



2021年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2022年2月15日
東

上場会社名 株式会社ビーロット 上場取引所
 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
 定時株主総会開催予定日 2022年3月25日 配当支払開始予定日 2022年3月28日
 有価証券報告書提出予定日 2022年3月28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 (動画配信のみ)

(百万円未満切捨て)

1. 2021年12月期の連結業績(2021年1月1日~2021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	%
2021年12月期	14,751	△44.3	2,030	18.0	1,501	45.3	953	176.6
2020年12月期	26,481	5.4	1,719	△56.8	1,033	△70.7	344	△85.8

(注) 包括利益 2021年12月期 979百万円(190.8%) 2020年12月期 336百万円(△86.1%)

	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	%	%	%
2021年12月期	53.65	—	10.2	3.2	13.8
2020年12月期	21.60	—	4.3	2.6	6.5

(参考) 持分法投資損益 2021年12月期 47百万円 2020年12月期 10百万円

(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
2021年12月期	48,753	10,632	21.7	542.58
2020年12月期	45,961	8,038	17.5	499.80

(参考) 自己資本 2021年12月期 10,583百万円 2020年12月期 8,025百万円

(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
2021年12月期	298	260	2,082	12,172
2020年12月期	△7,122	432	11,847	11,555

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	%	%
2020年12月期	—	0.00	—	15.00	15.00	240	69.4	3.0
2021年12月期	—	0.00	—	15.00	15.00	292	28.0	2.9
2022年12月期(予想)	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 2022年12月期の配当予想については、現在未定です。

3. 2022年12月期の連結業績予想（2022年1月1日～2022年12月31日）

(%表示は、対前期増減率)

	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	%	
通 期	3,080	51.7	2,240	49.2	1,490	56.3	円 銭 76.39

(注) 2022年12月期の連結業績予想より、売上高については非開示といたします。詳細は、「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

※ 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）

(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）	2021年12月期	20,032,400株	2020年12月期	16,582,400株
② 期末自己株式数	2021年12月期	526,588株	2020年12月期	524,588株
③ 期中平均株式数	2021年12月期	17,767,298株	2020年12月期	15,956,700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。

(参考) 個別業績の概要

1. 2021年12月期の個別業績（2021年1月1日～2021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	%
2021年12月期	13,164	4.4	1,675	30.8	1,101	49.7	835	552.9
2020年12月期	12,611	△38.5	1,281	△58.6	735	△74.0	127	△93.6
	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					
2021年12月期	47.01		—					
2020年12月期	8.02		—					

(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	
2021年12月期	47,160		9,841		20.8		503.16	
2020年12月期	42,947		7,372		17.2		459.09	

(参考) 自己資本 2021年12月期 9,814百万円 2020年12月期 7,371百万円

※ 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）当期の経営成績等の概況」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) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	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. 会計基準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	7
(3) 連結株主資本等変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(セグメント情報等)	13
(1株当たり情報)	15
(重要な後発事象)	15

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の世界的蔓延の長期化により、インバウンド需要の低迷に加え、各地で繰り返し発出された緊急事態宣言やまん延防止等重点措置の影響により、人流が抑制され、経済活動の収縮が続いており、景気の先行きは依然不透明な状況が続いております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、ホテル系不動産の収益性の回復が遅れている一方、物流施設や住居系不動産については、各国政府の金融緩和に支えられ、潤沢な投資マネーが日本の不動産市場に流入しており、積極的な投資姿勢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45回不動産投資家調査」(2021年10月現在)においても、今後1年間の投資姿勢として、回答者の95%が「新規投資を積極的に行う」としており、前回調査(2021年4月)よりも1ポイント上昇しております。

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おります。当連結会計年度におきましては、新型コロナウイルス感染症拡大の影響が想定以上に長期化したことから、ホテル系不動産を中心とした一部の販売用不動産について、その収益性をさらに保守的に見積もり、前期に引き続き評価損を計上することにいたしました。一方、不動産投資開発事業において、住居系不動産の取得ニーズが強く、一部物件において想定以上の利益にて売却することができたことに加え、不動産コンサルティング事業において、子会社であった株式会社ライフステージの吸収合併による業務効率化や体制強化等グループシナジー効果の発揮や、当社がスポンサーとなるビーロットリート投資法人に関わるパートナー企業様から派生した不動産仲介取引の増加により、手数料収入及びそれらによる利益の積み上げを図ることができました。

結果として、2020年11月に公表いたしました中期経営計画初年度の計画値に対して、重要なKPIである「親会社株主に帰属する当期純利益」の計画値を確保できたことから、保有する販売用不動産の販売予定時期を翌期以降に見直すなどしたため、当連結会計年度の業績は、売上高は14,751百万円(前年同期比44.3%減)、営業利益は2,030百万円(前年同期比18.0%増)、経常利益は1,501百万円(前年同期比45.3%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は953百万円(前年同期比176.6%増)となりました。

報告セグメントの業績は次のとおりとなりました。

(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27件(前年同期25件)となり、その内訳は、物件種類別では住宅系不動産22件(前年同期17件)、事務所・店舗ビル5件(前年同期5件)、土地(開発用地含む)1件(前年同期3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1件(前年同期6件)、関西圏13件(前年同期2件)、中部圏2件(前年同期3件)となりました。

当連結会計年度においては、新型コロナウイルス感染症拡大の影響が想定以上の長期化している状況に鑑み、販売用不動産として保有しておりましたホテル系不動産を中心にさらなる評価損を計上いたしました。一方で、潤沢な投資マネーを背景に、堅調な不動産市況を取り込み、需要旺盛な住居系不動産を中心に売却を進め、利益面においては、前年同期を上回りました。

一方、取得した物件数は35件(前年同期30件)となり、物件種類別では住宅系不動産28件(前年同期20件)、事務所・店舗ビル3件(前年同期9件)、開発用地3件(前年同期1件)、ホテル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14件)、北海道圏3件(前年同期1件)、九州圏2件(前年同期3件)、関西圏11件(前年同期9件)、中部圏4件(前年同期3件)となりました。

多くの金融機関の融資を得ながら、賃料収入のある住宅系不動産や事務所・店舗ビルを中心に仕入れを進め、安定収益を確保しながら、今後の商品化を進めてまいります。

なお、上記にはビーロット・ホスピタリティマネジメント株式会社の販売用不動産は含めておりませんが、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、当連結会計年度における売上高は11,093百万円(前年同期比51.1%減)、セグメント利益は1,864百万円(前年同期比27.2%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、関東圏及び関西圏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60件(前年同期28件)となりました。内訳は関東圏22件(前年同期12件)、北海道圏9件(前年同期2件)、九州圏3件(前年同期5件)、関西圏26件(前年同期7件)、中部圏1件(前年同期1件)、東北圏1件(前年同期1件)となります。

当連結会計年度においては、堅調な不動産投資市況を取り込んだ不動産仲介取引が増加するとともに、昨年吸収合併いたしました株式会社ライフステージとのグループシナジー効果を発揮し、新築マンションの販売受託も積み上げることができ、売上・利益ともに前年同期を上回りました。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は1,582百万円(前年同期比24.7%増)、セグメント利益は580百万円(前年同期比27.5%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116件(前年同期101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54件(前年同期42件)、北海道圏33件(前年同期30件)、九州圏21件(前年同期21件)、関西圏5件(前年同期5件)、中部圏3件(前年同期3件)となります。

管理運営受託件数は着実に増加したものの、新型コロナウイルス感染症拡大の影響によって、宿泊施設の賃料収入の減少や前期保有しておりました大型物件の賃料収入の剥落などもあり、売上・利益ともに前年同期を下回りました。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は2,087百万円(前年同期比20.9%減)、セグメント利益は573百万円(前年同期比37.4%減)となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(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2,791百万円増加し、48,753百万円となりました。増減の主な内訳は、販売用不動産(仕掛販売用不動産を含む)の増加2,605百万円であります。

(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197百万円増加し、38,120百万円となりました。増減の主な内訳は、借入金等有利子負債の増加550百万円であります。

(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2,593百万円増加し、10,632百万円となりました。増減の主な内訳は、資本金及び資本剰余金の増加1,887百万円と利益剰余金692百万円の増加であります。これらの結果、自己資本比率は21.7%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617百万円増加となり、12,172百万円となりました。

(単位：百万円)

	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	△7,122	298	7,421
投資活動によるキャッシュ・フロー	432	260	△171
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,847	2,082	△9,765

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、たな卸資産の増加による支出2,608百万円があったものの、税金等調整前当期純利益1,398百万円、匿名組合出資金の減少による収入1,631百万円があったことを主な要因として、298百万円の収入(前年同期は7,122百万円の支出)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、定期預金の払戻による収入527百万円を主な要因として、260百万円の収入(前年同期は432百万円の収入)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、株式の発行による収入1,872百万円を主な要因として、2,082百万円の収入(前年同期は11,847百万円の収入)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

2022年12月期の見通しにつきましては、新型コロナウイルス感染症の影響が各種政策やワクチン普及等によって、平常化し回復していくことが期待されるものの、世界各地で依然として広く蔓延するなか、今後も感染抑制と経済活動継続の両立を図るべく試行錯誤が継続し、引き続き不透明な状況が推移していくものと考えられます。

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おります。2022年12月期につきましては、公表しております中期経営計画2期目として、各種方針・戦略を着実に実行し、安定収益の拡充等を図りながら、利益を積み上げてまいりたいと考えております。

なお、当社グループでは、取引形態及び事業の多様化に伴い、売上高の計上方法についても、総額表示による売上高と純額表示による売上高が混在し、精度の高い売上高の業績予想算定が困難になってきております。つきましては、次期通期連結業績予想より、売上高は非開示とし、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益の各段階利益について開示してまいります。

以上を踏まえまして、次期通期連結業績予想は、営業利益は3,080百万円、経常利益2,240百万円、親会社株主に帰属する当期純利益1,490百万円といたします。

(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、3カ年の中期経営計画の初年度として、新型コロナウイルス感染症感染拡大の影響を受けながらも、業績予想で公表しておりました計画利益を確保できたことから、1株当たり15円(配当性向28.0%)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14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. 会計基準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：百万円)

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,571	12,198
売掛金	136	130
営業投資有価証券	1,040	1,040
販売用不動産	13,093	15,954
仕掛販売用不動産	13,836	13,581
前渡金	860	313
その他	1,236	1,423
貸倒引当金	△300	△300
流動資産合計	41,476	44,342
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	1,018	974
土地	15	27
その他(純額)	40	44
有形固定資産合計	1,075	1,045
無形固定資産		
借地権	659	659
のれん	263	215
その他	45	39
無形固定資産合計	968	914
投資その他の資産		
繰延税金資産	466	823
その他	1,941	1,604
投資その他の資産合計	2,407	2,428
固定資産合計	4,451	4,388
繰延資産		
社債発行費	34	23
繰延資産合計	34	23
資産合計	45,961	48,753
負債の部		
流動負債		
短期借入金	5,427	5,514
1年内返済予定の長期借入金	5,347	10,117
1年内償還予定の社債	870	300
未払法人税等	145	159
賞与引当金	9	1
役員賞与引当金	—	0
その他	2,065	1,706
流動負債合計	13,866	17,798
固定負債		
長期借入金	22,535	19,000
社債	1,433	1,233
その他	87	87
固定負債合計	24,056	20,321
負債合計	37,923	38,120

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,056	1,992
資本剰余金	1,065	2,017
利益剰余金	6,101	6,794
自己株式	△181	△221
株主資本合計	8,042	10,583
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△16	0
その他の包括利益累計額合計	△16	0
新株予約権	0	26
非支配株主持分	12	22
純資産合計	8,038	10,632
負債純資産合計	45,961	48,753

(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：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
売上高	26,481	14,751
売上原価	21,747	9,929
売上総利益	4,734	4,821
販売費及び一般管理費	3,014	2,791
営業利益	1,719	2,030
営業外収益		
受取利息	5	4
受取配当金	0	0
持分法による投資利益	10	47
受取手数料	0	—
受取補償金	86	55
その他	9	4
営業外収益合計	112	112
営業外費用		
支払利息	579	548
支払手数料	193	75
その他	25	16
営業外費用合計	798	640
経常利益	1,033	1,501
特別利益		
持分変動利益	17	—
特別利益合計	17	—
特別損失		
事務所移転費用	—	19
投資有価証券評価損	15	—
解約違約金	507	—
減損損失	—	83
特別損失合計	523	102
税金等調整前当期純利益	527	1,398
法人税、住民税及び事業税	502	793
法人税等調整額	△319	△357
法人税等合計	183	436
当期純利益	344	962
非支配株主に帰属する当期純利益又は非支配株主に 帰属する当期純損失(△)	△0	9
親会社株主に帰属する当期純利益	344	953

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
当期純利益	344	962
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	△7	16
その他の包括利益合計	△7	16
包括利益	336	979
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	337	970
非支配株主に係る包括利益	△0	9

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自2020年1月1日 至2020年12月31日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,034	1,043	6,254	△181	8,150
当期変動額					
新株の発行 (新株予約権の行使)	21	21			43
剰余金の配当			△478		△478
親会社株主に帰属する 当期純利益			344		344
持分法の適用範囲の変動			△18		△18
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	21	21	△152	—	△108
当期末残高	1,056	1,065	6,101	△181	8,042

	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
	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	△8	△8	0	12	8,154
当期変動額					
新株の発行 (新株予約権の行使)					43
剰余金の配当					△478
親会社株主に帰属する 当期純利益					344
持分法の適用範囲の変動					△18
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	△7	△7	△0	0	△6
当期変動額合計	△7	△7	△0	0	△115
当期末残高	△16	△16	0	12	8,038

当連結会計年度(自2021年1月1日 至2021年12月31日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,056	1,065	6,101	△181	8,042
当期変動額					
新株の発行	936	936			1,872
譲渡制限付株式報酬		74			74
剰余金の配当			△240		△240
非支配株主への配当					—
親会社株主に帰属する当期純利益			953		953
自己株式の取得				△99	△99
自己株式の処分		△59		59	—
持分法の適用範囲の変動			△19		△19
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	936	951	692	△39	2,540
当期末残高	1,992	2,017	6,794	△221	10,583

	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
	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	△16	△16	0	12	8,038
当期変動額					
新株の発行					1,872
譲渡制限付株式報酬					74
剰余金の配当					△240
非支配株主への配当				△0	△0
親会社株主に帰属する当期純利益					953
自己株式の取得					△99
自己株式の処分					—
持分法の適用範囲の変動					△19
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	16	16	26	9	52
当期変動額合計	16	16	26	9	2,593
当期末残高	0	0	26	22	10,632

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	527	1,398
減価償却費	75	83
減損損失	—	83
事務所移転費用	—	19
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△11	△8
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	300	—
のれん償却額	43	47
持分法による投資損益 (△は益)	△10	△47
投資有価証券評価損益 (△は益)	15	—
持分変動損益 (△は益)	△17	—
受取利息及び受取配当金	△5	△4
支払利息及び社債利息	579	548
解約違約金	507	—
株式報酬費用	25	99
受取補償金	△86	△55
その他の営業外損益 (△は益)	208	87
売上債権の増減額 (△は増加)	△28	6
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	△1,034	—
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△7,021	△2,608
匿名組合出資金の増減額 (△は増加)	10	1,631
前渡金の増減額 (△は増加)	401	547
預り保証金の増減額 (△は減少)	70	△35
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△549	△199
その他の固定資産の増減額 (△は増加)	△74	4
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	738	57
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	△3	0
その他	6	4
小計	△5,331	1,660
利息及び配当金の受取額	4	3
利息の支払額	△757	△615
法人税等の支払額	△1,124	△804
補償金の受取額	86	55
営業活動によるキャッシュ・フロー	△7,122	298
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	△33	△28
定期預金の払戻による収入	742	527
有形固定資産の取得による支出	△84	△123
無形固定資産の取得による支出	△15	△8
投資有価証券の取得による支出	—	△90
投資有価証券の売却による収入	—	5
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	—
その他の関係会社有価証券の取得による支出	—	△221
貸付けによる支出	△165	—
貸付金の回収による収入	100	200
敷金及び保証金の差入による支出	△6	△0
敷金及び保証金の回収による収入	5	1
保険積立金の積立による支出	△1	△1
投資その他の資産の増減額 (△は増加)	1	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	432	260

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
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	24,993	4,932
短期借入金の返済による支出	△25,782	△4,845
長期借入れによる収入	28,567	12,465
長期借入金の返済による支出	△16,256	△11,230
社債の発行による収入	1,175	98
社債の償還による支出	△413	△870
リース債務の返済による支出	△2	△1
株式の発行による収入	43	1,872
新株予約権の発行による収入	—	2
配当金の支払額	△478	△240
自己株式の取得による支出	—	△99
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,847	2,082
現金及び現金同等物に係る換算差額	△7	16
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	5,149	2,658
現金及び現金同等物の期首残高	6,405	11,555
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)	—	△2,041
現金及び現金同等物の期末残高	11,555	12,172

(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。

(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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

(単位:百万円)

	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	22,668	1,257	2,555	26,481	—	26,481
セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	11	84	95	△95	—
計	22,668	1,269	2,639	26,577	△95	26,481
セグメント利益	1,465	455	916	2,837	△1,117	1,719
セグメント資産	29,051	319	2,881	32,252	13,709	45,961
その他の項目						
減価償却費	—	3	54	57	17	75
のれん償却額	4	8	30	43	—	43
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	4	29	—	33	66	100

(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△1,117百万円には、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13,709百万円には、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17百万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66百万円は、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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

(単位:百万円)

	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	11,093	1,571	2,087	14,751	—	14,751
セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	11	—	11	△11	—
計	11,093	1,582	2,087	14,762	△11	14,751
セグメント利益	1,864	580	573	3,018	△988	2,030
セグメント資産	31,451	212	2,951	34,615	14,138	48,753
その他の項目						
減価償却費	—	11	52	64	19	83
のれん償却額	4	8	35	47	—	47
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	—	17	104	121	24	146

(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△988百万円には、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14,138百万円には、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19百万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24百万円は、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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
1株当たり純資産額	499.80円	542.58円
1株当たり当期純利益金額	21.60円	53.65円
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	－円	－円

(注) 1. 2020年4月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割をおこなっておりますが、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. 前連結会計年度及び当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3. 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 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	8,038	10,632
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	13	49
(うち新株予約権(百万円))	(0)	(26)
(うち非支配株主持分(百万円))	(12)	(22)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	8,025	10,583
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)	16,057,812	19,505,812

(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、2020年4月1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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021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(百万円)	344	953
普通株主に帰属しない金額(百万円)	－	－
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益金額(百万円)	344	953
期中平均株式数(株)	15,956,700	17,767,298
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 (百万円)	－	－
普通株式増加数(株)	－	－
(うち新株予約権(株))	(－)	(－)
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 464,000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 464,000株)

(重要な後発事象)

該当事項はありません。