



## 2019年5月期 第2四半期決算短信(日本基準)(非連結)

2019年1月15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) 常務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 2019年1月15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. 2019年5月期第2四半期の業績(2018年6月1日～2018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	%
2019年5月期第2四半期	9,332	14.8	740	5.6	475	4.8	394	31.2
2018年5月期第2四半期	8,131	6.6	701	19.9	499	30.6	572	57.0

	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
2019年5月期第2四半期	14.07	13.93
2018年5月期第2四半期	20.25	20.10

#### (2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2019年5月期第2四半期	21,222	3,257	14.9
2018年5月期	19,471	2,938	14.7

(参考)自己資本 2019年5月期第2四半期 3,161百万円 2018年5月期 2,853百万円

### 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
2018年5月期		0.00		2.00	2.00
2019年5月期		0.00			
2019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. 2019年5月期の業績予想(2018年6月1日～2019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	17,412	3.0	1,125	1.5	691	3.0	587	18.7	20.94

(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)	2019年5月期2Q	28,297,915 株	2018年5月期	28,297,915 株
期末自己株式数	2019年5月期2Q	307,480 株	2018年5月期	162,540 株
期中平均株式数(四半期累計)	2019年5月期2Q	28,026,971 株	2018年5月期2Q	28,283,802 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。

(日付の表示方法の変更)

「2019年5月期第1四半期決算短信」より日付の表示方法を和暦表示から西暦表示に変更しております。

○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. 四半期財務諸表及び主な注記 .....	4
(1) 四半期貸借対照表 .....	4
(2) 四半期損益計算書 .....	5
第2四半期累計期間 .....	5
(3) 四半期キャッシュ・フロー計算書 .....	6
(4) 四半期財務諸表に関する注記事項 .....	7
(継続企業の前提に関する注記) .....	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	7
(セグメント情報等) .....	8

## 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、緩やかな回復を続けております。

設備投資については、企業業績の改善傾向が続く中で増加基調にあります。法人企業統計季報の2018年7－9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4.5%増となりました。業種別では、製造業が同5.1%増、非製造業も同4.2%増となっており、企業収益が堅調ななかで設備投資は増加基調となっております。また、個人消費については、実質総雇用者所得の増加を背景に緩やかに持ち直しの状況にあります。輸出については、概ね横這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の季節調整済み年率換算値が2018年10月で95.0万戸となり、前月比0.8%増加したものの、トレンドとしては一進一退の動きが続いております。また、首都圏マンションの初月契約率については、好不況の分かれ目となる70%を下回る推移が続いております。

このような状況の中、当社は、分譲開発事業や賃貸開発事業及びバリューアップ事業における新規物件の取得や保有物件の売却及び分譲開発事業の個別分譲販売を進めてまいりました。この結果、売上高は9,332百万円（前年同四半期比14.8%増）、営業利益740百万円（同5.6%増）、経常利益475百万円（同4.8%減）、四半期純利益394百万円（同31.2%減）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。

#### （分譲開発事業）

分譲開発事業では、自社販売物件としてグランデバンセ御殿山 ザ・レジデンス（東京都品川区）の販売を実施いたしました。この結果、売上高は658百万円（前年同四半期比75.4%減）、セグメント利益は53百万円（同76.3%減）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の建築・販売まで行っており、南大塚3プロジェクト、白金2プロジェクト及び栄町プロジェクト等、6プロジェクトを売却いたしました。この結果、売上高は3,257百万円（前年同四半期比38.2%増）、セグメント利益は735百万円（同51.4%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、西蒲田2プロジェクト、幡ヶ谷2プロジェクト及び千駄木プロジェクト等、11棟の収益ビルを売却いたしました。この結果、売上高は5,416百万円（前年同四半期比79.8%増）、セグメント利益として494百万円（同17.8%増）となりました。

### （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1,751百万円増加し、21,222百万円となりました。負債については、前事業年度末から1,431百万円増加し、17,965百万円となりました。また、純資産については、前事業年度末から319百万円増加し、3,257百万円となりました。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、販売用物件の売却を推進したことから現金及び預金が354百万円増加した他、新規物件の取得も並行して進めたことから販売用不動産と仕掛販売用不動産が合わせて558百万円増加したことによるものであります。また、自社開発物件として販売を進めている松濤プロジェクトや日本橋堀留町6プロジェクト等の複数の分譲販売案件における手付金等の前渡金やその他の流動資産が823百万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1,242百万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、利益剰余金が337百万円増加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785百万円、投資活動により13百万円減少したものの、財務活動において1,156百万円増加しました。この結果、資金は前事業年度末と比べて359百万円増加し、当第2四半期末残高は1,174百万円となりました。

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785百万円（前年同四半期は5,049百万円の支出）となりました。主な要因としては、前渡金が581百万円、たな卸資産が559百万円増加したことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果使用した資金は13百万円（前年同四半期は894百万円の獲得）となりました。主な要因としては、敷金の差入により10百万円を使用したことによるものであります。

(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1,156百万円（前年同四半期は3,091百万円の獲得）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7,198百万円返済したものの、新規物件の取得資金等として借入により8,440百万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

業績予想につきましては、2018年7月9日付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 (2018年5月31日)	当第2四半期会計期間 (2018年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,107	1,461
販売用不動産	5,940	5,444
仕掛販売用不動産	10,627	11,681
前渡金	1,590	2,171
その他	133	375
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	19,399	21,134
固定資産		
有形固定資産	11	8
無形固定資産	1	0
投資その他の資産		
その他	65	83
貸倒引当金	△5	△4
投資その他の資産合計	59	78
固定資産合計	72	88
資産合計	19,471	21,222
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	161	137
短期借入金	3,359	3,212
1年内返済予定の長期借入金	6,416	6,844
未払法人税等	35	98
引当金	28	49
その他	315	428
流動負債合計	10,315	10,771
固定負債		
長期借入金	6,064	7,025
引当金	29	30
その他	123	137
固定負債合計	6,217	7,193
負債合計	16,533	17,965
<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	1,363	1,701
自己株式	△32	△62
株主資本合計	2,853	3,161
新株予約権	85	96
純資産合計	2,938	3,257
負債純資産合計	19,471	21,222

(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 2017年6月1日 至 2017年11月30日)	当第2四半期累計期間 (自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)
売上高	8,131	9,332
売上原価	6,597	7,866
売上総利益	1,534	1,465
販売費及び一般管理費	832	725
営業利益	701	740
営業外収益		
受取利息	4	0
受取保険金	1	1
為替差益	—	1
その他	0	0
営業外収益合計	6	3
営業外費用		
支払利息	146	200
融資手数料	62	67
その他	0	0
営業外費用合計	208	268
経常利益	499	475
特別利益		
固定資産売却益	113	—
新株予約権戻入益	—	1
特別利益合計	113	1
税引前四半期純利益	612	476
法人税、住民税及び事業税	40	82
法人税等合計	40	82
四半期純利益	572	394

(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 2017年6月1日 至 2017年11月30日)	当第2四半期累計期間 (自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前四半期純利益	612	476
減価償却費	9	2
株式報酬費用	17	13
固定資産売却損益(△は益)	△113	—
受取利息及び受取配当金	△4	△0
支払利息	146	200
融資手数料	62	67
売上債権の増減額(△は増加)	1	—
たな卸資産の増減額(△は増加)	△4,852	△559
未収入金の増減額(△は増加)	△512	△0
前渡金の増減額(△は増加)	△124	△581
前払費用の増減額(△は増加)	102	△249
仕入債務の増減額(△は減少)	△2	△23
未払金の増減額(△は減少)	△35	77
賞与引当金の増減額(△は減少)	13	21
未払又は未収消費税等の増減額	△58	△92
前受金の増減額(△は減少)	△0	147
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	4	13
退職給付引当金の増減額(△は減少)	2	1
その他	△41	△13
小計	△4,771	△498
利息及び配当金の受取額	10	0
利息の支払額	△147	△196
法人税等の支払額	△78	△24
その他	△60	△66
営業活動によるキャッシュ・フロー	△5,049	△785
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の払戻による収入	41	50
定期預金の預入による支出	△224	△52
有形固定資産の取得による支出	△7	—
有形固定資産の売却による収入	1,011	—
敷金の差入による支出	△10	△10
貸付金の回収による収入	84	—
その他	△0	△0
投資活動によるキャッシュ・フロー	894	△13
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	2,951	3,663
短期借入金の返済による支出	△2,778	△3,566
長期借入れによる収入	7,387	4,777
長期借入金の返済による支出	△4,412	△3,631
自己株式の取得による支出	△0	△30
配当金の支払額	△55	△55
その他	△0	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,091	1,156
現金及び現金同等物に係る換算差額	△1	1
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△1,063	359
現金及び現金同等物の期首残高	2,177	815
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,114	1,174



(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)

当社は、2018年7月12日開催の取締役会決議に基づき、自己株式144,800株の取得を行いました。この結果、当第2四半期累計期間において自己株式が29百万円増加し、当第2四半期会計期間末において自己株式が62百万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2四半期累計期間（自 2017年6月1日 至 2017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	2,673	2,356	3,012	8,041	90	8,131	—	8,131
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	2,673	2,356	3,012	8,041	90	8,131	—	8,131
セグメント利益	225	485	419	1,130	59	1,189	△488	701

(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△488百万円は、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2四半期累計期間（自 2018年6月1日 至 2018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	658	3,257	5,416	9,332	—	9,332	—	9,332
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	658	3,257	5,416	9,332	—	9,332	—	9,332
セグメント利益	53	735	494	1,282	—	1,282	△542	740

(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△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。

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。