



## 2019年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019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) 遠藤 佳美 TEL 03-6891-2525  
 四半期報告書提出予定日 2019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. 2019年12月期第1四半期の連結業績 (2019年1月1日～2019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	%
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
2018年12月期第1四半期	2,751	36.2	474	197.0	374	385.7	262	320.2

(注) 包括利益 2019年12月期第1四半期 1,022百万円 (291.3%) 2018年12月期第1四半期 261百万円 (316.3%)

	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
2019年12月期第1四半期	129.55	129.05
2018年12月期第1四半期	34.11	33.34

(注) 当社は2018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	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2019年12月期第1四半期	29,597	6,642	22.3	835.03
2018年12月期	24,268	6,025	24.6	756.83

(参考) 自己資本 2019年12月期第1四半期 6,591百万円 2018年12月期 5,974百万円

### 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
2018年12月期	—	—	—	50.00	50.00
2019年12月期	—	—	—	—	—
2019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. 2019年12月期の連結業績予想 (2019年1月1日～2019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	26,300	29.8	3,738	13.0	3,360	18.6	2,357	20.2	298.66

(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、非連結子会社でありましたビーロット・キャピタルリンク株式会社を当第1四半期連結会計期間より連結の範囲に含めております。

(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 : 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）	2019年12月期 1 Q	8,214,200株	2018年12月期	8,213,600株
② 期末自己株式数	2019年12月期 1 Q	319,972株	2018年12月期	319,972株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2019年12月期 1 Q	7,893,634株	2018年12月期 1 Q	7,700,228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
(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)	7
(追加情報)	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(2019年1月1日～2019年3月31日)におけるわが国経済は、雇用や所得環境の改善を背景に、企業収益は緩やかに回復しつつも、輸出関連や製造業が伸び悩みを見せ始め、景気回復は鈍化の傾向にあります。一方、世界経済におきましては、米中の通商問題や英国のEU離脱問題など不確実性の懸念により、引き続き先行き不透明な状況にあります。

当社グループが属する不動産業界におきましては、低金利政策による良好な資金調達環境を背景に、国内外の投資家の物件取得競争は一層激化し、過熱感が続いております。一方、不正融資問題や施工不良問題等、業界に対する不信感等の懸念材料もあり、慎重な姿勢が強まっているものの、事業用不動産の需要は引き続き高く、不動産市場は堅調な推移が見込まれております。

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、順調に案件数を重ね、好調なスタートを切りました。

この結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は5,886,229千円(前年同期比113.9%増)、営業利益は1,528,348千円(前年同期比222.4%増)、経常利益は1,438,372千円(前年同期比284.6%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,022,624千円(前年同期比289.4%増)と、前年同期比を大きく上回る結果となりました。

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3件(前年同期5件)となり、その内訳は住宅系不動産1件(前年同期2件)、事務所・店舗ビル1件(前年同期1件)、土地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。

北海道小樽市の新築ホテル「ホテルトリフィート小樽運河」は当社のグループ会社でありますB-lot Singapore Pte.Ltd.とビーロット・アセットマネジメント株式会社との連携により、海外投資家への売却を成し遂げ、業績に大きく寄与いたしました。

一方、取得した物件数は5件(前年同期7件)となり、その内訳は住宅系不動産2件(前年同期3件)、事務所・店舗ビル1件(前年同期3件)、土地(開発用地含む)2件(前年同期1件)、その他1件(前年同期1件)となり、地域別では関東圏4件(前年同期6件)、九州圏1件(前年同期1件)、関西圏1件(前年同期1件)となりました。取得した物件の他、2物件の竣工もあり、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の残高は前連結会計年度末に比べ1,158,069千円増加し15,658,519千円となり、仕入は順調に推移しております。竣工した物件の1つ、『IMANO OSAKA SHINSAIBASHI HOSTEL』はIMANO HOSTELシリーズ第4弾として、2019年3月29日OPENしております。

また、当第1四半期連結会計期間における在庫数は27件(前年同期29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、住宅系不動産1件の他、区分マンション2件、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1四半期連結累計期間における売上高は4,611,731千円(前年同期比116.7%増)、セグメント利益は1,011,071千円(前年同期比198.1%増)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6件(前年同期13件)となりました。その内訳は関東圏5件(前年同期9件)、北海道圏1件(前年同期2件)、九州圏1件(前年同期1件)、関西圏1件(前年同期1件)となります。

大型の事業用不動産の売買仲介の成約が積み重なったことに加え、分譲マンションの受託販売の成約も大きく伸びたことにより、前年同期を大きく上回りました。

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740,225千円(前年同期比47.1%増)、セグメント利益は533,880千円(前年同期比118.0%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74件(前年同期62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32件(前年同期28件)、北海道圏24件(前年同期23件)、九州圏15件(前年同期9件)、関西圏3件(前年同期2件)となります。

また、アセットマネジメントにおきましては、ビーロット・アセットマネジメント株式会社での受託手数料の増加や、株式会社ティアンドケイの連結開始などにより、大きく前年同期を上回りました。

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732,473千円(前年同期比335.0%増)、セグメント利益は281,249千円(前年同期比173.6%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1四半期連結会計期間末における総資産は29,597,996千円となり、前連結会計年度末に比べ5,329,362千円増加しました。これは主として、現金及び預金の増加4,058,107千円であります。

(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22,955,378千円となり、前連結会計年度末に比べ4,712,526千円増加しました。これは主として、借入金等の有利子負債の増加4,637,364千円であります。

(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6,642,617千円となり、前連結会計年度末に比べ616,836千円増加しました。これは主として、利益剰余金の増加616,655千円であります。これらの結果、自己資本比率は22.3%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、2019年2月14日の「2018年12月期 決算短信」で公表いたしました2019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 (2018年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	6,063,953	10,122,061
売掛金	95,761	308,313
営業投資有価証券	412,029	4,618
販売用不動産	6,847,304	6,287,605
仕掛販売用不動産	7,653,145	9,370,913
その他	587,662	648,196
流動資産合計	21,659,856	26,741,708
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	452,339	446,717
土地	9,373	9,373
その他(純額)	117,866	231,634
有形固定資産合計	579,579	687,725
無形固定資産		
借地権	659,233	659,233
のれん	256,018	246,487
その他	8,961	8,375
無形固定資産合計	924,213	914,095
投資その他の資産		
繰延税金資産	109,022	111,894
その他	960,995	1,097,892
投資その他の資産合計	1,070,017	1,209,787
固定資産合計	2,573,810	2,811,608
繰延資産	34,966	44,679
資産合計	24,268,633	29,597,996
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	3,003,490	5,665,146
1年内返済予定の長期借入金	1,038,854	2,188,340
1年内償還予定の社債	413,900	466,700
未払法人税等	542,007	394,899
賞与引当金	22,449	68,983
役員賞与引当金	12,000	26,521
その他	1,024,999	1,181,768
流動負債合計	6,057,701	9,992,359
固定負債		
長期借入金	10,462,749	10,118,971
社債	1,517,450	2,634,650
繰延税金負債	108,998	108,998
その他	95,953	100,399
固定負債合計	12,185,150	12,963,019
負債合計	18,242,852	22,955,378
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,024,017	1,024,266
資本剰余金	945,032	945,281
利益剰余金	4,231,803	4,848,458
自己株式	△223,698	△223,698
株主資本合計	5,977,154	6,594,308
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△3,035	△2,368
その他の包括利益累計額合計	△3,035	△2,368
新株予約権	9,202	9,200
非支配株主持分	42,459	41,476
純資産合計	6,025,781	6,642,617
負債純資産合計	24,268,633	29,597,996

## (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 2018年1月1日 至 2018年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年3月31日)
売上高	2,751,906	5,886,229
売上原価	1,720,477	3,647,083
売上総利益	1,031,428	2,239,145
販売費及び一般管理費	557,354	710,797
営業利益	474,073	1,528,348
営業外収益		
受取利息	83	234
受取手数料	26	40
受取補償金	—	3,000
その他	0	43
営業外収益合計	110	3,318
営業外費用		
支払利息	70,440	63,520
支払手数料	25,657	26,717
その他	4,049	3,058
営業外費用合計	100,147	93,295
経常利益	374,036	1,438,372
税金等調整前四半期純利益	374,036	1,438,372
法人税、住民税及び事業税	99,978	419,603
法人税等調整額	11,424	△2,872
法人税等合計	111,402	416,730
四半期純利益	262,633	1,021,641
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	—	△982
親会社株主に帰属する四半期純利益	262,633	1,022,624

(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 2018年1月1日 至 2018年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年3月31日)
四半期純利益	262,633	1,021,641
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	△1,349	667
その他の包括利益合計	△1,349	667
四半期包括利益	261,284	1,022,309
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	261,284	1,023,291
非支配株主に係る四半期包括利益	—	△982



## (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。

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

連結の範囲の重要な変更

当第1四半期連結会計期間より、非連結子会社であったビーロッド・キャピタルリンク株式会社の重要性が増したため、連結の範囲に含めております。

(追加情報)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

(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 2018年1月1日 至 2018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	不動産コンサルティング事業	不動産マネジメント事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	2,127,706	455,800	168,399	2,751,906	—	2,751,906
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	47,400	—	47,400	△47,400	—
計	2,127,706	503,200	168,399	2,799,306	△47,400	2,751,906
セグメント利益	339,121	244,949	102,784	686,855	△212,782	474,073

(注) 1. セグメント利益の調整額△212,782千円は、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 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	不動産コンサルティング事業	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。

## (重要な後発事象)

(譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分)

当社は、2019年4月15日開催の取締役会において、当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。以下、「対象取締役」という。）及び当社の執行役員に対する譲渡制限付株式報酬として自己株式の処分を行うことについて決議し、以下のとおり自己株式の処分を実施いたしました。

## 1. 処分の目的及び理由

当社は、2019年2月20日開催の当社取締役会において、当社の対象取締役及び当社の執行役員に対し、当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えるとともに、株価変動のメリットとリスクを株主の皆様と共有し、株価上昇及び企業価値向上への貢献意欲を従来以上に高めることを目的として、対象取締役に対し、譲渡制限付株式を交付する株式報酬制度（以下、「本制度」という。）を導入することを決議し、また、2019年3月28日開催の当社第11回定時株主総会において、本制度に基づき、対象取締役に対する譲渡制限付株式に関する報酬等として支給する金銭報酬債権の総額を当社取締役に支給する他の報酬と合わせて年額500百万円以内（ただし、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない。）として設定すること、対象取締役に対して各事業年度において割り当てる譲渡制限付株式の総数は80,000株を上限とすること及び譲渡制限付株式の譲渡制限期間として30年間とすること等につき、ご承認をいただいております。

## 2. 自己株式の処分の概要

処分期日	2019年5月14日
処分する株式の種類及び数	当社普通株式 60,300株
処分価額	1株につき1,646円
処分総額	99,253千円
募集又は処分方法	特定譲渡制限付株式を割り当てる方法
出資の履行方法	金銭報酬債権の現物出資による
処分先	当社の取締役(※) 6名 52,500株 当社の執行役員 3名 7,800株 ※監査等委員である取締役を除く。
その他	本自己株処分については、金融商品取引法に基づく有価証券通知書を提出しております。