



2025年11月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年7月15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 https://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
 半期報告書提出予定日 2025年7月15日 配当支払開始予定日 —
 決算補足説明資料作成の有無 : 有
 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. 2025年11月期第2四半期（中間期）の連結業績（2024年12月1日～2025年5月31日）

（1）連結経営成績（累計）（%表示は、対前年中間期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年11月期中間期	24,202	27.4	1,077	284.0	897	530.3	545	—
2024年11月期中間期	19,004	1.9	280	△56.6	142	△76.3	20	△94.8

（注）包括利益 2025年11月期中間期 545百万円（—%） 2024年11月期中間期 20百万円（△94.8%）

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2025年11月期中間期	133.15	132.31
2024年11月期中間期	5.01	4.96

（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	%
2025年11月期中間期	40,875	7,838	19.2
2024年11月期	40,791	7,477	18.3

（参考）自己資本 2025年11月期中間期 7,837百万円 2024年11月期 7,476百万円

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
2024年11月期	—	0.00	—	45.00	45.00
2025年11月期	—	0.00	—	—	—
2025年11月期（予想）	—	—	—	15.00	15.00

（注）1. 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

2. 当社は、2025年8月1日を効力発生日として、普通株式1株につき3株の割合で株式分割を行う予定です。2025年11月期（予想）の1株当たり期末配当金については、当該株式分割の影響を考慮した金額を記載しています。なお、株式分割を考慮しない場合の2025年11月期（予想）の期末配当金は45円、年間配当金は45円となります。

3. 2025年11月期の連結業績予想（2024年12月1日～2025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	46,000	10.5	1,640	20.4	1,230	20.7	730	15.0	59.40

(注) 1. 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

2. 当社は、2025年8月1日を効力発生日として、普通株式1株につき3株の割合で株式分割を行う予定です。2025年11月期の連結業績予想における通期の1株当たり当期純利益については、当該株式分割の影響を考慮しています。なお、当該株式分割を考慮しない場合の1株当たり当期純利益は178円21銭となります。

※ 注記事項

(1) 当中間期における連結範囲の重要な変更 : 無
新規 一社（社名）、除外 一社（社名）

(2) 中間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. 中間連結財務諸表及び主な注記(3) 中間連結財務諸表に関する注記事項(中間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（中間期）

2025年11月期中間期	4,154,251株	2024年11月期	4,154,251株
2025年11月期中間期	58,000株	2024年11月期	58,000株
2025年11月期中間期	4,096,251株	2024年11月期中間期	4,094,153株

※ 第2四半期（中間期）決算短信は公認会計士又は監査法人の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. 中間連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 中間連結貸借対照表	4
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	6
中間連結損益計算書	6
中間連結包括利益計算書	7
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 中間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
(中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	10
(セグメント情報等)	10
(収益認識関係)	11
(重要な後発事象)	12

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

当中間連結会計期間(2024年12月1日～2025年5月31日)におけるわが国経済は、企業収益改善傾向のもと設備投資の堅調推移や雇用の改善等、緩やかな回復基調で推移しました。一方で、物価上昇の継続による消費マインドの低下、各国の通商政策等の不確実性の影響、金融資本市場の動向等に注意を要する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(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、金融機関向け業務効率化・高度化ソリューション『KAITRY finance』の延べ導入先は8行社に至っております。

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、2024年12月から2025年5月における首都圏中古マンションの成約件数が23,334件(前年同期比+4,426件)となりました。一方で、同期間の月末時点平均在庫件数は44,656件(前年同期比△1,942件)となりました。

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。

この結果、当中間連結会計期間における売上高は24,202,961千円(前年同期比127.4%)、営業利益は1,077,802千円(前年同期比384.0%)、経常利益は897,315千円(前年同期比630.2%)、親会社株主に帰属する中間純利益は545,423千円(前年同期は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サンコーホーム、株式会社ファースト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)]

当中間連結会計期間においてスタンダードマンションとプレミアムマンションを合算した物件仕入額は14,814,518千円となり、同物件販売額は17,937,818千円となりました。また、当中間連結会計期間において一棟物件等開発案件の販売が2,875,373千円ありました。この結果、当中間連結会計期間における株式会社ホームネットの売上高は21,308,439千円(前年同期比135.8%)、営業利益は1,171,213千円(前年同期比344.5%)となりました。

[株式会社サンコーホーム、株式会社ファーストホーム(戸建住宅)]

主に戸建住宅を扱う2社の合計引渡件数は、当中間連結会計期間において89件となりました。この結果、当中間連結会計期間における合算の売上高は2,871,226千円(前年同期比87.2%)、営業損失は70,759千円(前年同期は4,427千円の営業損失)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当中間連結会計期間末における資産合計は40,875,587千円となり、前連結会計年度末に比べ83,631千円増加致しました。これは主に、販売用不動産が2,434,981千円増加した一方で、営業投資有価証券が2,301,980千円、のれんが52,041千円減少した等によるものであります。

(負債)

当中間連結会計期間末における負債合計は33,037,120千円となり、前連結会計年度末に比べ277,719千円減少致しました。これは主に、未成工事受入金が672,047千円、短期借入金が463,083千円増加した一方で、買掛金が420,012千円、長期借入金(1年以内返済予定を含む)が1,083,615千円減少した等によるものであります。

(純資産)

当中間連結会計期間末における純資産合計は7,838,466千円となり、前連結会計年度末に比べ361,350千円増加致しました。これは主に、親会社株主に帰属する中間純利益の計上に伴う利益剰余金が545,423千円増加した一方で、配当金の支払いにより利益剰余金が184,331千円減少した等によるものであります。

当中間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4,049,444千円と、前連結会計年度末に比べて265,833千円の減少となりました。

当中間連結会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、755,468千円となりました。これは主に、税金等調整前中間純利益897,687千円、販売用不動産の増加2,434,981千円、営業投資有価証券の減少2,301,980千円などによるものであります。

(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、70,010千円となりました。これは主に、投資有価証券の取得による支出50,000千円、無形固定資産の取得による支出12,735千円、有形固定資産の取得による支出9,376千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、951,290千円となりました。これは主に、配当金の支払額183,553千円、短期借入金の純増加額463,083千円、長期借入金の借入315,122千円、長期借入金の返済1,398,737千円など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、2025年1月14日の「2024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. 中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 中間連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年11月30日)	当中間連結会計期間 (2025年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,961,127	4,693,021
売掛金	39,138	43,185
完成工事未収入金	15,486	10,581
販売用不動産	23,762,725	26,197,706
仕掛販売用不動産	5,184,937	5,370,728
未成工事支出金	437,553	769,746
原材料及び貯蔵品	12,777	10,508
営業投資有価証券	2,301,980	—
その他	1,176,469	889,724
流動資産合計	37,892,194	37,985,202
固定資産		
有形固定資産	1,264,060	1,236,420
無形固定資産		
のれん	1,014,803	962,762
その他	22,334	26,852
無形固定資産合計	1,037,138	989,614
投資その他の資産合計	598,563	664,350
固定資産合計	2,899,761	2,890,385
資産合計	40,791,956	40,875,587

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年11月30日)	当中間連結会計期間 (2025年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,492,409	1,072,397
短期借入金	22,541,359	23,004,443
1年内償還予定の社債	472,000	442,000
1年内返済予定の長期借入金	1,628,348	1,667,062
未払法人税等	175,496	372,667
未成工事受入金	853,358	1,525,405
その他	690,313	692,272
流動負債合計	27,853,285	28,776,247
固定負債		
社債	1,148,000	1,067,000
長期借入金	4,136,193	3,013,864
役員退職慰労引当金	20,000	20,000
退職給付に係る負債	33,120	33,840
その他	124,241	126,168
固定負債合計	5,461,554	4,260,872
負債合計	33,314,839	33,037,120
純資産の部		
株主資本		
資本金	300,000	300,000
資本剰余金	1,305,985	1,305,985
利益剰余金	5,936,498	6,297,590
自己株式	△68,208	△68,208
株主資本合計	7,474,275	7,835,368
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,933	2,345
その他の包括利益累計額合計	1,933	2,345
新株予約権	906	753
純資産合計	7,477,116	7,838,466
負債純資産合計	40,791,956	40,875,587

(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書

中間連結損益計算書

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)
売上高	19,004,128	24,202,961
売上原価	16,071,770	20,431,124
売上総利益	2,932,358	3,771,836
販売費及び一般管理費	2,651,705	2,694,034
営業利益	280,652	1,077,802
営業外収益		
受取利息	650	2,323
受取配当金	—	16
不動産取得税還付金	37,054	53,270
補助金収入	16,179	3,131
その他	17,480	11,485
営業外収益合計	71,364	70,227
営業外費用		
支払利息	179,959	224,333
社債利息	2,875	4,571
その他	26,804	21,809
営業外費用合計	209,638	250,714
経常利益	142,378	897,315
特別利益		
固定資産売却益	—	218
新株予約権戻入益	—	153
特別利益合計	—	372
特別損失		
固定資産除却損	7,988	—
特別損失合計	7,988	—
税金等調整前中間純利益	134,390	897,687
法人税等	113,859	352,263
中間純利益	20,530	545,423
親会社株主に帰属する中間純利益	20,530	545,423

中間連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)
中間純利益	20,530	545,423
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	36	411
その他の包括利益合計	36	411
中間包括利益	20,567	545,835
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	20,567	545,835
非支配株主に係る中間包括利益	—	—

(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	134,390	897,687
減価償却費	52,203	45,955
のれん償却額	88,092	52,041
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	1,630	720
受取利息及び受取配当金	△650	△2,339
支払利息及び社債利息	182,834	228,904
有形固定資産売却損益 (△は益)	—	△218
新株予約権戻入益	—	△153
売上債権の増減額 (△は増加)	△22,596	857
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	—	2,301,980
販売用不動産の増減額 (△は増加)	223,762	△2,434,981
仕掛販売用不動産の増減額 (△は増加)	468,316	△174,915
未成工事支出金の増減額 (△は増加)	51,234	△343,067
仕入債務の増減額 (△は減少)	△586,769	△420,012
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	66,833	672,047
その他	440,247	296,594
小計	1,099,528	1,121,099
利息及び配当金の受取額	545	2,227
利息の支払額	△176,245	△213,056
法人税等の支払額	△127,601	△157,569
法人税等の還付額	154,254	2,767
営業活動によるキャッシュ・フロー	950,480	755,468
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	△5,300	△27,260
定期預金の払戻による収入	—	29,540
有形固定資産の取得による支出	△55,940	△9,376
有形固定資産の売却による収入	112	218
無形固定資産の取得による支出	—	△12,735
投資有価証券の取得による支出	△58	△50,000
貸付金の回収による収入	—	319
その他	203	△717
投資活動によるキャッシュ・フロー	△60,984	△70,010

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年12月1日 至 2025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)	△891,081	463,083
長期借入れによる収入	943,000	315,122
長期借入金の返済による支出	△1,384,179	△1,398,737
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	100,000	186,213
社債の償還による支出	△249,000	△301,000
配当金の支払額	△186,617	△183,553
その他	△30,037	△32,419
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,794,274	△951,290
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△904,778	△265,833
現金及び現金同等物の期首残高	5,125,016	4,315,277
現金及び現金同等物の中間期末残高	4,220,238	4,049,444

(4) 中間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)

前中間連結会計期間(自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)

1 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2024年2月27日 定時株主総会	普通株式	186,941	45.00	2023年11月30日	2024年2月28日	その他 資本剰余金

2 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

3 株主資本の著しい変動

当社は2024年1月12日開催の取締役会決議に基づき、自己株式85,000株の取得を行いました。また、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株を処分しております。

この結果、当中間連結会計期間末において自己株式が85,848千円となっております。

当中間連結会計期間(自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)

1 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2025年2月27日 定時株主総会	普通株式	184,331	45.00	2024年11月30日	2025年2月28日	利益 剰余金

2 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

3 株主資本の著しい変動

該当事項はありません。

(中間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、当中間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、税引前中間純利益又は税引前中間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。

(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。

前中間連結会計期間(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

当中間連結会計期間(自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)

(単位：千円)

	KAITRY (カイトリー) 事業
中古住宅再生	18,235,412
戸建住宅	2,603,148
その他	275,715
顧客との契約から生じる収益	21,114,275
その他の収益	3,088,685
外部顧客への売上高	24,202,961

(注) その他の収益は、「収益認識に関する会計基準」の適用範囲外から生じた収益であります。

(重要な後発事象)

(自己株式の消却)

当社は、2025年7月15日開催の取締役会において、会社法第178条の規定に基づき、自己株式を消却することを決議いたしました。

1. 自己株式の消却を行う理由

株主還元の充実及び資本効率の向上を目的としております。

2. 自己株式消却に関する取締役会の決議内容

(1) 消却する株式の種類

当社普通株式

(2) 消却する株式の数

58,000株 (消却前の発行済株式総数 (自己株式を含む) に対する割合1.40%)

(3) 消却日

2025年7月30日

(4) 消却後の発行済株式総数

4,096,251株

(株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更)

当社は、2025年7月15日開催の取締役会において、株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更を行うことを決議いたしました。

1. 株式分割の目的

株式分割を実施し、当社株式の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、より投資しやすい環境を整え、投資家層の拡大を図ることを目的としております。

2. 株式分割の概要

(1) 分割の方法

2025年7月31日を基準日として、同日付の株主の所有する当社普通株式を、1株につき3株の割合をもって分割いたします。

(2) 株式分割により増加する株式数

①株式分割前の発行済株式総数	4,096,251株
②今回の分割により増加する株式数	8,192,502株
③株式分割後の発行済株式総数	12,288,753株
④株式分割後の発行可能株式総数	19,224,000株

(3) 分割の日程

①基準日公告日	2025年7月16日
②基準日	2025年7月31日
③効力発生日	2025年8月1日

(4) 1株当たり情報に及ぼす影響

当該株式分割が前連結会計年度の期首に行われたと仮定した場合の1株当たり情報は、以下のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)
1株当たり中間純利益	1円67銭	44円38銭
潜在株式調整後 1株当たり中間純利益	1円65銭	44円10銭

3. 定款の一部変更

(1) 変更の理由

上記の株式分割に伴い、会社法第184条第2項の規定に基づき、2025年8月1日を効力発生日として、当社定款の一部を変更いたします。

(2) 定款変更の内容

変更の内容は以下の通りであります。

(下線は変更部分)

変更前の定款	変更後の定款
(発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は 640万8000株とする。	(発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は <u>1922万4000株</u> とする。

(3) 変更の日程

定款一部変更の効力発生日 2025年8月1日