

【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29年4月10日
【四半期会計期間】	第31期第3四半期（自平成28年12月1日至平成29年2月28日）
【会社名】	株式会社プロバスト
【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30期 第3四半期 累計期間	第31期 第3四半期 累計期間	第30期
会計期間	自 平成27年 6 月 1 日 至 平成28年 2 月29日	自 平成28年 6 月 1 日 至 平成29年 2 月28日	自 平成27年 6 月 1 日 至 平成28年 5 月31日
売上高 (百万円)	6,907	8,915	12,532
経常利益 (百万円)	191	215	559
四半期(当期)純利益 (百万円)	208	220	305
持分法を適用した場合の投資利益 (百万円)	-	-	-
資本金 (百万円)	1,248	1,249	1,249
発行済株式総数 (株)	28,368,850	28,295,415	28,373,350
純資産額 (百万円)	1,655	1,987	1,752
総資産額 (百万円)	13,563	12,778	12,225
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	7.70	7.78	11.13
潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	7.65	7.74	11.06
1株当たり配当額 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	11.9	15.1	13.9

回次	第30期 第3四半期 会計期間	第31期 第3四半期 会計期間
会計期間	自 平成27年12月1日 至 平成28年2月29日	自 平成28年12月1日 至 平成29年2月28日
1株当たり四半期純損失金額( ) (円)	1.39	5.11

- (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。

なお、第1四半期会計期間において、報告セグメントの区分を変更しております。詳細は、「第4 経理の状況

- 1 四半期財務諸表 注記事項(セグメント情報等)」に記載のとおりであります。

## 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、一部に弱さがみられるものの、緩やかな回復基調を続けています。個人消費は、平成29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0.5%増となり、4カ月ぶりに増加に転じました。しかし、均してみれば緩やかな減少基調にあり、需要側からみた個人消費は幾分弱い状況となっています。設備投資については、持ち直しの動きが見られます。法人統計季報で見ると、平成28年7-9月期に前期比0.1%減となった後、10-12月期においては、企業収益の増益基調を背景に前期比3.5%増となる等、持ち直しの動きが見られます。輸出においては、米国及びEU向けが横ばいで推移しているものの、アジア向けが増加基調にあるため、全体としては持ち直しの動きとなっています。

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の季節調整済み年率換算値が、平成29年1月に前月比8.4%増の100.1万戸となったものの、10月以降は3ヶ月連続で前月比マイナスが続く等、弱含みでの推移が続いていました。また、首都圏におけるマンション販売については、平成28年12月は初月契約率が好不況の分かれ目となる70%を上回る水準となったものの、6月以降は70%を下回る水準が続く等、弱含みでの推移となっています。

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8,915百万円（前年同四半期比29.1%増）、営業利益489百万円（同10.7%増）、経常利益215百万円（同12.2%増）、四半期純利益220百万円（同5.4%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、自社物件としてエストウ マーレ門前仲町（東京都江東区）やレゾンブリエ新中野（東京都中野区）、ヴォーガコルテ高井戸（東京都杉並区）等、5物件の販売を実施いたしました。この結果、売上高は1,718百万円（前年同四半期比34.3%増）を計上したものの、販売費用の負担増加からセグメント利益は145百万円（同8.4%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の建築・販売を行っており、当第3四半期累計期間においては10物件を取得しております。同累計期間においては、旭丘プロジェクト、押上プロジェクト、業平プロジェクトの3プロジェクトを売却いたしました。この結果、売上高は1,198百万円（同126.5%増）、セグメント利益は301百万円（同160.5%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、北品川2プロジェクト、高田3プロジェクト、日本橋中州プロジェクト、弦巻2プロジェクト及び高田馬場2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5,932百万円（同21.9%増）、セグメント利益としては660百万円（同8.1%増）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る2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66百万円（同71.4%減）、セグメント利益として19百万円（同80.7%減）となりました。なお、前年同期の業績に寄与してありました3物件については、平成27年11月30日付及び平成28年8月31日付で各1物件を売却しているため、前年同期比での減額率が大きくなっております。

#### (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552百万円増加し、12,778百万円となりました。負債については、前事業年度末から318百万円増加し、10,791百万円となりました。また、純資産については、前事業年度末から234百万円増加し、1,987百万円となりました。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、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1,018百万円減少したものの、新規物件の取得に伴い、販売用不動産と仕掛販売用不動産が合わせて1,398百万円増加したことによるものであります。

負債の増加の主な要因については、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、四半期純利益を増加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 箱崎プロジェクト

所在地 東京都中央区

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

(注)平成28年8月30日開催の第30期定時株主総会において、第1種優先株式に関する定款の一部変更が承認可決され、同日付で当該規定を削除しております。

###### 【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29年2月28日)	提出日現在発行数(株) (平成29年4月10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29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28年12月1日～ 平成29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28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29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 11,000	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 28,157,200	281,572	-
単元未満株式	普通株式 127,215	-	-
発行済株式総数	28,295,415	-	-
総株主の議決権	-	281,572	-

【自己株式等】

平成29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	11,000	-	11,000	0.04
計	-	11,000	-	11,000	0.04

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28年12月1日から平成29年2月28日まで）及び第3四半期累計期間（平成28年6月1日から平成29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28年5月31日)	当第3四半期会計期間 (平成29年2月28日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,133	996
受取手形及び売掛金	1	0
販売用不動産	4,769	4,169
仕掛販売用不動産	2,710	4,708
未成業務支出金	0	-
前渡金	908	1,294
その他	378	346
貸倒引当金	0	0
流動資産合計	9,901	11,515
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	516	447
土地	1,627	681
その他(純額)	9	5
有形固定資産合計	2,152	1,134
無形固定資産		
投資その他の資産	3	2
その他	168	125
貸倒引当金	0	0
投資その他の資産合計	167	125
固定資産合計	2,323	1,262
資産合計	12,225	12,778

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成28年5月31日)	当第3四半期会計期間 (平成29年2月28日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	95	46
短期借入金	3,010	2,428
1年内返済予定の長期借入金	3,781	5,228
未払法人税等	10	4
引当金	13	21
その他	576	576
流動負債合計	7,488	8,306
固定負債		
長期借入金	2,846	2,364
引当金	20	23
その他	117	97
固定負債合計	2,984	2,485
負債合計	10,472	10,791
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	186	406
自己株式	2	2
株主資本合計	1,705	1,925
新株予約権	47	61
純資産合計	1,752	1,987
負債純資産合計	12,225	12,778

(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27年6月1日 至平成28年2月29日)	当第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)
売上高	6,907	8,915
売上原価	5,755	7,505
売上総利益	1,152	1,409
販売費及び一般管理費	710	920
営業利益	442	489
営業外収益		
受取利息	3	7
受取補償金	41	-
受取保険金	11	3
為替差益	-	4
その他	0	1
営業外収益合計	56	16
営業外費用		
支払利息	231	214
融資手数料	60	76
その他	14	-
営業外費用合計	307	290
経常利益	191	215
特別利益		
固定資産売却益	18	5
その他	0	0
特別利益合計	18	6
税引前四半期純利益	210	221
法人税、住民税及び事業税	1	1
法人税等合計	1	1
四半期純利益	208	220

【注記事項】

(追加情報)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を第1四半期会計期間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 平成27年6月1日 至 平成28年2月29日)	当第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)
減価償却費	26百万円	19百万円

(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27年6月1日 至 平成28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	1,279	529	4,868	6,676	230	6,907	-	6,907
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-	-	-
計	1,279	529	4,868	6,676	230	6,907	-	6,907
セグメント利益	158	115	611	885	98	984	542	442

(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

当社は従来、各個別プロジェクトを事業セグメントとし、製品・サービスの内容が概ね類似している事業セグメントを集約し「不動産販売事業」、「不動産業務受託事業」、「賃貸事業」としておりました。これは、当社の事業を「不動産の販売」、「不動産における役務の提供」、「不動産の賃貸」と大枠の区分で事業セグメントを集約し、事業の概観を捉える事が経営判断に有用であると判断したためであります。

しかしながら、業績の回復が続く中、分譲マンション・賃貸マンションの不動産開発・販売、収益物件の再生等が行える体制ができてまいりました。その一方で、「不動産における役務の提供」を行う「不動産業務受託事業」と「不動産の賃貸」を行う「賃貸事業」は縮小することとなりました。特に「賃貸事業」に關しましては、事業を行うための固定資産の売却方針を前事業年度において決定し、第1四半期会計期間において、その固定資産の一部の売却も行いました。

こうした状況の中、当社の報告セグメントを「不動産販売事業」から「分譲開発事業」、「賃貸開発事業」、「バリューアップ事業」の3つに細分化する集約方法に変更し、重要性が低下した「不動産業務受託事業」及び「賃貸事業」を「その他」の区分とすることが、財務諸表利用者に、当社の業績や将来のキャッシュ・フローの予測評価、事業活動内容とその経営環境に関して適切な情報を提供できるものと考え、第1四半期会計期間より当該区分に変更しております。

なお、前第3四半期累計期間のセグメント情報は、変更後の報告セグメント区分に基づき作成したものを開示しております。

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27年6月1日 至平成28年2月29日)	当第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) 1株当たり四半期純利益金額	7円70銭	7円78銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額(百万円)	208	220
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)	208	220
普通株式の期中平均株式数(千株)	27,117	28,284
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	7円65銭	7円74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)	181	169
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29年4月10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28年6月1日から平成29年5月31日までの第31期事業年度の第3四半期会計期間（平成28年12月1日から平成29年2月28日まで）及び第3四半期累計期間（平成28年6月1日から平成29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29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。