



# 平成30年5月期 第3四半期決算短信(日本基準)(非連結)

平成30年4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 <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30年4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. 平成30年5月期第3四半期の業績(平成29年6月1日～平成30年2月28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3四半期	10,538	18.2	951	94.3	604	180.8	669	204.2
29年5月期第3四半期	8,915	29.1	489	10.7	215	12.2	220	5.4

	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3四半期	23.69	23.50
29年5月期第3四半期	7.78	7.74

### (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3四半期	20,767	2,884	13.5
29年5月期	14,149	2,281	15.7

(参考)自己資本 30年5月期第3四半期 2,799百万円 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		0.00			
30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3Q	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3Q	162,280 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3Q	28,273,711 株	29年5月期3Q	28,284,405 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当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 .....	4
第3四半期累計期間 .....	4
(3) 四半期財務諸表に関する注記事項 .....	5
(継続企業の前提に関する注記) .....	5
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	5
(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、緩やかな回復基調を続けております。

個人消費は、持ち直しの状況にあります。平成30年1月の家計調査によると、実質消費支出は季節調整済で前月比2.8%増となり、2カ月ぶりに増加しております。また、平成30年1月の商業動態統計によると、名目小売販売額が前月比1.8%減となり、3ヶ月振りに減少となりましたが、均してみれば回復傾向が継続しております。設備投資については、高水準な企業収益を背景に緩やかに増加しております。法人統計季報で見ると、平成29年10-12月期の全産業（金融業、保険業を除く）の設備投資（ソフトウェアを除く）は季節調整済みで前期比3.1%増加となり、2四半期連続の増加となっております。

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の季節調整済み年率換算値が、平成30年1月に前月比8.6%減となり、2ヶ月連続の減少となる等、弱含みでの推移が続いております。また、首都圏におけるマンション販売については、平成30年2月は65.0%となり、2ヶ月連続で初月契約率が好不況の分かれ目となる70%を下回る水準が続いております。

このような状況の中、当社は、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10,538百万円（前年同四半期比18.2%増）、営業利益951百万円（同94.3%増）、経常利益604百万円（同180.8%増）、四半期純利益669百万円（同204.2%増）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。

## (分譲開発事業)

分譲開発事業は、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）、クラッシィアルテときわ台（東京都板橋区）及びラフィネ ヴィエルテ（東京都江戸川区）の3物件の販売を実施いたしました。この結果、売上高は2,908百万円（前年同四半期比69.3%増）、セグメント利益は239百万円（同64.6%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中小規模賃貸マンションの建築・販売を行っており、柳橋プロジェクト、平野3プロジェクト及び蒲田2プロジェクト等、10プロジェクトを売却いたしました。この結果、売上高は3,863百万円（前年同四半期比222.3%増）、セグメント利益は823百万円（同173.0%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、東陽2プロジェクト、荏原プロジェクト及び幡ヶ谷プロジェクト等、11棟の収益ビルを売却いたしました。この結果、売上高は3,676百万円（前年同四半期比38.0%減）、セグメント利益としては551百万円（同16.5%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た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90百万円（前年同四半期比36.3%増）、セグメント利益として59百万円（同212.2%増）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6,618百万円増加し、20,767百万円となりました。負債については、前事業年度末から6,015百万円増加し、17,883百万円となりました。また、純資産については、前事業年度末から602百万円増加し、2,884百万円となりました。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。

資産が増加した主な要因については、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897百万円減少したことに加えて、現金及び預金が1,094百万円減少したものの、賃貸開発物件を中心に新規物件の取得を進めたことに伴い、販売用不動産と仕掛販売用不動産が合わせて8,506百万円増加したことによるものであります。負債が増加した主な要因については、新規物件の取得に伴って借入金が6,268百万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669百万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29年7月10日に公表いたしました平成30年5月期通期決算予想についての修正はございません。

## 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3四半期会計期間 (平成30年2月28日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,294	1,199
受取手形及び売掛金	1	—
販売用不動産	5,278	6,479
仕掛販売用不動産	4,228	11,534
その他	1,316	1,477
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	13,119	20,691
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	356	0
土地	548	—
その他（純額）	4	12
有形固定資産合計	909	12
無形固定資産		
	2	1
投資その他の資産		
その他	118	63
貸倒引当金	△0	△0
投資その他の資産合計	118	62
固定資産合計	1,030	76
資産合計	14,149	20,767
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	85	67
短期借入金	3,453	3,502
1年内返済予定の長期借入金	3,592	6,633
未払法人税等	95	14
引当金	33	59
その他	542	335
流動負債合計	7,802	10,613
固定負債		
長期借入金	3,925	7,103
引当金	25	28
その他	115	138
固定負債合計	4,065	7,270
負債合計	11,868	17,883
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,249	1,249
資本剰余金	272	272
利益剰余金	697	1,311
自己株式	△2	△32
株主資本合計	2,216	2,799
新株予約権	64	84
純資産合計	2,281	2,884
負債純資産合計	14,149	20,767

(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28年6月1日 至平成29年2月28日)	当第3四半期累計期間 (自平成29年6月1日 至平成30年2月28日)
売上高	8,915	10,538
売上原価	7,505	8,477
売上総利益	1,409	2,061
販売費及び一般管理費	920	1,110
営業利益	489	951
営業外収益		
受取利息	7	4
受取保険金	3	1
為替差益	4	—
その他	1	0
営業外収益合計	16	6
営業外費用		
支払利息	214	240
融資手数料	76	107
その他	—	5
営業外費用合計	290	353
経常利益	215	604
特別利益		
固定資産売却益	5	113
その他	0	0
特別利益合計	6	113
税引前四半期純利益	221	718
法人税、住民税及び事業税	1	48
法人税等合計	1	48
四半期純利益	220	669

（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30年1月31日開催の取締役会決議に基づき、自己株式150,000株の取得を行いました。この結果、当第3四半期累計期間において自己株式が29百万円増加し、当第3四半期会計期間末において自己株式が32百万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28年6月1日至平成29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				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	1,718	1,198	5,932	8,849	66	8,915	—	8,915
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	1,718	1,198	5,932	8,849	66	8,915	—	8,915
セグメント利益	145	301	660	1,107	19	1,126	△637	489

(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△637百万円は、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3四半期累計期間（自平成29年6月1日至平成30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				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	2,908	3,863	3,676	10,448	90	10,538	—	10,538
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	2,908	3,863	3,676	10,448	90	10,538	—	10,538
セグメント利益	239	823	551	1,614	59	1,674	△722	951

(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△722百万円は、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。