



2025年5月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（非連結）

2024年10月15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. 2025年5月期第1四半期の業績 (2024年6月1日~2024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	%
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
2024年5月期第1四半期	7,128	△7.4	1,356	7.2	1,218	3.9	843	△9.1

	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
2025年5月期第1四半期	21.93	21.69
2024年5月期第1四半期	24.58	24.32

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2025年5月期第1四半期	32,970	11,055	33.3
2024年5月期	31,888	10,447	32.5

(参考) 自己資本 2025年5月期第1四半期 10,984百万円 2024年5月期 10,375百万円

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
2024年5月期	—	0.00	—	4.00	4.00
2025年5月期	—				
2025年5月期 (予想)		0.00	—	4.00	4.00

(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. 2025年5月期の業績予想 (2024年6月1日~2025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	26,802	15.0	1,991	△34.9	1,557	△40.0	1,090	△40.1	32.41

(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）	2025年5月期1Q	35,147,915株	2024年5月期	35,147,915株
② 期末自己株式数	2025年5月期1Q	1,195,640株	2024年5月期	1,195,520株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2025年5月期1Q	33,952,360株	2024年5月期1Q	34,314,180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
第1四半期累計期間	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

[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、一部に足踏みが残るものの、緩やかに回復しております。

個人消費については、一部に足踏みが残るものの、このところ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（4～6月期平均）が前期比1.7%減となった一方、小売業販売額（7月）は前月比0.2%増となっております。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1.2%増となり1四半期ぶりの増加となりました。また、民間設備投資の先行指標である機械受注（船舶・電力を除く民需）（7月）は、前月比0.1%減と前月比で2.1%増加した6月から一転減少しております。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、前月は2.2%の増加でした。輸入については、おおむね横ばいとなっております。輸入数量指数（8月）は、前月比4.4%減となりましたが、前月までは3ヶ月で前月水準を上回る状況が続いておりました。

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773千戸と前月比1.0%増となり、3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63.5%となり、概ね好不況の分かれ目とされる70%を2ヶ月ぶりに下回りました。

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9,887百万円（前年同四半期比38.7%増）、営業利益1,233百万円（同9.1%減）、経常利益1,075百万円（同11.7%減）、四半期純利益744百万円（同11.7%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・建築・販売を行っており、緑2プロジェクト、西片プロジェクト及び高輪3プロジェクト等の8物件を売却いたしました。この結果、売上高は6,016百万円（前年同四半期比11.4%減）、セグメント利益は1,052百万円（同33.0%減）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、中古の収益ビルを購入し、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うことで、既存の建物の付加価値を高めた上で売却しており、八雲2プロジェクト、浅草橋8プロジェクト及び下目黒3プロジェクト等の7物件を売却いたしました。この結果、売上高は3,870百万円（前年同四半期比1,043.2%増）、セグメント利益は481百万円（同917.1%増）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1,082百万円増加し、32,970百万円となりました。負債につきましては、前事業年度末から473百万円増加し、21,914百万円となりました。また、純資産につきましては、前事業年度末から608百万円増加し、11,055百万円となりました。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786百万円減少したものの、現金及び預金が2,132百万円増加したことによるものであります。また、その他において主に前渡金等が256百万円減少したことも影響しております。

負債につきましては、物件売却を進める一方で物件仕入を推進したことにより、借入金が742百万円増加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608百万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、2025年5月期に販売を予定している19棟の内、当第1四半期累計期間では8棟の販売が進みました。バリューアップ事業では、2025年5月期に販売を予定している18棟の内、当第1四半期累計期間では7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、2024年7月8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、当社は例年計画を早期に達成するため、収益が上期に偏重する傾向があります。また、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、早期に上がる収益と時の経過とともに発生する費用との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。

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 (2024年5月31日)	当第1四半期会計期間 (2024年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,064	5,197
売掛金	1	0
販売用不動産	10,545	8,704
仕掛販売用不動産	14,664	15,718
貯蔵品	4	4
その他	2,929	2,672
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	31,209	32,295
固定資産		
有形固定資産	43	39
無形固定資産	1	1
投資その他の資産	633	633
固定資産合計	678	674
資産合計	31,888	32,970
負債の部		
流動負債		
買掛金	99	47
短期借入金	4,420	3,700
1年内返済予定の長期借入金	6,483	8,655
未払法人税等	489	356
引当金	28	81
その他	415	282
流動負債合計	11,936	13,125
固定負債		
長期借入金	9,425	8,715
引当金	55	55
その他	23	18
固定負債合計	9,504	8,789
負債合計	21,440	21,914
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,750	1,750
資本剰余金	772	772
利益剰余金	8,044	8,653
自己株式	△191	△191
株主資本合計	10,375	10,984
新株予約権	71	71
純資産合計	10,447	11,055
負債純資産合計	31,888	32,970

(2) 四半期損益計算書
(第1四半期累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期累計期間 (自 2023年6月1日 至 2023年8月31日)	当第1四半期累計期間 (自 2024年6月1日 至 2024年8月31日)
売上高	7,128	9,887
売上原価	5,413	8,172
売上総利益	1,715	1,714
販売費及び一般管理費	359	481
営業利益	1,356	1,233
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	1	0
為替差益	3	-
受取保険金	9	-
その他	0	0
営業外収益合計	15	1
営業外費用		
支払利息	106	110
融資手数料	45	46
その他	-	2
営業外費用合計	152	159
経常利益	1,218	1,075
税引前四半期純利益	1,218	1,075
法人税、住民税及び事業税	338	336
法人税等調整額	36	△4
法人税等合計	375	331
四半期純利益	843	744

(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 2023年6月1日 至 2023年8月31日)	当第1四半期累計期間 (自 2024年6月1日 至 2024年8月31日)
減価償却費	2百万円	4百万円

(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 2023年6月1日 至 2023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				合計	調整額 (注) 1	四半期 損益計算書 計上額 (注) 2
	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	—	6,790	338	7,128	7,128	—	7,128
その他の収益	—	—	—	—	—	—	—
外部顧客への売上高	—	6,790	338	7,128	7,128	—	7,128
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	—	6,790	338	7,128	7,128	—	7,128
セグメント利益	—	1,569	47	1,617	1,617	△261	1,356

(注) 1. セグメント利益の調整額△261百万円は、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。

2. 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 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				合計	調整額 (注) 1	四半期 損益計算書 計上額 (注) 2
	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. 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。

2. 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。

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

2024年10月11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 吉田 隆伸
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2024年6月1日から2025年5月31日までの第39期事業年度の第1四半期会計期間(2024年6月1日から2024年8月31日まで)及び第1四半期累計期間(2024年6月1日から2024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。

四半期財務諸表に対する経営者並びに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作成基準(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、継続企業的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きを実施する。期中レビュー手続きは、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きである。

・ 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順守したこと、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までに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。