



## 2022年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2022年11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) 代表取締役会長 (氏名) 宮内 誠  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役 管理本部長 (氏名) 望月 文恵 (TEL) 03-6891-2525  
 四半期報告書提出予定日 2022年11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 : 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3四半期の連結業績(2022年1月1日～2022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	%
2022年12月期第3四半期	12,306	142.5	1,735	198.7	1,316	703.2	857	—
2021年12月期第3四半期	5,075	△43.1	580	△22.7	163	△13.1	73	△7.0

(注) 包括利益 2022年12月期第3四半期 899百万円(895.6%) 2021年12月期第3四半期 90百万円( 35.3%)

	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3四半期	43.98	—
2021年12月期第3四半期	4.28	—

(注) 2021年12月期第3四半期及び2022年12月期第3四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為、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	%
2022年12月期第3四半期	53,787	11,284	20.8
2021年12月期	48,753	10,632	21.7

(参考) 自己資本 2022年12月期第3四半期 11,210百万円 2021年12月期 10,583百万円

## 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
2021年12月期	—	0.00	—	15.00	15.00
2022年12月期	—	0.00	—	—	—
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 : 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 一社(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3Q	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3Q	541,588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3Q	19,504,169株	2021年12月期3Q	17,183,563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)	9
(会計方針の変更)	9
(セグメント情報等)	10
(収益認識関係)	12

## 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(2022年1月1日～2022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の影響が徐々に収束に向かっており、社会経済活動の回復に向けた動きが見られる状況となっております。一方でウクライナ問題の長期化に伴うエネルギーや原材料価格の高騰に加え、日米の金利差の拡大による急激な円安の進行等から物価の上昇が想定以上に進んでおり、景気の先行きにつきましては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、入国制限の撤廃や全国旅行支援を開始される等、行動制限の全面的な解除が進むことから、今後インバウンド需要及び社会経済活動の活性化によりホテル系不動産の収益性の回復が期待されます。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。また、当社グループの強みである富裕層サービスにおいては、日本の富裕層が増加したことにより資産運用のご相談も増加しております。

このような状況のもと、当第3四半期連結累計期間において、不動産投資開発事業では、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、数年前から取り組んでいるM&A施策の成果もでつつあり、新築分譲マンションの販売受託・ゴルフ場運営受託・室内墓所の運営等業務も順調に進捗し、当社グループの業績を牽引いたしました。

この結果、当第3四半期連結累計期間の売上高は12,306百万円(前年同期比142.5%増)、営業利益は1,735百万円(前年同期比198.7%増)、経常利益は1,316百万円(前年同期比703.2%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は857百万円(前年同期比1,065.1%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19件(前年同期12件)となり、その内訳は、物件種類別では住宅系不動産13件(前年同期10件)、事務所・店舗ビル4件(前年同期2件)、土地2件(前年同期1件)になりました。引き続き、中小型物件の売却を進めるとともに、第4四半期での物件売却に向けた準備を進めてまいりました。

一方、取得した物件数は41物件(前年同期25件)となり、物件種類別では住宅系不動産29件(前年同期19件)、事務所・店舗ビル9件(前年同期3件)、土地(開発用地含む)3件(前年同期2件)、ホテル1件(前年同期1件)となり、地域別では関東圏23件(前年同期11件)、北海道圏5件(前年同期1件)、九州圏4件(前年同期1件)、関西圏8件(前年同期9件)、中部圏1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63件(前年同期46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3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8,709百万円(前年同期比277.8%増)、セグメント利益は924百万円(前年同期比246.0%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、北海道圏、関西圏を中心に案件を重ね、成約件数は63件(前年同期42件)となりました。成約63件の内訳は関東圏24件(前年同期17件)、北海道圏12件(前年同期6件)、九州圏6件(前年同期2件)、関西圏21件(前年同期17件)となります。

若手人材の戦力化が進む中、堅調な不動産市況を取り込み、不動産仲介、新築分譲マンションの販売受託を中心に好調に推移し、売上・利益ともに前年同期を大きく上回りました。

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1,704百万円(前年同期比29.0%増)、セグメント利益は921百万円(前年同期比63.5%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、クライアントの所有不動産の管理運営受託件数が127件(前年同期112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60件(前年同期49件)、北海道圏33件(前年同期31件)、九州圏25件(前年同期21件)、関西圏5件(前年同期8件)、中部圏4件(前年同期3件)となります。

引き続き、管理運営受託は着実に伸長し、新型コロナウイルス感染症の規制緩和による人流の回復によりゴルフ場運営受託を営む株式会社ティアンドケイの売上が増加するなどにより、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3四半期連結累計期間における売上高は1,913百万円(前年同期比31.3%増)、セグメント利益は614百万円(前年同期比57.3%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。

(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53,787百万円となり、前連結会計年度末に比べ5,034百万円増加しました。これは主として、販売用不動産の増加5,631百万円であります。

(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42,503百万円となり、前連結会計年度末に比べ4,382百万円増加しました。これは主として、長期借入金の増加3,662百万円及び繰延税金負債の増加785百万円であります。

(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11,284百万円となり、前連結会計年度末に比べ651百万円増加しました。これは主として、利益剰余金の増加565百万円及び資本剰余金の増加31百万円であります。これらの結果、自己資本比率は20.8%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3四半期連結会計期間 (2022年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	12,198	7,403
売掛金	130	225
営業投資有価証券	1,040	1,217
販売用不動産	15,954	21,586
仕掛販売用不動産	13,581	17,935
前渡金	313	342
その他	1,423	1,330
貸倒引当金	△300	△300
流動資産合計	44,342	49,741
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	974	953
土地	27	29
その他（純額）	44	42
有形固定資産合計	1,045	1,024
無形固定資産		
借地権	659	659
のれん	215	181
その他	39	30
無形固定資産合計	914	871
投資その他の資産		
繰延税金資産	823	612
その他	1,604	1,520
投資その他の資産合計	2,428	2,133
固定資産合計	4,388	4,030
繰延資産	23	15
資産合計	48,753	53,787

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2022年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	5,514	8,719
1年内返済予定の長期借入金	10,117	6,543
1年内償還予定の社債	300	199
未払法人税等	159	120
賞与引当金	1	56
役員賞与引当金	0	64
その他	1,706	2,164
流動負債合計	17,798	17,868
固定負債		
長期借入金	19,000	22,663
社債	1,233	1,083
繰延税金負債	—	785
その他	87	101
固定負債合計	20,321	24,634
負債合計	38,120	42,503
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,992	1,992
資本剰余金	2,017	2,048
利益剰余金	6,794	7,359
自己株式	△221	△227
株主資本合計	10,583	11,173
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	0	37
その他の包括利益累計額合計	0	37
新株予約権	26	46
非支配株主持分	22	27
純資産合計	10,632	11,284
負債純資産合計	48,753	53,787

## (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：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年9月30日)
売上高	5,075	12,306
売上原価	2,494	8,360
売上総利益	2,580	3,945
販売費及び一般管理費	2,000	2,210
営業利益	580	1,735
営業外収益		
受取利息	4	1
持分法による投資利益	—	44
受取補償金	54	0
受取配当金	0	0
その他	3	2
営業外収益合計	61	48
営業外費用		
支払利息	406	412
支払手数料	58	45
その他	13	9
営業外費用合計	478	467
経常利益	163	1,316
特別利益		
負ののれん発生益	—	47
特別利益合計	—	47
税金等調整前四半期純利益	163	1,364
法人税、住民税及び事業税	122	290
法人税等調整額	△39	210
法人税等合計	83	501
四半期純利益	80	863
非支配株主に帰属する四半期純利益	6	5
親会社株主に帰属する四半期純利益	73	857

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：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年9月30日)
四半期純利益	80	863
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	9	36
その他の包括利益合計	9	36
四半期包括利益	90	899
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	83	894
非支配株主に係る四半期包括利益	6	5

(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3四半期連結累計期間(自 2021年1月1日 至 2021年9月30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3四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3四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

2021年6月28日を払込期日とする公募増資による新株式3,000,000株の発行により、資本金、資本剰余金がそれぞれ814百万円増加しております。また、2021年7月28日を払込期日とする有償第三者割当(オーバーアロットメント)による売出しに関連した第三者割当増資)による新株式450,000株の発行により、資本金、資本剰余金がそれぞれ122百万円増加しております。この結果、当第3四半期連結累計期間において資本金が1,992百万円、資本剰余金が1,992百万円となっております。

## II 当第3四半期連結累計期間(自 2022年1月1日 至 2022年9月30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3四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3四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。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又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。当該会計方針の変更によ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3四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3四半期連結累計期間(自 2021年1月1日 至 2021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: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 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	2,305	1,312	1,457	5,075	—	5,075
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	9	—	9	△9	—
計	2,305	1,321	1,457	5,084	△9	5,075
セグメント利益	267	563	390	1,221	△640	580

(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△640百万円は、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3四半期連結累計期間(自 2022年1月1日 至 2022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 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	8,671	1,699	1,392	11,763	—	11,763
その他の収益 (注)3	21	—	521	542	—	542
外部顧客への売上高	8,693	1,699	1,913	12,306	—	12,306
セグメント間の内部売上高 又は振替高	16	5	—	22	△22	—
計	8,709	1,704	1,913	12,328	△22	12,306
セグメント利益	924	921	614	2,460	△725	1,735

(注) 1. セグメント利益の調整額△725百万円は、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、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。

## 3. 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

(負ののれん発生益)

「不動産投資開発事業」セグメントにおいて、東観不動産株式会社の株式を新たに取得し連結子会社としたことに伴い、負ののれんが発生しています。当該事象による負ののれん発生益の計上額は、当第3四半期連結累計期間においては47百万円です。

なお、負ののれん発生益は特別利益のため、上記セグメント利益には含まれていません。

(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 東観不動産株式会社

事業の内容 不動産賃貸業

## (2) 企業結合を行った主な理由

当グループでは、不動産を保有する企業のM&A(いわゆる不動産M&A)を積極的に取り組んでおり、本件におきましても対象の不動産管理のノウハウを取得するとともに、保有する不動産のさらなるバリューアップを図ることを企図し、株式を取得いたしました。

## (3) 企業結合日

2022年7月20日(株式取得日)

2022年9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

変更はありません。

## (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3四半期連結会計期間末日としているため、当第3四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

取得の対価(現金) 2,130百万円

取得原価 2,130百万円

## 4. 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザー費用等 102百万円

## 5. 負ののれん発生益の金額、発生原因

## (1) 負ののれん発生益の金額

47百万円

## (2) 発生原因

被取得企業の企業結合時の時価純資産が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれん発生益として認識しています。

(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。