

【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】	2026年7月14日
【中間会計期間】	第7期中(自 2025年12月1日 至 2026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】	常務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】	常務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 6 期 中間連結会計期間	第 7 期 中間連結会計期間	第 6 期
会計期間	自 2024年12月 1 日 至 2025年 5 月31日	自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日	自 2024年12月 1 日 至 2025年11月30日
売上高 (千円)	24,202,961	24,511,741	50,909,668
経常利益 (千円)	897,315	941,765	1,684,985
親会社株主に帰属する中間（当期）純利益 (千円)	545,423	563,257	1,082,336
中間包括利益又は包括利益 (千円)	545,835	563,246	1,082,726
純資産額 (千円)	7,838,466	8,668,930	8,390,994
総資産額 (千円)	40,875,587	45,180,532	43,570,217
1 株当たり中間（当期）純利益 (円)	44.38	45.26	87.83
潜在株式調整後 1 株当たり 中間（当期）純利益 (円)	44.10	45.10	87.41
自己資本比率 (%)	19.2	19.2	19.3
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	755,468	80,100	908,612
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	70,010	43,141	197,291
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	951,290	1,212,288	1,050,419
現金及び現金同等物の中間期末 （期末）残高 (千円)	4,049,444	5,348,839	4,259,793

(注) 1. 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. 当社は、2025年 8 月 1 日を効力発生日として、普通株式 1 株当たり 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 株当たり中間純利益及び潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益を算定しております。

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（2025年12月1日～2026年5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5月における首都圏中古マンションの成約件数は24,172件となり、前年同期比3.59%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44,836件となり、前年同期比0.40%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、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、当中間連結会計期間における売上高は24,511,741千円(前年同期比101.3%)、営業利益は1,189,147千円(前年同期比110.3%)、経常利益は941,765千円(前年同期比105.0%)、親会社株主に帰属する中間純利益は563,257千円(前年同期比103.3%)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14,803,800千円となり、同物件販売額は20,347,131千円となりました。また、当中間連結会計期間においてソリューション（旧開発）案件の販売額は483,665千円となりました。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21,317,381千円(前年同期比100.0%)、営業利益は1,284,228千円(前年同期比109.6%)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92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3,174,930千円(前年同期比110.6%)、営業損失は69,081千円(前年同期は70,759千円の営業損失)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45,180,532千円となり、前連結会計年度末に比べ1,610,314千円増加致しました。これは主に、現金及び預金が1,090,567千円、仕掛販売用不動産が634,553千円増加したこと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36,511,601千円となり、前連結会計年度末に比べ1,332,378千円増加致しました。これは主に、短期借入金が2,121,801千円、未成工事受入金が517,928千円増加した一方で、長期借入金（1年内返済予定を含む）が718,186千円、未払法人税等が196,115千円、買掛金が161,997千円減少したこと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8,668,930千円となり、前連結会計年度末に比べ277,936千円増加致しました。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563,257千円増加した一方で、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。

(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5,348,839千円と、前連結会計年度末に比べて1,089,046千円の増加となりました。

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）

営業活動により使用した資金は、80,100千円となりました。これは主に、税金等調整前中間純利益941,738千円、未成工事受入金の増加額517,928千円により資金を獲得した一方で、仕掛販売用不動産の増加634,553千円、法人税等の支払額583,181千円、利息の支払額326,618千円により資金を使用したこと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、43,141千円となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出39,718千円により資金を使用したこと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）

財務活動により獲得した資金は、1,212,288千円となりました。これは主に、短期借入金の純増加額2,121,801千円、長期借入れによる収入644,200千円により資金を獲得した一方で、長期借入金の返済による支出1,362,386千円、配当金の支払額310,445千円により資金を使用したこと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 【重要な契約等】

(1) 企業・株主間のガバナンスに関する合意

該当事項はありません。

(2) 企業・株主間の株主保有株式の処分・買増し等に関する合意

該当事項はありません。

(3) 財務制限条項が付された借入金特約

当社グループが締結している財務制限条項が付された借入金の契約に関する内容等は以下のとおりです。

前事業年度の有価証券報告書に記載した「重要な契約等」から変更のあった項目に下線を付しております。

契約締結日	弁済期限	相手方の属性	中間期末借入残高（千円）	担保	財務制限条項の概要
2024年 8 月29日	2026年 8 月28日	信託銀行	<u>36,200</u>	販売用不動産・仕掛販売用不動産	(1)貸借対照表(連結及び単体)の純資産額を直前期の純資産額の80%以上に維持すること (2)経常損益(連結及び単体)につき、2期連続して損失とならないこと
2025年 4 月30日	<u>2027年 3 月31日</u>	地方銀行	<u>341,100</u>	販売用不動産・仕掛販売用不動産	(1)貸借対照表(単体)の純資産額を直前期の純資産額の75%以上に維持すること (2)営業損益(単体)につき、2期連続して損失とならないこと
2025年 6 月17日	2028年 6 月20日	地方銀行	<u>138,950</u>	なし	(1)貸借対照表(単体)の自己資本を2024年11月期の自己資本の80%以上に維持すること (2)経常損益(単体)につき、2期連続して損失とならないこと (3)貸借対照表(単体)の純有利子負債が商品在庫を上回らないこと
2025年 9 月30日	2026年 9 月30日	地方銀行	<u>350,100</u>	販売用不動産・仕掛販売用不動産	(1)貸借対照表(単体)の純資産額を直前期の純資産額の75%以上に維持すること
<u>2025年12月26日</u>	<u>2026年12月25日</u>	地方銀行	<u>183,100</u>	販売用不動産・仕掛販売用不動産	(1)貸借対照表(連結)の純資産額を直前期または2024年11月期のいずれか大きい方の純資産額の75%以上に維持すること (2)当期損益(連結)につき、2期連続して損失とならないこと
<u>2026年 3 月31日</u>	<u>2027年 3 月31日</u>	地方銀行	<u>515,950</u>	なし	(1)貸借対照表(単体)の純資産額を直前期の純資産額の75%以下とならないこと (2)経常損益(単体)につき、2期連続して損失とならないこと
<u>2026年 4 月30日</u>	<u>2027年 4 月30日</u>	地方銀行	<u>226,780</u>	なし	(1)貸借対照表(単体)の純資産額を直前期の純資産額の75%以上に維持すること

なお、2024年4月1日前に締結された金銭消費貸借契約については、「企業内容等の開示に関する内閣府令及び特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令の一部を改正する内閣府令」附則第3条第4項により記載を省略しております。

(4) その他の契約

該当事項はありません。

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	19,224,000
計	19,224,000

【発行済株式】

種類	中間会計期間末 現在発行数(株) (2026年 5 月31日)	提出日現在 発行数(株) (2026年 7 月14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	12,455,253	12,455,253	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	12,455,253	12,455,253	—	—

(注)「提出日現在発行数」欄には、2026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)
2025年12月 1 日 ~ 2026年 5 月31日 (注)	45,900	12,455,253	12,523	320,427	12,523	616,350

(注)新株予約権の行使による増加であります。

(5) 【大株主の状況】

2026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(%)
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	4,500,000	36.13
濱中 雄大	東京都杉並区	3,942,000	31.65
ヨシダ トモヒロ	大阪府大阪市淀川区	204,100	1.64
山田 隆弘	大阪府大阪市北区	85,000	0.68
BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG (FE-AC) (常任代理人 株式会社三菱UFJ 銀行)	PETERBOROUGH COURT 133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB UNITED KINGDOM (東京都千代田区丸の内1丁目4番5号)	85,000	0.68
杉浦 潤一	東京都小平市	67,500	0.54
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	66,700	0.54
property technologies従業員持 株会	東京都渋谷区本町3丁目12番-1	56,900	0.46
モルガン・スタンレーMUFG証券 株式会社	東京都千代田区大手町1丁目9番7号	56,500	0.45
田井 昇	広島県広島市西区	51,000	0.41
計	-	9,114,700	73.18

(注) 1. 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。

2. 当社は自己株式を保有しておりません。

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2026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)	—	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 12,447,800	124,478	1单元株式数は100株であります。
单元未満株式	普通株式 7,453	—	—
発行済株式総数	12,455,253	—	—
総株主の議決権	—	124,478	—

【自己株式等】

該当事項はありません。

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(2025年12月1日から2026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 (2025年11月30日)	当中間連結会計期間 (2026年 5 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,901,929	5,992,497
売掛金	41,985	41,514
完成工事未収入金	13,413	22,204
販売用不動産	28,576,359	28,501,386
仕掛販売用不動産	5,380,023	6,014,576
未成工事支出金	565,855	609,684
原材料及び貯蔵品	8,627	11,802
その他	981,399	935,125
流動資産合計	40,469,594	42,128,792
固定資産		
有形固定資産	1,241,908	1,245,063
無形固定資産		
のれん	910,720	858,679
その他	21,062	17,234
無形固定資産合計	931,783	875,914
投資その他の資産	926,931	930,763
固定資産合計	3,100,622	3,051,740
資産合計	43,570,217	45,180,532

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2025年11月30日)	当中間連結会計期間 (2026年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,326,736	1,164,739
短期借入金	25,979,520	28,101,322
1年内償還予定の社債	373,332	325,334
1年内返済予定の長期借入金	2,110,715	1,243,871
未払法人税等	590,560	394,445
未成工事受入金	808,638	1,326,567
その他	1,056,567	737,768
流動負債合計	32,246,071	33,294,047
固定負債		
社債	964,668	1,124,999
長期借入金	1,740,312	1,888,970
役員退職慰労引当金	20,000	-
退職給付に係る負債	35,080	36,360
その他	173,091	167,225
固定負債合計	2,933,151	3,217,554
負債合計	35,179,223	36,511,601
純資産の部		
株主資本		
資本金	307,903	320,427
資本剰余金	1,245,681	1,258,204
利益剰余金	6,834,503	7,087,526
株主資本合計	8,388,088	8,666,158
その他の包括利益累計額		
その他の有価証券評価差額金	2,323	2,313
その他の包括利益累計額合計	2,323	2,313
新株予約権	581	459
純資産合計	8,390,994	8,668,930
負債純資産合計	43,570,217	45,180,532

(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 2024年12月 1 日 至 2025年 5 月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日)
売上高	24,202,961	24,511,741
売上原価	20,431,124	20,586,714
売上総利益	3,771,836	3,925,026
販売費及び一般管理費	2,694,034	2,735,878
営業利益	1,077,802	1,189,147
営業外収益		
受取利息	2,323	5,481
受取配当金	16	17
不動産取得税還付金	53,270	64,658
補助金収入	3,131	2,166
その他	11,485	16,658
営業外収益合計	70,227	88,982
営業外費用		
支払利息	224,333	298,060
社債利息	4,571	5,055
その他	21,809	33,249
営業外費用合計	250,714	336,364
経常利益	897,315	941,765
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	-	27
特別損失合計	-	27
税金等調整前中間純利益	897,687	941,738
法人税等	352,263	378,481
中間純利益	545,423	563,257
親会社株主に帰属する中間純利益	545,423	563,257

【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 2024年12月 1 日 至 2025年 5 月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日)
中間純利益	545,423	563,257
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	411	10
その他の包括利益合計	411	10
中間包括利益	545,835	563,246
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	545,835	563,246
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 2024年12月 1 日 至 2025年 5 月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年12月 1 日 至 2026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	897,687	941,738
減価償却費	45,955	45,452
のれん償却額	52,041	52,041
役員退職慰労引当金の増減額 (は減少)	-	20,000
退職給付に係る負債の増減額 (は減少)	720	1,280
受取利息及び受取配当金	2,339	5,499
支払利息及び社債利息	228,904	303,115
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)	857	8,320
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)	2,434,981	74,973
仕掛販売用不動産の増減額 (は増加)	174,915	634,553
未成工事支出金の増減額 (は増加)	343,067	43,828
仕入債務の増減額 (は減少)	420,012	161,997
未成工事受入金の増減額 (は減少)	672,047	517,928
その他	296,594	238,134
小計	1,121,099	824,195
利息及び配当金の受取額	2,227	5,503
利息の支払額	213,056	326,618
法人税等の支払額	154,802	583,181
営業活動によるキャッシュ・フロー	755,468	80,100
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	27,260	25,200
定期預金の払戻による収入	29,540	23,680
有形固定資産の取得による支出	9,376	39,718
有形固定資産の売却による収入	218	-
無形固定資産の取得による支出	12,735	348
投資有価証券の取得による支出	50,000	73
貸付金の回収による収入	319	-
その他	717	1,480
投資活動によるキャッシュ・フロー	70,010	43,141

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年12月1日 至 2026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）	463,083	2,121,801
長期借入れによる収入	315,122	644,200
長期借入金の返済による支出	1,398,737	1,362,386
社債の発行による収入	186,213	300,000
社債の償還による支出	301,000	187,667
株式の発行による収入	-	25,046
配当金の支払額	183,553	310,445
その他	32,419	18,260
財務活動によるキャッシュ・フロー	951,290	1,212,288
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	265,833	1,089,046
現金及び現金同等物の期首残高	4,315,277	4,259,793
現金及び現金同等物の中間期末残高	4,049,444	5,348,839

【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)

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38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 (2025年11月30日)	当中間連結会計期間 (2026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	23,643,310千円	24,623,980千円
借入実行残高	15,166,143 "	17,486,536 "
差引額	8,477,166千円	7,137,443千円

(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 2024年12月1日 至 2025年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年12月1日 至 2026年5月31日)
販売手数料	482,121千円	536,699千円
給与手当	599,549 "	593,794 "
退職給付費用	5,319 "	11,133 "

(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 2024年12月1日 至 2025年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年12月1日 至 2026年5月31日)
現金及び預金	4,693,021千円	5,992,497千円
預入期間が3か月を超える定期預金	643,576 "	643,657 "
現金及び現金同等物	4,049,444千円	5,348,839千円

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間(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

(注) 2025年 8 月 1 日付で普通株式 1 株につき 3 株の割合で株式分割を行っております。上記の「1 株当たり配当額(円)」は、当該株式分割前の金額を記載しております。

- 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。

当中間連結会計期間(自 2025年12月 1 日 至 2026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
2026年 2 月26日 定時株主総会	普通株式	310,233	25.00	2025年11月30日	2026年 2 月27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 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。

当中間連結会計期間(自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日)

(単位：千円)

	KAITRY（カイトリー）事業
中古住宅再生	21,178,350
戸建住宅	2,840,566
その他	282,713
顧客との契約から生じる収益	24,301,629
その他の収益	210,111
外部顧客への売上高	24,511,741

(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 2024年12月1日 至 2025年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年12月1日 至 2026年5月31日)
(1) 1株当たり中間純利益	44.38円	45.26円
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益(千円)	545,423	563,257
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)	545,423	563,257
普通株式の期中平均株式数(株)	12,288,753	12,445,506
(2) 潜在株式調整後1株当たり中間純利益	44.10円	45.10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)	78,339	43,915
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。	-

(注) 当社は、2025年8月1日を効力発生日として普通株式1株当たり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株当たり中間純利益及び潜在株式調整後1株当たり中間純利益を算定しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

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

2026年7月14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2025年12月1日から2026年11月30日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2025年12月1日から2026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2026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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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。