



## 2020年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2021年2月15日  
東

上場会社名 株式会社ビーロット 上場取引所  
 コード番号 3452 URL https://www.b-lot.co.jp  
 代表者 (役職名)代表取締役社長 (氏名)宮内 誠  
 問合せ先責任者 (役職名)執行役員 経営企画部長 (氏名)後藤 寛之 (TEL) 03-6891-2525  
 定時株主総会開催予定日 2021年3月26日 配当支払開始予定日 2021年3月29日  
 有価証券報告書提出予定日 2021年3月29日  
 決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 決算説明会開催の有無 : 有 (動画配信のみ)

(百万円未満切捨て)

## 1. 2020年12月期の連結業績(2020年1月1日~2020年12月31日)

## (1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年12月期	26,481	5.4	1,719	△56.8	1,033	△70.7	344	△85.8
2019年12月期	25,130	24.0	3,985	20.5	3,525	24.4	2,428	23.9
(注) 包括利益	2020年12月期		336百万円(△86.1%)		2019年12月期		2,425百万円(23.3%)	

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2020年12月期	21.60	—	4.3	2.6	6.5
2019年12月期	152.97	152.25	34.4	12.2	15.9

(参考) 持分法投資損益 2020年12月期 10百万円 2019年12月期 ー百万円

(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が、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

## (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2020年12月期	45,961	8,038	17.5	499.80
2019年12月期	33,555	8,154	24.3	510.41

(参考) 自己資本 2020年12月期 8,025百万円 2019年12月期 8,141百万円

(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が、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産を算定しております。

## (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2020年12月期	△7,122	432	11,847	11,555
2019年12月期	△4,057	△2,073	6,470	6,405

## 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2019年12月期	—	0.00	—	60.00	60.00	478	19.6	6.8
2020年12月期	—	0.00	—	15.00	15.00	240	69.4	3.0
2021年12月期(予想)	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 1. 2021年12月期の配当予想については、現在未定です。

2. 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。2019年12月期については当該株式分割前の実際の配当金額を記載しております。

3. 2021年12月期の連結業績予想（2021年1月1日～2021年12月31日）

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通 期	21,700	△18.1	2,030	18.0	1,320	27.7	870	152.4	54.18

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） : 有

新規 4社（社名） 合同会社江坂プロパティーを営業者とする匿名組合、ビーロット・アセットマネジメント株式会社（旧商号：株式会社LCパートナーズ）、ビーロットリート投資法人（旧商号：メディカルアセット投資法人）、ビーロットリート投資事業有限責任組合2号、除外 1社（社名） ビーロットリート投資法人（旧商号：メディカルアセット投資法人）

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2020年12月期	16,582,400株	2019年12月期	16,476,400株
② 期末自己株式数	2020年12月期	524,588株	2019年12月期	524,588株
③ 期中平均株式数	2020年12月期	15,956,700株	2019年12月期	15,876,634株

(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、発行済株式数（普通株式）を算定しております。

(参考) 個別業績の概要

1. 2020年12月期の個別業績（2020年1月1日～2020年12月31日）

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年12月期	12,611	△38.5	1,281	△58.6	735	△74.0	127	△93.6
2019年12月期	20,516	12.3	3,097	△6.1	2,832	△0.3	2,000	2.5
	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益					
	円 銭		円 銭					
2020年12月期	8.02		—					
2019年12月期	126.03		125.44					

(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が、前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2020年12月期	42,957	7,372	17.2	459.09
2019年12月期	31,875	7,679	24.1	481.36

(参考) 自己資本 2020年12月期 7,371百万円 2019年12月期 7,678百万円

(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が、前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産を算定しております。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料P.2「1. 経営成績等の概況（1）当期の経営成績等の概況」をご覧ください。

## ○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績等の概況	2
(2) 当期の財務状況の概況	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	4
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
(6) 継続企業の前提に関する重要事象等	4
2. 会計方針の選択に関する基本的な考え方	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	6
連結損益計算書	6
連結包括利益計算書	7
(3) 連結株主資本等変動計算書	8
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	10
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	12
(セグメント情報等)	13
(1株当たり情報)	15
(重要な後発事象)	16

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当期の経営成績等の概況

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（COVID-19）の世界的蔓延の長期化により、厳しい経済環境へと転じてまいりました。政府による各種政策の後押しによって、経済活動再開の動きが見られたものの、再度の感染拡大を受け、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、ホテルや商業施設の一部において慎重な見方が広がっておりますが、一般財団法人日本不動産研究所「第43回不動産投資家調査」（2020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のうち92%が「新規投資を積極的に行う」と回答しており、世界的な金融緩和に支えられ、不動産投資家の積極的な投資姿勢は依然として継続しております。

このような状況のもと、当社グループは創業以来、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まいりました。当連結会計年度においては、新型コロナウイルス感染症感染拡大の影響を受け、ホテルを中心とした一部物件において、評価損等を計上するに至ったことから、黒字は確保しながらも、上場来初の減益となりました。

一方で、当社をスポンサーとするビーロットリート投資法人に当社創業来最大の物件「ビーロット江坂ビル」を売却するとともに、私募REITの運用を開始することで、将来の成長を見据えた布石を打ってまいりました。併せて、アフターコロナ、ウィズコロナを乗り越え、100年、それ以上永続的に成長する企業グループを目指して、新たな成長戦略を含む中期経営計画を公表しております。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高は26,481百万円(前年同期比5.4%増)、営業利益は1,719百万円(前年同期比56.8%減)、経常利益は1,033百万円(前年同期比70.7%減)、親会社株主に帰属する当期純利益は344百万円(前年同期比85.8%減)となりました。

報告セグメントの業績は次のとおりであります。

#### (不動産投資開発事業)

不動産投資開発事業におきましては、売却件数は25件(前年同期24件)となり、その内訳は、物件種類別では住宅系不動産17件(前年同期14件)、事務所・店舗ビル5件(前年同期5件)、土地(開発用地含む)3件(前年同期2件)、ホテル1件(前年同期2件)、その他1件(前年同期1件)となり、地域別では関東圏13件(前年同期15件)、北海道圏1件(前年同期2件)、九州圏6件(前年同期3件)、関西圏2件(前年同期4件)、中部圏3件(前年同期1件)となりました。

当連結会計年度においては、2020年11月に当社創業来最大の物件「ビーロット江坂ビル」を、当社がスポンサーとなるビーロットリート投資法人に売却するとともに、引き続き需要旺盛な中小型物件の売却を進めてまいりました。一方で、新型コロナウイルス感染症拡大による経済活動の停滞によって、想定していた利益率を確保できなかったこと、またアフターコロナを見据えて、販売用不動産として保有していたホテルを中心とした一部物件の評価損を計上したことによって、利益においては前年同期を下回りました。

一方、取得した物件数は30件(前年同期28件)となり、物件種類別では住宅系不動産20件(前年同期13件)、事務所・店舗ビル9件(前年同期4件)、土地1件(前年同期1件)、開発用地1件(前年同期7件)、ホテル1件(前年同期3件)となり、地域別では関東圏14件(前年同期17件)、北海道圏1件(前年同期2件)、九州圏3件(前年同期4件)、関西圏9件(前年同期2件)、中部圏3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、上記には株式会社ライフステージ及び株式会社ヴィエント・クリエーションの販売用不動産は含めておりませんが、区分マンション2件、カプセルホテル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22,668百万円(前年同期比7.0%増)、セグメント利益は1,465百万円(前年同期比62.4%減)となりました。

#### (不動産コンサルティング事業)

不動産コンサルティング事業におきましては、関東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28件(前年同期19件)となりました。内訳は関東圏12件(前年同期14件)、北海道圏2件(前年同期2件)、九州圏5件(前年同期1件)、関西圏7件(前年同期3件)、中部圏1件(前年同期1件)、東北圏1件(前年同期1件)となります。

当連結会計年度においては、投資不動産の売買仲介やコンサルティング受託が堅調に推移したものの、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、B-lot Singapore Pte.Ltd.の海外顧客向けコンサルティング業務が減少したことによって、売上・利益ともに前年同期を下回りました。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は1,269百万円(前年同期比12.6%減)、セグメント利益は455百万円(前年同期比21.2%減)となりました。

なお、売上高及びセグメント利益はセグメント間取引の相殺消去前の金額です。

## (不動産マネジメント事業)

不動産マネジメント事業におきましては、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101件(前年同期82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42件(前年同期35件)、北海道圏30件(前年同期27件)、九州圏21件(前年同期15件)、関西圏5件(前年同期5件)、中部圏3件(前年同期1件)となります。

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株式会社ティアンドケイが受託するゴルフ場の休業などが生じたものの、管理運営受託件数の着実な増加やその他の販売用不動産の賃料収入の増加もあり、利益においては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2,639百万円(前年同期比2.1%減)、セグメント利益は916百万円(前年同期比34.9%増)となりました。

## (2) 当期の財務状況の概況

## (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12,406百万円増加し、45,961百万円となりました。増減の主な内訳は、販売用不動産の増加10,446百万円であります。

## (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12,521百万円増加し、37,923百万円となりました。増減の主な内訳は、有利子負債の増加12,308百万円であります。

## (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115百万円減少し、8,038百万円となりました。増減の主な内訳は、利益剰余金の減少152百万円であります。これらの結果、自己資本比率は17.5%となりました。

## (3) 当期のキャッシュ・フローの概況

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5,149百万円増加となり、11,555百万円となりました。

(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	△4,057	△7,122	△3,065
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,073	432	2,506
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,470	11,847	5,376

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、たな卸資産が7,021百万円増加したことにより、7,122百万円の支出(前年同期は4,057百万円の支出)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742百万円を主な要因として、432百万円の収入(前年同期は2,073百万円の支出)となりました。

## (財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入れによる収入28,567百万円を主な要因として、11,847百万円の収入(前年同期は6,470百万円の収入)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。



## (4) 今後の見通し

2021年12月期の見通しにつきましては、新型コロナウイルス感染症の影響が各種政策やワクチン開発・普及によって、平常化し回復していくことが期待されるものの、世界各地で新規感染者数が再度増加するなか、今後も感染抑制と経済活動継続の両立を図るべく試行錯誤が継続し、依然として不透明な状況が推移していくものと考えられます。

当社グループはかねてより、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。公表いたしました中期経営計画の方針・戦略に基づき、アフターコロナ、ウィズコロナにおける経済動向を見極めながら、安定収益の拡充等を図りながら、確実に利益を積み上げてまいりたいと考えております。

また、グループ企業も徐々に増加し、事業の多様化が進んでおります。この状況を更なる当社グループのシナジー効果を活かすチャンスと捉え、事業機会を拡充させ、利益の最大化を図ってまいります。

以上を踏まえまして、次期通期連結業績予想は、売上高は21,700百万円、営業利益は2,030百万円、経常利益1,320百万円、親会社株主に帰属する当期純利益870百万円といたします。

## (5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社グループは、当社グループの事業に継続して投資して頂く株主の皆様への利益還元を経営の重要政策のひとつと認識しており、内部留保の充実による経営基盤の強化と業績に応じた利益還元を基本方針としております。そのため、利益配分のあり方に関しましては、業績ならびに今後の事業計画を十分に勘案しながら、総合的に決定いたします。

当連結会計年度におきましては、上場来初の減益となったことに伴い減配とさせていただくものの、株主様への安定的な利益還元を継続する方針から、1株当たり15円(配当性向69.4%)の期末配当を実施する方針といたしました。なお、配当金につきましては、当社第13回定時株主総会の決議をもって、正式に決定、実施する予定であります。

次期の配当につきましては、前述の基本方針に則り、業績等を勘案しながら利益還元を検討していく所存であります。

## (6) 継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はありません。

## 2. 会計方針の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、国内の同業他社との比較可能性を確保するため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

## 3. 連結財務諸表及び主な注記

## (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	7,153	11,571
売掛金	76	136
営業投資有価証券	6	1,040
販売用不動産	2,586	13,033
仕掛販売用不動産	17,316	13,897
前渡金	1,769	860
その他	972	1,236
貸倒引当金	—	△300
流動資産合計	29,881	41,476
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	1,017	1,018
土地	9	15
その他（純額）	30	40
有形固定資産合計	1,058	1,075
無形固定資産		
借地権	659	659
のれん	217	263
その他	38	45
無形固定資産合計	915	968
投資その他の資産		
繰延税金資産	141	466
その他	1,535	1,941
投資その他の資産合計	1,676	2,407
固定資産合計	3,650	4,451
繰延資産		
社債発行費	23	34
繰延資産合計	23	34
資産合計	33,555	45,961
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	6,216	5,427
1年内返済予定の長期借入金	2,460	5,347
1年内償還予定の社債	413	870
未払法人税等	774	145
賞与引当金	20	9
その他	1,206	2,065
流動負債合計	11,093	13,866
固定負債		
長期借入金	13,111	22,535
社債	1,103	1,433
その他	93	87
固定負債合計	14,308	24,056
負債合計	25,401	37,923
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,034	1,056
資本剰余金	1,043	1,065
利益剰余金	6,254	6,101
自己株式	△181	△181
株主資本合計	8,150	8,042
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△8	△16
その他の包括利益累計額合計	△8	△16
新株予約権	0	0
非支配株主持分	12	12
純資産合計	8,154	8,038
負債純資産合計	33,555	45,961

(2) 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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
売上高	25,130	26,481
売上原価	18,149	21,747
売上総利益	6,980	4,734
販売費及び一般管理費	2,995	3,014
営業利益	3,985	1,719
営業外収益		
受取利息	2	5
受取配当金	0	0
持分法による投資利益	—	10
受取手数料	0	0
受取補償金	3	86
還付加算金	1	—
その他	0	9
営業外収益合計	7	112
営業外費用		
支払利息	324	579
支払手数料	108	193
その他	35	25
営業外費用合計	467	798
経常利益	3,525	1,033
特別利益		
持分変動利益	—	17
特別利益合計	—	17
特別損失		
投資有価証券評価損	—	15
解約違約金	—	507
特別損失合計	—	523
税金等調整前当期純利益	3,525	527
法人税、住民税及び事業税	1,235	502
法人税等調整額	△141	△319
法人税等合計	1,094	183
当期純利益	2,430	344
非支配株主に帰属する当期純利益	2	△0
親会社株主に帰属する当期純利益	2,428	344



## (連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
当期純利益	2,430	344
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	△5	△7
その他の包括利益合計	△5	△7
包括利益	2,425	336
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,422	337
非支配株主に係る包括利益	2	△0

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019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	1,024	945	4,231	△223	5,977
当期変動額					
新株の発行 (新株予約権の行使)	10	10			20
譲渡制限付株式報酬		57		42	99
連結子会社株式の 取得による持分の増減		31			31
剰余金の配当			△394		△394
親会社株主に帰属する 当期純利益			2,428		2,428
連結範囲の変動			△11		△11
自己株式の取得				△0	△0
持分法の適用範囲の変動					—
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	10	98	2,022	42	2,173
当期末残高	1,034	1,043	6,254	△181	8,150

	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	△3	△3	9	42	6,025
当期変動額					
新株の発行 (新株予約権の行使)					20
譲渡制限付株式報酬					99
連結子会社株式の 取得による持分の増減					31
剰余金の配当					△394
親会社株主に帰属する 当期純利益					2,428
連結範囲の変動					△11
自己株式の取得					△0
持分法の適用範囲の変動					—
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	△5	△5	△8	△30	△45
当期変動額合計	△5	△5	△8	△30	2,128
当期末残高	△8	△8	0	12	8,154

当連結会計年度(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
譲渡制限付株式報酬					—
連結子会社株式の 取得による持分の増減					—
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
連結範囲の変動					—
自己株式の取得					—
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)			△0		43
譲渡制限付株式報酬					—
連結子会社株式の 取得による持分の増減					—
剰余金の配当					△478
親会社株主に帰属する 当期純利益					344
連結範囲の変動					—
自己株式の取得					—
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	△6
当期変動額合計	△7	△7	△0	0	△115
当期末残高	△16	△16	0	12	8,038

## (4) 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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	3,525	527
減価償却費	61	75
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△1	△11
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△12	—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	—	300
のれん償却額	38	43
持分法による投資損益 (△は益)	—	△10
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	△2	△5
支払利息及び社債利息	324	579
解約違約金	—	507
受取補償金	—	△86
その他の営業外損益 (△は益)	134	208
売上債権の増減額 (△は増加)	19	△28
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	405	△1,034
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△5,403	△7,021
前渡金の増減額 (△は増加)	△1,593	401
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△157	△523
その他の固定資産の増減額 (△は増加)	△119	△64
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	170	809
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	△0	△3
その他	△3	6
小計	△2,615	△5,331
利息及び配当金の受取額	2	4
利息の支払額	△469	△757
法人税等の支払額	△974	△1,124
補償金の受取額	—	86
営業活動によるキャッシュ・フロー	△4,057	△7,122
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△755	△33
定期預金の払戻による収入	40	742
有形固定資産の取得による支出	△545	△84
無形固定資産の取得による支出	△35	△15
投資有価証券の取得による支出	△136	—
投資有価証券の売却による収入	5	—
関係会社株式の取得による支出	△375	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△109
貸付けによる支出	△302	△165
貸付金の回収による収入	32	100
敷金及び保証金の差入による支出	△0	△6
敷金及び保証金の回収による収入	0	5
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)	△0	1
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,073	432

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	(自 2020年1月1日 至 2020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	35,673	24,993
短期借入金の返済による支出	△32,459	△25,782
長期借入れによる収入	14,784	28,567
長期借入金の返済による支出	△10,714	△16,256
社債の発行による収入	1,187	1,175
社債の償還による支出	△1,613	△413
リース債務の返済による支出	△2	△2
株式の発行による収入	20	43
新株予約権の買入消却による支出	△8	—
配当金の支払額	△394	△478
自己株式の取得による支出	△0	—
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	△1	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,470	11,847
現金及び現金同等物に係る換算差額	△5	△7
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	333	5,149
現金及び現金同等物の期首残高	6,062	6,405
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	9	—
現金及び現金同等物の期末残高	6,405	11,555

## (5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(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。

なお、当連結会計年度において、合同会社BL江坂プロパティを営業者とする匿名組合への出資に伴い、新たに「不動産投資開発事業」及び「不動産マネジメント事業」セグメントに、株式会社LCパートナーズ（現商号：ビーロッド・アセットマネジメント株式会社）の株式取得に伴い、新たに「不動産マネジメント事業」セグメントに、ビーロッドリート投資事業有限責任組合2号への出資に伴い、新たに「不動産マネジメント事業」セグメントにそれぞれ加えております。

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 2019年1月1日 至 2019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 テイング事 業	不動産マネジ メント事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	21,185	1,249	2,695	25,130	—	25,130
セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	203	—	203	△203	—
計	21,185	1,453	2,695	25,334	△203	25,130
セグメント利益	3,896	577	679	5,153	△1,168	3,985
セグメント資産	23,703	270	2,197	26,170	7,385	33,555
その他の項目						
減価償却費	—	0	40	40	20	61
のれん償却額	4	8	25	38	—	38
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	11	—	534	545	22	568

(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△1,168百万円には、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7,385百万円には、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20百万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22百万円は、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 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 ルディング事 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。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
1株当たり純資産額	510.41円	499.80円
1株当たり当期純利益金額	152.97円	21.60円
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	152.25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. 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 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	8,154	8,038
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	12	13
(うち新株予約権(百万円))	(0)	(0)
(うち非支配株主持分(百万円))	(12)	(12)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	8,141	8,025
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)	15,951,812	16,057,812

(2) 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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020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)	2,428	344
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)	2,428	344
期中平均株式数(株)	15,876,634	15,956,700
潜在株式調整後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調整額 (百万円)	－	－
普通株式増加数(株)	75,170	－
(うち新株予約権(株))	(75,170)	(－)
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)

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（以下、「ライフステージ」という。）を吸収合併消滅会社とする吸収合併（以下、「本合併」という。）を行うことを決議しました。

## 1. 合併の目的

本合併は、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. 合併の要旨

## (1) 合併の日程

取締役会決議日	2021年2月15日
合併契約締結日	2021年2月15日
合併予定日（効力発生日）	2021年4月1日（予定）

なお、本合併は、当社においては会社法第796条第2項に定める簡易合併であり、ライフステージにおいては会社法第784条第1項に定める略式合併であるため、いずれも合併契約に関する株主総会の承認を得ることなく行うものであります。

## (2) 合併方式

当社を存続会社とする吸収合併方式とし、ライフステージは解散いたします。

## (3) 合併に係る割当ての内容

当社は、ライフステージの全株式を所有しており、本合併による新株式の発行及び資本金の増加並びに合併交付金の支払いはありません。

## (4) 消滅会社の新株予約権及び新株予約権付社債に関する取扱い

該当事項はありません。

## 3. 被合併会社の概要（2020年12月31日現在）

商号	株式会社ライフステージ
本店所在地	大阪府大阪市淀川区西中島5-5-15
事業内容	分譲マンション等の企画・販売、不動産の流通事業
代表者の氏名	代表取締役社長 寄 勝統
資本金の額	50百万円
純資産の額	787百万円
総資産の額	1,881百万円

## 4. 合併後の状況

本合併における当社の名称、所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金の額及び決算期に変更はありません。

## 5. 実施する会計処理の概要

「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会計処理を実施する予定です。