

2023年2月7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月期決算に関する質疑応答

当社の2022年11月期決算に関しまして、これまで株主、投資家などの方々からいただいたお問い合わせ、感想、当社からの回答をまとめましたので、以下の通りお知らせいたします。

なお、本開示は市場参加者のご理解を一層深めることを目的に、当社が自主的に実施するものです。皆様のご理解を賜ることを目的として一部内容・表現の加筆・修正を行っております。

Q. 金利上昇が業績に与える影響について教えてください。

A. 金利上昇について、当社グループの有利子負債に係る金融コストへの影響、不動産市況や住宅ローン負担による当社グループの販売・引渡しへの影響の2点からご説明いたします。

【金融コストへの影響】

当社グループ有利子負債の太宗を占める子会社ホームネットの借入条件は、業績拡大と財務内容の向上により、每期良化しております。現時点で市場に影響が出ている長期金利につきましては、長期借入金の折り返し時には既存借入よりも好条件の提示を受けていることから、金融コストの上昇懸念は少ないものと考えております。

また、ホームネットでは2022年11月末時点で76行社の金融機関様との取引がありますが、上場後には当社グループの信用度が上がったことにより、取引金融機関様から仕入資金に係る与信枠の増額や条件良化のお話を頂いており、本日現在条件悪化となった先はございません。

【不動産市況や住宅ローンへの影響】

金利上昇は不動産を購入するお客様にとって利払い負担の増加により一定のマイナス影響があるものと捉えております。しかしながら、当社グループは扱う不動産の価格帯を絞っており、金利影響が限定的且つ影響の大きな高価格帯からの購入シフトも一部見込めるものと考えております。

具体的には、当社グループが扱う中古マンションの平均販売単価（2022年11月期実績）

は全国平均 24 百万円、東京都内平均 29 百万円、新築戸建は全社平均 24 百万円でありました。中古マンションも新築戸建も 30 代後半から 40 代の一次取得者（実需）の方を主な対象とした商品展開をしており、35 年の住宅ローンを組める方を想定しております。現時点の住宅ローン金利は 0.475% 程度（変動金利）であるところ、金利上昇があったとしても、35 年間の元利均等返済（賞与増額返済なし）では下表の通りであり、賃貸住宅居住時の賃料と比較して、購買意思決定への影響は限定的であるものと考えております。

住宅ローン借入金額想定 35 年間の元利均等返済（賞与増額返済なし）

借入金額 29,000,000円の場合

金利	返済額（月）
0.475%	74,960円
0.975%	81,525円
1.475%	88,439円
2.475%	103,285円

借入金額 24,000,000円の場合

金利	返済額（月）
0.475%	62,036円
0.975%	67,469円
1.475%	73,191円
2.475%	85,478円

全国主要都市 賃貸マンション平均家賃

面積帯	札幌市	仙台市	埼玉県	千葉県	東京23区	東京都下	神奈川県	名古屋市	大阪府	福岡市
30～50㎡	59,052円	69,656円	78,863円	81,022円	135,712円	87,092円	94,358円	78,037円	92,105円	74,232円
50～70㎡	82,675円	89,334円	99,552円	101,537円	202,905円	110,797円	115,834円	91,994円	124,075円	90,994円
70㎡超	142,232円	131,121円	146,300円	146,896円	356,193円	170,806円	194,976円	143,854円	230,563円	149,316円

販売実績	北海道	宮城県	埼玉県	千葉県	東京都	神奈川県	愛知県	大阪府	福岡県
平均平米	72.04㎡	67.55㎡	65.77㎡	66.86㎡	55.27㎡	65.74㎡	74.53㎡	69.20㎡	70.88㎡

出所：アットホーム株式会社「2022年12月 全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向」より当社作成

※販売実績については、当社グループ2022年11月期中古住宅再生販売実績平均平米数

Q. 中古住宅再生を扱うホームネットの出店及び人員計画について教えてください。

A. 2023年11月期にグループ会社である（株）ホームネットにおいて、京都支店を始めとして3か店程度の出店を計画しております。地元での採用を中心とした各5名程度の新規採用を伴うものであります。

また、2023年4月の新卒採用を50名とする目標を置き、1月末時点で43名の採用見込となっております。各店および本社部署へ配置し、今後の成長に繋げていきます。

Q. 資材、住宅設備の価格上昇と業績影響について教えてください。

A. 中古マンションのリノベーションは2023年11月期で13年目を迎えており、お客様のニーズを十分踏まえたコストパフォーマンスの高い資材・住宅設備等の選択に力を注いでおります。また、環境負荷への配慮の観点から、2022年11月期より継続使用可能な部材について解体廃棄せずに再利用することを検討・導入し、2023年度はこの取り組みを進める方針です。

また、札幌から沖縄まで店舗展開しておりますが、資材等は極力纏めて発注して現場に提供する形を取っており、マンションと戸建も合わせた共同購買によりコスト低減に努めております。

これらの取組みにより、2023年度は2022年度と比べてコスト上昇は軽微なもの見込んでおります。

以上