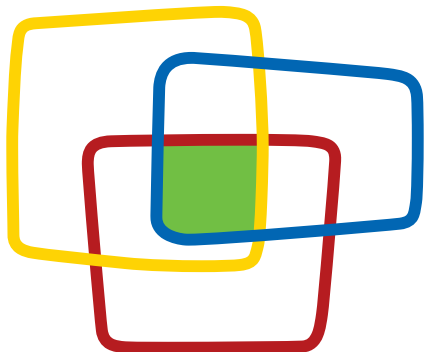




B-Lot

第 **13** 回

定時株主総会 招集ご通知

日時

2021年3月26日（金曜日）
午前10時

（受付開始は午前9時15分を予定しております。）

場所

東京都港区赤坂二丁目14番27号
国際新赤坂ビル東館13階
T K P 赤坂駅カンファレンスセンター
ホール13A

（末尾の会場ご案内図をご参照ください。）

決議
事項

第1号議案 剰余金処分の件
第2号議案 取締役（監査等委員で
ある取締役を除く。）
6名選任の件

目次

招集ご通知	4
株主総会参考書類	7
（提供書面）	
事業報告	15
連結計算書類	38
計算書類	40
監査報告	42

※新型コロナウイルスをはじめとする感染症拡大防止のため、ご来場をお控えいただき、書面またはインターネット等による議決権の事前行使をお願いしております。また、ご出席の株主の皆様には株主総会会場内にてマスク着用等をお願いする場合がございます。なお、今後の状況により株主総会の運営に大きな変更が生ずる場合は、下記ウェブサイトにおいてお知らせいたします。

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

株式会社 ビーロット

証券コード：3452



株主の皆様へ

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。

また、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、ご関係者の皆様に謹んでお見舞い申し上げると共に、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。

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。9期連続で増収増益が続いておりましたが、2020年12月期は上場来初の減益となりました。しかし、金融緩和策による資金供給によって依然投資家の投資意欲は衰えておらず、政府による各種政策の後押しもあり、不動産業界は現在、足もとでは緩やかな回復を示しております。

このような状況のもと、アフターコロナ、ウィズコロナを乗り越えて、100年、さらには永続的に成長できるような企業グループを目指し、新たな成長戦略を含む中期経営計画を策定しました。いかなる環境下にあっても適切に対応できる力強い企業作りに邁進する所存です。

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、ビーロッド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。

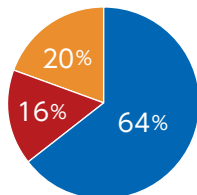
3カ年計画

2021年12月期～
2023年12月期

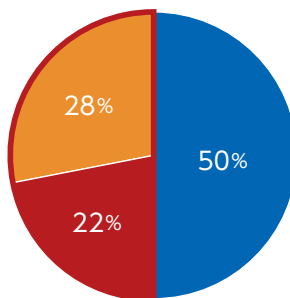
中期経営計画

(単位：百万円)

	2020年12月期	2021年12月期	2022年12月期	2023年12月期
	実績値	予想値	目標値	目標値
売上高	26,481	21,700	24,500	29,700
営業利益	1,719	2,030	3,080	4,480
経常利益	1,033	1,320	2,240	3,640
親会社株主に帰属する 当期純利益	344	870	1,490	2,440



2019年粗利内訳実績



2023年粗利内訳目標

- 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

**2023年までに収益構造変革
長期安定成長を目指す**



企業理念

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「社会から求められる企業」として、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。

Core Values

プロフェッショナル

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。

エンジョイ

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致します。

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。

ロゴに込めた想い

ロゴは、私たちの創業のシンボルであり、赤（レッド）は「**情熱・闘魂**」を、黄（イエロー）は「**明るさ・笑顔**」を、青（ブルー）は「**誠実・フェア精神**」を、緑（グリーン）は「**全ての調和・創造性**」を示しています。全ての四角が丸みを帯びているのは柔軟性とバランスを、それぞれが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繋がりを表現しております。

証券コード 3452
2021年3月10日

株 主 各 位

東京都港区新橋一丁目11番7号
株 式 会 社 ビ ー ロ ッ ト
代表取締役社長 宮 内 誠

第13回定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、当社第13回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご案内申し上げます。

昨今の新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえ、適切な感染防止策を実施した上で開催させていただくことといたしましたが、株主の皆様におかれましては、感染拡大防止の観点から、**開催当日の株主様の健康状態にかかわらず、当日のご来場は極力お控えいただけますようお願い申し上げます**。なお、本株主総会につきましては、書面又は電磁的方法（インターネット）によって議決権を行使することができますので、お手数ながら後記の株主総会参考書類をご検討いただき、極力事前に議決権を行使くださいますようお願い申し上げます。

敬 具

記

1. 日 時 2021年3月26日（金曜日）午前10時
2. 場 所 東京都港区赤坂二丁目14番27号
国際新赤坂ビル東館13階
T K P 赤坂駅カンファレンスセンター ホール13A
（末尾の会場ご案内図をご参照ください。）
3. 目的事項
報告事項
 1. 第13期（2020年1月1日から2020年12月31日まで）事業報告、連結計算書類並びに会計監査人及び監査等委員会の連結計算書類監査結果報告の件
 2. 第13期（2020年1月1日から2020年12月31日まで）計算書類報告の件
- 決議事項
 - 第1号議案 剰余金処分の件
 - 第2号議案 取締役（監査等委員である取締役を除く。）6名選任の件
4. 議決権行使について 5～6頁に記載の【議決権行使についてのご案内】をご参照ください。

以 上

- ◆当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
- ◆本招集ご通知に際して提供すべき書面のうち、連結計算書類の連結株主資本等変動計算書及び連結注記表、並びに計算書類の株主資本等変動計算書及び個別注記表につきましては、法令及び当社定款第16条の規定に基づき、本招集ご通知の提供書面の記載に代えて、インターネット上の当社ウェブサイトに掲載しております。したがって、本招集ご通知の提供書面の連結計算書類及び計算書類は、会計監査人が会計監査報告を作成するに際して監査をした連結計算書類及び計算書類の一部であり、また、監査等委員会が監査報告を作成するに際して監査をした連結計算書類及び計算書類の一部であります。
- ◆株主総会参考書類並びに事業報告、計算書類及び連結計算書類に修正が生じた場合は、修正後の事項をインターネット上の当社ウェブサイトに掲載させていただきます。
- 当社ウェブサイト <https://www.b-lot.co.jp>

招集ご通知

株主総会参考書類

事業報告

連結計算書類

計算書類

監査報告



議決権行使についてのご案内

株主総会における議決権は、株主の皆様のご大切な権利です。
後記の株主総会参考書類をご検討のうえ、議決権を行使していただきますようお願い申し上げます。

議決権を行使する方法は、以下の3つの方法がございます。



株主総会にご出席される場合

同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出ください。

日 時

2021年3月26日(金曜日)
午前10時



書面(郵送)で議決権を行使される場合

同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示のうえ、ご返送ください。

行使期限

2021年3月25日(木曜日)
午後5時到着分まで



インターネットで議決権を行使される場合

次頁の案内に従って、議案の賛否をご入力ください。

行使期限

2021年3月25日(木曜日)
午後5時入力完了分まで

議決権行使書用紙のご記入方法のご案内

議決権行使書 株主番号 ○○○○○○○○ 議決権の数 XX 倍

御中

××××年 ×月××日

切取線

スマートフォン用
議決権行使
ウェブサイト
ログインQRコード

見本

○○○○○○○

こちらに議案の賛否をご記入ください。

第1号議案

- 賛成の場合 >> 「賛」の欄に○印
- 反対する場合 >> 「否」の欄に○印

第2号議案

- 全員賛成の場合 >> 「賛」の欄に○印
- 全員反対する場合 >> 「否」の欄に○印
- 一部の候補者を反対する場合 >> 「賛」の欄に○印をし、反対する候補者の番号をご記入ください。

※議決権行使書はイメージです。

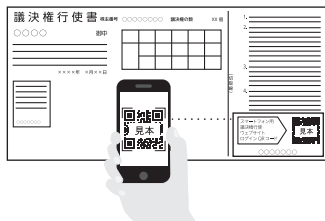
書面(郵送)及びインターネットの両方で議決権行使をされた場合は、インターネットによる議決権行使を有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。また、インターネットにより複数回、議決権行使をされた場合は、最後に行われたものを有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。

インターネットによる議決権行使のご案内

ログインQRコードを読み取る方法 「スマート行使」

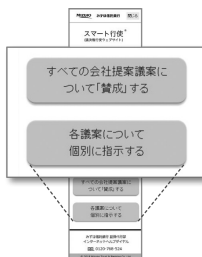
議決権行使コード及びパスワードを入力することなく議決権行使ウェブサイトへログインすることができます。

- 1 議決権行使書用紙右下に記載のQRコードを読み取ってください。



※「QRコード」は株式会社デンソーウェブの登録商標です。

- 2 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。



「スマート行使」での議決権行使は **1 回のみ**。

議決権行使後に行使内容を変更する場合は、お手数ですがPC向けサイトへアクセスし、議決権行使書用紙に記載の「議決権行使コード」・「パスワード」を入力してログイン、再度議決権行使をお願いいたします。

※QRコードを再度読み取っていただくと、PC向けサイトへ遷移できます。

議決権行使コード・パスワードを入力する方法

議決権行使ウェブサイト <https://soukai.mizuho-tb.co.jp/>

- 1 議決権行使ウェブサイトへアクセスしてください。



「次へすすむ」をクリック

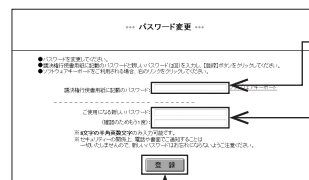
- 2 議決権行使書用紙に記載された「議決権行使コード」をご入力ください。



「議決権行使コード」を入力

「次へ」をクリック

- 3 議決権行使書用紙に記載された「パスワード」をご入力ください。



「初期パスワード」を入力

実際にご使用になる新しいパスワードを設定してください

「登録」をクリック

- 4 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。

※操作画面はイメージです。

インターネットによる議決権行使でパソコンやスマートフォン、携帯電話の操作方法などがご不明な場合は、右記にお問い合わせください。

みずほ信託銀行 証券代行部 インターネットヘルプダイヤル

0120-768-524

(受付時間 平日 9:00 ~ 21:00)

株主総会参考書類

第1号議案 剰余金処分の件

当社は株主の皆様への利益還元を経営上の重要政策の一つと考え、業績に応じた利益還元を継続的に実施することを基本方針としております。

当期の剰余金の処分につきましては、当期の業績は上場来初の減益となりましたが、引き続き安定的な利益還元を継続する方針から、以下のとおり第13期の期末配当をいたしたいと存じます。

① 配当財産の種類 金銭

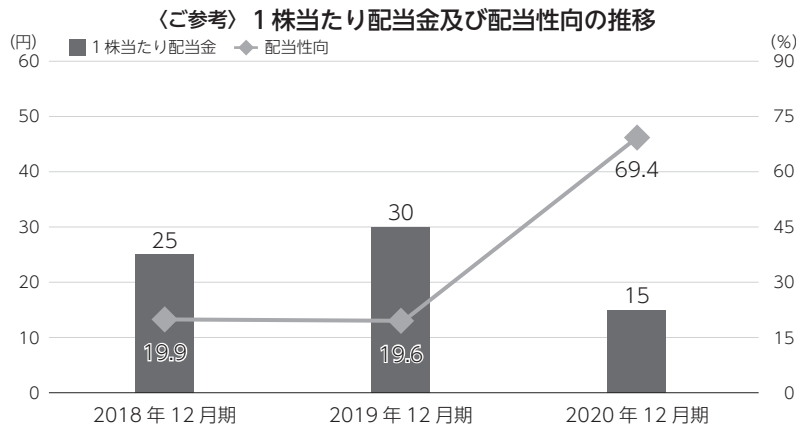
② 配当財産の割当てに関する事項及びその総額

当社普通株式1株につき金15円

なお、この場合の配当総額は240,867,180円となります。

③ 剰余金の配当が効力を生じる日

2021年3月29日



※当社は2020年4月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。

なお、1株当たり配当金については、当該株式分割調整後の数値を記載しております。

第2号議案 取締役（監査等委員である取締役を除く。）6名選任の件

取締役（監査等委員である取締役を除く。）6名全員は、本株主総会の終結の時をもって任期満了となります。

つきましては、新たに取締役（監査等委員である取締役を除く。）6名の選任をお願いしたいと存じます。

なお、監査等委員会からは、本議案について特段指摘すべき事項はない旨の意見を受けております。

取締役（監査等委員である取締役を除く。）候補者は、次のとおりであります。

候補者番号	氏 名	現在の当社における地位	取締役会への出席状況
1	再任 みやうち まこと 宮 内 誠	代表取締役社長	16回/16回 (100%)
2	再任 はせがわ しんいち 長谷川 進 一	取締役副社長 (不動産コンサルティング本部長)	16回/16回 (100%)
3	再任 もちづき まさひろ 望 月 雅 博	取締役副社長 (不動産投資開発本部長)	16回/16回 (100%)
4	再任 とがわ たろう 外 川 太 郎	取 締 役	16回/16回 (100%)
5	再任 えざき けんたろう 江 崎 憲太郎	取 締 役 (福岡支社長)	16回/16回 (100%)
6	再任 もちづき ふみえ 望 月 文 恵	取 締 役 (管理本部長兼 コンプライアンス室長)	16回/16回 (100%)

(注) 当社は、役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が負担することとなる、その職務の執行に関し責任を負うことまたは当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を当該保険契約により填補することとしております。全ての取締役候補者は、当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。また、次回更新時には同内容での更新を予定しております。

候補者番号

1

みや
宮 うち
内

まこと
誠

(1969年2月21日生)

再 任

● 略歴及び地位

1995年 7 月 株式会社三和銀行（現：株式会社
三菱UFJ銀行） 入行
2000年12月 三和証券株式会社（現：三菱UFJ
モルガン・スタンレー証券株式会
社） 出向
2006年 2 月 サンフロンティア不動産株式会社
入社
2006年 6 月 同社取締役 投資企画部長就任
2008年10月 当社設立 代表取締役社長就任
（現任）

● 所有する当社株式の数 1,078,800株

● 取締役会出席状況 16回／16回

● 現在の当社における地位及び担当
代表取締役社長

● 重要な兼職の状況
合同会社エムアンドエム 代表社員

● 当社との特別の利害関係
なし

● 取締役候補者とした理由

宮内誠氏は、2008年10月の当社設立時に代表取締役社長に就任して以来、それまでの経験を活かしつつ、経営の中枢において卓越した経営手腕を発揮し、当社グループの企業価値向上に大きく貢献してまいりました。同氏が今まで培ってきた幅広い知見と強力なリーダーシップは、今後も当社グループ経営において必要であると判断し、取締役候補者といたしました。

- 略歴及び地位

1995年 4 月

地崎商事株式会社 入社

1996年11月

株式会社サンフロンティア（現：サンフロンティア不動産株式会社） 入社

1999年 4 月

同社取締役就任

2004年 6 月

同社常務取締役 受託資産運用本部長就任

2008年10月

当社設立 代表取締役副社長就任

2013年 3 月

取締役副社長就任

2015年 5 月

B-Lot Singapore Pte.Ltd. President

2020年 5 月

取締役副社長 不動産コンサルティング本部長就任（現任）
- 所有する当社株式の数

694,000株
- 取締役会出席状況

16回／16回
- 現在の当社における地位及び担当

取締役副社長
不動産コンサルティング本部長
- 重要な兼職の状況

重要な兼職はありません。
- 当社との特別の利害関係

なし
- 取締役候補者とした理由

長谷川進一氏は、2008年10月の当社設立時に代表取締役副社長に就任して以来、不動産コンサルティング業務を中心に活躍し、海外子会社の代表取締役として国内外の事業成長と発展に貢献してまいりました。同氏の能力・経験等は、今後も当社グループの事業推進と中長期的な企業価値向上において必要であると判断し、取締役候補者いたしました。

候補者番号

3

もち づき まさ ひろ
望 月 雅 博

(1972年10月26日生)

再 任

● 略歴及び地位

1997年 4 月 都市科学エンジニアリング株式会
社 入社
1999年 2 月 株式会社サンフロンティア（現：
サンフロンティア不動産株式会
社） 入社
2004年 6 月 同社取締役 リプランニング事業
部長就任
2006年 6 月 同社常務取締役 アセットマネジ
メント本部長就任
2009年 1 月 当社入社 代表取締役副社長 不
動産投資開発部長就任
2013年 3 月 取締役副社長 不動産投資開発本
部長就任（現任）

● 所有する当社株式の数 2,000,800株

● 取締役会出席状況 16回／16回

● 現在の当社における地位及び担当
取締役副社長
不動産投資開発本部長

● 重要な兼職の状況
重要な兼職はありません。

● 当社との特別の利害関係
なし

● 取締役候補者とした理由

望月雅博氏は、創業間もない2009年より当社の代表取締役副社長に就任して以来、精通した経験及び知識から不動産投資開発業務を統括し、当社グループの事業発展を牽引してまいりました。同氏の能力・経験等は、今後も当社グループの事業推進と中長期的な企業価値向上において必要であると判断し、取締役候補者といいたしました。

- 略歴及び地位

1997年 4 月 株 式 会 社 リ ク ル ー ト コ ス モ ス
 (現：株式会社コスモスイニシア)
 入社

2011年 5 月 当社入社

2013年 3 月 執行役員 不動産コンサルティング
 部長就任

2017年 1 月 上席執行役員 不動産コンサルテ
 イング本部長就任

2018年 3 月 取締役 不動産コンサルティング
 本部長就任

2020年 5 月 取締役 (現任)

2020年 5 月 株式会社LCパートナーズ (現ビー
 ロット・アセットマネジメント株
 式会社) 代表取締役社長就任 (現
 任)

2020年 5 月 メディカルアセット投資法人 (現
 ビーロットリート投資法人) 執行
 役員就任 (現任)

- 取締役候補者とした理由

外川太郎氏は、不動産業界で長年培ってきた営業部門での豊富な経験とネットワークから2011年の当社入社以来、長年にわたり当社グループの業績向上に貢献してまいりました。同氏の能力・経験等は、今後も当社グループの持続的な成長と中長期的な企業価値の向上に必要であると判断し、取締役候補者いたしました。
- 所有する当社株式の数 260,200株
 - 取締役会出席状況 16回／16回
 - 現在の当社における地位及び担当
取締役
 - 重要な兼職の状況
ビーロット・アセットマネジメント株式会社 代
表取締役社長
ビーロットリート投資法人 執行役員
 - 当社との特別の利害関係
なし

候補者番号

5

え ざき けん た ろ う
江 崎 憲 太 郎

(1969年 1 月 3 日生)

再 任

● 略歴及び地位

1989年 4 月 九州電技開発株式会社 入社
1992年 1 月 株式会社日本ハウジング 入社
1993年 6 月 株式会社クロキビルディング
(現：株式会社ディックスクロキ)
入社
1996年 9 月 同社取締役就任
2008年 6 月 同社専務取締役 営業本部長就任
2013年 9 月 当社入社 執行役員 福岡支社長
就任
2018年 3 月 取締役 福岡支社長就任 (現任)

● 所有する当社株式の数 226,200株

● 取締役会出席状況 16回／16回

● 現在の当社における地位及び担当
取締役
福岡支社長

● 重要な兼職の状況
重要な兼職はありません。

● 当社との特別の利害関係
なし

● 取締役候補者とした理由

江崎憲太郎氏は、不動産業界で長年経営者として培われた豊富な経験と高い見識を有しており、主に開発業務において当社グループの事業発展に貢献してまいりました。同氏の能力・経験等は、今後も当社グループの持続的な成長と中長期的な企業価値の向上に必要であると判断し、取締役候補者いたしました。

- 略歴及び地位

2002年 4 月 サンフロンティア不動産株式会社
入社

2008年10月 当社入社

2013年 3 月 執行役員 経営企画室長兼コンプ
ライアンス室長就任

2016年 9 月 執行役員 管理部長兼コンプライ
アンス室長就任

2018年 3 月 取締役 管理本部長兼コンプライ
アンス室長就任（現任）
- 所有する当社株式の数

348,200株
- 取締役会出席状況

16回／16回
- 現在の当社における地位及び担当

取締役
管理本部長兼コンプライアンス室長
- 重要な兼職の状況

重要な兼職はありません。
- 当社との特別の利害関係

なし

（注）望月文恵氏は、取締役候補者望月雅博氏の配偶者であります。

- 取締役候補者とした理由
- 望月文恵氏は、当社の創業期から長年にわたり経営全般に携わり、当社グループのコーポレート・ガバナンスやコンプライアンス体制の強化に貢献してまいりました。同氏の能力・経験等は、今後も当社グループの持続的な成長と中長期的な企業価値の向上に必要であると判断し、取締役候補者といたしました。

以上

(提供書面)

事業報告

(2020年1月1日から
2020年12月31日まで)

1. 企業集団の現況

(1) 当事業年度の事業の状況

① 事業の経過及び成果

当連結会計年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の世界的蔓延の長期化により、厳しい経済環境へと転じてまいりました。政府による各種政策の後押しによって、経済活動再開の動きが見られたものの、再度の感染拡大を受け、景気の先行きは依然不透明な状況が続いております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、ホテルや商業施設の一部において慎重な見方が広がっておりますが、一般財団法人日本不動産研究所「第43回不動産投資家調査」（2020年10月現在）においても、今後1年間の投資姿勢として回答のうち92%が「新規投資を積極的に行う」と回答しており、世界的な金融緩和に支えられ、不動産投資家の積極的な投資姿勢は依然として継続しております。

このような状況のもと、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。当連結会計年度においては、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、ホテルを中心とした一部物件において、評価損等を計上するに至ったことから、黒字は確保しながらも、上場来初の減益となりました。

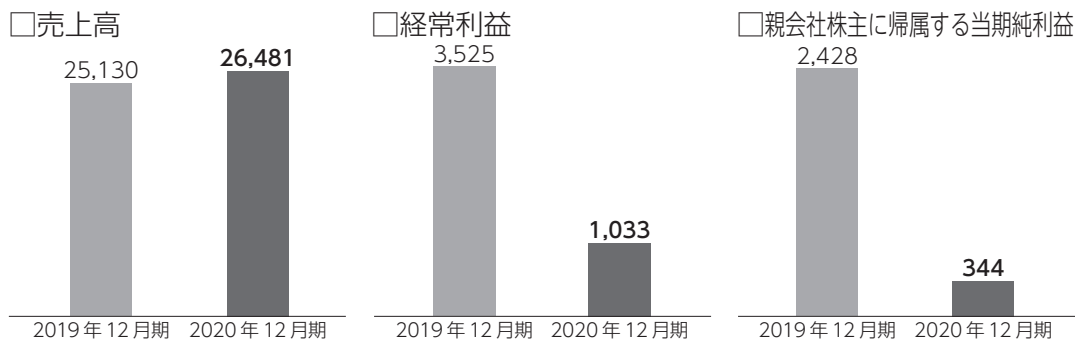
一方で、当社をスポンサーとするビーロットリート投資法人に当社創業来最大の物件「ビーロット江坂ビル」を売却するとともに、私募REITの運用を開始することで、将来の成長を見据えた布石を打ってまいりました。併せて、アフターコロナ、ウィズコロナを乗り越え、100年、それ以上継続的に成長する企業グループを目指して、新たな成長戦略を含む中期経営計画を公表しております。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高は26,481百万円、営業利益は1,719百万円、経常利益は1,033百万円、親会社株主に帰属する当期純利益は344百万円となりました。

■連結業績

(百万円)

	第12期 (2019年12月期)	第13期 (2020年12月期)	前期比	
	金 額	金 額	金 額	増減率
売上高	25,130	26,481	1,350	5.4%増
営業利益	3,985	1,719	△2,265	56.8%減
経常利益	3,525	1,033	△2,491	70.7%減
親会社株主に帰属する当期純利益	2,428	344	△2,084	85.8%減

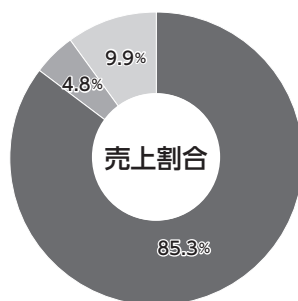


報告セグメントの業績は次のとおりであります。

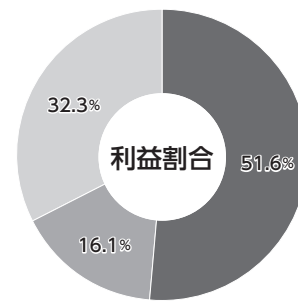
■セグメント別売上高

(百万円)

事業区分	第12期 (2019年12月期) (前期)		第13期 (2020年12月期) (当期)		前期比増減	
	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	増減率 (%)
不動産投資開発事業	21,185	84.3	22,668	85.6	1,482	7.0
不動産コンサルティング事業	1,453	5.8	1,269	4.8	△183	△12.6
不動産マネジメント事業	2,695	10.7	2,639	10.0	△56	△2.1
調整額	△203	△0.8	△95	△0.4	107	△52.8
合計	25,130	100.0	26,481	100.0	1,350	5.4



- 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



(注) 上記割合は調整額を除外して記載しております。

(不動産投資開発事業)

不動産投資開発事業におきましては、売却件数は25件(前年同期24件)となり、その内訳は、物件種類別では住宅系不動産17件(前年同期14件)、事務所・店舗ビル5件(前年同期5件)、土地(開発用地含む)3件(前年同期2件)、ホテル一件(前年同期2件)、その他一件(前年同期1件)となり、地域別では関東圏13件(前年同期15件)、北海道圏1件(前年同期2件)、九州圏6件(前年同期3件)、関西圏2件(前年同期4件)、中部圏3件(前年同期一件)となりました。

当連結会計年度においては、2020年11月に当社創業来最大の物件「ビーロット江坂ビル」を、当社がスポンサーとなるビーロットリート投資法人に売却するとともに、引き続き需要旺盛な中小型物件の売却を進めてまいりました。一方で、新型コロナウイルス感染症拡大による経済活動の停滞によって、想定していた利益率を確保できなかったこと、またアフターコロナを見据えて、販売用不動産として保有していたホテルを中心とした一部物件の評価損を計上したことによって、利益においては、前年同期を下回りました。

一方、取得した物件数は30件(前年同期28件)となり、物件種類別では住宅系不動産20件(前年同期13件)、事務所・店舗ビル9件(前年同期4件)、土地一件(前年同期1件)、開発用地1件(前年同期7件)、ホテル一件(前年同期3件)となり、地域別では関東圏14件(前年同期17件)、北海道圏1件(前年同期2件)、九州圏3件(前年同期4件)、関西圏9件(前年同期2件)、中部圏3件(前年同期3件)となりました。

多くの金融機関の融資を得ながら、賃料収入のある住宅系不動産や事務所・店舗ビルを中心に仕入れを進め、安定収益を確保しながら、今後の商品化を進めてまいります。

なお、上記には株式会社ライフステージ及び株式会社ヴィエント・クリエーションの販売用不動産は含めておりませんが、区分マンション2件、カプセルホテル1件を在庫として保有しております。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は22,668百万円、セグメント利益は1,465百万円となりました。

(不動産コンサルティング事業)

不動産コンサルティング事業におきましては、関東を中心に投資用不動産の売買仲介及びコンサルティング受託案件を積み重ね、成約件数は28件(前年同期19件)となりました。内訳は関東圏12件(前年同期14件)、北海道圏2件(前年同期2件)、九州圏5件(前年同期一件)、関西圏7件(前年同期3件)、中部圏1件(前年同期一件)、東北圏1件(前年同期一件)となります。

当連結会計年度においては、投資不動産の売買仲介やコンサルティング受託が堅調に推移したものの、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、B-Lot Singapore Pte.Ltd.の海外顧客向けコンサルティング業務が減少したことによって、売上・利益ともに前年同期を下回りました。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は1,269百万円、セグメント利益は455百万円となりました。

なお、売上高及びセグメント利益はセグメント間取引の相殺消去前の金額です。

(不動産マネジメント事業)

不動産マネジメント事業におきましては、プロパティマネジメントでのクライアントの所有不動産の管理運営受託件数が101件(前年同期82件)に増加しました。管理運営受託のエリアの内訳は、関東圏42件(前年同期35件)、北海道圏30件(前年同期27件)、九州圏21件(前年同期15件)、関西圏5件(前年同期5件)、中部圏3件(前年同期1件)となります。

新型コロナウイルス感染症拡大の影響によって、宿泊施設の賃料収入の減少や株式会社ティアンドケイが受託するゴルフ場の休業などが生じたものの、管理運営受託件数の着実な増加やその他の販売用不動産の賃料収入の増加もあり、利益においては前年同期を上回りました。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は2,639百万円、セグメント利益は916百万円となりました。

② 設備投資の状況

固定資産取得資金等として、100百万円の設備投資をいたしました。

③ 資金調達の状況

金融機関より主に販売用不動産及び仕掛販売用不動産の取得資金として、借入金53,561百万円及び社債1,175百万円の調達を行いました。

④ 事業の譲渡、吸収分割又は新設分割の状況

該当事項はありません。

⑤ 他の会社の事業の譲受けの状況

該当事項はありません。

⑥ 吸収合併又は吸収分割による他の法人等の事業に関する権利義務の承継の状況

該当事項はありません。

⑦ 他の会社の株式その他の持分又は新株予約権等の取得又は処分の状況

当社は、2020年5月27日付で株式会社LCパートナーズ（現ビーロット・アセットマネジメント株式会社）の全株式及びメディカルアセット投資法人（現ビーロットリート投資法人）の全投資口を取得いたしました。

(2) 財産及び損益の状況

① 企業集団の財産及び損益の状況

区分	第 10 期 (2017年12月期)	第 11 期 (2018年12月期)	第 12 期 (2019年12月期)	第 13 期 (当連結会計年度) (2020年12月期)
売 上 高 (百万円)	13,097	20,267	25,130	26,481
経 常 利 益 (百万円)	1,998	2,832	3,525	1,033
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益 (百万円)	1,250	1,960	2,428	344
1 株当たり当期純利益 (円)	81.39	125.82	152.97	21.60
総 資 産 (百万円)	19,109	24,268	33,555	45,961
純 資 産 (百万円)	4,009	6,025	8,154	8,038
1 株当たり純資産額 (円)	260.28	378.41	510.41	499.80

(注) 当社は、2018年1月17日付及び2020年4月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。そこで、第10期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり当期純利益及び1株当たり純資産額を算定しております。

② 当社の財産及び損益の状況

区分	第 10 期 (2017年12月期)	第 11 期 (2018年12月期)	第 12 期 (2019年12月期)	第 13 期 (当事業年度) (2020年12月期)
売 上 高 (百万円)	11,690	18,275	20,516	12,611
経 常 利 益 (百万円)	2,026	2,842	2,832	735
当 期 純 利 益 (百万円)	1,274	1,953	2,000	127
1 株当たり当期純利益 (円)	82.93	125.34	126.03	8.02
総 資 産 (百万円)	18,691	23,132	31,875	42,947
純 資 産 (百万円)	3,991	5,961	7,679	7,372
1 株当たり純資産額 (円)	259.16	377.06	481.36	459.09

(注) 当社は、2018年1月17日付及び2020年4月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。そこで、第10期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり当期純利益及び1株当たり純資産額を算定しております。

(3) 重要な親会社及び子会社の状況

① 親会社の状況

該当事項はありません。

② 重要な子会社の状況

名称	資本金	主要な事業の内容	議決権の所有割合 (%)	関係内容
ビーロット・アセット マネジメント株式会社	350百万円	不動産アセットマネジメント事業	100.00	役員の兼任 (2名)
B-Lot Singapore Pte. Ltd.	SGD430,000	不動産コンサルティング事業	100.00	—
株式会社ライフステージ	50百万円	不動産コンサルティング事業	100.00	事務所の転貸及び転借
株式会社ヴィエント・ クリエーション	50百万円	不動産投資開発事業	100.00	事務所の転貸
株式会社ティアンドケイ	95百万円	不動産マネジメント事業	88.95	役員の兼任 (2名) 事務所の転貸
株式会社ティアンドケイ インターナショナル	52百万円	不動産マネジメント事業	88.95	株式会社ティアン ドケイの子会社
ビーロット・ キャピタルリンク株式会社	20百万円	不動産コンサルティング事業	100.00	役員の兼任 (2名) 事務所の転貸

(注) 議決権の所有割合は当社が直接保有しているもののほか、当社の子会社が保有している間接保有分も含めて表示しております。

(4) 対処すべき課題

当社グループは、不動産及び不動産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、すべ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、「社会から求められる企業」として、以下の事項を対処すべき課題として今後の事業拡大を図ってまいります。

① 事業の拡大

当社グループは現在、不動産投資開発事業を主軸として、事業を展開しております。会社の成長とともに事業規模も成長してまいりましたが、本事業に収益が偏りすぎることもリスクと考えております。

一方、不動産コンサルティング事業は創業時より着実に売上を重ね、収益に貢献してまいりました。今後もシンガポール現地法人や株式会社ライフステージとのシナジー効果を活かしながら、長期継続的に安定した契約件数を確保してまいります。また、不動産マネジメント事業におきましても、管理物件数は期毎に増え、株式会社ティアンドケイの貢献もあり、収益の安定化に寄与しております。この2事業を更に成長させ、安定収入を確保し、収益の偏りを回避してまいります。

② 長期保有目的賃貸用不動産への投資拡大

当社グループの主要な売上である不動産投資開発事業は、不動産市況の影響を顕著に受ける傾向にあります。そのため、長期保有目的の賃貸用不動産への投資を促進し、賃料による安定収入を拡大させ、事業全体の安定化を図ってまいります。

③ 安定した仕入の実施

当社グループの強みは、不動産情報の安定した仕入にあります。取得競争は一層激化し、仕入環境は厳しさを増しております。そのような環境下においても、当社の不動産投資開発事業は収益を伸ばし続けておりますが、今後の事業規模拡大を目指すためにも、安定した販売用不動産の仕入が必要不可欠となります。主要な情報源である不動産仲介業者やその他不動産業者との関係を一層強化し、安定的な確保を図ってまいります。

④ 不動産管理の品質向上

不動産投資開発事業及び不動産コンサルティング事業において、良質な不動産管理は必要不可欠となります。前述の2事業の拡大を図るためにも、更なる不動産管理の品質向上を図ってまいります。

⑤ 財務体質の改善

不動産投資開発事業における販売用不動産の購入資金は、金融機関からの借入金を主としております。借入条件の長期化により、それぞれの販売用不動産に合わせた売却時期を実現させ、また、調達金利の見直しなどにより有利子負債削減を着実に行之、自己資本の拡充を図ってまいります。

⑥ 新規事業の開拓

当社グループの成長と事業の拡大のためにも、新規事業の開拓は必要不可欠と考えております。不動産及び不動産金融分野を中心に、新たな事業領域への展開を図ってまいります。

⑦ コーポレート・ガバナンスの強化

当社グループは、企業価値の最大化を図るためには、経営の健全性、透明性及び客観性を高めることが重要と考えており、最重要経営課題の一つとして、コーポレート・ガバナンスの強化に取り組んでおります。コーポレート・ガバナンスの強化の一環として内部統制基本方針を制定しており、同基本方針の着実な運用に加えて、経営者からのメッセージ発信やコンプライアンス教育の強化、社内通報制度の拡充等によりコーポレート・ガバナンスの更なる強化を図ってまいります。

⑧ 優秀な人材の確保と育成

当社グループの企業理念を十分に理解し、必要な知識とノウハウをもつ人材を有することは、当社グループの最大の強みの一つであり、企業価値の源泉となっています。当社グループでは、こうした人材の確保と採用を重要な経営課題の一つとして捉え、優秀な人材を採用し、教育研修制度等を充実させると同時に、社員のモチベーションを高めるマネジメントを推進し、社員の質的向上を図ってまいります。

(5) 主要な事業内容 (2020年12月31日現在)

事業区分	事業内容
不動産投資開発事業	不動産の投資再生事業及び投資開発事業を行っております。
不動産コンサルティング事業	売買仲介事業、賃貸仲介事業及び販売受託事業を行っております。
不動産マネジメント事業	プロパティマネジメント事業、アセットマネジメント事業及びオペレーションマネジメント事業を行っております。

(6) 主要な事業所 (2020年12月31日現在)

① 当社

本 社	東京都港区新橋一丁目11番7号
北海道支社	北海道札幌市中央区北二条西三丁目1番地12号
福岡支社	福岡県福岡市中央区赤坂一丁目5番11号
大阪支社	大阪府大阪市淀川区西中島五丁目5番15号
名古屋支社	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目17番14号

② 子会社

ビーロット・アセット マネジメント株式会社	東京都港区新橋二丁目19番10号
B-Lot Singapore Pte. Ltd.	Singapore
株式会社ライフステージ	大阪府大阪市淀川区西中島五丁目5番15号
株式会社ヴィエント・クリエーション	東京都港区新橋二丁目19番10号
株式会社ティアンドケイ	東京都港区新橋二丁目19番10号
株式会社ティアンドケイインターナショナル	東京都港区新橋二丁目19番10号
ビーロット・キャピタルリンク株式会社	東京都港区新橋一丁目11番7号

(7) 使用人の状況（2020年12月31日現在）

① 企業集団の使用人の状況

事業区分	使用人数	前連結会計年度末比増減
不動産投資開発事業	26（1）名	3名減（1名増）
不動産コンサルティング事業	71（9）	2名増（2名増）
不動産マネジメント事業	61（66）	8名減（39名減）
全社（共通）	18（4）	9名減（1名減）
合計	176（80）	18名減（37名減）

（注）使用人数は就業人員（当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。）であり、臨時雇用者数（パートタイマー、人材派遣会社からの派遣社員を含む。）は（ ）内に年間の平均人員を外数で記載しております。

② 当社の使用人の状況

使用人数	前事業年度末比増減	平均年齢	平均勤続年数
57（5）名	4名減（－）	34.6歳	3年10ヶ月

（注）使用人数は就業人員（当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。）であり、臨時雇用者数（パートタイマー、人材派遣会社からの派遣社員を含む。）は（ ）内に年間の平均人員を外数で記載しております。

(8) 主要な借入先の状況 (2020年12月31日現在)

借入先	借入額
株式会社三井住友銀行	2,741百万円
楽天銀行株式会社	2,710
株式会社北海道銀行	2,520
株式会社西日本シティ銀行	2,494
株式会社SBI証券	2,400

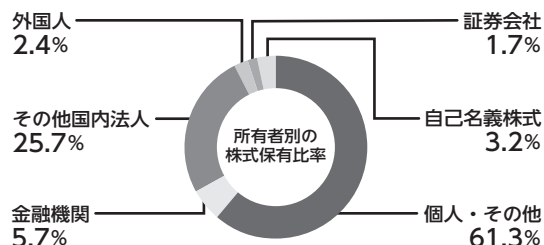
(注) 上記借入額には、下記社債が含まれております。
株式会社北海道銀行保証付無担保社債 560百万円
株式会社三井住友銀行保証付無担保社債 513百万円

(9) その他企業集団の現況に関する重要な事項

該当事項はありません。

2. 株式の状況（2020年12月31日現在）

- (1) 発行可能株式総数 24,000,000株
- (2) 発行済株式の総数 16,582,400株
- (3) 株主数 14,936名



(4) 大株主

株主名	持株数	持株比率
望月 雅博	2,000,800株	12.46%
合同会社エムアンドエム	1,638,000	10.20
シルク・キャピタル株式会社	1,626,800	10.13
宮内 誠	1,078,800	6.72
長谷川 進一	694,000	4.32
大塚 満	350,800	2.18
望月 文恵	348,200	2.17
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	302,800	1.89
外川 太郎	260,200	1.62
江崎 憲太郎	226,200	1.41

(注) 1. 当社は、自己株式を524,588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。

2. 持株比率は、自己株式を除いて計算しております。

(5) その他株式に関する重要な事項

該当事項はありません。

3. 新株予約権等の状況

(1) 当事業年度の末日において当社役員が保有している職務執行の対価として交付された新株予約権の状況

		第 6 回 新 株 予 約 権
発 行 決 議 日		2018年 2月 21日
新 株 予 約 権 の 数		2,320個
新株予約権の目的となる株式の種類と数		普通株式 464,000株 (新株予約権 1 個につき100株)
新株予約権の払込金額		新株予約権 1 個当たり 100円
新株予約権の払込期日		2018年 3月23日
新株予約権の行使に際して出資される財産の価額		新株予約権 1 個当たり 270,600円 (1 株当たり 2,706円)
権 利 行 使 期 間		2020年 4 月 1 日から 2022年 3 月15日まで
行 使 の 条 件		(注) 2
役 員 の 保有状況	取 締 役 (監 査 等 委 員・社外取締役 役を除く)	新株予約権の数 960個 目的となる株式数 192,000株 保有者数 6名
	取 締 役 (監査等委員)	新株予約権の数 0個 目的となる株式数 0株 保有者数 0名

- (注) 1. 2018年 1月17日付及び2020年 4月 1 日付でそれぞれ普通株式 1 株につき 2 株の割合で株式分割を実施しております。これにより、上表の「新株予約権の目的となる株式の種類と数」「新株予約権の行使に際して出資される財産の価額」が調整されております。
2. 新株予約権の行使の条件については、以下のとおりであります。
- ①新株予約権者は、2019年12月期に係る有価証券報告書に記載される損益計算書（連結損益計算書を作成している場合、連結損益計算書）における経常利益が23億円以上となった場合のみ本新株予約権を行使することができる。
- ②上記①に関わらず、割当日から本新株予約権の行使期間の終期に至るまでの間に金融商品取引所における当社普通株式の普通取引終値が一度でも行使価額に30%を乗じた価格を下回った場合、新株予約権者は残存するすべての本新株予約権を行使価額に50%を乗じた価格で行使期間の満期日までに行使しなければならないものとする。ただし、次に掲げる場合に該当するときはこの限りではない。

- (a) 当社の開示情報に重大な虚偽が含まれることが判明した場合
 - (b) 当社が法令や金融商品取引所の規則に従って開示すべき重要な事実を適正に開示していなかったことが判明した場合
 - (c) 当社が上場廃止となったり、倒産したり、その他本新株予約権発行日において前提とされていた事情に大きな変更が生じた場合
 - (d) その他、当社が新株予約権者の信頼を著しく害すると客観的に認められる行為をなした場合
- ③新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。
- ④本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における発行可能株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。
- ⑤各本新株予約権 1 個未満の行使を行うことはできない。

(2) 当事業年度中に職務執行の対価として使用人等に対し交付した新株予約権の状況
該当事項はありません。

(3) その他新株予約権等の状況
該当事項はありません。

4. 会社役員の状況

(1) 取締役の状況（2020年12月31日現在）

会社における地位	氏 名	担 当 及 び 重 要 な 兼 職 の 状 況
代 表 取 締 役 社 長	宮 内 誠	合同会社エムアンドエム 代表社員
取 締 役 副 社 長	長谷川 進 一	不動産コンサルティング本部長
取 締 役 副 社 長	望 月 雅 博	不動産投資開発本部長
取 締 役	外 川 太 郎	ビーロット・アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長 ビーロットリート投資法人 執行役員
取 締 役	江 崎 憲太郎	福岡支社長
取 締 役	望 月 文 恵	管理本部長兼コンプライアンス室長
取 締 役 (監 査 等 委 員)	岩 本 博	株式会社エスクリ 取締役会長ファウンダー
取 締 役 (監 査 等 委 員)	古 島 守	弁護士及び公認会計士
取 締 役 (監 査 等 委 員)	亀 甲 智 彦	弁護士

- (注) 1. 取締役（監査等委員）岩本博、古島守、亀甲智彦の各氏は、社外取締役であります。
2. 当社は、監査等委員が重要会議への出席を通じて情報収集を行うほか、内部統制システムを通じた組織的監査を実施することにより監査の実効性を確保していることから、常勤の監査等委員を選定していません。
3. 当社は、取締役（監査等委員）岩本博氏、取締役（監査等委員）古島守氏及び取締役（監査等委員）亀甲智彦氏を、株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。
4. 取締役（監査等委員）古島守氏は、公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

(2) 責任限定契約の内容の概要

当社と取締役（監査等委員）岩本博氏、古島守氏及び亀甲智彦氏の3名との間で、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。

当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、会社法第425条第1項に定める次に掲げる額の合計額を、当該損害賠償責任の限度としております。

- ・その在職中に当社から職務執行の対価として受け、又は受けるべき財産上の利益の1年間当たりの額に相当する額として、会社法施行規則第113条で定める方法により算定される額に2を乗じて得た額。
- ・当社の新株予約権を引き受けた場合（会社法第238条第3項各号に掲げる場合に限る。）における当該新株予約権に関する財産上の利益に相当する額として、会社法施行規則第114条に定める方法により算定される額。

(3) 取締役の報酬等

当事業年度に係る報酬等の総額

区 分	員 数	報酬等の額
取締役（監査等委員を除く） （うち社外取締役）	6名 （－）	255百万円 （－）
取締役（監査等委員） （うち社外取締役）	5 （5）	15 （15）
合 計 （うち社外役員）	11 （5）	271 （15）

- (注) 1. 取締役の報酬等の額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。
2. 取締役（監査等委員を除く）の報酬限度額は、2019年3月28日開催の第11回定時株主総会において、年額500百万円以内（ただし使用人分給与を含まない。）と決議いただいております。
3. 取締役（監査等委員）の報酬限度額は、2018年3月28日開催の第10回定時株主総会において、年額30百万円以内と決議いただいております。
4. 上記の報酬等の額には、以下のものが含まれております。
- | | |
|---------------------------------|-------|
| 当連結会計年度における役員賞与 | 75百万円 |
| 当連結会計年度における譲渡制限付株式の付与のために支給する報酬 | 23百万円 |
| 子会社の取締役を兼任する取締役が当該子会社から受けた報酬等 | 14百万円 |
5. 期末現在の人員数は、取締役（監査等委員を除く）6名、監査等委員である取締役3名（うち社外取締役3名）であります。

(4) 社外役員に関する事項

- ① 他の法人等の重要な兼職の状況及び当社と当該他の法人等との関係
- ・社外取締役（監査等委員）岩本博氏は、株式会社エスクリの取締役会長ファウンダーであります。同社と当社との間には取引関係がありますが、その取引額は僅少であり、同氏の社外取締役としての独立性に影響を与えるものではありません。
 - ・社外取締役（監査等委員）古島守氏は、弁護士及び公認会計士であります。同氏と当社との間には取引関係はありません。
 - ・社外取締役（監査等委員）亀甲智彦氏は、弁護士であります。同氏と当社との間には取引関係はありません。

② 当事業年度における主な活動状況

出席状況及び発言状況	
取締役 (監査等委員) 岩本博	当事業年度に開催された取締役会16回のすべてに出席し、また監査等委員会13回のすべてに出席いたしました。東証一部上場企業の創業者であり取締役会長ファウンダーとしての豊富な経験と幅広い見識に基づき、経営全般において適宜発言を行っております。
取締役 (監査等委員) 古島守	就任後に開催された取締役会11回のすべてに出席し、また監査等委員会11回中10回に出席いたしました。弁護士及び公認会計士としての豊富な経験と幅広い見識に基づき、意思決定の妥当性及び適正性を確保するための発言を適宜行っております。
取締役 (監査等委員) 亀甲智彦	就任後に開催された取締役会11回のすべてに出席し、また監査等委員会11回のすべてに出席いたしました。弁護士としての豊富な経験と幅広い見識に基づき、意思決定の妥当性及び適正性を確保するための発言を適宜行っております。

※上記取締役会の開催回数のほか、書面決議を6回実施しました。

5. 会計監査人の状況

(1) 名称 東陽監査法人

(2) 報酬等の額

	報 酬 等 の 額
当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額	26百万円
当社及び子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	26

- (注) 1. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。
2. 監査等委員会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務執行状況及び報酬見積りの算定根拠等が適切であるかどうかについて必要な検証を行った上で、会計監査人の報酬等の額について同意の判断をいたしました。

(3) 非監査業務の内容

当社は、東陽監査法人に対して、「監査人から引受事務幹事会社への書簡」作成業務についての対価を支払っております。

(4) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

監査等委員会は、会計監査人の職務の執行に支障がある等、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。

また、監査等委員会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査等委員全員の同意に基づき、会計監査人を解任します。この場合、監査等委員会が選定した監査等委員は、解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

(5) 責任限定契約の内容の概要

該当事項はありません。

6. 業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況の概要

業務の適正を確保するための体制及び当事業年度における当該体制の運用状況の概要は以下のとおりであります。

I. 業務の適正を確保するための体制

①当社及び当社子会社の取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

a. コーポレート・ガバナンス

i. 取締役会

取締役会は、法令、定款、株主総会決議、取締役会規程に従い、経営に関する重要な事項を決定するとともに、取締役の職務執行を監督します。

ii. 代表取締役

代表取締役は、取締役会において業務執行状況の報告を行います。

iii. 取締役

取締役は、取締役会の決定した役割に基づき、法令、定款、取締役会決議及び「職務権限規程」その他の社内規程に従い、当社の業務を執行します。

iv. 監査等委員会

当社の監査等委員会は、監査等委員である取締役3名により構成され、全員が社外取締役であります。監査等委員である取締役は、必要に応じて、取締役会のほかその他の重要な会議への出席、重要な稟議書類等を閲覧する等の監査手続を実施します。また、内部監査室や会計監査人との情報交換や連携により業務監査や会計監査を補完し、「監査等委員会規程」に則り、取締役の職務執行の適正性について監査を実施します。

b. コンプライアンス委員会

コンプライアンス室長を中心に当社及び当社子会社を対象としたマニュアルを作成し、子会社を含め代表取締役社長を委員長とする「コンプライアンス委員会」にて、法令遵守の教育・研修の計画及び実施、内部情報提供制度の整備等コンプライアンス体制の充実や周知に努めます。なお、当社におけるコンプライアンスの取組みに関する決定及び進捗状況の管理は取締役会が行い、統括責任者は社長とします。

c. 財務報告の適正性確保のための体制整備

「経理規程」その他社内規程、会計基準その他関連する諸法令を遵守し、財務報告の適正性を確保するための体制の充実を図ります。

d. 内部監査

内部監査は内部監査室が行い、必要に応じて社長が指名した者に実施させることができます。「内部監査規程」に基づき、業務全般に関して法令、定款及び社内規程の遵守状況、職務の執行手続及び内容の妥当性等につき、定期的に内部監査を実施します。

②当社の取締役の職務執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

取締役は株主総会議事録、取締役会議事録等の法定書類のほか職務遂行に係る重要な情報が記載された文書（電磁的記録を含む。以下同じ）を、社内規程の定めるところに従い、関連資料とともに適切に保存し、管理します。取締役は、いつでもこれらの情報を閲覧することができます。

③当社及び当社子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制

リスク管理については、経営における重要課題であることを認識し、当社及び当社子会社における様々なリスクを把握するため「リスク管理規程」に基づきリスク管理統括責任者を設置し、各リスクに応じた的確な対応を行うとともに、それらを統括的かつ個別的に管理することとしております。

④当社及び当社子会社の取締役等の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

適正かつ効率的な職務の執行を確保するために「業務分掌規程」、「職務権限規程」等各種社内規程を整備し、各役職者の権限及び責任の明確化を図ります。

⑤当社及び当社子会社からなる企業集団における業務の適正を確保するための体制

a. 当社の企業行動指針、リスク管理規程を当社及び当社子会社にも適用し、子会社における重要事項を当社会議体での付議事項または報告事項とし、当社及び当社子会社の業務の適正化を図るとともに、内部通報制度についても通報窓口を当社子会社にも開放し、周知することにより当社及び当社子会社におけるコンプライアンスの実効性を確保します。

b. 当社及び当社子会社に対して、内部監査部門による監査を実施します。

⑥当社の監査等委員会の職務を補助すべき使用人に関する事項及び当該使用人の当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）からの独立性に関する事項

a. 監査等委員会が必要があると認めたときは、監査等委員の職務を補助する専任の使用人を置くものとします。監査等委員の職務を補助する使用人に対する指揮命令権限は監査等委員会に専属するものとし、取締役（監査等委員である取締役を除く。）、使用人は監査等委員の職務を補助する使用人に対し指揮命令権限を有しないものとします。

- b. 監査等委員会を補助する使用人の人事考課は、監査等委員会で定めた監査等委員が行うものとし、その人事異動及び懲戒処分については、事前に監査等委員会の同意を必要とするものとします。
 - c. 監査等委員会を補助する使用人は、監査等委員の指示に従わなければならないものとします。
- ⑦当社及び当社子会社の取締役等及び使用人が監査等委員に報告するための体制その他の監査等委員への報告に関する体制
- a. 当社及び当社子会社の取締役その他役職者は、定期的に、自己の職務執行状況を監査等委員に報告するものとします。
 - b. 当社及び当社子会社の取締役は、監査等委員に対して、法令が定める事項のほか、次に掲げる事項をその都度報告します。
 - i. 財務及び事業に重大な影響を及ぼす決定等の内容
 - ii. 業績及び業績の見通しの発表の内容
 - iii. 内部監査の内容と結果及び指摘事項の対策
 - iv. 行政処分の内容
 - v. その他監査等委員が求める事項
 - c. 使用人による報告
当社及び当社子会社の使用人は、監査等委員に対して、当社または当社子会社に著しい損害を及ぼす恐れがある事実、重大な法令または定款違反となる恐れがある事実がある場合には、直接報告することができます。
 - d. 報告したことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制
当社は、監査等委員への報告を行った当社及び当社子会社の取締役・使用人に対し、報告をしたことを理由として不利な取扱いを行うことを禁止し、その旨を周知徹底しております。
- ⑧監査等委員の職務の執行について生ずる費用の前払または償還の手続その他の職務の執行について生ずる費用または債務の処理に係る方針に関する事項
- 監査等委員がその職務の執行について生ずる費用の前払または償還等の請求をしたときは、当該監査等委員の職務の執行に必要でないと認められた場合を除き、これに応じることとしております。
- ⑨その他当社の監査等委員の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- 当社の監査等委員は、内部監査人との間で、各事業年度における内部監査計画を協議するとともに、定期的に会合を持ち、内部監査結果及び指摘事項について協議及び意見交換をする等、密接な情報交換及び連携を図ります。監査等委員は、監査の実施にあたり必要と認めるときは、弁護士、公認会計士その他の外部専門家を独自に起用することができます。

⑩反社会的勢力との関係断絶に向けた体制

a. 反社会的勢力による不当要求に備えた外部機関との連携構築

反社会的勢力による不当要求に備えて、平素から警察、弁護士等の外部専門機関と緊密な連携関係を構築します。

b. 反社会的勢力に対する排除基本方針及び反社会的勢力対応に関する規程の制定

反社会的勢力に対する排除基本方針及び反社会的勢力対応マニュアルにおいて、反社会的勢力排除を明記するとともに、当社の取締役及び使用人に対し周知徹底を図ることとします。

II.業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

当社及び当社子会社では上記の内部統制システムを整備しておりますが、その基本方針に基づき、以下の具体的な取組みを行っております。

①取締役の職務執行

当社は、取締役会規程に基づき、原則として月1回または必要に応じて臨時に取締役会を開催しており、当事業年度においては定時取締役会を12回、臨時取締役会を10回（書面決議6回含む）開催しました。定時取締役会では、月次決算及び業務に関する報告のほか、法令または定款に定められた事項及び経営上重要な事項の決議を行い、取締役が相互に職務執行状況の監視・監督を行っております。

また、取締役会の審議に必要な資料は事前に配布され、協議を活発に行うことにより、取締役会の活性化及び業務の効率化を図っております。

②監査等委員による監視

当社は、監査等委員会規程に基づき、原則として月1回または必要に応じて臨時に監査等委員会を開催しており、当事業年度においては定時監査等委員会を12回、臨時監査等委員会を1回開催しました。監査等委員会では、監査等委員からの重要な会議に関する報告及び監査等委員相互による意見交換等が行われるとともに、会計監査人及び内部監査人との間で定期的にミーティング等を実施し、連携を図っております。

また、監査等委員は、取締役会への出席や代表取締役社長と定期的な情報交換を行い、取締役の職務の執行について監視をしております。

③リスク管理体制

リスク管理におきましては、コンプライアンス・リスク管理委員会を構成し、月1回、活動状況の報告を行い、当社及び当社子会社に内在するリスク状況の把握に努めるとともに、リスク全体を包括的に管理しております。

また、内部監査室による定期的な内部監査を実施しており、内部監査の結果については、代表取締役社長及び監査等委員に報告される体制を整備しております。

7. 会社の支配に関する基本方針

当社は現時点では、当該「基本方針」及び「買収防衛策」につきましては、特に定めておりません。

一方で、大量株式取得行為のうち、当社の企業価値及び株主共同の利益に資さないものについては適切な対応が必要と考えており、今後の法制度の整備や社会的な動向も見極めつつ、今後も慎重に検討を行ってまいります。

連結貸借対照表

(2020年12月31日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資 産 の 部)		(負 債 の 部)	
流 動 資 産	41,476	流 動 負 債	13,866
現 金 及 び 預 金	11,571	短 期 借 入 金	5,427
売 掛 金	136	1年内返済予定の長期借入金	5,347
営 業 投 資 有 価 証 券	1,040	1 年 内 償 還 予 定 の 社 債	870
販 売 用 不 動 産	13,093	未 払 法 人 税 等	145
仕 掛 販 売 用 不 動 産	13,836	賞 与 引 当 金	9
前 渡 金	860	そ の 他	2,065
そ の 他	1,236	固 定 負 債	24,056
貸 倒 引 当 金	△300	長 期 借 入 金	22,535
固 定 資 産	4,451	社 債	1,433
有 形 固 定 資 産	1,075	そ の 他	87
建 物	1,018	負 債 合 計	37,923
土 地	15	(純 資 産 の 部)	
そ の 他	40	株 主 資 本	8,042
無 形 固 定 資 産	968	資 本 金	1,056
借 地 権	659	資 本 剰 余 金	1,065
の れ ん	263	利 益 剰 余 金	6,101
そ の 他	45	自 己 株 式	△181
投 資 そ の 他 の 資 産	2,407	そ の 他 の 包 括 利 益 累 計 額	△16
繰 延 税 金 資 産	466	為 替 換 算 調 整 勘 定	△16
そ の 他	1,941	新 株 予 約 権	0
繰 延 資 産	34	非 支 配 株 主 持 分	12
社 債 発 行 費	34	純 資 産 合 計	8,038
資 産 合 計	45,961	負 債 純 資 産 合 計	45,961

招集ご通知

株主総会参考書類

事業報告

連結計算書類

計算書類

監査報告

連結損益計算書

(2020年1月1日から
2020年12月31日まで)

(単位：百万円)

科 目	金 額	
売上高		26,481
売上原価		21,747
売上総利益		4,734
販売費及び一般管理費		3,014
営業利益		1,719
営業外収益		
受取利息	5	
受取配当金	0	
持分法による投資利益	10	
受取手数料	0	
受取補償金	86	
その他	9	112
営業外費用		
支払利息	579	
支払手数料	193	
その他	25	798
経常利益		1,033
特別利益		
持分変動利益	17	17
特別損失		
投資有価証券評価損	15	
解約違約金	507	523
税金等調整前当期純利益		527
法人税、住民税及び事業税	502	
法人税等調整額	△319	183
当期純利益		344
非支配株主に帰属する当期純損失		0
親会社株主に帰属する当期純利益		344

貸 借 対 照 表

(2020年12月31日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資 産 の 部)		(負 債 の 部)	
流 動 資 産	32,227	流 動 負 債	12,442
現 金 及 び 預 金	7,389	短 期 借 入 金	5,400
売 掛 金	35	1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	5,236
営 業 投 資 有 価 証 券	300	1 年 内 償 還 予 定 の 社 債	870
販 売 用 不 動 産	12,586	未 払 金	284
仕 掛 販 売 用 不 動 産	10,529	未 払 費 用	122
前 渡 金	860	未 払 法 人 税 等	86
前 払 費 用	90	前 受 金	34
関 係 会 社 短 期 貸 付 金	220	預 り 金	222
そ の 他	515	前 受 収 益	19
貸 倒 引 当 金	△300	短 期 預 り 保 証 金	122
固 定 資 産	10,686	そ の 他	43
有 形 固 定 資 産	1,041	固 定 負 債	23,132
建 物	1,014	長 期 借 入 金	21,622
車 両 運 搬 具	1	社 債	1,433
工 具、器 具 及 び 備 品	9	長 期 預 り 保 証 金	77
土 地	15	負 債 合 計	35,575
無 形 固 定 資 産	692	(純 資 産 の 部)	
借 地 権	659	株 主 資 本	7,371
ソ フ ト ウ エ ア	17	資 本 金	1,056
そ の 他	15	資 本 剰 余 金	1,034
投 資 そ の 他 の 資 産	8,952	資 本 準 備 金	977
関 係 会 社 株 式	4,578	そ の 他 資 本 剰 余 金	57
出 資 金	9	利 益 剰 余 金	5,463
関 係 会 社 長 期 貸 付 金	3,319	そ の 他 利 益 剰 余 金	5,463
長 期 前 払 費 用	33	繰 越 利 益 剰 余 金	5,463
敷 延 税 金 資 産	291	自 己 株 式	△181
繰 延 の 他	285	新 株 予 約 権	0
繰 延 資 産	34	純 資 産 合 計	7,372
社 債 発 行 費	34	負 債 純 資 産 合 計	42,947
資 産 合 計	42,947		

招 集 ご 通 知

株 主 総 会 参 考 書 類

事 業 報 告

連 結 計 算 書 類

計 算 書 類

監 査 報 告

損 益 計 算 書

(2020年 1 月 1 日から
2020年12月31日まで)

(単位：百万円)

科 目	金 額
売上高	12,611
売上原価	9,653
売上総利益	2,957
販売費及び一般管理費	1,676
営業利益	1,281
営業外収益	
受取利息	50
受取配当金	0
受取手数料	0
受取補償金	22
その他の	4
営業外費用	
支払利息	492
支払手数料	116
その他の	14
経常利益	623
特別損失	735
関係会社株式評価損	19
投資有価証券評価損	15
解約違約金	507
税引前当期純利益	543
法人税、住民税及び事業税	192
法人税等調整額	434
当期純利益	△369
	64
	127

連結計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2021年2月18日

株式会社 ビーロット
取締役会 御中

東 陽 監 査 法 人
東京事務所

指 定 社 員 公認会計士 中 里 直 記 ㊞
業 務 執 行 社 員
指 定 社 員 公認会計士 松 本 直 也 ㊞
業 務 執 行 社 員

監査意見

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、株式会社ビーロットの2020年1月1日から2020年12月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ビーロット及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結計算書類の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

連結計算書類に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結計算書類を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結計算書類を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

連結計算書類を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結計算書類を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結計算書類の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結計算書類に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結計算書類に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結計算書類の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結計算書類の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結計算書類を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結計算書類の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結計算書類の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結計算書類に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結計算書類の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2021年2月18日

株式会社 ビーロット
取締役会 御中

東 陽 監 査 法 人
東京事務所

指 定 社 員 公認会計士 中 里 直 記 ㊞
業 務 執 行 社 員
指 定 社 員 公認会計士 松 本 直 也 ㊞
業 務 執 行 社 員

監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、株式会社ビーロットの2020年1月1日から2020年12月31日までの第13期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

計算書類等に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

監査等委員会の監査報告

監査報告書

当監査等委員会は、2020年1月1日から2020年12月31日までの第13期事業年度における取締役の職務の執行について監査いたしました。その方法及び結果につき以下のとおり報告いたします。

1. 監査の方法及びその内容

監査等委員会は、会社法第399条の13第1項第1号ロ及びハに掲げる事項に関する取締役会決議の内容並びに当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明するとともに、下記の方法で監査を実施しました。

- ①監査等委員会が定めた監査の方針、職務の分担等に従い、会社の内部統制部門と連携の上、重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行に関する事項の報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査しました。また、子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。
- ②会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（平成17年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- ①事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ②取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実
は認められません。
- ③内部統制システムに関する取締役会の決議の内容は相当であると認めます。また、当
該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行につい
ても、指摘すべき事項は認められません。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人東陽監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

(3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人東陽監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2021年2月24日

株式会社ビーロット 監査等委員会

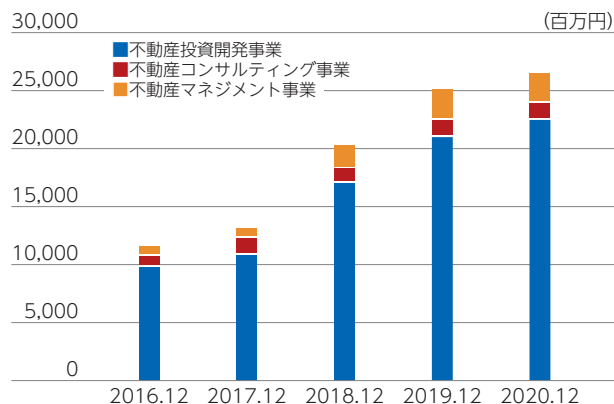
監 査 等 委 員 (社外取締役)	亀 甲 智 彦 ㊞
監 査 等 委 員 (社外取締役)	岩 本 博 ㊞
監 査 等 委 員 (社外取締役)	古 島 守 ㊞

以 上

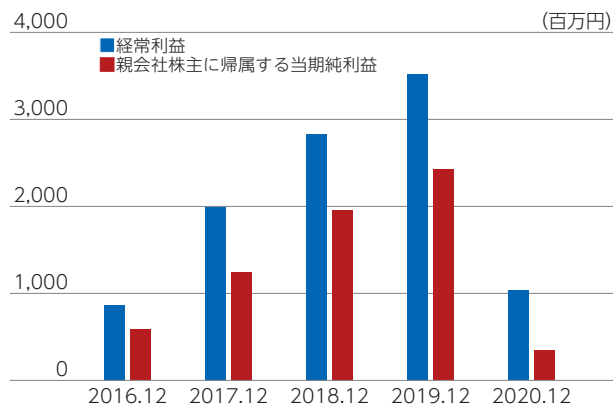


財務ハイライト

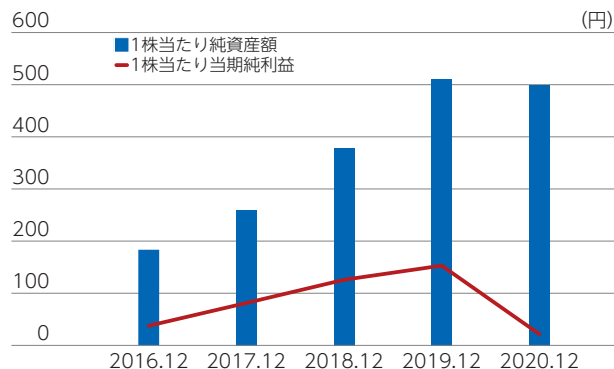
売上高



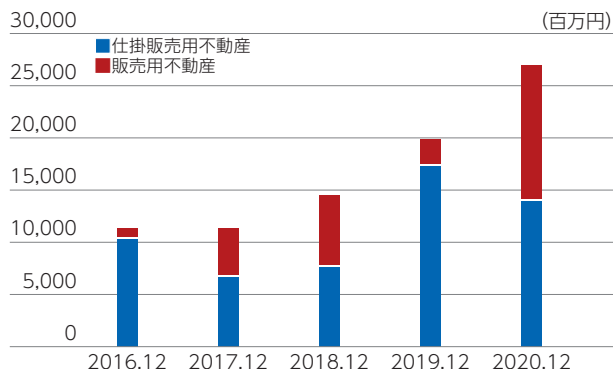
経常利益・親会社株主に帰属する当期純利益



1株当たり純資産額・1株当たり当期純利益



販売用不動産の残高



(注) 2018年1月17日付及び2020年4月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。2016年12月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。

サマリー

- コロナ禍でも売上高は過去最高を更新
- 上場来初の減益でも黒字は確保
- 販売用不動産の期末残高は過去最高額を更新



2020年度トピックス

開発

収益用一棟マンション

売却
完了



福岡県福岡市

新築デザイナーズマンションのリースアップを実施し、売却

再生

収益用一棟マンション

取得



東京都目黒区

土地1,000坪超 大規模一棟マンションを取得

再生

収益用一棟マンション

売却
完了



北海道札幌市

建物共用部の修繕工事を実施し、売却

再生

収益用一棟オフィスビル

売却
完了



東京都杉並区

屋上防水などの大規模修繕工事を実施し、売却

M&A

投資運用業保有会社と 投資法人を取得



商業施設（北海道）

アセットタイプ増加
AM受託運用資産残高75%増

REIT運用に必要な
ライセンスや人材、
ノウハウ等を獲得



商業施設（愛知県）

開設

名古屋支社を開設



中部圏における事業機会の強化へ

REIT

ビーロットリート投資法人



ビーロット江坂ビル（大阪府）

資産規模130億円超 私募REITを運用を開始
安定出口先及び安定収益源の確保を企図
2023年上場、2025年資産規模1,000億円を目指す

第13回 定時株主総会 会場ご案内図

東京都港区赤坂二丁目14番27号
国際新赤坂ビル東館13階
T K P赤坂駅カンファレンスセンター ホール13A



- 交通**
- 赤坂駅（東京メトロ：千代田線5a番出口より）直結
 - 溜池山王駅（東京メトロ：銀座線・南北線10番出口より）徒歩7分

※駐車場の用意はいたしておりませんので、お車でのご来場は
ご遠慮くださいますようお願い申し上げます。



見やすいユニバーサルデザイン
フォントを採用しています。