



2023年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2023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 2023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. 2023年12月期第3四半期の連結業績(2023年1月1日~2023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	%
2023年12月期第3四半期	19,415	57.8	4,272	146.2	3,900	196.2	2,687	213.4
2022年12月期第3四半期	12,306	142.5	1,735	198.7	1,316	703.2	857	—

(注) 包括利益 2023年12月期第3四半期 2,716百万円(201.9%) 2022年12月期第3四半期 899百万円(895.6%)

	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3四半期	139.15	138.80
2022年12月期第3四半期	43.98	—

(注) 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3四半期	51,300	14,110	27.3
2022年12月期	56,005	12,043	21.4

(参考) 自己資本 2023年12月期第3四半期 14,010百万円 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	—	0.00	—	—	—
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3Q	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3Q	914,288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3Q	19,316,755株	2022年12月期3Q	19,504,169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

本資料記載されている業績見通し当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、実績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。業績予測の前提となる条件及び業績予想の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. 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)	11

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

当第3四半期連結累計期間(2023年1月1日～2023年9月30日)におけるわが国経済は、政府による各種政策効果もあり、個人消費や雇用・所得環境に持ち直しの動きがみられるなど、緩やかな回復基調で推移致しました。一方で世界的な金融引き締めに伴う影響や中国経済の先行き懸念、紛争状態などの世界経済下振れ、物価上昇による家計や企業への影響など景気の先行きについては依然として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、オフィス市況は軟調な状態が続く一方、首都圏、主要地方都市に位置する賃貸住宅の賃料水準、不動産価格は堅調に推移しております。その中でも明確な特徴がある不動産については引き合いも多く、国内外問わず、積極的な投資姿勢が維持されております。今後の新規物件取得にあたっては不動産価格と収益性、金利水準などを慎重に検討することが必要な状況になっております。

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、資産性や実用性など様々なニーズを的確に把握し商品開発、再生を進め、中小型物件の売却が実現致しました。また、不動産マネジメント事業においても、受託件数増加と宿泊施設を中心に堅調な推移をしております。

この結果、当第3四半期連結累計期間の売上高は19,415百万円(前年同期比57.8%増)、営業利益は4,272百万円(前年同期比146.2%増)、経常利益は3,900百万円(前年同期比196.2%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は2,687百万円(前年同期比213.4%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35件(前年同期19件)となり、その内訳は、物件種類別では住宅系不動産26件(前年同期13件)、事務所・店舗ビル6件(前年同期4件)、土地2件(前年同期2件)になりました。権利調整を含む難易度の高い案件や海外投資家へ向けた1棟不動産の売却などが利益を牽引し、当社の強みを活かした不動産再生と販路拡大を着実に進めてまいりました。

一方、取得した物件数は24件(前年同期41件)となり、物件種類別では住宅系不動産16件(前年同期29件)、事務所・店舗ビル6件(前年同期9件)、土地(開発用地含む)2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12件(前年同期23件)、北海道圏1件(前年同期5件)、九州圏1件(前年同期4件)、関西圏10件(前年同期8件)、中部圏1件(前年同期1件)となりました。活発な不動産市況により競合他社との価格競争の影響もございましたが、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45件(前年同期63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3四半期連結累計期間における売上高は15,313百万円(前年同期比75.8%増)、セグメント利益は3,407百万円(前年同期比268.4%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54件(前年同期63件)となりました。成約54件の内訳は関東圏26件(前年同期24件)、北海道圏9件(前年同期12件)、九州圏2件(前年同期6件)、関西圏17件(前年同期21件)となります。販売受託では新築分譲マンションの引渡戸数696戸(前年同期880戸)となりました。

若手人材の戦力化が進み、堅調な不動産市況において、不動産仲介、新築分譲マンションの販売受託は計画通り推移しております。

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1,311百万円(前年同期比23.1%減)、セグメント利益は461百万円(前年同期比49.9%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154件(前年同期127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73件(前年同期60件)、北海道圏44件(前年同期33件)、九州圏28件(前年同期25件)、関西圏5件(前年同期5件)、中部圏4件(前年同期4件)となります。

引き続き、管理運営受託は着実に伸長し、所有不動産の賃料収入として宿泊施設の稼働が堅調に推移し、業績に起因し、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2,952百万円(前年同期比54.2%増)、セグメント利益は1,395百万円(前年同期比127.3%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3四半期連結会計期間末における総資産は51,300百万円となり、前連結会計年度末に比べ4,704百万円減少しました。これは主として、仕掛販売用不動産の減少5,150百万円であります。

(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37,190百万円となり、前連結会計年度末に比べ6,771百万円減少しました。これは主として、有利子負債の減少7,192百万円であります。

(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14,110百万円となり、前連結会計年度末に比べ2,066百万円増加しました。これは主として、利益剰余金の増加2,298百万円であります。これらの結果、自己資本比率は27.3%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3四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,950	9,803
売掛金	252	204
営業投資有価証券	1,256	465
販売用不動産	23,844	20,199
仕掛販売用不動産	15,021	9,871
前渡金	250	454
その他	1,505	1,406
貸倒引当金	△300	△307
流動資産合計	51,781	42,098
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	942	4,528
土地	28	147
その他（純額）	69	771
有形固定資産合計	1,040	5,447
無形固定資産		
借地権	659	1,157
のれん	171	145
その他	26	22
無形固定資産合計	857	1,324
投資その他の資産		
繰延税金資産	726	714
その他	1,585	1,703
投資その他の資産合計	2,312	2,417
固定資産合計	4,210	9,190
繰延資産	13	11
資産合計	56,005	51,300

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	7,402	3,130
1年内返済予定の長期借入金	6,219	7,483
1年内償還予定の社債	199	150
未払法人税等	906	889
契約負債	721	784
賞与引当金	2	61
役員賞与引当金	—	65
その他	1,566	1,684
流動負債合計	17,018	14,248
固定負債		
長期借入金	25,366	21,131
社債	1,033	1,133
資産除去債務	—	132
繰延税金負債	443	443
その他	100	101
固定負債合計	26,943	22,941
負債合計	43,961	37,190
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,992	1,992
資本剰余金	2,048	2,055
利益剰余金	8,114	10,413
自己株式	△227	△507
株主資本合計	11,928	13,954
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	32	56
その他の包括利益累計額合計	32	56
新株予約権	53	66
非支配株主持分	29	32
純資産合計	12,043	14,110
負債純資産合計	56,005	51,300

(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 2022年1月1日 至 2022年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年9月30日)
売上高	12,306	19,415
売上原価	8,360	12,792
売上総利益	3,945	6,622
販売費及び一般管理費	2,210	2,349
営業利益	1,735	4,272
営業外収益		
受取利息	1	1
持分法による投資利益	44	65
受取補償金	0	9
受取配当金	0	0
その他	2	8
営業外収益合計	48	84
営業外費用		
支払利息	412	427
支払手数料	45	19
その他	9	8
営業外費用合計	467	455
経常利益	1,316	3,900
特別利益		
投資有価証券売却益	—	30
負ののれん発生益	47	—
特別利益合計	47	30
税金等調整前四半期純利益	1,364	3,930
法人税、住民税及び事業税	290	1,226
法人税等調整額	210	12
法人税等合計	501	1,238
四半期純利益	863	2,692
非支配株主に帰属する四半期純利益	5	4
親会社株主に帰属する四半期純利益	857	2,687

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 2022年1月1日 至 2022年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年9月30日)
四半期純利益	863	2,692
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	36	24
その他の包括利益合計	36	24
四半期包括利益	899	2,716
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	894	2,712
非支配株主に係る四半期包括利益	5	4

(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 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。

II 当第3四半期連結累計期間(自 2023年1月1日 至 2023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
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

当社は、2023年3月15日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式の取得を決議し、自己株式415,600株の取得を行いました。

この結果、当第3四半期連結累計期間にて自己株式が299百万円増加し、当第3四半期連結会計期間末において自己株式残高は507百万円となっております。

(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 ディング 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	8,671	1,699	767	11,137	—	11,137
一定の期間にわたり移転さ れる財又はサービス	—	—	625	625	—	625
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。

II 当第3四半期連結累計期間(自 2023年1月1日 至 2023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	15,160	1,289	937	17,387	—	17,387
一定の期間にわたり移転さ れる財又はサービス	—	—	1,186	1,186	—	1,186
顧客との契約から生じる収 益	15,160	1,289	2,123	18,573	—	18,573
その他の収益 (注) 3	—	13	828	841	—	841
外部顧客への売上高	15,160	1,302	2,952	19,415	—	19,415
セグメント間の内部売上高 又は振替高	153	8	—	161	△161	—
計	15,313	1,311	2,952	19,576	△161	19,415
セグメント利益	3,407	461	1,395	5,264	△992	4,272

(注) 1. セグメント利益の調整額△992百万円は、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)に基づき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。