

2022年12月期 第2四半期 決算説明資料

 **B-Lot** Co.,Ltd.

東証プライム:3452

2022.8.15



1. ご挨拶・中期経営計画	P.3
2. 特集ページ	P.5
3. 業績ハイライト	P.13
4. 事業の概要	P.18
5. 会社概要	P.25

世界は劇的な変化を遂げております。
長引くパンデミックやウクライナ問題は経済活動にも大きく影響しています。

そのような中、当社グループの当期においては、比較的流動性の高い住宅系アセットを中心とした潤沢な仕入、販売の推進、継続した富裕層へのコンサルティングビジネスの強化、あるいは子会社合併による業務効率化などにより、中期経営計画の達成に向け尽力しております。
また、今後、新型コロナウイルスの終息に向けて、更なる国内外の観光客の回復、ホテル系アセットの収益の改善を期待しております。

不動産業界では、現在、様々な巨大企業グループが、新たな収益源として不動産事業の強化あるいは参入をしております。
また、SDGsへの取組み、コンプライアンスの向上、あるいは小口投資を初めとする不動産テックの進化など、新たな事業機会・収益構造が拡大しつつあります。

当社グループは、上記の世界的な変化や不動産業界の変革を、「大きなチャンス」と捉えております。
創造力・柔軟性・独自の発想・チームワークなどで、他社にない強みを発揮する絶好のタイミングです。
外部要因にて計画通りに進まないプロジェクトにおいても、どのような対応をするのか正にソリューション能力を問われています。

創業来の最大の強みである富裕層顧客に対するサービスや商品創りを徹底的に強化し、近年の国内富裕層の増加、資産運用への関心の高まりに対し、「高い質の不動産、高い質のサービス」をご提供しご期待に応えて参ります。
また、人材面においては、これらに真摯に取り組む若手人材が、多くの場数を踏むことで、更なるハイパフォーマーへと著しく成長しております。

当社グループは、到来している「より良いものが、より高く売れる時代」を追い風に事業観に共感していただける社内外のパートナーを増やしていくことで、会社を長期安定的に成長させ、社会に貢献して参る所存です。

引き続き、ビーロッドグループをご愛顧のほど、よろしくお願い申し上げます。

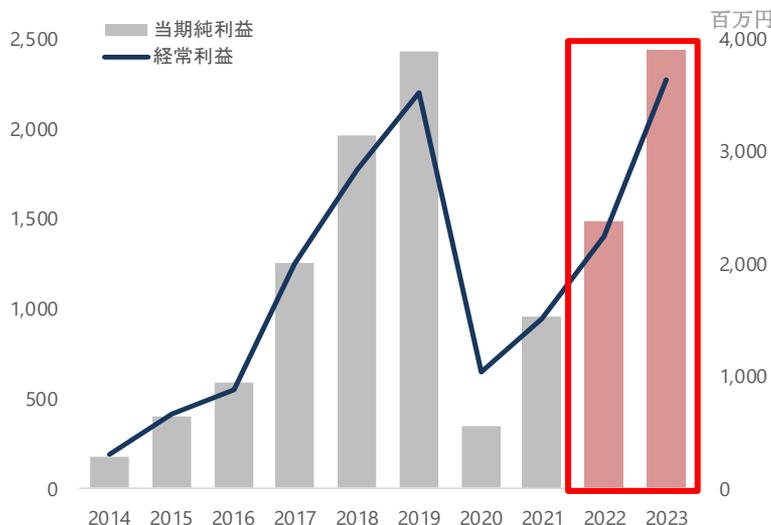
代表取締役会長 宮内 誠
取締役社長 望月 雅博



3か年中期経営計画

	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。



アクションプラン

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

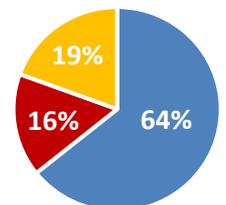
安定した財務基盤の確立のための
資本増強策実施

パートナー企業増

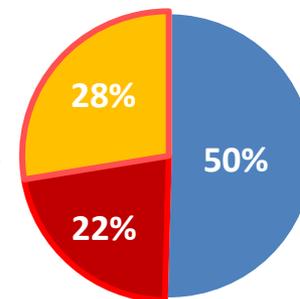
共栄共存をモットーに
パートナーを増やし時間を得る

収益構造変革

- 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



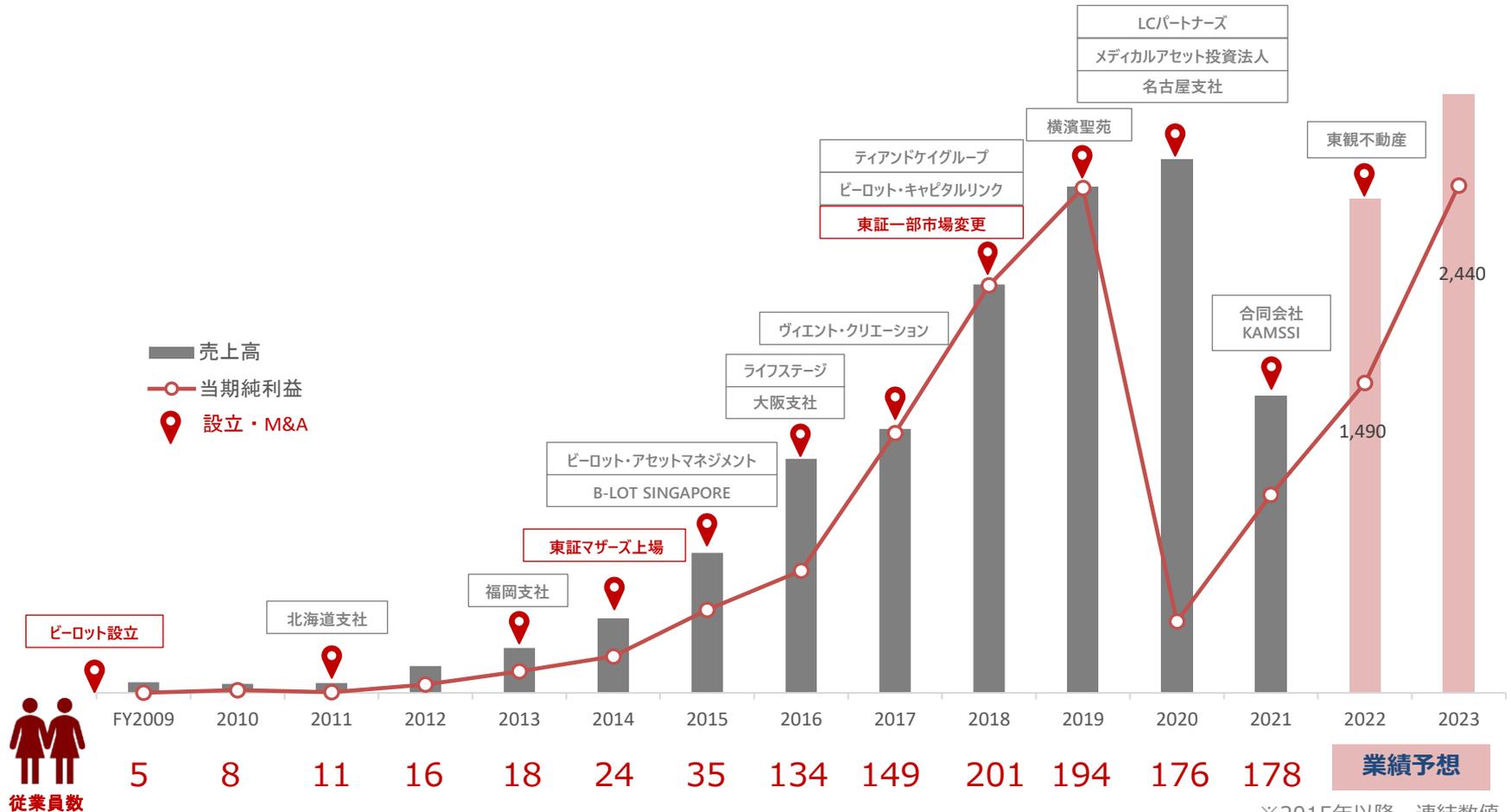
2019年粗利内訳実績



2023年粗利内訳目標

ビーロットの歩み

- 2015年以降は毎期M&Aまたはグループ会社設立を実施
(2022年のM&Aは過去最大額の取引)
- 人材開発やパートナー企業増が長期安定成長に寄与することを期待



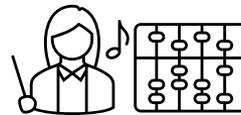
業績予想

※2015年以降、連結数値
 ※合同会社KAMSSI = 合同会社ヘルスケアIPより社名変更
 B-Lot Co., Ltd. All rights reserved. 6

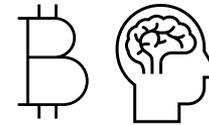
ビーロットの強み



資産運用



投資提案



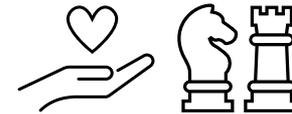
資金調達



節税・相続



事業承継



ネットワーク

経営陣が培ってきた質の高い富裕層・投資家ネットワークを活かした情報開拓力

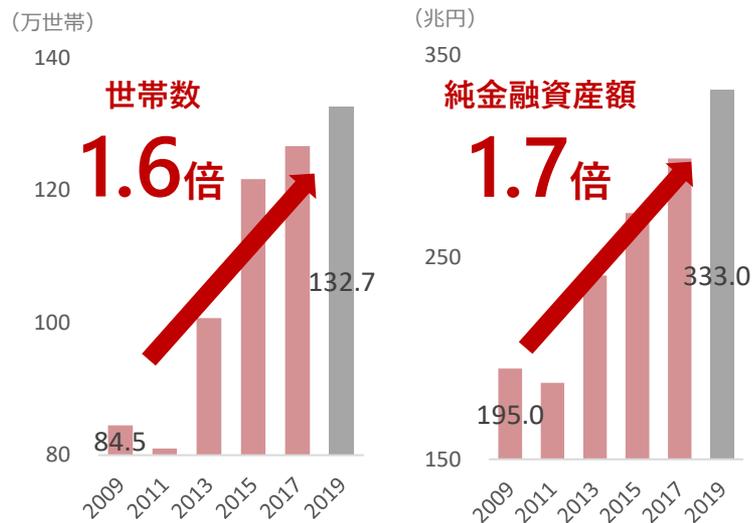
専門性

事業用不動産取引の豊富な経験と洗練された専門知識

富裕層・ウェルスシニアが増加中



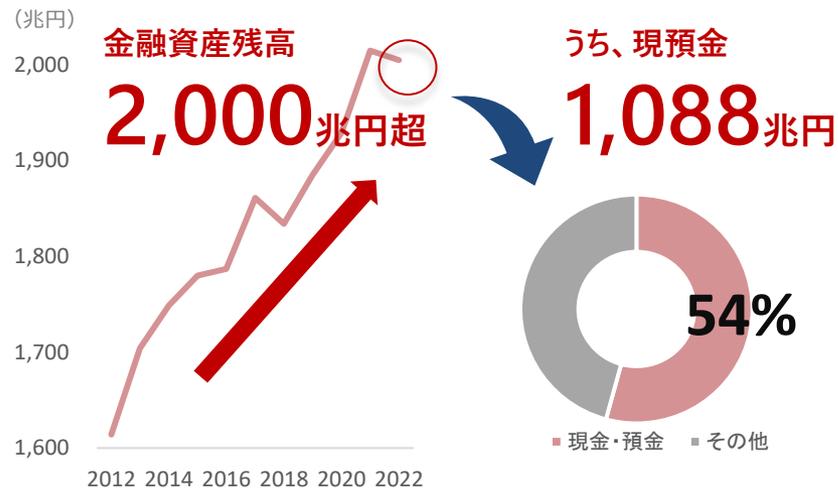
1億円以上の資産を持つ日本富裕層



野村総合研究所「日本の富裕層は133万世帯、純金融資産総額は333兆円と推計」より当社作成



日本の家計金融資産残高と現預金の割合(2022.3末)



日本銀行「資金循環統計」より当社作成

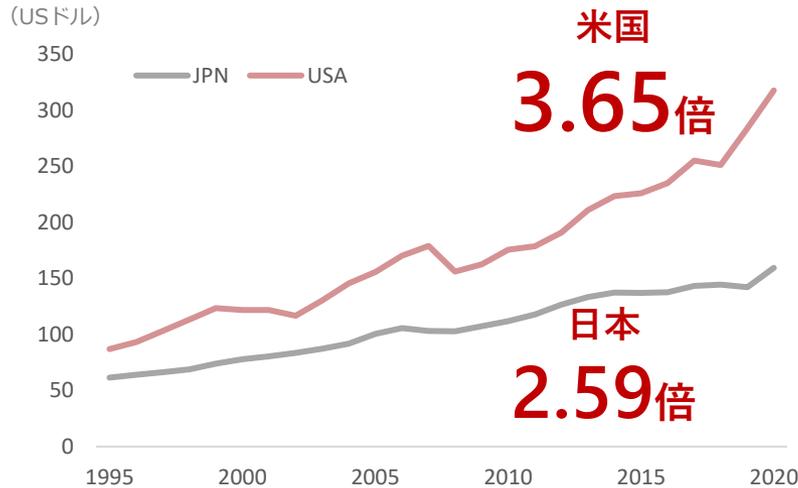
- > 日本で富裕層は年々増加傾向にあり、純金融資産総額も増加
- > 当社グループのメイン顧客層が増加
子孫への資産承継相談増⇒追い風のマーケット

- > 2022年家計が保有する金融資産は2,000兆円を突破
- > うち、現預金が50%以上・1,000兆円超
効率的な資産運用はなされていない

米国と日本の違いは資産形成への考え方



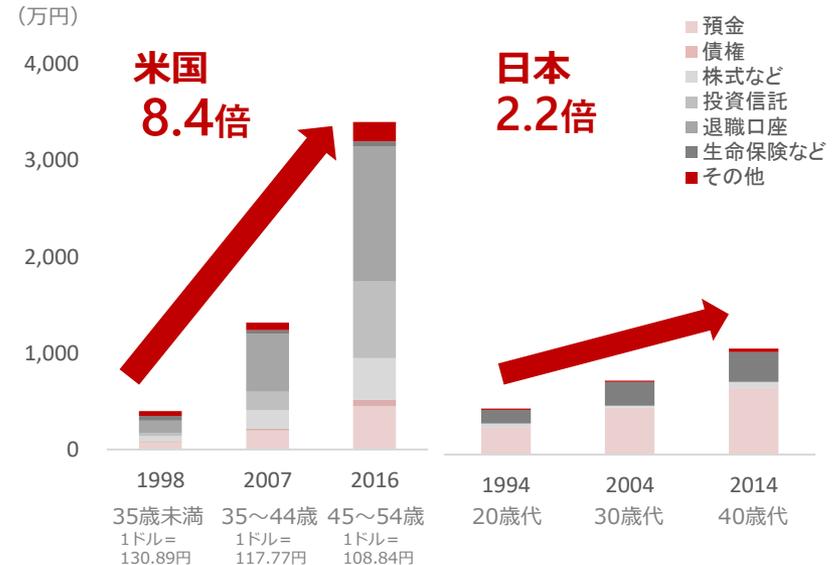
家計金融資産額の推移



日本銀行「外為為替市況」、総務省「全国消費実態調査」
FRB「Survey of Consumer Finances」より当社作成



個人金融資産額の推移



金融庁「人生100年時代における資産形成」より当社作成

- 日本でも増加している家計金融資産だが、米国と比較すると増加率は低い
- 近年になり、ますます米国と格差が広がる資産運用促進には、知識向上の取り組みが必要

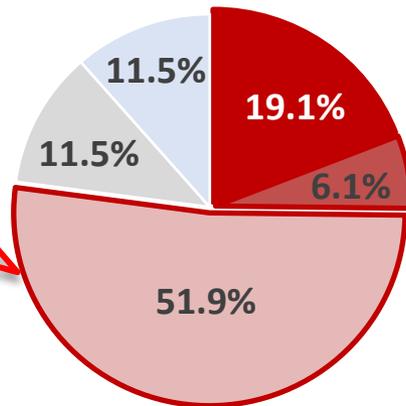
- 米国では、退職口座、投資信託を中心に現役時代から資産形成（20年で8倍強増）
- 日本では、現預金の割合が高い理由に信頼できる運用アドバイザーがないことが挙げられる

不動産・経営に強いコア人材開発へ

- 営業人員が100名超！ 取扱単価とサービスの質の目線UP！
- 人材開発のため部署間異動を促進、成果主義で待遇のメリハリ強化

従業員 部門別

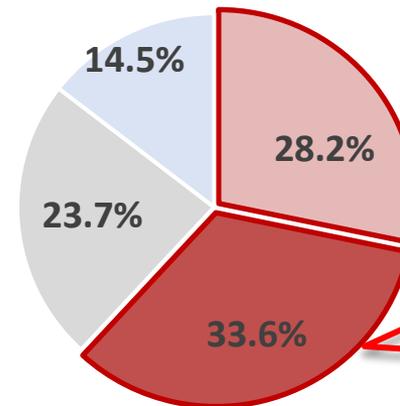
営業：総勢100名超
成果主義での
待遇アップ実施！



■ 投資 ■ コンサル (仲介) ■ コンサル (販売) ■ PM ■ 管理

従業員 年代別

20歳代：25%超
取扱平均
1億円超を目指す！



30歳代：30%超
富裕層営業に加え
人材マネジメントも
評価！

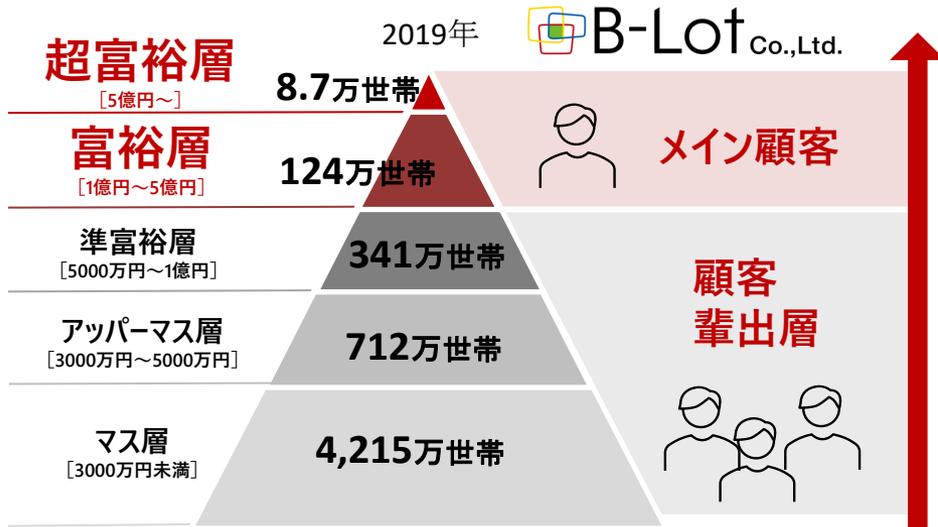
■ 20~29歳 ■ 30~39歳 ■ 40~49歳 ■ 50~69歳

※従業員数は、取締役・パートタイムを除く正社員数値となります。

グループ使命は富裕層向けサービス・商品創出



純金融資産保有額の階層別にみた保有資産規模と世帯数



野村総合研究所「日本の富裕層は133万世帯、純金融資産総額は333兆円と推計」より当社作成

2019年 B-Lot Co.,Ltd.

- > 当社グループのメイン顧客・ニーズは増加
 - ◆ 不動産投資などの資産運用サポート
 - ◆ 相続対策・資産管理会社設立
- > 顧客輩出層とも接点を創出し、資産運用啓蒙へ
 - ◆ 分譲マンション取引
 - ◆ クラウドファンディング



B-Lot Group

「富」「資産」「ネットワーク」
増やすサポート

B-Den

不動産投資をもっと身近に

第12号	5月	第13号	7月
即時完売			
渋谷区・区分MS		世田谷区・一棟MS	

投資額
10万円～

予定
利回り
2%～

投資家 受付





商品ラインナップ・サービスに活かす

不動産再生



東京/ 一番町



名古屋/ 浅間

不動産開発



福岡/ 赤坂



名古屋/ 平安通

シニア



神奈川/ 鎌倉

企業再生



横濱聖苑



敦賀国際ゴルフ

海外・ラグジュアリー



ハワイコンド1区画所有



北海道ニセココンド1区画所有



箱根ラグジュアリーホテル開発

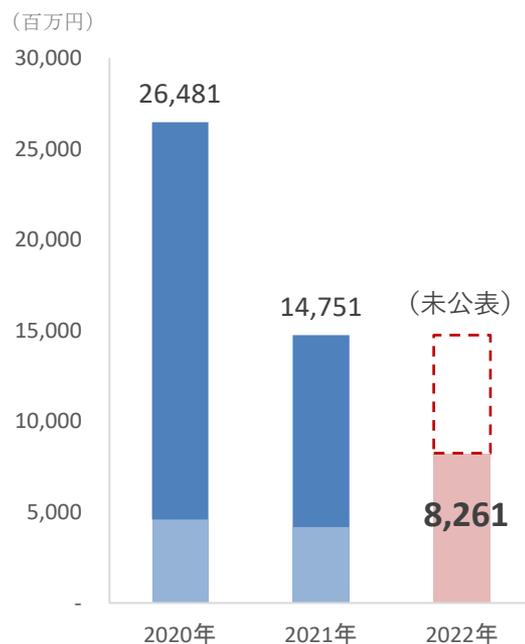


業績ハイライト

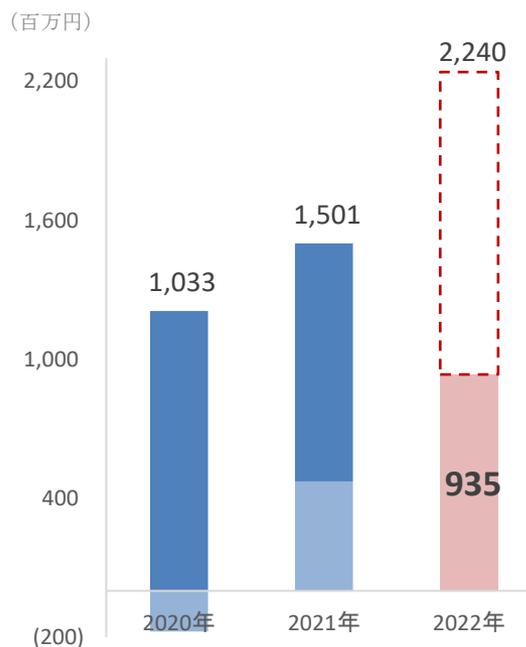
1. 通期連結純利益予算に対し40.4%進捗
通期計画に対し順調に推移、長期借入金へのシフトも進捗。
2. 販売用不動産は再生案件を中心に残高340億円と堅調に積み上げ
宿泊施設は稼働率低迷が長期化。
3. 富裕層ネットワーク強化、営業増員、不動産価格値上りを受け
仲介・マンション販売のフィー収益好調。
4. 意思決定の迅速化・業容拡大を目的に役員人事を変更
ハイパーフォーマーの待遇引上げ等、人材へ積極投資。

KPIである「当期純利益」を意識し確実な成長を目指す

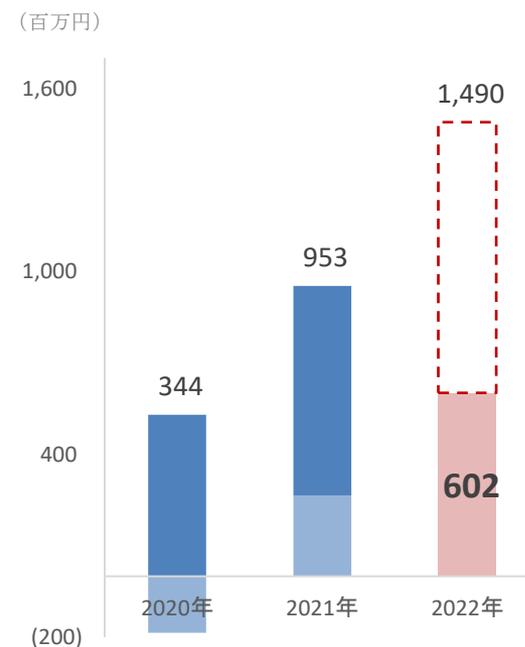
売上高



経常利益



当期純利益



※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。

(単位：百万円)

	2021/6.	2022/6.	対前年同期比 増減率
売上高	4,190	8,261	97.1%
①不動産投資開発	2,268	5,867	158.7%
②不動産コンサルティング	1,027	1,174	14.3%
③不動産マネジメント	894	1,218	36.2%
売上総利益	2,052	2,597	26.6%
販売費及び一般管理費	1,345	1,422	5.8%
営業利益	707	1,175	66.1%
①不動産投資開発	344	664	92.9%
②不動産コンサルティング	529	675	27.7%
③不動産マネジメント	285	355	24.6%
その他（全社経費）	△451	△520	15.2%
経常利益	473	935	97.8%
当期純利益	265	602	126.9%

※売上高には、セグメント間取引は含まれておりません。

売上高・営業利益

- 売上高4,070百万円増加、前年同期比97.1%増
営業利益467百万円増加、前年同期比66.1%増
全セグメントで前年同期比より増加

販売費及び一般管理費

- 77百万円増加
電子契約推進などによる業務効率化を図り
前年同期比5.8%増と微増にとどまる

親会社株主に帰属する当期純利益

- 336百万円増加
前年同期比126.9%増
進捗率40.4%

(単位：百万円)

	2021/12.	2022/6.	対前期比 増減率
資産	48,753	50,038	2.6%
流動資産	44,342	45,974	3.7%
固定資産	4,388	4,046	△7.8%
繰延資産	23	18	△22.2%
負債	38,120	39,021	2.4%
流動負債	17,798	17,117	△3.8%
固定負債	20,321	21,904	7.8%
純資産	10,632	11,016	3.6%
負債・純資産 合計	48,753	50,038	2.6%

資産

- > 1,285百万円増加
現金及び預金3,164百万円減少
販売用及び仕掛販売用不動産4,543百万円増加

負債

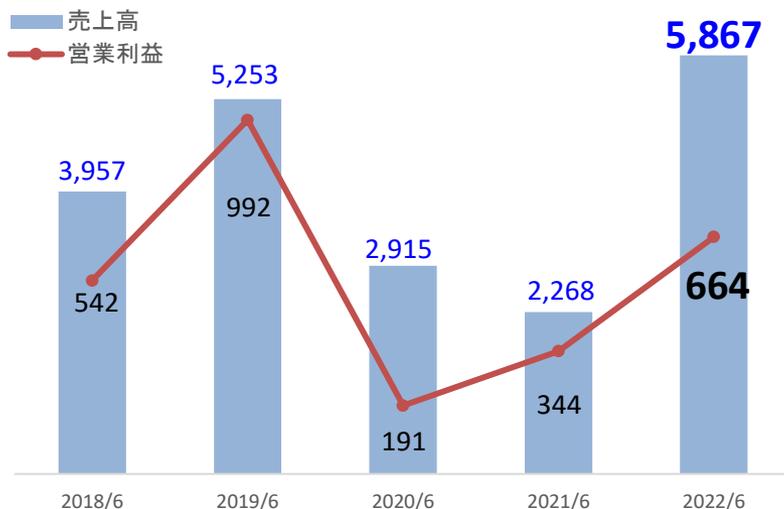
- > 901百万円増加
有利子負債740百万円増加
内、長期借入金1,666百万円増加
市況の変化に備え、金融機関様のご協力のもと
長期での資金調達により財務の安全性維持

純資産

- > 383百万円増加
利益剰余金309百万円増加
自己資本比率21.9%（前期末21.7%）
安定した財務基盤の確立のため25%超を目指す

事業の概要

売上高・営業利益 推移



➤ セグメント利益 対前年同期比**92.9%増**
当初計画を上回る利益率の売却が進む

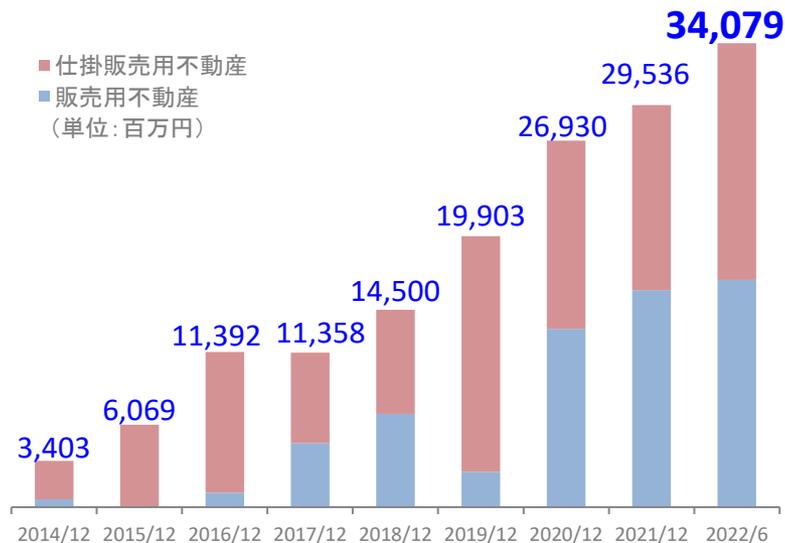
➤ **売却件数12件**（前年同期10件）
住宅系7件、事務所・店舗ビル3件、土地2件
堅調な中小型の住宅系を中心に売却

販売用不動産 売却事例



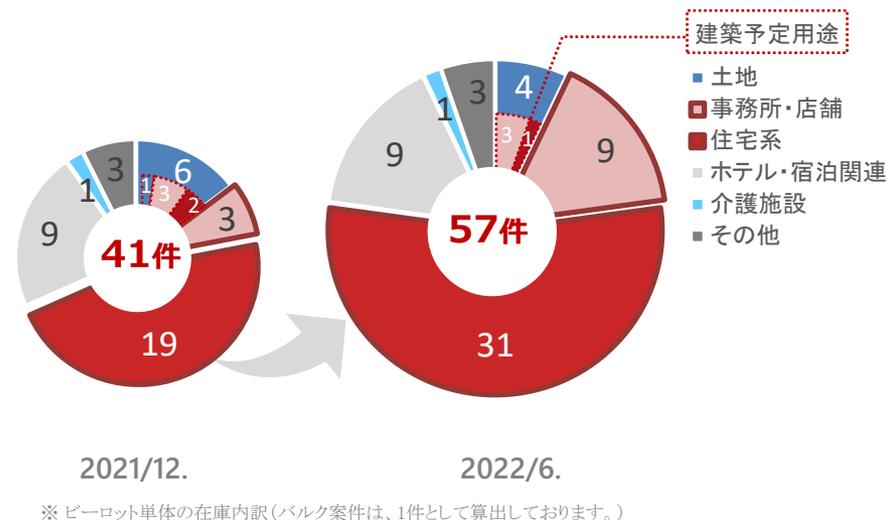
➤ 国内外投資家の投資意欲は高い
住居系不動産の取得ニーズが強い

販売用不動産 残高推移



- **取得件数28件**（前年同期18件）
住宅系を中心に仕入が順調に進み
残高は前年比15.4%増で、300億円超を達成
- 金融機関様との良好なリレーションを活かし、
長期での借入を強化。財務健全化を図る

販売用不動産 用途別在庫内訳



- 住宅系は対前年 +12件で、31件
事務所・店舗は対前年 +6件で、9件
賃料収入のある物件を中心に仕入強化
- コロナ影響によりホテルの売却はなし
土地：1件売却、1件竣工し住宅系在庫へ振替

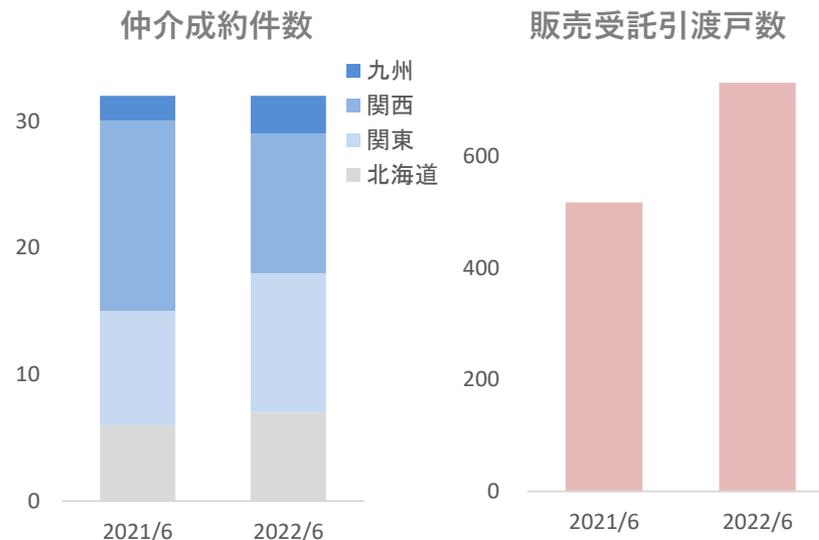
売上高・営業利益 推移



➤ セグメント利益 対前年同期比**27.7%増**
 毎期年率20%成長に向け好調に推移

➤ 積極的な投資姿勢が維持される環境下で
 関東圏、関西圏を中心に案件を積み上げ

取引件数 推移



➤ 仲介成約件数32件（前年同期32件）
 関東圏11件、北海道圏7件、九州圏3件、
 関西圏11件

➤ 販売受託引渡戸数は前年同期比**41.4%増**
 順調に引渡を完了し、売上・利益に寄与

売買仲介 海外投資家成約



東京都渋谷区 一棟アパート

- B-Lot Global Teamにて
海外富裕層の物件売却を受託し、完了！
- 円安効果もあり、物件ビューイングは増加傾向
下半期には、海外投資家取引数増を期待

販売受託 土地情報提供によるシナジー



「ザ・パークハウス所沢プレイス」
竣工：2022年1月
戸数：全140戸

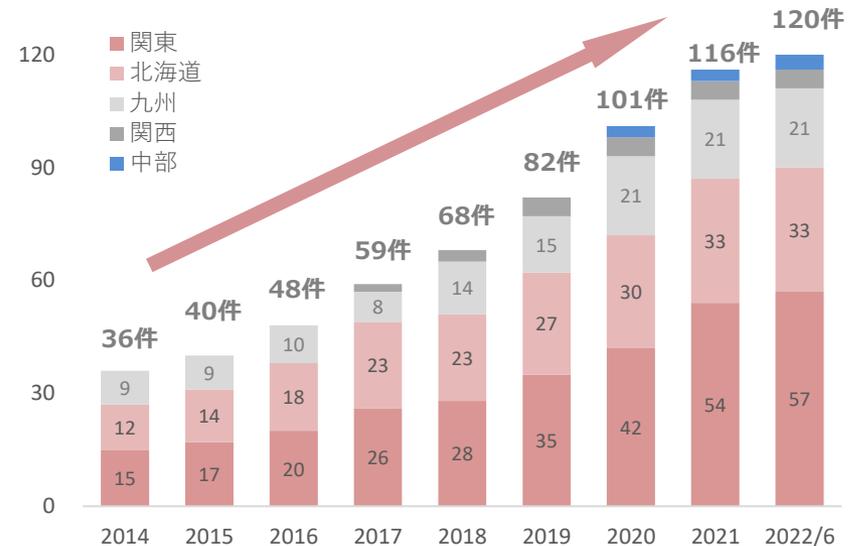
- 初の新築分譲マンションJ Vプロジェクト
土地の情報をご提供し、事業参画
(三菱地所レジデンス株式会社・大栄不動産株式会社)
- 分譲マンション販売も受託し早期完売
当初計画を上回る利益を実現

売上高・営業利益 推移



- セグメント利益 対前年同期比**24.6%増**
毎期年率20%成長に向け好調に推移
- 賃料収入は、ホテルがコロナの影響を受けたが
全体としては増加、その他フィーもあり増収増益

PM 管理運営受託棟数推移



- 受託件数120件（前年同期104件）
対前年同期16件増
受託増加による安定的に収益基盤を拡大
- 資産価値向上でオーナー様の満足度向上
リピート取引やご紹介が増加した

アセットマネジメント事業 新規受託



※計画・竣工予定及び完成予想図は、今後変更となる場合がございます。

- 合同会社KAMSSI*が始動し、SPC案件創出グループ会社でアセットマネジメント業務受託

*ヘルスケア領域のため株式会社ケア21と2021年に設立した合弁会社

- 社会的意義のあるアセットを積極的に展開運用資産残高の拡大を目指す

プロパティマネジメント事業 ホテル状況



ホテル・トリフォート金沢



ホテル・トリフォート博多祇園

- 上半期はホテル売却なし、賃料貢献なし稼働率：回復傾向
平均客室単価：依然予算割れ
- コロナ終息を見据え、ペット対応可に変更するなど企画見直しと、パートナーとのアライアンス強化実施

会社概要

会社概要・株式情報 =2022年6月30日時点=

…2022年12月期2Q…

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

代表取締役会長	宮内 誠
取締役社長	望月 雅博
取締役副社長	長谷川 進一
取締役	江崎 憲太郎
取締役	望月 文恵
取締役	酒匂 裕二
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 131名 (連結 175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 (東証プライム: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	48,000,000株
発行済株式の総数	20,032,400株
株主数	17,915名



大株主(上位10名)

株主名	持株数	持株比率
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,094,400株	10.74%
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%
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)	666,807株	3.42%
望月 文恵	363,200株	1.86%
大塚 満	350,800株	1.80%
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	320,600株	1.64%

※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、当社代表取締役会長 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
証券コード	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 3452

ミッション (私たちの使命)

■ 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。

コア・バリュー (私たちの行動指針)

■ 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。

ビジョン (決意宣言)

■ 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。

Beat our brains! B-lot

■ LOGO

私たちの創業のシンボルであるロゴは、
赤(RE D)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

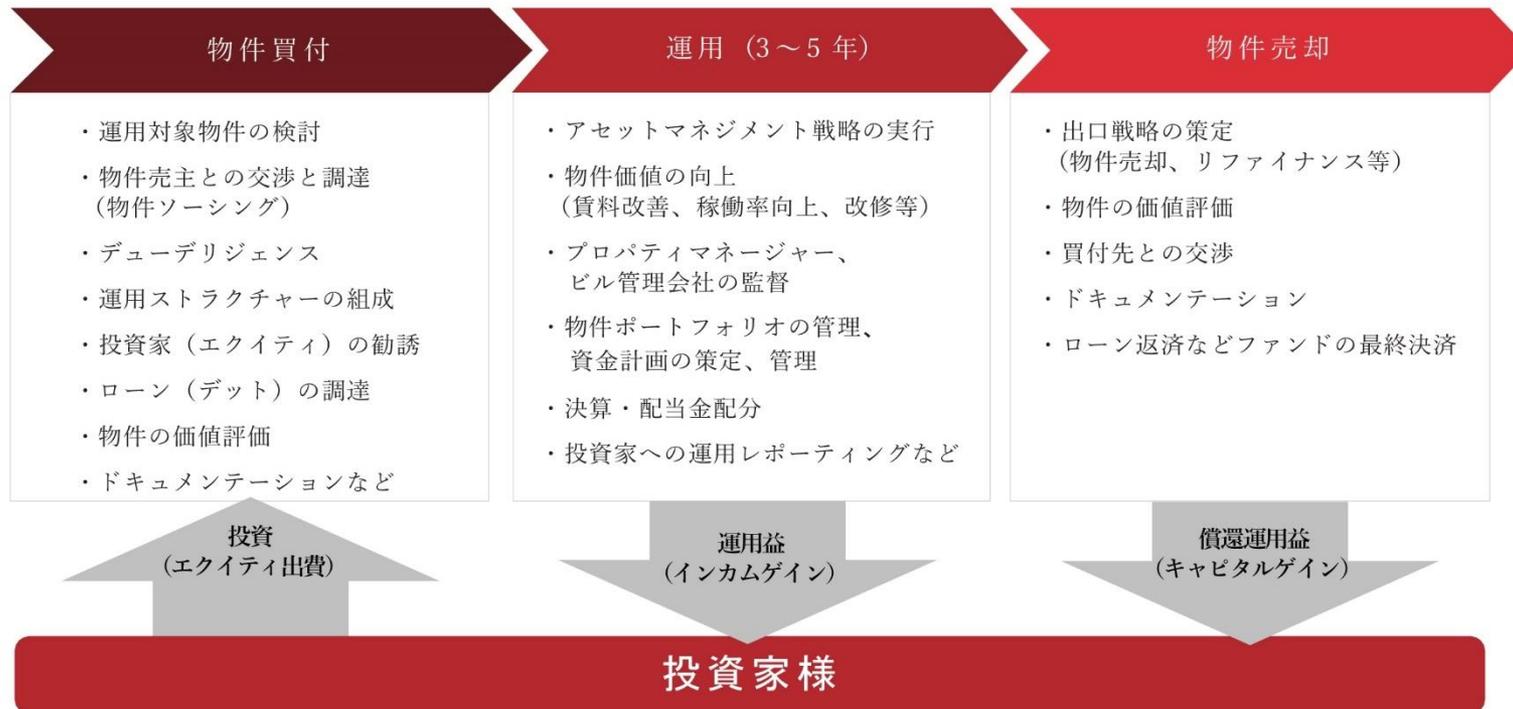
国内外の機関投資家様に向け、金融スキームを用いた資金運用など 包括的な不動産運用サービスをご提供しております。

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)



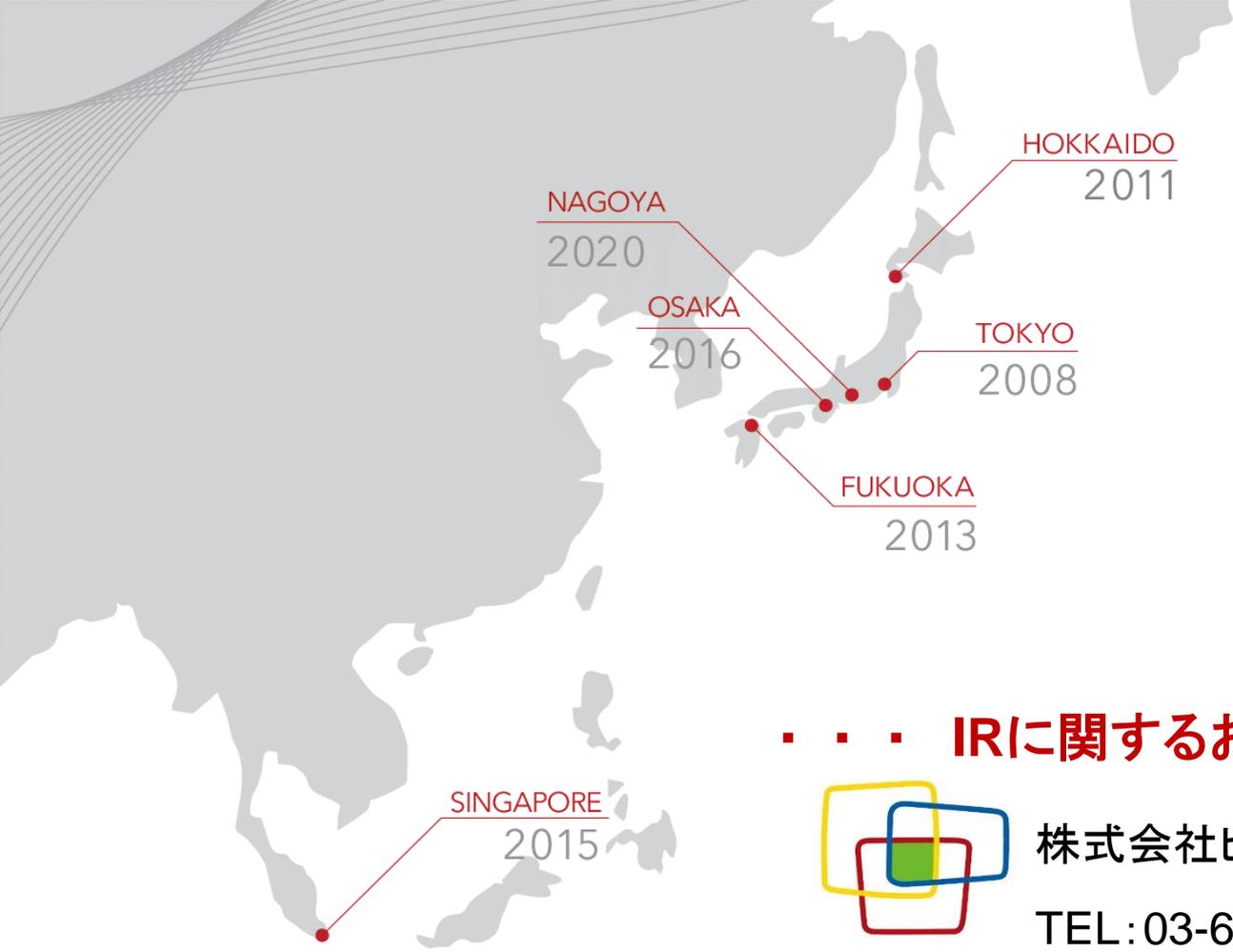
ノースショアカントリークラブ



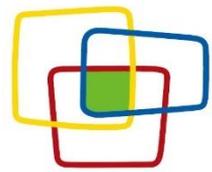
敦賀国際ゴルフ倶楽部



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。