



# 平成30年5月期 第2四半期決算短信(日本基準)(非連結)

平成30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) 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. 平成30年5月期第2四半期の業績(平成29年6月1日～平成29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	%
30年5月期第2四半期	8,131	6.6	701	19.9	499	30.6	572	57.0
29年5月期第2四半期	7,631	39.4	585	48.1	382	65.4	364	47.0

	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
30年5月期第2四半期	20.25	20.10
29年5月期第2四半期	12.89	12.82

### (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2四半期	17,677	2,815	15.5
29年5月期	14,149	2,281	15.7

(参考)自己資本 30年5月期第2四半期 2,732百万円 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2Q	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2Q	12,020 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2Q	28,283,802 株	29年5月期2Q	28,284,435 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当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。

○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) .....	7

## 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緩やかな増加基調にあります。また、個人消費は実質総雇用者所得の増加や消費マインドの持ち直し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、中国を中心とした電子部品関連等が増加基調であることから、持ち直しております。

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では平成29年11月が前年同期比で5ヶ月連続の減少となった他、首都圏マンションの初月契約率については、5月と7月に好不況の分かれ目となる70%を上回ったものの、その他は70%を下回る推移となる等、弱含みでの動きとなっております。

このような状況の中、当社は、バリューアップ事業や賃貸開発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8,131百万円（前年同四半期比6.6%増）、営業利益701百万円（同19.9%増）、経常利益499百万円（同30.6%増）、四半期純利益572百万円（同57.0%増）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バンデルーチェ北斎通り（東京都墨田区）、クラッシアルテときわ台（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2,673百万円（前年同四半期比70.2%増）、セグメント利益は225百万円（同41.2%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、平野3プロジェクト、錦町プロジェクト及び宮前平プロジェクト等、6プロジェクトを売却いたしました。この結果、売上高は2,356百万円（前年同四半期比98.2%増）、セグメント利益は485百万円（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、東陽2プロジェクト、鶴見中央プロジェクト及び荏原プロジェクト等、9棟の収益ビルを売却いたしました。この結果、売上高は3,012百万円（前年同四半期比37.5%減）、セグメント利益として419百万円（同25.6%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60.9%増）、セグメント利益として59百万円（同218.1%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3,527百万円増加し、17,677百万円となりました。負債については、前事業年度末から2,993百万円増加し、14,862百万円となりました。また、純資産については、前事業年度末から533百万円増加し、2,815百万円となりました。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898百万円減少したものの、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4,852百万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3,147百万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572百万円計上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5,049百万円減少したものの、投資活動により894百万円増加した他、財務活動においても3,091百万円増加しました。この結果、資金は前事業年度末と比べて1,063百万円減少し、当第2四半期末残高は1,114百万円となりました。

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5,049百万円（前年同四半期は1,132百万円の支出）となりました。主な要因としては、たな卸資産が4,852百万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）

投資活動の結果獲得した資金は894百万円（前年同四半期は1,079百万円の獲得）となりました。主な要因としては、有形固定資産の売却により1,011百万円を獲得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3,091百万円（前年同四半期は184百万円の獲得）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7,190百万円返済したものの、新規物件の取得資金等として借入により10,338百万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、平成29年7月10日付の「平成29年5月期決算短信」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 (平成29年5月31日)	当第2四半期会計期間 (平成29年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,294	1,406
受取手形及び売掛金	1	—
販売用不動産	5,278	5,951
仕掛販売用不動産	4,228	8,408
その他	1,316	1,846
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	13,119	17,611
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	10
有形固定資産合計	909	10
無形固定資産	2	1
投資その他の資産		
その他	118	53
貸倒引当金	△0	△0
投資その他の資産合計	118	53
固定資産合計	1,030	65
資産合計	14,149	17,677
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	85	83
短期借入金	3,453	3,626
1年内返済予定の長期借入金	3,592	4,782
未払法人税等	95	51
引当金	33	43
その他	542	417
流動負債合計	7,802	9,004
固定負債		
長期借入金	3,925	5,710
引当金	25	27
その他	115	118
固定負債合計	4,065	5,857
負債合計	11,868	14,862
<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	1,213
自己株式	△2	△2
株主資本合計	2,216	2,732
新株予約権	64	82
純資産合計	2,281	2,815
負債純資産合計	14,149	17,677

(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 平成28年6月1日 至 平成28年11月30日)	当第2四半期累計期間 (自 平成29年6月1日 至 平成29年11月30日)
売上高	7,631	8,131
売上原価	6,344	6,597
売上総利益	1,286	1,534
販売費及び一般管理費	701	832
営業利益	585	701
営業外収益		
受取利息	4	4
受取保険金	2	1
為替差益	2	—
その他	0	0
営業外収益合計	10	6
営業外費用		
支払利息	147	146
融資手数料	65	62
その他	—	0
営業外費用合計	213	208
経常利益	382	499
特別利益		
固定資産売却益	5	113
その他	0	—
特別利益合計	6	113
税引前四半期純利益	388	612
法人税、住民税及び事業税	24	40
法人税等合計	24	40
四半期純利益	364	572

(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 (自平成28年6月1日 至平成28年11月30日)	当第2四半期累計期間 (自平成29年6月1日 至平成29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	388	612
減価償却費	13	9
株式報酬費用	12	17
固定資産売却損益（△は益）	△5	△113
受取利息及び受取配当金	△4	△4
支払利息	147	146
融資手数料	65	62
売上債権の増減額（△は増加）	0	1
たな卸資産の増減額（△は増加）	△1,431	△4,852
未収入金の増減額（△は増加）	1	△512
前渡金の増減額（△は増加）	△258	△124
前払費用の増減額（△は増加）	△8	102
仕入債務の増減額（△は減少）	26	△2
未払金の増減額（△は減少）	△33	△35
賞与引当金の増減額（△は減少）	6	13
未払又は未収消費税等の増減額	157	△58
前受金の増減額（△は減少）	△61	△0
預り敷金及び保証金の増減額（△は減少）	26	4
退職給付引当金の増減額（△は減少）	1	2
その他	22	△41
小計	△933	△4,771
利息及び配当金の受取額	9	10
利息の支払額	△143	△147
法人税等の支払額	△2	△78
その他	△63	△60
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,132	△5,049
<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	103	41
定期預金の預入による支出	△22	△224
有形固定資産の取得による支出	△44	△7
有形固定資産の売却による収入	1,048	1,011
敷金の差入による支出	△2	△10
敷金の回収による収入	0	—
貸付金の回収による収入	—	84
その他	△1	△0
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,079	894
<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	3,282	2,951
短期借入金の返済による支出	△2,791	△2,778
長期借入れによる収入	3,907	7,387
長期借入金の返済による支出	△4,212	△4,412
配当金の支払額	—	△55
その他	△0	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	184	3,091
現金及び現金同等物に係る換算差額	—	△1
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	131	△1,063
現金及び現金同等物の期首残高	987	2,177
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,118	1,114



(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)

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2四半期累計期間（自平成28年6月1日至平成28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	1,570	1,188	4,816	7,575	55	7,631	—	7,631
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	1,570	1,188	4,816	7,575	55	7,631	—	7,631
セグメント利益	159	297	564	1,021	18	1,039	△454	585

(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△454百万円は、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（自平成29年6月1日至平成29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。