



2020年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2020年8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) 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8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 : 有
 四半期決算説明会開催の有無 : 有 (動画配信のみ)

(百万円未満切捨て)

1. 2020年12月期第2四半期の連結業績(2020年1月1日~2020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	%
2020年12月期第2四半期	4,603	△37.6	218	△84.2	△175	—	△186	—
2019年12月期第2四半期	7,375	47.5	1,386	141.6	1,211	242.1	854	285.8

(注) 包括利益 2020年12月期第2四半期 △200百万円(—%) 2019年12月期第2四半期 855百万円(290.4%)

	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2四半期	△11.67	—
2019年12月期第2四半期	54.01	53.75

(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月期第2四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2四半期	51,165	7,475	14.6
2019年12月期	33,555	8,154	24.3

(参考) 自己資本 2020年12月期第2四半期 7,467百万円 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	—	0.00	—	60.00	60.00
2020年12月期	—	0.00	—	—	—
2020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

(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、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	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 : 有
(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)

新規 3社 (社名) 合同会社BL江坂プロパティを
営業者とする匿名組合
株式会社LCパートナーズ、除外 1社 (社名)
メディカルアセット投資法人

- (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 2Q	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 2Q	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 2Q	15,951,812株	2019年12月期 2Q	15,819,848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2四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	6
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	7
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(企業結合等関係)	8
(セグメント情報等)	9

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2四半期連結累計期間(2020年1月1日～2020年6月30日)におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の世界的な蔓延によって急速に悪化しており、しばらくは不透明な状況が続くものと見込まれ、金融資本市場の変動等を注視する必要があります。

一方当社グループが属する不動産業界におきましては、金融緩和策による資金供給とともに、依然として低水準にある資金調達コストを背景に、投資家の投資意欲は衰えておらず、底堅い状態が継続しております。

このような状況のもと、当社グループは当第2四半期連結累計期間において、引き合いが増加している仕入は、賃料収入が発生する物件に厳選しつつ、売却については、賃料収入も考慮し中小型案件を主に進めてまいりました。伴いまして、販売用不動産の在庫件数・残高は過去最高となり、新しい取り組みとして、2020年5月に安定収益源としてのアセットマネジメント事業の拡大を企図し、株式会社LCパートナーズ(現ビーロット・アセットマネジメント株式会社)の全株式を取得し、私募ファンドの運用と私募REITの組成に向けた準備を進めてまいりました。

この結果、当第2四半期連結累計期間の売上高は4,603,475千円(前年同期比37.6%減)、営業利益は218,951千円(前年同期比84.2%減)、経常損失は175,072千円(前年同期は経常利益1,211,169千円)、親会社株主に帰属する四半期純損失は186,096千円(前年同期は親会社株主に帰属する四半期純利益854,419千円)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8件(前年同期4件)となり、その内訳は、物件種類別では住宅系不動産6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)になりました。

一方、取得した物件数は21物件(前年同期12件)となり、物件種類別では住宅系不動産13件(前年同期4件)、事務所・店舗ビル7件(前年同期3件)、土地(開発用地含む)1件(前年同期5件)となり、地域別では関東圏11件(前年同期8件)、北海道圏1件(前年同期1件)、九州圏3件(前年同期1件)、関西圏3件(前年同期1件)、中部圏3件(前年同期3件)となりました。2020年6月から名古屋支社の営業を開始し、新たに中部圏への進出によって、事業基盤のさらなる拡大を進めてまいりました。

また、当第2四半期連結会計期間末における在庫数は42件(前年同期33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6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2四半期連結累計期間における売上高は2,915,346千円(前年同期比44.5%減)、セグメント利益は191,854千円(前年同期比80.7%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8件(前年同期11件)となりました。成約8件の内訳は関東圏4件(前年同期8件)、北海道圏1件(前年同期1件)、九州圏3件(前年同期1件)、関西圏1件(前年同期2件)となります。

分譲マンションの受託販売は堅調に推移したものの、B-lot Singapore Pte. Ltd.のコンサルティング業務が減少したことにより、売上・利益ともに前年同期を下回りました。

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676,443千円(前年同期比24.3%減)、セグメント利益は263,729千円(前年同期比44.7%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96件(前年同期77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41件(前年同期35件)、北海道圏31件(前年同期24件)、九州圏19件(前年同期15件)、関西圏5件(前年同期3件)となります。

管理運営受託件数は着実に伸長したものの、新型コロナウイルス感染症による影響によって、宿泊施設の賃料収入減や株式会社ティアンドケイが受託するゴルフ場の休業などによって、売上・利益ともに前年同期を下回りました。

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1,046,599千円(前年同期比26.8%減)、セグメント利益は320,658千円(前年同期比31.3%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2四半期連結会計期間末における総資産は51,165,525千円となり、前連結会計年度末に比べ17,609,617千円増加しました。これは主として、販売用不動産の増加7,572,068千円及び仕掛販売用不動産の増加10,257,298千円にあります。

(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43,690,518千円となり、前連結会計年度末に比べ18,289,040千円増加しました。これは主として、長期借入金の増加15,729,193千円であります。

(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7,475,006千円となり、前連結会計年度末に比べ679,422千円減少しました。これは主として、利益剰余金の減少664,650千円であります。これらの結果、自己資本比率は14.6%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2四半期連結会計期間 (2020年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,153,982	6,407,327
売掛金	76,532	104,294
営業投資有価証券	6,080	306,080
販売用不動産	2,586,826	10,158,894
仕掛販売用不動産	17,316,479	27,573,777
前渡金	1,769,193	1,622,390
その他	972,728	980,159
貸倒引当金	—	△164,673
流動資産合計	29,881,823	46,988,251
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	1,017,873	1,044,313
土地	9,373	15,591
その他(純額)	30,963	34,739
有形固定資産合計	1,058,210	1,094,644
無形固定資産		
借地権	659,233	659,233
のれん	217,895	287,502
その他	38,373	34,743
無形固定資産合計	915,501	981,479
投資その他の資産		
繰延税金資産	141,513	198,703
その他	1,535,014	1,874,509
投資その他の資産合計	1,676,527	2,073,212
固定資産合計	3,650,239	4,149,336
繰延資産	23,845	27,937
資産合計	33,555,908	51,165,525
負債の部		
流動負債		
短期借入金	6,216,986	7,555,280
1年内返済予定の長期借入金	2,460,790	3,375,653
1年内償還予定の社債	413,700	880,500
未払法人税等	774,877	109,455
賞与引当金	20,685	24,462
役員賞与引当金	—	38,486
その他	1,206,278	1,854,699
流動負債合計	11,093,319	13,838,535
固定負債		
長期借入金	13,111,403	28,840,597
社債	1,103,750	930,000
その他	93,005	81,386
固定負債合計	14,308,159	29,851,983
負債合計	25,401,478	43,690,518
純資産の部		
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	5,589,879
自己株式	△181,587	△181,587
株主資本合計	8,150,875	7,486,224
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△8,877	△18,236
その他の包括利益累計額合計	△8,877	△18,236
新株予約権	417	417
非支配株主持分	12,014	6,600
純資産合計	8,154,429	7,475,006
負債純資産合計	33,555,908	51,165,525

(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 2019年1月1日 至 2019年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)
売上高	7,375,672	4,603,475
売上原価	4,580,920	2,864,535
売上総利益	2,794,751	1,738,940
販売費及び一般管理費	1,408,655	1,519,988
営業利益	1,386,095	218,951
営業外収益		
受取利息	477	2,444
受取手数料	77	33
受取補償金	3,000	10,000
受取配当金	113	132
還付加算金	1,334	—
その他	271	2,969
営業外収益合計	5,274	15,579
営業外費用		
支払利息	142,710	263,400
支払手数料	30,983	129,454
その他	6,506	16,748
営業外費用合計	180,200	409,603
経常利益又は経常損失(△)	1,211,169	△175,072
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(△)	1,211,169	△175,072
法人税、住民税及び事業税	330,151	73,663
法人税等調整額	16,425	△57,225
法人税等合計	346,576	16,437
四半期純利益又は四半期純損失(△)	864,593	△191,510
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(△)	10,173	△5,414
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(△)	854,419	△186,096

(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 2019年1月1日 至 2019年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)
四半期純利益又は四半期純損失 (△)	864,593	△191,510
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	△8,771	△9,358
その他の包括利益合計	△8,771	△9,358
四半期包括利益	855,821	△200,868
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	845,647	△195,454
非支配株主に係る四半期包括利益	10,173	△5,414

(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 2019年1月1日 至 2019年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020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又は税金等調整前四半期純損失(△)	1,211,169	△175,072
減価償却費	24,470	36,460
賞与引当金の増減額(△は減少)	10,252	3,776
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	15,264	38,486
貸倒引当金の増減額(△は減少)	—	150,000
のれん償却額	19,061	19,061
受取利息及び受取配当金	△591	△2,577
支払利息及び社債利息	142,710	263,400
受取補償金	△3,000	△10,000
その他の営業外損益(△は益)	37,396	136,279
売上債権の増減額(△は増加)	19,123	4,037
たな卸資産の増減額(△は増加)	△3,764,187	△17,823,700
前渡金の増減額(△は増加)	△3,169,681	146,803
預り保証金の増減額(△は減少)	981	704,366
その他の流動資産の増減額(△は増加)	499,398	△572,317
その他の固定資産の増減額(△は増加)	△127,237	4,720
その他の流動負債の増減額(△は減少)	170,801	△107,799
その他の固定負債の増減額(△は減少)	5,217	△10,510
その他	566	2,313
小計	△4,908,283	△17,192,272
利息及び配当金の受取額	554	2,461
利息の支払額	△179,396	△391,938
補償金の受取額	3,000	10,000
法人税等の支払額	△528,102	△721,934
営業活動によるキャッシュ・フロー	△5,612,228	△18,293,684
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	△10,220	△14,650
定期預金の払戻による収入	37,380	736,400
有形固定資産の取得による支出	△418,406	△69,802
投資有価証券の取得による支出	△136,080	—
無形固定資産の取得による支出	△12,395	—
敷金及び保証金の差入による支出	△694	△5,797
敷金及び保証金の回収による収入	1,123	206
貸付けによる支出	△12,200	△30,000
貸付金の回収による収入	100	95
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△109,786
関係会社株式の取得による支出	△375,000	—
投資その他の資産の増減額(△は増加)	520	400
投資活動によるキャッシュ・フロー	△925,873	507,064
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	11,424,000	11,714,920
短期借入金の返済による支出	△11,071,356	△10,376,626
長期借入れによる収入	7,299,020	20,041,700
長期借入金の返済による支出	△3,156,243	△3,397,644
社債の発行による収入	1,187,280	489,625
社債の償還による支出	△206,950	△206,950
株式の発行による収入	495	—
新株予約権の買入消却による支出	△8,699	—
配当金の支払額	△394,265	△477,967
リース債務の返済による支出	△1,599	△1,133
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,071,681	17,785,923
現金及び現金同等物に係る換算差額	△8,771	△9,358
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△1,475,191	△10,054
現金及び現金同等物の期首残高	6,062,693	6,405,931
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四半期末残高	4,597,224	6,395,876

(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)

該当事項はありません。

(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LCパートナーズ

事業の内容 不動産ファンドの組成・運用

(2) 企業結合を行った主な理由

金融商品取引業（投資運用業）の許可を保有し、アセットマネジメント事業等を営む株式会社LCパートナーズの全株式及び同社が保有する投資法人の全投資口を取得することで、アセットマネジメント事業を強化するとともに、当社グループの商品（物件）を組み入れることでグループ間シナジーの創出を図ることを目的としております。

(3) 企業結合日

2020年5月27日（株式取得日）

2020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

株式会社LCパートナーズ

株式会社LCパートナーズとビーロット・アセットマネジメント株式会社は、2020年7月1日付けで株式会社LCパートナーズを存続会社とし、ビーロット・アセットマネジメント株式会社を消滅会社とする吸収合併をいたしました。

この合併に伴い、2020年7月1日付けで株式会社LCパートナーズからビーロット・アセットマネジメント株式会社に商号を変更しております。

(6) 取得した議決権比率

100%

(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） 188,321千円

取得原価 188,321千円

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

88,669千円

(2) 発生原因

主としてアセットマネジメント事業の強化及びグループ間シナジーの創出によって期待される超過収益力があります。

(3) 償却方法及び償却期間

効果が発現すると見積も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 2019年1月1日 至 2019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 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	5,253,709	691,416	1,430,545	7,375,672	—	7,375,672
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	202,584	—	202,584	△202,584	—
計	5,253,709	894,000	1,430,545	7,578,256	△202,584	7,375,672
セグメント利益	992,294	476,909	466,936	1,936,140	△550,045	1,386,095

(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△550,045千円は、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 2020年1月1日 至 2020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 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	2,915,346	673,779	1,014,349	4,603,475	—	4,603,475
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	2,663	32,250	34,913	△34,913	—
計	2,915,346	676,443	1,046,599	4,638,389	△34,913	4,603,475
セグメント利益	191,854	263,729	320,658	776,242	△557,291	218,951

(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△557,291千円は、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、2020年5月27日付で、株式会社LCパートナーズ(現ビーロッド・アセットマネジメント株式会社)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88,669千円であります。