

2022年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2022年5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) 代表取締役会長 (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 2022年5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. 2022年12月期第1四半期の連結業績(2022年1月1日~2022年3月31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	%
2022年12月期第1四半期	4,309	85.8	814	64.3	688	71.0	429	66.3
2021年12月期第1四半期	2,319	27.7	495	355.5	402	—	258	—

(注) 包括利益 2022年12月期第1四半期 442百万円(62.4%) 2021年12月期第1四半期 272百万円(—%)

	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
2022年12月期第1四半期	22.01	—
2021年12月期第1四半期	16.10	—

(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	%
2022年12月期第1四半期	47,799	10,815	22.5
2021年12月期	48,753	10,632	21.7

(参考) 自己資本 2022年12月期第1四半期 10,757百万円 2021年12月期 10,583百万円

(注) 2021年12月期第1四半期及び2022年12月期第1四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、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

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
2021年12月期	—	—	—	15.00	15.00
2022年12月期	—	—	—	—	—
2022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. 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	%	円 銭
通期	3,080	51.7	2,240	49.2	1,490	56.3	76.39

(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 : 無
 (連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)
 新規 ー社 (社名) 除外 ー社 (社名)

(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 : 有
- 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)	2022年12月期 1 Q	20,032,400株	2021年12月期	20,032,400株
② 期末自己株式数	2022年12月期 1 Q	526,588株	2021年12月期	526,588株
③ 期中平均株式数 (四半期累計)	2022年12月期 1 Q	19,505,812株	2021年12月期 1 Q	16,032,493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	6
(3) 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
(会計方針の変更)	8
(セグメント情報等)	9
(収益認識関係)	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1四半期連結累計期間(2022年1月1日～2022年3月31日)におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響から、ワクチン接種の進捗によって少しずつ回復の動きがみられたものの、新たな変異株であるオミクロン株の流行やロシアとウクライナの緊張激化による資源価格高騰等によって、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、人流の抑制によるホテル系不動産の収益性の回復がまだまだ遅れているものの、住居系不動産を中心としたその他のアセットタイプについては、意欲旺盛な投資マネーに支えられ、積極的な投資姿勢が維持されております。

このような状況のもと、当社グループは当第1四半期連結累計期間において、厳選した仕入れに注力しつつ、中小型物件の売却を進めてまいりました。また、販売受託しております新築分譲マンションの引渡しも順調に進捗し、当社グループの業績を牽引いたしました。

この結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は4,309百万円(前年同期比85.8%増)、営業利益は814百万円(前年同期比64.3%増)、経常利益は688百万円(前年同期比71.0%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は429百万円(前年同期比66.3%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5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3件(前年同期3件)、事務所・店舗ビル1件(前年同期1件)、土地(開発用地含む)1件(前年同期1件)になりました。堅調な中小型の住居系不動産を中心に売却を進めました。

一方、取得した物件数は14物件(前年同期12件)となり、物件種類別では住宅系不動産8件(前年同期10件)、事務所・店舗ビル4件(前年同期1件)、土地(開発用地含む)2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8件(前年同期5件)、北海道圏1件(前年同期1件)、九州圏2件(前年同期1件)、関西圏3件(前年同期4件)、中部圏1件(前年同期2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1四半期連結会計期間末における在庫数は50件(前年同期41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、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1四半期連結累計期間における売上高は2,944百万円(前年同期比130.2%増)、セグメント利益は403百万円(前年同期比201.7%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、関東圏を中心に案件を重ね、成約件数は13件(前年同期15件)となりました。その内訳は関東圏7件(前年同期2件)、北海道圏3件(前年同期3件)、九州圏1件(前年同期1件)、関西圏2件(前年同期9件)となります。また、販売受託しております新築分譲マンションの引渡しも順調に完了し、売上・利益ともに前年同期を上回りました。

これらの結果、当第1四半期連結累計期間における売上高は812百万円(前年同期比14.1%増)、セグメント利益は562百万円(前年同期比17.4%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、クライアントの所有不動産の管理運営受託件数が119件(前年同期102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57件(前年同期44件)、北海道圏33件(前年同期29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伸長しておりますが、引き続き新型コロナウイルス感染症の影響による宿泊施設の賃料収入が回復せず、売上は前年同期を上回ったものの、利益においては前年同期を若干下回りました。

これらの結果、当第1四半期連結累計期間における売上高は554百万円(前年同期比66.1%増)、セグメント利益は132百万円(前年同期比1.8%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1四半期連結会計期間末における総資産は47,799百万円となり、前連結会計年度末に比べ954百万円減少しました。これは主として、現金及び預金の減少2,343百万円及び仕掛販売用不動産の増加1,438百万円あります。

(負債の状況)

当第1四半期連結会計期間末における負債合計は36,983百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,137百万円減少しました。これは主として、短期借入金の増加1,716百万円及び1年内返済予定の長期借入金の減少2,821百万円であります。

(純資産の状況)

当第1四半期連結会計期間末における純資産合計は10,815百万円となり、前連結会計年度末に比べ183百万円増加しました。これは主として、利益剰余金の増加136百万円であります。これらの結果、自己資本比率は22.5%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、2022年2月15日の「2021年12月期 決算短信」で公表いたしました2022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：百万円)

	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2022年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,198	9,854
売掛金	130	493
営業投資有価証券	1,040	1,217
販売用不動産	15,954	15,564
仕掛販売用不動産	13,581	15,020
前渡金	313	351
その他	1,423	1,327
貸倒引当金	△300	△300
流動資産合計	44,342	43,529
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	974	967
土地	27	27
その他（純額）	44	42
有形固定資産合計	1,045	1,037
無形固定資産		
借地権	659	659
のれん	215	203
その他	39	37
無形固定資産合計	914	900
投資その他の資産		
繰延税金資産	823	814
その他	1,604	1,496
投資その他の資産合計	2,428	2,311
固定資産合計	4,388	4,249
繰延資産	23	20
資産合計	48,753	47,799

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2022年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	5,514	7,230
1年内返済予定の長期借入金	10,117	7,295
1年内償還予定の社債	300	250
未払法人税等	159	230
賞与引当金	1	43
役員賞与引当金	0	21
その他	1,706	2,075
流動負債合計	17,798	17,148
固定負債		
長期借入金	19,000	18,563
社債	1,233	1,183
その他	87	88
固定負債合計	20,321	19,834
負債合計	38,120	36,983
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,992	1,992
資本剰余金	2,017	2,042
利益剰余金	6,794	6,931
自己株式	△221	△221
株主資本合計	10,583	10,744
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	0	12
その他の包括利益累計額合計	0	12
新株予約権	26	34
非支配株主持分	22	23
純資産合計	10,632	10,815
負債純資産合計	48,753	47,799

(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1四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年3月31日)
売上高	2,319	4,309
売上原価	1,144	2,754
売上総利益	1,175	1,555
販売費及び一般管理費	679	741
営業利益	495	814
営業外収益		
受取利息	1	0
持分法による投資利益	—	13
受取補償金	44	—
その他	0	0
営業外収益合計	45	15
営業外費用		
支払利息	127	130
支払手数料	7	7
その他	4	2
営業外費用合計	138	141
経常利益	402	688
税金等調整前四半期純利益	402	688
法人税、住民税及び事業税	145	248
法人税等調整額	△5	9
法人税等合計	140	258
四半期純利益	262	430
非支配株主に帰属する四半期純利益	4	0
親会社株主に帰属する四半期純利益	258	429

四半期連結包括利益計算書
第1四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年3月31日)
四半期純利益	262	430
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	10	12
その他の包括利益合計	10	12
四半期包括利益	272	442
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	268	441
非支配株主に係る四半期包括利益	4	0

(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)

I 前第1四半期連結累計期間(自 2021年1月1日 至 2021年3月31日)

1. 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2021年3月26日 定時株主総会	普通株式	240	15	2020年12月31日	2021年3月29日	利益剰余金

2. 基準日が当第1四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第1四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

3. 株主資本の金額の著しい変動

該当事項はありません。

II 当第1四半期連結累計期間(自 2022年1月1日 至 2022年3月31日)

1. 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2022年3月25日 定時株主総会	普通株式	292	15	2021年12月31日	2022年3月28日	利益剰余金

2. 基準日が当第1四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第1四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

3. 株主資本の金額の著しい変動

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財またはサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財またはサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。収益認識会計基準等の適用による当第1四半期連結累計期間の損益に与える影響はありません。

なお、「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 2020年3月31日)第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第1四半期連結累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。これによる四半期連結財務諸表への影響はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自 2021年1月1日 至 2021年3月31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:百万円)

	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 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	1,279	706	334	2,319	—	2,319
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	4	—	4	△4	—
計	1,279	711	334	2,324	△4	2,319
セグメント利益	133	478	134	747	△251	495

- (注) 1. セグメント利益の調整額△251百万円は、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1四半期連結累計期間(自 2022年1月1日 至 2022年3月31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並びに収益の分解情報

(単位:百万円)

	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 ディング 事業	不動産 マネジメント 事業	計		
売上高						
顧客との契約から生じる収益	2,912	810	420	4,143	—	4,143
その他の収益 (注)3	31	—	134	166	—	166
外部顧客への売上高	2,944	810	554	4,309	—	4,309
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	1	—	1	△1	—
計	2,944	812	554	4,311	△1	4,309
セグメント利益	403	562	132	1,098	△283	814

- (注) 1. セグメント利益の調整額△283百万円は、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。
3. 「その他の収益」には、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づく賃貸収入及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号 2014年11月4日)に基づく不動産の売却収入等が含まれております。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

会計方針の変更に記載のとおり、当第1四半期連結会計期間の期首から収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の算定方法を同様に變更しております。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項(セグメント情報等)」に記載のとおりであります。