



## 2019年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年2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  
 定時株主総会開催予定日 2020年3月27日 配当支払開始予定日 2020年3月30日  
 有価証券報告書提出予定日 2020年3月30日  
 決算補足説明資料作成の有無：有  
 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. 2019年12月期の連結業績 (2019年1月1日～2019年12月31日)

#### (1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年12月期	25,130	24.0	3,985	20.5	3,525	24.4	2,428	23.9
2018年12月期	20,267	54.7	3,307	39.8	2,832	41.7	1,960	56.8

(注) 包括利益 2019年12月期 2,425百万円 (23.3%) 2018年12月期 1,966百万円 (56.9%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2019年12月期	305.95	304.50	34.4	12.2	15.9
2018年12月期	251.65	248.93	39.3	13.1	16.3

(参考) 持分法投資損益 2019年12月期 ー百万円 2018年12月期 ー百万円

(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株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益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	33,555	8,154	24.3	1,020.82
2018年12月期	24,268	6,025	24.6	756.83

(参考) 自己資本 2019年12月期 8,141百万円 2018年12月期 5,974百万円

#### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2019年12月期	△4,057	△2,073	6,470	6,405
2018年12月期	△1,229	△189	2,631	6,062

### 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	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	百万円	%	%
2018年12月期	ー	0.00	ー	50.00	50.00	394	19.9	7.8
2019年12月期	ー	0.00	ー	60.00	60.00	478	19.6	6.8
2020年12月期(予想)	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー

(注) 2020年12月期の配当予想については、現在未定です。

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、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	30,000	19.4	4,979	24.9	4,186	18.7	2,843	17.1	356.45

※ 注記事項

（1）期中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）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

（3）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	8,238,200株	2018年12月期	8,213,600株
-----------	------------	-----------	------------

② 期末自己株式数

2019年12月期	262,294株	2018年12月期	319,972株
-----------	----------	-----------	----------

③ 期中平均株式数

2019年12月期	7,938,317株	2018年12月期	7,790,832株
-----------	------------	-----------	------------

（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、期中平均株式数を算定しております。

（参考）個別業績の概要

2019年12月期の個別業績（2019年1月1日～2019年12月31日）

（1）個別経営成績

（%表示は対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年12月期	20,516	12.3	3,097	△6.1	2,832	△0.3	2,000	2.5
2018年12月期	18,275	56.3	3,300	38.6	2,842	40.3	1,953	53.3

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2019年12月期	252.07	250.88
2018年12月期	250.69	247.98

（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、前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

（2）個別財政状態

	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	31,875		7,679		24.1	962.73	
2018年12月期	23,132		5,961		25.7	754.12	

（参考）自己資本 2019年12月期 7,678百万円 2018年12月期 5,952百万円

（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、前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産を算定しております。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 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.2「1. 経営成績等の概況（1）経営成績に関する分析」をご覧ください。

## ○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績等の概況	2
(2) 当期の財務状況の概況	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	4
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
(6) 継続企業の前提に関する重要事象等	4
2. 会計方針の選択に関する基本的な考え方	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	6
連結損益計算書	6
連結包括利益計算書	7
(3) 連結株主資本等変動計算書	8
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	9
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	11
(継続企業の前提に関する注記)	11
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	11
(追加情報)	11
(セグメント情報等)	11
(1株当たり情報)	14
(重要な後発事象)	15

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当期の経営成績等の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、政府の各種政策や日本銀行の金融緩和政策を背景に、企業収益や雇用・所得環境は、引き続き緩やかに回復してまいりました。一方世界経済は、米中貿易摩擦がようやく部分合意されるなど短期的には沈静化が図られてまいりましたが、イラン情勢などの地政学的リスクは高まっており、引き続き各国政策が世界経済に与える影響を注視していく必要があります。

当社グループが属する不動産業界におきましては、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、不動産投資家の投資姿勢は依然積極的な状態が維持されております。一般財団法人日本不動産研究所「第41回不動産投資家調査」(2019年10月現在)においても、今後1年間の不動産投資に対する考えとして、回答のうち95%が「新規投資を積極的に行う」と回答しており、1999年の本調査開始以来最も高い水準を更新しております。

このような状況のもと、当社グループは創業以来、不動産及び不動産金融分野において社会に価値を与えるビジネスを創出し、社会から求められる企業としての利益の追求と長期継続的な成長を目指してまいりました。昨今の不動産市況等によって、金融機関の融資姿勢やお客様の不動産業者選定にも変化が見られたものの、当社グループはこの状況をチャンスとしてとらえ、信頼を強みに金融機関やお客様との取引を積み重ね、9期連続の増収増益を果たすことができました。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高は25,130,885千円(前年同期比24.0%増)、営業利益は3,985,818千円(前年同期比20.5%増)、経常利益は3,525,279千円(前年同期比24.4%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は2,428,695千円(前年同期比23.9%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24件(前年同期26件)となり、その内訳は、物件種類別では住宅系不動産14件(前年同期14件)、事務所・店舗ビル5件(前年同期7件)、土地(開発用地含む)2件(前年同期2件)、ホテル2件(前年同期3件)、その他1件(前年同期1件)となり、地域別では関東圏15件(前年同期11件)、北海道圏2件(前年同期9件)、九州圏3件(前年同期5件)、関西圏4件(前年同期1件)となりました。

販売手法の多様化によって4物件一括での売却を実現し、過去最大の取引額として業績に大きく寄与いたしました。また、2017年にM&Aによって取得いたしました株式会社ヴィエント・クリエーションが保有するカプセルホテル「ドシー恵比寿」の商品化を完了させ、当連結会計年度において売却し、業績貢献いたしました。

一方、取得した物件数は28件(前年同期24件)となり、物件種類別では住宅系不動産13件(前年同期11件)、事務所・店舗ビル4件(前年同期5件)、土地1件(前年同期1件)、開発用地7件(前年同期4件)、ホテル3件(前年同期1件)その他1件(前年同期3件)となり、地域別では関東圏17件(前年同期13件)、北海道圏2件(前年同期2件)、九州圏4件(前年同期5件)、関西圏2件(前年同期4件)、中部圏3件(前年同期1件)となりました。

金融機関の融資を得ながら、ホテルや開発用地を含む全国各地の様々なアセットタイプをバランスよく取得することができ、今後の商品化によって、業容拡大を目指しております。

なお、上記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めておりませんが、区分マンション8件、カプセルホテル1件を在庫として保有しております。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は21,185,413千円(前年同期比23.1%増)、セグメント利益は3,896,532千円(前年同期比28.2%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、関東を中心に投資用不動産の売買仲介及びコンサルティング受託案件を積み重ね、成約件数は19件(前年同期27件)となりました。内訳は関東圏14件(前年同期12件)、北海道圏2件(前年同期5件)、九州圏1件(前年同期4件)、関西圏3件(前年同期6件)となります。

当連結会計年度においては、株式会社ライフステージの受託販売における引渡件数が大幅に増加し、売上高及び利益に大きく貢献いたしました。また、投資不動産の売買仲介及びコンサルティング受託に加え、お客様のご依頼によるM&A仲介にも取り組み、業務の幅を拡大してまいりました。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は1,453,006千円(前年同期比22.1%増)、セグメント利益は577,960千円(前年同期比104.3%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82件（前年同期68件）に増加しました。管理運営受託のエリアの内訳は、関東圏35件（前年同期28件）、北海道圏27件（前年同期23件）、九州圏15件（前年同期14件）、関西圏5件（前年同期3件）となります。

管理運営受託の伸長に加え、2018年4月にM&Aによって取得いたしました株式会社ティアンドケイの通期寄与によって、売上高が大きく伸長いたしました。一方で、販売用不動産の売却が進み、販売用不動産による賃料収入が減少したことによって、セグメント利益については減少いたしました。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は2,695,900千円（前年同期比33.3%増）、セグメント利益は679,443千円（前年同期比24.7%減）となりました。

## （2）当期の財務状況の概況

## （資産）

当連結会計年度末における総資産は前連結会計年度末に比べ9,287,274千円増加し、33,555,908千円となりました。増減の主な内訳は、仕掛販売用不動産の増加9,663,333千円であります。

## （負債）

当連結会計年度末における負債合計は前連結会計年度末に比べ7,158,626千円増加し、25,401,478千円となりました。増減の主な内訳は、有利子負債の増加6,870,188千円であります。

## （純資産）

当連結会計年度末における純資産合計は、前連結会計年度末に比べ2,128,648千円増加し、8,154,429千円となりました。増減の主な内訳は、利益剰余金の増加2,022,726千円であります。これらの結果、自己資本比率は24.3%となりました。

## （3）当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物の残高は、前連結会計年度末に比べ343,237千円増加となり、6,405,931千円となりました。

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,229,274	△4,057,332	△2,828,057
投資活動によるキャッシュ・フロー	△189,541	△2,073,680	△1,884,138
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,631,172	6,470,370	3,839,197

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

## （営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動によるキャッシュ・フローは、不動産投資開発事業における仕入が順調に進んだことで、たな卸資産が5,403,115千円増加したことにより、4,057,332千円の支出（前年同期は1,229,274千円の支出）となりました。

## （投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動によるキャッシュ・フローは、有形固定資産の取得による支出545,456千円、定期預金の預入による支出755,834千円を主な要因として、2,073,680千円の支出（前年同期は189,541千円の支出）となりました。

## （財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入れによる収入14,784,620千円を主な要因として、6,470,370千円の収入（前年同期は2,631,172千円の収入）となりました。

## （資本の財源及び資金の流動性について）

当社グループの資金需要の主なものは、不動産投資開発事業における販売用不動産の仕入であります。販売用不動産の仕入は、当該販売用不動産を担保とした金融機関からの借入金等及び営業活動で獲得した資金によって充当しております。当該借入金は、販売用不動産の販売時に一括返済することを基本としているとともに、想定される在庫期間よりも長期性の資金を借入等により調達することで、流動性リスクの軽減を図っております。

## (4) 今後の見通し

2020年12月期の見通しにつきましては、世界経済の不確実性は依然として留意すべき状況あるものの、政府による各種経済対策や日本銀行による金融緩和策を背景に、国内景気は依然として堅調に推移するものと予想され、当社グループが属する不動産業界も引き続き堅調に伸長することが期待されます。

当社グループはかねてより、不動産及び不動産金融分野において社会に価値を与えるビジネスを創出し、社会から求められる企業としての利益の追求と長期継続的な成長を目指しております。今後も長期継続的に成長するために、新規事業への展開とともに、自己資本の拡充を優先課題とし、確実に利益を積み上げてまいりたいと考えております。

また、グループ企業も徐々に増加し、事業の多様化が進んでおります。この状況を更なる当社グループのシナジー効果を活かすチャンスと捉え、事業機会を拡充させ、利益の最大化を図ってまいります。

以上を踏まえまして、次期通期連結業績予想は、売上高は30,000百万円、営業利益は4,979百万円、経常利益4,186百万円、親会社株主に帰属する当期純利益2,843百万円といたします。

## (5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社グループは、当社グループの事業に継続して投資して頂く株主の皆様への利益還元を経営の重要政策のひとつと認識しており、内部留保の充実による経営基盤の強化と業績に応じた利益還元を基本方針としております。そのため、利益配分のあり方に関しましては、業績ならびに今後の事業計画を十分に勘案しながら、総合的に決定いたします。

当連結会計年度におきましては、9期連続で増収増益を達成し、着実に業績を成長できたことから、1株当たり60円(配当性向19.6%)の期末配当を実施する方針といたしました。なお、配当金につきましては、当社第12回定時株主総会の決議をもって、正式に決定、実施する予定であります。

次期の配当につきましては、前述の基本方針に則り、業績等を勘案しながら利益還元を検討していく所存であります。

## (6) 継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はありません。

## 2. 会計方針の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、国内の同業他社との比較可能性を確保するため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

## 3. 連結財務諸表及び主な注記

## (1) 連結貸借対照表

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	6,063,953	7,153,982
売掛金	95,761	76,532
営業投資有価証券	412,029	6,080
販売用不動産	6,847,304	2,586,826
仕掛販売用不動産	7,653,145	17,316,479
前渡金	175,966	1,769,193
その他	411,695	972,728
流動資産合計	21,659,856	29,881,823
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	452,339	1,017,873
土地	9,373	9,373
その他(純額)	117,866	30,963
有形固定資産合計	579,579	1,058,210
無形固定資産		
借地権	659,233	659,233
のれん	256,018	217,895
その他	8,961	38,373
無形固定資産合計	924,213	915,501
投資その他の資産		
繰延税金資産	109,022	141,513
その他	960,995	1,535,014
投資その他の資産合計	1,070,017	1,676,527
固定資産合計	2,573,810	3,650,239
繰延資産		
社債発行費	34,966	23,845
繰延資産合計	34,966	23,845
資産合計	24,268,633	33,555,908
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	3,003,490	6,216,986
1年内返済予定の長期借入金	1,038,854	2,460,790
1年内償還予定の社債	413,900	413,700
未払法人税等	542,007	774,877
賞与引当金	22,449	20,685
役員賞与引当金	12,000	—
その他	1,024,999	1,206,278
流動負債合計	6,057,701	11,093,319
固定負債		
長期借入金	10,462,749	13,111,403
社債	1,517,450	1,103,750
繰延税金負債	108,998	—
その他	95,953	93,005
固定負債合計	12,185,150	14,308,159
負債合計	18,242,852	25,401,478
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,024,017	1,034,220
資本剰余金	945,032	1,043,713
利益剰余金	4,231,803	6,254,529
自己株式	△223,698	△181,587
株主資本合計	5,977,154	8,150,875
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△3,035	△8,877
その他の包括利益累計額合計	△3,035	△8,877
新株予約権	9,202	417
非支配株主持分	42,459	12,014
純資産合計	6,025,781	8,154,429
負債純資産合計	24,268,633	33,555,908

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書  
(連結損益計算書)

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
売上高	20,267,978	25,130,885
売上原価	14,470,935	18,149,965
売上総利益	5,797,042	6,980,920
販売費及び一般管理費	2,490,029	2,995,101
営業利益	3,307,013	3,985,818
営業外収益		
受取利息	381	2,267
受取配当金	16	113
受取手数料	107	152
受取補償金	—	3,000
債権受贈益	5,873	—
還付加算金	—	1,334
その他	75	533
営業外収益合計	6,454	7,402
営業外費用		
支払利息	337,110	324,275
支払手数料	114,752	108,404
その他	28,800	35,261
営業外費用合計	480,663	467,941
経常利益	2,832,804	3,525,279
特別損失		
事務所移転費用	6,650	—
特別損失合計	6,650	—
税金等調整前当期純利益	2,826,153	3,525,279
法人税、住民税及び事業税	834,080	1,235,801
法人税等調整額	22,608	△141,453
法人税等合計	856,689	1,094,347
当期純利益	1,969,463	2,430,932
非支配株主に帰属する当期純利益	8,927	2,236
親会社株主に帰属する当期純利益	1,960,535	2,428,695



(連結包括利益計算書)

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
当期純利益	1,969,463	2,430,932
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	△3,269	△5,842
その他の包括利益合計	△3,269	△5,842
包括利益	1,966,194	2,425,090
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,957,266	2,422,853
非支配株主に係る包括利益	8,927	2,236

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

(単位:千円)

	株主資本					その他の包括利益 累計額		新株予約権	非支配株主 持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本 合計	為替換算 調整勘定	その他の 包括利益 累計額合計			
当期首残高	944,695	865,710	2,421,421	△223,698	4,008,129	234	234	798	—	4,009,161
当期変動額										
新株の発行 (新株予約権 の行使)	79,322	79,322			158,644					158,644
剰余金の配当			△150,154		△150,154					△150,154
親会社株主に 帰属する 当期純利益			1,960,535		1,960,535					1,960,535
自己株式の取得										—
株主資本以外の 項目の当期変動 額(純額)						△3,269	△3,269	8,404	42,459	47,594
当期変動額合計	79,322	79,322	1,810,381	—	1,969,025	△3,269	△3,269	8,404	42,459	2,016,619
当期末残高	1,024,017	945,032	4,231,803	△223,698	5,977,154	△3,035	△3,035	9,202	42,459	6,025,781

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

(単位:千円)

	株主資本					その他の包括利益 累計額		新株予約権	非支配株主 持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本 合計	為替換算 調整勘定	その他の 包括利益 累計額合計			
当期首残高	1,024,017	945,032	4,231,803	△223,698	5,977,154	△3,035	△3,035	9,202	42,459	6,025,781
当期変動額										
新株の発行 (新株予約権 の行使)	10,202	10,202			20,405					20,405
譲渡制限付株式 報酬		57,096		42,156	99,253					99,253
連結子会社株式 の取得による持 分の増減		31,380			31,380					31,380
剰余金の配当			△394,681		△394,681					△394,681
親会社株主に 帰属する 当期純利益			2,428,695		2,428,695					2,428,695
連結範囲の変動			△11,287		△11,287					△11,287
自己株式の取得				△45	△45					△45
株主資本以外の 項目の当期変動 額(純額)						△5,842	△5,842	△8,785	△30,444	△45,072
当期変動額合計	10,202	98,680	2,022,726	42,111	2,173,720	△5,842	△5,842	△8,785	△30,444	2,128,648
当期末残高	1,034,220	1,043,713	6,254,529	△181,587	8,150,875	△8,877	△8,877	417	12,014	8,154,429

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	2,826,153	3,525,279
減価償却費	38,987	61,121
賞与引当金の増減額(△は減少)	△16,649	△1,764
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	12,000	△12,000
のれん償却額	25,535	38,122
受取利息及び受取配当金	△397	△2,381
支払利息及び社債利息	337,110	324,275
その他の営業外損益(△は益)	141,002	134,134
売上債権の増減額(△は増加)	24,316	19,228
たな卸資産の増減額(△は増加)	△3,143,540	△5,403,115
前渡金の増減額(△は増加)	△68,158	△1,593,227
その他の流動資産の増減額(△は増加)	△309,771	248,040
その他の固定資産の増減額(△は増加)	△41,562	△119,795
その他の流動負債の増減額(△は減少)	231,832	170,800
その他の固定負債の増減額(△は減少)	14,961	△697
その他	△1,980	△3,603
小計	69,838	△2,615,581
利息及び配当金の受取額	397	2,381
利息の支払額	△435,980	△469,431
法人税等の支払額	△863,530	△974,700
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,229,274	△4,057,332
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△87,774	△755,834
定期預金の払戻による収入	89,134	40,980
有形固定資産の取得による支出	△160,721	△545,456
有形固定資産の売却による収入	157,704	—
無形固定資産の取得による支出	△2,867	△35,265
投資有価証券の取得による支出	△24,986	△136,080
投資有価証券の売却による収入	—	5,197
関係会社株式の取得による支出	△20,000	△375,000
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△8,188	—
貸付けによる支出	△80,000	△302,000
貸付金の回収による収入	—	32,000
敷金及び保証金の差入による支出	△60,851	△742
敷金及び保証金の回収による収入	16,186	751
保険積立金の積立による支出	△1,440	△1,440
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△5,736	△790
投資活動によるキャッシュ・フロー	△189,541	△2,073,680

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	13,836,326	35,673,320
短期借入金の返済による支出	△14,868,965	△32,459,823
長期借入れによる収入	12,441,266	14,784,620
長期借入金の返済による支出	△9,190,369	△10,714,028
社債の発行による収入	1,827,774	1,187,280
社債の償還による支出	△1,429,900	△1,613,900
リース債務の返済による支出	△1,928	△2,968
株式の発行による収入	157,957	20,319
新株予約権の発行による収入	9,115	—
新株予約権の買入消却による支出	—	△8,699
配当金の支払額	△150,104	△394,402
自己株式の取得による支出	—	△45
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による 支出	—	△1,300
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,631,172	6,470,370
現金及び現金同等物に係る換算差額	△3,269	△5,842
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,209,086	333,515
現金及び現金同等物の期首残高	4,853,607	6,062,693
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	—	9,722
現金及び現金同等物の期末残高	6,062,693	6,405,931

## (5) 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、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、当連結会計年度末において資本剰余金が1,043,713千円、自己株式は181,587千円(262,294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】

## 1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、事業本部を基礎とした事業別のセグメントから構成されており「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」の3つを報告セグメントとしております。

各セグメントの主な事業内容は以下のとおりであります。

不動産投資開発事業	・ ・	不動産の投資再生事業及び投資開発事業を行っております。
不動産コンサルティング事業	・ ・	主に売買仲介事業、賃貸仲介事業及び販売受託事業を行っております。
不動産マネジメント事業	・ ・	主にプロパティマネジメント事業及びアセットマネジメント事業を行っております。

## 2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部売上高及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

## 3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント				調整額（注）1	連結財務諸表 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						
外部顧客への売上高	17,208,360	1,037,927	2,021,690	20,267,978	—	20,267,978
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	152,237	—	152,237	△152,237	—
計	17,208,360	1,190,165	2,021,690	20,420,216	△152,237	20,267,978
セグメント利益	3,039,625	282,864	901,730	4,224,220	△917,206	3,307,013
セグメント資産	15,075,571	234,433	1,489,058	16,799,063	7,469,570	24,268,633
その他の項目						
減価償却費	—	139	23,916	24,055	14,931	38,987
のれん償却額	4,731	8,216	12,587	25,535	—	25,535
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	—	—	217,390	217,390	84,397	301,787

（注）1. 調整額の内容は、以下のとおりであります。

- （1）セグメント利益の調整額△917,206千円には、各報告セグメントに配賦しない全社費用が含まれており、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）セグメント資産の調整額7,469,570千円には、各報告セグメントに配賦しない全社資産が含まれており、主なものは、当社グループにおける余剰資金（現金及び預金）、事務所設備（建物）であります。
- （3）減価償却費の調整額14,931千円は各報告セグメントに配賦しない全社資産に係る減価償却費であります。
- （4）有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額84,397千円は、主に全社資産の設備投資額であります。

2. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント				調整額(注)1	連結財務諸表 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	21,185,413	1,249,571	2,695,900	25,130,885	—	25,130,885
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	203,435	—	203,435	△203,435	—
計	21,185,413	1,453,006	2,695,900	25,334,320	△203,435	25,130,885
セグメント利益	3,896,532	577,960	679,443	5,153,936	△1,168,118	3,985,818
セグメント資産	23,703,537	270,045	2,197,105	26,170,688	7,385,220	33,555,908
その他の項目						
減価償却費	—	33	40,375	40,409	20,711	61,121
のれん償却額	4,731	8,216	25,175	38,122	—	38,122
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	11,000	—	534,597	545,597	22,824	568,422

(注) 1. 調整額の内容は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△1,168,118千円には、各報告セグメントに配賦しない全社費用が含まれており、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) セグメント資産の調整額7,385,220千円には、各報告セグメントに配賦しない全社資産が含まれており、主なものは、当社グループにおける余剰資金(現金及び預金)、事務所設備(建物)であります。
- (3) 減価償却費の調整額20,711千円は各報告セグメントに配賦しない全社資産に係る減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額22,824千円は、主に全社資産の設備投資額であります。

2. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
1株当たり純資産額	756.83円	1,020.82円
1株当たり当期純利益金額	251.65円	305.95円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	248.93円	304.50円

(注) 1. 2017年12月22日開催の取締役会の決議により、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て、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

2. 算定上の基礎は、以下のとおりであります。

(1) 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
純資産の部の合計額 (千円)	6,025,781	8,154,429
純資産の部の合計額から控除する金額 (千円)	51,662	12,432
（うち新株予約権 (千円)）	(9,202)	(417)
（うち非支配株主持分 (千円)）	(42,459)	(12,014)
普通株式に係る期末の純資産額 (千円)	5,974,119	8,141,997
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数 (株)	7,893,628	7,975,906

(2) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。なお、2018年1月17日付の株式分割（1株につき2株の割合）による分割後の株式数に換算しております。

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額 (千円)	1,960,535	2,428,695
普通株主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益金額 (千円)	1,960,535	2,428,695
期中平均株式数 (株)	7,790,832	7,938,317
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額 (千円)	—	—
普通株式増加数 (株)	84,987	37,585
（うち新株予約権 (株)）	(84,987)	(37,585)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	2018年2月21日取締役会決議 第6回新株予約権 新株予約権 2,320個 (普通株式 232,000株) 2018年5月15日取締役会決議 第7回新株予約権 新株予約権 9,770個 (普通株式 977,000株) 2018年5月15日取締役会決議 第8回新株予約権 新株予約権 2,400個 (普通株式 240,000株)	2018年2月21日取締役会決議 第6回新株予約権 新株予約権 2,320個 (普通株式 232,000株)



（重要な後発事象）

該当事項はありません。