



## 2022年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2023年2月15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  
 定時株主総会開催予定日 2023年3月24日 配当支払開始予定日 2023年3月27日  
 有価証券報告書提出予定日 2023年3月27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. 2022年12月期の連結業績(2022年1月1日~2022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	%
2022年12月期	19,911	35.0	2,913	43.5	2,415	60.8	1,637	71.8
2021年12月期	14,751	△44.3	2,030	18.0	1,501	45.3	953	176.6

(注) 包括利益 2022年12月期 1,676百万円(71.1%) 2021年12月期 979百万円(190.8%)

	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	%	%	%
2022年12月期	83.99	83.97	14.5	4.6	14.6
2021年12月期	53.65	—	10.2	3.2	13.8

(参考) 持分法投資損益 2022年12月期 127百万円 2021年12月期 47百万円

## (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
2022年12月期	56,005	12,043	21.4	613.65
2021年12月期	48,753	10,632	21.7	542.58

(参考) 自己資本 2022年12月期 11,960百万円 2021年12月期 10,583百万円

## (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
2022年12月期	△4,050	△1,980	3,762	9,919
2021年12月期	298	260	2,082	12,172

## 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	%	%
2021年12月期	—	0.00	—	15.00	15.00	292	28.0	2.9
2022年12月期	—	0.00	—	20.00	20.00	389	23.8	3.5
2023年12月期(予想)	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 2023年12月期の配当予想については、現在未定です。

3. 2023年12月期の連結業績予想（2023年1月1日～2023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	4,480	53.8	3,640	50.7	2,440	49.0	円 銭 125.19

(注) 連結業績予想の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： 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

(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）	2022年12月期	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	541,588株	2021年12月期	526,588株
③ 期中平均株式数	2022年12月期	19,500,812株	2021年12月期	17,767,298株

(参考) 個別業績の概要

1. 2022年12月期の個別業績（2022年1月1日～2022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	%
2022年12月期	17,248	31.0	2,756	64.5	2,184	98.4	1,445	73.1
2021年12月期	13,164	4.4	1,675	30.8	1,101	49.7	835	552.9
	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					
2022年12月期	74.14		74.12					
2021年12月期	47.01		-					

(注) 2021年12月期の潜在株式調整後1株当たり当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) 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
2022年12月期	53,443	11,046	20.6	564.00
2021年12月期	47,160	9,841	20.8	503.16

(参考) 自己資本 2022年12月期 10,992百万円 2021年12月期 9,814百万円

※ 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	4
(4) 今後の見通し	5
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	5
(6) 継続企業の前提に関する重要事象等	5
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	5
3. 連結財務諸表及び主な注記	6
(1) 連結貸借対照表	6
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	8
(3) 連結株主資本等変動計算書	10
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	12
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	14
(継続企業の前提に関する注記)	14
(会計方針の変更)	14
(セグメント情報等)	15
(1株当たり情報)	17
(重要な後発事象)	18

## 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の経済は、新型コロナウイルス感染症の影響が続く中、行動制限が緩和され社会経済活動の正常化に向けた動きが進み、緩やかながらも景気回復の兆しがみられました。しかしながら、新型コロナウイルス感染症の再拡大やウクライナ・ロシア情勢の長期化による資源価格高騰、各国中央銀行の金融政策による急速な為替市場の変化に伴い様々なリスクが集積しており、依然として先行き不透明な状況が続いております。

当社グループの主たる事業領域である不動産市場においても、不動産価格高騰の影響や建築資材の供給制約に伴う建築コスト増加、金利上昇等の懸念材料が顕在化、また不動産業への大手資本の参入により取得競争が高まっております。一方で、日本国内の富裕層マーケットは拡大しており、また潤沢な投資マネーを保持する海外投資家からの不動産取得ニーズも需要旺盛であり、当社グループにおいては、事業用不動産分野における高い専門性と広範なネットワーク、またプティック型の富裕層サービスのラインナップを強みに、ビジネス機会の拡大が継続しております。

このような状況のもと、当社グループは創業以来の経営理念である「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、利益の追求と長期的な成長を目指す」を実現させるべく、中期経営計画の重要施策として「次世代リーダーの育成」と「パートナー企業の増加」等の取り組みを進めており、一定の手ごたえを得ております。

当連結会計年度は、販売用不動産のホテルにおける稼働率の改善が顕著にみられますが、インバウンド観光客を宿泊ターゲットとした簡易宿所等のアセットタイプでは、その収益性をさらに保守的に見積もり、510百万円の評価損を計上することとなりました。一方で、当社グループの強みを活かした各セグメントはビジネス機会の拡大に加え、数年前からの取り組みであるパートナー企業と共同出資等の成果として「ヘルスケア領域の企画コンサルティング」や「室内墓所の運営」等を営む持分法適用会社において営業外収益の業績寄与もありました。結果として2020年11月に公表致しました3ヵ年中期経営計画のうち2期目において、当社グループが重要なKPIと定める「親会社株主に帰属する当期純利益」の実績値が計画値を大幅に上回ることとなりました。

これらの結果、当連結会計年度の業績は、売上高は19,911百万円(前年同期比35.0%増)、営業利益は2,913百万円(前年同期比43.5%増)、経常利益は2,415百万円(前年同期比60.8%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は1,637百万円(前年同期比71.8%増)となりました。

セグメントごとの経営成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31件(前年同期27件)となり、その内訳は、物件種類別では住宅系不動産19件(前年同期22件)、事務所・店舗ビル8件(前年同期5件)、土地(開発用地含む)4件(前年同期1件)となり、地域別では関東圏18件(前年同期12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8件(前年同期13件)、中部圏1件(前年同期2件)となりました。

当連結会計年度においては、富裕層の多様化する不動産投資ニーズを的確に捉え、数億円超の高級区分マンションというアセットタイプの取扱いを強化するなど「良いものこそが高く売れる」インフレーションの時代を背景に、厳選した仕入れと商品化に取り組み、住宅系不動産を中心に当初利益計画を上回る価格での売却を順調に進め、利益を積み上げました。また、2021年6月に実施した公募増資に伴う資本増強策により販売用不動産仕入れが堅調に推移し、当連結会計年度の期末販売用不動産残高(仕掛販売用不動産含む)は過去最高となりました。

取得した物件数は51件(前年同期35件)となり、物件種類別では住宅系不動産36件(前年同期28件)、事務所・店舗ビル10件(前年同期3件)、開発用地5件(前年同期3件)、ホテル1件(前年同期1件)となり、地域別では関東圏27件(前年同期15件)、北海道圏8件(前年同期3件)、九州圏5件(前年同期2件)、関西圏10件(前年同期11件)、中部圏1件(前年同期4件)となりました。

多くの金融機関から融資を得ながら、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、今後更なるハイグレードな商品の取り扱いを進めてまいります。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、当連結会計年度における売上高は14,627百万円(前年同期比31.9%増)、セグメント利益は1,471百万円(前年同期比21.1%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。

(不動産コンサルティング事業)

不動産コンサルティング事業では、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79件(前年同期60件)となりました。内訳は関東圏29件(前年同期22件)、北海道圏16件(前年同期9件)、九州圏6件(前年同期3件)、関西圏28件(前年同期26件)となりました。

富裕層の相続税対策や既存顧客のリピーター化によるビジネス機会の創出と、ファンドやリート等のプロを取引先とした深耕営業による案件大型化を進め、M&A仲介、不動産コンサルティング取引件数の底上げを図りました。新築分譲マンションの販売受託も、若手人材の採用と育成を強化し、新規デベロッパーからの販売を積極的に受託するなど好調に推移致しました。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は2,475百万円(前年同期比56.5%増)、セグメント利益は1,365百万円(前年同期比135.1%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では、不動産保有において、新型コロナウイルス感染症の行動制限緩和による人流の回復が寄与し、宿泊系不動産を中心に賃料収入の改善が図られました。プロパティマネジメントにおける管理運営受託では、グループ内の不動産再生ノウハウを活かした収益改善施策が評価され、プロの不動産オーナーからの受託件数が着実に伸長いたしました。

クライアントからの不動産管理運営受託件数は135件(前年同期116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63件(前年同期54件)、北海道圏35件(前年同期33件)、九州圏28件(前年同期21件)、関西圏5件(前年同期5件)、中部圏4件(前年同期3件)となります。

アセットマネジメントを専門とするビーロット・アセットマネジメント株式会社では、REITの東京証券取引所への上場を見送ることとなりましたが、ビーロット江坂ビルの売却に伴うフィーの獲得とアセットマネジメント業務の再受託、またグループ内のネットワークを活かしたヘルスケア領域での新規業務受託に取り組みました。その他の主要連結子会社である株式会社ティアンドケイ(ゴルフ場運営受託)やビーロット・キャピタルリンク株式会社(動産のリース)なども堅調に業績が推移いたしました。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は2,846百万円(前年同期比36.4%増)、セグメント利益は1,096百万円(前年同期比91.3%増)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7,251百万円増加し、56,005百万円となりました。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9,329百万円と現金及び預金の2,247百万円減少であります。

## (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5,840百万円増加し、43,961百万円となりました。増減の主な内訳は、長期借入金の増加6,365百万円であります。

## (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1,410百万円増加し、12,043百万円となりました。増減の主な内訳は、利益剰余金1,320百万円増加であります。これらの結果、自己資本比率は21.4%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2,252百万円減少となり、9,919百万円となりました。

(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	298	△4,050	△4,349
投資活動によるキャッシュ・フロー	260	△1,980	△2,241
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,082	3,762	1,680

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、棚卸資産の増加による支出6,493百万円を主な要因として、4,050百万円の支出(前年同期は298百万円の収入)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、連結の範囲の変更を伴う子会社株式に取得による支出1,946百万円を主な要因として、1,980百万円の支出(前年同期は260百万円の収入)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、長期借入による収入13,642百万円と長期借入金の返済による支出11,175百万円な要因として、3,762百万円の収入(前年同期は2,082百万円の収入)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

2023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行動制限緩和に伴い社会経済活動の正常化を期待する一方で、地政学的問題や各国中央銀行の金融政策など様々なリスクの中で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利益の追求と長期継続的な成長を目指しております。2023年12月期につきましては、公表しております3か年中期経営計画の3期目として、重要なKPIである「親会社株主に帰属する当期純利益」の計画値を達成できるよう、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、利益を積み上げて参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、2021年12月期末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おります。

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4,480百万円、経常利益3,640百万円、親会社株主に帰属する当期純利益2,440百万円といたします。

#### (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施策の一つと認識しております。同時に自己資本の増加・充実による経営基盤の強化を進めながら、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か年中期経営計画の2期目として、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20円(配当性向23.8%)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15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 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	12,198	9,950
売掛金	130	252
営業投資有価証券	1,040	1,256
販売用不動産	15,954	23,844
仕掛販売用不動産	13,581	15,021
前渡金	313	250
その他	1,423	1,505
貸倒引当金	△300	△300
流動資産合計	44,342	51,781
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	974	942
土地	27	28
建設仮勘定	—	28
その他(純額)	44	40
有形固定資産合計	1,045	1,040
無形固定資産		
借地権	659	659
のれん	215	171
その他	39	26
無形固定資産合計	914	857
投資その他の資産		
繰延税金資産	823	726
その他	1,604	1,585
投資その他の資産合計	2,428	2,312
固定資産合計	4,388	4,210
繰延資産		
社債発行費	23	13
繰延資産合計	23	13
資産合計	48,753	56,005

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	5,514	7,402
1年内返済予定の長期借入金	10,117	6,219
1年内償還予定の社債	300	199
未払法人税等	159	906
契約負債	—	721
賞与引当金	1	2
役員賞与引当金	0	—
その他	1,706	1,566
流動負債合計	17,798	17,018
固定負債		
長期借入金	19,000	25,366
社債	1,233	1,033
その他	87	543
固定負債合計	20,321	26,943
負債合計	38,120	43,961
<b>純資産の部</b>		
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	8,114
自己株式	△221	△227
株主資本合計	10,583	11,928
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	0	32
その他の包括利益累計額合計	0	32
新株予約権	26	53
非支配株主持分	22	29
純資産合計	10,632	12,043
負債純資産合計	48,753	56,005

## (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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
売上高	14,751	19,911
売上原価	9,929	13,981
売上総利益	4,821	5,929
販売費及び一般管理費	2,791	3,016
営業利益	2,030	2,913
営業外収益		
受取利息	4	2
受取配当金	0	0
持分法による投資利益	47	127
受取補償金	55	2
その他	4	5
営業外収益合計	112	138
営業外費用		
支払利息	548	569
支払手数料	75	55
その他	16	11
営業外費用合計	640	637
経常利益	1,501	2,415
特別利益		
負ののれん発生益	—	47
特別利益合計	—	47
特別損失		
事務所移転費用	19	—
投資有価証券評価損	—	8
減損損失	83	—
特別損失合計	102	8
税金等調整前当期純利益	1,398	2,454
法人税、住民税及び事業税	793	1,054
法人税等調整額	△357	△245
法人税等合計	436	809
当期純利益	962	1,644
非支配株主に帰属する当期純利益	9	6
親会社株主に帰属する当期純利益	953	1,637

## 連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
当期純利益	962	1,644
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	16	31
その他の包括利益合計	16	31
包括利益	979	1,676
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	970	1,669
非支配株主に係る包括利益	9	6

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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

当連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022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	1,992	2,017	6,794	△221	10,583
当期変動額					
譲渡制限付株式報酬		24			24
剰余金の配当			△292		△292
非支配株主への配当					—
親会社株主に帰属する当期純利益			1,637		1,637
自己株式の取得		6		△6	—
持分法の適用範囲の変動			△25		△25
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	31	1,320	△6	1,345
当期末残高	1,992	2,048	8,114	△227	11,928

	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	0	0	26	22	10,632
当期変動額					
譲渡制限付株式報酬					24
剰余金の配当					△292
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					1,637
自己株式の取得					—
持分法の適用範囲の変動					△25
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	31	31	26	6	65
当期変動額合計	31	31	26	6	1,410
当期末残高	32	32	53	29	12,043

## (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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	1,398	2,454
減価償却費	83	83
減損損失	83	—
事務所移転費用	19	—
負ののれん発生益	—	△47
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△8	0
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	—	△0
のれん償却額	47	44
持分法による投資損益 (△は益)	△47	△127
投資有価証券評価損益 (△は益)	—	8
受取利息及び受取配当金	△4	△2
支払利息及び社債利息	548	569
株式報酬費用	99	52
受取補償金	△55	△2
その他の営業外損益 (△は益)	87	64
売上債権の増減額 (△は増加)	6	△119
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	—	△216
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△2,608	△6,493
匿名組合出資金の増減額 (△は増加)	1,631	101
前渡金の増減額 (△は増加)	547	62
預り保証金の増減額 (△は減少)	△35	170
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△199	△86
その他の固定資産の増減額 (△は増加)	4	△13
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	57	344
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	0	12
その他	4	8
小計	1,660	△3,131
利息及び配当金の受取額	3	4
利息の支払額	△615	△629
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△804	△296
補償金の受取額	55	2
営業活動によるキャッシュ・フロー	298	△4,050
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△28	△19
定期預金の払戻による収入	527	1
有形固定資産の取得による支出	△123	△44
無形固定資産の取得による支出	△8	△1
投資有価証券の取得による支出	△90	△9
投資有価証券の売却による収入	5	15
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△1,946
その他の関係会社有価証券の取得による支出	△221	—
貸付金の回収による収入	200	30
敷金及び保証金の差入による支出	△0	△4
敷金及び保証金の回収による収入	1	2
保険積立金の積立による支出	△1	△1
投資活動によるキャッシュ・フロー	260	△1,980

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022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	4,932	9,873
短期借入金の返済による支出	△4,845	△7,985
長期借入れによる収入	12,465	13,642
長期借入金の返済による支出	△11,230	△11,175
社債の発行による収入	98	—
社債の償還による支出	△870	△300
リース債務の返済による支出	△1	△0
株式の発行による収入	1,872	—
新株予約権の発行による収入	2	—
配当金の支払額	△240	△292
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	2,082	3,762
現金及び現金同等物に係る換算差額	16	14
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,658	△2,252
現金及び現金同等物の期首残高	11,555	12,172
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	12,172	9,919

## (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。

(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。)等を当連結会計年度の期首から適用し、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。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

この結果、当連結会計年度の損益に与える影響はありません。また、利益剰余金の当連結会計年度の期首残高への影響はありません。「流動負債」に表示していた「その他」は、当連結会計年度より「契約負債」及び「その他」に含めて表示しております。

なお、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。また、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度に係る「収益認識関係」注記については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。)等を当連結会計年度の期首から適用し、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。なお、時価算定会計基準等の適用による当連結会計年度の連結財務諸表に与える影響はありません。

(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 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。

当連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022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						
一時点で移転される財又はサ ービス	14,568	2,454	1,036	18,059	—	18,059
一定の期間にわたり移転され る財又はサービス	—	—	998	998	—	998
顧客との契約から生じる収益	14,568	2,454	2,034	19,057	—	19,057
その他の収益 (注) 3	28	13	811	853	—	853
外部顧客への売上高	14,597	2,468	2,846	19,911	—	19,911
セグメント間の内部売上高又 は振替高	30	7	—	37	△37	—
計	14,627	2,475	2,846	19,949	△37	19,911
セグメント利益	1,471	1,365	1,096	3,933	△1,019	2,913
セグメント資産	40,774	257	3,183	44,215	11,789	56,005
その他の項目						
減価償却費	—	11	49	61	21	83
のれん償却額	1	8	35	44	—	44
有形固定資産及び無形固定資 産の増加額	—	0	0	0	47	47

(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△1,019百万円には、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11,789百万円には、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21百万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47百万円は、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。  
 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。

#### 4. 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、当連結会計年度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。

この結果、報告セグメントの売上高及び利益又は損失に与える影響はありません。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
1株当たり純資産額	542.58円	613.65円
1株当たり当期純利益金額	53.65円	83.99円
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	－円	83.97円

(注) 1. 前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。

2. 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 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	10,632	12,043
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	49	82
(うち新株予約権(百万円))	(26)	(53)
(うち非支配株主持分(百万円))	(22)	(29)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	10,583	11,960
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)	19,505,812	19,490,812

(2) 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。

	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022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)	953	1,637
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)	953	1,637
期中平均株式数(株)	17,767,298	19,500,812
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)	－	5,441
(うち新株予約権(株))	(－)	(5,441)
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)	－

(重要な後発事象)

該当事項はありません。