

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成29年11月13日
【四半期会計期間】	第10期第3四半期（自 平成29年7月1日 至 平成29年9月30日）
【会社名】	株式会社ビーロット
【英訳名】	B-Lot Company Limited
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 宮内 誠
【本店の所在の場所】	東京都港区新橋二丁目19番10号
【電話番号】	03-6891-2525（代表）
【事務連絡者氏名】	執行役員 経営企画室長 遠藤 佳美
【最寄りの連絡場所】	東京都港区新橋二丁目19番10号
【電話番号】	03-6891-2525（代表）
【事務連絡者氏名】	執行役員 経営企画室長 遠藤 佳美
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第9期 第3四半期連結 累計期間	第10期 第3四半期連結 累計期間	第9期
会計期間	自平成28年1月1日 至平成28年9月30日	自平成29年1月1日 至平成29年9月30日	自平成28年1月1日 至平成28年12月31日
売上高 (千円)	5,973,333	6,262,874	11,626,922
経常利益 (千円)	493,421	372,079	874,388
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益 (千円)	322,606	262,917	588,382
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	319,892	264,824	588,261
純資産額 (千円)	2,659,511	3,019,168	2,819,380
総資産額 (千円)	15,116,246	19,225,696	16,625,843
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	82.41	68.44	150.59
潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	80.80	67.77	148.20
自己資本比率 (%)	17.6	15.7	17.0

回次	第9期 第3四半期連結 会計期間	第10期 第3四半期連結 会計期間
会計期間	自平成28年7月1日 至平成28年9月30日	自平成29年7月1日 至平成29年9月30日
1株当たり四半期純利益金額又は 1株当たり四半期純損失金額 (円)	12.60	10.69

(注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2【事業の内容】

当第3四半期連結累計期間において、当社が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動もありません。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第3四半期連結累計期間において、新たな事業等のリスクの発生、または、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについての重要な変更はありません。

2【経営上の重要な契約等】

当第3四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

3【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において当社が判断したものであります。

(1) 業績の状況

当第3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、海外経済におきましては北朝鮮情勢の緊迫化など、地政学的なリスクは存在するものの、国内経済は、日本政府の経済・金融政策による企業収益や雇用情勢の改善が続き、緩やかな回復基調をみせております。

当社が属する不動産業界におきまして、日銀によるマイナス金融政策による市場活性化が続いており、都市部の公示地価が上昇し、今後も市況は堅調に推移することが見込まれます。

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6,262,874千円（前年同期比4.8%増）、営業利益は649,321千円（前年同期比2.8%減）、経常利益は372,079千円（前年同期比24.6%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は262,917千円（前年同期比18.5%減）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9件）となり、その内訳は、物件種類別では住宅系不動産8件（前年同期5件）、事務所・店舗ビル2件（前年同期2件）、土地2件（前年同期2件）、ホテルコンドミニウム1区画（前年同期-件）になりました。一方、取得した物件数は13件（前年同期13件）となり、物件種類別では住宅系不動産6件（前年同期4件）、事務所・店舗ビル2件（前年同期4件）、土地（開発用地含む）5件（前年同期5件）になり、地域別では関東圏6件（前年同期9件）、北海道圏2件（前年同期-件）、関西圏1件（前年同期2件）、九州圏4件（前年同期2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26件（前年同期22件）となりました。その在庫の商品化は順調に進捗し、本年3月の「ナインアワーズ北新宿」に続き、9月には「IMANO TOKYO GINZA HOSTEL」もオープンし、当四半期連結累計期間でのホテル竣工は2棟目となりました。

なお、上記物件数には株式会社ライフステージの戸建用地等は含めておりません。

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4,652,292千円（前年同期比3.8%減）、セグメント利益は602,888千円（前年同期比24.4%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21件（前年同期20件）となりました。成約21件の内訳は関東圏13件（前年同期14件）、北海道圏4件（前年同期4件）、関西圏3件（前年同期-件）、九州圏1件（前年同期2件）となります。

シンガポール現地法人や株式会社ライフステージとの連携による取引も増えてきており、当社グループのシナジー効果が業績に寄与しております。

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985,811千円（前年同期比90.3%増）、セグメント利益は319,761千円（前年同期比44.9%増）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58件（前年同期46件）に増加しました。管理運営受託の地域の内訳は、関東圏25件、北海道圏23件、九州圏10件となります。一方、保有不動産の賃料収入減少や株式会社ヴィエント・クリエーションのカプセルホテル改装に伴う営業休止関連費用発生により、セグメント売上及び利益は減少となりました。

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652,347千円（前年同期比0.6%減）、セグメント利益は336,574千円（前年同期比2.2%減）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19,225,696千円となり、前連結会計年度末に比べ2,599,853千円増加しました。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1,999,383千円であります。

(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16,206,528千円となり、前連結会計年度末に比べ2,400,065千円増加しました。これは主として、借入金の増加3,647,832千円及び社債の減少1,166,250千円であります。

(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3,019,168千円となり、前連結会計年度末に比べ199,788千円増加しました。これは主として、利益剰余金の増加197,616千円であります。これらの結果、自己資本比率は15.7%となりました。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	6,000,000
計	6,000,000

【発行済株式】

種類	第3四半期会計期間末現在発行数(株) (平成29年9月30日)	提出日現在発行数(株) (平成29年11月13日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	4,002,900	4,002,900	東京証券取引所 (マザーズ)	完全議決権株式であり、株主としての権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、単元株式数は100株であります。
計	4,002,900	4,002,900	-	-

(注)「提出日現在発行数」欄には、平成29年11月1日からこの四半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式総数 残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成29年7月1日～ 平成29年9月30日 (注)	1,800	4,002,900	170	943,842	170	864,857

(注)新株予約権の行使による増加であります。

(6)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(7)【議決権の状況】

当第3四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（平成29年6月30日）に基づく株主名簿による記載をしております。

【発行済株式】

平成29年6月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 159,900	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 3,840,600	38,406	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。
単元未満株式	普通株式 600	-	-
発行済株式総数	4,001,100	-	-
総株主の議決権	-	38,406	-

【自己株式等】

平成29年6月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社 ビーロット	東京都港区新橋2丁目 19番10号	159,900	-	159,900	4.00
計	-	159,900	-	159,900	4.00

2【役員の状況】

該当事項はありません。

第4【経理の状況】

1．四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号）に基づいて作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第3四半期連結会計期間（平成29年7月1日から平成29年9月30日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成29年1月1日から平成29年9月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、東陽監査法人による四半期レビューを受けております。

1【四半期連結財務諸表】

(1)【四半期連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成29年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,467,112	2,959,086
売掛金	109,716	137,213
販売用不動産	1,070,100	6,070,567
仕掛販売用不動産	10,322,583	7,321,500
繰延税金資産	18,283	19,851
その他	117,629	239,570
流動資産合計	14,105,426	16,747,791
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	642,496	615,546
土地	176,613	176,613
その他(純額)	12,613	11,696
有形固定資産合計	831,724	803,857
無形固定資産		
借地権	659,233	659,233
のれん	143,784	158,912
その他	9,831	9,416
無形固定資産合計	812,849	827,561
投資その他の資産		
繰延税金資産	1,131	42,284
その他	833,631	786,127
投資その他の資産合計	834,763	828,412
固定資産合計	2,479,337	2,459,831
繰延資産	41,080	18,073
資産合計	16,625,843	19,225,696
負債の部		
流動負債		
短期借入金	2,713,185	3,922,589
1年内返済予定の長期借入金	1,420,269	4,081,624
1年内償還予定の社債	155,700	112,500
未払法人税等	175,347	17,850
賞与引当金	28,752	79,753
役員賞与引当金	-	22,500
アフターコスト引当金	3,907	-
その他	481,723	416,802
流動負債合計	4,978,886	8,653,619
固定負債		
長期借入金	6,759,869	6,536,943
社債	1,948,050	825,000
繰延税金負債	-	108,963
その他	119,656	82,001
固定負債合計	8,827,576	7,552,908
負債合計	13,806,463	16,206,528
純資産の部		
株主資本		
資本金	943,672	943,842
資本剰余金	864,687	864,857
利益剰余金	1,236,020	1,433,636
自己株式	223,466	223,543
株主資本合計	2,820,913	3,018,794
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	2,331	423
その他の包括利益累計額合計	2,331	423
新株予約権	798	798
純資産合計	2,819,380	3,019,168
負債純資産合計	16,625,843	19,225,696

(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28年1月1日 至 平成28年9月30日)	当第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)
売上高	5,973,333	6,262,874
売上原価	4,410,451	4,072,077
売上総利益	1,562,881	2,190,796
販売費及び一般管理費	894,809	1,541,475
営業利益	668,071	649,321
営業外収益		
受取利息	673	929
受取手数料	66	134
受取配当金	10	33
その他	222	72
営業外収益合計	973	1,169
営業外費用		
支払利息	164,527	205,609
その他	11,096	72,801
営業外費用合計	175,623	278,411
経常利益	493,421	372,079
税金等調整前四半期純利益	493,421	372,079
法人税、住民税及び事業税	198,253	124,831
法人税等調整額	27,439	15,668
法人税等合計	170,814	109,162
四半期純利益	322,606	262,917
親会社株主に帰属する四半期純利益	322,606	262,917

【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28年1月1日 至平成28年9月30日)	当第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)
四半期純利益	322,606	262,917
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	2,714	1,907
その他の包括利益合計	2,714	1,907
四半期包括利益	319,892	264,824
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	319,892	264,824

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

第1四半期連結会計期間において、株式会社ヴィエント・クリエーションを取得したことに伴い、第1四半期連結会計期間より同社を連結の範囲に含めています。

(追加情報)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を第1四半期連結会計期間から適用しております。

(四半期連結貸借対照表関係)

財務制限条項

当社は、機動的かつ安定的な資金調達を確保するため、取引銀行とローン契約等を締結しており、本契約には当社の貸借対照表及び損益計算書等より算出される一定の指標等を基準とする財務制限条項が付されています。これらの契約に基づく当四半期連結会計期間末の借入実行残高は次のとおりであります。

シンジケートローン契約

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成29年9月30日)
借入実行残高	176,000千円	887,000千円

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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 (自平成28年1月1日 至平成28年9月30日)	当第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)
減価償却費	55,496千円	38,746千円
のれんの償却額	2,054	8,527

(株主資本等関係)

前第3四半期連結累計期間(自平成28年1月1日至平成28年9月30日)

1. 配当金支払額

該当事項はありません。

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. 株主資本の著しい変動

当社は、平成28年6月30日開催の取締役会決議に基づき、自己株式83,000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おいて自己株式が114,965千円増加し、当第3四半期連結会計期間末において自己株式が114,965千円となっております。

当第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. 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成29年3月24日 定時株主総会	普通株式	65,300	17	平成28年12月31日	平成29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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第3四半期連結累計期間(自平成28年1月1日至平成28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	4,834,740	482,197	656,395	5,973,333	-	5,973,333
セグメント間の内部売 上高又は振替高	-	35,726	-	35,726	35,726	-
計	4,834,740	517,923	656,395	6,009,059	35,726	5,973,333
セグメント利益	484,819	220,741	344,121	1,049,682	381,611	668,071

(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 381,611千円は、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。

当第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。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自平成28年1月1日 至平成28年9月30日)	当第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) 1株当たり四半期純利益金額	82.41円	68.44円
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益金額(千円)	322,606	262,917
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する四半期純利益金額(千円)	322,606	262,917
普通株式の期中平均株式数(株)	3,914,821	3,841,373
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	80.80円	67.77円
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	77,831	38,099
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	-	-

2【その他】

該当事項はありません。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成29年11月9日

株 式 会 社 ビ ー ロ ッ ト

取 締 役 会 御 中

東陽監査法人 指 定 社 員 業 務 執 行 社 員	公認会計士	山田 嗣也
指 定 社 員 業 務 執 行 社 員	公認会計士	中里 直記
指 定 社 員 業 務 執 行 社 員	公認会計士	松本 直也

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社ビーロットの平成29年1月1日から平成29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（平成29年7月1日から平成29年9月30日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成29年1月1日から平成29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四半期レビューを行った。

四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。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し適正に表示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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、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。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四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、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して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、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。

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。

監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社ビーロッド及び連結子会社の平成29年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

利害関係

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. 上記四半期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（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。

2. XBR Lデータは四半期レビューの対象には含まれていません。