

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成30年4月9日
【四半期会計期間】	第32期第3四半期（自平成29年12月1日至平成30年2月28日）
【会社名】	株式会社プロパスト
【英訳名】	PROPERST CO.,LTD.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 津江 真行
【本店の所在の場所】	東京都港区麻布十番一丁目10番10号
【電話番号】	03 - 6685 - 3100（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役管理本部長兼経営企画部長 矢野 義晃
【最寄りの連絡場所】	東京都港区麻布十番一丁目10番10号
【電話番号】	03 - 6685 - 3100（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役管理本部長兼経営企画部長 矢野 義晃
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第31期 第3四半期 累計期間	第32期 第3四半期 累計期間	第31期
会計期間	自 平成28年6月1日 至 平成29年2月28日	自 平成29年6月1日 至 平成30年2月28日	自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日
売上高 (百万円)	8,915	10,538	14,874
経常利益 (百万円)	215	604	801
四半期(当期)純利益 (百万円)	220	669	511
持分法を適用した場合の投資利益 (百万円)	-	-	-
資本金 (百万円)	1,249	1,249	1,249
発行済株式総数 (株)	28,295,415	28,295,415	28,295,415
純資産額 (百万円)	1,987	2,884	2,281
総資産額 (百万円)	12,778	20,767	14,149
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	7.78	23.69	18.08
潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	7.74	23.50	17.97
1株当たり配当額 (円)	-	-	2.00
自己資本比率 (%)	15.1	13.5	15.7

回次	第31期 第3四半期 会計期間	第32期 第3四半期 会計期間
会計期間	自 平成28年12月1日 至 平成29年2月28日	自 平成29年12月1日 至 平成30年2月28日
1株当たり四半期純利益金額又は 1株当たり四半期純損失金額() (円)	5.11	3.43

(注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度にかかる主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 売上高には、消費税等は含んでおりません。

3. 持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社がないため記載しておりません。

2【事業の内容】

当第3四半期累計期間において、当社が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社に異動はありません。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第3四半期累計期間において、新たに発生した事業等のリスク及び前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについての重要な変更はありません。

2【経営上の重要な契約等】

当第3四半期会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

3【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期会計期間の末日現在において当社が判断したものであります。

(1)業績の状況

当第3四半期累計期間におけるわが国経済は、緩やかな回復基調を続けております。

個人消費は、持ち直しの状況にあります。平成30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2.8%増となり、2カ月ぶりに増加しております。また、平成30年1月の商業動態統計によると、名目小売販売額が前月比1.8%減となり、3ヶ月振りに減少となりましたが、均してみれば回復傾向が継続しております。設備投資については、高水準な企業収益を背景に緩やかに増加しております。法人統計季報で見ると、平成29年10 - 12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3.1%増加となり、2四半期連続の増加となっております。

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、平成30年1月に前月比8.6%減となり、2ヶ月連続の減少となる等、弱含みでの推移が続いております。また、首都圏におけるマンション販売については、平成30年2月は65.0%となり、2ヶ月連続で初月契約率が好不況の分かれ目となる70%を下回る水準が続いております。

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10,538百万円（前年同四半期比18.2%増）、営業利益951百万円（同94.3%増）、経常利益604百万円（同180.8%増）、四半期純利益669百万円（同204.2%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2,908百万円（前年同四半期比69.3%増）、セグメント利益は239百万円（同64.6%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、柳橋プロジェクト、平野3プロジェクト及び蒲田2プロジェクト等、10プロジェクトを売却いたしました。この結果、売上高は3,863百万円（前年同四半期比222.3%増）、セグメント利益は823百万円（同173.0%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、荏原プロジェクト及び幡ヶ谷プロジェクト等、11棟の収益ビルを売却いたしました。この結果、売上高は3,676百万円（前年同四半期比38.0%減）、セグメント利益としては551百万円（同16.5%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36.3%増）、セグメント利益として59百万円（同212.2%増）となりました。

(2)資産、負債及び純資産の状況

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6,618百万円増加し、20,767百万円となりました。負債については、前事業年度末から6,015百万円増加し、17,883百万円となりました。また、純資産については、前事業年度末から602百万円増加し、2,884百万円となりました。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。

資産が増加した主な要因については、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897百万円減少したことに加えて、現金及び預金が1,094百万円減少したものの、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8,506百万円増加したことによるものであります。負債が増加した主な要因については、新規物件の取得に伴って借入金金が6,268百万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669百万円計上したことによるものであります。

(3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第3四半期累計期間において、当社の事業上及び財務上の対処すべき課題に重要な変更及び新たに生じた課題はありません。

(4) 研究開発活動

該当事項はありません。

(5) 主な設備

当第3四半期累計期間において、以下の賃貸用不動産を譲渡しております。

事業所名 平野プロジェクト

所在地 東京都江東区

セグメントの名称 その他

設備の内容 賃貸用不動産

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	36,000,000
計	36,000,000

【発行済株式】

種類	第3四半期会計期間末 現在発行数(株) (平成30年2月28日)	提出日現在発行数(株) (平成30年4月9日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	28,295,415	28,295,415	東京証券取引所 JASDAQ (スタンダード)	単元株式数 100株
計	28,295,415	28,295,415		

(注)「提出日現在発行数」欄には、平成30年4月1日からこの四半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数 増減数(株)	発行済株式総数 残高(株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成29年12月1日～ 平成30年2月28日	-	28,295,415	-	1,249	-	272

(6)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(7) 【議決権の状況】

当第3四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（平成29年11月30日）に基づく株主名簿による記載をしております。

【発行済株式】

平成30年2月28日現在

区分	株式数（株）	議決権の数（個）	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式（自己株式等）	-	-	-
議決権制限株式（その他）	-	-	-
完全議決権株式（自己株式等）	普通株式 12,000	-	-
完全議決権株式（その他）	普通株式 28,163,000	281,630	-
単元未満株式	普通株式 120,415	-	-
発行済株式総数	28,295,415	-	-
総株主の議決権	-	281,630	-

【自己株式等】

平成30年2月28日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数（株）	他人名義所有株式数（株）	所有株式数の合計（株）	発行済株式総数に対する所有株式数の割合（％）
株式会社プロパスト	東京都港区麻布十番1-10-10	12,000	-	12,000	0.04
計	-	12,000	-	12,000	0.04

（注）平成30年2月28日現在の自己名義所有株式数（単元未満株除く）は、162,200株です。平成29年11月30日付株主名簿による上記自己名義所有株式数との差異の主な要因は、平成30年2月2日より平成30年2月28日までの期間で実施した自己株式の取得により、150,000株を取得したことによるものであります。

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

第4【経理の状況】

1. 四半期財務諸表の作成方法について

当社の四半期財務諸表は、「四半期財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第63号）に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第3四半期会計期間（平成29年12月1日から平成30年2月28日まで）及び第3四半期累計期間（平成29年6月1日から平成30年2月28日まで）に係る四半期財務諸表について、明誠有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

3. 四半期連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、四半期連結財務諸表を作成しておりません。

1【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29年5月31日)	当第3四半期会計期間 (平成30年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,294	1,199
受取手形及び売掛金	1	-
販売用不動産	5,278	6,479
仕掛販売用不動産	4,228	11,534
その他	1,316	1,477
貸倒引当金	0	0
流動資産合計	13,119	20,691
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	12
有形固定資産合計	909	12
無形固定資産	2	1
投資その他の資産		
その他	118	63
貸倒引当金	0	0
投資その他の資産合計	118	62
固定資産合計	1,030	76
資産合計	14,149	20,767
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	85	67
短期借入金	3,453	3,502
1年内返済予定の長期借入金	3,592	6,633
未払法人税等	95	14
引当金	33	59
その他	542	335
流動負債合計	7,802	10,613
固定負債		
長期借入金	3,925	7,103
引当金	25	28
その他	115	138
固定負債合計	4,065	7,270
負債合計	11,868	17,883
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	697	1,311
自己株式	2	32
株主資本合計	2,216	2,799
新株予約権	64	84
純資産合計	2,281	2,884
負債純資産合計	14,149	20,767

(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28年6月1日 至 平成29年2月28日)	当第3四半期累計期間 (自 平成29年6月1日 至 平成30年2月28日)
売上高	8,915	10,538
売上原価	7,505	8,477
売上総利益	1,409	2,061
販売費及び一般管理費	920	1,110
営業利益	489	951
営業外収益		
受取利息	7	4
受取保険金	3	1
為替差益	4	-
その他	1	0
営業外収益合計	16	6
営業外費用		
支払利息	214	240
融資手数料	76	107
その他	-	5
営業外費用合計	290	353
経常利益	215	604
特別利益		
固定資産売却益	5	113
その他	0	0
特別利益合計	6	113
税引前四半期純利益	221	718
法人税、住民税及び事業税	1	48
法人税等合計	1	48
四半期純利益	220	669

【注記事項】

(四半期キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四半期累計期間に係る四半期キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期累計期間に係る減価償却費(無形固定資産に係る償却費を含む。)は、次のとおりであります。

	前第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)	当第3四半期累計期間 (自平成29年6月1日 至平成30年2月28日)
減価償却費	19百万円	11百万円

(株主資本等関係)

前第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. 配当金支払額

該当事項はありません。

2. 株主資本の金額の著しい変動

該当事項はありません

当第3四半期累計期間(自平成29年6月1日 至平成30年2月28日)

1. 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成29年8月29日 定時株主総会	普通株式	56	2	平成29年5月31日	平成29年8月30日	利益剰余金

2. 株主資本の金額の著しい変動

(自己株式の取得)

当社は、平成30年1月31日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式の取得を決議し、自己株式の取得を行いました。この自己株式の取得により、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32百万円となっております。なお、当該決議に基づく自己株式の取得につきましては、平成30年2月28日をもって取得を終了しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第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

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。

当第3四半期累計期間(自平成29年6月1日至平成30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	2,908	3,863	3,676	10,448	90	10,538	-	10,538
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-	-	-
計	2,908	3,863	3,676	10,448	90	10,538	-	10,538
セグメント利益	239	823	551	1,614	59	1,674	722	951

(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 722百万円は、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。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前第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)	当第3四半期累計期間 (自平成29年6月1日 至平成30年2月28日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	7円78銭	23円69銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額(百万円)	220	669
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る四半期純利益金額(百万円)	220	669
普通株式の期中平均株式数(千株)	28,284	28,273
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	7円74銭	23円50銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益調整額(百万円)	-	-
普通株式増加数(千株)	169	222
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式で、前事業年度末から重要な変動があったものの概要	-	-

2【その他】

該当事項はありません。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成30年4月9日

株式会社プロパスト

取締役会 御中

明誠有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 町出 知則 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 関 和輝 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社プロパストの平成29年6月1日から平成30年5月31日までの第32期事業年度の第3四半期会計期間（平成29年12月1日から平成30年2月28日まで）及び第3四半期累計期間（平成29年6月1日から平成30年2月28日まで）に係る四半期財務諸表、すなわち、四半期貸借対照表、四半期損益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表の作成基準に準拠して四半期財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期財務諸表に対する結論を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社プロパストの平成30年2月28日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四半期累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

-
- (注) 1. 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。
2. X B R L データは四半期レビューの対象には含まれておりません。