



2026年5月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（非連結）

2025年10月14日

上場会社名 株式会社プロパスト 上場取引所 東
コード番号 3236 URL <https://www.properst.co.jp>
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 津江 真行
問合せ先責任者 (役職名) 取締役 常務執行役員 (氏名) 矢野 義晃 TEL 03-6685-3100
管理本部長兼経営企画部長
配当支払開始予定日 —
決算補足説明資料作成の有無：無
決算説明会開催の有無：無

（百万円未満切捨て）

1. 2026年5月期第1四半期の業績（2025年6月1日～2025年8月31日）

（1）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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年5月期第1四半期	8,396	△15.1	963	△21.8	874	△18.7	605	△18.6
2025年5月期第1四半期	9,887	38.7	1,233	△9.1	1,075	△11.7	744	△11.7

	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5月期第1四半期	18.13	17.93
2025年5月期第1四半期	21.93	21.69

（2）財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2026年5月期第1四半期	27,215	12,580	46.0
2025年5月期	30,182	12,175	40.1

（参考）自己資本 2026年5月期第1四半期 12,509百万円 2025年5月期 12,103百万円

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5月期	—	0.00	—	6.00	6.00
2026年5月期	—				
2026年5月期（予想）		0.00	—	6.00	6.00

（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. 2026年5月期の業績予想（2025年6月1日～2026年5月31日）

（％表示は、対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		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	23,140	△16.9	1,925	△42.2	1,600	△43.4	1,120	△42.8	33.53

（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) 四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無

(2) 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

(3) 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5月期1Q	35,147,915株	2025年5月期	35,147,915株
② 期末自己株式数	2026年5月期1Q	1,737,080株	2025年5月期	1,737,040株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2026年5月期1Q	33,410,838株	2025年5月期1Q	33,952,360株

※ 添付される四半期財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー：有（任意）

※ 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P. 3「1. 経営成績等の概況（3）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. 経営成績等の概況	2
(1) 当四半期の経営成績の概況	2
(2) 当四半期の財政状態の概況	2
(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期貸借対照表	4
(2) 四半期損益計算書	5
(3) 四半期財務諸表に関する注記事項	6
(継続企業の前提に関する注記)	6
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	6
(四半期キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	6
(セグメント情報等の注記)	7
(重要な後発事象)	8

[期中レビュー報告書]

1. 経営成績等の概況

(1) 当四半期の経営成績の概況

当第1四半期累計期間におけるわが国経済は、米国の通商政策等による影響が一部にみられるものの、緩やかに回復しております。

個人消費については、消費者マインドの改善に遅れがみられるものの、雇用・所得環境の改善の動きが続く中で、持ち直しの動きがみられます。「家計調査」では、実質消費支出（7月）が前月比1.7%増となった一方、小売業販売額（7月）は前月比1.6%減となっております。設備投資は、持ち直しの動きがみられます。法人企業統計季報の4～6月期の全産業（金融業、保険業を除く）の設備投資は、前期比1.6%増となりました。輸出は、おおむね横ばいとなっております。輸出数量指数（8月）は、前月比3.9%減となりましたが、5か月ぶりの減少でした。

当社が属する不動産業界においては、おおむね横ばいの動きとなっております。先行指標となる新設住宅着工戸数の季節調整済み年率換算値は、7月が712千戸と前月比9.9%増となり、2ヶ月連続の増加となりました。一方で、首都圏マンションの初月契約率については、8月が65.1%となり、概ね好不況の分かれ目とされる70%を5ヶ月連続で下回りました。

このような状況の中、当社は、新規物件の取得や保有物件の売却を進めてまいりました。この結果、売上高は8,396百万円（前年同四半期比15.1%減）、営業利益963百万円（同21.8%減）、経常利益874百万円（同18.7%減）、四半期純利益605百万円（同18.6%減）となりました。

当第1四半期累計期間におけるセグメントの経営成績は、次のとおりであります。

（分譲開発事業）

分譲開発事業では、売上計上する引渡物件がありませんでした。この結果、売上高はゼロとなりました（前年同四半期のセグメント売上高はありませんでした。）。上記の理由から、セグメント利益もありませんでした（前年同四半期のセグメント利益はありませんでした。）。

（賃貸開発事業）

賃貸開発事業では、首都圏を中心に用地取得から賃貸マンションの企画・販売を行っており、神田三崎町プロジェクト、若松町プロジェクト及び三筋2プロジェクト等の9プロジェクトを売却いたしました。この結果、売上高は7,274百万円（前年同四半期比20.9%増）、セグメント利益は1,071百万円（同1.8%増）となりました。

（バリューアップ事業）

バリューアップ事業では、中古のマンションを購入し、外観や設備が経年劣化した不動産に対して効率的に改修を行ったり、築年の浅い物件においても、賃料の見直しや居住率のアップを目的として、リーシングを行ったりすることにより収益性を向上させ、既存の建物の付加価値を高めた上で売却しております。南大塚4プロジェクト、猿江プロジェクトの2プロジェクトを売却いたしました。この結果、売上高は1,119百万円（前年同四半期比71.1%減）、セグメント利益は152百万円（同68.2%減）となりました。

(2) 当四半期の財政状態の概況

当第1四半期会計期間末における資産は、前事業年度末から2,967百万円減少し、27,215百万円となりました。負債につきましては、前事業年度末から3,372百万円減少し、14,634百万円となりました。また、純資産につきましては、前事業年度末から405百万円増加し、12,580百万円となりました。前事業年度末からの主な変動要因は、以下のとおりであります。

資産につきましては、保有物件の売却を積極的に進めた結果、販売用不動産と仕掛販売用不動産が合わせて4,909百万円減少したものの、現金及び預金が2,140百万円増加したことによるものであります。

負債につきましては、物件売却を推進したことにより、借入金が2,841百万円減少したことによるものであります。

純資産につきましては、主に利益剰余金が405百万円増加したことによるものであります。

(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明

当第1四半期累計期間において、賃貸開発事業では、2026年5月期に販売を予定している22プロジェクトの内、当第1四半期累計期間では9プロジェクトの販売が進みました。バリューアップ事業では、2026年5月期に販売を予定している3プロジェクトの内、当第1四半期累計期間では2プロジェクトの販売が進みました。

これらは概ね当初計画通りの推移であり、2025年7月14日付で公表いたしました通期の業績予想に変更はありません。

なお、当社の売上高は顧客への引渡しをもって計上されるため、収益計上と時の経過とともに発生する費用との間にタイミングのずれが生ずることから、四半期毎の業績を見た場合、業績に偏重が生じる傾向にあります。

また、2025年10月7日に開示いたしました『株式会社小川建設の株式取得（子会社化）に関するお知らせ』にありますとおり、本株式取得に伴い、当社は2026年第3四半期より連結決算に移行する予定であります。

本件による当社の2026年5月期の連結業績に与える影響については現在精査中であり、2026年5月期の連結業績予想につきましては、2026年第3四半期決算短信の開示にあわせて、お知らせする予定であります。

本資料に記載されている予想数値等の将来に関する記述は、現時点で入手可能な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、当社としてその実現を約束する趣旨のものではありません。

実際の業績等は、業況の変化等により、異なる可能性があります。業績に重要な影響を与える事象が生じた場合には、速やかに業績予想の見直しについて検討を行ってまいります。

2. 四半期財務諸表及び主な注記

(1) 四半期貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (2025年5月31日)	当第1四半期会計期間 (2025年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,605	8,745
売掛金	0	0
販売用不動産	6,769	2,994
仕掛販売用不動産	13,255	12,120
貯蔵品	4	4
その他	2,787	2,643
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	29,422	26,509
固定資産		
有形固定資産	25	23
無形固定資産	5	6
投資その他の資産	728	676
固定資産合計	759	705
資産合計	30,182	27,215
負債の部		
流動負債		
買掛金	99	15
短期借入金	3,149	1,490
1年内返済予定の長期借入金	7,197	6,393
未払法人税等	581	230
引当金	42	91
その他	698	580
流動負債合計	11,769	8,801
固定負債		
長期借入金	6,157	5,779
引当金	61	44
その他	19	9
固定負債合計	6,238	5,833
負債合計	18,007	14,634
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,750	1,750
資本剰余金	773	773
利益剰余金	9,866	10,271
自己株式	△286	△286
株主資本合計	12,103	12,509
新株予約権	71	71
純資産合計	12,175	12,580
負債純資産合計	30,182	27,215

(2) 四半期損益計算書

(単位：百万円)

	前第1四半期累計期間 (自 2024年6月1日 至 2024年8月31日)	当第1四半期累計期間 (自 2025年6月1日 至 2025年8月31日)
売上高	9,887	8,396
売上原価	8,172	7,084
売上総利益	1,714	1,311
販売費及び一般管理費	481	347
営業利益	1,233	963
営業外収益		
受取利息	0	6
受取配当金	0	0
為替差益	-	2
その他	0	0
営業外収益合計	1	9
営業外費用		
支払利息	110	84
融資手数料	46	14
その他	2	-
営業外費用合計	159	99
経常利益	1,075	874
税引前四半期純利益	1,075	874
法人税、住民税及び事業税	336	215
法人税等調整額	△4	53
法人税等合計	331	268
四半期純利益	744	605

(3) 四半期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。

(四半期キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第1四半期累計期間に係る四半期キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期累計期間に係る減価償却費（無形固定資産に係る償却費を含む。）は、次のとおりであります。

	前第1四半期累計期間 (自 2024年6月1日 至 2024年8月31日)	当第1四半期累計期間 (自 2025年6月1日 至 2025年8月31日)
減価償却費	4百万円	2百万円

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

I 前第1四半期累計期間(自 2024年6月1日 至 2024年8月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位: 百万円)

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期損益 計算書計上 額 (注) 3
	分譲開発 事業	賃貸開発 事業	バリューア ップ事業	計				
売上高								
顧客との契約から生 じる収益	—	6,016	3,870	9,887	—	9,887	—	9,887
その他の収益	—	—	—	—	—	—	—	—
外部顧客への売上高	—	6,016	3,870	9,887	—	9,887	—	9,887
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	—	6,016	3,870	9,887	—	9,887	—	9,887
セグメント利益	—	1,052	481	1,533	—	1,533	△300	1,233

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであります。

2. セグメント利益の調整額△300百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. セグメント利益は、四半期損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

該当事項はありません。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

II 当第1四半期累計期間(自 2025年6月1日 至 2025年8月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位: 百万円)

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期損益 計算書計上 額 (注) 3
	分譲開発 事業	賃貸開発 事業	バリューア ップ事業	計				
売上高								
顧客との契約から生 じる収益	—	7,274	1,119	8,393	2	8,396	—	8,396
その他の収益	—	—	—	—	—	—	—	—
外部顧客への売上高	—	7,274	1,119	8,393	2	8,396	—	8,396
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	—	7,274	1,119	8,393	2	8,396	—	8,396
セグメント利益	—	1,071	152	1,224	2	1,226	△263	963

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、不動産業務受託事業を含んでおります。

2. セグメント利益の調整額△263百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. セグメント利益は、四半期損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

該当事項はありません。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

(重要な後発事象)

(取得による企業結合)

当社は、2025年10月7日開催の取締役会において、株式会社小川建設（本社：東京都新宿区四谷、代表取締役社長 田下 宏彰）（以下「小川建設」といいます。）の株式を取得（以下「本株式取得」といいます。）し、子会社化することを決議し、同日付で株式譲渡契約書を締結致しました。

(1) 企業結合の概要

①被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称	株式会社小川建設
事業の内容	建築、土木その他建築工事の請負等

②企業結合を行う主な理由

当社は総合不動産デベロッパー事業を行っており、従前より小川建設に建設業務を発注するなど、取引を継続的に行っております。足元では、ゼネコン需要もひっ迫していることから、今般、小川建設を当社傘下とすることで、建設会社としての機能を拡充することが小川建設及び当社の成長に資すると判断致しました。

③企業結合日

2025年10月27日（株式取得予定日）

④企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

⑤結合後企業の名称

名称に変更はありません。

⑥取得する議決権比率

51.0%

⑦取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として、株式を取得するためであります。

(2) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金及び預金	4,000百万円
取得原価		4,000百万円

(3) 主要な取得関連費用の内訳及び金額

アドバイザーに対する報酬・手数料等（概算額）	56百万円
------------------------	-------

(4) 発生するのれんの金額、発生要因、償却方法及び償却期間

現時点では確定しておりません。

(5) 企業結合日に受け入れる資産及び引き受ける負債の額並びにその主な内訳

現時点では確定しておりません。

独立監査人の四半期財務諸表に対する期中レビュー報告書

2025年10月10日

株式会社プロパスト
取締役会 御中

HLB Meisei有限責任監査法人
東京都台東区

指定社員 公認会計士 大兼 宏章
業務執行社員

指定社員 公認会計士 園山 隆幸
業務執行社員

監査人の結論

当監査法人は、四半期決算短信の「添付資料」に掲げられている株式会社プロパストの2025年6月1日から2026年5月31日までの第40期事業年度の第1四半期会計期間（2025年6月1日から2025年8月31日まで）及び第1四半期累計期間（2025年6月1日から2025年8月31日まで）に係る四半期財務諸表、すなわち、四半期貸借対照表、四半期損益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、上記の四半期財務諸表が、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第4条第2項に定める記載の省略が適用されている。）に準拠して作成され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、「四半期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。

強調事項

重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、会社は2025年10月7日開催の取締役会において、株式会社小川建設の株式を取得して子会社化することを決議し、同日付で株式譲渡契約書を締結した。

当該事項は、当監査法人の結論に影響を及ぼすものではない。

四半期財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第4条第2項に定める記載の省略が適用されている。）に準拠して四半期財務諸表を作成することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期財務諸表を作成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。

四半期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四半期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、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第4条第2項に定める記載の省略が適用されている。）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。

監査等委員会の責任は、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。

四半期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四半期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、四半期財務諸表において、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第4条第2項に定める記載の省略が適用されている。）に準拠して、作成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四半期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四半期財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期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。

- ・ 四半期財務諸表の表示及び注記事項が、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第4条第2項に定める記載の省略が適用されている。）に準拠して作成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を評価する。

監査人は、監査等委員会に対して、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、監査等委員会に対して、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（四半期決算短信開示会社）が別途保管しております。

2. XBRLデータ及びHTMLデータは期中レビューの対象には含まれていません。