



2021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)

～ プライム市場へ。100年続く企業グループを目指す ～



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。

2022年4月の東京証券取引所の市場区分再編においては、創業以来の理念を実現し、“100年続く企業グループ”を目指すため、より高いガバナンス水準の構築と、中長期的な企業価値の向上を図るべく、プライム市場を選択いたしました。

当期は、2020年11月に公表しました3カ年の中期経営計画の初年度として、収益構造改革に取り組み、また新型コロナウイルス感染症の影響下にも関わらず計画していた利益を確保するとともに、公募増資による財務基盤の強化も果たしております。

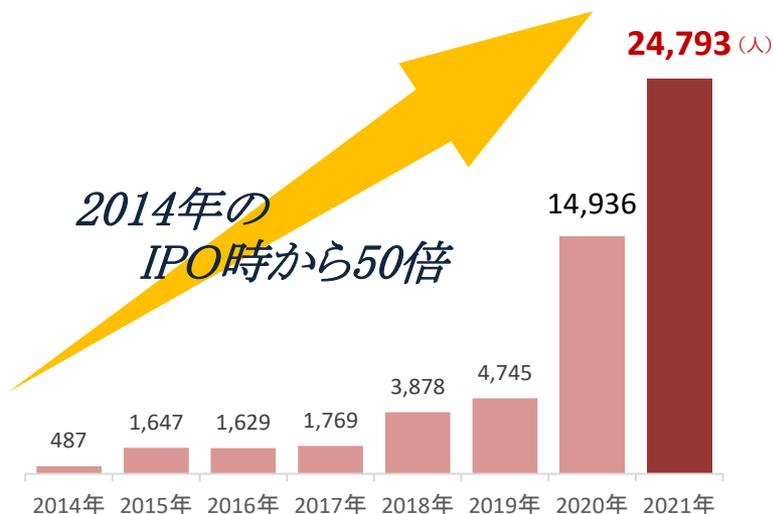
今後も、グループ内で人材育成・登用を加速させ、積極的かつ多面的にビジネスの展開を行って参ります。一日も早い新型コロナウイルス感染拡大の終息と社会経済活動の回復に向け、ビーロッドグループは丸となり、地域・社会へ貢献してまいります。

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。

代表取締役社長 宮内 誠

株主 数増

前期比66%増



株主 還元

株主還元を重視

2021/12月期
100株購入時
総利回り
4.73%



※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 = 2022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) ÷ (2021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	2021年12月31日
保有株式	100株 (1単元) 以上
QUOカード	1,000円分

I. 業績予想

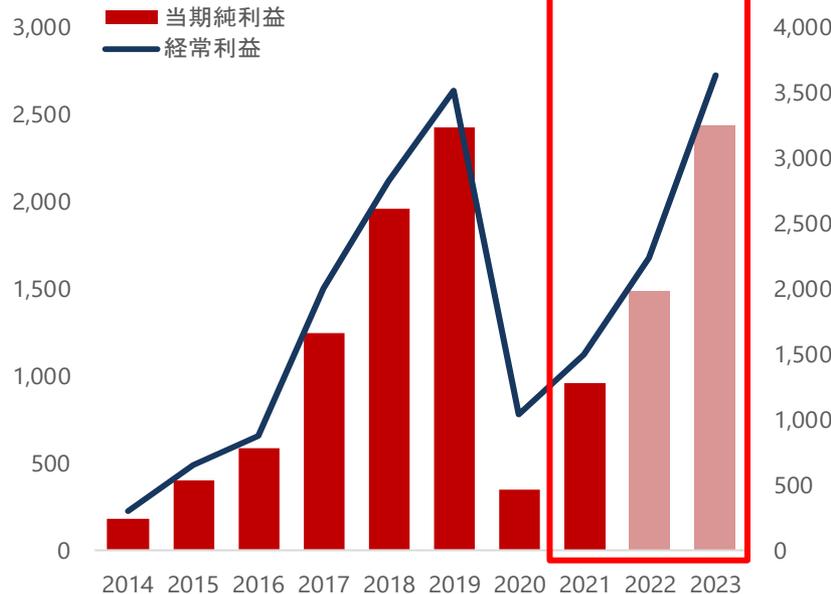
I. 業績予想	P.04-07
II. 決算の概要	P.08-12
III. 事業の概要	P.13-22
IV. (参考) 会社紹介	P.23-30

I-1. 今後の成長イメージ

◆3カ年中期経営計画

	経常利益	当期純利益
FY2021 (実績)	1,501百万円	953百万円
FY2022 (予想)	2,240百万円	1,490百万円
FY2023 (計画)	3,640百万円	2,440百万円

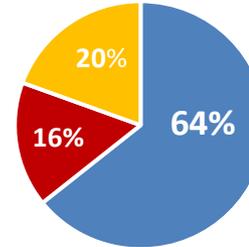
※親会社株主に帰属する当期純利益は、当期純利益と記載しております。



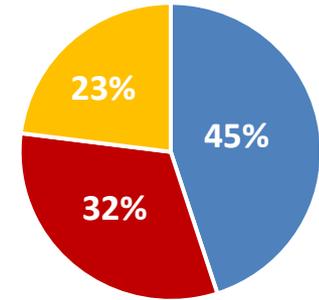
◆収益構造内訳

- 不動産投資開発
- 不動産コンサルティング
- 不動産マネジメント

2019年粗利実績

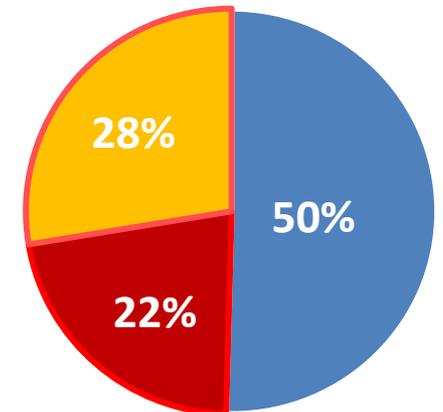


2021年粗利実績



収益構造
変革

2023年粗利目標



I-2. グループ成長イメージ

収益構造の多角化を図り、
人材を育成。社会に役立つ会社へ。



I-3. 3カ年アクションプラン

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

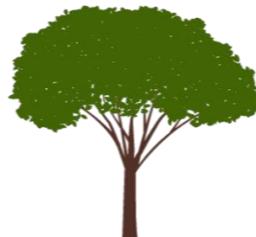
自己資本比率25%超

安定した財務基盤の確立のための
資本増強策実施

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

それぞれの個性を活かし、
働き方も選べる会社へ。



1人1人が、
組織とともに
自己実現

創業期

成長期

成熟期

II. 決算の概要

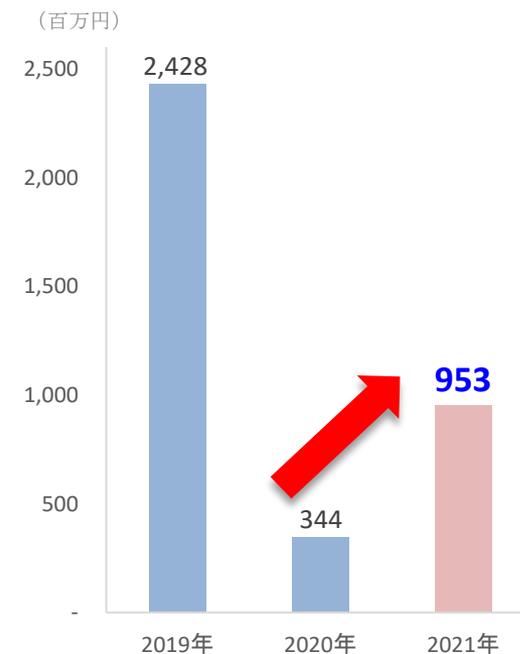
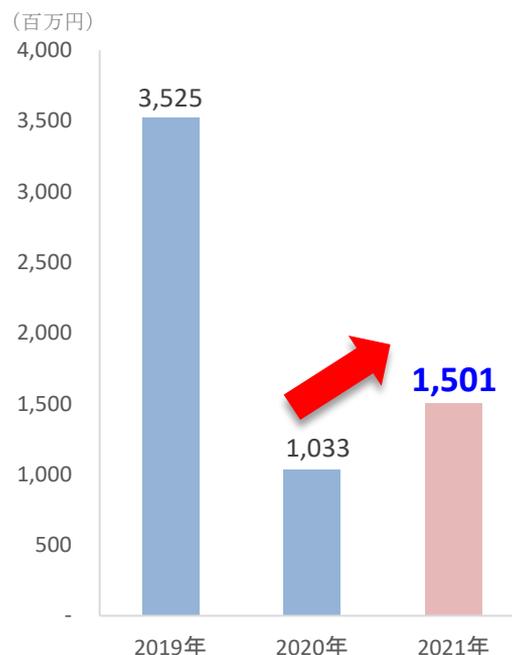
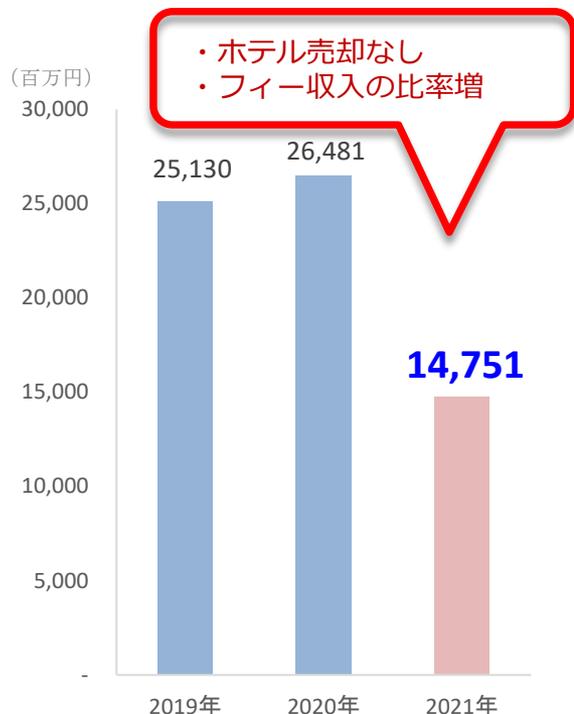
I. 業績予想	P.04-07
II. 決算の概要	P.08-12
III. 事業の概要	P.13-22
IV. (参考) 会社紹介	P.23-30

II-1. 総括

1. 中期経営計画(3ヵ年)の初年度。前年同期比176.6%増へ伸長
通期連結純利益9.5億円超で当初予算を達成。
2. 人材登用・収益構造変革の進捗に手ごたえ
コンサルティング事業のセグメント利益は前年同期比27.5%増。
3. 厳選した仕入で販売用不動産残高295億円
意欲旺盛な投資家需要に対応し住居系の取り扱い増。
4. 公募増資にて18億円強を調達し資本増強
永続的に成長する100年企業を目指してプライム市場を選択。

II-2. 連結業績ハイライト

当期純利益は中期経営計画の目標数値を達成！



※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。

II-3. 連結PL・BSサマリー

投資開発・コンサルティング事業が増益

連結PL サマリー	(単位：百万円)		
	2020/12.	2021/12.	対前年同期比 増減率
売上高	26,481	14,751	△44.3%
①不動産投資開発	22,668	11,093	△51.1%
②不動産コンサルティング	1,257	1,571	24.9%
③不動産マネジメント	2,555	2,087	△18.3%
売上総利益	4,734	4,821	1.9%
販売費及び一般管理費	3,014	2,791	△7.4%
営業利益	1,719	2,030	18.0%
①不動産投資開発	1,465	1,864	27.2%
②不動産コンサルティング	455	580	27.5%
③不動産マネジメント	916	573	△37.4%
その他（全社経費）	△1,117	△988	△11.5%
経常利益	1,033	1,501	45.3%
当期純利益	344	953	176.6%

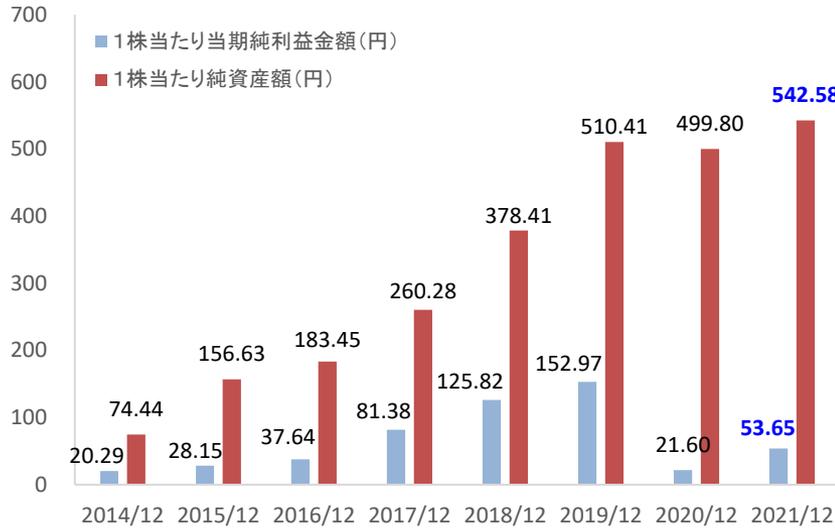
公募増資により自己資本比率は上昇

連結BS サマリー	(単位：百万円)		
	2020/12.	2021/12.	対前期比 増減率
資産	45,961	48,753	6.1%
流動資産	41,476	44,342	6.9%
固定資産	4,451	4,388	△1.4%
繰延資産	34	23	△31.9%
負債	37,923	38,120	0.5%
流動負債	13,866	17,798	28.4%
固定負債	24,056	20,321	△15.5%
純資産	8,038	10,632	32.3%
負債・純資産 合計	45,961	48,753	6.1%

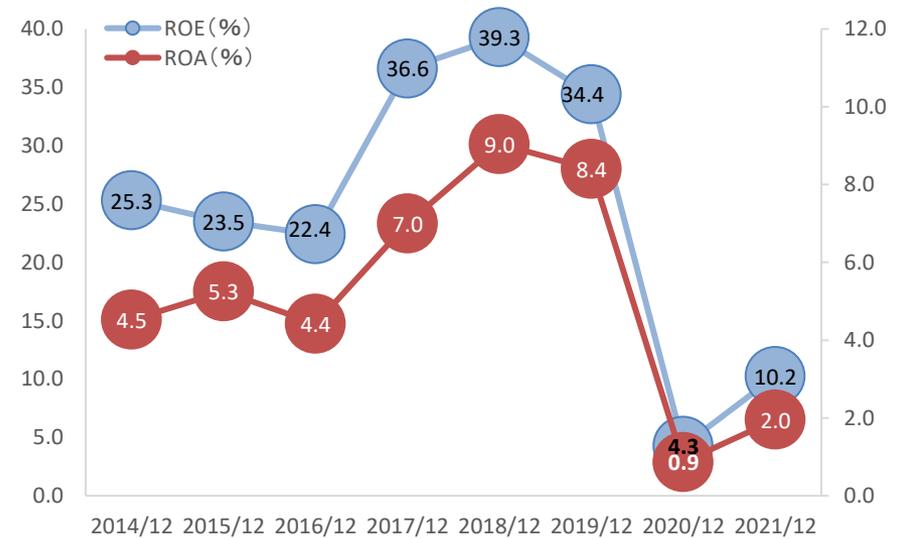
※売上高には、セグメント間取引は含まれておりません。

II-4. 参考データ

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。

Ⅲ. 事業の概要

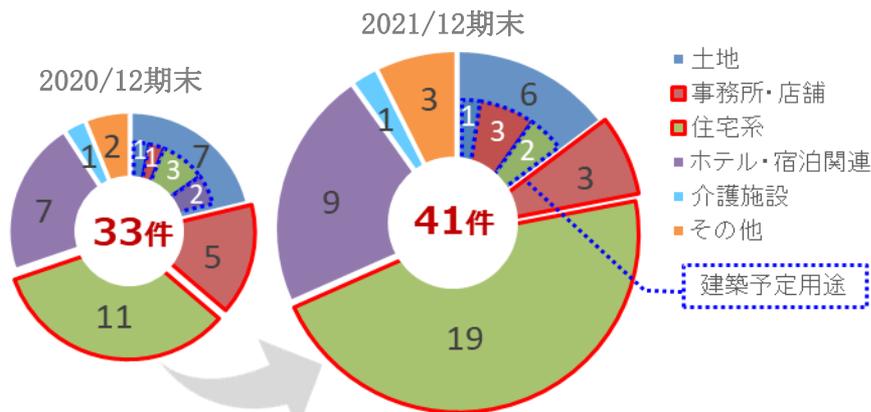
I. 業績予想	P.04-07
II. 決算の概要	P.08-12
Ⅲ. 事業の概要	P.13-22
IV. (参考) 会社紹介	P.23-30

III-1. 不動産投資開発事業

セグメント利益 前年同期比27.2%増

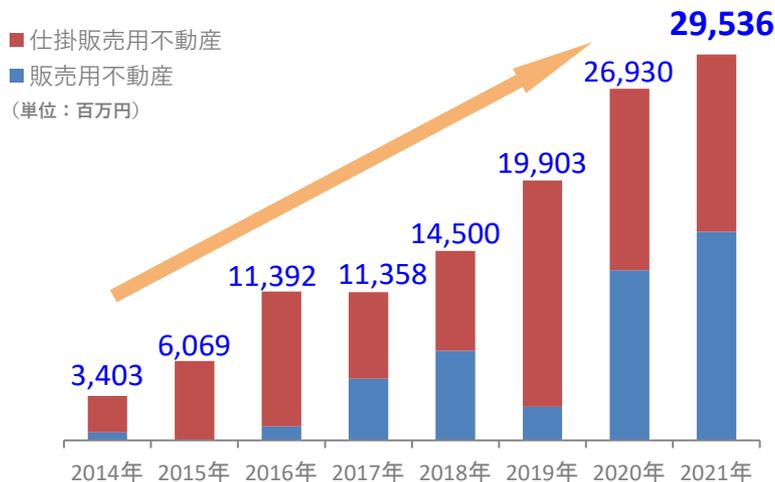


用途別在庫内訳 ～住居系不動産ニーズ強



※ビーロット単体
※バレルク(複数物件)案件は、1件として算出しております。

住居系を中心に残高295億円



売却
案件

居住用＝安定資産 投資需要が旺盛



再生・開発の
企画力を強化

品質・管理を評価され
売却に成功

商品ラインナップ(今後の売却物件)

再生

1棟住居



東京 / 西馬込



東京 / 住吉



東京 / 旗の台



名古屋 / 本陣



名古屋 / 新瑞橋



大阪 / 江坂



札幌 / 中島公園



札幌 / 菊水

再生

1棟店舗・事務所



東京 / 武蔵小山



福岡 / 平尾

開発

新築プロジェクト

新築マンション
2022年11月 竣工予定



名古屋 / 平安通

新築オフィスビル
2022年6月 竣工予定



福岡 / 博多

新築オフィスビル
2022年10月 竣工予定



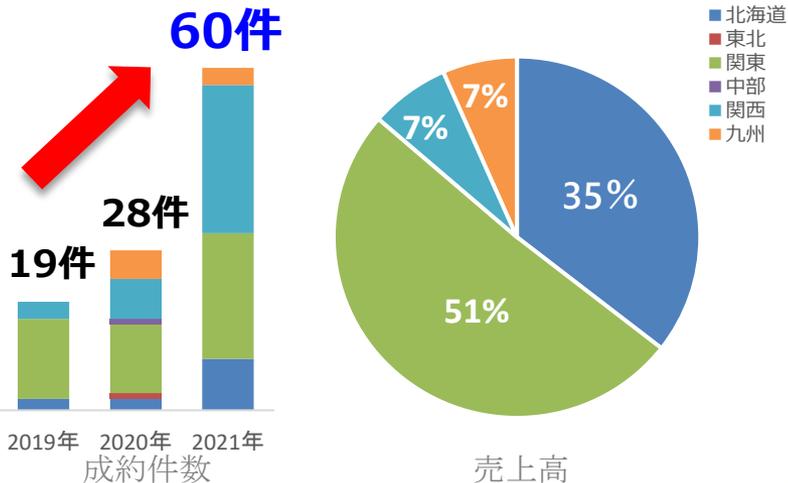
福岡 / 赤坂

III-2. 不動産コンサルティング事業

セグメント利益 前年同期比27.5%増



売買仲介エリア別 内訳



売買
仲介

社内シナジーで専任案件増加

事例①

パートナー
企業増



ビーロットREITへ
ご出資いただく

パートナーとして
信頼関係を深耕

資産入替の
特命ニーズを受託

事例②

既存ビジネス
深耕

安定収益
20%成長

投資開発事業
用地へ再生



優先的に用地を
優良法人様へ売却

優良法人様にて
新築MS開発

竣工物件 売却活動
ご指名いただく

▶当社他部門、取引様とのシナジーで
連鎖取引を実現。

▶ビーロットファン増加で利益機会を拡大。

【中長期戦略】人材登用のための「M&A施策」



ライフステージ



B-Lot Group

次世代リーダー
育成

既存ビジネス
深耕

2016

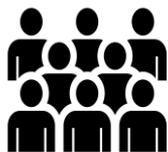
M&A

2021

企業文化の融合

経営の合理化

新たなM&A



約100名
人材

1. 理念の共有
2. 人材の交流
3. スピード判断

1. 一元化（合併）
2. 人材登用
3. IT投資



理念を共有した人材を
次のM&A及びJVで
グループ会社の役員へ！



安定した
販売受託事業

【協業案件の創出】

【販売件数は年間1,000戸超！】



大手デベロッパー
ネットワーク



ザ・パークハウス所沢



創業25年
経営ノウハウ

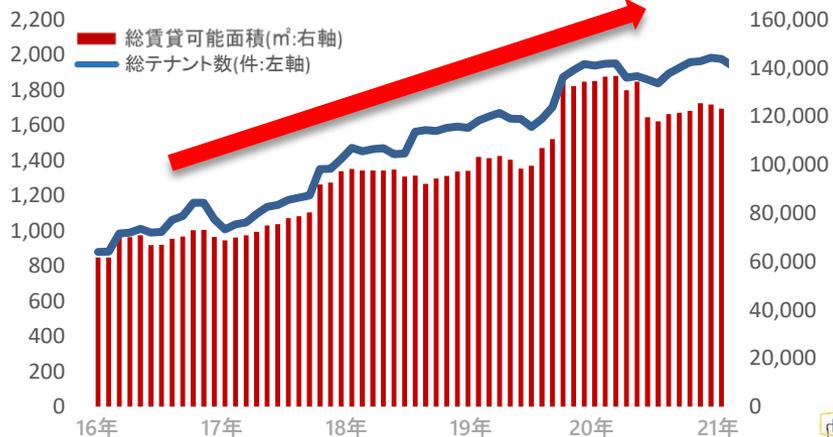
III-3. 不動産マネジメント事業

セグメント利益 前年同期比37.4%減



プロパティマネジメント ～受託棟数は前年比+15棟

過去5年半のテナント数と総面積の推移



アセット
マネジメント

上場に向けAUM積み上げ中



REIT運用第1号物件
初の利益配当を実施！

ビーロット
江坂ビル



総額13億円の
ブリッジSPCを組成

B-LOT
REIT IPO

※AUM=受託資産残高

新規
事業

グループ会社がホテル自社運営スタート！



安定収益20%成長

マネジメント
毎期年率20%成長を目指す

ホテル運営のノウハウを
自社に蓄積

インバウンド再来までに
人材育成

マーケットニーズに沿った設備導入
富裕層オーナー様 満足度向上

不動産投資のリターンにコミット
賃料UPで収支改善・戦略的サポート



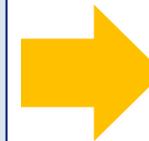
コロナ下でニーズが増えた設備

順位	設備
1	インターネット無料
2	高速インターネット
3	宅配ボックス
4	テレビモニター付きインターホン
5	遮音性の高い窓
6	BS・CSアンテナ
7	浴室換気乾燥機
8	エントランスのオートロック
9	防犯カメラ
9	24時間利用可能ごみ置き場

※出典：全国賃貸住宅新聞



賃料増加に成功！
AV. **+9%** / 棟UP
最大**53%**upも！



資産価値向上

資産入替の
タイミングも
サポート



医学進歩の発展に寄与

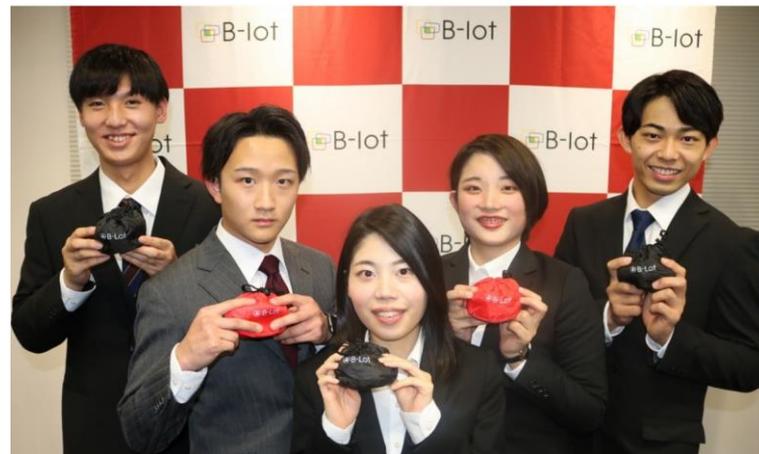


環境負荷低減を推奨



認定特定公益信託 日本白血病研究基金
運営委員長 水谷 修紀 様

株式会社ビーロット
代表取締役社長 宮内 誠



2022年4月 新卒入社予定の皆様

SDGs私募債を通じて
日本白血病研究基金へ寄付実施

B-Lotエコバック1,000個
従業員・お取引様へ配布



NPO法人白血病
研究基金を育てる会



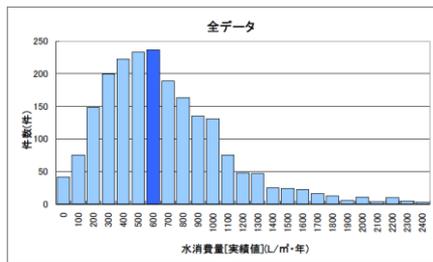
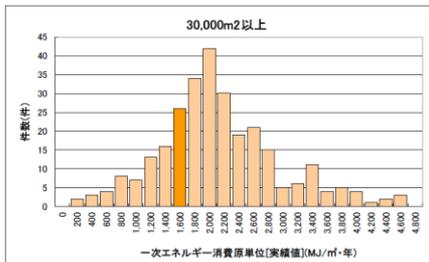


ビーロット江坂ビル
CASBEE「S」評価取得



CASBEE-不動産【オフィス】		評価結果
★ ★ ★ ★ ★		★★★★★
総合評価	★★★★★	★★★★★
エネルギー消費	★★★★★	★★★★★
CO2排出	★★★★★	★★★★★
水消費	★★★★★	★★★★★
室内環境	★★★★★	★★★★★
健康・安全	★★★★★	★★★★★
社会・環境	★★★★★	★★★★★

省エネルギーに配慮した設備運用が行われているなど、5つの項目で**高評価**。



低炭素社会を目指して
再生可能エネルギーの活用



設置総面積 **30,000m²突破**

発電総量

2拠点/当社所有後からの累計

約**923**万kWh

CO2w削減量

化石燃料平均のCO2排出量と比較

約**6,000**t

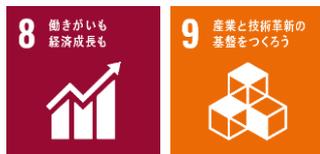
杉の木の植林と同等の効果

約**430,000**本



東京ドーム

30個分



**置き配システム
遠隔開錠で再配達削減**



**女性や海外人材
活躍をバックアップ！**



執行役員 管理本部 財務部長 津田 和泉



人材開発に注力



**廃プラスチック削減へ
環境保全活動を推進**



敦賀国際ゴルフ倶楽部

QRコードからスコア取得
→スコアカードの積極配布廃止

グリーンフォーク・マーク
→無料配布廃止



**ベビーシッター補助券発行
子育ても、応援**

IV. (参考)会社紹介

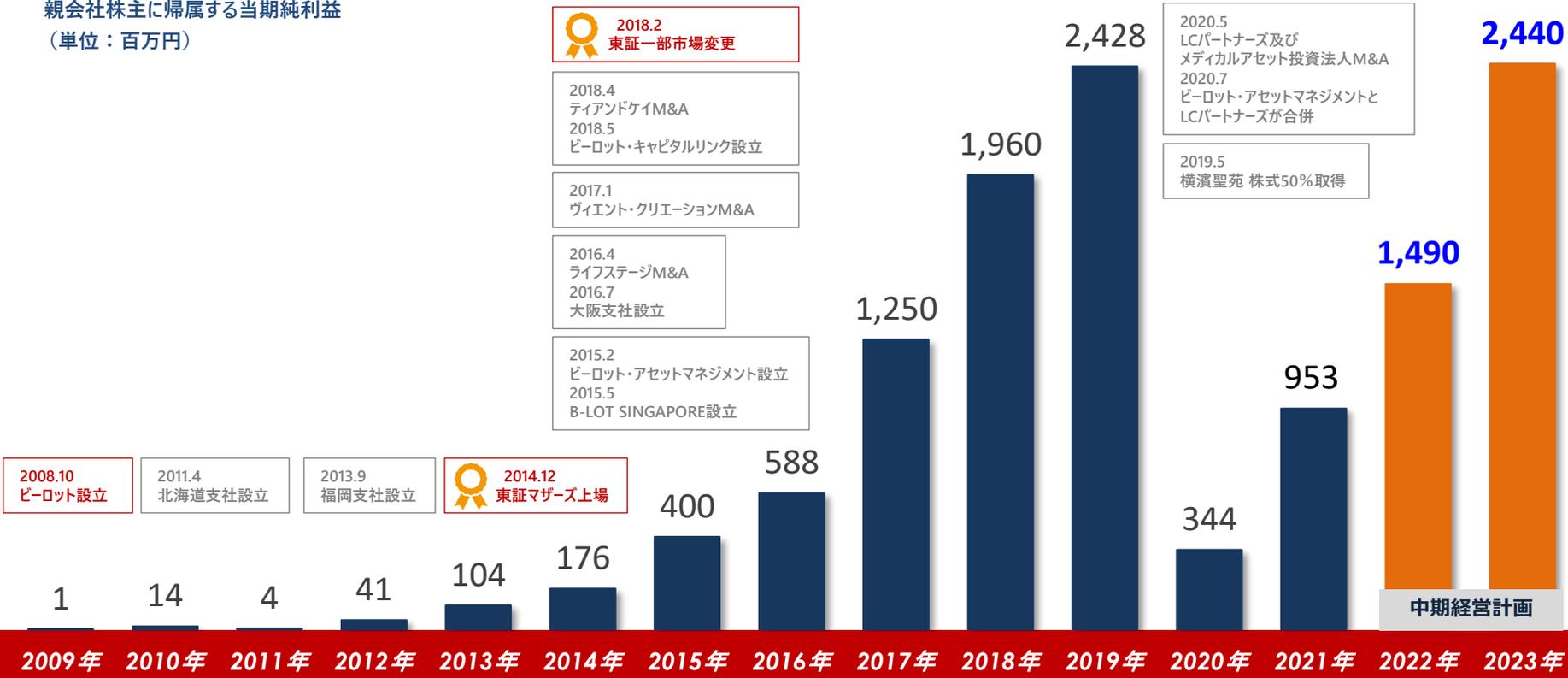
I. 業績予想	P.04-07
II. 決算の概要	P.08-12
III. 事業の概要	P.13-22
IV. (参考) 会社紹介	P.23-30

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 ～

親会社株主に帰属する当期純利益

(単位：百万円)



中期経営計画



「ビーロットチャンネル」



「ビーロットの歩み」



ビーロット YouTube

IV-1. 会社概要・株式情報 =2021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 1,992,532,283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 128名 (連結 178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
- B-Lot Singapore Pte. Ltd.
- ビーロット・ホスピタリティマネジメント株式会社
- 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(3)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
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 20,032,400 株
株主数 24,793 名



大株主(上位10名)

株主名	持株数	持株比率
望月 雅博	2,019,800 株	10.35%
合同会社エムアンドエム	1,638,000 株	8.40%
シルク・キャピタル株式会社	1,626,800 株	8.34%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,570,500 株	8.05%
宮内 誠	1,097,800 株	5.63%
長谷川 進一	713,000 株	3.66%
BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG (FE-AC)	671,905 株	3.44%
望月 文恵	363,200 株	1.86%
大塚 満	350,800 株	1.80%
外川 太郎	243,200 株	1.25%

※当社は自己株式を526,588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

IV-1. 経営理念



■ 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(REDF)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。

IV-2. 強み、事業内容

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.)

★投資コーディネーター

- ・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)



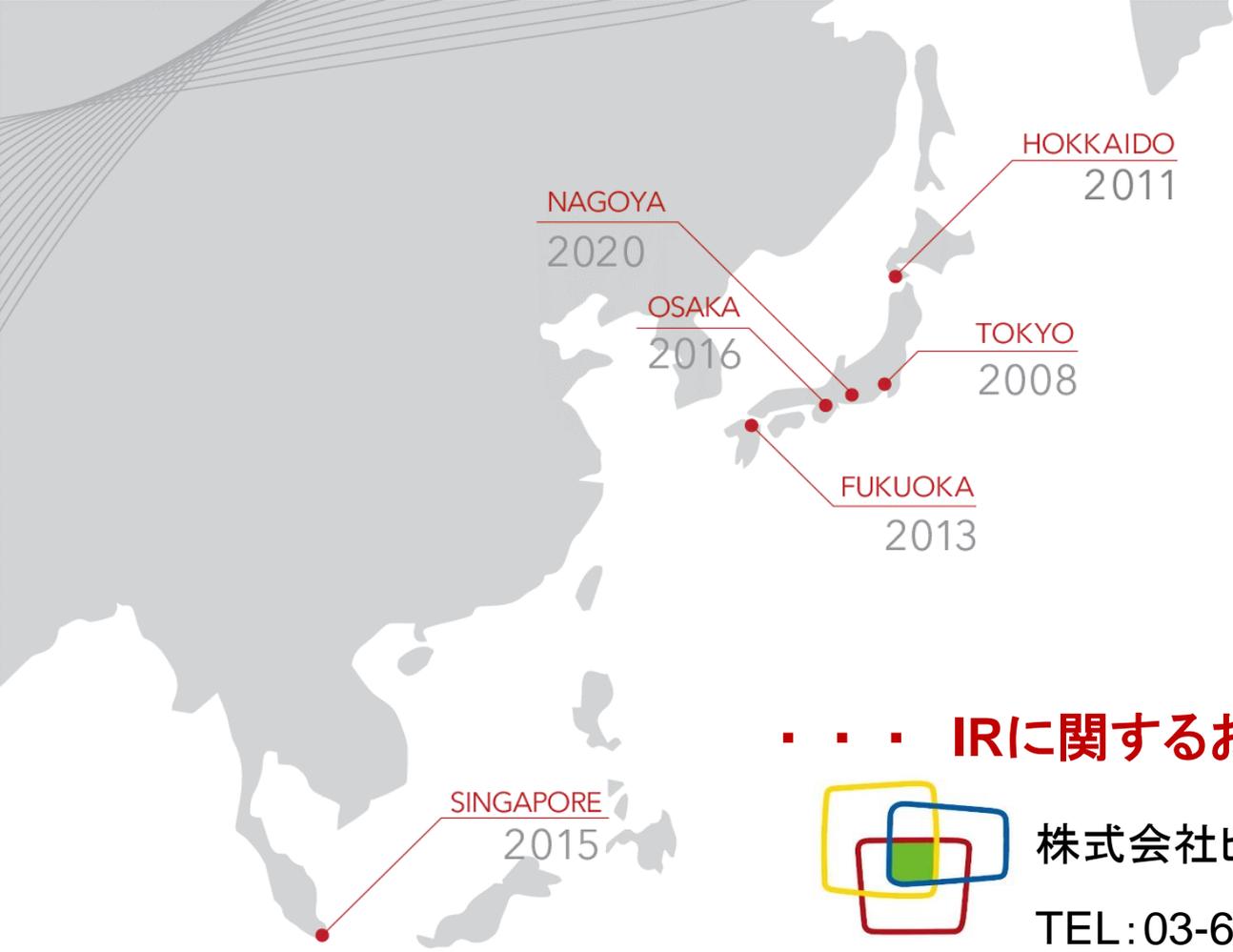
ノースショアカントリークラブ



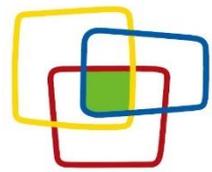
敦賀国際ゴルフ倶楽部



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/>

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。