



## 2023年11月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2023年4月14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 http://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  
 四半期報告書提出予定日 2023年4月14日 配当支払開始予定日 —  
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

## 1. 2023年11月期第1四半期の連結業績(2022年12月1日~2023年2月28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              | % |
| 2023年11月期第1四半期 | 6,809 | — | △76  | — | △55  | — | 1                | — |
| 2022年11月期第1四半期 | —     | — | —    | — | —    | — | —                | — |

(注) 包括利益 2023年11月期第1四半期 1百万円(—%) 2022年11月期第1四半期 ー百万円(—%)

|                | 1株当たり<br>四半期純利益 | 潜在株式調整後<br>1株当たり<br>四半期純利益 |
|----------------|-----------------|----------------------------|
|                | 円 銭             | 円 銭                        |
| 2023年11月期第1四半期 | 0.31            | 0.30                       |
| 2022年11月期第1四半期 | —               | —                          |

(注) 1. 2022年11月期第1四半期においては四半期連結財務諸表を作成していないため、2022年11月期第1四半期の数値及び2023年11月期第1四半期の対前年同四半期増減率については記載しておりません。

2. 2023年11月期第1四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ス市場に上場したため、新規上場日から2023年11月期第1四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   |  | %      |  |
| 2023年11月期第1四半期 | 33,934 |  | 6,455 |  | 19.0   |  |
| 2022年11月期      | 30,925 |  | 5,266 |  | 17.0   |  |

(参考) 自己資本 2023年11月期第1四半期 6,454百万円 2022年11月期 5,265百万円

## 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  |
| 2022年11月期     | —      | 0.00   | —      | 0.00 | 0.00 |
| 2023年11月期     | —      | —      | —      | —    | —    |
| 2023年11月期(予想) | —      | 0.00   | —      | 0.00 | 0.00 |

(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. 2023年11月期の連結業績予想(2022年12月1日~2023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<br>当期純利益 |
|----|--------|------|-------|------|-------|------|-----------------|------|----------------|
|    | 百万円    | %    | 百万円   | %    | 百万円   | %    | 百万円             | %    | 円 銭            |
| 通期 | 47,229 | 21.7 | 2,953 | 25.2 | 2,743 | 24.6 | 1,611           | 15.7 | 390.10         |

(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重要な子会社の異動 : 無  
(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)

新規 一社(社名) 、除外 一社(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)

|             |            |             |            |
|-------------|------------|-------------|------------|
| 2023年11月期1Q | 4,151,851株 | 2022年11月期   | 3,714,151株 |
| 2023年11月期1Q | —株         | 2022年11月期   | —株         |
| 2023年11月期1Q | 4,071,591株 | 2022年11月期1Q | —株         |

- ② 期末自己株式数

- ③ 期中平均株式数(四半期累計)

- (注) 1. 2022年11月期第1四半期については、四半期連結財務諸表を作成していないため、2022年11月期第1四半期の期中平均株式数(四半期累計)については記載していません。  
2. 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。2022年11月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、発行済株式数(普通株式)を算定しております。  
3. 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。

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 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               | 2 |
| (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 |
| (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 |
| (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1四半期連結累計期間(2022年12月1日～2023年2月28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、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、依然として先行き不透明な状況が続いております。

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2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131件(1.5%)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7,501件(20.1%)の増加となっております。

このような市場環境の中、株式会社ホームネットにおいては全国主要都市(13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ました。

一方、注文住宅の業績に関係す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、建設資材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1四半期連結累計期間における売上高は6,809,053千円、営業損失は76,811千円、経常損失は55,880千円、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,263千円となりました。

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1四半期連結累計期間においては331件となり、物件販売件数は当第1四半期連結累計期間においては205件となりました。この結果、当第1四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5,403,669千円、営業利益は115,583千円となりました。

#### [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1四半期連結累計期間においては48件となりました。この結果、当第1四半期連結累計期間における合算の売上高は1,399,398千円、営業損失は107,890千円となりました。

### (2) 財政状態に関する説明

#### (資産)

当第1四半期連結会計期間末における資産合計は33,934,248千円となり、前連結会計年度末に比べ3,008,489千円増加致しました。これは主に、販売用不動産が3,524,525千円、仕掛販売用不動産が230,254千円増加した一方で、現金及び預金が793,149千円、のれんが44,046千円減少した等によるものであります。

#### (負債)

当第1四半期連結会計期間末における負債合計は27,478,442千円となり、前連結会計年度末に比べ1,819,068千円増加致しました。これは主に、短期借入金が2,447,387千円、長期借入金(1年内返済予定を含む)が451,964千円増加した一方で、未成工事受入金が16,874千円、社債(1年内返済予定を含む)が153,000千円減少した等によるものであります。

(純資産)

当第1四半期連結会計期間末における純資産合計は6,455,805千円となり、前連結会計年度末に比べ1,189,420千円増加致しました。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1,263千円増加したことによるものであります。

(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、2023年1月13日の「2022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<br>(2022年11月30日) | 当第1四半期連結会計期間<br>(2023年2月28日) |
|-------------|--------------------------|------------------------------|
| <b>資産の部</b> |                          |                              |
| 流動資産        |                          |                              |
| 現金及び預金      | 6,365,888                | 5,572,738                    |
| 売掛金         | 44,134                   | 33,876                       |
| 完成工事未収入金    | 19,237                   | 3,647                        |
| 販売用不動産      | 14,820,964               | 18,345,490                   |
| 仕掛販売用不動産    | 4,718,175                | 4,948,430                    |
| 未成工事支出金     | 662,748                  | 811,857                      |
| 原材料及び貯蔵品    | 17,008                   | 15,436                       |
| その他         | 1,115,636                | 1,280,904                    |
| 流動資産合計      | 27,763,793               | 31,012,381                   |
| 固定資産        |                          |                              |
| 有形固定資産      | 1,221,157                | 1,025,130                    |
| 無形固定資産      |                          |                              |
| のれん         | 1,367,172                | 1,323,126                    |
| その他         | 62,645                   | 57,147                       |
| 無形固定資産合計    | 1,429,818                | 1,380,274                    |
| 投資その他の資産    | 510,988                  | 516,462                      |
| 固定資産合計      | 3,161,965                | 2,921,867                    |
| 資産合計        | 30,925,758               | 33,934,248                   |

(単位：千円)

|               | 前連結会計年度<br>(2022年11月30日) | 当第1四半期連結会計期間<br>(2023年2月28日) |
|---------------|--------------------------|------------------------------|
| <b>負債の部</b>   |                          |                              |
| 流動負債          |                          |                              |
| 買掛金           | 1,537,968                | 1,154,911                    |
| 短期借入金         | 15,354,476               | 17,801,864                   |
| 1年内償還予定の社債    | 478,000                  | 371,000                      |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 1,435,559                | 1,562,032                    |
| 未払法人税等        | 517,817                  | 78,950                       |
| 未成工事受入金       | 1,251,689                | 1,234,815                    |
| 賞与引当金         | 16,100                   | 87,697                       |
| その他           | 558,358                  | 394,695                      |
| 流動負債合計        | 21,149,969               | 22,685,968                   |
| 固定負債          |                          |                              |
| 社債            | 838,000                  | 792,000                      |
| 長期借入金         | 3,405,993                | 3,731,484                    |
| 役員退職慰労引当金     | 185,000                  | 185,000                      |
| 退職給付に係る負債     | 46,380                   | 47,215                       |
| その他           | 34,032                   | 36,775                       |
| 固定負債合計        | 4,509,405                | 4,792,474                    |
| 負債合計          | 25,659,374               | 27,478,442                   |
| 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                | 4,640,528                    |
| 株主資本合計        | 5,263,858                | 6,453,040                    |
| その他の包括利益累計額   |                          |                              |
| その他有価証券評価差額金  | 1,343                    | 1,583                        |
| その他の包括利益累計額合計 | 1,343                    | 1,583                        |
| 新株予約権         | 1,181                    | 1,181                        |
| 純資産合計         | 5,266,384                | 6,455,805                    |
| 負債純資産合計       | 30,925,758               | 33,934,248                   |

## (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1四半期連結累計期間

(単位：千円)

|                  | 当第1四半期連結累計期間<br>(自 2022年12月1日<br>至 2023年2月28日) |
|------------------|------------------------------------------------|
| 売上高              | 6,809,053                                      |
| 売上原価             | 5,640,878                                      |
| 売上総利益            | 1,168,174                                      |
| 販売費及び一般管理費       | 1,244,985                                      |
| 営業損失(△)          | △76,811                                        |
| 営業外収益            |                                                |
| 受取利息             | 29                                             |
| 受取配当金            | 78,000                                         |
| 不動産取得税還付金        | 25,321                                         |
| その他              | 4,275                                          |
| 営業外収益合計          | 107,627                                        |
| 営業外費用            |                                                |
| 支払利息             | 67,724                                         |
| 社債利息             | 564                                            |
| 株式公開費用           | 10,665                                         |
| その他              | 7,741                                          |
| 営業外費用合計          | 86,696                                         |
| 経常損失(△)          | △55,880                                        |
| 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          | 483                                            |
| 特別損失合計           | 483                                            |
| 税金等調整前四半期純利益     | 41,298                                         |
| 法人税等             | 40,034                                         |
| 四半期純利益           | 1,263                                          |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益 | 1,263                                          |



## 四半期連結包括利益計算書

## 第1四半期連結累計期間

(単位：千円)

|                 | 当第1四半期連結累計期間<br>(自 2022年12月1日<br>至 2023年2月28日) |
|-----------------|------------------------------------------------|
| 四半期純利益          | 1,263                                          |
| その他の包括利益        |                                                |
| その他有価証券評価差額金    | 239                                            |
| その他の包括利益合計      | 239                                            |
| 四半期包括利益         | 1,503                                          |
| (内訳)            |                                                |
| 親会社株主に係る四半期包括利益 | 1,503                                          |
| 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、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1四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。

(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1四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)

(保有目的の変更)

保有目的の変更により、当第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252,225千円を振替えております。なお、当四半期末残高は198,379千円であります。

(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(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。

(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。

(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1四半期連結累計期間(自 2022年12月1日 至 2023年2月28日)

(単位：千円)

|               | KAITRY事業  |
|---------------|-----------|
| 中古住宅再生        | 5,358,145 |
| 戸建住宅          | 1,315,631 |
| その他           | 105,029   |
| 顧客との契約から生じる収益 | 6,778,806 |
| その他の収益        | 30,247    |
| 外部顧客への売上高     | 6,809,053 |