



## 2023年11月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2023年7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7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 : 有 (機関投資家向け、個人投資家向け)  
 (百万円未満切捨て)

## 1. 2023年11月期第2四半期の連結業績(2022年12月1日~2023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	%
2023年11月期第2四半期	18,642	—	646	—	601	—	398	—
2022年11月期第2四半期	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 包括利益 2023年11月期第2四半期 398百万円(—%) 2022年11月期第2四半期 一百万円(—%)

	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2四半期	96.83	93.87
2022年11月期第2四半期	—	—

(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、2022年11月期第2四半期の数値及び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2四半期	35,377	6,852	19.4
2022年11月期	30,925	5,266	17.0

(参考) 自己資本 2023年11月期第2四半期 6,851百万円 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)	—	—	—	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 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10ページ「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(4) 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 2 Q	4,151,851株	2022年11月期	3,714,151株
2023年11月期 2 Q	一株	2022年11月期	一株
2023年11月期 2 Q	4,112,162株	2022年11月期 2 Q	一株

- 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2四半期については、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2四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	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)	11
(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(2022年12月1日～2023年5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拡大防止のための行動制限が緩和されたことから、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、依然として景気の先行きは不透明な状況が続いております。

当社グループは、「誰もが」「いつでも」「何度でも」「気軽に」住み替えす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。

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。

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374件(2.1%)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7,491件(20.3%)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月に京都支店を開設し、同支店を含む全国主要都市(14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18,642,237千円、営業利益は646,488千円、経常利益は601,390千円、親会社株主に帰属する四半期純利益は398,200千円となりました。

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720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516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14,895,172千円、営業利益は734,265千円となりました。

#### [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125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3,736,959千円、営業損失は23,531千円となりました。

## (2) 財政状態に関する説明

### ①資産、負債及び純資産の状況

#### (資産)

当第2四半期連結会計期間末における資産合計は35,377,085千円となり、前連結会計年度末に比べ4,451,326千円増加致しました。これは主に、現金及び預金が580,548千円、販売用不動産が3,577,515千円、仕掛販売用不動産が428,048千円増加した一方で、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28,524,307千円となり、前連結会計年度末に比べ2,864,933千円増加致しました。これは主に、短期借入金が3,442,543千円、未成工事受入金が64,273千円増加した一方で、未払法人税等が204,873千円、長期借入金(1年以内返済予定を含む)が35,764千円、社債(1年内返済予定を含む)が89,000千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6,852,778千円となり、前連結会計年度末に比べ1,586,393千円増加致しました。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398,200千円増加したことによるものであります。

### ②キャッシュ・フローの状況

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6,316,366千円と、前連結会計年度末に比べて580,547千円の増加となりました。

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)

営業活動により使用した資金は、3,559,647千円となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益698,313千円を計上したこと、販売用不動産の増減額3,263,928千円、仕掛販売用不動産の増減額428,048千円、法人税等の支払額523,638千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、306,436千円となりました。これは主に、定期預金の預入による支出50,069千円、定期預金の払戻による収入50,068千円、有形固定資産の取得による支出336,067千円、保険積立金の解約による収入50,757千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)

財務活動により獲得した資金は、4,446,631千円となりました。これは主に、株式の発行による収入1,187,917千円、短期借入金の純増減額3,442,543千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、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 (2022年11月30日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年5月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	6,365,888	6,946,436
売掛金	44,134	38,281
完成工事未収入金	19,237	27,602
販売用不動産	14,820,964	18,398,480
仕掛販売用不動産	4,718,175	5,146,223
未成工事支出金	662,748	767,703
原材料及び貯蔵品	17,008	13,464
その他	1,115,636	1,021,946
流動資産合計	27,763,793	32,360,139
固定資産		
有形固定資産	1,221,157	1,193,320
無形固定資産		
のれん	1,367,172	1,279,080
その他	62,645	55,284
無形固定資産合計	1,429,818	1,334,364
投資その他の資産	510,988	489,260
固定資産合計	3,161,965	3,016,946
資産合計	30,925,758	35,377,085

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年11月30日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年5月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	1,537,968	1,294,957
短期借入金	15,354,476	18,797,019
1年内償還予定の社債	478,000	426,000
1年内返済予定の長期借入金	1,435,559	1,579,000
未払法人税等	517,817	312,943
未成工事受入金	1,251,689	1,315,963
賞与引当金	16,100	84,780
その他	558,358	419,531
流動負債合計	21,149,969	24,230,195
固定負債		
社債	838,000	801,000
長期借入金	3,405,993	3,226,788
役員退職慰労引当金	185,000	185,000
退職給付に係る負債	46,380	44,830
その他	34,032	36,493
固定負債合計	4,509,405	4,294,111
負債合計	25,659,374	28,524,307
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	5,037,464
株主資本合計	5,263,858	6,849,977
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	1,619
その他の包括利益累計額合計	1,343	1,619
新株予約権	1,181	1,181
純資産合計	5,266,384	6,852,778
負債純資産合計	30,925,758	35,377,085

## (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)

	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)
売上高	18,642,237
売上原価	15,453,579
売上総利益	3,188,658
販売費及び一般管理費	2,542,170
営業利益	646,488
営業外収益	
受取利息	36
受取配当金	78,000
不動産取得税還付金	44,419
その他	24,966
営業外収益合計	147,421
営業外費用	
支払利息	141,992
社債利息	1,292
株式公開費用	10,665
その他	38,569
営業外費用合計	192,519
経常利益	601,390
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
特別損失合計	739
税金等調整前四半期純利益	698,313
法人税等	300,113
四半期純利益	398,200
親会社株主に帰属する四半期純利益	398,200



## 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)

	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)
四半期純利益	398,200
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	275
その他の包括利益合計	275
四半期包括利益	398,475
(内訳)	
親会社株主に係る四半期包括利益	398,475
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)
	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	
税金等調整前四半期純利益	698,313
減価償却費	51,350
のれん償却額	88,092
賞与引当金の増減額(△は減少)	68,680
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	△1,550
受取利息及び受取配当金	△78,036
支払利息及び社債利息	143,284
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
販売用不動産の増減額(△は増加)	△3,263,928
仕掛販売用不動産の増減額(△は増加)	△428,048
未成工事支出金の増減額(△は増加)	△104,955
仕入債務の増減額(△は減少)	△243,011
未成工事受入金の増減額(△は減少)	64,273
その他	69,105
小計	△3,025,938
利息及び配当金の受取額	78,036
保険解約返戻金の受取額	73,710
利息の支払額	△161,818
法人税等の支払額	△523,638
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△3,559,647</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	
定期預金の預入による支出	△50,069
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
無形固定資産の取得による支出	△4,090
保険積立金の解約による収入	50,757
その他	△17,035
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△306,436</b>

(単位：千円)

当第2四半期連結累計期間  
(自 2022年12月1日  
至 2023年5月31日)

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
長期借入れによる収入	1,744,500
長期借入金の返済による支出	△1,780,264
社債の発行による収入	200,000
社債の償還による支出	△289,000
株式の発行による収入	1,187,917
株式公開費用の支出	△12,955
その他	△46,109
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,446,631
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	580,547
現金及び現金同等物の期首残高	5,735,819
現金及び現金同等物の四半期末残高	6,316,366

(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)

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2四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、当第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45,536千円です。

(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