



平成30年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成30年8月10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 経営企画室長 (氏名) 遠藤 佳美 TEL 03-6891-2525
 四半期報告書提出予定日 平成30年8月10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（アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

1. 平成30年12月期第2四半期の連結業績（平成30年1月1日～平成30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	%
30年12月期第2四半期	4,999	△5.1	573	△7.4	354	△19.8	221	△27.1
29年12月期第2四半期	5,270	25.7	619	20.7	441	12.3	303	11.4

（注）包括利益 30年12月期第2四半期 219百万円（△28.0％） 29年12月期第2四半期 304百万円（12.2％）

	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
30年12月期第2四半期	28.67	28.07
29年12月期第2四半期	39.57	39.24

（注）当社は平成30年1月17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金額及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額を算定しております。

（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	%
30年12月期第2四半期	26,696	4,259	15.8
29年12月期	19,109	4,009	21.0

（参考）自己資本 30年12月期第2四半期 4,216百万円 29年12月期 4,008百万円

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
29年12月期	—	0.00	—	39.00	39.00
30年12月期	—	0.00	—	—	—
30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. 当社は平成30年1月17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。平成29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. 平成30年12月期の連結業績予想（平成30年1月1日～平成30年12月31日）

（％表示は、対前期増減率）

	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	20,000	52.7	2,512	6.2	2,057	3.0	1,414	13.1	183.65

（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）：無
新規 一社（社名）、除外 一社（社名）

(注) 特定子会社の異動に該当しませんが、平成30年4月11日付で株式会社ティアンドケイの株式を取得したことに伴い、当第2四半期連結会計期間より同社を連結の範囲に含めています。

なお、平成30年6月30日をみなし取得日としたため、当第2四半期連結会計期間においては、貸借対照表のみを連結しております

(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）	30年12月期2Q	8,167,200株	29年12月期	8,020,200株
② 期末自己株式数	30年12月期2Q	319,972株	29年12月期	319,972株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	30年12月期2Q	7,724,355株	29年12月期2Q	7,682,348株

(注) 当社は平成30年1月17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金額及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額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.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	
第2四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	7
(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	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(会計方針の変更)	9
(企業結合等関係)	9
(セグメント情報等)	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2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善が続く中で、各種経済対策や金融政策の効果もあり、緩やかな回復が続くことが期待されております。しかしながら、地政学的リスクの高まりや海外経済の不確実性等により、先行きが不透明な状況にもあります。

当社グループが属する不動産業界におきましても、依然として低水準にある資金調達コストを背景に、平成30年3月の不動産向け貸出残高が76.5兆円で過去最高を更新し、J-REITを中心に活況な状況が続いております。

このような状況下のもと、当社は不動産投資開発事業では仕入活動が順調に進み、一方、不動産コンサルティング事業では着実に成約を積み重ねましたが、売上及び利益は前年同期比減となりました。

この結果、当第2四半期連結累計期間の売上高は4,999,254千円（前年同期比5.1%減）、営業利益は573,776千円（前年同期比7.4%減）、経常利益は354,020千円（前年同期比19.8%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は221,494千円（前年同期比27.1%減）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10件（前年同期11件）となり、その内訳は、物件種類別では住宅系不動産4件（前年同期6件）、事務所・店舗ビル3件（前年同期2件）、土地2件（前年同期2件）、ホテルコンドミニウム1件（前年同期1区画）になりました。また、前述の他、本年より新たに取り組み始めました新築分譲マンションの販売も、株式会社ライフステージとのシナジー効果を活かしながら、完売に向け順調に進行しております。

一方、取得した物件数は16物件（前年同期8件）となり、物件種類別では住宅系不動産7件（前年同期3件）、事務所・店舗ビル3件（前年同期1件）、土地（開発用地含む）4件（前年同期4件）、その他2件（前年同期1件）になり、地域別では関東圏7件（前年同期4件）、北海道圏2件（前年同期1件）、九州圏4件（前年同期3件）、関西圏3件（前年同期1件）となりました。取得した物件のその他のうち、当社グループとしては初めての物流施設の再生案件が1件含まれており、取り扱う物件種別を広げております。

また、当第2四半期連結会計期間末における在庫数は33件（前年同期23件）となり、大幅に前年同期を上回り、下期及び来期以降の販売物件の準備を着実に進めております。

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3件及びカプセルホテル2件を在庫として保有しております。

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3,957,746千円（前年同期比5.2%減）、セグメント利益は542,663千円（前年同期比11.6%減）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16件（前年同期12件）となりました。成約16件の内訳は関東圏10件（前年同期8件）、北海道圏2件（前年同期2件）、九州圏2件（前年同期1件）、関西圏2件（前年同期1件）となります。

第1四半期連結会計期間から引き続き投資用不動産の売買仲介は好調に推移し、案件を積み重ねている一方、販管費の増加などから利益額は前年同期比を下回っております。

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683,609千円（前年同期比2.3%増）、セグメント利益は194,135千円（前年同期比12.7%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63件（前年同期54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28件（前年同期22件）、北海道圏24件（前年同期22件）、九州圏9件（前年同期9件）、関西圏2件（前年同期1件）となります。

賃貸用不動産の減少により売上は前年同期比減少したものの、今春オープンいたしましたホテル（「ホテル・トリフィート小樽運河」「ティサージホテル那覇」「ドシー五反田」）の稼動が順調に伸びてきており、利益額は徐々に増加し、業績に寄与しております。

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407,967千円（前年同期比10.3%減）、セグメント利益は274,462千円（前年同期比25.9%増）となりました。

（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26,696,524千円となり、前連結会計年度末に比べ7,586,838千円増加しました。これは主として、不動産投資開発事業において仕入が順調に推移したことによる販売用不動産及び仕掛販売用不動産の増加7,518,435千円であります。

（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22,436,880千円となり、前連結会計年度末に比べ7,336,354千円増加しました。これは主として、借入金及び社債の増加7,218,456千円であります。

（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4,259,644千円となり、前連結会計年度末に比べ250,483千円増加しました。これは主として、利益剰余金の増加71,339千円であります。これらの結果、自己資本比率は15.80%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、平成30年2月14日の「平成29年12月期 決算短信」で公表いたしました平成30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 (平成29年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成30年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,855,211	4,186,729
売掛金	117,762	96,095
販売用不動産	4,715,695	8,462,881
仕掛販売用不動産	6,642,580	10,413,830
繰延税金資産	27,998	16,336
その他	401,829	907,037
流動資産合計	16,761,077	24,082,910
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	418,455	407,405
土地	164,428	164,428
その他（純額）	12,656	24,349
有形固定資産合計	595,540	596,182
無形固定資産		
借地権	659,233	659,233
のれん	155,675	275,159
その他	9,915	9,274
無形固定資産合計	824,824	943,667
投資その他の資産		
繰延税金資産	103,632	103,775
その他	793,535	931,411
投資その他の資産合計	897,168	1,035,187
固定資産合計	2,317,532	2,575,037
繰延資産	31,075	38,576
資産合計	19,109,686	26,696,524

（単位：千円）

	前連結会計年度 (平成29年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成30年6月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	4,035,079	5,419,059
1年内返済予定の長期借入金	3,735,690	2,371,512
1年内償還予定の社債	245,900	353,000
未払法人税等	551,372	135,528
賞与引当金	23,492	37,031
役員賞与引当金	—	24,110
その他	546,098	1,011,591
流動負債合計	9,137,632	9,351,833
固定負債		
長期借入金	4,512,016	10,483,620
社債	1,265,350	2,385,300
繰延税金負債	108,998	108,998
その他	76,527	107,127
固定負債合計	5,962,892	13,085,046
負債合計	15,100,525	22,436,880
純資産の部		
株主資本		
資本金	944,695	1,014,365
資本剰余金	865,710	935,380
利益剰余金	2,421,421	2,492,761
自己株式	△223,698	△223,698
株主資本合計	4,008,129	4,218,807
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	234	△2,065
その他の包括利益累計額合計	234	△2,065
新株予約権	798	9,270
非支配株主持分	—	33,631
純資産合計	4,009,161	4,259,644
負債純資産合計	19,109,686	26,696,524

(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:千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成30年1月1日 至平成30年6月30日)
売上高	5,270,000	4,999,254
売上原価	3,600,212	3,331,214
売上総利益	1,669,787	1,668,040
販売費及び一般管理費	1,050,258	1,094,263
営業利益	619,529	573,776
営業外収益		
受取利息	858	201
受取手数料	119	52
受取配当金	29	10
その他	70	55
営業外収益合計	1,078	319
営業外費用		
支払利息	135,278	154,201
支払手数料	20,858	53,306
その他	23,288	12,567
営業外費用合計	179,426	220,075
経常利益	441,181	354,020
税金等調整前四半期純利益	441,181	354,020
法人税、住民税及び事業税	147,907	121,007
法人税等調整額	△10,724	11,519
法人税等合計	137,182	132,526
四半期純利益	303,998	221,494
親会社株主に帰属する四半期純利益	303,998	221,494

（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：千円）

	前第2四半期連結累計期間 （自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日）	当第2四半期連結累計期間 （自 平成30年1月1日 至 平成30年6月30日）
四半期純利益	303,998	221,494
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	563	△2,299
その他の包括利益合計	563	△2,299
四半期包括利益	304,561	219,194
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	304,561	219,194

（3）四半期連結キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前第2四半期連結累計期間 （自平成29年1月1日 至平成29年6月30日）	当第2四半期連結累計期間 （自平成30年1月1日 至平成30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	441,181	354,020
減価償却費	25,577	16,141
賞与引当金の増減額（△は減少）	△3,442	△2,068
役員賞与引当金の増減額（△は減少）	15,000	24,110
アフターコスト引当金の増減額（△は減少）	△3,907	—
のれん償却額	5,290	6,473
受取利息及び受取配当金	△888	△211
支払利息及び社債利息	135,278	154,201
その他の営業外損益（△は益）	44,147	58,775
売上債権の増減額（△は増加）	26,896	23,982
たな卸資産の増減額（△は増加）	1,005,957	△7,518,296
その他の流動資産の増減額（△は増加）	△68,658	△276,620
その他の固定資産の増減額（△は増加）	6,469	△8,961
その他の流動負債の増減額（△は減少）	△129,787	186,372
その他の固定負債の増減額（△は減少）	△29,617	17,770
その他	7,071	187
小計	1,476,567	△6,964,122
利息及び配当金の受取額	888	150
利息の支払額	△149,312	△194,459
法人税等の支払額	△162,829	△514,951
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,165,313	△7,673,381
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	△16,491	△21,991
定期預金の払戻による収入	5,400	—
有形固定資産の取得による支出	△7,339	△6,386
有形固定資産の売却による収入	—	1,500
無形固定資産の取得による支出	△2,685	△1,197
敷金及び保証金の差入による支出	△2,230	△58,454
貸付けによる支出	△300,000	△50,000
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△517,158	△8,168
関係会社株式の取得による支出	—	△20,000
投資その他の資産の増減額（△は増加）	286	50
投資活動によるキャッシュ・フロー	△840,218	△164,647
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	1,124,841	6,915,326
短期借入金の返済による支出	△2,254,125	△5,561,762
長期借入れによる収入	4,009,482	7,401,595
長期借入金の返済による支出	△2,111,635	△2,797,169
社債の発行による収入	—	1,337,647
社債の償還による支出	△1,136,250	△122,950
株式の発行による収入	—	138,720
新株予約権の発行による収入	—	9,115
自己株式の取得による支出	△76	—
配当金の支払額	△65,111	△149,952
財務活動によるキャッシュ・フロー	△432,876	7,170,571
現金及び現金同等物に係る換算差額	563	△2,299
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△107,217	△669,757
現金及び現金同等物の期首残高	2,461,172	4,853,607
現金及び現金同等物の四半期末残高	2,353,955	4,183,849

(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)

当第2四半期連結累計期間において、新株予約権の一部行使により資本金及び資本剰余金がそれぞれ69,669千円増加し、当第2四半期連結会計期間末において資本金が1,014,365千円、資本剰余金が935,380千円となっております。

(会計方針の変更)

「従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い」（実務対応報告第36号 平成30年1月12日。以下「実務対応報告第36号」という。）等を平成30年4月1日以後適用し、従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引については、「ストック・オプション等に関する会計基準」（企業会計基準第8号 平成17年12月27日）等に準拠した会計処理を行うことといたしました。

ただし、実務対応報告第36号の適用については、実務対応報告第36号第10項(3)に定める経過的な取扱いに従っており、実務対応報告第36号の適用日より前に従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与した取引については、従来採用していた会計処理を継続しております。

(企業結合等関係)

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称 株式会社ティアンドケイ

事業の内容 ゴルフ場および各種スポーツ施設の運営、コンサルティング、評価鑑定業務、並びに設計、改造、監修業務

(2) 企業結合を行った主な理由

当社グループで培ってきた不動産再生における専門性、オペレーショナルアセットにおける再生実績と、株式会社ティアンドケイ及び同社代表取締役社長の川田太三氏が保有するゴルフ場運営ノウハウ、富裕層ネットワークの融合により、「国内外のゴルファーへ新しい価値を創造し、ゴルフ場の資産価値向上に貢献する」をテーマとした新しい事業領域進出を目的としております。

(3) 企業結合日

平成30年4月11日（株式取得日）

平成30年6月30日（みなし取得日）

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(5) 結合後企業の名称

変更なし

(6) 取得した議決権比率

53.1%

(7) 取得企業を決定するに至った根拠

当社が現金を対価として株式を取得したことによります。

2. 四半期連結累計期間に係る四半期連結損益計算書に含まれる被取得企業の業績の期間

みなし取得日を当第2四半期連結会計期間末日としているため、当第2四半期連結累計期間においては貸借対照表のみを連結しており、四半期連結損益計算書に被取得企業の業績は含まれておりません。

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得価額（現金） 70,000千円

取得原価 70,000千円

4. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれん金額

125,958千円

(2) 発生原因

取得原価が企業結合時における被取得企業の純資産を上回ったためであります。

(3) 償却方法及び償却期間

効果が発現すると見積られる期間における定額法。

(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 平成29年1月1日 至 平成29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

(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	4,174,634	640,498	454,867	5,270,000	—	5,270,000
セグメント間の内部売 上高又は振替高	—	27,576	—	27,576	△27,576	—
計	4,174,634	668,074	454,867	5,297,576	△27,576	5,270,000
セグメント利益	613,808	222,448	218,029	1,054,286	△434,757	619,529

(注) 1. 調整額の内容は、以下のとおりであります。

(1) 売上高の調整額は、セグメント間の内部取引消去であります。

(2) セグメント利益の調整額△434,757千円は、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2四半期連結累計期間（自 平成30年1月1日 至 平成30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

(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	3,957,746	633,540	407,967	4,999,254	—	4,999,254
セグメント間の内部売 上高又は振替高	—	50,069	—	50,069	△50,069	—
計	3,957,746	683,609	407,967	5,049,323	△50,069	4,999,254
セグメント利益	542,663	194,135	274,462	1,011,261	△437,485	573,776

(注) 1. 調整額の内容は、以下のとおりであります。

(1) 売上高の調整額は、セグメント間の内部取引消去であります。

(2) セグメント利益の調整額△437,485千円は、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。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(のれんの金額の重要な変動)

不動産マネジメント事業セグメントにおいて、平成30年4月11日付で、株式会社ティアンドケイの株式を取得したことに伴い、当第2四半期連結会計期間より同社を新たに連結の範囲に含めております。なお、当該事象によるのれんの増加額は、当第2四半期連結累計期間において125,958千円であります。