



2020年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2020年11月13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11月13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. 2020年12月期第3四半期の連結業績(2020年1月1日~2020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	%
2020年12月期第3四半期	8,926	△7.7	751	△45.5	188	△81.9	79	△89.1
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

(注) 包括利益 2020年12月期第3四半期 66百万円(△90.6%) 2019年12月期第3四半期 712百万円(141.1%)

	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3四半期	4.96	4.95
2019年12月期第3四半期	45.77	45.55

(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、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	%
2020年12月期第3四半期	52,628	7,743	14.7
2019年12月期	33,555	8,154	24.3

(参考) 自己資本 2020年12月期第3四半期 7,733百万円 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) 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 一社(社名)、除外 1社(社名) ビーロットリート投資法人

(注) 特定子会社の異動に該当しませんが、新たに出資したビーロットリート投資事業有限責任組合2号を当第3四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)	2020年12月期3Q	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3Q	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3Q	15,951,812株	2019年12月期3Q	15,856,626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
(企業結合等関係)	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

①当期の経営成績

当第3四半期連結累計期間(2020年1月1日～2020年9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)の世界的蔓延の長期化により、先行きが不透明な状況にあります。政府による各種政策の後押しもあり、足もとでは緩やかな回復を示しております。

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によって、依然投資家の投資意欲は衰えていないものの、コロナ禍による物件の選別が明確になっております。住宅系不動産については、新型コロナウイルス感染症の影響はほぼ見られず、事務所・店舗ビルについても、テレワークの拡大による懸念があるものの、現状では稼働率、賃料水準ともに影響は軽微といえる状況です。一方ホテルにおいては、世界的な人の移動の制限によって需要が非常に悪化しており、GoToキャンペーン等の国内需要喚起策や今後の世界的な需要回復が待たれるところです。

このような状況のもと、当社グループは当第3四半期連結累計期間において、引き続き賃料収入が発生する物件の仕入れを厳選しつつ、売却は中小型物件を中心に進めてまいりました。また、2020年5月にM&Aいたしましたビーロットリート投資法人(旧商号：メディカルアセット投資法人)による私募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3四半期連結累計期間の売上高は8,926,364千円(前年同期比7.7%減)、営業利益は751,144千円(前年同期比45.5%減)、経常利益は188,681千円(前年同期比81.9%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益は79,142千円(前年同期比89.1%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19件(前年同期8件)となり、その内訳は、物件種類別では住宅系不動産15件(前年同期5件)、事務所・店舗ビル2件(前年同期1件)、土地2件(前年同期1件)、ホテル1件(前年同期1件)になりました。中小型物件の売却は順調に進んでおり、売却件数は前年同期を大きく超えております。

一方、取得した物件数は25物件(前年同期21件)となり、物件種類別では住宅系不動産16件(前年同期9件)、事務所・店舗ビル8件(前年同期3件)、土地(開発用地含む)1件(前年同期8件)、ホテル1件(前年同期1件)となり、地域別では関東圏12件(前年同期13件)、北海道圏1件(前年同期1件)、九州圏3件(前年同期3件)、関西圏6件(前年同期1件)、中部圏3件(前年同期3件)となりました。住宅系不動産等で賃料収入が生じる物件を中心に全国各地で厳選した仕入を進めてまいりました。

また、当第3四半期連結会計期間末における在庫数は34件(前年同期37件)となります。

なお、上記物件数には連結子会社が保有する販売用不動産を含めておりませんが、事務所・店舗ビル1件、区分マンション2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3四半期連結累計期間における売上高は6,308,318千円(前年同期比4.5%減)、セグメント利益は739,049千円(前年同期比31.9%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17件(前年同期14件)となりました。成約17件の内訳は関東圏7件(前年同期10件)、北海道圏1件(前年同期2件)、九州圏5件(前年同期1件)、関西圏4件(前年同期2件)となります。

新型コロナウイルス感染症の影響により、B-lot Singapore Pte. Ltd.による海外富裕層向け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3四半期連結累計期間における売上高は877,135千円(前年同期比28.9%減)、セグメント利益は266,114千円(前年同期比54.1%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99件(前年同期80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43件(前年同期37件)、北海道圏31件(前年同期23件)、九州圏20件(前年同期15件)、関西圏5件(前年同期5件)となります。

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があったものの、管理運営受託の伸長及び賃料収入のある販売用不動産の増加によって、売上は前年同期を下回りましたが、利益は前年同期を上回りました。

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1,779,796千円(前年同期比12.4%減)、セグメント利益は564,284千円(前年同期比7.0%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。

(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52,628,235千円となり、前連結会計年度末に比べ19,072,327千円増加しました。これは主として、販売用不動産の増加12,726,572千円及び仕掛販売用不動産の増加5,028,621千円です。

(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44,884,548千円となり、前連結会計年度末に比べ19,483,069千円増加しました。これは主として、長期借入金の増加14,038,218千円です。

(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合計は7,743,687千円となり、前連結会計年度末に比べ410,742千円減少しました。これは主として、利益剰余金の減少399,412千円です。これらの結果、自己資本比率は14.7%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3四半期連結会計期間 (2020年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,153,982	7,313,760
売掛金	76,532	118,325
営業投資有価証券	6,080	306,080
販売用不動産	2,586,826	15,313,399
仕掛販売用不動産	17,316,479	22,345,101
前渡金	1,769,193	1,767,556
その他	972,728	1,318,661
貸倒引当金	—	△150,000
流動資産合計	29,881,823	48,332,884
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	1,017,873	1,031,773
土地	9,373	15,591
その他（純額）	30,963	44,893
有形固定資産合計	1,058,210	1,092,258
無形固定資産		
借地権	659,233	659,233
のれん	217,895	275,509
その他	38,373	48,148
無形固定資産合計	915,501	982,890
投資その他の資産		
繰延税金資産	141,513	185,514
その他	1,535,014	1,996,313
投資その他の資産合計	1,676,527	2,181,827
固定資産合計	3,650,239	4,256,976
繰延資産	23,845	38,374
資産合計	33,555,908	52,628,235
負債の部		
流動負債		
短期借入金	6,216,986	7,294,195
1年内返済予定の長期借入金	2,460,790	5,508,863
1年内償還予定の社債	413,700	947,300
未払法人税等	774,877	54,703
賞与引当金	20,685	77,615
役員賞与引当金	—	58,043
その他	1,206,278	2,225,410
流動負債合計	11,093,319	16,166,131
固定負債		
長期借入金	13,111,403	27,149,622
社債	1,103,750	1,483,200
その他	93,005	85,594
固定負債合計	14,308,159	28,718,417
負債合計	25,401,478	44,884,548
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	5,855,117
自己株式	△181,587	△181,587
株主資本合計	8,150,875	7,751,463
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△8,877	△18,265
その他の包括利益累計額合計	△8,877	△18,265
新株予約権	417	417
非支配株主持分	12,014	10,071
純資産合計	8,154,429	7,743,687
負債純資産合計	33,555,908	52,628,235

(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 2019年1月1日 至 2019年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年9月30日)
売上高	9,669,409	8,926,364
売上原価	6,125,877	5,943,531
売上総利益	3,543,531	2,982,832
販売費及び一般管理費	2,165,665	2,231,688
営業利益	1,377,866	751,144
営業外収益		
受取利息	1,071	3,773
受取手数料	113	34
受取補償金	3,000	51,868
受取配当金	113	132
還付加算金	1,334	—
その他	533	8,344
営業外収益合計	6,165	64,154
営業外費用		
支払利息	224,934	429,574
支払手数料	102,218	175,621
その他	12,675	21,420
営業外費用合計	339,828	626,616
経常利益	1,044,204	188,681
特別利益		
持分変動利益	—	17,786
特別利益合計	—	17,786
税金等調整前四半期純利益	1,044,204	206,468
法人税、住民税及び事業税	306,584	168,859
法人税等調整額	11,579	△38,590
法人税等合計	318,164	130,269
四半期純利益	726,039	76,199
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(△)	326	△2,942
親会社株主に帰属する四半期純利益	725,712	79,142

(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 2019年1月1日 至 2019年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年9月30日)
四半期純利益	726,039	76,199
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	△13,435	△9,387
その他の包括利益合計	△13,435	△9,387
四半期包括利益	712,604	66,811
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	712,277	69,754
非支配株主に係る四半期包括利益	326	△2,942

(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。

(企業結合等関係)

共通支配下の取引等

1. 取引の概要

(1) 結合当事企業名称及びその事業の内容

①結合企業

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被結合企業

名称 ビーロット・アセットマネジメント株式会社

事業の内容 不動産アセットマネジメント業務

(2) 企業結合日

2020年7月1日

(3) 企業結合の法的形式

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

(4) 結合後企業の名称

株式会社LCパートナーズ

この合併に伴い、2020年7月1日付で株式会社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。

(5) その他取引の概要に関する事項

合併により、両社の保有する経営資源を有効活用し、アセットマネジメント事業のさらなる強化を図るものであります。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

(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 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	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△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。

II 当第3四半期連結累計期間(自 2020年1月1日 至 2020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	6,308,318	870,500	1,747,546	8,926,364	—	8,926,364
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	6,635	32,250	38,885	△38,885	—
計	6,308,318	877,135	1,779,796	8,965,250	△38,885	8,926,364
セグメント利益	739,049	266,114	564,284	1,569,448	△818,303	751,144

(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△818,303千円は、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。