



2019年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年11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) 代表取締役社長 (氏名) 宮内 誠
 問合せ先責任者 (役職名) 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 2019年11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：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3四半期の連結業績（2019年1月1日～2019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	%
2019年12月期第3四半期	9,669	41.9	1,377	66.4	1,044	120.4	725	139.4
2018年12月期第3四半期	6,814	8.8	827	27.5	473	27.3	303	15.3

(注) 包括利益 2019年12月期第3四半期 712百万円 (141.1%) 2018年12月期第3四半期 295百万円 (11.6%)

	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3四半期	91.53	91.10
2018年12月期第3四半期	39.04	38.41

(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
	百万円	百万円	%
2019年12月期第3四半期	34,984	6,435	18.4
2018年12月期	24,268	6,025	24.6

(参考) 自己資本 2019年12月期第3四半期 6,424百万円 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	—	0.00	—	50.00	50.00
2019年12月期	—	0.00	—	—	—
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、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	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3Q	8,230,200株	2018年12月期	8,213,600株
② 期末自己株式数	2019年12月期3Q	262,272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3Q	7,928,313株	2018年12月期3Q	7,766,080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	5
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	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
(追加情報)	7
(セグメント情報等)	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

当第3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、企業収益や雇用・所得環境の改善等を背景に緩やかに回復しているものの、米中貿易摩擦や本年10月の消費増税の影響など、景気の先行きは依然留意すべき状況にあります。

当社が属する不動産業界におきましては、金融機関の融資厳格化の姿勢を受けて、一部で懸念材料が見受けられますが、本年8月に公表された国土交通省の調査「主要都市の高度利用地価動向報告」によると、主要都市の2019年第2四半期(2019年4月1日～同年7月1日)の地価動向は、引き続き緩やかな上昇基調が継続しており、金融緩和等による良好な資金調達環境を背景に、オフィス、店舗、ホテル、マンション等に対する不動産投資が引き続き堅調に推移しております。

このような状況下のもと、当社は不動産投資開発事業及び不動産コンサルティング事業を中心に案件数を着実に重ねました。

この結果、売上高は9,669,409千円(前年同期比41.9%増)、営業利益は1,377,866千円(前年同期比66.4%増)、経常利益は1,044,204千円(前年同期比120.4%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は725,712千円(前年同期比139.4%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8件(前年同期13件)となり、その内訳は、物件種類別では住宅系不動産5件(前年同期5件)、事務所・店舗ビル1件(前年同期4件)、土地1件(前年同期3件)、ホテル1件(前年同期1件)になりました。一方、取得した物件数は21件(前年同期19件)となり、物件種類別では住宅系不動産9件(前年同期9件)、事務所・店舗ビル3件(前年同期4件)、土地(開発用地含む)8件(前年同期4件)、ホテル1件(前年同期1件)、その他1件(前年同期2件)になり、地域別では関東圏13件(前年同期9件)、北海道圏1件(前年同期2件)、関西圏1件(前年同期4件)、九州圏3件(前年同期4件)、中部圏3件(前年同期1件)となりました。

また、当第3四半期連結会計期間末における在庫数は37件(前年同期33件)となり、順調に仕入を進めております。商品化についても着々と進めており、年度末に向けて、売却準備も整ってきております。

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7件、カプセルホテル2件、土地(開発用地含む)1件を在庫として保有しております。

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6,607,856千円(前年同期比39.8%増)、セグメント利益は1,085,585千円(前年同期比71.7%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、売買仲介等において、関東圏を中心に案件を重ね、成約件数は14件(前年同期23件)となりました。成約14件の内訳は関東圏10件(前年同期11件)、北海道圏2件(前年同期5件)、関西圏2件(前年同期5件)、九州圏1件(前年同期2件)となります。

また、引き続き分譲マンションの受託販売が好調に推移し、売上高・セグメント利益ともに、前年同期を大きく上回りました。

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1,233,876千円(前年同期比31.9%増)、セグメント利益は579,863千円(前年同期比153.1%増)となりました。

(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、クライアントの所有不動産の管理運営受託件数が80件(前年同期66件)に増加しました。管理運営受託の地域の内訳は、関東圏37件(前年同期27件)、北海道圏23件(前年同期24件)、九州圏15件(前年同期13件)、関西圏5件(前年同期2件)となります。管理運営受託件数の増加によって、売上高は前年同期を上回りましたが、高稼働物件の売却もあり、セグメント利益は前年同期を下回りました。

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2,031,110千円(前年同期比68.5%増)、セグメント利益は527,495千円(前年同期比28.2%減)となりました。

(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34,984,164千円となり、前連結会計年度末に比べ10,715,530千円増加しました。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9,529,528千円であります。

(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28,548,782千円となり、前連結会計年度末に比べ10,305,929千円増加しました。これは主として、借入金等の有利子負債の増加10,410,403千円であります。

(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は6,435,382千円となり、前連結会計年度末に比べ409,600千円増加しました。これは主として、利益剰余金の増加319,744千円であります。これらの結果、自己資本比率は18.4%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、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3四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,063,953	5,120,921
売掛金	95,761	139,611
営業投資有価証券	412,029	6,080
販売用不動産	6,847,304	8,266,531
仕掛販売用不動産	7,653,145	15,763,447
その他	587,662	2,026,638
流動資産合計	21,659,856	31,323,228
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	452,339	1,030,986
土地	9,373	9,373
その他(純額)	117,866	34,416
有形固定資産合計	579,579	1,074,776
無形固定資産		
借地権	659,233	659,233
のれん	256,018	227,426
その他	8,961	29,402
無形固定資産合計	924,213	916,061
投資その他の資産		
繰延税金資産	109,022	97,442
その他	960,995	1,534,808
投資その他の資産合計	1,070,017	1,632,250
固定資産合計	2,573,810	3,623,088
繰延資産	34,966	37,846
資産合計	24,268,633	34,984,164
負債の部		
流動負債		
短期借入金	3,003,490	7,080,148
1年内返済予定の長期借入金	1,038,854	3,511,180
1年内償還予定の社債	413,900	466,700
未払法人税等	542,007	106,973
賞与引当金	22,449	84,145
役員賞与引当金	12,000	41,007
その他	1,024,999	1,281,520
流動負債合計	6,057,701	12,571,675
固定負債		
長期借入金	10,462,749	13,367,517
社債	1,517,450	2,401,300
繰延税金負債	108,998	108,998
その他	95,953	99,290
固定負債合計	12,185,150	15,977,106
負債合計	18,242,852	28,548,782
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,024,017	1,030,902
資本剰余金	945,032	1,040,395
利益剰余金	4,231,803	4,551,547
自己株式	△223,698	△181,541
株主資本合計	5,977,154	6,441,302
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△3,035	△16,470
その他の包括利益累計額合計	△3,035	△16,470
新株予約権	9,202	445
非支配株主持分	42,459	10,104
純資産合計	6,025,781	6,435,382
負債純資産合計	24,268,633	34,984,164

(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:千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年9月30日)
売上高	6,814,244	9,669,409
売上原価	4,237,457	6,125,877
売上総利益	2,576,786	3,543,531
販売費及び一般管理費	1,748,891	2,165,665
営業利益	827,895	1,377,866
営業外収益		
受取利息	488	1,071
受取手数料	86	113
受取補償金	—	3,000
受取配当金	16	113
還付加算金	—	1,334
その他	74	533
営業外収益合計	665	6,165
営業外費用		
支払利息	246,275	224,934
支払手数料	91,852	102,218
その他	16,620	12,675
営業外費用合計	354,747	339,828
経常利益	473,813	1,044,204
税金等調整前四半期純利益	473,813	1,044,204
法人税、住民税及び事業税	165,862	306,584
法人税等調整額	11,694	11,579
法人税等合計	177,556	318,164
四半期純利益	296,256	726,039
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(△)	△6,908	326
親会社株主に帰属する四半期純利益	303,165	725,712

(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:千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年9月30日)
四半期純利益	296,256	726,039
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	△659	△13,435
その他の包括利益合計	△659	△13,435
四半期包括利益	295,597	712,604
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	302,506	712,277
非支配株主に係る四半期包括利益	△6,908	326

(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)

当社は、2019年4月15日開催の取締役会決議に基づき、当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）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いました。この処分により、資本剰余金が57,096千円増加し、自己株式が42,156千円（60,300株）減少しました。また、当第3四半期連結会計期間に連結子会社ティアンドケイの株式を追加取得しました。これらの結果、当第3四半期連結会計期間末において資本剰余金が1,040,395千円、自己株式は181,541千円（262,272株）となっております。

(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3四半期連結累計期間(自2018年1月1日至2018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

(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	4,727,952	880,886	1,205,405	6,814,244	—	6,814,244
セグメント間の内部売 上高又は振替高	—	54,233	—	54,233	△54,233	—
計	4,727,952	935,120	1,205,405	6,868,477	△54,233	6,814,244
セグメント利益	632,196	229,074	734,215	1,595,486	△767,590	827,895

(注) 1. 調整額の内容は、以下の通りであります。

セグメント利益の調整額△767,590千円は、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3四半期連結累計期間(自2019年1月1日至2019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

(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	6,607,856	1,030,441	2,031,110	9,669,409	—	9,669,409
セグメント間の内部売 上高又は振替高	—	203,435	—	203,435	△203,435	—
計	6,607,856	1,233,876	2,031,110	9,872,844	△203,435	9,669,409
セグメント利益	1,085,585	579,863	527,495	2,192,944	△815,078	1,377,866

(注) 1. 調整額の内容は、以下の通りであります。

セグメント利益の調整額△815,078千円は、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。