

【表紙】

【提出書類】 四半期報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の4の7第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2023年7月14日

【四半期会計期間】 第4期第2四半期(自 2023年3月1日 至 2023年5月31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】

回次		第4期 第2四半期 連結累計期間	第3期
会計期間		自 2022年12月1日 至 2023年5月31日	自 2021年12月1日 至 2022年11月30日
売上高	(千円)	18,642,237	38,795,887
経常利益	(千円)	601,390	2,201,897
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益	(千円)	398,200	1,392,912
四半期包括利益又は包括利益	(千円)	398,475	1,393,126
純資産額	(千円)	6,852,778	5,266,384
総資産額	(千円)	35,377,085	30,925,758
1株当たり四半期(当期)純利益	(円)	96.83	390.85
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益	(円)	93.87	
自己資本比率	(%)	19.4	17.0
営業活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	3,559,647	2,553,500
投資活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	306,436	563,698
財務活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	4,446,631	3,934,994
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高	(千円)	6,316,366	5,735,819

回次		第4期 第2四半期 連結会計期間
会計期間		自 2023年3月1日 至 2023年5月31日
1株当たり四半期純利益	(円)	95.60

- (注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 当社は第3期第2四半期連結累計期間については四半期連結財務諸表を作成していないため、第3期第2四半期連結累計期間に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
3. 第3期の潜在株式調整後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12月13日付で東京証券取引所グロース市場に上場するまでは非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。
4. 第4期第2四半期連結累計期間の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、当社株式が、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期第2四半期連結会計期間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。
5. 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株当たり四半期(当期)純利益及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益を算定しております。

6. 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。

2 【事業の内容】

当第2四半期連結累計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)において営まれている事業の内容について、重要な変更はありません。

また、主要な関係会社についても異動はありません。

第2 【事業の状況】

1 【事業等のリスク】

当第2四半期連結累計期間において、新たな事業等のリスクの発生、または、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについての重要な変更はありません。

2 【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】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末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。なお、当社は前第2四半期連結累計期間については、四半期連結財務諸表を作成していないため、前年同四半期連結累計期間との比較分析を行っておりません。

(1)財政状態及び経営成績の状況

経営成績の状況

当第2四半期連結累計期間(2022年12月1日～2023年5月31日)におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症拡大防止のための行動制限が緩和されたことから、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、一方でウクライナ情勢の影響による資源・エネルギー及び原材料価格の高騰、高インフレ抑制を目的とした世界的な金融引締めなど、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。

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。

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。さらに、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。

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5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374件(2.1%)の減少となりました。一方で同期間の月末時点平均在庫件数は前年同期比7,491件(20.3%)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月に京都支店を開設し、同支店を含む全国主要都市(14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への影響や、ウッドショックによる木材価格の上昇は落ち着きつつあるものの、依然として建設コストや物流コストの上昇、人手不足による人件費高騰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。

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

以上の結果、当第2四半期連結累計期間における売上高は18,642,237千円、営業利益は646,488千円、経常利益は601,390千円、親会社株主に帰属する四半期純利益は398,200千円となりました。

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

〔株式会社ホームネット(中古住宅再生)〕

物件仕入件数は当第2四半期連結累計期間においては720件となり、物件販売件数は当第2四半期連結累計期間に

においては516件となりました。この結果、当第2四半期連結累計期間における株式会社ホームネットの売上高は14,895,172千円、営業利益は734,265千円となりました。

〔株式会社ファーストホーム、株式会社サンコーホーム（戸建住宅）〕

主に戸建住宅を扱う2社の合計引渡件数は当第2四半期連結累計期間においては125件となりました。この結果、当第2四半期連結累計期間における合算の売上高は3,736,959千円、営業損失は23,531千円となりました。

財政状態の状況

（資産）

当第2四半期連結会計期間末における資産合計は35,377,085千円となり、前連結会計年度末に比べ4,451,326千円増加致しました。これは主に、現金及び預金が580,548千円、販売用不動産が3,577,515千円、仕掛販売用不動産が428,048千円増加した一方で、のれんが88,092千円減少した等によるものであります。

（負債）

当第2四半期連結会計期間末における負債合計は28,524,307千円となり、前連結会計年度末に比べ2,864,933千円増加致しました。これは主に、短期借入金が3,442,543千円、未成工事受入金が64,273千円増加した一方で、未払法人税等が204,873千円、長期借入金(1年以内返済予定を含む)が35,764千円、社債(1年内返済予定を含む)が89,000千円減少した等によるものであります。

（純資産）

当第2四半期連結会計期間末における純資産合計は6,852,778千円となり、前連結会計年度末に比べ1,586,393千円増加致しました。これは主に、株式上場による新株発行により資本金が593,958千円、資本剰余金が593,958千円増加したことや、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上に伴う利益剰余金が398,200千円増加したことによるものであります。

(2) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結会計期間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6,316,366千円と、前連結会計年度末に比べて580,547千円の増加となりました。

当第2四半期連結累計期間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、3,559,647千円となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益698,313千円を計上したこと、販売用不動産の増減額3,263,928千円、仕掛販売用不動産の増減額428,048千円、法人税等の支払額523,638千円などによるものです。

（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、306,436千円となりました。これは主に、定期預金の預入による支出50,069千円、定期預金の払戻による収入50,068千円、有形固定資産の取得による支出336,067千円、保険積立金の解約による収入50,757千円など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、4,446,631千円となりました。これは主に、株式の発行による収入1,187,917千円、短期借入金の純増減額3,442,543千円などによるものです。

(3) 経営方針・経営戦略等

当第2四半期連結累計期間において、当社グループの経営方針・経営戦略等に重要な変更はありません。

(4) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当第2四半期連結累計期間において、優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題について重要な変更はありません。

せん。

(5) 研究開発活動

当第2四半期連結累計期間において、研究開発活動に重要な変更はありません。

(6) 従業員数

当第2四半期連結累計期間において、当社グループの従業員数は、47名増加し387名となりました。これは主に、株式会社ホームネットにおいて、事業の拡大に伴う新卒採用並びに中途採用により50名増加したことによるものであります。なお、従業員数には臨時雇用者数を含めておりません。

(7) 経営成績に重要な影響を与える要因

当第2四半期累計期間において、経営成績に重要な影響を与える要因について重要な変更はありません。

(8) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

当第2四半期累計期間において、資本の財源及び資金の流動性に関する事項について重要な変更はありません。

3 【経営上の重要な契約等】

当第2四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

第3 【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	第2四半期会計期間 末現在発行数(株) (2023年5月31日)	提出日現在 発行数(株) (2023年7月14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	4,151,851	4,151,851	東京証券取引所 グロース市場	単元株式数は100株であります。
計	4,151,851	4,151,851		

(注) 「提出日現在発行数」欄には、2023年7月1日からこの四半期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】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(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)
2023年3月1日～ 2023年5月31日		4,151,851		693,958		593,958

(5) 【大株主の状況】

氏名又は名称	住所	2023年5月31日現在	
		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	72.59
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	315,151	7.59
MSIP CLIENT SECURITIES (常任代理人 モルガン・スタン レーMUFG証券株式会社)	25 CABOT SQUARE, CANARY WHARF, LONDON E14 4QA, U.K. (東京都千代田区大手町1丁目9-7)	178,700	4.30
株式会社SBI証券	東京都港区六本木1丁目6番1号	78,700	1.90
楽天証券株式会社	東京都港区南青山2丁目6番21号	33,700	0.81
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	27,900	0.67
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町1丁目2-10号	27,300	0.66
property technologies従業員持 株会	東京都渋谷区本町3丁目12-1	20,400	0.49
NOMURA PB NOMINEES LIMITED OMNIBUS-MARGIN(CASHPB) (常任代理人 野村證券株式会 社)	1 ANGEL LANE, LONDON, EC4R 3AB, UNITED KINGDOM (東京都中央区日本橋1丁目13-1)	18,000	0.43
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋1丁目13-1	16,200	0.39
計	-	3,730,051	89.84

(注) 1. 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。

2. 2023年7月7日付で、公衆の縦覧に供されている大量保有報告書において、みずほ証券株式会社及びその共同保有者であるアセットマネジメントOne株式会社が2023年6月30日現在でそれぞれ以下の株式を所有する旨が記載されているものの、当社として当第2四半期会計期間末現在における実質所有株式数が確認できませんので、上記大株主の状況には含めておりません。なお大量保有報告書の内容は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町1丁目5番1号	285,800	6.88
アセットマネジメントOne株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番2号	4,800	0.12

3. 2023年6月30日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書(変更報告書No. 1)において、日本成長投資アライアンス株式会社が出資するJ-GIA1号投資事業有限責任組合が2023年6月23日現在で以下の株式等を所有している旨が記載されているものの、当社として当第2四半期会計期間末現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況では考慮しておりません。その大量保有報告書の変更報告書の内容は以下のとおりであります。

なお、当該大量保有報告書の変更報告書の「当該株券等に関する担保契約等重要な契約」の記載によれば、J-GIA1号投資事業有限責任組合は、2023年6月23日付で、みずほ証券株式会社との間で、同組合保有の当社普通株式150,000株について株式貸借取引に関する契約を締結しております。

(大量保有報告書等の内容)

名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
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	425,311 (内新株予約権：110,160)	9.98

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2023年5月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)			
完全議決権株式(その他)	普通株式 4,150,500	41,505	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、単元株式数は100株であります。
単元未満株式	普通株式 1,351		
発行済株式総数	4,151,851		
総株主の議決権		41,505	

【自己株式等】

該当事項はありません。

2 【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当四半期累計期間における役員の異動は、次のとおりであります。

(1) 新任役員

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)	就任年月日
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 同社 常務執行役員 2013年6月 株式会社LIFULL 社外取締役 2017年1月 株式会社マッシュプラス 代表取締役(現任) 2018年6月 Fringe 81株式会社(現 Unipos株式会社)社外取締役(現任) 2019年12月 株式会社HBIP 代表取締役(現任) 2021年3月 アディッシュ株式会社 社外取締役(現任) 2022年6月 株式会社ウィルグループ 社外取締役(現任) 2023年5月 当社 社外取締役(現任)	(注)2		2023年 5月30日
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 社外取締役 2023年5月 当社 常勤監査役(現任) 2023年5月 株式会社ホームネット 非常勤監査役(現任) 2023年5月 株式会社サンコーホーム 非常勤監査役(現任)	(注)4		2023年 5月30日

(注)1. 取締役 高橋理人氏は東京証券取引所に独立役員として届け出ております。

2. 取締役の任期は、他の在任取締役の任期が満了する時までとなります。

3. 監査役(常勤監査役)梶原洋海氏が、2023年2月28日にご逝去されたことにより、監査役の法定員数を欠くことになりました。当社は、2023年2月28日に開催した定時株主総会において、仲山欽也氏を会社法第2条第15号に定める社外取締役に選任しておりますが、2023年5月30日に開催した臨時株主総会において、同日付で同氏が監査役(常勤監査役)に就任しました。

4. 監査役(常勤監査役)の任期は、就任の時から2026年2月開催の定時株主総会終結の時までとなります。

(2) 退任役員

役職名	氏名	退任年月日
常勤監査役	梶原 洋海	2023年2月28日 (逝去による退任)
社外取締役	仲山 欽也	2023年5月30日 (常勤監査役就任による退任)

(3) 異動後の役員の男女別人数及び女性の比率

男性10名 女性1名(役員のうち女性の比率9.1%)

第4 【経理の状況】

1 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(平成19年内閣府令第64号)に基づいて作成しております。

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、第2四半期連結会計期間(2023年3月1日から2023年5月31日まで)及び第2四半期連結累計期間(2022年12月1日から2023年5月31日まで)に係る四半期連結財務諸表について、三優監査法人による四半期レビューを受けております。

3 最初に提出する四半期報告書の記載上の特例

当四半期報告は、「企業内容等開示ガイドライン24の4の7-6」の規定に準じて前年同四半期との対比は行っておりません。

1 【四半期連結財務諸表】

(1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年11月30日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,365,888	6,946,436
売掛金	44,134	38,281
完成工事未収入金	19,237	27,602
販売用不動産	14,820,964	² 18,398,480
仕掛販売用不動産	4,718,175	5,146,223
未成工事支出金	662,748	767,703
原材料及び貯蔵品	17,008	13,464
その他	1,115,636	1,021,946
流動資産合計	27,763,793	32,360,139
固定資産		
有形固定資産	1,221,157	² 1,193,320
無形固定資産		
のれん	1,367,172	1,279,080
その他	62,645	55,284
無形固定資産合計	1,429,818	1,334,364
投資その他の資産	510,988	489,260
固定資産合計	3,161,965	3,016,946
資産合計	30,925,758	35,377,085

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年11月30日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,537,968	1,294,957
短期借入金	1 15,354,476	1 18,797,019
1年内償還予定の社債	478,000	426,000
1年内返済予定の長期借入金	1,435,559	1,579,000
未払法人税等	517,817	312,943
未成工事受入金	1,251,689	1,315,963
賞与引当金	16,100	84,780
その他	558,358	419,531
流動負債合計	21,149,969	24,230,195
固定負債		
社債	838,000	801,000
長期借入金	3,405,993	3,226,788
役員退職慰労引当金	185,000	185,000
退職給付に係る負債	46,380	44,830
その他	34,032	36,493
固定負債合計	4,509,405	4,294,111
負債合計	25,659,374	28,524,307
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	693,958
資本剰余金	524,594	1,118,553
利益剰余金	4,639,264	5,037,464
株主資本合計	5,263,858	6,849,977
その他の包括利益累計額		
その他の有価証券評価差額金	1,343	1,619
その他の包括利益累計額合計	1,343	1,619
新株予約権	1,181	1,181
純資産合計	5,266,384	6,852,778
負債純資産合計	30,925,758	35,377,085

(2) 【四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書】

【四半期連結損益計算書】

【第2四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)
売上高	18,642,237
売上原価	15,453,579
売上総利益	3,188,658
販売費及び一般管理費	2,542,170
営業利益	646,488
営業外収益	
受取利息	36
受取配当金	78,000
不動産取得税還付金	44,419
その他	24,966
営業外収益合計	147,421
営業外費用	
支払利息	141,992
社債利息	1,292
株式公開費用	10,665
その他	38,569
営業外費用合計	192,519
経常利益	601,390
特別利益	
保険解約益	97,662
特別利益合計	97,662
特別損失	
固定資産除却損	739
特別損失合計	739
税金等調整前四半期純利益	698,313
法人税等	300,113
四半期純利益	398,200
親会社株主に帰属する四半期純利益	398,200

【四半期連結包括利益計算書】

【第2四半期連結累計期間】

(単位：千円)

当第2四半期連結累計期間
(自 2022年12月1日
至 2023年5月31日)

四半期純利益	398,200
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	275
その他の包括利益合計	275
四半期包括利益	398,475
(内訳)	
親会社株主に係る四半期包括利益	398,475
非支配株主に係る四半期包括利益	

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期純利益	698,313
減価償却費	51,350
のれん償却額	88,092
賞与引当金の増減額(は減少)	68,680
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	1,550
受取利息及び受取配当金	78,036
支払利息及び社債利息	143,284
株式公開費用	10,665
保険解約益	97,662
売上債権の増減額(は増加)	2,511
販売用不動産の増減額(は増加)	3,263,928
仕掛販売用不動産の増減額(は増加)	428,048
未成工事支出金の増減額(は増加)	104,955
仕入債務の増減額(は減少)	243,011
未成工事受入金の増減額(は減少)	64,273
その他	69,105
小計	3,025,938
利息及び配当金の受取額	78,036
保険解約返戻金の受取額	73,710
利息の支払額	161,818
法人税等の支払額	523,638
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,559,647
投資活動によるキャッシュ・フロー	
定期預金の預入による支出	50,069
定期預金の払戻による収入	50,068
有形固定資産の取得による支出	336,067
無形固定資産の取得による支出	4,090
保険積立金の解約による収入	50,757
その他	17,035
投資活動によるキャッシュ・フロー	306,436

(単位：千円)

当第2四半期連結累計期間

(自 2022年12月1日

至 2023年5月31日)

財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の純増減額(は減少)	3,442,543
長期借入れによる収入	1,744,500
長期借入金の返済による支出	1,780,264
社債の発行による収入	200,000
社債の償還による支出	289,000
株式の発行による収入	1,187,917
株式公開費用の支出	12,955
その他	46,109
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,446,631
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	580,547
現金及び現金同等物の期首残高	5,735,819
現金及び現金同等物の四半期末残高	6,316,366

【注記事項】

(四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

当第2四半期連結累計期間
(自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)

(税金費用の計算)

税金費用については、当第2四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

(追加情報)

当第2四半期連結累計期間
(自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り)

前連結会計年度の有価証券報告書の「第5 経理の状況 注記事項 (追加情報) (新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り)」に記載した新型コロナウイルス感染症の影響に関する仮定について重要な変更はありません。

(四半期連結貸借対照表関係)

- 1 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24行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。なお、一部の契約には一定の指標等を基準とする財務制限条項が付されております。

当第2四半期連結会計期間末における当座貸越契約及び貸出コミットメントに係る借入未実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年11月30日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年5月31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	14,955,800千円
借入実行残高	8,763,600 "	11,470,126 "
差引額	3,534,249千円	3,485,673千円

- 2 有形固定資産の保有目的の変更

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、第1四半期連結会計期間において、252,225千円、当第2四半期連結会計期間において、61,361千円を振替えております。なお、当四半期末残高は45,536千円であります。

(四半期連結損益計算書関係)

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。

	当第2四半期連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)
販売手数料	356,399千円
給与手当	553,681 "
賞与引当金繰入額	57,509 "
退職給付費用	2,700 "

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期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。

	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)
現金及び預金	6,946,436千円
預入期間が3か月を超える定期預金	630,069 "
現金及び現金同等物	6,316,366千円

(株主資本等関係)

当第2四半期連結累計期間(自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)

1 配当金支払額

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

3 株主資本の著しい変動

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をいたしました。この上場にあたり、2022年12月12日を払込期日とする公募増資による新株式発行及び2023年1月12日を払込期日とする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、発行済株式数の総数は437,700株増加し、4,151,851株となっております。

この結果、資本金が593,958千円、資本準備金が593,958千円増加し、当第2四半期連結会計期間末において、資本金が693,958千円、資本剰余金が1,118,553千円となっております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当第2四半期連結累計期間(自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)

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

(収益認識関係)

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。

当第2四半期連結累計期間(自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)

(単位：千円)

	KAITRY事業
中古住宅再生	14,730,277
戸建住宅	3,597,948
その他	240,249
顧客との契約から生じる収益	18,568,475
その他の収益	73,762
外部顧客への売上高	18,642,237

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎並びに潜在株式調整後1株当たり四半期純利益及び算定の基礎は、以下のとおりであります。

項目	当第2四半期連結累計期間 (自2022年12月1日 至2023年5月31日)
(1) 1株当たり四半期純利益	96.83円
(算定上の基礎)	
親会社株主に帰属する四半期純利益(千円)	398,200
普通株主に帰属しない金額(千円)	
普通株式に係る親会社株主に帰属する 四半期純利益(千円)	398,200
普通株式の期中平均株式数(株)	4,112,162
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	93.87円
(算定上の基礎)	
親会社株主に帰属する四半期純利益調整額(千円)	
普通株式増加数(株)	129,656
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 四半期純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前連結 会計年度末から重要な変動があったものの概要	

(注) 潜在株式調整後1株当たり四半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月期第2四半期連結会計期間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。

2 【その他】

該当事項はありません。

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。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2023年7月14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

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社property technologiesの2022年12月1日から2023年11月30日までの連結会計年度の第2四半期連結会計期間(2023年3月1日から2023年5月31日まで)及び第2四半期連結累計期間(2022年12月1日から2023年5月31日まで)に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書、四半期連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について四半期レビューを行った。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社property technologies及び連結子会社の2023年5月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第2四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

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

四半期連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

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

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

・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期レビュー報告書において四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

・ 四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。

・ 四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

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

以 上

(注) 1. 上記の四半期レビュー報告書の原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。