

証券コード 5527
2026年2月10日
(電子提供措置の開始日2026年2月3日)

株 主 各 位

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

第6回定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、当社第6回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようご通知申し上げます。

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

当社ウェブサイト <https://pptc.co.jp/ir/>



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

東証ウェブサイト（東証上場会社情報サービス）

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



なお、当日のご出席に代えて、書面又はインターネットにより議決権を行使することができますので、電子提供措置事項に掲載の株主総会参考書類をご検討くださいますと、同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示の上、2026年2月25日（水）午後6時までには到着するようご送付くださるか、4頁の「インターネットによる議決権行使のご案内」をご高覧の上、当社の指定するウェブサイトより2026年2月25日（水）午後6時までには議決権を行使くださいますようお願い申し上げます。

敬 具

記

1. 日 時 2026年2月26日(木曜日) 午前10時(受付開始 午前9時30分)
2. 場 所 東京都渋谷区本町三丁目12番1号
住友不動産西新宿ビル6号館12階
株式会社property technologies 本社会議室
3. 目的事項
報告事項
 1. 第6期(2024年12月1日から2025年11月30日まで)
事業報告及び連結計算書類の内容並びに会計監査人及び監査役会の連結
計算書類監査結果報告の件
 2. 第6期(2024年12月1日から2025年11月30日まで)
計算書類の内容報告の件

決議事項

- 第1号議案 剰余金処分の件
- 第2号議案 取締役6名選任の件
- 第3号議案 監査役3名選任の件

以 上

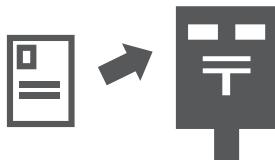
- ~~~~~
1. 当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
 2. 議決権行使書面において、議案に賛否の表示がない場合は、賛成の意思表示をされたものとして取り扱わせていただきます。
 3. 電子提供措置事項に修正が生じた場合は、掲載している各ウェブサイトに掲載させていただきます。
 4. 手話通訳や介助が必要な株主様は、通訳者や介助者を1名に限り同伴してご出席いただけます。ただし、通訳者や介助者が議決権を行使したり、質問をすることはできませんので、ご了承ください。
 5. 車いすでのご来場をご希望の方は、準備の都合上、2026年2月24日(火曜日)午後6時までにご連絡をいただけますと幸いです。

【連絡先 電話(平日 午前9時~午後6時): 03-5308-5050 / メールアドレス: contact_ir@pptc.co.jp】

議決権行使についてのご案内

次のいずれかの方法により、議決権をご行使くださいますようお願い申し上げます。

書面



同封の議決権行使書用紙に賛否をご表示いただき、行使期限までに到着するようご返送ください。

議案に賛否の表示がない場合は、賛成の意思表示をされたものとして取り扱います。

行使期限

2026年2月25日(水)
午後6時到着分まで

インターネット



当社指定の議決権行使サイト (<https://soukai.mizuho-tb.co.jp/>) にアクセスしていただき、行使期限までに賛否をご入力ください。

詳細は次頁をご参照ください。

行使期限

2026年2月25日(水)
午後6時行使分まで

株主総会ご出席



同封の議決権行使書用紙を株主総会当日、会場受付にご提出ください。

株主総会開催日時

2026年2月26日(木)
午前10時(受付開始：午前9時30分)

インターネットにより議決権を行使される場合の注意点

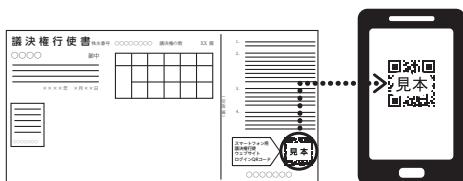
- ・同封の議決権行使書用紙に記載の議決権行使コード及びパスワードをご利用の上、画面の案内に従って議案に対する賛否をご入力ください。
- ・パスワードは、議決権を行使される方が株主様ご本人であることを確認するための重要な情報ですので、大切にお取り扱いください。
- ・議決権行使サイトをご利用いただく際のプロバイダへの接続料金及び通信事業者への通信料金は株主様のご負担となります。
- ・議決権行使書の郵送とインターネットによる方法の双方で議決権を行使された場合は、インターネットによる議決権の行使を有効とさせていただきます。
- ・インターネットにより複数回にわたり議決権を行使された場合は、最後に行使された内容を有効とさせていただきます。

インターネットによる議決権行使のご案内

QRコードを読み取る方法 「スマート行使」

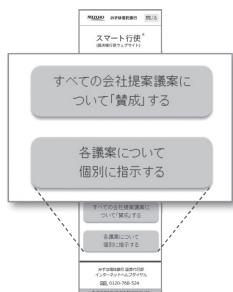
議決権行使コード及びパスワードを入力することなく議決権行使ウェブサイトへログインすることができます。

- 1 同封の議決権行使書用紙に記載された「スマートフォン用議決権行使ウェブサイトログインQRコード」を読み取ってください。



※QRコードは株式会社デンソーの登録商標です。

- 2 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。



「スマート行使」での議決権行使は1回に限り可能です。

議決権行使後に行使内容を変更する場合は、お手数ですがPC向けサイトへアクセスし、議決権行使書用紙に記載の「議決権行使コード」・「パスワード」を入力してログイン、再度議決権行使をお願いいたします。

※QRコードを再度読み取っていただくと、PC向けサイトへ遷移できます。

議決権行使コード・パスワードを入力する方法

議決権行使ウェブサイト

<https://soukai.mizuho-tb.co.jp/>

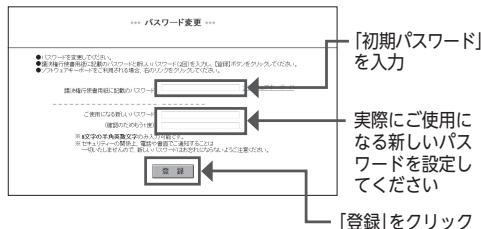
- 1 議決権行使ウェブサイトへアクセスしてください。



- 2 議決権行使書用紙に記載された「議決権行使コード」をご入力ください。



- 3 議決権行使書用紙に記載された「パスワード」をご入力ください。



- 4 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。

インターネットによる議決権行使でパソコンやスマートフォン、携帯電話の操作方法などがご不明な場合は、右記にお問い合わせください。

みずほ信託銀行 証券代行部 インターネットヘルプダイヤル

 0120-768-524 受付時間 年末年始を除く午前9時～午後9時

事業報告

2024年12月1日から
2025年11月30日まで

1. 当社グループの現況

(1) 事業の経過及び成果

当連結会計年度におけるわが国経済は、企業収益が全体として高水準で業況等も良好さを維持し、雇用の改善や物価上昇の鈍化を背景に消費マインドも改善が見られ、緩やかな回復基調で推移しました。一方で、各国の通商政策等の不確実性の影響による景気下押しリスクが依然として残っており、金融資本市場の動向等に引き続き注意を要する状況が続いております。

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

なお、当社グループの主たる事業である中古住宅再生では、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（カイトリー）』では一般顧客から直接仕入れに繋げるiBuyer（オンライン買取再販）機能も提供しています。更に、プラットフォーム内に備わる情報提供機能を外部に有料で提供していくSaaSモデルも展開しており、特に金融機関向け業務効率化・高度化ソリューション『KAITRY finance』の延べ導入先は合計8行社に至り、銀行や信用金庫のみならず、信用保証会社への導入も進んでおります。

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、2024年12月から2025年11月における首都圏中古マンションの成約件数が48,297件（前年同期比130.5%）となりました。一方で同期間の月末時点平均在庫件数は44,359件（前年同期比97.2%）となっております。

このような市場環境の中、中古住宅再生を扱う株式会社ホームネットにおいては、全国主要都市（15拠点）にて顧客ニーズの強い地域、価格帯、商品内容を分析しルール化した「厳選仕入」により、競争力の高い物件供給に努めるとともに、在庫保有期間が長期化している物件の販売を強化することで保有在庫のリフレッシュを進めました。また、ポータルサイト『KAITRY（カイトリー）』の活用を促進し、仲介会社への情報提供機能を強化することで独自の仕入ルート拡充を図りました。加えて商品多様化の観点から『眺望マンション（独自基準を満たす眺望を資産価値と捉えて提供する都心高級マンション）』の取扱いを本格化し、仕入からリノベーション、販売までのフローを確立しました。

一方、注文住宅の業績に関係する住宅業界の動向は、新設住宅着工数の前年割れが続くなど厳しい状況にあり、依然住宅ローン金利の上昇懸念や、建設資材、物流コストの上昇、人手不足による人件費高騰や工期遅れなどと相俟って当業界の収益構造に大きく影響を及ぼしております。

各社ともに顧客ニーズに合致する土地の仕入強化、新商品の開発投入、顧客との接点を増やすイベント開催等に注力し、売上・利益の確保に努めました。

この結果、当連結会計年度における売上高は50,909百万円（前年同期比122.3%）、営業利益は2,041百万円（前年同期比149.9%）、経常利益は1,684百万円（前年同期比165.3%）、親会社株主に帰属する当期純利益は1,082百万円（前年同期比170.3%）となりました。

(2) 設備投資の状況

当連結会計年度において、特記すべき重要な事項はありません。

(3) 資金調達の状況

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

(4) 対処すべき課題

当社が対処すべき主要な課題は、以下の項目と認識しております。

① デジタルトランスフォーメーション(DX)の促進

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

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

② 『KAITRY（カイトリー）』利用促進のための認知度向上

当社グループが事業を拡大し成長していくためには、『KAITRY（カイトリー）』ポータルサイトの利用者数の確保(査定依頼や問い合わせを受けた利用者を新規会員として登録します)が重要であると考えており、そのために『KAITRY（カイトリー）』の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（カイトリー）』の認知度向上を行ってまいります。

③ 価格査定の精度向上

当社グループでは物件を仕入れるための価格査定を現状年間約36,400件実施しております。一方でビッグデータを用いたAI査定により導出される査定価格も参考にし、双方を有効に掛け合わせることで真に活用できる、当社グループが買取価格として提示できるAI査定価格として『KAITRY（カイトリー）』ポータルサイト等にて活用しております。今後大きな成長を期待できる個人顧客からの直接仕入れ、iBuyer機能を拡充していくためにも、価格査定の精度を更に向上してまいります。

④ 取扱商品ラインナップの拡充

当社グループが扱う主力商品は30、40歳代の一次取得者向けに提供する中古区分マンションです。マーケットが広く安定的な需要があるものと認識しておりますが、社会情勢、経済環境によって短期的な需給の波が生じます。当社の経営戦略に沿った事業展開を進めていく上で、より安定的に収益を獲得し成長していくためにも、取扱商品ラインナップを拡充することで、その時々のお客様ニーズを捉えていきます。当連結会計年度ではコンセプト豊かな商品を企画提供する「プレミアムマンション」を新たな収益の柱とすべく取り組み、独自基準を満たす「眺望」を資産価値と捉えて提供する都心高級マンション「眺望マンション」をラインナップとして加えました。

⑤ 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。

⑥ 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切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。

⑦ 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、監査役及び会計監査人との連携による監査体制の充実を図り、社外監査役を登用して監査体制の強化をしております。

今後、業務の効率性・有効性の改善を進め継続的な成長を持続するため、内部管理体制の更なる強化を推進してまいります。

⑧ 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。

⑨ 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。

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

(5) 財産及び損益の状況

区分	第3期	第4期	第5期	第6期
決算年月	2022年11月	2023年11月	2024年11月	2025年11月
売上高 (千円)	38,795,887	36,965,282	41,612,756	50,909,668
経常利益 (千円)	2,201,897	1,058,645	1,019,418	1,684,985
親会社株主に帰属する 当期純利益 (千円)	1,392,912	661,667	635,566	1,082,336
1株当たり当期純利益 (円)	130.28	53.36	51.80	87.83
純資産額 (千円)	5,266,384	7,120,436	7,477,116	8,390,994
総資産額 (千円)	30,925,758	38,075,042	40,791,956	43,570,217
1株当たり純資産額 (円)	472.54	571.25	608.38	676.14

- (注) 1. 1株当たり当期純利益は期中平均発行済株式数により、また1株当たり純資産額は期末発行済株式数により算定しております。
2. 当社は2022年5月23日付で普通株式及びA種優先株式1株につき3株の割合で株式分割を行っております。第3期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益及び1株当たり純資産額を算定しております。
3. 当社は2022年8月5日開催の臨時株主総会決議により、A種優先株式408,000株のうち306,000株に対して普通株式630,151株を対価として交付し、102,000株については金銭の交付により自己株式として取得しております。また、会社法第178条の規定に基づき2022年7月15日開催の取締役会決議により、2022年8月5日付で自己株式408,000株を消却しております。
4. 当社は、2025年8月1日を効力発生日として、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。1株当たり当期純利益及び1株当たり純資産額は、当該株式分割が第3期の期首に行われたものと仮定して算定しております。

(6) 重要な子会社の状況

① 重要な子会社の状況

会社名	資本金又は出資金	出資比率	主要な事業内容
株式会社ホームネット	100,000千円	100%	中古マンション再生事業
株式会社カイトリー	10,000千円	(※) 100%	プラットフォーム『KAITRY』の運営
合同会社ホームネットパートナーズ	1,000千円	100%	経営指導等の事業
株式会社ファーストホーム	43,000千円	(※) 100%	戸建住宅事業
株式会社ファーストコーポレーション	5,000千円	(※) 100%	不動産売買・仲介・新築 各種リフォーム事業
合同会社ホームネットパートナーズ2	1,000千円	100%	経営指導等の事業
株式会社サンコーホーム	10,000千円	(※) 100%	戸建住宅事業

(注) ※は、間接所有を含む比率を表示しています。

② 特定完全子会社の状況

会社名	住所	帳簿価額の合計額	当社の総資産額
株式会社ホームネット	東京都渋谷区本町三丁目12番1号	3,177百万円	4,272百万円

③ その他

該当事項はありません。

(7) 主要な事業内容 (2025年11月30日現在)

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

(8) 主要な営業所 (2025年11月30日現在)

① 当社

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

② 子会社

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

(9) 従業員の状況 (2025年11月30日現在)

① 当社グループの従業員の状況

従業員数 (名)	前連結会計年度末増減 (名)
340 (11)	△8 (5)

- (注) 1. 従業員数は、就業員数であり、臨時雇用人員 (契約社員及びパートタイマー、人材会社からの派遣社員を含む。) は、年間の平均人員を () 外書で記載しております。
2. 当社グループはKAITRY事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載を省略しております。

② 当社の従業員の状況

使用人数 (名)	前事業年度末比増減	平均年齢 (歳)	平均勤続年数 (年)
28 (－)	△4 (－)	36.1	2.5

- (注) 1. 従業員数は就業員 (当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。) であり、臨時雇用者数 (パートタイマー、人材会社からの派遣社員を含む。) は、年間の平均人員を () 外書で記載しております。
2. 子会社からの転籍者については、当該子会社での勤続年数は含めておりません。
3. 当社は純粋持株会社であるため、セグメント別の記載をしておりません。

(10) 主要な借入先の状況 (2025年11月30日現在)

借入先	借入残高 (百万円)
株式会社みずほ銀行	10,310
株式会社山梨中央銀行	1,311
城北信用金庫	1,008
株式会社七十七銀行	980
オリックス銀行株式会社	643
株式会社広島銀行	630
株式会社山陰合同銀行	590
株式会社L&Fアセットファイナンス	557
株式会社紀陽銀行	551
株式会社北海道銀行	546
株式会社きらぼし銀行	540
株式会社北都銀行	501

(注) 2025年11月末現在の借入残高が5億円を超える金融機関を記載しております。

2. 株式の状況

(1) 発行可能株式総数	19,224,000株
(2) 発行済株式総数	12,409,353株
(3) 単元株式数	100株
(4) 株主数	5,683名

(5) 大株主（上位10名）

株主名	持株数（千株）	持株比率（%）
株式会社グランドールキャピタル	4,500	36.26
濱中 雄大	3,942	31.77
由岐 洋輔	105	0.85
MSIP CLIENT SECURITIES	102	0.83
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	96	0.78
J Pモルガン証券株式会社	94	0.76
大和証券株式会社	84	0.68
山田 隆弘	83	0.67
property technologies従業員持株会	75	0.61
杉浦 潤一	67	0.54

- (注) 1. 当社は、自己株式を保有しておりません。
2. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）の持株数は、全て信託業務に係るものです。

(6) その他株式に関する重要な事項

当社は当社株式の流動性の向上と投資家層の拡大を図るため、2025年8月1日を効力発生日として普通株式1株につき3株の割合をもって株式分割を実施いたしました。これにより発行済株式総数が8,237,502株増加しております。

3. 新株予約権に関する事項

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

		第4回新株予約権	
決議年月日		2021年11月26日	
新株予約権の数		5,870個	
目的となる株式の種類及び数 (注) 1		普通株式 52,830株	
新株予約権の行使に際して出資される財産の額 (注) 1		新株予約権1個当たり4,887円 (1株当たり543円)	
付与日		2021年11月30日	
権利確定条件		(注) 2	
対象勤務期間		期間の定めはありません。	
権利行使期間		自 2021年12月 1 日 至 2026年11月30日	
役員 の 保 有 状 況	取締役 (社外取締役を除く)	新株予約権の数	4,870個
		目的となる株式数	43,830株
		保有者数	1名
	社外取締役	—	
	監査役	新株予約権の数	1,000個
		目的となる株式数	9,000株
		保有者数	1名

(注) 1. 当社は、2022年5月23日付にて普通株式及びA種優先株式1株につき3株の株式分割を、また、2025年8月1日付にて普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。これにより、「目的となる株式の種類及び数」及び「新株予約権の行使に際して出資される財産の額」が調整されております。

2. 第4回新株予約権の行使の条件

- ① 新株予約権者は、本新株予約権の行使時において当社又は当社関係会社の役職員でなければ本新株予約権を行使することができません。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると当社代表取締役社長もしくは当社取締役会が別途指定した当社取締役又は当社取締役会が認めた場合は、この限りではありません。
- ② 新株予約権者は、当社の普通株式が金融証券取引所に上場していない場合は、本新株予約権を行使することができません。
- ③ 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における授権株式数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできません。

- ④ 各本新株予約権 1 個未満の行使を行うことはできません。
3. その他新株予約権等に関する重要な事項
- 第 1 回新株予約権は2025年7月 8 日付で全ての行使が完了しております。

(2) その他の新株予約権等の状況

第 3 回新株予約権につきましては、2024年12月 2 日をもって、行使期間が満了しましたので会社法第287条の規定により消滅いたしました。なお、第 3 回新株予約権の行使期間は2024年11月30日とされておりましたが、同日が当社の休日のため翌営業日である2024年12月 2 日をもって期間満了となりました。

4. 会社役員の状況

(1) 取締役及び監査役の状況（2025年11月30日現在）

氏名	地位	担当及び重要な兼職の状況
濱 中 雄 大	取締役社長 (代表取締役)	社長執行役員 コンプライアンス委員長 リスク管理委員長 指名報酬委員 株式会社ホームネット 代表取締役社長 株式会社サンコーホーム 取締役 株式会社ファーストホーム 取締役 株式会社ファーストコーポレーション 取締役 株式会社グランドールキャピタル 代表取締役
岩 尾 英 志	専務取締役	専務執行役員 グループ戦略本部長 株式会社ホームネット 専務取締役 株式会社カイトリー 代表取締役 株式会社サンコーホーム 取締役 株式会社ファーストホーム 取締役 株式会社ファーストコーポレーション 取締役
松 岡 耕 平	取締役	執行役員 コーポレート本部長 株式会社ホームネット 取締役 株式会社サンコーホーム 取締役 株式会社ファーストホーム 取締役
高 橋 理 人	社外取締役	指名報酬委員長 アディッシュ株式会社 社外取締役 株式会社ウィルグループ 社外取締役
志 賀 秀 啓	社外取締役	指名報酬委員
江 川 敏 郎	社外取締役	指名報酬委員 株式会社大城組 代表取締役社長

氏名	地位	担当及び重要な兼職の状況
松尾光剛	常勤監査役 (社外監査役)	株式会社ホームネット 非常勤監査役 株式会社サンコーホーム 非常勤監査役 株式会社ファーストホーム 非常勤監査役
仲山欽也	常勤監査役	株式会社ホームネット 非常勤監査役 株式会社サンコーホーム 非常勤監査役
西田弥代	非常勤監査役 (社外監査役)	弁護士 株式会社エクストリーム 非常勤監査役 (社外) 株式会社ヒト・コミュニケーションズ・ ホールディングス 非常勤監査役 (社外)

- (注) 1. 取締役高橋理人、志賀秀啓及び江川敏郎の各氏は、いずれも会社法第2条第15号に定める社外取締役です。
2. 監査役松尾光剛及び西田弥代の各氏は、いずれも会社法第2条第16号に定める社外監査役です。
3. 当社は、取締役高橋理人、志賀秀啓及び江川敏郎、並びに監査役松尾光剛及び西田弥代の各氏を株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。
4. 監査役松尾光剛氏は、米国公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有するものであります。
5. 監査役仲山欽也氏は、金融行政や金融機関での長年の経験があり、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。
6. 監査役西田弥代氏は、弁護士の資格を有しており法務に関する相当程度の知見を有しております。
7. 当事業年度中に退任した取締役は次のとおりであります。

氏名	退任日	退任時の地位・担当及び重要な兼職の状況
杉浦潤一	2025年2月27日	取締役 執行役員 特命担当 株式会社ホームネット 取締役
田井昇	2025年2月27日	取締役 執行役員 西日本マンション事業部長 株式会社ホームネット 取締役
水野治	2025年2月27日	取締役 執行役員 戸建事業本部長 株式会社ホームネット 取締役

8. 取締役を兼務しない執行役員は次のとおりであります。

役名	氏名	職名
執行役員	高橋正哉	東日本営業本部長
執行役員	田井昇	西日本営業本部長
執行役員	英哲郎	人事本部長

(2) 責任限定契約の内容の概要

取締役高橋理人、取締役志賀秀啓、取締役江川敏郎、監査役松尾光剛、監査役仲山欽也及び監査役西田弥代の各氏は、当社と会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める最低限度額としています。

(3) 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

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

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

(4) 当事業年度に係る取締役及び監査役の報酬等

① 取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針に関する事項

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

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

i 基本方針

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

ii 基本報酬に関する方針

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

iii 業績連動報酬に関する方針

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

iv 業績連動報酬等の割合に関する方針

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

v 報酬等の支払い時期又は条件の決定方針

基本報酬は、月例の固定金銭報酬とする。

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

vi 取締役の個人別の報酬等の内容についての決定に関する事項

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

② 取締役及び監査役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

支給対象	取締役	監査役
報酬内容	金銭報酬 (基本報酬、賞与)	金銭報酬 (基本報酬)
株主総会決議	2021年2月26日 第1回定時株主総会	2021年2月26日 第1回定時株主総会
決議内容の概要	上限300,000千円(年額)	上限100,000千円(年額)
決議時点の役員の員数	8名(うち社外取締役2名)	3名

③ 取締役及び監査役の報酬等の総額等

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額 (千円)			対象となる役員 の員数 (名)
		基本報酬	業績連動報酬等	非金銭報酬等	
取締役 (うち社外取締役)	77,355 (13,200)	77,355 (13,200)	—	—	9 (3)
監査役 (うち社外監査役)	12,600 (9,000)	12,600 (9,000)	—	—	3 (2)

(注) 当事業年度末日時点の取締役は6名(うち社外取締役は3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、2025年2月27日に退任した取締役3名が含まれているためであります。

(5) 社外役員に関する事項

- ① 他の法人等との兼務状況(他の法人等の業務執行者である場合)及び当社と当該他の法人との関係
 - i 「(1) 取締役及び監査役の状況」に記載しております重要な兼職の状況につきまして、取締役江川敏郎氏が兼務している他の法人と当社の間には、重要な関係はありません。
- ② 他の法人等の社外役員の兼務状況及び当社と当該他の法人等との関係
 - i 「(1) 取締役及び監査役の状況」に記載しております重要な兼職の状況につきまして、取締役高橋理人氏が兼務している他の法人と当社の間には、重要な関係はありません。
 - ii 「(1) 取締役及び監査役の状況」に記載しております重要な兼職の状況につきまして、監査役西田弥代氏が兼務している他の法人と当社の間には、重要な関係はありません。
- ③ 主要取引先等特定関係事業者との関係
該当事項はありません。

④ 当事業年度における主な活動状況
取締役会及び監査役会への出席状況

区分	氏名	出席状況	主な活動状況
取締役	高橋 理人	取締役会 全17回中17回	経営者としての豊富な実績と経験に加え、住宅関連及びデータを活用したサービスについての豊富な知見を有しており、経営強化に有益な助言を行っております。
取締役	志賀 秀啓	取締役会 全17回中17回	経営者としての豊富な実績と経験に加え、不動産関連サービスについての豊富な知見を有しており、経営強化に有益な助言を行っております。
取締役	江川 敏郎	取締役会 全13回中13回	経営者としての豊富な実績と経験に加え、ファイナンスやコンプライアンスについての豊富な知見を有しており、経営強化に有益な助言を行っております。
常勤監査役	松尾 光剛	取締役会 全17回中17回 監査役会 全15回中15回	経営企画部門を中心とした職務を経験し、他社監査役を歴任しており、財務・会計並びに会社法実務等に関する適切な助言を行っております。
非常勤監査役	西田 弥代	取締役会 全17回中16回 監査役会 全15回中15回	他社で監査役を歴任しており、更に、弁護士としての専門的な知見から、法務、コンプライアンスに関する適切な発言を行っております。

- (注) 1. 取締役江川敏郎氏は、2025年2月27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。
2. 上記の取締役会の開催回数のほか、会社法第370条及び当社定款第26条の定めに基づき、取締役会決議があったものとみなす書面決議が2回ありました。

5. 会計監査人の状況

(1) 会計監査人の名称

三優監査法人

(2) 会計監査人の報酬等の額

区分	監査業務に基づく報酬 (千円)	非監査業務に基づく報酬 (千円)
当社	29,000	—
連結子会社	13,500	—
計	42,500	—

(注) 1. 会計監査人の報酬等に監査役会が同意した理由

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

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

(3) 非監査業務の内容

該当事項はありません。

(4) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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

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

6. 業務の適正を確保するための体制及びその運用状況

(1) 業務の適正を確保するための体制

業務の適正を確保するための体制に関する決定内容の概要は以下のとおりです。

- ① 当社グループの取締役、執行役員及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制
 - イ 企業としての社会的責任を果たすため、取締役、執行役員及び使用人が法令、定款及び企業倫理を遵守して職務を執行するよう、行動規範を定めます。
 - ロ 代表取締役が全取締役、執行役員及び使用人に企業行動規範の精神を繰返し伝え、これにより法令等の遵守があらゆる企業活動の前提であることを周知徹底します。
 - ハ 当社取締役会は定款及び取締役会規程に基づき運営し、代表取締役社長は定款、取締役会規程及び取締役会決議に従い職務を行います。また、当社取締役会が取締役の職務執行状況を監督するため、取締役は、当社グループの業務状況を取締役会規程及び関係会社管理規程に基づき当社取締役会に報告するとともに、他の取締役の職務を相互に監督します。
 - ニ 取締役の職務執行状況は、監査役監査基準及び監査計画等に基づき監査役の監査を受けます。
 - ホ 監査役は、取締役の職務執行が法令及び定款に適合することについて厳正な監査を行います。
 - ヘ 反社会的勢力とは取引関係を含む一切の関係を有さず、不当な要求は拒絶し、毅然とした対応を保持します。
 - ト 重要な法務的問題及びコンプライアンスに関する事項については、定期的にコンプライアンス委員会を開催して協議するとともに、社外の顧問弁護士とも適宜協議し指導を受けます。
 - チ 法令遵守の観点から、法令等に反する行為を早期に発見し是正するため、弁護士を窓口とする内部通報制度を構築の上、取締役、執行役員及び使用人に周知徹底し、内部通報制度に基づく報告をした者に対して、解雇その他の一切の不利益が生じないことを確保しています。
- ② 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制
取締役の職務執行に係る情報については、法令及び文書管理規程等に基づき、文書又は電磁的記録の方法により、効果的な活用を図り、適切に保存及び管理を行います。また、個人情報管理規程及び文書管理規程等に基づき、個人情報・機密情報等の漏洩やその目的外利用を防止します。

- ③ 当社グループの損失の危険の管理に関する規程その他の体制
リスク管理規程に基づき必要に応じて当社及び子会社においてリスク管理委員会を設置し、様々なリスクを一元的に俯瞰し、当社グループのリスクを洗い出し、リスクを予防し、またリスクが発生した場合は迅速かつ的確に対応することにより被害を最小限に食い止め、再発を防止し、企業価値の保全を図ります。
- ④ 当社グループの取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
- イ コーポレート・ガバナンスの理念に基づき、取締役会規程等の経営基本事項に係る規程、組織規程、業務分掌規程、職務権限規程、関係会社管理規程等の業務組織及び意思決定ルールを定める社内規程の運用により、適正かつ効率的に当社グループの取締役の職務が執行できる体制を確保します。
- ロ 毎月1回以上、当社グループ各社の取締役会を開催し（取締役会非設置会社を除く）、重要な経営事項の決定及び取締役の業務執行状況の監督等を行います。
- ハ 当社において執行役員制度を導入し、経営監督機能と業務執行機能の役割分担を明確にし、迅速かつ機動性の高い業務執行体制の構築を図るため、執行役員は取締役会が決定した業務方針に基づき担当部門において業務を執行します。
- ニ 取締役会付議事項の当社グループの業務に関する重要事項については、取締役、執行役員等にて構成される経営会議において審議します。
- ⑤ 当社グループから成る企業集団における業務の適正を確保するための体制
- イ 子会社の取締役等の職務の執行に係る事項の当社への報告に関する体制
当社は関係会社管理規程を定め、子会社から定期的に業務執行に関する報告を受けるとともに、定期的な監査を実施できる体制を整備します。また、当社の取締役、執行役員又は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・適切に行うことができる体制を整備します。
- ロ 子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制
子会社の業務執行について、当社への適時・適切な報告を求めるとともに、関係会社管理規程に定めた重要事項については、重要度に応じて当社取締役会やグループ戦略本部への報告を要求し、また当社取締役会での審議を行います。
- ハ 子会社の取締役等の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
関係会社管理規程に基づき、子会社の管理、組織、権限等を定めるとともに、必要に応じて当社グループ戦略本部と連携して業務を執行いたします。
- ニ 子会社の取締役等及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制
当社内部監査室が子会社を含めた当社グループの業務及び財産の状況の監査を行い、各子会社の業務執行の適法性及び適正性を確保します。

- ⑥ 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用者に関する事項
現状では、補助使用人を置かず監査役が職務を適正に遂行しておりますが、今後の業容拡大等により状況が変化し監査役より補助使用人の設置を要請された場合には、監査役を補助する使用人として、適切な人員を選任します。
- ⑦ 前項の使用人の取締役からの独立性に関する事項
取締役は補助使用人の業務に対して不当な制約は行わないこととしています。
- ⑧ 当社の取締役、執行役員及び使用人、並びに子会社の取締役、監査役及び使用人が当社監査役に報告をするための体制その他の監査役への報告に関する体制
- イ 当社グループ各社の代表取締役並びに業務執行を担当する取締役及び執行役員は、各取締役会（取締役会非設置会社を除く）において随時その担当する業務の執行状況の報告を行います。
- ロ 当社の取締役、執行役員及び使用人、並びに子会社の取締役、監査役及び使用人は、当社監査役の求めに応じて当社、並びに子会社の業務状況を報告します。
- ハ 当社の取締役、執行役員及び使用人、並びに子会社の取締役、監査役及び使用人は、法定事項に加え当社グループに重大な影響を及ぼすおそれのある事実等を発見したときは、直ちに当社監査役に報告します。
- ニ 当社の内部監査室は、内部監査の実施結果について、当社監査役に随時報告します。当社監査役は、必要に応じて当社代表取締役社長に対し、追加監査の実施及び業務改善策の策定等を求めます。
- ホ 当社監査役は、当社取締役会のほか、重要な意思決定過程及び業務状況を把握するため、必要に応じて当社又は子会社の重要な会議に出席し、また必要に応じ意見を述べます。
- ヘ 当社監査役は、当社又は子会社の稟議書その他業務執行に係る重要文書を閲覧し、必要に応じて当社又は子会社の取締役又は使用人に対してその説明を求めます。
- ⑨ 前項の報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制
当社監査役への報告を行った当社取締役、執行役員及び使用人、並びに子会社の取締役及び使用人に対し、当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを行わないことを周知徹底しています。
- ⑩ 監査役の仕事の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項
当社は、監査役がその職務の執行について生ずる費用の前払い又は償還等の請求をしたときは、当該監査役の仕事の執行に必要なでないと認められる場合を除き、速やかに当該費用又は債務を処理します。

- ⑪ その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- イ 代表取締役社長をはじめ全取締役は、監査役監査の重要性と有用性を認識しており、監査にかかる環境整備に努めます。また、監査役は、関連法令の改正動向等も注視し、監査役監査基準の充実や実効的な監査活動の向上を図ります。
 - ロ 監査役は、代表取締役社長等と随時会合を持ち、経営方針を確認するとともに、監査上の重要課題及び内部統制等について意見交換を行います。監査結果については、代表取締役社長への報告のほか取締役会等でも必要な説明を行い、適切な対応を求めます。
 - ハ 監査役は、効率的に実効性ある監査を遂行するため、会計監査人及び内部監査室と緊密な連携を図ります。
- ⑫ 反社会的勢力排除に向けた基本的方針及びその整備状況
- イ 反社会的勢力排除に向けた基本方針
当社グループは、社会的責任ある企業、企業集団として、暴力団をはじめとする反社会的勢力に対する基本方針を以下のとおり定めるとともに、この基本方針を実現するための体制を構築します。
 - ・反社会的勢力との取引を一切行いません。
 - ・反社会的勢力からの不当要求には一切応じません。反社会的勢力による不当要求が認められた場合には、民事上もしくは刑事上の法的対応を行います。
 - ・反社会的勢力の排除に関し、平素より公益財団法人暴力団追放運動推進都民センター、弁護士等関係外部機関と緊密な連携関係を構築してまいります。
 - ・期せずして反社会的勢力との取引が判明した場合は、取引の解消に向けた適切な処置を速やかに講じます。
 - ・反社会的勢力への資金提供は一切行いません。
 - ・反社会的勢力による不当要求に対応する従業員の安全を確保します。
 - ロ 反社会的勢力排除に向けた整備状況
 - ・対応統括部署の設置状況
対応統括部署をコーポレート本部としております。
 - ・外部の専門機関との連携状況
株式会社日本経済新聞社が提供する「日経テレコン」等による調査並びに管轄警察との連携及び外部専門機関である公益財団法人暴力団追放運動推進都民センターに加入し、連携等の取り組みを行っております。
 - ・反社会的勢力に関する情報の収集・管理状況
管轄警察及び公益財団法人暴力団追放運動推進都民センターからの情報の収集等の取り組みを行っております。

・ 規程・細則の整備状況

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

(2) 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

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

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

7. 剰余金の配当等の決定に関する方針

当社は、グループ事業展開のための内部留保の充実と成長に応じた利益還元を重要な経営課題であると認識しております。現在、当社グループは成長過程にあり、一層の業績拡大を目指しております。内部留保した資金を、当社グループの競争力の強化による将来の収益力向上や効率的な体制整備に有効に活用しつつ、大きな制約とならない範囲で安定的な配当を行うことで、幅広いステークホルダーとともに中長期的な成果を果たしてまいります。

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

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

注. 本事業報告中の記載金額は、表示単位未満を切り捨てて表示しております。

連結貸借対照表

(2025年11月30日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資 産 の 部)		(負 債 の 部)	
流 動 資 産	40,469,594	流 動 負 債	32,246,071
現金及び預金	4,901,929	買掛金	1,326,736
売掛金	41,985	短期借入金	25,979,520
完成工事未収入金	13,413	1年内償還予定の社債	373,332
販売用不動産	28,576,359	1年内返済予定の長期借入金	2,110,715
仕掛販売用不動産	5,380,023	未払法人税等	590,560
未成工事支出金	565,855	未成工事受入金	808,638
原材料及び貯蔵品	8,627	その他	1,056,567
その他	981,399	固 定 負 債	2,933,151
固 定 資 産	3,100,622	社債	964,668
有形固定資産	1,241,908	長期借入金	1,740,312
建物及び構築物 (純額)	690,996	役員退職慰労引当金	20,000
機械装置及び運搬具 (純額)	4,785	退職給付に係る負債	35,080
土地	509,052	その他	173,091
建設仮勘定	3,137		
その他 (純額)	33,936		
無形固定資産	931,783		
のれん	910,720		
その他	21,062		
投資その他の資産	926,931		
投資有価証券	183,345		
関係会社株式	62,100		
繰延税金資産	474,270		
その他	207,215		
		負 債 合 計	35,179,223
		(純 資 産 の 部)	
		株 主 資 本	8,388,088
		資本金	307,903
		資本剰余金	1,245,681
		利益剰余金	6,834,503
		その他の包括利益累計額	2,323
		その他有価証券評価差額金	2,323
		新株予約権	581
		純 資 産 合 計	8,390,994
資 産 合 計	43,570,217	負債純資産合計	43,570,217

(記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。)

連結損益計算書

(自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)

(単位：千円)

科 目	金 額	
売上高		50,909,668
売上原価		43,271,463
売上総利益		7,638,204
販売費及び一般管理費		5,596,464
営業利益		2,041,740
営業外収益		
受取利息	6,720	
受取配当金	961	
不動産取得税還付金	131,970	
助成金収入	1,345	
補助金収入	3,231	
その他	26,449	170,678
営業外費用		
支払利息	470,114	
社債利息	7,415	
その他	49,902	527,433
経常利益		1,684,985
特別利益		
固定資産売却益	218	
新株予約権戻入益	165	384
特別損失		
固定資産除却損	2,680	2,680
税金等調整前当期純利益		1,682,689
法人税、住民税及び事業税	798,064	
法人税等調整額	△197,711	600,353
当期純利益		1,082,336
親会社株主に帰属する当期純利益		1,082,336

(記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。)

連結株主資本等変動計算書

(自 2024年12月1日 至 2025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	300,000	1,305,985	5,936,498	△68,208	7,474,275
当期変動額					
新株の発行(新株予約権の行使)	7,903	7,903			15,807
剰余金の配当			△184,331		△184,331
親会社株主に帰属する当期純利益			1,082,336		1,082,336
自己株式の消却		△68,208		68,208	－
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	7,903	△60,304	898,004	68,208	913,812
当期末残高	307,903	1,245,681	6,834,503	－	8,388,088

	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	1,933	1,933	906	7,477,116
当期変動額				
新株の発行(新株予約権 の行使)				15,807
剰余金の配当				△184,331
親会社株主に帰属する 当期純利益				1,082,336
自己株式の消却				—
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	390	390	△325	64
当期変動額合計	390	390	△325	913,877
当期末残高	2,323	2,323	581	8,390,994

(記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。)

貸借対照表

(2025年11月30日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資 産 の 部)		(負 債 の 部)	
流 動 資 産	938,101	流 動 負 債	205,279
現金及び預金	216,768	短期借入金	50,000
売掛金	5,631	1年内返済予定の長期借入金	100,080
前払費用	7,113	未払金	9,777
短期貸付金	707,300	未払費用	24,685
その他	1,288	未払法人税等	9,061
固 定 資 産	3,333,963	未払消費税等	5,995
有形固定資産	636	未払配当金	351
工具、器具及び備品(純額)	636	預り金	5,317
無形固定資産	15,442	その他	10
商標権	1,680	固 定 負 債	74,660
ソフトウェア	13,762	長期借入金	74,660
投資その他の資産	3,317,884		
投資有価証券	130,000		
関係会社株式	3,177,089		
その他の関係会社有価証券	2,000		
差入保証金	142		
繰延税金資産	8,652		
		負 債 合 計	279,939
		(純 資 産 の 部)	
		株 主 資 本	3,991,543
		資本金	307,903
		資本剰余金	3,299,860
		資本準備金	603,827
		その他資本剰余金	2,696,033
		利益剰余金	383,779
		その他利益剰余金	383,779
		繰越利益剰余金	383,779
		新株予約権	581
		純 資 産 合 計	3,992,125
資 産 合 計	4,272,064	負債純資産合計	4,272,064

(記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。)

損益計算書

(自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)

(単位：千円)

科 目	金 額	
営業収益		691,718
営業費用		488,922
営業利益		202,795
営業外収益		
受取利息	16,696	
その他	90	16,786
営業外費用		
支払利息	11,234	
支払手数料	765	
その他	6	12,006
経常利益		207,575
特別利益		
新株予約権戻入益	165	165
税引前当期純利益		207,741
法人税、住民税及び事業税	3,767	
法人税等調整額	△8,652	△4,884
当期純利益		212,626

(記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。)

株主資本等変動計算書

(自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金			利益剰余金
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計	その他 利益剰余金 繰越利益 剰余金
当期首残高	300,000	595,923	2,764,241	3,360,164	355,484
当期変動額					
新株の発行(新株予約 権の行使)	7,903	7,903		7,903	
剰余金の配当					△184,331
当期純利益					212,626
自己株式の消却			△68,208	△68,208	
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	7,903	7,903	△68,208	△60,304	28,294
当期末残高	307,903	603,827	2,696,033	3,299,860	383,779

	株主資本			新株予約権	純資産合計
	利益剰余金 利益剰余金 合計	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	355,484	△68,208	3,947,440	906	3,948,347
当期変動額					
新株の発行(新株予約 権の行使)			15,807		15,807
剰余金の配当	△184,331		△184,331		△184,331
当期純利益	212,626		212,626		212,626
自己株式の消却		68,208			—
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)				△325	△325
当期変動額合計	28,294	68,208	44,102	△325	43,777
当期末残高	383,779	—	3,991,543	581	3,992,125

(記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。)

連結計算書類に係る監査報告

独立監査人の監査報告書

2026年1月22日

株式会社property technologies
取締役会 御中

三 優 監 査 法 人

東京事務所
指 定 社 員 公認会計士 岩 田 亘 人
業 務 執 行 社 員
指 定 社 員 公認会計士 井 形 敦 昌
業 務 執 行 社 員

監査意見

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、株式会社property technologiesの2024年12月1日から2025年11月30日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

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

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結計算書類の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結計算書類に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

連結計算書類を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結計算書類を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

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

連結計算書類の監査における監査人の責任

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

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

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結計算書類の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結計算書類を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結計算書類の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結計算書類の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結計算書類に対する意見表明の基礎となる、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ために、連結計算書類の監査を計画し実施する。監査人は、連結計算書類の監査に関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

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

以上

計算書類に係る監査報告

独立監査人の監査報告書

2026年1月22日

株式会社property technologies
取締役会 御中

三 優 監 査 法 人
東京事務所
指 定 社 員 公認会計士 岩 田 亘 人
業 務 執 行 社 員
指 定 社 員 公認会計士 井 形 敦 昌
業 務 執 行 社 員

監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、株式会社property technologiesの2024年12月1日から2025年11月30日までの第6期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

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

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

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

以上

監査役会の監査報告

監査報告書

当監査役会は、2024年12月1日から2025年11月30日までの第6期事業年度の取締役の職務の執行に関して、審議の結果、監査役全員の一致した意見として本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

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

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

2. 監査結果

(1) 事業報告等の監査結果

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

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人三優監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

(3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人三優監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2026年1月23日

株式会社property technologies 監査役会

常勤社外監査役 松尾光剛 印

常勤監査役 仲山欽也 印

社外監査役 西田弥代 印

以上

株主総会参考書類

議案及び参考事項

第1号議案 剰余金処分の件

当社は、グループ事業展開のための内部留保の充実と成長に応じた利益還元を重要な経営課題であると認識しております。現在、当社グループは成長過程にあり、一層の業績拡大を目指しております。内部留保した資金を、当社グループの競争力の強化による将来の収益力向上や効率的な体制整備に有効に活用しつつ、大きな制約とならない範囲で安定的な配当を行うことで、幅広いステークホルダーとともに中長期的な成果を果たしてまいります。

第6期の期末配当は、利益配分に関する基本方針を踏まえ、以下のとおりといたしたいと存じます。

1. 期末配当に関する事項

- ① 配当財産の種類
金銭といたします。
- ② 配当財産の割当に関する事項及びその総額
当社普通株式1株につき25円
総額310,233,825円
- ③ 剰余金の配当が効力を生じる日
2026年2月27日

第2号議案 取締役6名選任の件

現任取締役6名全員は、本総会終結の時をもって任期満了となります。つきましては、社外取締役3名を含む取締役6名の選任をお願いいたしたく存じます。

取締役候補者は次のとおりであります。

候補者 番号	ふりがな 氏名	現在の当社における 地位及び担当	候補者属性
1	はまなか たけひろ 濱中 雄大	代表取締役社長 社長執行役員 コンプライアンス委員長 リスク管理委員長 指名報酬委員	再任
2	いわお えいじ 岩尾 英志	専務取締役 専務執行役員 グループ戦略本部長	再任
3	まつおか こうへい 松岡 耕平	取締役 執行役員 コーポレート本部長	再任
4	たかはし まさと 高橋 理人	社外取締役 指名報酬委員長	再任 社外取締役候補者 独立役員
5	しが ひでひろ 志賀 秀啓	社外取締役 指名報酬委員	再任 社外取締役候補者 独立役員
6	えがわ としろう 江川 敏郎	社外取締役 指名報酬委員	再任 社外取締役候補者 独立役員

候補者 番号	氏 名 (生年月日)	略 歴 及 び 重 要 な 兼 職 の 状 況 等	所 有 す る 当社の株式数
1	<p>はま なか たけ ひろ 濱 中 雄 大 (1966年1月7日生まれ)</p>	<p>2000年12月 株式会社ホームネット 設立、代表取締役社長 (現任) 2018年9月 株式会社ファーストホーム 取締役 (現任) 2018年10月 株式会社ファーストコーポレーション 取締役 (現任) 2019年7月 株式会社サンコーホーム 取締役 (現任) 2020年11月 当社 設立、代表取締役社長 (現任) 2023年3月 株式会社グランドールキャピタル 代表取締役 (現任)</p> <p>【重要な兼職の状況】 株式会社ホームネット 代表取締役社長 株式会社サンコーホーム 取締役 株式会社ファーストホーム 取締役 株式会社ファーストコーポレーション 取締役 株式会社グランドールキャピタル 代表取締役</p>	3,942,000株
<p>取締役候補者とした理由</p> <p>同氏は、株式会社ホームネットの創業者であり、当社グループ事業全般に最も精通する人物であります。創業以来、当社グループ取締役会での決議事項や報告事項において適切な運営をするとともに、経営の重要事項決定及び業務執行の監督を適切に行い、今日に至るまで当社の企業価値を高めてまいりました。当社は、今後も同氏が経営の指揮を執り、持続的かつ更なる企業価値の向上を実現することが最適であると判断し、引き続き取締役として選任をお願いするものであります。</p>			

候補者 番号	氏 名 (生年月日)	略 歴 及 び 重 要 な 兼 職 の 状 況 等	所 有 す る 当社の株式数
2	いわ お えい じ 岩 尾 英 志 (1965年2月19日生まれ)	2016年5月 株式会社ホームネット 取締役 2018年9月 株式会社ファーストホーム 取締役(現任) 2018年10月 株式会社ファーストコーポレーション 取締役 (現任) 2018年11月 株式会社ホームネット 専務取締役(現任) 2019年7月 株式会社サンコーホーム 監査役 2020年11月 当社 専務取締役(現任) 2021年2月 株式会社サンコーホーム 取締役(現任) 2021年11月 株式会社カイトリー 代表取締役(現任) 【重要な兼職の状況】 株式会社ホームネット 専務取締役 株式会社カイトリー 代表取締役 株式会社サンコーホーム 取締役 株式会社ファーストホーム 取締役 株式会社ファーストコーポレーション 取締役	一株
取締役候補者とした理由 同氏は、当社取締役に就任以来、重要事項決定及び業務執行の監督を適切に行い、また、当社グループ事業についても大変精通しております。当社は、その豊富な経験及び優れた経営手腕に鑑み、同氏が持続的かつ更なる企業価値の向上の実現のため適切な人材であると判断し、引き続き取締役として選任をお願いするものであります。			

候補者 番号	氏 名 (生年月日)	略 歴 及 び 重 要 な 兼 職 の 状 況 等	所 有 す る 当社の株式数
3	まつ おか こう へい 松 岡 耕 平 (1970年1月29日生まれ)	2019年9月 みずほキャピタル株式会社より 株式会社ホームネット出向 管理部部長 2019年12月 株式会社ホームネット 管理本部部長兼 人事総務部長 2020年4月 株式会社ファーストホーム 取締役(現任) 株式会社サンコーホーム 取締役(現任) 2020年11月 当社 取締役(現任) 株式会社ホームネット 取締役(現任) 【重要な兼職の状況】 株式会社ホームネット 取締役 株式会社サンコーホーム 取締役 株式会社ファーストホーム 取締役	一 株
取締役候補者とした理由 同氏は、当社取締役就任後、コーポレート本部長として、また当社子会社の取締役として各社の重要事項決定及び業務執行の監督を適切に行っております。当社は、その優れた経営手腕に鑑み、同氏が持続的かつ更なる企業価値の向上の実現のため適切な人材であると判断し、引き続き取締役として選任をお願いするものであります。			

候補者 番号	氏 名 (生年月日)	略 歴 及 び 重 要 な 兼 職 の 状 況 等	所 有 す る 当社の株式数
4	たか はし まさ と 高 橋 理 人 (1959年4月24日生まれ)	1982年4月 株式会社リクルート（現 株式会社リクルートホールディングス）入社 2007年9月 楽天株式会社（現 楽天グループ株式会社）入社 2011年10月 同社 常務執行役員 2013年6月 株式会社L I F U L L 社外取締役 2021年3月 アディッシュ株式会社 社外取締役（現任） 2022年6月 株式会社ウィルグループ 社外取締役（現任） 2023年5月 当社 社外取締役（現任） 2025年12月 リネットジャパングループ株式会社 社外取締役（現任） 【重要な兼職の状況】 アディッシュ株式会社 社外取締役 株式会社ウィルグループ 社外取締役 リネットジャパングループ株式会社 社外取締役	一株
<p>社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要</p> <p>同氏は、当社取締役就任後、重要事項決定及び業務執行の監督を適切に行っております。また、同氏の経営者としての豊富な実績と経験に加え、住宅関連及びデータを活用したサービスについての豊富な知見をはじ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、引き続き社外取締役として選任をお願いするものであります。</p> <p>なお、同氏が選任された場合には、指名報酬委員として当社の役員候補者の選任や役員報酬等の決定に対し、客観的・中立的立場で関与いただく予定です。</p>			

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

候補者 番号	氏 名 (生年月日)	略 歴 及 び 重 要 な 兼 職 の 状 況 等	所 有 す る 当社の株式数
6	え がわ とし ろう 江 川 敏 郎 (1963年9月1日生まれ)	1988年4月 株式会社富士銀行（現 株式会社みずほ銀行） 入行 2017年4月 株式会社みずほフィナンシャルグループ 常務執行役員 みずほ信託銀行株式会社 常務執行役員 2019年4月 株式会社みずほ銀行 常務執行役員 2023年4月 同行 取締役（監査等委員） 監査等委員長 2024年7月 株式会社大城組 専務取締役 2025年2月 当社 社外取締役（現任） 2025年11月 株式会社大城組 代表取締役社長（現任） 【重要な兼職の状況】 株式会社大城組 代表取締役社長	一株
<p>社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要</p> <p>同氏は、長年にわたるメガバンク及びそのグループにおける業務執行者及び取締役（監査等委員）としての豊富な実績と経験を有しています。こうした知識と実績に鑑み、当社及びグループ各社の持続的かつ更なる成長と企業価値の向上、特に当社グループのファイナンスについてのアドバイス及び経営監督機能の強化、並びに監査等委員長としての経験から、当社のコーポレートガバナンスの維持及び更なる向上に尽力いただくことを期待し、引き続き社外取締役として選任をお願いするものであります。</p> <p>なお、同氏が選任された場合には、指名報酬委員として当社の役員候補者の選任や役員報酬等の決定に対し、客観的・中立的立場で関与いただく予定です。</p>			

- (注) 1. 各候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。
2. 取締役候補者濱中雄大氏は会社法第2条第4号の2に定める親会社等であります。
3. 高橋理人氏、志賀秀啓氏及び江川敏郎氏は、社外取締役候補者であります。
4. 当社は、取締役候補者高橋理人氏、志賀秀啓氏及び江川敏郎氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として届け出ております。
5. 高橋理人氏の社外取締役就任年数は、本総会終結の時をもって2年9ヶ月です。
6. 志賀秀啓氏の社外取締役就任年数は、本総会終結の時をもって1年7ヶ月です。
7. 江川敏郎氏の社外取締役就任年数は、本総会終結の時をもって1年です。
8. 江川敏郎氏は、2023年3月31日まで、当社の特定関係事業者（主要な取引先）である株式会社みずほ銀行の業務執行者であり、2024年6月25日まで、同行の取締役（監査等委員）でありました。
9. 当社は、取締役との間で、損害賠償責任を一定の範囲に限定する契約を締結することができる旨を定款第30条に規定しております。これにより、高橋理人氏、志賀秀啓氏及び江川敏郎氏の再任をご承認いただいた場合には、会社法第427条第1項に基づき、各氏との間で責任限定契約を継続いたします。
- その契約内容の概要は次のとおりであります。
- (1) 取締役（業務執行取締役等であるものを除く）が任務を怠ったことにより当社に対して損害賠償責任を負う場合は、会社法第425条第1項に定める最低責任限度額を限度として、その責任を負う。
- (2) 上記の責任限度額が認められるのは、当該取締役が責任の原因となった職務の遂行について、善意かつ重大な過失がない場合に限るものとする。
10. 当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社と締結しており、被保険者がその職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害（ただし、保険契約上で定められた免責事由に該当するものを除きます。）を当該保険契約により填補することとしております。当該保険契約の保険料は全額を当社が負担しており、被保険者の実質的な保険料負担はありません。
- なお、各候補者が原案どおりに選任された場合は、当該保険契約の被保険者となり、当該保険契約は任期途中で更新される予定です。

第3号議案 監査役3名選任の件

現任監査役3名全員は、本総会終結の時をもって任期満了となります。つきましては、社外監査役2名を含む監査役3名の選任をお願いいたしたく存じます。

なお、本議案に関しましては、監査役会の同意を得ております。

監査役候補者は次のとおりであります。

候補者 番号	ふりがな 氏名	現在の当社における地位	候補者属性
1	まつお みつたか 松尾光剛	常勤監査役	再任 社外監査役候補者 独立役員
2	なかやま きんや 仲山欽也	常勤監査役	再任
3	にしだ みよ 西田弥代	非常勤監査役	再任 社外監査役候補者 独立役員

候補者 番号	氏 名 (生年月日)	略 歴 及 び 重 要 な 兼 職 の 状 況 等	所 有 す る 当社の株式数
1	まつ お みつ たか 松 尾 光 剛 (1979年8月5日生まれ)	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 2015年9月 同社 非常勤監査役 2015年10月 株式会社ホームネット 常勤監査役 2019年11月 株式会社ファーストホーム 非常勤監査役 (現任) 2020年11月 当社 常勤監査役(現任) 株式会社ホームネット 非常勤監査役 (現任) 2021年2月 株式会社サンコーホーム 非常勤監査役 (現任) 【重要な兼職の状況】 株式会社ホームネット 非常勤監査役 株式会社サンコーホーム 非常勤監査役 株式会社ファーストホーム 非常勤監査役	一株
社外監査役候補者とした理由 同氏は、米国公認会計士の資格を有し、事業会社における経営企画の業務経験及び監査業務を通じて培われた豊富な経験と幅広い見識を有しております。また、これまでの当社並びに子会社の監査役としての実績に鑑み、今後も公正かつ客観的な立場で職務を適切に遂行していただけるものと判断し、引き続き社外監査役として選任をお願いするものであります。			

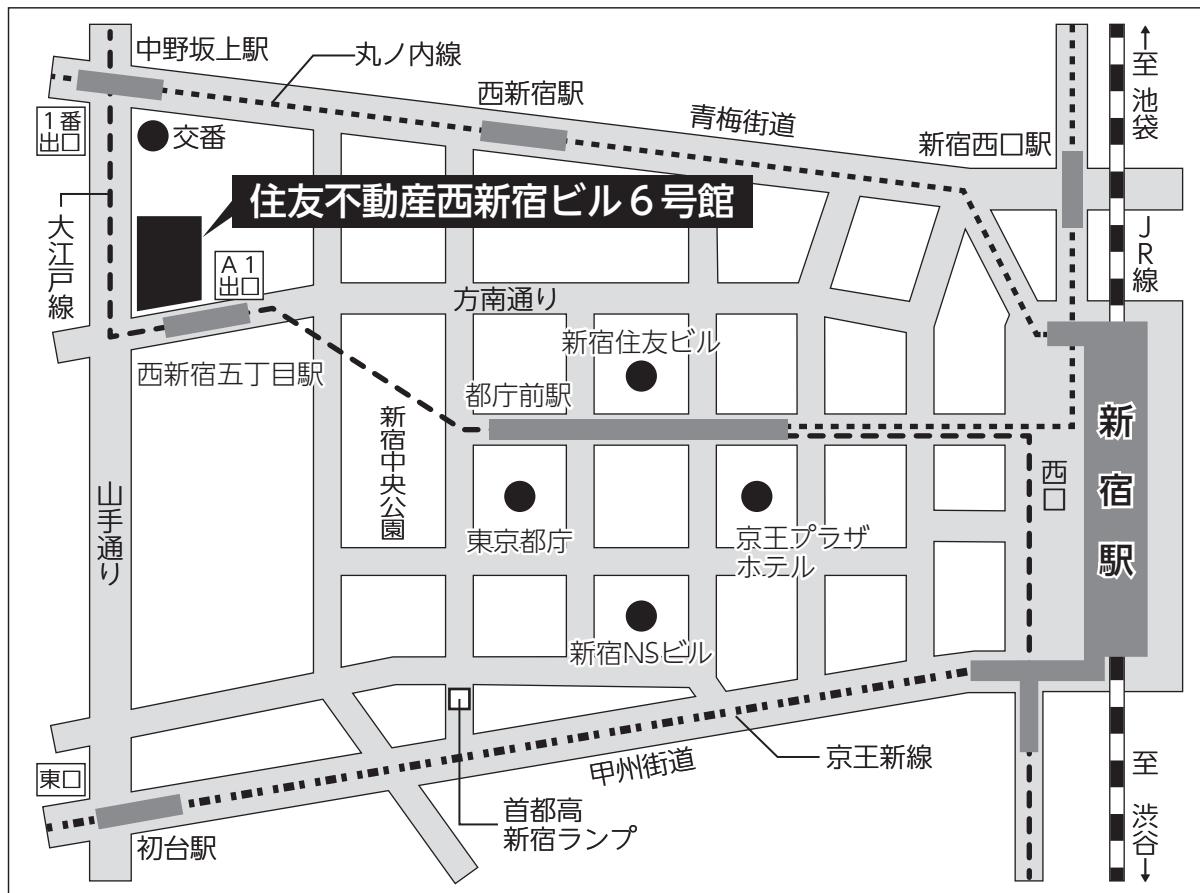
候補者 番号	氏 名 (生年月日)	略 歴 及 び 重 要 な 兼 職 の 状 況 等	所 有 す る 当社の株式数
2	<p>なか やま きん や 仲 山 欽 也</p> <p>(1956年2月2日生まれ)</p>	<p>2011年7月 財務省関東財務局 統括法務監査官 2012年7月 財務省福岡財務支局 金融商品取引所監理官 2013年7月 財務省関東財務局東京財務事務所 次長 2015年1月 鹿沼相互信用金庫 リスク管理統括部コンプライアンス統括グループ担当部長 2015年7月 同金庫 執行役員リスク管理統括部長 2016年6月 同金庫 常務理事リスク管理統括部長 2021年2月 当社 社外取締役 2023年5月 当社 常勤監査役(現任) 株式会社ホームネット 非常勤監査役(現任) 株式会社サンコーホーム 非常勤監査役 (現任)</p> <p>【重要な兼職の状況】 株式会社ホームネット 非常勤監査役 株式会社サンコーホーム 非常勤監査役</p>	<p>—株</p>
<p>監査役候補者とした理由</p> <p>同氏は、財務局での会計監査、金融機関でのコンプライアンス・リスク管理をはじめとする幅広い分野の知識と経験を有しております。また、これまでの当社社外取締役並びに子会社の監査役としての実績に鑑み、今後も公正かつ客観的な立場で職務を適切に遂行していただけるものと判断し、引き続き監査役として選任をお願いするものであります。</p>			

候補者 番号	氏 名 (生年月日)	略 歴 及 び 重 要 な 兼 職 の 状 況 等	所 有 す る 当社の株式数
3	にし だ み よ 西 田 弥 代 (1980年1月15日生まれ)	2008年12月 弁護士登録 (東京弁護士会) 第一中央法律事務所 入所 2009年9月 東京地方検察庁五菱会被害回復センター 被害回復事務管理人 2010年4月 日本弁護士連合会 代議員 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 (現任) 2021年2月 当社 非常勤監査役 (現任) 2023年11月 株式会社ヒト・コミュニケーションズ・ ホールディングス 非常勤監査役 (現任) 【重要な兼職の状況】 弁護士 (隼あすか法律事務所 所属) 株式会社エクストリーム 非常勤監査役 株式会社ヒト・コミュニケーションズ・ホールディングス 非常勤監査役	 一株
社外監査役候補者とした理由 同氏は、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知識・経験等を有するとともに、複数の上場会社の社外監査役としての経験や当社監査役としての実績に鑑み、今後も当社の監査体制の強化に寄与していただけるものと判断し、引き続き社外監査役として選任をお願いするものであります。			

- (注) 1. 各候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。
2. 松尾光剛氏及び西田弥代氏は、社外監査役候補者であります。
3. 当社は、監査役候補者松尾光剛氏及び西田弥代氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として届け出ております。
4. 松尾光剛氏の社外監査役就任年数は、本総会終結の時をもって5年3ヶ月です。
5. 西田弥代氏の社外監査役就任年数は、本総会終結の時をもって5年です。
6. 西田弥代氏の戸籍上の氏名は、「川口弥代」であります。
7. 当社は、監査役との間で、損害賠償責任を一定の範囲に限定する契約を締結することができる旨を定款第40条に規定しております。これにより、松尾光剛氏、仲山欽也氏及び西田弥代氏の再任をご承認いただいた場合には、会社法第427条第1項に基づき、各氏との間で責任限定契約を継続いたします。
- その契約内容の概要は次のとおりであります。
- (1) 監査役が任務を怠ったことにより当社に対して損害賠償責任を負う場合は、会社法第425条第1項に定める最低責任限度額を限度として、その責任を負う。
- (2) 上記の責任限度額が認められるのは、当該監査役が責任の原因となった職務の遂行について、善意かつ重大な過失がない場合に限るものとする。
8. 当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社と締結しており、被保険者がその職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害（ただし、保険契約上で定められた免責事由に該当するものを除きます。）を当該保険契約により填補することとしております。当該保険契約の保険料は全額を当社が負担しており、被保険者の実質的な保険料負担はありません。
- なお、各候補者が原案どおりに選任された場合は、当該保険契約の被保険者となり、当該保険契約は任期途中に更新される予定です。

以上

株主総会会場ご案内図



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

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

(お願い)

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

第6回定時株主総会の招集に際しての電子提供措置事項

連 結 注 記 表
個 別 注 記 表

(2024年12月1日から2025年11月30日まで)

株式会社property technologies

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

連結注記表

1. 連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等

(1) 連結の範囲に関する事項

1 連結子会社の状況

・連結子会社の数	7社
主要な連結子会社の名称	株式会社ホームネット 株式会社カイトリー 株式会社サンコーホーム 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

2 非連結子会社の状況

・非連結子会社の数	1社
主要な非連結子会社の名称	有限会社サンコーベース

(連結の範囲から除いた理由)

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

(2) 持分法の適用に関する事項

1 持分法を適用した非連結子会社又は関連会社はありません。

2 持分法を適用しない非連結子会社の状況

・主要な会社等の名称	有限会社サンコーベース
------------	-------------

3 持分法を適用しない理由

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

(3) 会計方針に関する事項

1 重要な資産の評価基準及び評価方法

イ 有価証券

関係会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券（営業投資有価証券を含む）

- ・ 市場価格のない株式等以外のもの

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

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

また、投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

ロ 棚卸資産

通常の販売目的で保有する棚卸資産

- a 販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金

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

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

- b 原材料

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

- c 貯蔵品

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

2 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ 有形固定資産

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

なお、主な耐用年数は次のとおりです。

建物及び構築物	3～42年
機械装置及び運搬具	2～17年

ロ 無形固定資産

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

3 重要な引当金の計上基準

イ 賞与引当金

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

ロ 役員退職慰労引当金

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

(4) その他連結計算書類の作成のための重要事項

1 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

2 退職給付に係る会計処理の方法

当社グループは、確定拠出年金制度を採用しております。確定拠出年金制度の退職給付に係る費用は、拠出時に費用として認識しております。

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

3 のれんの償却方法及び償却期間

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

4 収益及び費用の計上基準

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

① 中古住宅再生

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

② 戸建住宅

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

5 営業投融資の会計処理

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

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

2. 表示方法の変更に関する注記

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、独立掲記しております「営業外費用」の「支払手数料」及び「融資手数料」は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「営業外費用」の「その他」に含めて表示しております。

3. 会計上の見積りに関する注記

(1) のれんの評価

- ① 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

のれん 910,720千円

- ② 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

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

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

(2) 販売用不動産及び仕掛販売用不動産

- ① 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

販売用不動産 28,576,359千円

仕掛販売用不動産 5,380,023千円

- ② 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

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

4. 連結貸借対照表に関する注記

(1) 有形固定資産の減価償却累計額 608,686千円

(2) 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

現金及び預金	80,000千円
販売用不動産	23,048,898千円
仕掛販売用不動産	4,508,797千円
建物及び構築物	139,418千円
土地	80,504千円
関係会社株式	62,100千円
投資その他の資産（その他）	40,000千円
計	27,959,718千円

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

担保付債務は次のとおりであります。

短期借入金	22,865,820千円
1年内返済予定の長期借入金	1,554,839千円
長期借入金	485,549千円
計	24,906,208千円

(3) 連結子会社（株式会社ホームネット、株式会社ファーストホーム、株式会社サンコーホーム）においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行36行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。なお、一部の契約には一定の指標等を基準とする財務制限条項が付されております。

当連結会計年度末における当座貸越契約及び貸出コミットメントに係る借入未実行残高は次のとおりであります。

当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	23,643,310千円
借入実行残高	15,166,143千円
差引額	8,477,166千円

(4) 有形固定資産の保有目的の変更

該当事項はありません。

5. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 当連結会計年度末日における発行済株式の種類及び総数
普通株式 12,409,353株

(2) 当連結会計年度末日における自己株式の種類及び総数
普通株式 一株

(3) 剰余金の配当に関する事項

① 配当金支払額

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

(注) 当社は2025年8月1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。当連結会計年度中に行った剰余金の配当のうち、基準日が2024年11月30日であるものについては、当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2026年2月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	310,233	25	2025年 11月30日	2026年 2月27日

(4) 当連結会計年度末における当社が発行している新株予約権の目的となる株式数
普通株式 218,160株

6. 金融商品に関する注記

(1) 金融商品の状況に関する事項

① 金融商品に対する取組方針

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

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

② 金融商品の内容及びそのリスク並びにそのリスク管理体制

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。当該リスクについては、社内規程に従い取引先毎に期日及び残高を管理するとともに、財政状況の悪化による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

営業債務である買掛金は、そのほとんどが1ヵ月以内の支払期日であります。

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

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

投資有価証券は、取引関係強化目的での少額の取引先の株式の保有に限定しています。市場価格の変動リスク及び発行体の信用リスクに晒されておりますが、定期的に時価や発行体の財務状況を把握し、保有状況を継続的に見直しています。投資事業有限責任組合への出資については、組入れられた株式の発行体の経営状況及び財務状況の変化に伴い出資元本を割り込むリスクに晒されておりますが、定期的に組合の決算書入手し、組合の財務状況や運用状況を把握することでリスクを管理しています。

③ 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2025年11月30日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 投資有価証券	5,473	5,473	—
資産計	5,473	5,473	—
(2) 社債 (※ 3)	1,338,000	1,315,293	△22,706
(3) 長期借入金 (※ 4)	3,851,027	3,832,564	△18,462
負債計	5,189,027	5,147,858	△41,168

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

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

(単位：千円)

区分	連結貸借対照表計上額
投資有価証券	
非上場株式	47,872
組合出資金 (※ 5)	130,000
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。

(※ 5) 組合出資金は、投資事業有限責任組合であります。「時価の算定に関する会計基準の適用指針」第24-16項に基づき、時価開示の対象とはしておりません。

(注1) 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	4,901,929	－	－	－
売掛金	41,985	－	－	－
完成工事未収入金	13,413	－	－	－
合計	4,957,329	－	－	－

(注2) 社債、長期借入金及びその他有利子負債の連結決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	25,979,520	－	－	－	－	－
社債	373,332	241,332	113,336	300,000	310,000	－
長期借入金	2,110,715	639,053	307,548	118,295	390,740	284,676
合計	28,463,567	880,385	420,884	418,295	700,740	284,676

(3) 金融商品の時価の適切な区分ごとの内訳に関する事項

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

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

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

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

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

① 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

(単位：千円)

	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他の有価証券				
株式	5,473	—	—	5,473
資産計	5,473	—	—	5,473

② 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

(単位：千円)

	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債	—	1,315,293	—	1,315,293
長期借入金	—	3,832,564	—	3,832,564
負債計	—	5,147,858	—	5,147,858

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

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

社債及び長期借入金

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

7. 収益認識に関する注記

(1) 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	KAITRY事業
サービス別	
中古住宅再生	39,637,356
戸建住宅	7,431,104
その他	525,419
顧客との契約から生じる収益	47,593,880
その他の収益	3,315,787
外部顧客への売上高	50,909,668

(注) その他の収益は、「収益認識に関する会計基準」の適用範囲外から生じた収益であります。

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

① 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	当連結会計年度	
	期首残高	期末残高
顧客との契約から生じた債権		
売掛金	39,138	41,985
完成工事未収入金	15,486	13,413
契約負債		
未成工事受入金	853,358	808,638
前受金	120,081	291,424

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

当連結会計年度に認識した収益のうち、期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、968,004千円であります。

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

8. 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額 676円14銭

1株当たり当期純利益 87円83銭

(注) 当社は2025年8月1日を効力発生日として、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。当該株式分割については、当連結会計年度の期首に株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。

9. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

個別注記表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

(1) 資産の評価基準及び評価方法

有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及びその他の関係会社有価証券 移動平均法による原価法

その他有価証券

市場価値のない株式等

投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

(2) 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産

定率法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりです。

工具、器具及び備品

3～4年

無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、商標権については3～10年、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいて償却しております。

(3) 収益及び費用の計上基準

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

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

受取配当金については、配当金の効力発生日をもって認識しております。

2. 表示方法の変更に関する注記

該当事項はありません。

3. 重要な会計上の見積り

関係会社に対する投融資の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

(単位：千円)

項目	当事業年度
関係会社株式	3,177,089
その他の関係会社有価証券	2,000
関係会社に対する短期貸付金	707,300

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

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

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

4. 貸借対照表に関する注記

(1) 有形固定資産の減価償却累計額

1,165千円

(2) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

短期金銭債権

707,300千円

短期金銭債務

50,000千円

5. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営業収益による取引高	690,263千円
営業取引以外の取引高	18,922千円

6. 税効果会計に関する注記

(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

繰延税金資産

ソフトウェア	5,977千円
未払費用	4,515千円
未払事業税	2,038千円
その他	653千円
繰越欠損金	10,400千円
繰延税金資産小計	23,585千円
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	△10,400千円
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△4,532千円
評価性引当額小計	△14,932千円
繰延税金資産合計	8,652千円

(2) 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（令和7年法律第13号）が2025年3月31日に国会で成立し、2026年4月1日以後開始する事業年度より「防衛特別法人税」の課税が行われることとなりました。

これに伴い、2026年12月1日以後開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.62%から31.52%に変更し計算しております。

なお、この税率変更による影響は軽微であります。

7. 関連当事者との取引に関する注記
子会社等

(単位：千円)

種類	会社等の名称	議決権等の所有 (被所有) 割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額	科目	期末残高
子会社	(株)ホームネット	所有 直接 100%	・事業会社の経営指導業務の受託 ・資金の貸付 ・銀行借入に対する債務保証	配当金の受取 (注) 2 の④	200,460		-
				経営指導料の受取 (注) 2 の①	398,766		-
				短期貸付金の貸付 (注) 2 の②,③	-	短期貸付金	457,300
				銀行借入に対する債務保証 (注) 2 の⑤	174,740		-
子会社	(同)ホームネットパートナーズ	所有 直接 100%	・資金の貸付	短期貸付金の貸付 (注) 2 の②,③	-	短期貸付金	250,000
子会社	(同)ホームネットパートナーズ2	所有 直接 100%	・資金の借入	短期借入金の借入 (注) 2 の②,③	-	短期借入金	50,000

(注) 1. 上記「取引金額」には、消費税等は含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

- ① 各子会社の経営指導料については、各子会社における費用等を勘案して決定しております。
- ② 資金の貸付及び借入については、市場金利を勘案して利率を決定しております。
- ③ 反復継続的な取引のため、期末時点の残高のみを記載しております。
- ④ 配当金の受取については、経営環境や業績動向を勘案して、収益、財務状況及び資金の運用状況に応じ、合理的に決定しております。
- ⑤ 当社の金融機関からの借入に対して、当該子会社の債務保証を受けております。

8. 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額

321円66銭

1株当たり当期純利益

17円25銭

(注) 当社は2025年8月1日を効力発生日として普通株式1株につき3株の割合で株式分割を行っております。当該株式分割については、当事業年度の期首に株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。

9. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。