

2020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)

新型コロナウイルス感染症 (COVID-19) に罹患された方々、ご家族、ご関係者の皆様には謹んでお見舞い申し上げます。

また、最前線で国民の健康福祉に貢献してくださっている医療従事者、介護従事者の皆様に心より敬意を表するとともに、不安な日々を過ごされている皆様におかれましても、一日も早い事態の収束を心よりお祈り申し上げます。

一日も早い感染拡大の終息と社会経済活動の回復に向け、ビーロットグループは一丸となり、地域・社会へ貢献してまいります。

株式会社ビーロット 役職員一同

I. 決算の概要

I. 決算の概要	P.03-09
II. 事業の概要	P.10-19
III. (参考) 会社紹介	P.20-27

1. 通期の連結純利益予算達成に向け進捗中。
下半期に大型案件の売却を計画。
2. 販売用不動産(仕掛含む)残高は377億円。
賃料収入も確保できる収益物件の仕入を積極的に実施。
3. 新型コロナウイルス感染症による影響を主軸事業で補完し
通期業績予想達成を目指す。
4. 投資運用業登録と取引一任代理等認可等を有する会社をM&A。
REITの運用開始を目指し、安定収入拡大と有力買い手候補確保へ。

I-2. 新型コロナウイルス感染症による影響

…2020年12月期2Q…

セグメント		影響	上半期結果・現在の状況	
投資開発	物件取得	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 持ち込み案件増加 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 賃貸収益物件に絞り、累計21件取得 	
	物件売却	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 大型・ホテル取引減、中小型変化なし 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 累計8件売却 	
	開発案件	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 一部の事業計画を変更 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 宿泊施設の用途を変更、 介護施設は開発時期を延期 	
コンサルティング	売買仲介	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 移動制限で海外投資家の取引なし 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 累計8件成約。 市況変化にチャンスあり 	
	販売受託	<ul style="list-style-type: none"> ▶ モデルルーム 約2ヶ月休業 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 来場者回復基調、影響は軽微予想 	
マネジメント	賃料収入	住居	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 影響なし 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 受託案件、賃料共に順調に積上げ
		店舗事務所	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 一部交渉ありも敷金充当等で対応 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 解約を懸念も影響としては軽微
		宿泊施設	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 休業による収入の減少 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 完全歩合案件は撤退も検討
	ゴルフ場	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 休業による運営受託収入減少 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 制度融資利用、来場者回復基調 	
管理 (全社共通)	資金調達	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 公募増資中止 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ グループで総額41億円の 長期借入を実施 	
	新規事業	<ul style="list-style-type: none"> ▶ より有利な条件でのM&Aに成功 ▶ クラウドファンディングは手続きに遅れ 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ REITの運用開始準備は順調 ▶ 優先順位をつけて経営資源投下 	

～ ご支援を頂きつつ、変化に迅速に対応中 ～

十分な資金確保と固定費削減

当上半期にて長期運転資金41億円を確保。
引き続き、今後のリスクやチャンスに備えた資金を調達していく。
併せて、グループ全体の固定費を抑制していく。

バリューアップ・再生案件への注力

当社グループの得意分野であるバリューアップ・再生案件に注力し、
賃料収入がある収益物件の仕入を重点的に実施していく。

安定収益の拡充

M&Aにて確保した投資運用業子会社及び投資法人を活用し、
将来の安定収益を拡充し、経営基盤をより強固にしていく。

I-4. 通期連結業績予想・中期経営計画

…2020年12月期2Q…

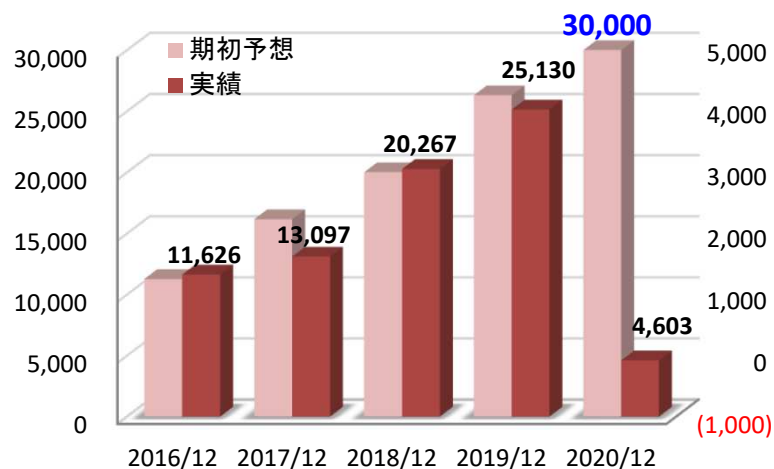
(単位:百万円)

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

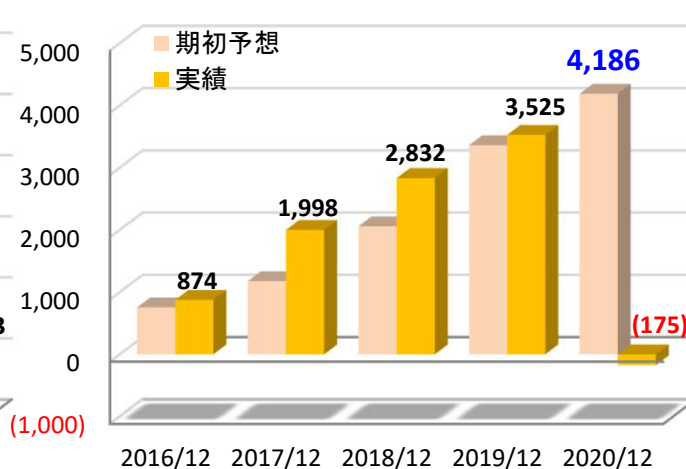
(注) 上記の業績予想は、発表日現在で入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は、今後の様々な要因によって予想数値と異なる可能性があります。

～ 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)



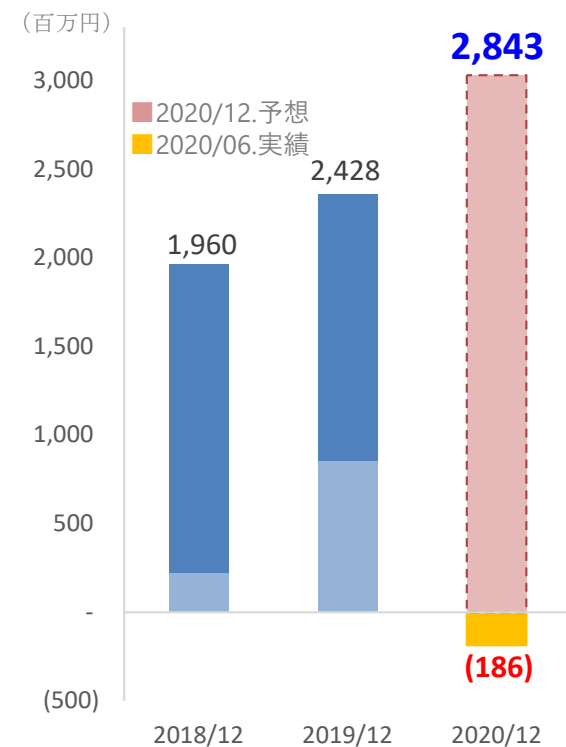
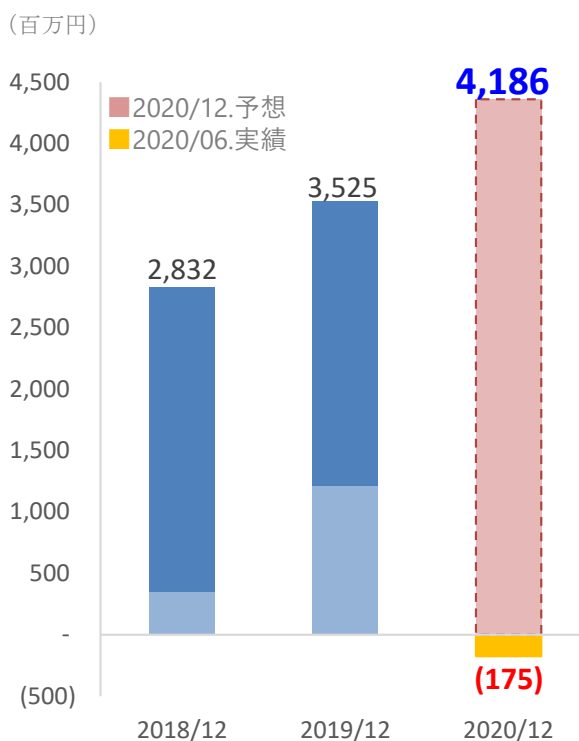
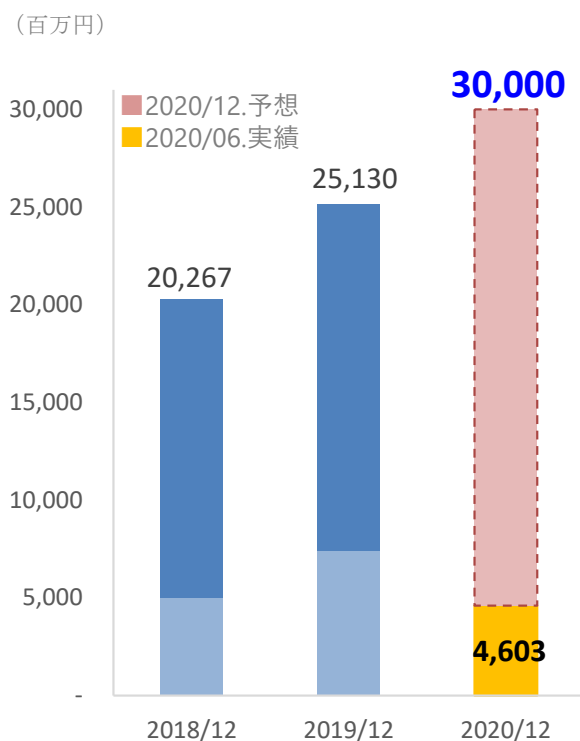
経常利益 (単位:百万円)



当期純利益 (単位:百万円)



～ *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。

I-6. 連結PL・BSサマリー

…2020年12月期2Q…

連結PL サマリー

	2019/6.	2020/6.	対前年同期比 増減率
売上高	7,375	4,603	△37.6%
①不動産投資開発	5,253	2,915	△44.5%
②不動産コンサルティング	691	673	△2.6%
③不動産マネジメント	1,430	1,014	△29.1%
売上総利益	2,794	1,738	△37.8%
販売費及び一般管理費	1,408	1,519	7.9%
営業利益	1,386	218	△84.2%
①不動産投資開発	992	191	△80.7%
②不動産コンサルティング	476	263	△44.7%
③不動産マネジメント	466	320	△31.3%
その他（全社経費）	△550	△557	1.3%
経常利益（△損失）	1,211	△175	—
当期純利益（△損失）	854	△186	—

連結BS サマリー

	2019/12.	2020/6.	対前期比 増減率
資産	33,555	51,165	52.5%
流動資産	29,881	46,988	57.2%
固定資産	3,650	4,149	13.7%
繰延資産	23	27	17.2%
負債	25,401	43,690	72.0%
流動負債	11,093	13,838	24.7%
固定負債	14,308	29,851	108.6%
純資産	8,154	7,475	△8.3%
負債・純資産 合計	33,555	51,165	52.5%

※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のみ(株)LCパートナーズ(現ビーロット・アセットマネジメント(株))の
数値が含まれております。

Ⅱ. 事業の概要

I. 決算の概要	P.03-09
Ⅱ. 事業の概要	P.10-19
Ⅲ. (参考) 会社紹介	P.20-27

II-1. 不動産投資開発事業

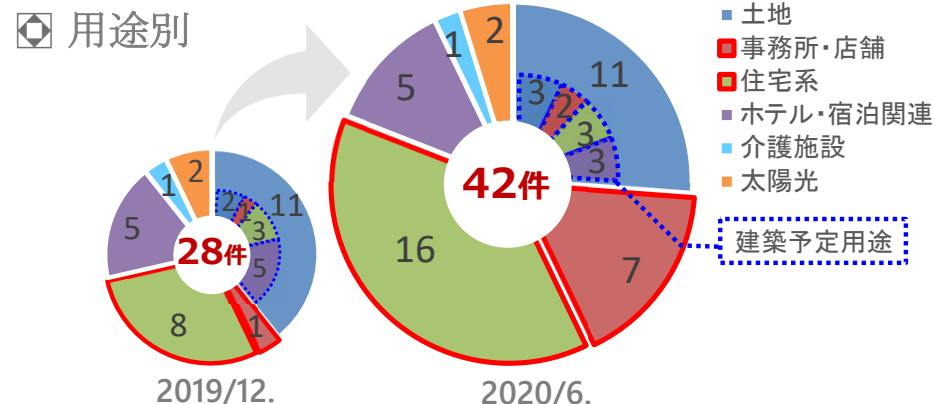
…2020年12月期2Q…

セグメント利益 前年同期比80.7%減

(単位:百万円)

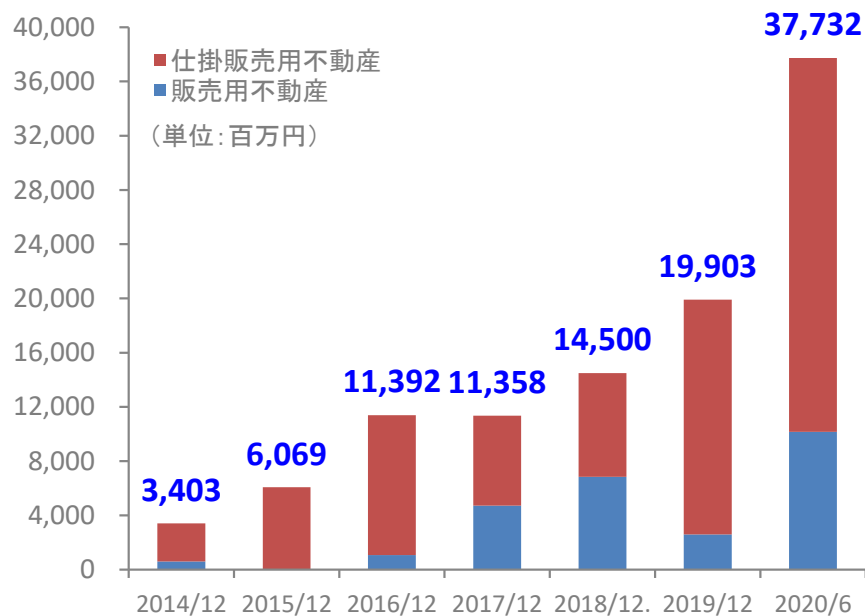
	2019/6.	2020/6.	前年同期比
売上高	5,253	2,915	△44.5%
セグメント利益	992	191	△80.7%

住居、事務所を積極仕入。割合50%超！



※8/14時点 ビーロット単体の在庫内訳(バルク案件は、1件として算出しております。)

販売用不動産残高は過去最高更新



賃貸収益物件の売却は堅調





荒子 / 一棟MS



～ 全国でみる愛知の姿 ～



出所:愛知県「数字でわかる!あいちの姿」



いりなか / 一棟MS



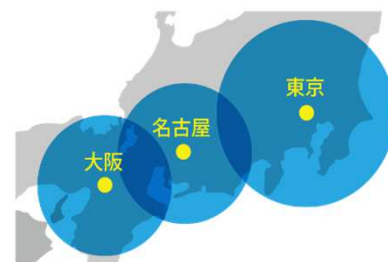
桜山 / 新築一棟MS

2027年

リニア中央新幹線開通



スーパー・メガリージョン誕生
巨大経済都市圏形成へ



交流人口

7000万人

「都市機能の集積」「住みやすさ」
次世代に引き継ぐ魅力ある都市



尼ヶ坂 / 一棟MS

商品ラインナップ(今後の売却物件)



【東京】恵比寿



【東京】学芸大学



【東京】広尾



【東京】銀座



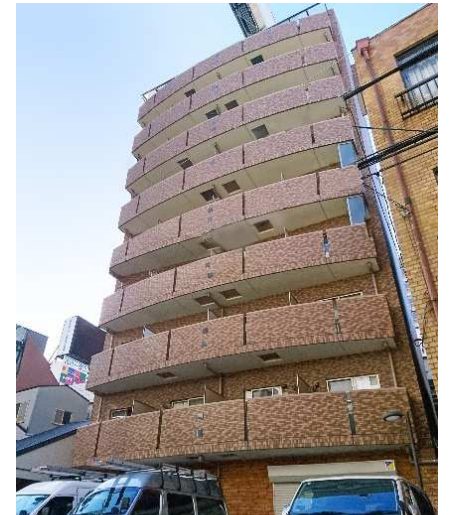
【東京】荻窪



【神奈川】鎌倉



【北海道】札幌



【大阪】中央区高津

II-2. 不動産コンサルティング事業

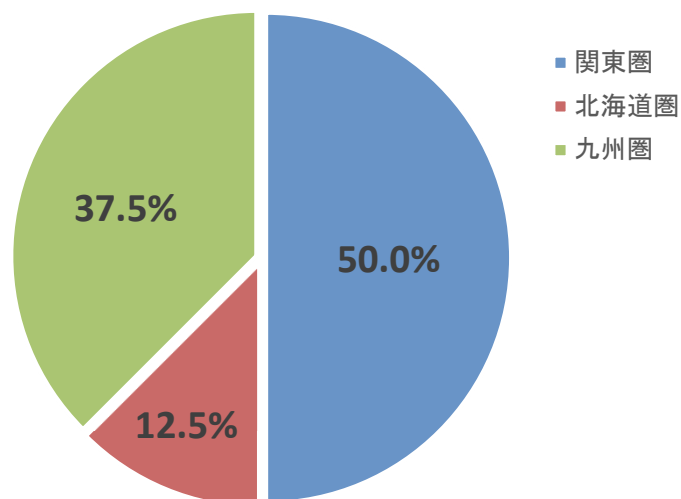
…2020年12月期2Q…

セグメント利益 前年同期比44.7%減

(単位:百万円)

	2019/6.	2020/6.	前年同期比
売上高	691	673	△2.6%
セグメント利益	476	263	△44.7%

売買仲介・コンサル 成約件数エリア割合



※上記は、ビーロット(単体)での数値となります。

大手7社と協業！大型新築分譲の受託販売



プラウドシティ日吉

総計画戸数
1320戸

東横線沿線最大級
「住」「商」「健」「学」の
大規模複合開発！

野村不動産 人に、街に、明るい未来を 関電不動産開発 Panasonic Homes



グランズタワー豊洲

総計画戸数
1152戸

豊洲駅徒歩4分
一生住みたい街の
一生住みたい
タワーマンション

東急不動産 NIPPO 大成有楽不動産 JR西日本プロパティーズ

セグメント利益 前年同期比31.3%減

(単位:百万円)

	2019/6.	2020/6.	前年同期比
売上高	1,430	1,014	△29.1%
セグメント利益	466	320	△31.3%

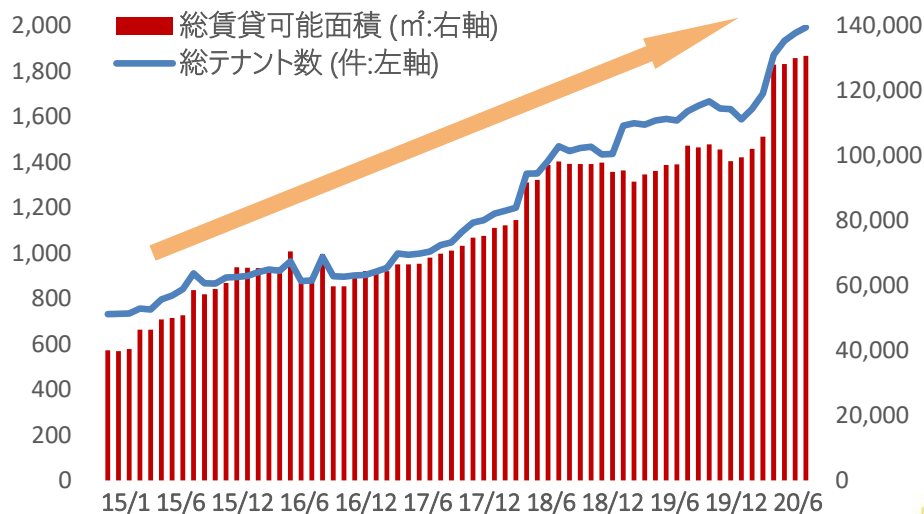
資産運用会社のM&A実施。安定収入拡大へ

5月	投資運用業保有会社/ 投資法人をM&A	7月	投資助言業保有 子会社と合併
----	------------------------	----	-------------------

アセットマネジメント事業拡大
グループシナジーの深耕へ！

【PM】 既存顧客からのリピート受託増

過去5年半のテナント数と総面積の推移



1. AM受託運用資産残高は75%増

2. アセットタイプ増加



商業施設(北海道)



商業施設(愛知県)

3. 顧客層は海外投資家メインから国内投資家も増加

4. REITの運用開始を目指し
安定収入拡大と有力買い手候補確保へ

Close up!
～安定的収益拡大への戦略～



過去最高額

100 億円超
取得

好立地

駅直結

安定した

収益力

取得経路

REIT > 大手機関投資家 >  B-lot



基本情報

所在地	大阪府吹田市豊津町
アクセス	地下鉄御堂筋線「江坂」駅 直結
種類	事務所・店舗

建物概要

竣工年月	1975年3月
建物構造	SRC陸屋根地下2階付20階建
延べ面積	33,316.53㎡ (10,078.25坪)

土地概要

敷地面積	3,929.31㎡ (1,188.61坪)
------	-----------------------

ビーロットの強みを活かす！

- 1 リーマンショック後の入居テナント多数！
リースアップ余地あり
- 2 延10,000坪超、共有スペースの利用可能性
潜在価値の具現化
- 3 2016年大阪拠点設立、ネットワークを活かし
コスト見直し収益向上

【REIT】 年内の運用開始に向け始動

投資戦略

＜主要な投資対象＞

- ・ **日本全国**に拠点をもつグループの
リレーションシップを活用した**分散投資**



持続可能な
事業活動拠点
オフィスビル



高い利便性と
多様な消費者ニーズ
商業施設



日常生活で
必要不可欠
住居

社会的意義高いアセットを
長期安定的に保有・管理

成長戦略

＜戦略の要＞

- ・ **柔軟で攻めの投資**を実施
- ・ グループの総合力を発揮

価値の最大化

- ✓ 次世代システム導入などを積極的に図り業務効率化で、**差別化・ブランド化**

リーダブル化

- ✓ グループでの知識・経験・ノウハウを最大限活用し、**取得可能な物件へ改良**

新しい地域創成

- ✓ 多角的視点で一步先の市場予測、将来のニーズに対応する不動産を**先駆けて開発**

安定成長

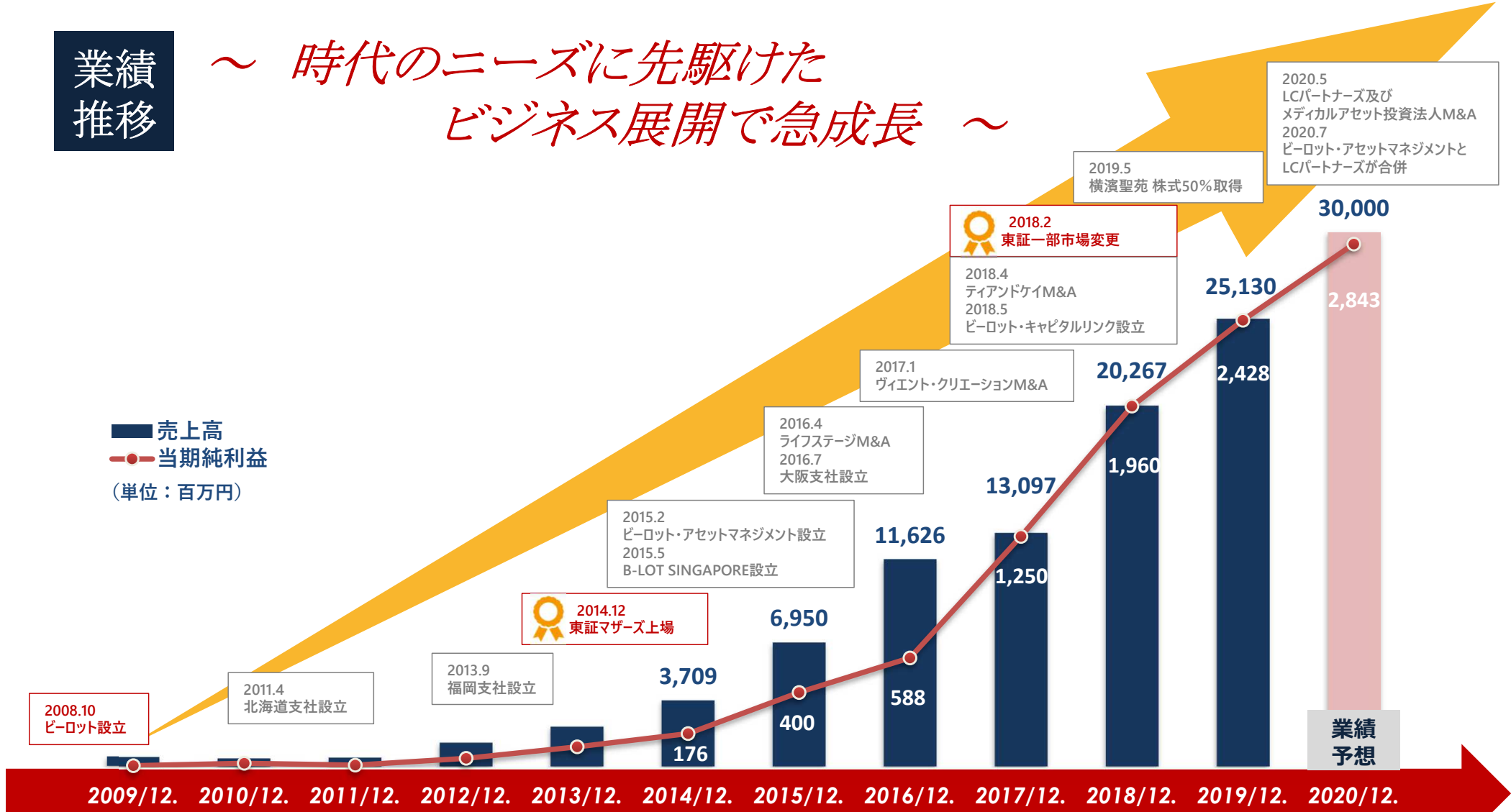
- ✓ グループのネットワークを活用、物件取得機会を拡大
継続的な物件取得

2023年 **上場**を目指す

2025年 運用資産規模 **1,000**億円を目指す

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 ～



■ 売上高
● 当期純利益
(単位：百万円)

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

Ⅲ. (参考)会社紹介

I. 決算の概要	P.03-09
II. 事業の概要	P.10-19
Ⅲ. (参考) 会社紹介	P.20-27

III-1. 会社概要・株式情報 =2020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	1,034,220,533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) 岩本 博 取締役(監査等委員) 古島 守 取締役(監査等委員) 亀甲 智彦
従業員数	単体 72名 (連結 180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、名古屋支社、大阪支社、福岡支社
主要子会社	ビーロット・アセットマネジメント株式会社 株式会社LCパートナーズ ※7/1ビーロット・アセットマネジメント株式会社と合併 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	24,000,000 株
	発行済株式の総数 株主数	16,476,400 株 4,650 名

大株主(上位10名)		
株主名	持株数	持株比率
望月 雅博	2,072,900 株	13.0%
合同会社エムアンドエム	1,638,000 株	10.3%
シルク・キャピタル株式会社	1,626,800 株	10.2%
宮内 誠	1,078,800 株	6.8%
長谷川 進一	694,000 株	4.4%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	463,900 株	2.9%
大塚 満	350,800 株	2.2%
望月 文恵	348,200 株	2.2%
外川 太郎	228,200 株	1.4%
江崎 憲太郎	226,200 株	1.4%

※当社は自己株式を524,588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。
 ※シルク・キャピタル株式会社は、当社取締役副社長 長谷川進一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



■ 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。



最高顧客責任者 長谷川 進一
Chief Customer Officer
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

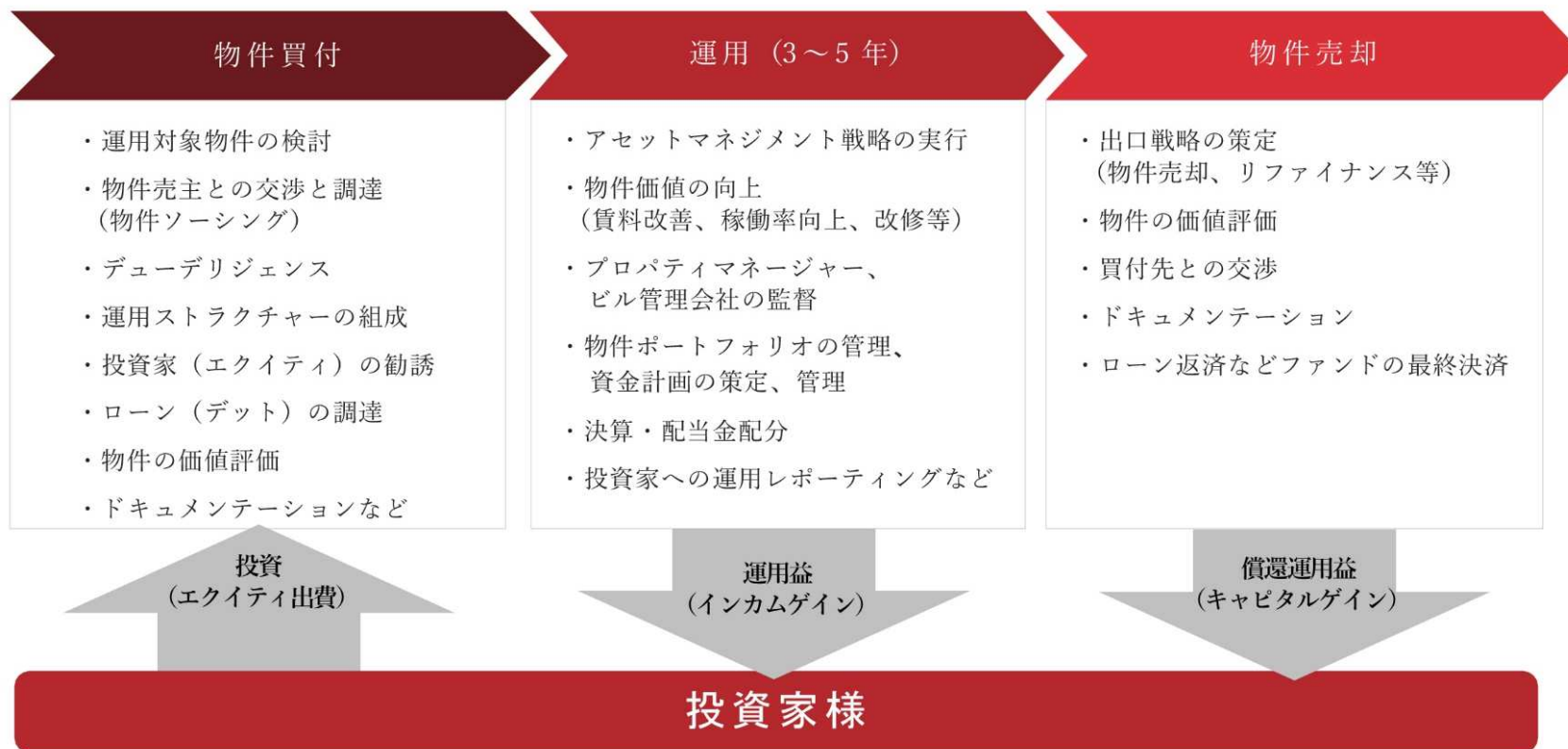
国内外の機関投資家様に向け、金融スキームを用いた資金運用など包括的な不動産運用サービスをご提供しております。

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 外川太郎
President Taro Togawa

— 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。

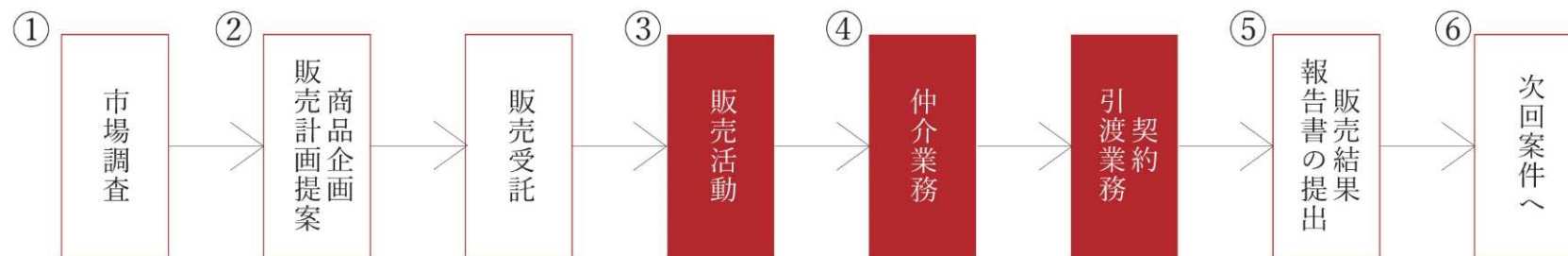
ライフステージは、主としてファミリー向け実需新築分譲マンションの販売業務を大手デベロッパー様より
受託し、消費者の皆様へ提供しております。

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)



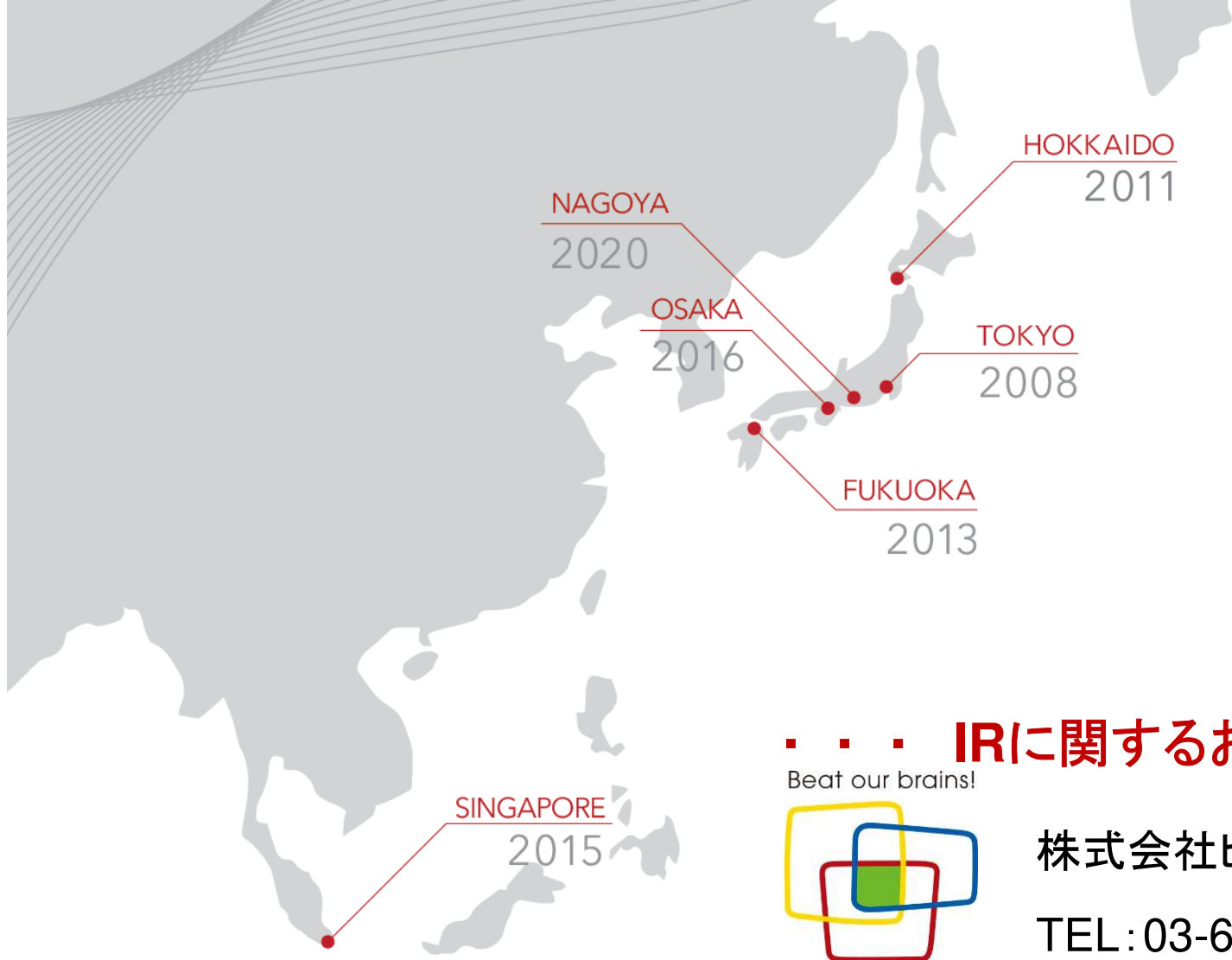
ノースショアカントリークラブ



敦賀国際ゴルフ倶楽部

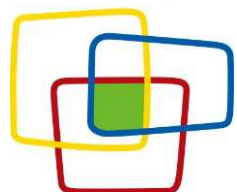


代表取締役社長 川田 太三
President Taizo Kawata



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

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。