

【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】 2024年7月12日

【四半期会計期間】 第5期第2四半期(自 2024年3月1日 至 2024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5期 第2四半期 連結累計期間	第4期
会計期間		自 2022年12月1日 至 2023年5月31日	自 2023年12月1日 至 2024年5月31日	自 2022年12月1日 至 2023年11月30日
売上高	(千円)	18,642,237	19,004,128	36,965,282
経常利益	(千円)	601,390	142,378	1,058,645
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益	(千円)	398,200	20,530	661,667
四半期包括利益又は包括利益	(千円)	398,475	20,567	662,286
純資産額	(千円)	6,852,778	6,857,702	7,120,436
総資産額	(千円)	35,377,085	35,696,646	38,075,042
1株当たり四半期(当期)純利益	(円)	96.83	5.01	160.09
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益	(円)	93.87	4.96	156.31
自己資本比率	(%)	19.4	19.2	18.7
営業活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	3,559,647	950,480	6,956,030
投資活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	306,436	60,984	523,688
財務活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	4,446,631	1,794,274	6,868,916
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高	(千円)	6,316,366	4,220,238	5,125,016

回次		第4期 第2四半期 連結会計期間	第5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	自 2024年3月1日 至 2024年5月31日
1株当たり四半期純利益	(円)	95.60	32.75

(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. 第4期第2四半期連結累計期間及び第4期の潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)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及び第4期連結会計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。

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。

(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(2023年12月1日～2024年5月31日)におけるわが国経済は、社会経済活動の正常化による設備投資や個人消費が堅調に推移したことや、働き方改革や雇用環境の改善により一定の賃上げ傾向が見受けられるなど緩やかな回復基調で推移いたしました。一方、エネルギーや原材料価格の高騰による物価上昇など、さまざまなコスト上昇は継続しており、加えて、日本銀行によるマイナス金利の解除による家計や企業への影響に当面は注視が必要であり、先行きは不透明な状況が続いております。

このような状況のもとで、当社グループは、「誰もが」「いつでも」「何度でも」「気軽に」住み替えることができる未来を創造するために、「リアル(住まい)×テクノロジー」を通じて、不動産取引をより身近なものにすることを目指しています。具体的にはリアル(実取引)で築き上げてきた実績データベースと仲介会社取引ネットワーク、AI査定等テクノロジーといった経営資源を有機的に結び付けたKAITRY(カイトリー)プラットフォームを効率的に運用することで差別化を図り事業展開しており、当社グループの主たる事業である中古住宅再生事業では、主に仲介会社を経由して物件を仕入れてリノベーションを施し、仲介会社を経由して実需購入者へ販売していますが、仲介会社経由のビジネスに加え、ポータルサイト『KAITRY(カイトリー)』では一般顧客から直接仕入れに繋げるiBuyer(オンライン買取)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』を当第2四半期連結累計期間中に4行社、合計7行社に導入いただいております。

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(東日本レイズ)によると、2023年12月から2024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1,119件(6.3%)の増加となりました。一方で同期間の月末時点在庫件数は前年同期比176件(0.4%)の減少となっております。

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、きめ細かな仕入対応と販売供給に努めるとともに、ポータルサイト『KAITRY(カイトリー)』の活用促進、仲介会社への情報提供機能の強化を図りました。

一方、注文住宅の業績に係る住宅業界の動向は、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19,004,128千円、営業利益は280,652千円、経常利益は142,378千円、親会社株主に帰属する四半期純利益は20,530千円となりました。

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553件となり、物件販売件数は当第2四半期連結累計期間においては619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15,695,315千円、営業利益は339,954千円となりました。

〔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99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3,292,113千円、営業損失は4,427千円となりました。

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35,696,646千円となり、前連結会計年度末に比べ2,378,395千円減少致しました。これは主に、現金及び預金が899,477千円、販売用不動産が199,431千円、仕掛販売用不動産が468,316千円、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28,838,944千円となり、前連結会計年度末に比べ2,115,661千円減少致しました。これは主に、短期借入金が891,081千円、買掛金が586,770千円、長期借入金（1年以内返済予定を含む）が441,179千円、社債（1年以内返済予定を含む）が149,000千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6,857,702千円となり、前連結会計年度末に比べ262,734千円減少致しました。これは主に、配当金の支払により資本剰余金が186,617千円減少したこと、自己株式の取得及び処分により自己株式が85,848千円増加したこと等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4,220,238千円と、前連結会計年度末に比べて904,778千円の減少となりました。

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）

営業活動により獲得した資金は、950,480千円となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益134,390千円を計上したこと、販売用不動産の減少223,762千円、仕掛販売用不動産の減少468,316千円、法人税等の支払額127,601千円、法人税等の還付額154,254千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、60,984千円となりました。これは主に、定期預金の預入による支出5,300千円、有形固定資産の取得による支出55,940千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）

財務活動により使用した資金は、1,794,274千円となりました。これは主に、配当金の支払額186,617千円、短期借入金の返済891,081千円、長期借入金の借入943,000千円、長期借入金の返済1,384,179千円、自己株式の取得99,960千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。

(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の著しい増減はありません。

(7) 経営成績に重要な影響を与える要因

当第2四半期連結累計期間において、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2四半期連結累計期間において、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) (2024年5月31日)	提出日現在 発行数(株) (2024年7月12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	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」欄には、2024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)
2024年3月1日～ 2024年5月31日		4,154,251		695,923		595,923

(5) 【大株主の状況】

2024年5月31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	1,514,000	37.10
株式会社グランドールキャピタル	東京都杉並区東高井戸1丁目31番20号	1,500,000	36.75
株式会社SBI証券	東京都港区六本木1丁目6番1号	144,300	3.54
加藤 誠悟	東京都港区	47,700	1.17
楽天証券株式会社	東京都港区南青山2丁目6番21号	47,200	1.16
西形 友宏	東京都足立区	33,500	0.82
property technologies従業員持株会	東京都渋谷区本町3丁目12-1	27,500	0.67
小野寺 美那子	埼玉県さいたま市岩槻区	24,000	0.59
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区赤坂1丁目8番1号	23,900	0.59
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋1丁目13番1号	23,800	0.58
計	-	3,385,900	82.96

(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. 上記のほか当社所有の自己株式73,000株があります。

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2024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)	(自己所有株式) 普通株式 73,000		
完全議決権株式(その他)	普通株式 4,078,700	40,787	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 2,551		
発行済株式総数	4,154,251		
総株主の議決権		40,787	

【自己株式等】

2024年5月31日現在

有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数の割 合(%)
(自己保有株式) 株式会社property technologies	東京都渋谷区本町 三丁目12番1号	73,000		73,000	1.76
計		73,000		73,000	1.76

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ありません。

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(2024年3月1日から2024年5月31日まで)及び第2四半期連結累計期間(2023年12月1日から2024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。

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 (2023年11月30日)	当第2四半期連結会計期間 (2024年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,763,086	4,863,608
売掛金	36,238	48,889
完成工事未収入金	16,354	26,299
販売用不動産	2 23,281,670	2 23,082,239
仕掛販売用不動産	3,879,920	3,411,603
未成工事支出金	537,750	486,515
原材料及び貯蔵品	13,222	15,591
その他	1,420,235	769,827
流動資産合計	34,948,477	32,704,576
固定資産		
有形固定資産	2 1,335,182	2 1,302,149
無形固定資産		
のれん	1,190,988	1,102,895
その他	44,118	33,226
無形固定資産合計	1,235,106	1,136,122
投資その他の資産	556,276	553,798
固定資産合計	3,126,564	2,992,069
資産合計	38,075,042	35,696,646

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年11月30日)	当第2四半期連結会計期間 (2024年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,578,539	991,769
短期借入金	1 18,964,155	1 18,073,074
1年内償還予定の社債	538,000	468,000
1年内返済予定の長期借入金	1,905,515	1,640,646
未払法人税等	143,199	122,424
未成工事受入金	1,036,944	1,103,778
賞与引当金	-	83,318
その他	666,341	487,761
流動負債合計	24,832,695	22,970,772
固定負債		
社債	980,000	901,000
長期借入金	4,968,110	4,791,800
役員退職慰労引当金	20,000	20,000
退職給付に係る負債	29,410	31,040
その他	124,390	124,331
固定負債合計	6,121,910	5,868,171
負債合計	30,954,606	28,838,944
純資産の部		
株主資本		
資本金	695,923	695,923
資本剰余金	1,120,517	923,137
利益剰余金	5,300,931	5,321,462
自己株式	-	85,848
株主資本合計	7,117,372	6,854,675
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,963	1,999
その他の包括利益累計額合計	1,963	1,999
新株予約権	1,100	1,026
純資産合計	7,120,436	6,857,702
負債純資産合計	38,075,042	35,696,646

(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)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)
売上高	18,642,237	19,004,128
売上原価	15,453,579	16,071,770
売上総利益	3,188,658	2,932,358
販売費及び一般管理費	2,542,170	2,651,705
営業利益	646,488	280,652
営業外収益		
受取利息	36	650
受取配当金	78,000	-
不動産取得税還付金	44,419	37,054
補助金収入	11,401	16,179
その他	13,564	17,480
営業外収益合計	147,421	71,364
営業外費用		
支払利息	141,992	179,959
社債利息	1,292	2,875
株式公開費用	10,665	-
その他	38,569	26,804
営業外費用合計	192,519	209,638
経常利益	601,390	142,378
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	7,988
特別損失合計	739	7,988
税金等調整前四半期純利益	698,313	134,390
法人税等	300,113	113,859
四半期純利益	398,200	20,530
親会社株主に帰属する四半期純利益	398,200	20,530

【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)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)
四半期純利益	398,200	20,530
その他の包括利益		
其他有価証券評価差額金	275	36
その他の包括利益合計	275	36
四半期包括利益	398,475	20,567
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	398,475	20,567
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)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024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	134,390
減価償却費	51,350	52,203
のれん償却額	88,092	88,092
賞与引当金の増減額(は減少)	68,680	83,318
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	1,550	1,630
受取利息及び受取配当金	78,036	650
支払利息及び社債利息	143,284	182,834
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	22,596
販売用不動産の増減額(は増加)	3,263,928	223,762
仕掛販売用不動産の増減額(は増加)	428,048	468,316
未成工事支出金の増減額(は増加)	104,955	51,234
仕入債務の増減額(は減少)	243,011	586,769
未成工事受入金の増減額(は減少)	64,273	66,833
その他	69,105	356,928
小計	3,025,938	1,099,528
利息及び配当金の受取額	78,036	545
保険解約返戻金の受取額	73,710	-
利息の支払額	161,818	176,245
法人税等の支払額	643,500	127,601
法人税等の還付額	119,861	154,254
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,559,647	950,480
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	5,300
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	55,940
無形固定資産の取得による支出	4,090	-
その他	33,721	257
投資活動によるキャッシュ・フロー	306,436	60,984

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024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	891,081
長期借入れによる収入	1,744,500	943,000
長期借入金の返済による支出	1,780,264	1,384,179
自己株式の取得による支出	-	99,960
自己株式の処分による収入	-	3,600
社債の発行による収入	200,000	100,000
社債の償還による支出	289,000	249,000
株式の発行による収入	1,187,917	-
株式公開費用の支出	12,955	-
配当金の支払額	-	186,617
その他	46,109	30,037
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,446,631	1,794,274
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	580,547	904,778
現金及び現金同等物の期首残高	5,735,819	5,125,016
現金及び現金同等物の四半期末残高	6,316,366	4,220,238

【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)

(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又は税引前四半期純損失に当該見積実効税率を乗じて計算しております。ただし、当該見積実効税率を用いて税金費用を計算すると著しく合理性を欠く結果となる場合には、法定実効税率を使用する方法によっております。

(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。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 (2023年11月30日)	当第2四半期連結会計期間 (2024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	16,450,000千円	16,450,000千円
借入実行残高	10,614,000 "	10,080,133 "
差引額	5,836,000千円	6,369,866千円

2 有形固定資産の保有目的の変更

前連結会計年度(2023年11月30日)

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313,586千円を振替えております。なお、当該販売用不動産は、前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。

当第2四半期連結会計期間(2024年5月31日)

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、24,262千円を振替えております。なお、当第2四半期末残高は24,262千円であります。

(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。

	前第2四半期連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)	当第2四半期連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)
販売手数料	356,399千円	410,671千円
給与手当	553,681 "	601,640 "
賞与引当金繰入額	57,509 "	55,609 "
退職給付費用	2,700 "	3,350 "

(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。

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)
現金及び預金	6,946,436千円	4,863,608千円
預入期間が3か月を超える定期預金	630,069 "	643,369 "
現金及び現金同等物	6,316,366千円	4,220,238千円

(株主資本等関係)

前第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。

当第2四半期連結累計期間(自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)

1 配当金支払額

決議	株式の種類	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	配当の原資
2024年2月27日 定時株主総会	普通株式	186,941	45.00	2023年11月30日	2024年2月28日	その他 資本剰余金

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2024年1月12日開催の取締役会決議に基づき、自己株式85,000株の取得を行いました。また、2024年4月1日に第1回新株予約権の行使による払込みを受け自己株式12,000株を処分しております。

この結果、当第2四半期連結会計期間末において自己株式が85,848千円となっております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第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(カイトリー)事業の単一セグメントのため、記載を省略しております。

当第2四半期連結累計期間(自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)

当社グループは、KAITRY(カイトリー)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(カイトリー)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(カイトリー)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

当第2四半期連結累計期間(自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)

(単位:千円)

	KAITRY(カイトリー)事業
中古住宅再生	15,583,025
戸建住宅	2,966,755
その他	288,447
顧客との契約から生じる収益	18,838,227
その他の収益	165,901
外部顧客への売上高	19,004,128

(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	前第2四半期連結累計期間 (自2022年12月1日 至2023年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自2023年12月1日 至2024年5月31日)
(1) 1株当たり四半期純利益	96.83円	5.01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	20,530
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	20,530
普通株式の期中平均株式数(株)	4,112,162	4,094,153
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	93.87円	4.96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	43,506
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) 前第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

2024年7月12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2023年12月1日から2024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（2024年3月1日から2024年5月31日まで）及び第2四半期連結累計期間（2023年12月1日から2024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2024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

-
- (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。