

2022年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2022年8月15日

上場会社名 株式会社ビーロット 上場取引所 東
 コード番号 3452 URL https://www.b-lot.co.jp
 代表者 (役職名) 代表取締役会長 (氏名) 宮内 誠
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 経営企画部長 (氏名) 後藤 寛之 (TEL) 03-6891-2525
 四半期報告書提出予定日 2022年8月15日 配当支払開始予定日 ー
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有
 四半期決算説明会開催の有無 : 有 (動画配信のみ)

(百万円未満切捨て)

1. 2022年12月期第2四半期の連結業績(2022年1月1日~2022年6月30日)

(1) 連結経営成績(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		親会社株主に帰属する四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年12月期第2四半期	8,261	97.1	1,175	66.1	935	97.8	602	126.9
2021年12月期第2四半期	4,190	△9.0	707	223.0	473	ー	265	ー

(注) 包括利益 2022年12月期第2四半期 637百万円(127.0%) 2021年12月期第2四半期 280百万円(ー%)

	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
2022年12月期第2四半期	30.88	ー
2021年12月期第2四半期	16.51	ー

(注) 2021年12月期第2四半期及び2022年12月期第2四半期の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため、記載しておりません

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2022年12月期第2四半期	50,038	11,016	21.9
2021年12月期	48,753	10,632	21.7

(参考) 自己資本 2022年12月期第2四半期 10,948百万円 2021年12月期 10,583百万円

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
2021年12月期	ー	0.00	ー	15.00	15.00
2022年12月期	ー	0.00			
2022年12月期(予想)			ー	ー	ー

(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. 2022年12月期の連結業績予想(2022年1月1日~2022年12月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	3,080	51.7	2,240	49.2	1,490	56.3	76.39

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動 : 無
 (連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)
 新規 一社(社名) 、除外 一社(社名)

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	2022年12月期2Q	20,032,400株	2021年12月期	20,032,400株
② 期末自己株式数	2022年12月期2Q	526,588株	2021年12月期	526,588株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2022年12月期2Q	19,505,812株	2021年12月期2Q	16,076,438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.03「1. 当四半期決算に関する定性的情報(3) 連結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	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	6
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(会計方針の変更)	11
(時価の算定に関する会計基準等の適用)	11
(セグメント情報等)	12
(収益認識関係)	13
(重要な後発事象)	13

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

①当期の経営成績

当第2四半期連結累計期間(2022年1月1日～2022年6月30日)におけるわが国経済は、依然として新型コロナウイルス感染症の感染再拡大のリスクは残るものの、すべての地域においてまん延防止等重点措置が解除されるなど、社会経済活動の回復に向けた動きが見られる状況となっておりますが、一方でウクライナ問題の長期化に伴うエネルギーや原材料価格の高騰に加え、日米の金利差の拡大による急激な円安の進行等から物価の上昇が想定以上に進んでおり、景気の先行きにつきましては不透明な状況が続いております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、人流の抑制によるホテル系不動産の収益性の回復がいまだ遅れているものの、住居系不動産を中心としたその他のアセットタイプについては、意欲旺盛な投資マネーに支えられ、積極的な投資姿勢が維持されております。また、当社グループの強みである富裕層サービスにおいては、日本の富裕層が増加したことにより資産運用のご相談も増加しております。

このような状況のもと、当第2四半期連結累計期間において、不動産投資開発事業では、厳選した仕入れに注力しつつ、中小型物件の売却を進めてまいりました。また、数年前から取り組んでいるM&A施策の成果もでつつあり、新築分譲マンションの販売受託・ゴルフ場運営受託・室内墓所の運営等業務も順調に進捗し、当社グループの業績を牽引いたしました。

この結果、当第2四半期連結累計期間の売上高は8,261百万円(前年同期比97.1%増)、営業利益は1,175百万円(前年同期比66.1%増)、経常利益は935百万円(前年同期比97.8%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は602百万円(前年同期比126.9%増)となりました。

報告セグメントの業績は次のとおりであります。

(不動産投資開発事業)

不動産投資開発事業におきましては、売却件数は12件(前年同期10件)となり、その内訳は、物件種類別では住宅系不動産7件(前年同期8件)、事務所・店舗ビル3件(前年同期2件)、土地2件(前年同期1件)となりました。

一方、取得した物件数は28物件(前年同期18件)となり、物件種類別では住宅系不動産18件(前年同期14件)、事務所・店舗ビル8件(前年同期2件)、土地(開発用地含む)2件(前年同期1件)、ホテル1件(前年同期1件)となり、地域別では関東圏15件(前年同期9件)、北海道圏4件(前年同期1件)、九州圏3件(前年同期1件)、関西圏5件(前年同期6件)、中部圏1件(前年同期2件)となりました。特に、住宅系不動産を中心に厳選した仕入れを進めてまいりました。

また、当第2四半期連結会計期間末における在庫数は57件(前年同期41件)となります。

なお、上記物件数にはビーロット・ホスピタリティマネジメント株式会社の販売用不動産は含めておりませんが、カプセルホテル1件、開発用地1件を在庫として保有しております。

これらの結果、当第2四半期連結累計期間における売上高は5,884百万円(前年同期比159.4%増)、セグメント利益は664百万円(前年同期比92.9%増)となりました。

なお、売上高及びセグメント利益はセグメント間取引の相殺消去前の金額です。

(不動産コンサルティング事業)

不動産コンサルティング事業におきましては、関東圏、北海道圏、関西圏を中心に案件を重ね、成約件数は32件(前年同期32件)となりました。成約32件の内訳は関東圏11件(前年同期9件)、北海道圏7件(前年同期6件)、九州圏3件(前年同期2件)、関西圏11件(前年同期15件)となります。また、販売受託しております新築分譲マンションの引渡しが順調に完了し、売上・利益ともに前年同期を上回りました。

これらの結果、当第2四半期連結累計期間における売上高は1,178百万円(前年同期比13.9%増)、セグメント利益は675百万円(前年同期比27.7%増)となりました。

なお、売上高及びセグメント利益はセグメント間取引の相殺消去前の金額です。

(不動産マネジメント事業)

不動産マネジメント事業におきまして、クライアントの所有不動産の管理運営受託件数が120件(前年同期104件)に増加しました。管理運営受託の地域別の内訳は、関東圏57件(前年同期45件)、北海道圏33件(前年同期30件)、九州圏21件(前年同期21件)、関西圏5件(前年同期5件)、中部圏4件(前年同期3件)となります。

管理運営受託は着実に伸長し、新型コロナウイルス感染症の規制緩和による人流の回復によりゴルフ場運営受託を営む株式会社ティアンドケイの売上が増加するなどにより、売上・利益ともに前年同期を上回りました。

これらの結果、当第2四半期連結累計期間における売上高は1,218百万円(前年同期比36.2%増)、セグメント利益は355百万円(前年同期比24.6%増)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産の状況)

当第2四半期連結会計期間末における総資産は50,038百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,285百万円増加しました。これは主として、販売用不動産の増加736百万円及び仕掛販売用不動産の増加3,806百万円と現金及び預金の減少3,164百万円であります。

(負債の状況)

当第2四半期連結会計期間末における負債合計は39,021百万円となり、前連結会計年度末に比べ901百万円増加しました。これは主として、有利子負債の増加740百万円、その他の流動負債の増加116百万円であります。

(純資産の状況)

当第2四半期連結会計期間末における純資産合計は11,016百万円となり、前連結会計年度末に比べ383百万円増加しました。これは主として、利益剰余金の増加309百万円であります。これらの結果、自己資本比率は21.9%となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

連結業績予想につきましては、2022年2月15日の「2021年12月期 決算短信」で公表いたしました2022年12月期の連結業績予想に変更はありません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2022年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,198	9,033
売掛金	130	160
営業投資有価証券	1,040	1,217
販売用不動産	15,954	16,690
仕掛販売用不動産	13,581	17,388
前渡金	313	503
その他	1,423	1,279
貸倒引当金	△300	△300
流動資産合計	44,342	45,974
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	974	962
土地	27	28
その他（純額）	44	46
有形固定資産合計	1,045	1,038
無形固定資産		
借地権	659	659
のれん	215	192
その他	39	34
無形固定資産合計	914	886
投資その他の資産		
繰延税金資産	823	613
その他	1,604	1,508
投資その他の資産合計	2,428	2,122
固定資産合計	4,388	4,046
繰延資産	23	18
資産合計	48,753	50,038

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2022年6月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	5,514	9,181
1年内返済予定の長期借入金	10,117	5,673
1年内償還予定の社債	300	250
未払法人税等	159	135
賞与引当金	1	10
役員賞与引当金	0	43
その他	1,706	1,823
流動負債合計	17,798	17,117
固定負債		
長期借入金	19,000	20,667
社債	1,233	1,133
その他	87	103
固定負債合計	20,321	21,904
負債合計	38,120	39,021
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,992	1,992
資本剰余金	2,017	2,042
利益剰余金	6,794	7,104
自己株式	△221	△221
株主資本合計	10,583	10,917
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	0	30
その他の包括利益累計額合計	0	30
新株予約権	26	40
非支配株主持分	22	27
純資産合計	10,632	11,016
負債純資産合計	48,753	50,038

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

四半期連結損益計算書

第2四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)
売上高	4,190	8,261
売上原価	2,138	5,663
売上総利益	2,052	2,597
販売費及び一般管理費	1,345	1,422
営業利益	707	1,175
営業外収益		
受取利息	2	1
持分法による投資利益	—	33
受取補償金	52	—
受取配当金	0	0
その他	1	2
営業外収益合計	57	38
営業外費用		
支払利息	265	262
支払手数料	15	8
その他	10	6
営業外費用合計	291	277
経常利益	473	935
税金等調整前四半期純利益	473	935
法人税、住民税及び事業税	210	118
法人税等調整額	△8	210
法人税等合計	202	328
四半期純利益	270	607
非支配株主に帰属する四半期純利益	5	4
親会社株主に帰属する四半期純利益	265	602

四半期連結包括利益計算書
第2四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)
四半期純利益	270	607
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	9	30
その他の包括利益合計	9	30
四半期包括利益	280	637
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	275	632
非支配株主に係る四半期包括利益	5	4

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	473	935
減価償却費	39	40
賞与引当金の増減額 (△は減少)	0	9
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	25	42
のれん償却額	23	22
株式報酬費用	33	39
持分法による投資損益 (△は益)	—	△33
受取利息及び受取配当金	△2	△1
支払利息及び社債利息	265	262
受取補償金	△52	—
その他の営業外損益 (△は益)	23	13
売上債権の増減額 (△は増加)	△19	△29
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△3,570	△4,542
匿名組合出資金の増減額 (△は増加)	1,577	104
前渡金の増減額 (△は増加)	619	△190
預り保証金の増減額 (△は減少)	△6	102
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△191	△26
その他の固定資産の増減額 (△は増加)	429	△4
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	△349	△5
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	△8	16
その他	2	3
小計	△688	△3,242
利息及び配当金の受取額	2	2
利息の支払額	△278	△286
法人税等の支払額	△560	△122
補償金の受取額	52	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,471	△3,648
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△9	△9
定期預金の払戻による収入	17	0
有形固定資産の取得による支出	△9	△3
無形固定資産の取得による支出	△2	△1
投資有価証券の取得による支出	—	△9
投資有価証券の売却による収入	5	15
貸付金の回収による収入	—	30
敷金及び保証金の差入による支出	△0	△4
敷金及び保証金の回収による収入	0	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	2	17

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	686	4,409
短期借入金の返済による支出	△1,723	△742
長期借入れによる収入	7,365	4,201
長期借入金の返済による支出	△4,794	△6,978
社債の償還による支出	△707	△150
リース債務の返済による支出	△1	△0
株式の発行による収入	1,628	—
新株予約権の発行による収入	2	—
配当金の支払額	△240	△292
自己株式の取得による支出	△99	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,115	447
現金及び現金同等物に係る換算差額	9	14
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	656	△3,169
現金及び現金同等物の期首残高	11,555	12,172
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,041	—
現金及び現金同等物の四半期末残高	10,170	9,003

(4) 四半期連結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)

I 前第2四半期連結累計期間(自 2021年1月1日 至 2021年6月30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
2021年3月26日 定時株主総会	普通株式	240	15	2020年12月31日	2021年3月29日	利益剰余金

2. 基準日が当第2四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第2四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

3. 株主資本の金額の著しい変動

当第2四半期連結会計期間において、2021年6月28日を払込期日とする公募増資を実施し、資本金及び資本剰余金がそれぞれ814百万円増加いたしました。

II 当第2四半期連結累計期間(自 2022年1月1日 至 2022年6月30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
2022年3月25日 定時株主総会	普通株式	292	15	2021年12月31日	2022年3月28日	利益剰余金

2. 基準日が当第2四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第2四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

3. 株主資本の金額の著しい変動

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。収益認識会計基準等の適用による第2四半期連結累計期間の損益に与える影響はありません。

なお、「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 2020年3月31日)第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第2四半期連結累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。これによる四半期連結財務諸表への影響はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第2四半期連結累計期間(自 2021年1月1日 至 2021年6月30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				調整額 (注)1.	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)2.
	不動産投資 開発事業	不動産コンサル ルディング 事業	不動産 マネジメント 事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	2,268	1,027	894	4,190	—	4,190
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	7	—	7	△7	—
計	2,268	1,035	894	4,198	△7	4,190
セグメント利益	344	529	285	1,158	△451	707

(注) 1. 調整額の内容は、以下のとおりであります。

(1) 売上高の調整額は、セグメント間の内部取引消去であります。

(2) セグメント利益の調整額△451百万円は、各報告セグメントに配賦しない全社費用であります。
全社費用は、報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

2. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

II 当第2四半期連結累計期間(自 2022年1月1日 至 2022年6月30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並びに収益の分解情報

(単位:百万円)

	報告セグメント				調整額 (注)1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)2
	不動産投資 開発事業	不動産コンサル ルディング 事業	不動産 マネジメント 事業	計		
売上高						
顧客との契約から生じる収益	5,836	1,174	917	7,928	—	7,928
その他の収益 (注)3	31	—	301	332	—	332
外部顧客への売上高	5,867	1,174	1,218	8,261	—	8,261
セグメント間の内部売上高 又は振替高	16	4	—	20	△20	—
計	5,884	1,178	1,218	8,281	△20	8,261
セグメント利益	664	675	355	1,695	△520	1,175

(注) 1. セグメント利益の調整額△520百万円は、各報告セグメントに配賦しない全社費用であります。

全社費用は、報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

2. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3. 「その他の収益」には、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づく賃貸収入及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号 2014年11月4日)に基づく不動産の売却収入等が含まれております。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

会計方針の変更に記載のとおり、第1四半期連結会計期間の期首から収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の算定方法を同様に變更しております。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項(セグメント情報等)」に記載のとおりであります。

(重要な後発事象)

(株式取得による会社の買収)

当社は、2022年5月26日開催の取締役会において、東観不動産株式会社の発行済株式の全部を取得し、子会社化することを決議し、2022年5月26日付で株式譲渡契約を締結いたしました。なお、2022年7月20日付で当該株式の取得を完了しております。

1. 取得の目的

当グループでは、不動産を保有する企業のM&A(いわゆる不動産M&A)を積極的に取り組んでおり、本件におきましても対象の不動産管理のノウハウを取得するとともに、保有する不動産のさらなるバリューアップを図ることを企図し、株式を取得いたしました。

2. 取得の相手の名称

個人

3. 買収する会社の名称、事業の内容、規模

①被取得企業の名称	東観不動産株式会社
②事業の内容	不動産賃貸業
③資本金の額	31百万円

4. 取得の時期

2022年7月20日

5. 取得する株式の数、取得価額及び取得後の持分比率

①取得株式の数	150,000株
②取得後の持分比率	100%
③取得価額	
譲渡価格	2,130百万円
アドバイザー費用等	102百万円
合計	2,233百万円

6. 取得資金の調達方法

自己資金及び銀行借入