

【表紙】

【提出書類】 半期報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2025年7月15日

【中間会計期間】 第6期中(自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)

【会社名】 株式会社property technologies

【英訳名】 property technologies Inc.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 濱中 雄大

【本店の所在の場所】 東京都渋谷区本町三丁目12番1号

【電話番号】 03-5308-5050

【事務連絡者氏名】 取締役コーポレート本部長 松岡 耕平

【最寄りの連絡場所】 東京都渋谷区本町三丁目12番1号

【電話番号】 03-5308-5050

【事務連絡者氏名】 取締役コーポレート本部長 松岡 耕平

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

回次	第5期 中間連結会計期間	第6期 中間連結会計期間	第5期
会計期間	自 2023年12月1日 至 2024年5月31日	自 2024年12月1日 至 2025年5月31日	自 2023年12月1日 至 2024年11月30日
売上高 (千円)	19,004,128	24,202,961	41,612,756
経常利益 (千円)	142,378	897,315	1,019,418
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益 (千円)	20,530	545,423	635,566
中間包括利益又は包括利益 (千円)	20,567	545,835	635,537
純資産額 (千円)	6,857,702	7,838,466	7,477,116
総資産額 (千円)	35,696,646	40,875,587	40,791,956
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	5.01	133.15	155.40
潜在株式調整後1株当たり 中間(当期)純利益 (円)	4.96	132.31	153.95
自己資本比率 (%)	19.2	19.2	18.3
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	950,480	755,468	2,953,354
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	60,984	70,010	56,043
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,794,274	951,290	2,199,658
現金及び現金同等物の中間期末 (期末)残高 (千円)	4,220,238	4,049,444	4,315,277

(注) 当社は中間連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2 【事業の内容】

当中間連結会計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)において営まれている事業の内容について、重要な変更はありません。

また、主要な関係会社についても異動はありません。

第2 【事業の状況】

1 【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、当半期報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュフローの状況に重要な影響を与える可能性があるとして認識している主要なリスクの発生、または、前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」についての重要な変更はありません。

2 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当中間連結会計期間の末日現在において当社グループが判断したものであります。

(1)財政状態及び経営成績の状況

経営成績の状況

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。

財政状態の状況

(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。

(2) キャッシュ・フローの状況

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) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当中間連結会計期間において、優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題について重要な変更はありません。

(4) 研究開発活動

該当事項はありません。

3 【経営上の重要な契約等】

当中間連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

第3 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	6,408,000
計	6,408,000

【発行済株式】

種類	中間会計期間末 現在発行数(株) (2025年5月31日)	提出日現在 発行数(株) (2025年7月15日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	4,154,251	4,154,251	東京証券取引所 グロース市場	単元株式数は100株であります。
計	4,154,251	4,154,251		

(注) 「提出日現在発行数」欄には、2025年7月1日からこの半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2024年12月1日～ 2025年5月31日		4,154,251		300,000		595,923

(5) 【大株主の状況】

2025年5月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式 (自己株式を 除く。)の 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
濱中雄大	東京都杉並区	1,514,000	36.96
株式会社グランドールキャピタル	東京都杉並区高井戸東1丁目31番20号	1,500,000	36.62
株式会社SBI証券	東京都港区六本木1丁目6番1号	98,213	2.40
内藤 征吾	東京都中央区	77,200	1.88
楽天証券株式会社	東京都港区南青山2丁目6番21号	58,800	1.44
由岐 洋輔	東京都三鷹市	50,000	1.22
property technologies従業員持株会	東京都渋谷区本町3丁目12-1	33,800	0.83
JPモルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内2丁目7-3	32,400	0.79
株式会社HR	愛媛県松山市宮西2丁目7-7	31,900	0.78
小野寺 美那子	埼玉県さいたま市岩槻区	24,000	0.59
計	-	3,420,313	83.50

(注) 1. 上記のほか当社所有の自己株式58,000株があります。

2. 株式会社グランドールキャピタルは、当社代表取締役である濱中雄大が株式を保有する資産管理会社であり、当社株式にかかる同氏の共同保有者であります。

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2025年5月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(自己所有株式) 普通株式 58,000		
完全議決権株式(その他)	普通株式 4,093,600	40,936	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、単元株式数は100株であります。
単元未満株式	普通株式 2,651		
発行済株式総数	4,154,251		
総株主の議決権		40,936	

【自己株式等】

2025年5月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数の割 合(%)
(自己保有株式) 株式会社property technologies	東京都渋谷区本町 三丁目12番1号	58,000		58,000	1.40
計		58,000		58,000	1.40

2 【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当中間会計期間における役員の異動はありません。

第4 【経理の状況】

1 中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第1編及び第3編の規定により第1種中間連結財務諸表を作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、中間連結会計期間(2024年12月1日から2025年5月31日まで)に係る中間連結財務諸表について、三優監査法人による期中レビューを受けております。

1 【中間連結財務諸表】

(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	2 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	2 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	1 22,541,359	1 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

【注記事項】

(中間連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

(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。

(中間連結貸借対照表関係)

- 1 連結子会社（株式会社ホームネット、株式会社サンコーホーム、株式会社ファーストホーム）においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行32行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。なお、一部の契約には一定の指標等を基準とする財務制限条項が付されております。

当中間連結会計期間末における当座貸越契約及び貸出コミットメントに係る借入未実行残高は次のとおりであります。

	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)
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	21,050,000千円	22,150,000千円
借入実行残高	8,870,644 "	15,639,062 "
差引額	12,179,355千円	6,510,937千円

- 2 有形固定資産の保有目的の変更

前連結会計年度(2024年11月30日)

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24,262千円を振替えております。

当中間連結会計期間(2025年5月31日)

該当事項はありません。

(中間連結損益計算書関係)

販売費及び一般管理費のうち主要な項目及び金額は次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)
販売手数料	410,671千円	482,121千円
給与手当	601,640 "	599,549 "
退職給付費用	3,350 "	5,319 "

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次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)
現金及び預金	4,863,608千円	4,693,021千円
預入期間が3か月を超える定期預金	643,369 "	643,576 "
現金及び現金同等物	4,220,238千円	4,049,444千円

(株主資本等関係)

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。

(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。

(1株当たり情報)

1株当たり中間純利益及び算定上の基礎並びに潜在株式調整後1株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	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) 1株当たり中間純利益	5.01円	133.15円
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益(千円)	20,530	545,423
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する 中間純利益(千円)	20,530	545,423
普通株式の期中平均株式数(株)	4,094,153	4,096,251
(2) 潜在株式調整後1株当たり中間純利益	4.96円	132.31円
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	43,506	26,113
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 中間純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会 計年度末から重要な変動があったものの概要	-	2020年11月16日取締役会決議 に基づく第3回新株予約権に ついては、2024年12月2日を もって権利行使期間満了によ り失効しております。

(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

株主還元の実現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

株式分割前の発行済株式総数 4,096,251株

今回の分割により増加する株式数 8,192,502株

株式分割後の発行済株式総数 12,288,753株

株式分割後の発行可能株式総数 19,224,000株

(3) 分割の日程

基準日公告日 2025年7月16日

基準日 2025年7月31日

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

2 【その他】

該当事項はありません。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2025年7月15日

株式会社property technologies

取締役会御中

三優監査法人

東京事務所

指定社員

公認会計士 岩田 亘人

業務執行社員

指定社員

公認会計士 井形 敦昌

業務執行社員

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社property technologiesの2024年12月1日から2025年11月30日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2024年12月1日から2025年5月31日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社property technologies及び連結子会社の2025年5月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

中間連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して中間連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない中間連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

中間連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき中間連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、中間連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、期中レビュー報告書において中間連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 中間連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。
監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。
監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

-
- (注) 1. 上記の期中レビュー報告書の原本は当社(半期報告書提出会社)が別途保管しております。
2. XBRLデータは期中レビューの対象には含まれていません。