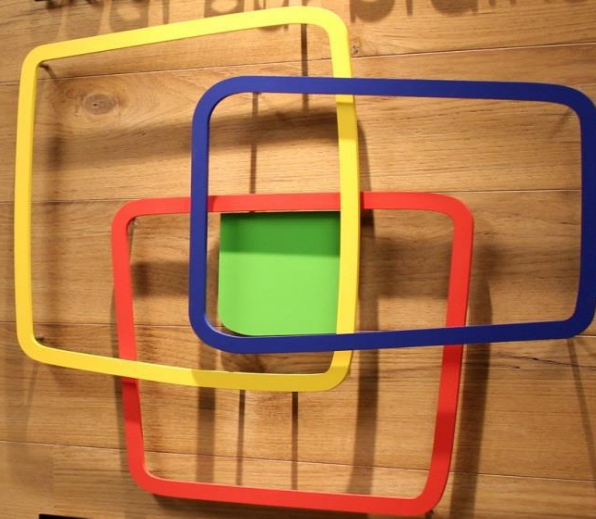


Beat our brains!



B-10t

2018年12月期
第2四半期
決算説明資料



株式会社ビーロット

(証券コード：3452)

2018年8月10日

トップメッセージ

東証第一部への市場変更に、
多大なご支援賜り心より感謝申し上げます。

～ 市場変更による効果 ～

信用力

知名度

情報の質

飛躍的向上

大型物件や海外案件、多様な物件種別、
当社をパートナー指名前提の案件等

お客様からの信頼性

飛躍的向上

守秘性の高い相続対策ニーズ、AM・PMの紹介受注等

情報量・お客様の数

大幅増加

名実の「名」が加わり当社を指名して頂ける

金融機関様との関係

より良好な取引関係を構築

人材の採用

優秀な人材の採用機会の増加

市場変更による環境の変化を十分に活用し、会社の更なる成長に結びつけて参ります。下半期は、従前から取り組んで参りました全国での大型ホテル案件等の業績への寄与を予定しております。是非ご期待ください。

引き続き、ビーロットグループ一丸となり、更なる飛躍を目指して参りますので、ご指導ご鞭撻のほど、何卒宜しくお願い申し上げます。

株式会社ビーロット
代表取締役社長 宮内誠

業績推移

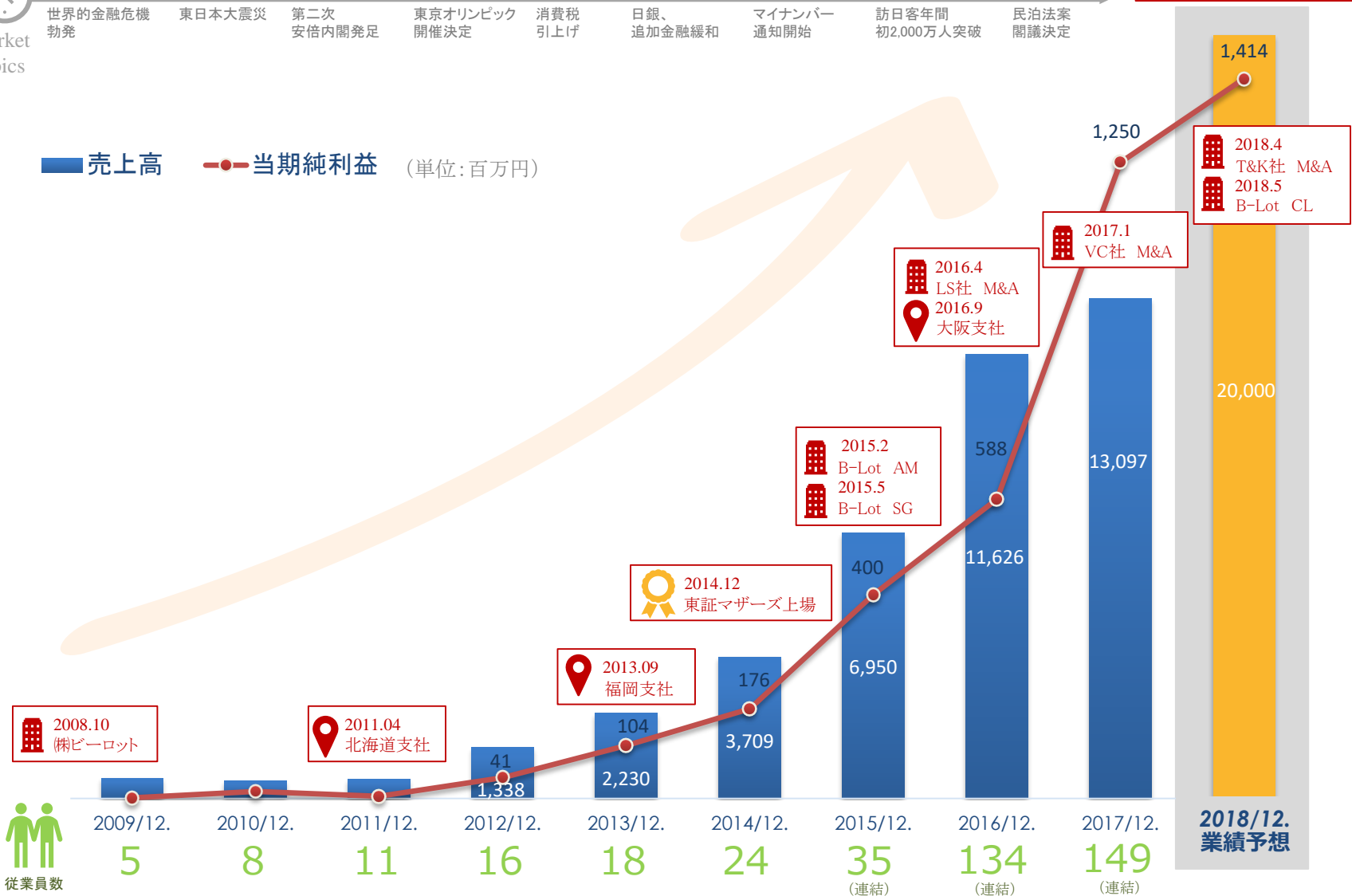


Market topics

2008.09 世界的金融危機 勃発
 2011.03 東日本大震災
 2012.12 第二次 安倍内閣発足
 2013.09 東京オリンピック 開催決定
 2014.04 消費税 引上げ
 2014.10 日銀、 追加金融緩和
 2015.10 マイナンバー 通知開始
 2016.10 訪日客年間 初2,000万人突破
 2017.03 民泊法案 閣議決定

2018.2 東証一部 市場変更

■ 売上高 ● 当期純利益 (単位:百万円)



従業員数



CONTENTS

- | | | |
|-------------|--------------------|------------------|
| <i>I.</i> | <i>決算の概要</i> | <i>P.05 - 09</i> |
| <i>II.</i> | <i>事業の概要</i> | <i>P.10 - 21</i> |
| <i>III.</i> | <i>(参考資料) 会社紹介</i> | <i>P.22 - 31</i> |

I. 決算の概要



1. 今期予算の連結当期純利益に対し計画通りの進捗！
下半期に大型案件の売却を予定。
2. 販売用不動産(仕掛含む)残高は 18,876百万円に！
仕入活動は引き続き順調。用途・エリアの多様化が進む。
3. 全国主要都市に宿泊施設が続々と竣工！
収益への大きな貢献が見込まれ、かつ地域創生にも寄与。
4. 新たな収益機会を生み出す可能性のある事業領域に進出！
物流施設・ゴルフ場等の取り扱い開始、M&Aコンサルティング

I-2. 通期業績予想

…2018年12月期2Q…

- i. ビーロットグループとして、更なる成長ステージに突入
- ii. 積極的な事業展開と長期継続成長で企業価値の向上を図る

☒ 連結業績計画

(単位:百万円)

	(参考)前期実績	計画期間	
	2017年12月期	2018年12月期予想	対2017/12期 増減率
連結売上高	13,097	20,000	52.7%
連結営業利益	2,365	2,512	6.2%
連結経常利益	1,998	2,057	3.0%
連結当期純利益	1,250	1,414	13.1%

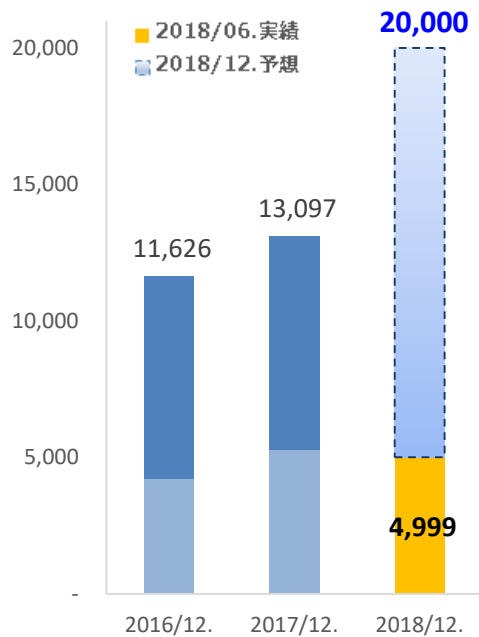
(注) 上記の業績予想は、発表日現在で入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は、今後の様々な要因によって予想数値と異なる可能性があります。

I-3. 業績ハイライト

...2018年12月期2Q...

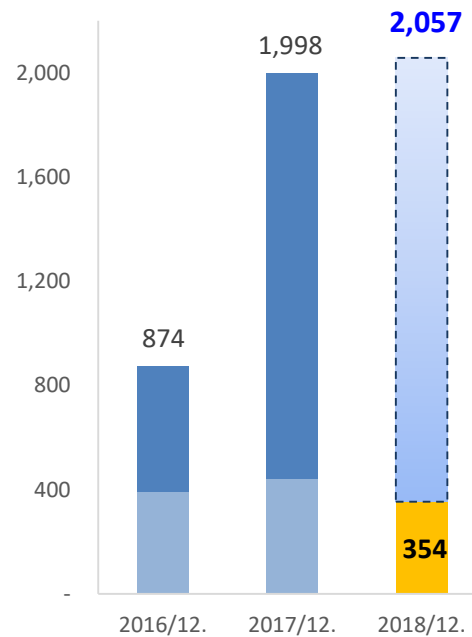
8期連続の増収増益に向け、計画通りに進捗中！

売上高 (単位:百万円)



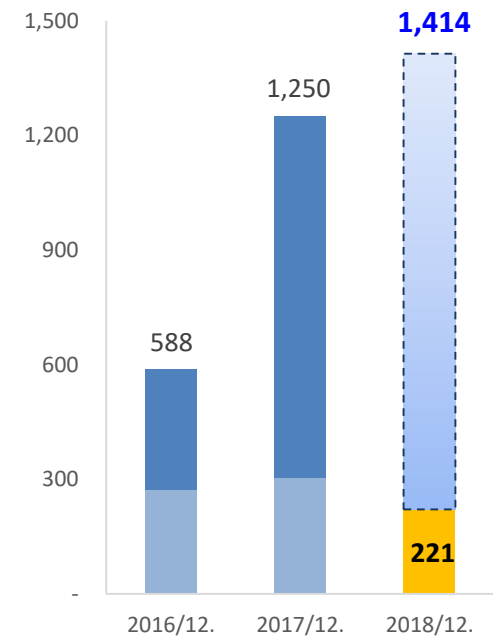
前年同期比 **5.1%減**
売上高 **4,999**百万円

経常利益 (単位:百万円)



前年同期比 **19.8%減**
経常利益 **354**百万円

当期純利益 (単位:百万円)



前年同期比 **27.1%減**
当期純利益 **221**百万円

※本資料において、親会社株主に帰属する当期純利益は、当期純利益と記載しております。

I-4. 連結PL・BSサマリー

…2018年12月期2Q…

更なる成長を目指し、販売用不動産を順調に積み上げ！

☒ 連結PLサマリー

(単位:百万円)

	2017/6.	2018/6.	対前年同期比 増減率
売上高	5,270	4,999	△5.1%
①不動産投資開発	4,174	3,957	△5.2%
②不動産コンサルティング	640	633	△1.1%
③不動産マネジメント	454	407	△10.3%
売上総利益	1,669	1,668	△0.1%
販売費及び一般管理費	1,050	1,094	4.2%
営業利益	619	573	△7.4%
①不動産投資開発	613	542	△11.6%
②不動産コンサルティング	222	194	△12.7%
③不動産マネジメント	218	274	25.9%
その他(全社経費)	△434	△437	△0.6%
経常利益	441	354	△19.8%
四半期純利益	303	221	△27.1%

☒ 連結BSサマリー

(単位:百万円)

	2017/12.	2018/6.	対前期末比 増減率
資産	19,109	26,696	39.7%
流動資産	16,761	24,082	43.7%
固定資産	2,317	2,575	11.1%
繰延資産	31	38	24.1%
負債	15,100	22,436	48.6%
流動負債	9,137	9,351	2.3%
固定負債	5,962	13,085	119.4%
純資産	4,009	4,259	6.2%
負債・純資産合計	19,109	26,696	39.7%

※連結BS: 第2四半期より、(株)ティアンドケイが含まれております。
 ※売上高には、セグメント間の内部取引は含まれておりません。

II. 事業の概要



II-1. 不動産投資開発事業

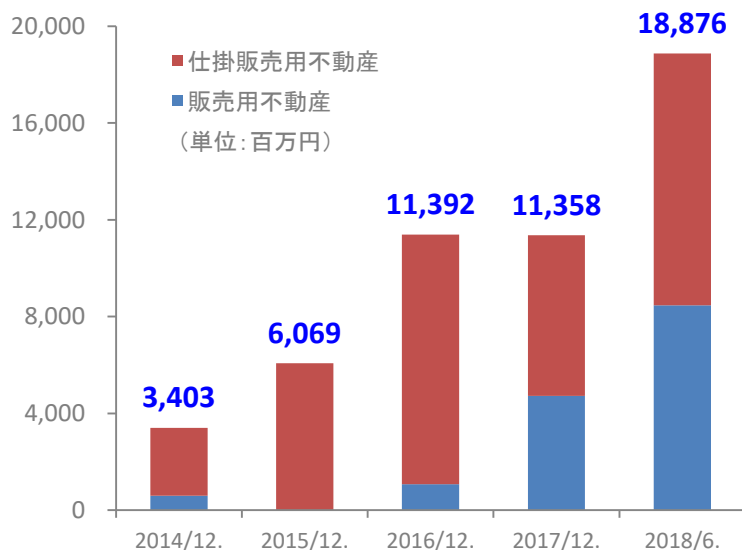
...2018年12月期2Q...

セグメント利益 前年同期比11.6%減

(単位:百万円)

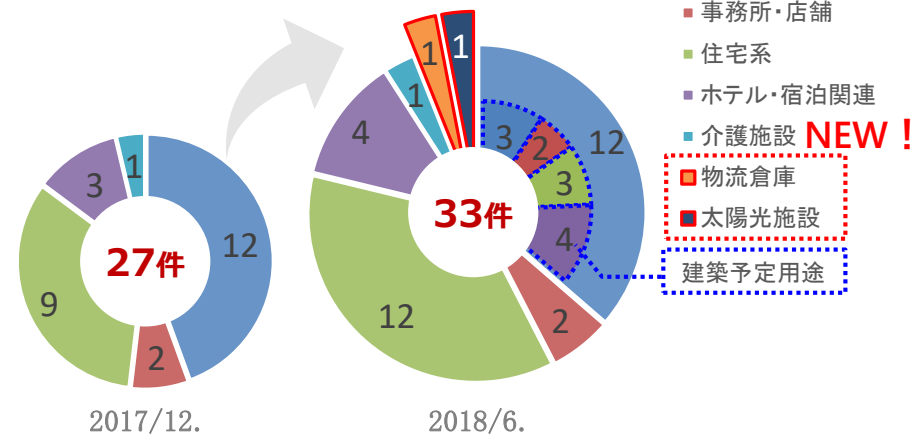
	2017/6.	2018/6.	前年同期比
売上高	4,174	3,957	△5.2%
セグメント利益	613	542	△11.6%

販売用不動産残高、過去最高を更新！

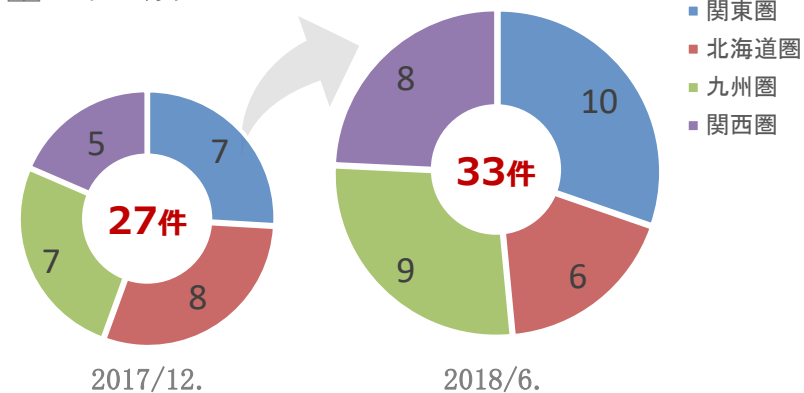


ビーロット単体の在庫内訳

用途別



エリア別



地域創生プロジェクト、世界へ向けて発進！！

東京
新富町

銀座徒歩圏、稼働も良好！



京都
清水

京都へ展開・シリーズを拡張



120
beds

IMANO TOKYO
GINZA HOSTEL

113
beds

IMANO KYOTO
KIYOMIZU HOSTEL

地域創生プロジェクト、世界へ向けて発進！！

北海道
小樽

小樽で9年ぶり100室超！



128

rooms

ホテル・トリフィート
小樽運河

沖縄
那覇

延4,000㎡超の大型ホテル！



132

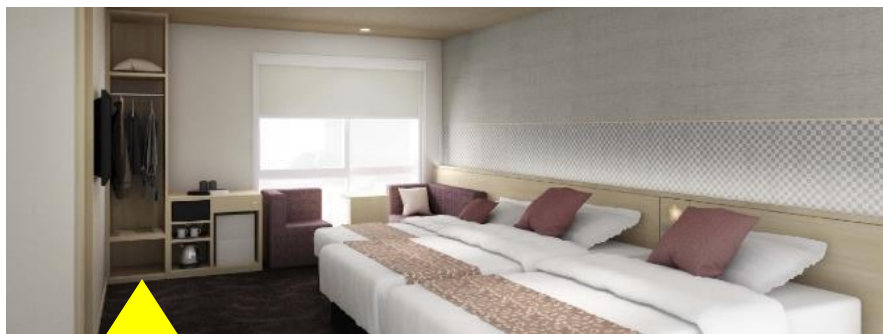
rooms

TISSAGE HOTEL
by NEST NAHA

地域創生プロジェクト、世界へ向けて発進！！

京都
四条

四条駅から徒歩3分アクセス！

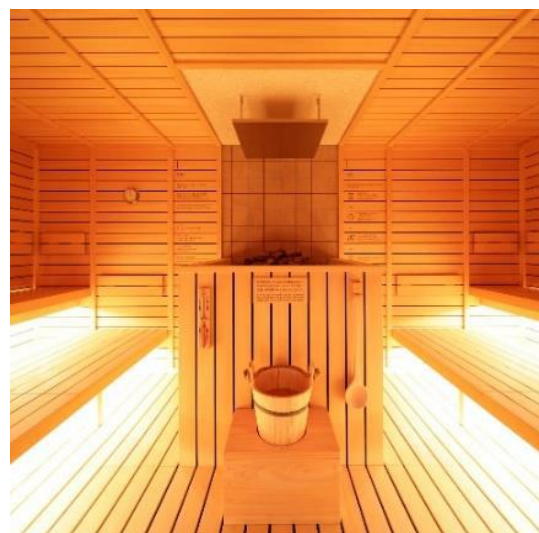


95
rooms

NESTHOTEL
KYOTO SHIJOKARASUMA

恵比寿
五反田

都心駅近、シリーズ2棟！



恵比寿

162
capsule

五反田

164
capsule

ドシー(°C)
恵比寿/五反田

B-lot

商品ラインナップ (今後の売却物件)

2017.7 (竣工)

東京 新富町



2017.9

京都 清水



2017.12

ドーシー恵比寿



2018.3

沖縄 那覇



2018.3

北海道 小樽



2018.4

ドーシー五反田



2018.6

京都 四条



2018.6

東京 新橋



2018.11

福岡 六本松



2019~

福岡 今川



and more...

Coming Soon

2019~

大阪 北堀江
福岡 地行

宿泊施設

住居

2020~

福岡 冷泉町

宿泊施設

※ドーシー恵比寿・ドーシー五反田については、新築ではないため開業日となります。
 ※下線は竣工予定時期となりますが、今後変更される場合がございます。
 ※現時点での計画及び完成予想図であり、今後変更となる可能性がございます。

香港・シンガポール・北京等の海外投資家との取引増加！

販売会@SG

Private Event



現地視察

Viewing



北海道インベストメントツアーも好評！



販売完了！

Sold out !



海外投資家へしっかり販売。 **ノウハウ・ネットワーク蓄積！**

福岡支社、少数精鋭。時流をつかみ、物件取得大躍進！

福岡支社／在庫MAP

(開発)一棟マンション
 (開発)一棟ホテル
 (再生)在庫



Fukuoka Facts

出所：野村総合研究所【ランキングによる都市の持つ「成長可能性」の可視化】、福岡市HP、福岡市政だより、Fukuoka Facts



国際空港→都心のアクセス時間
第1位／全国・アジア13都市中



都市ポテンシャルランク
第1位／H29: 国内・100都市中



外国航路乗船人員数
第1位／H29: 全国港別



在留外国人の増加率
第1位／H22～H29: 21大都市中



国際会議開催数
第1位／H28: 国内



入込観光客数
5年連続過去最高
(H29: 福岡-羽田線853万人)

【参考資料】福岡市の取り組み

※出所：福岡市HP



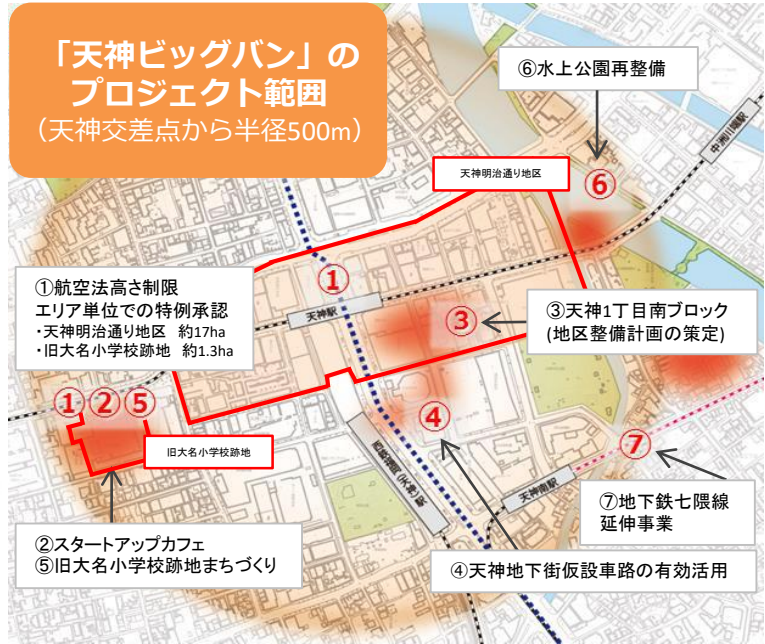
旧大名小学校跡地に建設される24階建てビルのイメージ図

2024天神未来創造 天神ビッグバン

2024年までの10年間で
30棟の民間ビル建替えを誘導し、
新たな空間と雇用を創出する。

【参考】建替えによる効果の試算

- 延床面積：約1.7倍(444,000㎡ → 757,000㎡)
- 雇用者数：約2.4倍(39,900人 → 97,100人)
- 建設投資効果：2,900億円
- 経済波及効果：8,500億円/年



博多旧市街プロジェクト



福岡市の歴史を磨き
次世代に発展させる

※出所：福岡市役所HP

六本松地区開発(九州大学キャンパス跡地)



※出所：JR九州ホームページ(H29.1.30公表資料)

II-2. 不動産コンサルティング事業

・・・2018年12月期2Q・・・

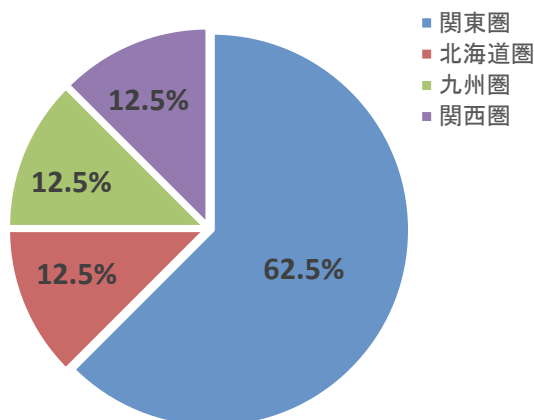
セグメント利益 前年同期比12.7%減

(単位:百万円)

	2017/6.	2018/6.	前年同期比
売上高	640	633	△1.1%
セグメント利益	222	194	△12.7%

各エリアでの成約が堅調に推移

成約件数エリア割合



※上記は、ビーロット(単体)での売買仲介・コンサル数値となります。

相乗
効果

ライフステージとグループ協業へ！

プレミアア京都山科東野

(分譲マンション)



【事業主】

B-lot Co.,Ltd.

【販売代理】

ライフステージ

販売委託

II-3. 不動産マネジメント事業

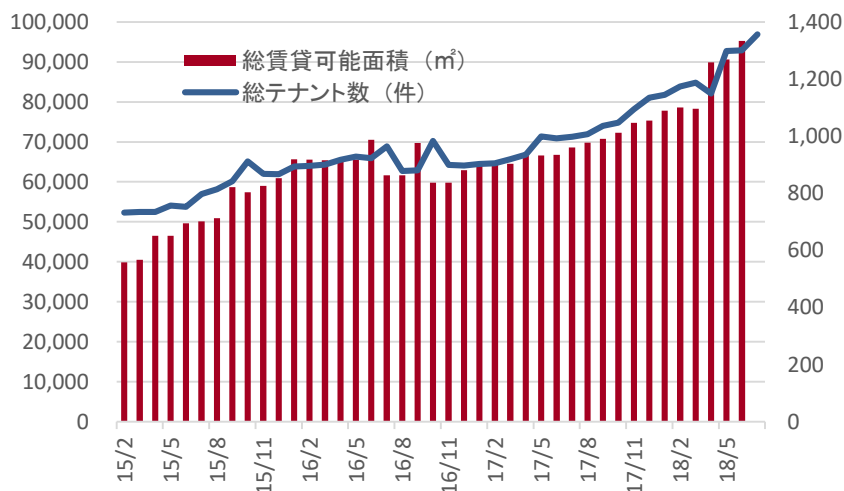
…2018年12月期2Q…

セグメント利益 前年同期比25.9%増！

(単位: 百万円)

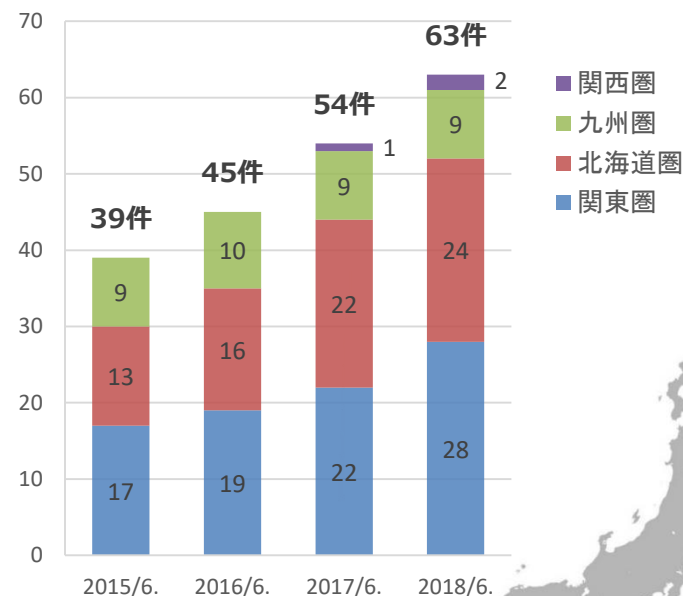
	2017/6.	2018/6.	前年同期比
売上高	454	407	△10.3%
セグメント利益	218	274	25.9%

過去3年半のテナント数と総面積の推移



受託件(棟)数、エリア共に着実に増加！

管理受託件数(エリア別)



顧客ニーズを掴み、利益は引き続き安定！

サステナブルな企業へ！

(環境・社会・経済から多面的に持続性を高める)

エネルギー



茨城県笠間市
太陽光発電所を取得

ロジスティクス



大阪府枚方市
大型倉庫を取得

アコモデーション



大阪、中津駅徒歩2分
特区民泊施設を開業

ヘルスケア・メディカル



鎌倉にて
介護施設を保有中

レジャースポーツ



ゴルフ運営会社
ティアンドケイをグループ化

Ⅲ. 会社紹介



Ⅲ-1. 会社概要 =2018年6月30日時点=

社名

株式会社ビーロット (B-Lot Company Limited)

所在

東京都港区新橋2-19-10 新橋マリンビル8F

設立

平成20年10月10日

資本金

1,014,365,033円

役員

代表取締役社長	宮内 誠	取締役(監査等委員)	岡本 康裕
取締役副社長	長谷川 進一	取締役(監査等委員)	苧坂 隆博
取締役副社長	望月 雅博	取締役(監査等委員)	岩本 博
取締役	外川 太郎		
取締役	江崎 憲太郎		
取締役	望月 文恵		

従業員数

単体 50名 (連結 207名)

上場日

平成26年12月11日上場 (東証マザーズ:3452)
平成30年 2月 2日上場 (東証第一部:3452)

支社

東京本社、北海道支社、福岡支社、大阪支社

主要子会社

ビーロット・アセットマネジメント株式会社	B-Lot Singapore Pte. Ltd
株式会社ライフステージ	株式会社ヴィエント・クリエーション
株式会社ティアンドケイ	ビーロット・キャピタルリンク株式会社

免許

宅地建物取引業 国土交通大臣(2)第8157号
金融商品取引業 関東財務局長(金商)第2235号(第二種)
少額短期保険代理店登録



Ⅲ-2. 経営理念

ミッション
(私たちの使命)

■ MISSION

私達ビーロットは、不動産分野・金融分野において社会へ価値を与えるビジネスの創出を行います。
全てのステークホルダーに対し社会規範に準拠した上での利益の追求と長期継続的な成長を行うことで社会に貢献して参ります。

コア・バリュー
(私たちの行動指針)

■ PROFESSIONAL

見識と専門知識を持って常に的確な判断を迅速に行います。
そのために、私達は専門的な知識習得、マーケット情報の収集等、自己研鑽を惜しみません。

■ ENJOY

面白きこともなき世を面白く。
仕事を心の底から楽しみ、創造性と柔軟性をもった事業を積極的に展開して参ります。
そのために、メンバー全員は社内外問わずパートナーシップとチームワークを重視し行動いたします。

ビジョン
(決意宣言)

■ VISION

Beat our brain! 「一生懸命考える」「知恵を絞る」
「お客様の喜びと社会発展への貢献のために一生懸命知恵を絞る」という決意を宣言するものです。

Beat our brains!

B-lot

■ LOGO

私たちの創業のシンボルであるロゴは、
赤 (RED) は「情熱・闘魂」 黄 (YELLOW) は「明るさ・笑顔」
青 (BLUE) は「誠実・フェア精神」 緑 (GREEN) は「全ての調和・創造性」を示しています。
全ての四角が丸み帯びているのは柔軟性とバランスを、それぞれ繋がりあっている形は当社が何よりも大事にしている
パートナーシップ・チームワークといった人と人とのつながりを表現しています。

Ⅲ-3. 強み、事業内容

専門性

事業用不動産取引の
豊富な経験と
洗練された専門知識

企画力

多種多様な
不動産プロジェクトを
手がけたことによる
柔軟な創造性

Net Work

業界内外の
上場企業・富裕層・土業の
広範なネットワーク

不動産経営にかかわるサービスを
ワンストップで富裕層の皆様にご提供しています。

不動産投資開発事業

不動産再生

自社で不動産を取得し、リノベーションなど
を行い不動産としての価値向上を図ります。

不動産開発

自社で土地を取得し、ビルやマンションなど
新築の開発を行います。

不動産コンサルティング事業

不動産仲介

富裕層のお客様の売りニーズ、買いニーズ
を叶え、不動産取引を仲介します。

不動産コンサルティング

富裕層の事業承継や相続対策のプランニング
とその実現をお手伝いします。

投資コーディネート

海外富裕層の日本へのインバウンドニーズ
に対して、投資商品の提供を行います。

販売受託

大手デベロッパーから、居住用不動産の販売
を受託し、販売を行います。

不動産マネジメント事業

プロパティマネジメント

富裕層のお客様が保有しているビルやマン
ションの資産管理を行います。

アセットマネジメント

海外の機関投資家等の資産のアセットマネジ
メントやアドバイザーを行います。

不動産賃貸

自社がオーナーとなり、テナントにオフィス
や住居を賃貸いたします。

Ⅲ-4. 強み＝不動産投資開発＝

多様な不動産再生プランによる仕入の優位性

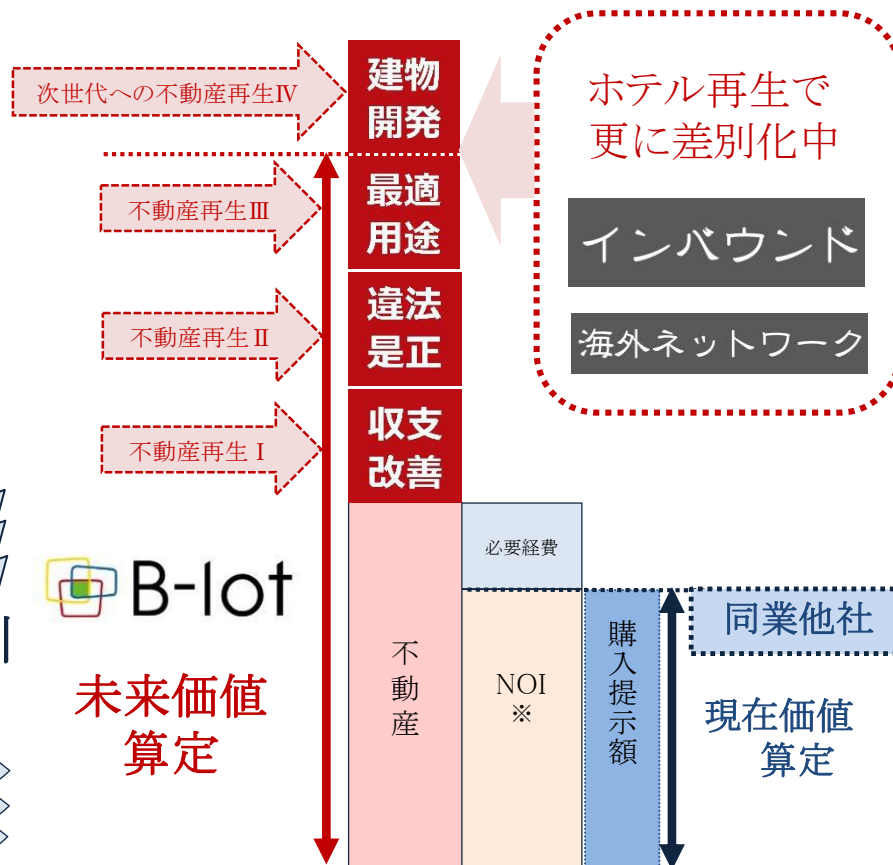
ビーロットの不動産再生は、

- ① 不動産再生余地を「見極め」
- ② 柔軟に「価値**最大化**プラン策定」
- ③ 潜在価値を「具現化」させています

そのため、売主様の
ご希望条件そのまま取得となることも。

富裕層のお客様
士業パートナー
販売協力業者様

ご相談



- ・未来NOIで価格算定
- ・最適な売却方法のご提案

※NOI=Net Operating Incomeの略。
収入（賃料）から、実際に発生した経費（管理費、固定資産税など）のみを控除して求める純収益。

B-LOT SINGAPORE PTE. LTD.

ビーロットグループにおいてアジアの投資家の皆様に、よりよい資産運用を提案するため設立されました。

日本へのインバウンド投資ニーズに対し、ビーロット独自のコンサルティング力で不動産情報の開拓を行い、購入・運用・売却等、ワンストップのサービスを行っております。

きめ細やかな資産運用を求めるアジアの投資家様のご期待に添えるよう、取り組んで参ります。



代表取締役社長 長谷川 進一
President Shinichi Hasegawa

— ビジネスモデル —

1. シンガポール現地法人サービス体制 (B-Lot Singapore Pte.Ltd.)

- ★日本不動産への投資コーディネート
- ・現地不動産ライセンス保有の安心感
- ・日本マーケットのご紹介
- ・希少な不動産情報のご提供
- ・資金調達方法のご提案
- ・スピーディな交渉
- ・アフターフォロー

日本からシンガポールへ 約7時間 40分



シンガポールから日本へ 約6時間 50分

2. 日本法人サービス体制 (B-Lot Group)

- ★充実の運用サポート
- ・投資ニーズにあった不動産情報開拓
- ・英語での不動産視察アテンド
- ・リーシング&プロパティマネジメント
- ・信頼できる土業等パートナーのご紹介
- ★アセットマネジメント (BAM)
- ・ファンドの組成サポート

投資家様

ビーロッド・アセットマネジメント株式会社

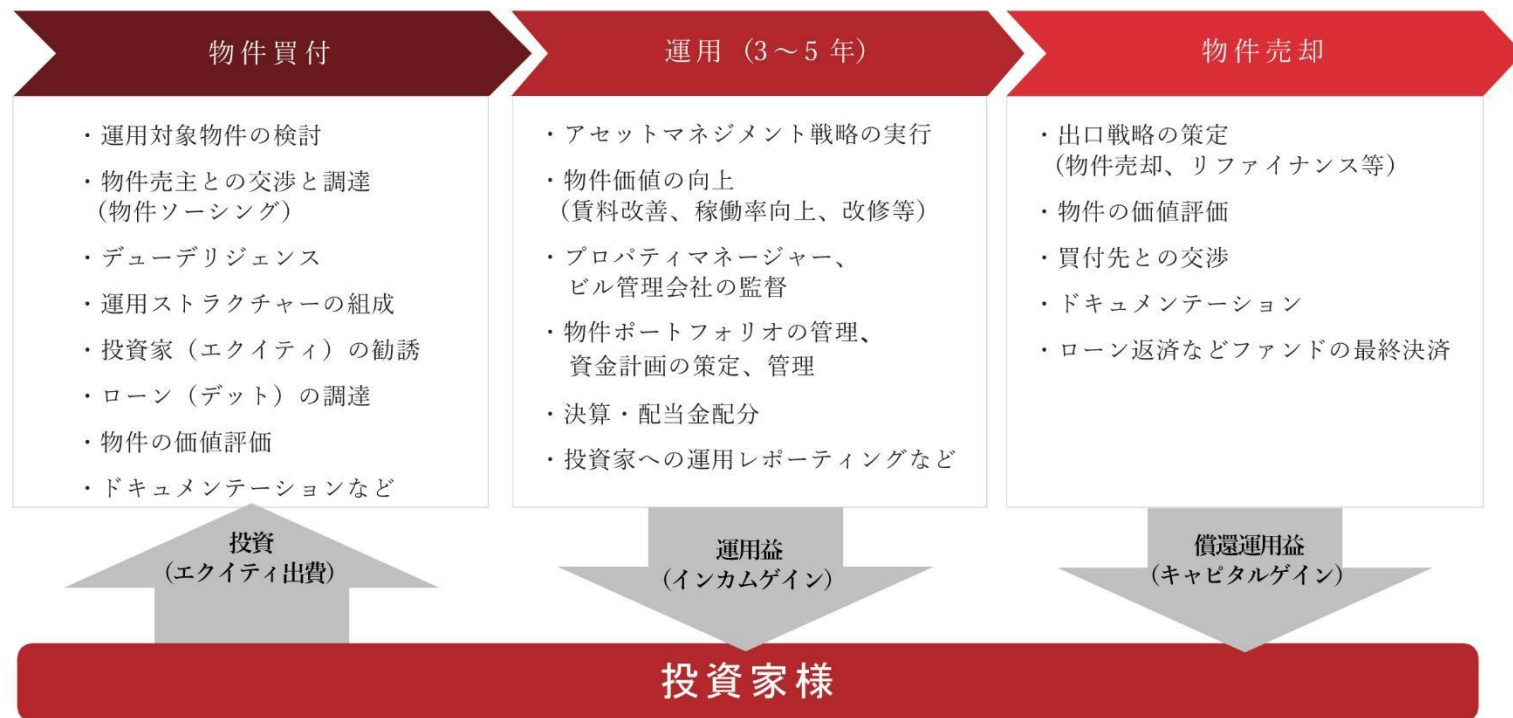
国内外の機関投資家様に向け、金融スキームを用いた資金運用など包括的な不動産運用サービスをご提供しております。

投資家様の様々な運用ニーズに合わせたファンド（投資家様が不動産に投資する仕組み）を組成いたします。弊社が培ってきた事業用不動産の売買・賃貸仲介、鑑定評価、管理業務のノウハウにアセットファイナンスを含めた様々な経験・専門知識および独自のネットワークを活用し、アセットマネージャーとして高度な運用サービスを展開しております。



代表取締役社長 岡島 伸治
President Shinji Okajima

— ビジネスモデル —



株式会社ライフステージ

「商品企画力」「販売企画力」をコアとする不動産ビジネスのエキスパート
デベロッパー様とお客様の”架け橋”となります。

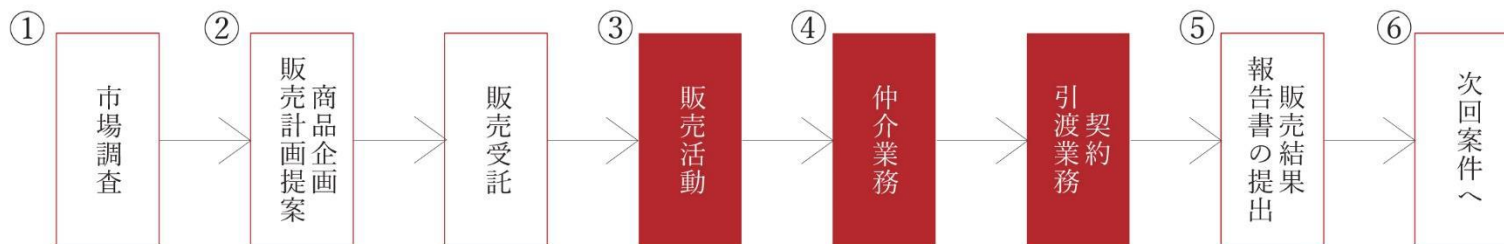
ライフステージは、主としてファミリー向け実需新築分譲マンションの販売業務を大手デベロッパー様より
受託し、消費者の皆様へ提供しております。

私たちの強みは、お客様の声を「商品企画」「販売企画」に生かす独自のビジネスモデルです。



代表取締役社長 寄勝統
President Katsunori Yori

— ビジネスモデル —



- ① デベロッパーの依頼により、開発予定地の市場調査を実施
- ② 各種データを分析し、販売計画の作成、提案を実施
- ③ マンションギャラリーに社員が常駐し、販売活動

- ④ 住み替えニーズに対応した、マンション売却のお手伝い
- ⑤ 販売終了後にデベロッパーへ向け販売結果を報告
- ⑥ 高い契約率を強みに、次のプロジェクトを販売受託

株式会社ティアンドケイ

ゴルフ場の受託運営、設計・改修のプランニング、ゴルフトーナメントの企画立案等、「ゴルフ」に携わる豊富な経験値と幅広いノウハウを活かしたサービス展開をしています。

当社はホスピタリティを重視した上質なサービスの提供と、コースメンテナンスの改善による高品質なコンディションを提供することにより、利用者満足度を高めパフォーマンスの向上を実現しています。私たちの強みは、お客様の声を「商品企画」「運営」に生かし、ゴルフ場の資産価値向上を図ります。

— ビジネスモデル —

受託運営

ゴルフ場の受託運営

プランニング

ゴルフ場設計・改造設計および監修

企画立案

ゴルフトーナメントやイベントの企画立案

コンサルティング業務

指定管理者としての受託を含む
合計3コースの運営、リノベーションや
コースメンテナンス含むゴルフ関連
全般のコンサルティング業務

アドバイザー業務

ゴルフ場の収益不動産としての資産価値
向上のための戦略立案や実務指導、
ゴルフ場資産の購入あるいは売却に
関するアドバイザー業務

ゴルフ場受託運営実績



若洲ゴルフリンクス
(東京都指定管理事業)



ノースショアカントリークラブ



敦賀国際ゴルフ倶楽部



代表取締役社長 川田 太三
President Taizo Kawata

Ⅲ-9. 株式情報 =2018年6月30日時点=

発行可能株式総数 12,000,000 株
 発行済株式の総数 8,167,200 株
 株主数 2,463 名

個人その他 2,327名

その他国内法人44名
 金融商品取引業者31名
 自己株式1名
 金融機関15名
 外国個人6名
 外国法人39名

大株主(上位10名)

株主名	持株数	持株比率
長谷川 進一	1,269,000 株	16.2%
望月 雅博	1,089,000 株	13.9%
株式会社エムアンドエム	819,000 株	10.4%
宮内 誠	528,000 株	6.7%
大塚 満	275,400 株	3.5%
望月 文恵	158,000 株	2.0%
CHASE MANHATTAN BANK GTSCIENTS ACCOUNT ESCROW	130,100 株	1.7%
BANG-JOO LEE	120,000 株	1.5%
KWAN-YOUNG KIM	117,000 株	1.5%
株式会社北斗	109,500 株	1.4%

株主メモ

事業年度	1月1日から12月31日まで
定時株主総会	事業年度終了後3か月以内
剰余金の配当の基準日	6月30日、12月31日
株式の売買単位	100株
株主名簿管理人・ 特別口座管理機構	みずほ信託銀行株式会社
連絡先・ 郵便物送付先	〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 電話 0120-288-324 (フリーダイヤル) みずほ信託銀行株式会社 証券代行部
証券コード	3452

※ 当社は、自己株式を319,972株保有しております。
 上記大株主からは自己株式を除外して記載しております。
 ※ 持株比率は、自己株式を除いて計算しております。

WEBサイトのご紹介

当社では、コーポレート・ガバナンスの一環として適時適切な情報開示に努めております。不動産情報もタイムリーに更新しています。引き続き、コンテンツの充実を図り、より一層の使いやすさを追求して参ります。是非、ご覧ください。

ビーロット IR

検索



株式会社ビーロット

東京都港区新橋 2-19-10
 新橋マリンビル 8F
 TEL 03-6891-2525
 FAX 03-6891-2522

<https://www.b-lot.co.jp/>



● ● ● IRに関するお問い合わせ先 ● ● ●

Beat our brains!



B-lot

株式会社ビーロット IR担当

TEL:03-6891-2525

FAX:03-6891-2522

<https://www.b-lot.co.jp/>

- ・本資料は当社グループについて、ご理解を頂くために作成した資料であり、当社への投資勧誘を目的としたものではありません。
また、本資料に含まれる将来の計画や見通し、戦略などは本資料の作成時点において取得可能な情報に基づく内容であり、様々なリスクや不確実性が内在しております。
実際の業績等は、様々な要因の変化等により、これらの見通しや予想とは異なる結果となる場合がありますことを予めご了承ください。
- ・本資料に記載されたデータには、当社が信頼に足りかつ正確であると判断した、公開情報等から引用したものでありますが、当社がその内容の正確性、適格性等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資料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。