



2024年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2025年2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
定時株主総会開催予定日 2025年3月28日 配当支払開始予定日 2025年3月31日
有価証券報告書提出予定日 2025年3月31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 : 無 (動画配信のみ)

(百万円未満切捨て)

1. 2024年12月期の連結業績 (2024年1月1日～2024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	%
2024年12月期	30,933	31.6	6,340	15.3	5,810	17.5	3,941	19.5
2023年12月期	23,510	18.1	5,498	88.7	4,945	104.8	3,297	101.3

(注) 包括利益 2024年12月期 3,959百万円 (19.1%) 2023年12月期 3,325百万円 (98.3%)

	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	%	%	%
2024年12月期	204.55	203.21	24.4	10.2	20.5
2023年12月期	171.13	170.15	24.8	8.7	23.4

(参考) 持分法投資損益 2024年12月期 155百万円 2023年12月期 67百万円

(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
2024年12月期	56,900	17,670	31.0	916.76
2023年12月期	57,240	15,040	25.6	765.65

(参考) 自己資本 2024年12月期 17,640百万円 2023年12月期 14,654百万円

(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
2024年12月期	6,149	18	△4,274	12,245
2023年12月期	5,014	△78	△4,684	10,342

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	%	%
2023年12月期	—	0.00	—	51.00	51.00	976	29.8	7.4
2024年12月期	—	0.00	—	61.00	61.00	1,173	29.8	7.3
2025年12月期(予想)	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 2025年12月期の配当予想については、現在未定です。

3. 2025年12月期の連結業績予想（2025年1月1日～2025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	5,960	△6.0	5,320	△8.4	3,640	△7.6	円 銭 189.17

(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。また、連結業績予想は2025年4月末日までに修正発表をする予定です。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) 期中における連結範囲の重要な変更 : 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 : 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

(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）	2024年12月期	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	790,562株	2023年12月期	893,021株
③ 期中平均株式数	2024年12月期	19,268,957株	2023年12月期	19,268,548株

(参考) 個別業績の概要

1. 2024年12月期の個別業績（2024年1月1日～2024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	%
2024年12月期	25,801	18.0	5,499	3.8	4,885	1.8	3,220	0.5
2023年12月期	21,863	26.8	5,300	92.3	4,799	119.8	3,203	121.6
	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					
2024年12月期	167.14		166.05					
2023年12月期	166.27		165.31					

(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
2024年12月期	53,919	15,820	29.3	821.24
2023年12月期	53,667	13,619	25.3	708.33

(参考) 自己資本 2024年12月期 15,802百万円 2023年12月期 13,556百万円

※ 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	4
(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) 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
連結損益計算書	8
連結包括利益計算書	9
(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
(表示方法の変更)	14
(セグメント情報等)	14
(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、マイナス金利が終了し、日経平均株価は史上最高値を更新しました。また、公示地価上昇率や春闘賃上げ率はバブル以来の伸びを記録し、インフレ経済への回帰が見られました。

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は、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より顕在化しております。一方で、インバウンド観光客数の回復や国内の移動が増加したことにより宿泊施設の稼働改善・収入増加に伴う不動産の資産価値向上が昨年度からさらに進みました。また、日本国内の富裕層マーケットは順調に拡大しており、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旺盛です。当社グループにおいてはインフレの影響をビジネス拡大の機会と捉え、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、また富裕層サービスのラインナップを強みに、好調な業績を推移しております。

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」を実現させるべく邁進しております。また、当期は2024年に策定した中期経営計画の初年度でもあり、「100年続く企業グループ」を目指して各種施策に取り組んでおります。

当連結会計年度は、全社一丸となり、近年の市況を「良いものが、より高く評価される時代」と捉え、取り扱う不動産と自社サービスのクオリティ向上に取り組んでまいりました。また、事業機会の拡大及び創出を狙い、2023年7月に設立した沖縄支社準備室を2024年10月に沖縄サテライトオフィスに変更し、沖縄における不動産ビジネスの本格的な展開を開始しております。

不動産投資開発事業では、厳選した仕入れと事業観をもったハイスペックな商品化に取り組み、計画を上回る利益での売却を複数件において実現しました。また、新型コロナウイルス感染症の影響で停滞していた宿泊施設の商品化および売却も複数件完了し、売上・利益に大きく貢献しました。なお、販売用不動産において一部保守的に再評価をした結果、525百万円の評価損を計上しております。

不動産コンサルティング事業では、仲介分野においてリピーター顧客の囲い込み・深耕営業において成果を発揮し、限られた人員においても大型案件の仲介を効率的に行うことができました。新築マンションの販売においても堅調な住宅購入ニーズを背景に引渡し戸数が順調に伸びました。

不動産マネジメント事業では、宿泊系不動産における稼働率の改善や管理物件の増加に伴う管理受託手数料の積み上げが顕著にみられ、業績に大きく寄与いたしました。また、上述の沖縄サテライトオフィスではホテル開発を見据えた那覇市内の土地を取得しており、今後の収益創出が期待される固定資産として計上しております。

また、子会社保有商品の売却完了や、関連会社からの投資収益増加など、これまでの企業買収・投資の成果が着実に出てきております。

これらの結果、当連結会計年度の業績は、売上高は30,933百万円(前年同期比31.6%増)、営業利益は6,340百万円(前年同期比15.3%増)、経常利益は5,810百万円(前年同期比17.5%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は3,941百万円(前年同期比19.5%増)となりました。

セグメント毎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43件(前年同期39件)となり、その内訳は、物件種類別では住宅系不動産30件(前年同期29件)、事務所・店舗ビル5件(前年同期6件)、土地(開発用地含む)5件(前年同期3件)、ホテル2件(前年同期1件)、その他1件(前年同期1件)となり、地域別では関東圏16件(前年同期17件)、北海道圏7件(前年同期3件)、九州圏5件(前年同期2件)、関西圏14件(前年同期16件)、中部圏1件(前年同期1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た結果、住宅系不動産を中心に当初利益計画を上回る売却を順調に進め、利益を積み上げました。また、インバウンド需要が回復したホテル案件が本来の収益獲得力を回復し、利益に大きく貢献しました。

取得件数は38件(前年同期39件)となり、その内訳は、物件種類別では住宅系不動産28件(前年同期27件)、事務所・店舗ビル4件(前年同期9件)、開発用地6件(前年同期2件)、その他1件(前年同期1件)となり、地域別では関東圏18件(前年同期21件)、北海道圏1件(前年同期1件)、九州圏5件(前年同期1件)、関西圏14件(前年同期15件)、中部圏1件(前年同期1件)となりました。その結果、当連結会計期間末における在庫数は51件(前年同期56件)となります。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・店舗ビルを中心にインフレーションの時代背景を享受できる、厳選した仕入れと商品化に引き続き取り組みます。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24,492百万円(前年同期比38.1%増)、セグメント利益は4,692百万円(前年同期比16.7%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72件(前年同期81件)となりました。内訳は関東圏27件(前年同期36件)、北海道圏10件(前年同期10件)、九州圏4件(前年同期2件)、関西圏30件(前年同期33件)、中部圏1件(前年同期1件)となりました。

富裕層の資産承継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やファンドやリート、不動産会社等のプロを取引先とした深耕営業による案件獲得を進めました。また、グループ内連携を密にすることにより、案件の大型化にも成功しました。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ことにより合計901戸の引渡が完了し好調に推移いたしました。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は2,071百万円(前年同期比7.6%増)、セグメント利益は1,055百万円(前年同期比25.5%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では、不動産保有において社会経済活動の回復が本格化したことに伴い、宿泊系不動産を中心に賃料収入が大きく伸びました。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びました。

クライアントからの不動産管理運営受託件数は160件(前年同期155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81件(前年同期73件)、北海道圏42件(前年同期44件)、九州圏28件(前年同期28件)、関西圏5件(前年同期5件)、中部圏4件(前年同期5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は、社会的ニーズが高まるワールドチェーン(冷凍冷蔵倉庫)開発プロジェクトのスキームをアレンジし、当社グループからも出資を実行しました。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)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4,396百万円(前年同期比9.1%増)、セグメント利益は2,206百万円(前年同期比15.7%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339百万円減少し、56,900百万円となりました。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）2,324百万円減少、現金及び預金1,905百万円増加であります。

(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2,969百万円減少し、39,230百万円となりました。増減の主な内訳は、1年内返済予定の長期借入金3,067百万円減少であります。

(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2,630百万円増加し、17,670百万円となりました。増減の主な内訳は、利益剰余金2,965百万円増加であります。これらの結果、自己資本比率は31.0%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1,903百万円増加となり、12,245百万円となりました。

(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	5,014	6,149	1,134
投資活動によるキャッシュ・フロー	△78	18	96
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,684	△4,274	410

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、税金等調整前当期純利益5,835百万円、非資金項目である減価償却費336百万円を計上したことを主な要因として、6,149百万円の収入(前年同期は5,014百万円の収入)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、関係会社の清算による収入136百万円を主な要因として、18百万円の収入(前年同期は78百万円の支出)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、長期借入れによる収入15,916百万円と長期借入金の返済による支出20,154百万円を主な要因として、4,274百万円の支出(前年同期は4,684百万円の支出)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おり、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

当社は2024年2月15日に発表した中期経営計画において、2年目の2025年12月期においては経常利益53.2億円、当期純利益36.4億円を掲げており、每期継続的な成長を目指しておりました。もともと、当期の好調な決算を受け既に当初の計画数値を達成したことに加え、2025年1月17日に連結子会社化した株式会社クマシュー工務店(以下、クマシュー工務店)の業績が2025年12月期第2四半期から当社連結業績へ取り込まれる影響を考慮し、現在修正業績予想を策定しております。なお、クマシュー工務店の株式取得日に開催された臨時株主総会において、同社の事業年度の末日を2月末日から9月末日に変更することを決定しております。そのため、当社グループ2025年度連結会計期間においては、クマシュー工務店の2025年3月1日から2025年9月30日までの7か月分の損益が取り込まれる見込みです。この修正業績予想は2025年4月末日までに発表する予定であり、同時に修正中期経営計画についても発表することを検討しております。

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。

(5) 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 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,367	12,273
売掛金	268	240
営業投資有価証券	429	526
販売用不動産	25,490	19,642
仕掛販売用不動産	9,987	13,512
前渡金	403	487
その他	1,630	1,804
貸倒引当金	△315	△315
流動資産合計	48,263	48,171
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	4,331	4,137
機械及び装置（純額）	695	595
土地	147	410
その他（純額）	125	109
有形固定資産合計	5,299	5,253
無形固定資産		
借地権	1,157	1,157
のれん	140	122
その他	25	21
無形固定資産合計	1,323	1,300
投資その他の資産		
繰延税金資産	797	693
その他	1,546	1,475
投資その他の資産合計	2,343	2,168
固定資産合計	8,967	8,722
繰延資産		
社債発行費	9	7
繰延資産合計	9	7
資産合計	57,240	56,900

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	2,494	3,869
1年内返済予定の長期借入金	9,857	6,789
1年内償還予定の社債	100	1,130
未払法人税等	1,252	1,227
契約負債	620	437
賞与引当金	2	2
その他	2,419	2,686
流動負債合計	16,747	16,144
固定負債		
長期借入金	23,530	22,360
社債	1,133	202
その他	788	522
固定負債合計	25,452	23,085
負債合計	42,200	39,230
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,992	1,992
資本剰余金	2,082	2,172
利益剰余金	11,022	13,987
自己株式	△495	△584
株主資本合計	14,602	17,568
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	51	72
その他の包括利益累計額合計	51	72
新株予約権	62	18
非支配株主持分	323	11
純資産合計	15,040	17,670
負債純資産合計	57,240	56,900

(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 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
売上高	23,510	30,933
売上原価	14,859	20,884
売上総利益	8,651	10,048
販売費及び一般管理費	3,152	3,708
営業利益	5,498	6,340
営業外収益		
受取利息	1	2
受取配当金	0	0
持分法による投資利益	67	155
受取補償金	9	10
ポイント還元収入	0	20
その他	9	10
営業外収益合計	88	198
営業外費用		
支払利息	570	564
支払手数料	42	145
その他	28	18
営業外費用合計	642	728
経常利益	4,945	5,810
特別利益		
固定資産売却益	—	12
投資有価証券売却益	30	—
関係会社清算益	—	12
特別利益合計	30	25
特別損失		
固定資産除却損	48	—
減損損失	151	—
特別損失合計	200	—
税金等調整前当期純利益	4,775	5,835
法人税、住民税及び事業税	1,563	1,957
法人税等調整額	△93	△61
法人税等合計	1,469	1,896
当期純利益	3,305	3,939
非支配株主に帰属する当期純利益又は非支配株主に 帰属する当期純損失(△)	7	△1
親会社株主に帰属する当期純利益	3,297	3,941

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
当期純利益	3,305	3,939
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	19	20
その他の包括利益合計	19	20
包括利益	3,325	3,959
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,317	3,961
非支配株主に係る包括利益	7	△1

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023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	2,048	8,114	△227	11,928
当期変動額					
剰余金の配当			△389		△389
親会社株主に帰属する当期純利益			3,297		3,297
自己株式の取得				△300	△300
自己株式の処分(譲渡制限付株式報酬)					—
自己株式の処分(新株予約権の行使)		18		32	50
連結子会社に対する持分変動に伴う資本剰余金の増減		15			15
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	33	2,907	△267	2,673
当期末残高	1,992	2,082	11,022	△495	14,602

	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	32	32	53	29	12,043
当期変動額					
剰余金の配当					△389
親会社株主に帰属する当期純利益					3,297
自己株式の取得					△300
自己株式の処分(譲渡制限付株式報酬)					—
自己株式の処分(新株予約権の行使)					50
連結子会社に対する持分変動に伴う資本剰余金の増減					15
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	19	19	8	294	323
当期変動額合計	19	19	8	294	2,997
当期末残高	51	51	62	323	15,040

当連結会計年度(自 2024年1月1日 至 2024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	2,082	11,022	△495	14,602
当期変動額					
剰余金の配当			△976		△976
親会社株主に帰属する当期純利益			3,941		3,941
自己株式の取得				△326	△326
自己株式の処分(譲渡制限付株式報酬)		72		92	164
自己株式の処分(新株予約権の行使)		17		145	162
連結子会社に対する持分変動に伴う資本剰余金の増減					—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	89	2,965	△88	2,965
当期末残高	1,992	2,172	13,987	△584	17,568

	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	51	51	62	323	15,040
当期変動額					
剰余金の配当					△976
親会社株主に帰属する当期純利益					3,941
自己株式の取得					△326
自己株式の処分(譲渡制限付株式報酬)					164
自己株式の処分(新株予約権の行使)					162
連結子会社に対する持分変動に伴う資本剰余金の増減					—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	20	20	△44	△311	△335
当期変動額合計	20	20	△44	△311	2,630
当期末残高	72	72	18	11	17,670

(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 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	4,775	5,835
減価償却費	276	336
減損損失	151	—
固定資産撤去費用	48	—
有形固定資産売却損益(△は益)	—	△12
投資有価証券売却損益(△は益)	△30	—
関係会社清算益	—	△12
賞与引当金の増減額(△は減少)	△0	0
貸倒引当金の増減額(△は減少)	15	—
のれん償却額	30	18
株式報酬費用	23	129
持分法による投資損益(△は益)	△67	△155
受取利息及び受取配当金	△1	△2
支払利息及び社債利息	570	564
受取補償金	△9	△10
ポイント還元収入	△0	△20
その他の営業外損益(△は益)	68	156
売上債権の増減額(△は増加)	△15	28
営業投資有価証券の増減額(△は増加)	826	△70
棚卸資産の増減額(△は増加)	△163	2,325
匿名組合出資金の増減額(△は増加)	3	△12
前渡金の増減額(△は増加)	△153	△84
預り保証金の増減額(△は減少)	37	△107
その他の流動資産の増減額(△は増加)	△129	△146
その他の固定資産の増減額(△は増加)	△123	△10
その他の流動負債の増減額(△は減少)	683	147
その他の固定負債の増減額(△は減少)	8	△100
その他	0	3
小計	6,825	8,800
利息及び配当金の受取額	1	2
持分法適用会社からの配当金の受取額	50	10
利息の支払額	△618	△708
法人税等の支払額	△1,253	△1,965
補償金の受取額	9	10
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,014	6,149

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△17	△18
定期預金の払戻による収入	5	—
有形固定資産の取得による支出	△123	△334
有形固定資産の売却による収入	—	143
無形固定資産の取得による支出	△11	△6
投資有価証券の売却による収入	30	—
関係会社の清算による収入	—	136
資産除去債務の履行による支出	△4	—
貸付金の回収による収入	35	100
敷金及び保証金の差入による支出	△0	△61
敷金及び保証金の回収による収入	11	3
保険積立金の積立による支出	△1	△1
匿名組合出資金の払込による支出	—	△50
匿名組合出資金の払戻による収入	—	106
投資活動によるキャッシュ・フロー	△78	18
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	3,933	6,274
短期借入金の返済による支出	△8,840	△4,899
長期借入れによる収入	11,139	15,916
長期借入金の返済による支出	△10,234	△20,154
社債の発行による収入	196	200
社債の償還による支出	△199	△100
自己株式の取得による支出	△300	△326
新株予約権の発行による収入	5	—
新株予約権の行使による収入	31	115
匿名組合出資金の返還による支出	—	△310
配当金の支払額	△389	△975
非支配株主への配当金の支払額	△21	△14
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	△22	—
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の売却による収入	18	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,684	△4,274
現金及び現金同等物に係る換算差額	9	9
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	261	1,903
現金及び現金同等物の期首残高	9,919	10,342
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)	160	—
現金及び現金同等物の期末残高	10,342	12,245

(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。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、営業外収益の「その他」に含めておりました「ポイント還元収入」は、重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、営業外収益の「その他」に表示しておりました0百万円は、「ポイント還元収入」0百万円として組み替えております。

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他の流動負債の増減額(△は減少)」に含めておりました「ポイント還元収入」は、重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他の流動負債の増減額(△は減少)」に表示しておりました682百万円は、「ポイント還元収入」△0百万円、「その他の流動負債の増減額(△は減少)」683百万円として組み替えております。

(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、連結財務諸表作成において採用している会計処理の方法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及び収益の分解情報
前連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023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	17,557	1,924	1,265	20,747	—	20,747
一定の期間にわたり移転され る財又はサービス	—	—	1,581	1,581	—	1,581
顧客との契約から生じる収益	17,557	1,924	2,846	22,328	—	22,328
その他の収益 (注) 3	—	—	1,181	1,181	—	1,181
外部顧客への売上高	17,557	1,924	4,028	23,510	—	23,510
セグメント間の内部売上高又 は振替高	178	—	—	178	△178	—
計	17,735	1,924	4,028	23,688	△178	23,510
セグメント利益	4,021	840	1,906	6,768	△1,269	5,498
セグメント資産 (注) 4	37,095	178	7,131	44,405	12,835	57,240
その他の項目						
減価償却費	—	—	234	234	41	276
のれん償却額	—	8	22	30	—	30
減損損失	—	—	151	151	—	151
有形固定資産及び無形固定資 産の増加額	—	—	5,042	5,042	65	5,108

(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△1,269百万円には、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12,835百万円には、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41百万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65百万円は、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)に基づく賃貸収入が含まれております。
 4. 当連結会計年度において、保有目的変更により流動資産の販売用不動産4,025百万円及び仕掛販売用不動産875百万円を固定資産の「建物」「機械及び装置」「土地」及び「借地権」へ振り替えております。この変更に伴うセグメント利益に与える影響はありません。

当連結会計年度(自 2024年1月1日 至 2024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	23,116	2,044	1,171	26,332	—	26,332
一定の期間にわたり移転され る財又はサービス	—	—	1,771	1,771	—	1,771
顧客との契約から生じる収益	23,116	2,044	2,942	28,103	—	28,103
その他の収益 (注)3	1,376	—	1,453	2,829	—	2,829
外部顧客への売上高	24,492	2,044	4,396	30,933	—	30,933
セグメント間の内部売上高又 は振替高	—	27	0	27	△27	—
計	24,492	2,071	4,396	30,961	△27	30,933
セグメント利益	4,692	1,055	2,206	7,954	△1,614	6,340
セグメント資産	34,951	243	6,999	42,193	14,707	56,900
その他の項目						
減価償却費	—	—	298	298	37	336
のれん償却額	—	8	9	18	—	18
減損損失	—	—	—	—	—	—
有形固定資産及び無形固定資 産の増加額	—	—	280	280	120	401

(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△1,614百万円には、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14,707百万円には、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37百万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120百万円は、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。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
1株当たり純資産額	765.65円	916.76円
1株当たり当期純利益金額	171.13円	204.55円
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	170.15円	203.21円

(注) 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 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	15,040	17,670
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	386	30
(うち新株予約権(百万円))	(62)	(18)
(うち非支配株主持分(百万円))	(323)	(11)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	14,654	17,640
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)	19,139,379	19,241,838

(2) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後の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 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024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)	3,297	3,941
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)	3,297	3,941
期中平均株式数(株)	19,268,548	19,268,957
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)	111,670	127,142
(うち新株予約権(株))	(111,670)	(127,142)
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	—	—

(重要な後発事象)

(株式取得による会社の買収)

当社は、2024年11月14日開催の取締役会において、株式会社クマシュー工務店(以下、クマシュー工務店)の発行済株式の全部を取得し子会社化すること、および、当該株式取得に必要な資金の借入について決議し、2024年11月14日付で株式譲渡契約を締結いたしました。なお、2025年1月17日付で当該株式の取得を完了しております。

1. 株式取得の理由

当社グループは、創業以来、「社会へ価値を与えるビジネスの創出を行い、社会から求められる企業」を企業理念のもと、富裕層や取引先の皆様に対して、不動産経営にかかわるサービスをワンストップでご提供してまいりました。成長ドライバーである不動産投資開発事業では、「専門性・企画力・ネットワーク」を強みに、他社に先駆けた商品ラインナップの開発と全国各地に渡る不動産開発に取り組み、2023年12月期には過去最高益を達成いたしました。

この度当社が株式を取得することを決定したクマシュー工務店は、2005年に創業し、「絆」と「住」をテーマに不動産再生事業を行ってきました。主に、限られた資源である土地を有効活用するため、収益性の低い物件(借地権付の底地や老朽化した賃貸アパート、マンション等)の市場流通性を高め、再開発を促進することで、地域の活性化と環境改善に貢献しています。また、同社の長年の実績により、関東圏・関西圏・中部圏において優良な仕入ネットワークを築いております。

今回、不動産再生事業を手掛けるクマシュー工務店をグループに迎えることで、当社は不動産サプライチェーンの上流にアプローチすることを見込んでおります。近年、不動産は証券化、小口化商品等々により、需要サイドの流動性が急速に高まりました。このことは投資用不動産の需給バランスに大きな変化をもたらし、不足する供給は建物価格高騰の一因となっています。一方で、国内建築物の老朽化は進んでおり、国土交通省の資料*によれば築40年以上のマンションストック数は2013年時点の41.5万戸から、2023年には136.9万戸まで増加し、10年後の2033年には274.3万戸に達すると予測されています。クマシュー工務店の不動産再生事業は供給市場の流動性を高める強みを持っていることから、当社グループとして不動産サプライチェーン上流における物件情報の源泉に近づくことで、下流における商品開発機会を増やすことが可能となります。

クマシュー工務店のグループ化に伴い、同社の従業員48名(2024年12月時点)が当社連結従業員に加わります。グループ全体で企業価値向上に取り組むと同時に、当社が中期経営計画で掲げている「100年続く企業グループ」を目指し、長期的な社会課題へ貢献してまいります。

※国土交通省：『築40年以上の分譲マンション数の推移(2023(令和5)年末現在)』

2. 取得した子会社の概要

(1) 名称	株式会社クマシュー工務店
(2) 所在地	大阪府大阪市天王寺区六万体的5番1号 クマシュー六万体的ビル
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 熊岡 秀史
(4) 事業内容	不動産(土地、戸建分譲住宅)の売買、仲介、賃貸、管理 不動産の有効利用に関するコンサルタント業 耐震建築物の建築工事業、土木工事業 建築の請負、設計、 施工、管理
(5) 資本金	10百万円

3. 株式取得の時期

2025年1月17日

4. 取得する株式の数、取得価額及び取得後の持分比率

取得株式の数	200株
取得価額	8,779百万円
取得後の持分比率	100.0%

5. 取得資金の調達方法

自己資金及び借入

6. 資金の借入

①資金の借入の理由

クマシュー工務店の株式取得を目的として、シンジケートローンによる資金の借入を行うものであります。

②借入の概要

借入金総額	6,500百万円
借入実行日	2025年 1月17日
借入期間	10年
借入金利	基準金利+スプレッド
アレンジャー兼エージェント	株式会社りそな銀行
参加金融機関	株式会社りそな銀行、他9行
担保の有無	対象会社株式
保証の有無	対象会社の連帯保証
財務制限条項	(1)各年度の決算期の末日における借入人の連結の貸借対照表における純資産の部の金額を前年同期比75%以上に維持する。 (2)各年度の決算期における借入人の連結の損益計算書に示される営業損益が2期連続して損失とならないようにする。 上記に加え、対象会社における財務要件がございます。

7. 役員の体制 (2025年1月17日付)

氏名	就任	新役職名	旧役職名
熊岡 秀史	継続	代表取締役	同左
早川 幸男	継続	取締役	同左
望月 文恵	新任	取締役	-
北川 昂広	新任	取締役	-
甲斐 徹也	新任	取締役	-

※代表取締役の熊岡氏はグループ子会社化後もクマシュー工務店の現職を継続いたします。

8. 今後の見通し

クマシュー工務店の連結子会社化による当社連結業績への影響は、「1. 経営成績等の概況 (4) 今後の見通し」に記載した通りです。