



平成30年5月期 第1四半期決算短信(日本基準)(非連結)

平成29年10月10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 <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10月10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30年5月期第1四半期の業績(平成29年6月1日～平成29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	%
30年5月期第1四半期	5,631	16.5	570	39.1	465	70.6	416	50.4
29年5月期第1四半期	4,833	47.0	410	40.1	273	20.4	276	22.3

	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
30年5月期第1四半期	14.71	14.61
29年5月期第1四半期	9.78	9.73

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
30年5月期第1四半期	15,357	2,643	16.8
29年5月期	14,149	2,281	15.7

(参考)自己資本 30年5月期第1四半期 2,576百万円 29年5月期 2,216百万円

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
29年5月期		0.00		2.00	2.00
30年5月期					
30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30年5月期の業績予想(平成29年6月1日～平成30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	15,500	4.2	864	25.6	601	25.0	521	1.9	18.44

(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

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)

30年5月期1Q	28,295,415 株	29年5月期	28,295,415 株
----------	--------------	--------	--------------

期末自己株式数

30年5月期1Q	11,580 株	29年5月期	11,280 株
----------	----------	--------	----------

期中平均株式数(四半期累計)

30年5月期1Q	28,283,959 株	29年5月期1Q	28,284,463 株
----------	--------------	----------	--------------

四半期決算短信は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	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、緩やかな回復の動きが続いております。

個人消費は、雇用・所得環境の改善や消費マインドの改善を背景に緩やかに持ち直しの動きとなっております。設備投資についても企業収益の改善を背景に持ち直しております。また、公共投資も平成28年度補正予算の執行等を背景に堅調に推移しております。一方、住宅投資については横ばいでの推移となっております。

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季節調整済み年率換算値で100万戸前後での推移が続いております。また、首都圏マンションの初月契約率について、好不況の分かれ目となる70%前後での推移が続いております。

このような状況の中、当社は、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5,631百万円（前年同四半期比16.5%増）、営業利益570百万円（同39.1%増）、経常利益465百万円（同70.6%増）、四半期純利益416百万円（同50.4%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。

(分譲開発事業)

分譲開発事業では、自社販売物件としてバンデルーチェ北斎通り（東京都墨田区）やクラッシィアルテときわ台（東京都板橋区）、ラフィネ ヴィエルテ（東京都江戸川区）の3物件の販売を実施しました。この結果、売上高は2,311百万円（前年同四半期比76.4%増）、セグメント利益は208百万円（同22.3%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、平野3プロジェクト、錦町プロジェクト、日本橋本町5プロジェクト及び西大井プロジェクトの4物件を売却いたしました。この結果、売上高は1,723百万円（同334.6%増）、セグメント利益は364百万円（同276.3%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、野沢プロジェクト、赤坂6丁目プロジェクト、荏原プロジェクト及び東陽2プロジェクトの4物件を売却いたしました。この結果、売上高は1,516百万円（同50.8%減）、セグメント利益は203百万円（同40.5%減）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1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80百万円（同74.4%増）、セグメント利益は52百万円（同183.8%増）となりました。

(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1,207百万円増加し、15,357百万円となりました。負債については、前事業年度末から845百万円増加し、12,713百万円となりました。また、純資産については、前事業年度末から362百万円増加し、2,643百万円となりました。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現金及び預金が422百万円減少したことに加えて、前渡金の減少等により流動資産のその他が475百万円減少しました。一方、賃貸開発物件を中心に新規物件の取得を進めたことで販売用不動産と仕掛販売用不動産が合わせて2,105百万円増加しております。負債については、新規物件の取得に伴って借入金1,016百万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416百万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29年7月10日付の「平成29年5月期 決算短信」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 (平成29年5月31日)	当第1四半期会計期間 (平成29年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,294	1,872
受取手形及び売掛金	1	1
販売用不動産	5,278	5,563
仕掛販売用不動産	4,228	6,050
その他	1,316	840
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	13,119	14,327
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	356	352
土地	548	548
その他（純額）	4	4
有形固定資産合計	909	905
無形固定資産	2	1
投資その他の資産		
その他	118	122
貸倒引当金	△0	△0
投資その他の資産合計	118	122
固定資産合計	1,030	1,029
資産合計	14,149	15,357

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成29年5月31日)	当第1四半期会計期間 (平成29年8月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	85	114
短期借入金	3,453	4,029
1年内返済予定の長期借入金	3,592	2,965
未払法人税等	95	59
引当金	33	84
その他	542	326
流動負債合計	7,802	7,580
固定負債		
長期借入金	3,925	4,992
引当金	25	26
その他	115	114
固定負債合計	4,065	5,133
負債合計	11,868	12,713
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	697	1,057
自己株式	△2	△2
株主資本合計	2,216	2,576
新株予約権	64	67
純資産合計	2,281	2,643
負債純資産合計	14,149	15,357

（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28年6月1日 至平成28年8月31日)	当第1四半期累計期間 (自平成29年6月1日 至平成29年8月31日)
売上高	4,833	5,631
売上原価	4,053	4,527
売上総利益	780	1,104
販売費及び一般管理費	369	533
営業利益	410	570
営業外収益		
受取利息	2	2
受取保険金	0	—
その他	0	0
営業外収益合計	3	2
営業外費用		
支払利息	79	70
融資手数料	58	36
その他	3	0
営業外費用合計	141	107
経常利益	273	465
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	279	465
法人税、住民税及び事業税	3	49
法人税等合計	3	49
四半期純利益	276	416

(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

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1四半期累計期間（自平成29年6月1日 至平成29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	2,311	1,723	1,516	5,551	80	5,631	—	5,631
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	2,311	1,723	1,516	5,551	80	5,631	—	5,631
セグメント利益	208	364	203	776	52	828	△258	570

(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△258百万円は、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

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。