



2026年11月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2026年10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) 常務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. 2026年11月期第3四半期の連結業績(2025年12月1日～2026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	%
2026年11月期第3四半期	37,566	4.1	1,775	15.0	1,395	9.5	823	5.5
2025年11月期第3四半期	36,071	29.6	1,544	256.8	1,274	503.9	780	—

(注) 包括利益 2026年11月期第3四半期 824百万円(5.5%) 2025年11月期第3四半期 781百万円(—%)

	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
2026年11月期第3四半期	66.17	65.97
2025年11月期第3四半期	63.48	63.10

(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	%
2026年11月期第3四半期	46,523	8,941	19.2
2025年11月期	43,570	8,390	19.3

(参考) 自己資本 2026年11月期第3四半期 8,941百万円 2025年11月期 8,390百万円

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
2025年11月期	—	0.00	—	25.00	25.00
2026年11月期	—	0.00	—	—	—
2026年11月期(予想)	—	—	—	32.00	32.00

(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. 詳細につきましては、本日(2026年10月15日)公表いたしました「配当予想の修正(増配)並びに株主優待制度の変更及び拡充に関するお知らせ」をご覧ください。

3. 2026年11月期の連結業績予想（2025年12月1日～2026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
通期	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
	58,000	13.9	2,500	22.4	2,100	24.6	1,300	20.1	104.75

（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 : 有

新規 1社（社名）株式会社ファークヴァル、除外 -社（社名）

（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（連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更に関する注記）」をご覧ください。

（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）

2026年11月期3Q	12,476,853株	2025年11月期	12,409,353株
-------------	-------------	-----------	-------------

② 期末自己株式数

2026年11月期3Q	一株	2025年11月期	一株
-------------	----	-----------	----

③ 期中平均株式数（四半期累計）

2026年11月期3Q	12,452,310株	2025年11月期3Q	12,302,302株
-------------	-------------	-------------	-------------

※ 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
(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更に関する注記)	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
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	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(2025年12月1日～2026年8月31日)におけるわが国経済は、堅調なインバウンド需要や雇用・所得環境の改善を背景に、個人消費や企業の設備投資が底堅く推移し、緩やかな回復基調で推移しました。しかしながら、不安定な為替相場の変動や中東情勢をはじめとする地政学的リスク、物価上昇に伴う実質賃金の減少、国内外の金融政策の変化が懸念されるなど、景気の先行きは依然として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、2025年12月から2026年8月における首都圏中古マンションの成約件数は35,231件となり、前年同期比0.19%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45,600件となり、前年同期比2.18%の増加となりました。

当社グループでは、市場環境は一律で捉えることは適切ではなく、益々強まる顧客の選考に合う商品・サービスの充実を図る必要性が増しているものと認識して対応策を講じております。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)の取扱いを進めております。

もう一方の主力事業である注文住宅の業績に係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、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37,566,427千円(前年同期比104.1%)、営業利益は1,775,763千円(前年同期比115.0%)、経常利益は1,395,787千円(前年同期比109.5%)、親会社株主に帰属する四半期純利益は823,966千円(前年同期比105.5%)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23,484,621千円となり、同物件販売額は30,936,818千円となりました。また、当第3四半期連結累計期間においてソリューション(旧開発)案件の販売額は818,721千円となりました。

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32,458,166千円(前年同期比104.3%)、営業利益は1,804,019千円(前年同期比115.0%)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147件(前年同期比98.0%)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5,078,349千円(前年同期比103.6%)、営業利益は7,574千円(前年同期比95.9%)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2026年11月期においても、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46,523,705千円となり、前連結会計年度末に比べ2,953,488千円増加致しました。これは主に、仕掛販売用不動産が936,588千円、販売用不動産が733,311千円、現金及び預金が725,139千円、未成工事支出金が361,505千円増加したこと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37,582,272千円となり、前連結会計年度末に比べ2,403,048千円増加致しました。これは主に、短期借入金が3,466,432千円、未成工事受入金が1,155,943千円増加した一方で、長期借入金(1年内返済予定を含む)が1,307,076千円、未払法人税等が393,160千円減少したこと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8,941,433千円となり、前連結会計年度末に比べ550,439千円増加致しました。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823,966千円増加した一方で、配当金の支払いにより利益剰余金が310,233千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、2026年1月14日の「2025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 (2025年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2026年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,901,929	5,627,069
売掛金	41,985	40,827
完成工事未収入金	13,413	11,901
販売用不動産	28,576,359	29,309,671
仕掛販売用不動産	5,380,023	6,316,611
未成工事支出金	565,855	927,361
原材料及び貯蔵品	8,627	11,485
その他	981,399	1,261,801
流動資産合計	40,469,594	43,506,728
固定資産		
有形固定資産	1,241,908	1,222,806
無形固定資産		
のれん	910,720	832,659
その他	21,062	18,872
無形固定資産合計	931,783	851,531
投資その他の資産	926,931	942,638
固定資産合計	3,100,622	3,016,976
資産合計	43,570,217	46,523,705

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2025年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2026年8月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,326,736	1,245,244
短期借入金	25,979,520	29,445,952
1年内償還予定の社債	373,332	328,734
1年内返済予定の長期借入金	2,110,715	816,700
未払法人税等	590,560	197,399
未成工事受入金	808,638	1,964,581
その他	1,056,567	547,289
流動負債合計	32,246,071	34,545,902
固定負債		
社債	964,668	1,112,599
長期借入金	1,740,312	1,727,251
役員退職慰労引当金	20,000	—
退職給付に係る負債	35,080	37,260
その他	173,091	159,259
固定負債合計	2,933,151	3,036,369
負債合計	35,179,223	37,582,272
純資産の部		
株主資本		
資本金	307,903	326,320
資本剰余金	1,245,681	1,264,097
利益剰余金	6,834,503	7,348,236
株主資本合計	8,388,088	8,938,654
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,323	2,377
その他の包括利益累計額合計	2,323	2,377
新株予約権	581	401
純資産合計	8,390,994	8,941,433
負債純資産合計	43,570,217	46,523,705

(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 2024年12月1日 至 2025年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2025年12月1日 至 2026年8月31日)
売上高	36,071,714	37,566,427
売上原価	30,465,782	31,667,711
売上総利益	5,605,932	5,898,716
販売費及び一般管理費	4,061,697	4,122,952
営業利益	1,544,234	1,775,763
営業外収益		
受取利息	5,946	12,940
受取配当金	961	1,138
不動産取得税還付金	87,832	92,914
補助金収入	3,131	2,377
その他	18,554	21,688
営業外収益合計	116,426	131,059
営業外費用		
支払利息	342,160	459,685
社債利息	4,994	8,493
その他	38,765	42,856
営業外費用合計	385,920	511,036
経常利益	1,274,740	1,395,787
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	—	25,835
特別損失合計	—	25,835
税金等調整前四半期純利益	1,275,112	1,369,951
法人税等	494,176	545,984
四半期純利益	780,936	823,966
親会社株主に帰属する四半期純利益	780,936	823,966

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 2024年12月1日 至 2025年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2025年12月1日 至 2026年8月31日)
四半期純利益	780,936	823,966
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	471	53
その他の包括利益合計	471	53
四半期包括利益	781,407	824,020
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	781,407	824,020
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。

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更に関する注記)

第3四半期連結会計期間において、株式会社ファークアルを新規設立したことに伴い、連結の範囲に含めております。なお、株式会社ファークアルは、当社の特定子会社に該当しております。

(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。

(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。

(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 2024年12月1日 至 2025年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2025年12月1日 至 2026年8月31日)
減価償却費	68,220千円	67,408千円
のれん償却額	78,061 "	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 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。

当第3四半期連結累計期間(自 2025年12月1日 至 2026年8月31日)

(単位：千円)

	KAITRY事業
中古住宅再生	32,306,654
戸建住宅	4,547,637
その他	409,676
顧客との契約から生じる収益	37,263,968
その他の収益	302,459
外部顧客への売上高	37,566,427

(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。