



## 2020年5月期 第3四半期決算短信(日本基準)(非連結)

2020年4月13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4月13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3四半期の業績(2019年6月1日～2020年2月29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3四半期	20,414	43.6	1,628	28.0	1,303	49.6	967	19.1
2019年5月期第3四半期	14,213	34.9	1,272	33.8	871	44.2	812	21.3

	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3四半期	34.73	34.30
2019年5月期第3四半期	29.00	28.71

#### (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3四半期	19,668	4,491	22.3
2019年5月期	22,447	3,593	15.6

(参考)自己資本 2020年5月期第3四半期 4,383百万円 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	23,649	31.4	1,542	11.9	1,094	26.8	743	1.8	26.69

(注)直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

## 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3Q	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3Q	490,580 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3Q	27,859,750 株	2019年5月期3Q	28,014,926 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3四半期累計期間 .....	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3四半期累計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルスの影響により、大幅に下押しされており、厳しい状況にあります。

個人消費は、新型コロナウイルスの感染拡大の影響を受けて中国政府が団体旅行禁止令を出したこと等から、訪日外客数が減少したことに加えて、新型コロナの広がりにより国内客の来店も減少したことから、消費は弱い動きとなっています。設備投資については、法人企業統計における2019年10-12月期の設備投資が前年同期比で5.0%減少となり、2四半期ぶりに減少に転じています。

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は2020年1月が60,341戸と前年同月比で10.1%減となり、7カ月連続での減少となる等、弱含みでの推移が続いています。また、首都圏マンションの初月契約率については、2020年2月は59.3%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います。

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における個別分譲販売を進めてまいりました。この結果、売上高は20,414百万円（前年同四半期比43.6%増）、営業利益1,628百万円（同28.0%増）、経常利益1,303百万円（同49.6%増）、四半期純利益967百万円（同19.1%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)

分譲開発事業は、自社物件としてザ・クランプルーヴ上馬（東京都世田谷区）、ドゥアージュ コラッド松濤（東京都渋谷区）及びアスデュール日本橋人形町（東京都中央区）の3物件の販売を実施いたしました。この結果、売上高は5,432百万円（前年同四半期比725.0%増）、セグメント利益は179百万円（同239.2%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中小規模賃貸マンションの建築・販売を行っており、八丁堀7プロジェクト、西蒲田プロジェクト及び八丁堀8プロジェクト等、16プロジェクトを売却いたしました。この結果、売上高は9,588百万円（前年同四半期比44.1%増）、セグメント利益は1,648百万円（同22.6%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、西久保プロジェクト及び鎌田プロジェクト等、11棟の収益ビルを売却いたしました。この結果、売上高は5,393百万円（前年同四半期比21.8%減）、セグメント利益としては581百万円（同14.1%減）となりました。

### (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2,778百万円減少し、19,668百万円となりました。負債については、前事業年度末から3,676百万円減少し、15,176百万円となりました。また、純資産については、前事業年度末から898百万円増加し、4,491百万円となりました。

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、販売用不動産の売却を推進したことから、現金及び預金が823百万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3,291百万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により、借入金が3,521百万円減少したことによるものであります。また、純資産については、利益剰余金が911百万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

2019年7月8日付2019年5月期決算短信上で公表いたしました2020年5月期通期業績予想を修正しております。詳細は本日別途公表いたしました「業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

## 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3四半期会計期間 (2020年2月29日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,226	3,049
販売用不動産	6,933	6,765
仕掛販売用不動産	10,841	7,717
貯蔵品	2	2
その他	2,334	1,961
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	22,337	19,495
固定資産		
有形固定資産	25	27
無形固定資産	0	1
投資その他の資産		
その他	88	148
貸倒引当金	△4	△4
投資その他の資産合計	83	144
固定資産合計	109	172
資産合計	22,447	19,668
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	242	154
短期借入金	3,117	2,723
1年内返済予定の長期借入金	9,378	7,099
未払法人税等	201	253
引当金	53	51
その他	593	499
流動負債合計	13,586	10,782
固定負債		
長期借入金	5,184	4,334
引当金	33	37
その他	49	22
固定負債合計	5,266	4,394
負債合計	18,853	15,176
<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	2,038	2,949
自己株式	△62	△89
株主資本合計	3,497	4,383
新株予約権	95	108
純資産合計	3,593	4,491
負債純資産合計	22,447	19,668

(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 2018年6月1日 至 2019年2月28日)	当第3四半期累計期間 (自 2019年6月1日 至 2020年2月29日)
売上高	14,213	20,414
売上原価	11,855	16,970
売上総利益	2,357	3,444
販売費及び一般管理費	1,084	1,815
営業利益	1,272	1,628
営業外収益		
受取利息	0	0
受取保険金	1	—
受取配当金	0	0
為替差益	1	2
その他	0	0
営業外収益合計	4	3
営業外費用		
支払利息	296	266
融資手数料	108	61
その他	0	0
営業外費用合計	405	328
経常利益	871	1,303
特別利益		
新株予約権戻入益	1	—
受取和解金	98	—
訴訟損失引当金戻入額	—	12
特別利益合計	100	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	971	1,315
法人税、住民税及び事業税	159	347
法人税等合計	159	347
四半期純利益	812	967

（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3四半期累計期間において自己株式が29百万円増加し、当第3四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3四半期累計期間（自 2018年6月1日 至 2019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	658	6,653	6,901	14,213	—	14,213	—	14,213
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	658	6,653	6,901	14,213	—	14,213	—	14,213
セグメント利益	52	1,344	676	2,073	—	2,073	△801	1,272

(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△801百万円は、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3四半期累計期間（自 2019年6月1日 至 2020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	5,432	9,588	5,393	20,414	—	20,414	—	20,414
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	5,432	9,588	5,393	20,414	—	20,414	—	20,414
セグメント利益	179	1,648	581	2,408	△0	2,408	△780	1,628

(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△780百万円は、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。