

【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】 2023年8月14日

【四半期会計期間】 第16期第2四半期(自 2023年4月1日 至 2023年6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】 代表取締役会長 宮内 誠

【本店の所在の場所】 東京都港区新橋一丁目11番7号

【電話番号】 03-6891-2525(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役 管理本部長 望月 文恵

【最寄りの連絡場所】 東京都港区新橋一丁目11番7号

【電話番号】 03-6891-2525(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役 管理本部長 望月 文恵

【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15期 第2四半期 連結累計期間	第16期 第2四半期 連結累計期間	第15期
会計期間		自 2022年1月1日 至 2022年6月30日	自 2023年1月1日 至 2023年6月30日	自 2022年1月1日 至 2022年12月31日
売上高	(百万円)	8,261	13,681	19,911
経常利益	(百万円)	935	2,510	2,415
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益	(百万円)	602	1,697	1,637
四半期包括利益又は包括利益	(百万円)	637	1,718	1,676
純資産額	(百万円)	11,016	13,257	12,043
総資産額	(百万円)	50,038	49,859	56,005
1株当たり四半期(当期)純利益	(円)	30.88	87.61	83.99
潜在株式調整後 1株当たり四半期(当期)純利益	(円)	-	87.49	83.97
自己資本比率	(%)	21.9	26.4	21.4
営業活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	3,648	6,693	4,050
投資活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	17	8	1,980
財務活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	447	7,660	3,762
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高	(百万円)	9,003	8,971	9,919

回次		第15期 第2四半期 連結会計期間	第16期 第2四半期 連結会計期間
会計期間		自 2022年4月1日 至 2022年6月30日	自 2023年4月1日 至 2023年6月30日
1株当たり四半期純利益	(円)	8.87	45.58

(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. 第15期第2四半期連結累計期間の潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

2 【事業の内容】

当第2四半期連結累計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)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は、次の通りです。

(不動産マネジメント事業)

当第2四半期連結会計期間において、ビーロットリート投資事業有限責任組合2号は清算が終了したため、連結の範囲から除外しております。

第2 【事業の状況】

1 【事業等のリスク】

当第2四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、又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 【経営者による財政状態、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判断したものであります。

(1) 財政状態及び経営成績の状況

当第2四半期連結累計期間(2023年1月1日～2023年6月30日)における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症に関して、5月に実施された感染症法上の位置づけ変更により各種行動制限や海外からの入国制限が解除されたことで、国内経済活動の正常化とインバウンド需要の回復がともに進み、内需を中心に景況感の改善が続いております。一方で、金融政策等を背景として景気減速懸念、物価上昇による景気下振れリスクが指摘されており、今後の景気の先行きは不透明な状態が続いております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、金融政策等の影響を受けますが、引き続き低水準にある資金調達コストや円安の為替を背景に国内外の投資家の意欲は旺盛であり、不動産の取得競争はこれまで以上に激しく取引が活況となっております。またインバウンド需要の回復や国内経済活動の正常化によりイベントや旅行需要が力強く回復しており、宿泊施設の売上が特に好調に推移しております。当社グループにおいても、マーケットの好況を背景に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いる状況です。

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予備軍・富裕層・超富裕層の資産形成・保全および資産運用のサポートであり、高い専門性や社会から必要とされる事業観が必要とされます。そのため、近年では2020年11月に公表した中期経営計画のとおり、「高い専門性」と「ビーロットらしさ」を追求できる優秀な人材の育成・登用、当社グループの事業観に共感頂けるネットワークアライアンスの深耕と拡張等の6つのアクションプランに取り組んで参りました。

このような状況のもと、当第2四半期連結累計期間は、各セグメントにおいて、富裕層や不動産会社等のリピータークライアントの増強に成功し、一任的な案件獲得と効率的な営業活動を実現することができました。

この結果、当第2四半期連結累計期間の売上高は13,681百万円(前年同期比65.6%増)、営業利益は2,793百万円(前年同期比137.8%増)、経常利益は2,510百万円(前年同期比168.4%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,697百万円(前年同期比181.8%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27件(前年同期12件)となり、その内訳は、物件種類別では住宅系不動産22件(前年同期7件)、事務所・店舗ビル5件(前年同期3件)、土地-件(前年同期2件)になりました。その他、不動産取引に関する特別目的会社などへのエクイティ投資による分配金収益もございました。

取得した物件数は15物件(前年同期28件)となり、物件種類別では住宅系不動産10件(前年同期18件)、事務所・店舗ビル4件(前年同期8件)、土地(開発用地含む)1件(前年同期2件)、ホテル-件(前年同期-件)となり、地域別では関東圏8件(前年同期15件)、北海道圏-件(前年同期4件)、九州圏1件(前年同期3件)、関西圏6件(前年同期5件)、中部圏-件(前年同期1件)となりました。当第2四半期連結会計期間末における在庫数は47件(前年同期57件)となります。上記物件数には連結子会社が保有する販売用不動産は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。

なお、販売用不動産で保有していた太陽光発電施設2件を販売用不動産から固定資産に保有目的の変更を実施いたしました。今後は、ポートフォリオの状況を鑑みつつ長期安定成長のため、収益構造改革・財務改善を企図として、適切な一定のルールに則り、固定資産の取得や切り替えを実施して参る所存です。

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10,888百万円(前年同期比85.0%増)、セグメント利益は2,113百万円(前年同期比218.3%増)と売上高・利益共に前年同期を大きく上回りました。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、不動産売買仲介の成約件数は40件(前年同期32件)となり、地域別では関東圏19件(前年同期11件)、北海道圏7件(前年同期7件)、九州圏2件(前年同期3件)、関西圏12件(前年同期11件)と取引単価ともに順調に推移しました。販売受託では新築分譲マンションの引渡戸数529戸(前年同期722戸)となりました。

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946百万円(前年同期比19.7%減)、セグメント利益は426百万円(前年同期比36.9%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147件(前年同期120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68件(前年同期57件)、北海道圏42件(前年同期33件)、九州圏28件(前年同期21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。

管理運営受託は既存クライアントをリピーターとしてさらなる新規受託につなげることができました。また、新型コロナウイルス感染症の感染症法上の位置づけ変更による人流の回復により、宿泊施設をはじめとする保有不動産の賃料収益が大きく増加しました。

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2,005百万円(前年同期比64.6%増)、セグメント利益は990百万円(前年同期比178.9%増)となり、売上高・利益ともに前年同期を大きく上回りました。

(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49,859百万円となり、前連結会計年度末に比べ6,145百万円減少しました。これは主として、販売用不動産の増加1,522百万円及び仕掛販売用不動産の減少6,828百万円と現金及び預金の減少953百万円であります。

(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36,602百万円となり、前連結会計年度末に比べ7,358百万円減少しました。これは主として、有利子負債の減少7,147百万円であります。

(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13,257百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,213百万円増加しました。これは主として、利益剰余金の増加1,307百万円であります。これらの結果、自己資本比率は26.4%となりました。

(3) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結累計期間によるキャッシュ・フローの状況は、営業活動によるキャッシュ・フローは6,693百万円の収入、投資活動によるキャッシュ・フローは8百万円の収入、財務活動によるキャッシュ・フローは7,660百万円の支出となっております。これにより当第2四半期連結会計期間末の現金及び現金同等物の残高は、8,971百万円となり、前連結会計年度に比べ948百万円減少となりました。

当第2四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、不動産投資開発事業における販売が順調に進み、棚卸資産の減少による収入4,424百万円を主な要因として、6,693百万円の収入となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、貸付金の回収による収入35百万円と有形固定資産の取得による支出27百万円を主な要因として、8百万円の収入となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、有利子負債借入による収入4,887百万円と有利子負債返済による支出12,035百万円を主な要因として、7,660百万円の支出となりました。

(4) 経営方針・経営戦略等

当第2四半期連結累計期間において、当社グループが定めている経営方針・経営戦略等について重要な変更はありません。

(5) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第2四半期連結累計期間において、当社グループが対処すべき課題について重要な変更はありません。

(6) 研究開発活動

該当事項はありません。

3 【経営上の重要な契約等】

当第2四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。

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	48,000,000
計	48,000,000

【発行済株式】

種類	第2四半期会計期間末 現在発行数(株) (2023年6月30日)	提出日現在発行数(株) (2023年8月14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	20,032,400	20,032,400	東京証券取引所 プライム市場	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	20,032,400	20,032,400	-	-

(注) 「提出日現在発行数」欄には、2023年8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】

【ストックオプション制度の内容】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

名称	第10回新株予約権
決議年月日	2023年3月15日
付与対象者の区分及び人数	当社役員及び当社子会社役員 38名
新株予約権の数	2,060個
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数	普通株式 206,000株
新株予約権の行使時の払込金額	544円(注)1
新株予約権の行使期間	自 2024年4月1日 至 2026年3月31日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額	発行価格 544円 資本組入額 272円
新株予約権の行使の条件	(注)2
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには、当社取締役会の承認を要するものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	

本新株予約権の発行時(2023年4月3日)における内容を記載しております。

(注) 1. 新株予約権の行使に際して払込みをすべき金額

本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、1株当たりの払込金額(以下、「行使価額」という。)に付与株式数を乗じた金額とする。

なお、本新株予約権の割当日後、当社が株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割(または併合)の比率}}$$

また、本新株予約権の割当日後、当社が当社普通株式につき時価を下回る価額で新株の発行又は自己株式の処分を行う場合(新株予約権の行使に基づく新株の発行及び自己株式の処分並びに株式交換による自己株式の移転の場合を除く。)、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新規発行前の1株当たり時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

なお、上記算式において「既発行株式数」とは、当社普通株式に係る発行済株式総数から当社普通株式に係る自己株式数を控除した数とし、また、当社普通株式に係る自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に読み替えるものとする。

さらに、上記のほか、本新株予約権の割当日後、当社が他社と合併する場合、会社分割を行う場合、その他これらの場合に準じて行使価額の調整を必要とする場合には、当社は、合理的な範囲で適切に行使価額の調整を行うことができるものとする。

2. 新株予約権の行使の条件は、以下のとおりです。

- (1) 新株予約権の割当てを受けた者(以下、「新株予約権者」という。)は、2023年12月期における、当社が提出した有価証券報告書に記載される監査済みの当社連結損益計算書において、親会社株主に帰属する当期純利益の額が2,440百万円以上の場合に限り、各新株予約権者に割り当てられた新株予約権を行使することができる。なお、国際財務報告基準の適用等により参照すべき項目の概念に重要な変更があった場合には、別途参照すべき指標を当社取締役会にて定めるものとする。また、上記の当期純利益の判定において、権利確定条件付き有償新株予約権に関連する株式報酬費用が計上されることとなった場合には、これによる影響を排除した株式報酬費用控除前の修正当期純利益をもって判定するものとする。
- (2) 新株予約権者は、本新株予約権の権利行使時においても、当社または当社関係会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則において規定される関係会社をいう。)の取締役、監査役または使用者であることを要する。但し、任期満了による退任及び定年退職、その他正当な理由のある場合は、この限りではない。
- (3) 新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。
- (4) 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における授權株式数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。
- (5) 各本新株予約権の1個未満の行使を行うことはできない。

【その他の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) 【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 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2023年6月30日	-	20,032,400	-	1,992	-	1,913

(5) 【大株主の状況】

2023年6月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式 (自己株式を 除く。)の 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
望月 雅博	東京都中央区	2,027,300	10.51
合同会社エムアンドエム	東京都品川区上大崎二丁目6番13号	1,638,000	8.49
シルク・キャピタル株式会社	北海道札幌市中央区大通西二十八丁目1番18号	1,626,800	8.43
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	1,496,500	7.76
宮内 誠	東京都品川区	1,105,300	5.73
長谷川 進一	東京都目黒区	720,500	3.74
望月 文恵	東京都中央区	369,900	1.92
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	368,013	1.91
大塚 満	大阪府豊中市	350,800	1.82
外川 太郎	神奈川県横浜市	243,200	1.26
計	-	9,946,313	51.57

(注)上記のほか、自己株式が744,988株あります。

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2023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 744,900	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 19,282,300	192,823	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 5,200	-	(注)
発行済株式総数	20,032,400	-	-
総株主の議決権	-	192,823	-

(注)「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式に係る単元未満株式88株が含まれております。

【自己株式等】

2023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	東京都港区新橋一丁目 11番7号	744,900	-	744,900	3.72
計	-	744,900	-	744,900	3.72

(注)上記の株式数には単元未満株式88株は含めておりません。

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2四半期連結会計期間(2023年4月1日から2023年6月30日まで)及び第2四半期連結累計期間(2023年1月1日から2023年6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】

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
(単位：百万円)		
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,950	8,996
売掛金	252	248
営業投資有価証券	1,256	473
販売用不動産	23,844	25,367
仕掛販売用不動産	15,021	1 8,193
前渡金	250	227
その他	1,505	1,538
貸倒引当金	300	307
流動資産合計	51,781	44,738
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	942	960
土地	28	1 97
その他（純額）	69	1 800
有形固定資産合計	1,040	1,859
無形固定資産		
借地権	659	659
のれん	171	149
その他	26	25
無形固定資産合計	857	834
投資その他の資産		
繰延税金資産	726	760
その他	1,585	1,657
投資その他の資産合計	2,312	2,418
固定資産合計	4,210	5,111
繰延資産	13	9
資産合計	56,005	49,859

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	7,402	3 4,487
1年内返済予定の長期借入金	3 6,219	3 8,321
1年内償還予定の社債	199	116
未払法人税等	906	841
契約負債	721	588
賞与引当金	2	12
役員賞与引当金	-	43
その他	1,566	1,498
流動負債合計	17,018	15,909
固定負債		
長期借入金	3 25,366	3 19,131
社債	1,033	1,017
繰延税金負債	443	443
その他	100	101
固定負債合計	26,943	20,693
負債合計	43,961	36,602
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	9,422
自己株式	227	355
株主資本合計	11,928	13,114
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	32	50
その他の包括利益累計額合計	32	50
新株予約権	53	61
非支配株主持分	29	30
純資産合計	12,043	13,257
負債純資産合計	56,005	49,859

(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：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)
売上高	8,261	13,681
売上原価	5,663	9,312
売上総利益	2,597	4,368
販売費及び一般管理費	1,422	1,574
営業利益	1,175	2,793
営業外収益		
受取利息	1	0
持分法による投資利益	33	22
受取補償金	-	6
受取配当金	0	0
その他	2	1
営業外収益合計	38	30
営業外費用		
支払利息	262	299
支払手数料	8	8
その他	6	6
営業外費用合計	277	313
経常利益	935	2,510
税金等調整前四半期純利益	935	2,510
法人税、住民税及び事業税	118	845
法人税等調整額	210	34
法人税等合計	328	811
四半期純利益	607	1,699
非支配株主に帰属する四半期純利益	4	2
親会社株主に帰属する四半期純利益	602	1,697

【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：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)
四半期純利益	607	1,699
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	30	18
その他の包括利益合計	30	18
四半期包括利益	637	1,718
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	632	1,716
非支配株主に係る四半期包括利益	4	2

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023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	935	2,510
減価償却費	40	102
賞与引当金の増減額(は減少)	9	10
役員賞与引当金の増減額(は減少)	42	43
貸倒引当金の増減額(は減少)	-	7
のれん償却額	22	21
株式報酬費用	39	8
持分法による投資損益(は益)	33	22
受取利息及び受取配当金	1	1
支払利息及び社債利息	262	299
受取補償金	-	6
その他の営業外損益(は益)	13	12
売上債権の増減額(は増加)	29	3
営業投資有価証券の増減額(は増加)	177	782
棚卸資産の増減額(は増加)	4,542	4,424
匿名組合出資金の増減額(は増加)	104	3
前渡金の増減額(は増加)	190	22
預り保証金の増減額(は減少)	102	59
その他の流動資産の増減額(は増加)	150	26
その他の固定資産の増減額(は増加)	4	142
その他の流動負債の増減額(は減少)	5	118
その他の固定負債の増減額(は減少)	16	0
その他	3	3
小計	3,242	7,880
利息及び配当金の受取額	2	0
持分法適用会社からの配当金の受取額	-	50
利息の支払額	286	315
法人税等の支払額	122	928
補償金の受取額	-	6
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,648	6,693
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	9	8
定期預金の払戻による収入	0	5
有形固定資産の取得による支出	3	27
無形固定資産の取得による支出	1	5
投資有価証券の取得による支出	9	-
投資有価証券の売却による収入	15	-
貸付金の回収による収入	30	35
敷金及び保証金の差入による支出	4	-
敷金及び保証金の回収による収入	0	11
投資活動によるキャッシュ・フロー	17	8

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)
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	4,409	2,135
短期借入金の返済による支出	742	5,049
長期借入れによる収入	4,201	2,752
長期借入金の返済による支出	6,978	6,886
社債の償還による支出	150	100
リース債務の返済による支出	0	-
新株予約権の発行による収入	-	5
新株予約権の行使による収入	-	19
配当金の支払額	292	389
自己株式の取得による支出	-	146
非支配株主への払戻による支出	-	1
財務活動によるキャッシュ・フロー	447	7,660
現金及び現金同等物に係る換算差額	14	8
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	3,169	948
現金及び現金同等物の期首残高	12,172	9,919
現金及び現金同等物の四半期末残高	9,003	8,971

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

当第2四半期連結会計期間において、ビーロットリート投資事業有限責任組合2号は清算が終了したため、連結の範囲から除外しております。

(会計方針の変更等)

(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。

(四半期連結貸借対照表関係)

1 保有目的の変更

当第2四半期連結累計期間(2023年6月30日)

保有目的変更により、流動資産の仕掛販売用不動産875百万円を固定資産の「土地」及び「その他」等へ振り替えております。

2 保証債務

連結会社以外の会社の金融機関等からの借入に対し、債務保証を行っております。

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
株式会社横濱聖苑	930百万円	811百万円

3 財務制限条項

当社グループは、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、本契約には当社及び子会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。

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
タームローン契約	1,202百万円	1,370百万円

(四半期連結損益計算書関係)

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)
給与手当	487百万円	457百万円
賞与引当金繰入額	9	10
役員賞与引当金繰入額	42	43
外注費	138	163
租税公課	110	198
貸倒引当金繰入	-	7

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は下記のとおりであります。

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)
現金及び預金勘定	9,033百万円	8,996百万円
預入期間が3か月を超える 定期預金	29	25
現金及び現金同等物	9,003	8,971

(株主資本等関係)

前第2四半期連結累計期間(自 2022年1月1日 至 2022年6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2四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2四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。

当第2四半期連結累計期間(自 2023年1月1日 至 2023年6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2四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2四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)

【セグメント情報】

前第2四半期連結累計期間(自 2022年1月1日 至 2022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	5,836	1,174	518	7,529	-	7,529
一定の期間にわたり移転さ れる財又はサービス	-	-	398	398	-	398
顧客との契約から生じる収 益	5,836	1,174	917	7,928	-	7,928
その他の収益 (注) 3	31	-	301	332	-	332
外部顧客への売上高	5,867	1,174	1,218	8,261	-	8,261
セグメント間の内部売上高 又は振替高	16	4	-	20	20	-
計	5,884	1,178	1,218	8,281	20	8,261
セグメント利益	664	675	355	1,695	520	1,175

(注) 1. セグメント利益の調整額 520百万円は、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。

当第2四半期連結累計期間(自 2023年1月1日 至 2023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	10,734	933	598	12,266	-	12,266
一定の期間にわたり移転さ れる財又はサービス	-	-	843	843	-	843
顧客との契約から生じる収 益	10,734	933	1,442	13,110	-	13,110
その他の収益 (注) 3	-	8	562	571	-	571
外部顧客への売上高	10,734	941	2,005	13,681	-	13,681
セグメント間の内部売上高 又は振替高	153	5	-	158	158	-
計	10,888	946	2,005	13,839	158	13,681
セグメント利益	2,113	426	990	3,530	737	2,793

(注) 1. セグメント利益の調整額 737百万円は、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。

(1株当たり情報)

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

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益	30.88円	87.61円
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益(百万円)	602	1,697
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する四半期純利益(百万円)	602	1,697
普通株式の期中平均株式数(株)	19,505,812	19,374,245
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	-円	87.49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(百万円)	-	-
普通株式増加数(株)	-	26,277
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	-	-

(注) 前第2四半期連結累計期間の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

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

2023年8月9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 公認会計士 大橋 睦
業務執行社員

指定社員 公認会計士 重松 あき子
業務執行社員

監査人の結論

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2023年1月1日から2023年12月31日までの連結会計年度の第2四半期連結会計期間（2023年4月1日から2023年6月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（2023年1月1日から2023年6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、四半期連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について四半期レビューを行った。

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、株式会社ビーロット及び連結子会社の2023年6月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第2四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示し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四半期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。

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、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。

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、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四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期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四半期レビューの基準に従って、四半期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四半期レビュー手続を実施する。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。
- ・ 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、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、適正に表示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、四半期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、四半期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、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いないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示し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四半期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、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期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又は軽減するためにセーフガードを講じ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. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。