



2024年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2024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 2024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. 2024年12月期第1四半期の連結業績(2024年1月1日~2024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	%
2024年12月期第1四半期	3,247	△52.9	914	△31.2	798	△31.9	582	△28.9
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

(注) 包括利益 2024年12月期第1四半期 591百万円(△28.1%) 2023年12月期第1四半期 823百万円(85.9%)

	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
2024年12月期第1四半期	30.42	30.17
2023年12月期第1四半期	42.00	41.97

(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	%
2024年12月期第1四半期	59,504	14,660	24.0
2023年12月期	57,240	15,040	25.6

(参考) 自己資本 2024年12月期第1四半期 14,270百万円 2023年12月期 14,654百万円

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
2023年12月期	—	0.00	—	51.00	51.00
2024年12月期	—	—	—	—	—
2024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. 2024年12月期の連結業績予想(2024年1月1日~2024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	5,690	3.5	5,060	2.3	3,470	5.2	180.08

(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 : 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

(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)	2024年12月期 1 Q	20,032,400株	2023年12月期	20,032,400株
② 期末自己株式数	2024年12月期 1 Q	893,021株	2023年12月期	893,021株
③ 期中平均株式数 (四半期累計)	2024年12月期 1 Q	19,139,379株	2023年12月期 1 Q	19,488,317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(2024年1月1日～2024年3月31日)におけるわが国経済は、日本銀行がマイナス金利政策の撤廃を決定し金融正常化への第一歩を歩み始めました。また、春闘賃上げ率が2年連続で前年を大幅に上回り5%台にのせ、国民生活水準の向上が期待されています。一方で、世界経済は金融引き締めにより成長率が各国で予想を下回ったことや、急激な為替の変動などにより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と資産コンサルティング業界においては、世界的なインフレを背景に好況なマーケットが引き続き継続されております。宿泊系不動産では、稼働やその収益性においてコロナ禍以前よりも強い傾向にあり、買い手においては自社でオペレーターを実施する会社が増加している状況です。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。

このような状況のもと、当第1四半期連結累計期間において、年度進捗は計画に対し純利益ベースで16.8%となりますが、営業利益率は28.2%と前年同期の19.3%と比べ高い収益率を上げました。これは、不動産投資開発事業においては厳選した仕入れと事業観をもったハイスpekな商品化により安定した利益率を確保しながら、安定・高収益をもたらす不動産コンサルティング事業と不動産マネジメント事業の売上を着実に成長させたことによるものです。

この結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は3,247百万円(前年同期比52.9%減)、営業利益は914百万円(前年同期比31.2%減)、経常利益は798百万円(前年同期比31.9%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益は582百万円(前年同期比28.9%減)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7件(前年同期13件)となり、その内訳は、物件種類別では住宅系不動産7件(前年同期12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12物件(前年同期9件)となり、物件種類別では住宅系不動産10件(前年同期8件)、事務所・店舗ビル1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5件(前年同期4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4件(前年同期5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61件(前年同期55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。

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1,386百万円(前年同期比73.4%減)、セグメント利益は109百万円(前年同期比84.3%減)となりました。当第1四半期累計期間は一部の契約済案件の引渡が第2四半期以降にずれこみ、大型案件があった前第1四半期累計期間と比較すると売上高が減少しましたが、当年度事業計画の年間を通じた進捗状況としては順調であります。

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におきましては、不動産仲介の成約件数は25件(前年同期24件)となりました。その内訳は関東圏8件(前年同期11件)、北海道圏6件(前年同期5件)、九州圏2件(前年同期2件)、関西圏8件(前年同期6件)、中部圏1件(前年同期1件)となります。マンション販売受託の契約件数は189件(前年同期217件)、引渡件数は401件(前年同期334件)となりました。

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755百万円(前年同期比23.7%増)、セグメント利益は516百万円(前年同期比41.2%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158件(前年同期145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74件(前年同期67件)、北海道圏46件(前年同期40件)、九州圏28件(前年同期29件)、関西圏5件(前年同期5件)、中部圏5件(前年同期4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1,113百万円(前年同期比2.9%増)、セグメント利益は558百万円(前年同期比6.3%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。

(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59,504百万円となり、前連結会計年度末に比べ2,264百万円増加しました。これは主として、販売用不動産の増加2,015百万円であります。

(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44,844百万円となり、前連結会計年度末に比べ2,644百万円増加しました。これは主として、1年内返済予定の長期借入金の増加1,999百万円及び長期借入金の増加1,079百万円であります。

(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14,660百万円となり、前連結会計年度末に比べ380百万円減少しました。これは主として、利益剰余金の減少393百万円であります。これらの結果、自己資本比率は24.0%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、2024年2月15日の「2023年12月期 決算短信」で公表いたしました2024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 (2023年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,367	8,621
売掛金	268	348
営業投資有価証券	429	768
販売用不動産	25,490	27,506
仕掛販売用不動産	9,987	11,656
前渡金	403	452
その他	1,630	1,671
貸倒引当金	△315	△315
流動資産合計	48,263	50,709
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	4,331	4,293
土地	147	147
その他（純額）	820	786
有形固定資産合計	5,299	5,228
無形固定資産		
借地権	1,157	1,157
のれん	140	135
その他	25	23
無形固定資産合計	1,323	1,316
投資その他の資産		
繰延税金資産	797	769
その他	1,546	1,472
投資その他の資産合計	2,343	2,241
固定資産合計	8,967	8,786
繰延資産	9	8
資産合計	57,240	59,504

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	2,494	3,167
1年内返済予定の長期借入金	9,857	11,856
1年内償還予定の社債	100	583
未払法人税等	1,252	217
契約負債	620	531
賞与引当金	2	47
役員賞与引当金	—	27
その他	2,419	2,414
流動負債合計	16,747	18,845
固定負債		
長期借入金	23,530	24,609
社債	1,133	599
資産除去債務	132	132
繰延税金負債	420	422
その他	235	234
固定負債合計	25,452	25,999
負債合計	42,200	44,844
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,992	1,992
資本剰余金	2,082	2,082
利益剰余金	11,022	10,628
自己株式	△495	△495
株主資本合計	14,602	14,208
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	51	62
その他の包括利益累計額合計	51	62
新株予約権	62	66
非支配株主持分	323	322
純資産合計	15,040	14,660
負債純資産合計	57,240	59,504

(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 2023年1月1日 至 2023年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年3月31日)
売上高	6,898	3,247
売上原価	4,743	1,594
売上総利益	2,154	1,652
販売費及び一般管理費	824	738
営業利益	1,329	914
営業外収益		
受取利息	0	0
持分法による投資利益	—	25
受取補償金	4	3
ポイント還元収入	—	9
その他	0	0
営業外収益合計	5	39
営業外費用		
支払利息	154	143
持分法による投資損失	0	—
支払手数料	6	7
その他	2	4
営業外費用合計	163	155
経常利益	1,172	798
特別利益		
関係会社清算益	—	12
特別利益合計	—	12
税金等調整前四半期純利益	1,172	811
法人税、住民税及び事業税	369	199
法人税等調整額	△15	30
法人税等合計	353	230
四半期純利益	818	581
非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	0	△0
親会社株主に帰属する四半期純利益	818	582

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 2023年1月1日 至 2023年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年3月31日)
四半期純利益	818	581
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	4	10
その他の包括利益合計	4	10
四半期包括利益	823	591
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	822	592
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 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。

II 当第1四半期連結累計期間(自 2024年1月1日 至 2024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
2024年3月22日 定時株主総会	普通株式	976	51	2023年12月31日	2024年3月25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)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

I 前第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 テイング 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。

II 当第1四半期連結累計期間(自 2024年1月1日 至 2024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	1,379	755	319	2,454	—	2,454
一定の期間にわたり移転される財又はサービス	—	—	429	429	—	429
顧客との契約から生じる収益	1,379	755	748	2,883	—	2,883
その他の収益 (注) 3	—	—	364	364	—	364
外部顧客への売上高	1,379	755	1,113	3,247	—	3,247
セグメント間の内部売上高 又は振替高	6	—	0	7	△7	—
計	1,386	755	1,113	3,255	△7	3,247
セグメント利益	109	516	558	1,184	△270	914

(注) 1. セグメント利益の調整額△270百万円は、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。