



2019年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年8月9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 経営企画部長 (氏名) 遠藤 佳美 TEL 03-6891-2525
 四半期報告書提出予定日 2019年8月9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：有
 四半期決算説明会開催の有無：有（アナリスト向け）

(百万円未満切捨て)

1. 2019年12月期第2四半期の連結業績（2019年1月1日～2019年6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	%
2019年12月期第2四半期	7,375	47.5	1,386	141.6	1,211	242.1	854	285.8
2018年12月期第2四半期	4,999	△5.1	573	△7.4	354	△19.8	221	△27.1

(注) 包括利益 2019年12月期第2四半期 855百万円 (290.4%) 2018年12月期第2四半期 219百万円 (△28.0%)

	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
2019年12月期第2四半期	108.02	107.50
2018年12月期第2四半期	28.67	28.07

(注) 当社は2018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	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2019年12月期第2四半期	30,281	6,566	21.5	818.85
2018年12月期	24,268	6,025	24.6	756.83

(参考) 自己資本 2019年12月期第2四半期 6,513百万円 2018年12月期 5,974百万円

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
2018年12月期	—	0.00	—	50.00	50.00
2019年12月期	—	0.00	—	—	—
2019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. 2019年12月期の連結業績予想（2019年1月1日～2019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	26,300	29.8	3,738	13.0	3,360	18.6	2,357	20.2	298.66

(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、非連結子会社でありましたビーロット・キャピタルリンク株式会社を第1四半期連結会計期間より連結の範囲に含めております。

(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 : 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）	2019年12月期2Q	8,214,200株	2018年12月期	8,213,600株
② 期末自己株式数	2019年12月期2Q	259,672株	2018年12月期	319,972株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2019年12月期2Q	7,909,924株	2018年12月期2Q	7,724,355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.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2四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	6
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	7
(4) 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
(追加情報)	8
(セグメント情報等)	9

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2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、企業収益や雇用・所得環境の改善により緩やかな回復基調となっているものの、米中貿易摩擦や本年10月に予定されている消費税増税の影響など、依然として先行きが不透明な状況にあります。

当社グループが属する不動産業界におきましては、低金利で良好な資金調達環境はまだまだ継続し、不動産市況は概ね順調に推移しております。一方で、金融機関の融資姿勢の厳格化等、一部で懸念材料が見受けられます。

このような状況下のもと、当社グループは各事業におきまして堅調に案件数を重ねております。

この結果、当第2四半期連結累計期間の売上高は7,375,672千円(前年同期比47.5%増)、営業利益は1,386,095千円(前年同期比141.6%増)、経常利益は1,211,169千円(前年同期比242.1%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は854,419千円(前年同期比285.8%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4件(前年同期10件)となり、その内訳は、物件種類別では住宅系不動産2件(前年同期4件)、事務所・店舗ビル1件(前年同期3件)、土地1件(前年同期2件)、ホテル1件(前年同期1件)になりました。

一方、取得した物件数は12物件(前年同期16件)となり、物件種類別では住宅系不動産4件(前年同期7件)、事務所・店舗ビル3件(前年同期3件)、土地(開発用地含む)5件(前年同期4件)、その他1件(前年同期2件)になり、地域別では関東圏8件(前年同期7件)、北海道圏1件(前年同期2件)、九州圏1件(前年同期4件)、関西圏1件(前年同期3件)、中部圏3件(前年同期1件)となりました。取得した物件のうち、中部圏3件の内訳は、石川県1件、長野県1件、愛知県1件となりました。新しいエリアでの事業展開は、パートナー企業の開拓にもつながり、今後の当社グループの発展に寄与することが期待されます。

また、当第2四半期連結会計期間末における在庫数は33件(前年同期33件)となります。

なお、上記物件数には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めておりませんが、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2四半期連結累計期間における売上高は5,253,709千円(前年同期比32.7%増)、セグメント利益は992,294千円(前年同期比82.9%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、関東圏を中心に案件を重ね、成約件数は11件(前年同期16件)となりました。成約11件の内訳は関東圏8件(前年同期10件)、北海道圏1件(前年同期2件)、九州圏1件(前年同期2件)、関西圏2件(前年同期2件)となります。

第1四半期より引き続き、分譲マンションの受託販売が好調に推移し、大型の事業用不動産の売買仲介の成約も積み重なったことで、売上・利益ともに前年同期を大きく上回りました。

これらの結果、当第2四半期連結累計期間における売上高は894,000千円(前年同期比30.8%増)、セグメント利益は476,909千円(前年同期比145.7%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77件(前年同期63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35件(前年同期28件)、北海道圏24件(前年同期24件)、九州圏15件(前年同期9件)、関西圏3件(前年同期2件)となります。

管理運営受託件数の大幅な増加や株式会社ティアンドケイの連結開始、また、2019年4月にカプセルホテル「ナインアワーズなんば駅」がオープンし、売上・利益ともに前年同期を大きく上回りました。

これらの結果、当第2四半期連結累計期間における売上高は1,430,545千円(前年同期比250.7%増)、セグメント利益は466,936千円(前年同期比70.1%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2四半期連結会計期間末における総資産は30,281,186千円となり、前連結会計年度末に比べ6,012,552千円増加しました。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3,762,371千円であります。

(負債の状況)

当第2四半期連結会計期間末における負債合計は23,714,502千円となり、前連結会計年度末に比べ5,471,649千円増加しました。これは主として、借入金等の有利子負債の増加5,488,470千円であります。

(純資産の状況)

当第2四半期連結会計期間末における純資産合計は6,566,684千円となり、前連結会計年度末に比べ540,903千円増加しました。これは主として、利益剰余金の増加448,450千円であります。これらの結果、自己資本比率は21.5%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、2019年2月14日の「2018年12月期 決算短信」で公表いたしました2019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 (2018年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,063,953	4,606,474
売掛金	95,761	76,638
営業投資有価証券	412,029	—
販売用不動産	6,847,304	8,071,021
仕掛販売用不動産	7,653,145	10,191,800
前渡金	175,966	3,345,648
その他	411,695	434,085
流動資産合計	21,659,856	26,725,667
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	452,339	745,046
土地	9,373	9,373
その他(純額)	117,866	209,311
有形固定資産合計	579,579	963,731
無形固定資産		
借地権	659,233	659,233
のれん	256,018	236,956
その他	8,961	19,334
無形固定資産合計	924,213	915,524
投資その他の資産		
繰延税金資産	109,022	92,596
その他	960,995	1,542,402
投資その他の資産合計	1,070,017	1,634,999
固定資産合計	2,573,810	3,514,255
繰延資産	34,966	41,262
資産合計	24,268,633	30,281,186
負債の部		
流動負債		
短期借入金	3,003,490	3,356,134
1年内返済予定の長期借入金	1,038,854	2,684,436
1年内償還予定の社債	413,900	466,700
未払法人税等	542,007	307,201
賞与引当金	22,449	32,702
役員賞与引当金	12,000	27,264
その他	1,024,999	1,213,384
流動負債合計	6,057,701	8,087,822
固定負債		
長期借入金	10,462,749	12,959,943
社債	1,517,450	2,457,700
繰延税金負債	108,998	108,998
その他	95,953	100,037
固定負債合計	12,185,150	15,626,679
負債合計	18,242,852	23,714,502
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,024,017	1,024,266
資本剰余金	945,032	1,002,378
利益剰余金	4,231,803	4,680,253
自己株式	△223,698	△181,541
株主資本合計	5,977,154	6,525,356
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△3,035	△11,806
その他の包括利益累計額合計	△3,035	△11,806
新株予約権	9,202	501
非支配株主持分	42,459	52,632
純資産合計	6,025,781	6,566,684
負債純資産合計	24,268,633	30,281,186

(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2四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)
売上高	4,999,254	7,375,672
売上原価	3,331,214	4,580,920
売上総利益	1,668,040	2,794,751
販売費及び一般管理費	1,094,263	1,408,655
営業利益	573,776	1,386,095
営業外収益		
受取利息	201	477
受取手数料	52	77
受取補償金	—	3,000
受取配当金	10	113
還付加算金	—	1,334
その他	55	271
営業外収益合計	319	5,274
営業外費用		
支払利息	154,201	142,710
支払手数料	53,306	30,983
その他	12,567	6,506
営業外費用合計	220,075	180,200
経常利益	354,020	1,211,169
税金等調整前四半期純利益	354,020	1,211,169
法人税、住民税及び事業税	121,007	330,151
法人税等調整額	11,519	16,425
法人税等合計	132,526	346,576
四半期純利益	221,494	864,593
非支配株主に帰属する四半期純利益	—	10,173
親会社株主に帰属する四半期純利益	221,494	854,419

(四半期連結包括利益計算書)

(第2四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)
四半期純利益	221,494	864,593
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	△2,299	△8,771
その他の包括利益合計	△2,299	△8,771
四半期包括利益	219,194	855,821
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	219,194	845,647
非支配株主に係る四半期包括利益	—	10,173

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	354,020	1,211,169
減価償却費	16,141	24,470
賞与引当金の増減額(△は減少)	△2,068	10,252
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	24,110	15,264
のれん償却額	6,473	19,061
受取利息及び受取配当金	△211	△591
支払利息及び社債利息	154,201	142,710
その他の営業外損益(△は益)	58,775	37,396
売上債権の増減額(△は増加)	23,982	19,123
たな卸資産の増減額(△は増加)	△7,518,296	△3,764,187
前渡金の増減額(△は増加)	107,808	△3,169,681
その他の流動資産の増減額(△は増加)	△384,428	499,398
その他の固定資産の増減額(△は増加)	△8,961	△127,237
その他の流動負債の増減額(△は減少)	186,372	171,782
その他の固定負債の増減額(△は減少)	17,770	5,217
その他	187	566
小計	△6,964,122	△4,905,283
利息及び配当金の受取額	150	554
利息の支払額	△194,459	△179,396
法人税等の支払額	△514,951	△528,102
営業活動によるキャッシュ・フロー	△7,673,381	△5,612,228
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	△21,991	△10,220
定期預金の払戻による収入	—	37,380
有形固定資産の取得による支出	△6,386	△418,406
有形固定資産の売却による収入	1,500	—
投資有価証券の取得による支出	—	△136,080
無形固定資産の取得による支出	△1,197	△12,395
敷金及び保証金の差入による支出	△58,454	△694
敷金及び保証金の回収による収入	—	1,123
貸付けによる支出	△50,000	△12,200
貸付金の回収による収入	—	100
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△8,168	—
関係会社株式の取得による支出	△20,000	△375,000
投資その他の資産の増減額(△は増加)	50	520
投資活動によるキャッシュ・フロー	△164,647	△925,873
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	6,915,326	11,424,000
短期借入金の返済による支出	△5,561,762	△11,071,356
長期借入れによる収入	7,401,595	7,299,020
長期借入金の返済による支出	△2,797,169	△3,156,243
社債の発行による収入	1,337,647	1,187,280
社債の償還による支出	△122,950	△206,950
株式の発行による収入	138,720	495
新株予約権の発行による収入	9,115	—
新株予約権の買入消却による支出	—	△8,699
配当金の支払額	△149,952	△394,265
リース債務の返済による支出	—	△1,599
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,170,571	5,071,681
現金及び現金同等物に係る換算差額	△2,299	△8,771
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△669,757	△1,475,191
現金及び現金同等物の期首残高	4,853,607	6,062,693
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)	—	9,722
現金及び現金同等物の四半期末残高	4,183,849	4,597,224

(4) 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)

当社は、2019年4月15日開催の取締役会決議に基づき、当社の取締役(監査等委員である取締役を除く。)及び当社の執行役員に対する譲渡制限付株式報酬として自己株式の処分を行いました。この処分により、資本剰余金が57,096千円増加し、自己株式が42,156千円(60,300株)減少しました。この結果、当第2四半期連結会計期間末において資本剰余金が1,002,378千円、自己株式は181,541千円(259,672株)となっております。

(追加情報)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第2四半期連結累計期間(自2018年1月1日至2018年6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	3,957,746	633,540	407,967	4,999,254	—	4,999,254
セグメント間の内部売 上高又は振替高	—	50,069	—	50,069	△50,069	—
計	3,957,746	683,609	407,967	5,049,323	△50,069	4,999,254
セグメント利益	542,663	194,135	274,462	1,011,261	△437,485	573,776

(注)1. 調整額の内容は、以下のとおりであります。

(1) 売上高の調整額は、セグメント間の内部取引消去であります。

(2) セグメント利益の調整額△437,485千円は、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。

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

(のれんの金額の重要な変動)

不動産マネジメント事業セグメントにおいて、2018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、当第2四半期連結会計期間より同社を新たに連結の範囲に含めております。なお、当該事象によるのれんの増加額は、当第2四半期連結累計期間において125,958千円であります。

II 当第2四半期連結累計期間(自2019年1月1日至2019年6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	5,253,709	691,416	1,430,545	7,375,672	—	7,375,672
セグメント間の内部売 上高又は振替高	—	202,584	—	202,584	△202,584	—
計	5,253,709	894,000	1,430,545	7,578,256	△202,584	7,375,672
セグメント利益	992,294	476,909	466,936	1,936,140	△550,045	1,386,095

(注)1. 調整額の内容は、以下のとおりであります。

(1) 売上高の調整額は、セグメント間の内部取引消去であります。

(2) セグメント利益の調整額△550,045千円は、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。