



2021年5月期 第3四半期決算短信(日本基準)(非連結)

2021年4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4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3四半期の業績(2020年6月1日～2021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	%
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
2020年5月期第3四半期	20,414	43.6	1,628	28.0	1,303	49.6	967	19.1

	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3四半期	38.83	38.34
2020年5月期第3四半期	34.73	34.30

(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3四半期	20,961	6,493	30.5
2020年5月期	21,733	4,414	19.8

(参考)自己資本 2021年5月期第3四半期 6,400百万円 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	18,447	22.1	1,624	5.8	1,195	9.1	873	1.9	27.98

(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 : 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3Q	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3Q	619,420 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3Q	30,083,237 株	2020年5月期3Q	27,859,750 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

○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
(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、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、一部には弱さがみられる状況にあります。

個人消費は、弱含みでの推移となっております。新型コロナウイルスの感染再拡大に伴う外出自粛の影響等を受けて、消費総合指数が1月で前月比3.0%減となり、3カ月連続で減少が続いています。実質消費支出も12月は前月比0.2%増となったものの、1月は同7.3%減となっております。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）の2020年10-12月期は前期比0.3%減となっております。一方、供給側統計である資本財総供給指数（除く輸送機器）では2021年1月は前月比8.3%増（速報値）となっております。

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（季節調整済年率換算値）は2021年1月が801,000戸と前月比2.2%増となり先月の減少から再び増加に転じています。また、首都圏マンションの初月契約率については、2021年2月は76.0%となり、好不況の分かれ目となる70%を4カ月振りに上回りました。

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における個別分譲販売を進めてまいりました。この結果、売上高は17,672百万円（前年同四半期比13.4%減）、営業利益1,942百万円（同19.3%増）、経常利益1,641百万円（同25.9%増）、四半期純利益1,168百万円（同20.7%増）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)

分譲開発事業は、自社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616百万円（前年同四半期比88.6%減）、セグメント利益は31百万円（同82.4%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・販売を行っており、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、17プロジェクトを売却いたしました。この結果、売上高は12,882百万円（前年同四半期比34.3%増）、セグメント利益は2,217百万円（同34.5%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、新町プロジェクト及び代田2プロジェクト等、11棟の収益ビルを売却いたしました。この結果、売上高は4,173百万円（前年同四半期比22.6%減）、セグメント利益としては448百万円（同22.8%減）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771百万円減少し、20,961百万円となりました。負債については、前事業年度末から2,850百万円減少し、14,467百万円となりました。また、純資産については、前事業年度末から2,079百万円増加し、6,493百万円となりました。

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、販売用不動産の売却を積極的に推進したことから現金及び預金が2,101百万円増加した一方で、これに伴い、販売用不動産と仕掛販売用不動産が合わせて2,855百万円減少したことによるものであります。負債については、保有物件の売却を推進したことによって借入金の返済が進んだことにより、借入金が3,143百万円減少したことによるものであります。また、純資産については、利益剰余金が1,110百万円増加したことによるものであります。また、2020年11月に実施いたしました第三者割当増資を主要因として、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。

(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明

2020年7月13日付2020年5月期決算短信上で公表いたしました2021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 (2020年5月31日)	当第3四半期会計期間 (2021年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,775	4,877
売掛金	0	0
販売用不動産	8,842	5,163
仕掛販売用不動産	8,040	8,862
貯蔵品	2	2
その他	1,914	1,571
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	21,575	20,477
固定資産		
有形固定資産	25	20
無形固定資産	1	1
投資その他の資産		
その他	133	461
貸倒引当金	△2	△0
投資その他の資産合計	130	461
固定資産合計	158	483
資産合計	21,733	20,961
負債の部		
流動負債		
買掛金	113	111
短期借入金	3,470	1,438
1年内返済予定の長期借入金	8,093	6,389
未払法人税等	176	443
引当金	28	60
その他	592	596
流動負債合計	12,474	9,038
固定負債		
長期借入金	4,776	5,370
引当金	39	42
その他	26	16
固定負債合計	4,843	5,428
負債合計	17,318	14,467
純資産の部		
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	3,983
自己株式	△89	△105
株主資本合計	4,306	6,400
新株予約権	108	92
純資産合計	4,414	6,493
負債純資産合計	21,733	20,961

(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 2019年6月1日 至 2020年2月29日)	当第3四半期累計期間 (自 2020年6月1日 至 2021年2月28日)
売上高	20,414	17,672
売上原価	16,970	14,522
売上総利益	3,444	3,150
販売費及び一般管理費	1,815	1,207
営業利益	1,628	1,942
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	0	1
為替差益	2	2
その他	0	1
営業外収益合計	3	5
営業外費用		
支払利息	266	219
融資手数料	61	78
その他	0	8
営業外費用合計	328	306
経常利益	1,303	1,641
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	0
特別損失合計	0	0
税引前四半期純利益	1,315	1,657
法人税、住民税及び事業税	347	530
法人税等調整額	—	△41
法人税等合計	347	489
四半期純利益	967	1,168

(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、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。

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3四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3四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3四半期累計期間(自 2019年6月1日 至 2020年2月29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	5,432	9,588	5,393	20,414	—	20,414	—	20,414
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	5,432	9,588	5,393	20,414	—	20,414	—	20,414
セグメント利益	179	1,648	581	2,408	△0	2,408	△780	1,628

(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△780百万円は、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 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。