



2026年5月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（非連結）

2026年1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 （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
半期報告書提出予定日 2026年1月13日 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2四半期（中間期）の業績（2025年6月1日～2025年11月30日）

（1）経営成績（累計）

（％表示は、対前年中間期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年5月期中間期	15,637	△1.7	2,359	31.3	2,144	42.0	1,484	42.2
2025年5月期中間期	15,902	△9.7	1,796	△33.0	1,509	△37.8	1,044	△38.4

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2026年5月期中間期	44.52	44.03
2025年5月期中間期	30.83	30.50

（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月期中間期	28,113	13,359	47.3
2025年5月期	30,182	12,175	40.1

（参考）自己資本 2026年5月期中間期 13,287百万円 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	—	0.00	—	—	—
2026年5月期（予想）	—	—	—	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	33.19

（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) 中間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）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数（中間期）

2026年5月期中間期	35,147,915株	2025年5月期	35,147,915株
2026年5月期中間期	2,091,840株	2025年5月期	1,737,040株
2026年5月期中間期	33,344,715株	2025年5月期中間期	33,870,184株

※ 第2四半期（中間期）決算短信は公認会計士又は監査法人のレビューの対象外です

※ 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。業績予測の前提となる条件及び業績予測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)業績予測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) 当中間期の経営成績の概況	2
(2) 当中間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. 中間財務諸表及び主な注記	4
(1) 中間貸借対照表	4
(2) 中間損益計算書	5
(3) 中間キャッシュ・フロー計算書	6
(4) 中間財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(セグメント情報等の注記)	8

1. 経営成績等の概況

(1) 当中間期の経営成績の概況

当中間会計期間におけるわが国経済は、米国の通商政策による影響が自動車産業を中心にみられるものの、緩やかに回復しております。

個人消費は、持ち直しの動きがみられます。「家計調査」(10月)では、実質消費支出が前月比3.5%減となりましたが、「商業動態統計」(10月)では、小売業販売額が前月比1.6%増となりました。設備投資は、持ち直しの動きがみられるものの、このところ弱含んでいます。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、2025年7-9月期が、前期比1.4%減となりました。輸出については、おおむね横ばいとなっております。11月の輸出総額が前月比で3.4%増となっております。

当社が属する不動産業界においては、弱含みの動きがみられます。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、10月が803千戸と前月比10.2%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、11月が60.2%となり好不況の分かれ目とされる70%を下回りました。

このような状況の中、当社は、賃貸開発事業及びバリューアップ事業における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15,637百万円(前年同期比1.7%減)、営業利益2,359百万円(同31.3%増)、経常利益2,144百万円(同42.0%増)、中間純利益1,484百万円(同42.2%増)となりました。

当中間会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建築・販売まで行っており、鷹番プロジェクト、幡ヶ谷3プロジェクト及び神田三崎町プロジェクト等の14物件を売却いたしました。収益性の高いエリアでの物件売却を進め、販売棟数が前年同期の13棟から14棟へ1棟増加した結果、売上高は13,782百万円(同29.7%増)、セグメント利益は2,713百万円(同63.8%増)と前年同期比で増収増益となりました。

(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。西中延2プロジェクト、南大塚4プロジェクト及び猿江プロジェクトの3物件を売却いたしました。販売棟数が前年同期の10棟から3棟へ減少した結果、売上高は1,848百万円(同64.9%減)、セグメント利益は227百万円(同67.8%減)と前年同期比で減収減益となりました。

(2) 当中間期の財政状態の概況

当中間会計期間末における資産は、前事業年度末から2,069百万円減少し、28,113百万円となりました。負債については、前事業年度末から3,253百万円減少し、14,753百万円となりました。また、純資産については、前事業年度末から1,184百万円増加し、13,359百万円となりました。

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、現金及び預金が1,827百万円増加した一方、販売用不動産と仕掛販売用不動産が合わせて7,149百万円減少いたしました。また、関係会社株式の取得等により、投資その他の資産が4,075百万円増加しております。

負債につきましては、保有物件の売却を積極的に実施した結果、借入金の総額が、3,083百万円純減いたしました。また、純資産につきましては、自己株式の取得等により100百万円減少したものの、利益剰余金が1,284百万円増加しております。

当中間会計期間における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、営業活動により9,305百万円増加いたしました。一方で、投資活動により4,064百万円減少し、財務活動においては3,382百万円減少いたしました。この結果、資金は前事業年度末と比べて1,851百万円増加し、当中間期末残高は8,419百万円となりました。

当中間会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果、獲得した資金は9,305百万円(前年同期は2,063百万円の獲得)となりました。主要な要因としては、保有物件の積極的な売却をしたことにより、棚卸資産が7,150百万円減少し、税引前中間純利益を2,144百万円計上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)

投資活動の結果、使用した資金は4,064百万円(前年同期は49百万円の流出)となりました。主な要因としては、関係会社株式の取得により4,088百万円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)

財務活動の結果、使用した資金は3,382百万円(前年同期は80百万円の流出)となりました。主な要因としては、新規物件の取得等に伴う5,275百万円の借入を実行した一方で、保有物件の売却等により借入金を8,357百万円返済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

当中間会計期間において、賃貸開発事業では、2026年5月期に販売を予定している22棟の内、14棟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棟の内、3棟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5月期第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5月期第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. 中間財務諸表及び主な注記

(1) 中間貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (2025年5月31日)	当中間会計期間 (2025年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,605	8,433
売掛金	0	0
販売用不動産	6,769	3,061
仕掛販売用不動産	13,255	9,814
貯蔵品	4	3
その他	2,787	1,968
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	29,422	23,281
固定資産		
有形固定資産	25	20
無形固定資産	5	6
投資その他の資産		
関係会社株式	-	4,088
その他	728	716
投資その他の資産合計	728	4,804
固定資産合計	759	4,831
資産合計	30,182	28,113
負債の部		
流動負債		
買掛金	99	16
短期借入金	3,149	989
1年内返済予定の長期借入金	7,197	6,273
未払法人税等	581	684
引当金	42	88
その他	698	489
流動負債合計	11,769	8,542
固定負債		
長期借入金	6,157	6,158
引当金	61	43
その他	19	9
固定負債合計	6,238	6,211
負債合計	18,007	14,753
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	11,150
自己株式	△286	△386
株主資本合計	12,103	13,287
新株予約権	71	71
純資産合計	12,175	13,359
負債純資産合計	30,182	28,113

(2) 中間損益計算書

(単位: 百万円)

	前中間会計期間 (自 2024年6月1日 至 2024年11月30日)	当中間会計期間 (自 2025年6月1日 至 2025年11月30日)
売上高	15,902	15,637
売上原価	13,274	12,458
売上総利益	2,627	3,178
販売費及び一般管理費	830	819
営業利益	1,796	2,359
営業外収益		
受取利息	0	6
受取配当金	6	5
為替差益	-	7
その他	0	0
営業外収益合計	7	19
営業外費用		
支払利息	223	165
融資手数料	68	69
その他	2	0
営業外費用合計	293	235
経常利益	1,509	2,144
税引前中間純利益	1,509	2,144
法人税、住民税及び事業税	498	648
法人税等調整額	△32	11
法人税等合計	465	659
中間純利益	1,044	1,484

(3) 中間キャッシュ・フロー計算書

(単位: 百万円)

	前中間会計期間 (自 2024年6月1日 至 2024年11月30日)	当中間会計期間 (自 2025年6月1日 至 2025年11月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前中間純利益	1,509	2,144
減価償却費	8	5
株式報酬費用	5	5
受取利息及び受取配当金	△6	△11
支払利息	223	165
融資手数料	68	69
棚卸資産の増減額 (△は増加)	675	7,150
前渡金の増減額 (△は増加)	245	705
前払費用の増減額 (△は増加)	4	109
仕入債務の増減額 (△は減少)	5	△83
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	0	△1
未払金の増減額 (△は減少)	△43	△38
賞与引当金の増減額 (△は減少)	15	46
未払消費税等の増減額 (△は減少)	78	16
前受金の増減額 (△は減少)	49	△146
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△2	△9
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	1	△17
その他	△41	△32
小計	2,798	10,076
利息及び配当金の受取額	6	11
利息の支払額	△214	△165
法人税等の支払額	△458	△548
その他	△68	△69
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,063	9,305
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	△107	△6
定期預金の払戻による収入	57	30
関係会社株式の取得による支出	-	△4,088
その他	0	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△49	△4,064
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	4,371	1,440
短期借入金の返済による支出	△3,937	△3,600
長期借入れによる収入	5,928	3,835
長期借入金の返済による支出	△6,202	△4,756
自己株式の取得による支出	△105	△100
配当金の支払額	△134	△199
その他	△0	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△80	△3,382
現金及び現金同等物に係る換算差額	△1	△7
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,932	1,851
現金及び現金同等物の期首残高	2,946	6,568
現金及び現金同等物の中間期末残高	4,878	8,419

(4) 中間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)

(自己株式の取得及び処分)

当社は、2025年10月20日開催の取締役会決議に基づき、自己株式354,700株の取得を行いました。この結果、当中間会計期間において、自己株式が100百万円増加しました。

なお、当該決議に基づく自己株式の取得につきましては、2025年11月4日をもって取得を終了しております。これらの結果、当中間会計期間末において自己株式が386百万円となっております。

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

I 前中間会計期間(自 2024年6月1日 至 2024年11月30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	中間損益計 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	—	10,629	5,264	15,893	8	15,902	—	15,902
その他の収益	—	—	—	—	—	—	—	—
外部顧客への売上高	—	10,629	5,264	15,893	8	15,902	—	15,902
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	—	10,629	5,264	15,893	8	15,902	—	15,902
セグメント利益	—	1,656	704	2,361	8	2,370	△573	1,796

(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△573百万円は、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、中間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 当中間会計期間(自 2025年6月1日 至 2025年11月30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	中間損益計 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	—	13,782	1,848	15,630	6	15,637	—	15,637
その他の収益	—	—	—	—	—	—	—	—
外部顧客への売上高	—	13,782	1,848	15,630	6	15,637	—	15,637
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	—	13,782	1,848	15,630	6	15,637	—	15,637
セグメント利益	—	2,713	227	2,940	6	2,947	△588	2,359

(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△588百万円は、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、中間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。