



## 2021年5月期 第2四半期決算短信(日本基準)(非連結)

2021年1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 2021年1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2四半期の業績(2020年6月1日～2020年11月30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2四半期	13,214	5.4	1,715	34.3	1,526	45.1	1,067	41.8
2020年5月期第2四半期	12,533	34.3	1,277	72.6	1,052	121.4	752	90.9

	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2四半期	38.25	37.73
2020年5月期第2四半期	26.99	26.67

#### (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2四半期	20,719	6,392	30.4
2020年5月期	21,733	4,414	19.8

(参考)自己資本 2021年5月期第2四半期 6,299百万円 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		0.00			
2021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. 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	18.01

(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2Q	35,147,915 株	2020年5月期	28,297,915 株
期末自己株式数	2021年5月期2Q	619,220 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2Q	27,896,993 株	2020年5月期2Q	27,885,796 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. 3「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 .....	3
2. 四半期財務諸表及び主な注記 .....	4
(1) 四半期貸借対照表 .....	4
(2) 四半期損益計算書 .....	5
第2四半期累計期間 .....	5
(3) 四半期キャッシュ・フロー計算書 .....	6
(4) 四半期財務諸表に関する注記事項 .....	7
(継続企業の前提に関する注記) .....	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	7
(セグメント情報等) .....	8

## 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2四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感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるものの、「新型コロナウイルス感染症緊急経済対策」や令和2年度第1次・第2次補正予算の効果も相まって、個人消費の改善等を背景に持ち直しの動きがみられます。

個人消費は、消費総合指数が10月は前月比2.1%増となった他、実質消費支出も同2.1%増となる等、持ち直しの動きがみられます。一方、消費マインドを示す消費者態度指数は11月が33.7となり、3カ月連続で前月を上回ってはいるものの、新型コロナウイルスの感染が拡大する前の水準を下回っており、依然として厳しい状況が続いております。設備投資は減少しています。法人企業統計季報の7-9月期の全産業（金融業、保険業除く）では季節調整済みで前期比1.2%減と2四半期連続での減少となりました。一方、輸出は増加しています。輸出金額は10月が前年比0.2%減となり、2020年3月の水準まで回復してきました。また、輸出数量指数も10月が季節調整済みで前月比6.6%増となり、5カ月連続で上昇しています。

当社が属する不動産業界においては、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10月で80.2万戸と3カ月連続で減少している等、弱含みでの推移となっております。今後は新型コロナウイルス感染症拡大の影響による企業業績の悪化を反映した雇用・所得環境の先行きに対する不透明感の高まり等が住宅購入意欲を減退させる要因となってくる可能性が考えられます。

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13,214百万円（前年同四半期比5.4%増）、営業利益1,715百万円（同34.3%増）、経常利益1,526百万円（同45.1%増）、四半期純利益1,067百万円（同41.8%増）となりました。

当第2四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。この結果、売上高は465百万円（前年同四半期比73.7%減）、セグメント利益は28百万円（同67.3%減）となりました。上記プロジェクトにおいては、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う緊急事態宣言の発出により、モデルルームでの販売開始時期の遅れや集客業務への制限等が発生したことが影響しております。

#### (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、神田司町プロジェクト、南麻布2プロジェクト及び上目黒プロジェクト等、13プロジェクトを売却いたしました。この結果、売上高は10,371百万円（前年同四半期比45.4%増）、セグメント利益は1,932百万円（同49.2%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、山王3プロジェクト、代田2プロジェクト及び上馬2プロジェクト等、6棟の収益ビルを売却いたしました。この結果、売上高は2,377百万円（前年同四半期比34.4%減）、セグメント利益として268百万円（同33.1%減）となりました。

### (2) 財政状態に関する説明

当第2四半期会計期間末における資産は、前事業年度末から1,013百万円減少し、20,719百万円となりました。負債については、前事業年度末から2,991百万円減少し、14,327百万円となりました。また、純資産については、前事業年度末から1,977百万円増加し、6,392百万円となりました。

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、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の物件取得を進める一方、保有物件の売却を積極的に推進したことに伴い、販売用不動産及び仕掛販売用不動産とこれらに係る前渡金が合わせて3,713百万円減少したことによるものであります。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2,364百万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3,423百万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ては、利益剰余金が1,009百万円増加したことによるものであります。また、11月に実施いたしました第三者割当増資を主な要因として、資本金が500百万円増加したこと及び資本剰余金が499百万円増加したことも寄与しております。

#### (キャッシュフローの状況)

当第2四半期累計期間における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、営業活動により5,135百万円増加いたしました。また、投資活動により290百万円減少いたしました。さらに、財務活動においては2,511百万円減少いたしました。この結果、資金は前事業年度末と比べて2,334百万円増加し、当第2四半期末残高は4,884百万円となりました。

当第2四半期累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果、獲得した資金は5,135百万円(前年同四半期は3,318百万円の獲得)となりました。主な要因としては、たな卸資産が2,763百万円減少したことと税引前四半期純利益を1,542百万円計上したことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果、使用した資金は290百万円(前年同四半期は53百万円の獲得)となりました。主な要因としては、投資有価証券として250百万円の出資を行ったことに加えて、定期預金を45百万円作成したことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果、使用した資金は2,511百万円(前年同四半期は2,509百万円の流出)となりました。主な要因としては、新規物件の取得等に伴う7,499百万円の借入を実行したこと及び第三者割当増資に伴う株式発行により996百万円を獲得した一方で、保有物件の売却等により借入金を10,921百万円返済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2四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2四半期会計期間 (2020年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,775	5,140
売掛金	0	0
販売用不動産	8,842	7,793
仕掛販売用不動産	8,040	6,325
貯蔵品	2	2
その他	1,914	1,035
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	21,575	20,298
固定資産		
有形固定資産	25	23
無形固定資産	1	1
投資その他の資産		
その他	133	396
貸倒引当金	△2	△0
投資その他の資産合計	130	396
固定資産合計	158	421
資産合計	21,733	20,719
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	113	86
短期借入金	3,470	3,336
1年内返済予定の長期借入金	8,093	5,817
未払法人税等	176	517
引当金	28	63
その他	592	674
流動負債合計	12,474	10,497
固定負債		
長期借入金	4,776	3,763
引当金	39	41
その他	26	25
固定負債合計	4,843	3,830
負債合計	17,318	14,327
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,249	1,750
資本剰余金	272	772
利益剰余金	2,872	3,882
自己株式	△89	△105
株主資本合計	4,306	6,299
新株予約権	108	92
純資産合計	4,414	6,392
負債純資産合計	21,733	20,719

(2) 四半期損益計算書  
(第2四半期累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期累計期間 (自 2019年6月1日 至 2019年11月30日)	当第2四半期累計期間 (自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)
売上高	12,533	13,214
売上原価	10,334	10,645
売上総利益	2,198	2,569
販売費及び一般管理費	920	853
営業利益	1,277	1,715
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	0	1
為替差益	2	1
その他	0	1
営業外収益合計	3	3
営業外費用		
支払利息	186	151
融資手数料	42	37
その他	0	4
営業外費用合計	229	193
経常利益	1,052	1,526
特別利益		
新株予約権戻入益	—	15
訴訟損失引当金戻入額	12	—
特別利益合計	12	15
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	1,064	1,542
法人税、住民税及び事業税	311	481
法人税等調整額	—	△7
法人税等合計	311	474
四半期純利益	752	1,067

(3) 四半期キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第2四半期累計期間 (自 2019年6月1日 至 2019年11月30日)	当第2四半期累計期間 (自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前四半期純利益	1,064	1,542
減価償却費	5	5
株式報酬費用	15	3
受取利息及び受取配当金	△0	△1
支払利息	186	151
融資手数料	42	37
訴訟損失引当金戻入額	△12	—
売上債権の増減額 (△は増加)	0	△0
たな卸資産の増減額 (△は増加)	2,262	2,763
未収入金の増減額 (△は増加)	0	△0
前渡金の増減額 (△は増加)	△286	949
前払費用の増減額 (△は増加)	40	△65
仕入債務の増減額 (△は減少)	△48	△27
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	—	△2
未払金の増減額 (△は減少)	△117	△84
賞与引当金の増減額 (△は減少)	7	35
修繕引当金の増減額 (△は減少)	△0	—
未払消費税等の増減額 (△は減少)	60	109
前受金の増減額 (△は減少)	581	82
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△75	△0
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	2	1
その他	△18	△14
小計	3,711	5,485
利息及び配当金の受取額	0	1
利息の支払額	△172	△153
訴訟和解金の支払額	△6	—
法人税等の支払額	△165	△160
その他	△48	△37
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,318	5,135
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△113	△45
定期預金の払戻による収入	170	12
有形固定資産の取得による支出	△7	△4
敷金の差入による支出	△0	—
投資有価証券の取得による支出	—	△250
敷金の回収による収入	8	—
その他	△4	△3
投資活動によるキャッシュ・フロー	53	△290
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
株式の発行による収入	—	996
短期借入れによる収入	2,687	2,483
短期借入金の返済による支出	△3,985	△2,602
長期借入れによる収入	4,324	5,016
長期借入金の返済による支出	△5,450	△8,319
自己株式の取得による支出	△29	△29
配当金の支払額	△55	△55
その他	△0	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,509	△2,511
現金及び現金同等物に係る換算差額	2	1
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	865	2,334
現金及び現金同等物の期首残高	1,939	2,549
現金及び現金同等物の四半期末残高	2,804	4,884



（4）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、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2四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。

また、2020年9月14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2四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2四半期会計期間末において自己株式が105百万円となっております。

（第三者割当増資）

当社は、2020年11月25日付で、株式会社シノケングループから第三者割当増資の払込みを受けました。この結果、当第2四半期累計期間において資本金が500百万円、資本準備金が500百万円増加し、当第2四半期会計期間末において資本金が1,750百万円、資本準備金が772百万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2四半期累計期間 (自 2019年6月1日 至 2019年11月30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	1,775	7,135	3,623	12,533	—	12,533	—	12,533
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	1,775	7,135	3,623	12,533	—	12,533	—	12,533
セグメント利益	85	1,295	401	1,783	△0	1,783	△505	1,277

(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△505百万円は、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2四半期累計期間 (自 2020年6月1日 至 2020年11月30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	465	10,371	2,377	13,214	—	13,214	—	13,214
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	465	10,371	2,377	13,214	—	13,214	—	13,214
セグメント利益	28	1,932	268	2,229	△0	2,229	△513	1,715

(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△513百万円は、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。