



2027年5月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年10月13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. 2027年5月期第1四半期の連結業績（2026年6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	%
2027年5月期第1四半期	15,702	—	2,574	—	2,438	—	1,410	—
2026年5月期第1四半期	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 包括利益 2027年5月期第1四半期 1,643百万円 (—%) 2026年5月期第1四半期 一百万円 (—%)

	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
2027年5月期第1四半期	42.62	42.15
2026年5月期第1四半期	—	—

(注) 2026年5月期第3四半期より連結財務諸表を作成しているため、2026年5月期第1四半期の数値及び対前年同四半期増減率並びに2027年5月期第1四半期の対前年同四半期増減率については記載しておりません。

(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		%
2027年5月期第1四半期	46,538		18,499		31.9
2026年5月期	46,809		17,117		29.3

(参考) 自己資本 2027年5月期第1四半期 14,841百万円 2026年5月期 13,693百万円

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
2026年5月期	—	0.00	—	8.00	8.00
2027年5月期	—	—	—	—	—
2027年5月期（予想）	—	0.00	—	10.00	10.00

(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. 2027年5月期の連結業績予想（2026年6月1日～2027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		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
通期	45,018	52.8	3,549	9.3	3,135	2.6	1,618	△13.9	48.89

(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：無

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無

(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）	2027年5月期1Q	35,147,915株	2026年5月期	35,147,915株
② 期末自己株式数	2027年5月期1Q	2,052,760株	2026年5月期	2,052,700株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2027年5月期1Q	33,095,193株	2026年5月期1Q	33,410,838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）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. 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	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	5
四半期連結損益計算書	5
四半期連結包括利益計算書	5
(3) 四半期連結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
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	6
(セグメント情報等の注記)	6

[期中レビュー報告書]

1. 経営成績等の概況

文中の将来に関する事項は、当第1四半期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。

なお、当社は、2025年10月27日を取得日として株式会社小川建設を連結子会社化し、前第3四半期連結会計期間より連結財務諸表作成会社に移行いたしました。従いまして、前年同四半期の四半期連結財務諸表を作成しておりませんので、前年同四半期との比較分析は行っておりません。

また、株式会社小川建設の決算日は12月31日であり、当社の連結決算日とは異なります。このため、当第1四半期連結会計期間においては、連結決算日である2026年8月31日に対して2か月前となる2026年6月30日時点の財務諸表を連結しております。ただし、決算日の翌日から連結決算日までの間に生じた重要な取引については連結上必要な調整を行っております。

(1) 当四半期の経営成績の概況

当第1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、緩やかに回復しているものの、中東情勢や自然災害の影響を注視する必要があります。

個人消費は、持ち直しの動きがみられます。「家計調査」(2026年7月)では、実質消費支出が前月比0.5%増となり、「商業動態統計」(2026年7月)では、小売業販売額は前月比2.4%増となりました。設備投資は持ち直しの動きがみられます。需要側統計である「法人企業統計季報」(含むソフトウェア)では、2026年4～6月期が前期比1.5%増加し、前四半期の前期比1.8%減から一転し、再び増加となりました。輸出については、持ち直しの動きがみられません。

当社が属する不動産業界においては、弱含んでおります。首都圏マンションの初月契約率については、2026年8月は61.1%となり、好不況の分かれ目となる70%を6カ月連続で下回りました。また、先行指標となる新設住宅着工戸数(季節調整済年率換算値)は、2026年7月が774,000戸と前月比1.6%減となりました。

このような状況の中、当社グループは、分譲開発事業での開発を進めつつ、賃貸開発事業においては、東京都23区内のより厳選した好立地において、新規物件の取得を行い、賃貸開発事業及びバリューアップ事業においては、保有物件の積極的な売却を進めてまいりました。また、建築請負事業では、関東圏の新築分譲マンションおよび新築賃貸マンションの開発工事を中心とした建築工事を進めてまいりました。この結果、当第1四半期連結累計期間における経営成績は、売上高は15,702百万円、営業利益2,574百万円、経常利益2,438百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益1,410百万円となりました。

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。上記の理由から、セグメント利益もありませんでした。

(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・建築・販売まで行っており、大塚3プロジェクト、駒沢2プロジェクト及び新宿プロジェクト等の7プロジェクトを売却いたしました。この結果、売上高は7,804百万円、セグメント利益は1,987百万円となりました。

(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、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う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。北沢2プロジェクトの1プロジェクトを売却いたしました。この結果、売上高は738百万円、セグメント利益は134百万円となりました。

(建築請負事業)

建築請負事業では、連結子会社である株式会社小川建設が、総合建設業として関東圏を中心に、建築工事・土木工事、企画・設計・施工業務などの建築工事を請け負っているものです。新築分譲マンションを中心として、庁舎の改修、耐震工事等の改修工事、解体工事を受注しております。また、明治42年創業の老舗ゼネコンであり、110年を超える歴史と技術、信頼と実績により、既存顧客からのリピート受注のみならず、幅広い顧客への営業活動を展開しております。当第1四半期連結累計期間においては、引き続き完成工事を含む新規受注を積み増しており、受注済みの請負工事も進捗しております。一方では、資材価格の高騰に対しては、適切な原価管理により影響の軽減に努めております。この結果、外部顧客への売上高は7,156百万円、セグメント利益は751百万円となりました。

(2) 当四半期の財政状態の概況

当第1四半期連結累計期間末における資産は、46,538百万円となりました。負債については、28,038百万円となりました。また、純資産については、18,499百万円となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

当第1四半期連結累計期間において、賃貸開発事業につきましては、2027年5月期に販売を予定している12プロジェクトの内、当第1四半期連結累計期間では7プロジェクトの販売が進みました。バリューアップ事業につきましては、2027年5月期に販売を予定している6プロジェクトの内、当第1四半期連結累計期間では1プロジェクトの販売が進みました。建築請負事業につきましては、新築分譲マンションと新築賃貸マンションの建築を主として、2026年以降の完成工事を含む新規受注を積み増しており、受注済みの請負工事も着実に進捗しております。昨今の建設の供給不足と需要の高まりもあり、順調に業績を伸ばしております。

これらは概ね当初計画通りの推移であり、2026年7月13日付で公表いたしました通期の連結業績予想に変更はありません。

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：百万円)

	前連結会計年度 (2026年5月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2026年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,551	14,322
受取手形、売掛金及び契約資産	12,650	13,734
販売用不動産	7,025	3,867
仕掛販売用不動産	12,271	11,319
貯蔵品	3	4
その他	1,494	1,502
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	44,996	44,751
固定資産		
有形固定資産	72	69
無形固定資産		
のれん	743	729
その他	37	35
無形固定資産合計	781	764
投資その他の資産	959	952
固定資産合計	1,813	1,787
資産合計	46,809	46,538
負債の部		
流動負債		
買掛金	5,677	4,935
短期借入金	5,445	6,113
1年内返済予定の長期借入金	6,834	5,051
未払法人税等	545	1,088
引当金	88	102
その他	1,398	1,140
流動負債合計	19,989	18,432
固定負債		
長期借入金	9,647	9,582
退職給付に係る負債	42	—
その他	12	24
固定負債合計	9,702	9,606
負債合計	29,692	28,038
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,750	1,750
資本剰余金	777	777
利益剰余金	11,545	12,692
自己株式	△379	△379
株主資本合計	13,694	14,841
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△1	0
その他の包括利益累計額合計	△1	0
新株予約権	71	71
非支配株主持分	3,352	3,586
純資産合計	17,117	18,499
負債純資産合計	46,809	46,538

(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)

(単位：百万円)

	当第1四半期連結累計期間 (自 2026年6月1日 至 2026年8月31日)
売上高	15,702
売上原価	12,436
売上総利益	3,265
販売費及び一般管理費	691
営業利益	2,574
営業外収益	
受取利息及び配当金	11
その他	3
営業外収益合計	15
営業外費用	
支払利息	134
融資手数料	4
その他	11
営業外費用合計	150
経常利益	2,438
税金等調整前四半期純利益	2,438
法人税、住民税及び事業税	791
法人税等調整額	4
法人税等合計	796
四半期純利益	1,642
非支配株主に帰属する四半期純利益	231
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,410

(四半期連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	当第1四半期連結累計期間 (自 2026年6月1日 至 2026年8月31日)
四半期純利益	1,642
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	1
その他の包括利益合計	1
四半期包括利益	1,643
(内訳)	
親会社株主に係る四半期包括利益	1,411
非支配株主に係る四半期包括利益	232

(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)

該当事項はありません。

(四半期連結キャッシュ・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。

当第1四半期連結累計期間 (自 2026年6月1日 至 2026年8月31日)	
減価償却費	3百万円
のれん償却額	14百万円

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

当第1四半期連結累計期間（自 2026年6月1日 至 2026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	四半期連 結損益計 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	建築請負 事業	計				
売上高									
顧客との契約から生 じる収益	—	7,804	738	7,156	15,699	3	15,702	—	15,702
その他の収益	—	—	—	—	—	—	—	—	—
外部顧客への売上高	—	7,804	738	7,156	15,699	3	15,702	—	15,702
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	482	482	—	482	△482	—
計	—	7,804	738	7,639	16,182	3	16,185	△482	15,702
セグメント利益	—	1,987	134	751	2,873	3	2,876	△302	2,574

(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△302百万円は、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、四半期連結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。

独立監査人の四半期連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2026年10月13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

指定有限責任社員 公認会計士 大兼 宏章
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 関 和輝
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2026年6月1日から2027年5月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（2026年6月1日から2026年8月31日まで）及び第1四半期連結累計期間（2026年6月1日から2026年8月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利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、上記の四半期連結財務諸表が、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項及び期中連結財務諸表に係る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（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。

四半期連結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項及び期中連結財務諸表に係る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（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。）に準拠して四半期連結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連結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四半期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、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項及び期中連結財務諸表に係る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（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四半期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、四半期連結財務諸表において、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項及び期中連結財務諸表に係る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（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四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期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。

- ・四半期連結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項及び期中連結財務諸表に係る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（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。

- ・四半期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、四半期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