



2026年12月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年8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） 上席執行役員

（氏名） 北川 昂広

（TEL） 03-6891-2525

半期報告書提出予定日 2026年8月14日

配当支払開始予定日

—

決算補足説明資料作成の有無

： 有

決算説明会開催の有無

： 無

（動画配信のみ）

（百万円未満切捨て）

1. 2026年12月期第2四半期（中間期）の連結業績（2026年1月1日～2026年6月30日）

（1）連結経営成績（累計）

（％表示は、対前年中間期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する中間純利益	
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％
2026年12月期中間期	23,470	37.4	5,337	9.9	4,494	3.6	3,245	8.3
2025年12月期中間期	17,081	6.2	4,856	43.0	4,336	35.7	2,996	28.4

（注）包括利益 2026年12月期中間期 3,252百万円（ 8.9％） 2025年12月期中間期 2,986百万円（ 26.7％）

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2026年12月期中間期	173.44	173.37
2025年12月期中間期	158.90	158.49

（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	％
2026年12月期中間期	102,626	22,197	21.6
2025年12月期	101,439	20,040	19.7

（参考）自己資本 2026年12月期中間期 22,191百万円 2025年12月期 20,029百万円

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
2025年12月期	—	0.00	—	73.00	73.00
2026年12月期	—	0.00			
2026年12月期（予想）			—	80.00	80.00

（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. 2026年12月期の連結業績予想（2026年1月1日～2026年12月31日）

（％表示は、対前期増減率）

	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	円 銭
通期	8,400	10.8	7,200	11.6	5,000	13.1
						268.30

（注）直近に公表されている業績予想からの修正の有無 ： 無

※ 注記事項

(1) 当中間期における連結範囲の重要な変更 : 無
 新規 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名)

(2) 中間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 : 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

(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)	2026年12月期中間期	20,032,400株	2025年12月期	20,032,400株
② 期末自己株式数	2026年12月期中間期	1,196,962株	2025年12月期	1,396,862株
③ 期中平均株式数 (中間期)	2026年12月期中間期	18,711,664株	2025年12月期中間期	18,854,483株

※ 第2四半期 (中間期) 決算短信は公認会計士又は監査法人のレビューの対象外です

※ 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. 3「1. 当中間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. 当中間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	3
2. 中間連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 中間連結貸借対照表	4
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	6
中間連結損益計算書	6
中間連結包括利益計算書	7
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(セグメント情報等)	11
(収益認識関係)	12

1. 当中間決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

①経営成績の状況

当中間連結会計期間(2026年1月1日～2026年6月30日)における我が国経済は、緩やかな回復基調が続いているものの、中東情勢の悪化など地政学リスクの高まりにより、先行きは依然として不透明な状況が続いております。また、日銀は2026年6月に政策金利を0.75%から1.0%へ引き上げることを決定しました。これに伴い、企業の資金調達コストや個人消費者の住宅ローン負担が増加する可能性があるなど国内経済に及ぼす影響について注視が必要な状況となっております。

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、原油価格高騰の影響も含めた建築資材の供給制約に伴う建築コスト増加といった懸念材料が顕在化しております。一方で、金利上昇の影響についてはインフレによる不動産価格の上昇により概ね吸収されており、現時点での当社への影響は軽微となっております。国際情勢の不安定さを背景に、相対的に安定性の高い投資先として日本の不動産市場への関心は引き続き高い状況にあり、海外・国内の投資家からの不動産取得ニーズもともに底堅く推移しております。また、国内の富裕層マーケットも引き続き拡大傾向にあり、当社グループを取り巻く事業環境は総じて堅調に推移しているものと認識しております。

このような環境のもと、当社グループにおいては、インフレ環境及び金利上昇局面をビジネス拡大の機会と捉え、事業用不動産分野における専門性と広範なネットワーク、富裕層サービスのラインナップを強みに、上半期を通じて概ね順調に推移いたしました。

この結果、当中間連結会計期間の売上高は23,470百万円(前年同期比37.4%増)、営業利益は5,337百万円(前年同期比9.9%増)、経常利益は4,494百万円(前年同期比3.6%増)、親会社株主に帰属する中間純利益は3,245百万円(前年同期比8.3%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18件(前年同期14件)となり、その内訳は、物件種類別では住宅系不動産15件(前年同期11件)、事務所・店舗ビル3件(前年同期2件)、ホテル1件(前年同期1件)となりました。堅調な中小型の住宅系不動産を中心に売却を進めました。

一方、取得した物件数は19物件(前年同期22件)となり、物件種類別では住宅系不動産13件(前年同期16件)、事務所・店舗ビル3件(前年同期3件)、土地(開発用地含む)3件(前年同期3件)、となり、地域別では関東圏10件(前年同期7件)、北海道圏1件(前年同期2件)、九州圏1件(前年同期5件)、関西圏8件(前年同期7件)、中部圏1件(前年同期1件)となりました。住宅系不動産等で賃料収入が生じる物件を中心に全国各地で厳選した仕入を積極的に進めてまいりました。

また、事務所・店舗ビルを1件、固定資産へ保有目的を変更しており、当中間連結会計期間末における在庫数は61件(前年同期59件)となります。物件種類別では住宅系不動産41件、事務所・店舗ビル11件、土地(開発用地含む)6件、ホテル2件、その他1件となります。この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、連結子会社の当中間連結会計期間末における在庫数は186件となります。クマシュー工務店の在庫数は181件となり、物件種類別では住宅系不動産39件、事務所・店舗ビル7件、土地(開発用地含む)131件、ホテル1件、物流施設1件、再生可能エネルギー(蓄電池)用地2件となります。その他の連結子会社の在庫数は再生可能エネルギー(蓄電池)用地4件、土地(開発用地含む)1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20,115百万円(前年同期比44.9%増)、セグメント利益は5,100百万円(前年同期比15.1%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29件(前年同期29件)となり、地域別では関東圏16件(前年同期10件)、北海道圏4件(前年同期2件)、九州圏2件(前年同期1件)、関西圏7件(前年同期16件)となりました。マンション販売受託の契約件数は147件(前年同期291件)、引渡件数は157件(前年同期223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543百万円(前年同期比27.0%減)、セグメント利益は168百万円(前年同期比12.8%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、クライアントの所有不動産の管理運営受託件数が167件(前年同期164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87件(前年同期85件)、北海道圏39件(前年同期42件)、九州圏29件(前年同期29件)、関西圏8件(前年同期6件)、中部圏4件(前年同期2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2,812百万円(前年同期比14.5%増)、セグメント利益は1,426百万円(前年同期比14.1%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102,626百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,187百万円増加しました。これは主として、有形固定資産の増加3,395百万円、販売用不動産の減少3,513百万円、また仕掛販売用不動産の増加1,511百万円であります。

(負債の状況)

当中間連結会計期間末における負債合計は80,429百万円となり、前連結会計年度末に比べ969百万円減少しました。これは主として、短期借入金の増加1,989百万円、長期借入金の減少3,559百万円であります。

(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22,197百万円となり、前連結会計年度末に比べ2,156百万円増加しました。これは主として、利益剰余金の増加1,884百万円と自己株式の減少177百万円であります。これらの結果、自己資本比率は21.6%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、2026年2月13日の「2025年12月期 決算短信」で公表いたしました2026年12月期の連結業績予想に変更はありません。

2. 中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 中間連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年12月31日)	当中間連結会計期間 (2026年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,416	15,811
売掛金	276	239
営業投資有価証券	313	766
販売用不動産	43,358	39,844
仕掛販売用不動産	27,370	28,882
前渡金	427	690
その他	2,619	2,491
貸倒引当金	△727	△727
流動資産合計	90,053	88,000
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	4,133	5,415
土地	1,131	3,450
その他(純額)	832	626
有形固定資産合計	6,097	9,492
無形固定資産		
借地権	1,157	1,157
のれん	104	95
その他	17	15
無形固定資産合計	1,279	1,268
投資その他の資産		
繰延税金資産	1,586	1,774
その他	2,388	2,061
投資その他の資産合計	3,974	3,835
固定資産合計	11,351	14,596
繰延資産	34	29
資産合計	101,439	102,626

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2025年12月31日)	当中間連結会計期間 (2026年6月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	8,780	10,769
1年内返済予定の長期借入金	16,594	16,698
1年内償還予定の社債	585	568
未払法人税等	1,390	1,510
契約負債	746	675
賞与引当金	6	17
役員賞与引当金	—	49
その他	2,014	2,483
流動負債合計	30,117	32,772
固定負債		
長期借入金	48,509	44,949
社債	1,605	1,480
役員退職慰労引当金	400	400
資産除去債務	135	136
その他	630	690
固定負債合計	51,281	47,657
負債合計	81,399	80,429
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,992	1,992
資本剰余金	2,252	2,344
利益剰余金	17,234	19,119
自己株式	△1,533	△1,355
株主資本合計	19,945	22,100
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	83	91
その他の包括利益累計額合計	83	91
新株予約権	3	—
非支配株主持分	7	5
純資産合計	20,040	22,197
負債純資産合計	101,439	102,626

(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 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2026年1月1日 至 2026年6月30日)
売上高	17,081	23,470
売上原価	9,897	15,531
売上総利益	7,184	7,938
販売費及び一般管理費	2,328	2,600
営業利益	4,856	5,337
営業外収益		
受取利息	6	15
持分法による投資利益	16	—
受取補償金	4	9
受取配当金	0	0
投資有価証券売却益	—	44
保険解約返戻金	36	—
その他	13	14
営業外収益合計	78	85
営業外費用		
支払利息	555	829
持分法による投資損失	—	19
支払手数料	27	68
その他	14	11
営業外費用合計	597	928
経常利益	4,336	4,494
税金等調整前中間純利益	4,336	4,494
法人税、住民税及び事業税	1,692	1,437
法人税等調整額	△349	△187
法人税等合計	1,343	1,249
中間純利益	2,993	3,244
非支配株主に帰属する中間純損失(△)	△2	△0
親会社株主に帰属する中間純利益	2,996	3,245

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 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2026年1月1日 至 2026年6月30日)
中間純利益	2,993	3,244
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	△6	8
その他の包括利益合計	△6	8
中間包括利益	2,986	3,252
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	2,989	3,253
非支配株主に係る中間包括利益	△2	△0

(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 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2026年1月1日 至 2026年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	4,336	4,494
減価償却費	180	170
賞与引当金の増減額(△は減少)	13	10
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	44	49
貸倒引当金の増減額(△は減少)	1	0
のれん償却額	9	9
株式報酬費用	152	229
持分法による投資損益(△は益)	△16	19
受取利息及び受取配当金	△6	△15
支払利息及び社債利息	555	829
受取補償金	△4	△9
保険解約返戻金	△36	—
その他の営業外損益(△は益)	28	73
売上債権の増減額(△は増加)	34	36
営業投資有価証券の増減額(△は増加)	171	△453
棚卸資産の増減額(△は増加)	△11,835	△511
投資有価証券売却損益(△は益)	—	△44
匿名組合出資金の増減額(△は増加)	12	—
前渡金の増減額(△は増加)	△2	△263
預り保証金の増減額(△は減少)	57	△85
その他の流動資産の増減額(△は増加)	△339	350
その他の固定資産の増減額(△は増加)	△18	7
その他の流動負債の増減額(△は減少)	△661	506
その他の固定負債の増減額(△は減少)	△1	59
その他	8	7
小計	△7,319	5,468
利息及び配当金の受取額	6	15
持分法適用会社からの配当金の受取額	10	10
利息の支払額	△593	△916
補償金の受取額	4	9
法人税等の支払額	△1,828	△1,323
法人税等の還付額	—	30
営業活動によるキャッシュ・フロー	△9,719	3,294
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	△67	△184
定期預金の払戻による収入	14	52
有形固定資産の取得による支出	△234	△1,066
有形固定資産の売却による収入	—	5
無形固定資産の取得による支出	△1	△1
無形固定資産の売却による収入	—	0
投資有価証券の売却による収入	—	544
匿名組合出資金の払込による支出	—	△33
匿名組合出資金の払戻による収入	—	0
保険積立金の積立による支出	△149	△148
保険積立金の払戻による収入	44	4
貸付金の回収による収入	0	0
敷金及び保証金の差入による支出	△0	△2
敷金及び保証金の回収による収入	—	0
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△5,352	—
関係会社株式の取得による支出	△350	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,096	△827

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2026年1月1日 至 2026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	9,375	6,222
短期借入金の返済による支出	△5,156	△3,361
長期借入れによる収入	22,914	11,005
長期借入金の返済による支出	△7,012	△15,333
社債の発行による収入	700	100
社債の償還による支出	△602	△242
リース債務の返済による支出	△1	△2
新株予約権の行使による収入	13	16
配当金の支払額	△1,172	△1,360
自己株式の取得による支出	△1,368	△217
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	—	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	17,690	△3,174
現金及び現金同等物に係る換算差額	△6	8
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,866	△698
現金及び現金同等物の期首残高	12,245	14,680
現金及び現金同等物の中間期末残高	14,111	13,981

(4) 中間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 前中間連結会計期間(自 2025年1月1日 至 2025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 (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

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、当中間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。

II 当中間連結会計期間(自 2026年1月1日 至 2026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 (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
2026年3月27日 定時株主総会	普通株式	1,360	73	2025年12月31日	2026年3月30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

当社は、2026年4月2日開催の取締役会決議に基づき、自己株式150,000株を217百万円で取得し、譲渡制限付株式報酬として自己株式320,000株を362百万円で処分いたしました。主にこの影響により、当中間連結会計期間末における自己株式は1,355百万円となっております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前中間連結会計期間(自 2025年1月1日 至 2025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 (注) 1	中間連結 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	13,880	744	590	15,215	—	15,215
一定の期間にわたり移転さ れる財又はサービス	—	—	1,028	1,028	—	1,028
顧客との契約から生じる収 益	13,880	744	1,619	16,243	—	16,243
その他の収益 (注) 3	—	—	837	837	—	837
外部顧客への売上高	13,880	744	2,456	17,081	—	17,081
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	0	0	△0	—
計	13,880	744	2,457	17,081	△0	17,081
セグメント利益	4,430	192	1,250	5,873	△1,017	4,856

(注) 1. セグメント利益の調整額△1,017百万円は、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。

Ⅱ 当中間連結会計期間(自 2026年1月1日 至 2026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 (注) 1	中間連結 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						
一時点で移転される財又は サービス	20,115	543	585	21,244	—	21,244
一定の期間にわたり移転さ れる財又はサービス	—	—	967	967	—	967
顧客との契約から生じる収 益	20,115	543	1,553	22,212	—	22,212
その他の収益 (注) 3	—	—	1,257	1,257	—	1,257
外部顧客への売上高	20,115	543	2,811	23,470	—	23,470
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	1	1	△1	—
計	20,115	543	2,812	23,471	△1	23,470
セグメント利益	5,100	168	1,426	6,695	△1,357	5,337

(注) 1. セグメント利益の調整額△1,357百万円は、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。

(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。