

【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】	2019年4月8日
【四半期会計期間】	第33期第3四半期（自 2018年12月1日 至 2019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】	常務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】	常務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）

（注）第1四半期会計期間から、日付の表示を和暦から西暦に変更しております。

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32期 第3四半期 累計期間	第33期 第3四半期 累計期間	第32期
会計期間	自 2017年6月1日 至 2018年2月28日	自 2018年6月1日 至 2019年2月28日	自 2017年6月1日 至 2018年5月31日
売上高 (百万円)	10,538	14,213	16,905
経常利益 (百万円)	604	871	671
四半期(当期)純利益 (百万円)	669	812	722
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	28,297,915	28,297,915
純資産額 (百万円)	2,884	3,675	2,938
総資産額 (百万円)	20,767	21,904	19,471
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	23.69	29.00	25.58
潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	23.50	28.71	25.37
1株当たり配当額 (円)	-	-	2.00
自己資本比率 (%)	13.5	16.3	14.7

回次	第32期 第3四半期 会計期間	第33期 第3四半期 会計期間
会計期間	自 2017年12月1日 至 2018年2月28日	自 2018年12月1日 至 2019年2月28日
1株当たり四半期純利益 (円)	3.43	14.94

(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【経営者による財政状態、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判断したものであります。

(1) 財務状態及び経営成績の状況

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、株価下落等を受けて消費マインドが弱含んでいるものの、実質総雇用者所得の緩やかな増加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、堅調な企業収益と低金利の環境に支えられて増加しております。法人企業統計季報の2018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3.3%増加となっております。一方で輸出については、やや弱含みでの推移となっております。

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、2019年1月に前月比9.3%減となり、トレンドとしては一進一退の推移が続いております。また、首都圏マンションの初月契約率については、2019年2月は65.6%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14,213百万円（前年同四半期比34.9%増）、営業利益1,272百万円（同33.8%増）、経常利益871百万円（同44.2%増）、四半期純利益812百万円（同21.3%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）の販売を実施いたしました。この結果、売上高は658百万円（前年同四半期比77.4%減）、セグメント利益は52百万円（同78.0%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中小規模賃貸マンションの建築・販売を行っており、南大塚3プロジェクト、白金2プロジェクト及び戸越2プロジェクト等、13プロジェクトを売却いたしました。この結果、売上高は6,653百万円（前年同四半期比72.2%増）、セグメント利益は1,344百万円（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、西蒲田2プロジェクト、幡ヶ谷2プロジェクト及び千駄木プロジェクト等、15棟の収益ビルを売却いたしました。この結果、売上高は6,901百万円（前年同四半期比87.7%増）、セグメント利益としては676百万円（同22.7%増）となりました。

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2,432百万円増加し、21,904百万円となりました。負債については、前事業年度末から1,695百万円増加し、18,228百万円となりました。また、純資産については、前事業年度末から737百万円増加し、3,675百万円となりました。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、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916百万円増加した一方で、保有物件の売却を進めた結果、現金及び預金が567百万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が1,644百万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、利益剰余金が756百万円増加したことによるものであります。

(2) 経営方針・経営戦略等

当第3四半期累計期間において、当社が定めている経営方針・経営戦略等について重要な変更はありません。

(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) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

当社の資金需要の主なものは、運転資金需要と販売用不動産の取得及び建築費に必要な資金等であります。運転資金については、内部資金を充当し、必要に応じて金融機関から短期借入金で調達を行っております。また、販売用不動産の取得及び建築費等については、金融機関から短期借入金及び長期借入金で調達を行っております。

3 【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。

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) (2019年2月28日)	提出日現在発行数(株) (2019年4月8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	28,297,915	28,297,915	東京証券取引所 JASDAQ (スタンダード)	単元株式数 100株
計	28,297,915	28,297,915		

(注)「提出日現在発行数」欄には、2019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】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の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)【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)
2018年12月1日～ 2019年2月28日	-	28,297,915	-	1,249	-	272

(5)【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。

(6) 【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（2018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】

2019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 307,400	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 27,876,500	278,765	-
単元未満株式	普通株式 114,015	-	-
発行済株式総数	28,297,915	-	-
総株主の議決権	-	278,765	-

【自己株式等】

2019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	307,400	-	307,400	1.09
計	-	307,400	-	307,400	1.09

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（2018年12月1日から2019年2月28日まで）及び第3四半期累計期間（2018年6月1日から2019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 (2018年5月31日)	当第3四半期会計期間 (2019年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,107	1,674
受取手形及び売掛金	-	0
販売用不動産	5,940	6,041
仕掛販売用不動産	10,627	11,443
その他	1,723	2,644
貸倒引当金	0	0
流動資産合計	19,399	21,804
固定資産		
有形固定資産	11	11
無形固定資産	1	0
投資その他の資産		
その他	65	92
貸倒引当金	5	4
投資その他の資産合計	59	87
固定資産合計	72	99
資産合計	19,471	21,904
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	161	74
短期借入金	3,359	3,885
1年内返済予定の長期借入金	6,416	8,381
未払法人税等	35	143
引当金	28	55
その他	315	327
流動負債合計	10,315	12,868
固定負債		
長期借入金	6,064	5,217
引当金	29	31
その他	123	111
固定負債合計	6,217	5,360
負債合計	16,533	18,228
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	2,119
自己株式	32	62
株主資本合計	2,853	3,579
新株予約権	85	96
純資産合計	2,938	3,675
負債純資産合計	19,471	21,904

(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 2017年6月1日 至 2018年2月28日)	当第3四半期累計期間 (自 2018年6月1日 至 2019年2月28日)
売上高	10,538	14,213
売上原価	8,477	11,855
売上総利益	2,061	2,357
販売費及び一般管理費	1,110	1,084
営業利益	951	1,272
営業外収益		
受取利息	4	0
受取保険金	1	1
為替差益	-	1
その他	0	0
営業外収益合計	6	4
営業外費用		
支払利息	240	296
融資手数料	107	108
その他	5	0
営業外費用合計	353	405
経常利益	604	871
特別利益		
固定資産売却益	113	-
新株予約権戻入益	0	1
受取和解金	-	98
特別利益合計	113	100
税引前四半期純利益	718	971
法人税、住民税及び事業税	48	159
法人税等合計	48	159
四半期純利益	669	812

【注記事項】

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第1四半期会計期間の期首から適用しております。

(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 2017年6月1日 至 2018年2月28日)	当第3四半期累計期間 (自 2018年6月1日 至 2019年2月28日)
減価償却費	11百万円	4百万円

(株主資本等関係)

前第3四半期累計期間(自2017年6月1日 至2018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
2017年8月29日 定時株主総会	普通株式	56	2	2017年5月31日	2017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、2018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、2018年2月28日をもって取得を終了しております。

当第3四半期累計期間(自2018年6月1日 至2019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
2018年8月28日 定時株主総会	普通株式	56	2	2018年5月31日	2018年8月29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、2018年7月12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62百万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、2018年7月23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 2017年6月1日 至 2018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。

当第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。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎、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 2017年6月1日 至 2018年2月28日)	当第3四半期累計期間 (自 2018年6月1日 至 2019年2月28日)
(1) 1株当たり四半期純利益	23円69銭	29円00銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益(百万円)	669	812
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(百万円)	669	812
普通株式の期中平均株式数(千株)	28,273	28,014
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	23円50銭	28円71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)	222	285
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

2019年4月8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	武田 剛	印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	町出 知則	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2018年6月1日から2019年5月31日までの第33期事業年度の第3四半期会計期間（2018年12月1日から2019年2月28日まで）及び第3四半期累計期間（2018年6月1日から2019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2019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。