2026年12月期　第３四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2026年11月13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３四半期の連結業績（2026年１月１日～2026年９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	%
2026年12月期第３四半期	35,220	18.6	7,694	13.5	6,380	8.3	4,493	11.1
2025年12月期第３四半期	29,687	7.3	6,778	2.3	5,890	△6.5	4,044	△9.1

（注）包括利益 2026年12月期第３四半期　4,494百万円（ 11.3%）2025年12月期第３四半期　4,038百万円（ △9.4%）

	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３四半期	239.61	239.54
2025年12月期第３四半期	215.50	214.93

（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３四半期	113,179	23,438	20.7
2025年12月期	101,439	20,040	19.7

（参考）自己資本 2026年12月期第３四半期　23,434百万円　　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	―	0.00	―		
2026年12月期(予想)				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　：　無

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　　ー社（社名）　　、除外　　ー社（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３Ｑ	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３Ｑ	1,197,162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３Ｑ	18,753,170株	2025年12月期３Ｑ	18,766,531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.３「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
四半期連結損益計算書 …… 6
第３四半期連結累計期間 …… 6
四半期連結包括利益計算書 …… 7
第３四半期連結累計期間 …… 7
（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
（会計方針の変更） …… 8
（追加情報） …… 8
（セグメント情報等の注記） …… 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

当第３四半期連結累計期間（2026年１月１日～2026年９月30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、中東情勢の緊張状態が継続するなどの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。また、日銀は2026年６月に政策金利を0.75％から1.0％へ、続く９月には1.0％から1.25％へと引き上げることを決定しました。これに伴い、企業の資金調達コストや個人消費者の住宅ローン負担が増加する可能性があるなど、国内経済に及ぼす影響について引き続き注視が必要な状況となっております。

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コストの増加・金利上昇の影響が、引き続き懸念材料となっております。金利上昇の影響は、インフレに伴う不動産価格の上昇や不動産収入の増加により、現時点の業績においては概ね吸収されています。一方、国内外の投資家による不動産取得ニーズは底堅く推移しているものの、取得判断にはより慎重な姿勢がうかがえます。また、企業を取り巻く環境が急速かつ大きく変化する中、優秀な人材の確保・育成を対処すべき課題と認識しております。この課題への取り組みの一環として、2026年9月時点で、代表者・取締役を含む総勢80名が外部のAI研修を受講いたしました。AI活用を推進し、業務の効率化及び一人当たりの生産性の向上に取り組んでおります。

このような環境のもと、当社グループにおいては、インフレ環境及び金利上昇局面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、概ね順調に推移いたしました。

この結果、当第３四半期連結累計期間の売上高は35,220百万円(前年同期比18.6％増)、営業利益は7,694百万円(前年同期比13.5％増)、経常利益は6,380百万円(前年同期比8.3％増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は4,493百万円(前年同期比11.1％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29件(前年同期30件)となり、その内訳は、物件種類別では住宅系不動産25件(前年同期24件)、事務所・店舗ビル４件(前年同期３件)、土地－件(前年同期－件)、ホテル－件(前年同期３件)になりました。当社の得意とする住宅系不動産の販売が業績に寄与しました。

一方、取得した物件数は26件(前年同期30件)となり、物件種類別では住宅系不動産18件(前年同期24件)、事務所・店舗ビル４件(前年同期３件)、土地(開発用地含む)４件(前年同期３件)、ホテル－件(前年同期－件)、地域別では関東圏12件(前年同期９件)、北海道圏１件(前年同期２件)、九州圏３件(前年同期６件)、関西圏10件(前年同期12件)、中部圏－件(前年同期１件)となりました。

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３四半期連結会計期間末における在庫数は57件(前年同期51件)となります。物件種類別では住宅系不動産36件、事務所・店舗ビル11件、土地（開発用地含む）７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３四半期連結会計期間末における在庫数は182件となります。クマシュー工務店の在庫数は177件となり、物件種類別では住宅系不動産39件、事務所・店舗ビル７件、土地(開発用地含む)127件、ホテル１件、物流施設１件、再生可能エネルギー（蓄電池）用地２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４件、土地(開発用地含む)１件となります。

これらの結果、当第３四半期連結累計期間における売上高は30,055百万円(前年同期比20.3％増)、セグメント利益は7,147百万円(前年同期比12.9％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、関東圏を中心に案件を重ね、成約件数は41件(前年同期45件)となりました。成約41件の内訳は関東圏20件(前年同期16件)、北海道圏４件(前年同期５件)、九州圏２件(前年同期４件)、関西圏15件(前年同期20件)、中部圏－件(前年同期－件)となります。マンション販売受託の契約件数は281件(前年同期391件)、引渡戸数は384戸（前年同期272戸）となりました。

これらの結果、当第３四半期連結累計期間における売上高は1,029百万円(前年同期比6.0％増)、セグメント利益は469百万円(前年同期比102.3％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、プロパティマネジメント分野ではクライアントの所有不動産の管理運営受託件数が172件(前年同期163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89件(前年同期83件)、北海道圏40件(前年同期41件)、九州圏31件(前年同期28件)、関西圏８件(前年同期７件)、中部圏４件(前年同期４件)となります。

これらの結果、当第３四半期連結累計期間における売上高は4,137百万円(前年同期比10.8％増)、セグメント利益は2,065百万円(前年同期比11.6％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)

当第３四半期連結会計期間末における総資産は113,179百万円となり、前連結会計年度末に比べ11,740百万円増加しました。これは主として、現金及び預金の増加9,649百万円、販売用不動産の減少4,039百万円、仕掛販売用不動産の増加2,616百万円、有形固定資産の増加3,414百万円であります。

(負債の状況)

当第３四半期連結会計期間末における負債合計は89,740百万円となり、前連結会計年度末に比べ8,341百万円増加しました。これは主として、流動負債のその他の増加10,245百万円、長期借入金の減少1,598百万円であります。流動負債のその他の増加は、主として新築分譲マンションの販売代理に伴う一時的な預り金によるものであります。預り金は2026年10月中の送金を予定しており、これにより関連する流動負債のその他の増加分は解消する見込みであります。

(純資産の状況)

当第３四半期連結会計期間末における純資産合計は23,438百万円となり、前連結会計年度末に比べ3,398百万円増加しました。これは主として、利益剰余金の増加3,133百万円であります。これらの結果、自己資本比率は20.7％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３四半期連結会計期間 (2026年９月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,416	26,065
売掛金	276	264
営業投資有価証券	313	761
販売用不動産	43,358	39,318
仕掛販売用不動産	27,370	29,987
前渡金	427	508
その他	2,619	2,393
貸倒引当金	△727	△727
流動資産合計	90,053	98,571
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	4,133	5,360
土地	1,131	3,452
その他（純額）	832	699
有形固定資産合計	6,097	9,512
無形固定資産		
借地権	1,157	1,157
のれん	104	90
その他	17	14
無形固定資産合計	1,279	1,262
投資その他の資産		
繰延税金資産	1,586	1,738
その他	2,388	2,068
投資その他の資産合計	3,974	3,807
固定資産合計	11,351	14,581
繰延資産	34	26
資産合計	101,439	113,179

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (2025年12月31日)	当第３四半期連結会計期間 (2026年９月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	8,780	11,755
1年内返済予定の長期借入金	16,594	13,916
1年内償還予定の社債	585	535
未払法人税等	1,390	925
契約負債	746	763
賞与引当金	6	80
役員賞与引当金	－	74
その他	2,014	12,259
流動負債合計	30,117	40,311
固定負債		
長期借入金	48,509	46,910
社債	1,605	1,299
役員退職慰労引当金	400	400
資産除去債務	135	136
その他	630	682
固定負債合計	51,281	49,429
負債合計	81,399	89,740
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,992	1,992
資本剰余金	2,252	2,344
利益剰余金	17,234	20,367
自己株式	△1,533	△1,355
株主資本合計	19,945	23,348
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	83	86
その他の包括利益累計額合計	83	86
新株予約権	3	－
非支配株主持分	7	4
純資産合計	20,040	23,438
負債純資産合計	101,439	113,179

（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３四半期連結累計期間

（単位：百万円）

	前第３四半期連結累計期間 （自　2025年１月１日 至　2025年９月30日）	当第３四半期連結累計期間 （自　2026年１月１日 至　2026年９月30日）
売上高	29,687	35,220
売上原価	19,234	23,488
売上総利益	10,452	11,732
販売費及び一般管理費	3,674	4,037
営業利益	6,778	7,694
営業外収益		
受取利息	17	36
持分法による投資利益	34	－
受取補償金	5	11
受取配当金	1	1
保険解約返戻金	36	－
投資有価証券売却益	－	44
その他	11	17
営業外収益合計	107	110
営業外費用		
支払利息	945	1,288
持分法による投資損失	－	16
支払手数料	32	105
その他	16	15
営業外費用合計	995	1,425
経常利益	5,890	6,380
税金等調整前四半期純利益	5,890	6,380
法人税、住民税及び事業税	2,069	2,040
法人税等調整額	△220	△151
法人税等合計	1,849	1,888
四半期純利益	4,040	4,491
非支配株主に帰属する四半期純損失（△）	△3	△2
親会社株主に帰属する四半期純利益	4,044	4,493

四半期連結包括利益計算書

第３四半期連結累計期間

（単位：百万円）

	前第３四半期連結累計期間 （自　2025年１月１日 至　2025年９月30日）	当第３四半期連結累計期間 （自　2026年１月１日 至　2026年９月30日）
四半期純利益	4,040	4,491
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	△2	3
その他の包括利益合計	△2	3
四半期包括利益	4,038	4,494
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	4,041	4,496
非支配株主に係る四半期包括利益	△3	△2

（３）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３四半期連結累計期間(自　2025年１月１日　至　2025年９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
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３四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３四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、2025年３月31日開催の取締役会決議に基づき、自己株式848,100株を1,195百万円で取得いたしました。主にこの影響により、当第３四半期連結会計期間末における自己株式は1,580百万円となっております。

Ⅱ　当第３四半期連結累計期間(自　2026年１月１日　至　2026年９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
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３四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３四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、2026年４月２日開催の取締役会決議に基づき、自己株式150,000株を217百万円で取得し、譲渡制限付株式報酬として自己株式320,000株を362百万円で処分いたしました。主にこの影響により、当第３四半期連結会計期間末における自己株式は1,355百万円となっております。

（会計方針の変更）

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３四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３四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３四半期連結累計期間の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」7百万円は、「その他」11百万円として組み替えております。

（セグメント情報等の注記）

【セグメント情報】

Ⅰ　前第３四半期連結累計期間(自　2025年１月１日　至　2025年９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	24,980	971	900	26,852	－	26,852
一定の期間にわたり移転される財又はサービス	－	－	1,410	1,410	－	1,410
顧客との契約から生じる収益	24,980	971	2,311	28,263	－	28,263
その他の収益　（注）３	－	－	1,423	1,423	－	1,423
外部顧客への売上高	24,980	971	3,734	29,687	－	29,687
セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	0	0	△0	－
計	24,980	971	3,735	29,687	△0	29,687
セグメント利益	6,331	232	1,850	8,413	△1,635	6,778

（注）１．セグメント利益の調整額△1,635百万円は、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３四半期連結累計期間(自　2026年１月１日　至　2026年９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	30,055	1,029	900	31,984	－	31,984
一定の期間にわたり移転される財又はサービス	－	－	1,376	1,376	－	1,376
顧客との契約から生じる収益	30,055	1,029	2,276	33,360	－	33,360
その他の収益　（注）３	－	－	1,859	1,859	－	1,859
外部顧客への売上高	30,055	1,029	4,136	35,220	－	35,220
セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	1	1	△1	－
計	30,055	1,029	4,137	35,222	△1	35,220
セグメント利益	7,147	469	2,065	9,683	△1,988	7,694

（注）１．セグメント利益の調整額△1,988百万円は、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３四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３四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３四半期連結累計期間 （自　2025年１月１日 至　2025年９月30日）	当第３四半期連結累計期間 （自　2026年１月１日 至　2026年９月30日）
減価償却費	260百万円	261百万円
のれんの償却額	13	13

（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(セグメント情報等の注記)」に記載のとおりであります。