



2024年12月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年8月14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） 取締役 管理本部長（氏名） 望月 文恵（TEL）03-6891-2525
半期報告書提出予定日 2024年8月14日 配当支払開始予定日 —
決算補足説明資料作成の有無 : 有
決算説明会開催の有無 : 無（動画配信のみ）

（百万円未満切捨て）

1. 2024年12月期第2四半期（中間期）の連結業績（2024年1月1日～2024年6月30日）

（1）連結経営成績（累計）

（%表示は、対前年中間期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年12月期中間期	16,079	17.5	3,396	21.6	3,196	27.3	2,333	37.5
2023年12月期中間期	13,681	65.6	2,793	137.8	2,510	168.4	1,697	181.8

（注）包括利益 2024年12月期中間期 2,356百万円（37.1%） 2023年12月期中間期 1,718百万円（169.6%）

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2024年12月期中間期	121.36	120.34
2023年12月期中間期	87.61	87.49

（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	%
2024年12月期中間期	57,873	16,619	28.1
2023年12月期	57,240	15,040	25.6

（参考）自己資本 2024年12月期中間期 16,245百万円 2023年12月期 14,654百万円

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
2023年12月期	—	0.00	—	51.00	51.00
2024年12月期	—	0.00	—	—	—
2024年12月期（予想）	—	—	—	—	—

（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. 2024年12月期の連結業績予想（2024年1月1日～2024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	5,690	3.5	5,060	2.3	3,470	5.2	180.08

（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) 当中間期における連結範囲の重要な変更 : 無
 新規 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名)

(2) 中間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 : 無
- 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)

2024年12月期中間期	20,032,400株	2023年12月期	20,032,400株
2024年12月期中間期	664,121株	2023年12月期	893,021株
2024年12月期中間期	19,229,348株	2023年12月期中間期	19,374,245株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数 (中間期)

※ 第2四半期 (中間期) 決算短信は公認会計士又は監査法人の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

本資料記載されている業績見通し当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、実績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。業績予測の前提となる条件及び業績予想の利用にあたっての注意事項等については、添付資料P. 2「1. 経営成績等の概況 (1) 当期の経営成績等の概況」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当中間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. 中間連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 中間連結貸借対照表	4
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	6
中間連結損益計算書	6
中間連結会計期間	6
中間連結包括利益計算書	7
中間連結会計期間	7
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 中間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)	10
(セグメント情報等)	11

1. 当中間決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

①経営成績の状況

当中間連結会計期間(2024年1月1日～2024年6月30日)における我が国経済は、企業の業績改善が広範に見られ、特に収益性の向上が顕著でした。これにより雇用の安定が図られ消費者信頼感も高まり、個人消費の緩やかな回復が経済全体の成長を支えています。また、政府の経済政策やインフラ投資の拡大が経済の底上げにも寄与しています。一方で、物価高と実質賃金の低迷が内需成長の重しとなっていることや、海外経済の減速や円安の影響も今後の動向を左右する要素として抱えています。

当社グループの主たる事業領域である不動産と資産コンサルティング業界においては、世界的なインフレを背景に好況なマーケットが引き続き継続されております。宿泊系不動産では、稼働やその収益性においてコロナ禍以前よりも強い傾向にあり、買い手においては自社でオペレーターを実施する会社が増加している状況です。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も、依然として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。当社グループにおいても、マーケットの好況を背景に当期の通期業績予想に対して企業活動は順調に進捗している状況です。

当社グループは2024年2月15日に公表した中期経営計画の通り、「100年続く企業グループ」をめざしています。そのために、1)優秀な人材の確保と育成、2)ネットワーク・アライアンスの深耕と拡張、3)資金調達手法の多様化、4)DXの推進と加速、5)新たな収益モデルの構築、6)コーポレートガバナンス・リスク管理体制の強化に注力しております。特に、当社グループのビジネスは金融リテラシーが高い富裕層、超富裕層の資産形成・保全及び資産運用サポートであり、高い専門性や社会から必要とされる事業観を引き続き追求していきます。

この結果、当中間連結会計期間の売上高は16,079百万円(前年同期比17.5%増)、営業利益は3,396百万円(前年同期比21.6%増)、経常利益は3,196百万円(前年同期比27.3%増)、親会社株主に帰属する中間純利益は2,333百万円(前年同期比37.5%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23件(前年同期27件)となり、その内訳は、物件種類別では住宅系不動産21件(前年同期22件)、事務所・店舗ビル1件(前年同期5件)、土地(開発用地含む)1件(前年同期1件)になりました。堅調な中小型の住居系不動産を中心に売却を進めました。

取得した物件数は19件(前年同期15件)となり、物件種類別では住宅系不動産15件(前年同期10件)、事務所・店舗ビル1件(前年同期4件)、土地(開発用地含む)4件(前年同期1件)となり、地域別では関東圏10件(前年同期8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1件)となりました。また、当中間連結会計期間末における在庫数は51件(前年同期47件)となります。

上記物件数には連結子会社が保有する販売用不動産は含めておりませんが、カプセルホテル1件を売却し、事務所・店舗ビル2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、当中間連結会計期間における売上高は12,626百万円(前年同期比16.0%増)、セグメント利益は2,270百万円(前年同期比7.4%増)と売上高・利益共に前年同期を上回りました。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、不動産売買仲介の成約件数は45件(前年同期40件)となり、地域別では関東圏13件(前年同期19件)、北海道圏8件(前年同期7件)、九州圏3件(前年同期2件)、関西圏20件(前年同期12件)、中部圏1件(前年同期1件)と取引単価ともに順調に推移しました。マンション販売受託の契約件数は368件(前年同期440件)、引渡件数は606件(前年同期529件)となりました。

これらの結果、当中間連結会計期間における売上高は1,203百万円(前年同期比27.1%増)、セグメント利益は709百万円(前年同期比66.5%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157件(前年同期147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77件(前年同期68件)、北海道圏43件(前年同期42件)、九州圏28件(前年同期28件)、関西圏5件(前年同期5件)、中部圏4件(前年同期4件)となります。

これらの結果、当中間連結会計期間における売上高は2,282百万円(前年同期比13.8%増)、セグメント利益は1,166百万円(前年同期比17.7%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。

(2) 財政状態に関する説明

(資産の状況)

当中間連結会計期間末における総資産は57,873百万円となり、前連結会計年度末に比べ633百万円増加しました。これは主として、現金及び預金の増加2,187百万円と販売用不動産の減少1,504百万円であります。

(負債の状況)

当中間連結会計期間末における負債合計は41,254百万円となり、前連結会計年度末に比べ945百万円減少しました。これは主として、1年内返済予定の長期借入金の減少2,613百万円と長期借入金の増加1,305百万円であります。

(純資産の状況)

当中間連結会計期間末における純資産合計は16,619百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,578百万円増加しました。これは主として、利益剰余金の増加1,357百万円であります。これらの結果、自己資本比率は28.1%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、2024年2月15日の「2023年12月期 決算短信」で公表いたしました2024年12月期の連結業績予想に変更はありません。

2. 中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 中間連結貸借対照表

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当中間連結会計期間 (2024年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,367	12,555
売掛金	268	260
営業投資有価証券	429	760
販売用不動産	25,490	23,986
仕掛販売用不動産	9,987	10,160
前渡金	403	252
その他	1,630	1,635
貸倒引当金	△315	△315
流動資産合計	48,263	49,296
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	4,331	4,142
土地	147	132
その他(純額)	820	750
有形固定資産合計	5,299	5,025
無形固定資産		
借地権	1,157	1,157
のれん	140	131
その他	25	20
無形固定資産合計	1,323	1,309
投資その他の資産		
繰延税金資産	797	771
その他	1,546	1,464
投資その他の資産合計	2,343	2,235
固定資産合計	8,967	8,570
繰延資産	9	6
資産合計	57,240	57,873

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当中間連結会計期間 (2024年6月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	2,494	3,401
1年内返済予定の長期借入金	9,857	7,243
1年内償還予定の社債	100	583
未払法人税等	1,252	911
契約負債	620	667
賞与引当金	2	11
役員賞与引当金	—	54
その他	2,419	2,282
流動負債合計	16,747	15,156
固定負債		
長期借入金	23,530	24,836
社債	1,133	599
資産除去債務	132	133
繰延税金負債	420	425
その他	235	102
固定負債合計	25,452	26,097
負債合計	42,200	41,254
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,992	1,992
資本剰余金	2,082	2,164
利益剰余金	11,022	12,380
自己株式	△495	△368
株主資本合計	14,602	16,168
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	51	76
その他の包括利益累計額合計	51	76
新株予約権	62	51
非支配株主持分	323	322
純資産合計	15,040	16,619
負債純資産合計	57,240	57,873

(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書

中間連結損益計算書

(単位:百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)
売上高	13,681	16,079
売上原価	9,312	10,988
売上総利益	4,368	5,090
販売費及び一般管理費	1,574	1,694
営業利益	2,793	3,396
営業外収益		
受取利息	0	0
持分法による投資利益	22	109
受取補償金	6	5
受取配当金	0	0
ポイント還元収入	—	14
その他	1	1
営業外収益合計	30	131
営業外費用		
支払利息	299	294
支払手数料	8	26
その他	6	11
営業外費用合計	313	332
経常利益	2,510	3,196
特別利益		
固定資産売却益	—	12
関係会社清算益	—	12
特別利益合計	—	25
税金等調整前中間純利益	2,510	3,222
法人税、住民税及び事業税	845	858
法人税等調整額	△34	31
法人税等合計	811	890
中間純利益	1,699	2,331
非支配株主に帰属する中間純利益又は非支配株主に 帰属する中間純損失(△)	2	△1
親会社株主に帰属する中間純利益	1,697	2,333

中間連結包括利益計算書

(単位:百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)
中間純利益	1,699	2,331
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	18	24
その他の包括利益合計	18	24
中間包括利益	1,718	2,356
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	1,716	2,358
非支配株主に係る中間包括利益	2	△1

(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	2,510	3,222
減価償却費	102	163
賞与引当金の増減額(△は減少)	10	9
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	43	54
貸倒引当金の増減額(△は減少)	7	—
のれん償却額	21	9
株式報酬費用	8	44
関係会社清算益	—	△12
持分法による投資損益(△は益)	△22	△109
受取利息及び受取配当金	△1	△0
有形固定資産売却損益(△は益)	—	△12
支払利息及び社債利息	299	294
受取補償金	△6	△5
ポイント還元収入	—	△14
その他の営業外損益(△は益)	12	30
売上債権の増減額(△は増加)	3	7
営業投資有価証券の増減額(△は増加)	782	△304
棚卸資産の増減額(△は増加)	4,424	1,332
匿名組合出資金の増減額(△は増加)	3	5
前渡金の増減額(△は増加)	22	151
預り保証金の増減額(△は減少)	△59	△110
その他の流動資産の増減額(△は増加)	△26	185
その他の固定資産の増減額(△は増加)	△142	19
その他の流動負債の増減額(△は減少)	△118	△7
その他の固定負債の増減額(△は減少)	0	△132
その他	3	1
小計	7,880	4,821
利息及び配当金の受取額	0	0
持分法適用会社からの配当金の受取額	50	—
利息の支払額	△315	△325
法人税等の支払額	△928	△1,185
補償金の受取額	6	5
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,693	3,317
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	△8	△7
定期預金の払戻による収入	5	—
有形固定資産の取得による支出	△27	△5
有形固定資産の売却による収入	—	114
無形固定資産の取得による支出	△5	—
投資有価証券の取得による支出	—	△50
関係会社の清算による収入	—	136
貸付金の回収による収入	35	70
敷金及び保証金の差入による支出	—	△0
敷金及び保証金の回収による収入	11	1
投資活動によるキャッシュ・フロー	8	258

(単位:百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024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	2,135	3,300
短期借入金の返済による支出	△5,049	△2,392
長期借入れによる収入	2,752	10,486
長期借入金の返済による支出	△6,886	△11,794
社債の償還による支出	△100	△50
新株予約権の発行による収入	5	—
新株予約権の行使による収入	19	35
配当金の支払額	△389	△974
自己株式の取得による支出	△146	—
非支配株主への払戻による支出	△1	—
非支配株主への配当金の支払額	—	△10
財務活動によるキャッシュ・フロー	△7,660	△1,401
現金及び現金同等物に係る換算差額	8	9
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△948	2,185
現金及び現金同等物の期首残高	9,919	10,342
現金及び現金同等物の中間期末残高	8,971	12,527

(4) 中間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 前中間連結会計期間(自 2023年1月1日 至 2023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
2023年3月24日 定時株主総会	普通株式	389	20	2022年12月31日	2023年3月27日	利益剰余金

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間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。

II 当中間連結会計期間(自 2024年1月1日 至 2024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
2024年3月22日 定時株主総会	普通株式	976	51	2023年12月31日	2024年3月25日	利益剰余金

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間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)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前中間連結会計期間(自 2023年1月1日 至 2023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	中間連結 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 ディング 事業	不動産 マネジメン ト 事業	計		
売上高						
一時点で移転される財又は サービス	10,734	933	598	12,266	—	12,266
一定の期間にわたり移転さ れる財又はサービス	—	—	843	843	—	843
顧客との契約から生じる収 益	10,734	933	1,442	13,110	—	13,110
その他の収益 (注) 3	—	8	562	571	—	571
外部顧客への売上高	10,734	941	2,005	13,681	—	13,681
セグメント間の内部売上高 又は振替高	153	5	—	158	△158	—
計	10,888	946	2,005	13,839	△158	13,681
セグメント利益	2,113	426	990	3,530	△737	2,793

(注) 1. セグメント利益の調整額△737百万円は、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、中間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)に基づき賃貸収入が含まれております。

II 当中間連結会計期間(自 2024年1月1日 至 2024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	中間連結 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 ルティング 事業	不動産 マネジメン ト 事業	計		
売上高						
一時点で移転される財又は サービス	11,245	1,176	664	13,085	—	13,085
一定の期間にわたり移転さ れる財又はサービス	—	—	797	797	—	797
顧客との契約から生じる収 益	11,245	1,176	1,462	13,883	—	13,883
その他の収益 (注) 3	1,376	—	819	2,196	—	2,196
外部顧客への売上高	12,621	1,176	2,281	16,079	—	16,079
セグメント間の内部売上高 又は振替高	5	27	0	33	△33	—
計	12,626	1,203	2,282	16,112	△33	16,079
セグメント利益	2,270	709	1,166	4,146	△750	3,396

(注) 1. セグメント利益の調整額△750百万円は、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、中間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。

(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。