



2025年5月期 決算短信〔日本基準〕（非連結）

2025年7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
定時株主総会開催予定日 2025年8月27日 配当支払開始予定日 2025年8月28日
有価証券報告書提出予定日 2025年8月28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月期の業績（2024年6月1日～2025年5月31日）

(1) 経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年5月期	27,839	19.5	3,334	9.1	2,826	8.9	1,957	7.5
2024年5月期	23,301	16.4	3,056	19.5	2,595	23.7	1,820	16.5

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2025年5月期	58.18	57.55	17.4	9.1	12.0
2024年5月期	53.39	52.82	19.1	8.3	13.1

(参考) 持分法投資損益 2025年5月期 ー百万円 2024年5月期 ー百万円

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2025年5月期	30,182	12,175	40.1	362.27
2024年5月期	31,888	10,447	32.5	305.60

(参考) 自己資本 2025年5月期 12,103百万円 2024年5月期 10,375百万円

(3) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2025年5月期	7,641	53	△4,064	6,568
2024年5月期	△1,882	75	△480	2,946

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向	純資産 配当率
	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	百万円	%	%
2024年5月期	ー	0.00	ー	4.00	4.00	135	7.5	1.4
2025年5月期	ー	0.00	ー	6.00	6.00	200	10.3	1.8
2026年5月期（予想）	ー	0.00	ー	6.00	6.00		17.9	

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

※ 注記事項

(1) 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

(2) 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

2025年5月期	35,147,915株	2024年5月期	35,147,915株
2025年5月期	1,737,040株	2024年5月期	1,195,520株
2025年5月期	33,641,165株	2024年5月期	34,107,502株

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 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. 2「1. 経営成績等の概況 (1) 当期の経営成績の概況 ② 今後の見通し」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) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	4
(4) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 財務諸表及び主な注記	5
(1) 貸借対照表	5
(2) 損益計算書	7
(3) 株主資本等変動計算書	8
(4) キャッシュ・フロー計算書	10
(5) 財務諸表に関する注記事項	11
(継続企業の前提に関する注記)	11
(持分法損益等)	11
(セグメント情報等の注記)	12
(1株当たり情報)	15
(重要な後発事象)	15

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

① 当期の経営成績

当事業年度のわが国経済は、緩やかに回復していますが、米国の通商政策等により不透明感がみられます。雇用・所得環境の改善や各種政策の効果により、緩やかな回復が支えられることが期待される一方で、米国の通商政策の影響によって景気の下振れリスクも高まっております。また、物価上昇の継続が消費者マインドの低下を通じて個人消費に影響を及ぼす可能性もあり、これもわが国の景気を下押しするリスクとなっています。さらに、中東地域をめぐる情勢や金融資本市場の変動等の影響についても、より一層注意する必要があります。

個人消費については、消費者マインドが弱含んでいるものの、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」(4月)では、実質消費支出が前月比1.8%減となり、2カ月ぶりに前月水準を下回りました。一方で、消費者マインドを示す消費者態度指数(5月)は、前月比1.6ポイント上昇し、6か月ぶりの上昇となりました。「商業動態統計」によれば、小売業販売額(4月)は前月比0.5%増となりました。設備投資については、持ち直しの動きがみられます。「法人企業統計季報」(含むソフトウェア)では1～3月期が前期比1.6%増加し、4四半期連続での増加となりました。輸出に関しては、持ち直しの動きがみられます。アジア向け、アメリカ向けの輸出は、このところ持ち直しの動きがみられます。一方で、EU及びその他の地域向けの輸出は、おおむね横ばいで推移しております。

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は、2025年4月が季節調整済年率換算値で626,000戸となりました。4月は前月比42.0%減となり3カ月ぶりの減少に転じました。また、首都圏マンションの初月契約率は、5月に57.9%となり、好不況の分かれ目とされる70%を2カ月連続で下回っております。

このような状況の中、当社は、事業のリスク管理をより強化し、財務体質のさらなる健全化を図るため、在庫の削減や回転率を重視し、総資産圧縮に注力してまいりました。

賃貸開発事業及びバリューアップ事業においては、より厳選した新規物件の取得を行い、保有物件の積極的な売却を進めてまいりました。この結果、当事業年度の業績は、売上高27,839百万円(前年同期比19.5%増)、営業利益3,334百万円(同9.1%増)、経常利益2,826百万円(同8.9%増)、当期純利益1,957百万円(同7.5%増)となりました。

当事業年度のセグメントの業績は、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(前年同期は、売上高3,755百万円)。しかしながら、当初賃貸開発事業として開発予定の物件を分譲開発事業へ変更するプロジェクトが発生したことから、セグメント損失0百万円(前年同期は、セグメント利益443百万円)となりました。

(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、外神田プロジェクト、蔵前2プロジェクト及び初台2プロジェクト等、19プロジェクトを売却いたしました。この結果、売上高は18,002百万円(前年同期比4.5%増)となりました。また、依然として高い収益性を維持しており、売却物件の地域優位性が評価されているものの、コスト高の影響により、前年同期比では収益性が低下したため、セグメント利益は3,278百万円(同7.0%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。日本橋箱崎町2プロジェクト、八雲2プロジェクト及び中里プロジェクト等の18プロジェクトを売却いたしました。財務体質のさらなる健全化を図るため、次期販売予定のプロジェクトの早期販売を実施しました。その結果、販売プロジェクト数が前年同期の5プロジェクトから、18プロジェクトへ増加し、売上高は9,824百万円(同323.5%増)、セグメント利益は1,324百万円(同278.1%増)となりました。

② 今後の見通し

日本経済は、米国の通商政策等による不透明感がみられ、一部で足踏みがみられるものの当面は内需がけん引する形で、緩やかな回復が続くことが見込まれます。しかしながら、東欧や中東における世界情勢の不透明性、円安や資源価格の上昇に伴うエネルギー価格や食料品の価格上昇の継続などによる消費者マインドの下振れ、世界的な金融引締め等による海外景気の下振れが、景気の下押し圧力となる可能性があります。

当社が属する不動産業界に関しては、地価及び建築費の上昇が続いています。一方で、新築マンションの販売価格が今後もこれまでのように上昇し続けるかについては、不透明な状況です。もし販売価格の上昇が鈍化した場合、コ

スト増を販売価格に転嫁できず、利益率が低下するおそれがあります。物価の上昇や金融当局による利上げの動き等から金利上昇に伴う需要低下懸念はあるものの、都心部の駅に近い魅力的な物件は、供給が限られることや販売価格の先高感等から、需要は引き続き底堅く推移することが見込まれます。

このような経済環境のもと、当社としましては、これまでと同様に首都圏エリアにおける駅近等の利便性の高いレジデンス用の物件を中心に仕入れを行っております。しかしながら、物件取得に関しては立地や価格に留意することに加えて、売却想定価格やバランスシートの健全性を意識しつつ、より一層厳選した上での取得が必要であると考えております。

分譲開発事業につきましては、単身層や所謂パワーカップルといった方々を主たる顧客ターゲットとして捉え、当社の強みである創造デザイン力やプレゼンデザイン力を活かした物件の企画、仕入を進める方針です。現在、賃貸開発物件として予定していた物件を分譲開発事業へ変更するプロジェクトが発生しましたが、開発に3年程度の時間を要する見込みのため、2026年5月期における売上高の計上予定はございません。

賃貸開発事業につきましては、国内外の富裕層や投資ファンドを主たる顧客ターゲットとして、中規模かつ中低層の賃貸マンションを建設し、資産価値の高い新築物件を提供することで事業拡大を図ってゆく方針であります。これまでは、原価上昇によるコスト高をタイトな需給環境や魅力ある物件の立地等を背景に、売却価格で相当程度吸収してまいりました。しかしながら、不動産価格は上昇を続けているものの、それ以上に資材高や人材不足、工期延長による建築費の上昇が続いております。2026年5月期に関しては、22プロジェクトの販売を予定しているものの、費用負担の増加から利益率の低下を予想しております。

バリューアップ事業につきましては、賃貸開発事業同様に、国内外の富裕層を主たる顧客ターゲットとしております。割安な収益不動産物件を精査して購入し、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ゆく方針です。2025年5月期については、事業のリスク管理をより強化し、財務体質のさらなる健全化を図るため、在庫の削減を進めました。そのため2026年5月期については、販売可能なプロジェクトが減少し、3プロジェクトの販売を予定しております。

以上を勘案いたしまして、2026年5月期の業績予想につきましては、都心部の中でも需要が見込める物件を厳選しての購入を継続すると共に、賃貸開発事業の完成予定物件ならびに現在保有しているバリューアップ物件の売却活動を積極的に推進することで、売上高は23,140百万円（前年同期比16.9%減）、利益に関しましては、さらなる地価及び建築費の上昇等のコスト増が影響し、営業利益1,925百万円（同42.2%減）、経常利益1,600百万円（同43.4%減）、当期純利益1,120百万円（同42.8%減）を見込んでおります。

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タイミングのずれが生ずる傾向があり、四半期ごとの業績を見た場合、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) 当期の財政状態の概況

(資産)

当事業年度末の資産につきましては、前事業年度末から1,705百万円減少し、30,182百万円となりました。これは、現金及び預金が3,540百万円増加した一方で、販売用不動産と仕掛販売用不動産の売却を積極的に進めたことにより、販売用不動産と仕掛販売用不動産が合わせて5,183百万円減少したことによるものであります。

(負債)

負債につきましては、前事業年度末から3,433百万円減少し、18,007百万円となりました。これは主に、保有物件の売却と借入の返済を積極的に進めたことに伴って借入金が3,825百万円減少したことによるものであります。

(純資産)

純資産につきましては、前事業年度末から1,728百万円増加し、12,175百万円となりました。これは主に、当期純利益の計上等により利益剰余金が1,821百万円増加したことによるものであります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当事業年度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7,641百万円増加しました。また、投資活動において53百万円増加し、財務活動においては4,064百万円減少しました。この結果、資金は前事業年度末に比べて3,621百万円増加し、当事業年度末残高は6,568百万円（前事業年度末比122.9%増）となりました。

当事業年度における各活動別の主な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）

営業活動により獲得した資金は、7,641百万円（前年同期は1,882百万円の支出）となりました。主な要因は、税引前当期純利益として2,822百万円を獲得し、棚卸資産が5,184百万円減少したことに加えて、法人税等の支払いが877百万円発生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）

投資活動により獲得した資金は、53百万円（前年同期は75百万円の獲得）となりました。主な要因は、定期預金の預入により133百万円の支出が発生したものの、定期預金の払戻により219百万円を獲得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）

財務活動により支出した資金は、4,064百万円（前年同期は480百万円の支出）となりました。主な要因は、物件の取得に伴い、長期借入金及び短期借入金として新たに融資契約を締結したことにより、14,418百万円を獲得したものの、物件の売却や借入期間の終了などに伴い、長期借入金及び短期借入金を返済したことにより、18,241百万円の支出が発生したことによるものであります。

当社のキャッシュ・フロー関連指標の推移は下記のとおりであります。

	2021年5月期	2022年5月期	2023年5月期	2024年5月期	2025年5月期
自己資本比率（％）	25.5	25.1	28.0	32.5	40.1
時価ベースの 自己資本比率（％）	22.8	17.3	18.1	19.7	21.3
キャッシュ・フロー対 有利子負債比率（年）	43.2	—	118.7	—	216.0
インタレスト・ カバレッジ・レシオ（倍）	1.3	—	0.5	—	7.8

（注）単体ベースの財務数値により計算しております。

1. 自己資本比率：自己資本／総資産
時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産
キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー
インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い
2. 株式時価総額は自己株式を除く普通株式発行済株式数をベースに計算しております。
3. キャッシュ・フローは、キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを利用しております。
4. 2022年5月期及び2024年5月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率とインタレスト・カバレッジ・レシオにつきましては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため表示しておりません。

(4) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主の皆様に対する利益還元は経営の最重要課題であると考えております。普通株式における利益配分に関しては、業績の動向と将来の成長及び財務体質の強化に向けて、引き続き自己資本比率40%以上の安定した資本確保を目指すと共に、株主資本配当率（D/OE）等を総合的に勘案して配当額を決定しております。

2025年5月期の普通株式に対する配当金については、足下の業績及び財務状況を勘案し、1株当たり6円の増配を予定いたしております。

また、2026年5月期の配当につきましては、普通株式に対する配当金について、1株当たり6円の配当を予定いたしております。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は連結財務諸表を作成していないため、国際会計基準に基づく財務諸表を作成するための体制整備の負担等を考慮し、日本基準に基づき財務諸表を作成しております。

3. 財務諸表及び主な注記

(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (2024年5月31日)	当事業年度 (2025年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,064	6,605
売掛金	1	0
販売用不動産	10,545	6,769
仕掛販売用不動産	14,664	13,255
貯蔵品	4	4
前渡金	2,527	2,515
前払費用	401	271
その他	0	0
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	31,209	29,422
固定資産		
有形固定資産		
建物	10	10
減価償却累計額	△7	△8
建物（純額）	2	2
工具、器具及び備品	80	52
減価償却累計額及び減損損失累計額	△40	△30
工具、器具及び備品（純額）	40	21
リース資産	9	9
減価償却累計額	△8	△8
リース資産（純額）	0	0
有形固定資産合計	43	25
無形固定資産		
電話加入権	0	0
ソフトウェア	1	5
無形固定資産合計	1	5
投資その他の資産		
投資有価証券	251	246
出資金	30	32
長期前払費用	0	0
繰延税金資産	317	420
その他	33	29
投資その他の資産合計	633	728
固定資産合計	678	759
資産合計	31,888	30,182

(単位：百万円)

	前事業年度 (2024年5月31日)	当事業年度 (2025年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	99	99
短期借入金	4,420	3,149
1年内返済予定の長期借入金	6,483	7,197
リース債務	0	0
未払金	107	118
未払費用	127	136
未払法人税等	489	581
前受金	108	269
預り金	6	9
製品保証引当金	28	42
その他	65	164
流動負債合計	11,936	11,769
固定負債		
長期借入金	9,425	6,157
リース債務	0	0
退職給付引当金	55	61
長期預り敷金	22	19
固定負債合計	9,504	6,238
負債合計	21,440	18,007
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,750	1,750
資本剰余金		
資本準備金	772	772
その他資本剰余金	-	1
資本剰余金合計	772	773
利益剰余金		
利益準備金	22	22
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	8,022	9,843
利益剰余金合計	8,044	9,866
自己株式	△191	△286
株主資本合計	10,375	12,103
新株予約権	71	71
純資産合計	10,447	12,175
負債純資産合計	31,888	30,182

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)	当事業年度 (自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)
売上高	23,301	27,839
売上原価	18,578	22,753
売上総利益	4,723	5,085
販売費及び一般管理費	1,666	1,751
営業利益	3,056	3,334
営業外収益		
受取利息	0	2
受取配当金	14	22
為替差益	3	-
受取保険金	9	-
その他	1	2
営業外収益合計	29	27
営業外費用		
支払利息	382	429
融資手数料	107	95
為替差損	-	9
その他	0	0
営業外費用合計	490	535
経常利益	2,595	2,826
特別利益		
新株予約権戻入益	14	-
特別利益合計	14	-
特別損失		
固定資産除却損	0	4
特別損失合計	0	4
税引前当期純利益	2,610	2,822
法人税、住民税及び事業税	833	966
法人税等調整額	△44	△102
法人税等合計	789	864
当期純利益	1,820	1,957

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)

(単位: 百万円)

	株主資本								
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	株主資本合計	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金			利益剰余金合計
						繰越利益剰余金			
当期首残高	1,750	772	-	772	22	6,271	6,293	△135	8,680
当期変動額									
剰余金の配当						△68	△68		△68
当期純利益						1,820	1,820		1,820
自己株式の取得								△68	△68
自己株式の処分						△1	△1	12	11
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)									
当期変動額合計	-	-	-	-	-	1,751	1,751	△55	1,695
当期末残高	1,750	772	-	772	22	8,022	8,044	△191	10,375

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	86	8,766
当期変動額		
剰余金の配当		△68
当期純利益		1,820
自己株式の取得		△68
自己株式の処分		11
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△14	△14
当期変動額合計	△14	1,680
当期末残高	71	10,447

当事業年度（自 2024年6月1日 至 2025年5月31日）

(単位：百万円)

	株主資本								
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	1, 750	772	-	772	22	8, 022	8, 044	△191	10, 375
当期変動額									
剰余金の配当						△135	△135		△135
当期純利益						1, 957	1, 957		1, 957
自己株式の取得								△104	△104
自己株式の処分			1	1				9	11
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)									
当期変動額合計	-	-	1	1	-	1, 821	1, 821	△94	1, 728
当期末残高	1, 750	772	1	773	22	9, 843	9, 866	△286	12, 103

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	71	10,447
当期変動額		
剰余金の配当		△135
当期純利益		1,957
自己株式の取得		△104
自己株式の処分		11
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	-	-
当期変動額合計	-	1,728
当期末残高	71	12,175

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)	当事業年度 (自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,610	2,822
減価償却費	10	16
株式報酬費用	11	11
受取利息及び受取配当金	△14	△25
支払利息	382	429
融資手数料	107	95
新株予約権戻入益	△14	-
売上債権の増減額 (△は増加)	△0	0
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△3,208	5,184
未収入金の増減額 (△は増加)	0	-
前渡金の増減額 (△は増加)	△169	12
前払費用の増減額 (△は増加)	109	115
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	10	0
仕入債務の増減額 (△は減少)	5	0
未払金の増減額 (△は減少)	△38	37
未払消費税等の増減額 (△は減少)	61	98
前受金の増減額 (△は減少)	△416	159
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△2	△3
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	3	5
その他	△4	40
小計	△558	9,000
利息及び配当金の受取額	14	25
利息の支払額	△360	△411
法人税等の支払額	△871	△877
その他	△107	△95
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,882	7,641
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	△94	△133
定期預金の払戻による収入	178	219
有形固定資産の取得による支出	△7	△29
その他	-	△1
投資活動によるキャッシュ・フロー	75	53
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	7,712	6,179
短期借入金の返済による支出	△6,206	△6,800
長期借入れによる収入	10,081	8,239
長期借入金の返済による支出	△11,929	△11,441
自己株式の取得による支出	△68	△105
配当金の支払額	△68	△135
その他	△0	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△480	△4,064
現金及び現金同等物に係る換算差額	3	△9
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,283	3,621
現金及び現金同等物の期首残高	5,229	2,946
現金及び現金同等物の期末残高	2,946	6,568

(5) 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。

(持分法損益等)
該当事項はありません。

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会、その他の会議体が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために定期的に検討を行う対象となっているものとあります。

当社は、製品・サービスの内容等が概ね類似している各個別プロジェクトを集約し、「分譲開発事業」、「賃貸開発事業」、「バリューアップ事業」の3つを報告セグメントとしております。

各報告セグメントの主要な内容は、次のとおりであります。

分譲開発事業・・・分譲マンションの開発・販売

賃貸開発事業・・・賃貸マンションの建築・販売

バリューアップ事業・・・中古収益ビル等の仕入・改修やリーシング等による付加価値向上・売却

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、財務諸表を作成するために採用される会計方針に準拠した方法であります。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報

前事業年度（自2023年6月1日 至2024年5月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	財務諸表計 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	3,755	17,226	2,320	23,301	—	23,301	—	23,301
その他の収益	—	—	—	—	—	—	—	—
外部顧客への売上高	3,755	17,226	2,320	23,301	—	23,301	—	23,301
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	3,755	17,226	2,320	23,301	—	23,301	—	23,301
セグメント利益	443	3,524	350	4,318	—	4,318	△1,261	3,056
セグメント資産	—	21,184	6,580	27,765	—	27,765	4,122	31,888
その他の項目								
減価償却費	0	—	—	0	—	0	10	10
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	—	—	—	—	—	—	32	32

(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 △1,261百万円は、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。

セグメント資産の調整額 4,122百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金（現金及び預金等）及び管理部門に係る資産であります。

減価償却費の調整額 10百万円は、管理部門の資産に係るものであります。

有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額 32百万円は、管理部門の設備投資額であります。

3. セグメント利益は、財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当事業年度（自2024年6月1日至2025年5月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	財務諸表計 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	—	18,002	9,824	27,827	11	27,839	—	27,839
その他の収益	—	—	—	—	—	—	—	—
外部顧客への売上高	—	18,002	9,824	27,827	11	27,839	—	27,839
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	—	18,002	9,824	27,827	11	27,839	—	27,839
セグメント利益又は 損失 (△)	△0	3,278	1,324	4,602	11	4,614	△1,280	3,334
セグメント資産	376	20,604	1,572	22,554	—	22,554	7,628	30,182
その他の項目								
減価償却費	—	—	—	—	—	—	16	16
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	—	—	—	—	—	—	8	8

(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. セグメント利益又は損失 (△) の調整額 △1,280百万円は、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。
- セグメント資産の調整額 7,628百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金（現金及び預金等）及び管理部門に係る資産であります。
- 減価償却費の調整額 16百万円は、管理部門の資産に係るものであります。
- 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額 8百万円は、管理部門の設備投資額であります。

3. セグメント利益又は損失 (△) は、財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前事業年度（自 2023年6月1日 至 2024年5月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客に対する売上高が損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

海外に所在している有形固定資産がないため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

（単位：百万円）

顧客の氏名又は名称	売上高	関連するセグメント名
株式会社B R I	3,064	賃貸開発事業
いちごオーナーズ株式会社	2,640	賃貸開発事業

当事業年度（自 2024年6月1日 至 2025年5月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客に対する売上高が損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

海外に所在している有形固定資産がないため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)	当事業年度 (自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)
1株当たり純資産額	305.60円	362.27円
1株当たり当期純利益	53.39円	58.18円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	52.82円	57.55円

(注) 1. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (2024年5月31日)	当事業年度 (2025年5月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	10,447	12,175
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	71	71
(うち新株予約権(百万円))	(71)	(71)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	10,375	12,103
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(千株)	33,952	33,410

2. 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)	当事業年度 (自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(百万円)	1,820	1,957
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(百万円)	1,820	1,957
期中平均株式数(千株)	34,107	33,641
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
当期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(千株)	369	369
(うち新株予約権(千株))	(369)	(369)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	2016年10月11日及び2016年10月21日取締役会ストック・オプション(第11回新株予約権)(株式の数 107千株)	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。