

2019年12月期
第2四半期
決算説明資料



株式会社ビーロット

(東証第一部：3452)

I. 決算の概要

I. 決算の概要	P.02-06
II. 事業の概要	P.07-17
III. (参考) 会社紹介	P.18-25

1. 通期の連結純利益予算に対し達成率 36.2%進捗。
前年同期比率は285.8%増に伸長。
2. 販売用不動産(仕掛含む)残高は 182億円。
パートナー企業との協業、海外投資家との連鎖取引に成果。
3. 葬祭事業・納骨堂運営を営む「横濱聖苑」に出資し、
高齢化社会の時代に則した事業モデルの確立を目指す。
4. 多様化人材育成・女性マネジメント職登用実施し、
中長期を見据えて、躍動する組織体制へ。

I-2.通期連結業績予想・中期経営計画

…2019年12月期2Q…

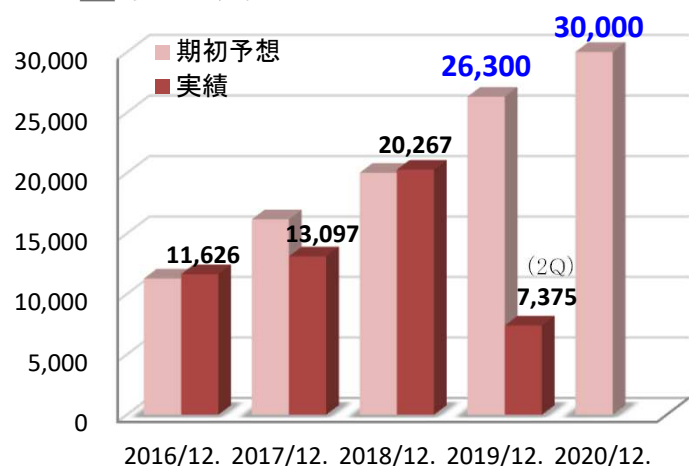
(単位:百万円)

	(参考)前期実績	計画期間			
	2018年12月期	2019年12月期 予想	対2018/12期 増減率(%)	2020年12月期 予想	対2019/12期 増減率(%)
売上高	20,267	26,300	29.8	30,000	14.1
営業利益	3,307	3,738	13.0	4,552	21.8
経常利益	2,832	3,360	18.6	4,121	22.7
親会社株主に帰属 する当期純利益	1,960	2,357	20.2	2,843	20.6

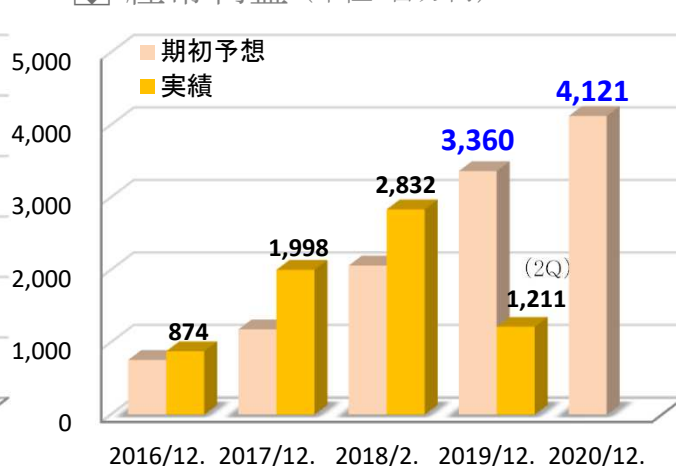
(注) 上記の業績予想は、発表日現在で入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は、今後の様々な要因によって予想数値と異なる可能性があります。

～ 上場来4期連続で期初予想を上回る利益を記録 ～

売上高 (単位:百万円)



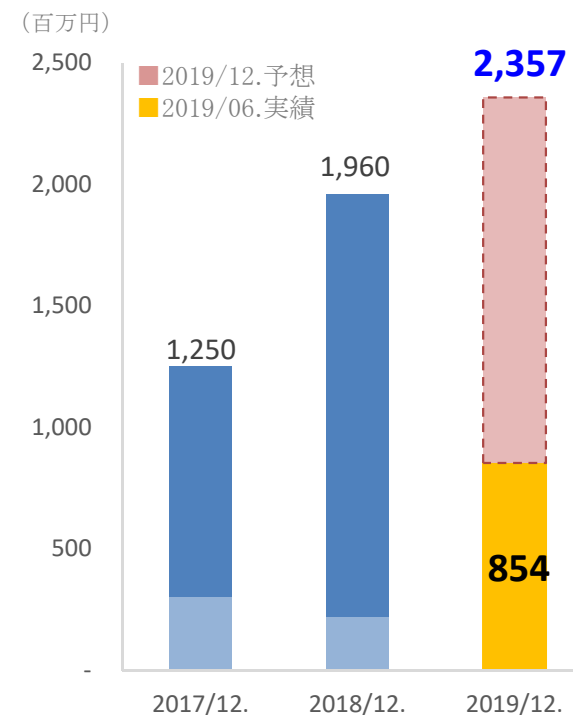
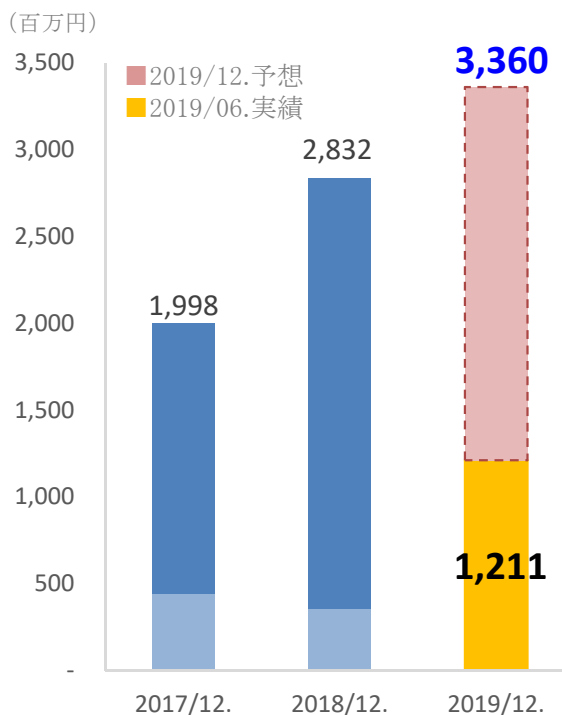
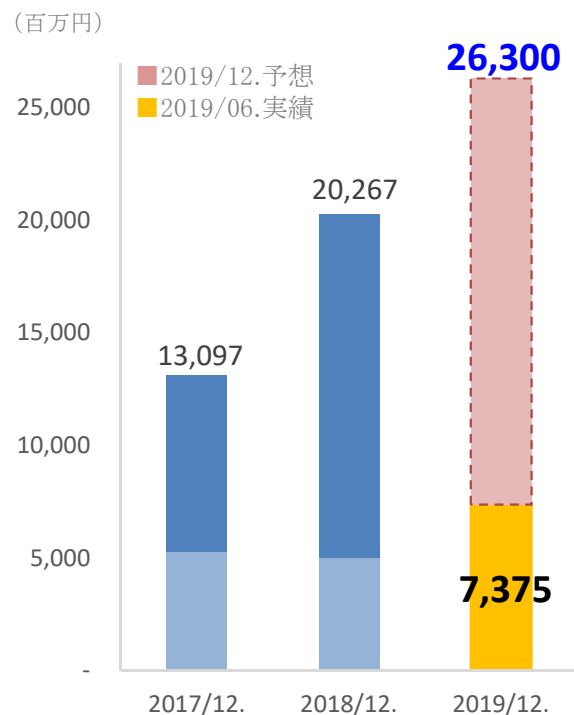
経常利益 (単位:百万円)



当期純利益 (単位:百万円)



～ *KPI*である「当期純利益」を意識し確実な成長を目指す ～



※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。

～ 全事業で堅調に利益拡大、今期予算に対し計画通りに進捗 ～

連結PL サマリー

(単位:百万円)

	2018/6.	2019/6.	対前年同期比 増減率
売上高	4,999	7,375	47.5%
①不動産投資開発	3,957	5,253	32.7%
②不動産コンサルティング	633	691	9.1%
③不動産マネジメント	407	1,430	250.7%
売上総利益	1,668	2,794	67.5%
販売費及び一般管理費	1,094	1,408	28.7%
営業利益	573	1,386	141.6%
①不動産投資開発	542	992	82.9%
②不動産コンサルティング	194	476	145.7%
③不動産マネジメント	274	466	70.1%
その他(全社経費)	△437	△550	25.7%
経常利益	354	1,211	242.1%
当期純利益	221	854	285.8%

連結BS サマリー

(単位:百万円)

	2018/12.	2019/6.	対前期比 増減率
資産	24,268	30,281	24.8%
流動資産	21,659	26,725	23.4%
固定資産	2,573	3,514	36.5%
繰延資産	34	41	18.0%
負債	18,242	23,714	30.0%
流動負債	6,057	8,087	33.5%
固定負債	12,185	15,626	28.2%
純資産	6,025	6,566	9.0%
負債・純資産 合計	24,268	30,281	24.8%

※売上高には、セグメント間取引は含まれておりません。

※連結BS・PL:2019年度よりビーロット・キャピタルリンク(株)が含まれております。

Ⅱ. 事業の概要

I. 決算の概要	P.02-06
Ⅱ. 事業の概要	P.07-17
Ⅲ. (参考) 会社紹介	P.18-25

II-1. 不動産投資開発事業

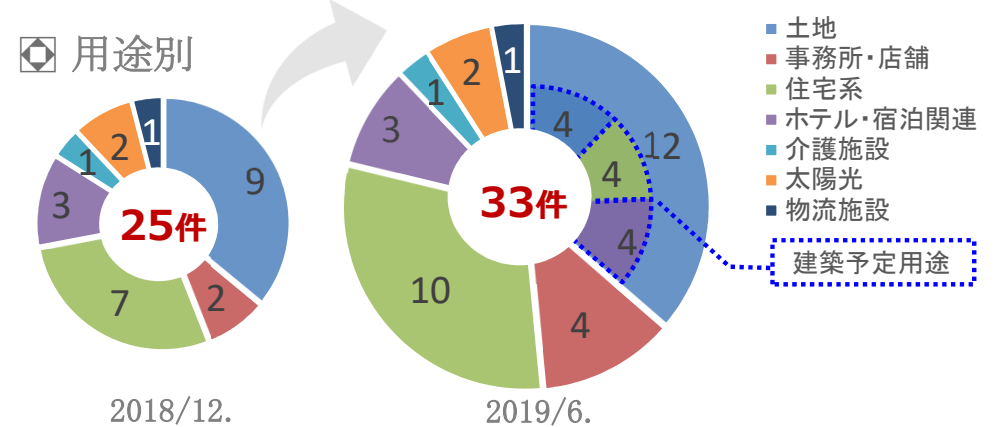
…2019年12月期2Q…

セグメント利益 前年同期比82.9%増！

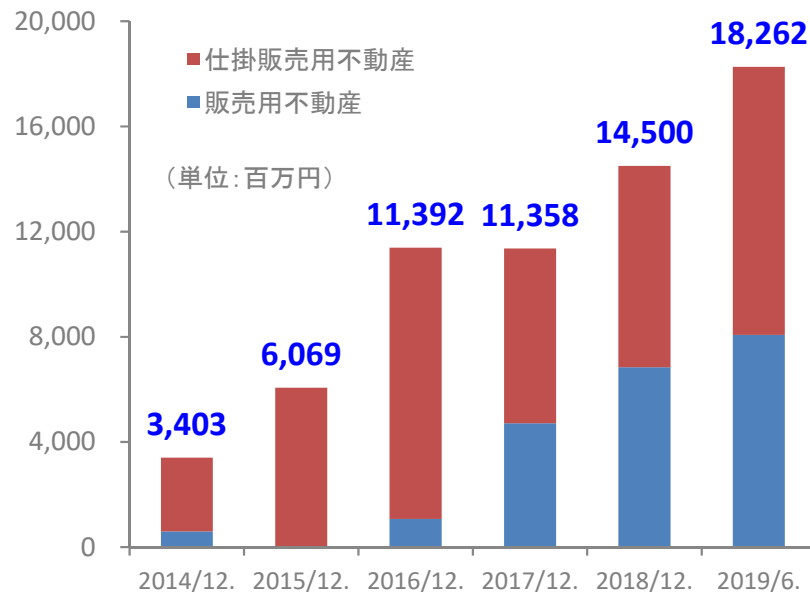
(単位:百万円)

	2018/6.	2019/6.	前年同期比
売上高	3,957	5,253	32.7%
セグメント利益	542	992	82.9%

ビーロット単体の在庫内訳



販売用不動産、過去最高残高更新！



大型都民住宅を一般賃貸マンションへ



小樽プロジェクト、完遂！



ホテル・トリフィート小樽運河

2019年2月
投資会社へ売却

 B-lot & ABアコモ
長期継続的に資産運用をサポート

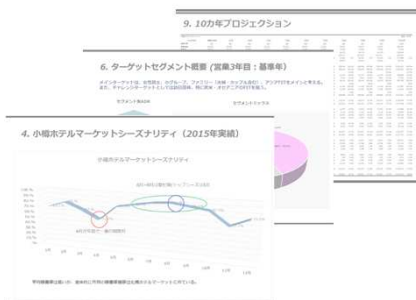
SG

AM

PM



2016年3月
事業計画立案



2016年10月
開発用地取得



2017年4月
着工～



2018年4月
竣工・開業



信頼関係を築き、パートナー企業と共に成長！

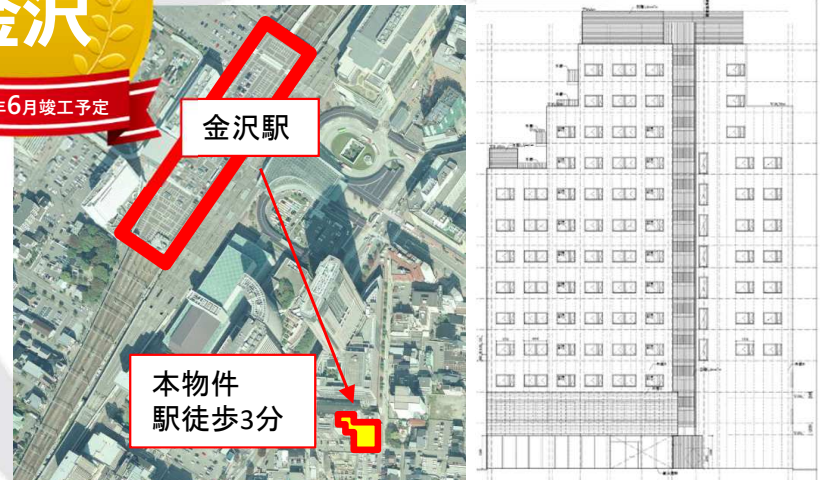
B-lot & ABアコモ

第6号
福岡
2020年7月竣工予定



仮称) ホテル・トリフィート博多冷泉町
130室

第7号
金沢
2021年6月竣工予定



仮称) ホテル・トリフィート金沢
161室

第1号
東京 新宿
2015年 竣工



継続関与

第2号
東京 新富町
2017年 竣工



継続関与

第3号
京都 清水
2017年 竣工



保有中

第4号
北海道 小樽
2018年 竣工



継続関与

第5号
大阪 北堀江
2019年 竣工



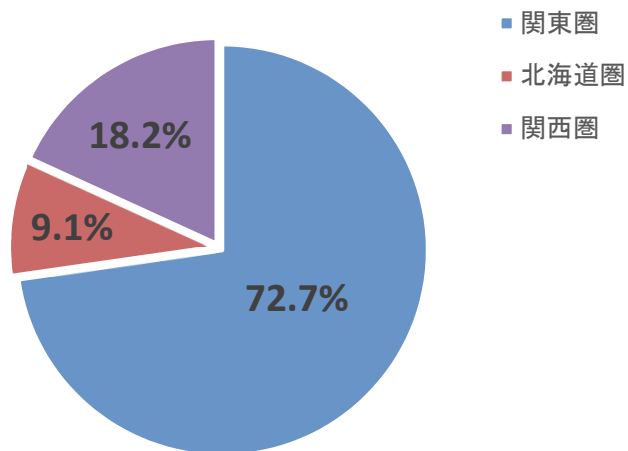
保有中

セグメント利益 前年同期比145.7%増！

(単位:百万円)

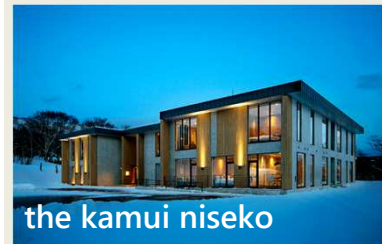
	2018/6.	2019/6.	前年同期比
売上高	633	691	9.1%
セグメント利益	194	476	145.7%

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。

顧客満足を叶える一貫コンサルティング実施！



海外リピーター

弊社がニセコで開発した
ホテルコンドミニアムを購入した
海外富裕層のお客様がリピーターへ



B-Lotが誇る! Global Team

多様な資産運用を求める
海外投資家ニーズに対応



軽井沢の大型別荘

売買仲介

豊富なネットワークで
クローズドマーケットの情報を
ご提供

プロジェクト 管理

資産価値を高めるため
投資開発のノウハウを活用し
プロジェクト品質管理を実施

セグメント利益 前年同期比70.1%増！

(単位:百万円)

	2018/6.	2019/6.	前年同期比
売上高	407	1,430	250.7%
セグメント利益	274	466	70.1%

第2弾は福岡！ナインアワーズ中洲川端駅

大型商業施設借り上げ型でカプセルホテルを出店



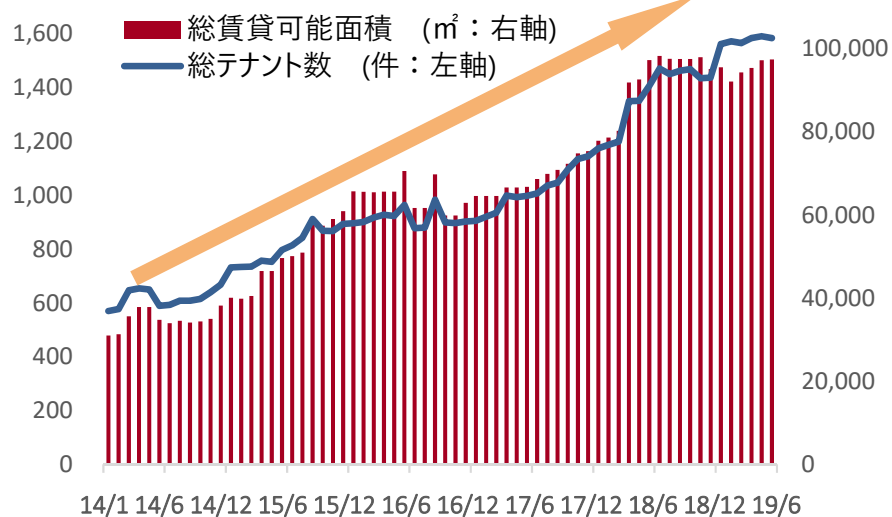
料金案内

宿泊	¥4,900~
仮眠	¥1,000~
シャワー	¥700~

nine hours Nakasu Kawabata station
2019.08.09 FRI OPEN
ナインアワーズ中洲川端駅 [福岡市地下鉄 中洲川端駅 直結]

PM受託業務は、紹介ルートで着実に増加

過去5年半のテナント数と総面積の推移



ニセコの大型開発案件、AM受託契約締結



シンガポール大手不動産開発会社

「SC Global Developments Pte Ltd」よりAM受託

開発規模
エリア
最大級



2021年12月竣工(予定)

名称	Setsu Niseko
用途	高級分譲ホテル コンドミニウム
客室	全190室 (予定)
敷地面積	10,292m ²

Close up!

事業領域拡大
社会的意義あるビジネスの創出へ！



横濱聖苑

YOKOHAMA SHOEN

株式の50%を取得 (持分法適用関連会社化)

納骨堂の「不動産再生」事業決定



リニューアル・増設完成予想図
2020年4月(予定)

© KENGO KUMA & ASSOCIATES

 **B-lot** Co.,Ltd.

DELIS
design life-style

<http://www.yokohama-shoen.co.jp/>

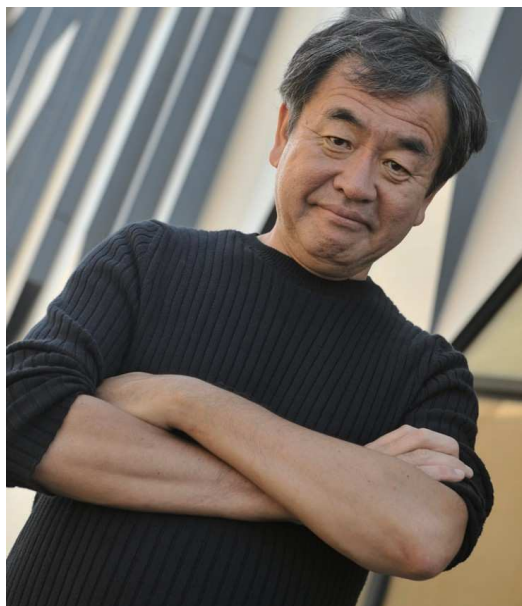


Photo © J.C. Carbonne

設計 隈研吾氏

1979年東京大学建築学科大学院修了。コロンビア大学客員研究員を経て、

2001年より 慶應義塾大学教授。2009年より 東京大学教授。

1997年「森舞台/登米町伝統芸能伝承館」で日本建築学会賞受賞。

2002年 フィンランドより スピリット・オブ・ネイチャー国際木の建築賞受賞。

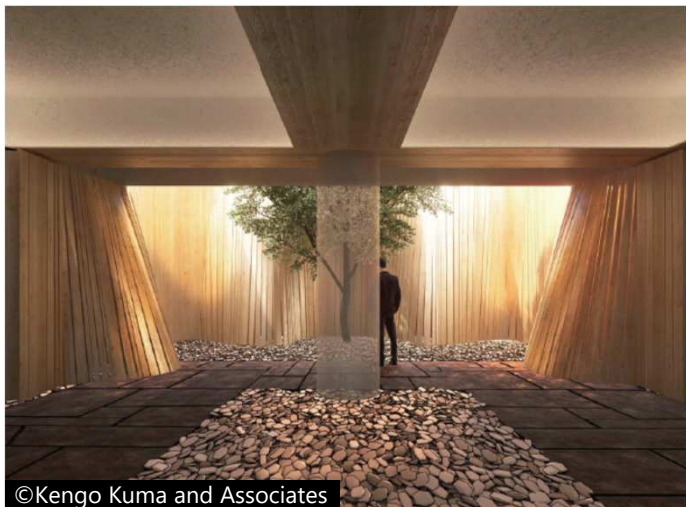
2009年 フランス 芸術文化勲章オフィシエ受章。

2016年には「持続可能な建築」世界賞2016を受賞。

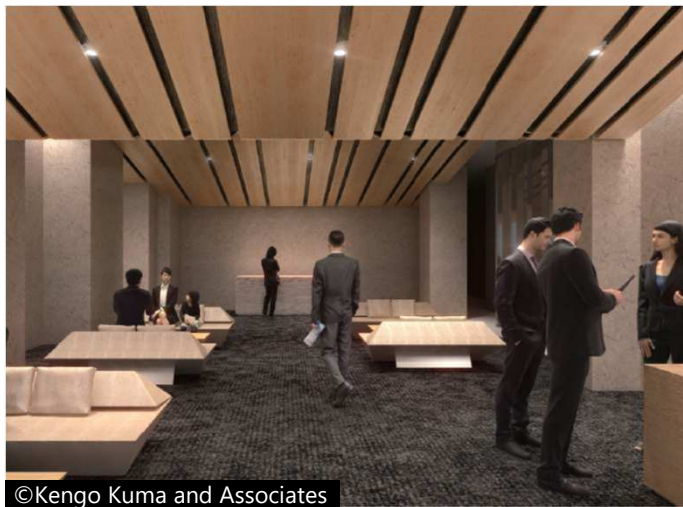
2020年東京オリンピックの主会場となる新国立競技場の設計に携わる。

令和元年 春の紫綬褒章受章

横濱聖苑 リニューアル後の施設イメージ



©Kengo Kuma and Associates



©Kengo Kuma and Associates

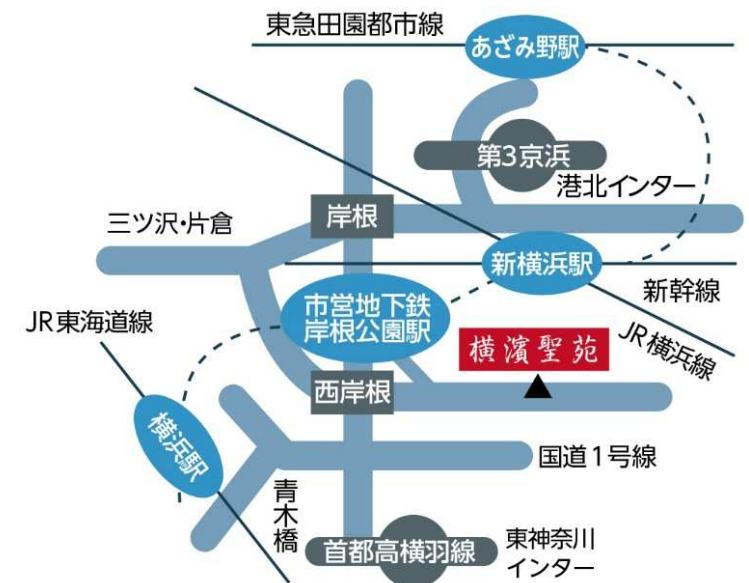


©Kengo Kuma and Associates

会社名	株式会社横濱聖苑	
所在地	神奈川県横浜市港北区篠原町97番地 1	
アクセス	横浜市営地下鉄ブルーライン 「岸根公園駅」より 徒歩 5 分 「岸根公園駅」は新横浜駅から 2 分、横浜駅から 9 分 第三京浜「港北IC」・首都高速「東神奈川IC」「三ツ沢IC」からすぐ	
事業内容	納骨堂事業	ロッカータイプから合葬タイプ、単身タイプまで幅広いプランをご提供
	葬祭事業	葬祭場を完備し、様々な宗派に対応可能。 各ご家族のニーズに応じたオーダーメイドなプラン設計をご提供
土地面積	2,894.70㎡ (875.64坪)	
建物面積(3棟合計)	3,665.67㎡ (1,108.86坪)	
許認可の取得	種類	葬祭場、納骨堂、車庫、 礼拝場、集会場、事務所
納骨壇数	既存3,258基 (今後、10,000基まで増設予定)	
納骨堂経営許可の取得	1972年3月28日 宗教法人 念佛寺	

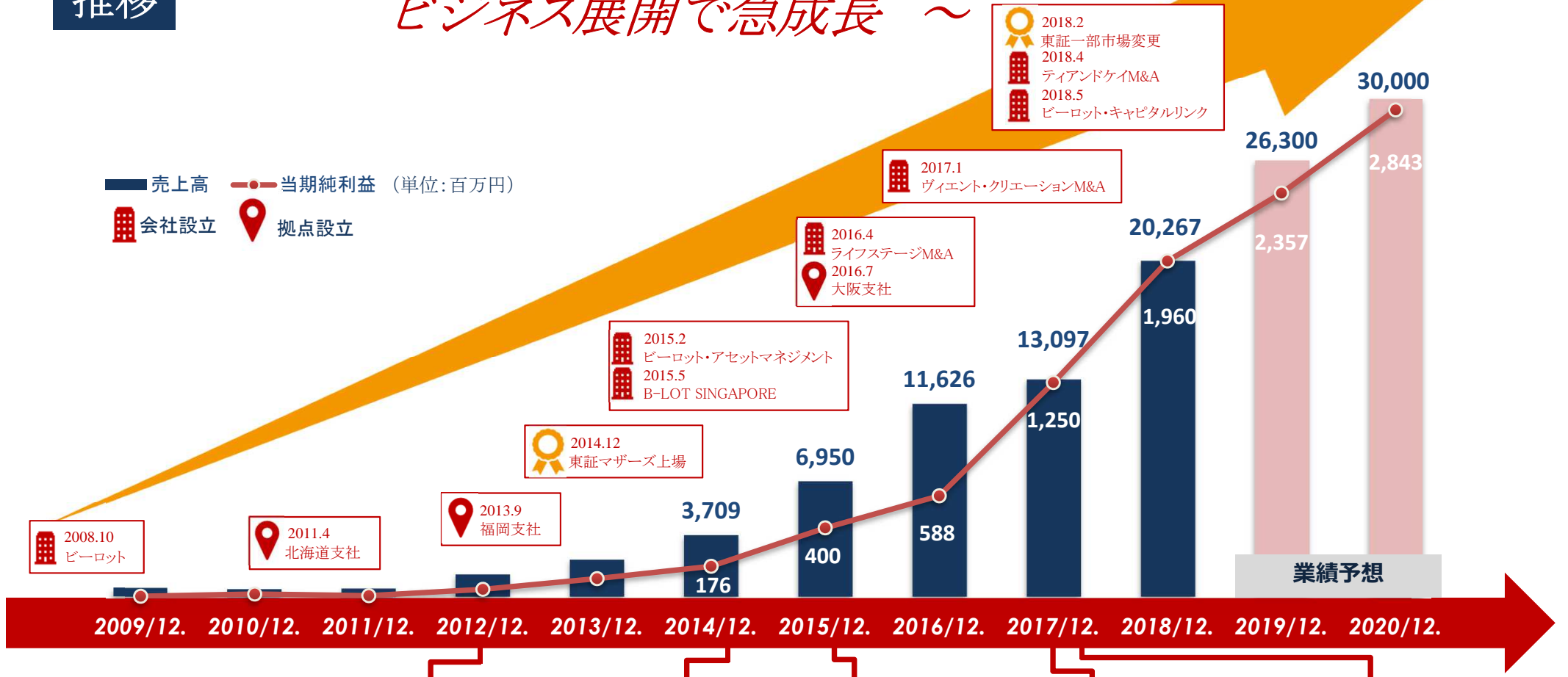


現況



業績推移

～ 時代のニーズに先駆けた ビジネス展開で急成長 ～



🏆 2018.2 東証一部市場変更
 🏢 2018.4 ティアンドケイM&A
 🏢 2018.5 ビーロット・キャピタルリンク

🏢 2017.1 ヴィエント・クリエーションM&A

🏢 2016.4 ライフステージM&A
 📍 2016.7 大阪支社

🏢 2015.2 ビーロット・アセットマネジメント
 🏢 2015.5 B-LOT SINGAPORE

🏆 2014.12 東証マザーズ上場

📍 2013.9 福岡支社

📍 2011.4 北海道支社

🏢 2008.10 ビーロット

Epoch business

Market topics



2008.9	2011.3	2012.12	2014.4	2014.10	2015.10	2016.10	2018.11	2019.5	2020.7
世界的金融危機勃発	東日本大震災	第二次安倍内閣発足	消費税引上げ	日銀、追加金融緩和	マイナンバー通知開始	訪日客年間初2,000万人突破	大阪万博開催決定	新天皇即位元号変更	東京オリンピック開催

Ⅲ. (参考)会社紹介

I. 決算の概要	P.02-06
II. 事業の概要	P.07-17
Ⅲ. (参考) 会社紹介	P.18-25

Ⅲ-1. 会社概要・株式情報 =2019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1-11-7 新橋センタープレイス10F

設立

2008年10月10日

資本金

1,024,266,533円

役員

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

従業員数

単体 59名 (連結 203名)

上場日

2014年12月11日上場 (東証マザーズ:3452)

2018年 2月 2日上場 (東証第一部:3452)

支社

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

株式情報

発行可能株式総数 12,000,000 株
 発行済株式の総数 8,214,200 株
 株主数 2,723 名



大株主(上位10名)

株主名	持株数	持株比率
長谷川 進一	1,280,400 株	16.1%
望月 雅博	1,100,400 株	13.8%
合同会社エムアンドエム	819,000 株	10.3%
宮内 誠	539,400 株	6.8%
大塚 満	175,400 株	2.2%
望月 文恵	174,100 株	2.2%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	160,800 株	2.0%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	159,000 株	2.0%
株式会社北斗	124,000 株	1.6%
株式会社SBI証券	115,544 株	1.5%

※当社は自己株式を259,672株保有しており、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。

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



■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。



■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。



■VISION

Beat our brain! 「一所懸命考える」「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に知恵を絞る」という決意を宣言するものです。



■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、それぞれが繋がりにあ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。

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・士業の
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。

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.)

★投資コーディネート

- ・日本マーケットのご紹介
- ・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

ビーロット・アセットマネジメント株式会社

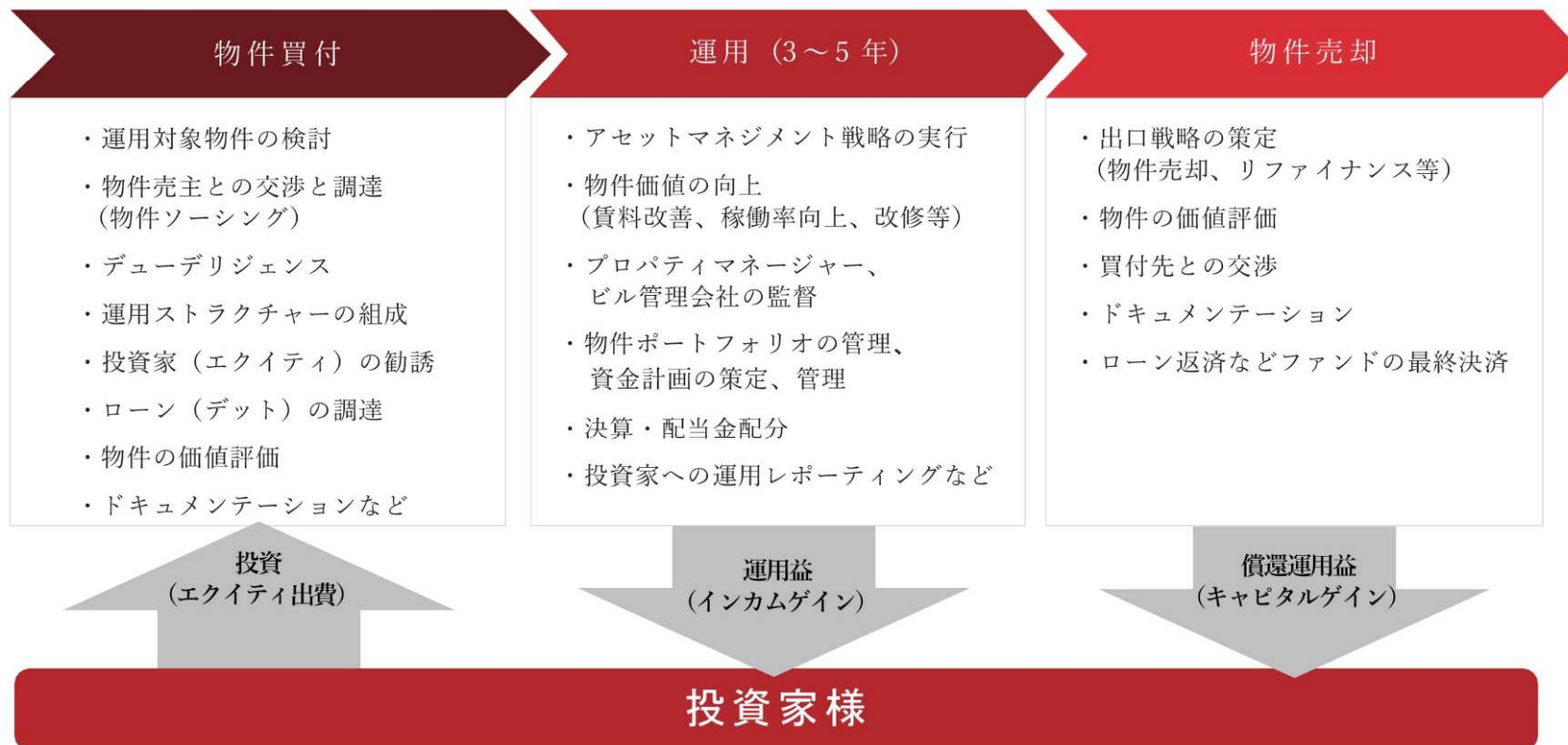
国内外の機関投資家様に向け、金融スキームを用いた資金運用など包括的な不動産運用サービスをご提供しております。

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。

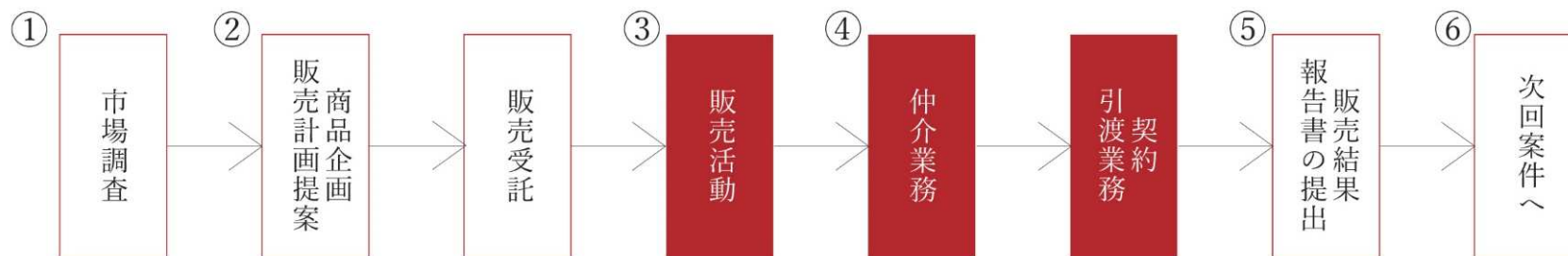
ライフステージは、主としてファミリー向け実需新築分譲マンションの販売業務を大手デベロッパー様より
受託し、消費者の皆様へ提供しております。

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)



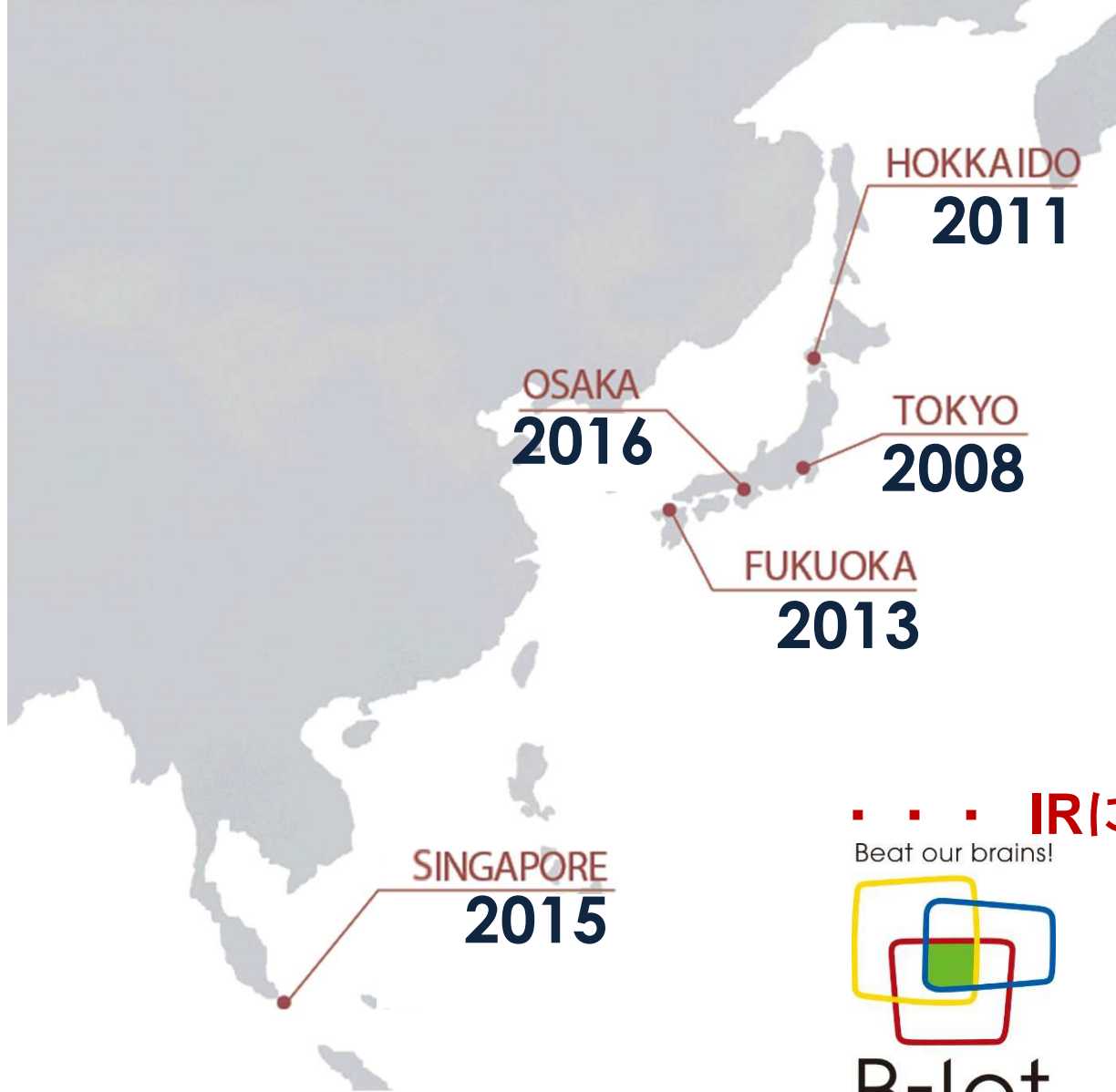
ノースショアカントリークラブ



敦賀国際ゴルフ倶楽部

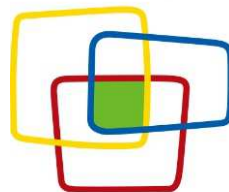


代表取締役社長 川田 太三
President Taizo Kawata



IRに関するお問い合わせ先

Beat our brains!



B-lot

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

株式会社ビーロット IR担当

TEL: 03-6891-2525

FAX: 03-6891-2522

ビーロット

検索

- 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。