

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成29年5月15日
【四半期会計期間】	第10期第1四半期（自平成29年1月1日至平成29年3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】	代表取締役社長 宮内 誠
【本店の所在の場所】	東京都港区新橋二丁目19番10号
【電話番号】	03-6891-2525（代表）
【事務連絡者氏名】	執行役員 経営企画室長 遠藤 佳美
【最寄りの連絡場所】	東京都港区新橋二丁目19番10号
【電話番号】	03-6891-2525（代表）
【事務連絡者氏名】	執行役員 経営企画室長 遠藤 佳美
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第9期 第1四半期連結 累計期間	第10期 第1四半期連結 累計期間	第9期
会計期間	自平成28年1月1日 至平成28年3月31日	自平成29年1月1日 至平成29年3月31日	自平成28年1月1日 至平成28年12月31日
売上高 (千円)	683,654	2,021,189	11,626,922
経常利益 (千円)	132,689	77,012	874,388
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益 (千円)	81,028	62,501	588,382
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	78,908	62,764	588,261
純資産額 (千円)	2,512,025	2,816,767	2,819,380
総資産額 (千円)	14,017,406	17,413,199	16,625,843
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	20.89	16.27	150.59
潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	20.25	16.16	148.20
自己資本比率 (%)	17.9	16.2	17.0

(注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2【事業の内容】

当第1四半期連結累計期間において、当社が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動もありません。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第1四半期連結累計期間において、新たな事業等のリスクの発生、または、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについての重要な変更はありません。

2【経営上の重要な契約等】

当第1四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

3【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において当社が判断したものであります。

(1)業績の状況

当第1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、雇用環境の改善は続き、緩やかな回復基調で推移いたしました。しかしながら、世界経済におきましては、アジア経済の減速、英国のEU離脱問題、米国新政権下での政策運営の動向等、先行き不透明な状況にあります。

当社グループが属する不動産業界におきましては、超低金利環境が引き続き継続し、金融機関の積極的な不動産向け融資の影響もあり、事業環境は上昇基調にあります。

このような状況下のもと、当社グループは各事業におきまして堅調に案件数を重ね、成約数を伸ばしました。

この結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は2,021,189千円（前年同期比195.6%増）、営業利益は159,610千円（前年同期比14.8%減）、経常利益は77,012千円（前年同期比42.0%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は62,501千円（前年同期比22.9%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3件（前年同期1件）となり、その内訳は住宅系不動産1件（前年同期1件）、土地1件（前年同期-件）、ホテルコンドミニアム1区画（前年同期-件）となりました。

一方、取得した物件数は5物件（前年同期5件）となり、その内訳は住宅系不動産3件（前年同期-件）、事務所・店舗ビル-件（前年同期3件）、土地（開発用地含む）2件（前年同期2件）となり、地域別では関東圏2件（前年同期3件）、北海道圏1件（前年同期-件）、関西圏-件（前年同期2件）、九州圏2件（前年同期-件）となりました。

また、当第1四半期連結会計期間における在庫数は28件（前年同期22件）となります。

なお、上記物件数には株式会社ライフステージの戸建用地等は含めておりません。

これらの結果、当第1四半期連結累計期間における売上高は1,449,387千円（前年同期比339.1%増）、セグメント利益は131,882千円（前年同期比107.2%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、関東圏を中心に案件を重ね、成約件数は7件（前年同期11件）となりました。その内訳は関東圏4件（前年同期6件）、北海道圏2件（前年同期3件）、九州圏1件（前年同期2件）となります。

また、海外富裕層によるインバウンド投資の成約手数料や、株式会社ライフステージによる販売受託手数料も当該事業の増収増益に寄与しております。

これらの結果、当第1四半期連結累計期間における売上高は401,394千円（前年同期比188.1%増）、セグメント利益は172,460千円（前年同期比67.3%増）となりました。

(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51件（前年同期44件）となりました。管理運営受託のエリアの内訳は、関東圏21件（前年同期17件）、北海道圏19件（前年同期17件）、九州圏11件（前年同期10件）となります。

これらの結果、当第1四半期連結累計期間における売上高は197,984千円（前年同期比7.6%減）、セグメント利益は96,189千円（前年同期比15.8%減）となりました。

(2)財政状態の分析

(資産の状況)

当第1四半期連結会計期間末における総資産は17,413,199千円となり、前連結会計年度末に比べ787,355千円増加しました。これは主として、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の増加1,069,702千円であります。

(負債の状況)

当第1四半期連結会計期間末における負債合計は14,596,431千円となり、前連結会計年度末に比べ789,967千円増加しました。これは主として、短期借入金の減少1,260,886千円、長期借入金及び1年内返済予定の長期借入金の増加2,023,780千円であります。

(純資産の状況)

当第1四半期連結会計期間末における純資産合計は2,816,767千円となり、前連結会計年度末に比べ2,612千円減少しました。これは主として配当金の支払をしたことによる利益剰余金の減少2,798千円であり、この結果自己資本比率は16.2%となりました。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	6,000,000
計	6,000,000

【発行済株式】

種類	第1四半期会計期間末現在発行数(株) (平成29年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成29年5月15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	4,001,100	4,001,100	東京証券取引所 (マザーズ)	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	4,001,100	4,001,100	-	-

(注)「提出日現在発行数」欄には、平成29年5月1日からこの四半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

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)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5)【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 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成29年1月1日～ 平成29年3月31日	-	4,001,100	-	943,672	-	864,687

(6)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(7)【議決権の状況】

当第1四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（平成28年12月31日）に基づく株主名簿による記載をしております。

【発行済株式】

平成28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 159,900	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 3,840,700	38,407	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 500	-	-
発行済株式総数	4,001,100	-	-
総株主の議決権	-	38,407	-

【自己株式等】

平成28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2丁目 19番10号	159,900	-	159,900	4.00
計	-	159,900	-	159,900	4.00

2【役員の状況】

該当事項はありません。

第4【経理の状況】

1．四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号）に基づいて作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第1四半期連結会計期間（平成29年1月1日から平成29年3月31日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成29年1月1日から平成29年3月31日まで）に係る四半期連結財務諸表について東陽監査法人による四半期レビューを受けております。

1【四半期連結財務諸表】

(1)【四半期連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,467,112	2,032,360
売掛金	109,716	149,994
販売用不動産	1,070,100	3,247,373
仕掛販売用不動産	10,322,583	9,215,013
繰延税金資産	18,283	16,077
その他	117,629	176,296
流動資産合計	14,105,426	14,837,116
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	642,496	633,872
土地	176,613	176,613
その他(純額)	12,613	13,777
有形固定資産合計	831,724	824,263
無形固定資産		
借地権	659,233	659,233
のれん	143,784	165,386
その他	9,831	10,122
無形固定資産合計	812,849	834,741
投資その他の資産		
繰延税金資産	1,131	41,965
その他	833,631	837,019
投資その他の資産合計	834,763	878,985
固定資産合計	2,479,337	2,537,991
繰延資産	41,080	38,091
資産合計	16,625,843	17,413,199

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	2,713,185	1,452,299
1年内返済予定の長期借入金	1,420,269	1,831,050
1年内償還予定の社債	155,700	155,700
未払法人税等	175,347	30,912
賞与引当金	28,752	60,721
役員賞与引当金	-	7,500
アフターコスト引当金	3,907	-
その他	481,723	533,810
流動負債合計	4,978,886	4,071,992
固定負債		
長期借入金	6,759,869	8,372,869
社債	1,948,050	1,896,450
その他	119,656	255,119
固定負債合計	8,827,576	10,524,438
負債合計	13,806,463	14,596,431
純資産の部		
株主資本		
資本金	943,672	943,672
資本剰余金	864,687	864,687
利益剰余金	1,236,020	1,233,221
自己株式	223,466	223,543
株主資本合計	2,820,913	2,818,038
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	2,331	2,068
その他の包括利益累計額合計	2,331	2,068
新株予約権	798	798
純資産合計	2,819,380	2,816,767
負債純資産合計	16,625,843	17,413,199

(2) 【四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書】

【四半期連結損益計算書】

【第1四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成28年1月1日 至平成28年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年3月31日)
売上高	683,654	2,021,189
売上原価	299,913	1,305,924
売上総利益	383,741	715,265
販売費及び一般管理費	196,361	555,654
営業利益	187,380	159,610
営業外収益		
受取利息	186	800
受取手数料	3	31
その他	2	64
営業外収益合計	192	895
営業外費用		
支払利息	50,105	68,408
その他	4,777	15,085
営業外費用合計	54,883	83,493
経常利益	132,689	77,012
税金等調整前四半期純利益	132,689	77,012
法人税、住民税及び事業税	48,015	26,086
法人税等調整額	3,645	11,575
法人税等合計	51,660	14,510
四半期純利益	81,028	62,501
親会社株主に帰属する四半期純利益	81,028	62,501

【四半期連結包括利益計算書】
【第1四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成28年1月1日 至平成28年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年3月31日)
四半期純利益	81,028	62,501
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	2,120	262
その他の包括利益合計	2,120	262
四半期包括利益	78,908	62,764
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	78,908	62,764

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

当第1四半期連結会計期間において、株式会社ヴィエント・クリエーションを取得したことに伴い、当第1四半期連結会計期間より同社を連結の範囲に含めています。

(追加情報)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当第1四半期連結会計期間から適用しております。

(四半期連結貸借対照表関係)

財務制限条項

当社は、販売用不動産の仕入に関して、機動的かつ安定的な資金調達を確保するため、取引銀行とローン契約等を締結しており、本契約には当社の貸借対照表及び損益計算書等より算出される一定の指標等を基準とする財務制限条項が付されています。これらの契約に基づく当四半期連結会計期間末の借入実行残高は次のとおりであります。

シンジケートローン契約

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29年3月31日)
借入実行残高	176,000千円	176,000千円

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期連結累計期間に係る減価償却費(のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。)及びのれんの償却額は、次のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自平成28年1月1日 至平成28年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年3月31日)
減価償却費	17,753千円	12,855千円
のれんの償却額	-	2,054

(株主資本等関係)

当第1四半期連結累計期間(自平成29年1月1日 至平成29年3月31日)

1. 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成29年3月24日 定時株主総会	普通株式	65,300	17	平成28年12月31日	平成29年3月27日	利益剰余金

2. 基準日が当第1四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第1四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第1四半期連結累計期間(自平成28年1月1日至平成28年3月31日)
報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント				調整額 (注)1.	四半期連結損 益計算書計上 額(注)2.
	不動産投資開 発事業	不動産コンサル テイング事 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	330,046	139,330	214,277	683,654	-	683,654
セグメント間の内部売上高又 は振替高	-	-	-	-	-	-
計	330,046	139,330	214,277	683,654	-	683,654
セグメント利益	63,639	103,096	114,264	280,999	93,619	187,380

- (注)1.セグメント利益の調整額 93,619千円は、各報告セグメントに配賦しない全社費用であります。
全社費用は、報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。
2.セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当第1四半期連結累計期間(自平成29年1月1日至平成29年3月31日)

1.報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント				調整額 (注)1.	四半期連結損 益計算書計上 額(注)2.
	不動産投資開 発事業	不動産コンサル テイング事 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	1,449,387	373,818	197,984	2,021,189	-	2,021,189
セグメント間の内部売上高又 は振替高	-	27,576	-	27,576	27,576	-
計	1,449,387	401,394	197,984	2,048,766	27,576	2,021,189
セグメント利益	131,882	172,460	96,189	400,532	240,922	159,610

- (注)1.セグメント利益の調整額 240,922千円は、各報告セグメントに配賦しない全社費用であります。
全社費用は、報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。
2.セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2.報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(のれんの金額の重要な変動)

不動産投資開発事業セグメントにおいて、平成29年1月31日付で、株式会社ヴィエント・クリエーションの株式を取得したことに伴い、当第1四半期連結会計期間より同社を新たに連結の範囲に含めております。
なお、当該事象によるのれんの増加額は、第1四半期連結累計期間において23,655千円であります。

(企業結合等関係)

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称 株式会社ヴィエント・クリエーション
事業の内容 カプセルホテルの運営業

(2) 企業結合を行った主な理由

不動産投資開発事業の一環として、オペレーショナルアセットとしての不動産再生を図るとともに、「プライベートエクイティ投資」をテーマとした新しい事業領域進出を目的としております。

(3) 企業結合日

平成29年1月31日(株式取得日)
平成29年3月31日(みなし取得日)

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(5) 結合後企業の名称

変更なし

(6) 取得した議決権比率

100%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したことによります。

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

みなし取得日を当第1四半期連結会計期間末日としているため、当第1四半期連結累計期間においては貸借対照表のみを連結しており、四半期連結損益計算書に被取得企業の業績は含まれておりません。

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得価額(現金)	541,000千円
取得原価	541,000千円

4. 主要な取得関連費用の内容及び金額

外部アドバイザーに対する報酬・手数料等 42,400千円

5. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれん

23,655千円

(2) 発生原因

取得原価が企業結合時における被取得企業の純資産を上回ったためであります。

(3) 償却方法及び償却期間

効果が発現すると見積られる期間における定額法。

(1株当たり情報)

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

	前第1四半期連結累計期間 (自平成28年1月1日 至平成28年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年3月31日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額(円)	20.89	16.27
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益金額(千円)	81,028	62,501
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する四半期純利益金額(千円)	81,028	62,501
普通株式の期中平均株式数(株)	3,879,600	3,841,187
(2) 潜在株式調整後 1株当たり四半期純利益金額(円)	20.25	16.16
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	121,769	26,803
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	-	-

2【その他】

該当事項はありません。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成29年5月11日

株式会社ビーロッド

取締役会 御中

東陽監査法人 指定社員 業務執行社員	公認会計士	山田 嗣也
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

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社ビーロットの平成29年1月1日から平成29年12月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（平成29年1月1日から平成29年3月31日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成29年1月1日から平成29年3月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社ビーロッド及び連結子会社の平成29年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 1. 上記四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。

2. X B R L データは四半期レビューの対象には含まれていません。