



平成28年5月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成28年4月11日

上場取引所 東

上場会社名 株式会社プロパスト

コード番号 3236 URL <http://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 平成28年4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. 平成28年5月期第3四半期の業績(平成27年6月1日～平成28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 | % |
| 28年5月期第3四半期 | 6,907 | △15.8 | 442 | △13.5 | 191 | △10.5 | 208 | △1.2 |
| 27年5月期第3四半期 | 8,199 | 160.6 | 511 | 567.2 | 214 | — | 211 | — |

| | 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 |
| 28年5月期第3四半期 | 7 | 70 | 7 | 65 |
| 27年5月期第3四半期 | 8 | 15 | 8 | 10 |

(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 | % |
| 28年5月期第3四半期 | 13,563 | — | 1,655 | — | — | 11.9 |
| 27年5月期 | 10,760 | — | 1,136 | — | — | 10.2 |

(参考)自己資本 28年5月期第3四半期 1,607百万円 27年5月期 1,098百万円

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 |
| 27年5月期 | — | 0.00 | — | 0.00 | — | 0.00 |
| 28年5月期 | — | 0.00 | — | — | — | — |
| 28年5月期(予想) | — | — | — | 0.00 | — | 0.00 |

(注)直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

上記「配当の状況」は、普通株式に係る配当の状況です。当社が発行する普通株式と権利関係の異なる種類株式(非上場)の配当の状況については、後述の「種類株式の配当の状況」をご覧ください。

3. 平成28年5月期の業績予想(平成27年6月1日～平成28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 | 10,178 | △4.1 | 455 | △22.5 | 232 | 6.1 | 228 | 6.2 | 8 | 34 |

(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

(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)

| | | | |
|----------|--------------|--------|--------------|
| 28年5月期3Q | 28,290,915 株 | 27年5月期 | 25,958,433 株 |
|----------|--------------|--------|--------------|

② 期末自己株式数

| | | | |
|----------|----------|--------|---------|
| 28年5月期3Q | 10,560 株 | 27年5月期 | 8,060 株 |
|----------|----------|--------|---------|

③ 期中平均株式数(四半期累計)

| | | | |
|----------|--------------|----------|--------------|
| 28年5月期3Q | 27,117,274 株 | 27年5月期3Q | 25,950,459 株 |
|----------|--------------|----------|--------------|

※四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、四半期財務諸表に対するレビュー手続が実施中です。

※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。

種類株式の配当の状況

普通株式と権利関係の異なる種類株式に係る1株当たり配当金の内訳は以下のとおりです。

| 第1種優先株式 | 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 |
| 27年5月期 | — | 0 00 | — | 0 00 | 0 00 |
| 28年5月期 | — | 0 00 | — | | |
| 28年5月期 (予想) | | | | 0 00 | 0 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

○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 | 3 |
| (1) 四半期貸借対照表 | 3 |
| (2) 四半期損益計算書 | 5 |
| 第3四半期累計期間 | 5 |
| (3) 四半期財務諸表に関する注記事項 | 6 |
| (継続企業の前提に関する注記) | 6 |
| (株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) | 6 |
| (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、一部に弱さがみられるものの、緩やかな回復基調を続けています。

個人消費は、年明け後の株安等の資産効果の減少を受けた消費マインドの低下がみられたものの、雇用・所得環境の改善傾向を背景におおむね横這いでの推移となっています。設備投資については、底堅いインバウンド需要等により非製造業を中心とした良好な収益環境を背景として持ち直しの動きがみられます。

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が平成26年4月の消費税引上げに伴う駆け込み需要の反動の影響からの持ち直しの動きが続いてきたものの、足下では横這いでの動きとなっています。一方、首都圏におけるマンション販売については、2月の初月契約率が好不況の分かれ目となる70%を上回る水準となった他、1㎡当たりの単価は9カ月連続で上昇しているものの、販売戸数では弱含みでの推移となっています。

このような状況の中、当社は、不動産販売事業として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6,907百万円（前年同四半期比15.8%減）、営業利益442百万円（同13.5%減）、経常利益191百万円（同10.5%減）、四半期純利益208百万円（同1.2%減）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業績は、次のとおりであります。

(不動産販売事業)

不動産販売事業は、自社物件としてLUXIO日本橋蛸殻町（東京都中央区）、アイルイムーブル日本橋（東京都中央区）の販売を実施しました。また、高田2プロジェクト、喜久井町プロジェクト等、15棟の収益ビルをバリューアップした上で売却しております。さらに、新橋プロジェクトでは土地の売却も実施いたしました。また、昨年度より用地取得及び建築を進めておりました、首都圏エリアでの小規模かつ低層の賃貸マンションである王子本町プロジェクトを売却いたしました。この結果、売上高は6,676百万円（前年同四半期比15.5%減）、セグメント利益は885百万円（同1.1%減）となりました。

(不動産業務受託事業)

不動産業務受託事業は、プレシス新宿柏木（東京都新宿区）等において、販売代理業務を実施しました。この結果、売上高は93百万円（同34.8%減）、セグメント利益は29百万円（同32.6%減）となりました。

(賃貸事業)

賃貸事業は、保有していた3物件のうち、1物件を平成27年11月に売却いたしました。売上高は137百万円（同10.9%減）、セグメント利益としては69百万円（同24.8%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2,803百万円増加し、13,563百万円となりました。負債については、前事業年度末から2,283百万円増加し、11,907百万円となりました。また、純資産については、前事業年度末から519百万円増加し、1,655百万円となりました。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、新規物件の取得に伴い、販売用不動産と仕掛販売用不動産が合わせて2,369百万円増加したことによるものであります。負債の増加の主な要因については、新規物件の取得に伴って借入金が2,059百万円増加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、第三者割当増資等により資本金が150百万円及び資本剰余金が150百万円増加したことに加えて、四半期純利益を208百万円計上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

平成27年7月13日に公表いたしました平成28年5月期通期決算予想に関する修正はございません。

2. 四半期財務諸表

(1) 四半期貸借対照表

(単位：百万円)

| | 前事業年度 (平成27年5月31日) | 当第3四半期会計期間 (平成28年2月29日) |
|------------|-----------------------|----------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 429 | 692 |
| 受取手形及び売掛金 | 5 | 0 |
| 販売用不動産 | 2,313 | 4,258 |
| 仕掛販売用不動産 | 4,187 | 4,611 |
| 未成業務支出金 | 28 | — |
| その他 | 446 | 1,361 |
| 貸倒引当金 | △0 | △0 |
| 流動資産合計 | 7,410 | 10,924 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物（純額） | 812 | 564 |
| 土地 | 2,433 | 1,858 |
| その他（純額） | 4 | 6 |
| 有形固定資産合計 | 3,249 | 2,429 |
| 無形固定資産 | 3 | 3 |
| 投資その他の資産 | | |
| その他 | 96 | 206 |
| 貸倒引当金 | △0 | △0 |
| 投資その他の資産合計 | 96 | 205 |
| 固定資産合計 | 3,349 | 2,638 |
| 資産合計 | 10,760 | 13,563 |

（単位：百万円）

| | 前事業年度 (平成27年5月31日) | 当第3四半期会計期間 (平成28年2月29日) |
|---------------|-----------------------|----------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 支払手形及び買掛金 | 361 | 324 |
| 短期借入金 | 2,776 | 4,413 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 4,030 | 3,577 |
| 未払法人税等 | 7 | 5 |
| 引当金 | 5 | 26 |
| その他 | 344 | 593 |
| 流動負債合計 | 7,525 | 8,940 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | 1,952 | 2,828 |
| 引当金 | 18 | 21 |
| その他 | 126 | 117 |
| 固定負債合計 | 2,097 | 2,966 |
| 負債合計 | 9,623 | 11,907 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 1,097 | 1,248 |
| 資本剰余金 | 120 | 271 |
| 利益剰余金 | △118 | 90 |
| 自己株式 | △1 | △2 |
| 株主資本合計 | 1,098 | 1,607 |
| 新株予約権 | 38 | 48 |
| 純資産合計 | 1,136 | 1,655 |
| 負債純資産合計 | 10,760 | 13,563 |

(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 平成26年6月1日 至 平成27年2月28日) | 当第3四半期累計期間 (自 平成27年6月1日 至 平成28年2月29日) |
|--------------|---|---|
| 売上高 | 8,199 | 6,907 |
| 売上原価 | 6,939 | 5,755 |
| 売上総利益 | 1,259 | 1,152 |
| 販売費及び一般管理費 | 748 | 710 |
| 営業利益 | 511 | 442 |
| 営業外収益 | | |
| 受取補償金 | — | 41 |
| 受取保険金 | 7 | 11 |
| その他 | 1 | 3 |
| 営業外収益合計 | 8 | 56 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 175 | 231 |
| 融資手数料 | 73 | 60 |
| 共同事業分配金 | 56 | — |
| その他 | 0 | 14 |
| 営業外費用合計 | 305 | 307 |
| 経常利益 | 214 | 191 |
| 特別利益 | | |
| 固定資産売却益 | — | 18 |
| その他 | — | 0 |
| 特別利益合計 | — | 18 |
| 税引前四半期純利益 | 214 | 210 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 2 | 1 |
| 法人税等合計 | 2 | 1 |
| 四半期純利益 | 211 | 208 |

(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、平成27年10月13日付で、株式会社シノケングループ、朝日火災海上保険株式会社及び株式会社九州リースサービス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149百万円、資本準備金が149百万円増加し、当第3四半期会計期間末において資本金が1,248百万円、資本準備金が271百万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（自平成26年6月1日至平成27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 | | | 合計 | 調整額 (注) 1 | 四半期 損益計算書 計上額 (注) 2 |
|-------------------|---------|-----------|------|-------|--------------|------------------------------|
| | 不動産販売事業 | 不動産業務受託事業 | 賃貸事業 | | | |
| 売上高 | | | | | | |
| 外部顧客への売上高 | 7,901 | 143 | 154 | 8,199 | — | 8,199 |
| セグメント間の内部売上高又は振替高 | — | — | — | — | — | — |
| 計 | 7,901 | 143 | 154 | 8,199 | — | 8,199 |
| セグメント利益 | 895 | 43 | 92 | 1,031 | △520 | 511 |

(注) 1. セグメント利益の調整額△520百万円は、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（自平成27年6月1日至平成28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 | | | 合計 | 調整額 (注) 1 | 四半期 損益計算書 計上額 (注) 2 |
|-------------------|---------|-----------|------|-------|--------------|------------------------------|
| | 不動産販売事業 | 不動産業務受託事業 | 賃貸事業 | | | |
| 売上高 | | | | | | |
| 外部顧客への売上高 | 6,676 | 93 | 137 | 6,907 | — | 6,907 |
| セグメント間の内部売上高又は振替高 | — | — | — | — | — | — |
| 計 | 6,676 | 93 | 137 | 6,907 | — | 6,907 |
| セグメント利益 | 885 | 29 | 69 | 984 | △542 | 442 |

(注) 1. セグメント利益の調整額△542百万円は、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。