

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2022年11月8日

【会社名】 株式会社property technologies

【英訳名】 property technologies Inc.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 濱中 雄大

【本店の所在の場所】 東京都渋谷区本町三丁目12番1号

【電話番号】 03-5308-5050

【事務連絡者氏名】 取締役コーポレート本部長 松岡 耕平

【最寄りの連絡場所】 東京都渋谷区本町三丁目12番1号

【電話番号】 03-5308-5050

【事務連絡者氏名】 取締役コーポレート本部長 松岡 耕平

【届出の対象とした募集(売出)有価証券の種類】 株式

【届出の対象とした募集(売出)金額】

募集金額	
ブックビルディング方式による募集	893,520,000円
売出金額	
(引受人の買取引受による売出し)	
ブックビルディング方式による売出し	1,124,200,000円
(オーバーアロットメントによる売出し)	
ブックビルディング方式による売出し	326,164,000円

(注) 募集金額は、有価証券届出書提出時における見込額(会社法上の払込金額の総額)であり、売出金額は、有価証券届出書提出時における見込額であります。

【縦覧に供する場所】 該当事項はありません。

第一部【証券情報】

第1【募集要項】

1【新規発行株式】

種類	発行数(株)	内容
普通株式	360,000(注)2	完全議決権株式であり、株主としての権利内容に何ら限定のない、当社における標準となる株式であり、単元株式数は100株であります。

- (注) 1. 2022年11月8日開催の取締役会決議によっております。
2. 発行数については、2022年11月22日開催予定の取締役会において変更される可能性があります。
3. 当社は、みずほ証券株式会社に対し、上記発行株式数のうち74,500株を上限として、福利厚生を目的に当社従業員持株会(名称：property technologies従業員持株会)を当社が指定する販売先(親引け先)として要請する予定であります。
- なお、親引けは、日本証券業協会の定める「株券等の募集等の引受け等に係る顧客への配分に関する規則」に従い、発行者が指定する販売先への売付け(販売先を示唆する等実質的に類似する行為を含む。)であります。
4. 上記とは別に、2022年11月8日開催の取締役会において、みずほ証券株式会社を割当先とする当社普通株式111,700株の第三者割当増資を行うことを決議しております。
- なお、その内容については、「募集又は売出しに関する特別記載事項 2. 第三者割当増資とシンジケートカバー取引について」をご参照下さい。
5. 当社の定める振替機関の名称及び住所は、以下のとおりであります。
- 名称：株式会社証券保管振替機構
住所：東京都中央区日本橋兜町7番1号

2 【募集の方法】

2022年12月2日に決定される予定の引受価額にて、当社と元引受契約を締結する予定の後記「4 株式の引受け」欄記載の金融商品取引業者(以下「第1 募集要項」において「引受人」という。)は、買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額(発行価格)で募集(以下「本募集」という。)を行います。引受価額は2022年11月22日開催予定の取締役会において決定される会社法上の払込金額以上の価額となります。引受人は払込期日までに引受価額の総額を当社に払込み、本募集における発行価格の総額との差額は引受人の手取金といたします。当社は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

なお、本募集は、株式会社東京証券取引所(以下「取引所」という。)の定める「有価証券上場規程施行規則」第246条に規定するブックビルディング方式(株式の取得の申込みの勧誘時において発行価格又は売出価格に係る仮条件を投資家に提示し、株式に係る投資家の需要状況を把握したうえで発行価格等を決定する方法をいう。)により決定する価格で行います。

区分	発行数(株)	発行価額の総額(円)	資本組入額の総額(円)
入札方式のうち入札による募集			
入札方式のうち入札によらない募集			
ブックビルディング方式	360,000	893,520,000	483,552,000
計(総発行株式)	360,000	893,520,000	483,552,000

- (注) 1. 全株式を引受人の買取引受けにより募集いたします。
2. 上場前の公募増資を行うに際しての手続き等は、取引所の有価証券上場規程施行規則により規定されております。
3. 発行価額の総額は、会社法上の払込金額の総額であり、有価証券届出書提出時における見込額であります。
4. 資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金であり、2022年11月8日開催の取締役会決議に基づき、2022年12月2日に決定される予定の引受価額を基礎として、会社計算規則第14条第1項に基づき算出される資本金等増加限度額(見込額)の2分の1相当額を資本金に計上することを前提として算出した見込額であります。
5. 有価証券届出書提出時における想定発行価格(2,920円)で算出した場合、本募集における発行価格の総額(見込額)は1,051,200,000円となります。
6. 本募集並びに「第2 売出要項 1 売出株式(引受人の買取引受による売出し)」及び「2 売出しの条件(引受人の買取引受による売出し)」における「引受人の買取引受による売出し」にあたっては、需要状況を勘案し、オーバーアロットメントによる売出しを行う場合があります。
なお、オーバーアロットメントによる売出しについては、「第2 売出要項 3 売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)」及び「4 売出しの条件(オーバーアロットメントによる売出し)」をご参照下さい。
7. 本募集に関連して、ロックアップに関する合意がなされております。その内容については、「募集又は売出しに関する特別記載事項 3. ロックアップについて」をご参照下さい。

3 【募集の条件】

(1) 【入札方式】

【入札による募集】

該当事項はありません。

【入札によらない募集】

該当事項はありません。

(2) 【ブックビルディング方式】

発行価格 (円)	引受価額 (円)	払込金額 (円)	資本 組入額 (円)	申込株 数単位 (株)	申込期間	申込 証拠金 (円)	払込期日
未定 (注) 1	未定 (注) 1	未定 (注) 2	未定 (注) 3	100	自 2022年12月5日(月) 至 2022年12月8日(木)	未定 (注) 4	2022年12月12日(月)

(注) 1. 発行価格は、ブックビルディング方式によって決定いたします。

発行価格は、2022年11月22日に仮条件を決定し、当該仮条件による需要状況、上場日までの価格変動リスク等を総合的に勘案したうえで、2022年12月2日に引受価額と同時に決定する予定であります。

仮条件は、事業内容、経営成績及び財政状態、事業内容等の類似性が高い上場会社との比較、価格算定能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案して決定する予定であります。

需要の申込みの受付に当たり、引受人は、当社普通株式が市場において適正な評価を受けることを目的に、機関投資家等を中心に需要の申告を促す予定であります。

2. 払込金額は、会社法上の払込金額であり、2022年11月22日開催予定の取締役会において決定される予定であります。また、「2 募集の方法」の冒頭に記載のとおり、発行価格と会社法上の払込金額及び2022年12月2日に決定される予定の引受価額とは各々異なります。発行価格と引受価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

3. 資本組入額は、1株当たりの増加する資本金であります。なお、2022年11月8日開催の取締役会において、増加する資本金の額は、2022年12月2日に決定される予定の引受価額を基礎として、会社計算規則第14条第1項に基づき算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする、及び増加する資本準備金の額は資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とする旨、決議しております。

4. 申込証拠金は、発行価格と同一の金額とし、利息をつけません。申込証拠金のうち引受価額相当額は、払込期日に新株式払込金に振替充当いたします。

5. 株式受渡期日は、2022年12月13日(火)(以下「上場(売買開始)日」という。)の予定であります。本募集に係る株式は、株式会社証券保管振替機構(以下「機構」という。)の「株式等の振替に関する業務規程」に従い、機構にて取扱いますので、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。なお、本募集に係る株券は、発行されません。

6. 申込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものいたします。

7. 申込み在先立ち、2022年11月25日から2022年12月1日までの間で引受人に対して、当該仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。当該需要の申告は変更又は撤回することが可能であります。

販売に当たりましては、取引所の「有価証券上場規程」に定める株主数基準の充足、上場後の株式の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家にも販売が行われることがあります。

引受人及びその委託販売先金融商品取引業者は、公平かつ公正な販売に努めることとし、自社で定める配分に関する基本方針及び社内規程等に従い、販売を行う方針であります。配分に関する基本方針については各社の店頭における表示又はホームページにおける表示等をご確認下さい。

8. 引受価額が会社法上の払込金額を下回る場合は新株式の発行を中止いたします。

【申込取扱場所】

後記「4 株式の引受け」欄記載の引受人及びその委託販売先金融商品取引業者の本店並びに全国各支店及び営業所で申込みの取扱いをいたします。

【払込取扱場所】

店名	所在地
株式会社みずほ銀行 渋谷中央支店	東京都渋谷区宇田川町23番3号

(注) 上記の払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

4 【株式の引受け】

引受人の氏名又は名称	住所	引受株式数 (株)	引受けの条件
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	未定	1. 買取引受けによります。 2. 引受人は新株式払込金として、2022年12月12日までに払込取扱場所へ引受価額と同額を払込むことといたします。 3. 引受手数料は支払われません。ただし、発行価格と引受価額との差額の総額は引受人の手取金となります。
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号		
楽天証券株式会社	東京都港区南青山二丁目6番21号		
松井証券株式会社	東京都千代田区麹町一丁目4番地		
マネックス証券株式会社	東京都港区赤坂一丁目12番32号		
ひろぎん証券株式会社	広島県広島市中区紙屋町一丁目3番8号		
計		360,000	

- (注) 1. 2022年11月22日開催予定の取締役会において各引受人の引受株式数が決定される予定であります。
2. 上記引受人と発行価格決定日(2022年12月2日)に元引受契約を締結する予定であります。
3. 引受人は、上記引受株式数のうち、2,000株を上限として、全国の販売を希望する引受人以外の金融商品取引業者に販売を委託する方針であります。

5 【新規発行による手取金の使途】

(1) 【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額(円)	発行諸費用の概算額(円)	差引手取概算額(円)
967,104,000	9,000,000	958,104,000

(注) 1. 払込金額の総額は、会社法上の払込金額の総額とは異なり、新規発行に際して当社に払い込まれる引受価額の総額であり、有価証券届出書提出時における想定発行価格(2,920円)を基礎として算出した見込額であります。

2. 発行諸費用の概算額には、消費税及び地方消費税(以下「消費税等」という。)は含まれておりません。

3. 引受手数料は支払わないため、発行諸費用の概算額は、これ以外の費用を合計したものであります。

(2) 【手取金の使途】

上記の手取概算額958,104千円に、「1 新規発行株式」の(注)4に記載の第三者割当増資の手取概算額上限300,070千円を合わせた、手取概算額合計上限1,258,174千円については、当社子会社である株式会社ホームネットに対する投融資資金として257,300千円、広告宣伝費用として883,074千円、当社のエンジニア等増員関連費用として117,800千円をそれぞれ充当する予定です。なお、調達額に余剰が出た場合には に充当いたします。

具体的な内容及び充当予定時期は以下の通りであります。

当社子会社である株式会社ホームネットに対する投融資資金(営業人員及び管理人員増員関連費用)

当社子会社である株式会社ホームネットの事業規模拡大のための営業人員増員に伴う費用として171,500千円(2023年11月期49,000千円、2024年11月期122,500千円)、管理人員増員に伴う費用として85,800千円(2023年11月期33,800千円、2024年11月期52,000千円)、計257,300千円を充当する予定であります。

広告宣伝費用

ポータルサイト『KAITRY』の一般顧客向け認知度向上を目的に、TVコマーシャル他広告宣伝を行います。広告宣伝費用(含むマーケティング関連費用)として883,074千円(2023年11月期390,000千円、2024年11月期493,074千円)を充当する予定であります。

当社のエンジニア等増員関連費用

不動産テック関連の強化による事業拡大を企図した当社のエンジニア等増員関連費用として117,800千円(2023年11月期40,500千円、2024年11月期77,300千円)を充当する予定であります。

なお、上記調達資金は、実際の充当時期までは安全性の高い金融商品等で運用する方針であります。

第2 【売出要項】

1 【売出株式(引受人の買取引受による売出し)】

2022年12月2日に決定される予定の引受価額にて、当社と元引受契約を締結する予定の後記「2 売出しの条件(引受人の買取引受による売出し) (2) ブックビルディング方式」に記載の金融商品取引業者(以下「第2 売出要項」において「引受人」という。)は、下記売出人から買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額(売出価格、発行価格と同一の価格)で売出し(以下「引受人の買取引受による売出し」という。)を行います。引受人は株式受渡期日に引受価額の総額を売出人に支払い、引受人の買取引受による売出しにおける売出価格の総額との差額は引受人の手取金といたします。売出人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

種類	売出数(株)		売出価額の総額 (円)	売出しに係る株式の所有者の 住所及び氏名又は名称
	入札方式のうち 入札による売出し			
	入札方式のうち 入札によらない売出し			
普通株式	ブックビルディング方式	385,000	1,124,200,000	東京都港区虎ノ門一丁目3番1号 J-GIA1号投資事業有限責任組合 315,000株 東京都杉並区 濱中雄大 40,000株 東京都千代田区内幸町一丁目2番1号 みずほ成長支援投資事業有限責任組合 30,000株
計(総売出株式)		385,000	1,124,200,000	

(注) 1. 上場前の売出しを行うに際しての手続き等は、取引所の有価証券上場規程施行規則により規定されております。

2. 「第1 募集要項」における株式の発行を中止した場合には、引受人の買取引受による売出しも中止いたします。

3. 売出価額の総額は、有価証券届出書提出時における想定売出価格(2,920円)で算出した見込額であります。

4. 売出数等については今後変更される可能性があります。

5. 振替機関の名称及び住所は、「第1 募集要項 1 新規発行株式」の(注)5に記載した振替機関と同一であります。

6. 本募集並びに引受人の買取引受による売出しにあたっては、需要状況を勘案し、オーバーアロットメントによる売出しを行う場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しについては、「3 売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)」及び「4 売出しの条件(オーバーアロットメントによる売出し)」をご参照下さい。

7. 引受人の買取引受による売出しに関連して、ロックアップに関する合意がなされております。その内容については、「募集又は売出しに関する特別記載事項 3. ロックアップについて」をご参照下さい。

2 【売出しの条件(引受人の買取引受による売出し)】

(1) 【入札方式】

【入札による売出し】

該当事項はありません。

【入札によらない売出し】

該当事項はありません。

(2) 【ブックビルディング方式】

売出価格 (円)	引受価額 (円)	申込期間	申込株数 単位 (株)	申込 証拠金 (円)	申込受付場所	引受人の住所及び氏名 又は名称	元引受契 約の内容
未定 (注)1 (注)2	未定 (注)2	自 2022年 12月5日(月) 至 2022年 12月8日(木)	100	未定 (注)2	引受人及びその 委託販売先金融 商品取引業者の 本店並びに全国 各支店及び営業 所	東京都千代田区大手町 一丁目5番1号 みずほ証券株式会社	未定 (注)3

(注) 1. 売出価格の決定方法は、「第1 募集要項 3 募集の条件 (2) ブックビルディング方式」の(注)1と同様であります。

2. 売出価格及び申込証拠金は、本募集における発行価格及び申込証拠金とそれぞれ同一となります。ただし、申込証拠金には、利息をつけません。

引受人の買取引受による売出しにおける引受価額は、本募集における引受価額と同一になります。

3. 引受人の引受価額による買取引受によることとし、その他元引受契約の内容、売出しに必要な条件は、売出価格決定日(2022年12月2日)に決定する予定であります。

なお、元引受契約においては、引受手数料は支払われません。ただし、売出価格と引受価額との差額の総額は引受人の手取金となります。

4. 上記引受人と売出価格決定日に元引受契約を締結する予定であります。

5. 株式受渡期日は、上場(売買開始)日の予定であります。引受人の買取引受による売出しに係る株式は、機構の「株式等の振替に関する業務規程」に従い、機構にて取扱いますので、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。なお、引受人の買取引受による売出しに係る株券は、発行されません。

6. 申込みの方法は、申込期間内に上記申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものいたします。

7. 上記引受人及びその委託販売先金融商品取引業者の販売方針は、「第1 募集要項 3 募集の条件 (2) ブックビルディング方式」の(注)7に記載した販売方針と同様であります。

3 【売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)】

種類	売出数(株)		売出価額の総額 (円)	売出しに係る株式の所有者の 住所及び氏名又は名称
	入札方式のうち 入札による売出し			
	入札方式のうち 入札によらない売出し			
普通株式	ブックビルディング方式	111,700	326,164,000	東京都千代田区大手町一丁目5番1号 みずほ証券株式会社 111,700株
計(総売出株式)		111,700	326,164,000	

- (注) 1. オーバーアロットメントによる売出しは、本募集並びに引受人の買取引受による売出しに伴い、その需要状況を勘案し、みずほ証券株式会社が行う売出しであります。したがってオーバーアロットメントによる売出しに係る売出株式数は上限株式数を示したものであり、需要状況により減少若しくは中止される場合があります。
2. オーバーアロットメントによる売出しに関連して、当社は、2022年11月8日開催の取締役会において、みずほ証券株式会社を割当先とする当社普通株式111,700株の第三者割当増資の決議を行っております。また、みずほ証券株式会社は、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る売出株式数を上限とする当社普通株式の買付け(以下「シンジケートカバー取引」という。)を行う場合があります。なお、その内容については、「募集又は売出しに関する特別記載事項 2. 第三者割当増資とシンジケートカバー取引について」をご参照下さい。
3. 上場前の売出しを行うに際しての手続き等は、取引所の有価証券上場規程施行規則により規定されております。
4. 「第1 募集要項」における株式の発行を中止した場合には、オーバーアロットメントによる売出しも中止いたします。
5. 売出価額の総額は、有価証券届出書提出時における想定売出価格(2,920円)で算出した見込額であります。
6. 振替機関の名称及び住所は、「第1 募集要項 1 新規発行株式」の(注)5に記載した振替機関と同一であります。

4 【売出しの条件(オーバーアロットメントによる売出し)】

(1) 【入札方式】

【入札による売出し】

該当事項はありません。

【入札によらない売出し】

該当事項はありません。

(2) 【ブックビルディング方式】

売出価格 (円)	申込期間	申込株数 単位 (株)	申込証拠金 (円)	申込受付場所	引受人の住所及び 氏名又は名称	元引受契 約の内容
未定 (注)1	自 2022年 12月5日(月) 至 2022年 12月8日(木)	100	未定 (注)1	みずほ証券株式会社及び その委託販売先金融商品 取引業者の本店並びに全 国各支店及び営業所		

- (注) 1. 売出価格及び申込証拠金については、引受人の買取引受による売出しにおける売出価格及び申込証拠金とそれぞれ同一とし、売出価格決定日に決定する予定であります。ただし、申込証拠金には、利息をつけません。
2. 株式受渡期日は、引受人の買取引受による売出しにおける株式受渡期日と同じ上場(売買開始)日の予定であります。オーバーアロットメントによる売出しに係る株式は、機構の「株式等の振替に関する業務規程」に従い、機構にて取扱いますので、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。なお、オーバーアロットメントによる売出しに係る株券は、発行されません。
3. 申込みの方法は、申込期間内に上記申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものいたします。
4. みずほ証券株式会社及びその委託販売先金融商品取引業者の販売方針は、「第2 売出要項 2 売出しの条件(引受人の買取引受による売出し) (2) ブックビルディング方式」の(注)7に記載した販売方針と同様であります。

【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1. 東京証券取引所グロース市場への上場について

当社は、「第1 募集要項」における新規発行株式及び「第2 売出要項」における売出株式を含む当社普通株式について、みずほ証券株式会社を主幹事会社として、東京証券取引所グロース市場への上場を予定しております。

2. 第三者割当増資とシンジケートカバー取引について

オーバーアロットメントによる売出しの対象となる当社普通株式は、オーバーアロットメントによる売出しのために、主幹事会社が当社株主である濱中雄大(以下「貸株人」という。)より借入れる株式であります。これに関連して、当社は、2022年11月8日開催の取締役会において、主幹事会社を割当先とする当社普通株式111,700株の第三者割当増資(以下「本件第三者割当増資」という。)を行うことを決議しております。本件第三者割当増資の会社法上の募集事項については、以下のとおりであります。

(1)	募集株式の種類及び数	当社普通株式 111,700株
(2)	募集株式の払込金額	未定(注)1
(3)	増加する資本金及び資本準備金に関する事項	増加する資本金の額は割当価格を基礎とし、会社計算規則第14条第1項に基づき算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。また、増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とする。 (注)2
(4)	払込期日	2023年1月12日(木)

(注) 1. 募集株式の払込金額(会社法上の払込金額)は、2022年11月22日開催予定の取締役会において決定される予定の「第1 募集要項」における新規発行株式の払込金額(会社法上の払込金額)と同一とする予定であります。

2. 割当価格は、2022年12月2日に決定される予定の「第1 募集要項」における新規発行株式の引受価額と同一とする予定であります。

また、主幹事会社は、2022年12月13日から2023年1月6日までの間、貸株人から借入れる株式の返還を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る売出株式数を上限とするシンジケートカバー取引を行う場合があります。

主幹事会社は、上記シンジケートカバー取引により取得した株式については、貸株人から借入れている株式の返還に充当し、当該株式数については、割当てに応じない予定でありますので、その場合には本件第三者割当増資における発行数の全部または一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当増資における最終的な発行数が減少する、または発行そのものが全く行われない場合があります。また、シンジケートカバー取引期間内においても、主幹事会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わないか若しくは上限株式数に至らない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

3. ロックアップについて

本募集並びに引受人の買取引受による売出しに関連して、売出人かつ貸株人である濱中雄大、売出人であるJ-GIA1号投資事業有限責任組合並びに当社新株予約権者である高橋正哉、杉浦潤一、田井昇、水野治、松岡耕平及び松尾光剛は、主幹事会社に対し、元引受契約締結日から上場(売買開始)日(当日を含む。)後180日目の2023年6月10日までの期間(以下「ロックアップ期間」という。)中、主幹事会社の事前の書面による同意なしには、当社普通株式の売却(ただし、引受人の買取引受による売出し及びオーバーアロットメントによる売出しのために当社普通株式を貸し渡すこと等を除く。)等を行わない旨合意しております。


また、当社は主幹事会社に対し、ロックアップ期間中は主幹事会社の事前の書面による同意なしには、当社普通株式の発行、当社普通株式に転換若しくは交換される有価証券の発行または当社普通株式を取得若しくは受領する権利を付与された有価証券の発行(ただし、本募集、株式分割、ストックオプションとしての新株予約権の発行及びオーバーアロットメントによる売出しに関連し、2022年11月8日開催の当社取締役会において決議された主幹事会社を割当先とする第三者割当増資等を除く。)等を行わない旨合意しております。

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

上記のほか、当社は、取引所の定める有価証券上場規程施行規則の規定に基づき、上場前の第三者割当等による募集株式等の割当等に関し、割当を受けた者との間に継続所有等の確約を行っております。その内容については、「第四部 株式公開情報 第2 第三者割当等の概況」をご参照下さい。

第3 【その他の記載事項】

新株式発行並びに株式売出届出目論見書に記載しようとする事項

- (1) 表紙に当社のロゴ  を記載いたします。
- (2) 表紙の次に「テクノロジーで、人生の可能性を解き放つ。」～「業績等の推移」をカラー印刷したものを記載いたします。

本ページ及びこれに続く写真・図表等は、当社グループの概況等を要約・作成したものであります。詳細は、本文の該当ページをご参照下さい。

テクノロジーで、人生の可能性を解き放つ。



人生100年時代。人生の長さ按比例して、転機の数も増えていく。「住まい」が、その人生の転機をもっと後押しできる存在になるために、テクノロジーに出来ることはないか。

透明性が高く安心な不動産取引。スピードと客観性が向上した査定。そして、一人ひとりのライフスタイルに合う住まい。それらすべてが、データを活用したテクノロジーで実現します。

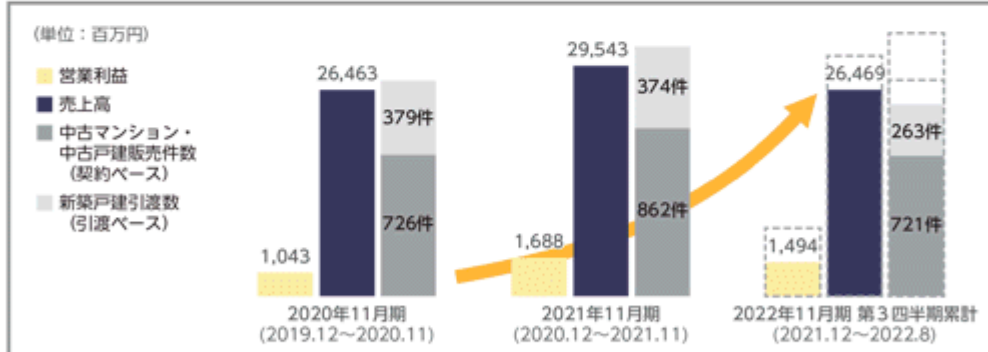
「住まい」のあらゆる領域とテクノロジーが出会った先に生まれるのは、「誰もが」「いつでも」「何度でも」「気軽に」住み替えることができる未来。住み替えへの一歩をサポートし、あなたの人生の可能性を解き放つこと。それが、プロパティ・テクノロジーズの使命です。

事業の概況

当社グループは、住まい・住み替えを求める方に、新しい生活を後押しする快適な住まいを提供しています。主にリノベーション済中古マンションを提供する株式会社ホームネット、新築戸建住宅を提供する株式会社ファーストホーム、株式会社サンコーホームの3社で、これまで累計8,000を超える物件をお引渡ししています。中核領域である中古マンションは取引量が順調に伸びており、2021年11月期実績で売上高の7割弱を占めております。新築戸建はこれまで確実に利益とキャッシュを生んでおります。

住まいに関する潮流としては、建築基準法をはじめとする関連法制の改定などにより、設計技術や建築技術、建材の進化が急速に進み、定期的なメンテナンスを行うことにより、長期間住み続ける住まいを造ることが可能になりました。また、サステナビリティが注目されるようになって久しいですが、リノベーションやリフォーム、または、定期的なメンテナンスを行うことで建物の寿命を延ばすことは、廃棄物を減少化させる地球環境にとって優しい取組みです。加えて、コロナ禍により、在宅勤務機会が急速に増し、これまで以上に快適な住まいを求める流れができております。

そのような住まいに対するニーズの高まりを背景に、当社グループは着実に売上高を伸ばしております。



事業の特徴

「リアル（住まい）×テクノロジー」で多くの不動産情報を授受し、高い効率性で取引に結び付けるKAITRY事業モデル



リアル① 実績データ・ノウハウ

これまでグループ各社が累計で販売・引渡した住まいの数は8,000件を超えます。不動産は個別性が強く、様々な物件を取り扱ってきた実績はクロージング力として当社グループに備わる財産です。

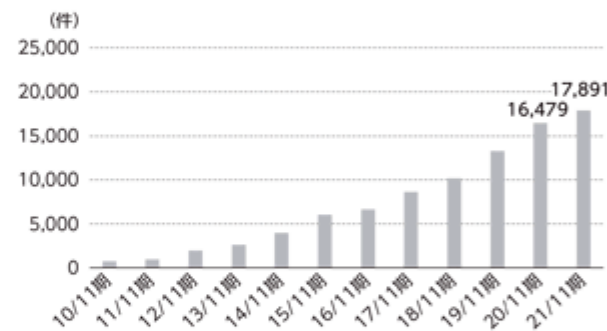
中古住宅（マンション）再生に係る物件価格の査定は取引量の獲得、採算確保の上で最も重要な情報と言えます。株式会社ホームネットが2021年11月期に価格査定を行った物件数は17,000件を超えます。査定実績データは新たに行う物件査定の精度と速度に貢献します。

累計販売・引渡実績



当社グループ各社手元データベースより抽出
・株式会社ファーストホーム1999年5月以降、
株式会社サンコーホーム1994年10月以降、2021年11月末現在

中古マンション査定実績



リアル② ネットワーク

当社グループの拠点は北海道から沖縄におよび、主要都市をカバーしております。

各拠点では多数の不動産仲介会社と協力関係を築いております。不動産仲介会社のネットワークは当社グループの大切な資産であり、潜在的なものも含めた「売りニーズ」を持つ販売顧客や物件を探す購買顧客との貴重な接点となっております。

取引先仲介会社	取引先仲介会社拠点	取引先仲介会社営業員数
約2,000社	約4,200拠点	約9,500人

※当社グループシステムに登録している過去接点のある仲介会社等の数値（2021年11月末時点）

全国13拠点展開



※2022年8月末時点で当社グループ事業会社が拠点を置く全国主要都市

テクノロジー① AI査定

当社グループのAI査定は、ビッグデータから導出される価格に当社がこれまで査定を行ってきたリアルの実績データを掛け合わせることで、独自の「当社グループが買い取れる価格」を算出しています。

仲介会社からの照会、ポータルサイト（後述）からの照会どちらにも迅速かつ精度の高い査定価格をお返しできます。

property technologies
年間17,000件超の査定実績

× ビッグデータを用いた不動産AI査定



-  広範囲のエリアに対応
-  最新データに基づく査定
-  暮らしやすさも査定に反映

テクノロジー② 仲介会社支援システム (KAITRY PRO)

当社グループの各拠点で取引頂いている仲介会社数は約2,000社に及びます（2021年11月時点）。2010年の中古マンション買取再販開始以降、様々な仲介会社にとって使い勝手の良い仕組みを作ってまいりました。当社保有物件に関する最新情報の提供、webサイトからの広告申請一括対応、AIを用いた速やかな物件査定価格の提供、物件関連情報の提供。これらの仕組みを仲介会社支援システム（KAITRY PRO）として、仲介会社へ有効情報を提供することで、その先にいる売買顧客の背中を押し、取引を活性化させます。



テクノロジー③ ポータルサイト

当社グループは2021年7月にポータルサイト「KAITRY」を開設しました。「KAITRY」ではAI価格査定の実績提供、ニーズに応じた物件売却手法の提案等を行っています。一般顧客から直接物件を買い取る仕組みで、米国ではiBuyerと呼ばれている機能です。

当社グループはリアルから発し、不動産情報や売買実取引を円滑に行うための仕組みを整え、ポータルサイト「KAITRY」の開設に至っております。

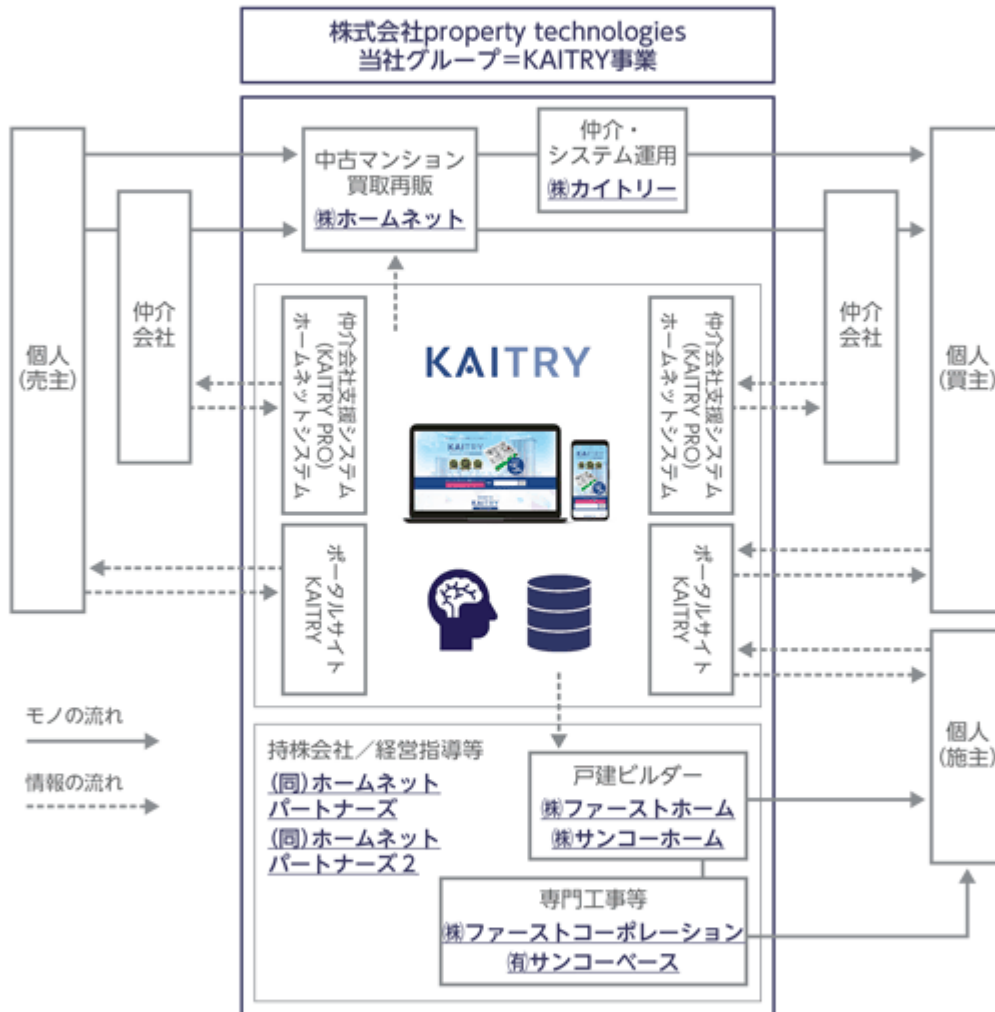
※iBuyerとは、AIを活用して不動産価格査定を行い、不動産の売り手から不動産会社または不動産ポータルサイトが直接買い取る不動産売却のビジネスモデル



事業系統図

これまで整えてきたテクノロジー、経営資源を有機的に結び付けることで事業を推進しており、これら機能の連携を一体のプラットフォームと捉えております。

今後も仲介会社、一般顧客のニーズを捉え、社内DXを進化させるべく、プラットフォームの改善をつづけてまいります。



成長戦略

AI活用の深化による競争力の強化

1. 価格査定精度の向上

仲介会社経由取引（toBビジネス）における大量の査定結果・実績をAI査定モデルに学習させることにより、iBuyerビジネスの本格化に向け、着実に査定技術をステップアップ。

2. 中古戸建AI査定機能の開発

中古戸建はマンションと比べ躯体部分に係る経年劣化の個別差が大きくより高度な価格査定技術が求められます。当社グループは累計約5,000棟の新築戸建物件を引渡し、定期的な点検やリフォームを施してきた実績データを保有しています。真に有効なデータを元に中古戸建AI査定の開発を進めます。

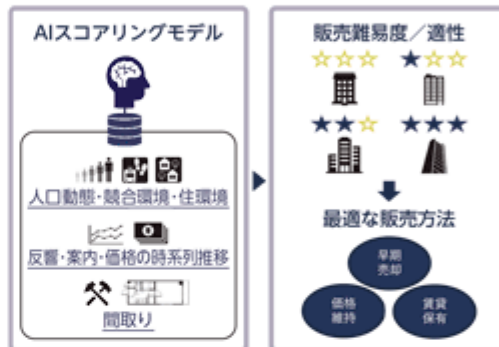
3. AIによる販売最適化

中古マンションの買取再販において、近隣で同様のリノベーション済マンションが売り出されると販売期間や価格に影響が出ます。仕入後の保有物件への反響・案内状況も踏まえて当該物件の最適な販売方法をAIを使って判断するべく開発を進めております。販売サイドにもAIを活用することで保有資産の健全化、利益率の改善を図ります。

1. 価格査定精度の向上



3. AIによる販売最適化



ビジネス機会の拡大

1. To C市場への本格参入

2021年7月のiBuyerプラットフォーム「KAITRY」開設以来、顧客反応を見ながらポータルサイトの改善、リアルタイム査定の実装等を行ってまいりました。買取再販業者が扱う取引量の2倍以上あるとみられる一般顧客との直接取引（to Cビジネス）へ本格的に参入いたします。

2. 戸建買取再販の拡大

㈱ファーストホーム、㈱サンコーホームの戸建建築とリフォームに係るノウハウを元に、中古戸建仕入を行っています。多様な顧客ニーズに応えるべく、戸建買取再販を拡大してまいります。

3. 仲介会社経由ビジネスの拡大 (SaaSビジネス)

「KAITRY」を構築する業務効率化ツールをパッケージ化、不動産取引業務支援SaaSシステム「KAITRY PRO」としての提供を展望しております。仲介会社だけでなく不動産会社や土業もターゲットユーザーとして設定、安定的なストック収益モデルの構築を目指します。

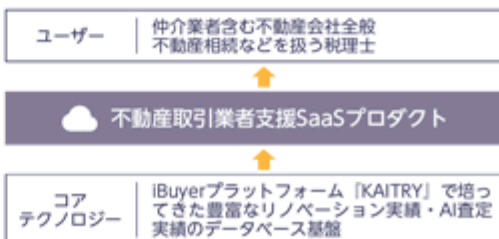
4. 顧客LTV（ライフタイムバリュー）最大化へ
当社グループで住まいの購入、建築、リノベーション等行って頂いたお客様との接点を保ち、住まいのサポートを継続提供していきます。「誰もが」「いつでも」「何度でも」「気軽に」住み替えできるよう、サービスを充実していきます。

1. To C市場への本格参入



- ※1 リフォーム産業新聞「買取再販年間販売戸数ランキング2022年」及び東日本不動産流通機構/レイズの中古マンション首都圏成約物件価格から推計
- ※2 東日本不動産流通機構/レイズの成約価格

3. 仲介会社経由ビジネスの拡大 (SaaSビジネス)



業績等の推移

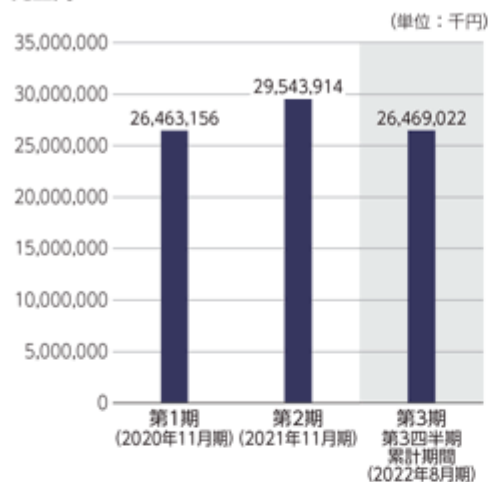
主要な経営指標等の推移

連結経営指標等

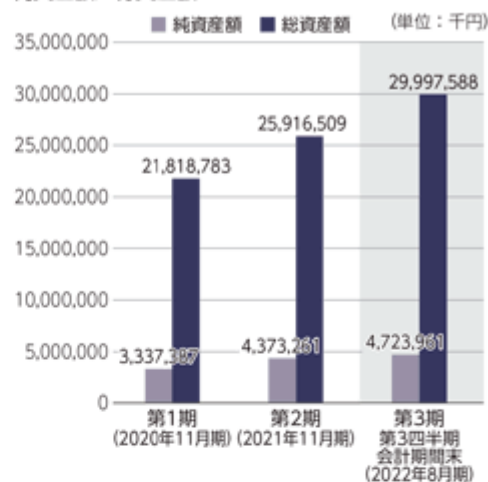
回次		第1期	第2期	第3期 第3四半期
決算年月		2020年11月	2021年11月	2022年8月
売上高	(千円)	26,463,156	29,543,914	26,469,022
経常利益	(千円)	909,733	1,593,082	1,413,723
親会社株主に帰属する 当期（四半期）純利益	(千円)	514,615	1,034,878	850,430
包括利益	(千円)	514,291	1,035,005	850,703
純資産額	(千円)	3,337,387	4,373,261	4,723,961
総資産額	(千円)	21,818,783	25,916,509	29,997,588
1株当たり純資産額	(円)	722.52	1,029.37	—
1株当たり当期（四半期）純利益	(円)	147.37	296.36	242.02
潜在株式調整後 1株当たり当期（四半期）純利益	(円)	—	—	—
自己資本比率	(%)	15.3	16.9	15.7
自己資本利益率	(%)	12.5	26.9	18.6
株価収益率	(倍)	—	—	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	568,574	△2,769,888	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	△290,730	△371,654	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	383,607	2,521,332	—
現金及び現金同等物の期末（四半期末）残高	(千円)	5,538,234	4,918,023	—
従業員数 (他、平均臨時雇用人員)	(名)	251 (11)	280 (9)	331 (12)

- (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. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
3. 潜在株式調整後1株当たり当期（四半期）純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。
4. 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（四半期）純利益を算定しております。
5. 当社株式は非上場であるため株価収益率を記載しておりません。
6. 第2期の営業活動によるキャッシュ・フローの大幅な減少は、販売用不動産の増加及び仕掛販売用不動産の増加等によるものです。
7. 従業員数は就業人員(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(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。
8. 1株当たり純資産額については、優先株主に対する残余財産の分配額を控除して算定しております。
9. 2022年8月5日付で、A種優先株主の株式取得請求権の行使を受けたことにより、408,000株のうち306,000株のA種優先株式を自己株式として取得し、対価として普通株式630,151株を交付しております。また、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102,000株を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日付で当該A種優先株式を消却しております。なお、当社は2022年8月5日開催の臨時株主総会において、種類株式を発行する旨の定款の定めを廃止しております。
10. 第1期及び第2期の連結財務諸表については、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づき作成しており、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、三層監査法人による監査を受けております。なお、第3期第3四半期の四半期連結財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、三層監査法人による四半期レビューを受けております。

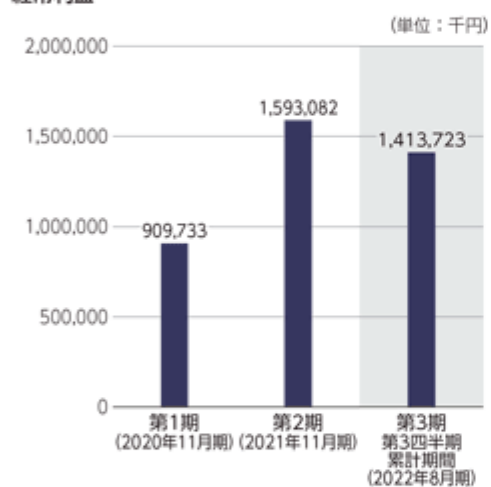
売上高



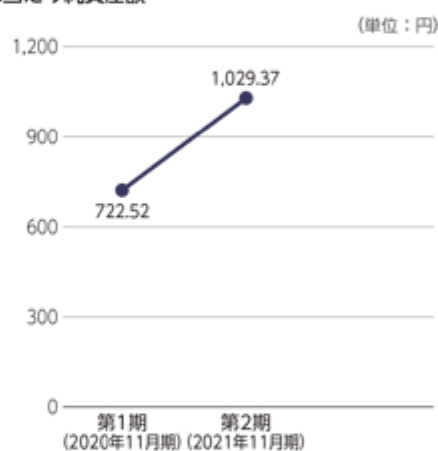
純資産額/総資産額



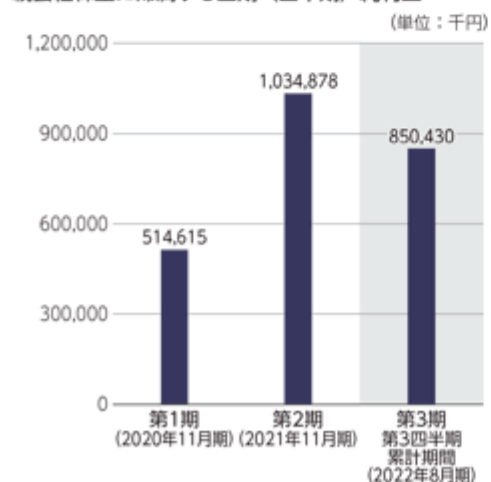
経常利益



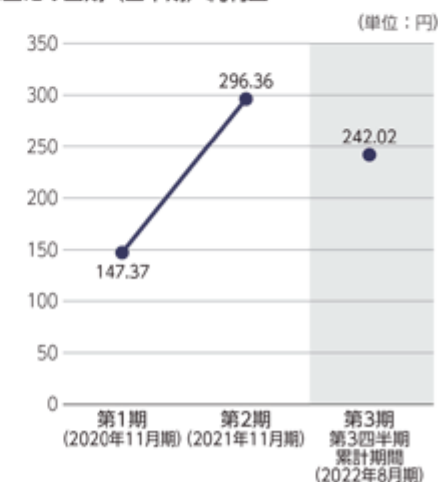
1株当たり純資産額



親会社株主に帰属する当期(四半期)純利益



1株当たり当期(四半期)純利益



(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。第1期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額及び1株当たり当期(四半期)純利益を算出しております。

第二部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次		第1期	第2期
決算年月		2020年11月	2021年11月
売上高	(千円)	26,463,156	29,543,914
経常利益	(千円)	909,733	1,593,082
親会社株主に帰属する 当期純利益	(千円)	514,615	1,034,878
包括利益	(千円)	514,291	1,035,005
純資産額	(千円)	3,337,387	4,373,261
総資産額	(千円)	21,818,783	25,916,509
1株当たり純資産額	(円)	722.52	1,029.37
1株当たり当期純利益	(円)	147.37	296.36
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)		
自己資本比率	(%)	15.3	16.9
自己資本利益率	(%)	12.5	26.9
株価収益率	(倍)		
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	568,574	2,769,888
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	290,730	371,654
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	383,607	2,521,332
現金及び現金同等物 の期末残高	(千円)	5,538,234	4,918,023
従業員数 (他、平均臨時 雇用人員)	(名)	251 (11)	280 (9)

- (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. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
3. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。
4. 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。
5. 当社株式は非上場であるため株価収益率を記載しておりません。
6. 第2期の営業活動によるキャッシュ・フローの大幅な減少は、販売用不動産の増加及び仕掛販売用不動産の増加等によるものです。
7. 従業員数は就業人員(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(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。
8. 1株当たり純資産額については、優先株主に対する残余財産の分配額を控除して算定しております。

9. 2022年8月5日付で、A種優先株主の株式取得請求権の行使を受けたことにより、408,000株のうち306,000株のA種優先株式を自己株式として取得し、対価として普通株式630,151株を交付しております。また、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102,000株を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日付で当該A種優先株式を消却しております。なお、当社は2022年8月5日開催の臨時株主総会において、種類株式を発行する旨の定款の定めを廃止しております。
10. 前連結会計年度(第1期)及び当連結会計年度(第2期)の連結財務諸表については、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づき作成しており、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、三優監査法人による監査を受けております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第1期	第2期
決算年月	2020年11月	2021年11月
営業収益 (千円)		214,956
経常損失() (千円)	1,390	9,267
当期純損失() (千円)	1,469	10,217
資本金 (千円)	100,000	100,000
発行済株式総数		
普通株式 (株)	1,028,000	1,028,000
A種優先株式 (株)	136,000	136,000
純資産額 (千円)	3,177,620	3,168,272
総資産額 (千円)	3,179,089	3,249,103
1株当たり純資産額 (円)	678.88	638.64
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	()	()
1株当たり当期純損失 () (円)	0.28	2.93
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)		
自己資本比率 (%)	99.9	97.5
自己資本利益率 (%)		
株価収益率 (倍)		
配当性向 (%)		
従業員数 (ほか、平均臨時 雇用人員) (名)	2 ()	12 ()

(注) 1. 当社は2020年11月16日設立であり、第1期は2020年11月16日から2020年11月30日までの15日となっております。

2. 営業収益には、消費税等は含まれておりません。
3. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため、また、1株当たり当期純損失であるため、記載しておりません。
4. 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株当たり当期純損失を算定しております。
5. 1株当たり配当額及び配当性向については、配当を実施していないため、記載しておりません。
6. 自己資本利益率については、当期純損失を計上しているため記載しておりません。
7. 株価収益率については、当社株式は非上場であるため、記載しておりません。
8. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)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。
9. 1株当たり純資産額については、優先株主に対する残余財産の分配額を控除して算定しております。
10. 2022年8月5日付で、A種優先株主の株式取得請求権の行使を受けたことにより、408,000株のうち306,000株のA種優先株式を自己株式として取得し、対価として普通株式630,151株を交付しております。また、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102,000株を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日付で当該A種株式を消却しております。なお、当社は2022年8月5日開催の臨時株主総会において、A種優先株式を発行する旨の定款の定めを廃止しております。
11. 前事業年度(第1期)及び当事業年度(第2期)の財務諸表については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成しており、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、三優監査法人の監査を受けております。

(参考情報)

当社は2020年11月16日に単独株式移転により株式会社ホームネットの完全親会社として設立されました。当社の株式移転完全子会社である株式会社ホームネットの主要な経営指標等の推移は次の通りであります。

回次	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
決算年月	2017年11月	2018年11月	2019年11月	2020年11月	2021年11月
売上高 (千円)	11,353,017	13,164,674	15,071,892	17,247,097	20,158,596
経常利益 (千円)	463,229	452,505	507,332	329,287	1,047,604
当期純利益 (千円)	290,647	277,818	337,521	205,596	659,094
資本金 (千円)	129,500	129,500	629,504	629,504	629,504
発行済株式総数 普通株式 (株) A種優先株式 (株)	1,088,000	1,088,000	1,088,000 136,000	1,028,000	1,028,000
純資産額 (千円)	1,370,195	1,647,898	2,911,163	3,114,336	3,773,485
総資産額 (千円)	8,425,635	8,901,540	12,807,961	15,011,406	19,172,850
1株当たり純資産額 (円)	1,259.12	1,514.36	1,832.86	3,029.51	3,670.71
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	()	()	()	()	()
1株当たり当期純利益 (円)	267.14	255.35	304.57	177.48	641.14
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	16.3	18.5	22.7	20.8	19.7
自己資本利益率 (%)	23.7	19.3	14.8	6.8	19.1
株価収益率 (倍)					
配当性向 (%)					
従業員数 (ほか、平均臨時 雇用人員) (名)	57 (2)	65 (2)	97 (2)	106 (2)	117 (5)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、第17期、第18期及び第19期については、潜在株式は存在するものの、株式会社ホームネット株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。また、第20期及び第21期については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3. 第17期、第18期、第19期及び第21期については、配当を実施していないため、1株当たり配当額及び配当性向については記載しておりません。第20期については、現物配当を実施しておりますが、1株当たり配当額及び配当性向に含めておりません。

4. 株価収益率については、株式会社ホームネット株式は非上場であるため、記載しておりません。

5. 従業員数は就業人員(株式会社ホームネットから同社外への出向者を除き、同社外から同社内への出向者(兼務出向を除く)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。

6. 第19期の1株当たり純資産額については、A種優先株主に対する残余財産の分配額を控除して算定しております。なお、2020年11月16日付で定款変更により、A種優先株式の定めを廃止しています。

7. 参考情報の主要な経営指標等については、「会計計算規則」(平成18年法務省令第13号)に基づき算出しており、金融商品取引法第193条の2第1項の規定による監査証明を受けておりません。

8. 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。そこで、東京証券取引所自主規制法人の引受担当者宛通知「『新規上場申請のための有価証券報告書(の部)』の作成上の留意点について」(平成24年8月21日付東証上審第133号)に基づき、第17期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算定した場合の1株当たり指標の推移を参考までに掲げると、以下のとおりとなります。

回次	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
決算年月	2017年11月	2018年11月	2019年11月	2020年11月	2021年11月
1株当たり純資産額 (円)	419.71	504.79	610.95	1,009.84	1,223.57
1株当たり当期純利益 (円)	89.05	85.12	101.52	59.16	213.71
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	()	()	()	()	()

2 【沿革】

当社は、2020年11月16日に株式移転により、株式会社ホームネットの完全親会社として設立されました。

株式会社ホームネットは、代表取締役の濱中雄大が目標としていた不動産事業での興業を実現すべく、2000年12月に設立しました。その後、子会社の買収や設立を経て企業グループとなったことから、グループ全体の持続的な成長維持のため、事業領域および業容拡大に即したグループ経営形態への変化が必要と考え、現在の持株会社体制に移行しております。

以下、当社グループの沿革として、株式会社ホームネットの沿革と併せて記載しております。

(株式会社ホームネット)

年月	概要
2000年12月	東京都目黒区自由が丘二丁目11番10号に不動産仲介業を目的として株式会社ホームネットを設立(資本金10,000千円)
2001年1月	宅地建物取引業免許(東京都知事(3)第79314号)を取得
2005年1月	建売住宅事業を開始
2005年6月	株式会社アドバンスリンク(東京都中野区・不動産仲介、100%子会社)を設立
2006年11月	資本金を30,000千円に増資
2007年11月	資本金を50,000千円に増資
2009年7月	東京都中野区本町二丁目2番13号に本店移転
2010年1月	中古住宅再生事業を開始
2011年11月	資本金を98,000千円に増資
2012年12月	東京都中野区本町一丁目23番9号に本店移転
2014年4月	宅地建物取引業免許(国土交通大臣(1)第8603号)を取得
2014年5月	大阪支店を開設
2015年5月	名古屋支店を開設
2015年5月	資本金を129,500千円に増資
2015年8月	子会社である株式会社アドバンスリンクを吸収合併
2015年11月	福岡支店を開設
2016年12月	仙台支店を開設
2017年12月	東京都渋谷区本町三丁目12番1号に本店移転
2018年3月	札幌支店を開設
2018年7月	合同会社ホームネットパートナーズ(東京都渋谷区・子会社管理、現当社連結子会社)を設立
2018年9月	株式会社ファーストホーム(山口県防府市・戸建注文住宅請負、現当社連結子会社)および株式会社ファーストコーポレーション(山口県山口市・不動産売買・仲介・新築各種リフォーム事業、現当社連結子会社)の株式取得により子会社化
2019年3月	合同会社ホームネットパートナーズ2(東京都渋谷区・子会社管理、現当社連結子会社)を設立
2019年7月	資本金を629,504千円に増資
2019年7月	株式会社サンコーホーム(秋田県横手市・戸建注文住宅請負、現当社連結子会社)および有限会社サンコーベース(秋田県横手市・工事請負、現当社非連結子会社)の株式取得により子会社化
2019年8月	広島支店を開設
2020年6月	株式会社FURVAL(東京都渋谷区・不動産仲介、現株式会社カイトリー、現当社連結子会社)を設立
2020年11月	株式移転により株式会社ホームネットホールディングス(現株式会社property technologies)を設立(資本金100,000千円)

(株式会社property technologies)

年月	概要
2020年11月	株式移転により株式会社ホームネットホールディングス(現 株式会社property technologies)を設立し、持株会社制へ移行(資本金100,000千円)
2021年3月	株式会社ホームネット横浜支店を開設
2021年5月	社名を株式会社property technologiesへ変更
2021年7月	iBuyer()プラットフォーム『KAITRY』開始
2021年8月	株式会社ホームネット沖縄支店を開設
2021年11月	株式会社FURVALの社名を株式会社カイトリーへ、業務内容を不動産仲介からインターネットコンテンツ(ポータルサイト『KAITRY』)の運営へ変更
2021年12月	株式会社ホームネット埼玉支店を開設
2022年7月	経済産業省が定めるDX認定制度に基づき、「DX認定事業者」に認定
2022年8月	株式会社ホームネット神戸支店を開設
2022年9月	株式会社ホームネット千葉支店を開設
2022年9月	株式会社ホームネット福岡支店熊本出張所(熊本オフィス)を開設

AIを活用して不動産価格査定を行い、不動産の売り手から不動産会社または不動産ポータルサイトが直接買い取る不動産売却のビジネスモデル

3 【事業の内容】

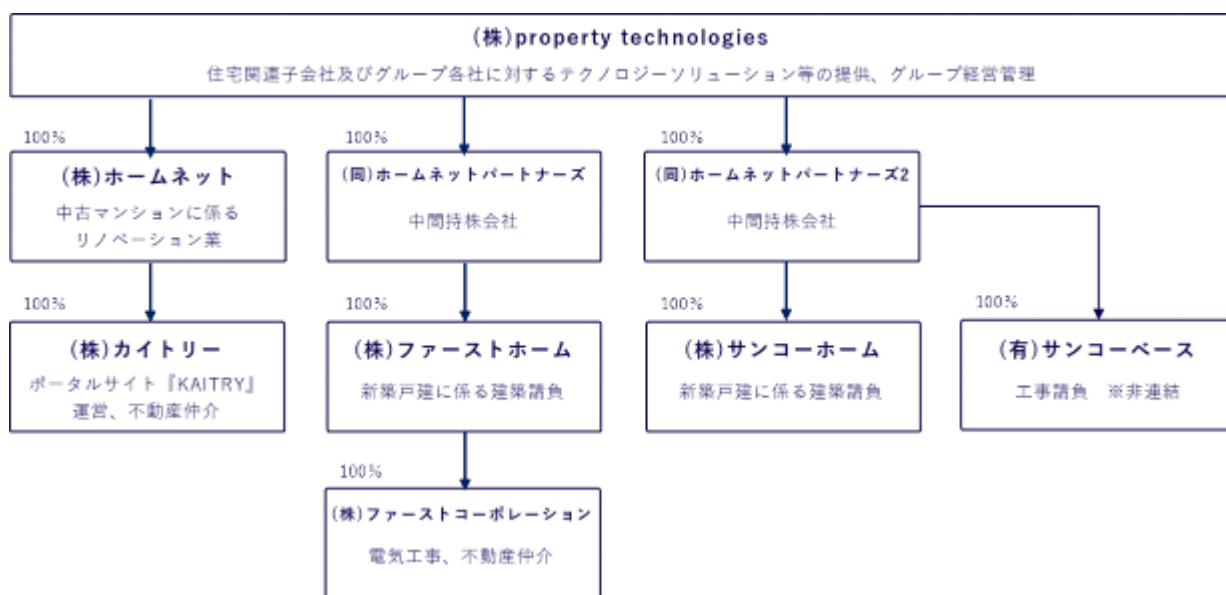
当社グループは、当社及び子会社8社で構成されており、「リアル(住まい)×テクノロジー」で顧客のライフサイクルやニーズにあった住まい・サービスを提供しております。

当社グループが扱う主力商品は、リノベーション済中古区分所有マンションであり、株式会社ホームネットが北海道から沖縄まで主要都市部で販売しています。また山口県と秋田県では株式会社ファーストホーム、株式会社サンコーホームが地元有数の施工会社として新築戸建の請負を行っております。

各地域の住宅事情にあった住宅供給を行うことをコンセプトとした展開に加え、住まい・住み替えに関わる主なプロセス、すなわち住宅購入・売却以外の住宅リフォーム・リノベーション、不動産賃貸等のサービスも提供しております。

また、当社グループは中古住宅再生および戸建住宅を取り扱うリアル(実取引)を通じて蓄積してきた不動産情報のデータベースを有しており、当社グループが全国に展開する拠点の先にある仲介会社ネットワークを介した情報の受け渡しとテクノロジーとしてのAI査定やポータルサイトの機能をも有している『KAITRY』にて直接一般顧客と情報の受け渡しを行うことで幅広い不動産情報を取り扱っております。

上記事業内容を総称して、当社グループではKAITRY事業としております。当社グループはKAITRY事業の単一セグメントであります。



各子会社の左肩の%表記は、本書提出日現在の矢印でつながる会社間の持ち株比率を表しております。

なお、当社は特定上場会社等に該当し、インサイダー取引規制の重要事実の軽微基準のうち、上場会社の規模との対比で定められる数値基準については連結ベースの計数に基づいて判断することとなります。

(1) 不動産供給の状況

1. 中古住宅再生

株式会社ホームネットの全国9拠点(2021年11月末現在/11拠点:2022年8月末現在)で中古区分所有マンションを仕入れ、リノベーションを施した上で販売しております。取扱い物件はファミリー実需向けでマーケットが一番広い30、40歳代の一次取得者をターゲットとしております。全国拠点において地元の売主、買主、仲介会社、リノベーション工事業者と取引しており、また、仕入資金については同社が各拠点の地元金融機関から調達しております。

2. 戸建住宅

戸建住宅は株式会社ファーストホーム(山口県に7拠点)及び株式会社サンコーホーム(秋田県に4拠点)において、主に新築戸建住宅を扱っております。両社ともに顧客要望に応じた注文住宅の請負建築を得意として地元根ざした事業展開を行っており、株式会社ファーストホーム約2,500棟、株式会社サンコーホーム約2,500棟、累計約5,000棟の引渡し実績があります(株式会社ファーストホーム1999年5月以降、株式会社サンコーホーム1994年10月以降、2021年11月末現在)。

(2) プラットフォームを活用した事業展開について

主力商品である中古区分所有マンションの取引に関しては、「リアル(住まい)×テクノロジー」で多くの不動産情報を授受し実取引に結び付ける事業モデルを構築しております。

1. リアル(実取引)実績件数

販売・査定実績

2021年11月末時点で株式会社ホームネットが販売した中古区分所有マンション数は累計約4,000件あります(2011年12月以降)。また、2021年11月期に年間約1,000件の中古区分所有マンションの仕入契約を行っていますが、その過程では17,000件以上の価格査定を行っております。これらリアル(実取引)に基づく実績データベースが構築できております。

取引ネットワーク

当社グループの拠点は北海道から沖縄におよび主要都市をカバーしております。更に各拠点合計で不動産仲介会社約2,000社、仲介会社拠点約4,200拠点、仲介会社営業員数約9,500人(それぞれ2021年11月末時点の下記「ホームネットシステム」に登録された社数・人数)と繋がっており、顧客との接点となっております。

2. テクノロジーと事業展開

テクノロジー

当社グループは以下のようなテクノロジーを保有・活用しております。

・AI査定

(2020年9月より社内査定検証開始、2021年7月より外部向け査定サービス開始)

PriceHubble社が人口動態や住環境等のビッグデータを用いて算出する査定価格に当社グループが保有するリアル(実取引)の査定実績を掛け合わせることで査定精度を高めた当社グループ独自のAI査定機能となります。

・物件管理システム

(2019年4月より運用開始)

独自開発した株式会社ホームネットで使用している物件管理システム「ホームネットシステム」とは、社内向けに物件仕入から売却までをデジタル化した社内DXであり、具体的には「物件概要」「物件設備」「事業計画」「購入/在庫」「販売開始計画」「営業活動」「案内」「販売最終計画」「売却」という各ページに必要な項目を入力することで物件そのものの情報や、情報提供を受けた仲介会社のデータを保管し後の案件捕捉に活用しつつ、進行中の保有物件を見える化し物件回転を促進しております。

・仲介会社支援システム(KAITRY PRO)

(2013年10月のHP上での物件公開システムの公開以降更新運用中)

当社グループが保有する物件を取引のきっかけに活用する仲介会社に対してホームネットのHPより販売マイソク図面(物件の概要・間取り図・契約関連情報などを纏めた資料)等情報入手の仕組みを提供しております。また、仲介会社の顧客に対して物件関連情報(査定価格、市場動向、周辺環境、近隣物件等)を提供できる機能も備えております。

プラットフォームで提供するビジネス

上記1.、2.の経営資源を有機的に結び付けることで差別化を図り事業展開しており、これら機能の連携を一体のプラットフォームと捉えております。プラットフォームの特徴として、AI査定を活用と社内DXの推進による効率性を追求しており、提案のスピードと質で物件仕入を伸ばしております。

具体的には、従来の査定方法では、物件情報に対する仕入価格提案を行うにあたって、過去の売買事例や周辺環境、周辺開発計画などの調査に数時間要していたものを、必要情報をデータベースから取込みAIで瞬時に査定できる体制に転換しております。この当社グループのAI査定では、過去に行ったりアルの査定実績を掛け合わせることで、培ってきた経験値を損なうことなく査定結果に反映しております。仲介会社に対して従来と変わらない精度の価格査定を短時間でお返しすることで、仲介会社の先にいらっしゃる売主顧客の取引を促し、当社グループの仕入に繋げております。

社内DXとしては、査定の省力化以外にも、仲介会社へ提案する物件関連情報を導出できる仲介会社支援システムの整備、仕入れた後のリノベーションから販売までの工程を見える化し適切に管理する物件管理システムの開発などにより、マンパワーをより付加価値の高い提案営業に振り向けております。こうして整えた営業体制で、全国拠点の取引ネットワークから幅広い不動産情報を得て、取引を拡大しております。

これら仲介会社を経由するビジネスに加えて、2021年7月にリリースしたポータルサイト『KAITRY』では一般顧客から直接価格査定や売却相談を受け付け、当社グループで買取りを行うiBuyer機能を提供しております。

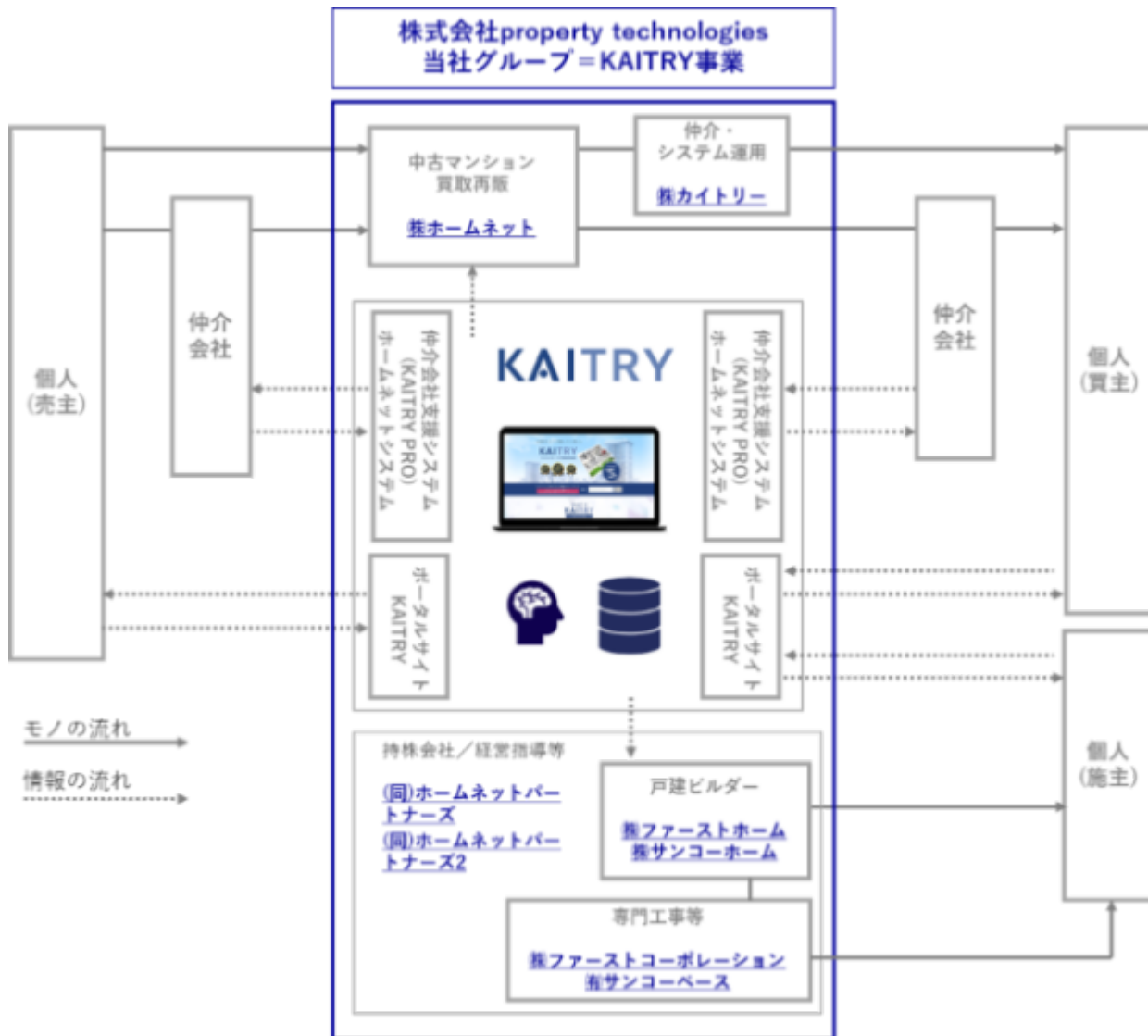
このように、プラットフォームを活用して(a)取引ネットワークを介した売買と(b)直接仕入(iBuyer)という2つの取引ルートを備えたビジネス展開を図っています。

なお、2022年8月末現在で、当該プラットフォームは一部戸建住宅に関する情報収集も行っておりますが、主に中古住宅再生において活用しております。

なお、本書に記載する「AI」、つまり当社グループが活用する「AI」とは、現在の住宅価格・リノベーションを実施した際の品質改善がなされた後の売却確率と売却期待価格を予測するものであります。モデルの開発では、住宅の特性(広さ、築年数、階数、向き、内装高級度など)や周辺環境(公共交通機関・商業施設・病院・学校からの距離、今後の開発計画など)といった属性情報を学習します。具体的には、過去に取引された大規模な類似事例データベースから、対象物件の価格・リノベーション後の価格と売却確率を算出するための手続きと、それによって開発されたシステムを広い意味での「AI」として定義しています。

事業系統図

当社グループの事業の系統図は、次のとおりであります。



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業 の内容	議決権の所有 又は被所有 割合(%)	関係内容
(連結子会社) 株式会社ホームネット (注)2、5	東京都渋谷区	629,504	中古住宅再生事業	100	役員の兼任8名
株式会社カイトリー	東京都渋谷区	10,000	インターネット コンテンツの運営	100 (100)	役員の兼任1名
株式会社ファーストホーム (注)2、5	山口県防府市	43,000	戸建住宅事業	100 (100)	役員の兼任6名
株式会社ファーストコーポレーション	山口県山口市	5,000	不動産売買・仲介・新築各種リフォーム事業	100 (100)	役員の兼任3名
株式会社サンコーホーム (注)2、5	秋田県横手市	10,000	戸建住宅事業	100 (100)	役員の兼任6名
合同会社ホームネットパートナーズ	東京都渋谷区	1,000	経営指導等の事業	100	役員の兼任1名
合同会社ホームネットパートナーズ2	東京都渋谷区	1,000	経営指導等の事業	100	役員の兼任1名

(注) 1. 「主要な事業の内容欄」には、当社グループは単一セグメントであるため、連結子会社が行う主要な事業を記載しております。

2. 特定子会社であります。

3. 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。

4. 議決権の所有割合の()内は、間接所有割合であります。

5. 株式会社ホームネット、株式会社ファーストホーム及び株式会社サンコーホームについては、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等	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
(1) 売上高	20,158,596千円	3,490,451千円	5,826,050千円
(2) 経常利益	1,046,348千円	252,045千円	469,276千円
(3) 当期純利益	658,268千円	167,547千円	396,009千円
(4) 純資産額	3,773,485千円	2,733,777千円	1,692,887千円
(5) 総資産額	19,172,850千円	3,821,893千円	4,727,793千円

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2022年10月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
KAITRY事業	336 (11)
合計	336 (11)

(注) 1. 従業員数は就業人員であり、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()外数で記載しております。

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。

3. 従業員数が最近1年間で74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あります。

(2) 提出会社の状況

2022年10月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
19	42.3	0.8	8,178

(注) 1. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)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()外数で記載していません。

2. 従業員数が最近1年間で9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あります。

3. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

4. 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。

5. 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。

(3) 労働組合の状況

当社グループにおいて労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満であり、特記すべき事項はありません。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、本書提出日現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 基本方針

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。

我々の理念は、今まで多くの人にとって一生に一度の買い物であると言われてきた住宅を、ライフスタイルの変化に応じて柔軟に住まいを変える、そのような存在に変えることで人々の様々な可能性を広げていきたい、という想いに基づいています。テクノロジーを活用し、我々の目指す未来を創造することで、住まいを通じたより豊かな社会の構築に貢献し、当社グループの企業価値を高めることにつながっていくものと確信しています。当社グループは今後、リアルとして積上げた実績と、最新のテクノロジーの力を掛け合わせることで、顧客の「売りたい」「買いたい」「建てたい」を喚起する有効情報を手軽に提供し、当社グループ自身が相手方となって取引を速やか且つ具体的に実現することで、顧客LTV(ライフタイムバリュー)()を最大に引き上げていきます。不動産取引の現状を変えていくためには先端のテクノロジーを活用していくことが重要であると同時に、テクノロジーを適切に活用するためには不動産取引の実態(リアル)に精通していることが必要不可欠です。リアルとテクノロジー、そして2つの役割分担、掛け合わせ方、すべての高度化を目指します。

顧客LTVとは、顧客生涯価値を意味し、ある顧客が特定の企業等と取引を開始してから終了するまでの間に当該企業等にどれだけ利益をもたらすかに関する指標です。

(2) 経営環境及び経営戦略

日本の住宅市場は、住宅ストックの状況・人口動態及び社会情勢の変化、資材及び人件費等の高騰、サステナビリティ意識の浸透などを背景に今後はマンションカテゴリーにとどまらず、戸建住宅カテゴリーにおいても中古住宅流通市場は大きく拡大するものと考えております。また、2016年に日本政府が発表した「日本再興戦略2016」のなかで、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化の施策が盛り込まれ、その市場規模を2013年の11兆円から2025年には20兆円に拡大していくことが目標とされております。これには政府のデジタル推進も含まれており、「中古住宅流通×IT化」を国として強力に後押しすることが決定されております。そして、2021年の中古マンションの市場規模は2.3兆円(東日本不動産流通機構/レイズの成約価格)、このうち中古住宅買取再販事業の市場規模は6,300億円(リフォーム産業新聞「買取再販年間販売戸数ランキング2022年」のマンション販売戸数と東日本不動産流通機構/レイズの中古マンション首都圏成約物件価格から推計)でありました。このような市場環境を背景に当社グループは中古住宅再生事業を核としてKAITRY事業を運営しています。

なお、新型コロナウイルス感染症拡大については、当社グループが調達する資材や住宅設備の生産活動や物流に若干の遅れが生じる等軽微な影響はあったものの、経済的な悪影響への対策として政府を中心とした住宅取得支援策が積極的に打ち出されており、需要は堅調に推移しております。

また、当社グループが営むKAITRY事業は、主にプラットフォーム『KAITRY』で扱う中古物件の仕入・販売を成長の柱に据え、加えて将来の住み替え需要を取り込むため、住まいに関わる会員プログラムサービスを提供しております。当事業を通じて仕入・販売される住宅は都市部の中古マンションに加え、中古戸建住宅・地方新築戸建住宅も含まれており、各地域の住宅事情にあった住宅供給を行うことをコンセプトとし、日本全国における住宅供給をその事業領域としております。

今後は『KAITRY』ポータルサイトに実装する「建てたい」窓口も活用し多様な顧客ニーズに応えることに加え、戸建リノベーションの拡充や中古戸建住宅の買取再販の展開も進めてまいります。

また、KAITRY事業は、住まい・住み替えに関わる全てのプロセス、すなわち住宅購入・売却以外の住宅リフォーム・リノベーション、不動産賃貸等も事業の一部と捉えており、各顧客のライフサイクルやニーズにあった住まい・サービスを提供すること全体を一体の事業としています。

中長期的に、日本の住宅市場の中心は、都市部は中古マンション、地方は新築と中古戸建になると考えており、中古マンションカテゴリーは当社グループ会社である株式会社ホームネットの全国ネットワーク、戸建カテゴリーは現子会社に加えて更なるM&Aによるエリア拡大を図り、プラットフォーム『KAITRY』を通じて住宅流通を活性化させることにより、事業を大きく成長させることを展望しています。なお、これらの全国展開を地方創生と位置付け、各拠点の地元金融機関から潤沢な仕入資金を提供頂くことで、成長スピードを上げてまいります。

また、プラットフォーム『KAITRY』内に備わる仲介会社の業務効率化をサポートする情報提供機能「KAITRY

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)を、システムを持たない中堅、中小仲介会社より月額使用料を得て提供していくSaaSモデルも展望しております。

(3) 経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

当社グループの経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標として売上高、EBITDA(但し先行費用としての広告宣伝費を除く)を重視しております。また、これらの経営指標に影響するプラットフォーム『KAITRY』における価格査定数、物件仕入数・販売数、取引不動産仲介会社営業員数をKPI(Key Performance Indicators)として重視しております。

当社グループは、リアル(住まい)における収益基盤を持っており、これにテクノロジーを掛け合わせて大きく成長させることを展望しております。これらのKPIをもとに、プラットフォーム『KAITRY』を更に充実させ、仲介会社との取引を拡張し、さらにiBuyer機能により仲介会社経由の中古住宅売買の2倍以上の市場規模が見込まれる住宅保有個人客からの直接買取りを進めます。

(4) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当社グループが優先的に対処すべき事業上及び財務上の対処すべき課題は、以下の項目と認識しております。

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。

なお、DX化取組みの成果の1つとして、仲介会社の業務効率化をサポートする情報提供機能「KAITRY 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)の仲介会社への直接提供の仕組みを早期に確立していきます。

『KAITRY』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』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』の認知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』の認知度向上を行ってまいります。

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約17,000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、その乖離率等を分析し、有効に掛け合わせることで真に活用できる、当社グループが買い取り価格として提示できるAI価格査定を『KAITRY』ポータルサイトに提供しております。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、価格査定の精度を更に向上してまいります。

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、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独自のAIスコアリングモデルの開発を進めております。当該AIスコアリングモデルを実装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。

中古戸建AI査定機能の開発と買取再販の取組み

中古戸建住宅はマンションと比較して躯体部分の状態見極めが必要かつ重要であり、2021年11月末現在で当社グループにおけるAI査定はマンションに限定して実施しております。株式会社ファーストホーム、株式会社サンコーホームでこれまで引渡しした物件棟数は約5,000棟(2021年11月末時点)あり、これらに利用した部材、詳細な設計図を保有しております。まずはこれら引渡し物件をAIで査定し、当社グループの引渡しした中古戸建住宅の買取再販を進めることで、住まいの保有・住み替えの促進を具体的に進めてまいります。『KAITRY』ポータルサイトは様々な顧客ニーズに対応する売却オプションを提供しており、今後、広告宣伝を強化することで、『KAITRY』ポータルサイト経由の直接仕入比率が上がってくるものと想定されます。

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。

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。

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。

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。

2 【事業等のリスク】

本書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に影響を及ぼす可能性のある事項を以下に記載しております。また、必ずしもそのようなリスク要因に該当しない事項につきましても、投資者の投資判断上、重要であると考えられる事項につきましては、投資者に対する積極的な情報開示の観点から以下に記載しております。当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避、発生した場合の対応に努める方針であります。

なお、文中の将来に関する事項は、本書提出日現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 事業環境に関するリスク

不動産市況等の動向について

当社グループが属する不動産業界は、景気変動、経済情勢、金利動向、地価の動向等の影響を受けやすい特性があり、これら景気変動等が購入層の購買動機に影響し、当社グループの業績や財務状況にも影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、AIを用いた市場変動モニタリングによる戦略的な仕入活動、物件管理システムの活用等による工期短縮に常に取り組んでおり、市況変動による影響の低減を図っております。

不動産に係る税制改正等の政策について

景気動向の変化による政府の経済政策の一環として、住宅ローン減税や住宅取得における贈与税の非課税枠等、不動産関連の税制の変更等が行われることがあり、政策の内容によっては、不動産を購入する顧客層の購買動機に影響を及ぼし、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

競合及び価格競争について

当社グループが扱う中古住宅は首都圏及び地方主要都市を、戸建住宅については山口県及び秋田県を中心に展開しております。首都圏及び地方主要都市の中古住宅は、一般的に需要が高く、今後、競合他社の参入状況によって、物件の仕入及び販売数が減少する場合、価格競争等が生じる場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。地方都市の戸建住宅は主に安価な規格住宅を扱う企業の全国展開が続いており、今後、山口県及び秋田県でも土地取得や価格面での競合が一層激しくなり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループは、魅力的な商品(間取り、デザイン、空調等機能や顧客ニーズに沿った価格バランスのよい商品等)の開発やアフターサービスの充実等に努め、また競合他社の動向を的確に把握し、AIによる市場変動モニタリングを行うこと等により、時々々の状況に応じた柔軟な仕入及び営業活動を行うことで、リスクの低減に努めております。

AI及びIT業界の動向について

当社グループでは、リアル×テクノロジーによる顧客サービスの充実、具体的には「AIを用いた不動産価格査定」や「ポータルサイトでの不動産直接売買の機会提供」といったサービスを展開しており、経済産業省が定めるDX認定制度に基づき、「DX認定事業者」に認定されておりますが、AIやITテクノロジーを活用したソリューションを提供する企業は益々増えております。これら企業との競合が一層激しくなる場合には、当社グループの業績及び事業の展開に影響を及ぼす可能性があります。

技術革新への対応について

AIやDX、ビッグデータ活用に係る技術は革新スピードが速く、それら技術や知識は常に陳腐化のリスクを伴っております。技術革新への対応が遅れたり、想定を上回る速度での技術革新や新技術の普及が生じた場合には、当社グループが提供するサービスの評価が下がり、業績及び事業の展開に影響を及ぼす可能性があります。

当社は一般社団法人DX不動産推進協会の正規会員として社外に人的ネットワークを広く持ち、先端テクノロジーに関する情報収集とその導入を進めております。

システム障害について

当社グループが提供するiBuyerプラットフォーム『KAITRY』は相当部分がポータルサイトを通してインターネット上で提供するサービスとなっており、インターネットのシステム障害等によりサービス提供に支障が生じる場合には、業績及び事業の展開に影響を及ぼす可能性があります。

新型コロナウイルス感染症に係るリスクについて

新型コロナウイルス感染症拡大により、当社グループが調達する資材や住宅設備の生産活動や物流に若干の遅れが生じております。収束まで長期間を要する場合、調達のみならず景気悪化による不動産購買意欲の低下も懸念され、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループとしては、在庫水準の引き上げ、グループ内融通等で資材・住宅設備の確保に努めており、また従業員の感染拡大防止の取り組みに力を入れております。

社内インフラ充実によるリモートワークの推進、時差出勤の推奨、飛沫防止パーテーション設置、サーモグラフィカメラによる出勤時・来社時の体温チェック等で防止を図りつつ、感染や感染疑いが生じた場合の対応手順を定め、周知徹底することでリスクに備えております。

自然災害及び不測の事故等について

当社グループでは、特定の狭いエリアでの事業展開は行わず、広域にわたって事業を展開することにより、特定エリアで発生する落雷、大雨及び地震等の自然災害や、火災、事件、暴動等、不測の事故等によるリスクの分散をはかっております。また、原則として、当社グループが保有する不動産については火災保険を付保しており、不測の事態に備えております。しかしながら、万が一、事故・災害等が発生した場合、その発生した地域において当社グループが保有している物件について、滅失、劣化または毀損等が生じたり、保険でカバーできない事故・災害等が発生した場合や、消費者の不動産購入・建築マインドが低下した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

法的規制や免許・許認可事項について

当社グループの事業は、宅地建物取引業法をはじめ、建築基準法、都市計画法、建設業法、建築士法等による法的規制を受けております。当社グループでは、これらの許認可等を受けるための諸条件及び関連法令の遵守に努めており、現状において当該許認可等が取消となる事由は発生しておりません。今後、これらの関連法令が改廃された場合や新たな法的規制が設けられた場合、又はこれらの法令等の規制について遵守できなかった場合や新たな有資格者等の設置義務が発生する場合には、当社グループの業績及び事業の展開に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループの有する主な許認可は以下のとおりであります。

(株式会社ホームネット)

許認可の名称	許認可番号	有効期限	取消条項
宅地建物取引業免許	国土交通大臣(2) 第8603号	自 2019年5月1日 至 2024年4月30日	宅地建物取引業法 第66条

(株式会社ファーストホーム)

許認可の名称	許認可番号	有効期限	取消条項
宅地建物取引業免許	山口県知事(05) 第002902号	自 2019年6月4日 至 2024年6月3日	宅地建物取引業法 第66条
一般建設業許可	山口県知事 第018481号	自 2021年9月25日 至 2026年9月24日	建設業法 第29条
一級建築士事務所登録	山口県知事 第2995号	自 2022年5月16日 至 2027年5月15日	建築士法 第26条

(株式会社サンコーホーム)

許認可の名称	許認可番号	有効期限	取消条項
宅地建物取引業免許	秋田県知事(04) 第001873号	自 2017年11月29日 至 2022年11月28日	宅地建物取引業法 第66条
一般建設業許可	秋田県知事 第011735号	自 2022年5月26日 至 2027年5月25日	建設業法 第29条
一級建築士事務所登録	秋田県知事 第17-10A-0502号	自 2022年6月27日 至 2027年6月26日	建築士法 第26条

(2) 事業に関するリスク

たな卸資産の長期在庫について

当社グループは、AIによる市場変動モニタリングや各地域での需要予測、近隣地域環境、お客様のニーズ等を慎重に分析調査を行った上で、物件の仕入、リノベーション、販売を行っております。しかし、不動産市況の悪化等によって物件の販売が滞った場合、物件の保有期間の長期化に繋がる可能性があります。当社グループのビジネスモデルとして、長期在庫となった場合は、物件価格等を見直しての売却やたな卸資産の評価損処理が必要となる場合があるほか、在庫の長期化または滞留在庫の増加による運転資金の増加に伴い有利子負債が増加する等、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループではこのリスクに対して、平均販売期間に見合った在庫水準を目安として過度の在庫保有を抑制すること、当社グループ基準で長期在庫と見做す期間を経過している在庫物件について、月2回の社内会議で販売状況と対処事項の確認・指示を行うこと、それらの状況を毎月の定時取締役会へ報告することにより適正在庫の維持に努めております。

リノベーション工事について

当社グループでは、取得した中古住宅のリノベーション工数の多くを外部工事業者に外注しており、これによって人件費等の固定費の増加を抑制し、一定の利益水準を確保することを見込んでおります。しかしながら、リノベーション工数の多くを外注先に依存しているため、今後、仕入件数の増加に伴いそれに見合う外注先を十分に確保できなかった場合、外注先の経営状態の悪化等により、工期の遅延が発生して早期の販売活動ができなくなった場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループではこのリスクに対し、リノベーション工事管理の内製化を拡大することでリスクの低減に努めております。

資材価格の高騰について

当社グループが扱う新築戸建住宅は、木材や石油関連の資材を使用しております。このため、市況や為替変動により資材の仕入価格が上昇し、これらのコストダウンや価格転嫁等が難しい場合は、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

住宅の品質管理及び保証について

当社グループではお客様に提供する住宅について品質管理には万全を期しておりますが、販売や引渡を行った物件に重大な瑕疵があるとされた場合には、直接的な原因が当社以外の責任によるものであったとしても、売主、施工会社としての瑕疵担保責任を負う可能性があります。その結果、保証工事費の増加や、当社の信用の既存等により、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

有利子負債への依存と資金調達について

当社グループでは、中古住宅物件の仕入資金を主として金融機関からの借入によって調達しているため、有利子負債への依存度は比較的高い水準にあります。今後は自己資本の充実に注力する方針ではありますが、経済情勢の変化等によって市場金利が上昇した場合には、支払利息が増加する等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、中古住宅物件の仕入資金を調達する際には、特定の金融機関に依存することなく、個別の物件毎に金融機関に融資を打診しており、現時点では安定的に調達ができております。しかしながら、当社グループの財政状態が著しく悪化する等により当社グループの信用力が低下し、安定的な融資が受けられない等、資金調達に制約を受けた場合は、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。さらに、物件の仕入資金は、借入期間が概ね1年の短期借入金で調達しているため、不動産市況の低迷等により、想定した期間内で売却できない物件が多発し、リファイナンスができない場合には、当社の資金繰りに影響を及ぼす可能性があります。

	2020年11月期	2021年11月期	2022年11月期 第3四半期
期末有利子負債残高(千円)	14,513,079	17,039,817	20,649,740
期末総資産残高(千円)	21,818,783	25,916,509	29,997,588
有利子負債依存度(%)	66.5	65.7	68.8

訴訟等について

当社グループは、事業活動の中で生じる各業務について、適法かつ適切な業務処理を行っており、現時点において業績に影響を及ぼす重要な訴訟を提起されている事実はありません。しかしながら、業務手続に適法性や適正性を欠いた場合にはクレーム等を受ける可能性あり、また、それらに起因する訴訟その他の請求が発生する可能性があります。このような訴訟・係争ないしは請求が生じることのないようマニュアルや業務フローを定める等、社内体制の整備に努めてはおりますが、今後そのような事態が発生した場合、その内容及び結果によっては、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 会社組織に関するリスク

人材の確保と育成について

当社グループでは、業務を遂行するうえでは、宅地建物取引業法や民事執行法はもとより不動産に係る幅広い法令や業務に関する知識が求められます。当社グループでは、業容拡大に向け、AI査定モデルを活用した仕入活動の効率化を取り入れつつ、継続的な人材確保に努め、社内教育制度の拡充により社員の資質向上をはかる他、管理職層の育成を強化し事業拡大に伴う組織体制の整備に努めております。

しかしながら、人材の確保・育成が計画通り進まない場合や、社外流出等何らかの事由により既存の人材が業務に就くことが困難になった場合には、当社グループの事業活動に支障が生じ、当社グループの事業及び業績に影響を及ぼす可能性があります。

個人情報等の管理について

当社グループは、事業活動を通じてお客様や取引先等の個人情報等を取得しており、また、重要な経営情報等の内部情報を保有しております。中古住宅再生におけるお客様の個人情報とは、不動産売買契約の締結や売買代金の決済、引渡のために必要な情報で、ご本人確認としてお客様の身分証明書等を確認させていただきます。戸建住宅では、身分証明書等の他に、お客様の資産や資金計画に関する情報もご提供いただきます。情報管理につきましては、個人情報管理規程及び情報管理規程を制定、運用して、社員教育の徹底をはかっております。また、管理体制やシステムのセキュリティ対策の強化にも努めております。しかしながら、万が一、当社グループが保有する個人情報等が、何等かの理由で社外に漏えいしてしまった場合には当社グループの信用が失墜し、また、損害賠償による損失が発生した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

特定人物への依存について

当社グループの創業者である代表取締役の濱中雄大は、当社グループの事業に関する豊富な経験と知識を有しており、経営方針や事業戦略の決定など、当社グループの事業活動全般において重要な役割を果たしております。当社グループでは同氏に過度に依存しないように、経営体制の整備、人材の育成を行う等、経営に対するリスクの軽減に努めております。

しかしながら、現状では同氏が当社グループの業務を継続することが困難となった場合、当社グループの事業及び業績に影響を及ぼす可能性があります。

(4) その他のリスク

配当政策について

当社は、株主に対する利益還元を経営の重要課題の一つとして位置付けておりますが、財務体質の強化に加えて事業拡大のための内部留保の充実等を図り、収益基盤の多様化や収益力強化のための投資に充当することが株主に対する最大の利益還元につながるものと考えております。

内部留保資金については、財務体質の強化と人員の拡充・育成をはじめとした収益基盤の多様化や収益力強化のための投資に活用する方針であります。

将来的には、収益力の強化や事業基盤の整備を実施しつつ、内部留保の充実状況及び企業を取り巻く事業環境を勘案した上で、株主に対して安定的かつ継続的な利益還元を実施する方針であります。現時点において配当実施の可能性及びその実施時期等については未定であります。

資金使途について

今回当社が計画する公募増資による資金調達の使途につきましては、KAITRY広告宣伝費、事業拡大のための人員増強等に充当する予定であります。

しかしながら、当社グループが属する業界は事業環境の変化が激しく、その変化に柔軟に対応するため、上記計画以外の使途に充当する可能性があります。また、計画通りに資金を使用した場合においても、期待通りの効果を上げられない可能性があります。そのような場合、当社グループの財政状態及び業績に影響を及ぼす可能性があります。

当社株式の流動性について

当社は、東京証券取引所グロース市場への上場を予定しており、上場に際しては、公募増資及び売出しによって当社株式の流動性の確保に努めることとしておりますが、取引所の定める流通株式比率は新規上場時において26.0%にとどまる見込みです。

今後は、当社の事業計画に沿った成長資金の公募増資による調達、大株主への一部売出の要請、ストック・オプションの行使による流通株式数の増加等により、流動性の向上を図っていく方針であります。何らかの事情により上場時よりも流動性が低下する場合には、当社株式の市場における売買が停滞する可能性があり、それにより当社株式の需給関係にも悪影響を及ぼす可能性があります。

新株予約権の行使による株式価値の希薄化について

当社グループでは、役員及び従業員の業績向上に対する意欲や士気を一層高めることを目的として、当社及び子会社の役職員に対して新株予約権を付与しており、本書提出日現在における発行済株式総数に対する潜在株式数の割合は7.07%となっております。

これらの新株予約権が行使された場合には、当社の1株当たりの株式価値が希薄化し、当社の株価に影響を及ぼす可能性があります。

3 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー(以下、「経営成績等」という。)の状況の概要は次のとおりであります。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は省略しております。

経営成績の状況

第2期連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

当連結会計年度(2020年12月1日～2021年11月30日)におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症拡大に対する緊急事態宣言の再度の発動があり経済活動の制限が行われる等厳しい状況が続きました。今後についてはワクチン接種の進行により収束していくことが期待されますが、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、2020年12月から2021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3,362件(9.3%)の増加となりました。堅調な需要がある一方で同期間の月末時点平均在庫件数は前年同期比9,266件(20.9%)の減少となっております。

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3月に横浜支店を、8月に沖縄支店を開設し、同支店を含む全国主要都市(9拠点)にて顧客ニーズの強い地域、価格帯、商品内容を分析し、きめ細かな仕入対応と販売供給に努めました。

一方、注文住宅の業績に関係する住宅業界の動向は、住宅ローン金利が低水準で推移していることや、新型コロナウイルス感染症の経済的な悪影響への対策として政府を中心とした住宅取得支援策が積極的に打ち出されており、2020年12月から2021年11月における新設住宅着工戸数は前年同期比33,324件(8.4%)の増加となっているものの、増加傾向にあるとは言えない状況にあります。また、建設資材や物流コストの上昇はますます深刻化しており、短期的にはウッドショックによる木材価格上昇の影響は大きく、人手不足による人件費高騰と相俟って当業界の収益構造に大きく影響を及ぼしております。

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

以上の結果、当連結会計年度における売上高は29,543,914千円(前年同期比11.6%増)、営業利益は1,688,317千円(前年同期比61.8%増)、経常利益は1,593,082千円(前年同期比75.1%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は1,034,878千円(前年同期比101.1%増)となりました。

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

〔株式会社ホームネット(中古住宅再生)〕

物件仕入件数は前連結会計年度の686件から1,012件(前年同期比47.5%増、契約ベースでは1,031件)に増加し、物件販売件数は前連結会計年度の668件から818件(前年同期比22.5%増、契約ベースでは862件)に増加しました。また、市況が堅調に推移したことに加え、リノベーションコストの徹底的な見直し、社内DX推進による業務効率化を進めました。この結果、当連結会計年度における株式会社ホームネットの売上高は20,158,596千円(前年同期比16.9%増)、営業利益は1,135,686千円(前年同期比166.1%増)となりました。

〔株式会社ファーストホーム、株式会社サンコーホーム(戸建住宅)〕

主に戸建住宅を扱う2社の合計引渡件数は前連結会計年度の379件から374件(前年同期比1.3%減)に減少しましたが、追加工事(オプション工事)を含め受注高の確保に努めた結果、当連結会計年度における合算の売上高は9,316,502千円(前年同期比1.6%増)となりました。一方で、グループ経営の見直しによる販管費の増加のため営業利益は664,091千円(前年同期比14.3%減)となりました。

第3期第3四半期連結累計期間(自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)

当第3四半期連結累計期間(2021年12月1日～2022年8月31日)におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感

染症拡大防止に対する、政府による各種政策や蔓延防止等重点措置が解除されるなど、緩やかに収束していくことが期待されるものの、新たな変異株の発生やウクライナ情勢の影響による資源価格の高騰など、依然として先行き不透明な状況が続いております。

当社グループの主たる事業である中古住宅再生事業の属する中古住宅流通市場におきましては、公益財団法人東日本不動産流通機構(東日本レイズ)によると、2021年12月から2022年8月における首都圏中古マンションの成約件数が、前年同期比2,816件(9.6%)の減少となりました。一方で同期間の月末時点平均在庫件数は前年同期比3,750件(10.8%)の増加となっております。

このような市場環境の中、株式会社ホームネットにおいては2021年12月に埼玉支店を、2022年8月に神戸支店を開設し、同支店を含む全国主要都市(11拠点)にて顧客ニーズの強い地域、価格帯、商品内容を分析し、きめ細かな仕入対応と販売供給に努めました。

一方、注文住宅の業績に関係する住宅業界の動向は、住宅ローン金利が低水準で推移していることや、新型コロナウイルス感染症の経済的な悪影響への対策として、政府を中心とした住宅取得支援策が積極的に打ち出されておりますが、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。

以上の結果、当第3四半期連結累計期間における売上高は26,469,022千円、営業利益は1,494,289千円、経常利益は1,413,723千円、親会社株主に帰属する四半期純利益は850,430千円となりました。

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

〔株式会社ホームネット(中古住宅再生)〕

物件仕入件数は当第3四半期連結累計期間においては927件(契約ベースでは939件)となり、物件販売件数は当第3四半期連結累計期間においては740件(契約ベースでは721件)となりました。この結果、当第3四半期連結累計期間における株式会社ホームネットの売上高は19,500,440千円、営業利益は1,142,575千円となりました。

〔株式会社ファーストホーム、株式会社サンコーホーム(戸建住宅)〕

主に戸建住宅を扱う2社の合計引渡件数は当第3四半期連結累計期間においては263件となりました。この結果、当第3四半期連結累計期間における合算の売上高は6,945,228千円、営業利益は359,187千円となりました。

財政状態の状況

第2期連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

(資産)

当連結会計年度末における資産合計は25,916,509千円となり、前連結会計年度末に比べ4,097,725千円増加致しました。

流動資産は、前連結会計年度末と比較して4,041,873千円増加し、22,813,133千円となりました。これは主に、販売用不動産が3,693,393千円、仕掛販売用不動産が590,046千円、未成工事支出金が200,142千円増加したことによるものであります。

固定資産は、前連結会計年度末と比較して55,853千円増加し、3,103,376千円となりました。これは主に、のれんが176,184千円減少した一方で、有形固定資産が90,967千円、投資その他の資産が102,779千円増加したことによるものであります。

(負債)

当連結会計年度末における負債合計は21,543,247千円となり、前連結会計年度末に比べ3,061,851千円増加致しました。これは主に、短期借入金2,868,236千円の増加によるものであります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は4,373,261千円となり、前連結会計年度末に比べ1,035,874千円増加致しました。これは、親会社株主に帰属する当期純利益の計上に伴う利益剰余金1,034,878千円の増加によるものであります。

なお、重要な後発事象に記載の通り、当社は、2022年7月15日開催の取締役会において当社のA種優先株式のすべてを取得するための一連の手続きについて決議し、2022年8月5日開催の臨時株主総会決議を得て、同日付で以下の通りA種優先株式すべてを取得しております。また、当社が取得したA種優先株式は、2022年8月5日付で会社法第178条に基づきすべて消却しております。

1. 取得に係る事項の内容

(1) 金銭の交付による優先株式取得

取得した株式の種類	A種優先株式
取得した株式の総数	102,000株
取得と引換えに交付した金銭の総額	500,004,000円

(2) 普通株式の交付による優先株式取得

取得した株式の種類	A種優先株式
取得した株式の総数	306,000株
取得と引換えに交付した普通株式の総数	630,151株

2. 当社が優先株式を取得した理由

当社(2020年11月の株式移転により当社を設立する前の株式会社ホームネット)は当社グループの企業価値を向上させ、金融商品取引所への上場を実現することを目的として、2019年7月にJ-GIA1号投資事業有限責任組合(以下「JGIA」)に対してA種優先株136,000株(2022年5月23日付株式分割後、408,000株)を割当てる第三者割当増資を実施いたしました。JGIAとは、当初より2022年11月期までの株式上場を目指すこと、上場時にはA種優先株式を普通株式に転換することで合意しておりました。当期、上場に向けた体制が整ったことを踏まえ、JGIAと協議の上優先株式の取得に至りました。

3. 優先株式取得に係る価格条件

JGIAに交付したA種優先株式には普通株式を対価とする取得請求権を付しておりました。交付する株式数については上場申請時期に当社の株式価値を合理的に算出することで決定することとなっており、算出された株式価値で当該交付普通株式を市場売却する場合、A種優先株式の株式価値は概ね一定の額となる仕組みとなっております。

(1) 金銭の交付による優先株式取得の条件

上記「概ね一定の額」は約24億円であり、A種優先株式すべてを普通株式転換する場合、24億円相当の普通株式を交付することになるところ、JGIAと協議の上A種優先株式408,000株すべてを20億円と見做し、その1/4に該当する102,000株を5億円(1株につき4,902円)で取得することで合意に至ったものであります。なお、一部の優先株式において金銭の交付による取得に至った経緯について、取得価額は「概ね一定の額」と比較すると約16.7%のディスカウントとなることから、交付する普通株式数を抑制することを通して経済合理性があるものと考えております。

(2) 普通株式の交付による優先株式取得の条件

交付する普通株式数を算出するための当社の株式価値について、(1)とは別に独立した第三者機関の算定書を参考にJGIAと協議の上決定しております。

なお、(1)金銭の交付による優先株式取得の条件、(2)普通株式の交付による優先株式取得の条件ともに、その条件決定に際しては株主総会を開催し、承認を得ております。

(資産)

当第3四半期連結会計期間末における資産合計は29,997,588千円となり、前連結会計年度末に比べ4,081,078千円増加致しました。

流動資産は、前連結会計年度末と比較して4,156,542千円増加し、26,969,675千円となりました。これは主に、販売用不動産が3,065,010千円、仕掛販売用不動産が1,082,890千円増加した一方で、現金及び預金が182,723千円減少したことによるものであります。

固定資産は、前連結会計年度末と比較して75,463千円減少し、3,027,913千円となりました。これは主に、のれんが132,138千円減少したことによるものであります。

(負債)

当第3四半期連結会計期間末における負債合計は25,273,626千円となり、前連結会計年度末に比べ3,730,378千円増加致しました。これは主に、短期借入金が3,933,201千円、未成工事受入金が424,241千円増加した一方で、長期借入金(1年内返済予定を含む)が538,744千円、未払法人税等が280,361千円減少した等によるものであります。

(純資産)

当第3四半期連結会計期間末における純資産合計は4,723,961千円となり、前連結会計年度末に比べ350,699千円増加致しました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上に伴う利益剰余金が850,430千円増加した一方で、自己株式の消却に伴い資本剰余金が500,004千円減少したことによるものであります。

キャッシュ・フローの状況

第2期連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

当連結会計年度における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末に比べ620,210千円減少し、当連結会計年度末には4,918,023千円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により使用した資金は、2,769,888千円(前年同期は568,574千円の資金の獲得)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益1,651,269千円(前年同期比828,115千円の増加)の計上など堅調な需要のもと、顧客ニーズの強い地域、価格帯、商品などの分析による積極的な仕入の強化により、販売用不動産の増加3,693,393千円(前年同期は3,991,319千円の増加)及び、仕掛販売用不動産の増加590,046千円(前年同期は3,704,525千円の減少)によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により使用した資金は、371,654千円(前年同期は290,730千円の支出)となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出198,040千円(前年同期は99,383千円の支出)、無形固定資産の取得による支出65,936千円(前年同期は15,066千円の支出)によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により獲得した資金は、2,521,332千円(前年同期は383,607千円の資金の獲得)となりました。これは主に、短期借入金の純増額2,868,236千円(前年同期は772,513千円の増加)によるものであります。

生産、受注及び販売の実績

a 生産実績

当社グループが展開する事業領域においては、「生産」を定義することが困難であるため、生産実績は記載していません。

b 仕入実績(不動産・工事仕入等実績)

第2期連結会計年度及び第3期第3四半期連結累計期間における仕入実績(販売用不動産仕入、請負・リフォーム工事に係る仕入等)を商品・サービス別に示すと、次のとおりであります。

商品・サービスの名称	第2期 連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)		第3期 第3四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)
	仕入・原価高(千円)	前期比(%)	仕入・原価高(千円)
中古住宅再生	16,846,453	114.3	16,161,390
戸建住宅	7,006,631	101.2	5,260,137
その他	284,144	60.4	331,933
合計	24,137,229	109.1	21,753,461

(注) 1. 上記金額は、第2期連結会計年度及び第3期第3四半期連結累計期間において販売した商品・サービスに関する、販売用不動産本体価格、請負工事、リフォーム工事資材を含む仕入に係る付随費用等を含んだ原価実績であります。

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

c 受注実績

第2期連結会計年度及び第3期第3四半期連結累計期間における受注実績を商品・サービス別に示すと、次のとおりであります。

商品・サービスの名称	第2期 連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)				第3期 第3四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)	
	受注高(千円)	前期比(%)	受注残高(千円)	前期比(%)	受注高(千円)	受注残高(千円)
戸建住宅	7,311,641	95.3	4,549,168	94.4	5,784,258	4,649,631
合計	7,311,641	95.3	4,549,168	94.4	5,784,258	4,649,631

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 戸建住宅のうち、注文住宅の該当金額を記載しております。

d 販売実績

第2期連結会計年度及び第3期第3四半期連結累計期間における販売実績を商品・サービス別に示すと、次のとおりであります。

商品・サービスの名称	第2期 連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)		第3期 第3四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)
	販売高(千円)	前期比(%)	販売高(千円)
中古住宅再生	20,081,835	118.5	19,380,694
戸建住宅	8,985,970	101.4	6,683,092
その他	476,107	72.6	405,234
合計	29,543,914	111.6	26,469,022

(注) 1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合については、総販売実績に対する割合が10%以上の相手先がないため記載を省略しております。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は、次のとおりであります。なお、文中の将来に関する事項は、本書提出日現在において判断したものであります。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社グループの連結財務諸表は、わ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作成されております。この連結財務諸表の作成にあたっては、資産、負債、収益及び費用に影響を与える見積りを必要とする箇所がございます。これらの見積りにつきましては、経営者が過去の実績や取引状況を勘案し、会計基準の範囲内でかつ合理的に判断しておりますが、見積りには不確実性が伴うため、実際の結果と異なる可能性があることにご留意下さい。連結財務諸表の作成にあたって用いた会計上の見積り及び仮定のうち、重要なものは「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (重要な会計上の見積り)」に記載のとおりであります。

経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

第2期連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

a. 売上高

当連結会計年度における売上高は、株式会社ホームネットの中古マンション販売件数が150件増加したこと等により29,543,914千円(前年同期比11.6%増)となりました

b. 売上原価

当連結会計年度における売上原価は、売上の増加により24,137,229千円(前年同期比9.1%増)となりました。

c. 販売費及び一般管理費、営業利益

当連結会計年度における販売費及び一般管理費は、売上増に伴う費用増加(人件費、販売手数料、広告宣伝費等)により3,718,366千円(前年同期比12.9%増)、営業利益は1,688,317千円(前年同期比61.8%増)となりました。

d. 営業外収益、営業外費用、経常利益

当連結会計年度における営業外収益は97,688千円となりました。これは主に不動産取得税還付金51,306千円によるものであります。一方、営業外費用は192,923千円となりました。これは主に支払利息166,103千円によるものであります。この結果、経常利益は1,593,082千円(前年同期比75.1%増)となりました。

e. 特別損益、親会社株主に帰属する当期純利益

当連結会計年度において、役員退職慰労引当金戻入額74,000千円、固定資産除却損15,793千円等の計上があったため、税金等調整前当期純利益は1,651,269千円(前年同期比100.6%増)となりました。法人税等合計616,390千円の計上により、親会社株主に帰属する当期純利益は1,034,878千円(前年同期比101.1%増)となりました。

キャッシュ・フローの分析

各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因については、「3 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 (1) 経営成績等の状況の概要 キャッシュ・フローの状況」に記載しております。

資本の財源及び資金の流動性について

当社グループにおける主な資金需要は、販売用不動産の仕入や、人件費、仕入・販売にかかる手数料、広告宣伝費、物件管理費等の営業費用であります。

当社グループでの販売用不動産の仕入資金については、主に物件毎に短期借入金で調達しており、運転資金の財源については、自己資金及び金融機関からの借入により賄っております。

なお、当連結会計年度末における借入金及び社債を含む有利子負債の残高は17,039,817千円となっております。また、当連結会計年度末における現金及び現金同等物の残高は4,918,023千円となっております。

経営方針・経営戦略・経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

当社グループは経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標として、売上高、EBITDA(広告宣伝費除く。)、価格査定数、物件仕入数、物件販売数、仲介会社営業員数を重要な指標と位置付けております。各指標の進捗状況については以下のとおりであります。

経営指標	第1期連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	第2期連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	
			前年同期比
売上高	26,463百万円	29,543百万円	111.6%
EBITDA(広告宣伝費除く)	1,499百万円	2,243百万円	149.6%
価格査定数	16,479件	17,891件	108.6%
物件仕入数(契約ベース/ 中古マンション・中古戸建)	722件	1,031件	142.8%
物件販売数(契約ベース/ 中古マンション・中古戸建)	726件	862件	118.7%
物件販売・引渡数 (新築戸建)	379件	374件	98.7%
仲介会社営業員数	6,655名	9,823名	147.6%

「EBITDA(広告宣伝費除く)」は税金等調整前当期純利益に特別損益、支払利息、社債利息、減価償却費、のれん償却費、ポイント引当金繰入額、広告宣伝費を加えたものです。先行費用としての広告宣伝費を除く(計算上加算する)ことで利益推移の連続性を確認できる指標としております。

経営成績に重要な影響を与える要因について

当社グループの将来の財政状態及び経営成績に重要な影響を与えるリスク要因については、「2 事業等のリスク」に記載しております。

経営者の問題認識と今後の方針について

経営者の問題認識と今後の方針については、「1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等」に記載のとおりであります。

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5 【研究開発活動】

第2期連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

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

第3期第3四半期連結累計期間(自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)

当社は「リアル×テクノロジー」で顧客のライフサイクルやニーズにあった住まい・サービスを提供するKAITRY(カイトリー)事業を展開しています。iBuyer機能で重要なAI査定に関してビッグデータからの査定値と当社グループにおける年間約20,000件の独自査定との関連性・乖離状況の分析や、ポータルサイト『KAITRY』の開発・改良等を行っております。当社グループ内の企画人材やエンジニアを中心に対応しておりますが、当社グループの社内的なDXと外部向けサービス提供は表裏一体であり、これら開発業務を通常業務の一環として行っており、研究開発活動を特定することは困難であります。したがって、当第3四半期連結累計期間において、研究開発費を区分集計しておりませんので、金額の記載を省略しております。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

第2期連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

当連結会計年度における設備投資の総額は、263,977千円であります。主な内容は、本社及び支店増床・内装工事に伴う附属設備等76,364千円、土地購入98,230千円、ソフトウェア62,936千円であります。

第3期第3四半期連結累計期間(自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)

当第3期第3四半期連結累計期間における設備投資の総額は、117,357千円であります。主な内容は、支店増床・内装工事に伴う附属設備等16,808千円、土地購入31,642千円、ソフトウェア7,677千円であります。

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

2021年11月30日現在

事業所名 (所在地)	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)
		建物 及び 構築物	土地 (面積㎡)	ソフト ウェア	その他	合計	
本社(東京都渋谷区)	本社機能			30,857	2,800	33,657	12

- (注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。
2. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。
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) 国内子会社

2021年11月30日現在

会社名	事業所名 (所在地)	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (名)
			建物 及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
株式会社 ホームネット	本社(東京都 渋谷区)	事務所設備	210,474	90,700 (462.38)	59,803	360,978	117
株式会社 ファーストホーム	本社(山口県 防府市)	事務所設備	96,939	38,521 (6,272.88)	13,402	148,863	41
株式会社 サンコーホーム	本社(秋田県 横手市)	事務所設備	316,647	179,473 (9,128.66)	18,025	514,147	88

- (注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。
2. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。
3. 上記の他、連結会社以外から賃借している設備の主な内容は、下記のとおりであります。

会社名	事業所名 (所在地)	設備の内容	年間賃借料 (千円)
株式会社 ホームネット	本社(東京都渋谷区)	事務所設備	47,563

4. 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。

(3) 在外子会社

該当事項はありません。

3 【設備の新設、除却等の計画】(2022年10月31日現在)

(1) 重要な設備の新設等

会社名	事業所 (所在地)	設備の内容	投資予定額		資金調達 方法	着手年月	完了予定 年月	完成後 の増加 能力
			総額 (千円)	既支払額 (千円)				
当社	本社 (東京都渋谷区)	仲介業者向け 業務系AI基幹 システム開発	5,000	1,000	自己資金	2022年 6月	2022年 11月	(注)3
当社	本社 (東京都渋谷区)	販売最適化業 務系AI基幹シ ステム開発	10,000		自己資金	2022年 11月	2023年 3月	(注)3
当社	本社 (東京都渋谷区)	士業向け業務 系AI基幹シス テム開発	3,000		自己資金	2023年 9月	2023年 11月	(注)3

注1. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

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。

3. 完成後の増加能力については、係数把握が困難であるため、記載を省略しております。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

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

- (注) 1. 2022年4月20日開催の取締役会決議により、2022年5月23日付で普通株式およびA種優先株式1株につき3株の割合で株式分割を行っております。これに伴い、定款の変更が行われ、発行可能株式総数は4,272,000株増加し、6,408,000株(うち普通株式6,000,000株、A種優先株式408,000株)となっております。
2. 2022年8月5日開催の臨時株主総会決議において、同日付で定款の一部変更を行い、A種優先株式を廃止するとともに、普通株式の発行可能株式総数は6,408,000株となっております。

【発行済株式】

種類	発行数(株)	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	3,714,151	非上場	完全議決権株式であり、株主としての権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、単元株式数は100株であります。
計	3,714,151		

- (注) 1. 2022年4月20日開催の取締役会決議により、2022年5月23日付で普通株式およびA種優先株式1株につき3株の割合で株式分割を行っております。これにより発行済株式総数は2,328,000株増加し、3,492,000株となっております。
2. 2022年8月5日付で、A種優先株主の株式取得請求権の行使を受けたことにより、A種優先株式のうち306,000株を自己株式として取得し、その対価として普通株式630,151株を交付しております。また、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102,000株を自己株式として取得しております。
3. 2022年7月15日開催の取締役会決議に基づき、自己株式として保有しているA種優先株式408,000株の全てを2022年8月5日付で消却しております。
4. 2020年11月16日の設立時より、1単元の株式数を100株とする単元株制度を採用しております。

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

第1回及び第2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1回新株予約権

決議年月日	2015年10月27日(注)1
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 3名(注)2、9
新株予約権の数(個)	300
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 15,000[45,000](注)4、8
新株予約権の行使時の払込金額(円)	900 [300] (注)5
新株予約権の行使期間	自 2020年11月16日 至 2027年10月27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 918.4 [306.1] 資本組入額 459.2 [153.0]
新株予約権の行使の条件	(注)6
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)7

最近事業年度の末日(2021年11月30日)における内容を記載しております。最近事業年度の末日から提出日の前月末現在(2022年10月31日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を [] 内に記載しており、その他の事項については最近事業年度の末日における内容から変更はありません。

- (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. 付与対象者の区分及び人数は、新株予約権の当初発行時における内容を記載しております。
 3. 本新株予約権は、新株予約権1個につき920円で有償発行しております。
 4. 本新株予約権1個につき目的となる株式数は、50[150]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(株式無償割当てを含みます。以下同じ。)また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、本新株予約権のうち、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のみ行われ、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。

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

また、本新株予約権の割当日後、当社が合併、株式分割または資本金の額の減少を行う場合その他これらの場合に準じ付与株式数の調整を必要とする場合には、合理的な範囲で、付与株式数は適切に調整されるものとします。

5. 新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げるものとします。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割(または併合)の比率}}$$

また、本新株予約権の割当日後、当社が当社普通株式につき時価を下回る価額で新株の発行または自己株式の処分を行う場合(新株予約権の行使に基づく新株の発行及び自己株式の処分ならびに株式交換による自己株式の移転の場合を除きます。)、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げるものとします。

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

なお、上記算式において「既発行株式数」とは、当社普通株式にかかる発行済株式数から当社普通株式にかかる自己株式を控除した数とし、また、当社普通株式にかかる自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に読み替えるものとします。

さらに、上記のほか、本新株予約権の割当日後、当社が他社と合併する場合、会社分割を行う場合、その他これらの場合に準じて行使価額の調整を必要とする場合には、当社は、合理的な範囲で適切に行使価額の調整を行うことができるものとします。

6. 新株予約権の行使の条件

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すべての本新株予約権を行使することができません。

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。)

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。)

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
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法なら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。)

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。

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。

7. 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は限ります。)、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転(以上を総称して以下、「組織再編行為」といいます。)を行う場合において、組織再編行為の効力発生日に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号イからホまでに掲げる株式会社(以下、「再編対象会社」といいます。)の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することといたします。ただし、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、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限り、

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新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付いたします。

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。

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4に準じて決定いたします。

新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案のうえ、上記5で定められる行使価額を調整して得られる再編後行使価額に、上記に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じた額とします。

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いたします。

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

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の金額とする。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。

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、上記記載の資本金等増加限度額から、上記に定める増加する資本金の額を減じた額とします。

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。

その他新株予約権の行使の条件

上記6に準じて決定いたします。

新株予約権の取得事由及び条件

当社が消滅会社となる合併契約、当社が分割会社となる会社分割についての分割契約もしくは分割計画、または当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画について株主総会の承認(株主総会の承認を要しない場合には取締役会決議)がなされた場合は、当社は、当社取締役会が別途定める日の到来をもって、本新株予約権の全部を無償で取得することができるものとします。

新株予約権者が権利行使をする前に、上記6に定める規定により本新株予約権の行使ができなくなった場合は、当社は新株予約権を無償で取得することができるものとします。

その他の条件については、再編対象会社の条件に準じて決定いたします。

8. 2016年4月18日開催の取締役会決議に基づき、2016年5月10日付で普通株式1株につき50株の割合で株式分割を行っております。また、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。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。
9. 付与対象者の取締役退任による権利の喪失により、本書提出日現在の「付与対象者の区分及び人数」は、当社取締役2名となっております。

第2回新株予約権

決議年月日	2015年11月24日(注)1
付与対象者の区分及び人数(名)	当社従業員 9名(注)2、8
新株予約権の数(個)	140 [130] (注)8
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 7,000[19,500](注)3、7、8
新株予約権の行使時の払込金額(円)	900 [300] (注)4
新株予約権の行使期間	自 2020年11月16日 至 2025年10月25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 900 [300] 資本組入額 450 [150]
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

最近事業年度の末日(2021年11月30日)における内容を記載しております。最近事業年度の末日から提出日の前月末現在(2022年10月31日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を [] 内に記載しており、その他の事項については最近事業年度の末日における内容から変更はありません。

- (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. 付与対象者の区分及び人数は、新株予約権の当初発行時における内容を記載しております。
3. 本新株予約権1個につき目的となる株式数は、50[150]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。)また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。

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

また、本新株予約権の割当日後、当社が吸収合併、新設合併、吸収分割、新設分割、株式交換もしくは株式移転を行う場合またはその他やむを得ない事由が生じた場合には、新株予約権の目的となる株式の数は、合理的な範囲で調整されるものとします。

4. 新株予約権の割当日後、当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、1円未満の端数は切り上げるものとします。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割(または併合)の比率}}$$

また、本新株予約権の割当日後、当社が行使価額を下回る払込金額で募集株式の発行または自己株式の処分を行う場合(新株予約権の行使に基づく株式の発行・処分を除きます)は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げるものとします。

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

なお、上記算式において「既発行株式数」とは、当社普通株式にかかる発行済株式数から当社普通株式にかかる自己株式を控除した数とし、また、当社普通株式にかかる自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に読み替えるものとします。

さらに、上記のほか、本新株予約権の割当日後、当社が他社と合併する場合、会社分割を行う場合、その他これらの場合に準じて行使価額の調整を必要とする場合には、当社は、合理的な範囲で適切に行使価額の調整を行うことができるものとします。

5. 新株予約権の行使の条件

新株予約権の割当を受けた者(以下「新株予約権者」といいます。)は、権利行使時においても、当社または当社子会社の取締役、監査役、従業員その他これに準ずる地位を有していなければなりません。ただし、新株予約権者が任期満了により退任または定年退職した場合、あるいは取締役会が正当な理由があると認めた場合は、この限りではありません。

新株予約権者は、当社の普通株式がいずれかの金融商品取引所に上場されている場合に限り新株予約権を行使することができるものとします。

新株予約権者が死亡した場合、その相続人による新株予約権の権利行使は認めません。

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、新設分割、株式交換または株式移転(以上を総称して以下「組織再編行為」といいます。)をする場合において、組織再編行為の効力発生日において残存する新株予約権(以下「残存新株予約権」といいます。)の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「再編対象会社」といいます。)の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとします。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行するものとします。ただし、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、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限ります。

交付する再編対象会社の新株予約権の数

組織再編行為の効力発生の時点において残存する募集新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものと。

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。

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3に準じて決定いたします。

新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案のうえ、上記4で定められる行使価額を調整して得られる再編後行使価額に、上記に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じた額とします。

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。

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

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。

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、上記記載の資本金等増加限度額から、上記に定める増加する資本金の額を減じた額とします。

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。

新株予約権の取得事由及び条件

新株予約権者が権利行使をする前に、当社が消滅会社となる合併契約承認の議案又は当社が完全子会社となる株式交換契約承認もしくは株式移転計画承認の議案につき株主総会で承認された場合(株主総会決議が不要の場合は、当社取締役会決議がなされた場合)は、当社は無償で新株予約権を取得することができるものとします。

新株予約権者が権利行使をする前に、新株予約権の行使の条件の規定に該当しなくなった場合、及び新株予約権者が保有する新株予約権を放棄した場合には、当社は無償で新株予約権を取得することができるものとします。

7. 2016年4月18日開催の取締役会決議に基づき、2016年5月10日付で普通株式1株につき50株の割合で株式分割を行っております。また、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。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. 付与対象者の退職による権利の喪失により、本書提出日現在の「付与対象者の区分及び人数」は、当社子会社従業員3名、「新株予約権の数(個)」は130個、「新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)」は6,500[19,500]株となっております。

第4回新株予約権

決議年月日	2021年11月26日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 2名 当社監査役 1名 当社従業員 4名 当社子会社従業員 20名(注)2、9 社外協力者 1名
新株予約権の数(個)	36,210 [35,910] (注)9
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 36,210[107,730](注)3、8、9
新株予約権の行使時の払込金額(円)	4,885 [1,629] (注)4
新株予約権の行使期間	自 2021年12月1日 至 2026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 4,909.0 [1,637.0] 資本組入額 2,454.5 [818.5]
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)7

最近事業年度の末日(2021年11月30日)における内容を記載しております。最近事業年度の末日から提出日の前月末現在(2022年10月31日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を [] 内に記載しており、その他の事項については最近事業年度の末日における内容から変更はありません。

- (注) 1. 本新株予約権は、新株予約権1個につき24円で有償発行しております。
2. 付与対象者の区分及び人数は、新株予約権の当初発行時における内容を記載しております。
3. 本新株予約権1個につき目的となる株式数は、1 [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。)また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。

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

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、当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げるものとします。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{分割(または併合)前発行済普通株式数}}{\text{分割後(または併合)発行済普通株式数}}$$

また、本新株予約権の割当日後、当社が当社普通株式につき時価を下回る価額で新株の発行または自己株式の処分を行う場合(新株予約権の行使に基づく新株の発行または自己株式の処分並びに株式交換による自己株式の移転の場合を除く。)、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げるものとします。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} \times \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株あたり払込金額}}{\text{新規発行前の1株あたりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

なお、上記算式において「既発行株式数」とは、当社普通株式にかかる発行済株式総数から当社普通株式にかかる自己株式数を控除した数とし、また、当社普通株式にかかる自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に読み替えるものとします。

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

新株予約権の割り当てを受けた者(以下「新株予約権者」という。)は、本新株予約権の行使時において当社また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ない。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または当社取締役会が認めた場合は、この限りではない。

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ない。

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ない。

各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

6. 本新株予約権の取得に関する事項

当社が消滅会社となる合併契約、当社が分割会社となる会社分割についての分割契約もしくは分割計画、または当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画について株主総会の承認(株主総会の承認を要しない場合には取締役会決議)がなされた場合は、当社は、当社取締役会が別途定める日の到来をもって、本新株予約権の全部を無償で取得することができる。

7. 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る。)、吸収分割、新設分割、株式交換もしくは株式移転(以上を総称して以下「組織再編行為」という。)を行う場合において、組織再編行為の効力発生日に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、「再編対象会社」という。)の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付するものとします。ただし、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。

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新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付いたします。

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。

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1に準じて決定いたします。

新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案のうえ、上記2で定められる行使価額を調整して得られる再編後行使価額に、上記5.に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じた額といたします。

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。

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

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。

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、上記記載の資本金等増加限度額から、上記に定める増加する資本金の額を減じた額とします。

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。

8. 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。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。

9. 付与対象者の退職による権利の喪失により、本書提出日現在の「付与対象者の区分及び人数」のうち当社子会社従業員は19名、「新株予約権の数」は35,910個、「新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数」は35,910 [107,730]株となっております。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【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 36,720[110,160](注)3、7
新株予約権の行使時の払込金額(円)	4,885[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 4,886 [1,629.3] 資本組入額 2,443 [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

最近事業年度の末日(2021年11月30日)における内容を記載しております。最近事業年度の末日から提出日の前月末現在(2022年10月31日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については最近事業年度の末日における内容から変更はありません。

- (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、1[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。)また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。

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

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。

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

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。

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間で合意された額。

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。

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は限りません。)、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は限りません。)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は限りません。)(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。

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。

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。

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。

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。

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。

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

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。

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、上記記載の資本金等増加限度額から、上記に定める増加する資本金の額を減じた額とします。

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。

(3) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2020年11月16日 (注) 1	普通株式 1,028,000 A種優先株式 136,000	普通株式 1,028,000 A種優先株式 136,000	100,000	100,000		
2022年5月23日 (注) 2	普通株式 2,056,000 A種優先株式 272,000	普通株式 3,084,000 A種優先株式 408,000		100,000		
2022年8月5日 (注) 3	普通株式 630,151	普通株式 3,714,151 A種優先株式 408,000		100,000		
2022年8月5日 (注) 4	A種優先株式 408,000	普通株式 3,714,151		100,000		

- (注) 1. 発行済株式総数及び資本金の増加は、2020年11月16日に株式移転により当社が設立されたことによるものであります。
2. 2022年4月20日開催の取締役会決議により、2022年5月23日付で普通株式およびA種優先株式1株につき3株の割合で株式分割を行っております。
3. 2022年8月5日付で、A種優先株主の株式取得請求権の行使を受けたことにより、A種優先株式のうち306,000株を自己株式として取得し、その対価として普通株式を630,151株交付しております。また、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102,000株を自己株式として取得しております。
4. 2022年7月15日開催の取締役会決議により、自己株式として保有するA種優先株式408,000株を2022年8月5日付で全て消却しております。

(4) 【所有者別状況】

2022年11月8日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							単元未満 株式の状況 (株)	
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他		計
					個人以外	個人			
株主数 (人)			2				1	3	
所有株式数 (単元)			6,601				30,540	37,141	51
所有株式数 の割合(%)			17.8				82.2	100	

(5) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2022年10月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)			
完全議決権株式(その他)	普通株式 3,714,100	普通株式 37,141	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、単元株式数は100株であります。
単元未満株式	普通株式 51		
発行済株式総数	3,714,151		
総株主の議決権		37,141	

【自己株式等】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第4号及び第160条に該当するA種優先株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
株主総会(2022年8月5日)での決議状況 (取得期間2022年8月5日~2022年8月31日)	A種優先株式 102,000	500,004
最近事業年度前における取得自己株式		
最近事業年度における取得自己株式		
残存授權株式の総数及び価額の総額		
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)		
最近期間における取得自己株式	A種優先株式 102,000	500,004
提出日現在の未行使割合(%)		

(注) 株式の取得に関する事項を通知する特定の株主をJ-GIA1号投資事業有限責任組合と定めております。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
最近事業年度における取得自己株式		
最近期間における取得自己株式	A種優先株式 306,000	

(注) 2022年8月5日付で、A種優先株主の株式取得請求権の行使を受けたことにより、A種優先株式306,000株を自己株式として取得し、その対価として普通株式630,151株を交付しております。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	最近事業年度		最近期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)
引き受ける者の募集を行った 取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式			A種優先株式 408,000(注)	
合併、株式交換、株式交付、 会社分割に係る移転を行った 取得自己株式				
その他()				
保有自己株式数				

(注) 2022年7月15日開催の取締役会決議により、当該A種優先株式を2022年8月5日付で全て消却しております。

3 【配当政策】

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、会社設立以来配当は実施しておりません。

今後は、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方針であります。

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。

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

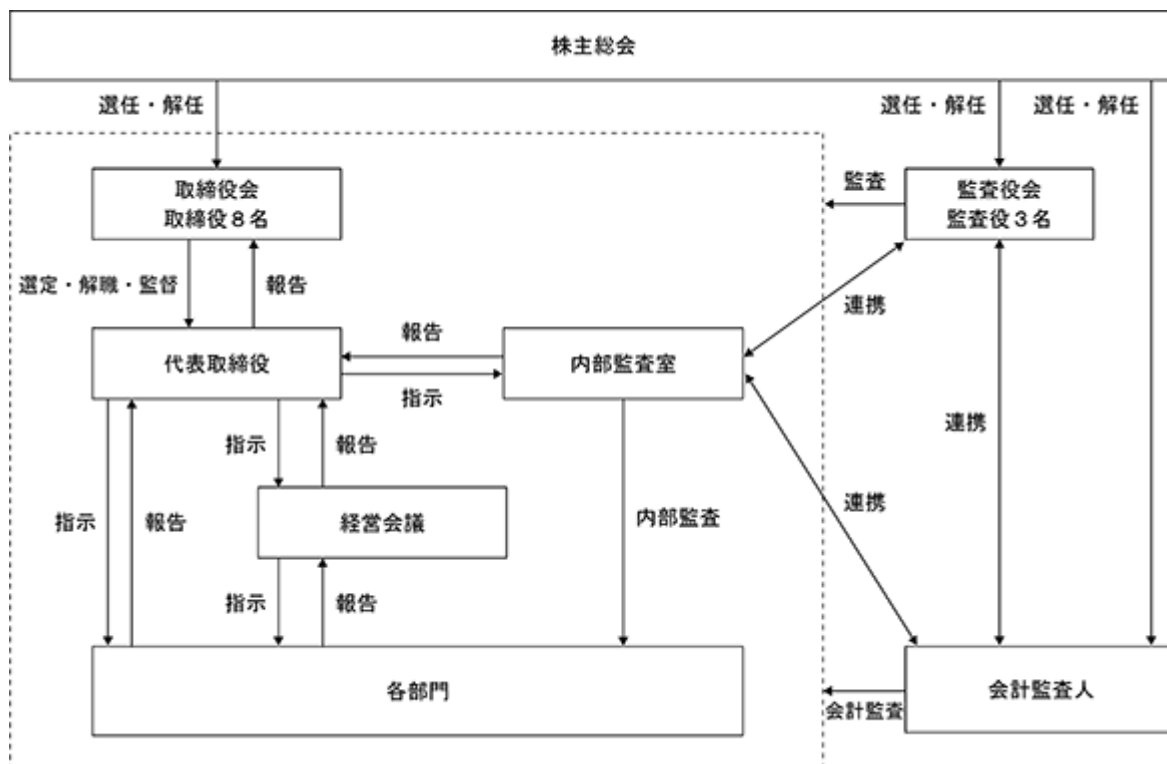
コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社のコーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方は、企業価値の最大化を目指すには、コーポレート・ガバナンスが有効に機能することが不可欠であるとの認識のもと、ガバナンス体制の強化、充実に努めております。まず、株主に対する説明責任を果たすべく、迅速かつ適切な情報開示の実施と経営の透明性の確保を重視しております。また、会社の意思決定機関である取締役会の機能充実、監査役による取締役の業務執行に対する監視機能の充実、業務遂行上の不正を防止する内部統制機能の充実をはかることにも注力しております。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

a．企業統治の体制の概要

当社の提出日現在におけるコーポレート・ガバナンス体制の模式図は、以下のとおりであります。



(取締役及び取締役会)

取締役会は取締役8名で構成され、原則として毎月1回定期的に取り締役会を開催し、迅速かつ効率的な意思決定を行う体制としております。また、取締役の経営責任をより明確にするため、取締役の任期を1年としております。

なお、議長及び構成員は以下のとおりであります。

議長：代表取締役 濱中雄大

構成員：専務取締役 岩尾英志、取締役 杉浦潤一、取締役 田井昇、取締役 水野治、

取締役 松岡耕平、社外取締役 仲山欽也、社外取締役 清水千弘

(経営会議)

当社では、重要施策の進捗管理と情報共有を目的として経営会議を設置しております。経営会議は、原則として毎月1回、株式会社ホームネットと共同にて定期的開催しておりますが、必要がある場合には随時開催することとしております。

なお、議長及び主要な構成員は以下のとおりで、会議の議題に応じて各部門からメンバーを招集します。

議長：代表取締役 濱中雄大

構成員：専務取締役 岩尾英志、取締役 杉浦潤一、取締役 田井昇、取締役 水野治、
取締役 松岡耕平

(監査役及び監査役会)

当社は監査役会設置会社であります。監査役会は3名の社外監査役で構成されており、経営方針決定の経過及び職務執行の状況を把握するために、取締役会をはじめとする重要な会議に出席し取締役等から事業の報告を受けるとともに、重要な決裁書類の閲覧や会計監査人からの報告や聴取等を通じて、取締役の職務執行の監査を行っております。また、監査役監査は年度計画に基づいて行われ、内部監査室及び会計監査人との連携により、全般的な監査を実施しております。

なお、議長及び構成員は以下のとおりであります。

議長：常勤社外監査役 松尾光剛

構成員：常勤社外監査役 梶原洋海、社外監査役 西田弥代

b. 当該企業統治の体制を採用する理由

当社は、上記のとおり、株主総会、取締役会、監査役会及び会計監査人を設置し、日常的な業務監査等を行う役割として内部監査室を配置しており、これらの各機関が相互に連携することによって、継続的に企業価値を向上させ、ガバナンス体制が有効に機能すると考え、現在の体制を採用しております。

企業統治に関するその他の事項**a. 内部統制システムの整備の状況**

当社は、取締役会にて「内部統制システムの基本方針」を定め、取締役や従業員の職務の執行が適切に行われ、法令及び定款に適合することを確保する体制作りを努めております。「内部統制システムの基本方針」の概要は以下のとおりであり、当社の業務の適正を確保するために必要な体制の整備を図っております。

(a) 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

- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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、他の取締役の職務執行を相互に監督します。
- ・ 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。
- ・ 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査をおこないます。
- ・ 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。
- ・ 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。

- ・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。
- (b) 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。
- (c) 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。
- (d) 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
- ・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およ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。
 - ・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。
- (e) 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
- ・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。
 - ・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。
 - ・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。
 - ・子会社の取締役等およ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業務およ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及び適正性を確保します。
- (f) 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。
- (g) 前号の使用人の取締役からの独立性に関する事項
- ・取締役は補助者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。

- (h) 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
- ・当社グループ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。
 - ・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、ならびに子会社の業務状況を報告します。
 - ・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。
 - ・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。
 - ・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。
 - ・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。
- (i) 前号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。
- (j) 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な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。
- (k) その他監査役職務の執行が実効的におこなわれることを確保するための体制
- ・代表取締役社長をはじめ全取締役は、監査役職務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、監査役職務基準の充実や実効的な監査活動の向上をはかります。
 - ・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、監査上の重要課題およ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。
 - ・監査役は、効率的に実効性ある監査を遂行するため、監査法人および内部監査室と緊密な連携をはかります。
- (l) 反社会的勢力排除に向けた基本方針およびその整備状況
- ・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。

・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。

b. リスク管理体制の整備の状況

当社は、持続的な成長を確保するため、リスク管理体制の構築、コンプライアンス実現のために、会社組織や業務に係る各種社内規程を整備し、その適正な運用を行っております。また、コンプライアンス委員会を定期的に開催し、当社グループにおけるリスクを把握、評価し、広範なリスク管理に関して協議を行い、具体的な対応を検討しております。

c. 責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役及び社外監査役は、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、会社法第425条第1項に定める最低責任限度額としております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外取締役及び社外監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意でかつ重大な過失がないときに限ります。

d. 反社会的勢力の排除に向けた基本的な考え方及びその整備状況

当社は、反社会的勢力とはいかなる関係も持たず、不当要求等については毅然とした態度で対応することを方針としております。

当社では、「反社会的勢力対応規程」を整備し、反社会的勢力の排除に向けた仕組みを構築しております。

e. 取締役の定数

当社の取締役の定数は10名以内とする旨、定款で定めております。

f. 取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めております。また、取締役の選任決議は累積投票によらない旨定款に定めております。

g．株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

h．取締役及び監査役の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定に基づき、取締役会の決議をもって、取締役及び監査役(取締役及び監査役であったものを含む。)の同法第423条第1項における賠償責任を法令の限度において免除できる旨、定款に定めております。これは、職務の遂行にあたって期待される役割を十分発揮できることを目的とするものであります。

i．自己株式の取得の決定機関

当社は、自己の株式の取得について、経済情勢の変化に対応して財務政策等の経営諸施策を機動的に遂行することを可能とするため、会社法第165条第2項の規定に基づき、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨を、定款で定めております。

j．中間配当の決定機関

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年5月31日の最終の株主名簿に記載又は登録された株主又は登録株式質権者に対し、剰余金の配当(中間配当)を実施することができる旨定款に定めております。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性10名 女性1名(役員のうち女性の比率9.1%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役社長 (代表取締役)	濱中 雄大	1966年1月7日生	1988年4月 株式会社ミヤマ(現:株式会社レオパレス21)入社 2000年12月 株式会社ホームネット設立 代表取締役社長就任(現任) 2005年6月 株式会社アドバンスリンク設立 取締役就任 2006年11月 株式会社アドバンスリンク 代表取締役就任 2018年9月 株式会社ファーストホーム 取締役就任(現任) 2018年10月 株式会社ファーストコーポレーション 取締役就任(現任) 2019年7月 株式会社サンコーホーム 取締役就任(現任) 2019年7月 有限会社サンコーベース 取締役就任(現任) 2020年11月 当社設立 代表取締役社長就任(現任)	(注)4	3,054,000
専務取締役 グループ戦略本部長	岩尾 英志	1965年2月19日生	1988年4月 株式会社富士銀行(現:株式会社みずほ銀行)入行 2001年10月 株式会社リロケーション・ジャパン 取締役就任 2004年11月 株式会社リロエステート 代表取締役就任 2005年4月 株式会社リロケーション・ジャパン 代表取締役就任 2009年6月 株式会社リロ・ホールディング(現:株式会社リログループ)取締役就任 2010年2月 株式会社東都 取締役就任 2013年2月 株式会社ベスタス 取締役就任 2013年6月 有限会社ナカミチ 取締役就任 2014年4月 株式会社日本ハウズイング 取締役就任 2015年11月 株式会社ナスタ 常務執行役員就任 2016年5月 株式会社ホームネット 社外取締役就任 2018年9月 株式会社ファーストホーム 取締役就任(現任) 2018年10月 株式会社ファーストコーポレーション 取締役就任(現任) 2018年11月 株式会社ホームネット 専務取締役就任 2019年7月 株式会社サンコーホーム 監査役就任 2019年12月 株式会社ホームネット 専務取締役管理本部長就任 2020年11月 当社 専務取締役グループ戦略室長就任 2021年2月 株式会社サンコーホーム 取締役就任(現任) 2021年4月 当社 専務取締役グループ戦略本部長就任(現任) 2021年4月 株式会社ホームネット 専務取締役建築業本部長就任(現任) 2021年11月 株式会社カイトリー(旧:株式会社FURVAL) 代表取締役就任(現任)	(注)4	

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 東日本マンション事業 本部長	杉浦 潤一	1959年11月17日生	1982年4月 白石建設株式会社入社 1985年2月 株式会社ミヤマ(現:株式会社レオパレス21)入社 1993年2月 株式会社住都入社 2006年11月 株式会社アドバンスリンク 取締役就任 2008年6月 株式会社ホームネット 専務取締役就任 2018年9月 株式会社ファーストホーム 取締役就任(現任) 2018年10月 株式会社ファーストコーポレーション 取締役就任(現任) 2020年6月 株式会社FURVAL(現 株式会社カイトリー) 代表取締役就任 2020年11月 当社 専務取締役東日本マンション事業本部長就任 2021年4月 当社 取締役東日本マンション事業本部長就任(現任) 2021年11月 株式会社ホームネット 専務取締役東日本第2営業本部長就任(現任)	(注)4	
取締役 西日本マンション事業 本部長	田井 昇	1960年9月13日生	1979年4月 陸上自衛隊入隊 1981年4月 株式会社やしき入社 1993年4月 株式会社ホリエハウジング入社 1995年6月 株式会社MDI(現:株式会社レオパレス21)入社 1999年11月 株式会社アルパ・コーポレーション 取締役就任 2011年10月 株式会社アーヴェル・エステート 入社 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 取締役就任 2018年9月 株式会社ファーストホーム 取締役就任 2019年12月 株式会社ホームネット 取締役西日本営業本部長就任(現任) 2020年11月 当社 取締役西日本マンション事業本部長就任(現任)	(注)4	
取締役 戸建事業本部長	水野 治	1964年4月7日生	1989年4月 株式会社富士銀行(現:株式会社みずほ銀行)入行 2017年7月 大黒屋ホールディングス株式会社 専務執行役員就任 2019年9月 株式会社ホームネット 不動産開発室長就任 2020年1月 株式会社ホームネット 社長室長就任 2020年4月 株式会社ファーストホーム 取締役就任 2020年4月 株式会社サンコーホーム 取締役就任(現任) 2020年8月 株式会社ファーストホーム 代表取締役副社長就任(現任) 2020年11月 当社 取締役戸建事業本部長就任(現任) 2020年11月 株式会社ホームネット 取締役就任(現任)	(注)4	

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 コーポレート本部長	松岡 耕平	1970年 1月29日生	1992年 4月 株式会社富士銀行(現:株式会社みずほ銀行)入行 2019年 9月 株式会社ホームネット 出向 2019年12月 みずほキャピタル株式会社 入社 (株式会社ホームネット出向は継続) 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就任 2020年 4月 株式会社ファーストホーム 取締 役就任(現任) 2020年 4月 株式会社サンコーホーム 取締役 就任(現任) 2020年11月 当社 取締役管理本部長就任 2020年11月 株式会社ホームネット 取締役管 理本部長就任(現任) 2021年 4月 当社 取締役コーポレート本部長 就任(現任)	(注) 4	
取締役	仲山 欽也	1956年 2月 2日生	1979年 4月 財務省関東財務局 入局 2013年 7月 財務省関東財務局 東京財務事務 所次長就任 2015年 1月 鹿沼相互信用金庫 入庫 2015年 7月 鹿沼相互信用金庫 執行役員リス ク管理統括部長就任 2016年 6月 鹿沼相互信用金庫 常勤理事リス ク管理統括部長就任 2021年 2月 当社 取締役就任(現任)	(注) 4	
取締役	清水 千弘	1967年 5月28日生	1992年 4月 財団法人日本不動産研究所 入所 2000年11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) 主任研究員就任 2005年 4月 麗澤大学 国際経済学部助教授就 任 2011年 4月 麗澤大学 経済学部・大学院経済 学研究科(学部改組)教授就任 2015年 4月 一般財団法人キヤノングローバル 戦略研究所 上席研究員就任 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) フェロー就任(現任) 2016年 4月 日本大学 スポーツ科学部教授就 任 2018年 4月 金融庁金融研究センター 特別 研究官就任 2019年 4月 東京大学 空間情報科学研究セン ター特任教授就任 2021年 9月 麗澤大学 学長補佐就任(現任) 2022年 1月 当社 取締役就任(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 教授就任(現任)	(注) 4	
常勤監査役	松尾 光剛	1979年 8月 5日生	2002年12月 マース・アンド・コー・コンサル ティング・ジャパン有限会社 入 社 2005年11月 株式会社リヴァンプ 入社 2012年 5月 株式会社リッチメディア(現:株 式会社シェアリング・ビュー ティー) 監査役就任 2015年 9月 株式会社リッチメディア(現:株 式会社シェアリング・ビュー ティー) 非常勤監査役就任(現任) 2015年10月 株式会社ホームネット 監査役就 任(現任) 2019年11月 株式会社ファーストホーム 非常 勤監査役就任(現任) 2020年11月 当社 常勤監査役就任(現任) 2021年 2月 株式会社サンコーホーム 非常勤 監査役就任(現任)	(注) 5	

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
常勤監査役	梶原 洋海	1951年4月12日生	1974年4月 1991年2月 1993年2月 1998年4月 2004年4月 2008年6月 2009年6月 2013年6月 2020年11月 2021年2月 2021年7月	山一証券株式会社 入社 PT Asian Development Securities Director就任 山一インターナショナル(アメリカ) Senior Executive Vice President CFO就任 日本原子力発電株式会社 入社 日本原子力発電株式会社 監査役 室GM就任 タカラベルモント株式会社 入社 タカラベルモント株式会社 執行 役員監査室長就任 タカラベルモント株式会社 顧問 就任 当社 常勤監査役就任(現任) 株式会社サンコーホーム 非常勤 監査役就任(現任) 株式会社ホームネット 監査役就 任(現任)	(注)5	
監査役	西田 弥代	1980年1月15日生	2008年12月 2008年12月 2010年4月 2010年10月 2013年6月 2015年6月 2018年4月 2020年6月 2021年2月 2021年6月	弁護士登録(東京弁護士会) 第一中央法律事務所 入所 日本弁護士連合会 代議員就任 隼あすか法律事務所 入所(現任) 株式会社エクストリーム 非常勤 監査役就任(現任) 株式会社ギガプライズ 非常勤監 査役就任(現任) サンデーバンク株式会社 非常勤 監査役就任 株式会社大戸屋ホールディングス 社外取締役就任 当社 非常勤監査役就任(現任) 天馬株式会社 社外取締役(監査 等委員)就任(現任)	(注)5	
計						3,054,000

- (注) 1. 取締役 仲山欽也氏及び清水千弘氏は、社外取締役であります。
2. 監査役 松尾光剛氏、梶原洋海氏および西田弥代氏は、社外監査役であります。
3. 西田弥代氏の戸籍上の氏名は川口弥代氏であります。
4. 2022年8月5日開催の臨時株主総会終結の後1年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。
5. 2022年8月5日開催の臨時株主総会終結の後4年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。

社外役員の状況

当社の社外取締役は2名、社外監査役は3名であります。

社外取締役仲山欽也氏は、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、経営強化に寄与していただけるとの判断から選任しております。なお、同氏と当社の間には人的関係、資本的關係又は取引などの特別な利害関係はなく、一般株主と利益相反のおそれがないと判断し、独立役員に指定しております。

社外取締役清水千弘氏は、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、有益な助言を得られるとの判断から選任しております。同氏は、麗澤大学の学長補佐であり、当社は教育・研究に要する経費として、麗澤大学へ寄付をしておりますが、その額は昨年度2021年度に9百万円(同大学における同年度の寄付収入総額234百万円)であり、当社の寄付額は寄付収入総額と比較して僅少であり、同氏が大学を代表する立場にないことから直接の利害関係はなく、同氏の独立性に問題はないと考えています。また、同氏は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であり、当社は同センター清水教授研究室のメンバーと当社研究開発に関するディスカッション等を行っておりますが、当社独自で行っている研究開発に対して助言を得ているものであり、同氏と当社間に直接の利害関係はありません。

社外監査役松尾光剛氏は、財務・会計並びに会社法実務等に関する専門的な知識を有しており、これらの知識と経験に基づき当社の議案審議等に助言・提言を得られるとの判断から選任しております。なお、同氏と当社間に人的関係、資本的関係又は取引などの特別な利害関係はなく、一般株主と利益相反のおそれがないと判断し、独立役員に指定しております。

社外監査役梶原洋海氏は、山一証券グループ海外各社役員をはじめ各社での豊富な監査経験と幅広い見識を有しており、これらの知識と経験に基づき当社の議案審議等に助言・提言を得られるとの判断から選任しております。なお、同氏と当社間に人的関係、資本的関係又は取引などの特別な利害関係はなく、一般株主と利益相反のおそれがないと判断し、独立役員に指定しております。

社外監査役西田弥代氏は、会社法をはじめとした企業法務全般に精通しており、弁護士としての専門的な知識や豊富な経験を活かして当社の監査体制の強化に寄与していただけるとの判断から選任しております。なお、同氏と当社間に人的関係、資本的関係又は取引などの特別な利害関係はなく、一般株主と利益相反のおそれがないと判断し、独立役員に指定しております。

当社は社外取締役及び社外監査役を選任するための当社からの独立性に関する基準又は方針は定めておりませんが、選任に当たっては、会社法及び株式会社東京証券取引所の独立役員の独立性に関する判断基準を参考にしております。

社外取締役及び社外監査役は、随時内部監査担当者による内部監査に関する報告を求めることができるほか、社外監査役と内部監査担当者は、内部監査について実施状況の報告や情報交換を行っております。また、社外監査役と内部監査担当者、会計監査人は、監査の状況や結果等について情報交換を行い、相互連携を図っております。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

当社の監査役会は社外監査役3名で構成されております。監査役会の主な検討事項は、監査役監査基準を指針とした監査基本方針に則り、取締役の職務の執行監査について、監査の重点項目を中心とした内部統制システムの整備・運用状況等の適法性、妥当性を独立した立場で、企業の健全かつ持続的な成長の確保、社会的信頼の責務を監視することであります。

また、常勤監査役の活動として、コンプライアンス委員会及びリスク管理委員会への出席、稟議等の閲覧を実施し、リスクの共有や助言を行うなどの活動を行っております。

各監査役の状況及び最近事業年度開催した監査役会への出席率は以下のとおりであります。

区分	氏名	経歴等	監査役会への出席状況
常勤監査役	松尾 光剛	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相当程度の知識を有しております。	全14回中14回
常勤監査役	梶原 洋海	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相当程度の知見を有しております。	全14回中14回
非常勤監査役	西田 弥代	他社で監査役を歴任しており、さらに、弁護士として法務、コンプライアンスに関する相当程度の知識を有しております。	全14回中13回

監査の実施において、監査役会は前事業年度の監査実績等を勘案し、当該事業年度の監査基本計画を策定します。事業年度の初めに監査役会を招集し、監査計画案について協議・修正・承認し監査計画が確定します。監査役会の承認のもとに確定した監査計画に沿って被監査部門と実施日時を調整し、必要書類等の準備を依頼した後に監査を実施します。監査の過程における聴取、調査、見聞等から計画外に早急に対応すべき問題点等が発見された場合は、その重要性、緊急性を判断して、必要と認められた場合は別途監査役会を招集します。監査役はそれぞれの職務分担に応じて実施した監査について、監査役会でその内容、結果を報告し、他の監査役の意見を求め協議します。取締役会に対し、早急に勧告あるいは意見具申が必要と認められる事実につきましては、遅滞なく勧告等を行い、是正、改善を求めています。

内部監査の状況

当社における内部監査は、代表取締役直轄の内部監査室を設置し、内部監査室長及び次長の計2名が担当しております。内部監査人は、事業の適正性を検証し、業務の有効性及び効率性を担保することを目的として、計画に基づいて内部監査を実施し、監査結果を代表取締役へ報告するとともに、監査対象となった各部門に対して業務改善等のための指摘を行い、改善状況について、後日フォローアップし確認しております。

監査役、内部監査室及び会計監査人は、定期的に面談を実施することにより、監査実施内容や評価結果等固有の問題点の情報共有や、相互の監査結果の説明及び報告に関する連携を行い、監査の質的向上を図っております。

会計監査の状況

a 監査法人の名称

三優監査法人

b 継続監査期間

2年間

c 業務を執行した公認会計士

指定社員 業務執行社員 山本 公太

指定社員 業務執行社員 河合 秀敏

d 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 3名、その他 4名

e 監査法人の選定方針と理由

当社の監査役会では、会計監査人を評価した結果、三優監査法人が会計監査人として必要とされる専門性、独立性、品質管理体制等を有していることから、当社の会計監査人に適任であると判断しております。監査役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある等、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。また、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、監査役会の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。

f 監査役及び監査役会による監査法人の評価

当社の監査役会は、三優監査法人について、会計監査人の独立性・専門性等を害する事由等の発生はなく、適正な監査の遂行が可能であると評価しております。

監査報酬の内容等

a 監査公認会計士等に対する報酬の内容

区分	最近事業年度の前事業年度		最近事業年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	14,000		20,000	
連結子会社	8,500		9,500	
計	22,500		29,500	

b 監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬(aを除く)

該当事項はありません。

c その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d 監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針は、特に定めておりませんが、監査計画及びそれに基づく見積り監査工数ならびに監査報酬が、当社グループの事業規模や事業内容に鑑み適切であるかどうかが必要な検証を行った上で、会計監査人との協議の上、監査役会の同意を得て決定することとしております。

e 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

取締役会が提案した会計監査人に対する報酬等に対して、当社の監査役会が会社法第399条第1項の同意をした理由は、会計監査人の監査計画の内容、職務執行状況及び報酬見積りの算出根拠等が適切であるかどうかについて必要な検証を行った結果、それらの妥当性が確認できたためであります。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社の取締役の報酬限度額は、2021年2月26日開催の定時株主総会において、年額300,000千円以内(使用人兼務の使用人給与を除く。)と決議されております。当該株主総会終結時点の取締役の員数は8名であります。

当社の監査役の報酬限度額は、2021年2月26日開催の定時株主総会において、年額100,000千円以内と決議されております。当該株主総会終結時点の監査役の員数は3名であります。

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と役員報酬内規で規定しております。

監査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、監査役の協議により決定すると役員報酬内規で規定しております。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

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)
		固定報酬	業績連動報酬	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	69,900 (57,568)	69,900 (50,940)	(6,628)	()	4 (6)
監査役 (社外監査役を除く。)	()	()	()	()	()
社外役員	12,054 (2,500)	12,054 (2,500)	()	()	4 (1)

(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。

役員ごとの報酬等の総額等

報酬額の総額1億円以上である者が存在しないため、記載していません。

使用人兼務役員の使用人給与のうち重要なもの

該当事項はありません。

(5) 【株式の保有状況】

該当事項はありません。

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。
- (2) 当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(平成19年内閣府令第64号)に基づいて作成しております。
- (3) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。
また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成していません。

2 監査証明について

- (1) 当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前連結会計年度(2019年12月1日から2020年11月30日まで)及び当連結会計年度(2020年12月1日から2021年11月30日まで)の連結財務諸表並びに前事業年度(2020年11月16日から2020年11月30日まで)及び当事業年度(2020年12月1日から2021年11月30日まで)の財務諸表について、三優監査法人により監査を受けております。
- (2) 当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第3四半期連結会計期間(2022年6月1日から2022年8月31日まで)及び第3四半期連結累計期間(2021年12月1日から2022年8月31日まで)に係る四半期連結財務諸表について、三優監査法人により四半期レビューを受けております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、企業会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準等の変更等に的確に対応することができる体制を整備するため、社内研修等を行っており、連結財務諸表等の適正性の確保に努めております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年11月30日)	当連結会計年度 (2021年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3 5,948,298	3 5,348,091
売掛金	35,189	26,640
完成工事未収入金	2,339	7,011
販売用不動産	3 8,201,567	3 11,894,960
仕掛販売用不動産	1, 3 2,814,780	1, 3 3,404,826
未成工事支出金	1 985,459	1 1,185,601
原材料及び貯蔵品	7,296	4,956
その他	776,328	941,043
流動資産合計	18,771,260	22,813,133
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	3 618,230	3 632,100
機械装置及び運搬具(純額)	14,373	11,317
土地	3 267,441	3 323,794
その他(純額)	23,470	47,272
有形固定資産合計	2 923,516	2 1,014,483
無形固定資産		
のれん	1,719,542	1,543,357
その他	31,842	70,133
無形固定資産合計	1,751,384	1,613,491
投資その他の資産		
投資有価証券	30,716	51,024
関係会社株式	3 62,100	3 62,100
繰延税金資産	139,788	156,706
その他	3 140,017	3 205,570
投資その他の資産合計	372,622	475,401
固定資産合計	3,047,523	3,103,376
資産合計	21,818,783	25,916,509

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2020年11月30日)	当連結会計年度 (2021年11月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	970,089	1,296,144
短期借入金	3,4,5 7,478,429	3,4,5 10,346,665
1年内償還予定の社債	334,000	410,000
1年内返済予定の長期借入金	3,4,5 1,210,870	3,4,5 1,276,435
未払法人税等	63,069	520,616
未成工事受入金	1,987,694	1,817,293
賞与引当金		9,043
その他	588,705	600,974
流動負債合計	12,632,859	16,277,172
固定負債		
社債	583,000	826,000
長期借入金	3,4,5 4,904,582	3,4,5 4,179,232
役員退職慰労引当金	284,000	185,000
退職給付に係る負債	43,758	42,550
その他	33,196	33,293
固定負債合計	5,848,537	5,266,075
負債合計	18,481,396	21,543,247
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
資本剰余金	1,024,598	1,024,598
利益剰余金	2,211,473	3,246,352
株主資本合計	3,336,072	4,370,950
その他の包括利益累計額		
その他の有価証券評価差額金	1,002	1,129
その他の包括利益累計額合計	1,002	1,129
新株予約権	312	1,181
純資産合計	3,337,387	4,373,261
負債純資産合計	21,818,783	25,916,509

【四半期連結貸借対照表】

(単位：千円)

当第3四半期連結会計期間
(2022年8月31日)

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	5,165,368
売掛金	32,788
完成工事未収入金	7,101
販売用不動産	14,959,970
仕掛販売用不動産	4,487,717
未成工事支出金	1,331,431
原材料及び貯蔵品	18,591
その他	966,705
流動資産合計	26,969,675
固定資産	
有形固定資産	1,063,532
無形固定資産	
のれん	1,411,219
その他	61,238
無形固定資産合計	1,472,457
投資その他の資産	491,923
固定資産合計	3,027,913
資産合計	29,997,588

(単位：千円)

当第3四半期連結会計期間
(2022年8月31日)

負債の部	
流動負債	
買掛金	1,403,277
短期借入金	14,279,867
1年内償還予定の社債	478,000
1年内返済予定の長期借入金	1,401,065
未払法人税等	240,254
未成工事受入金	2,241,535
賞与引当金	90,990
その他	385,049
流動負債合計	20,520,040
固定負債	
社債	974,000
長期借入金	3,515,858
役員退職慰労引当金	185,000
退職給付に係る負債	45,270
その他	33,458
固定負債合計	4,753,586
負債合計	25,273,626
純資産の部	
株主資本	
資本金	100,000
資本剰余金	524,594
利益剰余金	4,096,782
株主資本合計	4,721,376
その他の包括利益累計額	
その他有価証券評価差額金	1,402
その他の包括利益累計額合計	1,402
新株予約権	1,181
純資産合計	4,723,961
負債純資産合計	29,997,588

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)
売上高	26,463,156	29,543,914
売上原価	1 22,127,201	1 24,137,229
売上総利益	4,335,955	5,406,684
販売費及び一般管理費	2 3,292,199	2 3,718,366
営業利益	1,043,756	1,688,317
営業外収益		
受取利息	960	834
受取配当金	960	528
不動産取得税還付金	22,069	51,306
助成金収入	53,790	3,377
その他	22,483	41,642
営業外収益合計	100,264	97,688
営業外費用		
支払利息	171,115	166,103
社債利息	1,903	2,316
支払手数料	57,907	15,628
その他	3,360	8,876
営業外費用合計	234,287	192,923
経常利益	909,733	1,593,082
特別利益		
固定資産売却益	3 291	
保険解約益	15,980	
役員退職慰労引当金戻入額		74,000
特別利益合計	16,271	74,000
特別損失		
固定資産売却損	4 672	4 19
固定資産除却損	5 653	5 15,793
減損損失	6 4,416	
投資有価証券償還損	7 97,108	
特別損失合計	102,850	15,813
税金等調整前当期純利益	823,153	1,651,269
法人税、住民税及び事業税	336,716	633,369
法人税等調整額	28,177	16,979
法人税等合計	308,538	616,390
当期純利益	514,615	1,034,878
親会社株主に帰属する当期純利益	514,615	1,034,878

【連結包括利益計算書】

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)
当期純利益	514,615	1,034,878
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	323	126
その他の包括利益合計	323	126
包括利益	514,291	1,035,005
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	514,291	1,035,005

【四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書】

【四半期連結損益計算書】

【第3四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	当第3四半期連結累計期間 (自2021年12月1日 至2022年8月31日)
売上高	26,469,022
売上原価	21,753,461
売上総利益	4,715,560
販売費及び一般管理費	3,221,271
営業利益	1,494,289
営業外収益	
受取利息	335
受取配当金	19,058
不動産取得税還付金	53,215
その他	27,990
営業外収益合計	100,599
営業外費用	
支払利息	158,953
社債利息	2,013
その他	20,198
営業外費用合計	181,165
経常利益	1,413,723
特別利益	
固定資産売却益	27
特別利益合計	27
特別損失	
固定資産除却損	1,440
特別損失合計	1,440
税金等調整前四半期純利益	1,412,309
法人税等	561,879
四半期純利益	850,430
親会社株主に帰属する四半期純利益	850,430

【四半期連結包括利益計算書】

【第3四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)
四半期純利益	850,430
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	273
その他の包括利益合計	273
四半期包括利益	850,703
(内訳)	
親会社株主に係る四半期包括利益	850,703

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2019年12月1日 至 2020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	629,504	565,114	1,696,858	70,020	2,821,457
当期変動額					
株式移転による変動	529,504	459,484		70,020	
親会社株主に帰属する 当期純利益			514,615		514,615
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	529,504	459,484	514,615	70,020	514,615
当期末残高	100,000	1,024,598	2,211,473		3,336,072

	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	1,325	1,325	312	2,823,095
当期変動額				
株式移転による変動				
親会社株主に帰属する 当期純利益				514,615
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	323	323		323
当期変動額合計	323	323		514,291
当期末残高	1,002	1,002	312	3,337,387

当連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021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	2,211,473		3,336,072
当期変動額					
親会社株主に帰属する 当期純利益			1,034,878		1,034,878
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計			1,034,878		1,034,878
当期末残高	100,000	1,024,598	3,246,352		4,370,950

	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	1,002	1,002	312	3,337,387
当期変動額				
親会社株主に帰属する 当期純利益				1,034,878
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	126	126	869	995
当期変動額合計	126	126	869	1,035,874
当期末残高	1,129	1,129	1,181	4,373,261

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	823,153	1,651,269
減価償却費	72,826	106,134
減損損失	4,416	
のれん償却額	176,184	176,184
投資有価証券償還損益(は益)	97,108	
保険解約損益(は益)	15,980	
賞与引当金の増減額(は減少)	60,334	9,043
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)		99,000
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	6,478	1,208
受取利息及び受取配当金	1,921	1,362
助成金収入	53,790	3,377
支払利息及び社債利息	173,019	168,419
売上債権の増減額(は増加)	7,972	3,876
販売用不動産の増減額(は増加)	3,991,319	3,693,393
仕掛販売用不動産の増減額(は増加)	3,704,525	590,046
未成工事支出金の増減額(は増加)	339,747	200,142
仕入債務の増減額(は減少)	177,869	326,054
未成工事受入金の増減額(は減少)	150,002	170,401
その他	381,539	188,168
小計	1,635,760	2,506,117
利息及び配当金の受取額	1,921	1,362
助成金の受取額	53,790	3,377
利息の支払額	156,733	199,585
法人税等の支払額	966,164	68,924
営業活動によるキャッシュ・フロー	568,574	2,769,888
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	410,064	430,067
定期預金の払戻による収入	200,066	410,064
有形固定資産の取得による支出	99,383	198,040
有形固定資産の売却による収入	2,927	
無形固定資産の取得による支出	15,066	65,936
保険積立金の解約による収入	27,250	
その他	3,540	87,674
投資活動によるキャッシュ・フロー	290,730	371,654

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(は減少)	772,513	2,868,236
長期借入れによる収入	5,046,000	760,000
長期借入金の返済による支出	5,374,378	1,419,785
社債の発行による収入	196,877	692,283
社債の償還による支出	221,000	381,000
その他	36,405	1,597
財務活動によるキャッシュ・フロー	383,607	2,521,332
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	661,451	620,210
現金及び現金同等物の期首残高	4,876,782	5,538,234
現金及び現金同等物の期末残高	5,538,234	4,918,023

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

前連結会計年度(自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)

1 連結の範囲に関する事項

(1) 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FURVAL

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) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社

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であります。

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

該当事項はありません。

(2) 持分法を適用しない主要な非連結子会社又は関連会社

有限会社サンコーベース

(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 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。

4 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

有価証券

a 関係会社株式

移動平均法による原価法

b その他有価証券

時価のあるもの

決算期末日の市場価格等に基づく時価法(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)

時価のないもの

主として移動平均法による原価法

たな卸資産

通常の販売目的で保有するたな卸資産

- 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**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あります。

建物及び構築物 3～47年

機械装置及び運搬具 2～17年

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**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) 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。

(5) 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。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期的な投資からなっております。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項**消費税等の会計処理**

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。なお、控除対象外消費税等については、連結会計年度の期間費用としております。ただし、固定資産に係る控除対象外消費税等については、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。

当連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

1 連結の範囲に関する事項

(1) 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

(注) 株式会社カイトリーは、2021年11月18日付で株式会社FURVALから商号変更しております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社

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であります。

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

該当事項はありません。

(2) 持分法を適用しない主要な非連結子会社又は関連会社

有限会社サンコーベース

(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 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。

4 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

有価証券

a 関係会社株式

移動平均法による原価法

b その他有価証券

時価のあるもの

決算期末日の市場価格等に基づく時価法(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)

時価のないもの

主として移動平均法による原価法

たな卸資産

通常の販売目的で保有するたな卸資産

- 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

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あります。

建物及び構築物 2～47年

機械装置及び運搬具 2～17年

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

賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当連結会計年度に見合う分を計上しております。

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) 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。

(5) 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。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期的な投資からなっております。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。なお、控除対象外消費税等については、連結会計年度の期間費用としております。ただし、固定資産に係る控除対象外消費税等については、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。

(重要な会計上の見積り)

当連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

1 のれんの評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

のれん 1,543,357千円

(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財務諸表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財務諸表に計上した金額

販売用不動産 11,894,960千円

仕掛販売用不動産 3,404,826千円

(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財務諸表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。

(未適用の会計基準等)

前連結会計年度(自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)

(収益認識に関する会計基準等)

- ・「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)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2020年3月31日)

(1) 概要

収益認識に関する包括的な会計基準であります。収益は、次の5つのステップを適用し認識されます。

- ステップ1：顧客との契約を識別する。
- ステップ2：契約における履行義務を識別する。
- ステップ3：取引価格を算定する。
- ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する。
- ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

(2) 適用予定日

2022年11月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響はありません。

(時価の算定に関する会計基準等)

- ・「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準30号 2019年7月4日)
- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日)
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 2019年7月4日)
- ・「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)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日)

(1) 概要

国際的な会計基準の定めとの比較可能性を向上させるため、「時価の算定に関する会計基準」及び「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(以下「時価算定会計基準等」という。)が開発され、時価の算定方法に関するガイダンス等が定められました。時価算定会計基準等は次の項目の時価に適用されます。

- ・「金融機関に関する会計基準」における金融商品
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」におけるトレーディング目的で保有するたな卸資産

また「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」が改訂され、金融商品の時価レベルごとの内訳等の注記事項が定められました。

(2) 適用予定日

2022年11月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「時価の算定に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響はありません。

(会計上の見積りの開示に関する会計基準)

- ・「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)

(1) 概要

当年度の財務諸表に計上した金額が会計上の見積りによるもののうち、翌年度の財務諸表に重要な影響を及ぼすリスクがある項目における会計上の見積りの内容について、財務諸表利用者の理解に資する情報を開示することを目的とするものです。

(2) 適用予定日

2021年11月期の年度末から適用します。

(会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準)

- ・「会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 2020年3月31日)

(1) 概要

関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に、採用した会計処理の原則及び手続きの概要を示すことを目的とするものです。

(2) 適用予定日

2021年11月期の年度末から適用します。

当連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

(収益認識に関する会計基準等)

- ・「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)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日)

(1) 概要

収益認識に関する包括的な会計基準であります。収益は、次の5つのステップを適用し認識されます。

ステップ1：顧客との契約を識別する。

ステップ2：契約における履行義務を識別する。

ステップ3：取引価格を算定する。

ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

(2) 適用予定日

2022年11月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響はありません。

(時価の算定に関する会計基準等)

- ・「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準30号 2019年7月4日)
- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日)
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 2019年7月4日)
- ・「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)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日)

(1) 概要

国際的な会計基準の定めとの比較可能性を向上させるため、「時価の算定に関する会計基準」及び「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(以下「時価算定会計基準等」という。)が開発され、時価の算定方法に関するガイダンス等が定められました。時価算定会計基準等は次の項目の時価に適用されます。

- ・「金融機関に関する会計基準」における金融商品
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」におけるトレーディング目的で保有するたな卸資産

また「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」が改訂され、金融商品の時価レベルごとの内訳等の注記事項が定められました。

(2) 適用予定日

2022年11月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「時価の算定に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響はありません。

(表示方法の変更)

前連結会計年度(自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)を当連結会計年度の年度末に係る連結財務諸表から適用し、連結財務諸表に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度に係る内容については記載していません。

(追加情報)

前連結会計年度(自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積)

当社グループは、連結財務諸表の作成にあたり、新型コロナウイルス感染症の影響が当面の間継続するものと仮定し、会計上の見積りを検討しておりますが、現時点において当社グループへ重要な影響を与えるものではないと判断しております。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による影響は不確定要素が多く、感染拡大の状況や経済環境等が変化した場合には、当社グループの財政状態、経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

当連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積)

当社グループは、連結財務諸表の作成にあたり、新型コロナウイルス感染症の影響が当面の間継続するものと仮定し、会計上の見積りを検討しておりますが、現時点において当社グループへ重要な影響を与えるものではないと判断しております。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による影響は不確定要素が多く、感染拡大の状況や経済環境等が変化した場合には、当社グループの財政状態、経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(連結貸借対照表関係)

1 流動資産に計上している仕掛販売用不動産及び未成工事支出金の概要は、次のとおりであります。

(1)仕掛販売用不動産

販売目的で取得した中古区分所有マンションで、まだリフォームが完了していない土地及び建物、並びに建売販売予定で建設中の土地及び建物に対して支出した金額となります。

(2)未成工事支出金

注文住宅で建設中の新築建物に対して支出した金額となります。

2 有形固定資産の減価償却累計額

	前連結会計年度 (2020年11月30日)	当連結会計年度 (2021年11月30日)
有形固定資産の減価償却累計額	317,324千円	370,822千円
計	317,324千円	370,822千円

3 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。

	前連結会計年度 (2020年11月30日)	当連結会計年度 (2021年11月30日)
現金及び預金	60,000千円	80,000千円
販売用不動産	6,342,527 "	7,382,118 "
仕掛販売用不動産	1,613,382 "	2,714,784 "
建物及び構築物	145,232 "	139,393 "
土地	132,577 "	90,700 "
関係会社株式	62,100 "	62,100 "
投資その他資産(その他)	40,000 "	40,000 "
計	8,395,819千円	10,509,096千円

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)を担保に供しております。

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年11月30日)	当連結会計年度 (2021年11月30日)
短期借入金	6,924,549千円	9,772,965千円
1年内返済予定の長期借入金	627,532 "	681,772 "
長期借入金	2,909,581 "	2,518,914 "
計	10,461,662千円	12,973,651千円

4 連結子会社(株式会社ホームネット、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16行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく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。

	前連結会計年度 (2020年11月30日)	当連結会計年度 (2021年11月30日)
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	8,058,900千円	8,369,100千円
借入実行残高	3,853,189 "	5,052,030 "
差引額	4,205,710千円	3,317,069千円

5 財務制限条項

前連結会計年度(2020年11月30日)

- (1) 株式会社ホームネットの当座貸越契約(極度額3,000,000千円)には、以下の財務制限条項が付されています。
 - 貸借対照表(連結及び単体)の純資産額を直前期の純資産額の75%以上に維持すること。
 - 営業損益(連結及び単体)につき、損失とならないこと。
- (2) 株式会社ホームネットの貸出コミットメントライン契約(契約総額400,000千円)には、以下の財務制限条項が付されています。
 - 貸借対照表(単体)の純資産額を直前期又は2018年11月期の純資産額の75%以上に維持すること。
 - 当期損益(単体)につき、2期連続して損失とならないこと。
- (3) 株式会社ホームネットの貸出コミットメントライン契約(契約総額350,000千円)には、以下の財務制限条項が付されています。
 - 貸借対照表(単体)の純資産額を2019年11月期の純資産額の75%以上に維持すること。
 - 経常損益(単体)につき、2期連続して損失とならないこと。
- (4) 合同会社ホームネットパートナーズ2の借入金(借入金残高1,951,000千円)には、以下の財務制限条項が付されています。
 - 貸借対照表(単体)の純資産額を直前期の純資産額の80%以上に維持すること。
 - 経常損益(単体)につき、2期連続して損失とならないこと。(最初の判定は2021年11月決算期およびその直前の期を対象とする)

当連結会計年度(2021年11月30日)

- (1) 株式会社ホームネットの当座貸越契約(極度額3,000,000千円)には、以下の財務制限条項が付されています。
 - 貸借対照表(連結及び単体)の純資産額を直前期の純資産額の75%以上に維持すること。
 - 営業損益(連結及び単体)につき、損失とならないこと。
- (2) 株式会社ホームネットの貸出コミットメントライン契約(契約総額400,000千円)には、以下の財務制限条項が付されています。
 - 貸借対照表(単体)の純資産額を直前期又は2018年11月期の純資産額の75%以上に維持すること。
 - 当期損益(単体)につき、2期連続して損失とならないこと。
- (3) 株式会社ホームネットの貸出コミットメントライン契約(契約総額450,000千円)には、以下の財務制限条項が付されています。
 - 貸借対照表(単体)の純資産額を2020年11月期の純資産額の75%以上に維持すること。
 - 経常損益(単体)につき、2期連続して損失とならないこと。
- (4) 株式会社ホームネットの借入金(借入金残高283,800千円)には、以下の財務制限条項が付されています。
 - 貸借対照表(単体)の純資産額を直前期の純資産額の80%以上に維持すること。
 - 経常損益(単体)につき、2期連続して損失とならないこと。
- (5) 株式会社ホームネットの借入金(借入金残高200,000千円)には、以下の財務制限条項が付されています。
 - 貸借対照表(単体)の純資産額を2020年11月期の純資産額の75%以上に維持すること。
 - 経常損益(単体)につき、2期連続して損失とならないこと。
- (6) 合同会社ホームネットパートナーズ2の借入金(借入金残高1,621,000千円)には、以下の財務制限条項が付されています。
 - 貸借対照表(単体)の純資産額を直前期の純資産額の80%以上に維持すること。
 - 経常損益(単体)につき、2期連続して損失とならないこと。(最初の判定は2021年11月決算期およびその直前の期を対象とする)

(連結損益計算書関係)

- 1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれており
ます。

	前連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)
たな卸資産評価損	34,520千円	14,707千円

- 2 販売費及び一般管理費のうち主要な項目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)
販売手数料	472,372千円	521,471千円
給与手当	712,294 "	774,861 "
賞与引当金繰入額		4,143 "
退職給付費用	5,034 "	3,193 "

- 3 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)
機械装置及び運搬具	291千円	千円
計	291千円	千円

- 4 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)
機械装置及び運搬具	672千円	19千円
計	672千円	19千円

- 5 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)
建物及び構築物	555千円	14,616千円
機械装置及び運搬具	36千円	0千円
その他	61千円	1,177千円
計	653千円	15,793千円

6 減損損失

前連結会計年度(自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)

当連結会計年度において、以下の資産グループについて減損損失を計上しております。

用途	場所	種類	金額(千円)
介護事業用オフィス	秋田県横手市	建物及び構築物	4,416

当社グループは、資産のグルーピングに際し、主に管理会計上の区分をキャッシュ・フローを生み出す最小の単位として捉え、その単位を基礎にグルーピングする方法を採用しております。

子会社である株式会社サンコーホームの介護事業について、事業譲渡契約を締結したことから、当該事業に係る資産の帳簿価額を回収可能価額まで減損致しました。回収可能価額は正味売却価額で算定し、正味売却価額は事業譲渡契約を基に算定しております。

当連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

該当事項はありません。

7 投資有価証券償還損は、仕組債の基準価額の変動による償還時における損失であります。

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

(千円)

	前連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	481	187
組替調整額		
税効果調整前	481	187
税効果額	158	61
その他有価証券評価差額金	323	126
その他の包括利益合計	323	126

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	1,088,000		60,000	1,028,000
A種優先株式(株)	136,000			136,000

(注) 1. 普通株式の減少60,000株は、株式会社ホームネットによる自己株式の消却による減少であります。

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が、上記は当該株式分割前の株式数で記載しております。

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	60,000		60,000	

(注) 普通株式の減少60,000株は、株式会社ホームネットによる自己株式の消却による減少であります。

3 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(千円)
			当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	第1回新株予約権	普通株式	15,000			15,000	276
	第2回新株予約権(注)	普通株式	8,500		1,500	7,000	
	第3回新株予約権	普通株式	36,720			36,720	36
合計			60,220		1,500	58,720	312

(注) 第2回新株予約権の減少1,500株は、権利失効によるものであります。

4 配当に関する事項

(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、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	1,028,000			1,028,000
A種優先株式(株)	136,000			136,000

(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が、上記は当該株式分割前の株式数で記載しております。

2 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

3 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(千円)
			当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	第1回新株予約権	普通株式	15,000			15,000	276
	第2回新株予約権	普通株式	7,000			7,000	
	第3回新株予約権	普通株式	36,720			36,720	36
	第4回新株予約権 (注)1、2	普通株式		36,210		36,210	869
合計			58,720	36,210		94,930	1,181

(注) 1. 第4回新株予約権の増加は、新株予約権の発行によるものであります。

2. 第4回新株予約権は、権利行使期間の初日が到来していません。

4 配当に関する事項

(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、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

該当事項はありません。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)
現金及び預金	5,948,298千円	5,348,091千円
預入期間が3か月を超える定期預金	410,064 "	430,067 "
現金及び現金同等物	5,538,234千円	4,918,023千円

(リース取引関係)

前連結会計年度(自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)

重要性が乏しいため省略しております。

当連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

重要性が乏しいため省略しております。

(金融商品関係)

前連結会計年度(自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)

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、一時的な余資は安全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

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、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません((注2)を参照ください。)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	5,948,298	5,948,298	
(2) 売掛金	35,189	35,189	
(3) 投資有価証券(上場株式等)	2,844	2,844	
資産計	5,986,333	5,986,333	
(1) 買掛金	970,089	970,089	
(2) 短期借入金	7,478,429	7,478,429	
(3) 未払法人税等	63,069	63,069	
(4) 社債(1)	917,000	913,171	3,828
(5) 長期借入金(2)	6,115,452	6,103,039	12,413
負債計	15,544,040	15,527,799	16,241

(1) 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。

(2) 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) 金融商品の時価の算定方法並びに投資有価証券に関する事項
資 産

(1) 現金及び預金、(2) 売掛金

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

(3) 投資有価証券(上場株式等)

時価について、取引所の価格によっております。

負 債

(1) 買掛金、(2) 短期借入金、(3) 未払法人税等

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

(4) 社債

社債の時価については、元利金の合計額を、新規に同様の社債発行を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(5) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映していることから、時価は帳簿価額に近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分	当連結会計年度 (2020年11月30日)
投資有価証券(非上場株式)	27,872
関係会社株式(非上場株式)	62,100

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「(3) 投資有価証券(上場株式等)」には含めておりません。

(注3) 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	5,948,298			
売掛金	35,189			
合計	5,983,488			

(注4) 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

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	7,478,429					
社債	334,000	251,000	194,000	94,000	14,000	30,000
長期借入金	1,210,890	1,155,527	1,159,221	984,484	817,840	787,490
合計	9,023,319	1,406,527	1,353,221	1,078,484	831,840	817,490

当連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

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、一時的な余資は安全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

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、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません((注2)を参照ください。)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	5,348,091	5,348,091	
(2) 売掛金	26,640	26,640	
(3) 投資有価証券(上場株式等)	3,152	3,152	
資産計	5,377,884	5,377,884	
(1) 買掛金	1,296,144	1,296,144	
(2) 短期借入金	10,346,665	10,346,665	
(3) 未払法人税等	520,616	520,616	
(4) 社債(1)	1,236,000	1,235,519	480
(5) 長期借入金(2)	5,455,667	5,441,533	14,133
負債計	18,855,094	18,840,479	14,614

(1) 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。

(2) 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) 金融商品の時価の算定方法並びに投資有価証券に関する事項
資 産

(1) 現金及び預金、(2) 売掛金

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

(3) 投資有価証券(上場株式等)

時価について、取引所の価格によっております。

負 債

(1) 買掛金、(2) 短期借入金、(3) 未払法人税等

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

(4) 社債

社債の時価については、元利金の合計額を、新規に同様の社債発行を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(5) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映していることから、時価は帳簿価額に近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分	当連結会計年度 (2021年11月30日)
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

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「(3) 投資有価証券(上場株式等)」には含めておりません。

(注3) 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	5,348,091			
売掛金	26,640			
合計	5,374,732			

(注4) 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

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	10,346,665					
社債	410,000	358,000	314,000	74,000	64,000	16,000
長期借入金	1,276,435	1,280,129	1,291,453	760,160	464,208	383,282
合計	12,033,100	1,638,129	1,605,453	834,160	528,208	399,282

(有価証券関係)

前連結会計年度(2020年11月30日)

その他有価証券

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度(2021年11月30日)

その他有価証券

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(退職給付関係)

前連結会計年度(2020年11月30日)

1. 採用している退職給付制度の概要

一部の連結子会社は、従業員の退職給付に充てるため、非積立型の確定給付制度を採用しており、簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しております。

2. 確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

退職給付に係る負債の期首残高	37,280千円
退職給付費用	7,368 "
退職給付の支払額	890 "
退職給付に係る負債の期末残高	43,758 "

(2) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

非積立型制度の退職給付債務	43,758千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	43,758 "

退職給付に係る負債	43,758千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	43,758 "

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用	7,368千円
----------------	---------

当連結会計年度(2021年11月30日)

1. 採用している退職給付制度の概要

一部の連結子会社は、従業員の退職給付に充てるため、非積立型の確定給付制度を採用しており、簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しております。

2. 確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

退職給付に係る負債の期首残高	43,758千円
退職給付費用	4,510 "
退職給付の支払額	5,718 "
退職給付に係る負債の期末残高	42,550 "

(2) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

非積立型制度の退職給付債務	42,550千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	42,550 "

退職給付に係る負債	42,550千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	42,550 "

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用	4,510千円
----------------	---------

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)

1. スtock・オプションにかかる費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	第1回新株予約権	第2回新株予約権
会社名	提出会社	提出会社
決議年月日(注)1	2015年10月27日	2015年11月24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
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 25,500株
付与日	2020年11月16日	2020年11月16日
権利確定条件	(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。
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

(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、株式会社ホームネットにおける新株予約権の付与時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. 「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (2) 新株予約権等の状況 スtockオプション制度の内容」の「新株予約権の行使の条件」に記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

ストック・オプションの数

	第1回新株予約権	第2回新株予約権
会社名	提出会社	提出会社
決議年月日(注)1	2015年10月27日	2015年11月24日
権利確定前(株)		
前連結会計年度末		
付与		
失効		
権利確定		
未確定残		
権利確定後(株)		
前連結会計年度末	45,000	25,500
権利確定		
権利行使		
失効		4,500
未行使残	45,000	21,000

(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. 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。

単価情報

	第1回新株予約権	第2回新株予約権
会社名	提出会社	提出会社
決議年月日(注)1	2015年10月27日	2015年11月24日
権利行使価格(円)(注)2	300	300
行使時平均株価(円)		
付与日における公正な評価単価(株)		

(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. 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)による分割後の価格に換算して記載しております。

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

ストック・オプションを付与した時点においては、当社は未公開企業であるため、ストック・オプションの公正な評価単価を見積もる方法に代え、ストック・オプションの単位当たりの本源的価値を見積もる方法によっております。また、単位当たりの本源的価値の基礎となる自社の株式の評価方法は、ディスカウント・キャッシュ・フロー法により算定した価格を用いております。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

5. スtock・オプションの単位当たりの本源的価値により算定を行う場合の当連結会計年度末における本源的価値の合計額及び当連結会計年度において権利行使されたStock・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

当連結会計年度末における本源的価値の合計額	5,598千円
当連結会計年度において権利行使されたStock・オプションの 権利行使日における本源的価値の合計額	千円

当連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

1. Stock・オプションにかかる費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

2. Stock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) Stock・オプションの内容

第1回及び第2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)	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Stock・オプションの数(株) (注)2	普通株式 45,000株	普通株式 21,000株	普通株式 108,630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)3	(注)3	(注)3
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. 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。

3. 「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (2) 新株予約権等の状況」の「新株予約権の行使の条件」に記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

ストック・オプションの数

	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
権利確定前(株)			
前連結会計年度末			
付与			108,630
失効			
権利確定			
未確定残			108,630
権利確定後(株)			
前連結会計年度末	45,000	21,000	
権利確定			
権利行使			
失効			
未行使残	45,000	21,000	

(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. 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。

単価情報

	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
権利行使価格(円)	300 (注)2	300 (注)2	1,629 (注)2
行使時平均株価(円)			
付与日における公正な評価単価(株)			

(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. 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)による分割後の価格に換算して記載しております。

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

ストック・オプションを付与した時点においては、当社は未公開企業であるため、ストック・オプションの公正な評価単価を見積もる方法に代え、ストック・オプションの単位当たりの本源的価値を見積もる方法によっております。また、単位当たりの本源的価値の基礎となる自社の株式の評価方法は、ディスカウント・キャッシュ・フロー法により算定した価格を用いております。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

5. スtock・オプションの単位当たりの本源的価値により算定を行う場合の当連結会計年度末における本源的価値の合計額及び当連結会計年度において権利行使されたStock・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

当連結会計年度末における本源的価値の合計額	22,494千円
当連結会計年度において権利行使されたStock・オプションの 権利行使日における本源的価値の合計額	千円

(税効果会計関係)

前連結会計年度(2020年11月30日)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	当連結会計年度 (2020年11月30日)
繰延税金資産	
未払費用	54,533千円
役員退職慰労引当金	97,034 "
たな卸資産評価損	10,746 "
未払事業税	5,952 "
退職給付に係る負債	14,967 "
税務上の繰越欠損金(注)2	43,153 "
その他	27,433 "
繰延税金資産小計	253,821千円
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)2	"
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	102,149 "
評価性引当額小計(注)1	102,149 "
繰延税金資産合計	151,671千円
繰延税金負債	
未収還付事業税	7,601 "
資産除去債務に対応する除去費用	2,215 "
その他	2,065 "
繰延税金負債合計	11,883 "
繰延税金資産純額	139,788千円

(注) 1. 評価性引当額が33,758千円減少しております。これは主に連結子会社合同会社ホームネットパートナーズ及び合同会社ホームネットパートナーズ2における税務上の繰越欠損金について、将来の課税所得の見込みにより、回収可能性を見直した結果、税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額が減少したことによるものであります。

2. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)	合計 (千円)
税務上の繰越欠損金(a)						43,153	43,153
評価性引当額(b)							
繰延税金資産						43,153	43,153

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(b) 税務上の繰越欠損金については、将来の課税所得の見込みにより、回収可能と判断した部分については評価性引当額を認識しておりません。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となつた主要な項目別の内訳

	当連結会計年度 (2020年11月30日)
法定実効税率 (調整)	34.59%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.14%
住民税均等割	1.20%
のれん償却額	7.40%
評価性引当額の増減	4.10%
連結子会社との税率差異	2.28%
その他	0.53%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	37.48%

当連結会計年度(2021年11月30日)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	当連結会計年度 (2021年11月30日)
繰延税金資産	
未払費用	36,564千円
役員退職慰労引当金	63,117 "
たな卸資産評価損	10,802 "
未払事業税	30,180 "
退職給付に係る負債	14,553 "
税務上の繰越欠損金(注)2	51,915 "
その他	34,153 "
繰延税金資産小計	241,287千円
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)2	12,005 "
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	68,232 "
評価性引当額小計(注)1	80,237 "
繰延税金資産合計	161,050千円
繰延税金負債	
資産除去債務に対応する除去費用	1,691 "
その他	2,652 "
繰延税金負債合計	4,344 "
繰延税金資産純額	156,706千円

(注) 1. 評価性引当額が21,912千円減少しております。これは主に連結子会社株式会社サンコーホームにおける将来減算一時差異に係る評価性引当額が減少したことによるものであります。

2. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)	合計 (千円)
税務上の繰越欠損金(a)						51,915	51,915
評価性引当額(b)						12,005	12,005
繰延税金資産						39,910	39,910

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(b) 税務上の繰越欠損金については、将来の課税所得の見込みにより、回収可能と判断した部分については評価性引当額を認識しておりません。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となっ

た主要な項目別の内訳

	当連結会計年度 (2021年11月30日)
法定実効税率	34.59%
(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.17%
住民税均等割	0.73%
のれん償却額	3.69%
評価性引当額の増減	1.33%
留保金課税	4.40%
連結子会社との税率差異	3.12%
給与等の引上げ及び設備投資を行った場合の税額控除	1.65%
その他	0.16%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	37.33%

(企業結合等関係)

前連結会計年度(自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)

共通支配下の取引等

(単独株式移転による純粋持株会社の設立)

1 取引の概要

株式会社ホームネットは、2020年11月16日付で単独株式移転により、完全親会社である株式会社ホームネットホールディングス(現株式会社property technologies)を設立しております。

(1) 結合当事企業の名称及び事業の内容

名称：株式会社ホームネット

事業の内容：中古マンションリノベーション事業及びそれに附帯又は関連する業務

(2) 企業結合日

2020年11月16日

(3) 企業結合の法的形式

単独株式移転による持株会社設立

(4) 結合後企業の名称

株式会社ホームネットホールディングス

(5) 企業結合の目的

グループの経営の監督と戦略立案機能の強化、事業会社への責任と権限の委譲による意思決定の迅速化、更なる事業領域および業容拡大に適したグループ経営体制の構築を実現するため、株式移転による持株会社体制への移行を実施致しました。

2 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 2019年1月16日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日)に基づき、「共通支配下の取引」として会計処理しております。

当連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

前連結会計年度(自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)

重要性が乏しいため記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

重要性が乏しいため記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)

賃貸等不動産の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

賃貸等不動産の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前連結会計年度(自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)

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

当連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

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

【関連情報】

前連結会計年度(自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)

1 製品及びサービスごとの情報

(単位：千円)

	中古住宅再生	戸建住宅	その他	計
外部顧客への売上高	16,946,249	8,861,370	655,536	26,463,156

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

1 製品及びサービスごとの情報

(単位：千円)

	中古住宅再生	戸建住宅	その他	計
外部顧客への売上高	20,081,835	8,985,970	476,107	29,543,914

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)

当社グループは、単一セグメントであるため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)

当社グループは、単一セグメントであるため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

当社グループは、単一セグメントであるため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度(自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る)等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	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 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び個人 主要株主	濱中 雄大			当社代表 取締役	(被所有) 直接 87.46		子会社銀行 借入に対する 債務被保証(注)2	133,621		
							子会社不動産 賃貸借契約 に対する 債務被保証 (注)3	12,794		

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 1. 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. 子会社である株式会社ホームネットの金融機関からの借入に対して、当社代表取締役濱中雄大より連帯保証を受けております。取引金額には債務被保証の当連結会計年度末残高を記載しております。なお、保証料の支払は行っておりません。

3. 子会社である株式会社ホームネットの支店事務所の賃貸借契約に対して、当社代表取締役濱中雄大より連帯保証を受けております。取引金額には当連結会計年度の賃借料等を記載しております。なお、保証料の支払は行っておりません。

当連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る)等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	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 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び個人 主要株主	濱中 雄大			当社代表 取締役	(被所有) 直接 87.46		子会社銀行 借入に対する 債務被保証(注)2	1,647		
							子会社不動産 賃貸借契約 に対する 債務被保証 (注)3	10,839		

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 1. 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. 子会社である株式会社ホームネットの金融機関からの借入に対して、当社代表取締役濱中雄大より連帯保証を受けております。取引金額には債務被保証の当連結会計年度末残高を記載しております。なお、保証料の支払は行っておりません。

3. 子会社である株式会社ホームネットの支店事務所の賃貸借契約に対して、当社代表取締役濱中雄大より連帯保証を受けております。取引金額には当連結会計年度の賃借料等を記載しております。なお、保証料の支払は行っておりません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)
1株当たり純資産額	722.52円	1,029.37円
1株当たり当期純利益	147.37円	296.36円

- (注) 1. 前連結会計年度の期中平均株式数は、当社が2020年11月16日に株式移転によって設立された会社であるため、会社設立前の2019年12月1日から2020年11月15日までの期間に関しては、株式会社ホームネットの期中平均株式数に株式移転比率を乗じた数値を用いて計算しております。
2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。
3. 当社は、2022年5月23日付で普通株式及びA種優先株式1株につき3株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。
4. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (2020年11月30日)	当連結会計年度 (2021年11月30日)
純資産の部の合計額(千円)	3,337,387	4,373,261
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	1,109,121	1,198,695
(うち新株予約権)(千円)	(312)	(1,181)
(うちA種優先株式)(千円)	(1,000,008)	(1,000,008)
(うちA種優先株式の残余財産分配請求金額に係る利息加算額)(千円)	(108,800)	(197,505)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	2,228,266	3,174,566
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	3,084,000	3,084,000

- (注) A種優先株式は、残余財産分配について普通株式より優先される株式であるため、1株当たり純資産額の算定にあたって、A種優先株式に優先して配分される残余財産額を純資産の部の合計額から控除しております。

5. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	514,615	1,034,878
普通株主に帰属しない金額(千円)		
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	514,615	1,034,878
期中平均株式数(株)	3,492,000	3,492,000
(うち普通株式数(株))	(3,084,000)	(3,084,000)
(うちA種優先株式数(株))	(408,000)	(408,000)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要		

- (注) A種優先株式は、剰余金の配当請求権について普通株式と同等の権利を有しているため、普通株式と同等の株式としております。

(重要な後発事象)

前連結会計年度(自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

1. 株式分割

当社は、2022年4月20日開催の取締役会決議に基づき、以下の通り株式分割を行っております。

(1) 株式分割の目的

将来的な株式の流動性向上と機動的な資本政策の遂行を可能とするため、株式を分割いたしました。

(2) 株式分割の概要

分割の方法

2022年5月19日を基準日として、同日17時時点の株主名簿に記載又は記録された株主の有する普通株式及びA種優先株式を1株につき3株の割合で分割いたしました。

分割により増加する普通株式の株式数

株式分割前の発行済株式総数	1,028,000株
株式分割により増加する株式数	2,056,000株
株式分割後の発行済株式総数	3,084,000株
株式分割後の発行可能株式総数	6,000,000株

分割により増加するA種優先株式の株式数

株式分割前の発行済株式総数	136,000株
株式分割により増加する株式数	272,000株
株式分割後の発行済株式総数	408,000株
株式分割後の発行可能株式総数	408,000株

株式分割の効力発生日

2022年5月23日

1株当たり情報に及ぼす影響

「1株当たり情報」は、当該株式分割が前連結会計年度の期首に行われたと仮定して算出しており、これによる影響については、当該箇所に反映されております。

2. A種優先株式の取得及び消却

当社は、2022年7月15日開催の取締役会において当社のA種優先株式のすべてを取得するための一連の手続きについて決議し、2022年8月5日の臨時株主総会決議を得て、同日付で以下の通りA種優先株式すべてを取得しております。

また、当社が取得したA種優先株式は、2022年8月5日付で会社法第178条に基づきすべて消却しております。

(1) 金銭の交付による優先株式取得

取得した株式の種類	A種優先株式
取得した株式の総数	102,000株
取得と引換えに交付した金銭の総額	500,004,000円

(2) 普通株式の交付による優先株式取得

取得した株式の種類	A種優先株式
取得した株式の総数	306,000株
取得と引換えに交付した普通株式の総数	630,151株
交付後の発行済株式総数	3,714,151株

3. 定款の一部変更

当社は、上記株式分割とA種優先株式の取得及び消却に伴い、当社定款の発行可能株式総数を変更するとともに、A種優先株式に関する規定を削除しております。

(1) 株式分割による発行可能株式総数の変更

2022年5月19日開催の臨時株主総会決議に基づき、同日付で以下の定款変更を実施しております。

変更前	変更案
(発行可能株式総数) 第5条 当社の発行可能株式総数は213万6,000株とし、普通株式の発行可能種類株式総数は200万株、A種優先株式の発行可能種類株式総数は13万6,000株とする。	(発行可能株式総数) 第5条 当社の発行可能株式総数は640万8,000株とし、普通株式の発行可能種類株式総数は600万株、A種優先株式の発行可能種類株式総数は40万8,000株とする。

(2) A種優先株式の取得及び消却による発行可能株式総数の変更とA種優先株式に関する規定の削除

2022年8月5日開催の臨時株主総会決議に基づき、同日付で以下の定款変更を実施しております。

変更前	変更案
(発行可能株式総数) 第5条 当社の発行可能株式総数は640万8,000株とし、普通株式の発行可能種類株式総数は600万株、A種優先株式の発行可能種類株式総数は40万8,000株とする。	(発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は640万8,000株とする。
第3章 A種優先株式 (略)	削除

【注記事項】

(会計方針の変更等)

当第3四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)	
(収益認識に関する会計基準等の適用) 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。 収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っておりますが、当第3四半期連結累計期間の損益及び期首利益剰余金に与える影響はありません。	
(時価の算定に関する会計基準等の適用) 「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。なお、四半期連結財務諸表に与える影響はありません。	

(四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

当第3四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)	
(税金費用の計算) 税金費用については、当第3四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。	

(追加情報)

当第3四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)	
(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り) 当四半期連結財務諸表の作成にあたり、新型コロナウイルス感染症の影響が当面の間継続するものと仮定し、会計上の見積りを検討しておりますが、現時点において当社グループへ重要な影響を与えるものではないと判断しております。ただし、今後の状況の変化により、当四半期連結会計期間以降に重要な影響を及ぼす可能性があります。	

(四半期連結貸借対照表関係)

連結子会社(株式会社ホームネット、株式会社ファーストホーム、株式会社サンコーホーム)においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行20行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。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。

当第3四半期連結会計期間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。

当第3四半期連結会計期間 (2022年8月31日)	
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	10,234,750千円
借入実行残高	8,039,684 〃
差引額	2,195,065千円

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間における減価償却費(のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。)及びのれんの償却額は、次のとおりであります。

当第3四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)	
減価償却費	75,763千円

のれんの償却額 132,138 "

(株主資本等関係)

当第3四半期連結累計期間(自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)

1 配当金支払額

該当事項はありません。

2 基準日が当第3四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期連結会計期間の末日
後となるもの

該当事項はありません。

3 株主資本の著しい変動

(自己株式の取得及び消却)

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。

この結果、当第3四半期連結累計期間において、資本剰余金が500,004千円減少しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当第3四半期連結累計期間(自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)

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

(収益認識関係)

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

当第3四半期連結累計期間(自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)

	KAITRY事業
中古住宅再生	19,380,694
戸建住宅	6,683,092
その他	317,652
顧客との契約から生じる収益	26,381,440
その他の収益	87,582
外部顧客への売上高	26,469,022

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)
1株当たり四半期純利益	242.02円
(算定上の基礎)	
親会社株主に帰属する四半期純利益(千円)	850,430
普通株主に帰属しない金額(千円)	
普通株式に係る親会社株主に帰属する 四半期純利益(千円)	850,430
期中平均株式数(株)	3,513,891
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 四半期純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前 連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	

(注) 1. 当社は2022年5月23日付で普通株式及びA種優先株式1株につき3株の割合で株式分割を行っております。当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり四半期純利益を算定しております。

2. 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】(2021年11月30日現在)

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
株式会社ホーム ネット	第5回無担保社債	2016年 3月25日	100,000 (100,000)		0.32	なし	2021年 3月25日
"	第6回無担保社債	2016年 10月25日	20,000 (20,000)		0.35	なし	2021年 10月25日
"	第7回無担保社債	2016年 12月5日	15,000 (10,000)		0.50	なし	2021年 12月3日
"	第8回無担保社債	2016年 12月14日	30,000 (20,000)	10,000 (10,000)	0.15	なし	2021年 12月14日
"	第9回無担保社債	2016年 12月16日	100,000	100,000 (100,000)	0.70	なし	2021年 12月16日
"	第10回無担保社債	2016年 12月26日	30,000 (20,000)	10,000 (10,000)	0.40	なし	2021年 12月24日
"	第11回無担保社債	2018年 7月31日	36,000 (36,000)		0.675	なし	2021年 7月30日
"	第12回無担保社債	2019年 6月20日	66,000 (34,000)	32,000 (32,000)	0.30	なし	2022年 6月20日
"	第13回無担保社債	2019年 7月25日	80,000 (20,000)	60,000 (20,000)	0.25	なし	2024年 7月25日
"	第14回無担保社債	2019年 9月30日	240,000 (60,000)	180,000 (60,000)	0.19	なし	2024年 9月30日
"	第15回無担保社債	2020年 1月27日	100,000	100,000	0.17	なし	2023年 1月27日
"	第16回無担保社債	2020年 8月25日	100,000 (14,000)	86,000 (14,000)	0.07	なし	2027年 8月25日
"	第17回無担保社債	2021年 3月25日		168,000 (64,000)	0.07	なし	2024年 3月25日
"	第18回無担保社債	2021年 4月26日		90,000 (20,000)	0.23	なし	2026年 4月26日
"	第19回無担保社債	2021年 9月27日		200,000 (40,000)	0.16	なし	2024年 9月27日
"	第20回無担保社債	2021年 10月29日		200,000 (40,000)	0.10	なし	2026年 10月29日
合計			917,000 (334,000)	1,236,000 (410,000)			

(注) 1. ()内書は、1年内の償還予定額であります。

2. 連結決算日後5年内における1年ごとの償還予定額の総額は以下のとおりであります。

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
410,000	358,000	314,000	74,000	64,000

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	7,478,429	10,346,665	1.5	
1年以内に返済予定の長期借入金	1,210,870	1,276,435	1.0	
1年以内に返済予定のリース債務	712	712		
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	4,904,582	4,179,232	1.0	2022年12月～ 2038年1月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	1,485	772		2022年12月～ 2023年12月
合計	13,596,079	15,803,817		

(注) 1. 「平均利率」については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

なお、リース債務については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、「平均利率」を記載しておりません。

2. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年内における1年ごとの返済予定額の総額は以下のとおりです。

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	1,280,129	1,291,453	760,160	464,208
リース債務	712	59		

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2020年11月30日)	当事業年度 (2021年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金		24,121
前払費用		1,048
その他		11,186
流動資産合計		36,356
固定資産		
無形固定資産		
商標権		2,800
ソフトウェア		30,857
無形固定資産合計		33,657
投資その他の資産		
関係会社株式	3,177,089	3,177,089
その他の関係会社有価証券	2,000	2,000
投資その他の資産合計	3,179,089	3,179,089
固定資産合計	3,179,089	3,212,747
資産合計	3,179,089	3,249,103

(単位:千円)

	前事業年度 (2020年11月30日)	当事業年度 (2021年11月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金		50,000
未払金	1,390	16,747
未払費用		132
未払法人税等	79	950
未払消費税等		10,127
預り金		2,874
流動負債合計	1,469	80,831
負債合計	1,469	80,831
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
資本剰余金		
その他資本剰余金	3,078,777	3,078,777
資本剰余金合計	3,078,777	3,078,777
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,469	11,686
利益剰余金合計	1,469	11,686
株主資本合計	3,177,307	3,167,090
新株予約権	312	1,181
純資産合計	3,177,620	3,168,272
負債純資産合計	3,179,089	3,249,103

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年11月16日 至 2020年11月30日)	当事業年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)
営業収益		1 214,956
営業費用	1,2 1,390	1,2 224,223
営業損失()	1,390	9,267
営業外収益		
受取利息及び受取配当金		0
営業外収益合計		0
経常損失()	1,390	9,267
税引前当期純損失()	1,390	9,267
法人税、住民税及び事業税	79	950
法人税等合計	79	950
当期純損失()	1,469	10,217

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2020年11月16日 至 2020年11月30日)

(単位：千円)

	株主資本					株主資本 合計	新株予約権	純資産合計
	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								
当期変動額								
株式移転による増加	100,000	3,078,777	3,078,777			3,178,777		3,178,777
当期純損失()				1,469	1,469	1,469		1,469
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)							312	312
当期変動額合計	100,000	3,078,777	3,078,777	1,469	1,469	3,177,307	312	3,177,620
当期末残高	100,000	3,078,777	3,078,777	1,469	1,469	3,177,307	312	3,177,620

当事業年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

(単位：千円)

	株主資本					株主資本 合計	新株予約権	純資産合計
	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	1,469	1,469	3,177,307	312	3,177,620
当期変動額								
当期純損失()				10,217	10,217	10,217		10,217
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)							869	869
当期変動額合計				10,217	10,217	10,217	869	9,348
当期末残高	100,000	3,078,777	3,078,777	11,686	11,686	3,167,090	1,181	3,168,272

【注記事項】

(重要な会計方針)

前事業年度(自 2020年11月16日 至 2020年11月30日)

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 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

当事業年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

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 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

(重要な会計上の見積り)

当事業年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

前事業年度(自 2020年11月16日 至 2020年11月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)を当事業年度の年度末に係る財務諸表から適用し、財務諸表に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前事業年度に係る内容については記載しておりません。

(貸借対照表関係)

関係会社に対する金銭債権及び金銭債務(区分表示されたものを除く)

	前事業年度 (2020年11月30日)	当事業年度 (2021年11月30日)
短期金銭債権	千円	11,186千円
短期金銭債務	563 "	50,000 "

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2020年11月16日 至 2020年11月30日)	当事業年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)
営業取引による取引高		
営業収益	千円	214,956千円
営業費用	563 "	800 "

2 営業費用のうち主要な費目及び金額並びにおおよその割合

	前事業年度 (自 2020年11月16日 至 2020年11月30日)	当事業年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)
役員報酬	千円	81,954千円
給与手当	500 "	41,911 "
租税公課	774 "	283 "
支払手数料	51 "	43,652 "
減価償却費	"	16,109 "

当社は持株会社であるため、全て一般管理費で計上しております。

(有価証券関係)

前事業年度(2020年11月30日)

子会社株式及びその他の関係会社有価証券(貸借対照表計上額は子会社株式3,177,089千円、その他の関係会社有価証券2,000千円)は、市場価格がなく時価を把握することが極めて困難と認められるため、記載しておりません。

当事業年度(2021年11月30日)

子会社株式及びその他の関係会社有価証券(貸借対照表計上額は子会社株式3,177,089千円、その他の関係会社有価証券2,000千円)は、市場価格がなく時価を把握することが極めて困難と認められるため、記載しておりません。

(税効果会計関係)

前事業年度(2020年11月30日)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	当事業年度 (2020年11月30日)
繰延税金資産	
税務上の繰越欠損金	480千円
繰延税金資産小計	480千円
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	480 "
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	"
評価性引当額小計	480 "
繰延税金資産合計	千円
繰延税金資産純額	千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

税引前当期純損失を計上しているため、記載を省略しております。

当事業年度(2021年11月30日)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	当事業年度 (2021年11月30日)
繰延税金資産	
税務上の繰越欠損金	3,685千円
繰延税金資産小計	3,685千円
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	3,685 "
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	"
評価性引当額小計	3,685 "
繰延税金資産合計	千円
繰延税金資産純額	千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

税引前当期純損失を計上しているため、記載を省略しております。

(企業結合等関係)

前事業年度(自 2020年11月16日 至 2020年11月30日)

共通支配下の取引等

(単独株式移転による純粋持株会社の設立)

連結財務諸表「注記事項(企業結合等関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

当事業年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

該当事項はありません。

(重要な後発事象)

前事業年度(自 2020年11月16日 至 2020年11月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

1. 株式分割

当社は、2022年4月20日開催の取締役会決議に基づき、以下の通り株式分割を行っております。

(1) 株式分割の目的

将来的な流動性向上と機動的な資本政策の遂行を可能とするため、株式を分割いたしました。

(2) 株式分割の概要

分割の方法

2022年5月19日を基準日として、同日17時時点の株主名簿に記載又は記録された株主の有する普通株式及びA種優先株式を1株につき3株の割合で分割いたしました。

分割により増加する普通株式の株式数

株式分割前の発行済株式総数 1,028,000株

株式分割により増加する株式数 2,056,000株

株式分割後の発行済株式総数 3,084,000株

株式分割後の発行可能株式総数 6,000,000株

分割により増加するA種優先株式の株式数

株式分割前の発行済株式総数 136,000株

株式分割により増加する株式数 272,000株

株式分割後の発行済株式総数 408,000株

株式分割後の発行可能株式総数 408,000株

株式分割の効力発生日

2022年5月23日

1株当たり情報に及ぼす影響

「1株当たり情報」は、当該株式分割が前事業年度の期首に行われたと仮定して算出しており、これによる影響については、当該箇所に反映されております。

2. A種優先株式の取得及び消却

当社は、2022年7月15日開催の取締役会において当社のA種優先株式のすべてを取得するための一連の手続きについて決議し、2022年8月5日の臨時株主総会決議を得て、同日付で以下の通りA種優先株式すべてを取得しております。

また、当社が取得したA種優先株式は、2022年8月5日付で会社法第178条に基づきすべて消却しております。

(1) 金銭の交付による優先株式取得

取得した株式の種類 A種優先株式

取得した株式の総数 102,000株

取得と引換えに交付した金銭の総額 500,004,000円

(2) 普通株式の交付による優先株式取得

取得した株式の種類 A種優先株式

取得した株式の総数 306,000株

取得と引換えに交付した普通株式の総数 630,151株

交付後の発行済株式総数 3,714,151株

3. 定款の一部変更

当社は、上記株式分割とA種優先株式の取得及び消却に伴い、当社定款の発行可能株式総数を変更するとともに、A種優先株式に関する規定を削除しております。

(1) 株式分割による発行可能株式総数の変更

2022年5月19日開催の臨時株主総会決議に基づき、同日付で以下の定款変更を実施しております。

変更前	変更案
(発行可能株式総数) 第5条 当社の発行可能株式総数は213万6,000株とし、普通株式の発行可能種類株式総数は200万株、A種優先株式の発行可能種類株式総数は13万6,000株とする。	(発行可能株式総数) 第5条 当社の発行可能株式総数は640万8,000株とし、普通株式の発行可能種類株式総数は600万株、A種優先株式の発行可能種類株式総数は40万8,000株とする。

(2) A種優先株式の取得及び消却による発行可能株式総数の変更とA種優先株式に関する規定の削除

2022年8月5日開催の臨時株主総会決議に基づき、同日付で以下の定款変更を実施しております。

変更前	変更案
(発行可能株式総数) 第5条 当社の発行可能株式総数は640万8,000株とし、普通株式の発行可能種類株式総数は600万株、A種優先株式の発行可能種類株式総数は40万8,000株とする。	(発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は640万8,000株とする。
第3章 A種優先株式 (略)	削除

【附属明細表】(2021年11月30日現在)

【有価証券明細表】

該当事項はありません。

【有形固定資産等明細表】

区分	資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期償却額 (千円)	当期末残高 (千円)	減価償却 累計額 (千円)
無形 固定 資産	商標権		3,000		199	2,800	199
	ソフトウェア		46,767		15,909	30,857	15,909
	無形固定資産計		49,767		16,109	33,657	16,109

(注) 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

ソフトウェア KAITRYプラットフォーム 33,000千円、AWS勘定奉行サーバー 8,567千円

【引当金明細表】

該当事項はありません。

(2) 【主な資産及び負債の内容】(2021年11月30日現在)

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	毎年12月1日から翌年11月30日まで
定時株主総会	毎年2月
基準日	毎年11月30日
株券の種類	
剰余金の配当の基準日	毎年5月31日 毎年11月30日
1単元の株式数	100株
株式の名義書換え(注)1	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほ証券株式会社 本店及び全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほ証券株式会社 本店及び全国各支店(注)1
買取手数料	無料(注)2
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、事故その他やむを得ない事由により、電子公告による ことができない場合は、日本経済新聞に掲載する方法により行う。 公告掲載URL https://pptc.co.jp
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 1、当社株式は、株式会社東京証券取引所への上場に伴い、社債、株式等の振替に関する法律第128条第1項に規定する振替株式となることから、該当事項はなくなる予定です。

2、単元未満株式の買取手数料は、当社株式が東京証券取引所に上場された日から「株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額」に変更されます。

3、当社の単元未満株主は、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨を定款に定めております。

(1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利

(2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利

(3) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

該当事項はありません。

2 【その他の参考情報】

該当事項はありません。

第三部 【特別情報】

第1 【連動子会社の最近の財務諸表】

当社は連動子会社を有しておりませんので、該当事項はありません。

第四部 【株式公開情報】

第1 【特別利害関係者等の株式等の移動状況】

移動年月日	移動前所有者の氏名又は名称	移動前所有者の住所	移動前所有者の提出会社との関係等	移動後所有者の氏名又は名称	移動後所有者の住所	移動後所有者の提出会社との関係等	移動株数(株)	価格(単価)(円)	移動理由
2022年8月5日				J-GIA1号投資事業有限責任組合無限責任組合員日本成長投資アライアンス株式会社代表取締役立野 公一	東京都港区虎ノ門1丁目3番1号	特別利害関係者等(大株主上位10名)	A種優先株式 306,000 普通株式 630,151		(注)4,5
2022年8月5日	J-GIA1号投資事業有限責任組合無限責任組合員日本成長投資アライアンス株式会社代表取締役立野 公一	東京都港区虎ノ門1丁目3番1号	特別利害関係者等(大株主上位10名)	株式会社property technologies代表取締役社長 濱中 雄大			A種優先株式 102,000	500,004,000 (4,902)	(注)4,5

- (注) 1. 当社は、東京証券取引所グロース市場への上場を予定しておりますが、同取引所が定める有価証券上場規程施行規則(以下「同施行規則」という。)第266条の規定に基づき、特別利害関係者等(従業員持株会を除く。以下1において同じ)が、新規上場申請日の直前事業年度の末日から起算して2年前の日(2019年12月1日)から上場日の前日までの期間において、当社の発行する株式又は新株予約権の譲受け又は譲渡(上場前の公募等を除き、新株予約権の行使を含む。以下「株式等の移動」という。)を行っている場合には、当該株式等の移動の状況を同施行規則第231条第1項第2号に規定する「新規上場申請のための有価証券報告書(の部)」に記載するものとするとしております。
2. 当社は、同施行規則第267条の規定に基づき、上場日から5年間、上記株式等の移動状況に係る記載内容についての記録を保存することとし、幹事取引参加者は、当社が当該記録を把握し、かつ、保存するための事務組織を適切に整備している状況にあることを確認するものとするとしております。また、当社は、当該記録につき、同取引所が必要に応じて行う提出請求に応じなければならないとされております。同取引所は、当社が当該提出請求に応じない場合は、当社の名称及び当該請求に応じない状況にある旨を公表することができるとされております。また、同取引所は、当該提出請求により提出された記録を検討した結果、上記株式等の移動の状況に係る記載内容が明らかに正確でなかったと認められる場合には、当社及び幹事取引参加者の名称並びに当該記載内容が正確でなかったと認められる旨を公表することができるとされております。
3. 特別利害関係者等の範囲は次のとおりであります。
- (1) 当社の特別利害関係者.....役員、その配偶者及び二親等内の血族(以下、「役員等」という。)、役員等により総株主等の議決権の過半数を所有されている会社並びに関係会社及びその役員
 - (2) 当社の大株主上位10名
 - (3) 当社の人的関係会社及び資本的关系会社並びにこれらの役員
 - (4) 金融商品取引業者(金融商品取引法第28条第8項に規定する有価証券関連業務を行う者に限る。)及びその役員並びに金融商品取引業者の人的関係会社及び資本的关系会社
4. 2022年8月5日付で、A種優先株主の株式取得請求権の行使を受けたことにより、A種優先株式306,000株を自己株式として取得し、その対価として普通株式630,151株を交付しております。また、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102,000株を自己株式として取得しております。なお、2022年7月15日開催の取締役会決議により、自己株式として保有するA種優先株式を2022年8月5日付で全て消却しております。
5. 移動価格は、ディスカウントキャッシュフロー法等により算出した価格を基礎として、協議により決定しております。

第2【第三者割当等の概況】

1【第三者割当等による株式等の発行の内容】

項目	新株予約権
発行年月日	2021年11月30日
種類	第4回新株予約権
発行数	普通株式 108,630株 (注)6
発行価格	1,637円 (注)4
資本組入額	818.5円
発行価額の総額	177,827,310円 (注)6
資本組入額の総額	88,913,655円 (注)6
発行方法	2021年11月26日開催の臨時株主総会において、会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づく新株予約権付与に関する決議を行っております。
保有期間等に関する確約	(注)3

(注) 1. 第三者割当等による募集株式の割当て等に関する規制に関し、株式会社東京証券取引所の定める規則は、以下のとおりであります。

- (1) 同取引所の定める同施行規則第270条の規定において、新規上場申請者が、新規上場申請日の直前事業年度の末日から起算して1年前より後において、第三者割当等による募集新株予約権(会社法第238条第1項に規定する募集新株予約権をいい、同施行規則第272条に規定する新株予約権を除く。)の割当て(募集新株予約権の割当てと同様の効果を有すると認めらるる自己新株予約権(同施行規則第272条に規定する新株予約権を除く。)の割当てを含む。以下同じ。)を行っている場合には、当該新規上場申請者は、割当てを受けた者との間で、書面により募集新株予約権(行使等により取得する株式等を含む。)の継続所有、譲渡時及び同取引所からの当該所有状況に係る照会時の同取引所への報告並びに当該書面及び報告内容の公衆縦覧その他同取引所が必要と認める事項について確約を行うものとし、当該書面を同取引所が定めるところにより提出するものとされております。
 - (2) 同取引所の定める同施行規則第272条の規定において、新規上場申請者が、新規上場申請日の直前事業年度の末日から起算して1年前より後において、役員又は従業員等に報酬として新株予約権の割当てを行っている場合には、新規上場申請者は、割当てを受けた役員又は従業員等との間で書面により報酬として割当てを受けた新株予約権の所有、譲渡時及び同取引所からの当該所有状況に係る照会時の同取引所への報告その他同取引所が必要と認める事項について確約を行うものとし、当該書面を同取引所が定めるところにより提出するものとされております。
 - (3) 当社が、前項の規定に基づく書面の提出等を行わないときは、同取引所は上場申請の不受理又は受理の取消しの措置をとるものとしております。
 - (4) 当社の場合、上場申請日直前事業年度の末日は、2021年11月30日であります。
2. 同施行規則第270条第1項第1号の規定に基づき、当社は、割当てを受けた者との間で、割当てを受けた新株予約権(以下「割当新株予約権」という。)を、原則として、割当てを受けた日から上場日以後6ヶ月間を経過する日(当該日において割当新株予約権の割当日以後1年間を経過していない場合には、割当新株予約権の割当日以後1年間を経過する日)まで所有する等の確約を行っております。
 3. 同施行規則第272条第1項第1号の規定に基づき、当社は割当てを受けた役員又は従業員等との間で、報酬として割当てを受けた新株予約権を、原則として割当てを受けた日から上場日の前日または新株予約権の行使を行う日のいずれか早い日まで所有する等の確約を行っております。
 4. 発行価格は、純資産方式及び類似会社比準方式により算出した価格を総合的に勘案して決定しております。

5. 新株予約権の行使時の払込金額、行使期間、行使の条件及び譲渡に関する事項については以下のとおりであります。

	新株予約権
行使時の払込金額	1,629円
行使期間	2021年12月1日から 2026年11月30日まで
行使の条件	「第二部 企業情報 第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (2) 新株予約権等の状況」 に記載のとおりであります。
新株予約権の譲渡に関する 事項	新株予約権を譲渡するときは、当社取締役会の 承認を要する。

6. 新株予約権割当契約締結後の退職(子会社従業員1名)による権利の喪失により、発行数は107,730株、発行価額の総数は176,354,010円、資本組入額の総額は88,177,005円となっております。

2 【取得者の概況】

新株予約権

取得者の氏名 又は名称	取得者の住所	取得者の 職業及び 事業の内容等	割当株数 (株)	価格(単価) (円)	取得者と 提出会社との関係
水野 治	神奈川県横浜市西区	会社役員	14,610	23,916,570 (1,637)	特別利害関係者等 (当社取締役)
松岡 耕平	東京都西東京市	会社役員	14,610	23,916,570 (1,637)	特別利害関係者等 (当社取締役)
下村 貴之	東京都杉並区	会社員	14,610	23,916,570 (1,637)	社外協力者
高橋 正哉	神奈川県相模原市緑区	会社員	10,500	17,188,500 (1,637)	当社子会社の従業員
淵上 大介	東京都練馬区	会社員	6,000	9,822,000 (1,637)	当社子会社の従業員
樋口 勝弘	兵庫県伊丹市	会社員	4,800	7,857,600 (1,637)	当社子会社の従業員
山本 俊輔	愛知県名古屋市天白区	会社員	3,900	6,384,300 (1,637)	当社子会社の従業員
松尾 光剛	東京都世田谷区	会社役員	3,000	4,911,000 (1,637)	特別利害関係者等 (当社監査役)
福井 真士郎	宮城県仙台市青葉区	会社員	3,000	4,911,000 (1,637)	当社子会社の従業員
横山 貴広	北海道札幌市東区	会社員	3,000	4,911,000 (1,637)	当社子会社の従業員
上田 真也	福岡県糟屋郡志免町	会社員	3,000	4,911,000 (1,637)	当社子会社の従業員
水田 幸男	兵庫県西宮市	会社員	3,000	4,911,000 (1,637)	当社子会社の従業員
塚本 洋	愛知県名古屋市中区	会社員	2,400	3,928,800 (1,637)	当社子会社の従業員
田辺 浩康	東京都八王子市	会社員	2,400	3,928,800 (1,637)	当社子会社の従業員
今井 寛明	東京都板橋区	会社員	2,400	3,928,800 (1,637)	当社子会社の従業員
塩野 賢一	神奈川県川崎市宮前区	会社員	2,400	3,928,800 (1,637)	当社子会社の従業員
金本 才銖	東京都日野市	会社員	1,500	2,455,500 (1,637)	当社子会社の従業員
井上 太樹	大阪府大阪市東淀川区	会社員	1,500	2,455,500 (1,637)	当社子会社の従業員
西村 崇宏	兵庫県西宮市	会社員	1,500	2,455,500 (1,637)	当社子会社の従業員
榎井 裕平	東京都杉並区	会社員	1,500	2,455,500 (1,637)	当社子会社の従業員
齋藤 隆夫	埼玉県戸田市	会社員	1,500	2,455,500 (1,637)	当社の従業員
石崎 稔	東京都葛飾区	会社員	1,500	2,455,500 (1,637)	当社子会社の従業員
前田 清一	東京都足立区	会社員	1,500	2,455,500 (1,637)	当社子会社の従業員

(注) 1. 退職等により権利を喪失した者につきましては、記載しておりません。

2. 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、「割当株数」及び「価格(単価)」が調整されております。

3. 上記のほか、新株予約権証券の目的である株式の総数が1,000株未満の従業員は4名であり、その株式の総数は3,600株であります。

3 【取得者の株式等の移動状況】

該当事項はありません。

第3 【株主の状況】

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	株式(自己株式 を除く。)の 総数に対する 所有株式数の 割合(%)
濱中 雄大(注)1、2	東京都杉並区	3,054,000	76.42
J-GIA1号投資事業有限責任組合 (注)1	東京都港区虎ノ門1丁目3番1号	740,311 (110,160)	18.52 (2.76)
みずほ成長支援投資事業有限責任組合(注)1	東京都千代田区内幸町1丁目2番1号	30,000	0.75
高橋 正哉(注)6	神奈川県相模原市緑区	25,500 (25,500)	0.64 (0.64)
杉浦 潤一(注)3	東京都小平市	22,500 (22,500)	0.56 (0.56)
田井 昇(注)3	広島県広島市西区	22,500 (22,500)	0.56 (0.56)
水野 治(注)3	神奈川県横浜市西区	14,610 (14,610)	0.37 (0.37)
松岡 耕平(注)3	東京都西東京市	14,610 (14,610)	0.37 (0.37)
下村 貴之	東京都杉並区	14,610 (14,610)	0.37 (0.37)
樋口 勝弘(注)6	兵庫県伊丹市	7,800 (7,800)	0.20 (0.20)
淵上 大介(注)6	東京都練馬区	6,000 (6,000)	0.15 (0.15)
山本 俊輔(注)6	愛知県名古屋市天白区	5,400 (5,400)	0.14 (0.14)
松尾 光剛(注)4	東京都世田谷区	3,000 (3,000)	0.08 (0.08)
福井 真士郎(注)6	宮城県仙台市青葉区	3,000 (3,000)	0.08 (0.08)
横山 貴広(注)6	北海道札幌市東区	3,000 (3,000)	0.08 (0.08)
上田 真也(注)6	福岡県糟屋郡志免町	3,000 (3,000)	0.08 (0.08)
水田 幸男(注)6	兵庫県西宮市	3,000 (3,000)	0.08 (0.08)
塚本 洋(注)6	愛知県名古屋市中区	2,400 (2,400)	0.06 (0.06)
田辺 浩康(注)6	東京都八王子市	2,400 (2,400)	0.06 (0.06)
今井 寛明(注)6	東京都板橋区	2,400 (2,400)	0.06 (0.06)
塩野 賢一(注)6	神奈川県川崎市宮前区	2,400 (2,400)	0.06 (0.06)
金本 才鉄(注)6	東京都日野市	1,500 (1,500)	0.04 (0.04)
井上 太樹(注)6	大阪府大阪市東淀川区	1,500 (1,500)	0.04 (0.04)
西村 崇宏(注)6	兵庫県西宮市	1,500 (1,500)	0.04 (0.04)
榭井 裕平(注)6	東京都杉並区	1,500 (1,500)	0.04 (0.04)
齋藤 隆夫(注)5	埼玉県戸田市	1,500 (1,500)	0.04 (0.04)

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	株式(自己株式を除く。)の 総数に対する 所有株式数の 割合(%)
石崎 稔(注) 6	東京都葛飾区	1,500 (1,500)	0.04 (0.04)
前田 清一(注) 6	東京都足立区	1,500 (1,500)	0.04 (0.04)
所有株式900株の株主 4 名		3,600 (3,600)	0.09 (0.09)
計		3,996,541 (282,390)	100.00 (7.07)

- (注) 1. 特別利害関係者等(大株主上位10名)
2. 特別利害関係者等(当社の代表取締役社長)
3. 特別利害関係者等(当社の取締役)
4. 特別利害関係者等(当社の監査役)
5. 当社の従業員
6. 当社子会社の従業員
7. ()内は、新株予約権による潜在株式数及びその割合であり、内数であります。
8. 株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合は、小数点以下第3位を四捨五入しております。

独立監査人の監査報告書

2022年10月28日

株式会社property technologies

取締役会 御中

三優監査法人

東京事務所

指定社員
業務執行社員 公認会計士 山 本 公 太指定社員
業務執行社員 公認会計士 河 合 秀 敏

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社property technologiesの2020年12月1日から2021年11月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社property technologies及び連結子会社の2021年11月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、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、「連結財務諸表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。

連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる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。

連結財務諸表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、全体としての連結財務諸表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財務諸表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、連結財務諸表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。
- 連結財務諸表監査の目的は、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財務諸表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財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表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。
- 連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる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財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- 連結財務諸表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、連結財務諸表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

-
- (注) 1. 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券届出書提出会社)が別途保管しております。
2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2022年10月28日

株式会社property technologies
取締役会 御中三優監査法人
東京事務所指定社員
業務執行社員 公認会計士 山 本 公 太指定社員
業務執行社員 公認会計士 河 合 秀 敏

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社property technologiesの2020年12月1日から2021年11月30日までの第2期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社property technologiesの2021年11月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、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、「財務諸表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。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業的前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる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。

財務諸表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、全体としての財務諸表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財務諸表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、財務諸表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。
- ・ 財務諸表監査の目的は、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財務諸表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財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表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。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる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財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示してい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

-
- (注) 1. 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券届出書提出会社)が別途保管しております。
2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2022年10月28日

株式会社property technologies

取締役会 御中

三優監査法人

東京事務所

指定社員
業務執行社員 公認会計士 山 本 公 太指定社員
業務執行社員 公認会計士 河 合 秀 敏

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社property technologiesの2019年12月1日から2020年11月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項及びその他の注記について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社property technologies及び連結子会社の2020年11月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、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、「連結財務諸表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。

連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる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。

連結財務諸表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、全体としての連結財務諸表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財務諸表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、連結財務諸表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。
- 連結財務諸表監査の目的は、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財務諸表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財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表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。
- 連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる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財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- 連結財務諸表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、連結財務諸表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

-
- (注) 1. 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券届出書提出会社)が別途保管しております。
2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2022年10月28日

株式会社property technologies
取締役会 御中三優監査法人
東京事務所指定社員
業務執行社員 公認会計士 山 本 公 太指定社員
業務執行社員 公認会計士 河 合 秀 敏

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社property technologiesの2020年11月16日から2020年11月30日までの第1期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針及びその他の注記について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社property technologiesの2020年11月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、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、「財務諸表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。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる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。

財務諸表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、全体としての財務諸表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財務諸表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、財務諸表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。
- ・ 財務諸表監査の目的は、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財務諸表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財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表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。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる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財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示してい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

-
- (注) 1. 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券届出書提出会社)が別途保管しております。
2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2022年10月28日

株式会社property technologies
取締役会 御中三優監査法人
東京事務所指定社員
業務執行社員 公認会計士 山 本 公 太指定社員
業務執行社員 公認会計士 河 合 秀 敏

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社property technologiesの2021年12月1日から2022年11月30日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間(2022年6月1日から2022年8月31日まで)及び第3四半期連結累計期間(2021年12月1日から2022年8月31日まで)に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社property technologies及び連結子会社の2022年8月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

四半期連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書において独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に従って、四半期レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期レビュー報告書において四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。
監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。
監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

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

以 上

-
- (注) 1. 上記の四半期レビュー報告書の原本は当社(有価証券届出書提出会社)が別途保管しております。
2. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。