



## 2023年11月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2023年10月13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10月13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3四半期の連結業績(2022年12月1日~2023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	%
2023年11月期第3四半期	26,104	△1.4	668	△55.3	489	△65.4	304	△64.2
2022年11月期第3四半期	26,469	—	1,494	—	1,413	—	850	—

(注) 包括利益 2023年11月期第3四半期 304百万円( 35.8%) 2022年11月期第3四半期 850百万円( —%)

	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
2023年11月期第3四半期	73.73	71.70
2022年11月期第3四半期	242.02	—

- (注) 1. 2021年11月期第3四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3四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. 2022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、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。  
 3. 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	%
2023年11月期第3四半期	40,024	6,762	16.9
2022年11月期	30,925	5,266	17.0

(参考) 自己資本 2023年11月期第3四半期 6,761百万円 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	—	0.00	—	—	—
2023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 : 有  
 配当予想の修正については、本日公表の「配当方針の変更及び配当予想の修正(配当開始)に関するお知らせ」をご覧ください。

## 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 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	36,900	△4.9	1,250	△47.0	1,000	△54.6	620	△55.5	150.27

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

2023年11月期の連結業績予想については、本日公表いたしました「業績予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

※ 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 3 Q	4,154,251株	2022年11月期	3,714,151株
② 期末自己株式数	2023年11月期 3 Q	—株	2022年11月期	—株
③ 期中平均株式数 (四半期累計)	2023年11月期 3 Q	4,125,948株	2022年11月期 3 Q	3,513,891株

- (注) 1. 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。  
2. 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	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
(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3四半期連結累計期間(2022年12月1日～2023年8月31日)におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症が第5類感染症に位置づけられたことで一層社会活動の制限が緩和されてきており、インバウンド需要やサービス消費の回復など社会活動の正常化に向けた動きが見られましたが、一方で依然不安定な海外情勢などから資源・エネルギーや原材料価格の上昇や、円安や賃上げなどの影響による全体的な商品・サービスの価格上昇等消費の下押しリスクの側面もあり、依然として景気の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ます。

なお、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』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モデルも展開しています。

また、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113件(0.4%)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7,714件(20.7%)の増加となっております。

このような市場環境の中、中古住宅再生事業を扱う株式会社ホームネットにおいては2023年3月に京都支店、2023年6月に岡山支店を開設し、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』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、ウッドショックによる木材価格の上昇は落ち着きつつあるものの、依然として建設コスト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。

この結果、当第3四半期連結累計期間における売上高は26,104,152千円(前年同期比98.6%)、営業利益は668,511千円(前年同期比44.7%)、経常利益は489,465千円(前年同期比34.6%)、親会社株主に帰属する四半期純利益は304,191千円(前年同期比35.8%)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1,090件(前年同期比117.7%)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731件(前年同期比98.8%)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20,285,650千円(前年同期比104.0%)、営業利益は717,465千円(前年同期比62.8%)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198件(前年同期比75.3%)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5,803,157千円(前年同期比83.6%)、営業利益は42,197千円(前年同期比11.7%)となりました。

## (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40,024,217千円となり、前連結会計年度末に比べ9,098,458千円増加致しました。これは主に、現金及び預金が1,127,467千円、販売用不動産が6,996,946千円、仕掛販売用不動産が337,559千円増加した一方で、のれんが132,138千円減少した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33,261,487千円となり、前連結会計年度末に比べ7,602,112千円増加致しました。これは主に、短期借入金が5,439,961千円、長期借入金が1,736,526千円、未成工事受入金が914,315千円増加した一方で、未払法人税等が493,170千円減少した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6,762,730千円となり、前連結会計年度末に比べ1,496,345千円増加致しました。これは主に、株式上場による新株発行及び新株予約権の行使により資本金が595,923千円、資本剰余金が595,923千円増加したことや、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304,191千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

連結業績予想につきましては、本日(2023年10月13日)公表いたしました「業績予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

## 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 (2022年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年8月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	6,365,888	7,493,355
売掛金	44,134	30,186
完成工事未収入金	19,237	6,189
販売用不動産	14,820,964	21,817,910
仕掛販売用不動産	4,718,175	5,055,734
未成工事支出金	662,748	1,125,236
原材料及び貯蔵品	17,008	14,682
その他	1,115,636	1,498,330
流動資産合計	27,763,793	37,041,626
固定資産		
有形固定資産	1,221,157	1,193,909
無形固定資産		
のれん	1,367,172	1,235,034
その他	62,645	49,598
無形固定資産合計	1,429,818	1,284,632
投資その他の資産	510,988	504,048
固定資産合計	3,161,965	2,982,590
資産合計	30,925,758	40,024,217

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年8月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	1,537,968	1,497,031
短期借入金	15,354,476	20,794,438
1年内償還予定の社債	478,000	490,000
1年内返済予定の長期借入金	1,435,559	1,900,886
未払法人税等	517,817	24,647
未成工事受入金	1,251,689	2,166,004
賞与引当金	16,100	96,191
その他	558,358	367,974
流動負債合計	21,149,969	27,337,172
固定負債		
社債	838,000	984,000
長期借入金	3,405,993	4,677,192
役員退職慰労引当金	185,000	185,000
退職給付に係る負債	46,380	42,250
その他	34,032	35,872
固定負債合計	4,509,405	5,924,314
負債合計	25,659,374	33,261,487
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	695,923
資本剰余金	524,594	1,120,517
利益剰余金	4,639,264	4,943,456
株主資本合計	5,263,858	6,759,897
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	1,689
その他の包括利益累計額合計	1,343	1,689
新株予約権	1,181	1,143
純資産合計	5,266,384	6,762,730
負債純資産合計	30,925,758	40,024,217

## (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 2021年12月1日 至 2022年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年8月31日)
売上高	26,469,022	26,104,152
売上原価	21,753,461	21,669,505
売上総利益	4,715,560	4,434,647
販売費及び一般管理費	3,221,271	3,766,136
営業利益	1,494,289	668,511
営業外収益		
受取利息	335	91
受取配当金	19,058	78,897
不動産取得税還付金	53,215	63,065
その他	27,990	34,289
営業外収益合計	100,599	176,344
営業外費用		
支払利息	158,953	220,680
社債利息	2,013	2,496
株式公開費用	—	10,665
融資手数料	5,870	97,262
その他	14,328	24,285
営業外費用合計	181,165	355,390
経常利益	1,413,723	489,465
特別利益		
固定資産売却益	27	—
保険解約益	—	97,662
資産除去債務戻入益	—	755
新株予約権戻入益	—	19
特別利益合計	27	98,437
特別損失		
固定資産除却損	1,440	7,519
特別損失合計	1,440	7,519
税金等調整前四半期純利益	1,412,309	580,382
法人税等	561,879	276,190
四半期純利益	850,430	304,191
親会社株主に帰属する四半期純利益	850,430	304,191



## 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 2021年12月1日 至 2022年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年8月31日)
四半期純利益	850,430	304,191
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	273	345
その他の包括利益合計	273	345
四半期包括利益	850,703	304,537
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	850,703	304,537
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、437,700株増加しております。

また、新株予約権の行使により当第3四半期連結累計期間において、発行済株式数の総数は4,154,251株となっております。

この結果、資本金が595,923千円、資本準備金が595,923千円増加し、当第3四半期連結会計期間末において、資本金が695,923千円、資本剰余金が1,120,517千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、252,225千円、第2四半期連結会計期間において、61,361千円を振替えております。なお、当四半期末残高は26,826千円であります。

(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。

(表示方法の変更)

前第3四半期連結累計期間において、「営業外費用」の「その他」に含めて表示しておりました「融資手数料」は、金額の重要性が増したため、当第3四半期連結累計期間より区分掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前第3四半期連結累計期間の四半期連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前第3四半期連結累計期間の四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書において、「営業外費用」の「その他」に表示していた20,198千円は、「融資手数料」5,870千円、「その他」14,328千円として組替えております。

(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。

(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 2021年12月1日 至 2022年8月31日)

(単位：千円)

	KAITRY事業
中古住宅再生	19,380,694
戸建住宅	6,683,092
その他	317,652
顧客との契約から生じる収益	26,381,440
その他の収益	87,582
外部顧客への売上高	26,469,022

当第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