



2024年11月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2024年7月12日

東

上場会社名 株式会社property technologies 上場取引所
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7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 : 有 (機関投資家向け、個人投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2024年11月期第2四半期の連結業績(2023年12月1日~2024年5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2四半期	19,004	1.9	280	△56.6	142	△76.3	20	△94.8
2023年11月期第2四半期	18,642	—	646	—	601	—	398	—

(注) 包括利益 2024年11月期第2四半期 20百万円(△94.8%) 2023年11月期第2四半期 398百万円(—%)

	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2四半期	5.01	4.96
2023年11月期第2四半期	96.83	93.87

(注) 1. 2022年11月期第2四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、2023年11月期第2四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2四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2四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) 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2四半期	35,696	6,857	19.2
2023年11月期	38,075	7,120	18.7

(参考) 自己資本 2024年11月期第2四半期 6,856百万円 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10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 2 Q	4,154,251株	2023年11月期	4,154,251株
2024年11月期 2 Q	73,000株	2023年11月期	一株
2024年11月期 2 Q	4,094,153株	2023年11月期 2 Q	4,112,162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	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2四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	7
第2四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	10
(追加情報)	10
(セグメント情報等)	10
(収益認識関係)	11

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2四半期連結累計期間(2023年12月1日～2024年5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2四半期連結累計期間中に4行社、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(東日本レインズ)によると、2023年12月から2024年5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1,119件(6.3%)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176件(0.4%)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。

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2四半期連結累計期間における売上高は19,004,128千円、営業利益は280,652千円、経常利益は142,378千円、親会社株主に帰属する四半期純利益は20,530千円となりました。

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2四半期連結累計期間においては553件となり、物件販売件数は当第2四半期連結累計期間においては619件となりました。この結果、当第2四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15,695,315千円、営業利益は339,954千円となりました。

[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2四半期連結累計期間においては99件となりました。この結果、当第2四半期連結累計期間における合算の売上高は3,292,113千円、営業損失は4,427千円となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第2四半期連結会計期間末における資産合計は35,696,646千円となり、前連結会計年度末に比べ2,378,395千円減少致しました。これは主に、現金及び預金が899,477千円、販売用不動産が199,431千円、仕掛販売用不動産が468,316千円、のれんが88,092千円減少した等によるものであります。

(負債)

当第2四半期連結会計期間末における負債合計は28,838,944千円となり、前連結会計年度末に比べ2,115,661千円減少致しました。これは主に、短期借入金が891,081千円、買掛金が586,770千円、長期借入金(1年以内返済予定を含む)が441,179千円、社債(1年内返済予定を含む)が149,000千円減少した等によるものであります。

(純資産)

当第2四半期連結会計期間末における純資産合計は6,857,702千円となり、前連結会計年度末に比べ262,734千円減少致しました。これは主に、配当金の支払により資本剰余金が186,617千円減少したこと、自己株式の取得及び処分により自己株式が85,848千円増加したこと等によるものであります。

当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物(以下「資金」といいます)の残高は4,220,238千円と、前連結会計年度末に比べて904,778千円の減少となりました。

当第2四半期連結累計期間における各活動によるキャッシュ・フローの状況は以下のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により獲得した資金は、950,480千円となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益134,390千円を計上したこと、販売用不動産の減少223,762千円、仕掛販売用不動産の減少468,316千円、法人税等の支払額127,601千円、法人税等の還付額154,254千円などによるものです。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により使用した資金は、60,984千円となりました。これは主に、定期預金の預入による支出5,300千円、有形固定資産の取得による支出55,940千円などによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により使用した資金は、1,794,274千円となりました。これは主に、配当金の支払額186,617千円、短期借入金の返済891,081千円、長期借入金の借入943,000千円、長期借入金の返済1,384,179千円、自己株式の取得99,960千円などによるものです。

(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2四半期連結会計期間 (2024年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,763,086	4,863,608
売掛金	36,238	48,889
完成工事未収入金	16,354	26,299
販売用不動産	23,281,670	23,082,239
仕掛販売用不動産	3,879,920	3,411,603
未成工事支出金	537,750	486,515
原材料及び貯蔵品	13,222	15,591
その他	1,420,235	769,827
流動資産合計	34,948,477	32,704,576
固定資産		
有形固定資産	1,335,182	1,302,149
無形固定資産		
のれん	1,190,988	1,102,895
その他	44,118	33,226
無形固定資産合計	1,235,106	1,136,122
投資その他の資産	556,276	553,798
固定資産合計	3,126,564	2,992,069
資産合計	38,075,042	35,696,646

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年11月30日)	当第2四半期連結会計期間 (2024年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,578,539	991,769
短期借入金	18,964,155	18,073,074
1年内償還予定の社債	538,000	468,000
1年内返済予定の長期借入金	1,905,515	1,640,646
未払法人税等	143,199	122,424
未成工事受入金	1,036,944	1,103,778
賞与引当金	—	83,318
その他	666,341	487,761
流動負債合計	24,832,695	22,970,772
固定負債		
社債	980,000	901,000
長期借入金	4,968,110	4,791,800
役員退職慰労引当金	20,000	20,000
退職給付に係る負債	29,410	31,040
その他	124,390	124,331
固定負債合計	6,121,910	5,868,171
負債合計	30,954,606	28,838,944
純資産の部		
株主資本		
資本金	695,923	695,923
資本剰余金	1,120,517	923,137
利益剰余金	5,300,931	5,321,462
自己株式	—	△85,848
株主資本合計	7,117,372	6,854,675
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	1,999
その他の包括利益累計額合計	1,963	1,999
新株予約権	1,100	1,026
純資産合計	7,120,436	6,857,702
負債純資産合計	38,075,042	35,696,646

(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2四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)
売上高	18,642,237	19,004,128
売上原価	15,453,579	16,071,770
売上総利益	3,188,658	2,932,358
販売費及び一般管理費	2,542,170	2,651,705
営業利益	646,488	280,652
営業外収益		
受取利息	36	650
受取配当金	78,000	—
不動産取得税還付金	44,419	37,054
補助金収入	11,401	16,179
その他	13,564	17,480
営業外収益合計	147,421	71,364
営業外費用		
支払利息	141,992	179,959
社債利息	1,292	2,875
株式公開費用	10,665	—
その他	38,569	26,804
営業外費用合計	192,519	209,638
経常利益	601,390	142,378
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	739	7,988
特別損失合計	739	7,988
税金等調整前四半期純利益	698,313	134,390
法人税等	300,113	113,859
四半期純利益	398,200	20,530
親会社株主に帰属する四半期純利益	398,200	20,530

四半期連結包括利益計算書

第2四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)
四半期純利益	398,200	20,530
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	275	36
その他の包括利益合計	275	36
四半期包括利益	398,475	20,567
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	398,475	20,567
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	698,313	134,390
減価償却費	51,350	52,203
のれん償却額	88,092	88,092
賞与引当金の増減額 (△は減少)	68,680	83,318
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△1,550	1,630
受取利息及び受取配当金	△78,036	△650
支払利息及び社債利息	143,284	182,834
株式公開費用	10,665	—
保険解約益	△97,662	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△2,511	△22,596
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△3,263,928	223,762
仕掛販売用不動産の増減額 (△は増加)	△428,048	468,316
未成工事支出金の増減額 (△は増加)	△104,955	51,234
仕入債務の増減額 (△は減少)	△243,011	△586,769
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	64,273	66,833
その他	69,105	356,928
小計	△3,025,938	1,099,528
利息及び配当金の受取額	78,036	545
保険解約返戻金の受取額	73,710	—
利息の支払額	△161,818	△176,245
法人税等の支払額	△643,500	△127,601
法人税等の還付額	119,861	154,254
営業活動によるキャッシュ・フロー	△3,559,647	950,480
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△50,069	△5,300
定期預金の払戻による収入	50,068	—
有形固定資産の取得による支出	△336,067	△55,940
無形固定資産の取得による支出	△4,090	—
その他	33,721	257
投資活動によるキャッシュ・フロー	△306,436	△60,984

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	3,442,543	△891,081
長期借入れによる収入	1,744,500	943,000
長期借入金の返済による支出	△1,780,264	△1,384,179
自己株式の取得による支出	—	△99,960
自己株式の処分による収入	—	3,600
社債の発行による収入	200,000	100,000
社債の償還による支出	△289,000	△249,000
株式の発行による収入	1,187,917	—
株式公開費用の支出	△12,955	—
配当金の支払額	—	△186,617
その他	△46,109	△30,037
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,446,631	△1,794,274
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	580,547	△904,778
現金及び現金同等物の期首残高	5,735,819	5,125,016
現金及び現金同等物の四半期末残高	6,316,366	4,220,238

(4) 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85,000株を取得し自己株式が99,960千円増加しております。

(自己株式の処分)

当社は2024年4月1日に第1回新株予約権の行使による払込みを受け自己株式12,000株を処分し、資本剰余金が10,438千円、自己株式が14,112千円減少しております。

この結果、当第2四半期連結会計期間末において、資本剰余金が923,137千円、自己株式が85,848千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2四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2四半期末残高は、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 (カイトリー) 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（カイトリー）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2四半期連結累計期間(自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)

(単位：千円)

	KAITRY（カイトリー）事業
中古住宅再生	14,730,277
戸建住宅	3,597,948
その他	240,249
顧客との契約から生じる収益	18,568,475
その他の収益	73,762
外部顧客への売上高	18,642,237

当第2四半期連結累計期間(自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)

(単位：千円)

	KAITRY（カイトリー）事業
中古住宅再生	15,583,025
戸建住宅	2,966,755
その他	288,447
顧客との契約から生じる収益	18,838,227
その他の収益	165,901
外部顧客への売上高	19,004,128