



2020年5月期 第2四半期決算短信(日本基準)(非連結)

2020年1月14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 2020年1月14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2四半期の業績(2019年6月1日～2019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	%
2020年5月期第2四半期	12,533	34.3	1,277	72.6	1,052	121.4	752	90.9
2019年5月期第2四半期	9,332	14.8	740	5.6	475	4.8	394	31.2

	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2四半期	26.99	26.67
2019年5月期第2四半期	14.07	13.93

(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2四半期	21,283	4,276	19.6
2019年5月期	22,447	3,593	15.6

(参考)自己資本 2020年5月期第2四半期 4,168百万円 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		0.00			
2020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. 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	17.95

(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)	2020年5月期2Q	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2Q	490,500 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2Q	27,885,796 株	2019年5月期2Q	28,026,971 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。

○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。

個人消費は、消費税率の引上げ等の影響による振れを伴いつつも、実質総雇用者所得の増加等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、企業収益が高水準を維持する中で増加基調にあります。一方、輸出については、中国経済の緩やかな減速や米国経済の回復の鈍さに加えて、通商問題に対する懸念等を背景に弱含んでおります。

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10月で77.1万戸と前月比2.0%の減少となる等、弱含みでの推移となっております。また、首都圏マンションの初月契約率については、11月が55.0%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12,533百万円（前年同四半期比34.3%増）、営業利益1,277百万円（同72.6%増）、経常利益1,052百万円（同121.4%増）、四半期純利益752百万円（同90.9%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・クラムブルーヴ上馬（東京都世田谷区）の販売を実施いたしました。この結果、売上高は1,775百万円（前年同四半期比169.6%増）、セグメント利益は85百万円（同60.9%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賃貸マンションの建築・販売まで行っており、八丁堀7プロジェクト、西蒲田プロジェクト及び佃3プロジェクト等、12プロジェクトを売却いたしました。なお、当第2四半期累計期間においては、1つのプロジェクトが当初計画から前倒しで売却を実施することができた他、5つのプロジェクトが新規の売却プロジェクトとして業績へ計上することができております。この結果、売上高は7,135百万円（前年同四半期比119.0%増）、セグメント利益は1,295百万円（同76.1%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、7棟の収益ビルを売却いたしました。この結果、売上高は3,623百万円（前年同四半期比33.1%減）、セグメント利益として401百万円（同18.7%減）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1,164百万円減少し、21,283百万円となりました。負債については、前事業年度末から1,847百万円減少し、17,006百万円となりました。また、純資産については、前事業年度末から683百万円増加し、4,276百万円となりました。

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804百万円増加いたしました。一方、保有物件の売却を積極的に推進したことに伴い、販売用不動産と仕掛販売用不動産が合わせて2,260百万円減少したことによるものであります。負債については、保有物件の売却を推進したことによって借入金の返済が進んだことから、借入金が2,425百万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696百万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3,318百万円増加いたしました。また、投資活動により53百万円増加いたしました。一方、財務活動においては2,509百万円減少いたしました。この結果、資金は前事業年度末と比べて865百万円増加し、当第2四半期末残高は2,804百万円となりました。

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)

営業活動の結果獲得した資金は3,318百万円（前年同四半期は785百万円の支出）となりました。主な要因としては、たな卸資産が2,262百万円減少したことと税引前四半期純利益を1,064百万円計上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53百万円（前年同四半期は13百万円の支出）となりました。主な要因としては、定期預金の払戻により170百万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）

財務活動の結果使用した資金は2,509百万円（前年同四半期は1,156百万円の獲得）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9,435百万円返済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 (2019年5月31日)	当第2四半期会計期間 (2019年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,226	3,030
販売用不動産	6,933	5,630
仕掛販売用不動産	10,841	9,884
貯蔵品	2	2
その他	2,334	2,569
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	22,337	21,116
固定資産		
有形固定資産	25	21
無形固定資産	0	1
投資その他の資産		
その他	88	147
貸倒引当金	△4	△4
投資その他の資産合計	83	143
固定資産合計	109	166
資産合計	22,447	21,283
負債の部		
流動負債		
買掛金	242	193
短期借入金	3,117	1,763
1年内返済予定の長期借入金	9,378	10,108
未払法人税等	201	333
引当金	53	35
その他	593	1,116
流動負債合計	13,586	13,551
固定負債		
長期借入金	5,184	3,382
引当金	33	36
その他	49	35
固定負債合計	5,266	3,454
負債合計	18,853	17,006
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	2,734
自己株式	△62	△89
株主資本合計	3,497	4,168
新株予約権	95	108
純資産合計	3,593	4,276
負債純資産合計	22,447	21,283

(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 2018年6月1日 至 2018年11月30日)	当第2四半期累計期間 (自 2019年6月1日 至 2019年11月30日)
売上高	9,332	12,533
売上原価	7,866	10,334
売上総利益	1,465	2,198
販売費及び一般管理費	725	920
営業利益	740	1,277
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	0	0
受取保険金	1	—
為替差益	1	3
その他	0	0
営業外収益合計	3	4
営業外費用		
支払利息	200	186
融資手数料	67	42
その他	0	1
営業外費用合計	268	230
経常利益	475	1,052
特別利益		
新株予約権戻入益	1	—
訴訟損失引当金戻入額	—	12
特別利益合計	1	12
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	476	1,064
法人税、住民税及び事業税	82	311
法人税等合計	82	311
四半期純利益	394	752

(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 2018年6月1日 至 2018年11月30日)	当第2四半期累計期間 (自 2019年6月1日 至 2019年11月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前四半期純利益	476	1,064
減価償却費	2	5
株式報酬費用	13	15
受取利息及び受取配当金	△0	△0
支払利息	200	186
融資手数料	67	42
訴訟損失引当金戻入額	—	△12
売上債権の増減額 (△は増加)	—	0
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△559	2,262
未収入金の増減額 (△は増加)	△0	0
前渡金の増減額 (△は増加)	△581	△286
前払費用の増減額 (△は増加)	△249	40
仕入債務の増減額 (△は減少)	△23	△48
未払金の増減額 (△は減少)	77	△117
賞与引当金の増減額 (△は減少)	21	7
修繕引当金の増減額 (△は減少)	—	△0
未払又は未収消費税等の増減額	△92	60
前受金の増減額 (△は減少)	147	581
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	13	△75
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	1	2
その他	△13	△18
小計	△498	3,711
利息及び配当金の受取額	0	0
利息の支払額	△196	△172
訴訟和解金の支払額	—	△6
法人税等の支払額	△24	△165
その他	△66	△48
営業活動によるキャッシュ・フロー	△785	3,318
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△52	△113
定期預金の払戻による収入	50	170
有形固定資産の取得による支出	—	△7
敷金の差入による支出	△10	△0
敷金の回収による収入	—	8
その他	△0	△4
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13	53
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	3,663	2,687
短期借入金の返済による支出	△3,566	△3,985
長期借入れによる収入	4,777	4,324
長期借入金の返済による支出	△3,631	△5,450
自己株式の取得による支出	△30	△29
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	1,156	△2,509
現金及び現金同等物に係る換算差額	1	2
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	359	865
現金及び現金同等物の期首残高	815	1,939
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,174	2,804

(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、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89百万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 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。

II 当第2四半期累計期間 (自 2019年6月1日 至 2019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	1,775	7,135	3,623	12,533	—	12,533	—	12,533
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	1,775	7,135	3,623	12,533	—	12,533	—	12,533
セグメント利益	85	1,295	401	1,783	△0	1,783	△505	1,277

(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△505百万円は、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。