



2024年11月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2024年4月12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 2024年4月12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. 2024年11月期第1四半期の連結業績(2023年12月1日~2024年2月29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1四半期	7,634	12.1	△48	—	△123	—	△112	—
2023年11月期第1四半期	6,809	—	△76	—	△55	—	1	—

(注) 包括利益 2024年11月期第1四半期 △112百万円(—%) 2023年11月期第1四半期 1百万円(—%)

	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
2024年11月期第1四半期	△27.48	—
2023年11月期第1四半期	0.31	0.30

(注) 1. 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ー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出しております。

2. 2024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、潜在株式は存在するものの、1株当たり四半期純損失であるため記載していません。

(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1四半期	37,828	6,720	17.8
2023年11月期	38,075	7,120	18.7

(参考) 自己資本 2024年11月期第1四半期 6,719百万円 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	—	—	—	—	—
2024年11月期(予想)	—	0.00	—	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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数(四半期累計)

2024年11月期1Q	4,154,251株	2023年11月期	4,154,251株
2024年11月期1Q	85,000株	2023年11月期	—株
2024年11月期1Q	4,111,284株	2023年11月期1Q	4,071,591株

※ 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)	8
(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(2023年12月1日～2024年2月29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。

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、2023年12月から2024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346件(4.0%)の増加となりました。また、同期間の月末時点平均在庫件数は前年同期比2,868件(6.4%)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(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、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1四半期連結累計期間における売上高は7,634,215千円(前年同期比112.1%)、営業損失は48,534千円(前年同期は76,811千円の営業損失)、経常損失は123,049千円(前年同期は55,880千円の経常損失)、親会社株主に帰属する四半期純損失は112,985千円(前年同期は1,263千円の親会社株主に帰属する四半期純利益)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272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246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6,237,690千円(前年同期比115.4%)、営業利益は23,502千円(前年同期比20.3%)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40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1,388,074千円(前年同期比99.2%)、営業損失は38,445千円(前年同期は107,890千円の営業損失)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37,828,873千円となり、前連結会計年度末に比べ246,169千円減少致しました。これは主に、販売用不動産が1,852,194千円増加した一方で、現金及び預金が1,646,042千円、仕掛販売用不動産が510,246千円、のれんが44,046千円減少したこと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31,108,287千円となり、前連結会計年度末に比べ153,680千円増加致しました。これは主に、短期借入金が1,198,317千円増加した一方で、買掛金が633,763千円、未払法人税等が122,302千円、未成工事受入金が124,109千円減少したこと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6,720,585千円となり、前連結会計年度末に比べ399,850千円減少致しました。これは主に、資本剰余金の配当により186,941千円、自己株式の取得により99,960千円、親会社株主に帰属する四半期純損失の計上により112,985千円減少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、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1四半期連結会計期間 (2024年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,763,086	4,117,043
売掛金	36,238	45,474
完成工事未収入金	16,354	10,028
販売用不動産	23,281,670	25,133,864
仕掛販売用不動産	3,879,920	3,369,673
未成工事支出金	537,750	493,395
原材料及び貯蔵品	13,222	13,145
その他	1,420,235	1,572,594
流動資産合計	34,948,477	34,755,219
固定資産		
有形固定資産	1,335,182	1,304,678
無形固定資産		
のれん	1,190,988	1,146,941
その他	44,118	38,672
無形固定資産合計	1,235,106	1,185,614
投資その他の資産	556,276	583,360
固定資産合計	3,126,564	3,073,653
資産合計	38,075,042	37,828,873

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年11月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年2月29日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,578,539	944,775
短期借入金	18,964,155	20,162,473
1年内償還予定の社債	538,000	532,000
1年内返済予定の長期借入金	1,905,515	1,692,923
未払法人税等	143,199	20,897
未成工事受入金	1,036,944	912,835
賞与引当金	—	92,271
その他	666,341	496,028
流動負債合計	24,832,695	24,854,205
固定負債		
社債	980,000	901,000
長期借入金	4,968,110	5,179,012
役員退職慰労引当金	20,000	20,000
退職給付に係る負債	29,410	29,455
その他	124,390	124,614
固定負債合計	6,121,910	6,254,081
負債合計	30,954,606	31,108,287
純資産の部		
株主資本		
資本金	695,923	695,923
資本剰余金	1,120,517	933,576
利益剰余金	5,300,931	5,187,946
自己株式	—	△99,960
株主資本合計	7,117,372	6,717,485
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	2,000
その他の包括利益累計額合計	1,963	2,000
新株予約権	1,100	1,100
純資産合計	7,120,436	6,720,585
負債純資産合計	38,075,042	37,828,873

(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)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年2月29日)
売上高	6,809,053	7,634,215
売上原価	5,640,878	6,385,563
売上総利益	1,168,174	1,248,652
販売費及び一般管理費	1,244,985	1,297,186
営業損失(△)	△76,811	△48,534
営業外収益		
受取利息	29	85
受取配当金	78,000	—
不動産取得税還付金	25,321	15,678
その他	4,275	6,503
営業外収益合計	107,627	22,267
営業外費用		
支払利息	67,724	89,073
社債利息	564	973
株式公開費用	10,665	—
その他	7,741	6,734
営業外費用合計	86,696	96,781
経常損失(△)	△55,880	△123,049
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又は税金等調整前四半期純損失(△)	41,298	△123,049
法人税等	40,034	△10,063
四半期純利益又は四半期純損失(△)	1,263	△112,985
親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	1,263	△112,985

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)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年2月29日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	1,263	△112,985
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	239	36
その他の包括利益合計	239	36
四半期包括利益	1,503	△112,948
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,503	△112,948
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)

(自己株式の取得)

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日に自己株式を85,000株取得しております。

(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、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24,262千円を振替えております。

(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

当第1四半期連結累計期間(自 2023年12月1日 至 2024年2月29日)

(単位：千円)

	KAITRY事業
中古住宅再生	6,229,781
戸建住宅	1,206,042
その他	124,348
顧客との契約から生じる収益	7,560,172
その他の収益	74,042
外部顧客への売上高	7,634,215