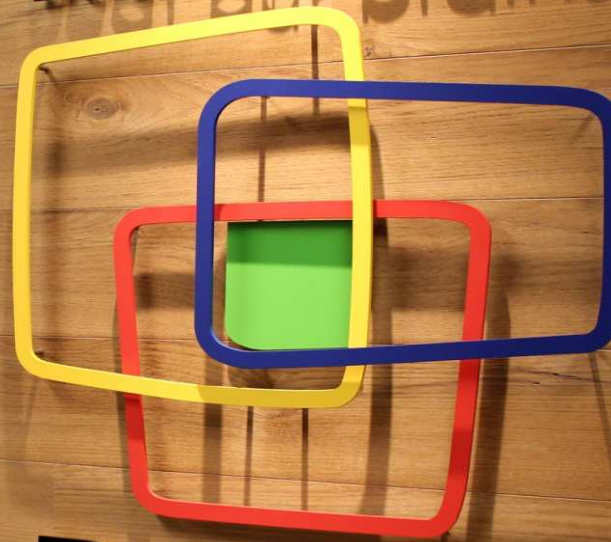


成長可能性に関する 説明資料

Beat our brains!



B-10t

株式会社 ビーロット

証券コード：3452

2014年12月



CONTENTS

- I. 会社概要
- II. 業績推移
- III. 事業内容
- IV. 事業環境分析
- V. ビーロットの強み
- VI. 今後の成長戦略



I. 会社概要

■社名 株式会社ビーロット (B-Lot Company Limited)

■所在地 〒105-0004 東京都港区新橋 2-19-10 新橋 マリンビル 8F

■TEL 03-6891-2525 (代表)

■FAX 03-6891-2522

■資本金 298,444,443 円

■設立日 平成 20 年 10 月 10 日

■役員 代表取締役社長 宮内 誠
取締役副社長 長谷川 進一(北海道支社長)
取締役副社長 望月 雅博(投資開発部長)

■従業員数 27名



※上記会社情報は、2014年9月末時点のものです。



I. 会社概要



代表取締役社長
宮内 誠 昭和 44 年 2 月生まれ。

平成 7 年 - (株)三和銀行(現・三菱東京UFJ銀行)入行
平成12年 - 三和証券(株)(現・三菱UFJモルガン・スタンレー証券)出向
平成18年 - サンフロンティア不動産(株)(東証一部上場)取締役投資企画部長就任
平成20年 - (株)ビーロットを設立し、代表取締役社長に就任



取締役副社長(兼 北海道支社長)
長谷川 進一 昭和 47 年 7 月生まれ。

平成 8 年 - (株)サンフロンティアに入社
平成11年 - サンフロンティア不動産(株)取締役に就任
平成16年 - 同社常務取締役アセットマネジメント本部長に就任
平成18年 - サンフロンティア不動産投資顧問(株)代表取締役及びSFビルサポート(株)取締役就任
平成20年 - (株)ビーロット設立に参画し、取締役副社長に就任



取締役副社長(兼 投資開発部長)
望月 雅博 昭和 47 年 10 月生まれ。

平成11年 - (株)サンフロンティアに入社
平成15年 - サンフロンティア不動産(株)リプランニング事業部長就任
平成16年 - 同社取締役リプランニング事業部長就任
平成18年 - 同社常務取締役アセットマネジメント本部長兼リプランニング事業部長就任
平成21年 - (株)ビーロットに取締役副社長として参画

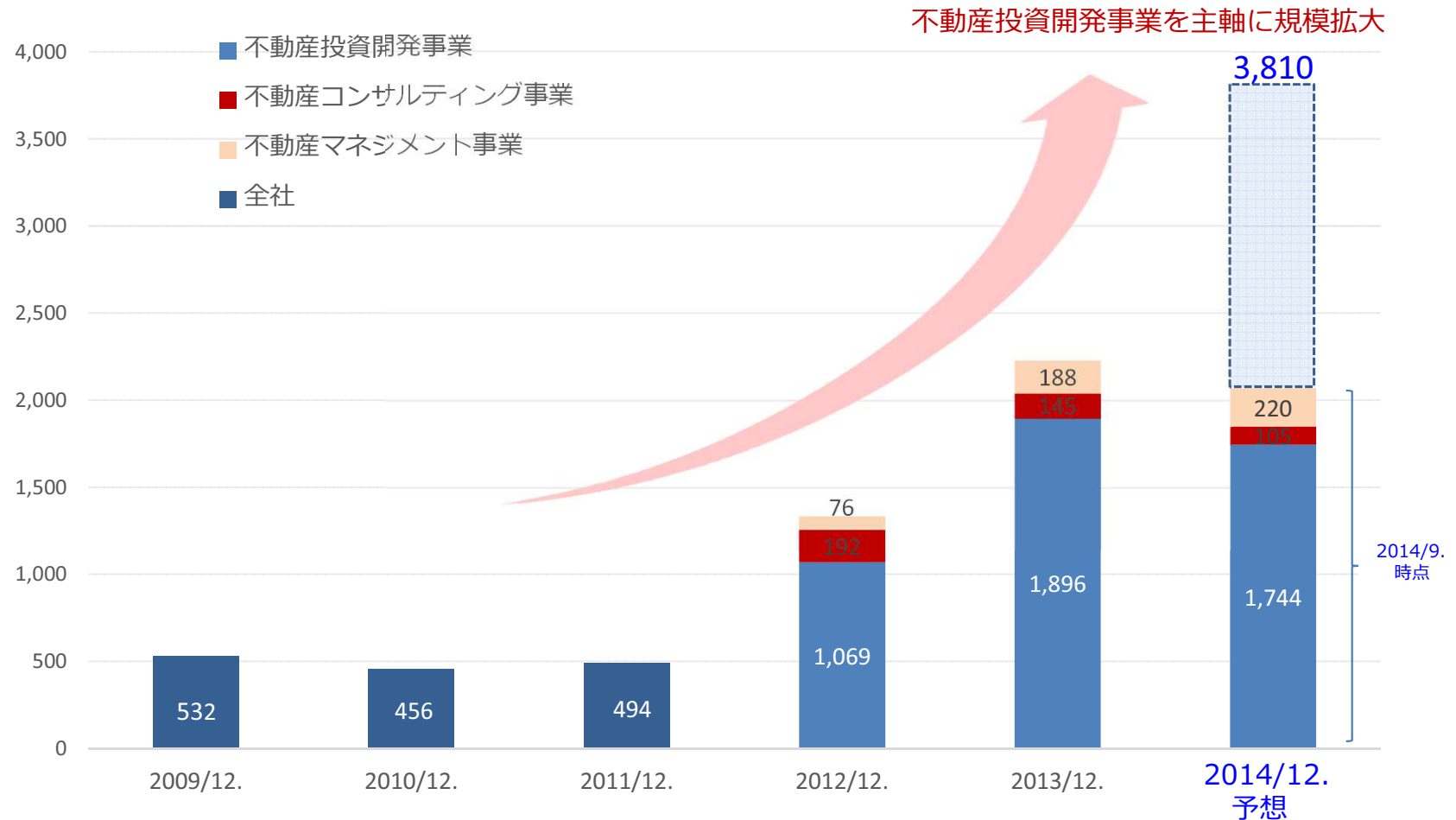


Ⅱ. 業績推移



直近5期・今期予想 売上推移

(単位：百万円、単位未満切り捨て)





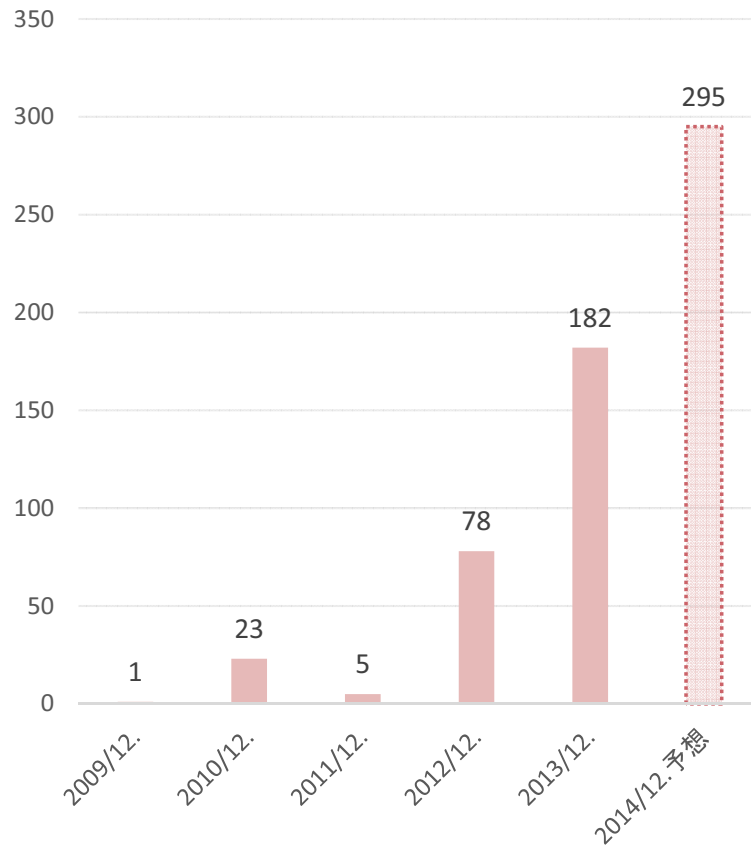
Ⅱ. 業績推移



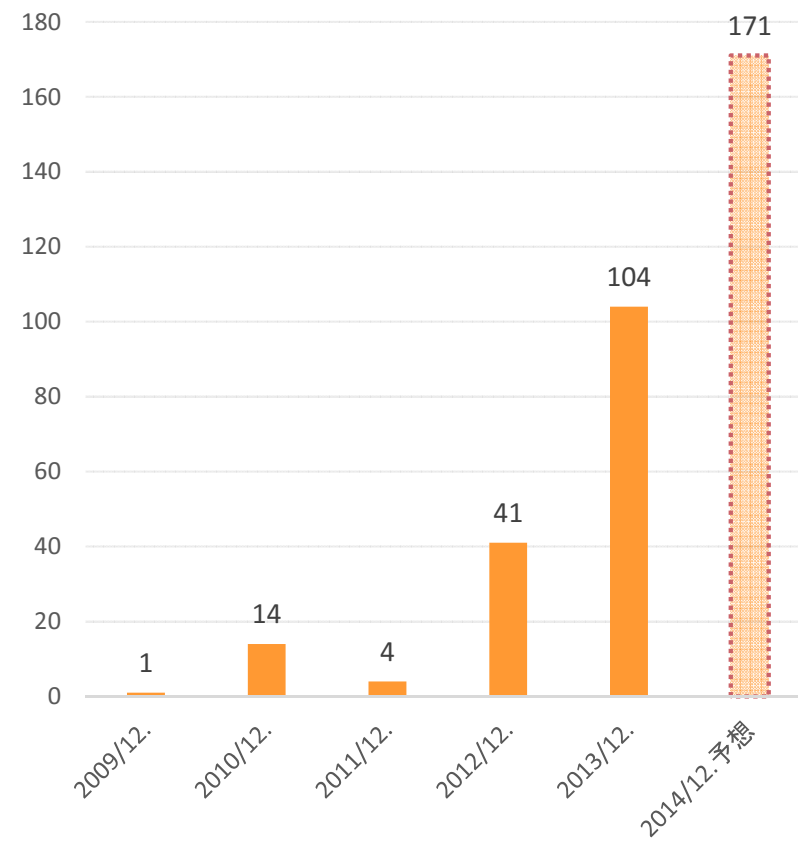
直近5期・今期予想 利益推移

(単位：百万円、単位未満切り捨て)

経常利益



当期純利益



Ⅲ. 事業内容

富裕層の皆様に、不動産経営サービスをワンストップで展開しています

① 不動産投資開発事業



② 不動産コンサルティング事業



③ 不動産マネジメント事業



One
Stop
Service

Ⅲ-① 不動産投資開発事業

自社で不動産を取得、再生・開発し、販売いたします

不動産再生
Revitalization

不動産開発
Development

特徴： ① 1棟もの ② 東京・札幌・福岡 ③ レジデンス・オフィス・店舗 中心

不動産の投資 ▶ バリューアップ ▶ 売却



問題物件へ投資



バリューアップ
企画・実現



ノウハウを駆使

- 収入増加
- 費用削減
- 違法の是正
- 利回り改善

収益性や遵法性などに問題のある不動産を取得し、問題点を是正することにより利用価値・資産価値の向上を図る

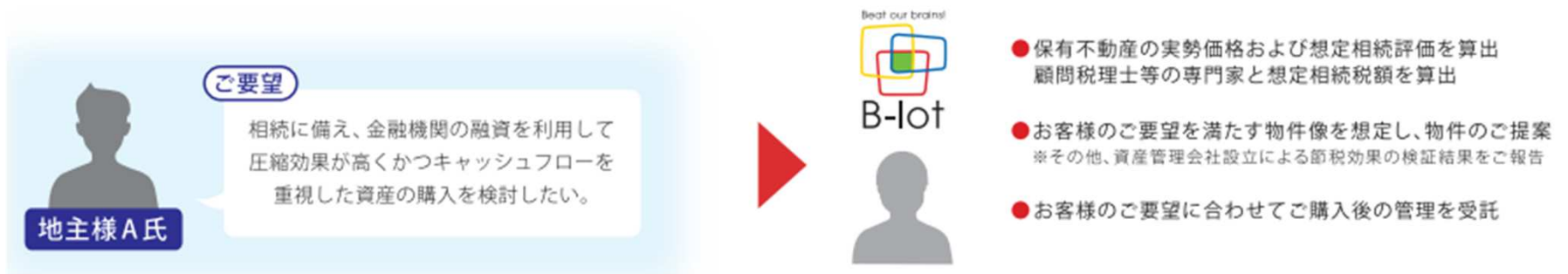
Ⅲ-② 不動産コンサルティング事業

富裕層の運用ニーズを叶え、次世代への事業承継を実現しています

不動産仲介
Brokerage

不動産コンサルティング
Consulting

特徴： 既存顧客ご紹介・リピーター案件成約多数！ **連鎖的・継続的に仕事を受注**





Ⅲ-③ 不動産マネジメント事業

富裕層の戦略的な資産運用を、継続してサポートしています

不動産管理
Property Management

不動産ファンド
Asset Management

PM受託実績

TOKYO



銀座JKビル

HOKKAIDO



札幌泉ビル

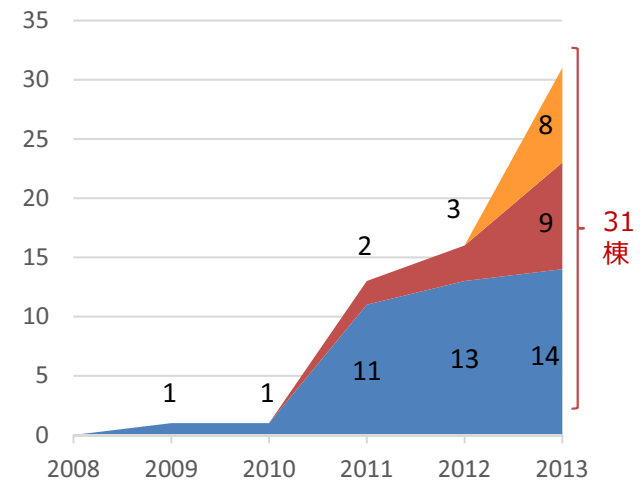
FUKUOKA



ナビルコート白金

PM受託棟数推移

■ 東京 ■ 北海道 ■ 福岡





IV. 事業環境分析

◇ 自社SWOT分析

内部環境（現在）

強み Strength

・ 富裕層に満足いただける専門性

各セグメントで活躍してきた現場専門家の知識・経験・ネットワークを集結することで不動産経営にかかわるあらゆるニーズに対応するとともに、不動産会社経営者の事業承継のお手伝いを行っております。

・ 多様な再生プランによる仕入れの優位性

柔軟な商品企画力でニーズに先回りした不動産再生を実現。ラインナップの増加に伴い、コンスタントに実績を積み上げています。

・ 独自の情報ネットワーク

全社のビジネスパーソンネットワークは、東京のみならず北海道・福岡に展開。パートナー企業との信頼関係構築・複数回取引が弊社の少数精鋭経営・スピード成約を実現可能にしています。

弱み Weakness

・ 組織体制

優秀な人材の維持、新規確保が課題

・ 自己資本と安定収入源不足

10億円を超える不動産の購入が困難、安定収入確保課題

・ 金融手法を取り入れた商品づくり

ファンドの活用・アセットマネジメント受託の積み上げ

外部環境（将来）

機会 Opportunity

・ 世界の富裕層人口増加

不動産投資ニーズ・節税ニーズの拡大

・ 海外投資家、日本不動産投資市場の活性化期待

信頼できるパートナーの存在重視
2020年の東京オリンピック開催もプラス材料

・ 世代交代に向けたパートナー企業の需要拡大

経営者層高齢化による事業承継、相続案件の増加

・ 訪日外国人観光客増加

・ オフィス賃料上昇

脅威 Threat

・ 競合他社新規参入による仕入競争の激化

・ 突発的な金融規制や政権交代、天災などの発生

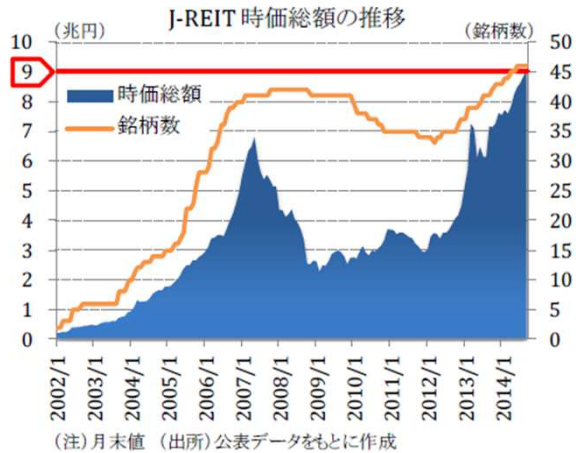
・ 海外マネーの流入による不動産価格の高騰

・ 少子高齢化による長期的な日本経済の後退 等

◀ PICK UP!

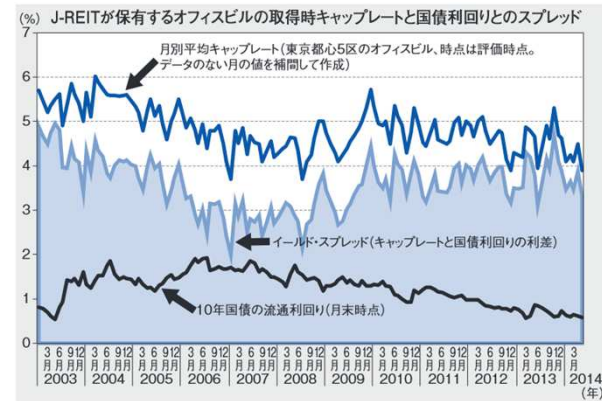
IV. 事業環境分析

2014年9月末
J-REITの時価総額 9兆円に到達



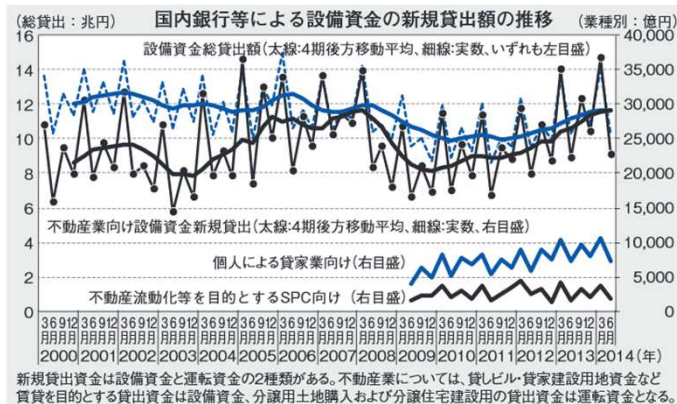
J-REIT Monthly Report (ARES J-REIT REPORT)

イールド・スプレッドが厚く、不動産価格に上昇余地



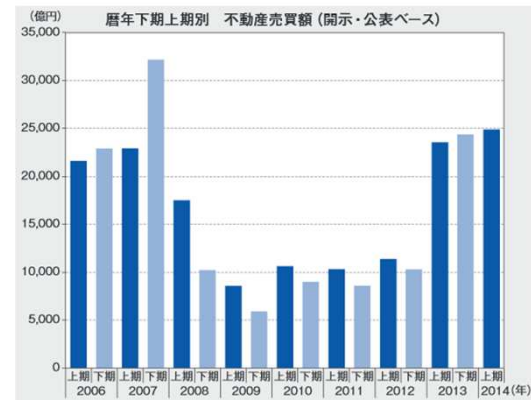
データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA」、財務省「国債金利情報」

不動産設備投資向けの新規貸出額
1977年以降の四半期単位で最高額に



データ出所：日本銀行「貸出先別貸出金 長期時系列」

売買取引額がファンド・バブル期以来の高水準に



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」



IV. 事業環境分析

2014年～2019年、世界でミリオネア増加
日本では74%増加する予測

海外投資家、信頼できるパートナーの存在重視
オリンピックもプラス材料

クレディ・スイス、2014年度「グローバル・ウェルス・レポート」より

国別ミリオネア数の増減(2014年～2019年)

国	2014年のミリオネア の人数(千人)	2019年の予想人数 (千人)	2014年～2019年 の増減率(%)
米国	14,166	19,705	39%
日本	2,728	4,740	74%
フランス	2,444	4,160	70%
英国	2,043	3,381	66%
ドイツ	1,964	3,242	65%
オーストラリア	1,252	1,717	37%
中国	1,181	2,292	94%
韓国	333	570	71%
ブラジル	225	332	47%
インド	182	294	61%
メキシコ	172	271	57%
シンガポール	167	250	50%
ロシア	158	203	28%
香港	102	165	62%
インドネシア	98	161	64%
トルコ	79	110	39%
ポーランド	50	89	79%
マレーシア	38	79	108%

出所: Credit Suisse Global Wealth Databook 2014, James Davies, Rodrigo Lluberas and Anthony Shorrocks

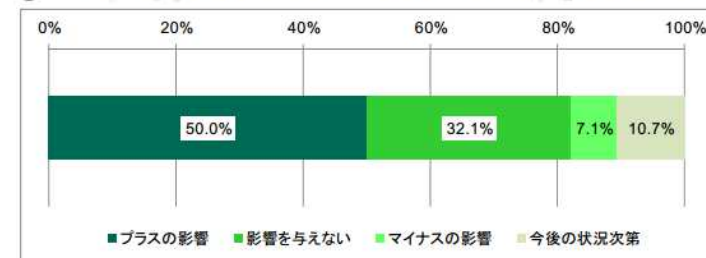
①投資地域の選択に際して重視する項目

➤『重要』の回答が40%を超えるものとしては、以下の9項目があげられた。

- ・不動産市場の規模 (42.5%)
- ・不動産市場の成長性 (56.5%)
- ・不動産市場の安定性 (42.9%)
- ・不動産市場の流動性 (53.6%)
- ・不動産市場における平均的な利回り (48.8%)
- ・不動産投資リスクの水準 (49.4%)
- ・不動産投資関連情報の充実度 (44.6%)
- ・不動産投資関連制度の安定性 (57.1%)
- ・信頼できるパートナーの存在 (47.0%)

2013年に生じた事柄と今後の不動産投資行動への影響

①2020年に東京オリンピック・パラリンピックが開催されること



出典:「海外投資家アンケート調査」(国土交通省)

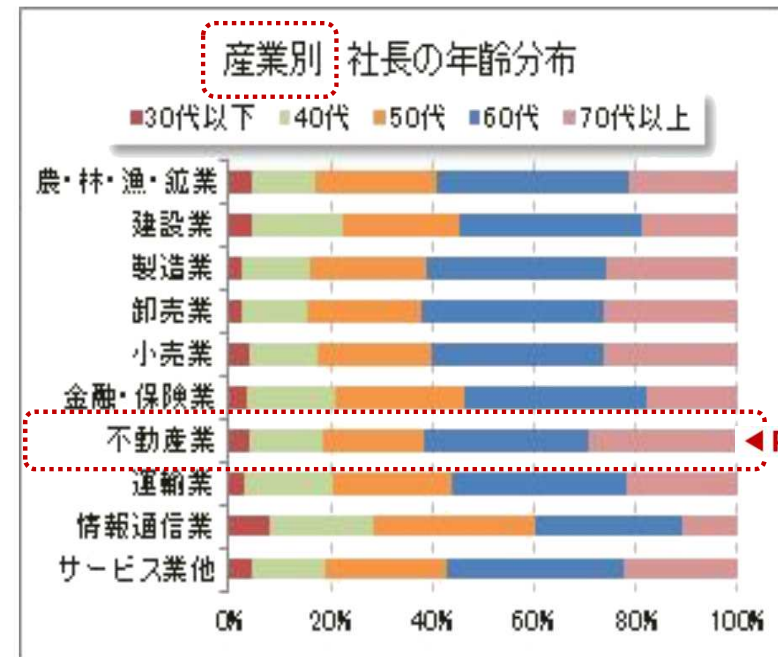
「富裕層」に向けたビジネスのマーケットは拡大傾向にあり
海外投資家の「信頼できるパートナー」アライアンスの需要あり



IV. 事業環境分析

全国社長の平均年齢 60.6歳
全国社長の5人に1人が70代以上

平均年齢 不動産業が60.9歳で最高



出所：(株)東京商工リサーチ 2014.10.02公表データ

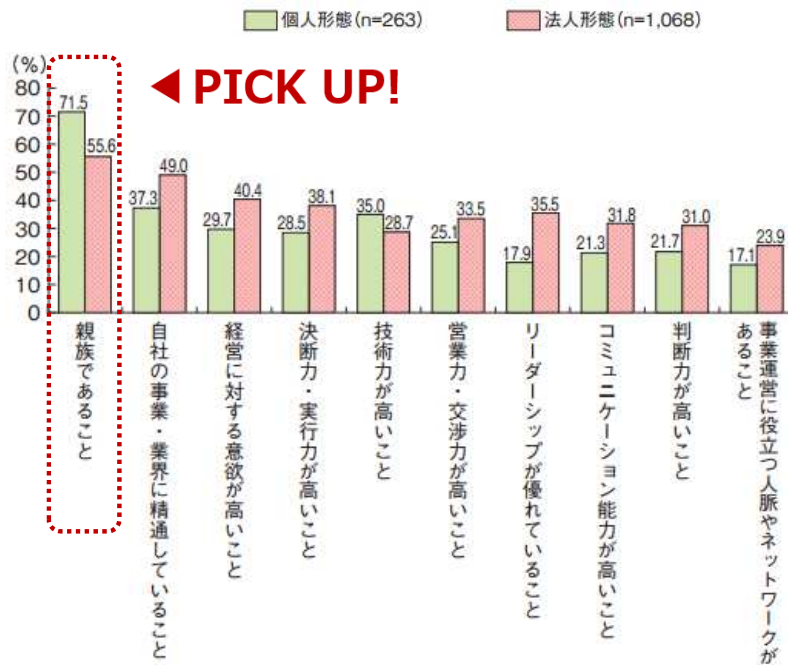
※東京商工リサーチの企業データベース265万社（2014年9月時点）から代表者の年齢データを抽出し、分析した。

IV. 事業環境分析

後継者、親族であること重視

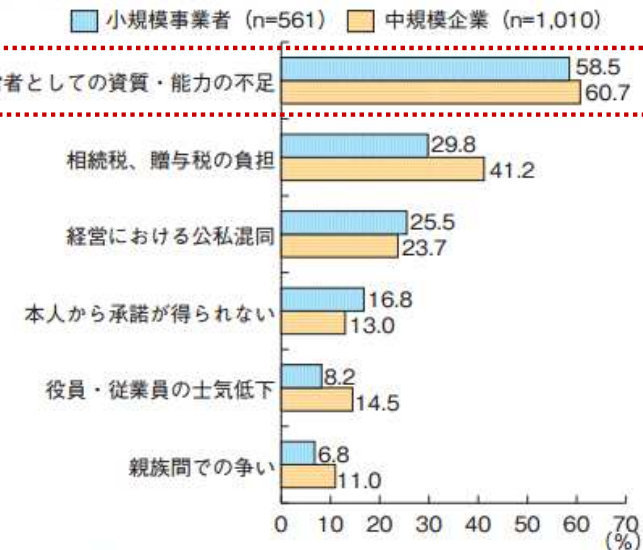
問題は、経営者としての資質・能力

組織形態別の後継者を決定する際に重視すること（複数回答）



規模別の親族に事業を引き継ぐ際の問題

具体的な問題（複数回答）



(注) 「その他」は表示していない。

資料：中小企業庁委託「中小企業の事業承継に関するアンケート調査」（2012年11月、（株）野村総合研究所）

資料：中小企業庁委託「中小企業の事業承継に関するアンケート調査」（2012年11月、（株）野村総合研究所）

(注) 1. 小規模事業者を集計している。
2. 「その他」は表示していない。

(注) 小規模事業者については、常用従業員数1人以上の事業者を集計している。

出所：中小企業白書2014（中小企業庁）

弊社は、親族への事業承継を準備する不動産会社オーナーにむけ、次世代社長のパートナーとして貢献できる余地あり



V. ビーロットの強み



自社SWOT分析

内部環境（現在）

強み Strength

PICK UP! ▶

・ 富裕層に満足いただける専門性

各セグメントで活躍してきた現場専門家の知識・経験・ネットワークを集結することで不動産経営にかかわるあらゆるニーズに対応するとともに、不動産会社経営者の事業承継のお手伝いを行っております。

・ 多様な再生プランによる仕入れの優位性

柔軟な商品企画力でニーズに先回りした不動産再生を実現。ラインナップの増加に伴い、コンスタントに実績を積み上げています。

・ 独自の情報ネットワーク

全社のビジネスパーソンネットワークは、東京のみならず北海道・福岡に展開。パートナー企業との信頼関係構築・複数回取引が弊社の少数精鋭経営・スピード成約を実現可能にしています。

弱み Weakness

・ 組織体制

優秀な人材の維持、新規確保が課題

・ 自己資本と安定収入源不足

10億円を超える不動産の購入が困難、安定収入確保課題

・ 金融手法を取り入れた商品づくり

ファンドの活用・アセットマネジメント受託の積み上げ

外部環境（将来）

機会 Opportunity

・ 世界の富裕層人口増加

不動産投資ニーズ・節税ニーズの拡大

・ 海外投資家、日本不動産投資市場の活性化期待

信頼できるパートナーの存在重視
2020年の東京オリンピック開催もプラス材料

・ 世代交代に向けたパートナー企業の需要拡大

経営者層高齢化による事業承継、相続案件の増加

・ 訪日外国人観光客増加

・ オフィス賃料上昇

脅威 Threat

・ 競合他社新規参入による仕入競争の激化

・ 突発的な金融規制や政権交代、天災などの発生

・ 海外マネーの流入による不動産価格の高騰

・ 少子高齢化による長期的な日本経済の後退 等

V. ビーロットの強み

1. 富裕層に満足いただける専門性

不動産投資開発事業

不動産再生

東証一部上場企業
不動産再生事業
統括責任者を経験

不動産開発

ジャスダック上場企業
不動産開発事業の
統括責任者を経験

不動産コンサルティング事業

不動産コンサルティング

ジャスダック上場企業
事業用不動産の
仲介業務担当

不動産売買仲介

東証一部上場企業
売買仲介部門の
統括責任者を経験

不動産マネジメント事業

プロパティマネジメント

マザーズ上場会社の子会社
取締役として不動産オークション
事業を企画・運営

アセットマネジメント

不動産鑑定士
外資企業にてホテル等の
アセットマネジメント業務を担当



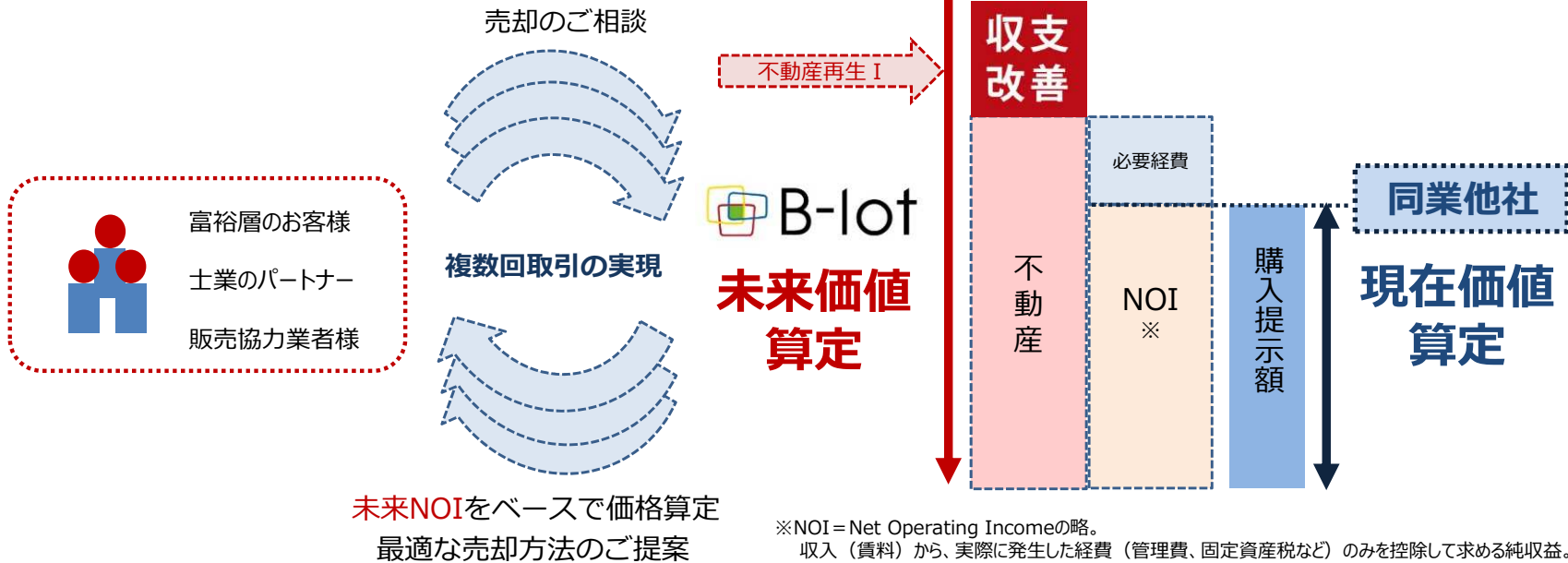
V. ビーロットの強み

2. 多様な不動産再生プランによる仕入れの優位性

ビーロットの不動産取得は、

- ① 再生余地を「見極め」
- ② 潜在価値の「**最大化**プラン策定」
- ③ 潜在価値を「具現化」

結果として相場以上での取得になることも。





V. ビーロットの強み

2. 多様な不動産再生プランによる仕入れの優位性

収支改善

事例Ⅰ 空室が目立つビルを満室に再生



再生前



再生後

取得時稼働率 **12.8%**

売却時稼働率: **100%**

違法是正

事例Ⅱ 遵法性を回復する再生



1階を違法に店舗利用

弊社取得後、退去交渉を行い、駐車場に回復



再生前

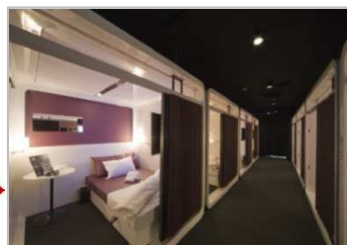
再生後

最適用途

事例Ⅲ オフィスビルをコンパクトホテルに



開発前



開発後(予定)

※完成予想図 (2015年1月完成予定)

建物開発

事例Ⅳ デザイナーズ一棟マンション開発



開発前



開発後(予定)

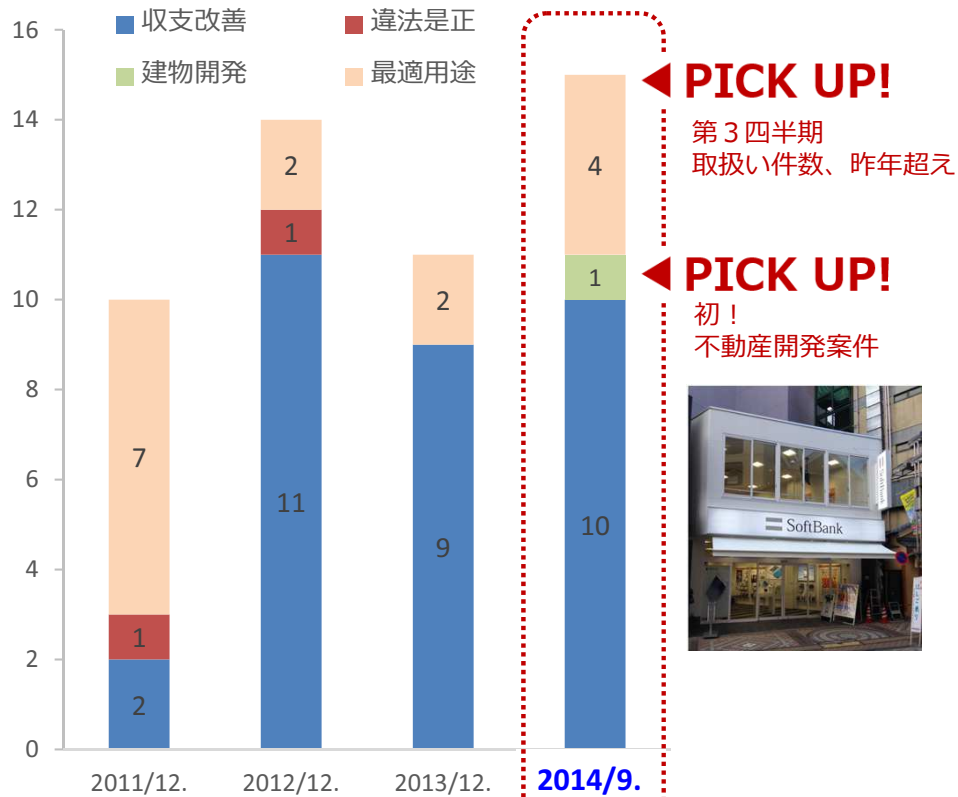
※完成予想図 (2015年10月竣工予定)



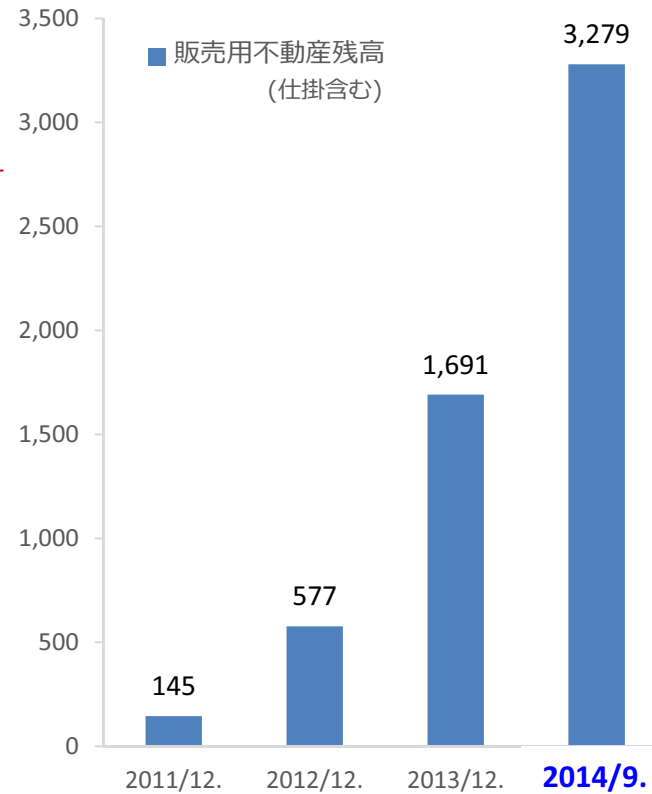
V. ビーロットの強み

2. 多様な不動産再生プランによる仕入れの優位性

再生プラン別 売却案件数 (単位: 件)



販売用不動産 残高推移 (単位: 百万円、単位未満切り捨て)



当期は第3四半期時点で15件売却、在庫残高も順調に推移。



V. ビーロットの強み

3. 独自の情報ネットワーク

**全国ビジネスパーソン
1,767社・8,941人とのネットワーク**

2012.2 サムティ株式会社 (JASDAQ : 3244)
と業務提携 北海道投資案件成約



HOKKAIDO



パートナーシップ契約会社のご紹介による
販売用不動産の仕入れ

パートナー企業の人員と事業を合流・経営参画
2013.9福岡支社開設

FUKUOKA



ビーロット

TOKYO



2014.2米系AM会社より
宮崎のホテルAM受託

KOREA 2011.9韓国AM会社 JR AMCと業務提携



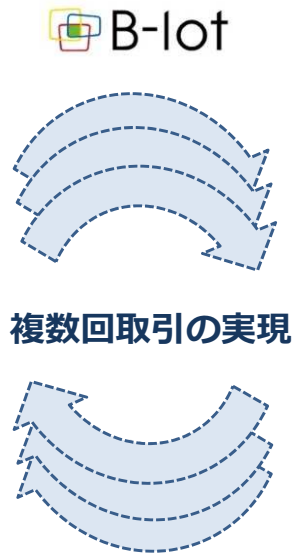
V. ビーロットの強み

3. 独自の情報ネットワーク

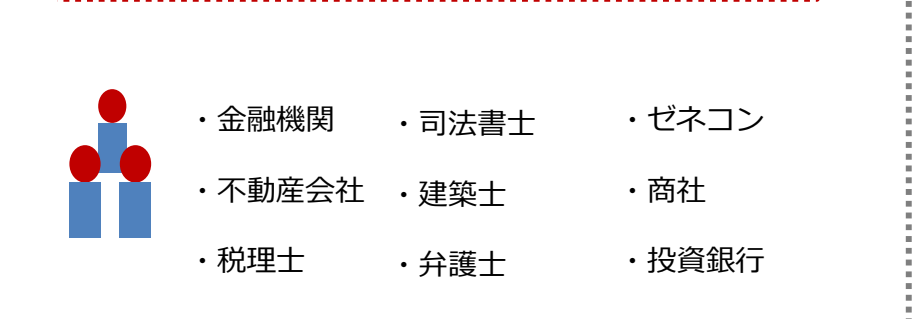
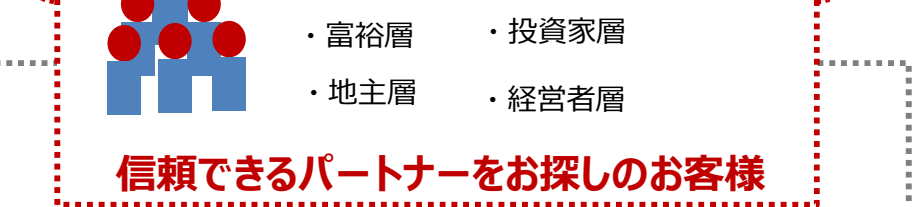
ビーロットの不動産販売は、

- ① 「適正」な情報開示
- ② 弊社売主または、弊社仲介でアフターフォローも「安心」
- ③ 独自のネットワークに発信

結果として、事業計画以上での売却になることも。



資産入れ換え・不動産売却のご相談





VI. 今後の成長戦略



Beat our brains!



B-lot

ありがとうございました。

- ・本資料に記載されている計画や見通し、戦略などは本書面の作成時点において取得可能な情報に基づく将来の業績に関する見通しであり、これらにはリスクや不確実性が内在しております。かかるリスク及び不確実性により、実際の業績等はこれらの見通しや予想とは異なる結果となる可能性があります。
- ・それらリスクや不確実性には、一般的な業界並びに市場の状況、金利、通貨為替変動といった一般的な国内及び国際的な経済状況が含まれます。
- ・当社が事業環境の説明を行う上で参考となると考える情報を掲載しております。掲載データについては、調査方法や調査時期による結果が異なる可能性があります。
- ・本資料に含まれる当社以外に関する情報は、公開情報等から引用したものでありかかる情報の正確性、適格性等について当社は何らの検証も行っておらず、またこれを保証するものではありません。
また、今後、新しい情報・将来の出来事等があった場合であっても当社は本発表に含まれる情報の更新・修正を行う義務を負うものではありません。