



2024年5月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（非連結）

2024年4月8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 2024年4月8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3四半期の業績 (2023年6月1日～2024年2月29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3四半期	20,663	20.9	3,058	22.6	2,713	26.0	1,892	17.9
2023年5月期第3四半期	17,095	7.1	2,494	20.7	2,153	26.2	1,605	39.5

	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3四半期	55.41	54.82
2023年5月期第3四半期	46.80	46.29

(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3四半期	28,301	10,519	36.9
2023年5月期	30,950	8,766	28.0

(参考) 自己資本 2024年5月期第3四半期 10,447百万円 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
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2023年5月期	—	0.00	—	2.00	2.00
2024年5月期	—	0.00	—	—	—
2024年5月期 (予想)	—	—	—	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	23,274	16.3	2,700	5.6	2,176	3.7	1,531	△2.0	44.89

(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

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更：無
 - ② ①以外の会計方針の変更：無
 - ③ 会計上の見積りの変更：無
 - ④ 修正再表示：無
- 無

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2024年5月期3Q	35,147,915株	2023年5月期	35,147,915株
② 期末自己株式数	2024年5月期3Q	1,195,360株	2023年5月期	833,720株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2024年5月期3Q	34,159,558株	2023年5月期3Q	34,303,336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、このところ足踏みもみられるが、緩やかに回復しています。

個人消費は持ち直しの足踏みがみられています。「家計調査」(1月)では、実質消費支出が前月比2.1%減となりました。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10.4%増加し、2四半期連続の増加となりました。企業の人手不足を受けた省力化ニーズの高まりなどからソフトウェア投資がとりわけ好調なほか、外需の持ち直しなどを背景に、生産能力増強に向けた機械投資なども増加しております。一方で輸出については、このところ持ち直しの動きに足踏みがみられ、輸入については、おおむね横ばいとなっております。

当社が属する不動産業界においては、弱含んでおります。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、2024年1月が802,000戸と前月比1.5%減となりました。また、首都圏マンションの初月契約率については、2024年2月は69.9%となり、好不況の分かれ目となる70%を下回りました。

このような状況の中、当社は、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20,663百万円(前年同四半期比20.9%増)、営業利益3,058百万円(同22.6%増)、経常利益2,713百万円(同26.0%増)、四半期純利益1,892百万円(同17.9%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)

分譲開発事業では、自社物件としてガレリアドゥエル神田岩本町の52戸全戸の引渡が完了しました。その結果、売上高は3,755百万円(前年同四半期は、売上高はありませんでした。)、セグメント利益が443百万円(前年同四半期はセグメント損失3百万円)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、浅草橋7プロジェクト、目黒本町2プロジェクト及び谷中プロジェクト等の17物件を売却いたしました。この結果、売上高は14,639百万円(同23.6%増)、セグメント利益は3,134百万円(同23.0%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ったり、賃料の見直しや居住率のアップを目的としてリーシングを行うことにより収益性を向上させ、既存の建物の付加価値を高めた上で売却しております。上大崎プロジェクト、豪徳寺プロジェクト及び東麻布2プロジェクト等の5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を進めたものの、販売棟数が前年同四半期の11棟から5棟へ減少した結果、売上高は2,269百万円(同56.8%減)、セグメント利益は319百万円(同59.4%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2,648百万円減少し、28,301百万円となりました。負債については、前事業年度末から4,401百万円減少し、17,782百万円となりました。また、純資産については、前事業年度末から1,752百万円増加し、10,519百万円となりました。

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した結果、販売用不動産と仕掛販売用不動産が合わせて489百万円減少いたしました。また、借入金の返済を推進したこと等から現金及び預金が1,442百万円減少しております。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等に伴い、借入金の返済が進んだことから、借入金が3,870百万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1,823百万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傾向があります。なお、当第3四半期累計期間の業績は計画通りに推移しております。現時点においては、2024年1月9日の「通期業績予想の修正に関するお知らせ」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3四半期会計期間 (2024年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,428	3,985
売掛金	0	0
販売用不動産	8,348	9,435
仕掛販売用不動産	13,653	12,076
貯蔵品	3	3
その他	2,884	2,188
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	30,319	27,691
固定資産		
有形固定資産	19	15
無形固定資産	2	1
投資その他の資産	608	593
固定資産合計	630	610
資産合計	30,950	28,301
負債の部		
流動負債		
買掛金	93	68
短期借入金	2,915	3,689
1年内返済予定の長期借入金	10,129	5,505
未払法人税等	528	483
引当金	28	65
その他	782	283
流動負債合計	14,476	10,096
固定負債		
長期借入金	7,629	7,608
引当金	52	57
その他	25	20
固定負債合計	7,707	7,686
負債合計	22,183	17,782
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	8,116
自己株式	△135	△191
株主資本合計	8,680	10,447
新株予約権	86	71
純資産合計	8,766	10,519
負債純資産合計	30,950	28,301

(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 2022年6月1日 至 2023年2月28日)	当第3四半期累計期間 (自 2023年6月1日 至 2024年2月29日)
売上高	17,095	20,663
売上原価	13,366	16,370
売上総利益	3,728	4,293
販売費及び一般管理費	1,234	1,234
営業利益	2,494	3,058
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	3	12
為替差益	1	3
受取保険金	0	9
受取補償金	26	-
その他	5	1
営業外収益合計	36	26
営業外費用		
支払利息	281	287
融資手数料	95	84
その他	0	0
営業外費用合計	377	371
経常利益	2,153	2,713
特別利益		
新株予約権戻入益	1	14
固定資産売却益	1	-
特別利益合計	2	14
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	2,155	2,728
法人税、住民税及び事業税	693	833
法人税等調整額	△142	1
法人税等合計	550	835
四半期純利益	1,605	1,892

(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、2023年10月10日開催の取締役会決議に基づき、自己株式337,600株の取得を行いました。また、2023年11月1日開催の取締役会決議に基づき、自己株式100,000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68百万円増加しました。

なお、当該決議に基づく自己株式の取得につきましては、2023年11月14日をもって取得を終了しております。

また、2023年9月11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76,200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12百万円減少しました。

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191百万円となっております。

(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3四半期累計期間(自 2022年6月1日 至 2023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				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	—	11,845	5,249	17,095	17,095	—	17,095
その他の収益	—	—	—	—	—	—	—
外部顧客への売上高	—	11,845	5,249	17,095	17,095	—	17,095
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	—	11,845	5,249	17,095	17,095	—	17,095
セグメント利益又は 損失(△)	△3	2,549	786	3,331	3,331	△837	2,494

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△837百万円は、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3四半期累計期間(自 2023年6月1日 至 2024年2月29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	3,755	14,639	2,269	20,663	20,663	—	20,663
その他の収益	—	—	—	—	—	—	—
外部顧客への売上高	3,755	14,639	2,269	20,663	20,663	—	20,663
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	3,755	14,639	2,269	20,663	20,663	—	20,663
セグメント利益	443	3,134	319	3,897	3,897	△838	3,058

(注) 1. セグメント利益の調整額△838百万円は、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。