

【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】 2020年8月14日

【四半期会計期間】 第13期第2四半期(自 2020年4月1日 至 2020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】 代表取締役社長 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】 執行役員 経営企画部長 後藤 寛之

【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】 執行役員 経営企画部長 後藤 寛之

【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12期<br>第2四半期<br>連結累計期間     | 第13期<br>第2四半期<br>連結累計期間     | 第12期                         |
|--|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| 会計期間   | 自 2019年1月1日<br>至 2019年6月30日 | 自 2020年1月1日<br>至 2020年6月30日 | 自 2019年1月1日<br>至 2019年12月31日 |
| 売上高 (千円)                                       | 7,375,672                   | 4,603,475                   | 25,130,885                   |
| 経常利益又は経常損失( ) (千円)                             | 1,211,169                   | 175,072                     | 3,525,279                    |
| 親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失( ) (千円) | 854,419                     | 186,096                     | 2,428,695                    |
| 四半期包括利益又は包括利益 (千円)                             | 855,821                     | 200,868                     | 2,425,090                    |
| 純資産額 (千円)                                      | 6,566,684                   | 7,475,006                   | 8,154,429                    |
| 総資産額 (千円)                                      | 30,281,186                  | 51,165,525                  | 33,555,908                   |
| 1株当たり四半期(当期)純利益金額又は1株当たり四半期純損失金額( ) (円)        | 54.01                       | 11.67                       | 152.97                       |
| 潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)                   | 53.75                       | -                           | 152.25                       |
| 自己資本比率 (%)                                     | 21.5                        | 14.6                        | 24.3                         |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)                          | 5,612,228                   | 18,293,684                  | 4,057,332                    |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)                          | 925,873                     | 507,064                     | 2,073,680                    |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)                          | 5,071,681                   | 17,785,923                  | 6,470,370                    |
| 現金及び現金同等物の四半期末(期末)残高 (千円)                      | 4,597,224                   | 6,395,876                   | 6,405,931                    |

| 回次                   | 第12期<br>第2四半期<br>連結会計期間     | 第13期<br>第2四半期<br>連結会計期間     |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 会計期間                 | 自 2019年4月1日<br>至 2019年6月30日 | 自 2020年4月1日<br>至 2020年6月30日 |
| 1株当たり四半期純損失金額( ) (円) | 10.61                       | 3.21                        |

- (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。
3. 第13期第2四半期連結累計期間の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり四半期純損失であるため記載しておりません。
4. 2020年4月1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、当該株式分割が前連結会計年度の期首に行われたと仮定し、1株当たり四半期(当期)純利益金額又は1株当たり四半期純損失金額及び潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額を算定しております。

## 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、主要な関係会社の異動は以下のとおりであります。

### （不動産投資開発事業）

第1四半期連結会計期間において、合同会社BL江坂プロパティを営業者とする匿名組合に出資し、当社の連結子会社にしております。

### （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、株式会社LCパートナーズの全株式を取得し、当社の連結子会社にしておりません。

## 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、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(2020年1月1日～2020年6月30日)におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の世界的な蔓延によって急速に悪化しており、しばらくは不透明な状況が続くものと見込まれ、金融資本市場の変動等を注視する必要があります。

一方当社グループが属する不動産業界におきましては、金融緩和策による資金供給とともに、依然として低水準にある資金調達コストを背景に、投資家の投資意欲は衰えておらず、底堅い状態が継続しております。

このような状況のもと、当社グループは当第2四半期連結累計期間において、引き合いが増加している仕入は、賃料収入が発生する物件に厳選しつつ、売却については、賃料収入も考慮し中小型案件を主に進めてまいりました。併いまして、販売用不動産の在庫件数・残高は過去最高となり、新しい取り組みとして、2020年5月に安定収益源としてのアセットマネジメント事業の拡大を企図し、株式会社LCパートナーズ(現ビーロット・アセットマネジメント株式会社)の全株式を取得し、私募ファンドの運用と私募REITの組成に向けた準備を進めてまいりました。

この結果、当第2四半期連結累計期間の売上高は4,603,475千円(前年同期比37.6%減)、営業利益は218,951千円(前年同期比84.2%減)、経常損失は175,072千円(前年同期は経常利益1,211,169千円)、親会社株主に帰属する四半期純損失は186,096千円(前年同期は親会社株主に帰属する四半期純利益854,419千円)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8件(前年同期4件)となり、その内訳は、物件種類別では住宅系不動産6件(前年同期2件)、事務所・店舗ビル1件(前年同期1件)、土地1件(前年同期-件)、ホテル-件(前年同期1件)になりました。

一方、取得した物件数は21物件(前年同期12件)となり、物件種類別では住宅系不動産13件(前年同期4件)、事務所・店舗ビル7件(前年同期3件)、土地(開発用地含む)1件(前年同期5件)となり、地域別では関東圏11件(前年同期8件)、北海道圏1件(前年同期-件)、九州圏3件(前年同期-件)、関西圏3件(前年同期1件)、中部圏3件(前年同期3件)となりました。2020年6月から名古屋支社の営業を開始し、新たに中部圏への進出によって、事業基盤のさらなる拡大を進めてまいりました。

また、当第2四半期連結会計期間末における在庫数は42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、区分マンション6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。

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2,915,346千円(前年同期比44.5%減)、セグメント利益は191,854千円(前年同期比80.7%減)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8件(前年同期11件)となりました。成約8件の内訳は関東圏4件(前年同期8件)、北海道圏1件(前年同期1件)、九州圏3件(前年同期-件)、関西圏-件(前年同期2件)となります。

分譲マンションの受託販売は堅調に推移したものの、B-lot Singapore Pte. Ltd.のコンサルティング業務が減少したことにより、売上・利益ともに前年同期を下回りました。

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676,443千円(前年同期比24.3%減)、セグメント利益は263,729千円(前年同期比44.7%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96件(前年同期77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41件(前年同期35件)、北海道圏31件(前年同期24件)、九州圏19件(前年同期15件)、関西圏5件(前年同期3件)となります。

管理運営受託は着実に伸長したものの、新型コロナウイルス感染症による影響によって、宿泊施設の賃料収入減や株式会社ティアンドケイが受託するゴルフ場の休業などによって、売上・利益ともに前年同期を下回りました。

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1,046,599千円(前年同期比26.8%減)、セグメント利益は320,658千円(前年同期比31.3%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。

### (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51,165,525千円となり、前連結会計年度末に比べ17,609,617千円増加しました。これは主として、販売用不動産の増加7,572,068千円及び仕掛販売用不動産の増加10,257,298千円であります。

#### (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43,690,518千円となり、前連結会計年度末に比べ18,289,040千円増加しました。これは主として、長期借入金の増加15,729,193千円であります。

#### (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7,475,006千円となり、前連結会計年度末に比べ679,422千円減少しました。これは主として、利益剰余金の減少664,650千円であります。これらの結果、自己資本比率は14.6%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18,293,684千円の支出、投資活動によるキャッシュ・フローは507,064千円の収入、財務活動によるキャッシュ・フローは17,785,923千円の収入となっております。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、6,395,876千円となり、前連結会計年度に比べ10,054千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仕入が順調に進んだことで、たな卸資産の増加による支出17,823,700千円を主な要因として、18,293,684千円の支出となりました。

#### (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、定期預金の払戻による収入736,400千円を主な要因として、507,064千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、長期借入れによる収入20,041,700千円を主な要因として、17,785,923千円の収入となりました。

(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 | 24,000,000  |
| 計    | 24,000,000  |

###### 【発行済株式】

| 種類   | 第2四半期会計期間末<br>現在発行数(株)<br>(2020年6月30日) | 提出日現在発行数(株)<br>(2020年8月14日) | 上場金融商品取引所<br>名又は登録認可金融<br>商品取引業協会名 | 内容   |
|------|--|-----------------------------|------------------------------------|--|
| 普通株式 | 16,476,400                             | 16,476,400                  | 東京証券取引所<br>(市場第一部)                 | 完全議決権株式であり、<br>株主としての権利内容に<br>何ら限定のない当社にお<br>ける標準となる株式であ<br>り、単元株式数は100株<br>であります。 |
| 計    | 16,476,400                             | 16,476,400                  | -                                  | -  |

(注) 「提出日現在発行数」欄には、2020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】

該当事項はありません。

###### 【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<br>総数増減数<br>(株) | 発行済株式<br>総数残高<br>(株) | 資本金増減額<br>(千円) | 資本金残高<br>(千円) | 資本準備金<br>増減額<br>(千円) | 資本準備金<br>残高<br>(千円) |
|------------------|-----------------------|----------------------|----------------|---------------|----------------------|---------------------|
| 2020年4月1日<br>(注) | 8,238,200             | 16,476,400           | -              | 1,034,220     | -                    | 955,235             |

(注) 株式分割(1:2)によるものであります。

(5) 【大株主の状況】

2020年6月30日現在

| 氏名又は名称                      | 住所                  | 所有株式数<br>(株) | 発行済株式<br>(自己株式を<br>除く。)の<br>総数に対する<br>所有株式数<br>の割合(%) |
|-----------------------------|---------------------|--------------|---|
| 望月 雅博                       | 東京都江東区              | 2,072,900    | 12.99   |
| 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    | 10.27   |
| シルク・キャピタル株式会社               | 札幌市中央区大通西二十八丁目1番18号 | 1,626,800    | 10.20   |
| 宮内 誠                        | 東京都品川区              | 1,078,800    | 6.76  |
| 長谷川 進一                      | 札幌市中央区              | 694,000      | 4.35  |
| 日本マスタートラスト信託銀行<br>株式会社(信託口) | 東京都港区浜松町二丁目11番3号    | 463,900      | 2.91  |
| 大塚 満                        | 大阪府豊中市              | 350,800      | 2.20  |
| 望月 文恵                       | 東京都江東区              | 348,200      | 2.18  |
| 外川 太郎                       | 横浜市神奈川区             | 228,200      | 1.43  |
| 江崎 憲太郎                      | 福岡市中央区              | 226,200      | 1.42  |
| 計                           | -                   | 8,727,800    | 54.71   |

(注)上記のほか、自己株式が524,588株あります。

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2020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<br>524,500    | -        | -                               |
| 完全議決権株式(その他)   | 普通株式<br>15,949,200 | 159,492  | 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<br>2,700      | -        | (注)                             |
| 発行済株式総数        | 16,476,400         | -        | -                               |
| 総株主の議決権        | -                  | 159,492  | -                               |

(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】

2020年6月30日現在

| 所有者の氏名<br>又は名称 | 所有者の住所              | 自己名義<br>所有株式数<br>(株) | 他人名義<br>所有株式数<br>(株) | 所有株式数<br>の合計<br>(株) | 発行済株式<br>総数に対する<br>所有株式数<br>の割合(%) |
|----------------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|------------------------------------|
| 株式会社ピーロット      | 東京都港区新橋一丁目<br>11番7号 | 524,500              | -                    | 524,500             | 3.18                               |
| 計              | -                   | 524,500              | -                    | 524,500             | 3.18                               |

(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(2020年4月1日から2020年6月30日まで)及び第2四半期連結累計期間(2020年1月1日から2020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】

|               | (単位：千円)                  |                              |
|---------------|--------------------------|------------------------------|
|               | 前連結会計年度<br>(2019年12月31日) | 当第2四半期連結会計期間<br>(2020年6月30日) |
| <b>資産の部</b>   |                          |                              |
| 流動資産          |                          |                              |
| 現金及び預金        | 7,153,982                | 6,407,327                    |
| 売掛金           | 76,532                   | 104,294                      |
| 営業投資有価証券      | 6,080                    | 306,080                      |
| 販売用不動産        | 2,586,826                | 10,158,894                   |
| 仕掛販売用不動産      | 17,316,479               | 27,573,777                   |
| 前渡金           | 1,769,193                | 1,622,390                    |
| その他           | 972,728                  | 980,159                      |
| 貸倒引当金         | -                        | 164,673                      |
| 流動資産合計        | 29,881,823               | 46,988,251                   |
| 固定資産          |                          |                              |
| 有形固定資産        |                          |                              |
| 建物（純額）        | 1,017,873                | 1,044,313                    |
| 土地            | 9,373                    | 15,591                       |
| その他（純額）       | 30,963                   | 34,739                       |
| 有形固定資産合計      | 1,058,210                | 1,094,644                    |
| 無形固定資産        |                          |                              |
| 借地権           | 659,233                  | 659,233                      |
| のれん           | 217,895                  | 287,502                      |
| その他           | 38,373                   | 34,743                       |
| 無形固定資産合計      | 915,501                  | 981,479                      |
| 投資その他の資産      |                          |                              |
| 繰延税金資産        | 141,513                  | 198,703                      |
| その他           | 1,535,014                | 1,874,509                    |
| 投資その他の資産合計    | 1,676,527                | 2,073,212                    |
| 固定資産合計        | 3,650,239                | 4,149,336                    |
| 繰延資産          | 23,845                   | 27,937                       |
| 資産合計          | 33,555,908               | 51,165,525                   |
| <b>負債の部</b>   |                          |                              |
| 流動負債          |                          |                              |
| 短期借入金         | 6,216,986                | 7,555,280                    |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 2,460,790                | 3,375,653                    |
| 1年内償還予定の社債    | 413,700                  | 880,500                      |
| 未払法人税等        | 774,877                  | 109,455                      |
| 賞与引当金         | 20,685                   | 24,462                       |
| 役員賞与引当金       | -                        | 38,486                       |
| その他           | 1,206,278                | 1,854,699                    |
| 流動負債合計        | 11,093,319               | 13,838,535                   |
| 固定負債          |                          |                              |
| 長期借入金         | 13,111,403               | 28,840,597                   |
| 社債            | 1,103,750                | 930,000                      |
| その他           | 93,005                   | 81,386                       |
| 固定負債合計        | 14,308,159               | 29,851,983                   |
| 負債合計          | 25,401,478               | 43,690,518                   |
| <b>純資産の部</b>  |                          |                              |
| 株主資本          |                          |                              |
| 資本金           | 1,034,220                | 1,034,220                    |
| 資本剰余金         | 1,043,713                | 1,043,713                    |
| 利益剰余金         | 6,254,529                | 5,589,879                    |
| 自己株式          | 181,587                  | 181,587                      |
| 株主資本合計        | 8,150,875                | 7,486,224                    |
| その他の包括利益累計額   |                          |                              |
| 為替換算調整勘定      | 8,877                    | 18,236                       |
| その他の包括利益累計額合計 | 8,877                    | 18,236                       |
| 新株予約権         | 417                      | 417                          |
| 非支配株主持分       | 12,014                   | 6,600                        |
| 純資産合計         | 8,154,429                | 7,475,006                    |
| 負債純資産合計       | 33,555,908               | 51,165,525                   |

(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<br>(自 2019年1月1日<br>至 2019年6月30日) | 当第2四半期連結累計期間<br>(自 2020年1月1日<br>至 2020年6月30日) |
|---------------------------------------|---|---|
| 売上高                                   | 7,375,672                                     | 4,603,475                                     |
| 売上原価                                  | 4,580,920                                     | 2,864,535                                     |
| 売上総利益                                 | 2,794,751                                     | 1,738,940                                     |
| 販売費及び一般管理費                            | 1,408,655                                     | 1,519,988                                     |
| 営業利益                                  | 1,386,095                                     | 218,951                                       |
| 営業外収益                                 |   |   |
| 受取利息                                  | 477   | 2,444   |
| 受取手数料                                 | 77  | 33  |
| 受取補償金                                 | 3,000   | 10,000  |
| 受取配当金                                 | 113   | 132   |
| 還付加算金                                 | 1,334   | -   |
| その他                                   | 271   | 2,969   |
| 営業外収益合計                               | 5,274   | 15,579  |
| 営業外費用                                 |   |   |
| 支払利息                                  | 142,710                                       | 263,400                                       |
| 支払手数料                                 | 30,983  | 129,454                                       |
| その他                                   | 6,506   | 16,748  |
| 営業外費用合計                               | 180,200                                       | 409,603                                       |
| 経常利益又は経常損失( )                         | 1,211,169                                     | 175,072                                       |
| 税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失( )         | 1,211,169                                     | 175,072                                       |
| 法人税、住民税及び事業税                          | 330,151                                       | 73,663  |
| 法人税等調整額                               | 16,425  | 57,225  |
| 法人税等合計                                | 346,576                                       | 16,437  |
| 四半期純利益又は四半期純損失( )                     | 864,593                                       | 191,510                                       |
| 非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失( ) | 10,173  | 5,414   |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失( ) | 854,419                                       | 186,096                                       |

【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<br>(自 2019年1月1日<br>至 2019年6月30日) | 当第2四半期連結累計期間<br>(自 2020年1月1日<br>至 2020年6月30日) |
|-------------------|---|---|
| 四半期純利益又は四半期純損失( ) | 864,593                                       | 191,510                                       |
| その他の包括利益          |   |   |
| 為替換算調整勘定          | 8,771   | 9,358   |
| その他の包括利益合計        | 8,771   | 9,358   |
| 四半期包括利益           | 855,821                                       | 200,868                                       |
| (内訳)              |   |   |
| 親会社株主に係る四半期包括利益   | 845,647                                       | 195,454                                       |
| 非支配株主に係る四半期包括利益   | 10,173  | 5,414   |

## (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<br>(自 2019年1月1日<br>至 2019年6月30日) | 当第2四半期連結累計期間<br>(自 2020年1月1日<br>至 2020年6月30日) |
|--------------------------------|---|---|
| <b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>        |   |   |
| 税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失( )  | 1,211,169                                     | 175,072                                       |
| 減価償却費                          | 24,470  | 36,460  |
| 賞与引当金の増減額( は減少)                | 10,252  | 3,776   |
| 役員賞与引当金の増減額( は減少)              | 15,264  | 38,486  |
| 貸倒引当金の増減額( は減少)                | -   | 150,000                                       |
| のれん償却額                         | 19,061  | 19,061  |
| 受取利息及び受取配当金                    | 591   | 2,577   |
| 支払利息及び社債利息                     | 142,710                                       | 263,400                                       |
| 受取補償金                          | 3,000   | 10,000  |
| その他の営業外損益( は益)                 | 37,396  | 136,279                                       |
| 売上債権の増減額( は増加)                 | 19,123  | 4,037   |
| たな卸資産の増減額( は増加)                | 3,764,187                                     | 17,823,700                                    |
| 前渡金の増減額( は増加)                  | 3,169,681                                     | 146,803                                       |
| 預り保証金の増減額( は減少)                | 981   | 704,366                                       |
| その他の流動資産の増減額( は増加)             | 499,398                                       | 572,317                                       |
| その他の固定資産の増減額( は増加)             | 127,237                                       | 4,720   |
| その他の流動負債の増減額( は減少)             | 170,801                                       | 107,799                                       |
| その他の固定負債の増減額( は減少)             | 5,217   | 10,510  |
| その他                            | 566   | 2,313   |
| 小計                             | 4,908,283                                     | 17,192,272                                    |
| 利息及び配当金の受取額                    | 554   | 2,461   |
| 利息の支払額                         | 179,396                                       | 391,938                                       |
| 補償金の受取額                        | 3,000   | 10,000  |
| 法人税等の支払額                       | 528,102                                       | 721,934                                       |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー               | 5,612,228                                     | 18,293,684                                    |
| <b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>        |   |   |
| 定期預金の預入による支出                   | 10,220  | 14,650  |
| 定期預金の払戻による収入                   | 37,380  | 736,400                                       |
| 有形固定資産の取得による支出                 | 418,406                                       | 69,802  |
| 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                 | 12,395  | -   |
| 敷金及び保証金の差入による支出                | 694   | 5,797   |
| 敷金及び保証金の回収による収入                | 1,123   | 206   |
| 貸付けによる支出                       | 12,200  | 30,000  |
| 貸付金の回収による収入                    | 100   | 95  |
| 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出       | -   | 109,786                                       |
| 関係会社株式の取得による支出                 | 375,000                                       | -   |
| 投資その他の資産の増減額( は増加)             | 520   | 400   |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー               | 925,873                                       | 507,064                                       |
| <b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>        |   |   |
| 短期借入れによる収入                     | 11,424,000                                    | 11,714,920                                    |
| 短期借入金の返済による支出                  | 11,071,356                                    | 10,376,626                                    |
| 長期借入れによる収入                     | 7,299,020                                     | 20,041,700                                    |
| 長期借入金の返済による支出                  | 3,156,243                                     | 3,397,644                                     |
| 社債の発行による収入                     | 1,187,280                                     | 489,625                                       |
| 社債の償還による支出                     | 206,950                                       | 206,950                                       |
| 株式の発行による収入                     | 495   | -   |
| 新株予約権の買入消却による支出                | 8,699   | -   |
| 配当金の支払額                        | 394,265                                       | 477,967                                       |
| リース債務の返済による支出                  | 1,599   | 1,133   |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー               | 5,071,681                                     | 17,785,923                                    |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額               | 8,771   | 9,358   |
| 現金及び現金同等物の増減額( は減少)            | 1,475,191                                     | 10,054  |
| 現金及び現金同等物の期首残高                 | 6,062,693                                     | 6,405,931                                     |
| 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               | 4,597,224                                     | 6,395,876                                     |

## 【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、匿名組合出資により、合同会社BL江坂プロパティを営業者とする匿名組合を連結の範囲に含めています。

また、当第2四半期連結会計期間において、株式会社LCパートナーズを取得したことにより、当第2四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。

(四半期連結貸借対照表関係)

## 1 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<br>(2019年12月31日) | 当第2四半期連結会計期間<br>(2020年6月30日) |
|----------|--------------------------|------------------------------|
| 株式会社横濱聖苑 | 145,000千円                | 748,000千円                    |

## 2 財務制限条項

当社グループは、主に販売用不動産の仕入に関して、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<br>(2019年12月31日) | 当第2四半期連結会計期間<br>(2020年6月30日) |
|-------------|--------------------------|------------------------------|
| シンジケートローン契約 | 1,500,000千円              | 600,000千円                    |
| タームローン契約    | 2,037,000                | 2,539,000                    |
| 計           | 3,537,000                | 3,139,000                    |

(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<br>(自 2019年1月1日<br>至 2019年6月30日) | 当第2四半期連結累計期間<br>(自 2020年1月1日<br>至 2020年6月30日) |
|------------|---|---|
| 給与手当       | 519,980千円                                     | 425,061千円                                     |
| 賞与引当金繰入額   | 30,914  | 23,171  |
| 役員賞与引当金繰入額 | 27,264  | 38,486  |
| 租税公課       | 106,263                                       | 113,158                                       |
| 貸倒引当金繰入額   | -   | 150,000                                       |

(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<br>(自 2019年1月1日<br>至 2019年6月30日) | 当第2四半期連結累計期間<br>(自 2020年1月1日<br>至 2020年6月30日) |
|----------------------|---|---|
| 現金及び預金勘定             | 4,606,474千円                                   | 6,407,327千円                                   |
| 預入期間が3か月を超える<br>定期預金 | 9,250   | 11,451  |
| 現金及び現金同等物            | 4,597,224                                     | 6,395,876                                     |

(株主資本等関係)

前第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. 配当金支払額

| (決議)                 | 株式の種類 | 配当金の総額<br>(千円) | 1株当たり<br>配当額(円) | 基準日         | 効力発生日      | 配当の原資 |
|----------------------|-------|----------------|-----------------|-------------|------------|-------|
| 2019年3月28日<br>定時株主総会 | 普通株式  | 394,681        | 50              | 2018年12月31日 | 2019年3月29日 | 利益剰余金 |

(注) 2020年4月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っておりますが、1株当たり配当額は株式分割前の内容を記載しております。

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

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。

当第2四半期連結累計期間(自 2020年1月1日 至 2020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<br>(千円) | 1株当たり<br>配当額(円) | 基準日         | 効力発生日      | 配当の原資 |
|----------------------|-------|----------------|-----------------|-------------|------------|-------|
| 2020年3月27日<br>定時株主総会 | 普通株式  | 478,554        | 60              | 2019年12月31日 | 2020年3月30日 | 利益剰余金 |

(注) 2020年4月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っておりますが、1株当たり配当額は株式分割前の内容を記載しております。

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 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<br>(注)1. | 四半期連結<br>損益計算書<br>計上額<br>(注)2. |
|-----------------------|---------------|-----------------------|-------------------------|-----------|--------------|--------------------------------|
|                       | 不動産投資<br>開発事業 | 不動産コンサル<br>ティング<br>事業 | 不動産<br>マネジメン<br>ト<br>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<br>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。

当第2四半期連結累計期間(自 2020年1月1日 至 2020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<br>(注)1. | 四半期連結<br>損益計算書<br>計上額<br>(注)2. |
|-----------------------|---------------|-----------------------|-------------------------|-----------|--------------|--------------------------------|
|                       | 不動産投資<br>開発事業 | 不動産コンサル<br>ティング<br>事業 | 不動産<br>マネジメン<br>ト<br>事業 | 計         |              |                                |
| 売上高                   |               |                       |                         |           |              |                                |
| 外部顧客への売上高             | 2,915,346     | 673,779               | 1,014,349               | 4,603,475 | -            | 4,603,475                      |
| セグメント間の内部売上高<br>又は振替高 | -             | 2,663                 | 32,250                  | 34,913    | 34,913       | -                              |
| 計                     | 2,915,346     | 676,443               | 1,046,599               | 4,638,389 | 34,913       | 4,603,475                      |
| セグメント利益               | 191,854       | 263,729               | 320,658                 | 776,242   | 557,291      | 218,951                        |

(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 557,291千円は、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)

不動産マネジメン事業セグメントにおいて、2020年5月27日付で、株式会社LCパートナーズ(現ビーロット・アセットマネジメン株式会社)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88,669千円であります。

(企業結合等関係)

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LCパートナーズ  
事業の内容 不動産ファンドの組成・運用

(2) 企業結合を行った主な理由

金融商品取引業（投資運用業）の許可を保有し、アセットマネジメント事業等を営む株式会社LCパートナーズの全株式及び同社が保有する投資法人の全投資口を取得することで、アセットマネジメント事業を強化するとともに、当社グループの商品（物件）を組み入れることでグループ間シナジーの創出を図ることを目的としております。

(3) 企業結合日

2020年5月27日（株式取得日）  
2020年6月30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

株式会社LCパートナーズ

株式会社LCパートナーズとビーロット・アセットマネジメント株式会社は、2020年7月1日付けで株式会社LCパートナーズを存続会社とし、ビーロット・アセットマネジメント株式会社を消滅会社とする吸収合併をいたしました。

この合併に伴い、2020年7月1日付けで株式会社LCパートナーズからビーロット・アセットマネジメント株式会社に商号を変更しております。

(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根拠

当社が現金を対価として株式を取得したことによります。

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

みなし取得日を当第2四半期連結会計期間末日としているため、当第2四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

|          |           |
|----------|-----------|
| 取得価額（現金） | 188,321千円 |
| 取得原価     | 188,321千円 |

4. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれん

88,669千円

(2) 発生原因

主としてアセットマネジメント事業の強化及びグループ間シナジーの創出によって期待される超過収益力があります。

(3) 償却方法及び償却期間

効果が発現すると見積もられる期間における定額法。

(1株当たり情報)

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2四半期連結累計期間<br>(自 2019年1月1日<br>至 2019年6月30日) | 当第2四半期連結累計期間<br>(自 2020年1月1日<br>至 2020年6月30日) |
|---|---|---|
| (1) 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( )                                       | 54.01円  | 11.67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又は親会社株主に帰属する四半期純損失金額( )(千円)                             | 854,419                                       | 186,096                                       |
| 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又は親会社株主に帰属する四半期純損失金額( )(千円)                      | 854,419                                       | 186,096                                       |
| 普通株式の期中平均株式数(株)   | 15,819,848                                    | 15,951,812                                    |
| (2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額  | 53.75円  | -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)  | 76,121  | -   |
| 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) 1. 当社は2020年4月1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又は1株当たり四半期純損失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. 当第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金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり四半期純損失である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

2020年8月12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 公認会計士 中里 直記  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 松本 直也  
業務執行社員

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2020年1月1日から2020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(2020年4月1日から2020年6月30日まで)及び第2四半期連結累計期間(2020年1月1日から2020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。

### 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、株式会社ビーロット及び連結子会社の2020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. 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。