



平成30年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成30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) 代表取締役社長 (氏名) 宮内 誠
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 経営企画室長 (氏名) 遠藤 佳美 TEL 03-6891-2525
 四半期報告書提出予定日 平成30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. 平成30年12月期第3四半期の連結業績（平成30年1月1日～平成30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	%
30年12月期第3四半期	6,814	8.8	827	27.5	473	27.3	303	15.3
29年12月期第3四半期	6,262	4.8	649	△2.8	372	△24.6	262	△18.5

(注) 包括利益 30年12月期第3四半期 295百万円 (11.6%) 29年12月期第3四半期 264百万円 (△17.2%)

	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
30年12月期第3四半期	39.04	38.41
29年12月期第3四半期	34.22	33.89

(注) 当社は平成30年1月17日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っておりますが、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり四半期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額を算定しております。

(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	%
30年12月期第3四半期	29,973	4,337	14.4
29年12月期	19,109	4,009	21.0

(参考) 自己資本 30年12月期第3四半期 4,301百万円 29年12月期 4,008百万円

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
29年12月期	—	0.00	—	39.00	39.00
30年12月期	—	0.00	—	—	—
30年12月期(予想)	—	—	—	—	—

(注) 1. 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無
 2. 平成30年12月期の配当予想については、現在未定です。
 3. 当社は平成30年1月17日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。平成29年12月期については当該株式分割前の実際の配当金額を記載しております。

3. 平成30年12月期の連結業績予想（平成30年1月1日～平成30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	20,000	52.7	2,512	6.2	2,057	3.0	1,414	13.1	183.65

(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（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無
新規 一社（社名）、除外 一社（社名）

(注) 特定子会社の異動に該当しませんが、平成30年4月11日付で株式会社ティアンドケイの株式を取得したことに伴い、同社を連結の範囲に含めています。

- (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）	30年12月期3Q	8,168,600株	29年12月期	8,020,200株
② 期末自己株式数	30年12月期3Q	319,972株	29年12月期	319,972株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	30年12月期3Q	7,766,080株	29年12月期3Q	7,682,746株

(注) 当社は平成30年1月17日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っておりますが、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり四半期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額を算定しております。

※ 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.3「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	5
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	6
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(会計方針の変更)	7
(セグメント情報等)	8

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におけるわが国経済は、引き続き企業収益や雇用・所得環境の改善が進む等、緩やかな回復基調で推移しました。

一方、米国の通商・外交政策動向による世界経済への影響や地政学リスク、原油価格や金利の上昇及び為替相場の変動など世界的な不確実性が続いております。更に、日本国内の異常気象や自然災害が相次ぎ、企業収益への影響等も懸念されております。

当社が属する不動産業界におきましては、平成30年8月に公表された国土交通省の調査「主要都市の高度利用地地価動向報告」によると、主要都市の平成30年第2四半期（平成30年4月1日～平成30年7月1日）の地価動向は、全体として緩やかな上昇基調が継続しており、日銀によるマイナス金利政策による市場活性化等の影響も受け、事業用地取得競争の激化した状況は続いております。

このような状況下のもと、当社は不動産投資開発事業及び不動産コンサルティング事業を中心に案件数を着実に重ねました。

この結果、売上高は6,814,244千円（前年同期比8.8%増）、営業利益は827,895千円（前年同期比27.5%増）、経常利益は473,813千円（前年同期比27.3%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は303,165千円（前年同期比15.3%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13件）となり、その内訳は、物件種類別では住宅系不動産5件（前年同期8件）、事務所・店舗ビル4件（前年同期2件）、土地3件（前年同期2件）、ホテルコンドミニアム1件（前年同期1区画）になりました。一方、取得した物件数は19件（前年同期13件）となり、物件種類別では住宅系不動産9件（前年同期6件）、事務所・店舗ビル4件（前年同期2件）、土地（開発用地含む）4件（前年同期5件）、その他2件（前年同期1件）になり、地域別では関東圏9件（前年同期6件）、北海道圏2件（前年同期2件）、関西圏4件（前年同期1件）、九州圏4件（前年同期4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33件（前年同期26件）となり、商品化は着々と進んでおります。今夏、京都府で初めてとなるビジネスホテル開発が竣工を向かえ、8月に「ネストホテル京都四条烏丸」としてオープンいたしました。その他、都心でもオフィスビルが竣工し、売却活動に向けた準備は整ってきております。

なお、上記物件数には株式会社ライフステージ及び株式会社ヴィエント・クリエーションの販売用不動産は含まれておりませんが、住宅系不動産1件の他、区分マンション6件、カプセルホテル2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4,727,952千円（前年同期比1.6%増）、セグメント利益は632,196千円（前年同期比4.9%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、日本全国の主要都市を中心に受託件数を積み重ね、成約件数は23件（前年同期21件）となりました。成約23件の内訳は関東圏11件（前年同期13件）、北海道圏5件（前年同期4件）、関西圏5件（前年同期3件）、九州圏2件（前年同期1件）となります。

関東近郊の投資用不動産を中心に売買仲介成約件数を伸ばしておりますが、引き続き販管費の増加などから利益額は前年同期比を下回る結果となりました。

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935,120千円（前年同期比5.1%減）、セグメント利益は229,074千円（前年同期比28.4%減）となりました。

(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は、クライアントの所有不動産の管理運営受託件数が66件（前年同期58件）に増加しました。管理運営受託の地域の内訳は、関東圏27件（前年同期25件）、北海道圏24件（前年同期23件）、九州圏13件（前年同期9件）、関西圏2件（前年同期1件）となります。今春から今夏にかけてオープンしたホテルが高稼働で推移した影響により、売上高及び利益額が大幅に増加しております。

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1,205,405千円（前年同期比84.8%増）、セグメント利益は734,215千円（前年同期比118.1%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29,973,210千円となり、前連結会計年度末に比べ10,863,523千円増加しました。これは主として、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の増加8,662,387千円であります。

(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25,636,106千円となり、前連結会計年度末に比べ10,535,581千円増加しました。これは主として、借入金及び社債の増加10,401,673千円であります。

(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は4,337,103千円となり、前連結会計年度末に比べ327,942千円増加しました。これは主として、利益剰余金の増加153,011千円であります。これらの結果、自己資本比率は14.4%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、平成30年2月14日の「平成29年12月期 決算短信」で公表いたしました平成30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:千円)

	前連結会計年度 (平成29年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成30年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,855,211	5,856,762
売掛金	117,762	128,011
販売用不動産	4,715,695	11,858,300
仕掛販売用不動産	6,642,580	8,162,362
繰延税金資産	27,998	15,484
その他	401,829	1,362,632
流動資産合計	16,761,077	27,383,554
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	418,455	403,764
土地	164,428	164,428
その他(純額)	12,656	25,367
有形固定資産合計	595,540	593,560
無形固定資産		
借地権	659,233	659,233
のれん	155,675	265,548
その他	9,915	8,325
無形固定資産合計	824,824	933,107
投資その他の資産		
繰延税金資産	103,632	104,452
その他	793,535	922,911
投資その他の資産合計	897,168	1,027,363
固定資産合計	2,317,532	2,554,031
繰延資産	31,075	35,624
資産合計	19,109,686	29,973,210
負債の部		
流動負債		
短期借入金	4,035,079	7,559,336
1年内返済予定の長期借入金	3,735,690	1,149,794
1年内償還予定の社債	245,900	353,000
未払法人税等	551,372	5,299
賞与引当金	23,492	78,377
役員賞与引当金	—	36,155
その他	546,098	1,109,191
流動負債合計	9,137,632	10,291,155
固定負債		
長期借入金	4,512,016	12,797,827
社債	1,265,350	2,335,750
繰延税金負債	108,998	108,998
その他	76,527	102,375
固定負債合計	5,962,892	15,344,951
負債合計	15,100,525	25,636,106
純資産の部		
株主資本		
資本金	944,695	1,014,945
資本剰余金	865,710	935,960
利益剰余金	2,421,421	2,574,432
自己株式	△223,698	△223,698
株主資本合計	4,008,129	4,301,640
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	234	△424
その他の包括利益累計額合計	234	△424
新株予約権	798	9,265
非支配株主持分	—	26,622
純資産合計	4,009,161	4,337,103
負債純資産合計	19,109,686	29,973,210

(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:千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成30年1月1日 至平成30年9月30日)
売上高	6,262,874	6,814,244
売上原価	4,072,077	4,237,457
売上総利益	2,190,796	2,576,786
販売費及び一般管理費	1,541,475	1,748,891
営業利益	649,321	827,895
営業外収益		
受取利息	929	488
受取手数料	134	86
受取配当金	33	16
その他	72	74
営業外収益合計	1,169	665
営業外費用		
支払利息	205,609	246,275
支払手数料	48,260	91,852
その他	24,541	16,620
営業外費用合計	278,411	354,747
経常利益	372,079	473,813
税金等調整前四半期純利益	372,079	473,813
法人税、住民税及び事業税	124,831	165,862
法人税等調整額	△15,668	11,694
法人税等合計	109,162	177,556
四半期純利益	262,917	296,256
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	—	△6,908
親会社株主に帰属する四半期純利益	262,917	303,165

(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:千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成30年1月1日 至平成30年9月30日)
四半期純利益	262,917	296,256
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	1,907	△659
その他の包括利益合計	1,907	△659
四半期包括利益	264,824	295,597
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	264,824	302,506
非支配株主に係る四半期包括利益	—	△6,908

(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)

当第3四半期連結累計期間において、新株予約権の一部行使により資本金及び資本剰余金がそれぞれ70,250千円増加し、当第3四半期連結会計期間末において資本金が1,014,945千円、資本剰余金が935,960千円となっております。

(会計方針の変更)

「従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い」(実務対応報告第36号平成30年1月12日。以下「実務対応報告第36号」という。)等を平成30年4月1日以後適用し、従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引については、「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準第8号平成17年12月27日)等に準拠した会計処理を行うことといたしました。

ただし、実務対応報告第36号の適用については、実務対応報告第36号第10項(3)に定める経過的な取扱いに従っており、実務対応報告第36号の適用日より前に従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与した取引については、従来採用していた会計処理を継続しております。

(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(自平成29年1月1日至平成29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

(単位:千円)

	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						
外部顧客への売上高	4,652,292	958,234	652,347	6,262,874	—	6,262,874
セグメント間の内部売 上高又は振替高	—	27,576	—	27,576	△27,576	—
計	4,652,292	985,811	652,347	6,290,450	△27,576	6,262,874
セグメント利益	602,888	319,761	336,574	1,259,225	△609,903	649,321

(注) 1. 調整額の内容は、以下の通りであります。

セグメント利益の調整額△609,903千円は、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。

II 当第3四半期連結累計期間(自平成30年1月1日至平成30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

(単位:千円)

	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						
外部顧客への売上高	4,727,952	880,886	1,205,405	6,814,244	—	6,814,244
セグメント間の内部売 上高又は振替高	—	54,233	—	54,233	△54,233	—
計	4,727,952	935,120	1,205,405	6,868,477	△54,233	6,814,244
セグメント利益	632,196	229,074	734,215	1,595,486	△767,590	827,895

(注) 1. 調整額の内容は、以下の通りであります。

セグメント利益の調整額△767,590千円は、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。