



平成29年5月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成28年10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10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29年5月期第1四半期の業績(平成28年6月1日～平成28年8月31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	%
29年5月期第1四半期	4,833	47.0	410	40.1	273	20.4	276	22.3
28年5月期第1四半期	3,287	102.8	293	132.4	226	525.1	226	540.2

	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
29年5月期第1四半期	9.78		9.73	
28年5月期第1四半期	8.72		8.66	

(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	%
29年5月期第1四半期	13,130		2,028		15.1	
28年5月期	12,225		1,752		13.9	

(参考)自己資本 29年5月期第1四半期 1,981百万円 28年5月期 1,705百万円

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
28年5月期	—	0.00	—	0.00	0.00
29年5月期	—	—	—	—	—
29年5月期(予想)	—	0.00	—	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. 平成29年5月期の業績予想(平成28年6月1日～平成29年5月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期(累計)	8,604	57.2	679	72.1	366	58.5	311	25.4	11.00
通期	13,902	10.9	1,094	21.1	569	1.8	478	57.0	16.93

(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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数(四半期累計)

29年5月期1Q	28,295,415 株	28年5月期	28,295,415 株
29年5月期1Q	10,880 株	28年5月期	11,040 株
29年5月期1Q	28,284,463 株	28年5月期1Q	25,950,124 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。

○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1四半期累計期間	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1四半期累計期間におけるわが国経済は、一部に弱さが見られるものの、緩やかな回復の動きが続いています。

設備投資は、企業収益の改善度合いが鈍いことから持ち直しの動きに足踏みがみられます。一方、個人消費については、雇用・所得環境の改善や消費者センチメントの持ち直しの動きを受けて、底堅い動きが続いています。

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5月以降3ヶ月連続で100万戸を上回る高水準が続くなど順調に推移するものの、首都圏マンションの初月契約率については6月以降では好不況の分かれ目となる70%を3ヶ月連続で下回っており、やや弱い動きとなっています。

このような状況の中、当社は、バリューアップ事業や分譲開発事業を中心に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4,833百万円（前年同四半期比47.0%増）、営業利益410百万円（同40.1%増）、経常利益273百万円（同20.4%増）、四半期純利益276百万円（同22.3%増）となりました。

当第1四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。

なお、当社は従来、「不動産販売事業」、「不動産業務受託事業」、「賃貸事業」の3つを報告セグメントとしておりましたが、当第1四半期累計期間より「分譲開発事業」、「賃貸開発事業」、「バリューアップ事業」の3区分の報告セグメントに変更しております。また、従来、報告セグメントとしていた「不動産業務受託事業」及び「賃貸事業」の重要性が低下したため、「その他」の区分に含めて記載する方法に変更しております。当該変更に伴い、以下の前年同四半期比較については、前年同四半期の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値と比較しております。

(分譲開発事業)

分譲開発事業では、自社販売物件としてエストゥ マーレ門前仲町（東京都江東区）やレゾンブリエ新中野（東京都中野区）等、4物件の販売を実施しました。この結果、売上高は1,310百万円（前年同四半期比77.2%増）、セグメント利益は170百万円（同60.1%増）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、旭丘プロジェクトを売却いたしました。この結果、売上高は396百万円（同98.1%増）、セグメント利益は96百万円（同181.4%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、北品川2プロジェクト、日本橋中州プロジェクト及び弦巻2プロジェクト等、7棟の収益ビルを売却いたしました。この結果、売上高は3,080百万円（同35.2%増）、セグメント利益として341百万円（同16.2%増）となりました。

(その他)

その他では、固定資産として保有している2物件の賃料収入と仲介手数料を計上しております。売上高は45百万円（同32.7%減）、セグメント利益として18百万円（同55.5%減）となりました。なお、前第1四半期累計期間に固定資産として保有していた3物件のうち、前第2四半期会計期間に1物件を売却しているため、前年同期比での減額率が大きくなっております。

また、平成28年8月には固定資産の残り2物件のうち、1物件を更に売却しております。

(2) 財政状態に関する説明

当第1四半期会計期間末における資産は、前事業年度末から905百万円増加し、13,130百万円となりました。負債については、前事業年度末から629百万円増加し、11,101百万円となりました。また、純資産については、前事業年度末から275百万円増加し、2,028百万円となりました。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、固定資産の1物件を売却したこと等により、有形固定資産が1,052百万円減少したものの、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2,062百万円増加したことによるものであります。負債については、新規物件の取得に伴って借入金が701百万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、四半期純利益を276百万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

業績予想につきましては、平成28年7月11日付の「平成28年5月期 決算短信」で公表いたしました第2四半期累計期間及び通期の業績予想に変更はありません。

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28年5月31日)	当第1四半期会計期間 (平成28年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,133	1,145
受取手形及び売掛金	1	0
販売用不動産	4,769	4,470
仕掛販売用不動産	2,710	5,071
未成業務支出金	0	0
その他	1,286	1,164
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	9,901	11,852
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	516	410
土地	1,627	681
その他(純額)	9	8
有形固定資産合計	2,152	1,100
無形固定資産	3	3
投資その他の資産		
その他	168	175
貸倒引当金	△0	△0
投資その他の資産合計	167	174
固定資産合計	2,323	1,278
資産合計	12,225	13,130

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成28年5月31日)	当第1四半期会計期間 (平成28年8月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	95	125
短期借入金	3,010	3,474
1年内返済予定の長期借入金	3,781	4,153
未払法人税等	10	6
引当金	13	39
その他	576	462
流動負債合計	7,488	8,261
固定負債		
長期借入金	2,846	2,712
引当金	20	21
その他	117	106
固定負債合計	2,984	2,840
負債合計	10,472	11,101
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,249	1,249
資本剰余金	272	272
利益剰余金	186	463
自己株式	△2	△2
株主資本合計	1,705	1,981
新株予約権	47	46
純資産合計	1,752	2,028
負債純資産合計	12,225	13,130

(2) 四半期損益計算書
(第1四半期累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期累計期間 (自平成27年6月1日 至平成27年8月31日)	当第1四半期累計期間 (自平成28年6月1日 至平成28年8月31日)
売上高	3,287	4,833
売上原価	2,732	4,053
売上総利益	555	780
販売費及び一般管理費	262	369
営業利益	293	410
営業外収益		
受取利息	0	2
受取補償金	32	—
受取保険金	—	0
その他	0	0
営業外収益合計	33	3
営業外費用		
支払利息	69	79
融資手数料	29	58
その他	—	3
営業外費用合計	99	141
経常利益	226	273
特別利益		
固定資産売却益	—	5
その他	—	0
特別利益合計	—	6
税引前四半期純利益	226	279
法人税、住民税及び事業税	0	3
法人税等合計	0	3
四半期純利益	226	276

(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)

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1四半期累計期間（自平成27年6月1日 至 平成27年8月31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	739	200	2,279	3,219	68	3,287	—	3,287
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	739	200	2,279	3,219	68	3,287	—	3,287
セグメント利益	106	34	294	435	41	476	△183	293

(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、賃貸事業を含んでおります。

2. セグメント利益の調整額△183百万円は、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1四半期累計期間（自平成28年6月1日 至平成28年8月31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	1,310	396	3,080	4,787	45	4,833	—	4,833
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	1,310	396	3,080	4,787	45	4,833	—	4,833
セグメント利益	170	96	341	609	18	627	△217	410

(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、賃貸事業を含んでおります。

2. セグメント利益の調整額△217百万円は、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

当社は従来、各個別プロジェクトを事業セグメントとし、製品・サービスの内容が概ね類似している事業セグメントを集約し「不動産販売事業」、「不動産業務受託事業」、「賃貸事業」としておりました。これは、当社の事業を「不動産の販売」、「不動産における役務の提供」、「不動産の賃貸」と大枠の区分で事業セグメントを集約し、事業の概観を捉える事が経営判断に有用であると判断したためであります。

しかしながら、業績の回復が続く中、分譲マンション・賃貸マンションの不動産開発・販売、収益物件の再生等が行える体制ができてまいりました。その一方で、「不動産における役務の提供」を行う「不動産業務受託事業」と「不動産の賃貸」を行う「賃貸事業」は縮小することとなりました。特に「賃貸事業」に関しましては、事業を行うための固定資産の売却方針を前事業年度において決定し、当第1四半期累計期間において、その固定資産の一部の売却も行いました。

こうした状況の中、当社の報告セグメントを「不動産販売事業」から「分譲開発事業」、「賃貸開発事業」、「バリューアップ事業」の3つに細分化する集約方法に変更し、重要性が低下した「不動産業務受託事業」及び「賃貸事業」を「その他」の区分とすることが、財務諸表利用者には、当社の業績や将来のキャッシュ・フローの予測評価、事業活動内容とその経営環境に関して適切な情報を提供できるものと考え、当第1四半期累計期間より当該区分に変更しております。

なお、前第1四半期累計期間のセグメント情報は、変更後の報告セグメント区分に基づき作成したものを開示しております。

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。