

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2022年3月28日
【事業年度】	第14期(自 2021年1月1日 至 2021年12月31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】	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】

(1) 連結経営指標等

回次	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
決算年月	2017年12月	2018年12月	2019年12月	2020年12月	2021年12月
売上高 (百万円)	13,097	20,267	25,130	26,481	14,751
経常利益 (百万円)	1,998	2,832	3,525	1,033	1,501
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	1,250	1,960	2,428	344	953
包括利益 (百万円)	1,253	1,966	2,425	336	979
純資産額 (百万円)	4,009	6,025	8,154	8,038	10,632
総資産額 (百万円)	19,109	24,268	33,555	45,961	48,753
1株当たり純資産額 (円)	260.28	378.41	510.41	499.80	542.58
1株当たり当期純利益 金額 (円)	81.39	125.82	152.97	21.60	53.65
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益金額 (円)	80.31	124.47	152.25	-	-
自己資本比率 (%)	21.0	24.6	24.3	17.5	21.7
自己資本利益率 (%)	36.6	39.3	34.4	4.3	10.2
株価収益率 (倍)	15.73	4.46	6.64	29.86	9.86
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	2,532	1,229	4,057	7,122	298
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	861	189	2,073	432	260
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	718	2,631	6,470	11,847	2,082
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	4,853	6,062	6,405	11,555	12,172
従業員数 (外、平均臨時 雇用者数) (人)	149 (8)	201 (118)	194 (117)	176 (80)	178 (73)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 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、当該株式分割が第10期の期首に行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

3. 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、当該株式分割が第10期の期首に行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

4. 第13期より金額の表示単位を千円単位から百万円単位に変更しております。なお、比較を容易にするため、第12期以前についても、表示単位を千円単位から百万円単位に変更しております。

5. 第13期及び第14期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、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) 提出会社の経営指標等

回次	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
決算年月	2017年12月	2018年12月	2019年12月	2020年12月	2021年12月
売上高 (百万円)	11,690	18,275	20,516	12,611	13,164
経常利益 (百万円)	2,026	2,842	2,832	735	1,101
当期純利益 (百万円)	1,274	1,953	2,000	127	835
資本金 (百万円)	944	1,024	1,034	1,056	1,992
発行済株式総数 (株)	4,010,100	8,213,600	8,238,200	16,582,400	20,032,400
純資産額 (百万円)	3,991	5,961	7,679	7,372	9,841
総資産額 (百万円)	18,691	23,132	31,875	42,947	47,160
1株当たり純資産額 (円)	259.16	377.06	481.36	459.09	503.16
1株当たり配当額 (円)	39.00	50.00	60.00	15.00	15.00
(うち1株当たり 中間配当額)	()	()	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益 金額 (円)	82.93	125.34	126.03	8.02	47.01
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益金額 (円)	81.83	123.99	125.44	-	-
自己資本比率 (%)	21.4	25.7	24.1	17.2	20.8
自己資本利益率 (%)	37.6	39.3	29.4	1.7	9.7
株価収益率 (倍)	15.44	4.48	8.06	80.45	11.25
配当性向 (%)	11.76	19.94	23.80	187.10	31.91
従業員数 (人)	48	54	61	57	128
(外、平均臨時 雇用者数)	(5)	(5)	(5)	(5)	(10)
株主総利回り (%)	45.4	41.7	75.4	228.5	362.5
(比較指標：配当込み TOPIX)	(137.4)	(115.5)	(136.4)	(146.4)	(165.1)
最高株価 (円)	5,320	6,340	2,495	2,030	772
		3,080 1		842 2	
最低株価 (円)	1,363	5,300	1,027	969	495
		1,074 1		500 2	

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 従業員数は就業人員(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(パートタイマー、人材派遣会社からの派遣社員を含む。)は、年間平均人員を()外数で記載しております。

3. 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、当該株式分割が第10期の期首に行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

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、当該株式分割が第10期の期首に行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

5. 第13期より金額の表示単位を千円単位から百万円単位に変更しております。なお、比較を容易にするため、第12期以前についても、表示単位を千円単位から百万円単位に変更しております。

6. 最高・最低株価は、2018年2月2日より東京証券取引所市場第一部におけるものであり、それ以前は東京証券取引所マザーズ市場におけるものであります。

7. 1は、2018年1月17日(1株 2株)の株式分割による権利落後の株価であります。

8. 2は、2020年4月1日(1株 2株)の株式分割による権利落後の株価であります。

9. 第13期及び第14期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、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 【沿革】

- 2008年10月 東京都港区麻布台において、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主とした株式会社ビーロット(資本金50,000千円)を設立
- 2008年11月 宅地建物取引業免許を取得(東京都知事免許(1)第89915号)
- 2009年2月 賃貸管理の受託事業を開始
- 2009年7月 第二種金融商品取引業登録(関東財務局長(金商)第2235号)
- 2009年10月 投資助言・代理業免許を追加登録(関東財務局長(金商)第2235号)
- 2010年1月 東京都港区赤坂に本社を移転
- 2011年4月 北海道札幌市中央区北二条東に札幌支店(現:北海道支社)を開設
- 2011年6月 宅地建物取引業免許を東京都知事免許から国土交通大臣免許に変更(国土交通大臣(1)第8157号)
- 2012年6月 自社保有物件の管理・運営事業を開始
- 2012年10月 北海道札幌市中央区北一条東に札幌支店を移転
- 2013年3月 札幌支店を北海道支社と改称
- 2013年9月 東京都港区新橋に本社を移転
- 2013年9月 福岡県福岡市中央区薬院に福岡支社を開設
- 2014年12月 東京証券取引所マザーズに株式を上場
- 2015年2月 ビーロット・アセットマネジメント株式会社を設立
- 2015年5月 B-Lot Singapore Pte. Ltd.を設立
- 2015年8月 ビーロット・アセットマネジメント株式会社が金融商品取引業(投資助言・代理業)登録(関東財務局長(金商)第2862号)
- 2016年4月 株式会社ライフステージの全株式取得
- 2016年7月 大阪府大阪市淀川区西中島に大阪支社を開設
- 2017年1月 株式会社ヴィエント・クリエーション(現:ビーロット・ホスピタリティマネジメント株式会社)の全株式取得
- 2017年2月 福岡県福岡市中央区赤坂に福岡支社を移転
- 2017年6月 株式会社ヴィエント・クリエーション(現:ビーロット・ホスピタリティマネジメント株式会社)が本社を港区新橋に移転
- 2017年7月 B-Lot Singapore Pte. Ltd.が本社を20 Collyer Quay #23-01 Singapore に移転
- 2018年2月 東京証券取引所第一部に市場変更
- 2018年4月 株式会社ティアンドケイの株式取得
- 2018年5月 ビーロット・キャピタルリンク株式会社を設立
- 2019年5月 株式会社横濱聖苑の株式取得
- 2020年4月 愛知県名古屋市中村区に名古屋支社を開設
- 2020年5月 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)の全株式取得及びメディカルアセット投資法人(現:ビーロットリート投資法人)の全投資口取得
- 2020年7月 株式会社LCパートナーズを吸収合併存続会社、ビーロット・アセットマネジメント株式会社を吸収合併消滅会社として吸収合併を行い、新たな商号を「ビーロット・アセットマネジメント株式会社」と商号変更
- 2021年4月 当社を吸収合併存続会社、株式会社ライフステージを吸収合併消滅会社として吸収合併

3 【事業の内容】

当社グループは、不動産投資開発事業、不動産コンサルティング事業及び不動産マネジメント事業を営んでおります。いずれの事業も、重要な社会財産である不動産を最も有効活用すること、並びに投資家様向けに最適な不動産投資商品を提供することを目的としております。

具体的には、不動産投資開発事業を通じて、不動産が本来有するべき価値を実現させております。また、不動産コンサルティング事業を通じて、不動産の持つ潜在的価値を実現に近付ける方法、市場から入手した不動産の情報をお客様に提供しております。そして、当社やお客様が不動産投資に至った場合、不動産マネジメント事業を通じて、資産価値の維持・向上に努めております。

当社グループの事業の特徴としましては、上記の事業活動を通じて蓄積された不動産投資及び不動産管理のノウハウを基に、各事業が企業目的に沿った一貫性のあるビジネスを行える点にあります。具体的には、一つのプロジェクトに対してそれぞれの部門が有する専門のノウハウを活用してアイデアを出し合い、その不動産の魅力を最大限引出す選択肢を取る等、各部門間には非常に強い連携体制を敷いております。不動産の潜在力の最適な具現化方法、あるいは、お客様への最適なアドバイスの方法を、全社の様々な不動産ノウハウを駆使して検討しております。また、設計業務、建築工事及び建物管理業務等については、それぞれ設計事務所、建設会社及び建物管理会社等に外注・業務委託を行うことにより、事業拡大に伴う固定的なコストの抑制を図っております。

これらの事業は、本社を中心とする関東圏の他、支社を設置している北海道圏、中部圏、関西圏、九州圏にて展開しており、その他政令指定都市等の大都市圏においても実績があります。また、シンガポールに子会社を設置し、事業エリアを広げております。

(1) 不動産投資開発事業

収益性や遵法性等に問題がある等、何らかの理由により本来有するべき価値より過小に評価された不動産を取得し、当社グループの企画開発力や再生ノウハウを駆使して問題点を是正することにより、その潜在力を具現化して資産価値と収益性の向上を図ります。

収益性に問題のある不動産については、賃料水準・稼働率の向上、最も有効活用のための用途の変更もしくはテナントの誘致、管理体制・管理コストの見直し、適切な設備改修、あるいは、長期修繕計画の策定・見直し等を行い、収益性の改善を図ります。また、大規模リニューアル工事や建て替えによる不動産開発を実施する場合があります。その際には事前の綿密な市場調査、適正な建築企画及び施工管理を行っております。遵法性に問題のある不動産については、是正のための設備投資、関連当事者との権利調整・意見調整、あるいは、公的機関との調整等を行っております。また、その他にも、所有者に起因する不動産の不良債権化や、諸事情により不動産情報の守秘性の厳守を求められる等の問題に対応しております。

上記のとおり、不動産に関する問題点は多岐に及びますが、所有者としての立場を有することにより、これら問題点の是正が飛躍的に進む可能性が高いため、多くの場合、事業の一環として当社が自らこのような不動産を取得しております。なお、当社が自ら不動産を取得する場合、所有期間中の賃料収入の獲得が可能です。他方、不動産の規模やリスクに応じて、当社が自ら所有せずにアドバイス業務に徹する、あるいは当社がお取引先様と共同投資をする場合もあります。

また、新築不動産の開発事業も実施しております。開発事業には、自社にて土地を仕入取得した上で、建物を建築するものと、顧客の資産の最も有効化を提案していくものがあります。自社にて建築する場合は、当社が開発用地として土地を取得し、新しい建物を施主として建設いたします。土地の取得後、土壌調査、近隣調整、建物建設、そして竣工となります。

問題点を是正した不動産を購入するお客様は、上場企業創業者、地主層、外資系金融機関役員等の個人富裕層または当該個人の資産管理会社、一般事業法人、不動産会社、あるいは不動産ファンド等であります。

(2) 不動産コンサルティング事業

売却不動産情報の的確かつ円滑な入手、及びこれらの不動産の迅速な評価・査定により、深くまで把握した不動産売却・購入希望者のニーズに応えるコンサルティング型の売買仲介業務を展開しております。不動産売却・購入希望者は、個人富裕層または当該個人の資産管理会社、一般事業法人、不動産会社、あるいは、不動産ファンド等でありま。

昨今、取扱件数が多い主な売買仲介案件の事例としては、個人富裕層または当該個人の資産管理会社による投資用不動産を購入するケース、及び不良債権の処理に伴って、当社と親密な関係にある専門家と連携し、不動産を売却するケースがあげられます。前者については、お客様・お取引先様との豊富で強固な当社ネットワークを駆使して多種多様な物件情報を収集し、主に数億円以上の規模で中長期的に安定した収益を不動産に期待する首都圏のお客様に対し、不動産のご紹介を行っております。札幌市中央区に北海道支社、福岡市中央区に福岡支社、大阪市淀川区に大阪支社、名古屋市中村区に名古屋支社をそれぞれ有し、現地の不動産情報収集のネットワークを構築することで、首都圏のお客様に対し、首都圏より比較的競争が少ないエリアの優良不動産のご提案も可能となっております。更に、シンガポールの子会社(B-Lot Singapore Pte. Ltd.)においては、海外投資家の日本への不動産投資をサポートしております。併せて、専門家との連携により中小企業の事業承継及び相続税対策としての不動産の活用、第二種金融商品取引業の登録 [関東財務局長(金商)第2235号] を活用した信託受益権の売買仲介、不動産賃貸仲介、不動産交換・土地有効活用の提案、賃料・地代改定等、不動産に関する広範なコンサルティング業務全般を行っております。

また、新築分譲マンションの販売業務を受託する販売受託業務も行っており、全国各地の拠点を中心に大手不動産デベロッパー様とのネットワークを築きながら、多くの新築分譲マンションの販売代理を行っております。

当事業により蓄積された売却不動産情報は、不動産投資開発事業及び不動産コンサルティング事業における物件探索に活用することで各事業の相乗効果を高めております。

(3) 不動産マネジメント事業

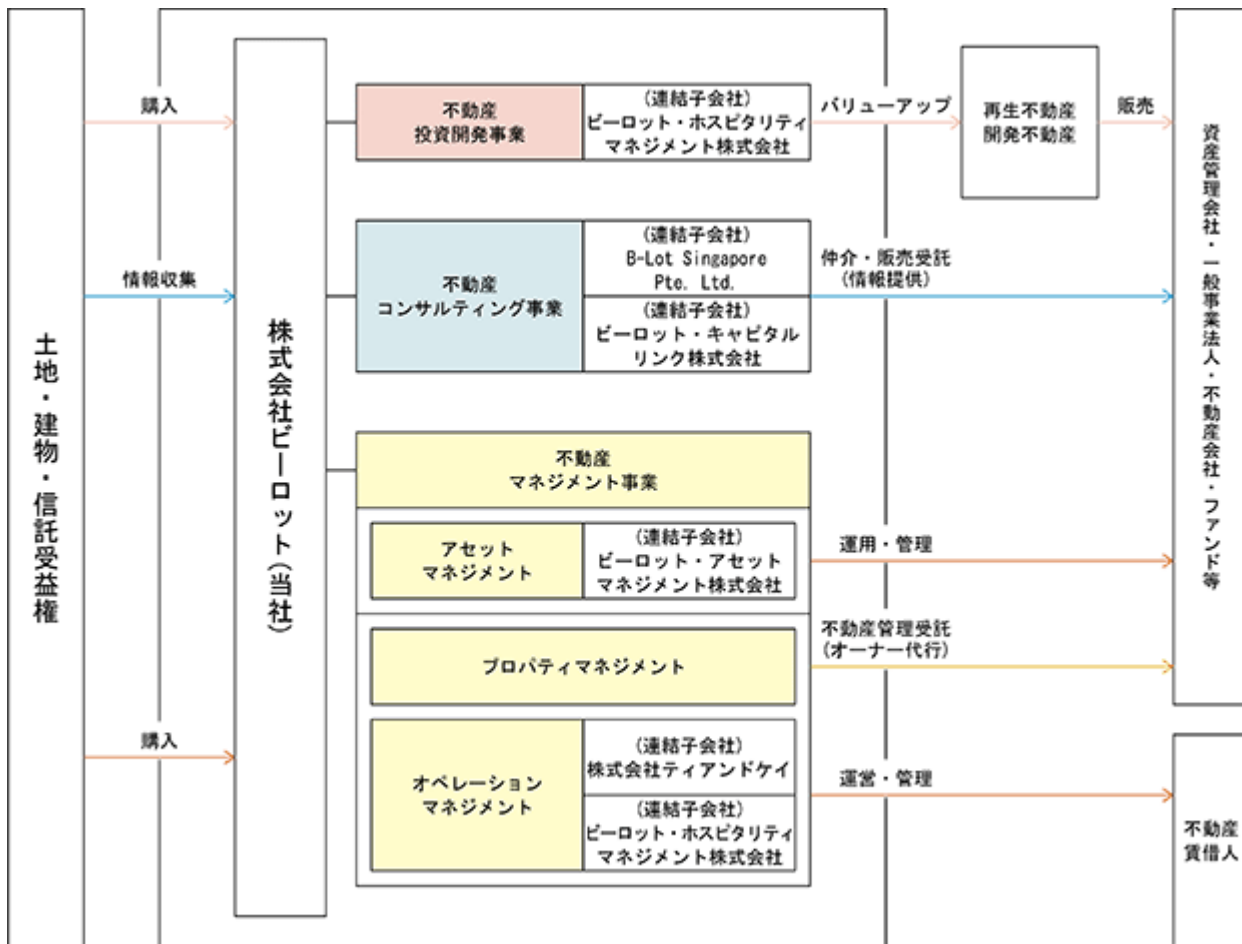
当社やお客様が所有する不動産の管理運営、あるいは投資顧問業務を行っております。

お客様の所有不動産については管理運営者(プロパティ・マネージャー)として、当社の所有不動産については不動産経営者として、不動産が生み出すキャッシュ・フローの最大化と資産価値の向上を図ると共に、テナント様にとっての付加価値があるサービスを提供しております。具体的には、入居者募集、入退去手続き、賃貸借条件の交渉窓口、クレーム対応、入金管理、資産価値向上のための施策立案・実践、ビルメンテナンス(建物管理会社に再委託)、所有者向け送金、所有者向けレポート作成等の業務を行っております。

当社の所有不動産については、販売用不動産及び固定資産共に建物環境や周辺環境を所有者として改善し、テナント様に対し良好なオフィス・店舗・住居等を提供しております。

また、お客様が不動産ファンド等を活用して不動産に投資する場合、ビーロット・アセットマネジメント株式会社におきまして、投資家の資産運用ニーズを捉え、そのニーズに従った投資戦略の立案をし、投資物件の選定、投資期間中の管理・運営戦略、資産売却までのプロセスにおいて、金融商品取引業(投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業)の登録 [関東財務局長(金商)第2287号] を活用した投資運用をサポート致しております。

[事業系統図]



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金	主要な事業の内容	議決権の所有 (又は被所有) 割合(%)	関係内容
(連結子会社) ビーロット・アセット マネジメント株式会社 (注)1.2	東京都港区	350百万円	不動産マネジメント事業	100.00	役員の兼任(2名)
B-Lot Singapore Pte. Ltd. (注)1	Singapore	SGD430,000	不動産コンサルティング事業	100.00	
ビーロット・ホスピタリティ マネジメント株式会社 (注)1.4	東京都港区	50百万円	不動産マネジメント事業等	100.00	役員の兼任(1名)
株式会社ティアンドケイ (注)1	東京都港区	95百万円	不動産マネジメント事業	88.95	役員の兼任(2名) 事務所の転貸
株式会社ティアンドケイ インターナショナル (注)1	東京都港区	52百万円	不動産マネジメント事業	88.95 (88.95)	株式会社ティアンドケイ の子会社
ビーロット・ キャピタルリンク株式会社 (注)1	東京都港区	20百万円	不動産コンサルティング事業	100.00	役員の兼任(1名)
その他1社					
(持分法適用会社) 株式会社横濱聖苑 (注)1	神奈川県 横浜市	10百万円	不動産マネジメント事業	50.00	役員の兼任(1名)

(注)1. 有価証券届出書または有価証券報告書を提出している会社はありません。

2. 特定子会社であります。

3. 「議決権の所有(又は被所有)割合」欄の(内書)は間接所有であります。

4. 株式会社ヴィエント・クリエーションは、ビーロット・ホスピタリティマネジメント株式会社に商号を変更しております。

5. 連結子会社であった株式会社ライフステージは、当社を承継会社、株式会社ライフステージを消滅会社とする吸収合併に伴い、連結の範囲から除外しております。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2021年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産投資開発事業	23 (0)
不動産コンサルティング事業	73 (6)
不動産マネジメント事業	63 (63)
報告セグメント計	159 (69)
全社(共通)	19 (4)
合計	178 (73)

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(パートタイマー、人材派遣会社からの派遣社員を含む。)は()内に年間の平均人員を外数で記載しております。
2. 従業員数は、執行役員4人を含んでおります。
3. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

2021年12月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
128 (10)	36.9	2.4	6,565

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産投資開発事業	23 (0)
不動産コンサルティング事業	73 (5)
不動産マネジメント事業	15 (1)
報告セグメント計	111 (6)
全社(共通)	17 (4)
合計	128 (10)

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(パートタイマー、人材派遣会社からの派遣社員を含む。)は()内に年間の平均人員を外数で記載しております。
2. 従業員数は、執行役員4人を含んでおります。
3. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
4. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に属しているものであります。
5. 前事業年度に比べ、従業員数が71名増加しておりますが、主として2021年4月1日付で、連結子会社であった株式会社ライフステージを吸収合併したことによるものであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は、結成されておりませんが、労使関係は安定しております。

第2 【事業の状況】

1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 会社の経営の基本方針及び経営環境

当社グループは、不動産分野・金融分野において社会へ価値を与えるビジネスの創出を行い、全てのステークホルダーに対し社会規範に準拠した上での利益の追求と長期継続的な成長を行うことで社会に貢献し、「社会から求められる企業」を追求します。また、当社グループの事業の拡大と株主価値の向上は重要な経営課題であり、短期及び中長期的な成長を目標に掲げ、その成長の過程においてもより効率的な経営を目指し、健全な財務体質の確保及びその向上も目指してまいります。

当社グループが属する不動産業界におきましては、ホテル系不動産の収益性の回復が遅れている一方、物流施設や住居系不動産については、各国政府の金融緩和に支えられ、潤沢な投資マネーが日本の不動産市場に流入しており、積極的な投資姿勢が維持されております。一般財団法人日本不動産研究所「第45回不動産投資家調査」(2021年10月現在)においても、今後1年間の投資姿勢として、回答者の95%が「新規投資を積極的に行う」としており、前回調査(2021年4月)よりも1ポイント上昇しております。

(2) 中長期的な会社の経営戦略及び対処すべき課題

当社グループは不動産投資開発事業を中心に、不動産の潜在力を具現化して資産価値と収益性の向上を図り、投資用不動産として売却しておりますが、市況の変化にも柔軟に対応できるよう、事業の安定にも努めてまいります。

具体的には、不動産投資開発事業においては仕入れルート拡充のための営業活動強化及びプロジェクト遂行能力を高めるためのリスク管理体制構築、不動産コンサルティング事業においては若年層コンサルタント人材育成と資産運用実績に基づきリピーター顧客の増加を図ること、そして不動産マネジメント事業においては賃料収入及び報酬等の安定的な確保を目標としてまいります。

事業の拡大

当社グループは現在、不動産投資開発事業を主軸として、事業を展開しております。会社の成長とともに事業規模も成長してまいりましたが、本事業に収益が偏りすぎることリスクと考えております。

一方、不動産コンサルティング事業は、創業時より着実に不動産仲介取引を重ねるとともに、昨年吸収合併いたしました株式会社ライフステージとのグループシナジー効果によって大手不動産デベロッパー様の新築マンションの販売受託を増加させながら、長期継続的に安定した手数料収益を確保してまいります。また、不動産マネジメント事業におきましても、管理受託物件数を着実に増加させるとともに、子会社であるビーロット・アセットマネジメント株式会社によるアセットマネジメント受託資産の積み上げ、子会社である株式会社ティアンドケイによるゴルフ場運営受託の貢献によって、収益の安定化に寄与してまいります。この2事業を更に成長させ、安定収益を確保し、収益の偏りを改善してまいります。

長期保有目的賃貸用不動産への投資拡大

当社グループの主要な収益源である不動産投資開発事業は、不動産市況の影響を顕著に受ける傾向にあります。そのため、長期保有目的の賃貸用不動産への投資を促進し、賃料による安定収益を拡大させ、事業全体の安定化を図ってまいります。

安定した仕入の実施

当社グループの強みは、多くの不動産情報による安定した仕入にあります。取得競争は一層激化し、仕入環境は厳しさを増しております。様々なアセットタイプを取り扱いながら、全国各地の支社を通じた情報を得ていくことで、販売用不動産の仕入の安定化を図ってまいります。また、各事業において接点を持つ不動産業者様、パートナー企業様、個人富裕層様との関係をより一層強固なものとし、安定的な物件仕入の確保を図ってまいります。

不動産管理の品質向上

不動産投資開発事業及び不動産コンサルティング事業において、良質な不動産管理は必要不可欠となります。

前述の2事業の拡大を図るためにも、不動産マネジメント事業において、更なる不動産管理の品質向上を図ってまいります。

財務体質の改善

不動産投資開発事業における販売用不動産の購入資金は、金融機関からの借入金を主としております。借入条件の長期化や調達金利の見直し、資金効率の向上とともに、利益の積み上げを図りながら、増資等による自己資本の拡充を図ってまいります。

新規事業の開拓

当社グループの成長と事業の拡大のためにも、新規事業の開拓は必要不可欠と考えております。不動産及び不動産金融分野を中心に、新たな事業領域への展開を図ってまいります。

コーポレート・ガバナンスの強化

当社グループは、企業価値の最大化を図るためには、経営の健全性、透明性及び客観性を高めることが重要と考えており、最重要経営課題の一つとして、コーポレート・ガバナンスの強化に取り組んでおります。コーポレート・ガバナンスの強化の一環として内部統制基本方針を制定しており、同基本方針の着実な運用に加えて、経営者からのメッセージ発信やコンプライアンス教育の強化、社内通報制度の拡充等によりコーポレート・ガバナンスの更なる強化を図ってまいります。

優秀な人材の確保と育成

当社グループの企業理念を十分に理解し、必要な知識とノウハウをもつ人材を有することは、当社グループの最大の強みの一つであり、企業価値の源泉となっています。当社グループでは、こうした人材の確保と採用を重要な経営課題の一つとして捉え、優秀な人材を採用し、教育研修制度等を充実させると同時に、社員のモチベーションを高めるマネジメントを推進し、社員の質的向上を図ってまいります。

2 【事業等のリスク】

当社グループの事業展開においてリスク要因となる可能性が考えられる事項について、以下のとおりに記載しております。なお、当社グループはこれらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。当社株式に対する投資判断は本項及び本書中の本項以外の記載内容と併せて、慎重に検討した上で行われる必要があります。また、以下の記載は、本株式の投資に対するすべてを網羅するものではありませんので、ご留意下さい。

なお、文中における将来に関する事項は、本書提出日において当社グループが判断したものであります。

(1) 経済情勢について

当社グループが属する不動産及び不動産金融業界は、景気動向、金利動向及び地価動向等の経済情勢の影響を受けやすく、当社グループの業績についてもこれらの経済情勢の変化に影響を受けます。当社グループは、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において豊富な経験と高い専門知識を持った人材で組織構成しており、リスクの軽減と収益確保のために、業界のマーケットの動きには注視しておりますが、不動産市況が当社の予測を超え、想定外の資産価値の下落を生じるような事態になった場合、当社グループの業績及び財政状態等に大きな影響を及ぼす可能性があります。

また、これらの変動は、不動産業界全体への不安感を与えることとなり、不動産投資への足踏みを長引かせる可能性もあり、長期的に業績へ影響を及ぼす可能性があります。

(2) 有利子負債への依存及び金利水準の動向について

不動産投資開発事業における物件の取得及び建築をするための事業資金、また賃貸用不動産の取得資金は、主に金融機関からの借入金によって調達しており、総資産に占める有利子負債の割合は、2021年12月末時点において74%であります。当社グループでは、金利等の動向を注視しつつ、将来の環境変化にも柔軟な対応が可能な調達形態の維持・構築に努めております。しかしながら、事業の規模拡大に伴う資金需要により、有利子負債の割合が上昇するとともに、金利水準の上昇により、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループは、特定の金融機関に依存することなく、新たな金融機関との新規取引や資金調達手段の多様化を推進しておりますが、何らかの理由により資金調達に支障が生じた場合には、事業計画が変更となり、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

更に、不動産市況の低迷等により、借入金の約定返済期限内で売却できない物件が多発し、リファイナンスができない場合には、当社グループの財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 競合の状況について

当社グループは、東京23区及びその周辺エリアの首都圏を中心に不動産投資開発事業、不動産コンサルティング事業及び不動産マネジメント事業を展開しておりますが、当該エリアは競合他社も多く、その参入状況によっては競争が激化する可能性があります。それによる物件の仕入、販売及び需要の低下ならびに急激な価格変動等当社の競争力を維持できなくなる可能性があります。当社グループの業績及び事業の展開に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 天災等による業績変動について

当社グループの取り扱う不動産は、東京23区及びその周辺エリアの首都圏、北海道圏、中部圏、関西圏、九州圏を中心に所在しておりますが、当該エリアにおいて、地震その他の災害、地域経済の悪化及びその他突発的な事故が発生した場合、当社グループの所有する不動産に滅失、毀損または劣化による資産価値低下や当社の業績、財政状態及び事業の展開に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 新型コロナウイルス感染症拡大の長期化について

当社グループが属する不動産業界におきましては、新型コロナウイルス感染症拡大長期化の影響を受け、ホテルや商業施設の一部において、収益性の低下等による流通価格の低下が懸念されております。このような環境のもと、当社グループにおきましては、2020年12月期及び2021年12月期において、ホテルを中心とした一部物件において、販売用不動産の簿価切下げ処理に伴う評価損等を計上しております。

当社グループでは、多様なアセットタイプに分散投資することによって、将来の環境変化への対応を進めておりますが、新型コロナウイルス感染症による経済活動の停滞がさらに長期化した場合には、さらなる評価損等の計上が生じ、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 引渡時期による業績変動について

不動産投資開発事業においては、当社グループは引渡基準を採用しており、売買契約成立時ではなく、物件の引渡をもって売上が計上されます。そのため、当社グループの業績を四半期毎に比較した場合、引渡のタイミングにより、売上高及び経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益等が変動するため、四半期毎の業績は必ずしも他の四半期の業績と比較して均一にはならず、各四半期の業績の偏重の度合は過年度の四半期と同様になるとは限りません。

また、当社グループにおける実績では、以下のとおり第4四半期間に売上、利益が偏重する傾向があるため、天災やその他不測の事態が発生したことにより、引渡時期が遅延した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

		第1四半期間		第2四半期間		第3四半期間		第4四半期間	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
2019/12期	売上高	5,886	23.4	1,489	5.9	2,293	9.2	15,461	61.5
	税金等調整前 四半期純利益	1,438	40.8	227	6.4	166	4.7	2,481	70.3
2020/12期	売上高	1,815	6.9	2,787	10.5	4,322	16.3	17,555	66.3
	税金等調整前 四半期純利益	114	21.7	60	11.4	381	72.3	321	60.9
2021/12期	売上高	2,319	15.7	1,870	12.7	885	6.0	9,676	65.6
	税金等調整前 四半期純利益	402	28.8	70	5.0	309	22.1	1,234	88.3

(7) 販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価に関する会計基準の適用について

当社グループが保有するたな卸資産については「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号2008年9月26日)を適用しております。これに伴い、期末に保有しているたな卸資産について、時価が取得原価よりも下落している場合には、その差額の評価損を売上原価として計上することとなります。今後、経済情勢や不動産市況の悪化等により時価が取得原価よりも下落した場合、たな卸資産の簿価切下げ処理に伴い評価損が発生し、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、経済情勢や不動産市況の悪化等により、たな卸資産が長期在庫化した場合は、想定販売価格を下げて売却することにより、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 瑕疵担保責任、契約不適合責任について

売買対象不動産に瑕疵や契約不適合がある場合、売主が買主に対して瑕疵担保責任や契約不適合責任を負うこととなります。万が一当社グループの販売した物件に重大な瑕疵や契約不適合があるとされた場合には、その直接的な原因が当社グループ以外の責任によるものであっても当社グループは売主としてこれらの責任を負うことがあります。その結果、補償工事費の増加や当社の信用力低下により、当社グループの業績及び事業の展開に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 法的規制について

当社グループは、事業運営上、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法、建設業法、国土利用計画法、消防法、住宅の品質確保の促進等に関する法律、金融商品取引法等による法的規制を受けております。

当社グループは、以下の主要な許認可を含めこれらの許認可等を受けるための諸条件及び関係法令の遵守に努めており、現状において当該許認可等が取り消しとなる事由は発生しておりませんが、今後、これらの関連法規が改廃された場合や新たな法的規制が設けられる場合、又はこれらの法令等の規制について遵守できなかった場合には、当社グループの業績及び事業の展開に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループが属する不動産業界は税制の変更による影響を受けやすい傾向にあり、これらも当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

なお、法規制について、その有効期間やその他の期限が法令、契約等により定められているものは下表のとおりです。

(当社)

許認可等の名称		有効期限	取消事由
宅地建物取引業免許	国土交通大臣 (3)第8157号	2026年6月21日	宅地建物取引業法第66条
第二種金融商品取引業	関東財務局長 (金商)第2235号		金融商品取引法第52条
不動産特定共同事業許可	東京都知事 第138号		不動産特定共同事業法第36条

(ビーロット・アセットマネジメント株式会社)

許認可等の名称		有効期限	取消事由
投資運用業 投資助言・代理業 第二種金融商品取引業	関東財務局長 (金商)第2287号		金融商品取引法第52条
宅地建物取引業免許	東京都知事 (3)第91096号	2024年11月6日	宅地建物取引業法第66条
総合不動産投資顧問業	総合第137号	2025年1月5日	不動産投資顧問業登録規程第30条
取引一任代理等認可	国土交通大臣許可 第116号		宅地建物取引業法第67条の2

(10) 個人情報の管理について

当社グループは、各事業において、見込顧客情報及び取引顧客情報等、事業を通して取得した個人情報を保有しており、個人情報の保護に関する法律等による規制を受けております。

これらの個人情報については、当社グループにて細心の注意を払って管理しておりますが、万が一、外部漏洩等の事態が発生した場合、損害賠償や社会的信用の失墜等により、当社グループの業績及び事業の展開に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 人材の確保について

当社グループの不動産投資開発事業、不動産コンサルティング事業及び不動産マネジメント事業においては、不動産の情報収集から事業計画・開発設計・近隣調査・物件仕入・販売・工事監理等まで広範囲な業務を自社で行っております。したがって、当社グループの成長性及び優位性は不動産業界に精通した優秀な人材の確保及び育成に大きく依存しております。そのため、当社グループでは採用活動の強化並びに研修制度の充実に取り組んでおります。

しかしながら、当社グループは小規模組織であるため、当社グループの求める人材が必要な時期に十分に確保・育成できなかった場合や人材の流出が進んだ場合には、経常的な業務運営等に支障が生じ、当社グループの業績及び事業の展開に影響を及ぼす可能性があります。

(12) 新規事業への参入について

収益の多様化を進めるため、積極的に新規事業に取り組んでいく考えであります。当社は、かかる取り組みにより長期的には当社グループの収益基盤の強化に資すると考えておりますが、これにより追加支出の発生や、利益率の低下の可能性があります。また、新規事業が計画通りに進まない場合、当社グループの業績及び事業に影響を及ぼす可能性があります。

(13) 訴訟等のリスクについて

当社グループが売買・賃貸・管理・売買又は賃貸の仲介等を行う事業に関連して、取引先等による訴訟の請求が発生する可能性があります。その結果によっては当社グループの経営成績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(14) 債務保証について

当社グループは、連結子会社以外の関連会社等であるビーロットリート投資法人及び株式会社横濱聖苑の金銭債務に対して、2021年12月末において、8,678百万円の債務保証を行う契約を金融機関等との間で締結しております。当社グループでは、同社が保有する不動産等を担保として差し入れていることもあり、それぞれ債務保証等の履行を要求される可能性は僅少であること判断しておりますが、将来、債務保証等の履行を求められる状況が発生した場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

3 【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】

(1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループ(当社及び連結子会社)の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー(以下「経営成績等」といいます。)の状況の概要は次のとおりであります。

財政状態及び経営成績の状況

a. 経営成績

当連結会計年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の世界的蔓延の長期化により、インバウンド需要の低迷に加え、各地で繰り返し発出された緊急事態宣言やまん延防止等重点措置の影響により、人流が抑制され、経済活動の収縮が続いており、景気の先行きは依然不透明な状況が続いております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、ホテル系不動産の収益性の回復が遅れている一方、物流施設や住居系不動産については、各国政府の金融緩和に支えられ、潤沢な投資マネーが日本の不動産市場に流入しており、積極的な投資姿勢が維持されております。一般財団法人日本不動産研究所「第45回不動産投資家調査」(2021年10月現在)においても、今後1年間の投資姿勢として、回答者の95%が「新規投資を積極的に行う」としており、前回調査(2021年4月)よりも1ポイント上昇しております。

このような状況のもと、当社グループは創業以来、不動産及び不動産金融分野において社会に価値を与えるビジネスを創出し、社会から求められる企業としての利益の追求と長期継続的な成長を目指しております。当連結会計年度におきましては、新型コロナウイルス感染症拡大の影響が想定以上に長期化したことから、ホテル系不動産を中心とした一部の販売用不動産について、その収益性をさらに保守的に見積もり、前期に引き続き評価損を計上することにいたしました。一方、不動産投資開発事業において、住居系不動産の取得ニーズが強く、一部物件において想定以上の利益にて売却することができたことに加え、不動産コンサルティング事業において、子会社であった株式会社ライフステージの吸収合併による業務効率化や体制強化等グループシナジー効果の発揮や、当社がスポンサーとなるビーロッドリート投資法人に関わるパートナー企業様から派生した不動産仲介取引の増加により、手数料収入及びそれらによる利益の積み上げを図ることができました。

結果として、2020年11月に公表いたしました中期経営計画初年度の計画値に対して、重要なKPIである「親会社株主に帰属する当期純利益」の計画値を確保できたことから、保有する販売用不動産の販売予定時期を翌期以降に見直すなどしたため、当連結会計年度の業績は、売上高は14,751百万円(前年同期比44.3%減)、営業利益は2,030百万円(前年同期比18.0%増)、経常利益は1,501百万円(前年同期比45.3%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は953百万円(前年同期比176.6%増)となりました。

セグメントごとの経営成績は次のとおりとなりました。

(不動産投資開発事業)

当連結会計年度における売上高は11,093百万円(前年同期比51.1%減)、セグメント利益は1,864百万円(前年同期比27.2%増)となりました。

(不動産コンサルティング事業)

当連結会計年度における売上高は1,582百万円(前年同期比24.7%増)、セグメント利益は580百万円(前年同期比27.5%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)

当連結会計年度における売上高は2,087百万円(前年同期比20.9%減)、セグメント利益は573百万円(前年同期比37.4%減)となりました。

b. 財政状態

(資産)

当連結会計年度末における総資産は前連結会計年度末に比べ2,791百万円増加し、48,753百万円となりました。増減の主な内訳は、販売用不動産（仕掛販売用不動産を含む）の増加2,605百万円であります。

(負債)

当連結会計年度末における負債合計は前連結会計年度末に比べ197百万円増加し、38,120百万円となりました。増減の主な内訳は、借入金等有利子負債の増加550百万円であります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は、前連結会計年度末に比べ2,593百万円増加し、10,632百万円となりました。増減の主な内訳は、資本金及び資本剰余金の増加1,887百万円と利益剰余金692百万円の増加であります。これらの結果、自己資本比率は21.7%となりました。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物の残高は、前連結会計年度末に比べ617百万円増加となり、12,172百万円となりました。

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,122	298	7,421
投資活動によるキャッシュ・フロー	432	260	171
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,847	2,082	9,765

当連結会計年度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2,608百万円があったものの、税金等調整前当期純利益1,398百万円、匿名組合出資金の減少による収入1,631百万円があったことを主な要因として、298百万円の収入(前年同期は7,122百万円の支出)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527百万円を主な要因として、260百万円の収入(前年同期は432百万円の収入)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、株式の発行による収入1,872百万円を主な要因として、2,082百万円の収入(前年同期は11,847百万円の収入)となりました。

(資本の財源及び資金の流動性について)

当社グループの資金需要の主なものは、不動産投資開発事業における販売用不動産の仕入であります。販売用不動産の仕入は、当該販売用不動産を担保とした金融機関からの借入金等及び営業活動で獲得した資金によって充当しております。当該借入金は、販売用不動産の販売時に一括返済することを基本としているとともに、想定される在庫期間よりも長期性の資金を借入等により調達することで、流動性リスクの軽減を図っております。

(重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定)

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められる会計基準に基づき作成しております。この連結財務諸表を作成するにあたって、資産、負債、収益及び費用の報告額に影響を及ぼす見積り及び仮定を用いておりますが、これらの見積り及び仮定に基づく数値は実際の結果と異なる可能性があります。

連結財務諸表の作成にあたって用いた会計上の見積り及び仮定のうち、重要なものは「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り)」に記載しております。

生産、受注及び販売の実績

a. 生産実績

当社は、生産活動を行っていないため、該当事項はありません。

b. 受注実績

当社は、受注生産及び受注仕入を行っていないため、該当事項はありません。

c. 販売実績

1) 当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	前年同期比(%)
不動産投資開発事業 (百万円)	11,093	51.1
不動産コンサルティング事業 (百万円)	1,571	24.9
不動産マネジメント事業 (百万円)	2,087	18.3
合計 (百万円)	14,751	44.3

(注) 1. セグメント間の取引については相殺消去しております。
2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2) 当連結会計年度のセグメントの地域別販売実績は次のとおりであります。

セグメントの名称	関東圏	北海道圏	九州圏	関西圏	中部圏
不動産投資開発事業 (百万円)	9,624	-	-	566	902
不動産コンサルティング事業 (百万円)	756	178	127	434	73
不動産マネジメント事業 (百万円)	1,600	142	120	72	151
合計 (百万円)	11,981	320	248	1,073	1,127

(注) 1. セグメント間の取引については相殺消去しております。
2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3) 当連結会計年度のセグメントの物件種類別の販売実績は次のとおりであります。

セグメントの名称	住居	事務所・店舗	その他
不動産投資開発事業 (百万円)	8,089	2,949	54
不動産コンサルティング事業 (百万円)	1,292	68	209
合計 (百万円)	9,382	3,018	264

(注) 1. セグメント間の取引については相殺消去しております。
2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

4) 最近2連結会計年度の主な相手先別販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)		当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
ビーロットリート投資法人	13,007	49.1	-	-
東神開発株式会社	-	-	4,251	28.8

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末日現在において判断したものであります。

財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容

a. 経営成績

当連結会計年度の売上高は、前連結会計年度と比較して11,729百万円減少の14,751百万円(前年同期比44.3%減)となりました。これは主として、重要なKPIである「親会社株主に帰属する当期純利益」の計画値を確保できたことから、保有する販売用不動産の販売予定時期を翌期以降に見直すなどしたため、不動産投資開発事業の売上高が11,574百万円減少したことによるものであります。

当連結会計年度の売上原価は、前連結会計年度と比較して11,817百万円減少の9,929百万円(前年同期比54.3%減)となり、売上総利益は87百万円増加の4,821百万円(同1.9%増)となりました。これは主として、不動産投資開発事業において、売上高同様、販売用不動産の販売予定時期を見直したこと、販売用不動産評価損を914百万円計上したことによるものであります。

当連結会計年度の販売費及び一般管理費は、前連結会計年度と比較して222百万円減少の2,791百万円(前年同期比7.4%減)となりました。

当連結会計年度の営業利益は310百万円増加して2,030百万円(同18.0%増)となりました。

セグメントごとの経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容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25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17件)、事務所・店舗ビル5件(前年同期5件)、土地(開発用地含む) - 件(前年同期3件)となり、地域別では関東圏12件(前年同期13件)、北海道圏 - 件(前年同期1件)、九州圏 - 件(前年同期6件)、関西圏13件(前年同期2件)、中部圏2件(前年同期3件)となりました。

当連結会計年度においては、新型コロナウイルス感染症拡大の影響が想定以上の長期化している状況に鑑み、販売用不動産として保有しておりましたホテル系不動産を中心にさらなる評価損を計上いたしました。一方で、潤沢な投資マネーを背景に、堅調な不動産市況を取り込み、需要旺盛な住居系不動産を中心に売却を進め、利益面においては、前年同期を上回りました。

一方、取得した物件数は35件(前年同期30件)となり、物件種類別では住宅系不動産28件(前年同期20件)、事務所・店舗ビル3件(前年同期9件)、開発用地3件(前年同期1件)、ホテル1件(前年同期 - 件)となり、地域別では関東圏15件(前年同期14件)、北海道圏3件(前年同期1件)、九州圏2件(前年同期3件)、関西圏11件(前年同期9件)、中部圏4件(前年同期3件)となりました。

多くの金融機関の融資を得ながら、賃料収入のある住宅系不動産や事務所・店舗ビルを中心に仕入れを進め、安定収益を確保しながら、今後の商品化を進めてまいります。

なお、上記にはビーロット・ホスピタリティマネジメント株式会社の販売用不動産は含めておりませんが、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、当連結会計年度における売上高は11,093百万円(前年同期比51.1%減)、セグメント利益は1,864百万円(前年同期比27.2%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、関東圏及び関西圏を中心に投資用不動産の売買仲介及びコンサルティング受託案件を積み重ね、成約件数は60件(前年同期28件)となりました。内訳は関東圏22件(前年同期12件)、北海道圏9件(前年同期2件)、九州圏3件(前年同期5件)、関西圏26件(前年同期7件)、中部圏 - 件(前年同期1件)、東北圏 - 件(前年同期1件)となります。

当連結会計年度においては、堅調な不動産投資市況を取り込んだ不動産仲介取引が増加するとともに、昨年吸収合併いたしました株式会社ライフステージとのグループシナジー効果を発揮し、新築マンションの販売受託も積み上げることができ、売上・利益ともに前年同期を上回りました。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は1,582百万円(前年同期比24.7%増)、セグメント利益は580百万円(前年同期比27.5%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は、プロパティマネジメントでのクライアントの所有不動産の管理運営受託件数が116件(前年同期101件)に増加しました。管理運営受託のエリアの内訳は、関東圏54件(前年同期42件)、北海道圏33件(前年同期30件)、九州圏21件(前年同期21件)、関西圏5件(前年同期5件)、中部圏3件(前年同期3件)となります。

管理運営受託件数は着実に増加したものの、新型コロナウイルス感染症拡大の影響によって、宿泊施設の賃料収入の減少や前期保有しておりました大型物件の賃料収入の剥落などもあり、売上・利益ともに前年同期を下回りました。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は2,087百万円(前年同期比20.9%減)、セグメント利益は573百万円(前年同期比37.4%減)となりました。

b. 財政状態

当連結会計年度における総資産は48,753百万円となり、前連結会計年度と比較して2,791百万円増加しました。このうち、流動資産は前連結会計年度と比較して2,865百万円増加し、残高は44,342百万円となりました。これは主として、販売用不動産(仕掛販売用不動産を含む)が2,605百万円増加したことによるものであります。

固定資産は、前連結会計年度と比較して63百万円減少し、残高は4,388百万円となりました。

当連結会計年度末における負債は38,120百万円となり、前連結会計年度と比較して197百万円増加しました。このうち、流動負債は17,798百万円となり、前連結会計年度と比較して3,932百万円増加しました。これは主として、1年内返済予定の長期借入金が4,769百万円増加したことによるものです。また、固定負債は20,321百万円となり、前連結会計年度と比較して3,734百万円減少しました。これは主として、長期借入金が3,534百万円減少したことによるものであります。

当連結会計年度末における純資産は10,632百万円となり、前連結会計年度と比較して2,593百万円増加しました。これは主として、公募増資及び第三者割当増資により1,872百万円調達したことに加え、剰余金の配当を240百万円実施したことものの、親会社株主に帰属する当期純利益が953百万円だったことにより、利益剰余金が692百万円増加したことによるものであります。

キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容並びに資本の財源及び資金の流動性に係る情報

当社の資金状況については、「第2 事業の状況 3 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 (1) 経営成績等の状況の概要 キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

当社グループの資金需要の主なものは、不動産投資開発事業における販売用不動産の仕入であります。販売用不動産の仕入は、当該販売用不動産を担保とした金融機関からの借入金等及び営業活動で獲得した資金によって充当しております。当該借入金は、販売用不動産の販売時に一括返済することを基本としており、想定される在庫期間よりも長期性の資金を借入等により調達することで、流動性リスクの軽減を図っております。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この連結財務諸表の作成にあたって、当社グループが採用している重要な会計方針は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り)」に記載のとおりであります。

なお、連結財務諸表の作成にあたって、資産・負債や収益・費用に影響を与える見積りは、過去の実績や状況に応じて合理的と考えられる各種の要因に関して仮定設定、情報収集を行い、見積り金額を算出しておりますが、実際の結果は見積り自体に不確実性があるために、これらの見積りと異なる場合があります。

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度の設備投資の総額は132百万円であります。その主なものは、賃貸事業用不動産の取得によるものです。

なお、当連結会計年度において重要な設備の除却、売却等はありません。

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

当社は、本社の他、国内に4ヶ所の支社を設けております。

主要な設備は、以下のとおりであります。

2021年12月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(百万円)				従業員数 (人)
			建物	土地及び借地権 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (東京都港区)		オフィス設備	45	-	27	72	57(3)
賃貸事業用不動産 (東京都千代田区)	不動産マネジメント 事業	賃貸用ビル	19	157 (142.04)	-	176	-
賃貸事業用不動産 (神奈川県横浜市)	不動産マネジメント 事業	賃貸用住居	264	502 (1,110.37)	0	767	-
賃貸事業用不動産 (大阪市浪速区)	不動産マネジメント 事業	賃貸用ホテル	170	-	5	175	-
賃貸事業用不動産 (福岡市博多区)	不動産マネジメント 事業	賃貸用ホテル	261	-	5	267	-

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」の主な内訳は、「工具、器具及び備品」及び「ソフトウェア」であります。なお、建設仮勘定等を除き上記の金額には消費税等は含まれておりません。

2. 従業員数の()は、平均臨時雇用者数を外書しております。

3. 当社は、本社及び支社等を賃借しており、年間賃借料は87百万円であります。

4. 賃貸事業用不動産の年間賃貸料は128百万円であります。

(2) 国内子会社

主要な設備はありません。

(3) 在外子会社

主要な設備はありません。

3 【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

第4 【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

(注)2022年3月25日開催の第14回定時株主総会において、定款の変更が決議され、発行可能株式総数は24,000,000株増加し、48,000,000株になっております。

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2021年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (2022年3月28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 (市場第一部)	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、2022年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使(旧商法に基づき発行された転換社債の転換を含む。)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6回新株予約権
決議年月日	2018年2月21日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 6名 当社従業員 41名 当社子会社取締役 4名
新株予約権の数	2,320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 464,000株
新株予約権の行使時の払込金額	1,353円 (注) 1
新株予約権の行使期間	自 2020年4月1日 至 2022年3月15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 1,353円 資本組入額 676.5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	

当事業年度の末日(2021年12月31日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2022年2月28日)において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容の変更がないため、提出日前月末現在に係る記載を省略しております。

(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、当社が株式分割また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また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。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新株式発行前株価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新発行株式数}}$$

なお、上記算式において「既発行株式数」とは、当社普通株式にかかる発行済株式総数から当社普通株式にかかる自己株式数を控除した数とし、また、当社普通株式にかか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。

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) 新株予約権の割当を受けた者(以下、「新株予約権者」という。)は、2019年12月期における経常利益の金額が23億円を超過した場合に限り、本新株予約権を行使することができる。なお、本項における経常利益の判定においては、当社の提出した有価証券報告書における連結損益計算書の数値を参照するものとし、国際財務報告基準の適用等により参照すべき指標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取締役ににて定めるものとする。

- (2) 上記(1)に関わらず、割当日から本新株予約権の行使期間の終期に至るまでの間に金融商品取引所における当社普通株式の普通取引終値が一度でも行使価額に30%を乗じた価格を下回った場合、新株予約権者は残存するすべての本新株予約権を行使価額に50%を乗じた価格で行使期間の満期日までに行使しなければならないものとする。但し、次に掲げる場合に該当するときはこの限りではない。
- (a) 当社の開示情報に重大な虚偽が含まれることが判明した場合
 - (b) 当社が法令や金融商品取引所の規則に従って開示すべき重要な事実を適正に開示していなかったことが判明した場合
 - (c) 当社が上場廃止となったり、倒産したり、その他本新株予約権発行日において前提とされていた事情に大きな変更が生じた場合
 - (d) その他、当社が新株予約権者の信頼を著しく害すると客観的に認められる行為をなした場合
- (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発行可能株式総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1個未満の行使を行うことはできない。

名称	第9回新株予約権
決議年月日	2021年3月15日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 6名 当社従業員 96名 当社子会社役職員 5名
新株予約権の数	2,362個 [2,320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 236,200株 [232,000株]
新株予約権の行使時の払込金額	489円(注)1
新株予約権の行使期間	自 2023年4月1日 至 2025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 489円 資本組入額 244.5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	

当事業年度の末日(2021年12月31日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2022年2月28日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を [] 内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末尾における内容から変更はありません。

(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、当社が株式分割また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。

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

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、2022年12月期乃至2023年12月期の各年度において、下記に掲げる各号の条件を達成した場合、各新株予約権者に割り当てられた新株予約権のうち当該各号に掲げる割合(以下、「行使可能割合」という。)を限度として行使することができるものとする。
 - (a) 2022年12月期の当期純利益の額が1,490百万円以上の場合、本新株予約権の50%行使可能
 - (b) 2023年12月期の当期純利益の額が2,440百万円以上の場合、本新株予約権の50%行使可能

なお、当期純利益の額の判定においては、当社の有価証券報告書に記載されている連結損益計算書の親会社株主に帰属する当期純利益を参照するものとする。また、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。
- (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、監査役または使用人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、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、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。

【ライツプランの内容】

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 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)
2017年1月1日～ 2017年12月31日(注)1	普通株式 9,000	普通株式 4,010,100	1	944	1	865
2018年1月17日(注)2	普通株式 4,010,100	普通株式 8,020,200		944		865
2018年1月1日～ 2018年12月31日(注)1	普通株式 193,400	普通株式 8,213,600	79	1,024	79	945
2019年1月1日～ 2019年12月31日(注)1	普通株式 24,600	普通株式 8,238,200	10	1,034	10	955
2020年4月1日(注)3	普通株式 8,238,200	普通株式 16,476,400		1,034		955
2020年1月1日～ 2020年12月31日(注)1	普通株式 106,000	普通株式 16,582,400	21	1,056	21	977
2021年6月28日(注)4	普通株式 3,000,000	普通株式 19,582,400	814	1,870	814	1,791
2021年7月28日(注)5	普通株式 450,000	普通株式 20,032,400	122	1,992	122	1,913

(注) 1. 新株予約権の行使による増加であります。

2. 株式分割(1:2)によるものであります。

3. 株式分割(1:2)によるものであります。

4. 有償一般募集増資によるものであります。

発行価格 542.80円、資本組入額 271.40円

5. 有償第三者割当増資(オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)によるものであります。

発行価格 542.80円、資本組入額 271.40円

割当先 株式会社SBI証券

(5) 【所有者別状況】

2021年12月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満 株式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の法 人	外国人等		個人 その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)		9	29	163	67	32	24,148	24,448	
所有株式数 (単元)		17,667	2,922	30,747	195	12,790	135,955	200,276	4,800
所有株式数 の割合(%)		8.82	1.46	15.35	0.10	6.39	67.88	100.00	

(注) 自己株式526,588株は、「個人その他」に5,265単元、「単元未満株式の状況」に88株含まれております。

なお、株主名簿記載上の自己株式数と当社が所有する自己株式とは同一であります。

(6) 【大株主の状況】

2021年12月31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	東京都江東区	2,019,800	10.35
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	8.40
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	8.34
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	1,570,500	8.05
宮内 誠	東京都品川区	1,097,800	5.63
長谷川 進一	北海道札幌市中央区	713,000	3.66
BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG (FE-AC) (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行)	PETERBOROUGH COURT 133 FLEET STREET LONDON EC4A2BB UNITED KINGDOM	671,905	3.44
望月 文恵	東京都江東区	363,200	1.86
大塚 満	大阪府豊中市	350,800	1.80
外川 太郎	神奈川県横浜市神奈川区	243,200	1.25
計		10,295,005	52.78

(注) 1 . 上記のほか、自己株式が526,588株あります。

2 . 前事業年度末現在で主要株主であった合同会社エムアンドエム及びシルク・キャピタル株式会社は、2021年6月28日に実施いたしました有償一般募集増資による希薄化によって、主要株主ではなくなっております。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2021年12月31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 526,500		
完全議決権株式(その他)	普通株式 19,501,100	195,011	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 4,800		(注)
発行済株式総数	20,032,400		
総株主の議決権		195,011	

(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】

2021年12月31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	526,500		526,500	2.63
計		526,500		526,500	2.63

(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 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第3号に該当する普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(2021年3月15日)での決議状況	150,000	103,650,000
当事業年度前における取得自己株式		
当事業年度における取得自己株式	144,000	99,504,000
残存決議株式の総数及び価額の総額	6,000	4,146,000
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	4.0	4.0
当期間における取得自己株式		
提出日現在の未行使割合(%)	4.0	4.0

(注) 2021年3月15日開催の取締役会決議に基づく自己株式の取得は、2021年3月16日の取得にて終了いたしました。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式				
その他(譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分)	142,000	99,968,000		
保有自己株式数	526,588		526,588	

(注) 当期間における保有自己株式には、2022年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取及び売渡による株式は含まれておりません。

3 【配当政策】

当社は、株主の皆様への利益還元を経営上の重要政策のひとつとして考え、業績に応じた利益還元を積極的に行うことを基本方針としながら、将来の事業展開と財務体質強化のための内部留保の充実等を勘案のうえ、総合的に決定する方針であります。

毎事業年度における配当の回数につきましては、会社法第454条第5項の規定による金銭による中間配当を行うことができる旨を定款に定めており、中間配当及び期末配当の年2回の剰余金の配当を行うことを基本方針としております。これらの剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。

当事業年度におきましては、3ヵ年の中期経営計画の初年度として、新型コロナウイルス感染症感染拡大の影響を受けながらも、業績予想で公表しておりました利益を確保できたことから、普通株式1株当たり15円の期末配当を実施することといたしました。

今後も、将来の事業拡大に必要な内部留保とのバランスを考えながら、企業価値の向上に努め、株主への利益還元を検討する方針であります。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)
2022年3月25日 定時株主総会決議	292	15

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

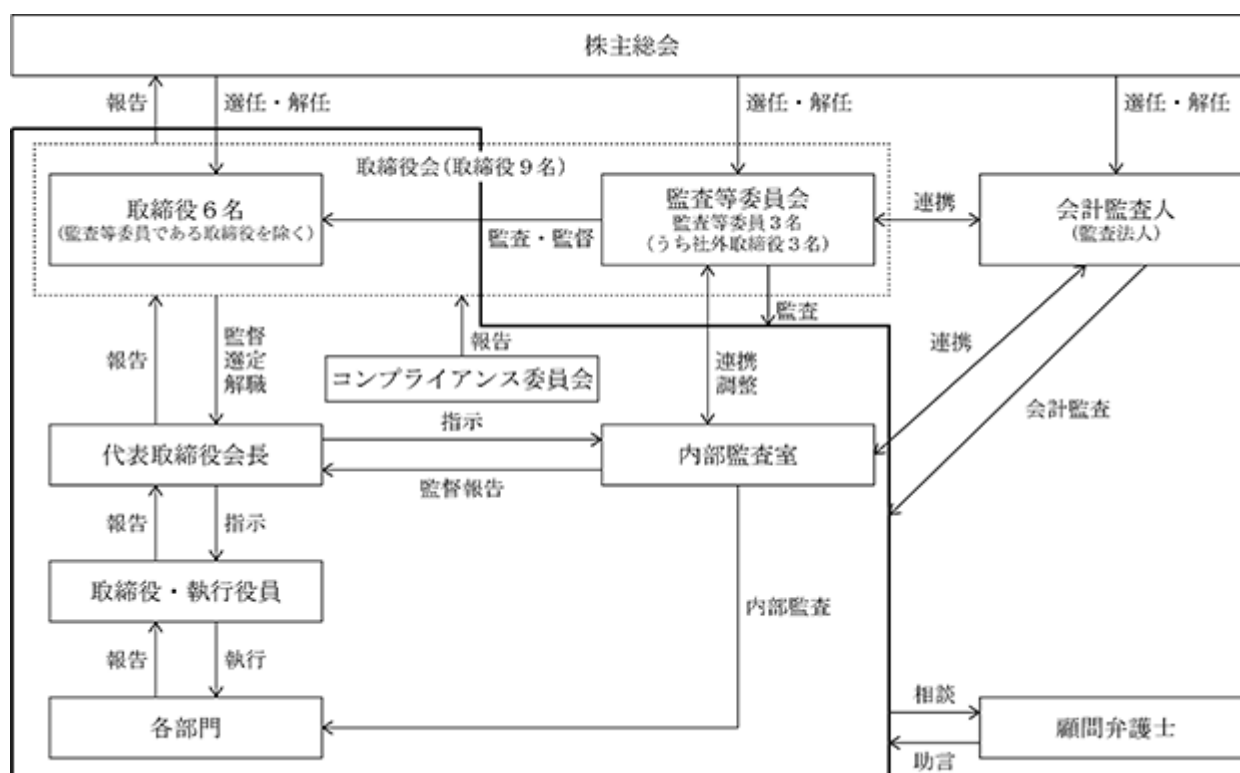
当社は、経営理念である「社会から求められる企業」を実現し続けていくためには、法令を遵守し社会規範に準拠した上で、経営の健全性及び透明性を高めていくことが重要であると認識しております。また、そのことがお客様や取引先、株主といったステークホルダー(利害関係者)にとっての利益を守り、企業価値の継続的な向上につながるとも考えております。

そのため、当社ではコーポレート・ガバナンスの強化は経営の最も重要な課題の一つと認識しており、積極的に取り組んでおります。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

a . 企業統治の体制の概要

当社のコーポレート・ガバナンス体制の概要は以下のとおりであります。



当社は、取締役会設置会社であり、かつ監査等委員会設置会社であります。

取締役会

当社の取締役会は取締役(監査等委員である取締役を除く。)6名及び監査等委員である取締役3名で構成され、会社の経営上の意思決定機関として、取締役会規程に則って、経営方針やその他重要事項について審議及び意思決定を行うほか、取締役による職務執行状況を確認しております。取締役会は毎月1回定期的に開催するほか、緊急の取締役会決議を要する重要事項については、都度臨時取締役会を招集し、個別審議により決議することとしております。

当社の取締役会の構成員は、次のとおりです。

議長 望月 雅博(取締役社長)

構成員 宮内 誠(代表取締役会長)、長谷川 進一(取締役副社長)、江崎 憲太郎(取締役)、望月 文恵(取締役)、酒匂 裕二(取締役)、岩本 博(取締役監査等委員(社外取締役))、古島 守(取締役監査等委員(社外取締役))、亀甲 智彦(取締役監査等委員(社外取締役))

監査等委員会

当社の監査等委員会は、監査等委員である取締役3名により構成され、そのうち3名が社外取締役であります。監査等委員である取締役は、必要に応じて、取締役会のほかその他の重要な会議への出席や、重要な稟議書類等を閲覧する等の監査手続を実施します。また、内部監査室や会計監査人との情報交換や連携により業務監査や会計監査を補完し、監査機能の強化に努めております。

議長 亀甲 智彦(取締役監査等委員(社外取締役))

構成員 岩本 博(取締役監査等委員(社外取締役))、古島 守(取締役監査等委員(社外取締役))

b. 企業統治の体制及び採用理由

当社は監査等委員会設置会社を採用しております。監査等委員会は3名(うち社外取締役3名)で構成され、取締役会の職務執行を監査・監督しております。これは、取締役会における議決権を有する監査等委員が経営の意思決定に加わることにより、取締役会の監督機能の強化を図るためであります。

c. 内部統制システムの整備状況

当社におきましては、コーポレート・ガバナンス強化の一環として内部統制基本方針を制定しており、同基本方針の着実な運用に加えて、経営トップからのメッセージ発信やコンプライアンス教育の強化、通報制度の拡充等によりコーポレート・ガバナンスの更なる強化に努めてまいります。

取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制、その他会社の業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要は、以下のとおりであります。

1. 当社及び当社の子会社の取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

イ. 取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合し、かつ社会的責任を果たすため、「コンプライアンス・プログラム(企業行動規範)」を定め、それを周知徹底いたします。

ロ. 代表取締役会長を委員長とする「コンプライアンス委員会」にて、コンプライアンス・法令遵守の教育・研修の計画及び実施の充実や周知に努めます。なお、当社及び当社の子会社におけるコンプライアンス取組みに関する決定、及び進捗状況の管理は取締役会が行い、統括責任者は会長とします。

ハ. 「経理規程」その他社内規程、会計基準その他関連する諸法令を遵守し、財務報告の適正性を確保するための体制の充実を図ります。

ニ. 内部監査は、内部監査室が行い、必要に応じて会長が指名した者に実施させることができます。「内部監査規程」に基づき、業務全般に関して法令、定款及び社内規程の遵守状況、職務の執行手続及び内容の妥当性等につき、定期的に内部監査を実施します。

2. 当社及び当社の子会社の取締役の職務執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

取締役は、株主総会議事録、取締役会議事録等の法定書類のほか職務遂行に係る重要な情報が記載された文書(電磁的記録を含む。以下同じ)を、社内規程の定めるところに従い、関連資料とともに適切に保存し、管理します。取締役は、いつでも、これらの情報を閲覧することができます。

3. 当社及び当社の子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制

リスク管理については、経営における重要課題であることを認識し、当社における様々なリスクを把握するため「リスク管理規程」に基づきリスク管理統括責任者を設置し、各リスクに応じた的確な対応を行うとともに、それらを統括的かつ個別的に管理することとしております。

4. 当社及び当社の子会社の取締役の執行が効率的に行われることを確保するための体制

適正かつ効率的な職務の執行を確保するために「業務分掌規程」、「職務権限規程」等各種社内規程を整備し、各役職者の権限及び責任の明確化を図ります。

5. 当社及び当社の子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制
- イ. 当社の企業行動指針、リスク管理規程を当社及び当社子会社にも適用し、子会社における重要事項を当社会議体での付議事項または報告事項とし、当社及び当社子会社の業務の適正化を図るとともに、内部通報制度についても通報窓口を当社子会社にも開放し、周知することにより当社及び当社子会社におけるコンプライアンスの実効性を確保します。
- ロ. 当社及び当社子会社に対して、内部監査部門による監査を実施します。
6. 当社の監査等委員会の職務を補助すべき取締役及び使用人に関する事項、当該取締役及び使用人の当社の他の取締役(監査等委員である取締役を除く。)からの独立性並びに当該取締役及び使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項
- 監査等委員会が必要であると認めるときは、監査等委員会の職務を補助する専任の取締役及び使用人を置くものとします。監査等委員会の職務を補助する取締役及び使用人に対する指揮命令権限は監査等委員会に専属するものとし、監査等委員でない取締役、使用人は監査等委員の職務を補助する取締役及び使用人に対し指揮命令権限を有しないものとします。また、監査等委員会を補助する取締役及び使用人の人事考課は、監査等委員会が行うものとし、その人事異動及び懲戒処分については、事前に監査等委員会の同意を必要とするものとします。
7. 当社及び当社の子会社の取締役及び使用人等が監査等委員会に報告するための体制その他の監査等委員会への報告に関する体制
- イ. 取締役その他役職者は、定期的に、自己の職務執行状況を監査等委員会に報告するものとします。
- ロ. 取締役は、監査等委員会に対して、法令が定める事項のほか、次に掲げる事項をその都度報告します。
- ・財務及び事業に重大な影響を及ぼす決定等の内容
 - ・業績及び業績の見通しの発表の内容
 - ・内部監査の内容と結果及び指摘事項の対策
 - ・行政処分の内容
 - ・その他監査等委員が求める事項
- ハ. 使用人等による報告
- 使用人等は監査等委員会に対して、当社に著しい損害を及ぼす恐れがある事実、重大な法令または定款違反となる恐れがある事実がある場合には、直接報告することができます。
- ニ. 報告したことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保する為の体制
- 当社は、監査等委員会への報告を行った当社及び当社子会社の取締役・使用人に対し、報告をしたことを理由として不利な取扱いを行うことを禁止し、その旨を周知徹底しております。
8. 監査等委員会の職務の執行について生ずる費用の前払または償還の手続その他の職務の執行について生ずる費用または債務の処理に係る方針に関する事項
- 監査等委員会がその職務の執行について生じる費用の前払または償還等の請求をしたときは、当該監査等委員の職務の執行に必要でないと認められた場合を除き、これに応じることとしております。
9. その他当社の監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- 当社の監査等委員会は、内部監査室との間で、各事業年度における内部監査計画を協議するとともに、定期的に会合を持ち、内部監査結果及び指摘事項について協議及び意見交換をする等、密接な情報交換及び連携を図ります。監査等委員会は、監査の実施にあたり必要と認めるときは、弁護士、公認会計士その他の外部専門家を独自に起用することができます。
10. 反社会的勢力との関係断絶に向けた体制
- イ. 反社会的勢力による不当要求に備えた外部機関との連携構築
- 反社会的勢力による不当要求に備えて、平素から警察、弁護士等の外部専門機関と緊密な連携関係を構築します。
- ロ. 反社会的勢力に対する排除基本方針及び反社会的勢力対応に関する規程の制定
- 反社会的勢力に対する排除基本方針及び反社会的勢力対応マニュアルにおいて、反社会的勢力排除を明記すると共に、当社の取締役及び使用人に対し周知徹底を図ることとします。
- d. リスク管理体制の整備状況
- 当社は、想定される事業上のリスクを最小限に留めるべく、社内規程及び各種マニュアル等に沿った業務遂

を行うことで、社内におけるチェック・牽制機能を働かせております。

また当社では、事業運営上発生する様々な法的リスクに対処すべく、会社法、建設業、宅地建物取引業、マンション開発、労務関係等、重要な分野ごとに複数の弁護士等と顧問契約を締結することで多面的にアドバイスを受け、リスクの軽減に努めております。

責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第427条第1項の規定により、取締役(業務執行取締役等であるものを除く。)との間で、同法第423条第1項の行為に関する損害賠償責任を限定する契約(責任限定契約)を締結することができる旨定款に定めております。これに基づき、当社は、社外取締役との間で責任限定契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任限度額は、法令が定める額としております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外取締役が責任の原因となった職務の遂行について善意でかつ重大な過失が無いときに限られます。

取締役の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議をもって同法第423条第1項の行為に関する取締役(取締役であった者を含む。)の損害賠償責任を法令の限度において免除することができる旨定款に定めております。これは、取締役が職務を遂行するにあたり、その能力を十分に発揮して、期待される役割を果たしうる環境を整備することを目的とするものであります。

取締役の定数

当社の取締役は、監査等委員でない取締役10名以内、監査等委員である取締役5名以内とする旨を定款に定めております。

取締役選任の決議要件

取締役の選任決議に関しては、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨及び選任決議は、累積投票によらない旨を定款に定めております。

自己株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって自己の株式を取得することができる旨定款に定めております。これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため、市場取引等により自己の株式を取得することを目的とするものであります。

中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を可能とするため、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年6月30日を基準日として中間配当をすることができる旨を定款に定めております。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が負担することとなる、その職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を当該保険契約により填補することとしております。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性8名 女性1名 (役員のうち女性の比率11.1%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役会長	宮内 誠	1969年2月21日生	1995年7月 株式会社三和銀行(現：株式会社三菱UFJ銀行) 入行 2000年12月 三和証券株式会社(現：三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社)出向 2006年2月 サンフロンティア不動産株式会社 入社 2006年6月 同社取締役 投資企画部長就任 2008年10月 当社設立 代表取締役社長就任 2022年3月 代表取締役会長就任(現任)	(注)3	1,097,800
取締役社長 不動産投資開発本部長	望月 雅博	1972年10月26日生	1997年4月 都市科学エンジニアリング株式会社 入社 1999年2月 株式会社サンフロンティア(現：サンフロンティア不動産株式会社)入社 2004年6月 同社取締役 リブランニング事業部長就任 2006年6月 同社常務取締役 アセットマネジメント本部長就任 2009年1月 当社入社 代表取締役副社長 不動産投資開発部長就任 2013年3月 取締役副社長 不動産投資開発本部長就任 2022年3月 取締役社長 不動産投資開発本部長就任(現任)	(注)3	2,019,800
取締役副社長 不動産コンサルティング 本部長 兼広域統括	長谷川 進一	1972年7月14日生	1995年4月 地崎商事株式会社 入社 1996年11月 株式会社サンフロンティア(現：サンフロンティア不動産株式会社)入社 1999年4月 同社取締役就任 2004年6月 同社常務取締役 受託資産運用本部長就任 2008年10月 当社設立 代表取締役副社長就任 2013年3月 取締役副社長就任 2015年5月 B-Lot Singapore Pte.Ltd. President 2020年5月 取締役副社長 不動産コンサルティング本部長就任 2022年3月 取締役副社長 不動産コンサルティング本部長兼広域統括就任(現任)	(注)3	713,000
取締役 福岡支社長	江崎 憲太郎	1969年1月3日生	1989年4月 九州電技開発株式会社 入社 1992年1月 株式会社日本ハウジング 入社 1993年6月 株式会社クロキビルディング(現：株式会社ディックスクロキ) 入社 1996年9月 同社取締役就任 2008年6月 同社専務取締役 営業本部長就任 2013年9月 当社入社 執行役員 福岡支社長就任 2018年3月 取締役 福岡支社長就任(現任)	(注)3	241,200

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
取締役 管理本部長 兼コンプライアンス室長	望月 文恵	1980年2月16日生	2002年4月 2008年10月 2013年3月 2016年9月 2018年3月	サンフロンティア不動産株式会社 入社 当社入社 執行役員 経営企画室長兼コンプライアンス室長就任 執行役員 管理部長兼コンプライアンス室長就任 取締役 管理本部長兼コンプライアンス室長就任(現任)	(注)3	363,200
取締役 不動産ソリューション本部長 兼不動産コンサルティング本部副本部長 兼大阪支社長	酒匂 裕二	1983年6月19日生	2006年4月 2013年6月 2018年3月 2018年9月 2020年4月 2022年3月	株式会社リクルートコスモス(現:株式会社コスモスイニシア) 入社 当社入社 執行役員 不動産コンサルティング本部不動産コンサルティング部長就任 執行役員 不動産コンサルティング本部不動産コンサルティング部長兼大阪支社長就任 執行役員 不動産ソリューション本部長兼不動産コンサルティング本部コンサルティング部長兼大阪支社長就任 取締役 不動産ソリューション本部長兼不動産コンサルティング本部副本部長兼大阪支社長就任(現任)	(注)3	56,000
取締役 (監査等委員)	岩本 博	1965年7月29日生	1989年4月 1991年5月 2003年6月 2016年4月 2018年3月 2020年7月	サントリー株式会社(現:サントリーホールディングス株式会社) 入社 株式会社リクルート(現:株式会社リクルートホールディングス) 入社 株式会社エスクリ設立 代表取締役社長就任 同社代表取締役会長兼最高経営責任者就任 当社取締役(監査等委員)就任(現任) 株式会社エスクリ取締役会長ファウンダー(現任)	(注)4	
取締役 (監査等委員)	古島 守	1970年2月16日生	1993年10月 1997年4月 2000年8月 2003年8月 2008年12月 2009年1月 2015年4月 2015年6月 2015年12月 2020年3月 2020年3月	中央監査法人(現:PwCあらた有限責任監査法人) 入所 公認会計士登録 監査法人不二会計事務所(現:きささぎ監査法人) 入所 PwCアドバイザー株式会社 入社 弁護士登録(東京弁護士会) 奥野総合法律事務所 入所 古島法律会計事務所(現:弁護士法人トライデント) 代表(現任) 日本化学工業株式会社 社外取締役(監査等委員)(現任) 株式会社セプテーニ・ホールディングス 社外監査役(現任) 株式会社セキュア 社外監査役(現任) 当社取締役(監査等委員)就任(現任)	(注)4	

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
取締役 (監査等委員)	亀甲 智彦	1980年11月25日生	2009年12月	弁護士登録(第一東京弁護士会)	(注)4	
			2009年12月	堀総合法律事務所 入所		
			2016年6月	Dentons Rodyk & Davidson LLP(シンガポール) 出向		
			2017年5月	株式会社テラスカイ 社外監査役(現任)		
			2019年3月	株式会社テラスカイベンチャーズ 監査役(現任)		
			2019年4月	弁護士法人浅野総合法律事務所 入所		
			2019年8月	Crossbridge法律事務所 代表(現任)		
2020年3月	当社取締役(監査等委員)就任(現任)					
2021年2月	株式会社CaSy 社外監査役(現任)					
計						4,678,200

- (注) 1. 取締役望月文恵は取締役望月雅博の配偶者であります。
2. 取締役岩本博氏、古島守氏及び亀甲智彦氏は社外取締役であります。
3. 2022年3月25日開催の定時株主総会の終結の時から1年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
4. 2022年3月25日開催の定時株主総会の終結の時から2年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
5. 当社では、経営の意思決定と業務執行を明確化し、取締役会の充実と業務執行の迅速化を図るため執行役員制度を導入しております。
執行役員は以下のとおりであります。

役名	職名	氏名
執行役員	不動産投資開発本部 投資開発1部長	岡島 伸治
執行役員	管理本部 経営企画部長	後藤 寛之
執行役員	管理本部 財務部長	津田 和泉

社外役員の状況

当社の社外取締役は3名であり、いずれも監査等委員である取締役であります。

社外取締役岩本博、社外取締役古島守、社外取締役亀甲智彦と当社の間にはそれぞれ人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係はございません。

社外取締役3名は、それぞれ会社経営者、公認会計士及び弁護士であり、取締役会及び監査等委員会において、会社の経営に対して専門的見地から、また客観的かつ中立な立場から監視を行い、必要に応じて意見を述べております。

当社は、社外取締役の独立性に関する基準や方針を特段定めておりませんが、選任にあたり、専門的な知識と豊富な経験を有する人材であり、一般株主と利益相反が生じる恐れのない中立的かつ客観的な立場と実質的な独立性の確保に留意しております。

当社は、経営に対する広い見識や経験、専門的な知識を活かして、客観的な立場から適切に経営を監視して頂けると判断した社外取締役3名を選任しており、現在の選任状況に問題はないものと考えております。

社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

当社の社外取締役3名は、いずれも監査等委員である取締役であり、取締役会などの重要な会議に出席し、適宜必要な情報交換を図っております。また、会計監査人及び内部監査室とも適宜情報交換を行い、緊密な連携を図っております。

(3) 【監査の状況】

監査等委員会監査の状況

当社における監査等委員会は、監査等委員である取締役3名により構成されております。監査等委員である取締役は、必要に応じて、取締役会のほかその他の重要な会議への出席や、重要な稟議書類等を閲覧する等の監査手続を実施します。各監査等委員は定められた業務分担に基づき監査を行い、原則として月1回開催されている監査等委員会において、情報共有を図っております。

また、内部監査室や会計監査人との情報交換や連携により業務監査や会計監査を補完し、監査機能の強化に努めております。

当事業年度において、当社は監査等委員会を合計12回開催しており、個々の監査等委員の出席状況については次のとおりです。

役職名	氏名	開催回数	出席回数
監査等委員	岩本 博	12回	12回
監査等委員	古島 守	12回	12回
監査等委員	亀甲 智彦	12回	12回

監査等委員会の主な検討事項は、監査計画、会計監査人の評価及び再任・不再任、監査報告書案などになります。監査等委員は毎期策定される監査計画書に基づき、取締役会を含む重要な会議への出席、実施監査、意見聴取を行っております。

なお、監査等委員である取締役古島守は、弁護士資格及び公認会計士資格を有しており、企業法務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。監査等委員である取締役亀甲智彦は、弁護士資格を有しており、企業法務に関する相当程度の知見を有しております。

内部監査の状況

当社における内部監査は、会長直轄の内部監査室(内部監査室長を含め2名)が、期首に立案した内部監査計画書等に基づき、原則として当社全部署を対象に実施し、コンプライアンス、リスクマネジメント、業務プロセスの適正性・効率性の面から業務運営の健全性を監査しております。内部監査の結果は、内部監査室長が会長及び被監査部門に報告し、業務改善を勧告すると共に改善報告書の提出を求め、改善状況を継続的に確認しております。また、内部監査室は、監査等委員会や会計監査人との情報交換や連携により、内部監査機能の強化に努めております。

会計監査の状況

a. 監査法人の名称

東陽監査法人

b. 継続監査期間

6年間

c. 業務を執行した公認会計士

公認会計士 中里 直記

公認会計士 松本 直也

継続監査年数については、全員7年以内であるため、記載を省略しております。

d. 会計監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 4名

その他 5名

e. 監査法人の選定方針と理由

監査法人の業務執行体制・品質管理体制、監査業務執行の妥当性及び監査報酬の水準等を総合的に勘案し、選定を行っております。

なお、監査等委員会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。

また、監査等委員会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査等委員全員の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。

f. 監査等委員及び監査等委員会による監査法人の評価

当社の監査等委員及び監査等委員会は、監査法人に対して評価を行っております。この評価については、関連規定の遵守、監査法人の業務執行体制・品質管理体制、監査業務執行の妥当性及び監査報酬の水準等を考慮し、総合的に判断しており、同法人による会計監査は、適正に行われていると判断しております。

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬の内容

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	25		26	1
連結子会社				
計	25		26	1

当社における非監査業務の内容は、「監査人から引受事務幹事会社への書簡」作成業務であります。

b. 監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬(a.を除く)

該当事項はありません。

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針は、特に定めておりませんが、当社の事業規模の観点から合理的な監査日数等を総合的に勘案し決定しております。

e. 監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査等委員会は、取締役、社内関係部署及び会計監査人より必要な資料の入手、報告を受けた上で会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況、報酬見積り等の算定根拠について確認し、審議した結果、これらについて適切であると判断したため、会計監査人の報酬等の額について同意しております。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社の取締役の報酬は、企業価値の持続的な向上を図るインセンティブとして十分に機能するよう株主利益と連動した報酬体系とし、個々の取締役の報酬の決定に際しては各職責を踏まえた適正な水準とすることを基本方針として取締役会で決定しております。具体的には、監査等委員でない取締役の報酬は、固定報酬としての基本報酬、業績連動報酬等および非金銭報酬等により構成し、監督機能を担う監査等委員である取締役については、その職務に鑑み、基本報酬のみを支払うこととしております。当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等については、取締役会として報酬等の内容の決定方法及び決定された報酬等の内容が取締役会で決議された決定方針と整合していることを確認しており、当該決定方針に沿うものであると判断しております。

基本報酬については、月例の固定報酬とし、役位、職責、在任年数に応じて他社水準、当社の業績、従業員給与の水準を考慮しながら、総合的に勘案して決定いたします。

業績連動報酬等については、事業年度ごとの業績向上に対する意識を高めるため業績指標（KPI）を反映した現金報酬とし、企業価値を向上させるうえで最も重要と考えられる「親会社株主に帰属する当期純利益」の目標値に対する達成見込度合いに応じて算出された額を考慮しながら、総合的に勘案して決定した額を賞与として毎年、一定の時期に支給いたします。目標となる業績指標とその値は、中期経営計画と整合するよう計画策定時に設定し、適宜、環境の変化に応じて見直しを図るものいたします。当連結会計年度については、親会社株主に帰属する当期純利益の目標値870百万円に対して、実績値953百万円と目標値を達成しております。

非金銭報酬等については、中長期的な企業価値向上との連動性を強化した報酬構成とするため、譲渡制限付株式とし、役位、職責、在任年数、当社の業績等を考慮しながら、総合的に勘案して決定した数を毎年、一定の時期に支給いたします。

監査等委員でない取締役の種類別の報酬割合については、当社と同程度の事業規模や関連する業種・業態に属する企業をベンチマークとする報酬水準を踏まえ、報酬等の種類ごとの比率の目安（基本報酬60%、業績連動報酬等・非金銭報酬等40%）を考慮し、総合的に勘案して決定いたします。

個人別の報酬額については、取締役会で決議された方針に基づき、全ての取締役の職務を俯瞰してみることができる代表取締役会長宮内誠がその具体的内容について委任を受けるものとし、その権限の内容は、各取締役の基本報酬の額および各取締役の担当事業の業績を踏まえた評価配分といたします。非金銭報酬等は、取締役会で取締役個人別の割当株式数を決議いたします。

なお、監査等委員でない取締役については、2019年3月28日開催の第11回定時株主総会において、年額500百万円以内（譲渡制限付株式報酬含む。なお、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない。）と、決議しております。なお、当該決議に係る監査等委員でない取締役の員数は6名です。監査等委員である取締役については、2018年3月20日開催の第10回定時株主総会において、年額30百万円以内と、決議しております。なお、当該決議に係る監査等委員である取締役の員数は3名です。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)				対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	譲渡制限付 株式報酬	賞与	左記の内 非金銭報酬等	
取締役 (監査等委員及び 社外取締役を除く。)	243	141	53	48	53	6
取締役(監査等委員) (社外取締役を除く。)						
社外取締役 (監査等委員)	14	14				3

(注) 上記の報酬等の額には、子会社の取締役を兼任する取締役が当該子会社から受けた報酬等20百万円が含まれております。

役員ごとの報酬等の総額等

報酬等の総額が1億円以上である者が存在していないため、記載しておりません。

使用人兼務役員の使用人分給与のうち重要なもの
該当事項はありません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、短期間の株式価値の変動又は配当による利益を享受することを目的として保有する株式を純投資株式とし、それ以外の目的で保有する株式を純投資目的以外の目的の株式としています。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

a．保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

上場株式を保有していないため、省略しております。

b．銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)
非上場株式	1	0
非上場株式以外の株式		

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(百万円)	株式数の増加の理由
非上場株式			
非上場株式以外の株式			

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額(百万円)
非上場株式		
非上場株式以外の株式		

c．特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

第5 【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成していません。

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、連結会計年度(2021年1月1日から2021年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2021年1月1日から2021年12月31日まで)の財務諸表について、東陽監査法人により監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更等についての確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入しております。

また、監査法人等が主催するセミナーへの参加や会計専門誌の定期購読等により、会計基準等の内容を適切に把握できる体制を整備しております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年12月31日)		当連結会計年度 (2021年12月31日)	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		11,571	2	12,198
売掛金		136		130
営業投資有価証券	2	1,040	2	1,040
販売用不動産	2	13,093	2	15,954
仕掛販売用不動産	2	13,836	2	13,581
前渡金		860		313
その他		1,236		1,423
貸倒引当金		300		300
流動資産合計		41,476		44,342
固定資産				
有形固定資産				
建物（純額）	2	1,018	2	974
土地	2	15	2	27
その他（純額）		40		44
有形固定資産合計	3	1,075	3	1,045
無形固定資産				
借地権		659		659
のれん		263		215
その他		45		39
無形固定資産合計		968		914
投資その他の資産				
繰延税金資産		466		823
その他	1, 2	1,941	1	1,604
投資その他の資産合計		2,407		2,428
固定資産合計		4,451		4,388
繰延資産				
社債発行費		34		23
繰延資産合計		34		23
資産合計		45,961		48,753
負債の部				
流動負債				
短期借入金	2	5,427	2	5,514
1年内返済予定の長期借入金	2, 4	5,347	2, 4	10,117
1年内償還予定の社債	2	870		300
未払法人税等		145		159
賞与引当金		9		1
役員賞与引当金		-		0
その他		2,065		1,706
流動負債合計		13,866		17,798
固定負債				
長期借入金	2, 4	22,535	2, 4	19,000
社債		1,433		1,233
その他		87		87
固定負債合計		24,056		20,321
負債合計		37,923		38,120

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,056	1,992
資本剰余金	1,065	2,017
利益剰余金	6,101	6,794
自己株式	181	221
株主資本合計	8,042	10,583
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	16	0
その他の包括利益累計額合計	16	0
新株予約権	0	26
非支配株主持分	12	22
純資産合計	8,038	10,632
負債純資産合計	45,961	48,753

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
売上高	26,481	14,751
売上原価	1 21,747	1 9,929
売上総利益	4,734	4,821
販売費及び一般管理費	2 3,014	2 2,791
営業利益	1,719	2,030
営業外収益		
受取利息	5	4
受取配当金	0	0
持分法による投資利益	10	47
受取手数料	0	-
受取補償金	86	55
その他	9	4
営業外収益合計	112	112
営業外費用		
支払利息	579	548
支払手数料	193	75
その他	25	16
営業外費用合計	798	640
経常利益	1,033	1,501
特別利益		
持分変動利益	17	-
特別利益合計	17	-
特別損失		
事務所移転費用	-	19
投資有価証券評価損	3 15	-
解約違約金	4 507	-
減損損失	-	5 83
特別損失合計	523	102
税金等調整前当期純利益	527	1,398
法人税、住民税及び事業税	502	793
法人税等調整額	319	357
法人税等合計	183	436
当期純利益	344	962
非支配株主に帰属する当期純利益又は非支配株主に 帰属する当期純損失()	0	9
親会社株主に帰属する当期純利益	344	953

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
当期純利益	344	962
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	7	16
その他の包括利益合計	7	16
包括利益	336	979
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	337	970
非支配株主に係る包括利益	0	9

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,034	1,043	6,254	181	8,150
当期変動額					
新株の発行 (新株予約権の行使)	21	21			43
剰余金の配当			478		478
親会社株主に帰属する 当期純利益			344		344
持分法の適用範囲の変 動			18		18
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	21	21	152	-	108
当期末残高	1,056	1,065	6,101	181	8,042

	その他の包括利益累計額		新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	為替換算調整勘定	その他の包括利益 累計額合計			
当期首残高	8	8	0	12	8,154
当期変動額					
新株の発行 (新株予約権の行使)					43
剰余金の配当					478
親会社株主に帰属する 当期純利益					344
持分法の適用範囲の変 動					18
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	7	7	0	0	6
当期変動額合計	7	7	0	0	115
当期末残高	16	16	0	12	8,038

当連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,056	1,065	6,101	181	8,042
当期変動額					
新株の発行	936	936			1,872
譲渡制限付株式報酬		74			74
剰余金の配当			240		240
非支配株主への配当					-
親会社株主に帰属する 当期純利益			953		953
自己株式の取得				99	99
自己株式の処分		59		59	-
持分法の適用範囲の変 動			19		19
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	936	951	692	39	2,540
当期末残高	1,992	2,017	6,794	221	10,583

	その他の包括利益累計額		新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	為替換算調整勘定	その他の包括利益 累計額合計			
当期首残高	16	16	0	12	8,038
当期変動額					
新株の発行					1,872
譲渡制限付株式報酬					74
剰余金の配当					240
非支配株主への配当				0	0
親会社株主に帰属する 当期純利益					953
自己株式の取得					99
自己株式の処分					-
持分法の適用範囲の変 動					19
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	16	16	26	9	52
当期変動額合計	16	16	26	9	2,593
当期末残高	0	0	26	22	10,632

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	527	1,398
減価償却費	75	83
減損損失	-	83
事務所移転費用	-	19
賞与引当金の増減額(は減少)	11	8
貸倒引当金の増減額(は減少)	300	-
のれん償却額	43	47
持分法による投資損益(は益)	10	47
投資有価証券評価損益(は益)	15	-
持分変動損益(は益)	17	-
受取利息及び受取配当金	5	4
支払利息及び社債利息	579	548
解約違約金	507	-
株式報酬費用	25	99
受取補償金	86	55
その他の営業外損益(は益)	208	87
売上債権の増減額(は増加)	28	6
営業投資有価証券の増減額(は増加)	1,034	-
たな卸資産の増減額(は増加)	7,021	2,608
匿名組合出資金の増減額(は増加)	10	1,631
前渡金の増減額(は増加)	401	547
預り保証金の増減額(は減少)	70	35
その他の流動資産の増減額(は増加)	549	199
その他の固定資産の増減額(は増加)	74	4
その他の流動負債の増減額(は減少)	738	57
その他の固定負債の増減額(は減少)	3	0
その他	6	4
小計	5,331	1,660
利息及び配当金の受取額	4	3
利息の支払額	757	615
法人税等の支払額	1,124	804
補償金の受取額	86	55
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,122	298
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	33	28
定期預金の払戻による収入	742	527
有形固定資産の取得による支出	84	123
無形固定資産の取得による支出	15	8
投資有価証券の取得による支出	-	90
投資有価証券の売却による収入	-	5
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	2 109	-
その他の関係会社有価証券の取得による支出	-	221
貸付けによる支出	165	-
貸付金の回収による収入	100	200
敷金及び保証金の差入による支出	6	0
敷金及び保証金の回収による収入	5	1
保険積立金の積立による支出	1	1
投資その他の資産の増減額(は増加)	1	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	432	260

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31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	24,993	4,932
短期借入金の返済による支出	25,782	4,845
長期借入れによる収入	28,567	12,465
長期借入金の返済による支出	16,256	11,230
社債の発行による収入	1,175	98
社債の償還による支出	413	870
リース債務の返済による支出	2	1
株式の発行による収入	43	1,872
新株予約権の発行による収入	-	2
配当金の支払額	478	240
自己株式の取得による支出	-	99
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,847	2,082
現金及び現金同等物に係る換算差額	7	16
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	5,149	2,658
現金及び現金同等物の期首残高	6,405	11,555
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）	-	2,041
現金及び現金同等物の期末残高	1 11,555	1 12,172

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の状況

- ・連結子会社の数 7社
- ・連結子会社の名称
ビーロット・アセットマネジメント株式会社
B-Lot Singapore Pte.Ltd.
ビーロット・ホスピタリティマネジメント株式会社
株式会社ティアンドケイ
株式会社ティアンドケイインターナショナル
ビーロット・キャピタルリンク株式会社
ビーロットリート投資事業有限責任組合 2号

合同会社BL江坂プロパティを営業者とする匿名組合重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より連結の範囲から除外し、非連結子会社としております。

また、連結子会社であった株式会社ライフステージは、当社を存続会社、株式会社ライフステージを消滅会社とする吸収合併に伴い、連結の範囲から除外しております。

なお、株式会社ヴィエント・クリエーションは、ビーロット・ホスピタリティマネジメント株式会社に商号を変更しております。

(2) 非連結子会社の状況

- ・主要な非連結子会社 株式会社敦賀ゴルフ
合同会社BL江坂プロパティを営業者とする匿名組合
- ・連結の範囲から除いた理由
非連結子会社は小規模であり、総資産、売上高、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等は、連結財務諸表に重要な影響を及ぼさないため、連結の範囲から除外しております。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の非連結子会社及び関連会社

- ・主要な持分法適用会社 株式会社横濱聖苑
なお、株式会社横濱聖苑は、当連結会計年度において重要性が増したことにより、連結の範囲に含めております。

(2) 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社

- ・主要な持分法非適用会社 株式会社敦賀ゴルフ
合同会社BL江坂プロパティを営業者とする匿名組合
- ・持分法を適用しない理由
持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社はいずれも小規模であり、各社の当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等は、連結財務諸表に重要な影響を及ぼさないため、持分法の適用の範囲から除外しております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、ビーロットリート投資事業有限責任組合 2号の決算日は11月30日であります。連結財務諸表の作成にあたっては、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券(営業投資有価証券を含む)

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

なお、匿名組合出資金については、匿名組合の損益のうち、当社に帰属する持分相当額を「売上高」又は「売上原価」に計上するとともに、「営業投資有価証券」を加減する処理を行っております。

デリバティブ

時価法によっております。

なお、ヘッジ会計の要件を満たす取引については、ヘッジ会計を採用しております。

たな卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産

個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

定率法(ただし、建物(建物附属設備を除く。)ならびに、2016年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物については定額法)を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 3年～50年

車両運搬具 2年～6年

工具、器具及び備品 3年～20年

無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。

リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間定額法によっております。なお、主なリース期間は5年です。

長期前払費用

定額法によっております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

賞与引当金

従業員の賞与支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当連結会計年度に負担すべき額を計上しております。

役員賞与引当金

役員の賞与支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当連結会計年度に負担すべき額を計上しております。

(4) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社等の資産及び負債は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めて計上しております。

(5) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用しております。なお、金利スワップについて、特例処理の条件を充たしている場合には特例処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

(ヘッジ手段)金利スワップ

(ヘッジ対象)借入金の利息

ヘッジ方針

当社は借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約毎に行っております。

ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。

ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の判定を省略しております。

(6) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、その効果が発現すると見積られる期間で定額法により償却しております。

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

繰延資産の処理方法

社債発行費 社債の償還期間にわたり定額法により償却しております。

株式交付費 支出時に全額費用計上しております。

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。

ただし、固定資産に係る控除対象外消費税等は、投資その他の資産の「その他」に計上し、5年間で均等償却をしており、それ以外は発生した連結会計年度の費用として処理しております。

(重要な会計上の見積り)

販売用不動産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

販売用不動産	15,954 百万円
仕掛販売用不動産	13,581
売上原価(販売用不動産評価損)	914

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

算出方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産(以下、販売用不動産)は個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法)により評価を行っています。期末時点の販売予定価格から見積り追加原価及び見積り販売直接経費を控除した正味売却価額が簿価を下回る場合は、正味売却価額と簿価との差額を販売用不動産評価損として計上しております。また、必要に応じて外部の評価専門家による不動産鑑定評価を基礎として算定しております。

主要な仮定

見積り及びその基礎となる仮定は、不動産販売市況及び過去の経験等に基づいており、継続して見直しております。また、新型コロナウイルス感染症の影響につきましては、徐々に回復が見込まれるものと仮定し、不動産販売市況については、底堅い需要が継続するものと見込んでおります。なお特に重要な会計上の見積り項目に関する仮定は以下の通りです。

・販売用不動産

販売用不動産の正味売却価額の見積りは個別物件ごとに作成された事業計画に基づき行っております。正味売却価額の見積りには、過去の販売実績や周辺事例、将来における市況や賃料相場、空室率及び新型コロナウイルス感染症の影響等複数の事象を考慮する必要があり、重要な仮定と判断を伴います。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

当該主要な仮定は連結財務諸表作成時点における最善の見積りに基づき決定しておりますが、見積りと将来の結果が異なる可能性があります。将来における不動産市況や賃料相場、空室率及び新型コロナウイルス感染症の影響等により、正味売却価額の算定に重要な影響を及ぼす可能性があります。

固定資産の減損

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

有形固定資産合計	1,045 百万円
無形固定資産合計	914
減損損失	83

(2) 識別した項目にかかる重要な会計上の見積りの内容に関する情報

算出方法

資産又は資産グループにおいて減損が生じている可能性を示す兆候の有無を判定し、兆候がある場合には当該資産又は資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額と帳簿価額を比較し、割引将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回る場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上しております。回収可能価額は正味売却価額、あるいは使用価値により算定しております。

主要な仮定

減損の兆候の判定、将来キャッシュ・フローの見積り及び回収可能価額の算定における重要な仮定は、売却可能価額の算定に用いる市場価値、過去の実績に基づいたオフィスや商業施設のテナント賃料や稼働率、宿泊施設の単価や稼働率及び割引率です。

なお、新型コロナウイルス感染症の影響については、徐々に回復が見込まれることを前提としております。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

減損の兆候の把握、減損損失の認識及び測定に当たっては慎重に検討しておりますが、事業計画や市場環境の変化、天候や災害等により、その見積り額の前提とした条件や仮定に変更が生じ減少した場合、減損処理が必要となる可能性があります。

繰延税金資産の回収可能性

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

繰延税金資産	823 百万円
--------	---------

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

算出方法

当社グループは、「繰延税金資産の回収可能性に関する指針」(企業会計基準適用指針第26号)に従って過去の税務上の欠損金の発生状況及び将来の課税所得の見積りにより企業分類を判定し、一時差異等の解消年度のスケジューリングを行い、回収可能と見込まれる金額について繰延税金資産を計上しております。

主要な仮定

将来の課税所得の見積りにつきましては、翌連結会計年度以降の予算及び中期経営計画を基礎としており、当該予算及び中期経営計画の算定に当たっては、過去の実績に将来予測を加味して作成しております。

なお、新型コロナウイルス感染症の影響については、徐々に回復が見込まれることを前提としております。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

将来の課税所得の見積りにつきましては、入手可能な情報に基づいて算出しておりますが、不確実な経済状況の変動等によって当該仮定に変化が生じた場合には、繰延税金資産の回収可能性の見積り額が減少し、翌連結会計年度の連結財務諸表に重要な影響を与える可能性があります。

(連結貸借対照表関係)

1 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
投資その他の資産(その他)	375百万円	629百万円

2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
現金及び預金	- 百万円	382百万円
営業投資有価証券	766	766
販売用不動産	13,053	15,678
仕掛販売用不動産	8,961	8,678
建物	622	508
土地	9	9
その他(投資その他の資産)	500	-
計	23,913	26,024

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
短期借入金	2,191百万円	1,694百万円
1年内返済予定の長期借入金	4,457	7,011
長期借入金	15,653	15,340
1年内償還予定の社債	513	-
計	22,817	24,045

3 有形固定資産の減価償却累計額

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
	382百万円	531百万円

4 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のため、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前連結会計年度末及び当連結会計年度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 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
タームローン契約	2,047	1,267

5 保証債務

下記の会社の金融機関等からの借入に対し、次のとおり債務保証を行っております。

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
株式会社横濱聖苑	1,232百万円	1,088百万円
ビーロットリート投資法人	7,688	7,590
計	8,920	8,678

(連結損益計算書関係)

- 1 期末たな卸高は収益性の低下による簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。

前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
894百万円	914百万円

- 2 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。

	前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
役員報酬	270百万円	302百万円
給与手当	906	1,000
外注費	230	309
租税公課	229	248
賞与引当金繰入額	9	1
貸倒引当金繰入額	302	-

- 3 投資有価証券評価損

前連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

当社が保有する「その他有価証券」に区分される有価証券のうち、実質価額が著しく下落したものについて、減損処理を実施したものであります。

当連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

該当事項はありません。

- 4 解約違約金

前連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

ホテル開発用地に係る売買契約における当該売買契約の解約金であります。

当連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

該当事項はありません。

- 5 減損損失

前連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

当社グループは以下の資産について減損損失を計上しております。

用途	種類	場所	減損損失
カプセルホテル	有形固定資産	大阪府大阪市	83百万円

当社グループは、減損会計の適用にあたって概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位によって資産のグルーピングを行っており、当該賃貸不動産については、個別物件単位でグルーピングを行っております。

当連結会計年度において、当該賃貸不動産について、使用目的の一部を変更する意思決定を行ったことに伴い、当該資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。

回収可能価額は使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローに基づく使用価値が見込めないため、回収可能額を零として評価しております。

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
為替換算調整勘定：		
当期発生額	7百万円	16百万円
その他の包括利益合計	7	16

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首株式数(株)	当連結会計年度増加株式数(株)	当連結会計年度減少株式数(株)	当連結会計年度末株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)1.2	8,238,200	8,344,200	-	16,582,400
合計	8,238,200	8,344,200	-	16,582,400
自己株式				
普通株式(注)3	262,294	262,294	-	524,588
合計	262,294	262,294	-	524,588

- (注) 1. 普通株式の発行済株式総数の増加のうち、8,238,200株は株式分割によるものであります。
2. 普通株式の発行済株式総数の増加のうち、106,000株は新株予約権の行使による新株発行によるものであります。
3. 普通株式の自己株式262,294株の増加は、株式分割によるものであります。

2. 新株予約権に関する事項

	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(百万円)
			当連結会計年度期首	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社(親会社)	第6回ストック・オプションとしての新株予約権						0
合計							0

3. 配当に関する事項

(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
2020年3月27日 定時株主総会	普通株式	478	60	2019年12月31日	2020年3月30日

(注) 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。上記の1株当たり配当額は当該株式分割前の金額を記載しております。

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額(百万円)	配当の原資	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2021年3月26日 定時株主総会	普通株式	240	利益剰余金	15	2020年12月31日	2021年3月29日

当連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首株式数(株)	当連結会計年度増加株式数(株)	当連結会計年度減少株式数(株)	当連結会計年度末株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)1.	16,582,400	3,450,000	-	20,032,400
合計	16,582,400	3,450,000	-	20,032,400
自己株式				
普通株式(注)2.3	524,588	144,000	142,000	526,588
合計	524,588	144,000	142,000	526,588

(注)1. 普通株式の発行済株式総数の増加は、次のとおりであります。

有償一般募集増資による増加 3,000,000株

有償第三者割当増資による増加 450,000株

2. 普通株式の自己株式の増加は、次のとおりであります。

2021年3月15日開催の取締役会決議に基づく自己株式の取得 144,000株

3. 普通株式の自己株式の減少は、次のとおりであります。

譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分 142,000株

2. 新株予約権に関する事項

	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(百万円)
			当連結会計年度期首	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社(親会社)	第6回ストック・オプションとしての新株予約権						0
	第9回ストック・オプションとしての新株予約権						26
合計							26

3. 配当に関する事項

(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
2021年3月26日 定時株主総会	普通株式	240	15	2020年12月31日	2021年3月29日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額(百万円)	配当の原資	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2022年3月25日 定時株主総会	普通株式	292	利益剰余金	15	2021年12月31日	2022年3月28日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
現金及び預金勘定	11,571百万円	12,198百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	15	25
現金及び現金同等物	11,555	12,172

2. 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

前連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

株式の取得により新たに株式会社LCパートナーズを連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに同社株式の取得価額と同社株式取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。

なお、株式会社LCパートナーズは、2020年7月1日付でビーロット・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。

流動資産	100百万円
固定資産	10
のれん	88
流動負債	11
株式の取得価額	188
現金及び現金同等物	78
差引：取得のための支出	109

当連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

該当事項はありません。

(リース取引関係)

オペレーティング・リース取引

(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
1年内	58	58
1年超	695	637
合計	753	695

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、主に営業目的及び事業戦略上の投資資金として必要な資金を金融機関等から借入し、一時的な余剰資金については流動性の高い金融商品で運用しております。また、運転資金も金融機関等から資金調達しております。デリバティブ取引は、金利変動リスクを回避するために利用しており、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。

短期借入金、未払法人税等は、その全てが1年以内の支払期日であります。

借入金及び社債は、主に営業目的及び事業戦略上の投資資金として資金調達したものであります。変動型の借入金につきましては、金利の変動リスクに晒されておりますが、長期借入金の一部についてはデリバティブ取引(金利スワップ取引)を利用してヘッジしております。また、借入金及び社債は、主に金融機関から調達しており、当社グループに対する取引姿勢の変化等により、資金調達が制約される流動性リスクに晒されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

当社グループの資金需要に関する情報及び資金繰り状況の的確な把握を行うとともに、取引金融機関との関係強化に努め、資金調達手段の多様化を図っております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動価格を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

前連結会計年度(2020年12月31日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 現金及び預金	11,571	11,571	-
(2) 売掛金	136	136	-
資産計	11,708	11,708	-
(1) 短期借入金	5,427	5,427	-
(2) 未払法人税等	145	145	-
(3) 長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む。)	27,883	28,010	127
(4) 社債(1年内償還予定の社債を含む。)	2,303	2,295	8
負債計	35,760	35,878	118
デリバティブ取引()	4	4	-

デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については を表示しております。

当連結会計年度(2021年12月31日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 現金及び預金	12,198	12,198	-
(2) 売掛金	130	130	-
資産計	12,329	12,329	-
(1) 短期借入金	5,514	5,514	-
(2) 未払法人税等	159	159	-
(3) 長期借入金(1年内返済予定の 長期借入金を含む。)	29,118	29,137	19
(4) 社債(1年内償還予定の社債を 含む。)	1,533	1,521	12
負債計	36,324	36,332	7
デリバティブ取引()	0	0	-

デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については を表示しております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 売掛金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

負 債

(1) 短期借入金、(2) 未払法人税等

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む。)

長期借入金の時価は、元利金の合計額を新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。なお、変動金利による長期借入金の一部は、金利スワップの特例処理の対象とされており、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される、合理的に見積られる利率で割り引いて算定される方法によっております。

(4) 社債(1年内償還予定の社債を含む。)

社債の時価は、元利金の合計額を新規社債を発行した場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

デリバティブ取引

「デリバティブ取引関係」注記をご参照ください。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
営業投資有価証券	1,040	1,040

上記については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上表には含めておりません。

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2020年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
売掛金	136	-	-	-
合計	136	-	-	-

当連結会計年度(2021年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
売掛金	130	-	-	-
合計	130	-	-	-

4. 有利子負債の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(2020年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	5,427	-	-	-	-	-
長期借入金	5,347	9,329	3,901	3,658	3,328	2,317
社債	870	266	166	-	1,000	-
合計	11,645	9,596	4,067	3,658	4,328	2,317

当連結会計年度(2021年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	5,514	-	-	-	-	-
長期借入金	10,117	3,561	6,636	4,837	2,017	1,947
社債	300	199	33	1,000	-	-
合計	15,931	3,760	6,670	5,837	2,017	1,947

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(2020年12月31日)

非上場の営業投資有価証券(連結貸借対照表計上額 1,040百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当連結会計年度(2021年12月31日)

非上場の営業投資有価証券(連結貸借対照表計上額 1,040百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

2. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度において、投資有価証券について15百万円の減損処理を行っております。

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

金利関連

前連結会計年度(2020年12月31日)

区分	取引の種類	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超 (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	603	565	4	4

(注) 時価の算定方法

取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

当連結会計年度(2021年12月31日)

区分	取引の種類	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超 (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	565	-	0	3

(注) 時価の算定方法

取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

前連結会計年度(2020年12月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	266	202	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

当連結会計年度(2021年12月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	764	140	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(退職給付関係)

該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る当初の資産計上額及び科目名

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
現金及び預金	0	2

2. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
販売費及び一般管理費の 株式報酬費用	-	24

3. 権利不行使による失効により利益として計上した金額

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
営業外収益の その他	-	0

4. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	2018年第6回 ストック・オプション	2021年第9回 ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社取締役6名 当社従業員41名 当社子会社取締役4名	当社取締役6名 当社従業員96名 当社子会社取締役5名
株式の種類別のストック・ オプションの数(注)1	普通株式 464,000株	普通株式 240,600株
付与日	2018年3月16日	2021年4月1日
権利確定条件	(注)2	(注)3
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	自 2020年4月1日 至 2022年3月15日	自 2023年4月1日 至 2025年3月31日

(注) 1. 2020年4月1日付株式分割(1株につき2株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

2. 新株予約権の行使の条件は以下のとおりです。

新株予約権者は、2019年12月期における経常利益の金額が23億円を超過した場合に限り、本新株予約権を行使することができる。なお、本項における経常利益の判定においては、当社の提出した有価証券報告書における連結損益計算書の数値を参照するものとし、国際財務報告基準の適用等により参照すべき指標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取締役会にて定めるものとする。

上記に関わらず、割当日から本新株予約権の行使期間の終期に至るまでの間に金融商品取引所における当社普通株式の普通取引終値が一度でも行使価額に30%を乗じた価格を下回った場合、新株予約権者は残存するすべての本新株予約権を行使価額に50%を乗じた価格で行使期間の満期日までに行使しなければならないものとする。但し、次に掲げる場合に該当するときはこの限りではない。

- (a) 当社の開示情報に重大な虚偽が含まれることが判明した場合
- (b) 当社が法令や金融商品取引所の規則に従って開示すべき重要な事実を適正に開示していなかったことが判明した場合
- (c) 当社が上場廃止となったり、倒産したり、その他本新株予約権発行日において前提とされていた事情に大きな変更が生じた場合
- (d) その他、当社が新株予約権者の信頼を著しく害すると客観的に認められる行為をなした場合

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。

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発行可能株式総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。

各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

3. 新株予約権の行使の条件は以下のとおりです。

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、2022年12月期乃至2023年12月期の各年度において、下記に掲げる各号の条件を達成した場合、各新株予約権者に割り当てられた新株予約権のうち当該各号に掲げる割合（以下、「行使可能割合」という。）を限度として行使することができるものとする。

- (a) 2022年12月期の当期純利益の額が1,490百万円以上の場合、本新株予約権の50%行使可能
- (b) 2023年12月期の当期純利益の額が2,440百万円以上の場合、本新株予約権の50%行使可能

なお、当期純利益の額の判定においては、当社の有価証券報告書に記載されている連結損益計算書の親会社株主に帰属する当期純利益を参照するものとする。また、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。

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、監査役または使用人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、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。

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。

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。

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。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	2018年第6回 ストック・オプション	2021年第9回 ストック・オプション
権利確定前(株)		
前連結会計年度末	-	-
付与	-	240,600
失効	-	-
権利確定	-	-
未確定残	-	240,600
権利確定後(株)		
前連結会計年度末	-	-
権利確定	464,000	-
権利行使	-	-
失効	-	-
未行使残	464,000	-

(注) 2020年4月1日付株式分割(1株につき2株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

単価情報

	2018年第6回 ストック・オプション	2021年第9回 ストック・オプション
権利行使価格(円)	1,353	489
行使時平均株価(円)	-	-
付与日における公正な評価単価(円)	1	9.9

(注) 2020年4月1日付株式分割(1株につき2株の割合)による分割後の価格に換算して記載しております。

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

当連結会計年度において付与した第9回ストック・オプションについての公正な評価単価の見積方法は以下のとおりであります。

使用した評価技法 ブラック・ショールズ式

主な基礎数値及び見積方法

	第9回ストック・オプション
株価変動率 (注) 1	53.54% / 56.51%
予想残存期間 (注) 2	3.0年 / 3.5年
予想配当 (注) 3	2.13%
無リスク利率 (注) 4	0.12% / 0.13%

(注) 1. 2018年4月2日から2021年4月1日まで、2017年9月29日から2021年4月1日までの株価実績に基づき算定いたしました。

2. 権利行使期間に基づくものとなります。
3. 2020年12月期の配当実績によります。
4. 予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回りであります。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

(追加情報)

(従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱いの適用)

「従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い」(実務対応報告第36号 2018年1月12日。以下「実務対応報告第36号」という。)の適用日より前に従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与した取引については、実務対応報告第36号第10項(3)に基づいて、従来採用していた会計処理を継続しております。

1. 権利確定条件付き有償新株予約権の概要

前述の「2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。なお、第6回新株予約権が権利確定条件付き有償新株予約権となります。

2. 採用している会計処理の概要

新株予約権を発行したときは、その発行に伴う払込金額を、純資産の部に新株予約権として計上しております。新株予約権が行使され、新株を発行するときは、当該新株予約権の発行に伴う払込金額と新株予約権の行使に伴う払込金額を、資本金および資本準備金に振り替えます。

なお、新株予約権が失効したときは、当該失効に対応する額を失効が確定した会計期間の利益として処理しております。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	15百万円	45百万円
たな卸資産評価損	273	553
投資有価証券評価損	4	4
貸倒引当金	91	91
賞与引当金	3	0
未払費用	1	0
資産除去債務	4	5
税務上の繰越欠損金(注)	208	184
株式報酬費用	29	52
株式取得関連費用	13	13
連結子会社の時価評価差額	27	27
金利スワップ	1	0
減損損失	-	25
その他	16	15
繰延税金資産小計	691	1,020
税務上の繰越欠損金に係る 評価性引当額 (注) 2	208	184
将来減算一時差異等の合計に係る 評価性引当額	16	12
評価性引当額小計 (注) 1	225	196
繰延税金資産合計	466	823
繰延税金資産の純額	466	823

(注) 1. 繰延税金資産から控除された額(評価性引当額)の変動は、主に税務上の繰越欠損金の減少によるものであります。

2. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度(2020年12月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金()	-	-	-	-	-	208	208
評価性引当額	-	-	-	-	-	208	208
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	-

() 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

当連結会計年度(2021年12月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金()	-	-	-	-	-	184	184
評価性引当額	-	-	-	-	-	184	184
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	-

() 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった
主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
法定実効税率	30.6%	- %
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.8%	- %
住民税均等割	1.6%	- %
のれん償却額	2.5%	- %
持分法による投資損益	0.6%	- %
その他	0.2%	- %
税効果会計適用後の法人税等の負担率	34.7%	- %

(注) 当連結会計年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(企業結合等関係)

共通支配下の取引等

連結子会社の吸収合併について

当社は、2021年2月15日開催の取締役会において、2021年4月1日を効力発生日として、当社を吸収合併存続会社、当社の完全子会社である株式会社ライフステージを吸収合併消滅会社とする吸収合併を行うことを決議し、2021年4月1日付けで合併いたしました。

1. 取引の概要

(1) 結合当事企業の名称および事業の内容

結合当事企業の名称 株式会社ライフステージ

事業の内容 分譲マンション等の企画・販売、不動産の流通事業

(2) 企業結合日

2021年4月1日

(3) 企業結合の法的形式

当社を存続会社とし、株式会社ライフステージを消滅会社とする吸収合併

(4) 結合後企業の名称

株式会社ビーロット

(5) その他取引の概要に関する事項

本合併は、株式会社ライフステージの有する関西圏ネットワークと新築分譲マンションの販売代理事業での商品販売力のシナジー効果をより発揮すること、及び当社グループの経営の合理化を図ることを目的としております。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成31年1月16日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成31年1月16日)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

(資産除去債務関係)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社グループでは、東京都その他の地域において賃貸用オフィスビル、賃貸用マンション等を所有しております。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に係る賃貸損益は、74百万円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)、前連結会計年度における当該賃貸等不動産に係る賃貸損益は、72百万円であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	1,039	1,022
期中増減額	16	86
期末残高	1,022	1,109
期末時価	1,549	1,690

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 期末の時価は、主として社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む)であります。
3. 期中増減額は、当連結会計年度は土地及び建物の取得による増加103百万円、減価償却費17百万円でありませす。
- 前連結会計年度は減価償却費16百万円であります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、事業本部を基礎とした事業別のセグメントから構成されており「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」の3つを報告セグメントとしております。

各セグメントの主な事業内容は以下のとおりであります。

- | | | |
|---------------|-----|--|
| 不動産投資開発事業 | ・ ・ | 不動産の投資再生事業及び投資開発事業を行っております。 |
| 不動産コンサルティング事業 | ・ ・ | 主に売買仲介事業、賃貸仲介事業及び販売受託事業を行っております。 |
| 不動産マネジメント事業 | ・ ・ | 主にプロパティマネジメント事業及びアセットマネジメント事業を行っております。 |

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部売上高及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				調整額(注)1	連結財務諸表 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						
外部顧客への売上高	22,668	1,257	2,555	26,481	-	26,481
セグメント間の内部売上 高又は振替高	-	11	84	95	95	-
計	22,668	1,269	2,639	26,577	95	26,481
セグメント利益	1,465	455	916	2,837	1,117	1,719
セグメント資産	29,051	319	2,881	32,252	13,709	45,961
その他の項目						
減価償却費	-	3	54	57	17	75
のれん償却額	4	8	30	43	-	43
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	4	29	-	33	66	100

(注) 1. 調整額の内容は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額 1,117百万円には、各報告セグメントに配賦しない全社費用が含まれており、主に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) セグメント資産の調整額13,709百万円には、各報告セグメントに配賦しない全社資産が含まれており、主なものは、当社グループにおける余剰資金(現金及び預金)、事務所設備(建物)であります。
- (3) 減価償却費の調整額17百万円は各報告セグメントに配賦しない全社資産に係る減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額66百万円は、主に全社資産の設備投資額であります。

2. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額(注)1	連結財務諸表 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						
外部顧客への売上高	11,093	1,571	2,087	14,751	-	14,751
セグメント間の内部売上 高又は振替高	-	11	-	11	11	-
計	11,093	1,582	2,087	14,762	11	14,751
セグメント利益	1,864	580	573	3,018	988	2,030
セグメント資産	31,451	212	2,951	34,615	14,138	48,753
その他の項目						
減価償却費	-	11	52	64	19	83
のれん償却額	4	8	35	47	-	47
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	-	17	104	121	24	146

(注) 1. 調整額の内容は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額 988百万円には、各報告セグメントに配賦しない全社費用が含まれており、主に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) セグメント資産の調整額14,138百万円には、各報告セグメントに配賦しない全社資産が含まれており、主なものは、当社グループにおける余剰資金(現金及び預金)、事務所設備(建物)であります。
- (3) 減価償却費の調整額19百万円は各報告セグメントに配賦しない全社資産に係る減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額24百万円は、主に全社資産の設備投資額であります。

2. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の氏名又は名称	売上高	関連するセグメント名
ビーロットリート投資法人	13,007	不動産投資開発事業

当連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の氏名又は名称	売上高	関連するセグメント名A
東神開発株式会社	4,251	不動産投資開発事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自2020年1月1日 至2020年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自2021年1月1日 至2021年12月31日)

(単位：百万円)

	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	全社・消去	合計
減損損失	-	-	83	-	83

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自2020年1月1日 至2020年12月31日)

(単位：百万円)

	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	全社・消去	合計
当期償却額	4	8	30	-	43
当期末残高	5	110	146	-	263

当連結会計年度(自2021年1月1日 至2021年12月31日)

(単位：百万円)

	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	全社・消去	合計
当期償却額	4	8	35	-	47
当期末残高	1	102	111	-	215

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

(関連当事者情報)

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

前連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容又は 職業	議決権等 の所有(被 所有)割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
関連会社	株式会社 横濱聖苑		10	墓所販売	(所有) 直接50	債務保証	銀行借入に 対する債務 保証	1,088		

(注)保証債務につきましては、株式会社横濱聖苑の銀行借入に対するものであります。

なお、保証料の受領は行っておりません。

(2) 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る。)等

前連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容又は 職業	議決権等 の所有(被 所有)割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員	外川 太郎			取締役	(被所有) 直接1.6		新株予約権 の行使 (注)1	13		
役員 の近 親者 が議 決権 の過 半数 を所 有し てい る会 社	合同会社 ヒロシマ・ アセット (注)2	東京都 品川区	100	不動産賃貸 業他		不動産売買 仲介取引	不動産売買 仲介手数料 の受取 (注)3	11		
役員 の近 親者 が議 決権 の過 半数 を所 有し てい る会 社	合同会社 コウベ・ アセット (注)2	東京都 品川区	100	不動産賃貸 業他		不動産売買 仲介取引	不動産売買 仲介手数料 の受取 (注)3	25		
役員 の近 親者 が議 決権 の過 半数 を所 有し てい る会 社	株式会社 アスキ (注)2	東京都 品川区	4	不動産賃貸 業他		不動産売買 仲介取引	不動産売買 仲介手数料 の受取 (注)3	11		
役員 が代 表を 務め る会 社	ビーロット リート 投資法人	東京都 港区	5,735	不動産 投資	(所有) 間接13.3	不動産の 譲渡	販売用不動 産の譲渡 (注)3	13,007		
						債務保証	銀行借入に 対する債務 保証 (注)4	7,688		

取引条件および取引条件の決定方針等

(注) 1. 新株予約権の行使は、2015年12月1日の取締役会決議に基づき付与された新株予約権の当連結会計年度における権利行使を記載しております。なお取引金額は、当連結会計年度における新株予約権の権利行使による付与株式に払込金額を乗じた金額を記載しております。

2. 当社代表取締役社長宮内誠の近親者が議決権の100%を直接保有しております。

3. 取引条件及び取引条件の決定方針等

販売用不動産の譲渡、不動産売買の仲介手数料については、一般の取引条件と同様に決定しております。

4. 債務保証については、ビーロットリート投資法人の銀行借入に対するものであります。

なお、保証料の受領は行っておりません。

当連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容又は 職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合	関連当事 者 との関係	取引内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員	宮内 誠			代表取締役社長	被所有 直接 5.6%		金銭報酬債権の現物出資に伴う自己株式の処分(注)1	13		
役員	長谷川 進一			取締役副社長	被所有 直接 3.7%		金銭報酬債権の現物出資に伴う自己株式の処分(注)1	13		
役員	望月 雅博			取締役副社長	被所有 直接 10.4%		金銭報酬債権の現物出資に伴う自己株式の処分(注)1	13		
役員	外川 太郎			取締役	被所有 直接 1.3%		金銭報酬債権の現物出資に伴う自己株式の処分(注)1	10		
役員	江崎 憲太郎			取締役	被所有 直接 1.2%		金銭報酬債権の現物出資に伴う自己株式の処分(注)1	10		
役員	望月 文恵			取締役	被所有 直接 1.9%		金銭報酬債権の現物出資に伴う自己株式の処分(注)1	10		
役員が代表を務める会社	ビーロットリート投資法人	東京都港区	5,735	不動産投資	(所有) 間接 13.3%	債務保証及び担保提供	銀行借入に対する債務保証及び担保提供(注)2	7,590		
重要な子会社の役員	川田 太三			代表取締役		債務被保証	銀行借入に対する債務被保証(注)3	160		

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注)1. 譲渡制限付株式報酬に伴う、金銭報酬債権の現物出資によるものであります。自己株式の処分価格は取締役会決議日の直前営業日(2021年3月25日)東京証券取引所における当社の普通株式の終値704円としております。
2. ビーロットリート投資法人の銀行借入に対して、債務保証及びビーロットリート投資事業有限責任組合2号が保有するビーロットリート投資法人の出資口を担保提供しております。
なお、保証料の受領は行っておりません。
3. 債務被保証については、株式会社ティアンドケイの新型コロナウイルス感染症対策融資に対するものであります。
なお、保証料の支払いは行っておりません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
1株当たり純資産額	499.80円	542.58円
1株当たり当期純利益金額	21.60円	53.65円
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	-円	-円

(注) 1. 2020年4月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割をおこなっておりますが、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て、1株あたり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

2. 前連結会計年度及び当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、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。

3. 算定上の基礎は、以下のとおりであります。

(1) 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	8,038	10,632
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	13	49
(うち新株予約権(百万円))	(0)	(26)
(うち非支配株主持分(百万円))	(12)	(22)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	8,025	10,583
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の 普通株式の数(株)	16,057,812	19,505,812

(2) 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。なお、2020年4月1日付の株式分割(1株につき2株の割合)による分割後の株式数に換算しております。

	前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額(百万円)	344	953
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 当期純利益金額(百万円)	344	953
期中平均株式数(株)	15,956,700	17,767,298
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1 株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった 潜在株式の概要	2018年2月21日取締役会決議 第6回新株予約権 新株予約権 2,320個 (普通株式 464,000株)	2018年2月21日取締役会決議 第6回新株予約権 新株予約権 2,320個 (普通株式 464,000株)

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率(%)	担保	償還期限
		年月日					年月日
株式会社ビーロット	第2回無担保変動 利付社債	2016.5.12	513 (513)	- (-)	6ヶ月 TIBOR	有	2021.5.12
株式会社ビーロット	第3回無担保利付 社債	2016.8.12	60 (60)	- (-)	0.45	無	2021.8.12
株式会社ビーロット	第6回無担保利付 社債	2017.10.5	200 (100)	100 (100)	0.45	無	2022.10.5
株式会社ビーロット	第9回無担保利付 社債	2018.6.29	30 (30)	- (-)	0.35	無	2021.6.29
株式会社ビーロット	第10回無担保利付 社債	2018.11.20	300 (100)	200 (100)	0.47	無	2023.11.20
株式会社ビーロット	第12回無担保利付 社債	2020.2.25	500 (-)	500 (-)	0.02	無	2025.2.25
株式会社ビーロット	第13回無担保利付 社債	2020.9.25	500 (-)	500 (-)	0.02	無	2025.9.25
株式会社ビーロット	第14回無担保利付 社債	2020.9.29	200 (66)	133 (66)	0.60	無	2023.9.29
株式会社ビーロット	第15回無担保利付 社債	2021.7.30	-	100 (33)	0.70	無	2024.7.26
合計			2,303 (870)	1,533 (300)			

- (注) 1. (内書)は、1年内償還予定の金額であります。
2. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内(百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
300	199	33	1,000	-

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	5,427	5,514	1.06	
1年以内に返済予定の長期借入金	5,347	10,117	1.73	
1年以内に返済予定のリース債務	1	0	3.12	
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く。)	22,535	19,000	1.59	2023年~2046年
リース債務(1年以内に返済予定 のものを除く。)	0	-	-	
その他有利子負債	-	-	-	
合計	33,313	34,632		

- (注) 1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。
2. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	3,561	6,636	4,837	2,017
リース債務	-	-	-	-

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高 (百万円)	2,319	4,190	5,075	14,751
税金等調整前四半期(当期)純利益 (百万円)	402	473	163	1,398
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益 (百万円)	258	265	73	953
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	16.10	16.51	4.28	53.65

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益 又は1株当たり四半期純損失() (円)	16.10	0.45	9.91	45.09

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,389	11,164
売掛金	35	80
営業投資有価証券	300	300
販売用不動産	12,586	15,463
仕掛販売用不動産	10,529	9,854
前渡金	860	308
前払費用	90	84
関係会社短期貸付金	220	-
その他	515	760
貸倒引当金	300	300
流動資産合計	32,227	37,716
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,014	883
車両運搬具	1	0
工具、器具及び備品	9	15
土地	15	15
有形固定資産合計	1,041	915
無形固定資産		
借地権	659	659
ソフトウェア	17	33
のれん	-	102
その他	15	-
無形固定資産合計	692	795
投資その他の資産		
関係会社株式	4,578	1,244
その他の関係会社有価証券	-	1,004
出資金	9	10
関係会社長期貸付金	3,319	3,893
長期前払費用	33	29
敷金及び保証金	291	380
繰延税金資産	434	768
その他	285	377
投資その他の資産合計	8,952	7,710
固定資産合計	10,686	9,420
繰延資産		
社債発行費	34	23
繰延資産合計	34	23
資産合計	42,947	47,160

(単位：百万円)

	前事業年度 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	2 5,400	2 5,514
1年内返済予定の長期借入金	2, 4 5,236	2, 4 10,054
1年内償還予定の社債	2 870	300
未払金	1 284	200
未払費用	1 122	1 121
未払法人税等	86	147
前受金	34	572
預り金	222	267
匿名組合預り金	-	102
前受収益	19	20
短期預り保証金	122	87
その他	43	5
流動負債合計	12,442	17,394
固定負債		
長期借入金	2, 4 21,622	2, 4 18,604
社債	1,433	1,233
長期預り保証金	77	87
固定負債合計	23,132	19,924
負債合計	35,575	37,319
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,056	1,992
資本剰余金		
資本準備金	977	1,913
その他資本剰余金	57	72
資本剰余金合計	1,034	1,985
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	5,463	6,057
利益剰余金合計	5,463	6,057
自己株式	181	221
株主資本合計	7,371	9,814
新株予約権	0	26
純資産合計	7,372	9,841
負債純資産合計	42,947	47,160

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)		当事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	
売上高	1	12,611	1	13,164
売上原価	1	9,653	1	9,480
売上総利益		2,957		3,684
販売費及び一般管理費	1, 2	1,676	1, 2	2,008
営業利益		1,281		1,675
営業外収益				
受取利息	1	50	1	53
受取配当金		0		0
受取手数料		0		0
受取補償金		22		6
その他		4		3
営業外収益合計		77		64
営業外費用				
支払利息	1	492		546
支払手数料		116		75
その他		14		16
営業外費用合計		623		639
経常利益		735		1,101
特別利益				
抱合せ株式消滅差益		-		182
特別利益合計		-		182
特別損失				
関係会社株式評価損		19		-
投資有価証券評価損		15		-
解約違約金		507		-
減損損失		-		83
事務所移転費用		-		19
特別損失合計		543		102
税引前当期純利益		192		1,181
法人税、住民税及び事業税		434		670
法人税等調整額		369		324
法人税等合計		64		345
当期純利益		127		835

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)		当事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
土地・建物取得及び売却費用		8,174	84.7	8,025	84.7
経費		1,479	15.3	1,454	15.3
合計		9,653	100.0	9,480	100.0

(注) 主な内訳は次のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
販売用不動産評価損(百万円)	894	914
賃貸料 (百万円)	117	134
管理料 (百万円)	87	99
租税公課 (百万円)	60	81

(原価計算の方法)

原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

(単位：百万円)

	株主資本								新株予約権	純資産 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	株主資本 合計		
		資本 準備金	その他資本 剰余金	資本剰余金 合計	その他利益 剰余金 繰越利益剰 余金	利益剰余金 合計				
当期首残高	1,034	955	57	1,012	5,813	5,813	181	7,678	0	7,679
当期変動額										
新株の発行								-		-
新株の発行 (新株予約権の行使)	21	21		21				43		43
譲渡制限付株式報酬								-		-
剰余金の配当					478	478		478		478
当期純利益					127	127		127		127
自己株式の取得								-		-
自己株式の処分								-		-
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)									0	0
当期変動額合計	21	21	-	21	350	350	-	306	0	306
当期末残高	1,056	977	57	1,034	5,463	5,463	181	7,371	0	7,372

当事業年度(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

(単位：百万円)

	株主資本								新株予約権	純資産 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	株主資本 合計		
		資本 準備金	その他資本 剰余金	資本剰余金 合計	その他利益 剰余金 繰越利益剰 余金	利益剰余金 合計				
当期首残高	1,056	977	57	1,034	5,463	5,463	181	7,371	0	7,372
当期変動額										
新株の発行	936	936		936				1,872		1,872
新株の発行 (新株予約権の行使)								-		-
譲渡制限付株式報酬			74	74				74		74
剰余金の配当					240	240		240		240
当期純利益					835	835		835		835
自己株式の取得							99	99		99
自己株式の処分			59	59			59	-		-
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)									26	26
当期変動額合計	936	936	15	951	594	594	39	2,442	26	2,469
当期末残高	1,992	1,913	72	1,985	6,057	6,057	221	9,814	26	9,841

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法
 - (1) 有価証券の評価基準及び評価方法
子会社株式及び関連会社株式
移動平均法による原価法を採用しております。
その他有価証券(営業投資有価証券及びその他の関係会社有価証券を含む)
時価のないもの
移動平均法による原価法を採用しております。
なお、匿名組合出資金については、匿名組合の損益のうち、当社に帰属する持分相当額を「売上高」又は「売上原価」に計上するとともに、「営業投資有価証券」又は「その他の関係会社有価証券」を加減する処理を行っております。
 - (2) デリバティブの評価基準及び評価方法
時価法によっております。
なお、ヘッジ会計の要件を満たす取引については、ヘッジ会計を採用しております。
 - (3) たな卸資産の評価基準及び評価方法
販売用不動産、仕掛販売用不動産
個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)を採用しております。
2. 固定資産の減価償却の方法
 - (1) 有形固定資産
定率法(ただし、建物(建物附属設備を除く。)ならびに、2016年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物については定額法)を採用しております。
建物 3年～50年
車両運搬具 6年
工具、器具及び備品 3年～15年
 - (2) 無形固定資産
定額法を採用しております。
なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。
 - (3) 長期前払費用
定額法によっております。
3. 繰延資産の処理方法
社債発行費
社債の償還期間にわたり定額法により償却しております。
株式交付費
支出時に全額費用計上しております。
4. 引当金の計上基準
貸倒引当金
債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。
5. ヘッジ会計の方法
 - (1) ヘッジ会計の方法
繰延ヘッジ処理を採用しております。なお、金利スワップについて、特例処理の条件を充たしている場合には特例処理を採用しております。
 - (2) ヘッジ手段とヘッジ対象
(ヘッジ手段)金利スワップ
(ヘッジ対象)借入金の利息
 - (3) ヘッジ方針
当社は借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約毎に行っております。
 - (4) ヘッジ有効性評価の方法
ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。
ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の判定を省略しております。
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項
消費税等の会計処理
消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。
ただし、固定資産に係る控除対象外消費税等は、投資その他の資産の「その他」に計上し、5年間で均等償却をしており、それ以外は発生した事業年度の費用として処理しております。
(重要な会計上の見積り)
販売用不動産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

販売用不動産	15,463 百万円
仕掛販売用不動産	9,854
売上原価(評価損)	914

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積の内容に関する情報

「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り) 販売用不動産の評価」に記載した内容と同一であります。

固定資産の減損

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

有形固定資産合計	915 百万円
無形固定資産合計	795
減損損失	83

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積の内容に関する情報

「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り) 固定資産の減損」に記載した内容と同一であります。

繰延税金資産の回収可能性

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

繰延税金資産	768 百万円
--------	---------

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積の内容に関する情報

「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り) 繰延税金資産の回収可能性」に記載した内容と同一であります。

(表示方法の変更)

(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)を当事業年度の年度末に係る財務諸表から適用し、財務諸表に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前事業年度に係る内容については記載しておりません。

(追加情報)

(従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱いの適用)

「従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い」(実務対応報告第36号 2018年1月12日。以下「実務対応報告第36号」という。)の適用日より前に従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与した取引については、実務対応報告第36号第10項(3)に基づいて、従来採用していた会計処理を継続しております。

1. 権利確定条件付き有償新株予約権の概要

前述の「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(ストック・オプション等関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

2. 採用している会計処理の概要

新株予約権を発行したときは、その発行に伴う払込金額を、純資産の部に新株予約権として計上しております。新株予約権が行使され、新株を発行するときは、当該新株予約権の発行に伴う払込金額と新株予約権の行使に伴う払込金額を、資本金および資本準備金に振り替えます。

なお、新株予約権が失効したときは、当該失効に対応する額を失効が確定した会計期間の利益として処理しております。

(貸借対照表関係)

1 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務(区分表示したものを除く)

	前事業年度 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
短期金銭債権	69百万円	100百万円
長期金銭債権	1	-
短期金銭債務	1	0

2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
現金及び預金	- 百万円	382百万円
販売用不動産	12,562	15,187
仕掛販売用不動産	8,961	8,678
建物	622	508
土地	9	9
関係会社株式	1,088	208
計	23,244	24,975

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
短期借入金	2,191百万円	1,694百万円
1年内返済予定の長期借入金	4,424	6,977
長期借入金	15,610	15,311
1年内償還予定の社債	513	-
計	22,740	23,982

3 保証債務

下記の会社の金融機関からの借入に対して、次のとおり債務保証を行っております。

	前事業年度 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
ビーロット・ホスピタリティマネ ジメント株式会社	96百万円	63百万円
株式会社横濱聖苑	1,232	1,088
ビーロットリート投資法人	7,688	7,590
計	9,017	8,741

4 財務制限条項

当社は、機動的かつ安定的な資金調達のため、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前事業年度末及び当事業年度末の借入実行残高は次のとおりであります。

	前事業年度 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
タームローン契約	2,047百万円	1,267百万円

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
営業取引による取引高		
売上高	1,827百万円	2百万円
売上原価	1	43
販売費及び一般管理費	8	4
営業取引以外の取引による取引高	50	51

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度1%、当事業年度1%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度99%、当事業年度99%であります。

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。

	前事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
役員報酬	256百万円	237百万円
給料手当	311	629
賞与	88	144
租税公課	226	241
減価償却費	12	18
地代家賃	199	87
貸倒引当金繰入額	300	-

(有価証券関係)

前事業年度(2020年12月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式4,203百万円、関連会社株式375百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度(2021年12月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式869百万円、関連会社株式375百万円、その他の関係会社有価証券1,004百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産の発生 の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	11百万円	43百万円
たな卸資産評価損	273	553
投資有価証券評価損	4	4
関係会社株式評価損	16	16
貸倒引当金	91	91
株式報酬費用	29	52
資産除去債務	2	4
減損損失	-	25
減価償却超過額	3	2
その他	1	5
繰延税金資産小計	434	800
評価性引当額	-	-
繰延税金資産合計	434	800
繰越税金負債		
のれん	-	31
繰延税金負債合計	-	31
貸借対照表に含まれる繰延税金資産純額	434	768

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
法定実効税率	30.6%	- %
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.8%	- %
住民税均等割	3.4%	- %
法人税等還付額	1.9%	- %
その他	0.5%	- %
税効果会計適用後の法人税等の負担率	33.5%	- %

(注) 当事業年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(企業結合等関係)

共通支配下の取引等

連結子会社の吸収合併について

当社は、2021年2月15日開催の取締役会において、当社の完全子会社である株式会社ライフステージを吸収合併することを決議し、2021年4月1日付けで合併いたしました。

詳細につきましては、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(企業結合等関係)」に記載のとおりであります。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	1,014	3	83 (83)	51	883	311
	車両運搬具	1	0	-	0	0	5
	工具、器具及び備品	9	13	0	7	15	40
	土地	15	-	-	-	15	-
	計	1,041	17	83 (83)	60	915	357
無形固定資産	のれん	-	108	-	6	102	6
	借地権	659	0	-	-	659	-
	ソフトウェア	17	25	-	9	33	28
	その他	15	0	15	-	-	-
	計	692	135	15	16	795	34

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

株式会社ライフステージの吸収合併に伴う増加

建物	3百万円
車両運搬具	0百万円
工具、器具及び備品	10百万円
借地権	0百万円
ソフトウェア	7百万円
のれん	108百万円

2. 「当期減少額」欄の()は内数で、当期の減損損失計上額であります。

【引当金明細表】

(単位：百万円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	300	-	-	300

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	1月1日から12月31日まで
定時株主総会	3月中
基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	6月30日及び12月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り (注2)	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	-
買取手数料	無料
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL https://www.b-lot.co.jp
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 1. 当会社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができません。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
 - (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
 - (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利
 - (4) 株主の有する単元未満株式の数と併せて単元株式数となる株式を売り渡すことを請求する権利
2. 単元未満株式の買取りを含む株式の取扱いは、原則として証券会社等の口座管理機関を経由して行うこととなっております。ただし、特別口座に記録されている株式については、特別口座の口座管理機関であるみずほ信託銀行株式会社が直接取り扱います。

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度(第13期)(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)2021年3月29日関東財務局長に提出

(2) 有価証券報告書の訂正報告書及び確認書

2021年6月10日関東財務局長に提出

事業年度(第12期)(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)の有価証券報告書に係る訂正報告書及びその確認書であります。

2021年6月10日関東財務局長に提出

事業年度(第13期)(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)の有価証券報告書に係る訂正報告書及びその確認書であります。

(3) 内部統制報告書及びその添付書類

2021年3月29日関東財務局長に提出

(4) 四半期報告書及び確認書

(第14期第1四半期)(自 2021年1月1日 至 2021年3月31日)2021年5月14日関東財務局長に提出

(第14期第2四半期)(自 2021年4月1日 至 2021年6月30日)2021年8月13日関東財務局長に提出

(第14期第3四半期)(自 2021年7月1日 至 2021年9月30日)2021年11月15日関東財務局長に提出

(5) 臨時報告書

2021年3月29日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2の規定に基づく臨時報告書であります。

2021年6月28日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号の規定に基づく臨時報告書であります。

2021年12月16日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号及び第19号の規定に基づく臨時報告書であります。

2022年3月28日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2の規定に基づく臨時報告書であります。

(6) 自己株券買付状況報告書

2021年4月5日関東財務局長に提出

(7) 有価証券届出書及びその添付書類

2021年6月11日関東財務局長に提出

有償一般有償募集増資による普通株式発行に伴うものであります。

2021年6月11日関東財務局長に提出

有償第三者割当増資(オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)に伴う普通株式発行に伴うものであります。

(8) 有価証券届出書の訂正届出書

2021年6月21日関東財務局長に提出

2021年6月11日提出の有償一般有償募集増資による普通株式発行に伴う有価証券届出書の訂正届出書になります。

2021年6月21日関東財務局長に提出

2021年6月11日提出の有償第三者割当増資(オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)に伴う普通株式発行に伴う有価証券届出書の訂正届出書になります。

2021年6月28日関東財務局長に提出

2021年6月21日提出の有価証券届出書の訂正届出書の訂正届出書になります。

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。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2022年3月28日

株式会社ビーロッド
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 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

<財務諸表監査>

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社ビーロッドの2021年1月1日から2021年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ビーロッド及び連結子会社の2021年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

販売用不動産等の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は、連結貸借対照表上、販売用不動産及び仕掛販売用不動産(以下、「販売用不動産等」)をそれぞれ15,954百万円及び13,581百万円計上しており、これらの合計額は総資産の約60%を占めている。</p> <p>販売用不動産等は、正味売却価額が簿価を下回った場合には収益性が低下したものとして評価損を計上する。特にホテル用途の販売用不動産等(以下、「ホテル系不動産」)は、収益性の回復が遅れており、注記事項(連結損益計算書関係)に記載の914百万円のたな卸資産評価損は主にこのホテル系不動産から発生している。</p> <p>注記事項(重要な会計上の見積り)に記載の通り、会社は正味売却価額の見積りにあたり、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価額を利用している。この鑑定評価額は、販売用不動産等から生ずる将来キャッシュ・フローの見積り及び割引率の決定について一定の判断や仮定を伴うものである。</p> <p>これらの判断や仮定は、経営者の主観を伴うものであり、不確実性を伴う。ホテル系不動産の評価の合理性は、特に慎重な検討が必要であることから、当連結会計年度の連結財務諸表監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」に該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、ホテル系不動産の評価の基礎となる将来キャッシュ・フローの主要な仮定である客室平均単価、客室稼働率の見通し及び割引率の合理性を検証するため、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none">・経営者が利用した社外の不動産鑑定士の適正、能力及び客観性を評価した。・将来キャッシュ・フローの主要な仮定である客室平均単価及び客室稼働率の見通しについて、利用可能な外部データとの比較を行うとともに、不動産鑑定士への質問を行い、その合理性を検証した。・将来キャッシュ・フローを割引く際に利用する割引率について、利用可能な外部データとの比較を行い、その合理性を検証した。・過年度における正味売却価額の見積りと当期の販売実績額とを比較し、経営者による見積りの精度を評価した。・販売用不動産等の評価に影響する事象を把握するため、期末日後の取締役会の議事録及び稟議書の閲覧、経営者への質問を行った。

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企業会計の基準に準拠して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。

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企業会計の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。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に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かどうか結論付ける。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、監査報告書において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連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査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。
- ・ 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企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに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るかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の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。

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社ビーロットの2021年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、株式会社ビーロットが2021年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

内部統制報告書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、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査等委員会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見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財務報告に係る内部統制の監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の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. 上記は監査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(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2022年3月28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
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

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社ビーロットの2021年1月1日から2021年12月31日までの第14期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ビーロットの2021年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

販売用不動産の評価

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（販売用不動産等の評価）と同一内容であるため、記載を省略している。

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企業会計の基準に準拠して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。

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企業会計の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。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に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かどうか結論付ける。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、監査報告書において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財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査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。
- ・ 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企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに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るかどうかを評価する。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の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。

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

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. 上記は監査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(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。