



## 2022年5月期 第1四半期決算短信(日本基準)(非連結)

2021年10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 2021年10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1四半期の業績(2021年6月1日～2021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	%
2022年5月期第1四半期	6,243	27.0	1,026	5.4	926	7.3	636	9.4
2021年5月期第1四半期	8,557	7.3	1,085	17.2	998	23.8	702	19.6

	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1四半期	18.48	18.27
2021年5月期第1四半期	25.34	24.99

#### (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1四半期	23,157	6,782	28.9
2021年5月期	24,089	6,245	25.5

(参考)自己資本 2022年5月期第1四半期 6,689百万円 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					
2022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. 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	20,364	7.8	1,457	15.0	980	24.5	696	24.3	20.24

(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)

2022年5月期1Q	35,147,915 株	2021年5月期	35,147,915 株
2022年5月期1Q	811,320 株	2021年5月期	619,560 株
2022年5月期1Q	34,425,756 株	2021年5月期1Q	27,704,468 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) .....	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る中で持ち直しの動きが続いているものの、そのテンポは弱まってきております。

個人消費は、弱い動きとなっております。「家計調査」(7月)では、実質消費支出が前月比0.9%減となり3ヶ月連続で前月を下回っております。実質可処分所得も7月が前月比6.1%減となっており、夏季賞与の減少が消費の重石となったことに加えて、新型コロナウイルスの感染状況の悪化や緊急事態宣言の発出等を受けてサービス消費を中心に下押し圧力が強くなったものと考えられます。設備投資は、持ち直しの動きとなっております。法人企業統計季報の2021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3.2%増となり、2四半期連続の増加となりました。輸出についても、緩やかな増加が続いております。経済活動の再開が進む米国向けやアジア向け輸出が好調に推移しております。

当社が属する不動産業界においては、持ち直しの動きが見られます。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92万戸と前月比6.9%増となり、3カ月振りの増加となりました。また、首都圏マンションの初月契約率については、8月が73.0%となり、好不況の分かれ目とされる70%前後を維持しております。

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6,243百万円(前年同四半期比27.0%減)、営業利益1,026百万円(同5.4%減)、経常利益926百万円(同7.3%減)、四半期純利益636百万円(同9.4%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)

分譲開発事業では、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、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1四半期においては販売を開始した前年同四半期と比較して、販売ペースが若干鈍化した結果、売上高は220百万円(同27.5%減)、セグメント利益は13百万円(同49.8%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、西池袋2プロジェクト、日本橋浜町2プロジェクト及び中目黒プロジェクト等の6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4,469百万円(同38.3%減)、セグメント利益は1,080百万円(同11.5%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、中古の収益ビルをバリューアップした上で売却しており、白金5プロジェクト、世田谷2プロジェクト及び世田谷3プロジェクトの3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められた結果、売上高は1,553百万円(同53.0%増)、セグメント利益は196百万円(同124.2%増)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932百万円減少し、23,157百万円となりました。負債につきましては、前事業年度末から1,469百万円減少し、16,374百万円となりました。また、純資産につきましては、前事業年度末から536百万円増加し、6,782百万円となりました。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結果、販売用不動産と仕掛販売用不動産が合わせて2,064百万円減少したことによるものであります。一方、物件売却を推進したことから、現金及び預金は963百万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1,072百万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566百万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場合があります。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2021年7月12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 (2021年5月31日)	当第1四半期会計期間 (2021年8月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,037	5,000
売掛金	1	0
販売用不動産	8,069	5,846
仕掛販売用不動産	9,878	10,037
貯蔵品	2	2
その他	1,658	1,887
貸倒引当金	△0	△1
流動資産合計	23,647	22,773
固定資産		
有形固定資産	18	16
無形固定資産	1	4
投資その他の資産	422	362
固定資産合計	442	383
資産合計	24,089	23,157
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	89	111
短期借入金	2,540	2,550
1年内返済予定の長期借入金	7,844	6,447
未払法人税等	357	246
引当金	28	65
その他	743	396
流動負債合計	11,602	9,816
固定負債		
長期借入金	6,164	6,478
引当金	45	47
その他	31	32
固定負債合計	6,240	6,557
負債合計	17,843	16,374
<b>純資産の部</b>		
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	4,302
自己株式	△105	△135
株主資本合計	6,152	6,689
新株予約権	92	92
純資産合計	6,245	6,782
負債純資産合計	24,089	23,157

(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 2020年6月1日 至 2020年8月31日)	当第1四半期累計期間 (自 2021年6月1日 至 2021年8月31日)
売上高	8,557	6,243
売上原価	7,014	4,797
売上総利益	1,543	1,445
販売費及び一般管理費	458	419
営業利益	1,085	1,026
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	1	4
その他	0	0
営業外収益合計	1	5
営業外費用		
支払利息	77	87
融資手数料	9	16
その他	1	1
営業外費用合計	88	106
経常利益	998	926
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	1,013	926
法人税、住民税及び事業税	286	231
法人税等調整額	24	58
法人税等合計	311	289
四半期純利益	702	636

(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、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135百万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。)等を当第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。)等を当第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。

II 当第1四半期累計期間(自 2021年6月1日 至 2021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				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	220	4,469	1,553	6,243	—	6,243	—	6,243
その他の収益	—	—	—	—	—	—	—	—
外部顧客への売上高	220	4,469	1,553	6,243	—	6,243	—	6,243
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	220	4,469	1,553	6,243	—	6,243	—	6,243
セグメント利益	13	1,080	196	1,289	△0	1,289	△263	1,026

(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△263百万円は、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。