



2020年5月期 第1四半期決算短信(日本基準)(非連結)

2019年10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 <https://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10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. 2020年5月期第1四半期の業績(2019年6月1日～2019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	%
2020年5月期第1四半期	9,229	109.7	925	168.5	807	312.4	587	246.2
2019年5月期第1四半期	4,401	21.8	344	39.6	195	58.0	169	59.2

	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
2020年5月期第1四半期	20.98	20.74
2019年5月期第1四半期	6.04	5.99

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2020年5月期第1四半期	20,604	4,095	19.4
2019年5月期	22,447	3,593	15.6

(参考)自己資本 2020年5月期第1四半期 3,999百万円 2019年5月期 3,497百万円

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
2019年5月期		0.00		2.00	2.00
2020年5月期					
2020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. 2020年5月期の業績予想(2019年6月1日～2020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	18,950	5.3	1,139	17.3	700	18.8	500	31.5	17.89

(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)	2020年5月期1Q	28,297,915 株	2019年5月期	28,297,915 株
期末自己株式数	2020年5月期1Q	507,560 株	2019年5月期	307,400 株
期中平均株式数(四半期累計)	2020年5月期1Q	27,978,446 株	2019年5月期1Q	28,063,110 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。

○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1四半期累計期間	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1四半期累計期間におけるわが国経済は、緩やかに回復しております。

個人消費は、消費マインドが弱含んでいるものの、雇用や所得環境の改善を背景に持ち直しの状況にあります。需要と供給の両面の動向を捉えた消費総合指数は7月が前月比0.1%増となる等、緩やかな回復基調にあります。設備投資は緩やかに増加傾向にあります。法人企業統計季報の2019年4-6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1.5%増となりました。業種別では、製造業が米中貿易摩擦や中国経済の減速等の外部環境の影響を受けて同4.3%減となったものの、非製造業は省力化やデジタル化に向けたソフトウェア投資を中心に同4.7%増となっております。一方で輸出については、中国等のアジア向けを中心に力強さを欠く状況であったことから、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7月で91万戸となり前月比1.3%減となったものの、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、2019年8月が77.5%となり、好不況の分かれ目となる70%を上回ったものの、総じて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、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9,229百万円（前年同四半期比109.7%増）、営業利益925百万円（同168.5%増）、経常利益807百万円（同312.4%増）、四半期純利益587百万円（同246.2%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)

分譲開発事業では、自社販売物件としてザ・グランブルーヴ上馬（東京都世田谷区）の販売を実施しました。この結果、売上高は1,703百万円（前年同四半期比650.8%増）、セグメント利益は90百万円（同2,691.4%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、八丁堀7プロジェクト、佃3プロジェクト及び小山プロジェクト等の8物件を売却いたしました。この結果、売上高は4,811百万円（同173.2%増）、セグメント利益は812百万円（同107.6%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、南馬込2プロジェクト、鎌田プロジェクト及び鷺宮プロジェクト等の5物件を売却いたしました。この結果、売上高は2,714百万円（同12.5%増）、セグメント利益は279百万円（同25.1%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1,842百万円減少し、20,604百万円となりました。負債については、前事業年度末から2,344百万円減少し、16,508百万円となりました。また、純資産については、前事業年度末から501百万円増加し、4,095百万円となりました。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、今後の不動産市況の不透明感を勘案しつつ、資産の増加を抑制するために慎重に物件を見極めた上で取得を実施する一方、保有物件の売却を進めた結果、販売用不動産と仕掛販売用不動産が合わせて2,641百万円減少したことによるものであります。負債については、保有物件の売却を積極的に実施したことに伴い、借入金の返済が進んだことから、借入金が2,355百万円減少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531百万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

業績予想につきましては、2019年7月8日付に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 (2019年5月31日)	当第1四半期会計期間 (2019年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,226	2,861
売掛金	0	0
販売用不動産	6,933	5,164
仕掛販売用不動産	10,841	9,968
貯蔵品	2	2
その他	2,334	2,425
貸倒引当金	△0	△1
流動資産合計	22,337	20,422
固定資産		
有形固定資産	25	23
無形固定資産	0	1
投資その他の資産		
その他	88	161
貸倒引当金	△4	△4
投資その他の資産合計	83	156
固定資産合計	109	181
資産合計	22,447	20,604
負債の部		
流動負債		
買掛金	242	260
短期借入金	3,117	2,360
1年内返済予定の長期借入金	9,378	8,686
未払法人税等	201	233
引当金	53	88
その他	593	532
流動負債合計	13,586	12,163
固定負債		
長期借入金	5,184	4,276
引当金	33	35
その他	49	33
固定負債合計	5,266	4,345
負債合計	18,853	16,508
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	2,038	2,569
自己株式	△62	△92
株主資本合計	3,497	3,999
新株予約権	95	95
純資産合計	3,593	4,095
負債純資産合計	22,447	20,604

(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 2018年6月1日 至 2018年8月31日)	当第1四半期累計期間 (自 2019年6月1日 至 2019年8月31日)
売上高	4,401	9,229
売上原価	3,678	7,710
売上総利益	722	1,519
販売費及び一般管理費	377	593
営業利益	344	925
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	0	0
その他	0	0
営業外収益合計	0	0
営業外費用		
支払利息	96	97
融資手数料	50	20
その他	2	1
営業外費用合計	149	119
経常利益	195	807
特別利益		
新株予約権戻入益	0	—
特別利益合計	0	—
特別損失		
固定資産除却損	—	0
特別損失合計	—	0
税引前四半期純利益	196	806
法人税、住民税及び事業税	26	219
法人税等合計	26	219
四半期純利益	169	587

(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、2019年8月20日開催の取締役会決議に基づき、自己株式200,000株の取得を行いました。この結果、当第1四半期累計期間において自己株式が29百万円増加し、当第1四半期会計期間末において自己株式が92百万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1四半期累計期間(自 2018年6月1日 至 2018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	226	1,761	2,412	4,401	—	4,401	—	4,401
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	226	1,761	2,412	4,401	—	4,401	—	4,401
セグメント利益	3	391	223	617	—	617	△273	344

(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△273百万円は、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 2019年6月1日 至 2019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	1,703	4,811	2,714	9,229	—	9,229	—	9,229
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	1,703	4,811	2,714	9,229	—	9,229	—	9,229
セグメント利益	90	812	279	1,182	—	1,182	△256	925

(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△256百万円は、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。