



2026年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2026年5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) 上席執行役員 (氏名) 北川 昂広 (TEL) 03-6891-2525
 配当支払開始予定日 —
 決算補足説明資料作成の有無 : 無
 決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2026年12月期第1四半期の連結業績(2026年1月1日~2026年3月31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	%
2026年12月期第1四半期	11,749	112.1	3,691	154.7	3,340	161.9	2,476	202.4
2025年12月期第1四半期	5,539	70.6	1,449	58.5	1,275	59.7	818	40.7

(注) 包括利益 2026年12月期第1四半期 2,480百万円(207.7%) 2025年12月期第1四半期 806百万円(36.3%)

	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
2026年12月期第1四半期	132.86	132.74
2025年12月期第1四半期	42.65	42.53

(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	%
2026年12月期第1四半期	100,668	21,175	21.0
2025年12月期	101,439	20,040	19.7

(参考) 自己資本 2026年12月期第1四半期 21,169百万円 2025年12月期 20,029百万円

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
2025年12月期	—	0.00	—	73.00	73.00
2026年12月期	—	—	—	—	—
2026年12月期(予想)	—	0.00	—	80.00	80.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有

3. 2026年12月期の連結業績予想(2026年1月1日~2026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	8,400	10.8	7,200	11.6	5,000	13.1	268.30

(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連結範囲の重要な変更 : 無
 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 : 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)	2026年12月期 1 Q	20,032,400株	2025年12月期	20,032,400株
② 期末自己株式数	2026年12月期 1 Q	1,366,662株	2025年12月期	1,396,862株
③ 期中平均株式数 (四半期累計)	2026年12月期 1 Q	18,640,656株	2025年12月期 1 Q	19,200,824株

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー : 無

※ 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) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(追加情報)	8
(セグメント情報等)	9
(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	10
(収益認識関係)	10

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経営成績の状況

当第1四半期連結累計期間(2026年1月1日～2026年3月31日)におけるわが国経済は、緩やかな回復基調が続いているものの、中東情勢の悪化など地政学リスクの高まりにより、先行きは依然として不透明な状況が続いております。

当社グループの主たる事業領域である不動産市場においては、原油価格高騰の影響も含めた建築資材の供給制限に伴う建築コストの増加、金利上昇の影響など、事業環境の変化に引き続き注視が必要な状況となっております。

一方で、国際情勢の不安定さを背景に、相対的に安定性の高い投資先として日本の不動産市場への関心は引き続き高い状況にあり、海外投資家からの不動産取得ニーズも底堅く推移しております。また、国内の富裕層マーケットも引き続き拡大傾向にあり、当社グループを取り巻く事業環境は総じて堅調に推移しているものと認識しております。

このような環境のもと、当社グループにおいては、インフレ環境をビジネス拡大の機会と捉え、事業用不動産分野における専門性と広範なネットワーク、富裕層サービスのラインナップを強みに、概ね順調なスタートを切っております。

この結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は11,749百万円(前年同期比112.1%増)、営業利益は3,691百万円(前年同期比154.7%増)、経常利益は3,340百万円(前年同期比161.9%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は2,476百万円(前年同期比202.4%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6件(前年同期6件)となり、その内訳は、物件種類別では住宅系不動産3件(前年同期5件)、事務所・店舗ビル3件(前年同期1件)になりました。堅調な中小型の住宅系不動産の売却に加え、2025年7月15日に発表した事業者間取引である東京都渋谷区の大規模案件の決済が当第1四半期連結累計期間に実行されたため業績に大きく寄与いたしました。昨今の市場動向として、富裕層マーケットの拡大を背景に超優良立地における資産価値の上昇が顕著となっており、事業者間流通での売却時における利益率が高水準で推移しております。当社の業績向上もこうした物件への仕入集中・厳選によるものが主要因となっております。

一方、取得した物件数は8物件(前年同期12件)となり、物件種類別では住宅系不動産6件(前年同期8件)、事務所・店舗ビル1件(前年同期2件)、土地(開発用地含む)2件(前年同期2件)となり、地域別では関東圏4件(前年同期3件)、北海道圏1件(前年同期1件)、九州圏1件(前年同期3件)、関西圏3件(前年同期4件)、中部圏1件(前年同期1件)となりました。住宅系不動産等で賃料収入が生じる物件を中心に全国各地で厳選した仕入を積極的に進めてまいりました。

また、事務所・店舗ビルを1件、固定資産へ保有目的を変更しており、当第1四半期連結累計期間末における在庫数は62件(前年同期57件)となります。物件種類別では住宅系不動産46件、事務所・店舗ビル8件、土地(開発用地含む)5件、ホテル2件、その他1件となります。この物件数には連結子会社が保有する販売用不動産を含めておりませんが、連結子会社の当第1四半期連結累計期間末における在庫数は175件となります。クマシュー工務店の在庫数は171件となり、物件種類別では住宅系不動産33件、事務所・店舗ビル7件、土地(開発用地含む)129件、ホテル1件、物流施設1件となります。その他の連結子会社の在庫数は再生可能エネルギー(蓄電池)用地3件、土地(開発用地含む)1件となります。

これらの結果、当第1四半期連結累計期間における売上高は10,032百万円(前年同期比160.8%増)、セグメント利益は3,470百万円(前年同期比256.3%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、不動産仲介の成約件数は18件(前年同期23件)となりました。その内訳は関東圏11件(前年同期17件)、北海道圏2件(前年同期1件)、九州圏2件(前年同期1件)、関西圏3件(前年同期5件)、中部圏1件(前年同期1件)となります。マンション販売受託の契約件数は85件(前年同期152件)、引渡件数は113件(前年同期168件)となりました。

これらの結果、当第1四半期連結累計期間における売上高は341百万円(前年同期比42.0%減)、セグメント利益

は143百万円(前年同期比42.4%減)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は、クライアントの所有不動産の管理運営受託件数が165件(前年同期162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85件(前年同期84件)、北海道圏40件(前年同期43件)、九州圏29件(前年同期28件)、関西圏8件(前年同期5件)、中部圏3件(前年同期2件)となります。賃料上昇基調が続く市場環境のもと、オーナーからの既存物件における市場相場との賃料乖離の是正ニーズが増加しており、民泊や高級マンスリーへの変更も含めた成功報酬型のコンサルティング受託が増加しております。また、AM事業においてはレジ・ホテルに加え、需要拡大が続くデータセンターや冷凍冷蔵倉庫など、時流を捉えた多様なアセットの運用を積極的に推進しております。

これらの結果、当第1四半期連結累計期間における売上高は1,376百万円(前年同期比24.7%増)、セグメント利益は688百万円(前年同期比24.0%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)

当第1四半期連結会計期間末における総資産は100,668百万円となり、前連結会計年度末に比べ771百万円減少しました。増減の主な内訳は、販売用不動産の減少4,583百万円及び仕掛販売用不動産の増加1,371百万円、有形固定資産の増加3,439百万円であります。

(負債の状況)

当第1四半期連結会計期間末における負債合計は79,492百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,906百万円減少しました。増減の主な内訳は、短期借入金の増加1,024百万円及び長期借入金の減少2,765百万円であります。

(純資産の状況)

当第1四半期連結会計期間末における純資産合計は21,175百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,135百万円増加しました。これは主として、利益剰余金の増加1,116百万円であります。これらの結果、自己資本比率は21.0%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、2026年2月13日の「2025年12月期 決算短信」で公表いたしました2026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 (2025年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2026年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,416	14,989
売掛金	276	312
営業投資有価証券	313	306
販売用不動産	43,358	38,775
仕掛販売用不動産	27,370	28,742
前渡金	427	701
その他	2,619	3,132
貸倒引当金	△727	△727
流動資産合計	90,053	86,232
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	4,133	5,061
土地	1,131	3,441
その他（純額）	832	1,033
有形固定資産合計	6,097	9,537
無形固定資産		
借地権	1,157	1,157
のれん	104	99
その他	17	16
無形固定資産合計	1,279	1,273
投資その他の資産		
繰延税金資産	1,586	1,731
その他	2,388	1,861
投資その他の資産合計	3,974	3,593
固定資産合計	11,351	14,403
繰延資産	34	31
資産合計	101,439	100,668

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2026年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	8,780	9,804
1年内返済予定の長期借入金	16,594	16,013
1年内償還予定の社債	585	585
未払法人税等	1,390	1,033
契約負債	746	819
賞与引当金	6	63
役員賞与引当金	—	24
その他	2,014	2,660
流動負債合計	30,117	31,005
固定負債		
長期借入金	48,509	45,744
社債	1,605	1,507
役員退職慰労引当金	400	400
資産除去債務	135	136
その他	630	698
固定負債合計	51,281	48,486
負債合計	81,399	79,492
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,992	1,992
資本剰余金	2,252	2,239
利益剰余金	17,234	18,350
自己株式	△1,533	△1,500
株主資本合計	19,945	21,082
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	83	87
その他の包括利益累計額合計	83	87
新株予約権	3	—
非支配株主持分	7	5
純資産合計	20,040	21,175
負債純資産合計	101,439	100,668

(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1四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2026年1月1日 至 2026年3月31日)
売上高	5,539	11,749
売上原価	3,143	6,808
売上総利益	2,395	4,941
販売費及び一般管理費	946	1,249
営業利益	1,449	3,691
営業外収益		
受取利息	6	12
持分法による投資利益	4	—
受取補償金	3	1
投資有価証券売却益	—	44
その他	7	6
営業外収益合計	22	65
営業外費用		
支払利息	181	404
持分法による投資損失	—	1
支払手数料	11	7
その他	3	3
営業外費用合計	196	417
経常利益	1,275	3,340
税金等調整前四半期純利益	1,275	3,340
法人税、住民税及び事業税	685	1,009
法人税等調整額	△228	△145
法人税等合計	457	864
四半期純利益	817	2,476
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△1	△0
親会社株主に帰属する四半期純利益	818	2,476

四半期連結包括利益計算書
第1四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2026年1月1日 至 2026年3月31日)
四半期純利益	817	2,476
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	△11	4
その他の包括利益合計	△11	4
四半期包括利益	806	2,480
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	807	2,480
非支配株主に係る四半期包括利益	△1	△0

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前題に関する注記)

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1四半期連結累計期間(自 2025年1月1日 至 2025年3月31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
2025年3月28日 定時株主総会	普通株式	1,173	61	2024年12月31日	2025年3月31日	利益剰余金

2. 基準日が当第1四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1四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

当社は、2024年9月30日開催の取締役会決議に基づき、自己株式148,300株を173百万円で取得いたしました。主にこの影響により、当第1四半期連結会計期間末における自己株式は736百万円となっております。

II 当第1四半期連結累計期間(自 2026年1月1日 至 2026年3月31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
2026年3月27日 定時株主総会	普通株式	1,360	73	2025年12月31日	2026年3月30日	利益剰余金

2. 基準日が当第1四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1四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。

(追加情報)

(表示方法の変更に関する注記)

四半期連結損益計算書関係

前第1四半期連結累計期間において、独立掲記しておりました「営業外収益」の「ポイント還元収入」は、金額的重要性が乏しくなったため、当第1四半期連結累計期間より「その他」に含めて表示しております。

この結果、前第1四半期連結累計期間の四半期連結損益計算書において、「営業外収益」に表示していた「ポイント還元収入」3百万円、「その他」4百万円は、「その他」7百万円として組み替えております。

(セグメント情報等)

I 前第1四半期連結累計期間(自 2025年1月1日 至 2025年3月31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	3,846	589	290	4,725	—	4,725
一定の期間にわたり移転される財又はサービス	—	—	520	520	—	520
顧客との契約から生じる収益	3,846	589	810	5,246	—	5,246
その他の収益 (注) 3	—	—	293	293	—	293
外部顧客への売上高	3,846	589	1,103	5,539	—	5,539
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	3,846	589	1,103	5,539	—	5,539
セグメント利益	974	249	555	1,779	△329	1,449

(注) 1. セグメント利益の調整額△329百万円は、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)に基づく賃貸収入が含まれております。

II 当第1四半期連結累計期間(自 2026年1月1日 至 2026年3月31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	10,032	341	283	10,657	—	10,657
一定の期間にわたり移転され る財又はサービス	—	—	447	447	—	447
顧客との契約から生じる収益	10,032	341	730	11,105	—	11,105
その他の収益 (注)3	—	—	644	644	—	644
外部顧客への売上高	10,032	341	1,375	11,749	—	11,749
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	1	1	△1	—
計	10,032	341	1,376	11,751	△1	11,749
セグメント利益	3,470	143	688	4,303	△611	3,691

(注) 1. セグメント利益の調整額△611百万円は、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
く賃貸収入が含まれております。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半
期連結累計期間に係る減価償却費(のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。)及びのれんの償却額は、次
のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2026年1月1日 至 2026年3月31日)
減価償却費	94百万円	85百万円
のれんの償却額	4	4

(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。