



2023年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2023年5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
 四半期報告書提出予定日 2023年5月15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. 2023年12月期第1四半期の連結業績(2023年1月1日~2023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	%
2023年12月期第1四半期	6,898	60.1	1,329	63.3	1,172	70.3	818	90.7
2022年12月期第1四半期	4,309	85.8	814	64.3	688	71.0	429	66.3

(注) 包括利益 2023年12月期第1四半期 823百万円(85.9%) 2022年12月期第1四半期 442百万円(62.4%)

	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
2023年12月期第1四半期	42.00	41.97
2022年12月期第1四半期	22.01	—

(注) 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) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2023年12月期第1四半期	52,831	12,341	23.2
2022年12月期	56,005	12,043	21.4

(参考) 自己資本 2023年12月期第1四半期 12,256百万円 2022年12月期 11,960百万円

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
2022年12月期	—	0.00	—	20.00	20.00
2023年12月期	—	—	—	—	—
2023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. 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	円 銭
通期	4,480	53.8	3,640	50.7	2,440	49.0
						125.19

(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 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)	2023年12月期 1 Q	20,032,400株	2022年12月期	20,032,400株
② 期末自己株式数	2023年12月期 1 Q	768,588株	2022年12月期	541,588株
③ 期中平均株式数 (四半期累計)	2023年12月期 1 Q	19,488,317株	2022年12月期 1 Q	19,505,812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)	10

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経営成績の状況

当第1四半期連結累計期間(2023年1月1日～2023年3月31日)におけるわが国経済は、世界的な金融引き締め、資源価格高騰やインフレーションの影響もあり、景気の先行きは引き続き留意が必要な状況ですが、ウィズコロナのもと、国内旅行の需要が大きく全国宿泊施設の延べ宿泊者数が2019年同期比で同水準程度に回復するなど経済回復の兆しが強まっております。(観光庁：宿泊旅行統計調査より)

当社グループが属する不動産と資産コンサルティング業界のマーケットでは、宿泊系不動産の収益性が回復し売買取引の増加が見受けられました。また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も、依然として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、日本の家計における金融資産は、2022年12月末で2023兆円を超えその過半が現金・預金となっております。(日本銀行：資金循環統計速報より)現金・預金は、インフレーションに弱い資産とされているため、現在の経済情勢を背景に、当社グループでは2023兆円のうち一定の資産が不動産投資等の他の資産に今後は配分されていくと考えております。当社グループのビジネスは、金融リテラシーが高い富裕層予備群・富裕層・超富裕層の資産形成および資産運用のサポートであり、「ビーロットらしさ」を追求できる優秀な人材の確保、ネットワーク・アライアンスの深耕と拡張、資金調達手法の多様化を進めていくことでビジネスチャンスの増強が可能です。当社グループでは、「100年続く企業グループ」に向け次世代リーダーを育成するべく人的資本への先行投資を続けて参りました。その一環として、2023年3月の取締役会において2023年7月より正社員を対象に1名あたり一律月額3万円のベースアップを決定いたしました。

安心して就業できる生活環境を提供するとともに、富裕層を顧客ターゲットとする当社サービスの更なる質の向上と成長加速にむけた施策を実施しております。

この結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は6,898百万円(前年同期比60.1%増)、営業利益は1,329百万円(前年同期比63.3%増)、経常利益は1,172百万円(前年同期比70.3%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は818百万円(前年同期比90.7%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13件(前年同期5件)となり、その内訳は、物件種類別では住宅系不動産12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9物件(前年同期14件)となり、物件種類別では住宅系不動産8件(前年同期8件)、事務所・店舗ビル1件(前年同期4件)、土地(開発用地含む)1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4件(前年同期8件)、北海道圏1件(前年同期1件)、九州圏1件(前年同期2件)、関西圏5件(前年同期3件)、中部圏1件(前年同期1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積極的に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55件(前年同期50件)となります。

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。

なお、販売用不動産の在庫状況を鑑み、保有している太陽光施設2件を長期保有目的の固定資産へと切り替えを実施いたしました。今後は、ポートフォリオの状況を鑑みつつ安定成長のための財務改善を企図として、適性な一定のルールに則り、長期保有目的への切り替えも適時計画して参る所存です。

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5,206百万円(前年同期比76.8%増)、セグメント利益は700百万円(前年同期比73.5%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24件(前年同期13件)となりました。その内訳は関東圏11件(前年同期7件)、北海道圏5件(前年同期3件)、九州圏2件(前年同期1件)、関西圏6件(前年同期2件)となります。

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610百万円(前年同期比24.8%減)、セグメント利益は365百万円(前年同期比35.0%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145件(前年同期119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67件(前年同期57件)、北海道圏40件(前年同期33件)、九州圏29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。

保有中の宿泊系不動産においては、賃料収入が回復基調となり不動産マネジメント事業における業績を牽引いたしました。なお、観光庁の調査資料では、2023年2月の全国宿泊施設の延べ宿泊者4,114万人のうち外国人宿泊者割合はわずか14.4%ほどであったことから、今後のインバウンドの本格的回復をもって更なる賃料収入の増加を見込める状況です。(観光庁：宿泊旅行統計調査より)

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1,082百万円(前年同期比95.1%増)、セグメント利益は596百万円(前年同期比351.5%増)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52,831百万円となり、前連結会計年度末に比べ3,173百万円減少しました。これは主として、仕掛販売用不動産の減少3,615百万円であります。

(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40,490百万円となり、前連結会計年度末に比べ3,470百万円減少しました。これは主として、短期借入金の減少1,640百万円及び長期借入金の減少2,277百万円であります。

(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12,341百万円となり、前連結会計年度末に比べ297百万円増加しました。これは主として、利益剰余金の増加428百万円であります。これらの結果、自己資本比率は23.2%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、2023年2月15日の「2022年12月期 決算短信」で公表いたしました2023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 (2022年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,950	9,874
売掛金	252	423
営業投資有価証券	1,256	639
販売用不動産	23,844	24,000
仕掛販売用不動産	15,021	11,405
前渡金	250	257
その他	1,505	1,508
貸倒引当金	△300	△300
流動資産合計	51,781	47,810
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	942	967
土地	28	97
その他（純額）	69	816
有形固定資産合計	1,040	1,880
無形固定資産		
借地権	659	659
のれん	171	160
その他	26	29
無形固定資産合計	857	848
投資その他の資産		
繰延税金資産	726	742
その他	1,585	1,537
投資その他の資産合計	2,312	2,280
固定資産合計	4,210	5,009
繰延資産	13	11
資産合計	56,005	52,831

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	7,402	5,762
1年内返済予定の長期借入金	6,219	7,485
1年内償還予定の社債	199	166
未払法人税等	906	341
契約負債	721	589
賞与引当金	2	47
役員賞与引当金	—	21
その他	1,566	1,427
流動負債合計	17,018	15,841
固定負債		
長期借入金	25,366	23,088
社債	1,033	1,017
繰延税金負債	443	443
その他	100	100
固定負債合計	26,943	24,649
負債合計	43,961	40,490
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,992	1,992
資本剰余金	2,048	2,048
利益剰余金	8,114	8,543
自己株式	△227	△364
株主資本合計	11,928	12,220
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	32	36
その他の包括利益累計額合計	32	36
新株予約権	53	55
非支配株主持分	29	28
純資産合計	12,043	12,341
負債純資産合計	56,005	52,831

(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 2022年1月1日 至 2022年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年3月31日)
売上高	4,309	6,898
売上原価	2,754	4,743
売上総利益	1,555	2,154
販売費及び一般管理費	741	824
営業利益	814	1,329
営業外収益		
受取利息	0	0
持分法による投資利益	13	—
受取補償金	—	4
その他	0	0
営業外収益合計	15	5
営業外費用		
支払利息	130	154
持分法による投資損失	—	0
支払手数料	7	6
その他	2	2
営業外費用合計	141	163
経常利益	688	1,172
税金等調整前四半期純利益	688	1,172
法人税、住民税及び事業税	248	369
法人税等調整額	9	△15
法人税等合計	258	353
四半期純利益	430	818
非支配株主に帰属する四半期純利益	0	0
親会社株主に帰属する四半期純利益	429	818

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 2022年1月1日 至 2022年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年3月31日)
四半期純利益	430	818
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	12	4
その他の包括利益合計	12	4
四半期包括利益	442	823
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	441	822
非支配株主に係る四半期包括利益	0	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 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。

II 当第1四半期連結累計期間(自 2023年1月1日 至 2023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
2023年3月24日 定時株主総会	普通株式	389	20	2022年12月31日	2023年3月27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)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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】

I 前第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	2,912	810	251	3,974	—	3,974
一定の期間にわたり移転され る財又はサービス	—	—	168	168	—	168
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。

II 当第1四半期連結累計期間(自 2023年1月1日 至 2023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	5,206	605	282	6,094	—	6,094
一定の期間にわたり移転される財又はサービス	—	—	507	507	—	507
顧客との契約から生じる収益	5,206	605	790	6,602	—	6,602
その他の収益 (注) 3	—	3	292	295	—	295
外部顧客への売上高	5,206	608	1,082	6,898	—	6,898
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	1	—	1	△1	—
計	5,206	610	1,082	6,899	△1	6,898
セグメント利益	700	365	596	1,662	△332	1,329

(注) 1. セグメント利益の調整額△332百万円は、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)に基づく賃貸収入が含まれております。

(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。