



2020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)

トップメッセージ

～ 100年続く企業グループを目指し 安定収益の拡充と着実な前進を ～

代表取締役社長 **宮内 誠**



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。

当社グループは創業以来、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まいりました。ただ、2020年は、新型コロナウイルスの感染拡大という世界的な危機に直面し、当社グループの経営環境も大きな影響を受けました。

しかしながら、当社グループは、アフターコロナ・ウィズコロナを第2の創業期と捉え、今後、永続的に成長する100年企業を目指し、この数年を次の更なる飛躍のためステージとし「既存事業の強固な基盤創り」と「時代の変化に柔軟に対応した新しいビジネスの創出」に向け、邁進する所存です。

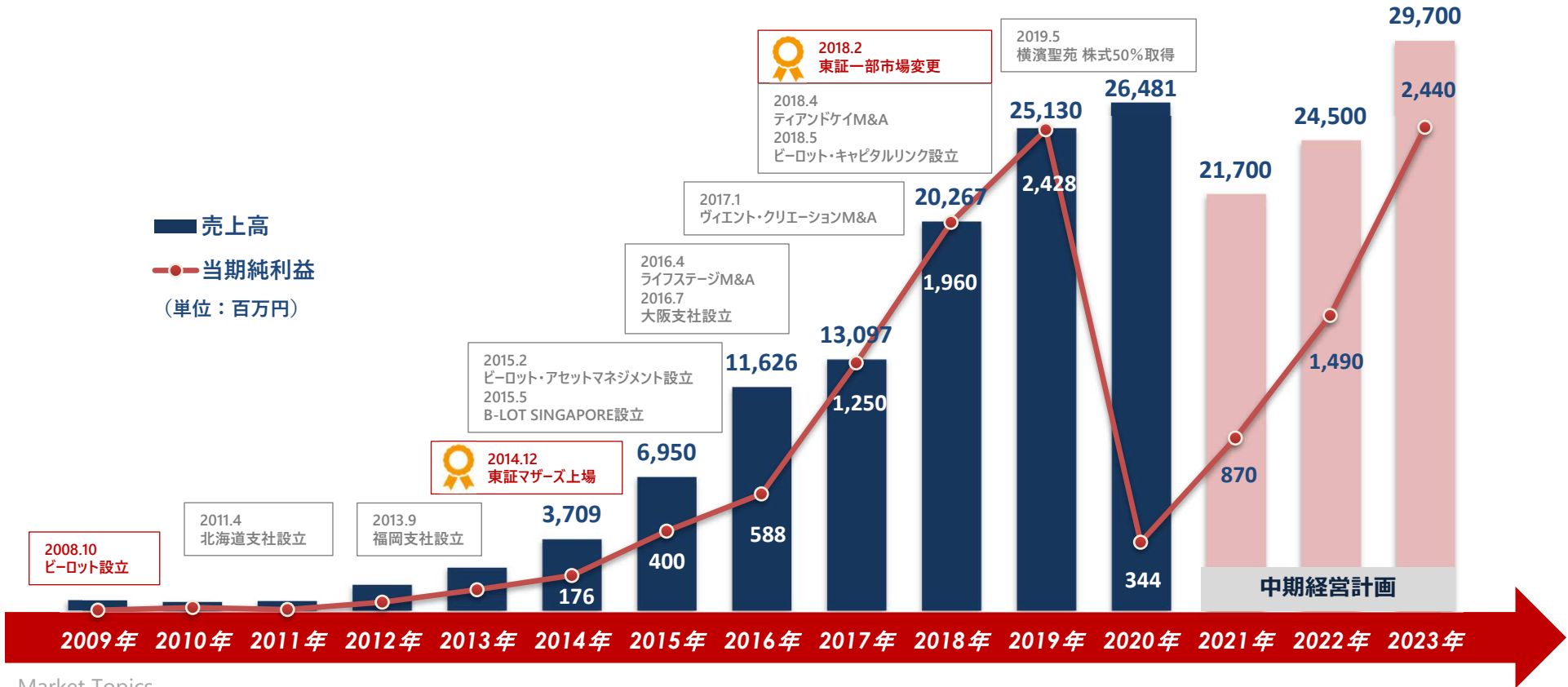
一日も早い新型コロナウイルス感染拡大の終息と社会経済活動の回復に向け、当社グループは一丸となり、地域・社会へ貢献してまいります。

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。

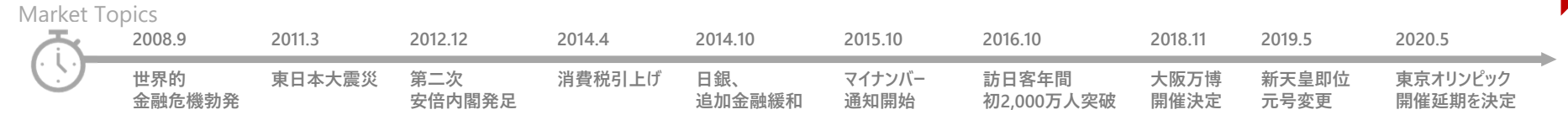
業績
推移

～上場来初の減益
2023年に向け回復、収益構造改革を図る～

2020.5
LCパートナーズ及び
メディカルアセット投資法人M&A
2020.7
ビーロット・アセットマネジメントと
LCパートナーズが合併



■ 売上高
● 当期純利益
(単位：百万円)



Epoch
MOVIE

「ビーロットチャンネル」



「ビーロットの歩み」

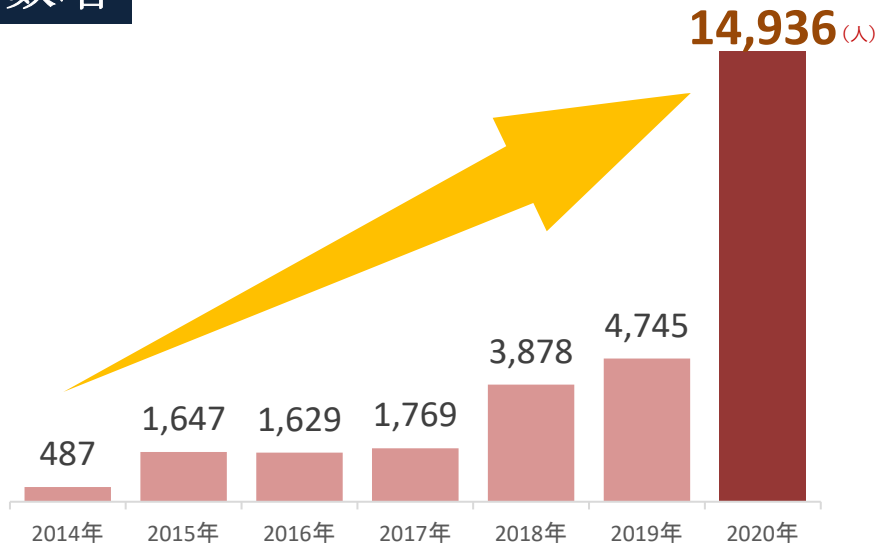


ビーロット YouTube

検索

株主 数増

前期比3倍・IPOから30倍



株主 還元

2020^(B)/12月期
100株購入時
総利回り^{※3}

3.88%



※1: 期末配当 = 2018年1月/2020年4月の株式分割を考慮した数値
 ※2: 配当額 = 2021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) ÷ (2020年12月30日終値 × 100株)

配当

安定配当継続



株主 優待

継続的に実施中



基準日	2020年12月31日
保有株式	100株(1单元)以上
QUOカード	1,000円分

I. 決算の概要

I. 決算の概要	P.05-10
II. 事業の概要	P.11-18
III. 業績予想	P.19-21
IV. (参考) 会社紹介	P.22-27

1. 新型コロナウイルスの影響により上場来初の減益
ホテルを中心に評価減及び計画中止を実行。
2. 創業来最大の物件を売却(130億円)
当社がスポンサーとなるビーロットリート投資法人へ。
3. M&Aを活用したビジネスの拡充と専門分野の深耕へ
合併を実施し、グループ組織再編で収益向上を図る。
4. 中期経営計画を公表
100年構想に向け、収益構造改革を図りながら長期安定成長へ。

I-2. 新型コロナウイルス感染症による影響

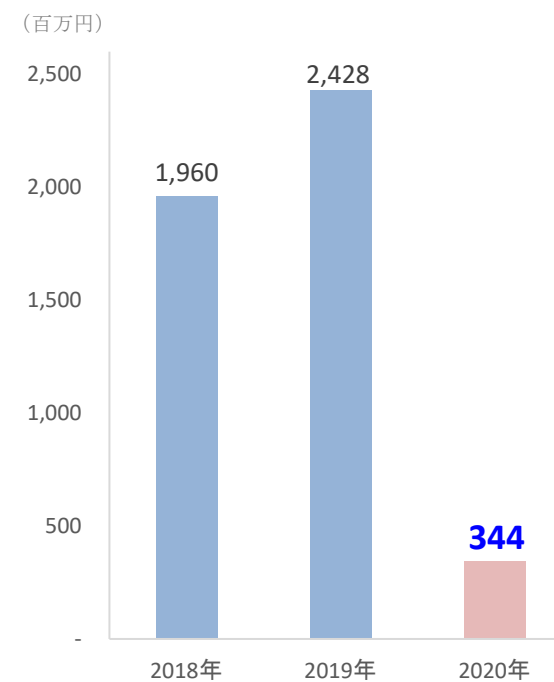
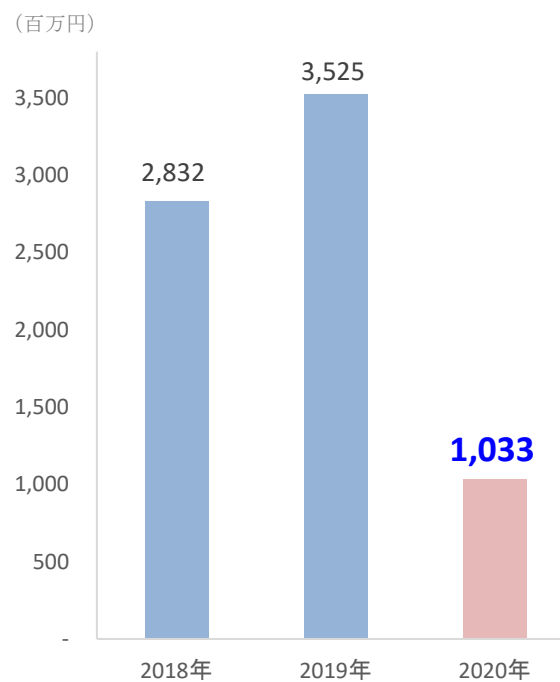
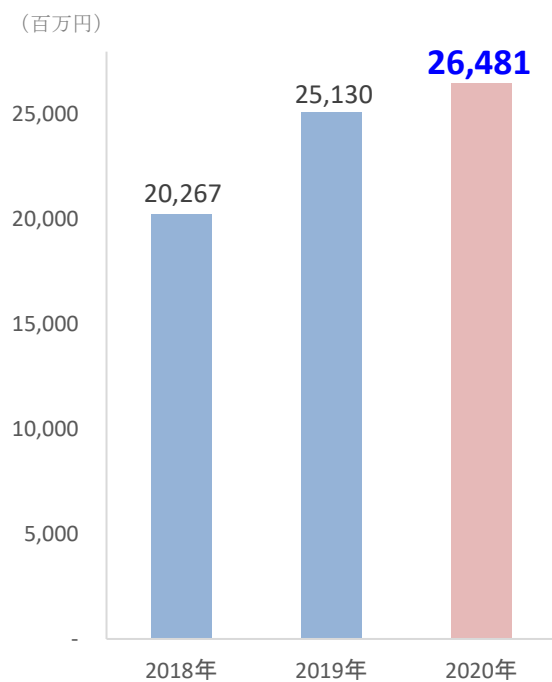
…2020年12月期…

セグメント		影響	通期結果
投資開発	物件取得	住宅系不動産はほぼ影響なし	賃貸収益物件に絞り累計30件取得
	物件売却	大型物件やホテルの取引減	中小型に影響なし。累計25件売却
	開発案件	一部の事業計画を変更	宿泊施設を用途変更、 介護施設は開発時期を延期
		ホテルの収益性に変化あり	ホテル計画を中止し売買契約を解約
コンサルティング	売買仲介	移動制限により海外投資家の取引なし	国内投資家の売買意欲は旺盛 累計25件成約
	販売受託	緊急事態宣言中はモデルルーム休業	解除後は来場者回復で販売好調 住宅ニーズの高まりで影響なし
マネジメント	賃料収入	住居	新しい生活様式・変化するニーズ 受託案件と賃料の積み上げで影響なし
		店舗 事務所	飲食店の解約発生 居抜き対応・デリバリー飲食店誘致など 工夫し、リテナントを図る
		宿泊施設	休業により収入の大幅減少 完全歩合案件は撤退も実施
	ゴルフ場	緊急事態宣言中はゴルフ場休業 解除後は営業規模を縮小しつつも 来場者は回復	

I-3. 連結業績ハイライト

…2020年12月期…

～ ホテルの評価損等により、増収したものの減益 ～



※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。

～ 賃料収入増により不動産マネジメント事業で増益 ～

連結P/L サマリー	(単位：百万円)		
	2019/12.	2020/12.	対前年同期比 増減率
売上高	25,130	26,481	5.4%
①不動産投資開発	21,185	22,668	7.0%
②不動産コンサルティング	1,249	1,257	0.7%
③不動産マネジメント	2,695	2,555	△5.2%
売上総利益	6,980	4,734	△32.2%
販売費及び一般管理費	2,995	3,014	0.6%
営業利益	3,985	1,719	△56.8%
①不動産投資開発	3,896	1,465	△62.4%
②不動産コンサルティング	577	455	△21.2%
③不動産マネジメント	679	916	34.9%
その他（全社費用）	△1,168	△1,117	△4.3%
経常利益	3,525	1,033	△70.7%
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,428	344	△85.8%

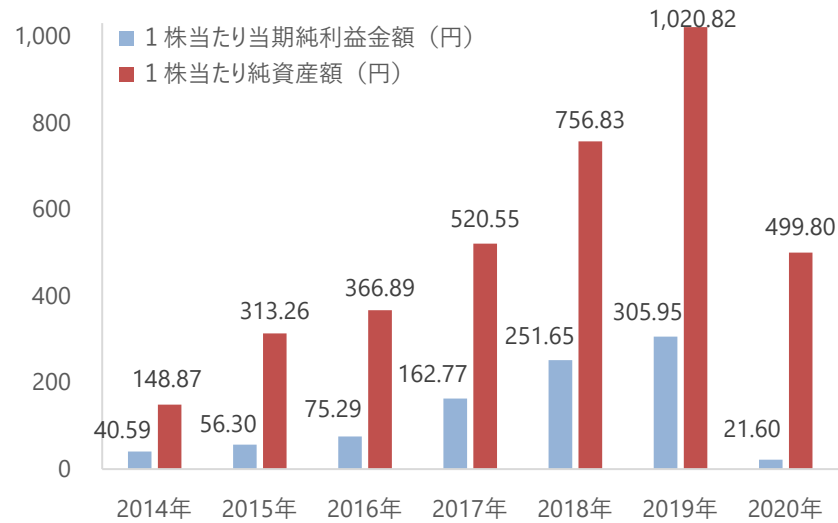
連結B/S サマリー	(単位：百万円)		
	2019/12.	2020/12.	対前期比 増減率
資産	33,555	45,961	37.0%
流動資産	29,881	41,476	38.8%
固定資産	3,650	4,451	21.9%
繰延資産	23	34	43.8%
負債	25,401	37,923	49.3%
流動負債	11,093	13,866	25.0%
固定負債	14,308	24,056	68.1%
純資産	8,154	8,038	△1.4%
負債・純資産 合計	33,555	45,961	37.0%

※売上高には、セグメント間取引は含まれておりません。

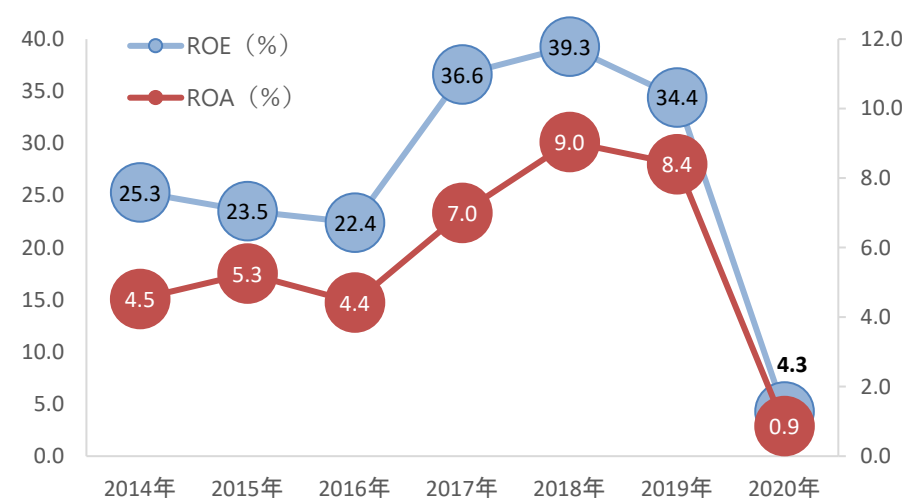
I-5. 参考データ

…2020年12月期…

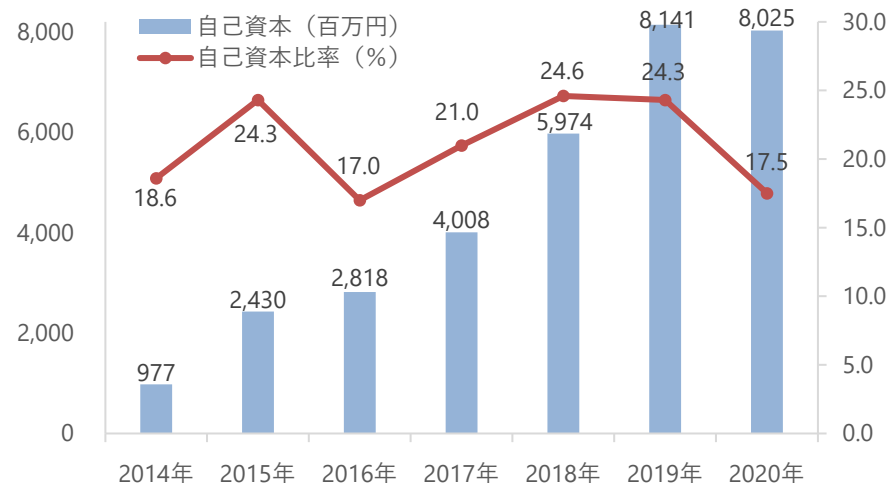
1株当たり当期純利益・純資産



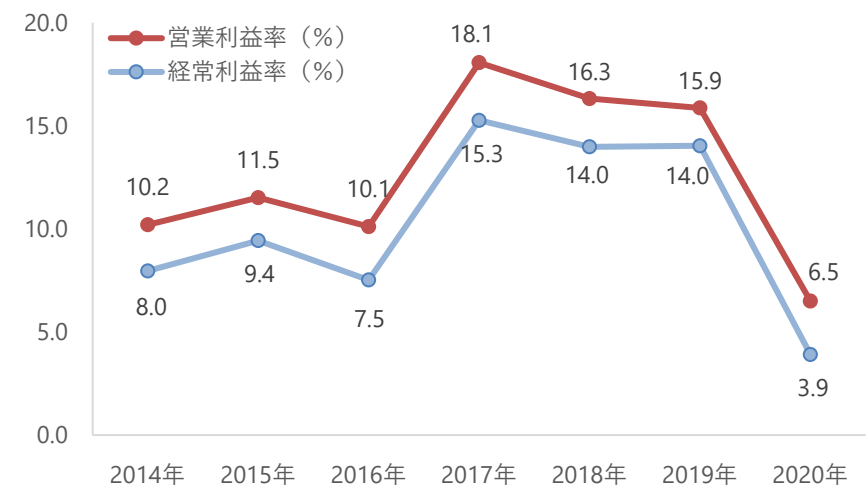
ROE・ROA



自己資本比率



利益率



※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。

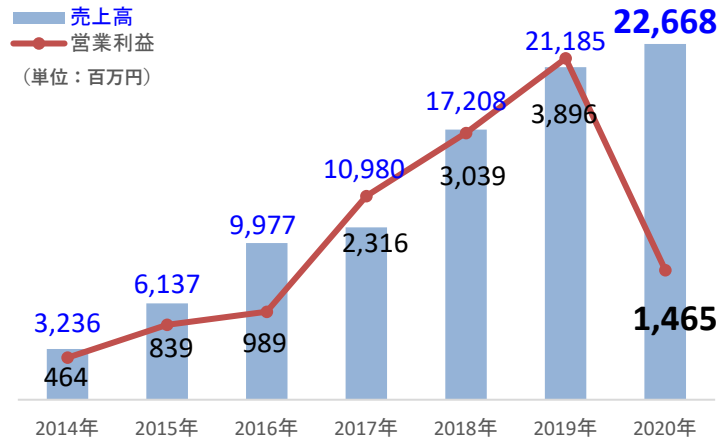
II. 事業の概要

I. 決算の概要	P.05-10
II. 事業の概要	P.11-18
III. 業績予想	P.19-21
IV. (参考) 会社紹介	P.22-27

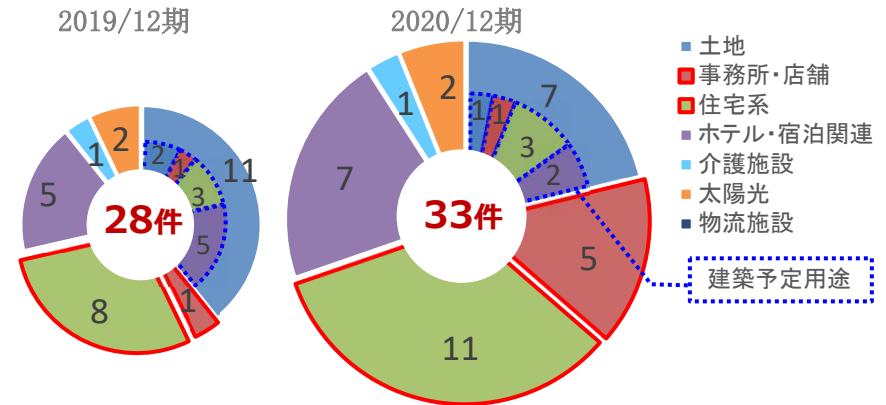
II-1. 不動産投資開発事業

…2020年12月期…

セグメント利益 前年同期比62.4%減

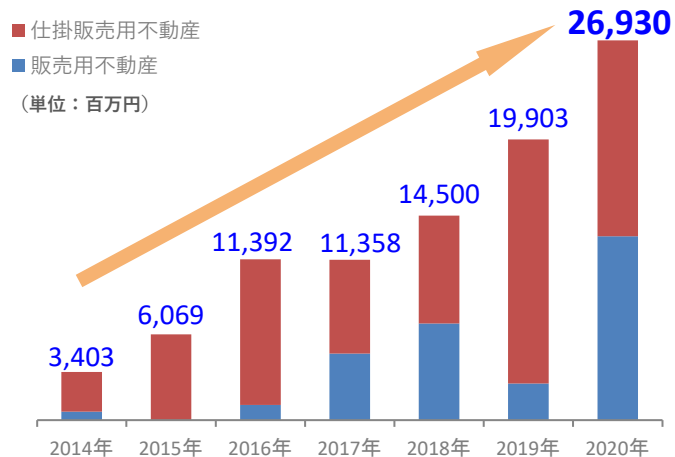


用途別在庫内訳、再生案件の仕入強化



※ピーロット単体
※バルク(複数物件)案件は、1件として算出しております。

大型物件売却も、残高269億円で過去最高



金融機関との良好な取引関係を維持

1 無担保運転資金、大幅増額

グループ総額68億円の長期借入を実施

～仕入や不動産再生資金に有効活用～

2 長期資金の借入比率向上

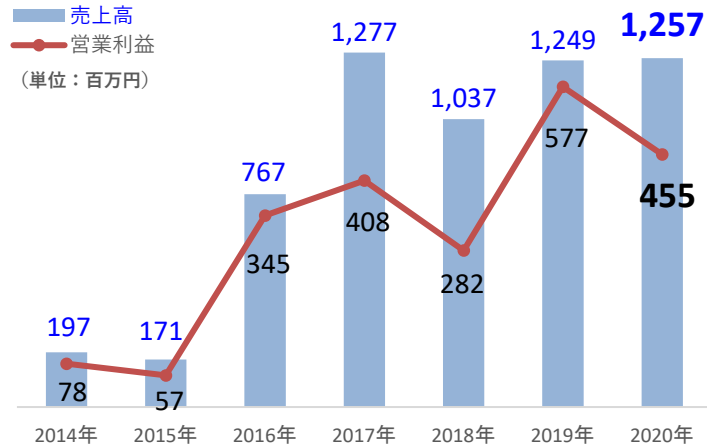
短期借入金 116億円 (前期比28%増)

長期借入金 239億円 (前期比69%増)

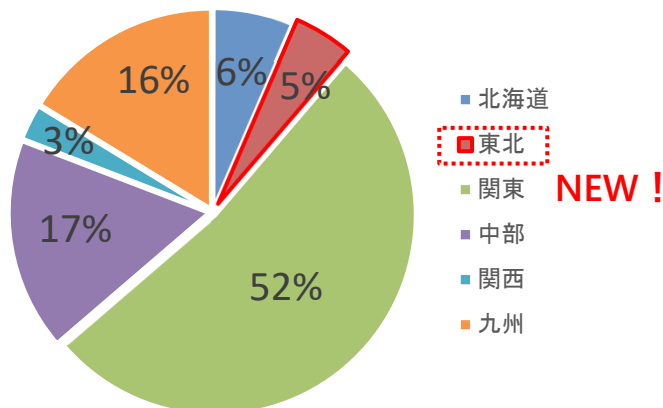
II-2. 不動産コンサルティング事業

…2020年12月期…

セグメント利益 前年同期比21.2%減



売買仲介売上高 内訳



売買
仲介

既存顧客との深耕取引・関係強化

売主様

複雑な権利関係を
紐解き、売却へ



渋谷区 店舗ビル



買主様

優良立地を
評価し、購入



当社のきめ細かいサポートをご評価いただき信頼を構築

その後も継続取引で
資産入替案件の
売買仲介を実施

パートナー企業として
ビロットREITへ
エクイティ出資

販売
受託

収益の礎となる大型案件を受託



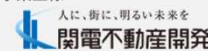
シエリアシティ
明石大久保

JR神戸線最大
駅前複合タウン

総計画戸数

810戸

事業主様



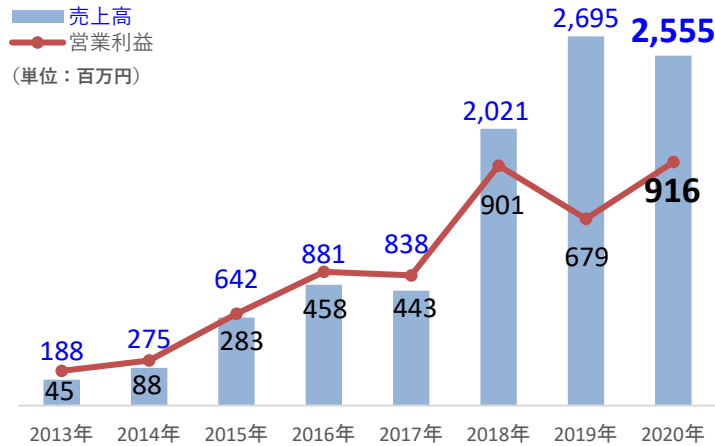
人に、街に、明るい未来を

本事業は関電不動産開発株式会社の他、三菱地所レジデンス株式会社とJR西日本不動産開発株式会社との共同事業であり、当社グループは関電不動産開発株式会社より復代理として販売代理業務を受託しております。

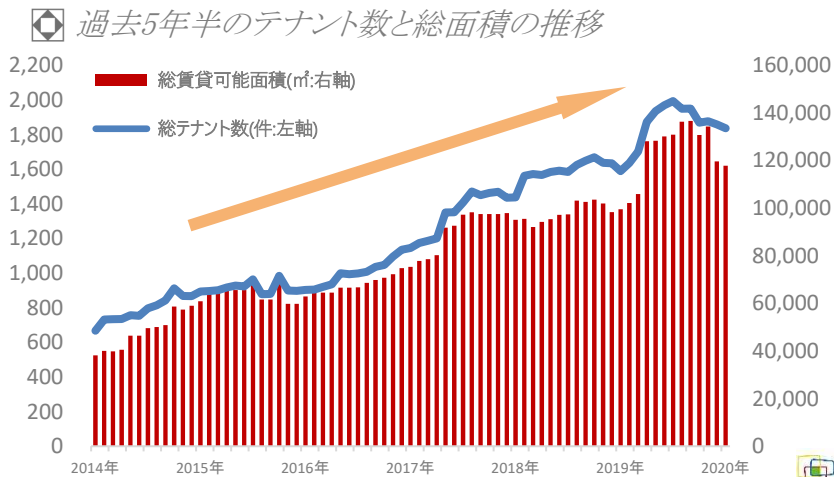
II-3. 不動産マネジメント事業

…2020年12月期…

セグメント利益 前年同期比34.9%増



【PM】IPO以降、堅調に積み上げ中



PM
受託

自社物件売却後も継続的にサポート



管理受託棟数
上場時の
3
倍
2014年～2020年



他部門との連携で受託棟数拡大

協業
開始

入居者様へのサービス拡充へ



出張買取 宅配買取

株式会社トレジャー・ファクトリー



Living Link

生活で突然起こるトラブルに
簡単・迅速に駆付・対応!!

ジャパンベストレスキューシステム株式会社

サポート体制を強化、顧客満足度向上へ

Close up!
～収益構造改革への戦略～



【REIT】 M&Aより6ヶ月の短期間で運用開始を実現

2020年 M&A実施

5月

AM会社の株式
投資法人の投資口取得
約2億円

7月

AM子会社2社の合併
(システム統合・移転・コンプラ強化)
REIT運用準備

9月

エクイティ約56億円
募集開始



【パートナー企業の誕生】

- ✓ パイプラインの拡充
- ✓ 協業模索・人材交流
- ✓ WIN-WIN関係構築へ

REIT運用開始

11月

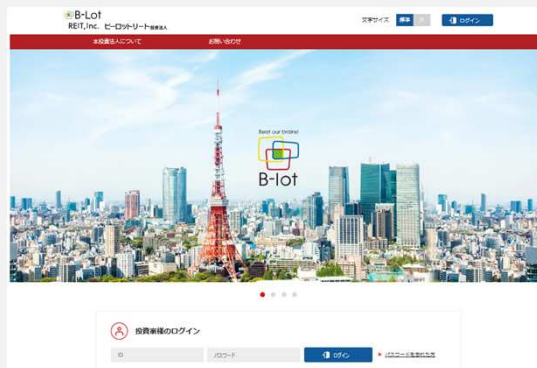
第1号物件！
130億円超

【総合型リート】

- ✓ 投資地域分散
- ✓ 用途分散
- ✓ 新たなアセット
- ✓ 安定運用

【不動産再生】

- ✓ 収益性改善
- ✓ 大規模工事
- ✓ LED導入
- ✓ REブランド



2023年にIPO目指す！

投資ターゲット

首都圏

商業施設

近畿・中部圏

オフィスビル

北海道

居住用不動産

九州
(沖縄県含む)

その他不動産

他、主要都市

【幅広い投資機会】

- ✓ 内部成長が見込める好立地の築古物件
- ✓ 最寄駅徒歩10分以内の共同住宅
- ✓ 幹線道路沿いの施設
- ✓ アフターコロナなど時代の変化にも対応

【多様な取得手段】

- ✓ ブリッジファンド
- ✓ ウェアハウジング 等



2021年4月～ 販売開始！



予定利回り

2.0%～

最少投資額

10万円～

運用期間

6ヵ月～

第1号



新大阪の築浅区分MS
3%・6ヵ月を予定

運用開始時の元本

評価額下落時



※出資割合は商品毎に異なり、
上記は目安となります。

※お客様の元本に影響はありません
(下落が当社出資割合以内の場合)

リスクは限定



一定の下落リスクは
当社で負担！
(当社出資割合以内の場合)



当社が安定的な
不動産を厳選！

グループ再編、社会から求められる100年企業へ



(東証一部：3452)

グループ再編方針



経営理念・ビジョン共有の強化

100年企業に向け、若い人材の発想や文化を取り入れ、経営理念とビジョンのアップデートと浸透を強化しています。



企業ブランドを活かした営業活動

ビジネス機会を共有し、シナジー案件が拡大。案件獲得や採用、課題解決などで協力体制を創りあげています。



人材の交流拡大と、登用

専門分野や企業文化の壁を越え、人材交流。やる気がある人材の登用・自己実現を全面バックアップしています。



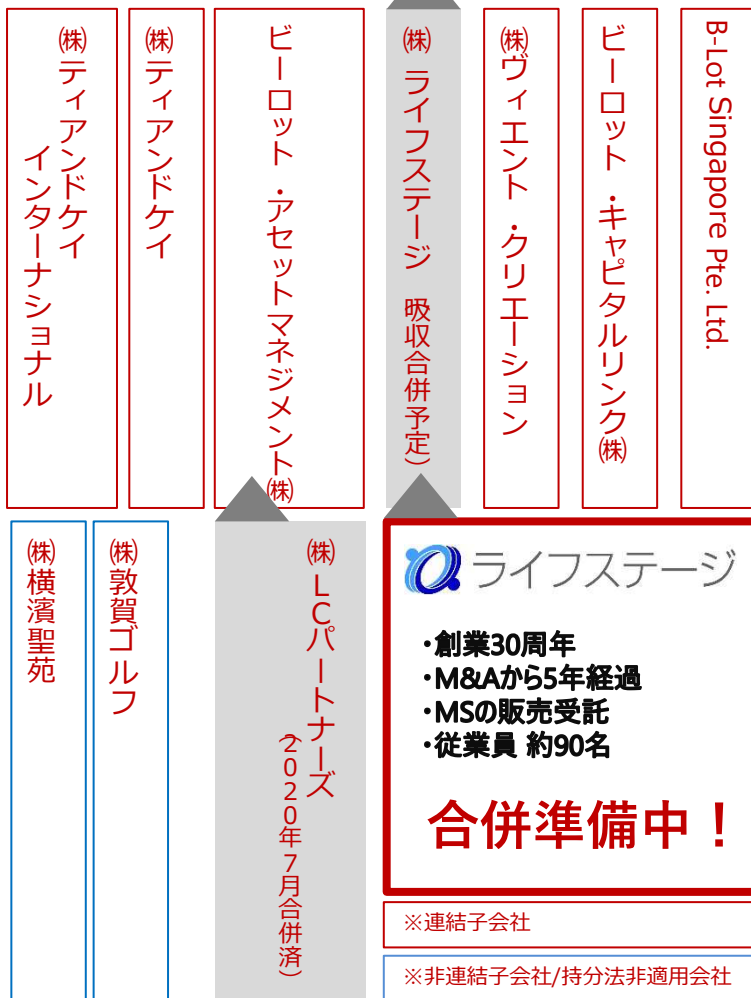
内部収益力の向上

重複する作業やライセンスを見直し、システムを一元化。効率化による「内部収益力の向上」を実施しております。



ステークホルダーへの還元

経営効率化で生まれた時間や余剰金は、更なる企業価値向上のための投資（人材、IT、設備）とステークホルダーへの還元に使います。



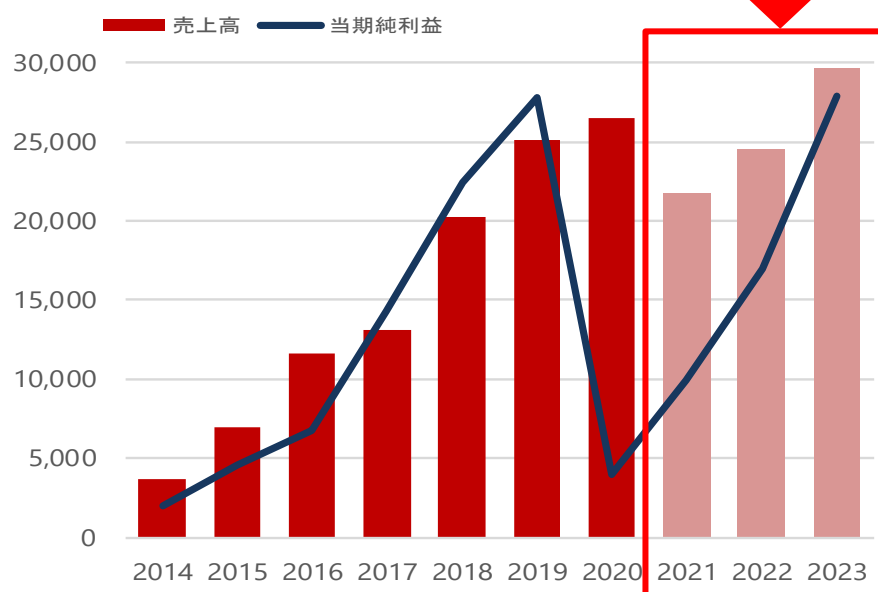
Ⅲ. 業績予想

I. 決算の概要	P.05-10
II. 事業の概要	P.11-18
Ⅲ. 業績予想	P.19-21
IV. (参考) 会社紹介	P.22-27

3カ年中期経営計画

	売上高	経常利益	当期純利益
FY2020	264億円	10億円	3億円
FY2021	217億円	13億円	8億円
FY2022	245億円	22億円	14億円
FY2023	297億円	36億円	24億円

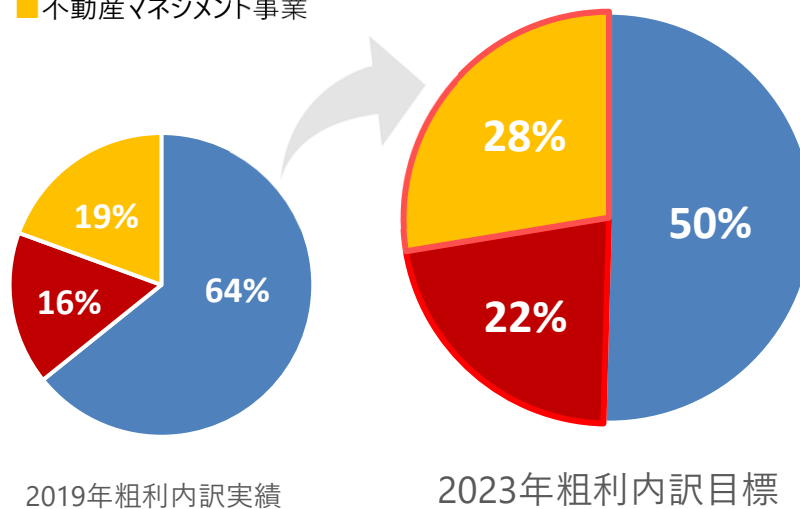
※親会社株主に帰属する当期純利益は、当期純利益と記載しております。



収益構造改革

2023年までに
踊り場を創りながら、
長期安定成長へ

- 不動産投資開発事業
- 不動産コンサルティング事業
- 不動産マネジメント事業



2020年-2023年 創業期と位置付け

既存ビジネスの深耕

顧客ニーズを深く掘り下げ、
既存ビジネスの規模拡大を図る

B-LOT REIT IPO

当社グループの情報力で
AUM500億円、継続ビジネスへ

安定収益20%成長

コンサルティング・マネジメント
毎期年率20%成長を目指す。

次世代リーダー育成

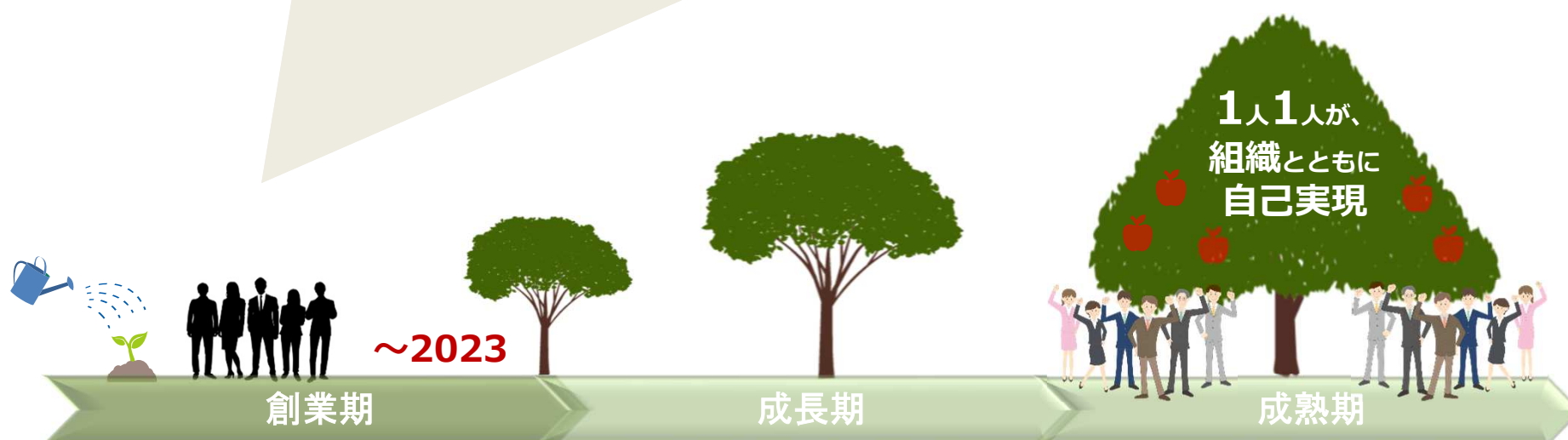
経営プロフェッショナル増強。
良い人材の宝庫となる

パートナー企業増

共栄共存をモットーに
パートナーを増やし時間を得る

自己資本比率25%超

安定した財務基盤の確立のための
資本増強策実施



IV. (参考)会社紹介

I. 決算の概要	P.05-10
II. 事業の概要	P.11-18
III. 業績予想	P.19-21
IV. (参考) 会社紹介	P.22-27

IV-1. 会社概要・株式情報 =2020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 1,056,202,283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 57名 (連結 176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、大阪支社、名古屋支社、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
- 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)
不動産特定共同事業許可 東京都知事第138号

株式情報

発行可能株式総数 24,000,000 株
発行済株式の総数 16,582,400 株
株主数 14,936 名



大株主(上位10名)

株主名	持株数	持株比率
望月 雅博	2,000,800 株	12.5%
合同会社エムアンドエム	1,638,000 株	10.2%
シルク・キャピタル株式会社	1,626,800 株	10.1%
宮内 誠	1,078,800 株	6.7%
長谷川 進一	694,000 株	4.3%
大塚 満	350,800 株	2.2%
望月 文恵	348,200 株	2.2%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	302,800 株	1.9%
外川 太郎	260,200 株	1.6%
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

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。



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

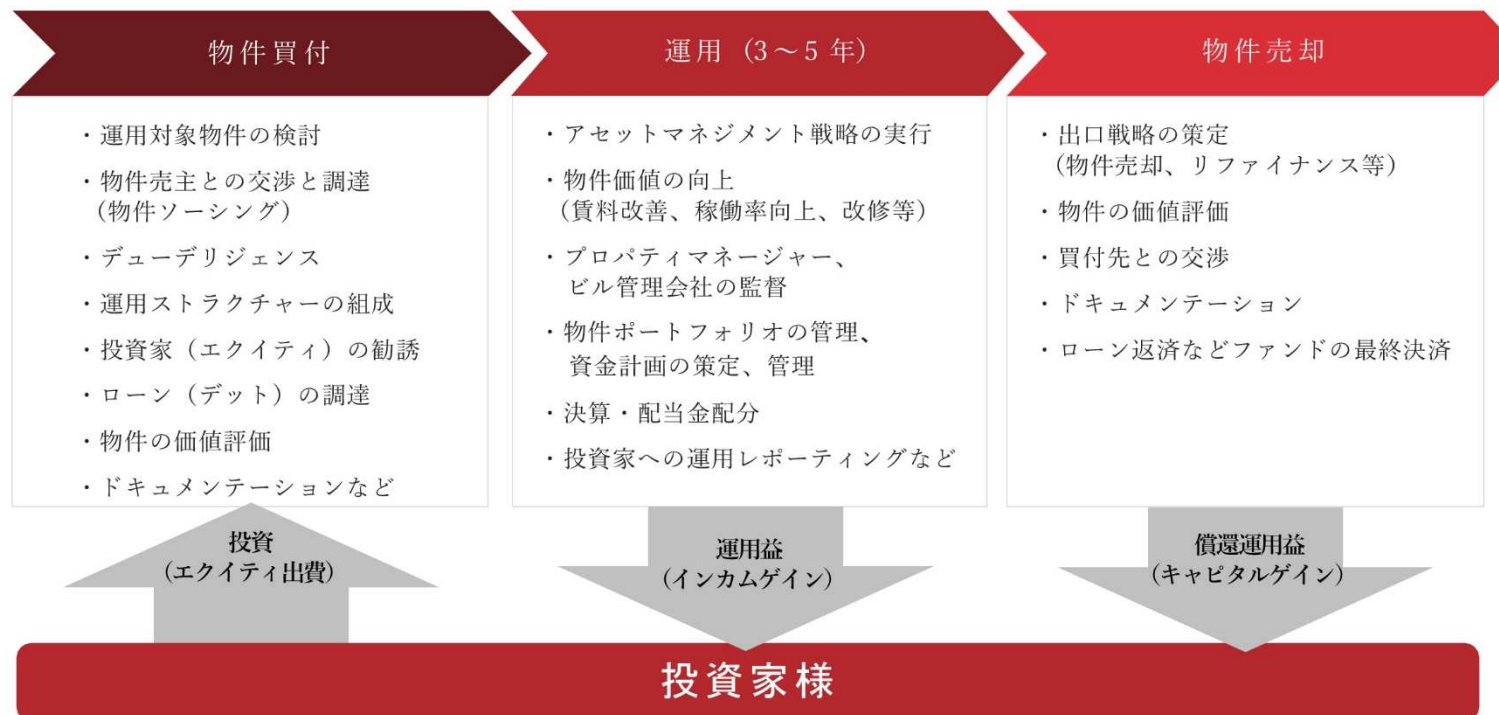
国内外の機関投資家様に向け、金融スキームを用いた資金運用など 包括的な不動産運用サービスをご提供しております。

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



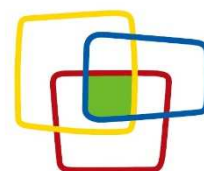
敦賀国際ゴルフ倶楽部



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 ．．．



株式会社ビーロット IR担当

TEL: 03-6891-2525

FAX: 03-6891-2522

B-Lot

<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。