



2025年11月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2025年4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 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
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 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2025年11月期第1四半期の連結業績(2024年12月1日～2025年2月28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	%
2025年11月期第1四半期	10,343	35.5	418	—	336	—	190	—
2024年11月期第1四半期	7,634	12.1	△48	—	△123	—	△112	—

(注) 包括利益 2025年11月期第1四半期 190百万円(—%) 2024年11月期第1四半期 △112百万円(—%)

	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
2025年11月期第1四半期	46.49	46.42
2024年11月期第1四半期	△27.48	—

(注) 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おりません。

(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	%
2025年11月期第1四半期	39,591	7,483	18.9
2024年11月期	40,791	7,477	18.3

(参考) 自己資本 2025年11月期第1四半期 7,482百万円 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	—	—	—	—	—
2025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. 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	178.21

(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連結範囲の重要な変更 : 無
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)

2025年11月期 1 Q	4,154,251株	2024年11月期	4,154,251株
2025年11月期 1 Q	58,000株	2024年11月期	58,000株
2025年11月期 1 Q	4,096,251株	2024年11月期 1 Q	4,111,284株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数 (四半期累計)

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は : 無
監査法人によるレビュー

※ 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
(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
(セグメント情報等)	8
(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	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（2024年12月1日～2025年2月28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が堅調に推移し、ベースアップと賞与の増加から雇用者所得が伸び率を高めるなど、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者マインドの下振れや通商政策など米国政策動向による影響、金融資本市場の変動等に注意を要する状況となっております。

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や仲介会社取引ネットワークと、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。

当社グループでは上記事業内容を総称してKAITRY事業とし、単一セグメントで事業展開しておりますが、参考開示区分としてその内訳を、中古住宅再生と戸建住宅に分けて開示しております。

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）』では一般顧客からの直接仕入れに繋げるiBuyer（オンライン買取再販）機能も提供しております。更に、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ます。

なお、中古住宅流通市場の動向としては、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1,550件（17.2%）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1,977件（4.2%）の減少となりました。

当社グループでは、これらの市場環境を、消費者がより良いものを選好する傾向が強まっており、取り扱う商品・サービスの充実を図る必要性が増しているものと捉えて対応策を講じました。具体的には、全国主要都市15か所に展開する株式会社ホームネットにおいて、これまで取り扱ってきた商品の地域、価格帯、商品内容等のデータを拠点ごとに分析し、顧客ニーズに合った商品を扱う「厳選仕入」を徹底するとともに、より幅広いニーズに応えるべく既存の一次取得者向け中古区分マンション（「スタンダードマンション」と呼称）に加え、高価格帯の区分マンション（「プレミアムマンション」と呼称）の取扱いを進めました。

もう一方の主力事業である注文住宅の業績に関係する住宅業界の動向は、住宅ローン金利の上昇や、建設資材及び物流コストの上昇、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、当社グループで注文住宅を主に展開する2社とも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、既存施主顧客を中心としたリフォームに対するニーズへの対応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10,343,064千円（前年同期比135.5%）、営業利益は418,925千円（前年同期は48,534千円の営業損失）、経常利益は336,118千円（前年同期は123,049千円の経常損失）、親会社株主に帰属する四半期純利益は190,425千円（前年同期は112,985千円の親会社株主に帰属する四半期純損失）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）〕

当第1四半期連結累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5,388,545千円となり、同物件販売額は7,469,679千円となりました。また、当第1四半期連結累計期間において一棟物件等開発案件の販売が1,579,802千円ありました。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9,282,910千円（前年同期比148.8%）、営業利益は535,997千円（前年同期は23,502千円の営業利

益)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第1四半期連結累計期間において31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1,049,046千円(前年同期比75.6%)、営業損失は103,548千円(前年同期は38,445千円の営業損失)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39,591,716千円となり、前連結会計年度末に比べ1,200,239千円減少致しました。これは主に、仕掛販売用不動産が635,066千円増加した一方で、現金及び預金が1,249,749千円、営業投資有価証券が1,296,842千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32,108,337千円となり、前連結会計年度末に比べ1,206,502千円減少致しました。これは主に、未成工事受入金が375,806千円増加した一方で、買掛金が641,465千円、長期借入金が586,870千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7,483,379千円となり、前連結会計年度末に比べ6,263千円増加致しました。これは主に、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190,425千円増加した一方で、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、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. 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 (2024年11月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2025年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,961,127	3,711,378
売掛金	39,138	40,406
完成工事未収入金	15,486	6,722
販売用不動産	23,762,725	23,937,427
仕掛販売用不動産	5,184,937	5,820,003
未成工事支出金	437,553	729,248
原材料及び貯蔵品	12,777	9,075
営業投資有価証券	2,301,980	1,005,138
その他	1,176,469	1,460,698
流動資産合計	37,892,194	36,720,098
固定資産		
有形固定資産	1,264,060	1,252,619
無形固定資産		
のれん	1,014,803	988,782
その他	22,334	29,618
無形固定資産合計	1,037,138	1,018,401
投資その他の資産	598,563	600,597
固定資産合計	2,899,761	2,871,618
資産合計	40,791,956	39,591,716

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年11月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2025年2月28日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,492,409	850,943
短期借入金	22,541,359	22,391,562
1年内償還予定の社債	472,000	432,000
1年内返済予定の長期借入金	1,628,348	1,621,721
未払法人税等	175,496	178,246
未成工事受入金	853,358	1,229,164
その他	690,313	606,275
流動負債合計	27,853,285	27,309,914
固定負債		
社債	1,148,000	1,067,000
長期借入金	4,136,193	3,549,323
役員退職慰労引当金	20,000	20,000
退職給付に係る負債	33,120	32,815
その他	124,241	129,284
固定負債合計	5,461,554	4,798,422
負債合計	33,314,839	32,108,337
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	5,942,592
自己株式	△68,208	△68,208
株主資本合計	7,474,275	7,480,369
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	2,256
その他の包括利益累計額合計	1,933	2,256
新株予約権	906	753
純資産合計	7,477,116	7,483,379
負債純資産合計	40,791,956	39,591,716

(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 2023年12月1日 至 2024年2月29日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年2月28日)
売上高	7,634,215	10,343,064
売上原価	6,385,563	8,621,945
売上総利益	1,248,652	1,721,119
販売費及び一般管理費	1,297,186	1,302,193
営業利益又は営業損失(△)	△48,534	418,925
営業外収益		
受取利息	85	1,707
受取配当金	—	16
不動産取得税還付金	15,678	26,669
その他	6,503	7,373
営業外収益合計	22,267	35,766
営業外費用		
支払利息	89,073	110,042
社債利息	973	2,475
その他	6,734	6,055
営業外費用合計	96,781	118,573
経常利益又は経常損失(△)	△123,049	336,118
特別利益		
固定資産売却益	—	190
新株予約権戻入益	—	153
特別利益合計	—	344
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(△)	△123,049	336,462
法人税等	△10,063	146,037
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△112,985	190,425
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(△)	△112,985	190,425

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 2023年12月1日 至 2024年2月29日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年2月28日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△112,985	190,425
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	36	322
その他の包括利益合計	36	322
四半期包括利益	△112,948	190,747
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△112,948	190,747
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)

該当事項はありません。

(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。

(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。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期連結累計期間に係る減価償却費(のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。)及びのれんの償却額は、次のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年2月29日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年2月28日)
減価償却費	25,228千円	23,506千円
のれんの償却額	44,046 "	26,020 "

(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 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

当第1四半期連結累計期間(自 2024年12月1日 至 2025年2月28日)

(単位：千円)

	KAITRY事業
中古住宅再生	7,602,899
戸建住宅	934,271
その他	122,222
顧客との契約から生じる収益	8,659,393
その他の収益	1,683,670
外部顧客への売上高	10,343,064

(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。