



2025年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2025年5月15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. 2025年12月期第1四半期の連結業績(2025年1月1日～2025年3月31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	%
2025年12月期第1四半期	5,539	70.6	1,449	58.5	1,275	59.7	818	40.7
2024年12月期第1四半期	3,247	△52.9	914	△31.2	798	△31.9	582	△28.9

(注) 包括利益 2025年12月期第1四半期 806百万円(36.3%) 2024年12月期第1四半期 591百万円(△28.1%)

	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
2025年12月期第1四半期	42.65	42.53
2024年12月期第1四半期	30.42	30.17

(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	%
2025年12月期第1四半期	93,601	17,141	18.3
2024年12月期	56,900	17,670	31.0

(参考) 自己資本 2025年12月期第1四半期 17,122百万円 2024年12月期 17,640百万円

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
	—	0.00	—	61.00	61.00
2024年12月期	—	—	—	—	—
2025年12月期	—	—	—	—	—
2025年12月期(予想)	—	0.00	—	70.00	70.00

(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. 2025年12月期の連結業績予想(2025年1月1日～2025年12月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	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	%	円 銭
通期	7,020	10.7	6,250	7.6	4,300	9.1	231.28

(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 : 有
 新規 1社(社名) 株式会社クマシューエ 除外 一社(社名)
 務店

(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)	2025年12月期 1Q	20,032,400株	2024年12月期	20,032,400株
② 期末自己株式数	2025年12月期 1Q	911,762株	2024年12月期	790,562株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2025年12月期 1Q	19,200,824株	2024年12月期 1Q	19,139,379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 : 無
 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.03「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	6
(3) 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
(会計方針の変更)	8
(連結の範囲又は持分法適用範囲の変更)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(セグメント情報等)	9
(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	10
(企業結合等関係)	11
(収益認識関係)	11

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

①経営成績の状況

当第1四半期連結累計期間(2025年1月1日～2025年3月31日)におけるわが国経済は、緩やかな成長を続けているものの、世界的な金融引締めや物価上昇が与えるリスクには依然として十分注意する必要があります。

当社グループの主たる事業領域である不動産市場においては、不動産価格高騰の影響や建築資材の供給制約に伴う建築コスト増加、金利上昇等の懸念材料がより顕在化しております。一方で、国内の富裕層マーケットは順調に拡大しており、潤沢な投資マネーを保持する海外投資家からの不動産取得ニーズも旺盛です。当社グループにおいては、引き続きインフレの影響をビジネス拡大の機会と捉え、事業用不動産分野における高い専門性と広範なネットワーク、また富裕層サービスのラインナップを強みに、好調に2025年度をスタートすることができました。また、当第1四半期連結累計期間に行われた株式会社クマシュー工務店の完全子会社化に伴い、同社の資産・負債が連結貸借対照表に含まれることとなりました。同社の損益については当中間期以降の連結損益計算書に含まれてきます。

当第1四半期連結累計期間において、不動産投資開発事業において案件の引渡が順調に進んだことから前第1四半期連結累計期間を大幅に上回りました。不動産マネジメント事業においても管理物件が堅調に推移しており、毎期安定した利益に大きく貢献しております。

この結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は5,539百万円(前年同期比70.6%増)、営業利益は1,449百万円(前年同期比58.5%増)、経常利益は1,275百万円(前年同期比59.7%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は818百万円(前年同期比40.7%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6件(前年同期7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7件)、事務所・店舗ビル1件(前年同期1件)、土地(開発用地含む)1件(前年同期1件)になりました。堅調な中小型の住宅系不動産を中心に売却を進めました。

一方、取得した物件数は12物件(前年同期12件)となり、物件種類別では住宅系不動産8件(前年同期10件)、事務所・店舗ビル2件(前年同期1件)、土地(開発用地含む)2件(前年同期2件)、ホテル1件(前年同期1件)となり、地域別では関東圏3件(前年同期5件)、北海道圏1件(前年同期1件)、九州圏3件(前年同期2件)、関西圏4件(前年同期4件)、中部圏1件(前年同期1件)となりました。住宅系不動産等で賃料収入が生じる物件を中心に全国各地で厳選した仕入を積極的に進めてまいりました。

また、当第1四半期連結会計期間末における在庫数は57件(前年同期61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を含めておりませんが、開発用地1件を在庫として保有しており、加えて当第1四半期より当社グループに加わった株式会社クマシュー工務店が保有する192件もグループ保有の在庫となりました。

これらの結果、当第1四半期連結累計期間における売上高は3,846百万円(前年同期比177.5%増)、セグメント利益は974百万円(前年同期比787.3%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、不動産仲介の成約件数は23件(前年同期25件)となりました。その内訳は関東圏17件(前年同期8件)、北海道圏1件(前年同期6件)、九州圏1件(前年同期2件)、関西圏5件(前年同期8件)、中部圏1件(前年同期1件)となります。マンション販売受託の契約件数は152件(前年同期189件)、引渡件数は168件(前年同期401件)となりました。

これらの結果、当第1四半期連結累計期間における売上高は589百万円(前年同期比22.0%減)、セグメント利益は249百万円(前年同期比51.6%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は、クライアントの所有不動産の管理運営受託件数が162件(前年同期158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84件(前年同期74件)、北海道圏43件(前年同期46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2件(前年同期5件)となります。

これらの結果、当第1四半期連結累計期間における売上高は1,103百万円(前年同期比0.9%減)、セグメント利益は555百万円(前年同期比0.6%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1四半期連結会計期間末における総資産は93,601百万円となり、前連結会計年度末に比べ36,700百万円増加しました。これは主として、販売用不動産の増加14,852百万円及び仕掛販売用不動産の増加17,575百万円であります。

(負債の状況)

当第1四半期連結会計期間末における負債合計は76,460百万円となり、前連結会計年度末に比べ37,229百万円増加しました。これは主として、短期借入金の増加6,607百万円、1年内返済予定の長期借入金の増加5,462百万円及び長期借入金の増加23,830百万円であります。

(純資産の状況)

当第1四半期連結会計期間末における純資産合計は17,141百万円となり、前連結会計年度末に比べ528百万円減少しました。これは主として、利益剰余金の減少354百万円であります。これらの結果、自己資本比率は18.3%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、2025年4月14日の「業績予想の修正及び配当予想の公表に関するお知らせ」で公表いたしました2025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：百万円)

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2025年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,273	11,317
売掛金	240	414
営業投資有価証券	526	520
販売用不動産	19,642	34,495
仕掛販売用不動産	13,512	31,087
前渡金	487	497
その他	1,804	3,567
貸倒引当金	△315	△315
流動資産合計	48,171	81,586
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	4,137	4,187
土地	410	715
その他（純額）	704	707
有形固定資産合計	5,253	5,609
無形固定資産		
借地権	1,157	1,157
のれん	122	117
その他	21	18
無形固定資産合計	1,300	1,294
投資その他の資産		
繰延税金資産	693	1,607
その他	1,475	3,487
投資その他の資産合計	2,168	5,095
固定資産合計	8,722	11,999
繰延資産	7	16
資産合計	56,900	93,601

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2025年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	3,869	10,477
1年内返済予定の長期借入金	6,789	12,252
1年内償還予定の社債	1,130	720
未払法人税等	1,227	1,227
契約負債	437	604
賞与引当金	2	54
役員賞与引当金	—	22
その他	2,686	2,959
流動負債合計	16,144	28,317
固定負債		
長期借入金	22,360	46,191
社債	202	782
資産除去債務	134	134
繰延税金負債	255	—
役員退職慰労引当金	—	400
その他	133	633
固定負債合計	23,085	48,142
負債合計	39,230	76,460
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,992	1,992
資本剰余金	2,172	2,172
利益剰余金	13,987	13,633
自己株式	△584	△736
株主資本合計	17,568	17,061
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	72	60
その他の包括利益累計額合計	72	60
新株予約権	18	8
非支配株主持分	11	10
純資産合計	17,670	17,141
負債純資産合計	56,900	93,601

(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1四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年3月31日)
売上高	3,247	5,539
売上原価	1,594	3,143
売上総利益	1,652	2,395
販売費及び一般管理費	738	946
営業利益	914	1,449
営業外収益		
受取利息	0	6
持分法による投資利益	25	4
受取補償金	3	3
ポイント還元収入	9	3
その他	0	4
営業外収益合計	39	22
営業外費用		
支払利息	143	181
支払手数料	7	11
その他	4	3
営業外費用合計	155	196
経常利益	798	1,275
特別利益		
関係会社清算益	12	—
特別利益合計	12	—
税金等調整前四半期純利益	811	1,275
法人税、住民税及び事業税	199	685
法人税等調整額	30	△228
法人税等合計	230	457
四半期純利益	581	817
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△0	△1
親会社株主に帰属する四半期純利益	582	818

四半期連結包括利益計算書

第1四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年3月31日)
四半期純利益	581	817
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	10	△11
その他の包括利益合計	10	△11
四半期包括利益	591	806
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	592	807
非支配株主に係る四半期包括利益	△0	△1

(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。

(会計方針の変更)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。)第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による四半期連結財務諸表への影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を第1四半期連結会計期間の期首から適用しております。当該会計方針の変更は遡及適用されますが、該当する事象はなく、当該会計方針の変更による前年四半期の四半期連結財務諸表及び前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

(連結の範囲又は持分法適用範囲の変更)

第1四半期連結会計期間において、株式会社クマシュー工務店の全株式を取得したため、連結の範囲に含めております。

(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1四半期連結累計期間(自 2024年1月1日 至 2024年3月31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1四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1四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。

II 当第1四半期連結累計期間(自 2025年1月1日 至 2025年3月31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
2025年3月28日 定時株主総会	普通株式	1,173	61	2024年12月31日	2025年3月31日	利益剰余金

2. 基準日が当第1四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1四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、2024年9月30日開催の取締役会決議に基づき、自己株式148,300株を173百万円で取得いたしました。主にこの影響により、当第1四半期連結会計期間末における自己株式は736百万円となっております。

(セグメント情報等)

I 前第1四半期連結累計期間(自 2024年1月1日 至 2024年3月31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	1,379	755	319	2,454	—	2,454
一定の期間にわたり移転され る財又はサービス	—	—	429	429	—	429
顧客との契約から生じる収益	1,379	755	748	2,883	—	2,883
その他の収益 (注) 3	—	—	364	364	—	364
外部顧客への売上高	1,379	755	1,113	3,247	—	3,247
セグメント間の内部売上高 又は振替高	6	—	0	7	△7	—
計	1,386	755	1,113	3,255	△7	3,247
セグメント利益	109	516	558	1,184	△270	914

(注) 1. セグメント利益の調整額△270百万円は、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1四半期連結累計期間(自 2025年1月1日 至 2025年3月31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	3,846	589	290	4,725	—	4,725
一定の期間にわたり移転される財又はサービス	—	—	520	520	—	520
顧客との契約から生じる収益	3,846	589	810	5,246	—	5,246
その他の収益 (注) 3	—	—	293	293	—	293
外部顧客への売上高	3,846	589	1,103	5,539	—	5,539
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	3,846	589	1,103	5,539	—	5,539
セグメント利益	974	249	555	1,779	△329	1,449

(注) 1. セグメント利益の調整額△329百万円は、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。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第1四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1四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1四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年3月31日)
減価償却費	82百万円	94百万円
のれんの償却額	4	4

(企業結合等関係)

取得による企業結合

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称 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

(2) 企業結合を行った主な理由

株式会社クマシュー工務店（以下、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。クマシュー工務店の不動産再生事業は供給市場の流動性を高める強みを持っていることから、当社グループとして不動産サプライチェーン上流における物件情報の源泉に近づくことで、下流における商品開発機会を増やすことを見込んで、株式を取得するに至りました。

(3) 企業結合日

2025年1月17日（株式取得日）

2025年2月28日（みなし取得日）

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(5) 結合後企業の名称

変更はありません

(6) 取得した議決権比率

100%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したことによるものであります。

2. 四半期連結累計期間に係る四半期連結損益計算書に含まれる被取得企業の業績の期間

2025年2月28日をみなし取得日としており、かつ四半期連結決算日との差異が3ヶ月を超えないことから、当第1四半期連結累計期間においては貸借対照表のみを連結しており、四半期連結損益計算書に被取得企業の業績は含まれておりません。

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価(現金) 8,778百万円

取得原価 8,778百万円

4. 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザー費用等 131百万円

5. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

のれん及び負ののれんは発生しておりません。

(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。