



2025年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2025年11月14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) 代表取締役会長 (氏名) 宮内 誠

問合せ先責任者 (役職名) 取締役 管理本部長 (氏名) 望月 文恵 (TEL) 03-6891-2525

配当支払開始予定日 —

決算補足説明資料作成の有無 : 無

決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2025年12月期第3四半期の連結業績(2025年1月1日～2025年9月30日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年12月期第3四半期	29,687	7.3	6,778	2.3	5,890	△6.5	4,044	△9.1
2024年12月期第3四半期	27,671	42.5	6,627	55.1	6,300	61.5	4,448	65.5

(注) 包括利益 2025年12月期第3四半期 4,038百万円(△9.4%) 2024年12月期第3四半期 4,455百万円(64.0%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2025年12月期第3四半期	215.50	214.93
2024年12月期第3四半期	230.71	229.14

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2025年12月期第3四半期	96,003	19,627	20.4
2024年12月期	56,900	17,670	31.0

(参考) 自己資本 2025年12月期第3四半期 19,610百万円 2024年12月期 17,640百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2024年12月期	—	0.00	—	61.00	61.00
2025年12月期	—	0.00	—		
2025年12月期(予想)				70.00	70.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 2025年12月期の連結業績予想(2025年1月1日～2025年12月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	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	35,000	13.1	7,020	10.7	6,250	7.6	4,300	9.1	231.28

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

※ 注記事項

- (1) 当四半期連結累計期間における連結範囲の重要な変更 : 有
新規 1 社 (社名) 株式会社クマシュー、除外 一社 (社名)
工務店
- (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無
- (3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
 - ② ①以外の会計方針の変更 : 無
 - ③ 会計上の見積りの変更 : 無
 - ④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数 (普通株式)

① 期末発行済株式数 (自己株式を含む)	2025年12月期 3 Q	20,032,400株	2024年12月期	20,032,400株
② 期末自己株式数	2025年12月期 3 Q	1,439,862株	2024年12月期	790,562株
③ 期中平均株式数 (四半期累計)	2025年12月期 3 Q	18,766,531株	2024年12月期 3 Q	19,281,901株

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は : 無
監査法人によるレビュー

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。

また、実績の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予測の前提となる条件及び業績予想の利用にあたっての注意事項等については、添付資料P. 4「1. 当四半期決算に関する定性的情報 (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	4
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 四半期連結貸借対照表	5
(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	7
四半期連結損益計算書	7
第3四半期連結累計期間	7
四半期連結包括利益計算書	8
第3四半期連結累計期間	8
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(会計方針の変更)	9
(セグメント情報等の注記)	10
(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	11
(収益認識関係)	11

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第3四半期連結累計期間(2025年1月1日～2025年9月30日)におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善や堅調な訪日外国人需要を背景に、緩やかな回復基調が続きました。一方で、物価上昇の継続や実質賃金の伸び悩みによる個人消費の回復の鈍さに加え、日銀の金融政策正常化に向けた動きや円安の継続、国際情勢の不透明感などから、先行きに対しては慎重な姿勢が見られる状況となりました。

当社グループの主たる事業領域である不動産市場においては、不動産価格高騰の影響や建築資材の供給制約に伴う建築コスト増加、金利上昇等の懸念材料がより顕在化しております。一方で、国内の富裕層マーケットは順調に拡大しており、潤沢な投資マネーを保持する海外投資家からの不動産取得ニーズも旺盛です。当社グループにおいては、インフレの影響をビジネス拡大の機会と捉え、当期の通期業績予想に対して企業活動は順調に進捗している状況です。また、当第3四半期連結累計期間に行われた株式会社クマシュー工務店の完全子会社化に伴い、同社の資産・負債が連結貸借対照表に、損益については2025年3月分より連結損益計算書に含まれております。

当社グループは2025年4月30日に公表した中期経営計画の通り、「100年成長し続ける企業グループへ」を長期ビジョンとしています。そして3か年基本方針である「飛躍的成長への基盤構築」のために、1)富裕層・不動産領域の拡大と深耕、2)企業投資・M&A領域への挑戦、3)成長スピードを高める経営アクションの遂行に注力してまいります。特に、当社グループのビジネスは金融リテラシーが高い富裕層、超富裕層の資産形成・保全及び資産運用サポートであり、高い専門性や社会から必要とされる事業観を引き続き追求していきます。

この結果、当第3四半期連結累計期間の売上高は29,687百万円(前年同期比7.3%増)、営業利益は6,778百万円(前年同期比2.3%増)、経常利益は5,890百万円(前年同期比6.5%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益は4,044百万円(前年同期比9.1%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30件(前年同期39件)となり、その内訳は、物件種類別では住宅系不動産24件(前年同期29件)、事務所・店舗ビル3件(前年同期4件)、土地1件(前年同期4件)、ホテル3件(前年同期2件)、その他1件(前年同期1件)になりました。当社の強みである住宅系の販売を進めるとともに、ホテルの売却が業績に寄与しました。

一方、取得した物件数は30件(前年同期24件)となり、物件種類別では住宅系不動産24件(前年同期19件)、事務所・店舗ビル3件(前年同期1件)、土地(開発用地含む)3件(前年同期5件)、ホテル1件(前年同期1件)、地域別では関東圏9件(前年同期10件)、北海道圏2件(前年同期1件)、九州圏6件(前年同期4件)、関西圏12件(前年同期9件)、中部圏1件(前年同期1件)となりました。

また、当第3四半期連結会計期間末における在庫数は51件(前年同期41件)となります。

上記物件数には連結子会社が保有する販売用不動産を含めておりませんが、連結子会社の売却件数は38件となり、その内訳は、物件種類別では住宅系不動産3件、事務所・店舗ビル1件、土地(開発用地含む)34件となりました。取得件数は8件となり、その内訳は住宅系1件、土地(開発用地含む)7件となりました。在庫件数は164件となり、その内訳は住宅系不動産31件、事務所・店舗ビル9件、土地(開発用地含む)122件、ホテル1件、物流施設1件となりました。

これらの結果、当第3四半期連結累計期間における売上高は24,980百万円(前年同期比9.8%増)、セグメント利益は6,331百万円(前年同期比22.8%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、北海道圏、関西圏を中心に案件を重ね、成約件数は45件(前年同期57件)となりました。成約45件の内訳は関東圏16件(前年同期18件)、北海道圏5件(前年同期9件)、九州圏4件(前年同期3件)、関西圏20件(前年同期26件)、中部圏1件(前年同期1件)となります。マンション販売受託の契約件数は391件(前年同期514件)、引渡戸数は272戸(前年同期838戸)となりました。

これらの結果、当第3四半期連結累計期間における売上高は971百万円(前年同期比41.5%減)、セグメント利益は232百万円(前年同期比75.0%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、プロパティマネジメント分野ではクライアントの所有不動産の管理運営受託件数が163件(前年同期158件)に増加しました。管理運営受託の地域別の内訳は、関東圏83件(前年同期78件)、北海道圏41件(前年同期43件)、九州圏28件(前年同期28件)、関西圏7件(前年同期5件)、中部圏4件(前年同期4件)となります。

これらの結果、当第3四半期連結累計期間における売上高は3,735百万円(前年同期比13.8%増)、セグメント利益は1,850百万円(前年同期比13.4%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。

(2) 財政状態に関する説明

(資産の状況)

当第3四半期連結会計期間末における総資産は96,003百万円となり、前連結会計年度末に比べ39,102百万円増加しました。これは主として、仕掛販売用不動産の増加14,958百万円、販売用不動産の増加17,901百万円、現金及び預金の増加3,298百万円であります。

(負債の状況)

当第3四半期連結会計期間末における負債合計は76,375百万円となり、前連結会計年度末に比べ37,145百万円増加しました。これは主として、長期借入金の増加24,049百万円、1年内返済予定の長期借入金の増加6,287百万円、短期借入金の増加6,225百万円あります。

(純資産の状況)

当第3四半期連結会計期間末における純資産合計は19,627百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,957百万円増加しました。これは主として、利益剰余金の増加2,870百万円、自己株式の取得による減少996百万円であります。これらの結果、自己資本比率は20.4%となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

連結業績予想につきましては、2025年11月14日の「2025年12月期通期連結業績予想の修正に関するお知らせ」で公表いたしましたとおり、下記の通り修正しております。

1. 連結業績予想数値について

2025年12月期通期連結業績予想（2025年1月1日～2025年12月31日）

（単位：百万円）

	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
前回発表予想（A）	非開示	7,020	6,250	4,300	231円28銭
今回修正予想（B）	35,000	7,020	6,250	4,300	231円28銭
増減額（B－A）	－	0	0	0	－
増減率（％）	－	0.0	0.0	0.0	－
（参考）前期連結実績 （2024年12月期）	30,933	6,340	5,810	3,941	204円55銭

2. 修正の理由

当社グループは、販売用不動産の売却額等を売上高とする不動産投資開発事業、不動産取引に対して一定の料率を乗じた手数料収入等を売上高とする不動産コンサルティング事業、保有不動産に対する賃貸収入や賃貸管理報酬等を売上高とする不動産マネジメント事業の3つの事業を営んでおります。これら3つの事業は、収益認識の形態が異なり、売上高の計上額も大きく異なることから、当社グループでは、売上高の業績予想は非開示とし、株主価値の向上に直結する「親会社株主に帰属する当期純利益」を重要なKPIと定めて、売上高を除く業績予想を策定しております。

2025年10月3日に公表いたしました「販売用不動産の売却に関するお知らせ」にて、当該物件の売上及び利益は2026年12月期第1四半期での計上見込みと発表しておりましたが、引渡日変更を決定し、2025年12月期第4四半期での計上見込みとなり、その結果、売上高が前期連結実績の10%以上上回る見込みとなりました。

なお、2025年11月14日付で公表いたしました「連結子会社における販売用不動産評価損及び貸倒引当金繰入の計上に関するお知らせ」の影響は「1. 連結業績予想数値について」に織り込み済みであります。今後、開示すべき影響等が判明した場合は速やかにお知らせいたします。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2025年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,273	15,572
売掛金	240	248
営業投資有価証券	526	348
販売用不動産	19,642	37,544
仕掛販売用不動産	13,512	28,470
前渡金	487	515
その他	1,804	2,468
貸倒引当金	△315	△316
流動資産合計	48,171	84,852
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	4,137	4,178
土地	410	715
その他（純額）	704	858
有形固定資産合計	5,253	5,752
無形固定資産		
借地権	1,157	1,157
のれん	122	108
その他	21	15
無形固定資産合計	1,300	1,282
投資その他の資産		
繰延税金資産	693	1,599
その他	1,475	2,488
投資その他の資産合計	2,168	4,087
固定資産合計	8,722	11,122
繰延資産	7	28
資産合計	56,900	96,003

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2025年9月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	3,869	10,095
1年内返済予定の長期借入金	6,789	13,077
1年内償還予定の社債	1,130	484
未払法人税等	1,227	804
契約負債	437	660
賞与引当金	2	60
役員賞与引当金	—	66
その他	2,686	2,306
流動負債合計	16,144	27,555
固定負債		
長期借入金	22,360	46,410
社債	202	1,242
役員退職慰労引当金	—	400
資産除去債務	134	135
繰延税金負債	255	—
その他	133	631
固定負債合計	23,085	48,819
負債合計	39,230	76,375
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,992	1,992
資本剰余金	2,172	2,271
利益剰余金	13,987	16,858
自己株式	△584	△1,580
株主資本合計	17,568	19,541
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	72	69
その他の包括利益累計額合計	72	69
新株予約権	18	8
非支配株主持分	11	8
純資産合計	17,670	19,627
負債純資産合計	56,900	96,003

(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3四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年9月30日)
売上高	27,671	29,687
売上原価	18,512	19,234
売上総利益	9,158	10,452
販売費及び一般管理費	2,531	3,674
営業利益	6,627	6,778
営業外収益		
受取利息	1	17
持分法による投資利益	125	34
受取補償金	6	5
受取配当金	0	1
保険解約返戻金	—	36
ポイント還元収入	18	3
その他	2	7
営業外収益合計	155	107
営業外費用		
支払利息	430	945
支払手数料	29	32
その他	23	16
営業外費用合計	482	995
経常利益	6,300	5,890
特別利益		
固定資産売却益	12	—
関係会社清算益	12	—
特別利益合計	25	—
税金等調整前四半期純利益	6,325	5,890
法人税、住民税及び事業税	2,000	2,069
法人税等調整額	△120	△220
法人税等合計	1,879	1,849
四半期純利益	4,446	4,040
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△2	△3
親会社株主に帰属する四半期純利益	4,448	4,044

四半期連結包括利益計算書

第3四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年9月30日)
四半期純利益	4,446	4,040
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	8	△2
その他の包括利益合計	8	△2
四半期包括利益	4,455	4,038
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	4,457	4,041
非支配株主に係る四半期包括利益	△2	△3

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

I 前第3四半期連結累計期間(自 2024年1月1日 至 2024年9月30日)

1. 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2024年3月22日 定時株主総会	普通株式	976	51	2023年12月31日	2024年3月25日	利益剰余金

2. 基準日が当第3四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3四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

3. 株主資本の金額の著しい変動

該当事項はありません。

II 当第3四半期連結累計期間(自 2025年1月1日 至 2025年9月30日)

1. 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2025年3月28日 定時株主総会	普通株式	1,173	61	2024年12月31日	2025年3月31日	利益剰余金

2. 基準日が当第3四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3四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

3. 株主資本の金額の著しい変動

当社は、2024年9月30日開催の取締役会決議に基づき、自己株式148,300株を173百万円で取得、2025年3月31日開催の取締役会決議に基づき、自己株式848,100株を1,195百万円で取得いたしました。主にこの影響により、当第3四半期連結会計期間末における自己株式は1,580百万円となっております。

(会計方針の変更)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

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

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

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

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間(自 2024年1月1日 至 2024年9月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位:百万円)

	報告セグメント				調整額 (注) 1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 2
	不動産投資 開発事業	不動産コンサル ディング 事業	不動産 マネジメント 事業	計		
売上高						
一時点で移転される財又は サービス	21,378	1,633	990	24,002	—	24,002
一定の期間にわたり移転さ れる財又はサービス	—	—	1,160	1,160	—	1,160
顧客との契約から生じる収 益	21,378	1,633	2,151	25,163	—	25,163
その他の収益 (注) 3	1,376	—	1,130	2,507	—	2,507
外部顧客への売上高	22,755	1,633	3,282	27,671	—	27,671
セグメント間の内部売上高 又は振替高	5	27	0	32	△32	—
計	22,760	1,660	3,282	27,703	△32	27,671
セグメント利益	5,154	928	1,631	7,714	△1,087	6,627

(注) 1. セグメント利益の調整額△1,087百万円は、各報告セグメントに配賦しない全社費用であります。

全社費用は、報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

2. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3. 「その他の収益」には、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づく賃貸収入及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号 2014年11月4日)に基づく不動産の売却収入等が含まれております。

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間(自 2025年1月1日 至 2025年9月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位:百万円)

	報告セグメント				調整額 (注) 1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 2
	不動産投資 開発事業	不動産コンサル ディング 事業	不動産 マネジメント 事業	計		
売上高						
一時点で移転される財又は サービス	24,980	971	900	26,852	—	26,852
一定の期間にわたり移転さ れる財又はサービス	—	—	1,410	1,410	—	1,410
顧客との契約から生じる収 益	24,980	971	2,311	28,263	—	28,263
その他の収益 (注) 3	—	—	1,423	1,423	—	1,423
外部顧客への売上高	24,980	971	3,734	29,687	—	29,687
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	0	0	△0	—
計	24,980	971	3,735	29,687	△0	29,687
セグメント利益	6,331	232	1,850	8,413	△1,635	6,778

(注) 1. セグメント利益の調整額△1,635百万円は、各報告セグメントに配賦しない全社費用であります。

全社費用は、報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

2. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3. 「その他の収益」には、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づく賃貸収入が含まれております。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第3四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3四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3四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年9月30日)
減価償却費	245百万円	260百万円
のれんの償却額	13	13

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項(セグメント情報等の注記)」に記載のとおりであります。