



2023年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2023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
 四半期報告書提出予定日 2023年8月14日 配当支払開始予定日 —
 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. 2023年12月期第2四半期の連結業績(2023年1月1日～2023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	%
2023年12月期第2四半期	13,681	65.6	2,793	137.8	2,510	168.4	1,697	181.8
2022年12月期第2四半期	8,261	97.1	1,175	66.1	935	97.8	602	126.9

(注) 包括利益 2023年12月期第2四半期 1,718百万円(169.6%) 2022年12月期第2四半期 637百万円(127.0%)

	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
2023年12月期第2四半期	87.61	87.49
2022年12月期第2四半期	30.88	—

(注) 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	%
2023年12月期第2四半期	49,859	13,257	26.4
2022年12月期	56,005	12,043	21.4

(参考) 自己資本 2023年12月期第2四半期 13,165百万円 2022年12月期 11,960百万円

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
2022年12月期	—	0.00	—	20.00	20.00
2023年12月期	—	0.00	—	—	—
2023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. 2023年12月期の連結業績予想(2023年1月1日～2023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	4,480	53.8	3,640	50.7	2,440	49.0	125.19

(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 : 有
(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 1社 (社名) ビーロットリート投資事業有限責任組合2号

- (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)	2023年12月期2Q	20,032,400株	2022年12月期	20,032,400株
② 期末自己株式数	2023年12月期2Q	744,988株	2022年12月期	541,588株
③ 期中平均株式数 (四半期累計)	2023年12月期2Q	19,374,245株	2022年12月期2Q	19,505,812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)	11
(セグメント情報等)	12
(収益認識関係)	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経営成績の状況

当第2四半期連結累計期間(2023年1月1日～2023年6月30日)における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症に関して、5月に実施された感染症法上の位置づけ変更により各種行動制限や海外からの入国制限が解除されたことで、国内経済活動の正常化とインバウンド需要の回復がともに進み、内需を中心に景況感の改善が続いております。一方で、金融政策等を背景として景気減速懸念、物価上昇による景気下振れリスクが指摘されており、今後の景気の先行きは不透明な状態が続いております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、金融政策等の影響を受けますが、引き続き低水準にある資金調達コストや円安の為替を背景に国内外の投資家の意欲は旺盛であり、不動産の取得競争はこれまで以上に激しく取引が活況となっております。またインバウンド需要の回復や国内経済活動の正常化によりイベントや旅行需要が力強く回復しており、宿泊施設の売上高が特に好調に推移しております。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。

当社グループのビジネスは金融リテラシーが高い富裕層予備軍・富裕層・超富裕層の資産形成・保全および資産運用のサポートであり、高い専門性や社会から必要とされる事業観が必要とされます。そのため、近年では2020年11月に公表した中期経営計画のとおり、「高い専門性」と「ビーロットらしさ」を追求できる優秀な人材の育成・登用、当社グループの事業観に共感頂けるネットワークアライアンスの深耕と拡張等の6つのアクションプランに取り組んで参りました。

このような状況のもと、当第2四半期連結累計期間は、各セグメントにおいて、富裕層や不動産会社等のリピータークライアントの増強に成功し、一任的な案件獲得と効率的な営業活動を実現することができました。

この結果、当第2四半期連結累計期間の売上高は13,681百万円(前年同期比65.6%増)、営業利益は2,793百万円(前年同期比137.8%増)、経常利益は2,510百万円(前年同期比168.4%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,697百万円(前年同期比181.8%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27件(前年同期12件)となり、その内訳は、物件種類別では住宅系不動産22件(前年同期7件)、事務所・店舗ビル5件(前年同期3件)、土地1件(前年同期2件)になりました。その他、不動産取引に関する特別目的会社などへのエクイティ投資による分配金収益もございました。

取得した物件数は15物件(前年同期28件)となり、物件種類別では住宅系不動産10件(前年同期18件)、事務所・店舗ビル4件(前年同期8件)、土地(開発用地含む)1件(前年同期2件)、ホテル1件(前年同期1件)となり、地域別では関東圏8件(前年同期15件)、北海道圏1件(前年同期4件)、九州圏1件(前年同期3件)、関西圏6件(前年同期5件)、中部圏1件(前年同期1件)となりました。当第2四半期連結会計期間末における在庫数は47件(前年同期57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、事務所・店舗ビル2件、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。

なお、販売用不動産で保有していた太陽光発電施設2件を販売用不動産から固定資産に保有目的の変更を実施いたしました。今後は、ポートフォリオの状況を鑑みつつ長期安定成長のため、収益構造改革・財務改善を企図として、適切な一定のルールに則り、固定資産の取得や切り替えを実施して参る所存です。

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10,888百万円(前年同期比85.0%増)、セグメント利益は2,113百万円(前年同期比218.3%増)と売上高・利益共に前年同期を大きく上回りました。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40件(前年同期32件)となり、地域別では関東圏19件(前年同期11件)、北海道圏7件(前年同期7件)、九州圏2件(前年同期3件)、関西圏12件(前年同期11件)と取引単価ともに順調に推移しました。販売受託では新築分譲マンションの引渡戸数529戸(前年同期722戸)となりました。

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946百万円(前年同期比19.7%減)、セグメント利益は426百万円(前年同期比36.9%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147件(前年同期120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68件(前年同期57件)、北海道圏42件(前年同期33件)、九州圏28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4件)となります。

管理運営受託は既存クライアントをリピーターとしてさらなる新規受託につなげることができました。また、新型コロナウイルス感染症の感染症法上の位置づけ変更による人流の回復により、宿泊施設をはじめとする保有不動産の賃料収益が大きく増加しました。

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2,005百万円(前年同期比64.6%増)、セグメント利益は990百万円(前年同期比178.9%増)となり、売上高・利益ともに前年同期を大きく上回りました。

(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49,859百万円となり、前連結会計年度末に比べ6,145百万円減少しました。これは主として、販売用不動産の増加1,522百万円及び仕掛販売用不動産の減少6,828百万円と現金及び預金の減少953百万円であります。

(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36,602百万円となり、前連結会計年度末に比べ7,358百万円減少しました。これは主として、有利子負債の減少7,147百万円であります。

(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13,257百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,213百万円増加しました。これは主として、利益剰余金の増加1,307百万円であります。これらの結果、自己資本比率は26.4%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、2023年2月15日の「2022年12月期 決算短信」で公表いたしました2023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 (2022年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,950	8,996
売掛金	252	248
営業投資有価証券	1,256	473
販売用不動産	23,844	25,367
仕掛販売用不動産	15,021	8,193
前渡金	250	227
その他	1,505	1,538
貸倒引当金	△300	△307
流動資産合計	51,781	44,738
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	942	960
土地	28	97
その他（純額）	69	800
有形固定資産合計	1,040	1,859
無形固定資産		
借地権	659	659
のれん	171	149
その他	26	25
無形固定資産合計	857	834
投資その他の資産		
繰延税金資産	726	760
その他	1,585	1,657
投資その他の資産合計	2,312	2,418
固定資産合計	4,210	5,111
繰延資産	13	9
資産合計	56,005	49,859

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	7,402	4,487
1年内返済予定の長期借入金	6,219	8,321
1年内償還予定の社債	199	116
未払法人税等	906	841
契約負債	721	588
賞与引当金	2	12
役員賞与引当金	—	43
その他	1,566	1,498
流動負債合計	17,018	15,909
固定負債		
長期借入金	25,366	19,131
社債	1,033	1,017
繰延税金負債	443	443
その他	100	101
固定負債合計	26,943	20,693
負債合計	43,961	36,602
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,992	1,992
資本剰余金	2,048	2,055
利益剰余金	8,114	9,422
自己株式	△227	△355
株主資本合計	11,928	13,114
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	32	50
その他の包括利益累計額合計	32	50
新株予約権	53	61
非支配株主持分	29	30
純資産合計	12,043	13,257
負債純資産合計	56,005	49,859

(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 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)
売上高	8,261	13,681
売上原価	5,663	9,312
売上総利益	2,597	4,368
販売費及び一般管理費	1,422	1,574
営業利益	1,175	2,793
営業外収益		
受取利息	1	0
持分法による投資利益	33	22
受取補償金	—	6
受取配当金	0	0
その他	2	1
営業外収益合計	38	30
営業外費用		
支払利息	262	299
支払手数料	8	8
その他	6	6
営業外費用合計	277	313
経常利益	935	2,510
税金等調整前四半期純利益	935	2,510
法人税、住民税及び事業税	118	845
法人税等調整額	210	△34
法人税等合計	328	811
四半期純利益	607	1,699
非支配株主に帰属する四半期純利益	4	2
親会社株主に帰属する四半期純利益	602	1,697

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 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)
四半期純利益	607	1,699
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	30	18
その他の包括利益合計	30	18
四半期包括利益	637	1,718
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	632	1,716
非支配株主に係る四半期包括利益	4	2

(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 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023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	935	2,510
減価償却費	40	102
賞与引当金の増減額 (△は減少)	9	10
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	42	43
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	—	7
のれん償却額	22	21
株式報酬費用	39	8
持分法による投資損益 (△は益)	△33	△22
受取利息及び受取配当金	△1	△1
支払利息及び社債利息	262	299
受取補償金	—	△6
その他の営業外損益 (△は益)	13	12
売上債権の増減額 (△は増加)	△29	3
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	△177	782
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△4,542	4,424
匿名組合出資金の増減額 (△は増加)	104	3
前渡金の増減額 (△は増加)	△190	22
預り保証金の増減額 (△は減少)	102	△59
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	150	△26
その他の固定資産の増減額 (△は増加)	△4	△142
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	△5	△118
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	16	0
その他	3	3
小計	△3,242	7,880
利息及び配当金の受取額	2	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	△286	△315
法人税等の支払額	△122	△928
補償金の受取額	—	6
営業活動によるキャッシュ・フロー	△3,648	6,693
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	△8
定期預金の払戻による収入	0	5
有形固定資産の取得による支出	△3	△27
無形固定資産の取得による支出	△1	△5
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	15	—
貸付金の回収による収入	30	35
敷金及び保証金の差入による支出	△4	—
敷金及び保証金の回収による収入	0	11
投資活動によるキャッシュ・フロー	17	8

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023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	4,409	2,135
短期借入金の返済による支出	△742	△5,049
長期借入れによる収入	4,201	2,752
長期借入金の返済による支出	△6,978	△6,886
社債の償還による支出	△150	△100
リース債務の返済による支出	△0	—
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
配当金の支払額	△292	△389
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
財務活動によるキャッシュ・フロー	447	△7,660
現金及び現金同等物に係る換算差額	14	8
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△3,169	△948
現金及び現金同等物の期首残高	12,172	9,919
現金及び現金同等物の四半期末残高	9,003	8,971

(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 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。

II 当第2四半期連結累計期間(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)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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に与える影響はありません。

(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 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						
一時点で移転される財又は サービス	5,836	1,174	518	7,529	—	7,529
一定の期間にわたり移転さ れる財又はサービス	—	—	398	398	—	398
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。

II 当第2四半期連結累計期間(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	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 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、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)に基づき賃貸収入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。