



# 平成29年5月期 第3四半期決算短信(日本基準)(非連結)

平成29年4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4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29年5月期第3四半期の業績(平成28年6月1日～平成29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	%
29年5月期第3四半期	8,915	29.1	489	10.7	215	12.2	220	5.4
28年5月期第3四半期	6,907	15.8	442	13.5	191	10.5	208	1.2

	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
29年5月期第3四半期	7.78	7.74
28年5月期第3四半期	7.70	7.65

### (2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
29年5月期第3四半期	12,778	1,987	15.1
28年5月期	12,225	1,752	13.9

(参考)自己資本 29年5月期第3四半期 1,925百万円 28年5月期 1,705百万円

## 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
28年5月期		0.00		0.00	0.00
29年5月期		0.00			
29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29年5月期の業績予想(平成28年6月1日～平成29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	13,902	10.9	1,094	21.1	569	1.8	478	57.0	16.93

(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)

29年5月期3Q	28,295,415 株	28年5月期	28,295,415 株
----------	--------------	--------	--------------

期末自己株式数

29年5月期3Q	11,120 株	28年5月期	11,040 株
----------	----------	--------	----------

期中平均株式数(四半期累計)

29年5月期3Q	28,284,405 株	28年5月期3Q	27,117,274 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 .....	3
(1) 四半期貸借対照表 .....	3
(2) 四半期損益計算書 .....	5
第3四半期累計期間 .....	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3四半期累計期間におけるわが国経済は、一部に弱さがみられるものの緩やかな回復基調を続けています。個人消費は、平成29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0.5%増となり、4カ月ぶりに増加に転じました。しかし、均してみれば緩やかな減少基調にあり、需要側からみた個人消費は幾分弱い状況となっています。設備投資については、持ち直しの動きが見られます。法人統計季報で見ると、平成28年7-9月期に前期比0.1%減となった後、10-12月期においては、企業収益の増益基調を背景に前期比3.5%増となる等、持ち直しの動きが見られます。輸出においては、米国及びEU向けが横ばいで推移しているものの、アジア向けが増加基調にあるため、全体としては持ち直しの動きとなっています。

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29年1月に前月比8.4%増の100.1万戸となったものの、10月以降は3ヶ月連続で前月比マイナスが続く等、弱含みでの推移が続いていました。また、首都圏におけるマンション販売については、平成28年12月は初月契約率が好不況の分かれ目となる70%を上回る水準となったものの、6月以降は70%を下回る水準が続く等、弱含みでの推移となっています。

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8,915百万円（前年同四半期比29.1%増）、営業利益489百万円（同10.7%増）、経常利益215百万円（同12.2%増）、四半期純利益220百万円（同5.4%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、自社物件としてエストゥ マーレ門前仲町（東京都江東区）やレゾンブリエ新中野（東京都中野区）、ヴォーガコルテ高井戸（東京都杉並区）等、5物件の販売を実施いたしました。この結果、売上高は1,718百万円（前年同四半期比34.3%増）を計上したものの、販売費用の負担増加からセグメント利益は145百万円（同8.4%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・販売を行っており、当第3四半期累計期間においては10物件を取得しております。同累計期間においては、旭丘プロジェクト、押上プロジェクト、業平プロジェクトの3プロジェクトを売却いたしました。この結果、売上高は1,198百万円（同126.5%増）、セグメント利益は301百万円（同160.5%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、北品川2プロジェクト、高田3プロジェクト、日本橋中州プロジェクト、弦巻2プロジェクト及び高田馬場2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5,932百万円（同21.9%増）、セグメント利益としては660百万円（同8.1%増）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2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66百万円（同71.4%減）、セグメント利益として19百万円（同80.7%減）となりました。なお、前年同期の業績に寄与しておりました3物件については、平成27年11月30日付及び平成28年8月31日付で各1物件を売却しているため、前年同期比での減額率が大きくなっております。

### (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552百万円増加し、12,778百万円となりました。負債については、前事業年度末から318百万円増加し、10,791百万円となりました。また、純資産については、前事業年度末から234百万円増加し、1,987百万円となりました。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、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1,018百万円減少したものの、新規物件の取得に伴い、販売用不動産と仕掛販売用不動産が合わせて1,398百万円増加したことによるものであります。負債の増加の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220百万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28年7月11日に公表いたしました平成29年5月期通期決算予想に関する修正はございません。

## 2. 四半期財務諸表

## (1) 四半期貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成28年5月31日)	当第3四半期会計期間 (平成29年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,133	996
受取手形及び売掛金	1	0
販売用不動産	4,769	4,169
仕掛販売用不動産	2,710	4,708
未成業務支出金	0	—
前渡金	908	1,294
その他	378	346
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	9,901	11,515
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	516	447
土地	1,627	681
その他（純額）	9	5
有形固定資産合計	2,152	1,134
無形固定資産	3	2
投資その他の資産		
その他	168	125
貸倒引当金	△0	△0
投資その他の資産合計	167	125
固定資産合計	2,323	1,262
資産合計	12,225	12,778

（単位：百万円）

	前事業年度 (平成28年5月31日)	当第3四半期会計期間 (平成29年2月28日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	95	46
短期借入金	3,010	2,428
1年内返済予定の長期借入金	3,781	5,228
未払法人税等	10	4
引当金	13	21
その他	576	576
流動負債合計	7,488	8,306
固定負債		
長期借入金	2,846	2,364
引当金	20	23
その他	117	97
固定負債合計	2,984	2,485
負債合計	10,472	10,791
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	186	406
自己株式	△2	△2
株主資本合計	1,705	1,925
新株予約権	47	61
純資産合計	1,752	1,987
負債純資産合計	12,225	12,778

(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27年6月1日 至平成28年2月29日)	当第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)
売上高	6,907	8,915
売上原価	5,755	7,505
売上総利益	1,152	1,409
販売費及び一般管理費	710	920
営業利益	442	489
営業外収益		
受取利息	3	7
受取補償金	41	—
受取保険金	11	3
為替差益	—	4
その他	0	1
営業外収益合計	56	16
営業外費用		
支払利息	231	214
融資手数料	60	76
その他	14	—
営業外費用合計	307	290
経常利益	191	215
特別利益		
固定資産売却益	18	5
その他	0	0
特別利益合計	18	6
税引前四半期純利益	210	221
法人税、住民税及び事業税	1	1
法人税等合計	1	1
四半期純利益	208	220

## (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3四半期累計期間（自平成27年6月1日 至 平成28年2月29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	1,279	529	4,868	6,676	230	6,907	—	6,907
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	1,279	529	4,868	6,676	230	6,907	—	6,907
セグメント利益	158	115	611	885	98	984	△542	442

(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

当社は従来、各個別プロジェクトを事業セグメントとし、製品・サービスの内容が概ね類似している事業セグメントを集約し「不動産販売事業」、「不動産業務受託事業」、「賃貸事業」としておりました。これは、当社の事業を「不動産の販売」、「不動産における役務の提供」、「不動産の賃貸」と大枠の区分で事業セグメントを集約し、事業の概観を捉える事が経営判断に有用であると判断したためであります。

しかしながら、業績の回復が続く中、分譲マンション・賃貸マンションの不動産開発・販売、収益物件の再生等が行える体制ができてまいりました。その一方で、「不動産における役務の提供」を行う「不動産業務受託事業」と「不動産の賃貸」を行う「賃貸事業」は縮小することとなりました。特に「賃貸事業」に関しましては、事業を行うための固定資産の売却方針を前事業年度において決定し、第1四半期会計期間において、その固定資産の一部の売却も行いました。

こうした状況の中、当社の報告セグメントを「不動産販売事業」から「分譲開発事業」、「賃貸開発事業」、「バリューアップ事業」の3つに細分化する集約方法に変更し、重要性が低下した「不動産業務受託事業」及び「賃貸事業」を「その他」の区分とすることが、財務諸表利用者には、当社の業績や将来のキャッシュ・フローの予測評価、事業活動内容とその経営環境に関して適切な情報を提供できるものと考え、第1四半期会計期間より当該区分に変更しております。

なお、前第3四半期累計期間のセグメント情報は、変更後の報告セグメント区分に基づき作成したものを開示しております。

## 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。