

2019年12月期 決算説明資料



株式会社ビーロット

(東証第一部：3452)

～ 変化する環境下でも安定した成長へ 強靱な事業基盤への進化を ～



ステークホルダーの皆様にはご高配を賜り、心より御礼申し上げます。

ビーロットは、設立時より、不動産及び不動産金融分野において社会に価値を与えるビジネスを創出し、社会から求められる企業としての利益の追求と、長期継続的な成長を目指して参りました。

2019年は、不動産業界において、金融機関様やお取引先様からご信頼頂ける企業と、そうでない企業との格差が付きはじめた年になったと感じておりました。

そんな中、その状況をチャンスと捉え、次の2点により同業他社との差別化につなげて参りました。

- ▶ 1つ1つのプロジェクトに、誠実にそして真摯に取り組むこと
- ▶ 1人1人がプロフェッショナルとして、成果に拘ること

コンプライアンスを遵守しつつ、正々堂々と仕事ができる恵まれた環境をパワーに変えて、未来に向け既存ビジネスの拡大を図るのみならず、派生・複合するビジネスを立ち上げ、そして新たな事業の柱となるよう成長させる所存です。

今後もグループ一丸で、強みであるチャレンジ精神、柔軟性、創造力、そしてネットワークを活かし、発展して参ります。

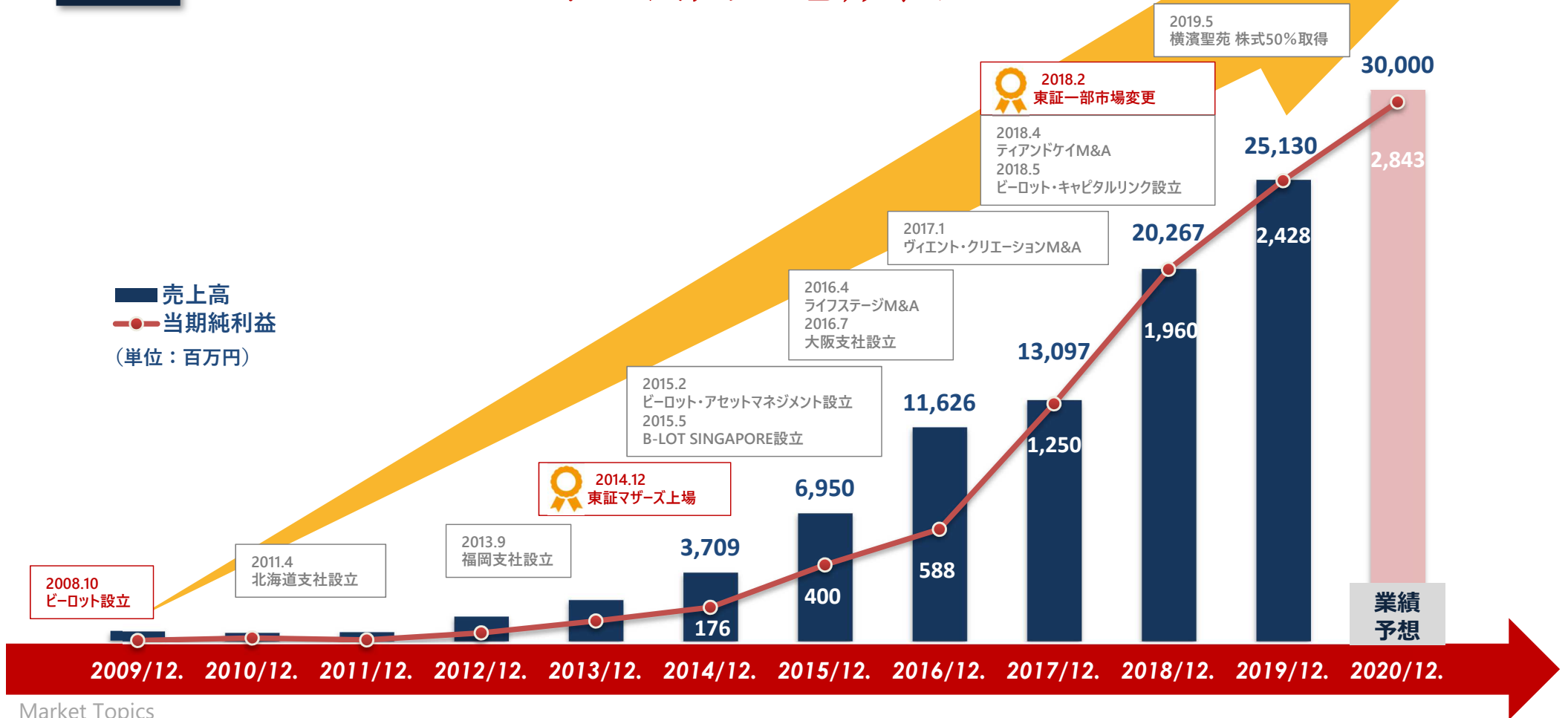
皆様におかれましては、今後とも何卒厚くご指導・ご鞭撻頂きたく宜しくお願い申し上げます。

代表取締役社長

宮内 誠

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 ～



Market Topics



Epoch
MOVIE

「ビーロットチャンネル」



「ビーロットの歩み」



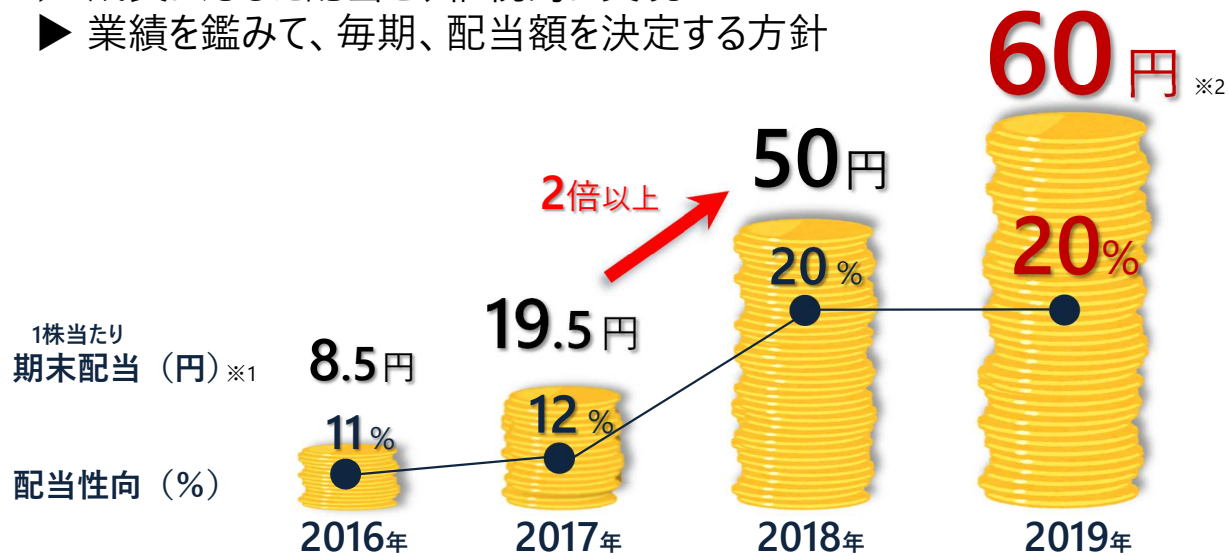
ビーロット YouTube

検索

株主還元

～ 内部留保を勘案しつつ、増配を決定 ～

- ▶ 成長に応じた配当を、継続的に実現
- ▶ 業績を鑑みて、毎期、配当額を決定する方針



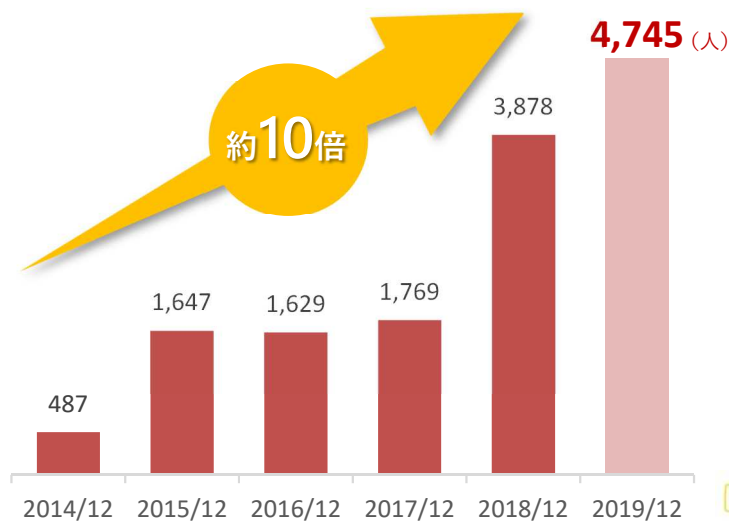
2019/12月期
100株購入時
総利回り

3.44% ※3

※1: 期末配当=2018年1月の株式分割を考慮した数値
 ※2: 配当額 = 2020年3月開催の定時株主総会に付議予定
 ※3: 総利回り = (株主優待相当額+年間配当額) ÷ (2019年12月30日終値×100株)

株主数増

IPO時から、約10倍に増加



株主優待

ご支援に感謝を込めて



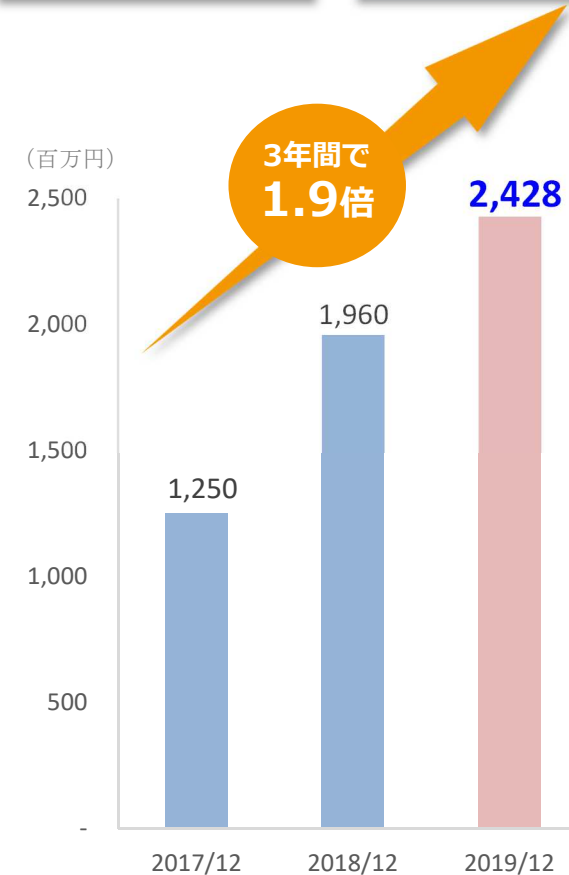
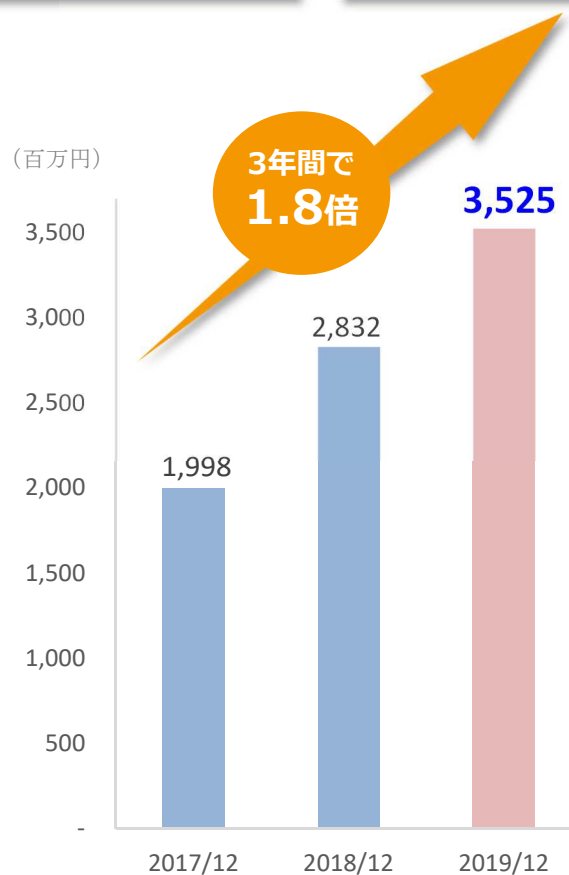
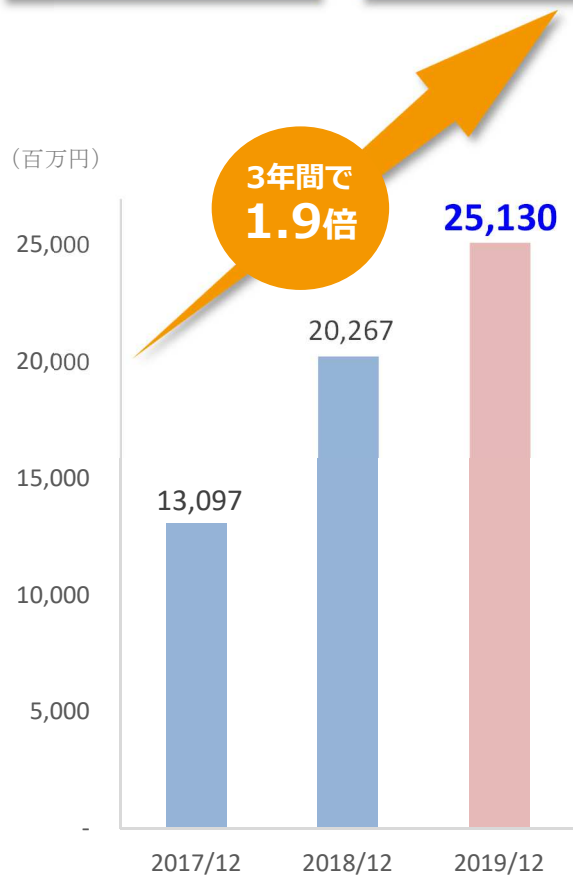
基準日	2019年12月31日
保有株式	100株 (1単位) 以上
QUOカード	1,000円分

I. 決算の概要

I. 決算の概要	P.05-09
II. 事業の概要	P.10-21
III. 業績予想	P.22-23
IV. (参考) 会社紹介	P.24-30

1. 9期連続の増収増益達成！
連結当期純利益は前年同期比23.9%増に伸長。
2. 販売用不動産(仕掛含む)残高は199億円で過去最高
豊富な実績・ネットワークを強みに仕入活動は順調。
3. 4物件同時売却(過去最高取引額)が業績へ貢献
販売手法を多様化させ、プロジェクト機会拡大を目指す。
4. 新事業分野を開拓し、既存事業との相乗効果を目指す
パートナー企業と強固な関係構築で事業展開を実現。

～ KPIである「当期純利益」の20%成長を達成 ～



～ 投資開発・コンサルティング事業が利益拡大を牽引～

連結P/L
サマリー

(単位：百万円)

	2018/12.	2019/12.	対前年同期比 増減率
売上高	20,267	25,130	24.0%
①不動産投資開発	17,208	21,185	23.1%
②不動産コンサルティング	1,037	1,249	20.4%
③不動産マネジメント	2,021	2,695	33.3%
売上総利益	5,797	6,980	20.4%
販売費及び一般管理費	2,490	2,995	20.3%
営業利益	3,307	3,985	20.5%
①不動産投資開発	3,039	3,896	28.2%
②不動産コンサルティング	282	577	104.3%
③不動産マネジメント	901	679	△24.7%
その他（全社費用）	△917	△1,168	27.4%
経常利益	2,832	3,525	24.4%
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,960	2,428	23.9%

連結B/S
サマリー

(単位：百万円)

	2018/12.	2019/12.	対前期比 増減率
資産	24,268	33,555	38.3%
流動資産	21,659	29,881	38.0%
固定資産	2,573	3,650	41.8%
繰延資産	34	23	△31.8%
負債	18,242	25,401	39.2%
流動負債	6,057	11,093	83.1%
固定負債	12,185	14,308	17.4%
純資産	6,025	8,154	35.3%
負債・純資産 合計	24,268	33,555	38.3%

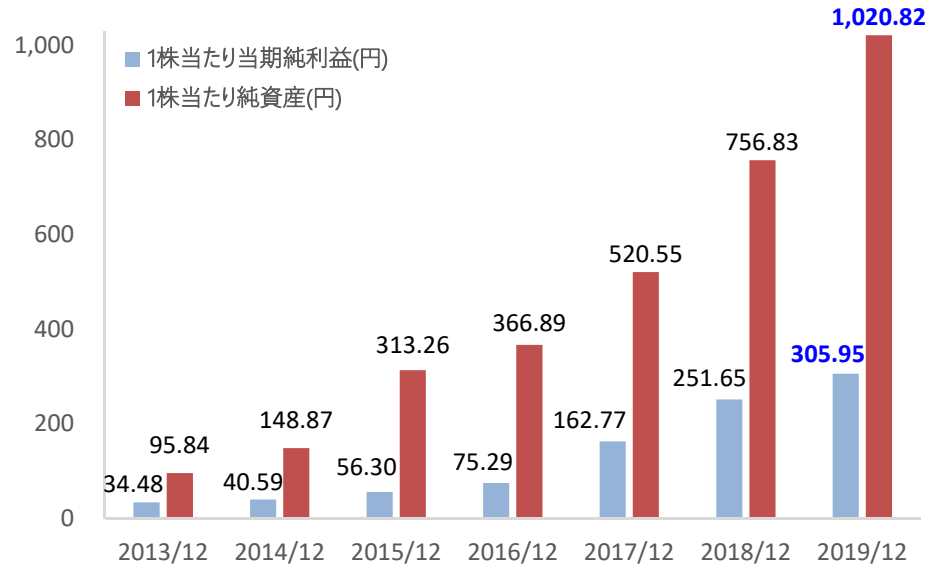
※売上高には、セグメント間取引は含まれておりません。

※連結B/S・P/L：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。

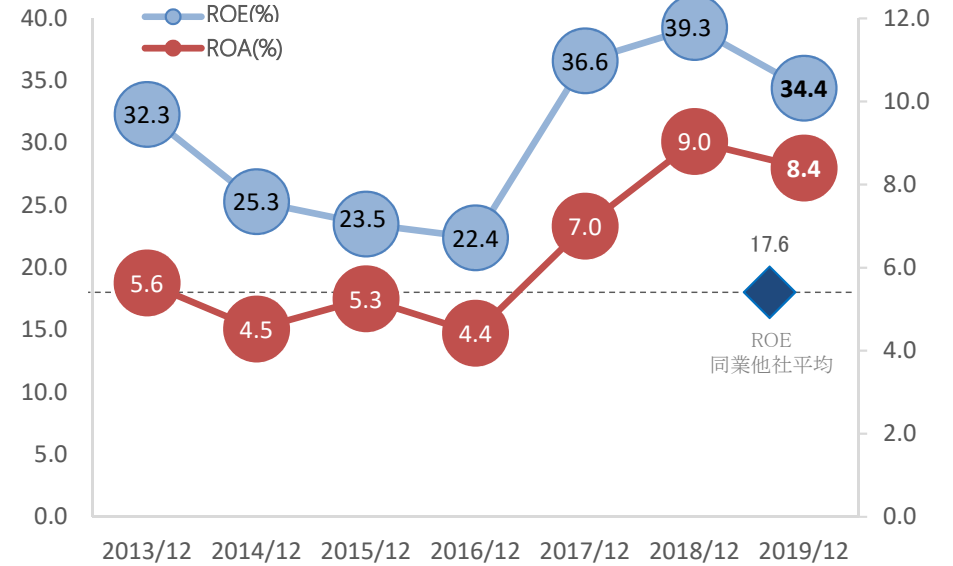
I-4. 参考データ

…2019年12月期…

1株当たり当期純利益・純資産

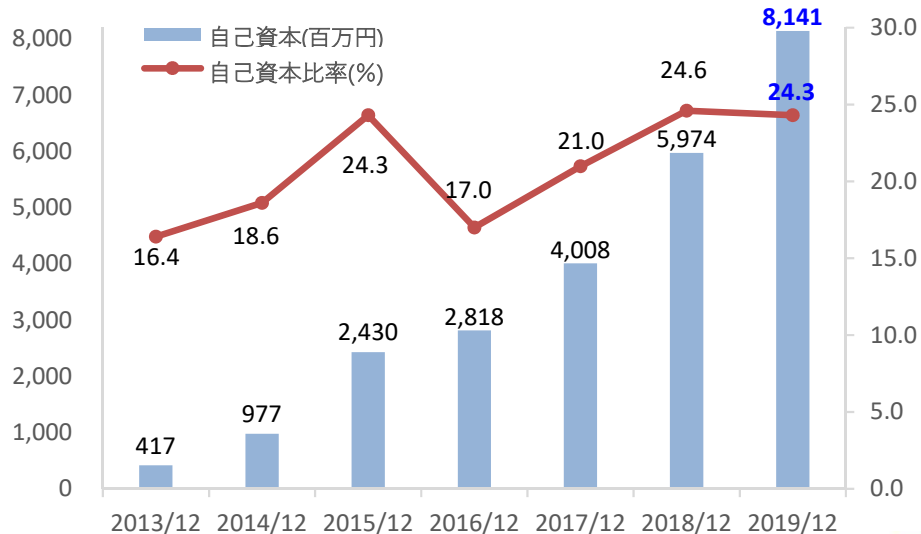


ROE・ROA



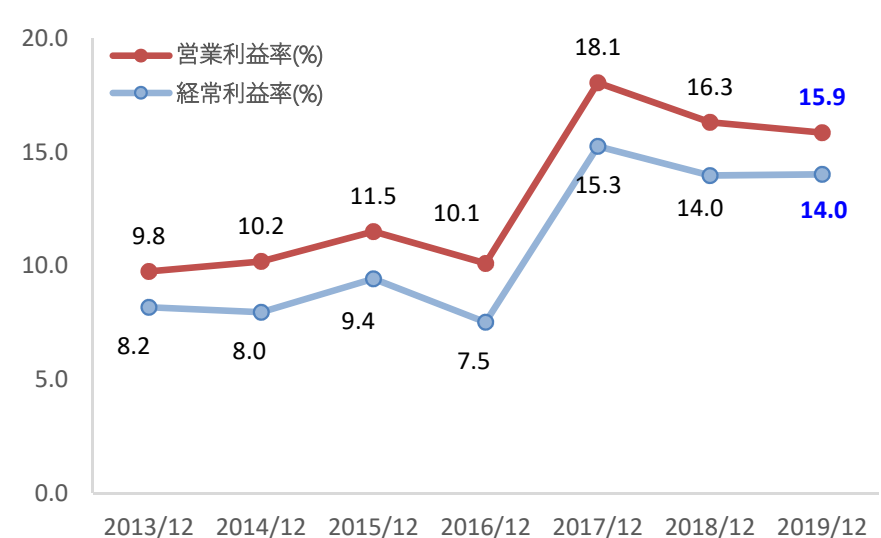
※同業他社平均は、不動産再生を主要事業とする上場企業6社(ROE10%超)より算出(ビーロット集計)

自己資本比率



※過年度の決算説明会資料より、自己資本及びROE及びROAを一部修正しております。

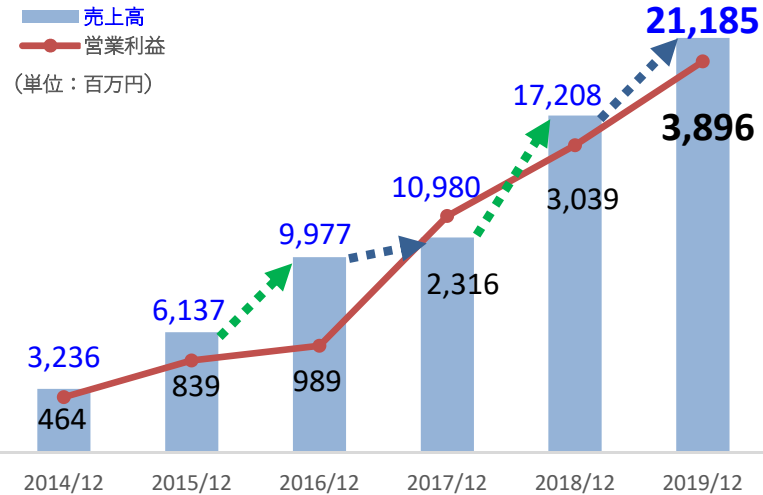
利益率



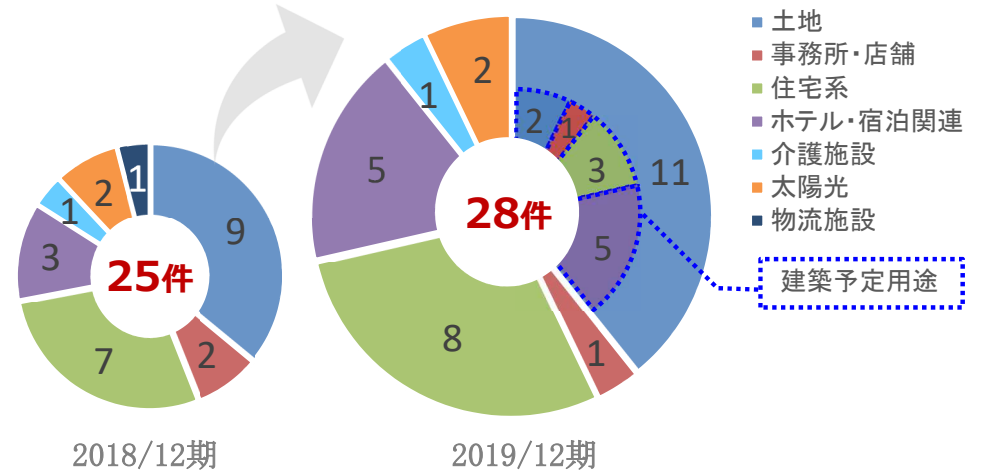
Ⅱ. 事業の概要

I. 決算の概要	P.05-09
Ⅱ. 事業の概要	P.10-21
Ⅲ. 業績予想	P.22-23
Ⅳ. (参考) 会社紹介	P.24-30

セグメント利益 前年同期比28.2%増

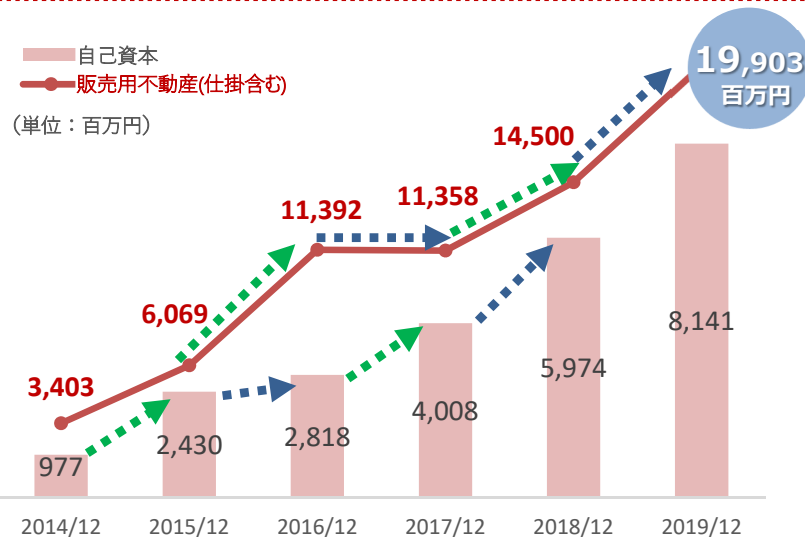


用途別在庫内訳 (ビーロット単体)



※バルク(複数物件)案件は、1件として算出しております。

自己資本増加が在庫と売上の推移に直結



金融機関との連携強化、機動的な資金確保！

- 1 総額43億円、シンジケートローン組成**
 ～14金融機関参加、昨年の約1.5倍での大幅増額～
 ～無担保で、大型の新規投資にも機動的に対応可能～
- 2 無担保運転資金、大幅増額**
 ・45億円 (2019年12月残高、上記①シンジケートローン除く)
 ・20億円 (2020年1月、島根銀行より借入実施)
 ～仕入や不動産再生資金に有効活用～

【過去最高】 総額約80億円案件の売却を完遂！

業績
貢献

2019年度



大阪府 / 倉庫・事務所



京都府 / ホテル



東京都 / マンション



東京都 / マンション

・・・総括・・・

- ▶ **過去最高額**の大型取引！
- ▶ 大手優良法人との**新規取引**！
- ▶ 倉庫の商品化、**ノウハウ蓄積**！
- ▶ **バルク化**が一つの販売手法へ！

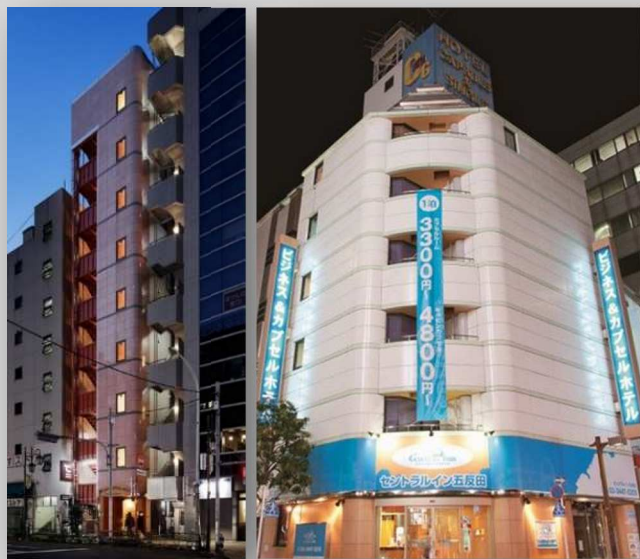


大手優良法人が
検討可能な
規模の商品を取扱う

【中長期】 M&Aプロジェクト、功を奏す

1 2017.01 不動産M&A

- ・ヴィエントクリエーションを子会社化
- ・カプセルホテルを保有（恵比寿・五反田）
- ・従業員の引き継ぎ実施



2 ～商品化～

広範な知識、経験の蓄積

- ・不動産仕入手法の拡充
- ・従業員採用、雇用拡大へ寄与
- ・他業種でのネットワーク拡大



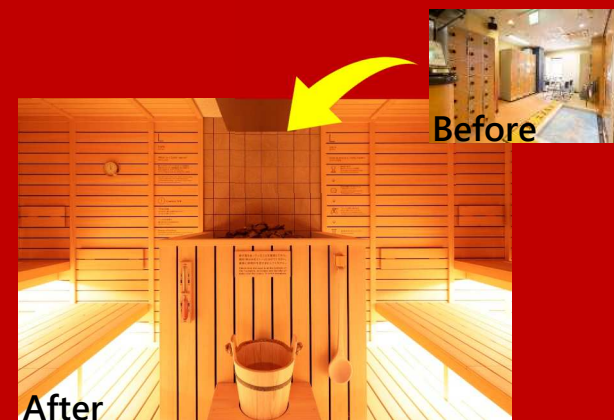
再生ノウハウの積み上げ

- ・建物リニューアル・カプセルをリユース
- ・デザイン性を高くし、稼働率を向上
- ・違法性の是正、権利調整

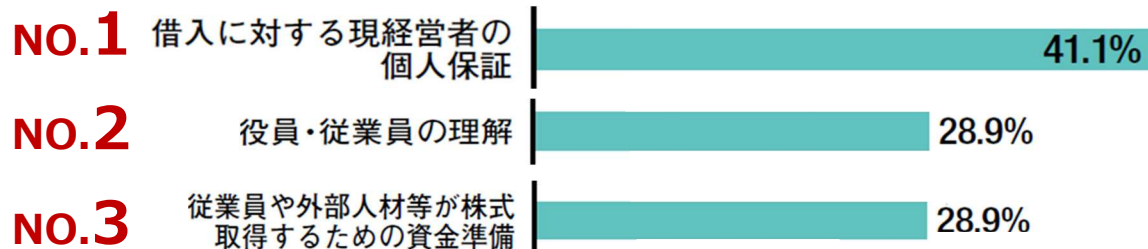
3 2019.11 ドシー恵比寿

売却完了！

- ・法人は維持
恵比寿の売却益を計上
- ・五反田案件は、引き続き稼働中



日本の経営者が悩む、事業承継における問題点



コンセプト型で差別化図る、宿泊施設取得



平均稼働率

80%



ランドレジデンシャルホテル札幌スイーツ

「暮らすように泊まれる」 レジデンシャル型ホテル

- ✓ 中長期滞在
家具家電キッチン、高級スパ・バス、洗濯機（一部客室のみ）
- ✓ ファミリー・団体向け
最大8名宿泊可、全66室、1室約35㎡～58㎡
- ✓ バリアフリー
広いバスタイレに手すり・呼び出し紐設置
- ✓ 好立地
すすきの駅徒歩7分
- ✓ 築浅案件
2019年5月竣工、2019年6月開業

ふくろう(OWL)の如く
賢く遊び尽くそう



SHIBUYA



- ▶ 98 Bed
- ▶ 2017年4月開業

KYOTO



- ▶ 138 Bed
- ▶ 2020年3月開業予定

SAPPORO



- ▶ 146 Bed
- ▶ 2020年6月開業予定

平均稼働率

90%



「食と旅」をコンセプトとした
エンターテイメント型
HOSTELSを展開

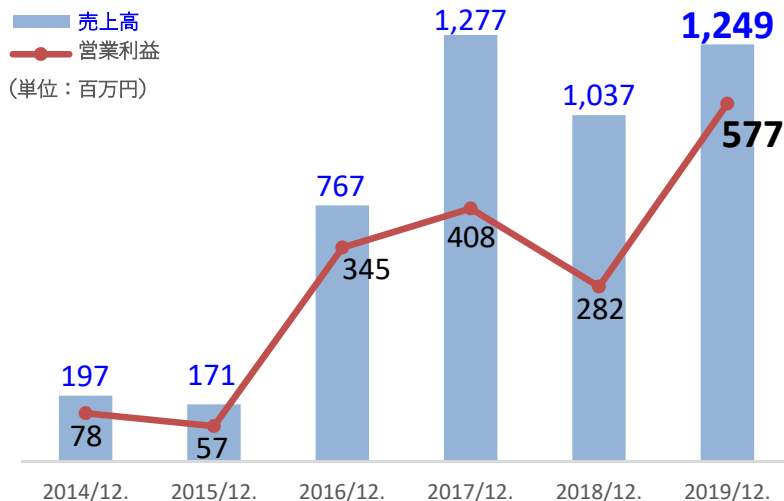
魅力的な商品ラインナップを拡充

商品ラインナップ(今後の売却物件)



※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。

セグメント利益 前年同期比104.3%増



総括

1 大幅増益

～販売受託案件の引渡件数が大幅に増加し
売上高及び営業利益に大きく貢献～

2

M&A仲介や
業務受託案件を継続受注

M&A 仲介

資産管理会社の設立をサポート



- ▶ 買主様の**資産管理会社設立をサポート**
有効な資産形成をコンサルティング
- ▶ 専門家集団との連携で
円滑な譲渡・譲受を実現

特命ニーズでの需要高まる

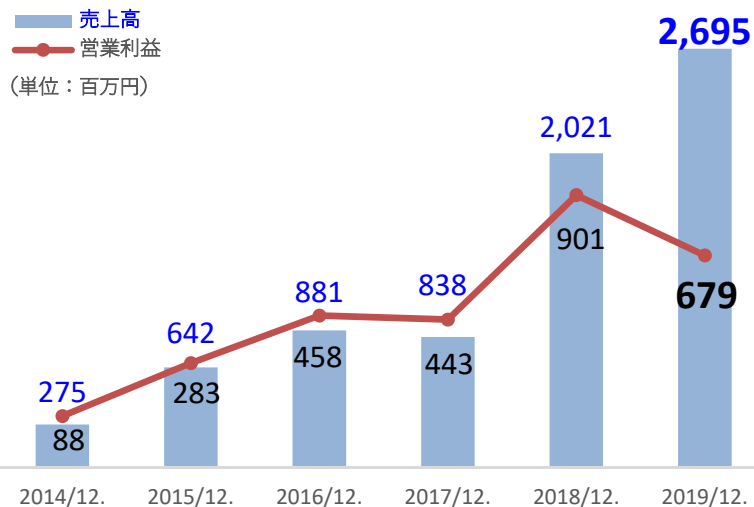
分散投資

相続対策

資産入替

多様化する資産運用をサポート

セグメント利益 前年同期比24.7%減



総括

1 増収減益

～ティアンドケイグループ連結が
売上高に大きく寄与(2018年第3四半期より)～
～販売用不動産の売却が進み賃料収入減少～

2 AM・PMの 受託案件数が着実に増加

AM…アセットマネジメント PM…プロパティマネジメント

T&K

若洲ゴルフリンクス
東京都指定管理を受託中！



 地域創生・価値向上の取り組みへ

AM PM

ワンストップで優良な投資機会を提供



2016年 開発用地取得
▼
2018年 竣工・開業
▼
2019年 投資会社へ売却

連鎖取引から
長期継続的な
資産運用サポート

Close up!

「社会から求められる企業」
長期継続的な成長と安定に向けて

FUKUOKA

OSAKA

TOKYO

HOKKAIDO

SINGAPORE



より安心して資産形成できる、新たな不動産投資市場創出！

不動産投資型クラウドファンディングサービス事業 『B-Lot Crowd Funding』



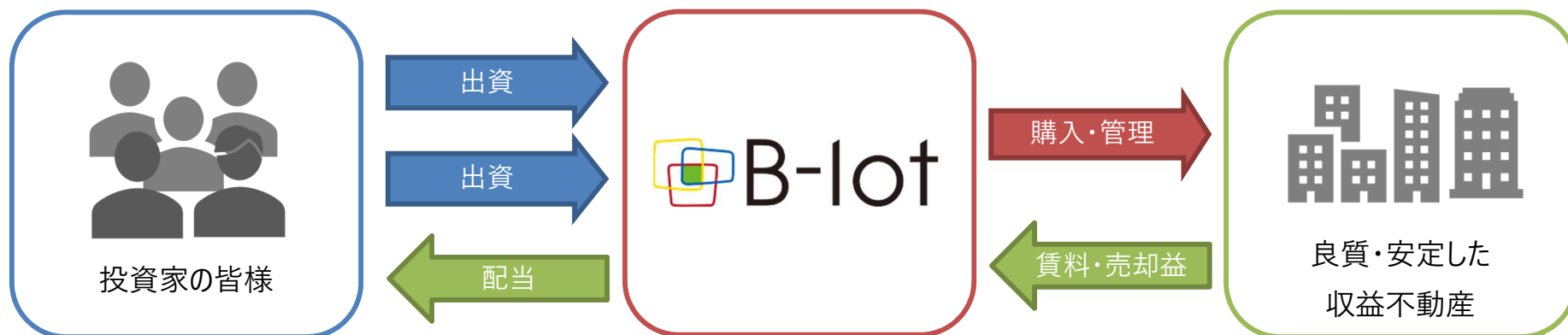
- ✓ 投資家・富裕層との
豊富な取引実績
- ✓ 多種多様な
収益不動産ノウハウ



株式会社ビーロット
代表取締役社長 宮内 誠

株式会社SBI証券
代表取締役社長 高村 正人 様

- ✓ 513万件超のネット口座
幅広い顧客層
- ✓ 地域金融機関との
強固なネットワーク



【中長期】 M&Aプロジェクト、今後も積極展開！

B-lot

- 1 東証一部の資金力・知名度
- 2 従業員の個性を活かす
チームワーク経営
- 3 スピード感ある意志決定



売却のメリット

- 1 流動性資金へ換金
個人保証の解消
- 2 従業員理解を得れる
後継者問題を解決
- 3 事業継続と拡大
会社の更なる発展

～これまでのM&Aプロジェクト～

2016.4 分譲マンション販売代理業務



2017.1 カプセルホテル所有・運営



2018.4 ゴルフ場受託運営・コンサルティング・
アドバイザー業務



横濱聖苑リニューアル中 ～世界に誇る巨匠の技術と融合～

建 築 × 食



B-lot
宮内 誠

KKAA KENGO KUMA & ASSOCIATES
隈 研吾氏

cucina italiana
LA BETTOLA
落合 務氏

両論否
SANPI-RYOON
笠原 将弘氏

聖 横
苑 濱
YOKOHAMA
SEIEN

モダンで温もり溢れる空間と
匠監修の和・洋・スイーツなどの料理を提供予定

付加価値を創造し次世代型の納骨堂へ

Ⅲ. 業績予想

I. 決算の概要	P.05-09
II. 事業の概要	P.10-21
Ⅲ. 業績予想	P.22-23
IV. (参考) 会社紹介	P.24-30

Ⅲ-1.通期連結業績予想・中期経営計画

…2019年12月期…

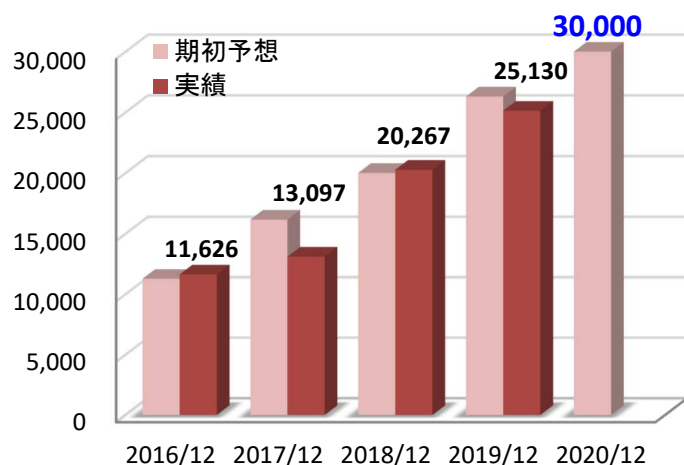
(単位:百万円)

	(参考)実績		計画	
	2018年12月期	2019年12月期	2020年12月期 予想	対2019/12期 増減率(%)
売上高	20,267	25,130	30,000	19.4
営業利益	3,307	3,985	4,979	24.9
経常利益	2,832	3,525	4,186	18.7
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,960	2,428	2,843	17.1

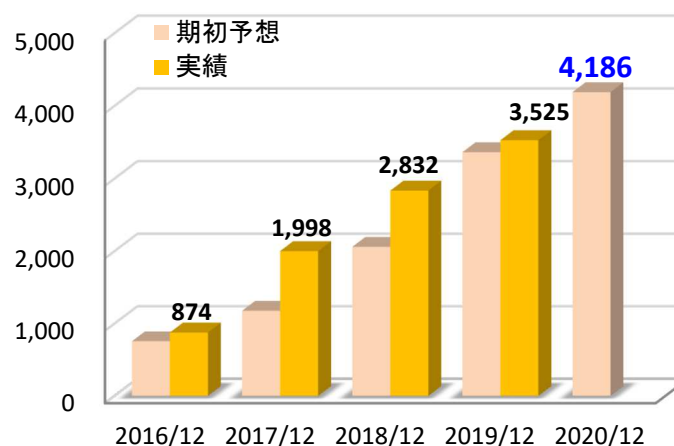
(注) 上記の業績予想は、発表日現在で入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は、今後の様々な要因によって予想数値と異なる可能性があります。

～ 上場来5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)



IV. (参考)会社紹介

I. 決算の概要	P.05-09
II. 事業の概要	P.10-21
III. 業績予想	P.22-23
IV. (参考) 会社紹介	P.24-30

IV-1. 会社概要・株式情報 =2019年12月31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

1,034,220,533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 61名 (連結 194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 8,238,200 株
 株主数 4,745 名

個人その他 4,609名

その他国内法人 51名
 外国人 41名
 自己名義株式 1名
 金融機関 15名
 証券会社 28名

大株主(上位10名)

株主名	持株数	持株比率
長谷川 進一	1,160,400 株	14.5%
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%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	138,800 株	1.7%
株式会社北斗	124,000 株	1.6%
外川 太郎	114,100 株	1.4%
江崎 憲太郎	113,100 株	1.4%

※当社は自己株式を262,294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。

※合同会社エムアンドエムは、当社代表取締役社長 宮内誠の資産管理会社であります。

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

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。

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
- ・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

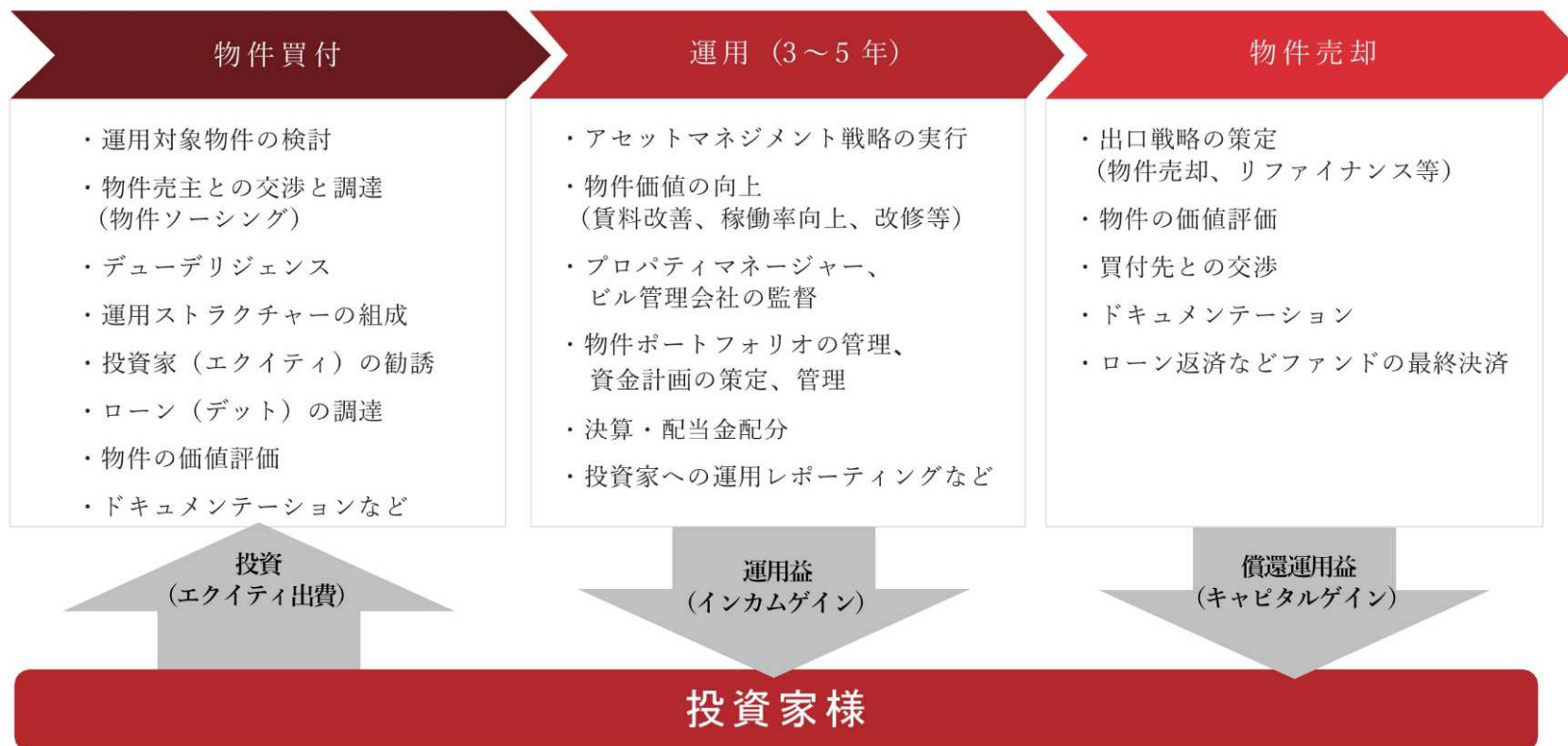
国内外の機関投資家様に向け、金融スキームを用いた資金運用など包括的な不動産運用サービスをご提供しております。

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。

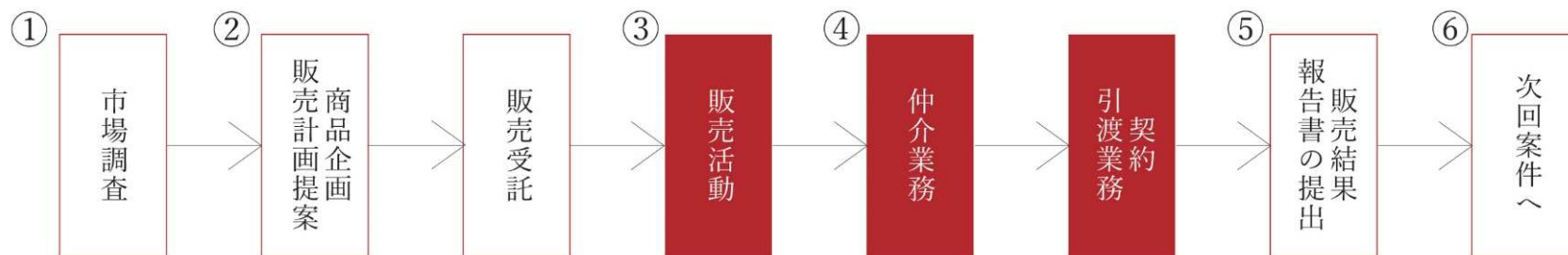
ライフステージは、主としてファミリー向け実需新築分譲マンションの販売業務を大手デベロッパー様より
受託し、消費者の皆様へ提供しております。

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。



代表取締役社長 川田 太三
President Taizo Kawata

— 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



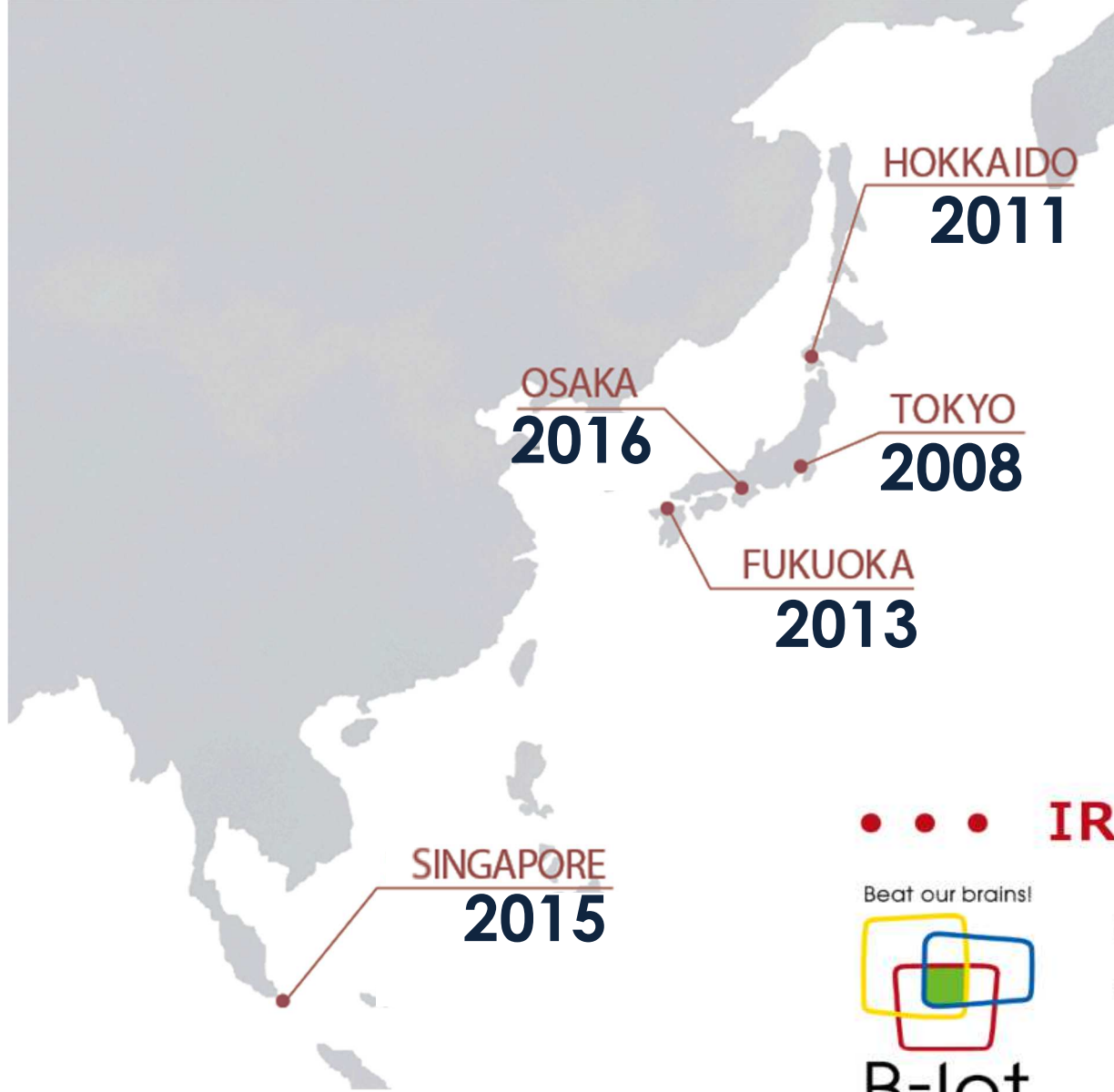
若洲ゴルフリンクス
(東京都指定管理事業)



ノースショアカントリークラブ



敦賀国際ゴルフ倶楽部



● ● ● IRに関するお問い合わせ先 ● ● ●

Beat our brains!



B-1ot

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/>

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。