



2024年5月期 第1四半期決算短信(日本基準)(非連結)

2023年10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10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. 2024年5月期第1四半期の業績(2023年6月1日～2023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	%
2024年5月期第1四半期	7,128	7.4	1,356	7.2	1,218	3.9	843	9.1
2023年5月期第1四半期	7,701	23.4	1,265	23.3	1,172	26.6	927	45.8

	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
2024年5月期第1四半期	24.58	24.32
2023年5月期第1四半期	27.03	26.72

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2024年5月期第1四半期	31,907	9,541	29.6
2023年5月期	30,950	8,766	28.0

(参考)自己資本 2024年5月期第1四半期 9,455百万円 2023年5月期 8,680百万円

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
2023年5月期	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2024年5月期		0.00		2.00	2.00
2024年5月期(予想)		0.00		4.00	4.00

(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. 2024年5月期の業績予想(2023年6月1日～2024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	24,294	21.4	1,778	30.5	1,231	41.3	826	47.1	24.15

(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)	2024年5月期1Q	35,147,915 株	2023年5月期	35,147,915 株
期末自己株式数	2024年5月期1Q	833,760 株	2023年5月期	833,720 株
期中平均株式数(四半期累計)	2024年5月期1Q	34,314,180 株	2023年5月期1Q	34,316,466 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
(会計方針の変更)	5
(セグメント情報等)	5

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、緩やかに回復しております。

個人消費は、一部に弱い動きがみられるものの、緩やかに持ち直しております。経済活動の正常化により、外食や旅行などのサービス消費が緩やかに増加しております。「家計調査」では、実質消費支出（4～6月期平均）が前期比3.0%減となった一方、小売業販売額（7月）は前月比2.1%増となっております。設備投資は、持ち直しの動きが続いているものの、一時的な足踏みの動きがみられます。法人企業統計季報の4～6月期の全産業（金融業、保険業を除く）の設備投資は、前期比1.2%減となり5四半期ぶりの減少となりました。また、民間設備投資の先行指標である機械受注（船舶・電力を除く民需）（7月）は、前月比1.1%減と前月比で2.7%増加した6月から一転減少しております。輸出は、このところ持ち直しの動きがみられます。輸出数量指数（8月）は、前月比1.7%減となりましたが、前月までは2ヶ月連続で前月水準を上回る状況が続いておりました。輸入については、おおむね横ばいとなっております。輸入数量指数（8月）は、前月比2.1%減となりましたが、前月までは2ヶ月で前月水準を上回る状況が続いておりました。

当社が属する不動産業界においては、おおむね横ばい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の季節調整済み年率換算値は、7月が778千戸と前月比4.1%減となり、2ヶ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については、8月が68.6%となりましたが、2月以降は概ね好不況の分かれ目とされる70%を上回る水準で推移しております。

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7,128百万円（前年同四半期比7.4%減）、営業利益1,356百万円（同7.2%増）、経常利益1,218百万円（同3.9%増）、四半期純利益843百万円（同9.1%減）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)

当社では、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、成約上の完売物件があるものの、2023年10月の引渡予定のため、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（前年同四半期のセグメント売上高はありませんでした）。上記の理由から、セグメント利益もありませんでした（前年同四半期のセグメント損失は3百万円）。

(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、湯島2プロジェクト、豊町プロジェクト及び長崎プロジェクト等の9物件を売却いたしました。この結果、売上高は6,790百万円（前年同四半期比22.4%増）、セグメント利益は1,569百万円（同26.8%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、大原プロジェクト1物件の売却をいたしました。この結果、売上高は338百万円（前年同四半期比84.3%減）、セグメント利益は47百万円（同86.2%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957百万円増加し、31,907百万円となりました。負債につきましては、前事業年度末から182百万円増加し、22,365百万円となりました。また、純資産につきましては、前事業年度末から774百万円増加し、9,541百万円となりました。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、保有物件の売却を積極的に進めた一方で業績の原資となる仕入れを推進したことから、現金及び預金が304百万円減少したものの、販売用不動産と仕掛販売用不動産が合わせて2,061百万円増加したことによるものであります。また、その他において主に前渡金等が756百万円減少したことも影響しております。

負債につきましては、物件売却を進める一方で物件仕入を推進したことにより、借入金が630百万円増加したことによるものであります。

純資産につきましては、主に利益剰余金が774百万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

業績予想につきましては、2023年7月10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 (2023年5月31日)	当第1四半期会計期間 (2023年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,428	5,124
売掛金	0	1
販売用不動産	8,348	10,421
仕掛販売用不動産	13,653	13,642
貯蔵品	3	4
その他	2,884	2,128
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	30,319	31,322
固定資産		
有形固定資産	19	17
無形固定資産	2	2
投資その他の資産	608	564
固定資産合計	630	584
資産合計	30,950	31,907
負債の部		
流動負債		
買掛金	93	63
短期借入金	2,915	4,955
1年内返済予定の長期借入金	10,129	8,365
未払法人税等	528	359
引当金	28	52
その他	782	508
流動負債合計	14,476	14,304
固定負債		
長期借入金	7,629	7,984
引当金	52	53
その他	25	23
固定負債合計	7,707	8,061
負債合計	22,183	22,365
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	6,293	7,068
自己株式	△135	△135
株主資本合計	8,680	9,455
新株予約権	86	86
純資産合計	8,766	9,541
負債純資産合計	30,950	31,907

(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 2022年6月1日 至 2022年8月31日)	当第1四半期累計期間 (自 2023年6月1日 至 2023年8月31日)
売上高	7,701	7,128
売上原価	5,956	5,413
売上総利益	1,745	1,715
販売費及び一般管理費	479	359
営業利益	1,265	1,356
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	0	1
為替差益	6	3
受取保険金	-	9
受取補償金	20	-
その他	5	0
営業外収益合計	32	15
営業外費用		
支払利息	102	106
融資手数料	21	45
その他	0	-
営業外費用合計	124	152
経常利益	1,172	1,218
特別利益		
新株予約権戻入益	1	-
固定資産売却益	1	-
特別利益合計	2	-
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	1,175	1,218
法人税、住民税及び事業税	386	338
法人税等調整額	△138	36
法人税等合計	247	375
四半期純利益	927	843

(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)

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(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 2022年6月1日 至 2022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並びに収益の分解情報

(単位: 百万円)

	報告セグメント				合計	調整額 (注) 1	四半期 損益計算書 計上額 (注) 2
	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	—	5,547	2,153	7,701	7,701	—	7,701
その他の収益	—	—	—	—	—	—	—
外部顧客への売上高	—	5,547	2,153	7,701	7,701	—	7,701
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	—	5,547	2,153	7,701	7,701	—	7,701
セグメント利益又は 損失(△)	△3	1,237	342	1,577	1,577	△311	1,265

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△311百万円は、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。

2. 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。

Ⅱ 当第1四半期累計期間（自 2023年6月1日 至 2023年8月31日）

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益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				合計	調整額 (注) 1	四半期 損益計算書 計上額 (注) 2
	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	—	6,790	338	7,128	7,128	—	7,128
その他の収益	—	—	—	—	—	—	—
外部顧客への売上高	—	6,790	338	7,128	7,128	—	7,128
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	—	6,790	338	7,128	7,128	—	7,128
セグメント利益	—	1,569	47	1,617	1,617	△261	1,356

(注) 1. セグメント利益の調整額△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。

2. 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。