



## 2024年11月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2024年10月15日

上場会社名 株式会社property technologies 上場取引所 東  
コード番号 5527 URL https://pptc.co.jp/  
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 濱中 雄大  
問合せ先責任者 (役職名) 取締役コーポレート本部長 (氏名) 松岡 耕平 (TEL) 03(5308)5050  
配当支払開始予定日 —  
決算補足説明資料作成の有無 : 有  
決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

### 1. 2024年11月期第3四半期の連結業績(2023年12月1日~2024年8月31日)

#### (1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年11月期第3四半期	27,835	6.6	432	△35.3	211	△56.9	48	△84.0
2023年11月期第3四半期	26,104	△1.4	668	△55.3	489	△65.4	304	△64.2

(注) 包括利益 2024年11月期第3四半期 48百万円(△84.0%) 2023年11月期第3四半期 304百万円( 35.8%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2024年11月期第3四半期	11.93	11.84
2023年11月期第3四半期	73.73	71.70

(注) 2023年11月期第3四半期の潜在株式調整後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3四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) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2024年11月期第3四半期	37,421	6,887	18.4
2023年11月期	38,075	7,120	18.7

(参考) 自己資本 2024年11月期第3四半期 6,886百万円 2023年11月期 7,119百万円

### 2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2023年11月期	—	0.00	—	45.00	45.00
2024年11月期	—	0.00	—	—	—
2024年11月期(予想)	—	—	—	45.00	45.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

### 3. 2024年11月期の連結業績予想(2023年12月1日~2024年11月30日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	40,400	9.3	1,230	△7.2	940	△11.2	550	△16.9	132.39

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における連結範囲の重要な変更 : 無  
新規 ー社 (社名) 、除外 ー社 (社名)

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 有

(注) 詳細は、添付資料 8 ページ「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 (四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)」をご覧ください。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数 (普通株式)

① 期末発行済株式数 (自己株式を含む)	2024年11月期 3 Q	4,154,251株	2023年11月期	4,154,251株
② 期末自己株式数	2024年11月期 3 Q	68,500株	2023年11月期	ー株
③ 期中平均株式数 (四半期累計)	2024年11月期 3 Q	4,090,442株	2023年11月期 3 Q	4,125,948株

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は : 無  
監査法人によるレビュー

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料 3 ページ「1. 当四半期決算に関する定性的情報(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

## ○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(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	6
四半期連結損益計算書	6
第3四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	7
第3四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	8
(追加情報)	8
(セグメント情報等)	9
(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	9
(収益認識関係)	9

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

### (1) 経営成績に関する説明

当第3四半期連結累計期間(2023年12月1日～2024年8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3四半期連結累計期間中に5行社、当第3四半期連結累計期間末時点では合計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نز)によると、2023年12月から2024年8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1,156件(4.4%)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769件(1.7%)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。2023年12月から2024年8月における販売契約件数は888件(前年同期比14.3%増)となり、上記東日本レイنزの成約件数の前年同期比と比較して順調な販売状況となっております。

一方、注文住宅の業績に関係す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3四半期連結累計期間における売上高は27,835,132千円(前年同期比106.6%)、営業利益は432,848千円(前年同期比64.7%)、経常利益は211,074千円(前年同期比43.1%)、親会社株主に帰属する四半期純利益は48,788千円(前年同期比16.0%)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3四半期連結累計期間においては872件(前年同期比80.0%)となり、物件販売件数は当第3四半期連結累計期間においては894件(前年同期比122.3%)となりました。仕入は厳選仕入を徹底していることで2割の減少となりましたが、販売は好調に推移し四半期会計期間すべてで前年同期を上回る件数となりました。この結果、当第3四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22,915,653千円(前年同期比113.0%)、営業利益は517,176千円(前年同期比72.1%)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3四半期連結累計期間においては148件（前年同期比74.7%）となりました。この結果、当第3四半期連結累計期間における合算の売上高は4,895,469千円（前年同期比84.4%）、営業利益は10,283千円（前年同期比24.4%）となりました。なお、戸建住宅については、受注から竣工のタイミングにより2024年11月期においては、第4四半期連結会計期間に引渡しが集積しております。

## （2）財政状態に関する説明

### （資産）

当第3四半期連結会計期間末における資産合計は37,421,982千円となり、前連結会計年度末に比べ653,060千円減少致しました。これは主に、仕掛販売用不動産が846,908千円増加した一方、現金及び預金が1,309,546千円、販売用不動産が187,715千円減少したこと等によるものであります。

### （負債）

当第3四半期連結会計期間末における負債合計は30,534,637千円となり、前連結会計年度末に比べ419,969千円減少致しました。これは主に、未成工事受入金が665,006千円増加した一方、1年内返済予定の長期借入金が469,094千円、買掛金が409,316千円、未払法人税等が107,733千円、長期借入金が66,922千円減少したこと等によるものであります。

### （純資産）

当第3四半期連結会計期間末における純資産合計は6,887,345千円となり、前連結会計年度末に比べ233,090千円減少致しました。これは主に、配当金の支払いにより資本剰余金が186,617千円減少した一方、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上に伴い利益剰余金が48,788千円、自己株式の取得及び処分により自己株式が80,556千円増加したこと等によるものであります。

なお、当第3四半期会計期間に減資を実施し、資本金395,923千円をその他資本剰余金に振り替えております。

## （3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

現時点の業績予想につきましては、2024年1月12日の「2023年11月期 決算短信」で公表いたしました通期の業績予想から変更はありません。

## 2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

## (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3四半期連結会計期間 (2024年8月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	5,763,086	4,453,540
売掛金	36,238	39,897
完成工事未収入金	16,354	9,000
販売用不動産	23,281,670	23,093,955
仕掛販売用不動産	3,879,920	4,726,828
未成工事支出金	537,750	881,277
原材料及び貯蔵品	13,222	14,742
その他	1,420,235	1,270,697
流動資産合計	34,948,477	34,489,938
固定資産		
有形固定資産	1,335,182	1,284,439
無形固定資産		
のれん	1,190,988	1,058,849
その他	44,118	27,780
無形固定資産合計	1,235,106	1,086,630
投資その他の資産	556,276	560,973
固定資産合計	3,126,564	2,932,043
資産合計	38,075,042	37,421,982

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年8月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	1,578,539	1,169,222
短期借入金	18,964,155	18,953,222
1年内償還予定の社債	538,000	606,000
1年内返済予定の長期借入金	1,905,515	1,436,421
未払法人税等	143,199	35,465
未成工事受入金	1,036,944	1,701,951
賞与引当金	—	106,249
その他	666,341	472,290
流動負債合計	24,832,695	24,480,823
固定負債		
社債	980,000	978,000
長期借入金	4,968,110	4,901,188
役員退職慰労引当金	20,000	20,000
退職給付に係る負債	29,410	30,180
その他	124,390	124,445
固定負債合計	6,121,910	6,053,813
負債合計	30,954,606	30,534,637
純資産の部		
株主資本		
資本金	695,923	300,000
資本剰余金	1,120,517	1,315,119
利益剰余金	5,300,931	5,349,720
自己株式	—	△80,556
株主資本合計	7,117,372	6,884,283
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	2,034
その他の包括利益累計額合計	1,963	2,034
新株予約権	1,100	1,026
純資産合計	7,120,436	6,887,345
負債純資産合計	38,075,042	37,421,982

## (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3四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年8月31日)
売上高	26,104,152	27,835,132
売上原価	21,669,505	23,499,482
売上総利益	4,434,647	4,335,650
販売費及び一般管理費	3,766,136	3,902,801
営業利益	668,511	432,848
営業外収益		
受取利息	91	522
受取配当金	78,897	906
不動産取得税還付金	63,065	56,316
補助金収入	11,593	16,179
その他	22,695	22,449
営業外収益合計	176,344	96,375
営業外費用		
支払利息	220,680	267,193
社債利息	2,496	4,571
株式公開費用	10,665	—
融資手数料	97,262	—
その他	24,285	46,384
営業外費用合計	355,390	318,149
経常利益	489,465	211,074
特別利益		
保険解約益	97,662	—
新株予約権戻入益	19	—
その他	755	1,990
特別利益合計	98,437	1,990
特別損失		
固定資産除却損	7,519	8,146
特別損失合計	7,519	8,146
税金等調整前四半期純利益	580,382	204,918
法人税等	276,190	156,129
四半期純利益	304,191	48,788
親会社株主に帰属する四半期純利益	304,191	48,788



四半期連結包括利益計算書  
第3四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年8月31日)
四半期純利益	304,191	48,788
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	345	71
その他の包括利益合計	345	71
四半期包括利益	304,537	48,860
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	304,537	48,860
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

当社は2024年1月12日開催の取締役会において、自己株式の取得を行うことを決議し、2024年1月15日に85,000株を取得し自己株式が99,960千円増加しております。

また、当第3四半期連結累計期間において、2024年7月19日開催の臨時株主総会の決議に基づき、2024年7月31日付で減資の効力が発生し、資本金395,923千円を減少し、同額をその他資本剰余金に振り替えております。

これらを主な要因として、当第3四半期連結会計期間末において、資本金が300,000千円、資本剰余金が1,315,119千円、自己株式が80,556千円となっております。

(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)

(税金費用の計算)

税金費用については、当第3四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。

(追加情報)

(保有目的の変更)

保有目的の変更により、第1四半期連結会計期間において、有形固定資産から販売用不動産へ24,262千円を振替えております。なお、当第3四半期末残高は、24,262千円であります。

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

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。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費(のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。)及びのれんの償却額は、次のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年8月31日)
減価償却費	78,726千円	78,441千円
のれんの償却額	132,138 "	132,138 "

(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。

前第3四半期連結累計期間(自 2022年12月1日 至 2023年8月31日)

(単位：千円)

	KAITRY事業
中古住宅再生	20,060,382
戸建住宅	5,593,097
その他	342,860
顧客との契約から生じる収益	25,996,339
その他の収益	107,812
外部顧客への売上高	26,104,152

当第3四半期連結累計期間(自 2023年12月1日 至 2024年8月31日)

(単位：千円)

	KAITRY事業
中古住宅再生	22,775,331
戸建住宅	4,383,429
その他	411,883
顧客との契約から生じる収益	27,570,644
その他の収益	264,487
外部顧客への売上高	27,835,132