

【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】	2020年4月13日
【四半期会計期間】	第34期第3四半期（自 2019年12月1日 至 2020年2月29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）

## 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33期 第3四半期 累計期間	第34期 第3四半期 累計期間	第33期
会計期間	自 2018年6月1日 至 2019年2月28日	自 2019年6月1日 至 2020年2月29日	自 2018年6月1日 至 2019年5月31日
売上高 (百万円)	14,213	20,414	18,002
経常利益 (百万円)	871	1,303	862
四半期(当期)純利益 (百万円)	812	967	730
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)	28,297,915	28,297,915	28,297,915
純資産額 (百万円)	3,675	4,491	3,593
総資産額 (百万円)	21,904	19,668	22,447
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	29.00	34.73	26.09
潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	28.71	34.30	25.82
1株当たり配当額 (円)	-	-	2.00
自己資本比率 (%)	16.3	22.3	15.6

回次	第33期 第3四半期 会計期間	第34期 第3四半期 会計期間
会計期間	自 2018年12月1日 至 2019年2月28日	自 2019年12月1日 至 2020年2月29日
1株当たり四半期純利益 (円)	14.94	7.73

(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、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・クランブルーフ上馬（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。

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。

#### (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) (2020年2月29日)	提出日現在発行数(株) (2020年4月13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、2020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)
2019年12月1日～ 2020年2月29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（2019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】

2020年2月29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 490,500	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 27,697,700	276,977	-
単元未満株式	普通株式 109,715	-	-
発行済株式総数	28,297,915	-	-
総株主の議決権	-	276,977	-

【自己株式等】

2020年2月29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	490,500	-	490,500	1.73
計	-	490,500	-	490,500	1.73

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（2019年12月1日から2020年2月29日まで）及び第3四半期累計期間（2019年6月1日から2020年2月29日まで）に係る四半期財務諸表について、HLB Meisei有限責任監査法人（2019年10月1日を以て明誠有限責任監査法人より名称変更）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 (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

## 【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 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)
減価償却費	4百万円	8百万円

(株主資本等関係)

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. 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。

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. 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
2019年8月27日 定時株主総会	普通株式	55	2	2019年5月31日	2019年8月28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、2019年8月20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89百万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、2019年8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 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。

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。

(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 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)
(1) 1株当たり四半期純利益	29円00銭	34円73銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益(百万円)	812	967
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)	812	967
普通株式の期中平均株式数(千株)	28,014	27,859
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	28円71銭	34円30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)	285	354
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

2020年4月13日

株式会社プロパスト

取締役会 御中

HLB Meisei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2019年6月1日から2020年5月31日までの第34期事業年度の第3四半期会計期間（2019年12月1日から2020年2月29日まで）及び第3四半期累計期間（2019年6月1日から2020年2月29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2020年2月29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。