



2019年5月期 第1四半期決算短信(日本基準)(非連結)

2018年10月9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 2018年10月9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1四半期の業績(2018年6月1日～2018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	%
2019年5月期第1四半期	4,401	21.8	344	39.6	195	58.0	169	59.2
2018年5月期第1四半期	5,631	16.5	570	39.1	465	70.6	416	50.4

	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1四半期	6.04	5.99
2018年5月期第1四半期	14.71	14.61

(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1四半期	21,467	3,023	13.7
2018年5月期	19,471	2,938	14.7

(参考)自己資本 2019年5月期第1四半期 2,936百万円 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					
2019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. 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	20.92

(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1Q	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1Q	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1Q	28,063,110 株	2018年5月期1Q	28,283,959 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、持ち直しの状況にあります。商業動態統計によると、2018年7月の小売業販売額は季節調整済み前月比で0.1%増となりました。新車販売台数や家電販売等で持ち直しの動きが見られます。設備投資は増加しております。法人企業統計季報の2018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6.9%増となりました。業種別では、製造業が同11.0%増、非製造業も同4.7%増となっております。企業収益が堅調ななかで設備投資は増加基調となっております。

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2018年7月で95.7万戸となり前月比4.7%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、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、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4,401百万円（前年同四半期比21.8%減）、営業利益344百万円（同39.6%減）、経常利益195百万円（同58.0%減）、四半期純利益169百万円（同59.2%減）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）の販売を実施しました。この結果、売上高は226百万円（前年同四半期比90.2%減）、セグメント利益は3百万円（同98.4%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建築・販売まで行っており、南大塚3プロジェクト、東田端プロジェクト及び柴町プロジェクトの3物件を売却いたしました。この結果、売上高は1,761百万円（同2.2%増）、セグメント利益は391百万円（同7.4%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、幡ヶ谷2プロジェクト、新丸子町プロジェクト及び大和町プロジェクト等の5物件を売却いたしました。この結果、売上高は2,412百万円（同59.1%増）、セグメント利益は223百万円（同9.8%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1,996百万円増加し、21,467百万円となりました。負債については、前事業年度末から1,911百万円増加し、18,444百万円となりました。また、純資産については、前事業年度末から84百万円増加し、3,023百万円となりました。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、賃貸開発物件を中心に新規物件の取得を進めたことで販売用不動産と仕掛販売用不動産が合わせて1,953百万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、利益剰余金が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、2018年7月9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 (2018年5月31日)	当第1四半期会計期間 (2018年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,107	1,004
販売用不動産	5,940	6,726
仕掛販売用不動産	10,627	11,795
その他	1,723	1,855
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	19,399	21,382
固定資産		
有形固定資産	11	10
無形固定資産	1	0
投資その他の資産		
その他	65	79
貸倒引当金	△5	△5
投資その他の資産合計	59	74
固定資産合計	72	85
資産合計	19,471	21,467
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	161	133
短期借入金	3,359	3,424
1年内返済予定の長期借入金	6,416	6,799
未払法人税等	35	33
引当金	28	73
その他	315	214
流動負債合計	10,315	10,678
固定負債		
長期借入金	6,064	7,619
引当金	29	30
その他	123	115
固定負債合計	6,217	7,765
負債合計	16,533	18,444
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	1,476
自己株式	△32	△62
株主資本合計	2,853	2,936
新株予約権	85	86
純資産合計	2,938	3,023
負債純資産合計	19,471	21,467

(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 2017年6月1日 至 2017年8月31日)	当第1四半期累計期間 (自 2018年6月1日 至 2018年8月31日)
売上高	5,631	4,401
売上原価	4,527	3,678
売上総利益	1,104	722
販売費及び一般管理費	533	377
営業利益	570	344
営業外収益		
受取利息	2	0
受取配当金	0	0
その他	0	0
営業外収益合計	2	0
営業外費用		
支払利息	70	96
融資手数料	36	50
その他	0	2
営業外費用合計	107	149
経常利益	465	195
特別利益		
新株予約権戻入益	—	0
特別利益合計	—	0
税引前四半期純利益	465	196
法人税、住民税及び事業税	49	26
法人税等合計	49	26
四半期純利益	416	169

(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1四半期累計期間(自 2017年6月1日 至 2017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	2,311	1,723	1,516	5,551	80	5,631	—	5,631
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	2,311	1,723	1,516	5,551	80	5,631	—	5,631
セグメント利益	208	364	203	776	52	828	△258	570

(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△258百万円は、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 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。