



2026年5月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年7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

定時株主総会開催予定日 2026年8月27日 配当支払開始予定日 2026年8月28日

有価証券報告書提出予定日 2026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. 2026年5月期の連結業績（2025年6月1日～2026年5月31日）

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年5月期	29,465	—	3,247	—	3,056	—	1,879	—
2025年5月期	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 包括利益 2026年5月期 2,117百万円 (—%) 2025年5月期 一百万円 (—%)

	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	%	%	%
2026年5月期	56.58	55.96	13.7	6.5	11.0
2025年5月期	—	—	—	—	—

(注) 1. 2026年5月期より連結財務諸表を作成しているため、2025年5月期の数値及び対前期増減率並びに2026年5月期の対前期増減率については記載しておりません。

2. 2026年5月期の自己資本当期純利益率及び総資産経常利益率は、それぞれ期末自己資本及び期末総資産額に基づいて計算しております。

(2) 連結財政状態

	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
2026年5月期	46,809	17,117	29.3	413.75
2025年5月期	—	—	—	—

(参考) 自己資本 2026年5月期 13,693百万円 2025年5月期 一百万円

(注) 2026年5月期より連結財務諸表を作成しているため、2025年5月期の数値は記載しておりません。

(3) 連結キャッシュ・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
2026年5月期	6,172	73	△1,266	11,548
2025年5月期	—	—	—	—

(注) 2026年5月期より連結財務諸表を作成しているため、2025年5月期の数値は記載しておりません。

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	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	%	%
2025年5月期	—	0.00	—	6.00	6.00	200	10.3	1.8
2026年5月期	—	0.00	—	8.00	8.00	264	14.1	1.9
2027年5月期(予想)	—	0.00	—	10.00	10.00		20.5	

(注) 1. 当社は、2026年5月期より連結財務諸表を作成しているため、2025年5月期の配当性向及び純資産配当率については単体ベースで記載しております。

2. 2026年5月期の純資産配当率は、期末1株当たり純資産に基づいて計算しております。

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	48.71

※ 注記事項

（1）期中における連結範囲の重要な変更：有

新規 1社 （社名）株式会社小川建設、除外 1社 （社名）－

（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

2026年5月期	35,147,915株	2025年5月期	35,147,915株
2026年5月期	2,052,700株	2025年5月期	1,737,040株
2026年5月期	33,217,734株	2025年5月期	33,641,165株

（参考）個別業績の概要

1. 2026年5月期の個別業績（2025年6月1日～2026年5月31日）

（1）個別経営成績

（％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	%
2026年5月期	21,664	△22.2	2,562	△23.1	2,412	△14.7	1,732	△11.5
2025年5月期	27,839	19.5	3,334	9.1	2,826	8.9	1,957	7.5

	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
	円 銭	円 銭
2026年5月期	52.17	51.59
2025年5月期	58.18	57.55

（2）個別財政状態

	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
2026年5月期	31,749	13,618	42.7	409.34
2025年5月期	30,182	12,175	40.1	362.27

（参考）自己資本 2026年5月期 13,547百万円 2025年5月期 12,103百万円

※ 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、将来に関する記述等についてのご注意、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 （4）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	3
(4) 今後の見通し	3
(5) 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. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
連結損益計算書	7
連結包括利益計算書	7
(3) 連結株主資本等変動計算書	8
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	9
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(セグメント情報等の注記)	11
(1株当たり情報)	13
(重要な後発事象)	13

1. 経営成績等の概況

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度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、当連結会計年度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、前連結会計年度の連結財務諸表を作成しておりませんので、これらとの比較分析は行っておりません。

また、みなし取得日を2025年12月31日としており、かつ連結決算日との差異が3か月を超えないことから、当連結会計年度においては、同社の2026年3月31日時点の財務諸表を連結しております。ただし、連結決算日と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) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果が緩やかな回復を支えることが期待されるものの、中東情勢の影響を注視する必要があります。また、金融資本市場の変動の影響などに注意する必要があります。

個人消費については、消費者マインドがこのところ弱い動きとなっておりますが、持ち直しの動きがみられます。「家計調査」（2026年4月）では、実質消費支出が前月比1.6%増となり、1か月ぶりに前月水準を上回りました。また、消費者マインドを示す消費者態度指数（2026年5月）は、前月比1.4ポイント上昇し、3か月ぶりの上昇となりましたが、3か月移動平均は前月比2ポイント低下して、3か月連続の低下となりました。「商業動態統計」によれば、小売業販売額（2026年4月）は前月比1.3%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る一方で、「法人企業統計季報」（含むソフトウェア）では2026年1～3月期が前期比2.0%減少し、2四半期ぶりの減少となりました。輸出に関しては、おおむね横ばいとなっております。地域別にみると、アジア向けの輸出は、おおむね横ばいとなっており、米国向けとEU向けの輸出は、持ち直しの動きがみられます。

当社グループが属する不動産・建設業界においては、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、2026年4月が季節調整済年率換算値で724千戸、前月比1.7%減となり、4か月連続の減少となりました。また、首都圏マンションの初月契約率は、2026年5月に64.9%となり、好不況の分かれ目とされる70.0%を3か月連続で下回っております。

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、賃貸開発事業及びバリューアップ事業においては、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、保有物件については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、当連結会計年度の業績は、売上高29,465百万円、営業利益3,247百万円、経常利益3,056百万円、親会社株主に帰属する当期純利益1,879百万円となりました。

当連結会計年度のセグメントの業績は、次のとおりであります。

なお、従来は「分譲開発事業」「賃貸開発事業」「バリューアップ事業」として記載しておりましたが、当連結会計年度より株式会社小川建設を新たに連結の範囲に含めたことから、「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」を報告セグメントとして記載する方法へ変更しております。

(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。しかしながら、開発中の物件について、当初予定していた建築工事金額が大幅に増加する見込みとなり、棚卸資産の再評価を行い評価減が発生したことから、セグメント損失が139百万円となりました。

(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、月島3プロジェクト、鷹番プロジェクト及び幡ヶ谷3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19,779百万円、セグメント利益は3,709百万円となりました。

(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。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プロジェクトを売却いたしました。この結果、売上高は1,872百万円、セグメント利益は216百万円となりました。

(建築請負事業)

建築請負事業では、当連結会計年度より連結子会社となった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おります。新築分譲マンションおよび新築賃貸マンションを中心として、その他庁舎の改修、耐震工事等の改修工事、解体工事を受注しております。株式会社小川建設は、明治42年創業の老舗ゼネコンであり、115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。また、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まいりました。当連結会計年度では、みなし取得日を2025年12月31日として株式会社小川建設との連結決算を開始しており、2026年1月1日から2026年3月31日の業績を反映しております。ただし、2026年4月1日から2026年5月31日までの連結決算日と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。この結果、外部顧客への売上高は7,801百万円、セグメント利益は772百万円となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(資産)

当連結会計年度末の資産につきましては、46,809百万円となりました。

流動資産は、44,996百万円となり、主な内訳は、現金及び預金が11,551百万円、売掛金及び契約資産が12,644百万円、販売用不動産と仕掛販売用不動産が合わせて19,296百万円であります。

固定資産は、1,813百万円となり、主な内訳は、有形固定資産が72百万円、無形固定資産が781百万円であります。

(負債)

当連結会計年度末の負債につきましては、29,692百万円となりました。

流動負債は、19,989百万円となり、主な内訳は、買掛金が5,677百万円、短期借入金および1年内返済予定の長期借入金が12,279百万円であります。

固定負債は、9,702百万円となり、主な内訳は、長期借入金が9,647百万円であります。

(純資産)

当連結会計年度末の純資産につきましては、17,117百万円となりました。主な内訳は、資本金が1,750百万円、資本剰余金が777百万円、利益剰余金が11,545百万円であります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末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6,172百万円増加しました。また、投資活動において73百万円増加し、財務活動においては1,266百万円減少しました。この結果、資金の当連結会計年度末残高は11,548百万円となりました。

当連結会計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、6,172百万円となりました。主な要因は、税金等調整前当期純利益として3,056百万円を獲得し、売上債権が2,393百万円減少したことに加えて、前渡金が1,379百万円減少し、法人税等の支払額が1,594百万円になっ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、73百万円となりました。主な要因は、連結の範囲の変更を伴う子会社株式取得による収入70百万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、1,266百万円となりました。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、13,022百万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、13,988百万円の支出が発生したことによるものであります。

(4) 今後の見通し

日本経済は、雇用・所得環境の改善を背景に緩やかに回復しております。先行きについても回復基調が続くことが期待されるものの、中東情勢や海外経済の動向、金融資本市場の変動等には、引き続き注意が必要な状況にあります。

当社グループが属する不動産・建設業界においては、地価及び建築費の上昇に加え、中東情勢による建築資材の供給や物流の混乱等による資材調達や工期への影響を注視する必要があります。建築費や賃料の上昇により、新築マンションの販売価格は上昇を続けておりますが、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。仮に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資産性の高さから、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、当社グループとしましては、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い、関東圏を中心に建築工事を受注しております。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、建築工事に関しましては、適切な資材調達や原価管理、そして工程管理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、单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、分譲マンションの開発を行っておりますが、開発に2年程度の時間を要する見込みのため、2027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月期については、2025年5月期に引き続き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2027年5月期に関しては、12プロジェクトの販売予定に留まり、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。2027年5月期につきましては、6プロジェクトの販売を予定しております。

建築請負事業につきましては、新築分譲マンションおよび新築賃貸マンションを中心として、その他庁舎の改修、耐震工事等の改修工事、解体工事を受注しております。115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、適切な原価管理を行い、工事を進めてまいります。当連結会計年度では、連結子会社となった建設会社の損益が3か月分の取り込みであったのに対し、次期は通期での連結対象となるため、売上高及び利益への寄与が増加する見込みです。一方で、建設資材価格や労務費の動向を注視しながら、採算性を重視した受注活動及び工事管理の徹底により収益力の向上を図ってまいります。

以上を勘案いたしまして、2027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し、受注済みの建築請負工事を着実に進めることで、売上高は45,018百万円(前期比52.8%増)、営業利益3,549百万円(前期比9.3%増)、経常利益3,135百万円(前期比2.6%増)、親会社株主に帰属する当期純利益1,618百万円(前期比13.9%減)を見込んでおります。

なお、当社グループの内不動産関連事業に関しましては、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、当連結会計年度の末日現在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、当社グループ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。

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社グループでは、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、自己資本比率30%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（DOE）等を総合的に勘案して配当額を決定しております。

2026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、当初予想から1株当たり2円増配の8円を予定いたしております。

また、2027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株当たりさらに2円増配して、10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

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を確保するため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

当連結会計年度 (2026年5月31日)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	11,551
受取手形	5
売掛金及び契約資産	12,644
販売用不動産	7,025
仕掛販売用不動産	12,271
貯蔵品	3
その他	1,494
貸倒引当金	△0
流動資産合計	44,996
固定資産	
有形固定資産	
建物及び構築物	141
減価償却累計額	△95
建物及び構築物（純額）	45
土地	5
その他	89
減価償却累計額	△68
その他（純額）	20
有形固定資産合計	72
無形固定資産	
のれん	743
その他	37
無形固定資産合計	781
投資その他の資産	
投資有価証券	271
出資金	42
繰延税金資産	540
その他	106
投資その他の資産合計	959
固定資産合計	1,813
資産合計	46,809

(単位：百万円)

当連結会計年度 (2026年5月31日)	
負債の部	
流動負債	
買掛金	5,677
短期借入金	5,445
1年内返済予定の長期借入金	6,834
未払法人税等	545
契約負債	718
賞与引当金	46
製品保証引当金	42
その他	679
流動負債合計	19,989
固定負債	
長期借入金	9,647
退職給付に係る負債	42
その他	12
固定負債合計	9,702
負債合計	29,692
純資産の部	
株主資本	
資本金	1,750
資本剰余金	777
利益剰余金	11,545
自己株式	△379
株主資本合計	13,694
その他の包括利益累計額	
その他有価証券評価差額金	△1
その他の包括利益累計額合計	△1
新株予約権	71
非支配株主持分	3,352
純資産合計	17,117
負債純資産合計	46,809

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	当連結会計年度 (自 2025年6月1日 至 2026年5月31日)
売上高	29,465
売上原価	24,340
売上総利益	5,125
販売費及び一般管理費	1,878
営業利益	3,247
営業外収益	
受取利息及び配当金	358
その他	12
営業外収益合計	371
営業外費用	
支払利息	426
融資手数料	127
その他	8
営業外費用合計	562
経常利益	3,056
税金等調整前当期純利益	3,056
法人税、住民税及び事業税	1,007
法人税等調整額	△69
法人税等合計	937
当期純利益	2,119
非支配株主に帰属する当期純利益	239
親会社株主に帰属する当期純利益	1,879

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	当連結会計年度 (自 2025年6月1日 至 2026年5月31日)
当期純利益	2,119
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	△2
その他の包括利益合計	△2
包括利益	2,117
(内訳)	
親会社株主に係る包括利益	1,878
非支配株主に係る包括利益	238

(3) 連結株主資本等変動計算書

当連結会計年度(自 2025年6月1日 至 2026年5月31日)

(単位: 百万円)

	株主資本					その他の包括利益累計額	
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計
当期首残高	1,750	773	9,866	△286	12,103	—	—
当期変動額							
剰余金の配当			△200		△200		
親会社株主に帰属する当期純利益			1,879		1,879		
自己株式の取得				△100	△100		
自己株式の処分		4		7	11		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						△1	△1
当期変動額合計	—	4	1,679	△92	1,590	△1	△1
当期末残高	1,750	777	11,545	△379	13,694	△1	△1

	新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
当期首残高	71	—	12,175
当期変動額			
剰余金の配当			△200
親会社株主に帰属する当期純利益			1,879
自己株式の取得			△100
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)	—	3,352	3,351
当期変動額合計	—	3,352	4,942
当期末残高	71	3,352	17,117

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	当連結会計年度 (自 2025年6月1日 至 2026年5月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前当期純利益	3,056
減価償却費	19
のれん償却額	14
株式報酬費用	11
受取利息及び受取配当金	△358
支払利息	426
融資手数料	127
売上債権の増減額 (△は増加)	2,393
棚卸資産の増減額 (△は増加)	742
前渡金の増減額 (△は増加)	1,379
前払費用の増減額 (△は増加)	△80
仕入債務の増減額 (△は減少)	292
賞与引当金の増減額 (△は減少)	46
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△19
その他	△98
小計	7,954
利息及び配当金の受取額	358
利息の支払額	△419
法人税等の支払額	△1,594
その他	△127
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,172
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	△13
定期預金の払戻による収入	48
有形固定資産の取得による支出	△31
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	70
その他	△0
投資活動によるキャッシュ・フロー	73
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	3,290
短期借入金の返済による支出	△5,994
長期借入れによる収入	9,732
長期借入金の返済による支出	△7,993
自己株式の取得による支出	△100
配当金の支払額	△199
その他	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,266
現金及び現金同等物に係る換算差額	2
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	4,980
現金及び現金同等物の期首残高	6,568
現金及び現金同等物の期末残高	11,548

- (5) 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。

(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

当社グループの報告セグメントは、当社グループ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であります。

当連結会計年度において、株式会社小川建設の株式を51.0%取得し、新たに連結の範囲に含めたことにより、従来の「分譲開発事業」「賃貸開発事業」「バリューアップ事業」の3区分から、「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」の4区分へと変更いたしました。

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

建築請負事業・・・新築分譲マンションを中心とした建築工事・土木工事・企画・設計・施工業務などの建築請負工事の受注

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、連結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

当連結会計年度（自 2025年6月1日 至 2026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	連結財務諸表 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	建築請負事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	—	19,779	1,872	7,801	29,452	12	29,465	—	29,465
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	975	975	—	975	△975	—
計	—	19,779	1,872	8,776	30,428	12	30,441	△975	29,465
セグメント利益又は損失 (△)	△139	3,709	216	772	4,559	12	4,572	△1,324	3,247
セグメント資産	990	16,192	3,260	17,867	38,311	—	38,311	8,498	46,809
その他の項目									
減価償却費	—	—	—	8	8	—	8	11	19
のれん償却額	—	—	—	14	14	—	14	—	14
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	—	—	34	34	—	34	2	36

(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 △1,324百万円は、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 8,498百万円は、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 11百万円は、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 2百万円は、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、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

当連結会計年度（自 2025年6月1日 至 2026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連結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

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

【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】

当連結会計年度（自 2025年6月1日 至 2026年5月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント					その他	全社・消去	連結財務諸表計上額
	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			
当期償却額	—	—	—	14	14	—	—	14
当期末残高	—	—	—	743	743	—	—	743

【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)

	当連結会計年度 (自 2025年6月1日 至 2026年5月31日)
1株当たり純資産額	413.75円
1株当たり当期純利益	56.58円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	55.96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。

	当連結会計年度 (2026年5月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	17,117
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	3,424
(うち新株予約権(百万円))	(71)
(うち非支配株主持分(百万円))	(3,352)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	13,693
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)	33,095

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。

	当連結会計年度 (自 2025年6月1日 至 2026年5月31日)
1株当たり当期純利益	
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	1,879
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	1,879
普通株式の期中平均株式数(千株)	33,217
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(百万円)	—
普通株式増加数(千株)	370
(うち新株予約権(千株))	(370)
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	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。