



2023年5月期 第3四半期決算短信(日本基準)(非連結)

2023年4月10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管理本部長兼経営企画部長 (氏名) 矢野 義晃

TEL 03-6685-3100

四半期報告書提出予定日 2023年4月10日

配当支払開始予定日

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 無

四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2023年5月期第3四半期の業績(2022年6月1日～2023年2月28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	%
2023年5月期第3四半期	17,095	7.1	2,494	20.7	2,153	26.2	1,605	39.5
2022年5月期第3四半期	15,968	9.6	2,066	6.4	1,705	3.9	1,151	1.5

	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
2023年5月期第3四半期	46.80	46.29
2022年5月期第3四半期	33.45	33.08

(2) 財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年5月期第3四半期	29,506		8,809			29.6
2022年5月期	28,714		7,292			25.1

(参考)自己資本 2023年5月期第3四半期 8,722百万円 2022年5月期 7,201百万円

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
2022年5月期	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2023年5月期		0.00		2.00	2.00
2023年5月期(予想)				2.00	2.00

(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. 2023年5月期の業績予想(2022年6月1日～2023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	21,129	19.4	2,215	4.2	1,741	3.0	1,309	15.3	38.17

(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

会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有

以外の会計方針の変更 : 無

会計上の見積りの変更 : 無

修正再表示 : 無

(注)詳細は、添付資料P. 5「2. 四半期財務諸表及び主な注記(3) 四半期財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)

2023年5月期3Q	35,147,915 株	2022年5月期	35,147,915 株
2023年5月期3Q	833,680 株	2022年5月期	729,760 株
2023年5月期3Q	34,303,336 株	2022年5月期3Q	34,408,271 株

期末自己株式数

期中平均株式数(四半期累計)

四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期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. 当四半期決算に関する定性的情報(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. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	2
(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明	2
2. 四半期財務諸表及び主な注記	3
(1) 四半期貸借対照表	3
(2) 四半期損益計算書	4
第3四半期累計期間	4
(3) 四半期財務諸表に関する注記事項	5
(継続企業の前提に関する注記)	5
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	5
(会計方針の変更)	5
(セグメント情報等)	6

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第3四半期累計期間におけるわが国経済は、一部に弱さがみられるものの、緩やかに持ち直しています。

個人消費は緩やかに持ち直しております。「家計調査」(1月)では、実質消費支出が前月比2.7%増となり、「商業動態統計」(1月)では小売業販売額が前月比1.9%増となりました。設備投資は持ち直しの動きがみられません。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、10~12月期が前期比0.5%増加し、5四半期連続の増加となりました。需要が回復している対面型サービス業を中心に設備投資を再開する動きがみられます。一方で輸出入については、このところ弱含んでおります。

当社が属する不動産業界においては、底堅い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(季節調整済年率換算値)は2023年1月が893,000戸と前月比5.5%増となり、2カ月連続での増加となっております。一方、首都圏マンションの初月契約率については、2023年2月は73.3%となり、好不況の分かれ目となる70%を2カ月振りに回復しました。

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及び分譲開発事業の個別分譲販売を進めてまいりました。この結果、売上高は17,095百万円(前年同四半期比7.1%増)、営業利益2,494百万円(同20.7%増)、経常利益2,153百万円(同26.2%増)、四半期純利益1,605百万円(同39.5%増)となりました。

当第3四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)

当社では、売買契約成立時ではなく、顧客への引渡時に売上を計上しております。分譲開発事業では、成約があったものの、2023年10月の引渡し予定のため、売上計上する引渡し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(前年同四半期は427百万円)。一方、売却済の物件に係る追加工事費用が発生したことから、セグメント損失が3百万円(前年同四半期はセグメント利益18百万円)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・販売まで行っており、富士見プロジェクト、浅草橋6プロジェクト及び大森北プロジェクト等の14物件を売却いたしました。この結果、売上高は11,845百万円(同20.2%増)、セグメント利益は2,549百万円(同18.5%増)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、西新宿2プロジェクト、広尾2プロジェクト及び内神田4プロジェクト等の11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が進んだ結果、売上高は5,249百万円(同7.6%減)と前年同期比で減収となったものの、セグメント利益は786百万円(同15.3%増)と前年同期比で増益となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第3四半期会計期間末における資産は、前事業年度末から792百万円増加し、29,506百万円となりました。負債については、前事業年度末から724百万円減少し、20,697百万円となりました。また、純資産については、前事業年度末から1,516百万円増加し、8,809百万円となりました。

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。

資産については、保有物件の売却を積極的に推進した結果、販売用不動産と仕掛販売用不動産が合わせて739百万円減少いたしました。一方、販売用物件の売却を推進したこと等から現金及び預金が1,322百万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ことに伴い、借入金の返済が進んだことから、借入金が520百万円減少したことによるものであります。また、純資産の増加の主な要因としましては、利益剰余金が1,535百万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

当社の売上高は顧客への引渡しをもって計上されるため、四半期ごとの業績を見た場合、物件の引渡し時期に伴い業績に偏重が生じる傾向があります。なお、当第3四半期累計期間の業績は計画通りに推移しており、現時点においては2022年7月11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。

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 (2022年5月31日)	当第3四半期会計期間 (2023年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,703	6,025
売掛金	0	1
販売用不動産	9,142	7,237
仕掛販売用不動産	11,733	12,898
貯蔵品	4	3
その他	2,716	2,774
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	28,299	28,940
固定資産		
有形固定資産	11	16
無形固定資産	3	3
投資その他の資産	398	546
固定資産合計	414	566
資産合計	28,714	29,506
負債の部		
流動負債		
買掛金	102	37
短期借入金	4,064	2,456
1年内返済予定の長期借入金	7,815	10,456
未払法人税等	319	465
引当金	28	46
その他	877	575
流動負債合計	13,207	14,038
固定負債		
長期借入金	8,143	6,589
引当金	47	49
その他	23	20
固定負債合計	8,213	6,659
負債合計	21,421	20,697
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	4,800	6,336
自己株式	△121	△135
株主資本合計	7,201	8,722
新株予約権	91	86
純資産合計	7,292	8,809
負債純資産合計	28,714	29,506

(2) 四半期損益計算書
(第3四半期累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期累計期間 (自 2021年6月1日 至 2022年2月28日)	当第3四半期累計期間 (自 2022年6月1日 至 2023年2月28日)
売上高	15,968	17,095
売上原価	12,755	13,366
売上総利益	3,213	3,728
販売費及び一般管理費	1,146	1,234
営業利益	2,066	2,494
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	5	3
為替差益	3	1
受取補償金	-	26
その他	0	5
営業外収益合計	10	36
営業外費用		
支払利息	270	281
融資手数料	100	95
その他	0	0
営業外費用合計	371	377
経常利益	1,705	2,153
特別利益		
新株予約権戻入益	1	1
固定資産売却益	-	1
特別利益合計	1	2
特別損失		
固定資産除却損	0	0
特別損失合計	0	0
税引前四半期純利益	1,706	2,155
法人税、住民税及び事業税	514	693
法人税等調整額	41	△142
法人税等合計	555	550
四半期純利益	1,151	1,605

(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)

(自己株式の取得及び処分)

当社は、2022年7月11日開催の取締役会決議に基づき、自己株式200,000株の取得を行いました。この結果、当第3四半期累計期間において、自己株式が29百万円増加しました。なお、当該決議に基づく自己株式の取得につきましては、2022年7月15日をもって取得を終了しております。

また、2022年9月12日開催の取締役会決議に基づき、譲渡制限付株式報酬として自己株式77,200株の処分を行いました。この結果、当第3四半期累計期間において、自己株式が12百万円減少しました。

これらの結果、当第3四半期会計期間末において自己株式が135百万円となっております。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を第1四半期会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。これによる、四半期財務諸表への影響はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第3四半期累計期間(自 2021年6月1日 至 2022年2月28日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失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 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	427	9,851	5,682	15,960	8	15,968	—	15,968
その他の収益	—	—	—	—	—	—	—	—
外部顧客への売上高	427	9,851	5,682	15,960	8	15,968	—	15,968
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	427	9,851	5,682	15,960	8	15,968	—	15,968
セグメント利益	18	2,151	682	2,851	7	2,859	△792	2,066

(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△792百万円は、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3四半期累計期間(自 2022年6月1日 至 2023年2月28日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失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 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	—	11,845	5,249	17,095	—	17,095	—	17,095
その他の収益	—	—	—	—	—	—	—	—
外部顧客への売上高	—	11,845	5,249	17,095	—	17,095	—	17,095
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	—	11,845	5,249	17,095	—	17,095	—	17,095
セグメント利益又は 損失(△)	△3	2,549	786	3,331	—	3,331	△837	2,494

(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△837百万円は、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. セグメント利益又は損失は、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。