



2024年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2024年11月14日
東

上場会社名 株式会社ビーロット 上場取引所
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
配当支払開始予定日 —
決算補足説明資料作成の有無 : 無
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3四半期の連結業績(2024年1月1日~2024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 | % |
| 2024年12月期第3四半期 | 27,671 | 42.5 | 6,627 | 55.1 | 6,300 | 61.5 | 4,448 | 65.5 |
| 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 |

(注) 包括利益 2024年12月期第3四半期 4,455百万円(64.0%) 2023年12月期第3四半期 2,716百万円(201.9%)

| | 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3四半期 | 230.71 | 229.14 |
| 2023年12月期第3四半期 | 139.15 | 138.80 |

(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3四半期 | 55,628 | 18,428 | 33.0 |
| 2023年12月期 | 57,240 | 15,040 | 25.6 |

(参考) 自己資本 2024年12月期第3四半期 18,372百万円 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 | — | 0.00 | — | — | — |
| 2024年12月期(予想) | — | — | — | — | — |

(注) 2024年12月期の配当については、現在未定です。

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)

| | 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 | | 1株当たり 当期純利益 |
|----|--------|------|-------|-----|-------|-----|-----------------|-----|----------------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 円 銭 |
| 通期 | 30,100 | 28.0 | 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連結範囲の重要な変更 : 無
 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3Q | 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3Q | 624,221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3Q | 19,281,901株 | 2023年12月期3Q | 19,316,755株 |

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は : 有 (任意)
 監査法人によるレビュー

※ 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.4「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 | 4 |
| 2. 四半期連結財務諸表及び主な注記 | 5 |
| (1) 四半期連結貸借対照表 | 5 |
| (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 | 7 |
| 四半期連結損益計算書 | 7 |
| 第3四半期連結累計期間 | 7 |
| 四半期連結包括利益計算書 | 8 |
| 第3四半期連結累計期間 | 8 |
| (3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 | 9 |
| (継続企業の前提に関する注記) | 9 |
| (株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) | 9 |
| (セグメント情報等の注記) | 10 |
| (キャッシュ・フロー計算書に関する注記) | 11 |
| (収益認識関係) | 11 |
| (重要な後発事象) | 12 |
| 独立監査人の四半期連結財務諸表に対する期中レビュー報告書 | 14 |

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(2024年1月1日～2024年9月30日)におけるわが国経済は、経済活動の正常化や雇用・所得の改善、旺盛なインバウンド需要の増加などにより、景気は緩やかな回復傾向が継続いたしました。一方で、国際的な政治情勢の不安定化や、円安を背景とした原材料価格やエネルギー価格の高騰により、依然として先行き不透明な状況で推移しています。

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、インバウンド需要により将来収益性への期待が高まっていることから、売買マーケットが活況となっております。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。

一方で、建築費と金利の上昇が著しく、先行きへの懸念も顕在化してきている状況です。当社グループにおいても進捗中のプロジェクトに今後影響が発生する可能性があります。マーケットの好況に加え、次世代リーダーの活躍やグループ会社の業績寄与などの内部成長が伴い、当期の通期業績予想に対して企業活動は順調に進捗しております。

当社グループは2024年2月15日に公表した中期経営計画の通り、「100年続く企業グループ」をめざしています。そのために、1)優秀な人材の確保と育成、2)ネットワーク・アライアンスの深耕と拡張、3)資金調達手法の多様化、4)DXの推進と加速、5)新たな収益モデルの構築、6)コーポレートガバナンス・リスク管理体制の強化に注力しております。特に、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、超富裕層の資産形成・保全及び資産運用サポートであり、高い専門性や社会から必要とされる事業観を引き続き追求していきます。

この結果、当第3四半期連結累計期間の売上高は27,671百万円(前年同期比42.5%増)、営業利益は6,627百万円(前年同期比55.1%増)、経常利益は6,300百万円(前年同期比61.5%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は4,448百万円(前年同期比65.5%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39件(前年同期35件)となり、その内訳は、物件種類別では住宅系不動産29件(前年同期26件)、事務所・店舗ビル4件(前年同期6件)、土地4件(前年同期2件)、ホテル2件(前年同期1件)、その他1件(前年同期1件)になりました。当社の強みである住宅系の販売を進めるとともに、コロナ禍以前より保有していたホテルの引渡が大きく業績に寄与しました。

一方、取得した物件数は24件(前年同期24件)となり、物件種類別では住宅系不動産19件(前年同期16件)、事務所・店舗ビル1件(前年同期6件)、土地(開発用地含む)5件(前年同期2件)となり、地域別では関東圏10件(前年同期12件)、九州圏4件(前年同期1件)、関西圏9件(前年同期10件)、中部圏1件(前年同期1件)となりました。また、当第3四半期連結会計期間末における在庫数は41件(前年同期45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、カプセルホテル1件、事務所・店舗ビル1件を売却し、在庫としては事務所・店舗ビル1件、開発用地1件を保有しております。

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22,760百万円(前年同期比48.6%増)、セグメント利益は5,154百万円(前年同期比51.3%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57件(前年同期54件)となりました。成約57件の内訳は関東圏18件(前年同期26件)、北海道圏9件(前年同期9件)、九州圏3件(前年同期2件)、関西圏26件(前年同期17件)、中部圏1件(前年同期1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838戸(前年同期696戸)となりました。

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1,660百万円(前年同期比26.7%増)、セグメント利益は928百万円(前年同期比101.2%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、プロパティマネジメント分野では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154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78件(前年同期73件)、北海道圏43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4件)となります。

アセットマネジメント分野では、一部出資をしている「日本コールドチェーン1号合同会社」の冷凍冷蔵倉庫開発プロジェクトや、「合同会社OWEN-IP」が手掛けるヘルスケア施設の期中アセットマネジメントフィーなどの積み上げがありました。

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3,282百万円(前年同期比11.2%増)、セグメント利益は1,631百万円(前年同期比16.9%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。

(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55,628百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,611百万円減少しました。これは主として、仕掛販売用不動産の減少4,057百万円、販売用不動産の減少3,532百万円、現金及び預金の増加6,132百万円であります。

(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37,199百万円となり、前連結会計年度末に比べ5,000百万円減少しました。これは主として、1年内返済予定の長期借入金の減少3,444百万円であります。

(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18,428百万円となり、前連結会計年度末に比べ3,388百万円増加しました。これは主として、利益剰余金の増加3,472百万円であります。これらの結果、自己資本比率は33.0%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9月30日の「2024年12月期通期連結業績予想の修正に関するお知らせ」で公表いたしましたとおり、下記の通り修正しております。

1. 業績予想の修正

2024年12月期連結業績予想の修正 (2024年1月1日～2024年12月31日)

| | 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 | 1株当たり 当期純利益 |
|----------------------------|--------|-------|-------|-------------------------|----------------|
| | 百万円 | 百万円 | 百万円 | 百万円 | 円 銭 |
| 前回発表予想 (A) | 未定 | 5,690 | 5,060 | 3,470 | 180.08 |
| 今回修正予想 (B) | 30,100 | 5,690 | 5,060 | 3,470 | 180.08 |
| 増減額 (B-A) | — | 0 | 0 | 0 | — |
| 増減率 (%) | — | 0.0 | 0.0 | 0.0 | — |
| (参考) 前期連結実績 (2023年12月期) | 23,510 | 5,498 | 4,945 | 3,297 | 171.13 |

2. 修正の理由

当社グループは、販売用不動産の売却額等を売上高とする不動産投資開発事業、不動産取引に対して一定の料率を乗じた手数料収入等を売上高とする不動産コンサルティング事業、保有不動産に対する賃貸収入や賃貸管理報酬等を売上高とする不動産マネジメント事業の3つの事業を営んでおります。これら3つの事業は、収益認識の形態が異なり、売上高の計上額も大きく異なることから、当社グループでは、売上高の業績予想は非開示とし、株主価値の向上に直結する「親会社株主に帰属する当期純利益」を重要なKPIと定めて、売上高を除く業績予想を策定しております。

当期業績予想においては、不動産投資開発事業にて当社が得意顧客とする富裕層・海外富裕層・事業会社からの不動産の取得ニーズが非常に強く、計画を超える利益での売却を実現するプロジェクトが複数件あり、業績の積み上げを図ることが出来る見込みとなりました。また、不動産コンサルティング事業における取り扱い案件の大型化、不動産マネジメント事業における宿泊施設の変動賃料収入等の増加、近年に実施したM&Aにより、上記のとおり当社グループ経営における各部門一丸での取り組みの結果として、売上高が前期連結実績を10%以上上回る見込みとなりました。

売上高を除く業績予想につきましては、現在精査中ですが、今後、業績予想の修正が必要と判断される場合には、速やかに開示する予定であります。

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3四半期連結会計期間 (2024年9月30日) |
|-------------|--------------------------|------------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 10,367 | 16,500 |
| 売掛金 | 268 | 344 |
| 営業投資有価証券 | 429 | 751 |
| 販売用不動産 | 25,490 | 21,958 |
| 仕掛販売用不動産 | 9,987 | 5,930 |
| 前渡金 | 403 | 240 |
| その他 | 1,630 | 1,642 |
| 貸倒引当金 | △315 | △315 |
| 流動資産合計 | 48,263 | 47,052 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物（純額） | 4,331 | 4,101 |
| 土地 | 147 | 132 |
| その他（純額） | 820 | 724 |
| 有形固定資産合計 | 5,299 | 4,958 |
| 無形固定資産 | | |
| 借地権 | 1,157 | 1,157 |
| のれん | 140 | 126 |
| その他 | 25 | 18 |
| 無形固定資産合計 | 1,323 | 1,303 |
| 投資その他の資産 | | |
| 繰延税金資産 | 797 | 779 |
| その他 | 1,546 | 1,526 |
| 投資その他の資産合計 | 2,343 | 2,305 |
| 固定資産合計 | 8,967 | 8,567 |
| 繰延資産 | 9 | 8 |
| 資産合計 | 57,240 | 55,628 |

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (2023年12月31日) | 当第3四半期連結会計期間 (2024年9月30日) |
|---------------|--------------------------|------------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 短期借入金 | 2,494 | 3,678 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 9,857 | 6,413 |
| 1年内償還予定の社債 | 100 | 1,130 |
| 未払法人税等 | 1,252 | 1,292 |
| 契約負債 | 620 | 376 |
| 賞与引当金 | 2 | 63 |
| 役員賞与引当金 | — | 82 |
| その他 | 2,419 | 2,820 |
| 流動負債合計 | 16,747 | 15,858 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | 23,530 | 20,623 |
| 社債 | 1,133 | 202 |
| 資産除去債務 | 132 | 133 |
| 繰延税金負債 | 420 | 281 |
| その他 | 235 | 99 |
| 固定負債合計 | 25,452 | 21,341 |
| 負債合計 | 42,200 | 37,199 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 1,992 | 1,992 |
| 資本剰余金 | 2,082 | 2,171 |
| 利益剰余金 | 11,022 | 14,494 |
| 自己株式 | △495 | △347 |
| 株主資本合計 | 14,602 | 18,311 |
| その他の包括利益累計額 | | |
| 為替換算調整勘定 | 51 | 60 |
| その他の包括利益累計額合計 | 51 | 60 |
| 新株予約権 | 62 | 44 |
| 非支配株主持分 | 323 | 11 |
| 純資産合計 | 15,040 | 18,428 |
| 負債純資産合計 | 57,240 | 55,628 |

(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 2023年1月1日 至 2023年9月30日) | 当第3四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年9月30日) |
|---------------------------------------|---|---|
| 売上高 | 19,415 | 27,671 |
| 売上原価 | 12,792 | 18,512 |
| 売上総利益 | 6,622 | 9,158 |
| 販売費及び一般管理費 | 2,349 | 2,531 |
| 営業利益 | 4,272 | 6,627 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 1 | 1 |
| 持分法による投資利益 | 65 | 125 |
| 受取補償金 | 9 | 6 |
| 受取配当金 | 0 | 0 |
| ポイント還元収入 | — | 18 |
| その他 | 8 | 2 |
| 営業外収益合計 | 84 | 155 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 427 | 430 |
| 支払手数料 | 19 | 29 |
| その他 | 8 | 23 |
| 営業外費用合計 | 455 | 482 |
| 経常利益 | 3,900 | 6,300 |
| 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 |
| 税金等調整前四半期純利益 | 3,930 | 6,325 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 1,226 | 2,000 |
| 法人税等調整額 | 12 | △120 |
| 法人税等合計 | 1,238 | 1,879 |
| 四半期純利益 | 2,692 | 4,446 |
| 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(△) | 4 | △2 |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益 | 2,687 | 4,448 |

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 2023年1月1日 至 2023年9月30日) | 当第3四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年9月30日) |
|-----------------|---|---|
| 四半期純利益 | 2,692 | 4,446 |
| その他の包括利益 | | |
| 為替換算調整勘定 | 24 | 8 |
| その他の包括利益合計 | 24 | 8 |
| 四半期包括利益 | 2,716 | 4,455 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る四半期包括利益 | 2,712 | 4,457 |
| 非支配株主に係る四半期包括利益 | 4 | △2 |

(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 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。

II 当第3四半期連結累計期間(自 2024年1月1日 至 2024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 |
|----------------------|-------|-----------------|-----------------|-------------|------------|-------|
| 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。

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

I 前第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 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 | 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)に基づく賃貸収入が含まれております。

II 当第3四半期連結累計期間(自 2024年1月1日 至 2024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 | 21,378 | 1,633 | 990 | 24,002 | — | 24,002 |
| 一定の期間にわたり移転さ れる財又はサービス | — | — | 1,160 | 1,160 | — | 1,160 |
| 顧客との契約から生じる収 益 | 21,378 | 1,633 | 2,151 | 25,163 | — | 25,163 |
| その他の収益 (注) 3 | 1,376 | — | 1,130 | 2,507 | — | 2,507 |
| 外部顧客への売上高 | 22,755 | 1,633 | 3,282 | 27,671 | — | 27,671 |
| セグメント間の内部売上高 又は振替高 | 5 | 27 | 0 | 32 | △32 | — |
| 計 | 22,760 | 1,660 | 3,282 | 27,703 | △32 | 27,671 |
| セグメント利益 | 5,154 | 928 | 1,631 | 7,714 | △1,087 | 6,627 |

(注) 1. セグメント利益の調整額△1,087百万円は、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。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費(のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。)及びのれんの償却額は、次のとおりであります。

| | 前第3四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年9月30日) | 当第3四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年9月30日) |
|---------|---|---|
| 減価償却費 | 185百万円 | 245百万円 |
| のれんの償却額 | 26 | 13 |

(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(セグメント情報等の注記)」に記載のとおりであります。

(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」)の株式を取得し、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れについて決議いたしました。

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。

2. 株式取得の概要

①取得する子会社の概要

| | |
|-------|--|
| 名称 | 株式会社クマシュー工務店 |
| 事業の内容 | 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 |
| 資本金の額 | 10百万円 |

②株式取得の時期

2025年1月17日(予定)

③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 87.7億円(予定)
取得後の持分比率 100.0%

④取得資金の調達方法

自己資金及び銀行借入

3. 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

| | |
|---------------|------------------|
| 参加金融機関 | 株式会社りそな銀行 他未定 |
| アレンジャー兼エージェント | 株式会社りそな銀行 |
| 借入金総額 | 65億円 (予定) |
| 借入実行日 | 2025年 1月17日 (予定) |
| 借入期間 | 10年 |
| 借入金利 | 基準金利+スプレッド |

※ (予定) と記載している借入総額及び借入実行日については、場合により変更になる可能性があります。

独立監査人の四半期連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2024年11月14日

株式会社ビーロット
取締役会 御中

東 陽 監 査 法 人

東京事務所

指定社員
業務執行社員 公認会計士 大 橋 睦指定社員
業務執行社員 公認会計士 重 松 あ き 子

監査人の結論

当監査法人は、四半期決算短信の「添付資料」に掲げられている株式会社ビーロットの2024年1月1日から2024年12月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（2024年7月1日から2024年9月30日まで）及び第3四半期連結累計期間（2024年1月1日から2024年9月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第4条第2項に定める記載の省略が適用されている。）に準拠して作成されていないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

強調事項

注記事項（重要な後発事象）に記載されているとおり、会社は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の株式を取得し、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れについて決議している。

当該事項は、当監査法人の結論に影響を及ぼすものではない。

四半期連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第4条第2項に定める記載の省略が適用されている。）に準拠して四半期連結財務諸表を作成することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第4条第2項に定める記載の省略が適用されている。）に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

四半期連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第4条第2項に定める記載の省略が適用されている。）に準拠して作成されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、期中レビュー報告書において四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第4条第2項に定める記載の省略が適用されている。）に準拠して作成されていないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の期中レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記期中レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(四半期決算短信開示会社)が別途保管しております。

2. XBRLデータ及びHTMLデータは期中レビューの対象には含まれていません。