細は「(4) その他連結計算書類の作成のための重要事項 5 営業投融資の会計処理」に記載しております。

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）

なお、賃貸中の販売用不動産については有形固定資産に準じて減価償却を行っております。

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	3～38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 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。

4 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請負を行っております。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。

5 営業投融資の会計処理

当社が営業目的で行う投融資については、「営業投資有価証券」として「流動資産」に表示しております。また、当該項目から生じる損益は、「営業損益」として表示することとしております。

なお、株式等の所有により、営業投資先の意思決定機関を支配している要件及び営業投資先に重要な影響を与えている要件を満たすこともあります。その所有目的は営業投資であり、傘下に入れる目的で行われていないことから、当該営業投資先は、子会社及び関連会社に該当しないものとしております。

2. 表示方法の変更に関する注記

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、「営業外収益」の「その他」に含めて表示しておりました「補助金収入」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記しております。

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	1,014,803千円
-----	-------------

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。

のれんに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。

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毀損した場合には、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	23,762,725千円
--------	--------------

仕掛販売用不動産	5,184,937千円
----------	-------------

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 532,446千円

(2) 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産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	14,409,262千円
仕掛販売用不動産	2,721,934千円
建物及び構築物	147,154千円
土地	80,504千円
関係会社株式	62,100千円
投資その他の資産（その他）	40,000千円
計	17,540,956千円

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	11,439,789千円
1年内返済予定の長期借入金	1,264,404千円
長期借入金	3,181,285千円
計	15,885,478千円

(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29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	21,050,000千円
借入実行残高	8,870,644千円
差引額	12,179,355千円

(4) 有形固定資産の保有目的の変更

当連結会計年度において、保有目的の変更により、有形固定資産から販売用不動産へ24,262千円を振替えております。

5. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 当連結会計年度末日における発行済株式の種類及び総数

普通株式 4,154,251株

(2) 当連結会計年度末日における自己株式の種類及び総数

普通株式 58,000株

(3) 剰余金の配当に関する事項

① 配当金支払額

決 議	株式の種類	配当の原資	配当金の 総額(千円)	1株当たり 配当額(円)	基 準 日	効力発生日
2024年2月27日 定時株主総会	普通株式	その他 資本剰余金	186,941	45	2023年 11月30日	2024年 2月28日

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

決 議	株式の種類	配当の原資	配当金の 総額(千円)	1株当たり 配当額(円)	基 準 日	効力発生日
2025年2月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	184,331	45	2024年 11月30日	2025年 2月28日

(4) 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 239,190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。

営業投資有価証券は、営業目的の範囲内で購入する有価証券等であり、定期的に発行体の財務状況及び経営成績を把握し、保有状況を継続的に見直しています。

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

2024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	4,732	4,732	－
資産計	4,732	4,732	－
(2) 社債 (※3)	1,620,000	1,605,217	△14,782
(3) 長期借入金 (※4)	5,764,541	5,746,118	△18,422
負債計	7,384,541	7,351,336	△33,204

(※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、上記の表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
営業投資有価証券 (その他)	2,301,980
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	4,961,127	－	－	－
売掛金	39,138	－	－	－
完成工事未収入金	15,486	－	－	－
合計	5,015,751	－	－	－

(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	22,541,359	—	—	—	—	—
社債	472,000	320,000	188,000	60,000	280,000	300,000
長期借入金	1,628,348	3,046,592	553,963	125,358	105,299	304,981
合計	24,641,707	3,366,592	741,963	185,358	385,299	604,981

(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	4,732	—	—	4,732
資産計	4,732	—	—	4,732

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	—	1,605,217	—	1,605,217
長期借入金	—	5,746,118	—	5,746,118
負債計	—	7,351,336	—	7,351,336

(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	33,246,203
戸建住宅	7,449,293
その他	550,260
顧客との契約から生じる収益	41,245,756
その他の収益	366,999
外部顧客への売上高	41,612,756

(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	36,238	39,138
完成工事未収入金	16,354	15,486
契約負債		
未成工事受入金	1,036,944	853,358
前受金	17,503	120,081

契約負債は、主に注文住宅の工事請負契約に基づき顧客から受領した「未成工事受入金」及び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領した「前受金」に関するものであり、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、1,052,298千円であります。

なお、連結貸借対照表上、工事請負契約に基づくものは「未成工事受入金」として表示し、不動産売買契約に基づく「前受金」は、流動負債の「その他」に含めて表示しております。

8. 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額

1,825円13銭

1株当たり当期純利益

155円40銭

9. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

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

有形固定資産

定率法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次の通りです。

工具、器具及び備品

3～4年

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及び受取配当金となります。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。

受取配当金については、配当金の効力発生日をもって認識しております。

2. 表示方法の変更に関する注記

(損益計算書)

前事業年度において、「営業外費用」の「その他」に含めて表示しておりました

「支払手数料」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。

3. 重要な会計上の見積り

関係会社に対する投融資の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

(単位：千円)

項目	当事業年度
関係会社株式	3,177,089
その他の関係会社有価証券	2,000
関係会社に対する短期貸付金	1,589,300

(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

市場価格のない関係会社株式及びその他の関係会社有価証券は、取得価額をもって貸借対照表価額としておりますが、財政状態の悪化等により実質価額が著しく低下した場合には、実質価額が帳簿価額に比べ著しく低下している場合には、回復可能性を総合的に勘案し、回復が見込めないと判断した時点で実質価額まで減損処理を行う方針としております。また、関係会社に対する短期貸付金については、関係会社の財政状態及び経営成績の状況を勘案し、個別に回収不能額を見積り、貸倒引当金を計上する方針としております。

当事業年度において、これらの会社の実質価額を検討した結果、実質価額は取得価額を上回っており、また、貸付先の関係会社の財政状態及び経営成績を検討した結果、回収可能性に疑義が生じたものはなく、評価損及び貸倒引当金を計上していません。

なお、実質価額及び回復可能性の見積りは、決算日までに入手し得る財務諸表や事業計画に加え、これらに重要な影響を及ぼす事項が判明していれば当該事項も加味していますが、これらの評価には不確実性が含まれているため、予測不能な前提条件の変化等により子会社株式の評価に関する見積りが変化した場合には、将来の損益に影響を及ぼす可能性があります。また、翌事業年度において関係会社の財政状態及び経営成績が悪化した場合には、翌事業年度の計算書類において、貸倒引当金の計上が必要となる可能性があり、将来の損益に重要な影響を与える可能性があります。

4. 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	529千円
(2) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務	
短期金銭債権	1,589,300千円
短期金銭債務	200,000千円

5. 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	866,420千円
営業取引以外の取引高	13,040千円

6. 株主資本等変動計算書に関する注記
 当事業年度末における自己株式の種類及び総数
 普通株式

58,000株

7. 関連当事者との取引に関する注記
 子会社等

(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
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 ・ 資金の貸付 ・ 銀行借入に対する債務保証	配当金の受取(注)2の④	100,744		-
				経営指導料の受取(注)2の①	411,880		-
				短期貸付金の貸付(注)2の②,③	-	短期貸付金	1,339,300
				利息の受取(注)2の②	10,094		-
				銀行借入に対する債務保証(注)2の⑤	274,820		-
子会社	(同)ホームネットパートナーズ	所有 直接 100%	・ 資金の貸付及び借入	短期貸付金の貸付(注)2の②,③	-	短期貸付金	250,000
				短期借入金の借入(注)2の③	-	短期借入金	100,000
				利息の支払(注)2の②	441		-

子会社	(同)ホーム ネットパー トナース2	所有 直接 100%	・ 資金の借 入	配当金の受 取 (注) 2 の④	230,000		-
				短期借入金 の 借 入 (注) 2 の ③	-	短期借入金	100,000
				利息の支払 (注) 2 の ②	708		-

(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 資金の貸付については、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。
- ④ 配当金の受取については、経営環境や業績動向を勘案して、収益、財務状況及び資金の運用状況に応じ、合理的に決定しております。
- ⑤ 当社の金融機関からの借入に対して、当該子会社の債務保証を受けております。

8. 1 株当たり情報に関する注記

1 株当たり純資産額

963円67銭

1 株当たり当期純利益

79円86銭

9. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。