



2025年11月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2025年10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3四半期の連結業績(2024年12月1日～2025年8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	%
2025年11月期第3四半期	36,071	29.6	1,544	256.8	1,274	503.9	780	—
2024年11月期第3四半期	27,835	6.6	432	△35.3	211	△56.9	48	△84.0

(注) 包括利益 2025年11月期第3四半期 781百万円(—%) 2024年11月期第3四半期 48百万円(△84.0%)

	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3四半期	63.48	63.10
2024年11月期第3四半期	3.98	3.95

(注) 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っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり四半期純利益及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益を算定しております。

(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	%
2025年11月期第3四半期	43,703	8,080	18.5
2024年11月期	40,791	7,477	18.3

(参考) 自己資本 2025年11月期第3四半期 8,080百万円 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)	—	—	—	25.00	25.00

(注) 1. 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有

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っております。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75円、年間配当金は75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)									
通期	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
	50,000	20.2	2,000	46.8	1,600	57.0	1,000	57.3	81.29

- (注) 1. 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有
2. 連結業績予想につきましては、本日(2025年10月14日)公表いたしました「連結業績予想の修正及び配当予想の修正(増配)に関するお知らせ」をご覧ください。
3. 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っております。2025年11月期の連結業績予想における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おります。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243円86銭となります。

※ 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 - 社(社名) 、除外 - 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3Q	12,356,253株	2024年11月期	12,462,753株
② 期末自己株式数	2025年11月期3Q	一株	2024年11月期	174,000株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2025年11月期3Q	12,302,302株	2024年11月期3Q	12,271,326株

(注) 当社は2025年8月1日を効力発生日として1株につき3株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「期末発行済株式数(自己株式を含む)」、「期末自己株式数」、「期中平均株式数(四半期累計)」を算出しております。

※ 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
四半期連結損益計算書	6
第3四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	7
第3四半期連結累計期間	7
(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)	9
(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	9
(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3四半期連結累計期間(2024年12月1日～2025年8月31日)におけるわが国経済は、各国の通商政策等の影響を受けて一部に弱めの動きが見られるものの、設備投資の堅調推移や雇用回復等により、緩やかな回復基調で推移いたしました。一方で、物価上昇による消費マインドの低下や食料品価格上昇による節約志向の継続、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視が必要で、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」住み替えすることの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っております。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(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』の延べ導入先は合計8行社に至り、銀行や信用金庫のみならず、信用保証会社への導入も進んでおります。

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、2024年12月から2025年8月における首都圏中古マンションの成約件数が35,165件(前年同期比127.1%)となりました。一方で、同期間の月末時点平均在庫件数は44,626件(前年同期比97.0%)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)にてデータベースに基づき顧客ニーズの強い地域、価格帯、商品内容等を分析しルール化した「厳選仕入」により、競争力の高い物件の供給に努めるとともに、在庫保有期間が長期化している物件の販売を強化することで保有在庫のリフレッシュを進めました。またポータルサイト『KAITRY(カイトリー)』の活用を促進し、仲介会社への情報提供機能を強化することで独自の仕入ルート拡充を図りました。加えて商品多様化の観点から『眺望マンション(独自基準を満たす眺望を資産価値と捉えて提供する都心高級マンション)』の取扱いを本格化し、仕入からリノベーション、販売までのフローを確立しました。2024年12月から2025年8月における販売契約額は29,343,663千円(前年同期比134.0%)で、順調な販売状況となっております。

一方、注文住宅の業績に關係する住宅業界の動向は、新設住宅着工数の前年割れが続くなど厳しい状況にあり、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や工期遅れ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、顧客との接点を増やすイベント開催等に注力し、売上・利益の確保に努めました。

以上の結果、当第3四半期連結累計期間における売上高は36,071,714千円(前年同期比129.6%)、営業利益は1,544,234千円(前年同期比356.8%)、経常利益は1,274,740千円(前年同期比603.9%)、親会社株主に帰属する四半期純利益は780,936千円(前年同期は48,788千円)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)〕

当第3四半期連結累計期間において物件仕入額は20,605,405千円となり、同物件販売額は27,545,576千円となりました。この結果、当第3四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31,127,285千円(前年同期比135.8%)、営業利益は1,568,504千円(前年同期比303.3%)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3四半期連結累計期間においては150件(前年同期比101.4%)となりました。この結果、当第3四半期連結累計期間における合算の売上高は4,904,061千円(前年同期比100.2%)、営業利益は7,897千円(前年同期比76.8%)となりました。なお、戸建住宅については、受注から竣工のタイミングにより2025年11月期においては、第4四半期連結会計期間に引渡しが集中しております。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第3四半期連結会計期間末における資産合計は43,703,898千円となり、前連結会計年度末に比べ2,911,942千円増加致しました。これは主に、販売用不動産が4,478,681千円、未成工事支出金が506,689千円、仕掛販売用不動産が418,651千円増加した一方、営業投資有価証券が2,301,980千円減少したこと等によるものであります。

(負債)

当第3四半期連結会計期間末における負債合計は35,623,109千円となり、前連結会計年度末に比べ2,308,269千円増加致しました。これは主に、短期借入金が2,904,367千円、未成工事受入金が1,166,701千円増加した一方、長期借入金(1年内返済予定を含む)が1,256,493千円、社債(1年内償還予定を含む)が312,000千円減少したこと等によるものであります。

(純資産)

当第3四半期連結会計期間末における純資産合計は8,080,789千円となり、前連結会計年度末に比べ603,672千円増加致しました。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い利益剰余金が780,936千円増加した一方で、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。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

当第3四半期連結累計期間の業績を踏まえ、2025年11月期の通期連結業績予想(2025年1月14日公表)及び期末配当予想(2025年1月14日公表)を修正しております。

詳細につきましては、本日(2025年10月14日)公表いたしました「連結業績予想の修正及び配当予想の修正(増配)に関するお知らせ」をご覧ください。

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3四半期連結会計期間 (2025年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,961,127	4,950,371
売掛金	39,138	30,906
完成工事未収入金	15,486	13,623
販売用不動産	23,762,725	28,241,406
仕掛販売用不動産	5,184,937	5,603,588
未成工事支出金	437,553	944,243
原材料及び貯蔵品	12,777	9,973
営業投資有価証券	2,301,980	—
その他	1,176,469	1,020,418
流動資産合計	37,892,194	40,814,532
固定資産		
有形固定資産	1,264,060	1,222,021
無形固定資産		
のれん	1,014,803	936,741
その他	22,334	23,920
無形固定資産合計	1,037,138	960,661
投資その他の資産	598,563	706,683
固定資産合計	2,899,761	2,889,366
資産合計	40,791,956	43,703,898

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2025年8月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,492,409	1,127,094
短期借入金	22,541,359	25,445,726
1年内償還予定の社債	472,000	350,000
1年内返済予定の長期借入金	1,628,348	1,943,950
未払法人税等	175,496	332,909
未成工事受入金	853,358	2,020,059
その他	690,313	648,239
流動負債合計	27,853,285	31,867,979
固定負債		
社債	1,148,000	958,000
長期借入金	4,136,193	2,564,098
役員退職慰労引当金	20,000	20,000
退職給付に係る負債	33,120	34,670
その他	124,241	178,361
固定負債合計	5,461,554	3,755,129
負債合計	33,314,839	35,623,109
純資産の部		
株主資本		
資本金	300,000	303,444
資本剰余金	1,305,985	1,241,221
利益剰余金	5,936,498	6,533,103
自己株式	△68,208	—
株主資本合計	7,474,275	8,077,768
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	2,405
その他の包括利益累計額合計	1,933	2,405
新株予約権	906	615
純資産合計	7,477,116	8,080,789
負債純資産合計	40,791,956	43,703,898

(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3四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年8月31日)
売上高	27,835,132	36,071,714
売上原価	23,499,482	30,465,782
売上総利益	4,335,650	5,605,932
販売費及び一般管理費	3,902,801	4,061,697
営業利益	432,848	1,544,234
営業外収益		
受取利息	522	5,946
受取配当金	906	961
不動産取得税還付金	56,316	87,832
補助金収入	16,179	3,131
その他	22,449	18,554
営業外収益合計	96,375	116,426
営業外費用		
支払利息	267,193	342,160
社債利息	4,571	4,994
その他	46,384	38,765
営業外費用合計	318,149	385,920
経常利益	211,074	1,274,740
特別利益		
固定資産売却益	—	218
新株予約権戻入益	—	153
その他	1,990	—
特別利益合計	1,990	372
特別損失		
固定資産除却損	8,146	—
特別損失合計	8,146	—
税金等調整前四半期純利益	204,918	1,275,112
法人税等	156,129	494,176
四半期純利益	48,788	780,936
親会社株主に帰属する四半期純利益	48,788	780,936

四半期連結包括利益計算書

第3四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年8月31日)
四半期純利益	48,788	780,936
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	71	471
その他の包括利益合計	71	471
四半期包括利益	48,860	781,407
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	48,860	781,407
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)

当社は、2025年7月15日開催の取締役会決議に基づき、2025年7月30日付で自己株式58,000株を消却いたしました。これにより、当第3四半期連結会計期間において、資本剰余金及び自己株式がそれぞれ68,208千円減少しております。

(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3四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3四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3四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。)及びのれん償却額は、次のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年8月31日)
減価償却費	78,441千円	68,220千円
のれん償却額	132,138 "	78,061 "

(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3四半期連結累計期間(自 2023年12月1日 至 2024年8月31日)

(単位：千円)

	KAITRY事業
中古住宅再生	22,775,331
戸建住宅	4,383,429
その他	411,883
顧客との契約から生じる収益	27,570,644
その他の収益	264,487
外部顧客への売上高	27,835,132

当第3四半期連結累計期間(自 2024年12月1日 至 2025年8月31日)

(単位：千円)

	KAITRY事業
中古住宅再生	28,045,996
戸建住宅	4,436,583
その他	393,122
顧客との契約から生じる収益	32,875,703
その他の収益	3,196,011
外部顧客への売上高	36,071,714

(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。