

株主各位

第14回定時株主総会招集ご通知に際しての
インターネット開示事項

会計監査人の状況

業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況の概要

連結株主資本等変動計算書

連結計算書類の連結注記表

株主資本等変動計算書

計算書類の個別注記表

(2021年1月1日から2021年12月31日まで)

株式会社ビーロット

上記事項は、法令及び当社定款第16条の規定に基づき、インターネット上の当社ウェブサイト（アドレス <https://www.b-lot.co.jp>）に掲載することにより、株主のみなさまにご提供しております。

会計監査人の状況

(1) 名称 東陽監査法人

(2) 報酬等の額

| | 報 酬 等 の 額 |
|-------------------------------------|-----------|
| 当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額 | 27百万円 |
| 当社及び子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額 | 27 |

- (注) 1. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。
2. 監査等委員会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務執行状況及び報酬見積りの算定根拠等が適切であるかどうかについて必要な検証を行った上で、会計監査人の報酬等の額について同意の判断をいたしました。

(3) 非監査業務の内容

当社は、東陽監査法人に対して、「監査人から引受事務幹事会社への書簡」作成業務についての対価を支払っております。

(4) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

監査等委員会は、会計監査人の職務の執行に支障がある等、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。

また、監査等委員会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査等委員全員の同意に基づき、会計監査人を解任します。この場合、監査等委員会が選定した監査等委員は、解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況の概要

業務の適正を確保するための体制及び当事業年度における当該体制の運用状況の概要は以下のとおりであります。

I. 業務の適正を確保するための体制

① 当社及び当社子会社の取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

a コーポレート・ガバナンス

i 取締役会

取締役会は、法令、定款、株主総会決議、取締役会規程に従い、経営に関する重要な事項を決定するとともに、取締役の職務執行を監督します。

ii 代表取締役

代表取締役は、取締役会において業務執行状況の報告を行います。

iii 取締役

取締役は、取締役会の決定した役割に基づき、法令、定款、取締役会決議及び「職務権限規程」その他の社内規程に従い、当社の業務を執行します。

iv 監査等委員会

当社の監査等委員会は、監査等委員である取締役3名により構成され、全員が社外取締役であります。監査等委員である取締役は、必要に応じて、取締役会のほかその他の重要な会議への出席、重要な稟議書類等を閲覧する等の監査手続を実施します。また、内部監査室や会計監査人との情報交換や連携により業務監査や会計監査を補完し、「監査等委員会規程」に則り、取締役の職務執行の適正性について監査を実施します。

b コンプライアンス委員会

コンプライアンス室長を中心に当社及び当社子会社を対象としたマニュアルを作成し、子会社を含め代表取締役社長を委員長とする「コンプライアンス委員会」にて、法令遵守の教育・研修の計画及び実施、内部情報提供制度の整備等コンプライアンス体制の充実や周知に努めます。なお、当社におけるコンプライアンスの取組みに関する決定及び進捗状況の管理は取締役会が行い、統括責任者は社長とします。

c 財務報告の適正性確保のための体制整備

「経理規程」その他社内規程、会計基準その他関連する諸法令を遵守し、財務報告の適正性を確保するための体制の充実を図ります。

d 内部監査

内部監査は内部監査室が行い、必要に応じて社長が指名した者に実施させることができます。「内部監査規程」に基づき、業務全般に関して法令、定款及び社内規程の遵守状況、職務の執行手続及び内容の妥当性等につき、定期的に内部監査を実施します。

②当社の取締役の職務執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

取締役は株主総会議事録、取締役会議事録等の法定書類のほか職務遂行に係る重要な情報が記載された文書（電磁的記録を含む。以下同じ）を、社内規程の定めるところに従い、関連資料とともに適切に保存し、管理します。取締役は、いつでもこれらの情報を閲覧することができます。

③当社及び当社子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制

リスク管理については、経営における重要課題であることを認識し、当社及び当社子会社における様々なリスクを把握するため「リスク管理規程」に基づきリスク管理統括責任者を設置し、各リスクに応じた的確な対応を行うとともに、それらを統括的かつ個別的に管理することとしております。

④当社及び当社子会社の取締役等の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

適正かつ効率的な職務の執行を確保するために「業務分掌規程」、「職務権限規程」等各種社内規程を整備し、各役職者の権限及び責任の明確化を図ります。

⑤当社及び当社子会社からなる企業集団における業務の適正を確保するための体制

a 当社の企業行動指針、リスク管理規程を当社及び当社子会社にも適用し、子会社における重要事項を当社会議体での付議事項又は報告事項とし、当社及び当社子会社の業務の適正化を図るとともに、内部通報制度についても通報窓口を当社子会社にも開放し、周知することにより当社及び当社子会社におけるコンプライアンスの実効性を確保します。

b 当社及び当社子会社に対して、内部監査部門による監査を実施します。

⑥当社の監査等委員会の職務を補助すべき使用人に関する事項及び当該使用人の当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）からの独立性に関する事項

a 監査等委員会が必要があると認めるときは、監査等委員の職務を補助する専任の使用人を置くものとします。監査等委員の職務を補助する使用人に対する指揮命令権限は監査等委員会に専属するものとし、取締役（監査等委員である取締役を除く。）、使用人は監査等委員の職務を補助する使用人に対し指揮命令権限を有しないものとします。

- b 監査等委員会を補助する使用人の人事考課は、監査等委員会で定めた監査等委員が行うものとし、その人事異動及び懲戒処分については、事前に監査等委員会の同意を必要とするものとします。
 - c 監査等委員会を補助する使用人は、監査等委員の指示に従わなければならないものとします。
- ⑦当社及び当社子会社の取締役等及び使用人が監査等委員に報告するための体制その他の監査等委員への報告に関する体制
- a 当社及び当社子会社の取締役その他役職者は、定期的に、自己の職務執行状況を監査等委員に報告するものとします。
 - b 当社及び当社子会社の取締役は、監査等委員に対して、法令が定める事項のほか、次に掲げる事項をその都度報告します。
 - i 財務及び事業に重大な影響を及ぼす決定等の内容
 - ii 業績及び業績の見通しの発表の内容
 - iii 内部監査の内容と結果及び指摘事項の対策
 - iv 行政処分の内容
 - v その他監査等委員が求める事項
 - c 使用人による報告
当社及び当社子会社の使用人は、監査等委員に対して、当社又は当社子会社に著しい損害を及ぼす恐れがある事実、重大な法令又は定款違反となる恐れがある事実がある場合には、直接報告することができます。
 - d 報告したことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制
当社は、監査等委員への報告を行った当社及び当社子会社の取締役・使用人に対し、報告をしたことを理由として不利な取扱いを行うことを禁止し、その旨を周知徹底しております。
- ⑧監査等委員の職務の執行について生ずる費用の前払又は償還の手続その他の職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項
- 監査等委員がその職務の執行について生ずる費用の前払又は償還等の請求をしたときは、当該監査等委員の職務の執行に必要でないと認められた場合を除き、これに応じることとしております。
- ⑨その他当社の監査等委員の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- 当社の監査等委員は、内部監査人との間で、各事業年度における内部監査計画を協議するとともに、定期的に会合を持ち、内部監査結果及び指摘事項について協議及び意見交換をする等、密接な情報交換及び連携を図ります。監査等委員は、監査の実施にあたり必要と認めるときは、弁護士、公認会計士その他の外部専門家を独自に起用することができます。

⑩反社会的勢力との関係断絶に向けた体制

a 反社会的勢力による不当要求に備えた外部機関との連携構築

反社会的勢力による不当要求に備えて、平素から警察、弁護士等の外部専門機関と緊密な連携関係を構築します。

b 反社会的勢力に対する排除基本方針及び反社会的勢力対応に関する規程の制定

反社会的勢力に対する排除基本方針及び反社会的勢力対応マニュアルにおいて、反社会的勢力排除を明記するとともに、当社の取締役及び使用人に対し周知徹底を図ることとします。

II.業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

当社及び当社子会社では上記の内部統制システムを整備しておりますが、その基本方針に基づき、以下の具体的な取組みを行っております。

①取締役の職務執行

当社は、取締役会規程に基づき、原則として月1回又は必要に応じて臨時に取締役会を開催しており、当事業年度においては定時取締役会を12回、臨時取締役会を7回（書面決議5回含む）開催しました。定時取締役会では、月次決算及び業務に関する報告のほか、法令又は定款に定められた事項及び経営上重要な事項の決議を行い、取締役が相互に職務執行状況の監視・監督を行っております。

また、取締役会の審議に必要な資料は事前に配布され、協議を活発に行うことにより、取締役会の活性化及び業務の効率化を図っております。

②監査等委員による監視

当社は、監査等委員会規程に基づき、原則として月1回又は必要に応じて臨時に監査等委員会を開催しており、当事業年度においては定時監査等委員会を12回開催しました。監査等委員会では、監査等委員からの重要な会議に関する報告及び監査等委員相互による意見交換等が行われるとともに、会計監査人及び内部監査人との間で定期的にミーティング等を実施し、連携を図っております。

また、監査等委員は、取締役会への出席や代表取締役社長と定期的な情報交換を行い、取締役の職務の執行について監視をしております。

③リスク管理体制

リスク管理におきましては、コンプライアンス・リスク管理委員会を構成し、月1回、活動状況の報告を行い、当社及び当社子会社に内在するリスク状況の把握に努めるとともに、リスク全体を包括的に管理しております。

また、内部監査室による定期的な内部監査を実施しており、内部監査の結果については、代表取締役社長及び監査等委員に報告される体制を整備しております。

連結株主資本等変動計算書

(2021年1月1日から
2021年12月31日まで)

(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 |
| 当連結会計年度期首残高 | 1,056 | 1,065 | 6,101 | △181 | 8,042 |
| 当連結会計年度変動額 | | | | | |
| 新株の発行 | 936 | 936 | | | 1,872 |
| 譲渡制限付株式報酬 | | 74 | | | 74 |
| 剰余金の配当 | | | △240 | | △240 |
| 非支配株主への配当 | | | | | |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | | | 953 | | 953 |
| 持分法の適用範囲の変動 | | | △19 | | △19 |
| 自己株式の取得 | | | | △99 | △99 |
| 自己株式の処分 | | △59 | | 59 | |
| 株主資本以外の項目の当連結会計年度変動額(純額) | | | | | |
| 当連結会計年度変動額合計 | 936 | 951 | 692 | △39 | 2,540 |
| 当連結会計年度末残高 | 1,992 | 2,017 | 6,794 | △221 | 10,583 |

| | 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 | | | |
| 当連結会計年度期首残高 | △16 | △16 | 0 | 12 | 8,038 |
| 当連結会計年度変動額 | | | | | |
| 新株の発行 | | | | | 1,872 |
| 譲渡制限付株式報酬 | | | | | 74 |
| 剰余金の配当 | | | | | △240 |
| 非支配株主への配当 | | | | △0 | △0 |
| 親会社株主に帰属する 当期純利益 | | | | | 953 |
| 持分法の適用範囲の変動 | | | | | △19 |
| 自己株式の取得 | | | | | △99 |
| 自己株式の処分 | | | | | |
| 株主資本以外の項目の当連結 会計年度変動額(純額) | 16 | 16 | 26 | 9 | 52 |
| 当連結会計年度変動額合計 | 16 | 16 | 26 | 9 | 2,593 |
| 当連結会計年度末残高 | 0 | 0 | 26 | 22 | 10,632 |

連結注記表

1. 連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等

(1) 連結の範囲に関する事項

① 連結子会社の状況

- ・連結子会社の数 7社
- ・連結子会社の名称
ビーロット・アセットマネジメント株式会社
B-Lot Singapore Pte.Ltd.
ビーロット・ホスピタリティマネジメント株式会社
株式会社ティアンドケイ
株式会社ティアンドケイインターナショナル
ビーロット・キャピタルリンク株式会社
ビーロットリート投資事業有限責任組合2号

なお、連結子会社であった株式会社ライフステージは、当社を存続会社、株式会社ライフステージを消滅会社とする吸収合併に伴い、連結の範囲から除外しております。

また、株式会社ヴィエント・クリエーションは、ビーロット・ホスピタリティマネジメント株式会社に商号を変更しております。

② 非連結子会社の状況

- ・主要な非連結子会社
株式会社敦賀ゴルフ
合同会社BL江坂プロパティを営業者とする匿名組合
- ・連結の範囲から除いた理由
非連結子会社は小規模であり、総資産、売上高、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、連結計算書類に重要な影響を及ぼさないため、連結の範囲から除外しております。

(2) 持分法の適用に関する事項

① 持分法適用の非連結子会社及び関連会社

- ・主要な持分法適用会社 株式会社横濱聖苑
なお、株式会社横濱聖苑については、当連結会計年度において重要性が増したことにより、連結の範囲に含めております。

② 持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社

- ・主要な持分法非適用会社
株式会社敦賀ゴルフ
合同会社BL江坂プロパティを営業者とする匿名組合
- ・持分法を適用しない理由
非連結子会社及び関連会社はいずれも小規模であり、各社の当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、連結計算書類に重要な影響を及ぼさないため、連結の範囲から除外しております。

2. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

その他有価証券（営業投資有価証券を含む）

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

なお、匿名組合出資金については、匿名組合の損益のうち、当社に帰属する持分相当額を「売上高」又は「売上原価」に計上するとともに、「営業投資有価証券」を加減する処理を行っております。

② デリバティブの評価基準及び評価方法

時価法によっております。

なお、ヘッジ会計の要件を満たす取引については、ヘッジ会計を採用しております。

③ たな卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

(2) 固定資産の減価償却の方法

① 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法（ただし、建物（建物附属設備を除く。）ならびに、2016年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物については定額法）を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 3年～50年

車両運搬具 2年～6年

工具、器具及び備品 3年～20年

② 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。

③ リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間定額法によっております。なお、主なリース期間は5年です。

④ 長期前払費用

定額法によっております。

- (3) 繰延資産の処理方法
社債発行費
償還期間にわたり定額法により償却しております。
株式交付費
支出時に全額費用計上しております。
- (4) 引当金の計上基準
- ① 貸倒引当金
債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。
 - ② 賞与引当金
従業員の賞与支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当連結会計年度に負担すべき額を計上しております。
 - ③ 役員賞与引当金
役員の賞与支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当連結会計年度に負担すべき額を計上しております。
- (5) のれんの償却方法及び償却期間
のれんの償却については、その効果が発現すると見積られる期間で定額法により償却しております。
- (6) ヘッジ会計の方法
ヘッジ会計の方法は、繰延ヘッジ処理を採用しております。
なお、金利スワップについて、特例処理の条件を充たしている場合には特例処理を採用しております。
- (7) その他連結計算書類作成のための基本となる重要な事項
- ① 消費税等の会計処理
消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。
ただし、固定資産に係る控除対象外消費税等は、投資その他の資産の「その他」に計上し、5年間で均等償却をしており、それ以外は発生した連結会計年度の費用として処理しております。
 - ② 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準
外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社等の資産及び負債は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めて計上しております。

3. 表示方法の変更に関する注記

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用

「会計上の見積りの開示に関する会計基準（企業会計基準第31号2020年3月31日）」を当連結会計年度から適用し、連結注記表に（会計上の見積りに関する注記）を記載しております。

4. 会計上の見積りに関する注記

販売用不動産の評価

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

| | |
|-----------------|------------|
| 販売用不動産 | 15,954 百万円 |
| 仕掛販売用不動産 | 13,581 |
| 売上原価（販売用不動産評価損） | 914 |

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

① 算出方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産（以下、販売用不動産）は個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法）により評価を行っています。期末時点の販売予定価格から見積り追加原価及び見積り販売直接経費を控除した正味売却価額が簿価を下回る場合は、正味売却価額と簿価との差額を販売用不動産評価損として計上しております。また、必要に応じて外部の評価専門家による不動産鑑定評価を基礎として算定しております。

② 主要な仮定

見積り及びその基礎となる仮定は、不動産販売市況及び過去の経験等に基づいており、継続して見直しております。また、新型コロナウイルス感染症の影響につきましては、徐々に回復が見込まれるものと仮定し、不動産販売市況については、底堅い需要が継続するものと見込んでおります。なお特に重要な会計上の見積り項目に関する仮定は以下の通りです。

・販売用不動産

販売用不動産の正味売却価額の見積りは個別物件ごとに作成された事業計画に基づき行っております。正味売却価額の見積りには、過去の販売実績や周辺事例、将来における市況や賃料相場、空室率及び新型コロナウイルス感染症の影響等複数の事象を考慮する必要があるため、重要な仮定と判断を伴います。

③ 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

当該主要な仮定は連結計算書類作成時点における最善の見積りに基づき決定しておりますが、見積りと将来の結果が異なる可能性があります。将来における不動産市況や賃料相場、空室率及び新型コロナウイルス感染症の影響等により、正味売却価額の算定に重要な影響を及ぼす可能性があります。

固定資産の減損

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

| | |
|----------|-----------|
| 有形固定資産合計 | 1,045 百万円 |
| 無形固定資産合計 | 914 |
| 減損損失 | 83 |

(2) 識別した項目にかかる重要な会計上の見積りの内容に関する情報

① 算出方法

資産又は資産グループにおいて減損が生じている可能性を示す兆候の有無を判定し、兆候がある場合には当該資産又は資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額と帳簿価額を比較し、割引将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回る場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上しております。回収可能価額は正味売却価額、あるいは使用価値により算定しております。

② 主要な仮定

減損の兆候の判定、将来キャッシュ・フローの見積り及び回収可能価額の算定における重要な仮定は、売却可能価額の算定に用いる市場価値、過去の実績に基づいたオフィスや商業施設のテナント賃料や稼働率、宿泊施設の単価や稼働率及び割引率です。

なお、新型コロナウイルス感染症の影響については、徐々に回復が見込まれることを前提としておりません。

③ 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

減損の兆候の把握、減損損失の認識及び測定に当たっては慎重に検討しておりますが、事業計画や市場環境の変化、天候や災害等により、その見積り額の前提とした条件や仮定に変更が生じ減少した場合、減損処理が必要となる可能性があります。

繰延税金資産の回収可能性

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

| | |
|--------|---------|
| 繰延税金資産 | 823 百万円 |
|--------|---------|

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

① 算出方法

当社グループは、「繰延税金資産の回収可能性に関する指針」（企業会計基準適用指針第26号）に従って過去の税務上の欠損金の発生状況及び将来の課税所得の見積りにより企業分類を判定し、一時差異等の解消年度のスケジューリングを行い、回収可能と見込まれる金額について繰延税金資産を計上しております。

② 主要な仮定

将来の課税所得の見積りにつきましては、翌連結会計年度以降の予算及び中期経営計画を基礎としており、当該予算及び中期経営計画の算定に当たっては、過去の実績に将来予測を加味して作成しております。

なお、新型コロナウイルス感染症の影響については、徐々に回復が見込まれることを前提としております。

③ 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

将来の課税所得の見積りにつきましては、入手可能な情報に基づいて算出しておりますが、不確実な経済状況の変動等によって当該仮定に変化が生じた場合には、繰延税金資産の回収可能性の見積り額が減少し、翌連結会計年度の連結計算書類に重要な影響を与える可能性があります。

5. 未適用の会計基準等に関する注記

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月26日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

収益認識に関する包括的な会計基準であります。収益は、次の5つのステップを適用し認識されます。

ステップ1：顧客との契約を識別する。

ステップ2：契約における履行義務を識別する。

ステップ3：取引価格を算定する。

ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

(2) 適用予定日

2022年12月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による連結計算書類に与える影響額については、現時点で評価中であります。

6. 連結貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

① 担保に供している資産

| | 当連結会計年度 (2021年12月31日) |
|----------|--------------------------|
| 現金及び預金 | 382百万円 |
| 営業投資有価証券 | 766 |
| 販売用不動産 | 15,678 |
| 仕掛販売用不動産 | 8,678 |
| 建物 | 508 |
| 土地 | 9 |
| 計 | 26,024 |

② 担保に係る債務

| | 当連結会計年度 (2021年12月31日) |
|---------------|--------------------------|
| 短期借入金 | 1,694百万円 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 7,011 |
| 長期借入金 | 15,340 |
| 計 | 24,045 |

(2) 有形固定資産の減価償却累計額

| | 当連結会計年度 (2021年12月31日) |
|--|--------------------------|
| | 531百万円 |

減価償却累計額には、減損損失累計額が含まれております。

(3) 保証債務

下記の会社の金融機関からの借入に対して、債務保証を行っております。

| | 当連結会計年度 (2021年12月31日) |
|--------------|--------------------------|
| 株式会社横濱聖苑 | 1,088百万円 |
| ビーロットリート投資法人 | 7,590 |
| 計 | 8,678 |

(4) 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当連結会計年度末の借入実行残高は次のとおりであります。

| | 当連結会計年度 (2021年12月31日) |
|----------|--------------------------|
| タームローン契約 | 1,267百万円 |

7. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

- (1) 当連結会計年度の末日における発行済株式の数
普通株式 20,032,400株
- (2) 当連結会計年度の末日における自己株式の数
普通株式 526,588株
- (3) 剰余金の配当に関する事項
- ① 配当金支払額
2021年3月26日開催の第13回定時株主総会による配当に関するもの
配当金の総額 240百万円
1株当たり配当額 15円
基準日 2020年12月31日
効力発生日 2021年3月29日
- ② 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度になるもの
2022年3月25日開催の第14回定時株主総会による配当に関するもの
配当金の総額 292百万円
1株当たり配当額 15円
基準日 2021年12月31日
効力発生日 2022年3月28日
配当原資 利益剰余金
- (4) 当連結会計年度の末日における新株予約権（権利行使期間の初日が到来していないものを除く）の
目的となる株式の数
普通株式 464,000株

8. 金融商品に関する注記

(1) 金融商品の状況に関する事項

① 金融商品に対する取組方針

当社グループは、主に営業目的及び事業戦略上の投資資金として必要な資金を金融機関等から借入し、一時的な余剰資金については流動性の高い金融商品で運用しております。また、運転資金も金融機関等から資金調達しております。デリバティブ取引は、金利変動リスクを回避するために利用しており、投機的な取引は行わない方針であります。

② 金融商品の内容及び当該金融商品に係るリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。

短期借入金、未払法人税等は、その全てが1年以内の支払期日であります。

借入金及び社債は、主に営業目的及び事業戦略上の投資資金として資金調達したものであります。変動型の借入金につきましては、金利の変動リスクに晒されておりますが、長期借入金の一部についてはデリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用してヘッジしております。また、借入金及び社債は、主に金融機関から調達しており、当社グループに対する取引姿勢の変化等により、資金調達が制約される流動性リスクに晒されております。

③ 金融商品に係るリスク管理体制

資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理

当社グループの資金需要に関する情報及び資金繰り状況の的確な把握を行うとともに、取引金融機関との関係強化に努め、資金調達手段の多様化を図っております。

④ 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動価格を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2021年12月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びその差額については次のとおりであります。

| | 連結貸借対照表 計上額 (百万円) | 時価 (百万円) | 差額 (百万円) |
|-----------------------------------|----------------------|----------|----------|
| (1) 現金及び預金 | 12,198 | 12,198 | — |
| (2) 売掛金 | 130 | 130 | — |
| 資産計 | 12,329 | 12,329 | — |
| (1) 短期借入金 | 5,514 | 5,514 | — |
| (2) 未払法人税等 | 159 | 159 | — |
| (3) 長期借入金 (一年内返済予定の長期 借入金を含む。) | 29,118 | 29,137 | 19 |
| (4) 社債 (一年内償還予定の社債を含 む。) | 1,533 | 1,521 | △12 |
| 負債計 | 36,324 | 36,332 | 7 |
| デリバティブ取引 (※) | △0 | △0 | — |

※ デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については△を表示しております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 売掛金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

負 債

(1) 短期借入金、(2) 未払法人税等

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 長期借入金 (一年内返済予定の長期借入金を含む。)

長期借入金の時価は、元利金の合計額を新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。なお、変動金利による長期借入金の一部は、金利スワップの特例処理の対象とされており、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される、合理的に見積られる利率で割り引いて算定される方法によっております。

(4) 社債 (一年内償還予定の社債を含む。)

社債の時価は、元利金の合計額を新規社債を発行した場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

デリバティブ取引

取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額

| 区分 | 2021年12月31日 |
|----------|-------------|
| 営業投資有価証券 | 1,040百万円 |

上記については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上表には含めておりません。

3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

| | 1年以内 (百万円) | 1年超 5年以内 (百万円) | 5年超 10年以内 (百万円) | 10年超 (百万円) |
|-----|---------------|----------------------|-----------------------|---------------|
| 売掛金 | 130 | — | — | — |
| 合計 | 130 | — | — | — |

4. 有利子負債の決算日後の返済予定額

| | 1年以内 (百万円) | 1年超 2年以内 (百万円) | 2年超 3年以内 (百万円) | 3年超 4年以内 (百万円) | 4年超 5年以内 (百万円) | 5年超 (百万円) |
|-------|---------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------|
| 短期借入金 | 5,514 | — | — | — | — | — |
| 長期借入金 | 10,117 | 3,561 | 6,636 | 4,837 | 2,017 | 1,947 |
| 社債 | 300 | 199 | 33 | 1,000 | — | — |
| 合計 | 15,931 | 3,760 | 6,670 | 5,837 | 2,017 | 1,947 |

9. 賃貸等不動産に関する注記

(1) 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社グループでは、東京都その他の地域において賃貸用オフィスビル、賃貸用マンション等を所有しております。2021年12月期における当該賃貸等不動産に係る賃貸損益は、74百万円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）であります。

(2) 賃貸等不動産の時価に関する事項

| | | 当連結会計年度 |
|------------|-------|----------|
| 連結貸借対照表計上額 | | |
| | 期首残高 | 1,022百万円 |
| | 期中増減額 | 86 |
| | 期末残高 | 1,109 |
| 期末時価 | | 1,690 |

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 当連結会計年度末の時価は、主として社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む）であります。
3. 期中増減額は、増加は新規取得によるもの 102百万円であり、減少は減価償却費 17百万円であります。

10. 1株当たり情報に関する注記

- (1) 1株当たり純資産額 542円58銭
- (2) 1株当たり当期純利益 53円65銭

11. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

株主資本等変動計算書

(2021年1月1日から
2021年12月31日まで)

(単位：百万円)

| | 株主資本 | | | | | |
|---------------|-------|-------|--------------|-------------|-----------------------------|-------------|
| | 資本金 | 資本剰余金 | | | 利益剰余金 | |
| | | 資本準備金 | その他 資本剰余金 | 資本剰余金 合計 | その他 利益剰余金 繰越利益 剰余金 | 利益剰余金 合計 |
| 当 期 首 残 高 | 1,056 | 977 | 57 | 1,034 | 5,463 | 5,463 |
| 当 期 変 動 額 | | | | | | |
| 新 株 の 発 行 | 936 | 936 | | 936 | | |
| 譲渡制限付株式報酬 | | | 74 | 74 | | |
| 剰 余 金 の 配 当 | | | | | △240 | △240 |
| 当 期 純 利 益 | | | | | 835 | 835 |
| 自 己 株 式 の 取 得 | | | | | | |
| 自 己 株 式 の 処 分 | | | △59 | △59 | | |
| 新株予約権の発行 | | | | | | |
| 当 期 変 動 額 合 計 | 936 | 936 | 15 | 951 | 594 | 594 |
| 当 期 末 残 高 | 1,992 | 1,913 | 72 | 1,985 | 6,057 | 6,057 |

| | 株主資本 | | 新株予約権 | 純資産合計 |
|---------------|------|--------|-------|-------|
| | 自己株式 | 株主資本合計 | | |
| 当 期 首 残 高 | △181 | 7,371 | 0 | 7,372 |
| 当 期 変 動 額 | | | | |
| 新 株 の 発 行 | | 1,872 | | 1,872 |
| 譲渡制限付株式報酬 | | 74 | | 74 |
| 剰余金の配当 | | △240 | | △240 |
| 当 期 純 利 益 | | 835 | | 835 |
| 自己株式の取得 | △99 | △99 | | △99 |
| 自己株式の処分 | 59 | | | |
| 新株予約権の発行 | | | 26 | 26 |
| 当 期 変 動 額 合 計 | △39 | 2,442 | 26 | 2,469 |
| 当 期 末 残 高 | △221 | 9,814 | 26 | 9,841 |

個別注記表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

その他有価証券（営業投資有価証券及びその他の関係会社有価証券を含む）

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

なお、匿名組合出資金については、匿名組合の損益のうち、当社に帰属する持分相当額を「売上高」又は「売上原価」に計上するとともに、「営業投資有価証券」又は「その他の関係会社有価証券」を加減する処理を行っております。

(2) デリバティブの評価基準及び評価方法

時価法によっております。

なお、ヘッジ会計の要件を満たす取引については、ヘッジ会計を採用しております。

(3) たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

(4) 固定資産の減価償却の方法

① 有形固定資産

定率法（ただし、建物（建物附属設備を除く。）ならびに、2016年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物については定額法）を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 3年～50年

車両運搬具 6年

工具、器具及び備品 3年～15年

② 無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。

③ 長期前払費用

定額法によっております。

- (5) 繰延資産の処理方法
社債発行費
償還期間にわたり定額法により償却しております。
株式交付費
支出時に全額費用計上しております。
- (6) 引当金の計上基準
貸倒引当金
債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。
- (7) ヘッジ会計の方法
ヘッジ会計の方法は、繰延ヘッジ処理を採用しております。
なお、金利スワップについて、特例処理の条件を充たしている場合には特例処理を採用しております。
- (8) その他計算書類作成のための基本となる重要な事項
消費税等の会計処理
消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。
ただし、固定資産に係る控除対象外消費税等は、投資その他の資産の「その他」へ計上し、5年間で均等償却をしており、それ以外は発生した事業年度の費用として処理しております。

2. 表示方法の変更に関する注記

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用

「会計上の見積りの開示に関する会計基準（企業会計基準第31号2020年3月31日）」を当事業年度から適用し、個別注記表に（会計上の見積りに関する注記）を記載しております。

3. 会計上の見積りに関する注記

販売用不動産の評価

- (1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

| | |
|-----------|------------|
| 販売用不動産 | 15,463 百万円 |
| 仕掛販売用不動産 | 9,854 |
| 売上原価（評価損） | 914 |

- (2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報
連結注記表「注記事項（会計上の見積りに関する注記）販売用不動産の評価」に記載した内容と同一であります。

固定資産の減損

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

| | |
|----------|---------|
| 有形固定資産合計 | 915 百万円 |
| 無形固定資産合計 | 795 |
| 減損損失 | 83 |

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

連結注記表「注記事項（会計上の見積りに関する注記）固定資産の減損」に記載した内容と同一であります。

繰延税金資産の回収可能性

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

| | |
|--------|---------|
| 繰延税金資産 | 768 百万円 |
|--------|---------|

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

連結注記表「注記事項（会計上の見積りに関する注記）繰延税金資産の回収可能性」に記載した内容と同一であります。

4. 貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

① 担保に供している資産

| | 当事業年度 (2021年12月31日) |
|----------|------------------------|
| 現金及び預金 | 382百万円 |
| 販売用不動産 | 15,187 |
| 仕掛販売用不動産 | 8,678 |
| 建物 | 508 |
| 土地 | 9 |
| 関係会社株式 | 208 |
| 計 | 24,975 |

② 担保に係る債務

| | 当事業年度 (2021年12月31日) |
|---------------|------------------------|
| 短期借入金 | 1,694百万円 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 6,977 |
| 長期借入金 | 15,311 |
| 計 | 23,982 |

(2) 有形固定資産の減価償却累計額

| | 当事業年度 (2021年12月31日) |
|--|------------------------|
| | 440百万円 |

減価償却累計額には、減損損失累計額が含まれております。

(3) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務（区分表示したものを除く）

| | 当事業年度 (2021年12月31日) |
|--------|------------------------|
| 短期金銭債権 | 100百万円 |
| 短期金銭債務 | 0 |

(4) 保証債務

下記の会社の金融機関からの借入に対して、債務保証を行っております。

| | 当事業年度 (2021年12月31日) |
|-------------------------|------------------------|
| ビーロット・ホスピタリティマネジメント株式会社 | 63百万円 |
| 株式会社横濱聖苑 | 1,088 |
| ビーロットリート投資法人 | 7,590 |
| 計 | 8,741 |

(5) 財務制限条項

当社は、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事業年度末の借入実行残高は次のとおりであります。

| | 当事業年度 (2021年12月31日) |
|----------|------------------------|
| タームローン契約 | 1,267百万円 |

5. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営業取引による取引高

売上高

2百万円

売上原価

43百万円

販売費及び一般管理費

4百万円

営業取引以外の取引高

51百万円

6. 株主資本等変動計算書に関する注記

当事業年度の末日における自己株式の種類及び数
普通株式

526,588株

7. 税効果会計に関する注記

繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産

未払事業税

43百万円

たな卸資産評価損

553

投資有価証券評価損

4

関係会社株式評価損

16

貸倒引当金

91

資産除去債務

4

株式報酬費用

52

減損損失

25

減価償却超過額

2

その他

5

繰延税金資産小計

800

評価性引当額

—

繰延税金資産合計

800

繰延税金負債

のれん

△31

繰延税金負債合計

△31

貸借対照表に含まれる繰延税金資産の純額

768

8. 関連当事者との取引に関する注記

(1) 子会社及び関係会社等

| 種類 | 会社等の名称 | 議決権等の所有割合 | 関連当事者との関係 | 取引内容 | 取引金額 (百万円) | 科目 | 期末残高 (百万円) |
|------|------------------------------|-----------|----------------|-------------------------|---------------|----------------------|---------------|
| 子会社 | ビーロット・ホスピタリティマネジメント株式会社 | 100.00% | 資金の援助 | 資金の貸付 利息の受取 (注) 1 | 500 50 | 関係会社長期貸付金 その他流動資産 | 3,696 98 |
| 子会社 | 合同会社BL江坂プロパティ を営業者とする匿名組合 | 100.00% | — | 匿名組合出資配 当益の現金分配 | 1,695 | 関係会社株式 | 4 |
| 関連会社 | 株式会社横濱聖苑 | 50.00% | 資金の援助 役員の兼任 | 債務保証 (注) 2 | 1,088 | — | — |

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1. 資金の貸付については、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。
2. 債務保証については、株式会社横濱聖苑の銀行借入に対するものであります。
なお、保証料の支払は行っておりません。

(2) 役員及び個人主要株主等

| 種類 | 会社等の名称 又は氏名 | 議決権等の所有 (被所有)割合 | 関連当事者 との関係 | 取引内容 | 取引金額 (百万円) | 科目 | 期末残高 (百万円) |
|-------------|----------------|--------------------|---------------|------------------------------------|---------------|----|---------------|
| 役員 | 宮内 誠 | 被所有 直接5.6% | 代表取締役社長 | 金銭報酬債権の現物 出資に伴う自己株式 の処分(注) 1 | 13 | — | — |
| 役員 | 長谷川 進一 | 被所有 直接3.7% | 取締役副社長 | 金銭報酬債権の現物 出資に伴う自己株式 の処分(注) 1 | 13 | — | — |
| 役員 | 望月 雅博 | 被所有 直接10.4% | 取締役副社長 | 金銭報酬債権の現物 出資に伴う自己株式 の処分(注) 1 | 13 | — | — |
| 役員 | 外川 太郎 | 被所有 直接1.3% | 取締役 | 金銭報酬債権の現物 出資に伴う自己株式 の処分(注) 1 | 10 | — | — |
| 役員 | 江崎 憲太郎 | 被所有 直接1.2% | 取締役 | 金銭報酬債権の現物 出資に伴う自己株式 の処分(注) 1 | 10 | — | — |
| 役員 | 望月 文恵 | 被所有 直接1.9% | 取締役 | 金銭報酬債権の現物 出資に伴う自己株式 の処分(注) 1 | 10 | — | — |
| 役員が代表を務める会社 | ビーロットリート投資法人 | — | 債務保証 | 債務保証 (注) 2 | 7,590 | — | — |

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1. 譲渡制限付株式報酬に伴う、金銭報酬債権の現物出資によるものであります。自己株式の処分価格は取締役会決議日の直前営業日(2021年3月25日)東京証券取引所における当社の普通株式の終値704円としております。
2. 債務保証については、ビーロットリート投資法人の銀行借入に対するものであります。
なお、保証料の支払は行っておりません。

9. 1株当たり情報に関する注記

| | |
|----------------|---------|
| (1) 1株当たり純資産額 | 503円16銭 |
| (2) 1株当たり当期純利益 | 47円01銭 |

10. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。