



平成29年5月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成29年1月16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29年1月16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2四半期の業績(平成28年6月1日～平成28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	%
29年5月期第2四半期	7,631	39.4	585	48.1	382	65.4	364	47.0
28年5月期第2四半期	5,473	1.3	395	16.7	231	86.4	248	103.3

	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2四半期	12.89	12.82
28年5月期第2四半期	9.35	9.28

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
29年5月期第2四半期	12,896	2,128	16.1
28年5月期	12,225	1,752	13.9

(参考)自己資本 29年5月期第2四半期 2,069百万円 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
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
28年5月期	—	0.00	—	0.00	0.00
29年5月期	—	0.00	—	—	—
29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. 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、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	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)	29年5月期2Q	28,295,415 株	28年5月期	28,295,415 株
② 期末自己株式数	29年5月期2Q	11,040 株	28年5月期	11,040 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	29年5月期2Q	28,284,435 株	28年5月期2Q	26,551,990 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. 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	4
(1) 四半期貸借対照表	4
(2) 四半期損益計算書	6
第2四半期累計期間	6
(3) 四半期キャッシュ・フロー計算書	7
(4) 四半期財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(セグメント情報等)	9

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、新興国経済の減速等の影響から輸出、生産面に鈍さが見られるものの、基調としては、緩やかな回復を続けています。

設備投資については、企業業績が高水準で推移する中で緩やかな増加基調にあります。また、雇用・所得環境をみると、労働需給は着実な改善を続けており、雇用者所得も緩やかに増加しています。こうした雇用・所得環境の着実な改善を受けて個人消費も底堅く推移しています。輸出については、先進国向けが振れを伴いつつも自動車関連を中心に着実な増加傾向を続ける一方、新興国向けが資本財（工作機械や船舶等）を中心に鈍い動きとなっており、全体としては横ばい圏内の動きを続けています。

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で資産運用や節税ニーズの強い貸家が堅調に推移していますが、全体としては概ね横ばいでの推移となっています。一方、首都圏マンションの初月契約率については、9月が好不況の分かれ目となる70%を4カ月振りに上回ったものの、その後は2カ月連続で下回る等、一進一退の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7,631百万円（前年同四半期比39.4%増）、営業利益585百万円（同48.1%増）、経常利益382百万円（同65.4%増）、四半期純利益364百万円（同47.0%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、第1四半期会計期間より「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で比較しております。

（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）、スカイコートパレス月島（中央区佃）等、5物件の販売を実施しました。この結果、売上高は1,570百万円（前年同四半期比43.5%増）、セグメント利益は159百万円（同10.1%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、押上プロジェクト、業平プロジェクトの3プロジェクトを売却いたしました。この結果、売上高は1,188百万円（同493.8%増）、セグメント利益は297百万円（同772.0%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、高田3プロジェクト及び日本橋中州プロジェクト等、12棟の収益ビルを売却いたしました。この結果、売上高は4,816百万円（同20.9%増）、セグメント利益として564百万円（同13.3%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55百万円（同71.4%減）、セグメント利益として18百万円（同77.3%減）となりました。なお、前第2四半期累計期間までに固定資産として保有していた3物件については、平成27年11月30日付及び平成28年8月31日付で各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。

（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671百万円増加し、12,896百万円となりました。負債については、前事業年度末から295百万円増加し、10,767百万円となりました。また、純資産については、前事業年度末から376百万円増加し、2,128百万円となりました。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1,012百万円減少したものの、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1,432百万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184百万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364百万円計上したことによるものであります。

（キャッシュフローの状況）

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1,132百万円減少したものの、財務活動により184百万円増加した他、投資活動においても1,079百万円増加しました。この結果、資金は前事業年度末と比べて131百万円増加し、当第2四半期末残高は1,118百万円となりました。

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）

営業活動の結果使用した資金は1,132百万円（前年同四半期は2,084百万円の使用）となりました。主な要因としては、たな卸資産が1,431百万円増加したことによるものです。

（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1,079百万円（前年同四半期は679百万円の獲得）となりました。主な要因としては、有形固定資産の売却により1,048百万円を獲得したことによるものです。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果獲得した資金は184百万円（前年同四半期は1,828百万円の獲得）となりました。主な要因としては、保有物件の売却等により借入金を7,004百万円返済したものの、新規物件の取得資金等として借入により7,189百万円を獲得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28年7月11日に公表いたしました平成29年5月期通期決算に関しての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28年5月31日)	当第2四半期会計期間 (平成28年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,133	1,235
受取手形及び売掛金	1	0
販売用不動産	4,769	4,044
仕掛販売用不動産	2,710	4,867
未成業務支出金	0	—
その他	1,286	1,482
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	9,901	11,630
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	516	452
土地	1,627	681
その他（純額）	9	6
有形固定資産合計	2,152	1,140
無形固定資産	3	2
投資その他の資産		
その他	168	123
貸倒引当金	△0	△0
投資その他の資産合計	167	123
固定資産合計	2,323	1,266
資産合計	12,225	12,896
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	95	122
短期借入金	3,010	3,501
1年内返済予定の長期借入金	3,781	3,352
未払法人税等	10	33
引当金	13	7
その他	576	618
流動負債合計	7,488	7,635
固定負債		
長期借入金	2,846	2,969
引当金	20	22
その他	117	140
固定負債合計	2,984	3,132
負債合計	10,472	10,767

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成28年5月31日)	当第2四半期会計期間 (平成28年11月30日)
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	551
自己株式	△2	△2
株主資本合計	1,705	2,069
新株予約権	47	58
純資産合計	1,752	2,128
負債純資産合計	12,225	12,896

(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 (自平成27年6月1日 至平成27年11月30日)	当第2四半期累計期間 (自平成28年6月1日 至平成28年11月30日)
売上高	5,473	7,631
売上原価	4,575	6,344
売上総利益	898	1,286
販売費及び一般管理費	503	701
営業利益	395	585
営業外収益		
受取利息	0	4
受取補償金	32	—
受取保険金	11	2
為替差益	—	2
その他	0	0
営業外収益合計	45	10
営業外費用		
支払利息	151	147
融資手数料	47	65
その他	10	—
営業外費用合計	209	213
経常利益	231	382
特別利益		
固定資産売却益	18	5
その他	—	0
特別利益合計	18	6
税引前四半期純利益	249	388
法人税、住民税及び事業税	1	24
法人税等合計	1	24
四半期純利益	248	364

(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 (自平成27年6月1日 至平成27年11月30日)	当第2四半期累計期間 (自平成28年6月1日 至平成28年11月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前四半期純利益	249	388
減価償却費	19	13
株式報酬費用	11	12
固定資産売却損益（△は益）	△18	△5
受取利息及び受取配当金	△0	△4
支払利息	151	147
融資手数料	47	65
売上債権の増減額（△は増加）	4	0
たな卸資産の増減額（△は増加）	△1,979	△1,431
前渡金の増減額（△は増加）	△428	△258
前払費用の増減額（△は増加）	△167	△8
仕入債務の増減額（△は減少）	△11	26
未払金の増減額（△は減少）	△3	△33
賞与引当金の増減額（△は減少）	8	6
未払又は未収消費税等の増減額	△46	157
前受金の増減額（△は減少）	275	△61
預り敷金及び保証金の増減額（△は減少）	△13	26
退職給付引当金の増減額（△は減少）	2	1
その他	64	23
小計	△1,835	△933
利息及び配当金の受取額	0	9
利息の支払額	△153	△143
法人税等の支払額	△3	△2
その他	△92	△63
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,084	△1,132
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	—	103
定期預金の預入による支出	△39	△22
有形固定資産の取得による支出	△0	△44
無形固定資産の取得による支出	△1	—
有形固定資産の売却による収入	816	1,048
敷金の差入による支出	—	△2
敷金の回収による収入	—	0
貸付けによる支出	△96	—
その他	△0	△1
投資活動によるキャッシュ・フロー	679	1,079

(単位：百万円)

	前第2四半期累計期間 (自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日)	当第2四半期累計期間 (自 平成28年6月1日 至 平成28年11月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	3,454	3,282
短期借入金の返済による支出	△2,260	△2,791
長期借入れによる収入	2,457	3,907
長期借入金の返済による支出	△2,119	△4,212
株式の発行による収入	296	—
その他	△0	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,828	184
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	423	131
現金及び現金同等物の期首残高	374	987
現金及び現金同等物の四半期末残高	798	1,118

（4）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2四半期累計期間（自平成27年6月1日至平成27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

（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	1,094	200	3,983	5,277	195	5,473	—	5,473
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	1,094	200	3,983	5,277	195	5,473	—	5,473
セグメント利益	144	34	498	677	81	758	△363	395

(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△363百万円は、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2四半期累計期間（自平成28年6月1日 至平成28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

（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	1,570	1,188	4,816	7,575	55	7,631	—	7,631
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	1,570	1,188	4,816	7,575	55	7,631	—	7,631
セグメント利益	159	297	564	1,021	18	1,039	△454	585

(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△454百万円は、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、第1四半期会計期間において、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、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、第1四半期会計期間より当該区分に変更しております。

なお、前第2四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。