



2019年5月期 第3四半期決算短信(日本基準)(非連結)

2019年4月8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4月8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3四半期の業績(2018年6月1日～2019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	%
2019年5月期第3四半期	14,213	34.9	1,272	33.8	871	44.2	812	21.3
2018年5月期第3四半期	10,538	18.2	951	94.3	604	180.8	669	204.2

	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
2019年5月期第3四半期	29.00	28.71
2018年5月期第3四半期	23.69	23.50

(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3四半期	21,904	3,675	16.3
2018年5月期	19,471	2,938	14.7

(参考)自己資本 2019年5月期第3四半期 3,579百万円 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	20.95

(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3Q	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3Q	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3Q	28,014,926 株	2018年5月期3Q	28,273,711 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. 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。

(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	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、株価下落等を受けて消費マインドが弱含んでいるものの、実質総雇用者所得の緩やかな増加を背景に持ち直しの状況にあります。設備投資については、堅調な企業収益と低金利の環境に支えられて増加しております。法人企業統計季報の2018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3.3%増加となっております。一方で輸出については、やや弱含み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、2019年1月に前月比9.3%減となり、トレンドとしては一進一退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は、2019年2月は65.6%となり、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における個別分譲販売を進めてまいりました。この結果、売上高は14,213百万円（前年同四半期比34.9%増）、営業利益1,272百万円（同33.8%増）、経常利益871百万円（同44.2%増）、四半期純利益812百万円（同21.3%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経営成績は、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77.4%減）、セグメント利益は52百万円（同78.0%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中小規模賃貸マンションの建築・販売を行っており、南大塚3プロジェクト、白金2プロジェクト及び戸越2プロジェクト等、13プロジェクトを売却いたしました。この結果、売上高は6,653百万円（前年同四半期比72.2%増）、セグメント利益は1,344百万円（同63.3%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、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、15棟の収益ビルを売却いたしました。この結果、売上高は6,901百万円（前年同四半期比87.7%増）、セグメント利益としては676百万円（同22.7%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2,432百万円増加し、21,904百万円となりました。負債については、前事業年度末から1,695百万円増加し、18,228百万円となりました。また、純資産については、前事業年度末から737百万円増加し、3,675百万円となりました。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、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916百万円増加した一方で、保有物件の売却を進めた結果、現金及び預金が567百万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増加した1,644百万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、利益剰余金が増加した756百万円増加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

2018年7月9日に公表いたしました2019年5月期通期の業績予想に関する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 (2018年5月31日)	当第3四半期会計期間 (2019年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,107	1,674
受取手形及び売掛金	-	0
販売用不動産	5,940	6,041
仕掛販売用不動産	10,627	11,443
その他	1,723	2,644
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	19,399	21,804
固定資産		
有形固定資産	11	11
無形固定資産	1	0
投資その他の資産		
その他	65	92
貸倒引当金	△5	△4
投資その他の資産合計	59	87
固定資産合計	72	99
資産合計	19,471	21,904
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	161	74
短期借入金	3,359	3,885
1年内返済予定の長期借入金	6,416	8,381
未払法人税等	35	143
引当金	28	55
その他	315	327
流動負債合計	10,315	12,868
固定負債		
長期借入金	6,064	5,217
引当金	29	31
その他	123	111
固定負債合計	6,217	5,360
負債合計	16,533	18,228
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	1,363	2,119
自己株式	△32	△62
株主資本合計	2,853	3,579
新株予約権	85	96
純資産合計	2,938	3,675
負債純資産合計	19,471	21,904

(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 2017年6月1日 至 2018年2月28日)	当第3四半期累計期間 (自 2018年6月1日 至 2019年2月28日)
売上高	10,538	14,213
売上原価	8,477	11,855
売上総利益	2,061	2,357
販売費及び一般管理費	1,110	1,084
営業利益	951	1,272
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	4
営業外費用		
支払利息	240	296
融資手数料	107	108
その他	5	0
営業外費用合計	353	405
経常利益	604	871
特別利益		
固定資産売却益	113	—
新株予約権戻入益	0	1
受取和解金	—	98
特別利益合計	113	100
税引前四半期純利益	718	971
法人税、住民税及び事業税	48	159
法人税等合計	48	159
四半期純利益	669	812

（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、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3四半期累計期間（自 2017年6月1日 至 2018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。

II 当第3四半期累計期間（自 2018年6月1日 至 2019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	658	6,653	6,901	14,213	—	14,213	—	14,213
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	658	6,653	6,901	14,213	—	14,213	—	14,213
セグメント利益	52	1,344	676	2,073	—	2,073	△801	1,272

(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△801百万円は、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。