



## 2024年5月期 第2四半期決算短信(日本基準)(非連結)

2024年1月9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1月9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2四半期の業績(2023年6月1日～2023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	%
2024年5月期第2四半期	17,618	19.5	2,681	16.6	2,427	15.6	1,695	8.1
2023年5月期第2四半期	14,747	38.6	2,300	68.6	2,099	84.8	1,568	105.6

	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
2024年5月期第2四半期	49.50	48.97
2023年5月期第2四半期	45.74	45.24

#### (2) 財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年5月期第2四半期	27,729		10,322			37.0
2023年5月期	30,950		8,766			28.0

(参考)自己資本 2024年5月期第2四半期 10,250百万円 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)				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 : 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)	2024年5月期2Q	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2Q	1,195,180 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2Q	34,262,432 株	2023年5月期2Q	34,297,968 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
(会計方針の変更) .....	7
(セグメント情報等) .....	7

## 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、このところ一部に足踏みもみられますが、緩やかに回復しております。

個人消費は、持ち直しております。「家計調査」(10月)では、実質消費支出が前月比0.1%減となりましたが、9月までは2カ月連続で前月比プラスとなっております。また、「商業動態統計」(10月)では、小売業販売額が前月比1.6%減となりましたが、9月までは3カ月連続で前月比プラスとなっております。設備投資は持ち直しております。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、2023年7-9月期は前期比1.4%増となりました。輸出については、このところ持ち直しの動きがみられております。11月の輸出総額が前月比で1.8%減となっておりますが、9月は前月比で7.1%増となっております。

当社が属する不動産業界においては、弱含みの動きがみられます。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は10月が808千戸と前月比1.0%増となりましたが、9月は前月比1.5%減となっており、800千戸前後での推移となっております。また、首都圏マンションの初月契約率については、11月が74.2%となりましたが、10月までは好不況の分かれ目とされる70%を3か月連続で下回りました。

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17,618百万円(前年同四半期比19.5%増)、営業利益2,681百万円(同16.6%増)、経常利益2,427百万円(同15.6%増)、四半期純利益1,695百万円(同8.1%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小規模賃貸マンション建築・販売まで行っており、目黒本町2プロジェクト、湯島2プロジェクト及び豊町プロジェクト等の15物件を売却いたしました。この結果、売上高は11,627百万円(同7.6%増)、セグメント利益は2,512百万円(同8.7%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、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9棟から5棟へ減少した結果、売上高は2,235百万円(同43.3%減)、セグメント利益は297百万円(同49.7%減)と前年同期比で減収減益となりました。

### (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3,221百万円減少し、27,729百万円となりました。負債については、前事業年度末から4,776百万円減少し、17,407百万円となりました。また、純資産については、前事業年度末から1,555百万円増加し10,322百万円となりました。

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3,016百万円減少したことによるものであります。

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、借入金が4,636百万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1,626百万円増加したことによるものであります。

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4,998百万円増加いたしました。また、投資活動により123百万円増加いたしました。一方、財務活動においては4,772百万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352百万円増加し、当第2四半期末残高は5,582百万円となりました。

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4,998百万円(前年同四半期は5,882百万円の獲得)となりました。主な要因としては、保有物件の売却により棚卸資産が3,015百万円減少し、税引前四半期純利益を2,442百万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、獲得した資金は123百万円（前年同四半期は28百万円の獲得）となりました。主な要因としては、定期預金の払戻しにより166百万円を獲得する一方で、定期預金を37百万円預入れ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4,772百万円（前年同四半期は3,622百万円の流出）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9,224百万円の借入を実行した一方で、保有物件の売却等により借入金を13,859百万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

2023年7月10日付の2023年5月期決算短信上で公表いたしました、2024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 (2023年5月31日)	当第2四半期会計期間 (2023年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	5,428	5,651
売掛金	0	3
販売用不動産	8,348	6,259
仕掛販売用不動産	13,653	12,725
貯蔵品	3	3
その他	2,884	2,445
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	30,319	27,088
固定資産		
有形固定資産	19	15
無形固定資産	2	2
投資その他の資産	608	622
固定資産合計	630	640
資産合計	30,950	27,729
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	93	64
短期借入金	2,915	2,728
1年内返済予定の長期借入金	10,129	5,085
未払法人税等	528	819
引当金	28	64
その他	782	347
流動負債合計	14,476	9,110
固定負債		
長期借入金	7,629	8,223
引当金	52	55
その他	25	18
固定負債合計	7,707	8,296
負債合計	22,183	17,407
<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	6,293	7,919
自己株式	△135	△191
株主資本合計	8,680	10,250
新株予約権	86	71
純資産合計	8,766	10,322
負債純資産合計	30,950	27,729

(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 2022年6月1日 至 2022年11月30日)	当第2四半期累計期間 (自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)
売上高	14,747	17,618
売上原価	11,507	13,952
売上総利益	3,239	3,665
販売費及び一般管理費	938	983
営業利益	2,300	2,681
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	3	8
為替差益	-	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	35	22
営業外費用		
支払利息	187	206
融資手数料	48	69
その他	0	0
営業外費用合計	236	276
経常利益	2,099	2,427
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	2,102	2,442
法人税、住民税及び事業税	724	776
法人税等調整額	△191	△29
法人税等合計	533	746
四半期純利益	1,568	1,695

(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 2022年6月1日 至 2022年11月30日)	当第2四半期累計期間 (自 2023年6月1日 至 2023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	2,102	2,442
減価償却費	3	4
株式報酬費用	5	5
固定資産売却益	△1	-
受取利息及び受取配当金	△3	△8
支払利息	187	206
融資手数料	48	69
新株予約権戻入益	△1	△14
売上債権の増減額 (△は増加)	0	△2
棚卸資産の増減額 (△は増加)	4,140	3,015
未収入金の増減額 (△は増加)	27	△2
前渡金の増減額 (△は増加)	10	218
前払費用の増減額 (△は増加)	97	233
仕入債務の増減額 (△は減少)	△76	△28
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	3	△10
未払金の増減額 (△は減少)	66	△77
賞与引当金の増減額 (△は減少)	11	36
未払消費税等の増減額 (△は減少)	18	101
前受金の増減額 (△は減少)	△193	△402
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△4	△7
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	△0	3
その他	△8	△45
小計	6,433	5,737
利息及び配当金の受取額	3	8
利息の支払額	△210	△180
法人税等の支払額	△296	△497
その他	△48	△69
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>5,882</b>	<b>4,998</b>
<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	△37	△37
定期預金の払戻による収入	66	166
有形固定資産の取得による支出	△1	△4
有形固定資産の売却による収入	1	-
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>28</b>	<b>123</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	1,246	4,644
短期借入金の返済による支出	△3,182	△4,831
長期借入れによる収入	5,838	4,579
長期借入金の返済による支出	△7,427	△9,028
自己株式の取得による支出	△30	△68
配当金の支払額	△68	△68
その他	△0	△0
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△3,622</b>	<b>△4,772</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	△0	3
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,288	352
現金及び現金同等物の期首残高	4,432	5,229
現金及び現金同等物の四半期末残高	6,720	5,582



(4) 四半期財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前題に関する注記)

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2四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2四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2四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2四半期累計期間（自 2022年6月1日 至 2022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	—	10,803	3,943	14,747	14,747	—	14,747
その他の収益	—	—	—	—	—	—	—
外部顧客への売上高	—	10,803	3,943	14,747	14,747	—	14,747
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	—	10,803	3,943	14,747	14,747	—	14,747
セグメント利益又は 損失 (△)	△3	2,312	591	2,899	2,899	△598	2,300

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△598百万円は、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2四半期累計期間（自 2023年6月1日 至 2023年11月30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	11,627	2,235	17,618	17,618	—	17,618
その他の収益	—	—	—	—	—	—	—
外部顧客への売上高	3,755	11,627	2,235	17,618	17,618	—	17,618
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	3,755	11,627	2,235	17,618	17,618	—	17,618
セグメント利益	443	2,512	297	3,253	3,253	△571	2,681

(注) 1. セグメント利益の調整額△571百万円は、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。