

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2024年2月27日

【事業年度】 第4期(自 2022年12月1日 至 2023年11月30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

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【企業情報】

## 第1【企業の概況】

## 1【主要な経営指標等の推移】

## (1) 連結経営指標等

回次		第1期	第2期	第3期	第4期
決算年月		2020年11月	2021年11月	2022年11月	2023年11月
売上高	(千円)	26,463,156	29,543,914	38,795,887	36,965,282
経常利益	(千円)	909,733	1,593,082	2,201,897	1,058,645
親会社株主に帰属する 当期純利益	(千円)	514,615	1,034,878	1,392,912	661,667
包括利益	(千円)	514,291	1,035,005	1,393,126	662,286
純資産額	(千円)	3,337,387	4,373,261	5,266,384	7,120,436
総資産額	(千円)	21,818,783	25,916,509	30,925,758	38,075,042
1株当たり純資産額	(円)	722.52	1,029.37	1,417.61	1,713.75
1株当たり当期純利益	(円)	147.37	296.36	390.85	160.09
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)	-	-	-	156.31
自己資本比率	(%)	15.3	16.9	17.0	18.7
自己資本利益率	(%)	12.5	26.9	28.9	10.7
株価収益率	(倍)	-	-	-	7.7
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	568,574	2,769,888	2,553,500	6,956,030
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	290,730	371,654	563,698	523,688
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	383,607	2,521,332	3,934,994	6,868,916
現金及び現金同等物 の期末残高	(千円)	5,538,234	4,918,023	5,735,819	5,125,016
従業員数 (他、平均臨時 雇用人員)	(名)	251 (11)	280 (9)	340 (8)	383 (7)

(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. 第1期、第2期及び第3期までの潜在株式調整後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2022年11月期末において非上場であり、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. 第4期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、当社は2022年12月13日付で東京証券取引所グロース市場に上場したため、新規上場日から2023年11月期連結会計年度の末日までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。

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2022年11月期末において非上場であるため、第1期、第2期及び第3期までの株価収益率は記載しておりません。

6. 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。

7. 第1期及び第2期の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。

8. 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日付で自己株式408,000株を消却しております。
9. 「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を第3期の期首から適用しており、第3期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。
10. 第1期より連結財務諸表につきましては「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（1976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、三優監査法人により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	第3期	第4期
決算年月	2020年11月	2021年11月	2022年11月	2023年11月
営業収益 (千円)	-	214,956	397,287	583,300
経常利益又は経常損失 (千円)	1,390	9,267	18,756	24,609
当期純利益又は当期純損失 (千円)	1,469	10,217	15,878	24,669
資本金 (千円)	100,000	100,000	100,000	695,923
発行済株式総数 普通株式 (株)	1,028,000	1,028,000	3,714,151	4,154,251
A種優先株式 (株)	136,000	136,000	-	-
純資産額 (千円)	3,177,620	3,168,272	2,684,146	3,900,581
総資産額 (千円)	3,179,089	3,249,103	3,228,820	4,420,722
1株当たり純資産額 (円)	678.88	638.64	722.36	938.67
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 又は1株当たり当期純 損失 (円)	0.28	2.93	4.46	5.97
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	5.83
自己資本比率 (%)	99.9	97.5	83.1	88.2
自己資本利益率 (%)	-	-	0.54	0.75
株価収益率 (倍)	-	-	-	207.1
配当性向 (%)	-	-	-	-
従業員数 (ほか、平均臨時 雇用人員) (名)	2 (-)	12 (-)	20 (-)	29 (-)
株主総利回り (%)	-	-	-	-
(比較指標：-) (%)	(-)	(-)	(-)	(-)
最高株価 (円)	-	-	-	4,195
最低株価 (円)	-	-	-	1,099

- (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. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、第1期及び第2期は1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。第3期は潜在株式は存在するものの、当社株式は2022年11月期末において非上場であり、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. 第4期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、当社は2022年12月13日付で東京証券取引所グロース市場に上場したため、新規上場日から第4期事業年度末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。
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又は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. 第1期及び第2期の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. 第1期、第2期及び第3期までの株価収益率については、当社株式は2022年11月期末において非上場であるため、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. 第1期及び第2期の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日付で自己株式408,000株を消却しております。

11. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第3期の期首から適用しており、第3期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。
12. 第1期より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)の規定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、三優監査法人により監査を受けております。
13. 第1期、第2期、第3期及び第4期の株主総利回り及び比較指標については、当社は2022年12月13日付で東京証券取引所グロース市場に上場したため、記載しておりません。
14. 第1期、第2期及び第3期の最高株価、最低株価については、当社は2022年12月13日付で東京証券取引所グロース市場に上場したため、記載しておりません。

## (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19期	第20期	第21期
決算年月	2019年11月	2020年11月	2021年11月
売上高 (千円)	15,071,892	17,247,097	20,158,596
経常利益 (千円)	507,332	329,287	1,047,604
当期純利益 (千円)	337,521	205,596	659,094
資本金 (千円)	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)	1,088,000 136,000	1,028,000	1,028,000
純資産額 (千円)	2,911,163	3,114,336	3,773,485
総資産額 (千円)	12,807,961	15,011,406	19,172,850
1株当たり純資産額 (円)	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)	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 (%)	22.7	20.8	19.7
自己資本利益率 (%)	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)	97 (2)	106 (2)	117 (5)

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 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。
6. 参考情報の主要な経営指標等については、「会社計算規則」(平成18年法務省令第13号)に基づき算出してあり、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査を受けておりません。
7. 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、第18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19期	第20期	第21期
決算年月	2019年11月	2020年11月	2021年11月
1株当たり純資産額 (円)	610.95	1,009.84	1,223.57
1株当たり当期純利益 (円)	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(現 熊本支店)を開設
2022年12月	東京証券取引所グロース市場に上場
2023年3月	株式会社ホームネット京都支店を開設
2023年6月	株式会社ホームネット岡山支店を開設

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】

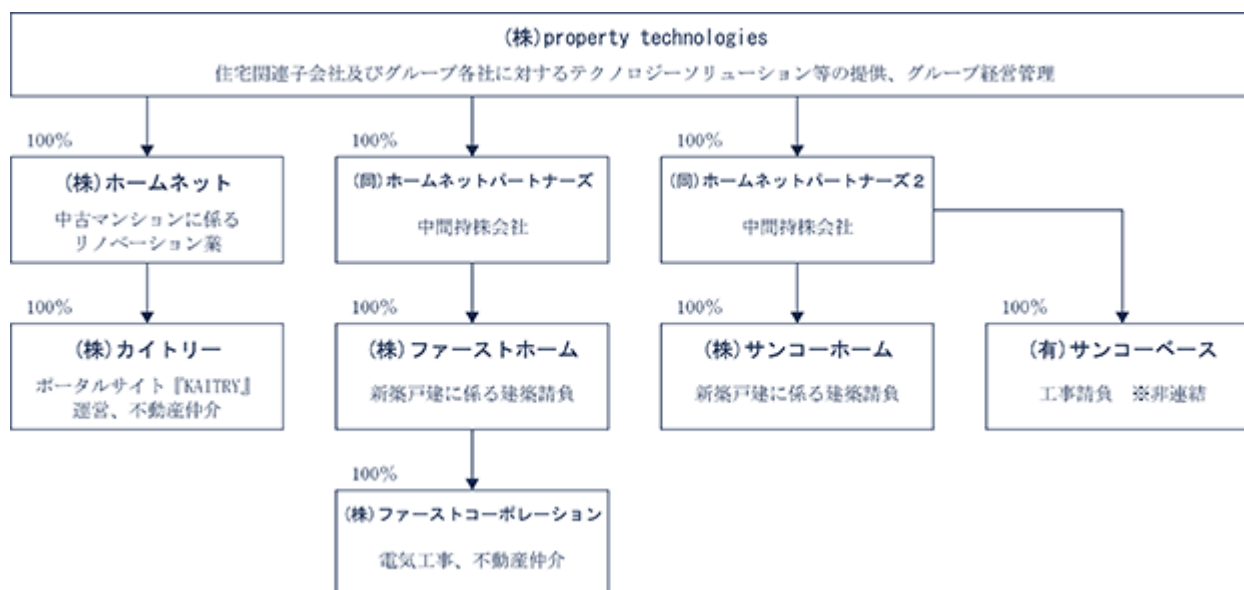
当社グループは、当社及び子会社8社で構成されており、「リアル(住まい)×テクノロジー」で顧客のライフサイクルやニーズにあった住まい・サービスを提供しております。

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、当連結会計年度末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15拠点(2023年11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3,000棟、累計約5,500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、2023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

2023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6,200件あります(2011年12月以降)。また、2023年11月期に年間約1,300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33,000件超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5,500社、仲介会社拠点約8,500拠点、仲介会社従業員数約23,000人(それぞれ2023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

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

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。

##### ・業務支援システム(HOMENET Pro、KAITRY finance、KAITRY professional)

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、内見の予約や販売マイソク図面(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オンラインで提供しております。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。これら仲介会社向けの情報授受機能をHOMENET Proと称し、金融機関向けのKAITRY finance、土業向けのKAITRY professionalとカスタマイズした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査定の活用と社内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おります。

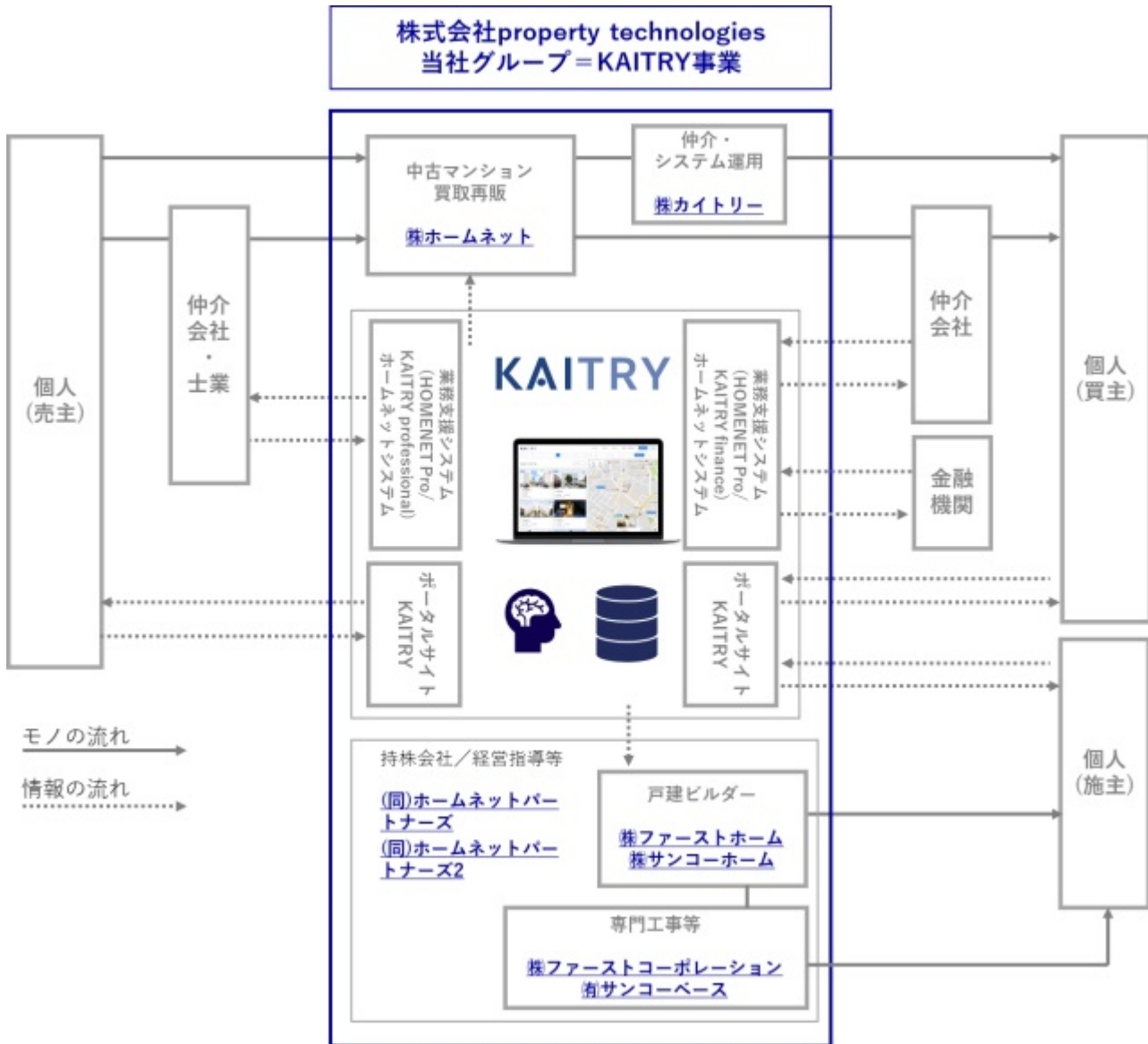
また、業務支援システムは不動産情報と仕入機会を増やすことに加えて、有償サービスとしてもビジネス展開しております。

なお、2023年11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	100,000	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 (注)2	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	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	株式会社サンコーホーム
(1) 売上高	27,422,745千円	6,782,229千円
(2) 経常利益	654,606千円	487,275千円
(3) 当期純利益	455,200千円	298,778千円
(4) 純資産額	5,053,492千円	1,596,262千円
(5) 総資産額	30,936,221千円	4,447,357千円

## 5 【従業員の状況】

## (1) 連結会社の状況

2023年11月30日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
KAITRY事業	383 (7)
合計	383 (7)

- (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43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

2023年11月30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)
29 ( )	37.3	1.2	6,425

- (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( )外書で記載しております。
2. 従業員が最近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きませんが、労使関係は円満であり、特記すべき事項はありません。

## (4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異

## 提出会社

提出会社は、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)及び「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定による公表義務の対象ではないため、記載を省略しております。

## 主要な連結子会社

名称	当事業年度					補足説明
	管理職に占める女性労働者の割合(%) (注)1.	男性労働者の育児休業取得率(%) (注)2.	労働者の男女の賃金の差異(%) (注)1.3.			
			全労働者	うち正規雇用労働者	うちパート・有期労働者	
株式会社ホームネット	15.62	25.00	79.90	79.90	(注)4.	

- (注) 1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。
2. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の4第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。
3. 「労働者の男女の賃金の差異」について、賃金制度・体系において性別による差異はありません。男女の賃金の差異は主に男女間の管理職比率等によるものです。
4. パート・有期労働者のうち女性の該当者はおりません。

## 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、当連結会計年度末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の重要度は上がっていくものと考えております。そして、2022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/レインズの成約価格)、このうち中古住宅買取再販事業の市場規模は7,500億円(リフォーム産業新聞「買取再販年間販売戸数ランキング2023年」のマンション販売戸数と東日本不動産流通機構/レイン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事業を運営しております。

KAITRY事業は仕組みの構築、すなわちプラットフォーム『KAITRY』を構築することで事業規模を拡大してきました。今後は「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に向け、新たな価値提供を実現できる経営基盤の高度化を目指します。

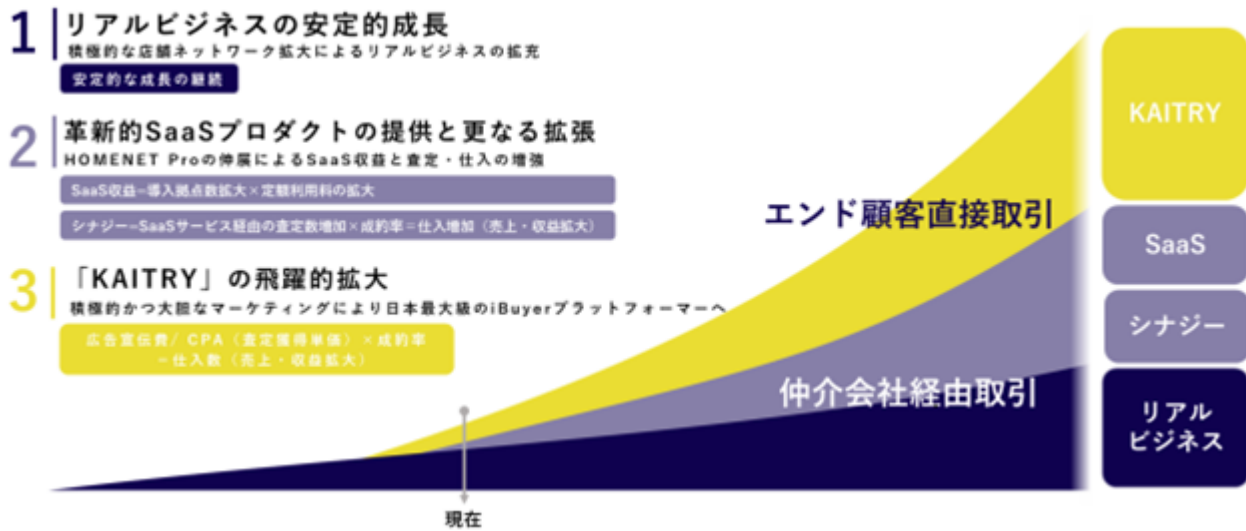
2024年1月12日に公表した「2023年11月期\_通期決算説明資料」においては、2024年11月期より始まる3カ年の中期経営計画を、「仕組みを磨き込み理想実現の基盤を築く」としました。当社グループ主力事業である中古住宅再生の事業基盤であり特徴として、全国15拠点で約5,500社の不動産仲介会社、約8,500仲介会社拠点、約23,000人の仲介会社営業員というネットワークを保有していますが、当該ネットワークをさらに拡大していきます。加えて、不動産仲介会社、金融機関、土業への業務支援SaaSサービス、エンド顧客と直接取引を進めるiBuyer(オンライン買取再販)の展開を進めることで、不動産情報と不動産売買を拡大していくシナジーを生み出し、仕入・販売の質的向上を図ってまいります。

またこれら情報と取引(売買)の拡大は事業展開の過程で蓄積してきたデータベース(例:2023年11月期に33,000件超の価格査定を実施)とこれを活用するデータサイエンスやAI等テクノロジーを駆使して取り組んでいきます。査定精度向上、情報の網羅性/見える化向上、社内外リソースを活用したPOC実施による新規事業/プロダクト開発体制強化により、コアコンピタンスの強化を図ることで実現してまいります。



(中期経営計画における成長戦略上の重要事項)

テーマ	項目	施策
情報量拡大を通じた仕入の質的向上	ポータルサイト『KAITRY』の利用度アップ	・広告展開による認知度向上及びフロー顧客獲得 ・的確な住み替えタイミングの捕捉によるストック顧客獲得
	取引仲介会社/拠点数の拡大	・拠点新設(年間2拠点ベース) ・既存拠点の仲介会社取引増強
	SaaSサービスによる仕入情報の流入増	・HOMENET Proの価格査定取り扱い増による情報流入 ・KAITRY professional経由の士業からの仕入情報獲得
販売の質的向上	データサイエンスを駆使した販売最適化	・独自スコアリングモデルから販売難易度/適性を導出して方針決定 ・仕入段階での物件選定へ活用
	ポータルサイト『KAITRY』販売ページの活用	・常時1,000物件を超えるリノベ済マンションの掲載 ・『KAITRY』知名度向上によるPV数増強とサイト内回遊の創出
	販売活動における物件情報の提供強化	・HOMENET Proから導出される周辺環境含めた物件情報の提供 ・生成AI等活用したエンド顧客がイメージしやすい物件情報の提供
コアコンピタンスの強化	情報網羅性/見える化向上	・データベースの拡張及び現場活用 ・質的改善の重要指標の計測とアラート表示
	査定精度向上	・査定情報数増強によるAI査定数の積み上げ ・実査定との照合による精度検証の継続
	新規事業/プロダクト開発体制強化	・開発チームの増員及び組織強化 ・POC実施における社内連携体制の強化 ・産学連携の取り組み推進による新規テーマ発掘及び共同研究の実施



(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、iBuyer機能により仲介会社経由の中古住宅売上の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在する業界環境により、煩雑・複雑・不確実・非効率的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、仕入から販売までビジネスをより進化させるべく社内DXを推し進め、対外的には仲介会社の業務効率化をサポートする情報提供機能「HOMENET Pro」(AI査定や仲介会社として媒介契約取得する武器となる顧客向け物件査定書作成等)や金融機関向けの「KAITRY finance」、土業向けの「KAITRY professional」等の提供を広げることで、不動産に関わる様々なニーズに応えていきます。

## 『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33,000件超実施しております。一方でビッグデータを用いたAI査定により導出される査定価格も参考にし、双方を有効に掛け合わせることで真に活用できる、当社グループが買取価格として提示できるAI査定価格として『KAITRY』ポータルサイト等にて活用しております。今後大きな成長を期待できる個人顧客からの直接仕入れ、iBuyer機能を拡充していくためにも、価格査定の精度を更に向上してまいります。

## 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し、販売方法を選択する独自のスコアリングモデルの開発を進めております。当該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。

## 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る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図り、社外監査役を登用して監査体制の強化をしております。

今後、業務の効率性・有効性の改善を進め継続的な成長を持続するため、内部管理体制の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スキル習得を支援し、社員一人一人のレベルアップを図るとともに、管理職層の育成を強化して事業拡大に伴う組織体制の整備を進めてまいります。

#### 財務体質及び資金調達力の強化

当社グループは物件仕入資金を借入金により調達しております。市況の変化に左右されずに安定的な資金調達を行うためには財務基盤の充実が求められます。当社グループの保有する取引データやテクノロジーを活用することでビジネスの量と質を強化し、獲得する収益により財務基盤を充実させ、資金調達力を強化してまいります。

## 2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組は、次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものです。

### (サステナビリティに関する考え方)

当社グループは、リノベーションを施して再生した価値ある中古住宅の提供を通じて、ライフステージにより移行行く「最適な住まい」を提供し続けたいと考えています。そのために、リアルな住まいの提供にテクノロジーの力を掛け合わせ、その機会や情報、気軽な取引手段を提供し、「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循環型社会の実現を目指しています。

加えて、当社グループは全国17の都道府県に事業展開しており、地域でのネットワークを強化して取引の活性化や雇用創出に努めており、また地方自治体と空き家問題の解決に向けた協議を行うなど、地域社会の課題解決にも取り組んでいます。

当社グループが目指す未来は、当社グループが持続的な成長を果たしていくことで辿り着ける未来であり、持続可能な社会づくりと密接に、一体となって目指していく未来であると考えております。

### (サステナビリティへの取組)

#### (1) ガバナンス

当社グループのサステナビリティに関する重要な課題の特定、見直し、進捗管理については、本部長以上が参加する経営会議にて審議され、取締役会に報告・提言を行っています。取締役会での審議結果は経営戦略やリスク管理・評価に反映され、各部門に周知されてサステナビリティ経営を推し進めています。

#### (2) リスク管理

当社グループのリスク管理は、「リスク管理規程」においてリスクマネジメントに関する基本的な事項を定めています。

具体的には、代表取締役社長を委員長とする「リスク管理委員会」を設置し、3か月ごとに委員会を開催してリスクの認識・評価、対応策の検討を行っています。その結果は取締役会に報告され、監督を受けます。サステナビリティに関するリスクも同様に管理することで、総合的な管理体制を敷いています。

#### (3) 戦略

当社の戦略上重要なサステナビリティに関する課題（マテリアリティ）は以下のとおりです。

マテリアリティ	ESG	対応状況と戦略
循環型社会の実現	E	・築30年以上の中古住宅の再生・提供の推進 ・中古住宅の潜在ニーズの掘り起こしによる循環の訴求 ・環境対応型物件やリノベーションの開発・普及
地域コミュニティへの貢献	S	・拠点拡大による地域取引の活性化・雇用創出、快適な住まいの提供による地方創生への取組 ・自治体や金融機関と提携した空き家対策への取組
人的資本の向上	S	・女性活躍、多様性と多様な価値観を生み出す組織風土創りの推進 ・人材育成など各種研修制度の導入、資格支援制度の拡充等によるスキル習得支援
取締役会の透明性・合理性・客観性向上	G	・任意の指名報酬委員会の設置と運営 ・社外取締役を含めた取締役会における企業価値向上に繋がる多角的、客観的議論の促進

#### 人材の育成に関する方針、戦略

当社グループでは、人材は今後の事業構想の中で最も大切なもののひとつであると考えます。人材は「資本」であり、その価値を最大限に引き出し、その人材が存分に活躍できる企業文化や体制を整えることによって、当社グループの持続的な成長、そして、企業価値の向上を図っていく方針です。

また、新卒採用を強化することで当社グループの企業文化を創っていく生え抜きの人材を育成し、その育成にはそれぞれの拠点でのOJTに加え、新卒から管理職までの幅広い階層、全国17都道府県に展開する拠点や職種に応じた研修や、それらの垣根を越えた総合的な研修、マネジメント・チームビルディング研修等を通じて、各人の能力・スキル・専門性の向上および人材の定着化を図ります。

#### 社内環境整備に関する方針、戦略

当社グループの持つ多様性と多様な価値観という強みを最大限発揮するために、人種・性別・年齢、宗教、信条、経歴や価値観などにかかわらず、それぞれの個を尊重し、認め合い、そして、社員一人ひとりが、いきいきと働き、プロフェッショナルとして能力を最大限に発揮できるよう、人事制度の不断の見直しや従業員の健康促進にも配慮するなど、健全な組織風土を創っていくことに積極的に取り組んでまいります。

#### (4) 指標及び目標

本書提出日現在において、マテリアリティに関する目標値等は定めておりませんが、具体的な指標・目標設定や状況の開示について、今後検討してまいります。

### 3 【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、拠点展開とその先の仲介会社ネットワークの拡大、ポータルサイトでのエンド顧客との直接取引推進等により、情報量を増やし、仕入販売の経路多様化を図ることで、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や、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、また大学研究室との交流や産学共同の開発を行うことで、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る経済活動への影響は収束してきておりますが、今後の状況変化によっては、資材や住宅設備の調達、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、在庫水準の調整、グループ内融通等で資材・住宅設備の確保に努めており、引き続き感染や感染疑いが生じた場合の対応手順を周知徹底し、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図っております。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(05) 第001873号	自 2022年11月29日 至 2027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

## 棚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棚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、仕入の厳選や販路拡大による販売期間の短縮化を図りつつ、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事の多くを外部工事協力会社に外注しており、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、リノベーション工事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や、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、外部工事協力会社のネットワーク拡大や工程の見直し・最適化による工事キャパシティ増強を図ること等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、当社の信用の棄損等により、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。更に、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。

	2022年11月期	2023年11月期
期末有利子負債残高(千円)	21,512,800	27,355,780
期末総資産残高(千円)	30,925,758	38,075,042
有利子負債依存度(%)	69.6	71.8

### 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スキル習得を支援する他、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洩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

##### 資金使途について

当社株式上場時の公募増資等による資金調達の使途につきましては、KAITRY広告宣伝費用、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。

##### 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6.17%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。

## 4 【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

当連結会計年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症が第5類感染症に位置づけられたことで一層社会活動の制限が緩和されてきており、インバウンド需要やサービス消費の回復など社会活動の正常化に向けた動きが見られましたが、一方で依然不安定な海外情勢などから資源・エネルギーや原材料価格の上昇、円安や賃上げなどの影響による全体的な商品・サービスの価格上昇等消費の下押しリスクの側面もあり、依然として景気の先行きは不透明な状況が続いております。

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

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

また、中古住宅再生事業の属する中古住宅流通市場におきましては、公益財団法人東日本不動産流通機構(東日本レインズ)によると、2022年12月から2023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406件(1.1%)の増加となりました。一方で同期間の月末時点平均在庫件数は前年同期比7,358件(19.4%)の増加となっております。

このような市場環境の中、中古住宅再生事業を扱う株式会社ホームネットにおいては2023年3月に京都支店、2023年6月に岡山支店を開設し、全国主要都市(15拠点)にて顧客ニーズの強い地域、価格帯、商品内容を分析し、きめ細かな仕入対応と販売供給に努めるとともに、ポータルサイト『KAITRY』の活用促進、仲介会社への情報提供機能の強化を図りました。

一方、注文住宅の業績に係る住宅業界の動向は、日本銀行による長期金利の変動許容幅の引き上げによる住宅ローン金利の上昇懸念や、建設資材価格の高騰、人手不足による人件費高騰など当業界の収益構造に大きく影響を及ぼしております。

この結果、当連結会計年度における売上高は36,965,282千円(前年同期比95.3%)、営業利益は1,324,958千円(前年同期比56.2%)、経常利益は1,058,645千円(前年同期比48.1%)、親会社株主に帰属する当期純利益は661,667千円(前年同期比47.5%)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1,256件から1,380件(前年同期比109.9%、契約ベースでは1,348件)に増加し、物件販売件数は前連結会計年度の1,076件から1,022件(前年同期比95.0%、契約ベースでは1,089件)に減少しました。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27,422,745千円(前年同期比98.4%)、営業利益は944,755千円(前年同期比59.6%)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408件から329件(前年同期比80.6%)に減少しました。この結果、当連結会計年度における合算の売上高は9,522,204千円(前年同期比87.5%)、営業利益は

510,101千円(前年同期比63.2%)となりました。

#### 財政状態の状況

##### (資産)

当連結会計年度末における資産合計は38,075,042千円となり、前連結会計年度末に比べ7,149,283千円増加致しました。これは主に、販売用不動産が8,460,705千円増加した一方で、仕掛販売用不動産が838,255千円、未成工事支出金が124,997千円、のれんが176,184千円減少した等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30,954,606千円となり、前連結会計年度末に比べ5,295,232千円増加致しました。これは主に、短期借入金が3,609,679千円、長期借入金(1年内返済予定を含む)が2,032,073千円、買掛金が40,570千円増加した一方で、未払法人税等が374,617千円、未成工事受入金が214,744千円、役員退職慰勞引当金が165,000千円減少した等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7,120,436千円となり、前連結会計年度末に比べ1,854,051千円増加致しました。これは主に、株式上場による新株発行及び新株予約権の行使により資本金が595,923千円、資本剰余金が595,923千円、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が661,667千円増加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

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」といいます)の残高は5,125,016千円となり、前連結会計年度末に比べ610,802千円の減少となりました。

当連結会計年度末における各活動によるキャッシュ・フローの状況は以下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、6,956,030千円(前年同期は2,553,500千円の支出)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益1,148,952千円、販売用不動産の増減額8,147,118千円の増加、仕掛販売用不動産の増減額838,255千円の減少、未成工事支出金の増減額124,997千円の減少、仕入債務の増減額40,570千円の増加等によるものです。

##### (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、523,688千円(前年同期は563,698千円の支出)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513,852千円、無形固定資産の取得による支出4,400千円等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、6,868,916千円(前年同期は3,934,994千円の獲得)となりました。これは主に、長期借入金の借入による収入4,744,500千円、株式の発行による収入1,191,765千円、短期借入金の純増額3,609,679千円等によるものです。

#### 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おりません。

##### b 仕入実績(不動産・工事仕入等実績)

前連結会計年度及び当連結会計年度における仕入実績(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	前連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)		当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	
	仕入・原価高(千円)	前期比(%)	仕入・原価高(千円)	前期比(%)
中古住宅再生	23,275,624	138.2	23,026,051	98.9
戸建住宅	8,278,586	118.2	7,180,670	86.7
その他	369,813	130.2	370,998	100.3
合計	31,924,024	132.3	30,577,719	95.8

(注) 上記金額は、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。

#### c 受注実績

前連結会計年度及び当連結会計年度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	前連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)				当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)			
	受注高 (千円)	前期比 (%)	受注残高 (千円)	前期比 (%)	受注高 (千円)	前期比 (%)	受注残高 (千円)	前期比 (%)
戸建住宅	7,133,223	97.6	4,267,637	93.8	6,451,909	90.4	2,495,274	58.5
合計	7,133,223	97.6	4,267,637	93.8	6,451,909	90.4	2,495,274	58.5

(注) 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

前連結会計年度及び当連結会計年度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	前連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)		当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	
	販売高(千円)	前期比(%)	販売高(千円)	前期比(%)
中古住宅再生	27,756,459	138.2	27,199,216	98.0
戸建住宅	10,479,767	116.6	9,168,307	87.5
その他	559,660	117.5	597,758	106.8
合計	38,795,887	131.3	36,965,282	95.3

(注) 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

## 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54件減少したこと等により36,965,282千円(前年同期比4.7%減)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、売上の減少により30,577,719千円(前年同期比4.2%減)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、主に社内体制の強化による人員増加により5,062,603千円(前年同期比12.2%増)、営業利益は1,324,958千円(前年同期比43.8%減)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218,369千円となりました。これは主に不動産取得税還付金86,915千円、受取配当金78,898千円によるものであります。一方、営業外費用は484,682千円となりました。これは主に支払利息312,216千円、融資手数料99,012千円によるものであります。この結果、経常利益は1,058,645千円(前年同期比51.9%減)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、保険解約益97,662千円等の計上があったため、税金等調整前当期純利益は1,148,952千円(前年同期比47.8%減)となりました。法人税等合計487,284千円の計上により、親会社株主に帰属する当期純利益は661,667千円(前年同期比52.5%減)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、「4 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27,355,780千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5,125,016千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	前連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	
			前年同期比
売上高	38,795百万円	36,965百万円	95.3%
EBITDA(広告宣伝費除く)	2,947百万円	1,989百万円	67.5%
価格査定数	23,429件	33,222件	141.8%
物件仕入数(契約ベース/ 中古マンション・中古戸建)	1,305件	1,348件	103.3%
物件販売数(契約ベース/ 中古マンション・中古戸建)	989件	1,089件	110.1%
物件販売・引渡数 (新築戸建)	408件	329件	80.6%
仲介会社営業員数	17,241名	23,015名	133.5%

「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、「3 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。

## 5 【経営上の重要な契約等】

当社は、2023年8月18日開催の取締役会において、当社の連結子会社である株式会社ホームネットが、販売用不動産(中古区分マンション)の取得(一部借換えを含む)を目的とした資金の借入を行うことを決議し、2023年8月25日付で以下のとおり金銭消費貸借契約を締結しました。

### 金銭消費貸借契約の概要

#### (1)

借入先	株式会社広島銀行
借入金額	1,000百万円
借入実行日	2023年8月29日
借入期間	3年
利率	基準金利 + スプレッド
担保の有無	販売用不動産
財務制限条項	(1)株式会社ホームネット単体純資産の前年度末比75%以上維持 (2)株式会社ホームネット単体経常損益が2期連続して損失とならないこと

#### (2)

借入先	株式会社みずほ銀行
借入金額	1,152百万円
借入実行日	2023年8月29日
借入期間	3年
利率	基準金利 + スプレッド
担保の有無	販売用不動産
財務制限条項	(1)連結及び株式会社ホームネット単体純資産の前年度末比75%以上維持 (2)連結及び株式会社ホームネット単体営業損益が2期連続して損失とならないこと

#### (3)

借入先	株式会社みずほ銀行
借入金額	847百万円
借入実行日	2023年9月26日
借入期間	3年
利率	基準金利 + スプレッド
担保の有無	販売用不動産
財務制限条項	(1)連結及び株式会社ホームネット単体純資産の前年度末比75%以上維持 (2)連結及び株式会社ホームネット単体営業損益が2期連続して損失とならないこと

## 6 【研究開発活動】

当社は「リアル×テクノロジー」で顧客のライフサイクルやニーズにあった住まい・サービスを提供するKAITRY(カイトリー)事業を展開しています。iBuyer機能で重要なAI査定に関してビッグデータからの査定値と当社グループにおける年間33,000件超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 【設備の状況】

#### 1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度における設備投資の総額は、459,886千円であります。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359,989千円、土地購入99,044千円であります。

#### 2 【主要な設備の状況】

##### (1) 提出会社

2023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			19,753	2,200	21,953	29

(注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。

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。

##### (2) 国内子会社

2023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	101,476		38,712	140,189	208
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	224,736	109,643 (9,676.44)	7,179	341,559	42
株式会社 サンコーホーム	本社(秋田県 横手市)	事務所設備	386,524	351,237 (11,231.79)	106,701	844,463	83

(注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。

2. 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	58,441

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。

##### (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】

##### (1) 重要な設備の新設等

当連結会計年度末における重要な設備の新設の計画はありません。

##### (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

## 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2023年11月30日)	提出日現在 発行数(株) (2024年2月27日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	4,154,251	4,154,251	東京証券取引所 グロース市場	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	4,154,251	4,154,251		

(注) 提出日現在発行数には、2024年2月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

## (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(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 45,000(注)4、8
新株予約権の行使時の払込金額(円)	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 306.1 資本組入額 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

当事業年度の末日(2023年11月30日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2024年1月31日)にかけて変更された事項はありません。

- (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、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、調整により生ずる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並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(ただし、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法並びに類似会社比較法等の方法により評価された株式評価額が行使価額を下回ったとき(ただし、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せん。)、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ません。

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(注) 2、8
新株予約権の数(個)	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 19,500(注) 3、7、8
新株予約権の行使時の払込金額(円)	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 300 資本組入額 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

当事業年度の末日(2023年11月30日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2024年1月31日)にかけて変更された事項はありません。

- (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、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 当社監査役 1 当社従業員 4 当社子会社従業員 20(注)2、9 社外協力者 1
新株予約権の数(個)	32,810(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 98,430(注)3、8、9
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1,629(注)4
新株予約権の行使期間	自 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 1,637.0 資本組入額 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

当事業年度の末日(2023年11月30日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2024年1月31日)にかけて変更された事項はありません。

- (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、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。

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

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。

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

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



## 5. 新株予約権の行使の条件

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. 付与対象者の権利行使及び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15名、「新株予約権の数」は32,810個、「新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数」は98,430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 110,160(注)3、7
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1,629(注)4
新株予約権の行使期間	自 2020年11月16日 至 2024年11月30日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 1,629.3 資本組入額 814.6
新株予約権の行使の条件	(注)5
新株予約権の譲渡に関する事項	本新株予約権を譲渡するときは、当社取締役会の決議による承認を要するものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)6

当事業年度の末日(2023年11月30日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2024年1月31日)にかけて変更された事項はありません。

(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、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また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(ただし、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(ただし、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または株式無償割当ての効力が生ずる日(株式無償割当てに係る基準日を定めた場合は当該基準日の翌日)以降これを適用いたします。

(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または当社が保有する普通株式を処分する場合(株式無償割当ての場合、普通株式の交付と引換えに取得される株式もしくは新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含みます。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、または合併、株式交換もしくは会社分割により普通株式を交付する場合を除きます。)、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、もしくは当社に対して取得を請求できる株式、新株予約権もしくはその他の証券を発行または処分する場合(無償割当ての場合を含む。))または(y)普通株式の交付を請求できる新株予約権もしくはその他の証券を発行または処分する場合(無償割当ての場合を含む。))、かかる株式、新株予約権またはその他の証券の払込期日(新株予約権の場合は割当日。以下本(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、発行または処分される株式、新株予約権またはその他の証券の全てが当初の条件で取得または行使等され普通株式が交付されたものとみなし、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または新株予約権の全てにつき普通株式への転換または行使された場合に交付される普通株式の数とします。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。ただし、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または当社の子会社の役員または従業員(以下「役職員等」といいます。))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また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(ただし、発行後権利行使されことなく放棄されたものまた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または発行された場合における譲渡価額または発行価額に関し、その算出の基礎となる当社の株式価値全体として当該譲渡または発行に係る当事者の間で合意された額。

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、主幹事証券会社または当社の当該取締役会において選任された独立の鑑定人によって当社の株式価値全体として合理的に算出される額。

## 6. 組織再編行為の際の新株予約権の取り扱い

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

該当事項はありません。

## (4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
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		
2022年12月12日 (注) 5	普通株式 360,000	普通株式 4,074,151	488,520	588,520	488,520	488,520
2023年1月12日 (注) 6	普通株式 77,700	普通株式 4,151,851	105,438	693,958	105,438	593,958
2023年6月1日～ 2023年8月31日 (注) 7	普通株式 2,400	普通株式 4,154,251	1,964	695,923	1,964	595,923

(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。
5. 有償一般募集（ブックビルディング方式による募集）  
発行価格 2,950円  
引受価格 2,714円  
資本組入額 1,357円
6. 有償第三者割当（オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資）  
発行価格 2,714円  
資本組入額 1,357円  
割当先 みずほ証券株式会社
7. 新株予約権（ストックオプション）の権利行使による増加であります。

## (5) 【所有者別状況】

2023年11月30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)		4	20	19	10	3	1,055	1,111	
所有株式数(単元)		490	1,789	523	358	7	38,361	41,528	1,451
所有株式数の割合(%)		1.18	4.31	1.26	0.86	0.02	92.37	100	

## (6) 【大株主の状況】

2023年11月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
濱中雄大	東京都杉並区	3,014,000	72.55
J-GIA1号投資事業有限責任組合	東京都港区虎ノ門1丁目3番1号	186,851	4.50
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋1丁目13番1号	80,700	1.94
株式会社SBI証券	東京都港区六本木1丁目6番1号	53,100	1.28
吉田 知広	大阪府大阪市	48,300	1.16
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	27,500	0.66
小野寺 美那子	埼玉県さいたま市	23,900	0.58
property technologies従業員持株会	東京都渋谷区本町3丁目12-1	22,200	0.53
上田八木短資株式会社	大阪府大阪市中央区高麗橋2丁目4-2	21,600	0.52
加藤 誠悟	東京都港区	21,600	0.52
計	-	3,499,751	84.25

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

## (7) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

2023年11月30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 4,152,800	普通株式 41,528	1単元株式数は100株 あります。
単元未満株式	普通株式 1,451		
発行済株式総数	4,154,251		
総株主の議決権		41,528	

## 【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3号による普通株式の取得

## (1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

## (2) 【取締役会決議による取得の状況】

会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づく取得

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
取締役会(2024年1月12日)での決議状況 (取得期間2024年1月15日)	86,000(上限)	101,136(上限)
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	-	-
残存決議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 (%)	-	-
当期間における取得自己株式	85,000	99,960
提出日現在の未行使割合(%)	1.16	1.16

(注) 東京証券取引所の自己株式立会外買付取引(ToSTNeT-3)による取得であります。

## (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】

該当事項はありません。

## (4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価格の総額 (千円)	株式数(株)	処分価格の総額 (千円)
引き受ける者の募集を行った 取得自己株式				
消却の処分をおこなった自己株式				
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(新株予約権の権利行使)				
保有自己株式数			85,000	

(注) 当期間における保有自己株式数には、2024年2月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。



### 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ます。内部留保した資金を、当社グループの競争力の強化による将来の収益力向上や効率的な体制整備に有効に活用しつつ、大きな制約とならない範囲で安定的な配当を行うことで、幅広いステークホルダーとともに中長期的な成果を果たしてまいります。

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

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

上記方針に従い、2024年2月27日開催の株主総会において、1株当たり45円、総額186,941千円の期末配当を実施することを決議しております。

## 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

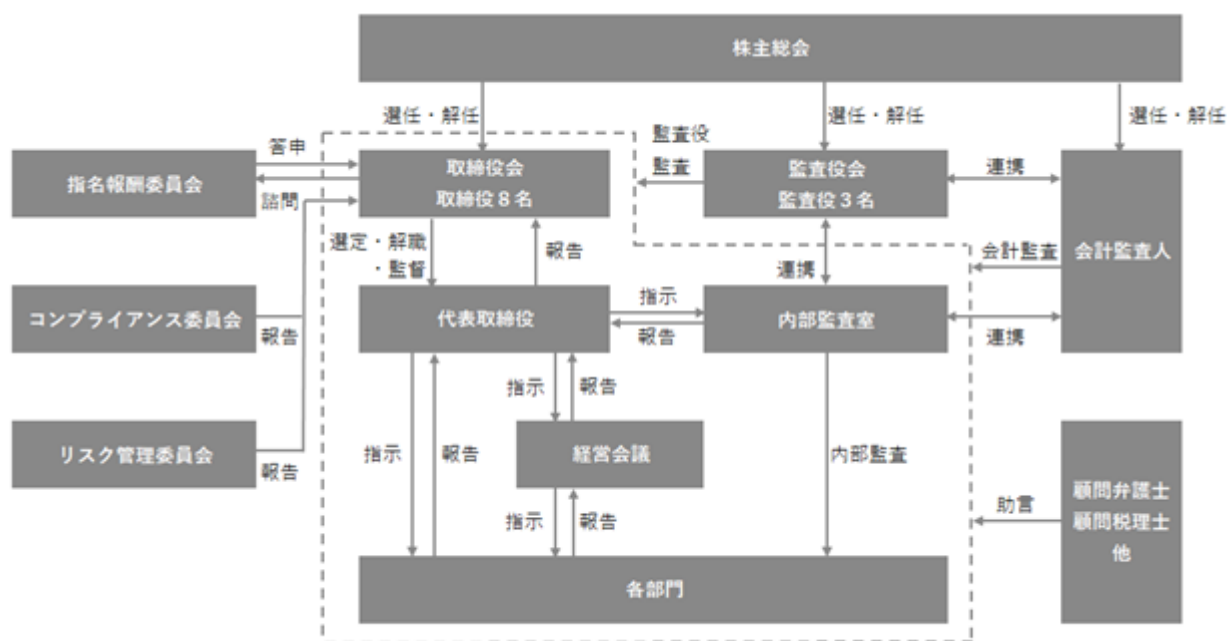
当社グループは、中長期的に企業価値の向上を図るためには、コーポレート・ガバナンスが有効に機能することが不可欠であると考えており、適時適切な情報開示による経営の透明性の確保、事業環境の変化に応じた迅速な意思決定と業務執行の実現、社外取締役や監査役会による業務執行の監視機能の充実、不正防止のための内部統制機能の強化等に取り組んでおります。

これらのコーポレート・ガバナンス体制の強化、充実により、株主、従業員、顧客、取引先をはじめすべてのステークホルダーの利益・権利を保護し、強固な信頼関係の維持発展に努め、当社グループの持続的な成長を目指してまいります。

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)

取締役会は社外取締役2名を含む取締役8名で構成され、原則として毎月1回定期的に取締役会を開催し、法定事項の決議、経営に関する重要事項の決定および業務執行の監督等、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。

#### (指名報酬委員会（任意）)

当社は、任意の取締役会の諮問機関として指名報酬委員会を設置しております。同委員会は指名報酬委員会規程に基づき、取締役会の決議によって選任された取締役3名以上の委員で構成し、その過半数を独立社外取締役とします。また、委員長は、委員の中から取締役会の決議によって選定します。同委員会は、取締役の指名、報酬等に係る取締役会の機能の独立性・客観性と説明責任を強化することにより、コーポレート・ガバナンスの充実を図るため、取締役会の諮問に応じて、取締役の選任および解任、取締役の報酬等について審議をし、取締役会に対して答申します。

#### (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に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。

## (コンプライアンス委員会、リスク管理委員会)

当社は、コンプライアンス管理規程およびリスク管理規程に基づく取締役会直轄の機関としてコンプライアンス委員会およびリスク管理委員会を設置しております。両委員会は、3か月に1回以上の頻度で同時開催しており、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の協議および検討、また、リスク管理の全社的推進とリスク管理に必要な情報の共有を行っております。

## (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名の監査役（常勤社外監査役、常勤監査役、非常勤社外監査役各1名）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。

機関ごとの構成員は、以下のとおりであります。

役職名	氏名	取締役会	指名報酬委員会	経営会議	コンプライアンス委員会	リスク管理委員会	監査役会
代表取締役社長	濱中 雄大						
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	清水 千弘	○	○		○	○	
社外取締役	高橋 理人	○			○	○	
常勤監査役（社外）	松尾 光剛	○			○	○	
常勤監査役	仲山 欽也	○			○	○	
非常勤監査役（社外）	西田 弥代	○			○	○	

## b. 当該企業統治の体制を採用する理由

当社では、経営の透明性と機動的な意思決定に対応できる経営管理体制の維持を図るため、監査役会を設置しております。

また、当社は、上記のとおり、取締役会の独立性・透明性を確保するための任意の指名報酬委員会、重要施策等に関する適切な情報共有のための経営会議、法務的問題やリスクに対応するためのコンプライアンス委員会およびリスク管理委員会を配置しており、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及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、取締役及び使用人が法令、定款及び企業倫理を遵守した職務執行を行うよう、行動規範を定めます。
  - ・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及び取締役会規程に基づき運営し、代表取締役社長は定款、取締役会規程及び取締役会決議に従い職務を行います。また、当社取締役会が取締役の職務執行状況を監督するため、取締役は、当社グループの業務状況を取締役会規程及び関係会社管理規程に基づき当社取締役会に報告するとともに、他の取締役の職務執行を相互に監督します。
  - ・取締役の職務執行状況は、監査役監査基準及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及び定款に適合することについて厳正な監査を行います。
  - ・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及び使用人に周知徹底し、内部通報制度に基づく報告をした者に対して、解雇その他の一切の不利益が生じないことを確保しています。
- (b) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制
- ・取締役の職務執行に係る情報については、法令及び文書管理規程等に基づき、文書又は電磁的記録の方法により、効果的な活用を図り、適切に保存及び管理を行います。また、個人情報管理規程及び文書管理規程等に基づき、個人情報・機密情報等の漏洩やその目的外利用を防止します。
- (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及び子会社においてリスク管理委員会を設置し、様々なリスクを一元的に俯瞰し、当社グループのリスクを洗い出し、リスクを予防し、またリスクが発生した場合は迅速かつ的確に対応することにより被害を最小限に食い止め、再発を防止し、企業価値の保全を図ります。
- (d) 当社グループの取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
- ・コーポレート・ガバナンスの理念に基づき、取締役会規程等の経営基本事項に係る規程、組織・業務分掌規程、職務権限規程、関係会社管理規程等の業務組織及び意思決定ルールを定める社内規程の運用により、適正かつ効率的に当社グループの取締役の職務が執行できる体制を確保します。
  - ・毎月1回以上、当社グループ各社の取締役会を開催し(取締役会非設置会社を除く)、重要な経営事項の決定及び取締役の業務執行状況の監督等を行います。
- (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行われることを確保するための体制  
関係会社管理規程に基づき、子会社の管理、組織、権限等を定めるとともに、必要に応じて当社経営企画部と連携して業務執行をおこないます。
  - ・子会社の取締役等及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制  
当社内部監査室が子会社を含めた業務及び財産の状況の監査を行い、各子会社の業務執行の適法性及び適正性を確保します。
- (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行わないこととしています。
- (h) 当社の取締役及び使用人、並びに子会社の取締役、監査役及び使用人が当社監査役に報告をするための体制その他の監査役への報告に関する体制
- ・当社グループ各社の代表取締役及び業務執行を担当する取締役は、各取締役会(取締役会非設置会社を除く)において随時その担当する業務の執行状況の報告を行います。
  - ・当社の取締役及び使用人、並びに子会社の取締役、監査役及び使用人は、当社監査役の求めに応じて当社、並びに子会社の業務状況を報告します。
  - ・当社の取締役及び使用人、並びに子会社の取締役、監査役及び使用人は、法定事項に加え当社グループに重大な影響を及ぼすおそれのある事実等を発見したときは、直ちに当社監査役に報告します。
  - ・当社の内部監査室は、内部監査の実施結果について、当社監査役に随時報告します。当社監査役は、必要に応じて当社代表取締役社長に対し、追加監査の実施及び業務改善策の策定等を求めます。
  - ・当社監査役は、当社取締役会のほか、重要な意思決定過程及び業務状況を把握するため、必要に応じて当社又は子会社の重要な会議に出席し、また必要に応じ意見を述べます。
  - ・当社監査役は、当社又は子会社の稟議書その他業務執行に係る重要文書を閲覧し、必要に応じて当社又は子会社の取締役又は使用人に対してその説明を求めます。
- (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行った当社取締役及び使用人、並びに子会社の取締役及び使用人に対し、当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを行わないことを周知徹底しています。
- (j) 監査役職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項
- ・当社は、監査役がその職務の執行について生ずる費用の前払い又は償還等の請求をしたときは、当該監査役職務の執行に必要なないと認められる場合を除き、速やかに当該費用又は債務を処理します。
- (k) その他監査役職務の執行が実効的に行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図ります。
  - ・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、監査上の重要課題及び内部統制等について意見交換を行います。監査結果については、代表取締役社長への報告のほか取締役会等でも必要な説明を行い、適切な対応を求めます。
  - ・監査役は、効率的に実効性ある監査を遂行するため、監査法人及び内部監査室と緊密な連携を図ります。
- (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」等による調査並びに管轄警察との連携及び外部専門機関である公益財団法人暴力団追放運動推進都民センターに加入し、連携等の取り組みを行っております。

反社会的勢力に関する情報の収集・管理状況

管轄警察及び公益財団法人暴力団追放運動推進都民センターからの情報の収集等の取り組みを行っております。

規程・細則の整備状況

反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方を実現するため、規程や細則、社内体制を整備し、研修等による教育を行うとともに、従業員の安全確保並びに管轄警察及び公益財団法人暴力団追放運動推進都民センターとの連携等の取り組みを行っております。

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及びリスク管理委員会を定期的で開催し、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. 役員賠償責任保険の内容の概要

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

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

e. 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。

## f. 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。

## g. 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。

## h. 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。

## i. 取締役及び監査役の実任免除

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。

## j. 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。

## k. 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。

取締役会の活動状況

当事業年度において当社は取締役会を15回開催しており、個々の取締役の出席状況については次のとおりであります。

役職	氏名	開催回数	出席回数	出席率
代表取締役社長	濱中 雄大	15回	15回	100%
専務取締役	岩尾 英志	15回	15回	100%
取締役	杉浦 潤一	15回	15回	100%
取締役	田井 昇	15回	15回	100%
取締役	水野 治	15回	15回	100%
取締役	松岡 耕平	15回	15回	100%
社外取締役	仲山 欽也	8回	8回	100%
社外取締役	清水 千弘	15回	14回	93%
社外取締役	高橋 理人	7回	7回	100%

(注) 1. 社外取締役仲山欽也氏は、2023年5月30日付にて取締役を退任しており、退任日までの任期中の出席状況を記載しております。なお、同氏は取締役退任と同時に常勤監査役に就任し、常勤監査役として取締役に7回出席しており、その合計回数は15回となります。

2. 社外取締役高橋理人氏は、2023年5月30日付にて取締役に就任しているため、就任後の任期中の出席状況を記載しております。

取締役会における具体的な検討内容として、株主総会に関する事項、人事（取締役及び使用人）に関する事項、組織・規程等に関する事項、株主還元（配当）に関する事項、資金調達に関する事項、グループ経営の状況に関する事項、年次報告・計算書類等に関する事項、その他重要な業務執行に関する事項について、決議・承認を行いました。



## (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	3,014,000
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 2023年3月 株式会社ホームネット 専務取締役東日本営業管掌就任(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	
社外取締役	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 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 2022年11月 一般社団法人次世代未来創造大学 代表理事、校長就任(現任) 2023年4月 一橋大学 ソーシャル・データサイエンス研究科 教授就任(現任) 2023年4月 一橋大学 ソーシャル・データサイエンス学部 教授就任(現任) 2023年6月 株式会社くふうカンパニー 社外取締役就任(現任)	(注)4	

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
社外取締役	高橋 理人	1959年4月24日生	1982年4月 株式会社リクルート(現:株式会社リクルートホールディングス)入社 2007年9月 楽天株式会社(現:楽天グループ株式会社)入社 2011年10月 楽天株式会社(現:楽天グループ株式会社)常務執行役員就任 2013年6月 株式会社LIFULL 社外取締役就任 2018年6月 Fringe 81株式会社(現:Unipos株式会社)社外取締役就任(現任) 2019年12月 株式会社HBIP 代表取締役就任(現任) 2021年3月 アディッシュ株式会社 社外取締役就任(現任) 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 2022年6月 株式会社ウィルグループ 社外取締役就任(現任) 2023年5月 当社 社外取締役就任(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 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) 2020年11月 株式会社ホームネット 非常勤監査役就任(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	
常勤監査役	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 2023年5月 当社 常勤監査役就任(現任)	(注)6	
監査役	西田 弥代	1980年1月15日生	2008年12月 弁護士登録(東京弁護士会) 2008年12月 第一中央法律事務所 入所 2010年4月 日本弁護士連合会 代議員就任 2010年10月 隼あすか法律事務所 入所(現任) 2013年6月 株式会社エクストリーム 非常勤監査役就任(現任) 2015年6月 株式会社ギガプライズ 非常勤監査役就任(現任) 2018年4月 サンデーバンク株式会社 非常勤監査役就任 2020年6月 株式会社大戸屋ホールディングス 社外取締役就任 2021年2月 当社 非常勤監査役就任(現任) 2021年6月 天馬株式会社 社外取締役(監査等委員)就任(現任)	(注)5	
計					3,014,000

(注) 1. 取締役 清水千弘氏及び高橋理人氏は、社外取締役であります。

2. 監査役 松尾光剛氏及び西田弥代氏は、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. 2024年2月27日開催の定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。
6. 前任者の辞任に伴う就任であるため、当社の定款の定めにより、前任者の任期満了の時までとなります。前任者の任期は、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。
7. 当社は、法令に定める監査役の数に欠けることになる場合に備え、会社法第329条第3項に定める補欠監査役1名を選任しております。補欠監査役の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴		所有株式数 (株)
三原 宇雄	1975年8月20日	2001年10月	監査法人トーマツ(現 有限責任監査法人トーマツ) 入所	
		2005年9月	株式会社レコフ 入社 三菱UFJ証券株式会社	
		2007年3月	(現 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社) 入社	
		2010年7月	株式会社みずほ銀行 入行	
		2014年4月	三原公認会計士事務所 所長(現任)	
		2016年1月	株式会社レアジョブ 常勤社外監査役(現 社外取締役監査等委員)(現任)	
		2016年4月	マーブルメトリクス株式会社 代表取締役(現任)	
		2020年4月	株式会社インフォキュービック・ジャパン 社外監査役	
		2020年11月	一般社団法人日本ケアテック協会 監事(現任)	
		2022年4月	株式会社ビーブリッド 取締役(現任)	
		2023年12月	株式会社ネオマーケティング 社外取締役(監査等委員)(現任)	

#### 社外役員の状況

当社の社外取締役は2名、社外監査役は2名であります。

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・データサイエンス研究科及び同大学ソーシャル・データサイエンス学部教授であり、当社は同大学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。

社外取締役高橋理人氏は、経営者としての豊富な実績と経験に加え、住宅関連及びデータを活用したサービスについての豊富な知見を始めとする幅広い分野の知識と経験に鑑み、当社及びグループ各社の持続的かつ更なる成長と企業価値の向上、特にデータを活用した住宅関連サービスについてのアドバイス及び当社から独立した立場での経営監督の強化、並びに当社のコーポレートガバナンスの維持及び更なる向上に尽力いただくことを期待して選任しております。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

本書提出日現在の当社の監査役会は社外監査役2名を含む監査役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当事業年度に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16回中16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4回中4回
常勤監査役	仲山 欽也	長年にわたり金融行政や金融機関での経営に携わった豊富な経験と幅広い見識を有しており、経営の監視と健全な経営のための適切な発言及びガバナンスの在り方について助言を行っております。	全7回中7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16回中16回

(注) 1. 梶原洋海氏は、2023年2月28日に退任するまでに開催された監査役会4回全てに出席しております。

2. 仲山欽也氏は、2023年5月30日開催の臨時株主総会において選任され、上記の出席状況には就任後の回数を記載しております。

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、内部監査室長及び同室員2名(1名はコーポレート本部兼任)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。

また、内部監査人は、随時、監査役(会)と連携し、監査実施内容や進捗状況、評価結果等固有の問題点の情報共有や、監査結果の報告を行うとともに、監査役会及び会計監査人と三者で定期的に面談を実施して相互の監査結果の説明及び報告を行い、業務の適切な運営と内部管理の徹底を図り、効率的な内部監査の実施に努めております。

#### 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

4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

指定社員 業務執行社員 井形 敦昌

## d 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 4名、その他 9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	前連結会計年度		当連結会計年度	
	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	38,000	1,500	50,000	
連結子会社	12,200		13,000	
計	50,200	1,500	63,000	

前連結会計年度における非監査業務の内容は、新規上場に係るコンフォートレター作成業務であります。

## 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

当社の取締役報酬は、月額基本報酬である「固定報酬」と、営業管掌の業務執行取締役(以下「営業管掌取締役」という。)に対する「業績連動報酬等」の2つで構成され、社外取締役を委員長とし、委員の過半数を社外取締役で構成する指名報酬委員会の審議を経て、以下の方針に基づいて決定することについて、取締役会で決議しております。

基本報酬に関する方針

基本報酬は、各取締役の役位、職責等に応じて同業種、同規模の他社水準、当社の業績、従業員給与の水準等を考慮して支給額を決定することとしております。

業績連動報酬に関する方針

営業管掌取締役に対する業績連動報酬等については、所管部門の売上高、売上総利益目標値に対する達成状況、支給年度の業績等を考慮して支給額を決定することとしております。なお、業績連動報酬等が報酬全体に占める割合は、40%を上限に設定することとしております。

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。なお、当社は2023年12月に任意の指名報酬委員会を設置しており、当事業年度より、個別の取締役の報酬額は、指名報酬委員会における審議を経た上で取締役会に提言し、取締役会において決定されるというプロセスとなります。

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	非金銭報酬等	
取締役 (うち社外取締役)	77,655 (7,350)	77,655 (7,350)	( )	( )	9 (3)
監査役 (うち社外監査役)	11,601 (9,801)	11,601 (9,801)	( )	( )	4 (3)

(注) 当連結会計年度末日時点の取締役は8名(うち社外取締役は2名)、監査役は3名(うち社外監査役は2名)であります。上記の支給員数と相違しておりますのは、2023年2月28日に退任した監査役が1名、2023年5月30日に退任した取締役が1名含まれているためであります。

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、記載しておりません。

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】

## 投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が「純投資目的である投資株式」と「純投資目的以外の目的である投資株式」の区分について、売買や株式の価値の変動によって利益を受けることを目的とするものを「純投資目的である投資株式」と考え、安定的な取引関係の構築や成長戦略に則った業務提携関係の維持・強化につながり、当社の中長期的な企業価値の向上に資することを目的とするものを「純投資目的以外の目的である投資株式」と考えております。なお、「純投資目的である投資株式」は現在保有していません。

## 株式会社ファーストホームにおける株式の保有状況

当社及び連結子会社のうち、投資株式の貸借対照表計上額(投資株式計上額)が最も大きい会社(最大保有会社)である株式会社ファーストホームについては以下のとおりであります。

## a. 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

イ. 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社及び連結子会社は、政策保有目的での株式保有は必要最小限にとどめることを原則とする一方、当社はこれまで取引を通じてお客様との強固な信頼関係を構築しており、そうした取引関係等の事情も考慮しながら政策保有の経済合理性を検証し、取締役会において保有の意義が十分ないと判断した場合には、適時に売却することを基本方針としています。

この保有方針に則り、当社は取締役会にて、当該株式の発行体の財務状況や当社グループとの取引高、保有目的及び効果が保有コストやリスクに見合うものであるか等を精査のうえ、当該株式の総合的な検証を每期継続して実施しております。

また、当該株式に関する議決権の行使時については、原則的には発行会社の経営方針や戦略を尊重したうえで、最終的には株主価値の向上に資するものかどうかの観点から個別に議案を精査して賛否の判断を行います。

## ロ. 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	1	47,872
非上場株式以外の株式	1	3,222

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

該当事項はありません。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当事項はありません。

## 八. 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

## 特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
株式会社東武住販	貸借対照表計上額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)	(保有目的・業務提携等の概要) 事業上の関係の維持、強化を図るため、継続して保有しております。 (定量的な保有効果)(注)	無
	2,800	2,800		
	3,222	2,730		

(注) 定量的な保有効果については記載が困難であります。毎年、保有目的及び効果が保有コストやリスクに見合うものであるか等を精査した上で、総合的に保有の合理性を検証しております。

みなし保有株式

該当事項はありません。

b. 保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

提出会社における株式の保有状況

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おります。

### 2 監査証明について

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、連結会計年度(2022年12月1日から2023年11月30日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2022年12月1日から2023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。

### 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、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ついての確に対応できる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し情報の収集を行っております。また、外部研修等への参加や会計基準等の専門書の定期購読を行っております。

## 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 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	3 6,365,888	3 5,763,086
売掛金	1 44,134	1 36,238
完成工事未収入金	1 19,237	1 16,354
販売用不動産	3 14,820,964	3 23,281,670
仕掛販売用不動産	3 4,718,175	3 3,879,920
未成工事支出金	662,748	537,750
原材料及び貯蔵品	17,008	13,222
その他	1,115,636	1,420,235
<b>流動資産合計</b>	<b>27,763,793</b>	<b>34,948,477</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物（純額）	3 624,371	3 726,311
機械装置及び運搬具（純額）	7,896	4,497
土地	3 490,507	3 476,716
建設仮勘定	58,253	88,681
その他（純額）	40,129	38,974
<b>有形固定資産合計</b>	<b>2 1,221,157</b>	<b>2 1,335,182</b>
<b>無形固定資産</b>		
のれん	1,367,172	1,190,988
その他	62,645	44,118
<b>無形固定資産合計</b>	<b>1,429,818</b>	<b>1,235,106</b>
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	51,454	52,515
関係会社株式	3 62,100	3 62,100
繰延税金資産	177,486	230,549
その他	3 219,947	3 211,111
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>510,988</b>	<b>556,276</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>3,161,965</b>	<b>3,126,564</b>
<b>資産合計</b>	<b>30,925,758</b>	<b>38,075,042</b>

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
買掛金	1,537,968	1,578,539
短期借入金	3,4,5 15,354,476	3,4,5 18,964,155
1年内償還予定の社債	478,000	538,000
1年内返済予定の長期借入金	3,5 1,435,559	3,5 1,905,515
未払法人税等	517,817	143,199
未成工事受入金	1 1,251,689	1 1,036,944
賞与引当金	16,100	-
その他	1 558,358	1 666,341
<b>流動負債合計</b>	<b>21,149,969</b>	<b>24,832,695</b>
<b>固定負債</b>		
社債	838,000	980,000
長期借入金	3,5 3,405,993	3,5 4,968,110
役員退職慰労引当金	185,000	20,000
退職給付に係る負債	46,380	29,410
その他	34,032	124,390
<b>固定負債合計</b>	<b>4,509,405</b>	<b>6,121,910</b>
<b>負債合計</b>	<b>25,659,374</b>	<b>30,954,606</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	100,000	695,923
資本剰余金	524,594	1,120,517
利益剰余金	4,639,264	5,300,931
<b>株主資本合計</b>	<b>5,263,858</b>	<b>7,117,372</b>
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他の有価証券評価差額金	1,343	1,963
<b>その他の包括利益累計額合計</b>	<b>1,343</b>	<b>1,963</b>
新株予約権	1,181	1,100
<b>純資産合計</b>	<b>5,266,384</b>	<b>7,120,436</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>30,925,758</b>	<b>38,075,042</b>

## 【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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)		当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	
売上高	1	38,795,887	1	36,965,282
売上原価	2	31,924,024	2	30,577,719
売上総利益		6,871,862		6,387,562
販売費及び一般管理費	3	4,512,843	3	5,062,603
営業利益		2,359,019		1,324,958
営業外収益				
受取利息		344		156
受取配当金		19,058		78,898
不動産取得税還付金		63,691		86,915
助成金収入		2,881		9,087
その他		31,499		43,310
営業外収益合計		117,475		218,369
営業外費用				
支払利息		222,020		312,216
社債利息		3,351		3,553
株式公開費用		4,289		10,665
支払手数料		23,173		32,298
融資手数料		8,214		99,012
その他		13,547		26,935
営業外費用合計		274,597		484,682
経常利益		2,201,897		1,058,645
特別利益				
固定資産売却益	4	27		-
保険解約益		-		97,662
資産除去債務戻入益		-		755
新株予約権戻入益		-		62
特別利益合計		27		98,480
特別損失				
固定資産売却損		-	5	204
固定資産除却損	6	1,704	6	7,968
特別損失合計		1,704		8,173
税金等調整前当期純利益		2,200,220		1,148,952
法人税、住民税及び事業税		828,184		540,671
法人税等調整額		20,876		53,386
法人税等合計		807,308		487,284
当期純利益		1,392,912		661,667
親会社株主に帰属する当期純利益		1,392,912		661,667

## 【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
当期純利益	1,392,912	661,667
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	214	619
その他の包括利益合計	214	619
包括利益	1,393,126	662,286
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,393,126	662,286

## 【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	100,000	1,024,598	3,246,352	-	4,370,950
当期変動額					
新株の発行					-
新株の発行(新株予約権の行使)					-
親会社株主に帰属する当期純利益			1,392,912		1,392,912
自己株式の消却		500,004		500,004	-
自己株式の取得				500,004	500,004
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					-
当期変動額合計	-	500,004	1,392,912	-	892,908
当期末残高	100,000	524,594	4,639,264	-	5,263,858

	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	1,129	1,129	1,181	4,373,261
当期変動額				
新株の発行				-
新株の発行(新株予約権の行使)				-
親会社株主に帰属する当期純利益				1,392,912
自己株式の消却				-
自己株式の取得				500,004
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	214	214		214
当期変動額合計	214	214	-	893,122
当期末残高	1,343	1,343	1,181	5,266,384



当連結会計年度(自 2022年12月1日 至 2023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	524,594	4,639,264	-	5,263,858
当期変動額					
新株の発行	593,958	593,958			1,187,917
新株の発行(新株予約権の行使)	1,964	1,964			3,928
親会社株主に帰属する 当期純利益			661,667		661,667
自己株式の消却					-
自己株式の取得					-
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					-
当期変動額合計	595,923	595,923	661,667	-	1,853,513
当期末残高	695,923	1,120,517	5,300,931	-	7,117,372

	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	1,343	1,343	1,181	5,266,384
当期変動額				
新株の発行				1,187,917
新株の発行(新株予約権の行使)				3,928
親会社株主に帰属する 当期純利益				661,667
自己株式の消却				-
自己株式の取得				-
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	619	619	81	537
当期変動額合計	619	619	81	1,854,051
当期末残高	1,963	1,963	1,100	7,120,436

## 【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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	2,200,220	1,148,952
減価償却費	104,874	107,656
のれん償却額	176,184	176,184
賞与引当金の増減額(は減少)	7,057	16,100
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	-	165,000
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	3,830	16,970
受取利息及び受取配当金	19,402	79,054
助成金収入	2,881	9,087
支払利息及び社債利息	225,372	315,770
株式公開費用	4,289	10,665
保険解約益	-	97,662
売上債権の増減額(は増加)	29,719	10,778
販売用不動産の増減額(は増加)	2,926,004	8,147,118
仕掛販売用不動産の増減額(は増加)	1,313,349	838,255
未成工事支出金の増減額(は増加)	522,853	124,997
仕入債務の増減額(は減少)	241,823	40,570
未成工事受入金の増減額(は減少)	565,603	214,744
その他	114,870	118,450
小計	1,485,324	5,853,455
利息及び配当金の受取額	19,402	79,358
助成金の受取額	2,881	9,087
保険解約返戻金の受取額	-	73,710
利息の支払額	239,628	332,325
法人税等の支払額	850,831	932,406
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,553,500	6,956,030
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	630,068	58,069
定期預金の払戻による収入	430,067	50,068
有形固定資産の取得による支出	314,481	513,852
有形固定資産の売却による収入	27	-
貸付けによる支出	-	30,000
無形固定資産の取得による支出	20,563	4,400
保険積立金の解約による収入	-	50,757
その他	28,680	18,192
投資活動によるキャッシュ・フロー	563,698	523,688

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額（は減少）	5,007,810	3,609,679
長期借入れによる収入	800,000	4,744,500
長期借入金の返済による支出	1,414,115	2,712,427
株式公開費用の支出	2,000	12,955
株式の発行による収入	-	1,191,765
自己株式の取得による支出	500,004	-
社債の発行による収入	542,162	700,000
社債の償還による支出	470,000	498,000
その他	28,860	153,645
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,934,994	6,868,916
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	817,795	610,802
現金及び現金同等物の期首残高	4,918,023	5,735,819
現金及び現金同等物の期末残高	5,735,819	5,125,016

【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)

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

(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

市場価格のない株式等以外のもの

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)

市場価格のない株式等

主として移動平均法による原価法

棚卸資産

通常の販売目的で保有する棚卸資産

a 販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金

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

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

b 原材料

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

## c 貯蔵品

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

## (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

## 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

## 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、支給見込額のうち当連結会計年度に負担すべき額を計上しております。

## 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) 重要な収益及び費用の計上基準

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

## 中古住宅再生

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

## 戸建住宅

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

## (6) 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。

## (7) 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。

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

控除対象外消費税等の会計処理

固定資産に係る控除対象外消費税等については、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)

## 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

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
のれん	1,367,172	1,190,988

### (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。

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

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	14,820,964	23,281,670
仕掛販売用不動産	4,718,175	3,879,920

### (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など、想定以上の追加コストが発生した場合は、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。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、「営業外費用」の「支払手数料」に含めて表示しておりました「融資手数料」は、金額の重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外費用」の「支払手数料」に表示していた31,388千円は、「融資手数料」8,214千円、「支払手数料」23,173千円として組替えしております。

(追加情報)

(有形固定資産の保有目的の変更)

当連結会計年度において、保有目的の変更により有形固定資産から販売用不動産へ、313,586千円を振り替えております。

なお、当該販売用不動産は、当連結会計年度において売却しており、売上高、売上原価に計上しております。



(連結貸借対照表関係)

- 1 売掛金及び完成工事未収入金のうち顧客との契約から生じた債権の金額並びに未成工事受入金及び流動負債その他のうち契約負債の金額は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)3.(1)契約資産及び契約負債の残高等」に記載しております。

2 有形固定資産の減価償却累計額

	前連結会計年度 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
有形固定資産の減価償却累計額	433,338千円	475,241千円
計	433,338千円	475,241千円

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 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
現金及び預金	80,000千円	80,000千円
販売用不動産	10,296,836 "	18,722,438 "
仕掛販売用不動産	3,936,156 "	3,291,804 "
建物及び構築物	135,130 "	154,891 "
土地	90,700 "	80,504 "
関係会社株式	62,100 "	62,100 "
投資その他の資産(その他)	40,000 "	40,000 "
計	14,640,923千円	22,431,738千円

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 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
短期借入金	13,334,676千円	16,545,845千円
1年内返済予定の長期借入金	677,122 "	1,675,680 "
長期借入金	1,734,132 "	4,499,966 "
計	15,745,930千円	22,721,491千円

- 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、株式会社ファーストホーム)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26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 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023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	12,297,850千円	16,450,000千円
借入実行残高	8,763,600 "	10,614,000 "
差引額	3,534,249千円	5,836,000千円

## 5 財務制限条項

前連結会計年度(2022年11月30日)

- (1) 当社の借入金(借入金残高474,980千円)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)の純資産額を2022年11月期の純資産額の75%以上に維持すること。
  - 営業損益(連結)につき、2期連続して損失とならないこと。
- (2) 株式会社ホームネットの当座貸越契約(極度額5,000,000千円)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。
- (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及び2020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。
- (4) 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500,000千円)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2021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。
- (5) 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)の純資産額を直前期の純資産額の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) 株式会社ホームネットの借入金(借入金残高192,540千円)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。
- (7) 株式会社ホームネットの借入金(借入金残高133,332千円)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。
- (8) 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1,291,000千円)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。

当連結会計年度(2023年11月30日)

- (1) 当社の借入金(借入金残高374,900千円)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)の純資産額を2022年11月期の純資産額の75%以上に維持すること。
  - 営業損益(連結)につき、2期連続して損失とならないこと。
- (2) 株式会社ホームネットの当座貸越契約(極度額5,000,000千円)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。
- (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500,000千円)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2022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当座貸越契約(極度額500,000千円)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または2022年11月期の純資産額の70%以上に維持すること。
  - 営業損益(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または2020年11月期のいずれか大きい方の純資産額の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。

- (6) 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300,000千円)には、以下の財務制限条項が付されております。
- 貸借対照表(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。
  - 経常損益(単体)につき、2期連続して損失とならないこと。
- (7) 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300,000千円)には、以下の財務制限条項が付されております。
- 貸借対照表(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。
- (8) 株式会社ホームネットの当座貸越契約(極度額300,000千円)には、以下の財務制限条項が付されております。
- 貸借対照表(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。
- (9) 株式会社ホームネットの借入金(借入金残高1,858,190千円)には、以下の財務制限条項が付されております。
- 貸借対照表(連結及び単体)の純資産額を2022年11月期の純資産額の75%以上に維持すること。
  - 営業損益(連結及び単体)につき、2期連続して損失とならないこと。
- (10) 株式会社ホームネットの借入金(借入金残高943,800千円)には、以下の財務制限条項が付されております。
- 貸借対照表(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。
  - 経常損益(単体)につき、2期連続して損失とならないこと。
- (11) 株式会社ホームネットの借入金(借入金残高434,384千円)には、以下の財務制限条項が付されております。
- 貸借対照表(単体)の純資産額を直前期または2022年11月期のいずれか大きい方の金額の純資産額の75%以上に維持すること。
  - 経常損益(単体)につき、損失とならないこと。
- (12) 株式会社ホームネットの借入金(借入金残高170,940千円)には、以下の財務制限条項が付されております。
- 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。
- (13) 株式会社ホームネットの借入金(借入金残高66,664千円)には、以下の財務制限条項が付されております。
- 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。
- (14) 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961,000千円)には、以下の財務制限条項が付されております。
- 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。

(連結損益計算書関係)

1 売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項（収益認識関係）1 顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

2 期末棚卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次の棚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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
棚卸資産評価損	46,198千円	50,074千円

3 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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
販売手数料	709,581千円	687,125千円
給与手当	974,540 "	1,153,374 "
賞与引当金繰入額	7,850 "	- "
退職給付費用	4,420 "	7,408 "

4 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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
機械装置及び運搬具	27千円	- 千円
計	27千円	- 千円

5 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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
機械装置及び運搬具	- 千円	204千円
計	- 千円	204千円

6 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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
建物及び構築物	1,371千円	7,519千円
機械装置及び運搬具	0千円	449千円
その他	333千円	- 千円
計	1,704千円	7,968千円

(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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	311	942
組替調整額	-	-
税効果調整前	311	942
税効果額	96	323
その他有価証券評価差額金	214	619
その他の包括利益合計	214	619

## (連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2021年12月1日 至 2022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	2,686,151	-	3,714,151
A種優先株式(株)	136,000	272,000	408,000	

(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が、上記当連結会計年度期首は当該株式分割前の株式数で記載しております。

2. 当社は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。

3. 当社は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日付で消却しております。

## 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
A種優先株式(株)		408,000	408,000	

(注) 1. 当社は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。

2. 当社は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日付で消却しております。

## 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(ストックオプション)					276	
	第2回新株予約権(ストックオプション)						
	第3回新株予約権	普通株式	36,720	73,440	110,160	36	
	第4回新株予約権(ストックオプション)					869	
合計			36,720	73,440	110,160	1,181	

(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、上記当連結会計年度期首は当該株式分割前の株式数で記載しております。

## 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 2022年12月1日 至 2023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)	3,714,151	440,100	-	4,154,251

(変動事由の概要)

## 新株の発行

有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)による増加 360,000株

有償第三者割当(オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)による増加 77,700株

新株予約権の権利行使による増加 2,400株

## 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(ストックオプション)					276	
	第2回新株予約権(ストックオプション)						
	第3回新株予約権	普通株式	110,160			110,160	36
	第4回新株予約権(ストックオプション)					787	
合計			110,160			110,160	1,100

## 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

決議	株式の種類	配当金の原資	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2024年2月27日 株主総会	普通株式	その他 資本剰余金	186,941	45.00	2023年11月30日	2024年2月28日

(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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
現金及び預金	6,365,888千円	5,763,086千円
預入期間が3か月を超える定期預金	630,068 "	638,069 "
現金及び現金同等物	5,735,819千円	5,125,016千円

(リース取引関係)

重要性が乏しいため省略しております。



## (金融商品関係)

## 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。金融商品の時価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。

前連結会計年度(2022年11月30日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 投資有価証券( 2 )	3,582	3,582	-
資産計	3,582	3,582	-
(1) 社債( 3 )	1,316,000	1,311,443	4,556
(2) 長期借入金( 4 )	4,841,552	4,813,305	28,246
負債計	6,157,552	6,124,748	32,803

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

( 2 ) 市場価格のない株式等は、「(1)投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	前連結会計年度(千円)
投資有価証券(非上場株式)	47,872
関係会社株式(非上場株式)	62,100

( 3 ) 1年内償還予定の社債は、社債に含めて表示しております。

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

当連結会計年度(2023年11月30日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 投資有価証券( 2 )	4,643	4,643	-
資産計	4,643	4,643	-
(1) 社債( 3 )	1,518,000	1,515,181	2,818
(2) 長期借入金( 4 )	6,873,625	6,856,371	17,253
負債計	8,391,625	8,371,553	20,071

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

( 2 ) 市場価格のない株式等は、「(1)投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	当連結会計年度(千円)
投資有価証券(非上場株式)	47,872
関係会社株式(非上場株式)	62,100

( 3 ) 1年内償還予定の社債は、社債に含めて表示しております。

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

(注) 1 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2022年11月30日)

	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	6,365,888	-	-	-
売掛金	44,134	-	-	-
完成工事未収入金	19,237	-	-	-
合計	6,429,260	-	-	-

当連結会計年度(2023年11月30日)

	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	5,763,086	-	-	-
売掛金	36,238	-	-	-
完成工事未収入金	16,354	-	-	-
合計	5,815,679	-	-	-

2 社債、長期借入金及びその他有利子負債の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(2022年11月30日)

	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	15,354,476	-	-	-	-	-
社債	478,000	434,000	264,000	104,000	36,000	-
長期借入金	1,435,559	1,348,523	920,240	624,288	231,539	281,403
合計	17,268,035	1,782,523	1,184,240	728,288	267,539	281,403

当連結会計年度(2023年11月30日)

	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	18,964,155	-	-	-	-	-
社債	538,000	368,000	216,000	76,000	20,000	300,000
長期借入金	1,905,515	1,427,252	2,886,622	261,527	98,696	294,013
合計	21,407,670	1,795,252	3,102,622	337,527	118,696	594,013

## 3. 金融商品の時価の適切な区分ごとの内訳等に関する事項

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

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

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

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

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

時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

前連結会計年度(2022年11月30日)

	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券 其他有価証券 株式	3,582	-	-	3,582
資産計	3,582	-	-	3,582

当連結会計年度(2023年11月30日)

	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券 其他有価証券 株式	4,643	-	-	4,643
資産計	4,643	-	-	4,643

時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前連結会計年度(2022年11月30日)

	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債	-	1,311,443	-	1,311,443
長期借入金	-	4,813,305	-	4,813,305
負債計	-	6,124,748	-	6,124,748

当連結会計年度(2023年11月30日)

	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債	-	1,515,181	-	1,515,181
長期借入金	-	6,856,371	-	6,856,371
負債計	-	8,371,553	-	8,371,553

(注)時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

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

社債及び長期借入金

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

(有価証券関係)

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)

## 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

	前連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
退職給付に係る負債の期首残高	42,550千円	46,380千円
退職給付費用	5,490 "	7,750 "
退職給付の支払額	1,660 "	9,720 "
長期未払金への振替額	- "	15,000 "
退職給付に係る負債の期末残高	46,380 "	29,410 "

## (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

	前連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
非積立型制度の退職給付債務	46,380千円	29,410千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	46,380 "	29,410 "
退職給付に係る負債	46,380千円	29,410千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	46,380 "	29,410 "

## (3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用                      前連結会計年度 5,490千円    当連結会計年度        7,750千円

(ストック・オプション等関係)

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. 権利不行使による失効により利益として計上した金額

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
特別利益の新株予約権戻入益		62

3. 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) (注)2	当社取締役 3名	当社従業員 9名	当社役員および従業員等 28名
株式の種類別のストック・オプションの数(株) (注)3	普通株式 67,500株	普通株式 36,000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)4	(注)4	(注)4
対象勤務期間	期間の定めはありません。	期間の定めはありません。	期間の定めはありません。
権利行使期間	自 2020年11月16日 至 2027年10月27日	自 2020年11月16日 至 2025年10月25日	自 2021年12月1日 至 2026年11月30日

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

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

3. 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	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			
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	19,500	107,730
権利確定			
権利行使			2,400
失効			6,900
未行使残	45,000	19,500	98,430

(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、上記第1回及び第2回の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)			2,364
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、上記第1回及び第2回の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)及び2022年5月23日付株式分割(普通株式及びA種優先株式1株につき3株の株式分割)による分割後の価格に換算して記載しております。

## 4. 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。

## 5. 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。

6. 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	60,097千円
当連結会計年度において権利行使された本源的価値の合計額	1,753千円



(税効果会計関係)

## 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

	前連結会計年度 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
繰延税金資産		
未払費用	42,821千円	77,147千円
役員退職慰労引当金	63,117 "	6,852 "
棚卸資産評価損	15,380 "	33,565 "
未払事業税	31,214 "	20,028 "
退職給付に係る負債	15,865 "	10,075 "
税務上の繰越欠損金(注)	29,787 "	58,916 "
長期未払金	- "	30,690 "
売上原価否認額	22,949 "	32,614 "
その他	32,377 "	49,664 "
繰延税金資産小計	253,515千円	319,554千円
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)	- "	33,400 "
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	68,232 "	46,846 "
評価性引当額小計	68,232 "	80,246 "
繰延税金資産合計	185,283千円	239,308千円
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する除去費用	4,621 "	3,839 "
その他	3,175 "	4,919 "
繰延税金負債合計	7,796 "	8,758 "
繰延税金資産純額	177,486千円	230,549千円

(表示方法の変更)

前連結会計年度において「繰延税金資産」の「その他」に含めていた「売上原価否認額」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の注記の組み替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の「繰延税金資産」の「その他」に表示していた55,327千円は「売上原価否認額」22,949千円及び「その他」32,377千円として組み替えております。

(注) 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

前連結会計年度(2022年11月30日)

	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)	-	-	-	-	-	29,787	29,787
評価性引当額(b)	-	-	-	-	-	-	-
繰延税金資産	-	-	-	-	-	29,787	29,787

(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。

当連結会計年度(2023年11月30日)

	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)	-	-	-	-	1,158	57,757	58,916
評価性引当額(b)	-	-	-	-	-	33,400	33,400
繰延税金資産	-	-	-	-	1,158	24,357	25,516

(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

	前連結会計年度 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
法定実効税率 (調整)	34.59%	30.62%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.12%	0.59%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.29%	2.25%
住民税均等割	0.67%	1.54%
のれん償却額	2.77%	4.70%
評価性引当額の増減	0.55%	0.80%
留保金課税	3.18%	2.55%
連結子会社との税率差異	2.73%	5.30%
給与等支給額増加の税額控除	1.37%	- %
その他	0.29%	1.43%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	36.68%	42.42%

## (表示方法の変更)

前連結会計年度において「その他」に含めておりました「受取配当金等永久に益金に算入されない項目」は、重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の注記の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の「その他」に表示していた0.01%は、「受取配当金等永久に益金に算入されない項目」0.29%、「その他」0.29%として組替えております。

## 3. 法人税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

当社は、2022年12月13日の東京証券取引所グロース市場への上場にあたり、公募増資による新株式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て行った第三者割当増資による新株式発行により、資本金が693,958千円になることに伴い、外形標準課税が適用となります。

これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、2022年12月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異について、従来の34.59%から30.62%となります。

なお、この税率変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額に与える影響はありません。

## (資産除去債務関係)

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)

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。

## (収益認識関係)

## 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当社グループは、KAITRY事業の単一セグメントであり、顧客との契約から生じる収益をサービス別に分解した情報は、以下のとおりであります。

前連結会計年度（自 2021年12月1日 至 2022年11月30日）（単位：千円）

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

当連結会計年度（自 2022年12月1日 至 2023年11月30日）（単位：千円）

	KAITRY事業
サービス別	
中古住宅再生	27,199,216
戸建住宅	9,168,307
その他	446,291
顧客との契約から生じる収益	36,813,815
その他の収益	151,466
外部顧客への売上高	36,965,282

## 2. 収益を理解するための基礎となる情報

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) 4.会計方針に関する事項 (5)重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

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

## (1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	前連結会計年度		当連結会計年度	
	期首残高	期末残高	期首残高	期末残高
顧客との契約から生じた債権				
売掛金	26,640	44,134	44,134	36,238
完成工事未収入金	7,011	19,237	19,237	16,354
契約負債				
未成工事受入金	1,817,293	1,251,689	1,251,689	1,036,944
前受金	176,500	73,245	73,245	17,503

契約負債は、主に注文住宅の工事請負契約に基づき顧客から受領した「未成工事受入金」及び中古住宅再生及び戸建住宅の不動産売買契約に基づき顧客から受領した「前受金」に関するものであり、収益の認識に伴い取り崩されます。

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

当連結会計年度に認識した収益のうち、期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、1,322,734千円であります。

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

## (2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社グループにおいては、当初に予定される契約期間が1年を超える重要な契約がないため、記載しておりません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

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 2021年12月1日 至 2022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	27,756,459	10,479,767	559,660	38,795,887

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 2022年12月1日 至 2023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	27,199,216	9,168,307	597,758	36,965,282

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】

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】

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】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

(1)連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主(会社等の場合に限る)等

前連結会計年度(自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)

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)
主要株主	J-GIA 1号投資事業有限責任組合	東京都港区		投資組合等に対する出資	(被所有)直接 16.97		自己株式の取得(注)	500,004		

取引条件及び取引条件の決定方針等

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

当連結会計年度(自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)

該当事項はありません。

(2)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

前連結会計年度(自 2021年12月1日 至 2022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 2022年12月1日 至 2023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。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
1株当たり純資産額	1,417.61円	1,713.75円
1株当たり当期純利益	390.85円	160.09円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	-円	156.31円

- (注) 1. 前連結会計年度の潜在株式調整後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2022年11月期末において非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。
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。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、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。
3. 当社は2022年8月5日開催の臨時株主総会決議により、A種優先株式408,000株のうち306,000株に対して普通株式630,151株を対価として交付し、102,000株については金銭の交付により自己株式として取得しております。また、会社法第178条の規定に基づき2022年7月15日開催の取締役会決議により、2022年8月5日付で自己株式408,000株を消却しております。
4. 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023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)	1,392,912	661,667
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)	1,392,912	661,667
普通株式の期中平均株式数(株)	3,563,819	4,133,004
潜在株式調整後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調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	-	100,142
(うち新株予約権(株))	(-)	(100,142)
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	-	-

5. 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 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
純資産の部の合計額(千円)	5,266,384	7,120,436
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	1,181	1,100
(うち新株予約権(千円))	(1,181)	(1,100)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	5,265,202	7,119,335
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)	3,714,151	4,154,251

(重要な後発事象)

当社は、2024年1月12日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式を取得することを決議いたしました。

(1) 自己株式の取得を行う理由

経営環境の変化に対応した機動的な資本政策を行うため

(2) 取得に関する事項の内容

取得する株式の種類	普通株式
取得する株式の数	86,000株(上限)
株式取得価額の総額	101,136,000円(上限)
自己株式取得の期間	2024年1月15日
取得方法	東京証券取引所における自己株式立会外買付取引(ToSTNeT-3)

(3) 取得結果

2024年1月15日に当社普通株式85,000株(取得原価99,960千円)を取得し、当該決議に基づく自己株式の取得は終了いたしました。



## 【連結附属明細表】

## 【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13回無担保社債	2019年 7月25日	40,000 (20,000)	20,000 (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	120,000 (60,000)	60,000 (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	72,000 (14,000)	58,000 (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	104,000 (64,000)	40,000 (40,000)	0.07	なし	2024年 3月25日
"	第18回無担保社債	2021年 4月26日	70,000 (20,000)	50,000 (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	160,000 (40,000)	120,000 (120,000)	0.16	なし	2024年 9月27日
"	第20回無担保社債	2021年 10月29日	160,000 (40,000)	120,000 (40,000)	0.10	なし	2026年 10月29日
"	第21回無担保社債	2021年 12月10日	84,000 (32,000)	52,000 (32,000)	0.48	なし	2024年 12月10日
"	第22回無担保社債	2022年 1月31日	90,000 (20,000)	70,000 (20,000)	0.09	なし	2027年 1月29日
"	第23回無担保社債	2022年 1月31日	90,000 (20,000)	70,000 (20,000)	0.30	なし	2027年 1月29日
"	第24回無担保社債	2022年 3月31日	126,000 (48,000)	78,000 (48,000)	0.17	なし	2025年 3月31日
"	第25回無担保社債	2022年 7月8日	100,000	100,000	0.61	なし	2025年 7月8日
"	第26回無担保社債	2023年 4月25日	-	180,000 (40,000)	0.38	なし	2028年 4月25日
"	第27回無担保社債	2023年 6月26日	-	200,000 (64,000)	0.35	なし	2026年 6月26日
"	第28回無担保社債	2023年 8月25日	-	100,000	0.58	なし	2030年 8月25日
株式会社サンコー ホーム	第1回無担保社債	2023年 9月15日	-	200,000	0.80	なし	2030年 10月25日
合計			1,316,000 (478,000)	1,518,000 (538,000)			

(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)
538,000	368,000	216,000	76,000	20,000

## 【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	15,354,476	18,964,155	1.4	-
1年以内に返済予定の長期借入金	1,435,559	1,905,515	1.1	-
1年以内に返済予定のリース債務	712	59	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	3,405,993	4,968,110	1.3	2024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)	59	-	-	-
合計	20,196,800	25,837,840	-	-

- (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(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	1,427,252	2,886,622	261,527	98,696

## 【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期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】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高 (千円)	6,809,053	18,642,237	26,104,152	36,965,282
税金等調整前 四半期(当期)純利益 (千円)	41,298	698,313	580,382	1,148,952
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (千円)	1,263	398,200	304,191	661,667
1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	0.31	96.83	73.73	160.09

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり 四半期純利益又は 1株当たり 四半期純損失( ) (円)	0.31	95.60	22.64	86.05

## 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 (2022年11月30日)	当事業年度 (2023年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	11,598	833,346
前払費用	3,351	5,417
短期貸付金	-	357,300
その他	1,122	23,615
流動資産合計	16,072	1,219,678
固定資産		
無形固定資産		
商標権	2,500	2,200
ソフトウェア	31,157	19,753
無形固定資産合計	33,657	21,953
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	3,212,747	3,201,043
資産合計	3,228,820	4,420,722

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年11月30日)	当事業年度 (2023年11月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	30,000	100,000
1年内返済予定の長期借入金	100,080	100,080
未払金	16,909	19,474
未払費用	1,813	7,372
未払法人税等	2,878	13,011
未払消費税等	14,445	1,364
預り金	3,645	3,753
その他	-	265
流動負債合計	169,773	245,321
固定負債		
長期借入金	374,900	274,820
固定負債合計	374,900	274,820
負債合計	544,673	520,141
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	695,923
資本剰余金		
資本準備金	-	595,923
その他資本剰余金	2,578,773	2,578,773
資本剰余金合計	2,578,773	3,174,696
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	4,192	28,861
利益剰余金合計	4,192	28,861
株主資本合計	2,682,965	3,899,481
新株予約権	1,181	1,100
純資産合計	2,684,146	3,900,581
負債純資産合計	3,228,820	4,420,722

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当事業年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
営業収益	1 397,287	1 583,300
営業費用	2 369,813	2 544,760
営業利益	27,473	38,539
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	0	1 3,537
営業外収益合計	0	3,537
営業外費用		
支払利息	3,591	1 6,468
株式公開費用	4,289	10,665
その他	835	333
営業外費用合計	8,717	17,466
経常利益	18,756	24,609
特別利益		
新株予約権戻入益	-	62
特別利益合計	-	62
税引前当期純利益	18,756	24,672
法人税、住民税及び事業税	2,878	2
法人税等合計	2,878	2
当期純利益	15,878	24,669

## 【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)

(単位：千円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	100,000	-	3,078,777	3,078,777	11,686	11,686	-	3,167,090
当期変動額								
新株の発行								-
新株の発行(新株予約権の行使)								-
当期純利益					15,878	15,878		15,878
自己株式の取得							500,004	500,004
自己株式の処分			500,004	500,004			500,004	-
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)								
当期変動額合計	-	-	500,004	500,004	15,878	15,878	-	484,125
当期末残高	100,000	-	2,578,773	2,578,773	4,192	4,192	-	2,682,965

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	1,181	3,168,272
当期変動額		
新株の発行		-
新株の発行(新株予約権の行使)		-
当期純利益		15,878
自己株式の取得		500,004
自己株式の処分		-
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)		-
当期変動額合計	-	484,125
当期末残高	1,181	2,684,146

当事業年度(自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)

(単位：千円)

	株主資本							株主資本 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	
		資本準備金	その他資本 剰余金	資本剰余金 合計	その他利益 剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計		
当期首残高	100,000	-	2,578,773	2,578,773	4,192	4,192	-	2,682,965
当期変動額								
新株の発行	593,958	593,958		593,958				1,187,917
新株の発行(新株予約 権の行使)	1,964	1,964		1,964				3,928
当期純利益					24,669	24,669		24,669
自己株式の取得								-
自己株式の処分								-
株主資本以外の項目 の 当期変動額(純額)								
当期変動額合計	595,923	595,923	-	595,923	24,669	24,669	-	1,216,516
当期末残高	695,923	595,923	2,578,773	3,174,696	28,861	28,861	-	3,899,481

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	1,181	2,684,146
当期変動額		
新株の発行		1,187,917
新株の発行(新株予約 権の行使)		3,928
当期純利益		24,669
自己株式の取得		-
自己株式の処分		-
株主資本以外の項目 の 当期変動額(純額)	81	81
当期変動額合計	81	1,216,434
当期末残高	1,100	3,900,581

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 資産の評価基準及び評価方法

有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及びその他の関係会社有価証券

移動平均法による原価法

2 固定資産の減価償却の方法

無形固定資産

定額法を採用しております。

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

3 収益及び費用の計上基準

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

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

受取配当金については、配当金の効力発生日をもって認識しております。

(重要な会計上の見積り)

子会社株式の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

項目	前事業年度	当事業年度
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

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

市場価格のない関係会社株式及びその他の関係会社有価証券は、取得価額をもって貸借対照表価額としておりますが、実質価額が著しく低下した場合に、帳簿価額と実質価額とを比較することにより判定しており、実質価額が帳簿価額に比べ著しく下落している場合には、回復可能性を総合的に勘案し、回復が見込めないと判断した時点で実質価額まで減損処理を行う方針としております。

当事業年度において、これらの会社の実質価額を検討した結果、実質価額は取得価額を上回っていることから、評価損を計上しておりません。

なお、実質価額及び回復可能性の見積りは、決算日までに入手し得る財務諸表や事業計画に加え、これらに重要な影響を及ぼす事項が判明していれば当該事項も加味していますが、これらの評価には不確実性が含まれているため、予測不能な前提条件の変化等により子会社株式の評価に関する見積りが変化した場合に、将来の損益に影響を及ぼす可能性があります。



## (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 (2022年11月30日)	当事業年度 (2023年11月30日)
短期金銭債権	900千円	357,300千円
短期金銭債務	30,900 "	- "

## (損益計算書関係)

## 1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当事業年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
営業取引による取引高		
営業収益	397,287千円	482,556千円
営業取引以外の取引による取引高	- "	3,670 "

## 2 営業費用のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当事業年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
役員報酬	87,554千円	89,256千円
給与手当	82,147 "	103,830 "
広告宣伝費	37,932 "	136,455 "
支払手数料	82,606 "	108,040 "
減価償却費	10,252 "	11,704 "

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(2022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、市場価格のない株式等のため、記載しておりません。

当事業年度(2023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、市場価格のない株式等のため、記載しておりません。

## (税効果会計関係)

## 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

	前事業年度 (2022年11月30日)	当事業年度 (2023年11月30日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金	- 千円	14,256千円
その他	- "	6,782 "
繰延税金資産小計	- 千円	21,038千円
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	- "	14,256 "
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	- "	6,782 "
評価性引当額小計	- "	21,038 "
繰延税金資産合計	- 千円	- 千円
繰延税金資産純額	- 千円	- 千円

(注) 評価性引当額が21,038千円増加しております。この増加の主な要因は、税務上の繰越欠損金に係る評価性引当金が14,256千円増加したことによるものです。

## 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

	前事業年度 (2022年11月30日)	当事業年度 (2023年11月30日)
法定実効税率	34.59%	30.62%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	-	9.75%
住民税均等割り	5.06%	3.85%
評価性引当金の増減	19.65%	70.12%
中小法人の軽減税率	4.51%	- %
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	-	113.62%
その他	0.14%	0.71%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	15.35%	0.01%

## 3. 法人税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

当社は、2022年12月13日の東京証券取引所グロース市場への上場にあたり、公募増資による新株式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て行った第三者割当増資による新株式発行により、資本金が693,958千円になることに伴い、外形標準課税が適用となりました。

これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、2022年12月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異について、従来の34.59%から30.62%となります。

なお、この税率変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額に与える影響はありません。

## (収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「(重要な会計方針)3.収益及び費用の計上基準」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。

## (重要な後発事象)

連結財務諸表「注記事項(重要な後発事象)」と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。

## 【附属明細表】

## 【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	2,500	-	-	300	2,200	-
	ソフトウェア	31,157	-	-	11,404	19,753	-
	無形固定資産計	33,657	-	-	11,704	21,953	-

## 【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】

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
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
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
買取手数料	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
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 <a href="https://pptc.co.jp">https://pptc.co.jp</a>
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 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】

当社には、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

### 2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

#### (1) 有価証券届出書の訂正届出書

2022年12月2日 関東財務局長に提出。

2022年11月8日提出の有価証券届出書に係る訂正報告書であります。

#### (2) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第3期(自 2021年12月1日 至 2022年11月30日) 2023年2月28日 関東財務局長に提出。

#### (3) 四半期報告書及び確認書

第4期第1四半期(自 2022年12月1日 至 2023年2月28日) 2023年4月14日 関東財務局長に提出。

第4期第2四半期(自 2023年3月1日 至 2023年5月31日) 2023年7月14日 関東財務局長に提出。

第4期第3四半期(自 2023年6月1日 至 2023年8月31日) 2023年10月13日 関東財務局長に提出。

#### (4) 臨時報告書

2023年2月28日 関東財務局長に提出。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)に基づく臨時報告書であります。

2023年5月30日 関東財務局長に提出。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)に基づく臨時報告書であります。

#### (5) 自己株券買付状況報告書

2024年2月9日 関東財務局長に提出。

## 第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の監査報告書

2024年2月27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

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 井形敦昌

### 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2022年12月1日から2023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2023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。

### 監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

1. のれんの評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は2023年11月30日現在、連結貸借対照表上、のれんを1,190,988千円計上しており、総資産の3.1%を占めている。当該のれんは、戸建住宅を主に扱う子会社の買収に伴い発生したものであり、取得原価に占めるのれんの割合が相対的に高くなっている。</p> <p>なお、第2【事業の状況】4【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 経営成績の状況に記載されているとおり、戸建住宅の売上高は前期比87.5%と減少している状況にある。</p> <p>【注記事項】(重要な会計上の見積り)に記載のとおり、のれんは定期的に償却されるが、減損の兆候が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り、減損損失の認識を要する必要がある。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認識される。</p> <p>戸建住宅を主に扱う子会社に関するのれんは、企業結合時に見込んだ同社の超過収益力を反映しており、当該超過収益力を維持しているかどうかの判定には、子会社の取得時の事業計画の達成状況や経営環境の変化を考慮した最新の事業計画などを参考に判断しているが、事業計画に影響する不動産市場の将来予測等に不確実性があり、経営者の判断を伴う。</p> <p>以上から、当監査法人は、当該事項が監査上の主要な検討事項に該当するものと判断した。</p>	<p>当監査法人は、のれんの評価の合理性を検討するため、主に以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 経営者によるのれんの減損の兆候の有無の識別が適切に実施されているか確認するため、経営者が作成した評価資料を査閲した。</li> <li>・ 取得時の事業計画と当期実績値を比較・分析し、当該事業計画の信頼性の程度を評価した。</li> <li>・ 当該子会社の経営環境を理解し、将来の営業利益又は営業キャッシュ・フローに影響を及ぼす事象の発生可能性が高い事象を確認するため、取締役会等の会議体の議事録を閲覧するとともに、必要に応じて経営者に質問を実施した。</li> <li>・ 住宅着工予測等公表された外部データと将来の事業計画との比較を行ったうえで、将来の事業計画と当期の実績を比較分析することにより、経営者が使用する将来の事業計画について、実行可能で合理的なものかどうか検討した。</li> </ul>

2. 販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は2023年11月30日現在、連結貸借対照表上、販売用不動産を23,281,670千円、仕掛販売用不動産を3,879,920千円計上しており、合計で総資産の71.3%を占めている。</p> <p>なお、販売用不動産は前期に比して8,460,705千円増加し、仕掛販売用不動産は前期に比して838,255千円減少しており、販売用不動産及び仕掛販売用不動産合計で前期に比して39.0%増加している状況である。</p> <p>【注記事項】(重要な会計上の見積り)に記載のとおり、販売用不動産については、正味売却価額が帳簿価額を下回った場合に、帳簿価額を正味売却価額まで減額することとしている。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することとしている。</p> <p>会社が保有する販売用不動産及び仕掛販売用不動産の多くはリノベーション済あるいはリノベーション中の中古住宅であり、経済情勢や不動産市況の悪化等による販売見込額の下落や滞留により評価損が発生する可能性がある。販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価は、近隣の取引事例や直近の販売実績等を参考とした販売見込額を基礎としており、経営者による主観的な判断を伴う。</p> <p>以上から、当監査法人は、当該事項が監査上の主要な検討事項に該当するものと判断した。</p>	<p>当監査法人は、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価に関して、主に以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 前連結会計年度末における販売見込額と販売実績額を比較し、所管部署に質問を行って要因の分析を行った。</li> <li>・ 販売見込額の妥当性を確認するために、販売用不動産及び仕掛販売用不動産明細よりサンプルを抽出し、公表されている近隣取引事例等との比較により検討した。</li> <li>・ 財務諸表作成時点において顧客と販売契約を締結している物件については、契約金額が販売見込額に反映されていることを確認した。</li> <li>・ 保有期間に応じた追加の評価損について、計上方法の合理性を確認した。</li> </ul>

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内



容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 連結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。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないとして判断した場合は、当該事項を記載しない。

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(有価証券報告書提出会社)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

2024年2月27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

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 井形敦昌

### 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2022年12月1日から2023年11月30日までの第4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2023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。

### 監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は2023年11月30日現在、子会社に対する投資として、関係会社株式及びその他の関係会社有価証券合計で3,179,089千円計上しており、これらは総資産の71.9%を占めている。子会社に対する投資には、戸建住宅を主に扱う子会社の株式を保有する中間持株会社に対する出資が含まれている。</p> <p>会社は、子会社に対する投資の評価を検討するにあたり、戸建住宅を主に扱う子会社に対する投資の取得原価と超過収益力等を反映した実質価額を比較している。</p> <p>当該実質価額に含まれる超過収益力の評価においては、連結財務諸表に計上されているのれんと同様、不動産市場の将来予測等には不確実性があり、経営者の判断を伴う。</p> <p>以上から、当監査法人は、当該事項が監査上の主要な検討事項に該当するものと判断した。</p>	<p>子会社に係る超過収益力は、連結貸借対照表ののれんとして計上される。</p> <p>当監査法人は、主に、連結財務諸表に係る独立監査人の監査報告書における監査上の主要な検討事項「のれんの評価」に記載の監査上の対応を実施した。</p>

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 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。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事

項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

#### 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(有価証券報告書提出会社)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。