



2022年5月期 第3四半期決算短信(日本基準)(非連結)

2022年4月11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 2022年4月11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. 2022年5月期第3四半期の業績(2021年6月1日～2022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	%
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
2021年5月期第3四半期	17,672	13.4	1,942	19.3	1,641	25.9	1,168	20.7

	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
2022年5月期第3四半期	33.45	33.08
2021年5月期第3四半期	38.83	38.34

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2022年5月期第3四半期	26,463	7,308	27.3
2021年5月期	24,089	6,245	25.5

(参考)自己資本 2022年5月期第3四半期 7,216百万円 2021年5月期 6,152百万円

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
2021年5月期		0.00		2.00	2.00
2022年5月期		0.00			
2022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. 2022年5月期の業績予想(2021年6月1日～2022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	17,668	6.5	1,974	15.2	1,491	14.8	998	8.5	29.00

(注)直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

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)

2022年5月期3Q	35,147,915 株	2021年5月期	35,147,915 株
2022年5月期3Q	729,600 株	2021年5月期	619,560 株
2022年5月期3Q	34,408,271 株	2021年5月期3Q	30,083,237 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、持ち直しの動きが続いているものの、新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が残る中で、一部に弱さがみられます。

個人消費は持ち直しの動きに足踏みがみられます。「家計調査」(12月)では、実質消費支出が前月比0.1%増となりました。一方、「商業動態統計」では小売業販売額が前月比1.2%減となりました。更に、年明け以降はオミクロン株の流行を受けて、サービス関連を中心に消費活動が低迷しており、消費マインドを示す消費者態度指数は12月以降、3カ月連続で低下しております。設備投資は持ち直しの動きがみられます。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3.8%増加し、3四半期連続の増加となりました。デジタル化や脱炭素化に向けた企業の投資意欲が根強いほか、供給制約の緩和などを受けて製造業を中心に投資を再開する動きがみられます。

当社が属する不動産業界においては、弱含み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(季節調整年率換算値)は2022年1月が820,000戸と前月比2.1%減となり、3カ月連続での減少となっております。一方、首都圏マンションの初月契約率については、2022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、分譲開発事業や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15,968百万円(前年同四半期比9.6%減)、営業利益2,066百万円(同6.4%増)、経常利益1,705百万円(同3.9%増)、四半期純利益1,151百万円(同1.5%減)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)

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)の販売を実施いたしました。なお、分譲開発事業の販売物件が上記プロジェクトのみにとどまる中で、当第3四半期累計期間においては、販売を開始した前年同四半期累計期間と比較して販売が進捗したことに伴い販売戸数が少なくなっていたことから、売上高は427百万円(前年同四半期比30.6%減)、セグメント利益は18百万円(同42.1%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賃貸マンションの企画・建築・販売まで行っており、西池袋2プロジェクト、白金3プロジェクト及び日本橋箱崎町プロジェクト等の12物件を売却いたしました。前年同四半期に複数の大型物件を販売した反動に加えて、物件売却が順調に進んだことにより保有する竣工済物件数も限られたことを受けて売却物件数が減少した結果、売上高は9,851百万円(同23.5%減)、セグメント利益は2,151百万円(同3.0%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、高円寺南2プロジェクト、北千束3プロジェクト及び白金5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5,862百万円(同36.1%増)、セグメント利益として682百万円(同52.1%増)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2,374百万円増加し、26,463百万円となりました。負債については、前事業年度末から1,311百万円増加し、19,155百万円となりました。また、純資産については、前事業年度末から1,062百万円増加し、7,308百万円となりました。

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する一方、金額やエリア等の立地を含めて慎重に見極めた上での物件取得を進めた結果、販売用不動産と仕掛販売用不動産が合わせて1,241百万円増加したことによるものであります。また、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801百万円増加しております。負債については、保有物件の売却を推進する一方、物件取得を進めたことにより借入金が1,812百万円増加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ては、利益剰余金が1,080百万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

2021年7月12日付2021年5月期決算短信上で公表いたしました2022年5月期通期業績予想を修正しております。詳細は本日別途公表いたしました「通期業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

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 (2021年5月31日)	当第3四半期会計期間 (2022年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,037	4,838
売掛金	1	1
販売用不動産	8,069	7,091
仕掛販売用不動産	9,878	12,098
貯蔵品	2	3
その他	1,658	2,016
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	23,647	26,049
固定資産		
有形固定資産	18	13
無形固定資産	1	4
投資その他の資産	422	396
固定資産合計	442	414
資産合計	24,089	26,463
負債の部		
流動負債		
買掛金	89	47
短期借入金	2,540	4,425
1年内返済予定の長期借入金	7,844	5,399
未払法人税等	357	308
引当金	28	57
その他	743	309
流動負債合計	11,602	10,548
固定負債		
長期借入金	6,164	8,535
引当金	45	50
その他	31	20
固定負債合計	6,240	8,606
負債合計	17,843	19,155
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	3,735	4,815
自己株式	△105	△121
株主資本合計	6,152	7,216
新株予約権	92	91
純資産合計	6,245	7,308
負債純資産合計	24,089	26,463

(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 2020年6月1日 至 2021年2月28日)	当第3四半期累計期間 (自 2021年6月1日 至 2022年2月28日)
売上高	17,672	15,968
売上原価	14,522	12,755
売上総利益	3,150	3,213
販売費及び一般管理費	1,207	1,146
営業利益	1,942	2,066
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	1	5
為替差益	2	3
その他	1	0
営業外収益合計	5	10
営業外費用		
支払利息	219	270
融資手数料	78	100
その他	8	0
営業外費用合計	306	371
経常利益	1,641	1,705
特別利益		
新株予約権戻入益	15	1
特別利益合計	15	1
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	1,657	1,706
法人税、住民税及び事業税	530	514
法人税等調整額	△41	41
法人税等合計	489	555
四半期純利益	1,168	1,151

(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、2021年7月12日開催の取締役会決議に基づき、自己株式191,600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、2021年7月15日をもって取得を終了しております。

また、2021年9月13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82,000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13百万円減少しました。

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121百万円となっております。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を第1四半期会計期間の期首から適用しております。収益認識会計基準等の適用による四半期財務諸表に与える影響はありません。さらに、「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 2020年3月31日)第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第1四半期累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を第1四半期会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等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 2020年6月1日 至 2021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

(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	616	12,882	4,173	17,672	—	17,672	—	17,672
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	616	12,882	4,173	17,672	—	17,672	—	17,672
セグメント利益	31	2,217	448	2,697	△0	2,697	△754	1,942

(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△754百万円は、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 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。