



## 2020年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2020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) 代表取締役社長 (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 2020年5月15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：無  
 四半期決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

### 1. 2020年12月期第1四半期の連結業績（2020年1月1日～2020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	%
2020年12月期第1四半期	1,815	△69.2	110	△92.8	△114	—	△134	—
2019年12月期第1四半期	5,886	113.9	1,528	222.4	1,438	284.6	1,022	289.4

(注) 包括利益 2020年12月期第1四半期 △145百万円 (—%) 2019年12月期第1四半期 1,022百万円 (291.3%)

	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
2020年12月期第1四半期	△8.46	—
2019年12月期第1四半期	64.78	64.52

(注) 1. 当社は2020年4月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っておりますが、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり四半期純利益又は1株当たり四半期純損失及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益を算定しております。  
 2. 2020年12月期1四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、潜在株式は存在するものの1株当たり四半期純損失である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	%
2020年12月期第1四半期	53,631	7,530	14.0
2019年12月期	33,555	8,154	24.3

(参考) 自己資本 2020年12月期第1四半期 7,517百万円 2019年12月期 8,141百万円

### 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
2019年12月期	—	—	—	60.00	60.00
2020年12月期	—	—	—	—	—
2020年12月期（予想）	—	—	—	—	—

(注) 1. 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無  
 2. 当社は2020年4月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。2019年12月期については当該株式分割前の実際の配当金額を記載しております。

### 3. 2020年12月期の連結業績予想（2020年1月1日～2020年12月31日）

(%表示は、通期は対前期、四半期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 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	30,000	19.4	4,979	24.9	4,186	18.7	2,843	17.1	178.22

(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（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：有  
新規 1社（合同会社BL江坂プロパティを営業者とする匿名組合）、除外 1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）	2020年12月期 1 Q	16,476,400株	2019年12月期	16,476,400株
② 期末自己株式数	2020年12月期 1 Q	524,588株	2019年12月期	524,588株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2020年12月期 1 Q	15,951,812株	2019年12月期 1 Q	15,787,268株

（注）当社は2020年4月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っておりますが、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、発行済株式数（普通株式）を算定しております。

※ 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 .....	5
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間 .....	5
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間 .....	6
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 .....	7
(継続企業の前提に関する注記) .....	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	7
(セグメント情報等) .....	7
(重要な後発事象) .....	8

## 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1四半期連結累計期間(2020年1月1日～2020年3月31日)におけるわが国経済は、企業収益や雇用・所得環境の緩やかな回復が見られていたものの、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の感染拡大によって、日本銀行が発表した3月の企業短期経済観測調査(短観)においても、製造業を中心に業況判断指数が大きく下落し、先行きを示す指数も不透明感を示しております。また、世界経済におきましても、新型コロナウイルス感染症拡大の終息の見通しが立っておらず、その先行きはしばらく厳しい状況が続くと予想されております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、日本銀行や各国中央銀行による緊急金融緩和策により、十分な資金供給がされているものの、金融機関および投資家の慎重な姿勢が強まっており、その投資動向は注視すべき状況にあります。

このような状況下のもと、当社グループは当第1四半期連結累計期間において、大型案件の売却はなかったものの、創業以来最大規模の販売用不動産に係る信託受益権を取得するなど、厳選した仕入れに努め、今後の経済動向を見極めながら舵取りができるよう計画通りに事業を進めてまいりました。なお、当該信託受益権の取得に伴う金融機関に対するアレンジメントフィーの増加によって、営業外費用が前年同期に比べ大きく増加しております。

この結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は1,815,895千円(前年同期比69.2%減)、営業利益は110,265千円(前年同期比92.8%減)、経常損失は114,735千円(前年同期は経常利益1,438,372千円)、親会社株主に帰属する四半期純損失は134,901千円(前年同期は親会社株主に帰属する四半期純利益1,022,624千円)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2件(前年同期3件)となり、その内訳は住宅系不動産1件(前年同期1件)、事務所・店舗ビル1件(前年同期1件)、ホテル1件(前年同期1件)となりました。

一方、取得した物件数は10件(前年同期5件)となり、その内訳は住宅系不動産4件(前年同期2件)、事務所・店舗ビル5件(前年同期1件)、土地(開発用地含む)1件(前年同期2件)となり、地域別では関東圏5件(前年同期4件)、九州圏2件(前年同期1件)、関西圏1件(前年同期1件)、中部圏2件(前年同期1件)となりました。

創業以来最大規模となる大阪府吹田市の事務所・店舗ビルをはじめ、厳選した仕入れを積極的に行い、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の残高は36,704,533千円となり、前連結会計年度末に比べ16,801,227千円と大きく増加しました。

また、当第1四半期連結会計期間における在庫数は37件(前年同期27件)となります。

なお、上記物件数には株式会社ライフステージ及び株式会社ヴィエント・クリエーションの販売用不動産は含まれておりませんが、区分マンション8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。

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796,584千円(前年同期比82.7%減)、セグメント損失は63,749千円(前年同期はセグメント利益1,011,071千円)となりました。

## (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4件(前年同期6件)となりました。その内訳は関東圏2件(前年同期5件)、北海道圏1件(前年同期1件)、九州圏1件(前年同期1件)となります。

株式会社ライフステージによる分譲マンションの受託販売は堅調に推移いたしましたが、B-Lot Singapore Pte.Ltd.の受託案件の減少により、前年同期を下回る結果となりました。

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558,507千円(前年同期比24.5%減)、セグメント利益は335,841千円(前年同期比37.1%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は、プロパティマネジメントでのクライアントの所有不動産の管理運営受託件数が96件(前年同期74件)と大幅に増加いたしました。管理運営受託のエリアの内訳は、関東圏41件(前年同期32件)、北海道圏28件(前年同期24件)、九州圏22件(前年同期15件)、関西圏5件(前年同期3件)となります。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症拡大による影響により、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高が大きく減少するなどにより、前年同期を下回りました。

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493,181千円(前年同期比32.7%減)、セグメント利益は142,339千円(前年同期比49.4%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1四半期連結会計期間末における総資産は53,631,747千円となり、前連結会計年度末に比べ20,075,839千円増加しました。これは主として、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の増加16,801,227千円であります。

(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46,101,709千円となり、前連結会計年度末に比べ20,700,231千円増加しました。これは主として、借入金等の有利子負債の増加20,765,307千円であります。

(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7,530,037千円となり、前連結会計年度末に比べ624,392千円減少しました。これは主として、利益剰余金の減少613,455千円であります。これらの結果、自己資本比率は14.0%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、2020年2月14日の「2019年12月期 決算短信」で公表いたしました2020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:千円)

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	7,153,982	10,075,259
売掛金	76,532	323,603
営業投資有価証券	6,080	306,080
販売用不動産	2,586,826	5,913,854
仕掛販売用不動産	17,316,479	30,790,679
前渡金	1,769,193	1,525,286
その他	972,728	763,860
貸倒引当金	—	△150,000
流動資産合計	29,881,823	49,548,623
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	1,017,873	1,004,449
土地	9,373	9,373
その他(純額)	30,963	33,474
有形固定資産合計	1,058,210	1,047,297
無形固定資産		
借地権	659,233	659,233
のれん	217,895	208,364
その他	38,373	36,558
無形固定資産合計	915,501	904,156
投資その他の資産		
繰延税金資産	141,513	231,943
その他	1,535,014	1,868,489
投資その他の資産合計	1,676,527	2,100,433
固定資産合計	3,650,239	4,051,887
繰延資産	23,845	31,236
資産合計	33,555,908	53,631,747
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	6,216,986	11,162,452
1年内返済予定の長期借入金	2,460,790	3,678,152
1年内償還予定の社債	413,700	363,700
未払法人税等	774,877	133,834
賞与引当金	20,685	65,584
役員賞与引当金	—	18,909
その他	1,206,278	1,719,700
流動負債合計	11,093,319	17,142,333
固定負債		
長期借入金	13,111,403	27,293,883
社債	1,103,750	1,573,750
その他	93,005	91,742
固定負債合計	14,308,159	28,959,376
負債合計	25,401,478	46,101,709
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,034,220	1,034,220
資本剰余金	1,043,713	1,043,713
利益剰余金	6,254,529	5,641,073
自己株式	△181,587	△181,587
株主資本合計	8,150,875	7,537,419
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△8,877	△20,391
その他の包括利益累計額合計	△8,877	△20,391
新株予約権	417	417
非支配株主持分	12,014	12,591
純資産合計	8,154,429	7,530,037
負債純資産合計	33,555,908	53,631,747

## (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:千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年3月31日)
売上高	5,886,229	1,815,895
売上原価	3,647,083	821,964
売上総利益	2,239,145	993,931
販売費及び一般管理費	710,797	883,665
営業利益	1,528,348	110,265
営業外収益		
受取利息	234	1,190
受取手数料	40	36
受取補償金	3,000	—
受取保険金	—	2,659
その他	43	16
営業外収益合計	3,318	3,903
営業外費用		
支払利息	63,520	108,874
支払手数料	26,717	116,781
その他	3,058	3,247
営業外費用合計	93,295	228,904
経常利益又は経常損失(△)	1,438,372	△114,735
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	1,438,372	△114,735
法人税、住民税及び事業税	419,603	110,055
法人税等調整額	△2,872	△90,466
法人税等合計	416,730	19,589
四半期純利益又は四半期純損失(△)	1,021,641	△134,324
非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△982	577
親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	1,022,624	△134,901

(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:千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年3月31日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	1,021,641	△134,324
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	667	△11,513
その他の包括利益合計	667	△11,513
四半期包括利益	1,022,309	△145,837
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,023,291	△146,414
非支配株主に係る四半期包括利益	△982	577

## (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)

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 前第1四半期連結累計期間（自 2019年1月1日 至 2019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

(単位：千円)

	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 テイング事 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	4,611,731	542,023	732,473	5,886,229	—	5,886,229
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	198,201	—	198,201	△198,201	—
計	4,611,731	740,225	732,473	6,084,430	△198,201	5,886,229
セグメント利益	1,011,071	533,880	281,249	1,826,201	△297,852	1,528,348

(注) 1. セグメント利益の調整額△297,852千円は、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1四半期連結累計期間（自 2020年1月1日 至 2020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

(単位：千円)

	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 テイング事 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	796,584	558,379	460,931	1,815,895	—	1,815,895
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	127	32,250	32,377	△32,377	—
計	796,584	558,507	493,181	1,848,272	△32,377	1,815,895
セグメント利益又は損失(△)	△63,749	335,841	142,339	414,431	△304,165	110,265

(注) 1. セグメント利益の調整額△304,165千円は、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、主に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. セグメント利益又は損失は、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。

## (重要な後発事象)

## (株式取得による会社等の買収)

当社は、2020年4月30日開催の取締役会において、株式会社LCパートナーズの発行済株式の全部を取得し、子会社化することを決議いたしました。

## 1. 取得の目的

金融商品取引業(投資運用業)の許認可を取得することによって、私募ファンドやREITの組成・運用を実現し、また当社グループの商品(物件)を組み入れることでさらなるグループ間シナジーの創出を図ってまいります。

## 2. 取得の相手会社の名称

グローム・ホールディングス株式会社

## 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	株式会社LCパートナーズ
②事業の内容	不動産ファンドの組成・運用
③資本金の額	350,000千円

## 4. 取得の時期

2020年5月末(予定)

## 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	1,200株
②取得後の持分比率	100%
③取得価額	
譲渡価格	190,000千円(予定)
アドバイザー費用等	10,000千円(予定)
合計	200,000千円(予定)

## 6. 取得資金の調達

自己資金及び銀行借入により充当する予定です。