

2023年1月26日

各位

会社名 株式会社 property technologies  
 代表者名 代表取締役社長 濱中 雄大  
 (コード番号：5527 東証グロース市場)  
 問合せ先 取締役コーポレート本部長 松岡 耕平  
 (TEL 03-5308-5050)

**2022年11月期 通期決算説明補足資料**

**本資料について**

本日(2023年1月26日)開催した機関投資家・アナリスト向け決算説明会での説明内容を踏まえて、2023年1月25日に公表した「2022年11月期通期決算説明資料」主要ページの補足資料としてご提供するものです。

**会社概要**

事業領域

property technologies

中古住宅再生 (仲介会社経由)		中古住宅再生 (エンド顧客直接取引)	新築戸建
リアルビジネス	SaaS		
 積極的な出店・既存店の更なる効率化による取引拡大	 不動産取引業務支援SaaSシステムによる収益拡大 物件情報の流入増加による仕入増加	 ポータルサイト「KAITRY」を活用したiBuyer展開 直接買取・販売による取引循環の創出と加速 5秒 AI査定	  地元根ざした事業展開により安定した売上・利益の確保 12年連続No.1 14年連続No.1
ネットワーク拡大 (仲介会社拠点数)		認知度向上 (広告宣伝)	地元No.1の継続
独自のAI査定・不動産DX			

当社の事業領域は、中古住宅再生(中古区分所有マンションの買取再販)と新築戸建の建築請負に大別され、マンション買取再販は「仲介会社経由取引」と「エンド顧客直接取引」に二分されます。「仲介会社経由取引」は2つの成長エンジンを持っており、1つは出店による「リアルビジネスのエリア拡大」、もう1つは新たに始めた「仲介会社向けSaaSビジネス」となっております。リアルビジネスでの取引先仲介会社の拡大により、リアルとSaaS、2つの取引数増加に繋がっております。エンド顧客直接取引については、ポータルサ

イト「KAITRY」を活用したエンド顧客との直接売買となっております。広告宣伝により認知度を高めることで、大きく成長する可能性を秘めております。新築戸建については、山口県・秋田県の地元 No.1 事業者として安定した売上・利益の確保をしております。

## 決算ハイライト

### 決算ハイライト

property technologies



※仕入件数・販売件数については中古住宅決済件数  
※取引仲介会社拠点数・営業員数については当社グループシステムに登録している拠点数のある仲介会社等の数値

中古住宅再生の伸びが牽引しており、年間仕入決済件数が1,256件、年間販売決済件数が1,076件となり、連結売上高・EBITDAともに前期比+30%を超える成長を果たしました。仕入・販売に繋がるKPIとして、年間査定数は前期比+31.0%の23,429件、SaaSビジネスの母数ともなる取引仲介会社拠点数は前期比+52.8%の6,482拠点、取引仲介会社営業員数は17,241人（前期比+75.5%）と多く増加しております。

## 連結損益計算書

property technologies

中古住宅再生（中古マンション買取再販）の取扱い拡大を主因に、売上高31.3%増加。利益も確保。

(単位：百万円)	2021年11月期	2022年11月期	前期比
売上高	29,543	<b>38,795</b>	+9,252(+31.3%)
売上総利益	5,406	<b>6,871</b>	+1,465(+27.1%)
販管費	3,718	<b>4,512</b>	+794(+21.4%)
営業利益	1,688	<b>2,359</b>	+671(39.7%)
営業利益率	5.7%	<b>6.1%</b>	+0.4pt
経常利益	1,593	<b>2,201</b>	+608(38.2%)
親会社株主に帰属する当期純利益	1,034	<b>1,392</b>	+358(34.6%)

© property technologies Inc.

9

売上高・売上総利益ともに増収増益となっておりますが、売上総利益率は若干下がっております。この要因は新築戸建におけるウッドショック影響となっており、請負契約時から急速な木材価格上昇により、現場受渡し時の時価との差額が原価増となりました。ウッドショックによる原価増は2022年11月期の上期までに終結しております。販管費については、794百万円増加しておりますが、売上高の伸びの効果が大きく、営業利益率は0.4pt上昇しており、以下各段階利益も上昇しております。

## 販管費内訳

property technologies

2021年11月期 販管費内訳  
(単位：百万円)



2022年11月期 販管費内訳  
(単位：百万円)



© property technologies Inc.

13

販管費については、前期比+21.4%の4,512百万円となりました。主な内訳として、人件費については、前期比+19.7%増加しており、期末従業員数が280人から340人と増加した

ことによる給与・法定福利費の増加が主となります。販売手数料については、前期比+36.1%増加しておりますが、こちらは中古住宅再生における販売時の仲介手数料で、売上高連動の変動費となります。支払手数料については、前期比+29.2%増加しており、銀行手数料・各種コンサル費用・監査報酬・建物検査料などが主なものとなります。広告宣伝費については、TV CM やメディア露出により集客を図る戸建住宅での広告宣伝費、iBuyer プラットフォーム「KAITRY」関連の web 広告費用等となります。賃借料については、新規出店や増床により前期比+42.5%増加となります。

## 貸借対照表

property technologies

翌期売上の源泉となる中古住宅の期末在庫積み増しにより、販売用・仕掛販売用不動産が約42億円増加。金融機関からの資金調達で対応。

(単位：百万円)	2021年11月期	2022年11月期	前期比
流動資産	22,813	27,763	+4,950
うち現金及び預金	5,348	6,365	+1,017
うち販売用不動産	11,894	14,820	+2,926
うち仕掛販売用不動産・未成工事支出金	4,590	5,380	+790
固定資産	3,103	3,161	+58
資産の部	25,916	30,925	+5,009
流動負債	16,277	21,149	+4,872
固定負債	5,266	4,509	▲756
負債の部	21,543	25,659	+4,116
純資産の部	4,373	5,266	+893

貸借対照表については、在庫の増加がポイントとなります。コメントでは約42億円増加としておりますが、こちらは未成工事支出金の増減を加味しておらず、同資産は約5億円減少しており、販売用不動産・仕掛販売用不動産・未成工事支出金の合計額は約37億円増加となります。当社の強みの1つは金融機関からの資金調達が順調なところであり、每期業容拡大により積み増す商品在庫に係る資金は金融機関借入により賄えております。

## 通期業績予想（四半期別予算）

property technologies

2023年11月期予算は下期に決済引渡しが増える構造  
売上高前期比21.7%増の通期予算

(単位：百万円)	2023年11月期 予算				
	1Q予算	2Q予算	3Q予算	4Q予算	通期
売上高	8,453	10,670	11,744	16,360	47,229
通期比	17.9%	22.6%	24.9%	34.6%	100%
営業利益	69	476	833	1,572	2,953
通期比	2.3%	16.1%	28.2%	53.2%	100%
親会社株主に帰属する当期純利益	49	245	477	794	1,611
通期比	3.0%	15.2%	29.6%	49.3%	100%

※当期純利益の四半期合計と通期との差異については、四半期毎の税金計算によるものです。

© property technologies Inc.

16

通期業績予想については、四半期ごとの進捗にバラツキがあることから、四半期別の予算を掲載させていただいております。通常の季節要因としては、中古マンションは春と秋が繁忙期となります。引渡しペースで3月・4月、10月・11月の引渡しが多くなり、1Qが少なく4Qが多くなります。一方特殊要因として、戸建は税制・補助金・資材高騰等で受注時期にズレが生じます。2022年11月期はウッドショックによる値上げ前駆け込み需要により、1Qの引渡しが増加しました。年度の予算は四半期別の変動を捉えて策定しております。

## 直近のトピックス

### 「HOMENET Pro」の導入事例・機能アップデート

property technologies

2022年11月:『HOMENET Pro』をみずほ不動産販売が導入

AI査定を活用した不動産仲介会社向け業務効率化ソリューション  
『HOMENET Pro』をみずほ不動産販売が導入

2022.11.02

株式会社 property technologies (本社:東京都渋谷区、代表取締役社長:酒中 雄大、以下当社)は、みずほフィナンシャルグループの不動産仲介会社であるみずほ不動産販売株式会社(東京都中央区、取締役社長:鎌田 卓史、以下「みずほ不動産販売」)に「HOMENET Pro(ホームネットプロ)」を導入いただいたことをご報告いたします。



MIZUHO  
みずほ不動産販売

2022年11月  
HOMENET Pro申し込み開始

導入拠点数  
**241**拠点

(2022年12月31日時点)

2023年2月  
戸建て査定機能追加予定



出所:当社HP プレスリリース「AI査定を活用した不動産仲介会社向け業務効率化ソリューション」 『HOMENET Pro』をみずほ不動産販売が導入

© property technologies Inc.

21

不動産仲介会社からの要望を受けて、2022年11月よりAI査定を活用した仲介会社向け業務効率化支援サービス「HOMENET Pro」をリリースしました。買取価格査定機能・エンド顧客向け売却提案書のカンタン作成機能があり、12月末までの2か月で241拠点からお申込みいただきました。まずは年間1,000拠点という数値を意識していましたが、大変好評をいただいております。2023年2月には中でも要望の多い「戸建て査定」機能を追加できる目途が立ちました。今後さらに導入拠点数を伸ばしていきたいと考えております。

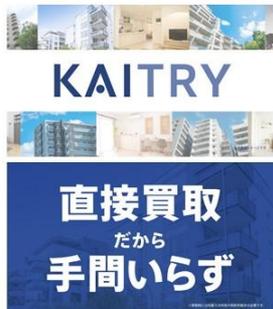
## iBuyerプラットフォーム「KAITRY」TV CM放映開始

property  
technologies

2023年1月:iBuyerプラットフォーム「KAITRY（カイトリー）」のTV CM放映開始

### <テレビCM概要>

- コンセプト 「最短5秒のAI無料査定」と「直接買取で手間いらず」という二大特徴をアピールし、『マンション売るならKAITRY』の認知度向上を目指すものです。
- 放映期間 2023年1月1日～
- 放送エリア 首都圏



© property technologies Inc.

22

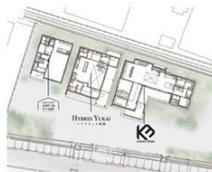
今年1月よりiBuyerプラットフォーム「KAITRY（カイトリー）」のTV CMを開始いたしました。「カイトリー」の指名検索がTV CM前と比較して約6.7倍、通電からの内見獲得率が+7pt上昇し、通電から内見獲得まで約10件に1件獲得できるようになっております。費用対効果を分析しつつ、エンド顧客直接取引を拡大していきます。

## 「PIA STAGE（ピアステージ）横手展示場」をグランドオープン

property technologies

株式会社サンコーホーム：秋田県横手市に「PIA STAGE（ピアステージ）横手展示場」を2023年1月7日グランドオープン

### 「PIA STAGE（ピアステージ）横手展示場」コンセプト



当社では、優れた技術と職人魂を持った棟梁が一棟一棟に全力を注ぎ、お客さまの大切な住まいをつくりあげます。本展示場では、創業から80年以上培ってきたそのような住まいづくりの経験を設計・性能・デザインとして表現します。  
2022年の新商品であるハイグレードモデル【K3（ケースリー）】をいち早くご覧いただける他、主力ブランドであるオリジナルブランド【ハイブリッド床快（ゆかい）】、企画型注文住宅【JUST IN HOUSE（ジャストインハウス）】のモデルハウスなど、サンコーホームの家づくりのリアルを体感いただける展示場です



© property technologies Inc.

23

秋田県株式会社サンコーホームの本社すぐ近くに、モデルハウス3棟を並べた展示場をオープンいたしました。コロナ禍でwebマーケティングの重要性が増していますが、一方で契約獲得にはモデルハウスでの案内が決め手となります。1月7日から1月9日の3日間のオープンイベントで233組もの来場があり、今年度第3四半期以降の引渡し増強に活かしていきたいと考えております。

## 「尾道市まち・ひと・しごと創生推進事業」へ寄附を実施

property technologies

株式会社ホームネット：企業版ふるさと納税で広島県尾道市「尾道市まち・ひと・しごと創生推進事業」へ寄附を実施

株式会社ホームネットは、企業版ふるさと納税を通じて、広島県尾道市の「尾道市まち・ひと・しごと創生推進事業」へ1,000万円を寄附しました。

### <寄附の経緯>

ホームネットでは、全国13カ所の主要都市に店舗を展開しております。出店に際しては、現地に住む方を始め、現地の仲介会社、金融機関、施工会社など、地域の取引を活性化させることを意識し、地方創生につながるネットワークづくりを図っております。

ホームネットでは、2019年に広島支店を開設するなど広島県を注力するエリアの一つと捉えており、この度、NPO法人尾道空き家再生プロジェクトと連携して行っている尾道市の空き家バンクの取組に共感したことで、企業版ふるさと納税を通じて寄附を実施しました。寄附金は、「尾道市まち・ひと・しごと創生推進計画」に基づく事業にご活用いただき、地方創生に貢献したいと考えております。



© property technologies Inc.

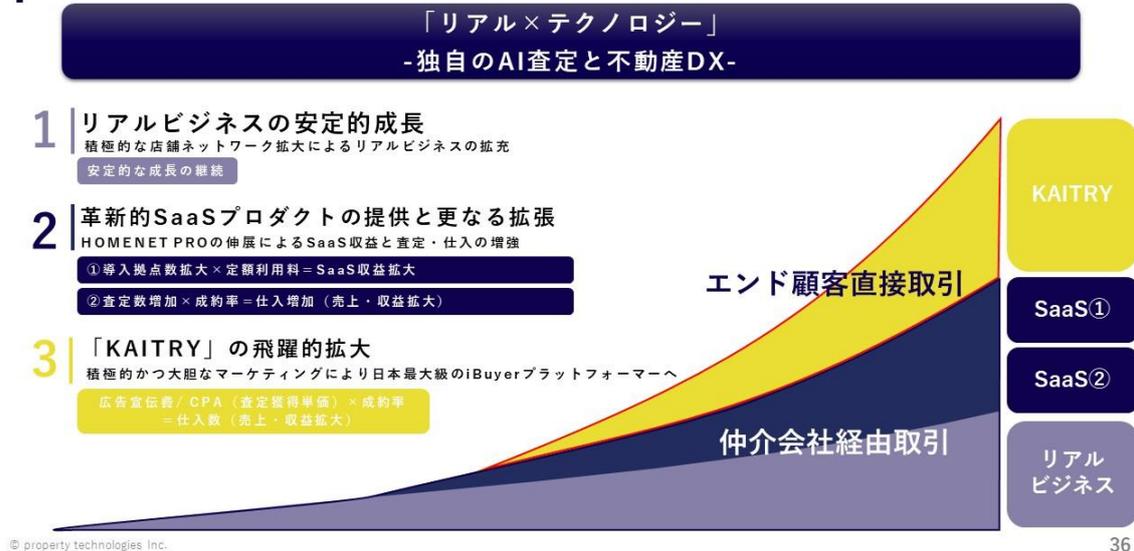
24

昨年度、11月に広島県尾道市に企業版ふるさと納税の寄附を行いました。尾道市は空き家再生プロジェクトを進めている自治体であり、「地方創生」を掲げている当社としては、実質負担1割のふるさと納税制度を利用し、支援することと合わせて、空き家再生に果たせ

る役割も探っていきたいと考えております。

## 成長戦略

### 成長戦略概要

property  
technologies

成長戦略として、リアルにテクノロジーを掛け合わせることで独自のAI査定・不動産DXを推進することにより、売上を増加していきたいと考えており、大きく3つに区分した成長戦略を描いております。1つ目が、「リアルビジネスの安定的な成長」であり、中古住宅再生事業をこれまで通り積極的な店舗展開で拡大していきたいと考えております。2つ目が「SaaSプロダクトの提供と更なる拡張」を考えており、2022年12月末時点での240拠点以上の導入が進んでおり、こちらの拡大とともに定額利用料でのSaaS収益拡大を考えております。また、導入拠点数の拡大とともに不動産仲介会社からの査定数が増加し、仕入の増加が直接的に見込むことができます。3つ目がポータルサイト「KAITRY」経由でのエンド顧客との直接取引に本格的に取り組みます。エンド顧客に合わせた広告宣伝を行い、認知を高め、「KAITRY」の飛躍的拡大を図っていきたいと考えております。

以上