

【表紙】

【提出書類】 半期報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2024年8月14日

【中間会計期間】 第17期中(自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)

【会社名】 株式会社ビーロット

【英訳名】 B-Lot Company Limited

【代表者の役職氏名】 代表取締役会長 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】 取締役 管理本部長 望月 文恵

【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】 取締役 管理本部長 望月 文恵

【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<br>会計期間                |       | 第16期                        | 第17期                        | 第16期                         |
|---------------------------|-------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                           |       | 中間連結会計期間                    | 中間連結会計期間                    | 第16期                         |
|                           |       | 自 2023年1月1日<br>至 2023年6月30日 | 自 2024年1月1日<br>至 2024年6月30日 | 自 2023年1月1日<br>至 2023年12月31日 |
| 売上高                       | (百万円) | 13,681                      | 16,079                      | 23,510                       |
| 経常利益                      | (百万円) | 2,510                       | 3,196                       | 4,945                        |
| 親会社株主に帰属する中間(当期)純利益       | (百万円) | 1,697                       | 2,333                       | 3,297                        |
| 中間包括利益又は包括利益              | (百万円) | 1,718                       | 2,356                       | 3,325                        |
| 純資産額                      | (百万円) | 13,257                      | 16,619                      | 15,040                       |
| 総資産額                      | (百万円) | 49,859                      | 57,873                      | 57,240                       |
| 1株当たり中間(当期)純利益            | (円)   | 87.61                       | 121.36                      | 171.13                       |
| 潜在株式調整後<br>1株当たり中間(当期)純利益 | (円)   | 87.49                       | 120.34                      | 170.15                       |
| 自己資本比率                    | (%)   | 26.4                        | 28.1                        | 25.6                         |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー          | (百万円) | 6,693                       | 3,317                       | 5,014                        |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー          | (百万円) | 8                           | 258                         | 78                           |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー          | (百万円) | 7,660                       | 1,401                       | 4,684                        |
| 現金及び現金同等物の中間期末<br>(期末)残高  | (百万円) | 8,971                       | 12,527                      | 10,342                       |

(注) 当社は中間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 【事業の内容】

当中間連結会計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)が営む事業の内容について、重要な変更はありません。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、新たな事業等のリスクの発生、又は前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについての重要な変更はありません。

### 2 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当中間連結会計期間の末日現在において判断したものであります。

#### (1) 財政状態及び経営成績の状況

当中間連結会計期間(2024年1月1日～2024年6月30日)における我が国経済は、企業の業績改善が広範に見られ、特に収益性の向上が顕著でした。これにより雇用の安定が図られ消費者信頼感も高まり、個人消費の緩やかな回復が経済全体の成長を支えています。また、政府の経済政策やインフラ投資の拡大が経済の底上げにも寄与しています。一方で、物価高と実質賃金の低迷が内需成長の重しとなっていることや、海外経済の減速や円安の影響も今後の動向を左右する要素として抱えています。

当社グループの主たる事業領域である不動産と資産コンサルティング業界においては、世界的なインフレを背景に好況なマーケットが引き続き継続されております。宿泊系不動産では、稼働やその収益性においてコロナ禍以前よりも強い傾向にあり、買い手においては自社でオペレーターを実施する会社が増加している状況です。住居系不動産を中心としたその他のアセットタイプについても、依然として意欲旺盛な投資マネーに支えられ、積極的な投資姿勢が維持されております。当社グループにおいても、マーケットの好況を背景に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。

当社グループは2024年2月15日に公表した中期経営計画の通り、「100年続く企業グループ」をめざしています。そのために、1)優秀な人材の確保と育成、2)ネットワーク・アライアンスの深耕と拡張、3)資金調達手法の多様化、4)DXの推進と加速、5)新たな収益モデルの構築、6)コーポレートガバナンス・リスク管理体制の強化に注力しております。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、当中間連結会計期間の売上高は16,079百万円(前年同期比17.5%増)、営業利益は3,396百万円(前年同期比21.6%増)、経常利益は3,196百万円(前年同期比27.3%増)、親会社株主に帰属する中間純利益は2,333百万円(前年同期比37.5%増)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23件(前年同期27件)となり、その内訳は、物件種類別では住宅系不動産21件(前年同期22件)、事務所・店舗ビル1件(前年同期5件)、土地(開発用地含む)1件(前年同期-件)になりました。堅調な中小型の住居系不動産を中心に売却を進めました。

取得した物件数は19件(前年同期15件)となり、物件種類別では住宅系不動産15件(前年同期10件)、事務所・店舗ビル-件(前年同期4件)、土地(開発用地含む)4件(前年同期1件)となり、地域別では関東圏10件(前年同期8件)、九州圏3件(前年同期1件)、関西圏5件(前年同期6件)、中部圏1件(前年同期-件)となりました。また、当中間連結会計期間末における在庫数は51件(前年同期47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は含まれておりませんが、カプセルホテル1件を売却し、事務所・店舗ビル2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、当中間連結会計期間における売上高は12,626百万円(前年同期比16.0%増)、セグメント利益は2,270百万円(前年同期比7.4%増)と売上高・利益共に前年同期を上回りました。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、不動産売買仲介の成約件数は45件(前年同期40件)となり、地域別では関東圏13件(前年同期19件)、北海道圏8件(前年同期7件)、九州圏3件(前年同期2件)、関西圏20件(前年同期12件)、中部圏1件(前年同期-件)と取引単価ともに順調に推移しました。マンション販売受託の契約件数は368件(前年同期440件)、引渡件数は606件(前年同期529件)となりました。

これらの結果、当中間連結会計期間における売上高は1,203百万円(前年同期比27.1%増)、セグメント利益は709百万円(前年同期比66.5%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、クライアントの所有不動産の管理運営受託件数が157件(前年同期147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77件(前年同期68件)、北海道圏43件(前年同期42件)、九州圏28件(前年同期28件)、関西圏5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、当中間連結会計期間における売上高は2,282百万円(前年同期比13.8%増)、セグメント利益は1,166百万円(前年同期比17.7%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)

当中間連結会計期間末における総資産は57,873百万円となり、前連結会計年度末に比べ633百万円増加しました。これは主として、現金及び預金の増加2,187百万円と販売用不動産の減少1,504百万円であります。

(負債の状況)

当中間連結会計期間末における負債合計は41,254百万円となり、前連結会計年度末に比べ945百万円減少しました。これは主として、1年内返済予定の長期借入金の減少2,613百万円と長期借入金の増加1,305百万円でありませ

(純資産の状況)

当中間連結会計期間末における純資産合計は16,619百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,578百万円増加しました。これは主として、利益剰余金の増加1,357百万円であります。これらの結果、自己資本比率は28.1%となりました。

(3) キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間におけるキャッシュ・フローの状況は、営業活動によるキャッシュ・フローは3,317百万円の収入、投資活動によるキャッシュ・フローは258百万円の収入、財務活動によるキャッシュ・フローは1,401百万円の支出となっております。これにより当中間連結会計期間末の現金及び現金同等物の残高は、12,527百万円となり、前連結会計年度に比べ2,185百万円増加となりました。

当中間連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、不動産投資開発事業における販売が順調に進み、税金等調整前中間純利益による収入3,222百万円、棚卸資産の減少による収入1,332百万円、法人税等の支払額による支出1,185百万円を主な要因として、3,317百万円の収入となりました。

(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、関係会社の清算による収入136百万円、有形固定資産の売却による収入114百万円を主な要因として、258百万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、配当金の支払額974百万円を主な要因として、1,401百万円の支出となりました。

(4) 経営方針・経営戦略等

当中間連結会計期間において、当社グループが定めている経営方針・経営戦略等について重要な変更はありません。

(5) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当中間連結会計期間において、当社グループが対処すべき課題について重要な変更はありません。

(6) 研究開発活動

該当事項はありません。

3 【経営上の重要な契約等】

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

### 第3 【提出会社の状況】

#### 1 【株式等の状況】

##### (1) 【株式の総数等】

###### 【株式の総数】

| 種類   | 発行可能株式総数(株) |
|------|-------------|
| 普通株式 | 48,000,000  |
| 計    | 48,000,000  |

###### 【発行済株式】

| 種類   | 中間会計期間末<br>現在発行数(株)<br>(2024年6月30日) | 提出日現在発行数(株)<br>(2024年8月14日) | 上場金融商品取引所<br>名又は登録認可金融<br>商品取引業協会名 | 内容   |
|------|-------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|--|
| 普通株式 | 20,032,400                          | 20,032,400                  | 東京証券取引所<br>スタンダード市場                | 完全議決権株式であり、<br>株主としての権利内容に<br>何ら限定のない当社にお<br>ける標準となる株式であ<br>り、単元株式数は100株<br>であります。 |
| 計    | 20,032,400                          | 20,032,400                  | -                                  | -  |

(注) 「提出日現在発行数」欄には、2024年8月1日からこの半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

| 年月日                      | 発行済株式<br>総数増減数<br>(株) | 発行済株式<br>総数残高<br>(株) | 資本金増減額<br>(百万円) | 資本金残高<br>(百万円) | 資本準備金<br>増減額<br>(百万円) | 資本準備金<br>残高<br>(百万円) |
|--------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------|----------------|-----------------------|----------------------|
| 2024年1月1日～<br>2024年6月30日 | -                     | 20,032,400           | -               | 1,992          | -                     | 1,913                |

(5) 【大株主の状況】

2024年6月30日現在

| 氏名又は名称                      | 住所                             | 所有株式数<br>(株) | 発行済株式<br>(自己株式を<br>除く。)の<br>総数に対する<br>所有株式数<br>の割合(%) |
|-----------------------------|--------------------------------|--------------|---|
| 望月 雅博                       | 東京都中央区                         | 2,052,300    | 10.60   |
| 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    | 8.46  |
| 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    | 8.40  |
| 宮内 誠                        | 東京都品川区                         | 1,030,300    | 5.32  |
| 株式会社SBI証券                   | 東京都港区六本木一丁目6番1号                | 677,613      | 3.50  |
| 長谷川 進一                      | 東京都目黒区                         | 653,000      | 3.37  |
| 日本マスタートラスト信託銀行<br>株式会社(信託口) | 東京都港区赤坂一丁目8番1号赤坂インターシ<br>ティAIR | 481,800      | 2.49  |
| 望月 文恵                       | 東京都中央区                         | 414,200      | 2.14  |
| 大塚 満                        | 大阪府豊中市                         | 270,000      | 1.39  |
| 江崎 憲太郎                      | 福岡県福岡市                         | 260,400      | 1.34  |
| 計                           | -                              | 9,104,413    | 47.01   |

(注)上記のほか、自己株式が664,121株あります。

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2024年6月30日現在

| 区分             | 株式数(株)             | 議決権の数(個) | 内容                              |
|----------------|--------------------|----------|---------------------------------|
| 無議決権株式         | -                  | -        | -                               |
| 議決権制限株式(自己株式等) | -                  | -        | -                               |
| 議決権制限株式(その他)   | -                  | -        | -                               |
| 完全議決権株式(自己株式等) | 普通株式<br>664,100    | -        | -                               |
| 完全議決権株式(その他)   | 普通株式<br>19,356,300 | 193,563  | 権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。 |
| 単元未満株式         | 普通株式<br>12,000     | -        | (注)                             |
| 発行済株式総数        | 20,032,400         | -        | -                               |
| 総株主の議決権        | -                  | 193,563  | -                               |

(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21株が含まれております。

【自己株式等】

2024年6月30日現在

| 所有者の氏名<br>又は名称 | 所有者の住所              | 自己名義<br>所有株式数<br>(株) | 他人名義<br>所有株式数<br>(株) | 所有株式数<br>の合計<br>(株) | 発行済株式<br>総数に対する<br>所有株式数<br>の割合(%) |
|----------------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|------------------------------------|
| 株式会社ビーロット      | 東京都港区新橋一丁目<br>11番7号 | 664,100              | -                    | 664,100             | 3.32                               |
| 計              | -                   | 664,100              | -                    | 664,100             | 3.32                               |

(注)上記の株式数には単元未満株式21株は含めておりません。

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

## 第4 【経理の状況】

### 1．中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「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。

当社の中間連結財務諸表は、第1種中間連結財務諸表であります。

### 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、中間連結会計期間(2024年1月1日から2024年6月30日まで)に係る中間連結財務諸表について東陽監査法人による期中レビューを受けております。

## 1 【中間連結財務諸表】

## (1) 【中間連結貸借対照表】

|            | (単位：百万円)                 |                           |
|------------|--------------------------|---------------------------|
|            | 前連結会計年度<br>(2023年12月31日) | 当中間連結会計期間<br>(2024年6月30日) |
| 資産の部       |                          |                           |
| 流動資産       |                          |                           |
| 現金及び預金     | 10,367                   | 12,555                    |
| 売掛金        | 268                      | 260                       |
| 営業投資有価証券   | 429                      | 760                       |
| 販売用不動産     | 1 25,490                 | 23,986                    |
| 仕掛販売用不動産   | 1 9,987                  | 10,160                    |
| 前渡金        | 403                      | 252                       |
| その他        | 1,630                    | 1,635                     |
| 貸倒引当金      | 315                      | 315                       |
| 流動資産合計     | 48,263                   | 49,296                    |
| 固定資産       |                          |                           |
| 有形固定資産     |                          |                           |
| 建物（純額）     | 1 4,331                  | 4,142                     |
| 土地         | 1 147                    | 132                       |
| その他（純額）    | 1 820                    | 750                       |
| 有形固定資産合計   | 5,299                    | 5,025                     |
| 無形固定資産     |                          |                           |
| 借地権        | 1 1,157                  | 1,157                     |
| のれん        | 140                      | 131                       |
| その他        | 25                       | 20                        |
| 無形固定資産合計   | 1,323                    | 1,309                     |
| 投資その他の資産   |                          |                           |
| 繰延税金資産     | 797                      | 771                       |
| その他        | 1,546                    | 1,464                     |
| 投資その他の資産合計 | 2,343                    | 2,235                     |
| 固定資産合計     | 8,967                    | 8,570                     |
| 繰延資産       | 9                        | 6                         |
| 資産合計       | 57,240                   | 57,873                    |

(単位：百万円)

|               | 前連結会計年度<br>(2023年12月31日) | 当中間連結会計期間<br>(2024年6月30日) |
|---------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>負債の部</b>   |                          |                           |
| 流動負債          |                          |                           |
| 短期借入金         | 3 2,494                  | 3 3,401                   |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 3 9,857                  | 3 7,243                   |
| 1年内償還予定の社債    | 100                      | 583                       |
| 未払法人税等        | 1,252                    | 911                       |
| 契約負債          | 620                      | 667                       |
| 賞与引当金         | 2                        | 11                        |
| 役員賞与引当金       | -                        | 54                        |
| その他           | 2,419                    | 2,282                     |
| 流動負債合計        | 16,747                   | 15,156                    |
| 固定負債          |                          |                           |
| 長期借入金         | 3 23,530                 | 3 24,836                  |
| 社債            | 1,133                    | 599                       |
| 資産除去債務        | 132                      | 133                       |
| 繰延税金負債        | 420                      | 425                       |
| その他           | 235                      | 102                       |
| 固定負債合計        | 25,452                   | 26,097                    |
| 負債合計          | 42,200                   | 41,254                    |
| 純資産の部         |                          |                           |
| 株主資本          |                          |                           |
| 資本金           | 1,992                    | 1,992                     |
| 資本剰余金         | 2,082                    | 2,164                     |
| 利益剰余金         | 11,022                   | 12,380                    |
| 自己株式          | 495                      | 368                       |
| 株主資本合計        | 14,602                   | 16,168                    |
| その他の包括利益累計額   |                          |                           |
| 為替換算調整勘定      | 51                       | 76                        |
| その他の包括利益累計額合計 | 51                       | 76                        |
| 新株予約権         | 62                       | 51                        |
| 非支配株主持分       | 323                      | 322                       |
| 純資産合計         | 15,040                   | 16,619                    |
| 負債純資産合計       | 57,240                   | 57,873                    |

## (2) 【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

## 【中間連結損益計算書】

(単位：百万円)

|   | 前中間連結会計期間<br>(自 2023年 1月 1日<br>至 2023年 6月30日) | 当中間連結会計期間<br>(自 2024年 1月 1日<br>至 2024年 6月30日) |
|---|---|---|
| 売上高                                     | 13,681  | 16,079  |
| 売上原価                                    | 9,312   | 10,988  |
| 売上総利益                                   | 4,368   | 5,090   |
| 販売費及び一般管理費                              | 1,574   | 1,694   |
| 営業利益                                    | 2,793   | 3,396   |
| 営業外収益                                   |   |   |
| 受取利息                                    | 0   | 0   |
| 持分法による投資利益                              | 22  | 109   |
| 受取補償金                                   | 6   | 5   |
| 受取配当金                                   | 0   | 0   |
| ポイント還元収入                                | -   | 14  |
| その他                                     | 1   | 1   |
| 営業外収益合計                                 | 30  | 131   |
| 営業外費用                                   |   |   |
| 支払利息                                    | 299   | 294   |
| 支払手数料                                   | 8   | 26  |
| その他                                     | 6   | 11  |
| 営業外費用合計                                 | 313   | 332   |
| 経常利益                                    | 2,510   | 3,196   |
| 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  |
| 税金等調整前中間純利益                             | 2,510   | 3,222   |
| 法人税、住民税及び事業税                            | 845   | 858   |
| 法人税等調整額                                 | 34  | 31  |
| 法人税等合計                                  | 811   | 890   |
| 中間純利益                                   | 1,699   | 2,331   |
| 非支配株主に帰属する中間純利益又は非支配株主に<br>帰属する中間純損失( ) | 2   | 1   |
| 親会社株主に帰属する中間純利益                         | 1,697   | 2,333   |

【中間連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

|                | 前中間連結会計期間<br>(自 2023年 1月 1日<br>至 2023年 6月30日) | 当中間連結会計期間<br>(自 2024年 1月 1日<br>至 2024年 6月30日) |
|----------------|---|---|
| 中間純利益          | 1,699   | 2,331   |
| その他の包括利益       |   |   |
| 為替換算調整勘定       | 18  | 24  |
| その他の包括利益合計     | 18  | 24  |
| 中間包括利益         | 1,718   | 2,356   |
| (内訳)           |   |   |
| 親会社株主に係る中間包括利益 | 1,716   | 2,358   |
| 非支配株主に係る中間包括利益 | 2   | 1   |

## (3) 【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

|                         | (単位：百万円)                                      |   |
|-------------------------|---|---|
|                         | 前中間連結会計期間<br>(自 2023年 1月 1日<br>至 2023年 6月30日) | 当中間連結会計期間<br>(自 2024年 1月 1日<br>至 2024年 6月30日) |
| <b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b> |   |   |
| 税金等調整前中間純利益             | 2,510   | 3,222   |
| 減価償却費                   | 102   | 163   |
| 賞与引当金の増減額（ は減少）         | 10  | 9   |
| 役員賞与引当金の増減額（ は減少）       | 43  | 54  |
| 貸倒引当金の増減額（ は減少）         | 7   | -   |
| のれん償却額                  | 21  | 9   |
| 株式報酬費用                  | 8   | 44  |
| 関係会社清算益                 | -   | 12  |
| 持分法による投資損益（ は益）         | 22  | 109   |
| 受取利息及び受取配当金             | 1   | 0   |
| 有形固定資産売却損益（ は益）         | -   | 12  |
| 支払利息及び社債利息              | 299   | 294   |
| 受取補償金                   | 6   | 5   |
| ポイント還元収入                | -   | 14  |
| その他の営業外損益（ は益）          | 12  | 30  |
| 売上債権の増減額（ は増加）          | 3   | 7   |
| 営業投資有価証券の増減額（ は増加）      | 782   | 304   |
| 棚卸資産の増減額（ は増加）          | 4,424   | 1,332   |
| 匿名組合出資金の増減額（ は増加）       | 3   | 5   |
| 前渡金の増減額（ は増加）           | 22  | 151   |
| 預り保証金の増減額（ は減少）         | 59  | 110   |
| その他の流動資産の増減額（ は増加）      | 26  | 185   |
| その他の固定資産の増減額（ は増加）      | 142   | 19  |
| その他の流動負債の増減額（ は減少）      | 118   | 7   |
| その他の固定負債の増減額（ は減少）      | 0   | 132   |
| その他                     | 3   | 1   |
| 小計                      | 7,880   | 4,821   |
| 利息及び配当金の受取額             | 0   | 0   |
| 持分法適用会社からの配当金の受取額       | 50  | -   |
| 利息の支払額                  | 315   | 325   |
| 法人税等の支払額                | 928   | 1,185   |
| 補償金の受取額                 | 6   | 5   |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー        | 6,693   | 3,317   |
| <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            | 8   | 7   |
| 定期預金の払戻による収入            | 5   | -   |
| 有形固定資産の取得による支出          | 27  | 5   |
| 有形固定資産の売却による収入          | -   | 114   |
| 無形固定資産の取得による支出          | 5   | -   |
| 投資有価証券の取得による支出          | -   | 50  |
| 関係会社の清算による収入            | -   | 136   |
| 貸付金の回収による収入             | 35  | 70  |
| 敷金及び保証金の差入による支出         | -   | 0   |
| 敷金及び保証金の回収による収入         | 11  | 1   |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー        | 8   | 258   |

(単位：百万円)

|                    | 前中間連結会計期間<br>(自 2023年 1月 1日<br>至 2023年 6月30日) | 当中間連結会計期間<br>(自 2024年 1月 1日<br>至 2024年 6月30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         | 2,135   | 3,300   |
| 短期借入金の返済による支出      | 5,049   | 2,392   |
| 長期借入れによる収入         | 2,752   | 10,486  |
| 長期借入金の返済による支出      | 6,886   | 11,794  |
| 社債の償還による支出         | 100   | 50  |
| 新株予約権の発行による収入      | 5   | -   |
| 新株予約権の行使による収入      | 19  | 35  |
| 配当金の支払額            | 389   | 974   |
| 自己株式の取得による支出       | 146   | -   |
| 非支配株主への払戻による支出     | 1   | -   |
| 非支配株主への配当金の支払額     | -   | 10  |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー   | 7,660   | 1,401   |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額   | 8   | 9   |
| 現金及び現金同等物の増減額（は減少） | 948   | 2,185   |
| 現金及び現金同等物の期首残高     | 9,919   | 10,342  |
| 現金及び現金同等物の中間期末残高   | 8,971   | 12,527  |

【注記事項】

(会計方針の変更等)

該当事項はありません。

(中間連結貸借対照表関係)

1 保有目的の変更

前連結会計年度(2023年12月31日)

保有目的の変更により、流動資産の販売用不動産4,025百万円及び仕掛販売用不動産875百万円を固定資産の「建物」「機械及び装置」「土地」及び「借地権」に振り替えております。

当中間連結会計期間(2024年6月30日)

該当事項はありません。

2 保証債務

連結会社以外の会社の金融機関等からの借入に対し、債務保証を行っております。

|          | 前連結会計年度<br>(2023年12月31日) | 当中間連結会計期間<br>(2024年6月30日) |
|----------|--------------------------|---------------------------|
| 株式会社横濱聖苑 | 238百万円                   | 228百万円                    |
| 提携ローン利用者 | 365                      | 582                       |
| 計        | 603                      | 810                       |

3 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を確保するため、取引銀行とローン契約等を締結しており、本契約には当社及び子会社の貸借対照表及び損益計算書等より算出される一定の指標等を基準とする財務制限条項が付されています。これらの契約に基づく借入実行残高は次のとおりであります。

|          | 前連結会計年度<br>(2023年12月31日) | 当中間連結会計期間<br>(2024年6月30日) |
|----------|--------------------------|---------------------------|
| タームローン契約 | 1,337百万円                 | 1,212百万円                  |

(中間連結損益計算書関係)

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

|            | 前中間連結会計期間<br>(自 2023年1月1日<br>至 2023年6月30日) | 当中間連結会計期間<br>(自 2024年1月1日<br>至 2024年6月30日) |
|------------|--|--|
| 給与手当       | 457百万円                                     | 484百万円                                     |
| 賞与引当金繰入額   | 10   | 9  |
| 役員賞与引当金繰入額 | 43   | 54   |
| 外注費        | 163  | 125  |
| 租税公課       | 198  | 249  |
| 貸倒引当金繰入    | 7  | -  |

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は下記のとおりであります。

|                      | 前中間連結会計期間<br>(自 2023年 1月 1日<br>至 2023年 6月30日) | 当中間連結会計期間<br>(自 2024年 1月 1日<br>至 2024年 6月30日) |
|----------------------|---|---|
| 現金及び預金勘定             | 8,996百万円                                      | 12,555百万円                                     |
| 預入期間が3か月を超える<br>定期預金 | 25  | 28  |
| 現金及び現金同等物            | 8,971   | 12,527  |

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間(自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)

1. 配当金支払額

| (決議)                 | 株式の種類 | 配当金の総額<br>(百万円) | 1株当たり<br>配当額(円) | 基準日         | 効力発生日      | 配当の原資 |
|----------------------|-------|-----------------|-----------------|-------------|------------|-------|
| 2023年3月24日<br>定時株主総会 | 普通株式  | 389             | 20              | 2022年12月31日 | 2023年3月27日 | 利益剰余金 |

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間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。

当中間連結会計期間(自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)

1. 配当金支払額

| (決議)                 | 株式の種類 | 配当金の総額<br>(百万円) | 1株当たり<br>配当額(円) | 基準日         | 効力発生日      | 配当の原資 |
|----------------------|-------|-----------------|-----------------|-------------|------------|-------|
| 2024年3月22日<br>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. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの  
該当事項はありません。

3. 株主資本の金額の著しい変動  
該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前中間連結会計期間(自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報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<br>(注) 1 | 中間連結<br>損益計算書<br>計上額<br>(注) 2 |
|---------------------------|---------------|-----------------------|---------------------|--------|--------------|-------------------------------|
|                           | 不動産投資<br>開発事業 | 不動産コンサ<br>ルティング<br>事業 | 不動産<br>マネジメント<br>事業 | 計      |              |                               |
| 売上高                       |               |                       |                     |        |              |                               |
| 一時点で移転される財又は<br>サービス      | 10,734        | 933                   | 598                 | 12,266 | -            | 12,266                        |
| 一定の期間にわたり移転さ<br>れる財又はサービス | -             | -                     | 843                 | 843    | -            | 843                           |
| 顧客との契約から生じる収<br>益         | 10,734        | 933                   | 1,442               | 13,110 | -            | 13,110                        |
| その他の収益 (注) 3              | -             | 8                     | 562                 | 571    | -            | 571                           |
| 外部顧客への売上高                 | 10,734        | 941                   | 2,005               | 13,681 | -            | 13,681                        |
| セグメント間の内部売上高<br>又は振替高     | 153           | 5                     | -                   | 158    | 158          | -                             |
| 計                         | 10,888        | 946                   | 2,005               | 13,839 | 158          | 13,681                        |
| セグメント利益                   | 2,113         | 426                   | 990                 | 3,530  | 737          | 2,793                         |

(注) 1. セグメント利益の調整額 737百万円は、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、中間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。

当中間連結会計期間(自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報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<br>(注) 1 | 中間連結<br>損益計算書<br>計上額<br>(注) 2 |
|---------------------------|---------------|-----------------------|-------------------------|--------|--------------|-------------------------------|
|                           | 不動産投資<br>開発事業 | 不動産コンサル<br>ディング<br>事業 | 不動産<br>マネジメン<br>ト<br>事業 | 計      |              |                               |
| 売上高                       |               |                       |                         |        |              |                               |
| 一時点で移転される財又は<br>サービス      | 11,245        | 1,176                 | 664                     | 13,085 | -            | 13,085                        |
| 一定の期間にわたり移転さ<br>れる財又はサービス | -             | -                     | 797                     | 797    | -            | 797                           |
| 顧客との契約から生じる収<br>益         | 11,245        | 1,176                 | 1,462                   | 13,883 | -            | 13,883                        |
| その他の収益 (注) 3              | 1,376         | -                     | 819                     | 2,196  | -            | 2,196                         |
| 外部顧客への売上高                 | 12,621        | 1,176                 | 2,281                   | 16,079 | -            | 16,079                        |
| セグメント間の内部売上高<br>又は振替高     | 5             | 27                    | 0                       | 33     | 33           | -                             |
| 計                         | 12,626        | 1,203                 | 2,282                   | 16,112 | 33           | 16,079                        |
| セグメント利益                   | 2,270         | 709                   | 1,166                   | 4,146  | 750          | 3,396                         |

(注) 1. セグメント利益の調整額 750百万円は、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、中間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)に基づき賃貸収入及び「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。

## (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)」に記載のとおりであります。

## (1株当たり情報)

1株当たり中間純利益及び算定上の基礎並びに潜在株式調整後1株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

|  | 前中間連結会計期間<br>(自 2023年1月1日<br>至 2023年6月30日) | 当中間連結会計期間<br>(自 2024年1月1日<br>至 2024年6月30日) |
|--|--|--|
| (1) 1株当たり中間純利益   | 87.61円                                     | 121.36円                                    |
| (算定上の基礎)   |  |  |
| 親会社株主に帰属する中間純利益(百万円)   | 1,697                                      | 2,333                                      |
| 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中間純利益(百万円)  | 1,697                                      | 2,333                                      |
| 普通株式の期中平均株式数(株)  | 19,374,245                                 | 19,229,348                                 |
| (2) 潜在株式調整後1株当たり中間純利益  | 87.49円                                     | 120.34円                                    |
| (算定上の基礎)   |  |  |
| 親会社株主に帰属する中間純利益調整額(百万円)  | -  | -  |
| 普通株式増加数(株)   | 26,277                                     | 163,089                                    |
| 希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり中間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。

## 独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2024年8月9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 大 橋 睦

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 重 松 あ き 子

### 監査人の結論

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2024年1月1日から2024年12月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2024年1月1日から2024年6月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、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、株式会社ビーロット及び連結子会社の2024年6月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

### 監査人の結論の根拠

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期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中レビュー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、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。

### 中間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中間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中間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。

中間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中間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。

#### 中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間連結財務諸表に対する結論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期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、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。

- ・ 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する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、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。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、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と判断した場合には、入手した証拠に基づき、中間連結財務諸表において、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、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、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、期中レビュー報告書において中間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中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した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。
- ・ 中間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ないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間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ないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 中間連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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. 上記期中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(半期報告書提出会社)が別途保管しております。  
2. XBRLデータは期中レビューの対象には含まれていません。