



2021年5月期 第1四半期決算短信(日本基準)(非連結)

2020年10月12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) 常務取締役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 2020年10月12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. 2021年5月期第1四半期の業績(2020年6月1日～2020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	%
2021年5月期第1四半期	8,557	7.3	1,085	17.2	998	23.8	702	19.6
2020年5月期第1四半期	9,229	109.7	925	168.5	807	312.4	587	246.2

	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
2021年5月期第1四半期	25.34	24.99
2020年5月期第1四半期	20.98	20.74

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2021年5月期第1四半期	18,538	5,016	26.6
2020年5月期	21,733	4,414	19.8

(参考)自己資本 2021年5月期第1四半期 4,922百万円 2020年5月期 4,306百万円

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
2020年5月期		0.00		2.00	2.00
2021年5月期					
2021年5月期(予想)		0.00		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. 2021年5月期の業績予想(2020年6月1日～2021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	18,425	22.2	1,555	1.2	802	26.7	562	36.9	20.31

(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 : 無

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

(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)	2021年5月期1Q	28,297,915 株	2020年5月期	28,297,915 株
期末自己株式数	2021年5月期1Q	701,160 株	2020年5月期	490,760 株
期中平均株式数(四半期累計)	2021年5月期1Q	27,704,468 株	2020年5月期1Q	27,978,446 株

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1四半期累計期間	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
(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1四半期累計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルスの影響により、依然として厳しい状況にあります。

個人消費は、緊急事態宣言の解除後に持ち直しの動きを見せていたものの、新型コロナウイルスの感染者の再拡大の動きを受けて、回復が頭打ちの状況となっております。7月の小売売上高は前年同期比2.8%減となり、6月の同1.3%減から減少幅が拡大しております。また、8月の消費者態度指数が再び低下に転じる等、消費マインドの持ち直しも力強さに欠けるものとなっております。設備投資も弱い動きとなっております。法人企業統計季報の2020年4-6月期の全産業（金融業、保険業を除く）の設備投資（ソフトウェアを除く）は、季節調整済みで前期比6.3%減となりました。業績の悪化や景気に対する先行き不透明感の高まり等を背景に設備投資を延期したり、中止したりする動きが強まったものと考えられます。一方で輸出については、持ち直しの動きとなっております。世界的な自動車販売の回復を背景に輸送用機械で持ち直しの動きが続いたこと等から、7月の財輸出は前月比3.0%増となり、2カ月連続の増加となっております。

当社が属する不動産業界においては、外出自粛や雇用所得環境の悪化を背景に住宅市場を取り巻く環境は厳しい状況が続いております。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が7月で82万戸となり前月比4.8%増となったものの、弱含みでの動きが続いております。

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8,557百万円（前年同四半期比7.3%減）、営業利益1,085百万円（同17.2%増）、経常利益998百万円（同23.8%増）、四半期純利益702百万円（同19.6%増）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、自社販売物件としてブルームヌーベル武蔵野（東京都武蔵野市）の販売を実施しました。なお、新型コロナウイルス感染の影響により、上記プロジェクトの販売時期が遅れたことに伴い販売実績が予定を下回ったため、売上高は304百万円（同82.1%減）、セグメント利益は26百万円（同71.1%減）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小規模賃貸マンション建築・販売まで行っており、南麻布2プロジェクト、上目黒プロジェクト及び大森中プロジェクト等の9物件を売却いたしました。この結果、売上高は7,238百万円（同50.4%増）、セグメント利益は1,221百万円（同50.3%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、中古の収益ビルをバリューアップした上で売却しており、代田2プロジェクト、上北沢プロジェクト及び大泉学園町プロジェクトの3物件を売却いたしました。この結果、売上高は1,015百万円（同62.6%減）、セグメント利益は87百万円（同68.7%減）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

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3,194百万円減少し、18,538百万円となりました。負債につきましては、前事業年度末から3,796百万円減少し、13,521百万円となりました。また、純資産につきましては、前事業年度末から601百万円増加し、5,016百万円となりました。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、今後の不動産市況の不透明感を勘案しつつ、資産の増加を抑制するために慎重に物件を見極めた上で取得を実施する一方、保有物件の売却を進めた結果、販売用不動産と仕掛販売用不動産が合わせて3,225百万円減少したことによるものであります。また、物件売却を推進したことから、現金及び預金は876百万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3,615百万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646百万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1四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2020年7月13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 (2020年5月31日)	当第1四半期会計期間 (2020年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,775	3,651
売掛金	0	0
販売用不動産	8,842	7,377
仕掛販売用不動産	8,040	6,279
貯蔵品	2	3
その他	1,914	1,093
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	21,575	18,406
固定資産		
有形固定資産	25	25
無形固定資産	1	1
投資その他の資産		
その他	133	105
貸倒引当金	△2	△0
投資その他の資産合計	130	105
固定資産合計	158	132
資産合計	21,733	18,538
負債の部		
流動負債		
買掛金	113	83
短期借入金	3,470	3,175
1年内返済予定の長期借入金	8,093	6,468
未払法人税等	176	307
引当金	28	59
その他	592	282
流動負債合計	12,474	10,376
固定負債		
長期借入金	4,776	3,082
引当金	39	41
その他	26	21
固定負債合計	4,843	3,145
負債合計	17,318	13,521
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,249	1,249
資本剰余金	272	272
利益剰余金	2,872	3,519
自己株式	△89	△119
株主資本合計	4,306	4,922
新株予約権	108	93
純資産合計	4,414	5,016
負債純資産合計	21,733	18,538

(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 2019年6月1日 至 2019年8月31日)	当第1四半期累計期間 (自 2020年6月1日 至 2020年8月31日)
売上高	9,229	8,557
売上原価	7,710	7,014
売上総利益	1,519	1,543
販売費及び一般管理費	593	458
営業利益	925	1,085
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	0	1
その他	0	0
営業外収益合計	0	1
営業外費用		
支払利息	97	77
融資手数料	20	9
その他	1	1
営業外費用合計	119	88
経常利益	807	998
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	—
特別損失合計	0	—
税引前四半期純利益	806	1,013
法人税、住民税及び事業税	219	286
法人税等調整額	—	24
法人税等合計	219	311
四半期純利益	587	702

(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)

当社は、2020年7月13日開催の取締役会決議に基づき、自己株式210,400株の取得を行いました。この結果、当第1四半期累計期間において自己株式が29百万円増加し、当第1四半期会計期間末において自己株式が119百万円となっております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第1四半期累計期間(自 2019年6月1日 至 2019年8月31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

(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								
外部顧客への売上高	1,703	4,811	2,714	9,229	—	9,229	—	9,229
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	1,703	4,811	2,714	9,229	—	9,229	—	9,229
セグメント利益	90	812	279	1,182	—	1,182	△256	925

(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△256百万円は、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1四半期累計期間(自 2020年6月1日 至 2020年8月31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

(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								
外部顧客への売上高	304	7,238	1,015	8,557	—	8,557	—	8,557
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	304	7,238	1,015	8,557	—	8,557	—	8,557
セグメント利益	26	1,221	87	1,335	△0	1,335	△249	1,085

(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△249百万円は、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。