

COMPANY RESEARCH AND ANALYSIS REPORT

|| 企業調査レポート ||

ビーロツト

3452 東証 1 部

[企業情報はこちら >>>](#)

2022 年 3 月 24 日 (木)

執筆：客員アナリスト

角田秀夫

FISCO Ltd. Analyst **Hideo Kakuta**



FISCO Ltd.

<https://www.fisco.co.jp>

目次

■ 要約	01
1. 2021 年 12 月期の業績概要	01
2. 今後の見通し	02
3. 成長戦略・トピック	02
4. 株主還元策	02
■ 会社概要	04
1. 会社概要と沿革	04
2. 事業構成	05
■ 市場動向	06
■ 事業内容	08
1. 不動産投資開発事業	08
2. 不動産コンサルティング事業	09
3. 不動産マネジメント事業	10
■ 業績動向	11
1. 2021 年 12 月期の業績概要	11
2. 財務状況と経営指標	12
■ 今後の見通し	13
■ 成長戦略・トピック	14
1. 中期経営計画と進捗状況	14
2. SDGs への取り組み	15
■ 株主還元策	16

要約

中期経営計画では安定的な利益成長を目指す。 初年度の 2021 年 12 月期は KPI 達成など順調な進捗

ビーロット <3452> は、代表取締役の宮内誠（みやうちまこと）氏をはじめ不動産業界に長く従事してきたブ口集団が 2008 年に設立した「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」を中心とする不動産金融コンサルティング会社である。設立当初は不動産仲介及び賃貸管理が主であったが、不動産再生の分野で取引実績を着実に重ね、資金調達が強化されるにつれて不動産投資・開発の割合を増やしてきた。創業 6 年 2 ヶ月となる 2014 年 12 月には早くも上場（東京証券取引所（以下、東証）マザーズ）を果たし、2015 年にアセットマネジメント会社とシンガポール現地法人を設立、2016 年に関西の不動産会社を連結子会社化して関西圏に本格進出した。2017 年には東京のホテル事業会社を連結子会社化、2018 年には M&A 事業関連及び人材関連の会社を設立、ゴルフ場受託運営会社を連結子会社化した。さらに 2019 年には納骨堂及び葬儀場運営会社の株式 50% を取得し、成長を加速している。設立 10 年にして 2018 年 2 月に東証 1 部への市場変更を果たし、その信用力と知名度の向上により情報量や顧客数、金融機関との良好な取引関係が拡充している。2020 年には M&A を活用し、同社がスポンサーとなるビーロットリート投資法人の運用を開始した。

1. 2021 年 12 月期の業績概要

2021 年 12 月期の連結業績は、売上高で前期比 44.3% 減の 14,751 百万円、営業利益で同 18.0% 増の 2,030 百万円、経常利益で同 45.3% 増の 1,501 百万円、親会社株主に帰属する当期純利益で同 176.6% 増の 953 百万円となった。不動産投資開発事業及び不動産コンサルティング事業で増益となり、親会社株主に帰属する当期純利益は中期経営計画初年度の計画値を確保できたことから、保有する販売用不動産の販売予定時期を 2022 年 12 月期以降に見直すなどした。主力の不動産投資開発事業は、前期の大型案件売却の反動で減収となったものの、潤沢な投資マネーを背景に、堅調な不動産市況を取り込み、需要旺盛な住居系不動産を中心に売却を進めた結果、増益となった。売却件数は堅調に推移し、物件種類別では住居系不動産へのシフトが窺える。一方、不動産コンサルティング事業は成約件数及び不動産仲介取引が増加したほか、2021 年 4 月に吸収合併した（株）ライフステージとのグループシナジーの効果もあり、新築マンションの販売受託が好調に推移した。

2. 今後の見通し

2022 年 12 月期の連結業績予想については、営業利益で前期比 51.7% 増の 3,080 百万円、経常利益で同 49.2% 増の 2,240 百万円、親会社株主に帰属する当期純利益で同 56.3% 増の 1,490 百万円を見込んでいる。中期経営計画の 2 年目となる 2022 年 12 月期も利益の安定成長を図る計画で、新型コロナウイルス感染症拡大（以下、コロナ禍）が尾を引く可能性も想定し、売上高を追求するのではなく、踊り場を創りながら 3 事業のバランスを変革する。そのために、安定した利益を生む不動産コンサルティング事業及び不動産マネジメント事業により力を入れ、両事業で毎期年率 20% の利益成長を目指す。需要旺盛な住居系不動産については再生案件在庫が多数あるほか、開発案件ではオフィスニーズの高い福岡の新築オフィスビズ 2 棟が注目される。弊社では、同社にはビジネスモデルやポートフォリオの多様性があり、変化への対応力が強みであると考えている。不動産業界をとりまく経済動向の不透明感が続くなかで、よりニーズが高く安定収益が見込める事業にシフトすることで、利益計画を達成する可能性は高いと見ている。

3. 成長戦略・トピック

同社は、2020 年 11 月に 2023 年 12 月期を最終年度とする 3 ヶ年の中期経営計画を発表し、2023 年 12 月期に売上高で 29,700 百万円、経常利益で 3,640 百万円、親会社株主に帰属する当期純利益で 2,440 百万円を計画していた。しかしながら、2022 年 12 月期より売上高の予想は非開示とすることに伴い、中期経営計画の売上高計画値も取り下げた。初年度である 2021 年 12 月期の業績としては、KPI とする親会社株主に帰属する当期純利益が目標値を達成したほか、経常利益も計画値を達成するなど、順調な滑り出しとなった。また進捗状況としては、長期安定成長に向けた取り組みとして推進している不動産コンサルティング事業の粗利構成比が計画値を上回った。6 つのアクションプランに関しては、「次世代リーダー育成」で若手社員の台頭が各部門であり、戦力が充実してきている。また、「既存ビジネスの深耕」においては、旧 ライフステージの販売代理事業を吸収合併したことによる相乗効果が事業規模拡大に寄与してきた。「自己資本比率 25% 超」に関しては、公募増資の効果もあり改善傾向にある。

4. 株主還元策

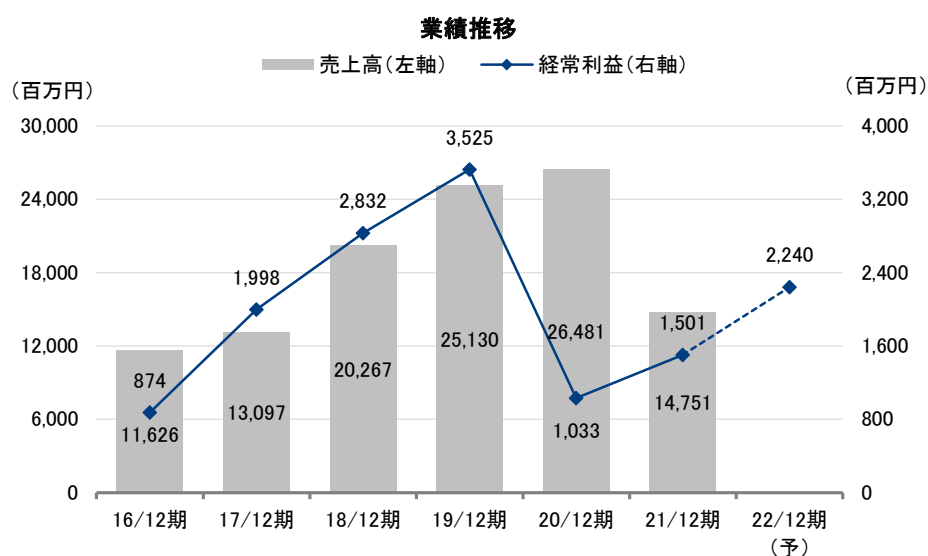
同社は、株主還元策として配当を実施している。配当の基本方針としては、業績に応じた利益還元を基本とし「将来の事業展開」と「財務体質の強化」を勘案して総合的に決定する。2021 年 12 月期の 1 株当たり配当金は 15.00 円（前期と同額）、配当性向 28.0%（前期は 69.4%）となった。2022 年 12 月期の配当予想は未定としているが、親会社株主に帰属する当期純利益で前期比 56.3% 増を見込んでいることから、順調に推移すれば前期以上の配当が期待できると弊社では見ている。なお、2022 年 4 月に予定されている東証の市場区分見直しについては、「プライム市場」を選択申請している。

ビーロット | 2022 年 3 月 24 日 (木)
3452 東証 1 部 | <https://www.b-lot.co.jp/ir.html>

要約

Key Points

- ・主力の不動産投資開発事業は柔軟な対応力が強み
- ・不動産市場は物件タイプにより明暗が分かれるものの、住居系不動産は堅調。不動産投資家の積極的な投資姿勢に大きな変化はなし
- ・2021 年 12 月期業績は、KPI である親会社株主に帰属する当期純利益が大幅に伸長
- ・2022 年 12 月期業績は、安定収益の拡充等を図ることで各利益 2 ケタ増益の予想。需要旺盛な住居系不動産などの在庫が充実
- ・中期経営計画の初年度は順調な進捗



注：22/12 期より売上高予想は非開示としている

出所：決算短信よりフィスコ作成

■ 会社概要

不動産投資開発を主体に、仲介・コンサルティング、賃貸管理、REIT など幅広く展開する不動産・金融のプロ集団

1. 会社概要と沿革

同社は、代表取締役の宮内誠氏をはじめ不動産業界に長く従事してきたプロ集団が 2008 年に設立した「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」を中心とする不動産金融コンサルティング会社である。設立当初は不動産仲介及び賃貸管理が主であったが、自社投資を行い、不動産の価値を高める不動産再生の分野で取引実績を着実に重ね、資金調達力が強化されるにつれて不動産投資・開発の割合を増やしてきた。関東だけでなく北海道・中部・関西・九州にも進出し、全国の案件を扱う。またオフィスやマンションを主としつつも、ホテル、介護施設及び物流センターなど多様な不動産の開発及び再生に取り組んでいる。

創業 6 年 2 ヶ月となる 2014 年 12 月には早くも上場（東証マザーズ）を果たし、財務基盤が強化されたなかで成長を加速させ、2015 年にアセットマネジメント会社とシンガポール現地法人を設立した。2016 年には分譲マンション販売を行うライフステージ（本社：大阪市）を連結子会社化し、本格的に関西圏へ進出を果たした。さらにミサワホーム（株）と共同出資で不動産ファンドを組成しており、M&A やファンドを通じた新たな成長ステージに突入した。2017 年にはホテル事業を行う（株）ヴィエント・クリエーションを連結子会社化した。その他の M&A・出資案件としては、ゴルフ場受託運営の（株）ティアンドケイ（2018 年）、納骨堂・葬儀場運営の（株）横濱聖苑（2019 年株式 50% 取得）があり、オペレーショナルアセット（運営を伴う不動産）に同社の特長がある。2018 年 2 月に東証 1 部への市場変更を果たし、その信用力と知名度の向上により情報量や顧客数、金融機関との良好な取引関係が拡充している。2020 年には M&A を活用し、同社がスポンサーとなるビーロットリート投資法人の運用を開始した。

会社概要

沿革

2008年10月	東京都港区麻布台において、不動産投資開発事業及び不動産コンサルティング事業を主とした株式会社ビーロット（資本金 50,000 千円）を設立
2008年11月	宅地建物取引業免許を取得（東京都知事免許（1）第 89915 号）
2009年 2月	賃貸管理の受託事業を開始
2009年 7月	第二種金融商品取引業登録（関東財務局長（金商）第 2235 号）
2009年10月	投資助言・代理業免許を追加登録（関東財務局長（金商）第 2235 号）
2010年 1月	東京都港区赤坂に本社を移転
2011年 4月	北海道札幌市中央区北二条東に札幌支店（現 北海道支社）を開設
2011年 6月	宅地建物取引業免許を東京都知事免許から国土交通大臣免許に変更（国土交通大臣（1）第 8157 号）
2012年 6月	自社保有物件の管理・運営事業を開始
2012年10月	北海道札幌市中央区北一条東に札幌支店を移転
2013年 3月	札幌支店を北海道支社と改称
2013年 9月	東京都港区新橋に本社を移転
2013年 9月	福岡県福岡市中央区薬院に福岡支社を開設
2014年12月	東京証券取引所マザーズに株式を上場
2015年 2月	ビーロット・アセットマネジメント株式会社を設立
2015年 5月	B-Lot Singapore Pte. Ltd. を設立
2015年 8月	ビーロット・アセットマネジメント株式会社が金融商品取引業（投資助言・代理業）登録（関東財務局長（金商）第 2862 号）
2016年 4月	株式会社ライフステージの全株式取得
2016年 7月	大阪府大阪市淀川区西中島に大阪支社を開設
2017年 1月	株式会社ヴィエント・クリエーション（現：ビーロット・ホスピタリティマネジメント株式会社）の全株式取得
2017年 2月	福岡県福岡市中央区赤坂に福岡支社を移転
2017年 6月	株式会社ヴィエント・クリエーション（現：ビーロット・ホスピタリティマネジメント株式会社）が本社を港区新橋に移転
2017年 7月	B-Lot Singapore Pte. Ltd. が本社を 20 Collyer Quay #23-01 Singapore に移転
2018年 2月	東京証券取引所第一部に市場変更
2018年 4月	株式会社ティアンドケイの株式取得
2018年 5月	ビーロット・キャピタルリンク株式会社を設立
2018年10月	東京都港区新橋に東京支社を開設
2019年 5月	東京支社へ本社移転・統合
2019年 5月	株式会社横濱聖苑の株式取得
2020年 4月	愛知県名古屋市中村区名駅に名古屋支社を開設
2020年 5月	株式会社 LC パートナース（現：ビーロット・アセットマネジメント株式会社）の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）の投資口を取得
2020年11月	ビーロットリート投資法人の運用開始
2021年4月	株式会社ライフステージを吸収合併

出所：有価証券報告書、会社リリースよりフィスコ作成

2. 事業構成

主力の不動産投資開発事業は、売上高構成比が 75.2%、営業利益構成比が 61.8% となっている。マンションやオフィスビルに投資をしてバリューアップ後に売却する「不動産再生型」と、土地を取得して新築の建物を建築する「不動産開発型」の 2 つのタイプがある。

ビーロット | 2022 年 3 月 24 日 (木)
3452 東証 1 部 | <https://www.b-lot.co.jp/ir.html>

会社概要

不動産コンサルティング事業は、売上高構成比 10.7%、営業利益構成比 19.2% となっている。仲介業務がメインであり、相続対策としての資産入れ替え相談など、土業や金融機関から紹介を受けた顧客が主な対象である。旧 連結子会社のライフステージ（2021 年 4 月に吸収合併）が行っていた分譲マンションの販売受託業務もこのセグメントに含まれる。

不動産マネジメント事業は、売上高構成比 14.1%、営業利益構成比 19.0% となっている。売却先の富裕層や投資家からの賃貸管理業務受託、自社で所有する賃貸用不動産の賃借、アセットマネジメント事業などを行う。

これまでは不動産投資開発事業が突出した業績を上げてきたが、コロナ禍の影響等により利益構成比は低下傾向となっている。同社では、3 事業がバランスを維持しながら成長することを理想としており、安定収益が見込める不動産コンサルティング事業及び不動産マネジメント事業の強化策を打ち出している。

事業の内容と構成比（連結、2021 年 12 月期）

事業セグメント	主な業務内容	売上高構成比	営業利益構成比
不動産投資開発事業	不動産再生、不動産開発	75.2%	61.8%
不動産コンサルティング事業	不動産仲介、不動産コンサルティング	10.7%	19.2%
不動産マネジメント事業	リーシングマネジメント、プロパティマネジメント、アセットマネジメント	14.1%	19.0%

注：営業利益構成比は利益調整前の値
出所：決算短信、会社資料よりフィスコ作成

市場動向

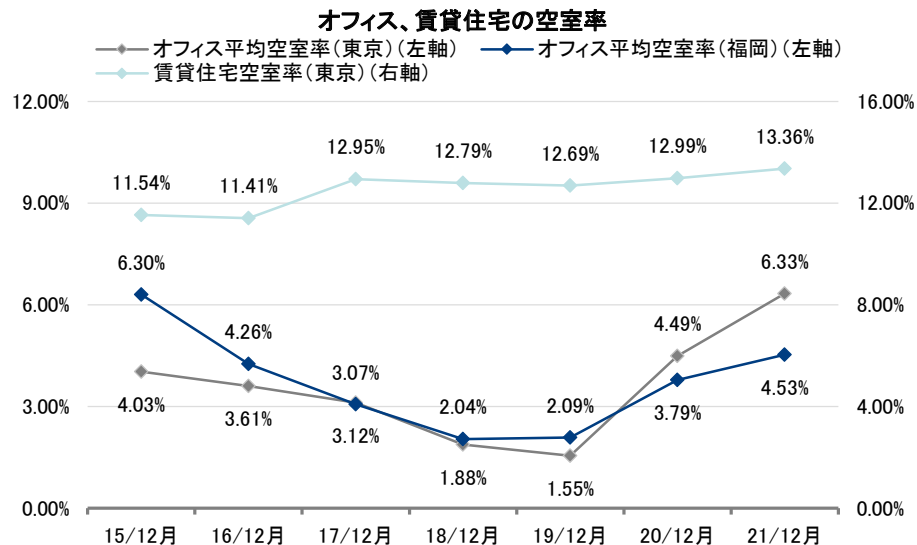
不動産市場は物件タイプにより明暗が分かれるものの、 住居系不動産は堅調。 不動産投資家の積極的な投資姿勢に大きな変化はなし

不動産市況は、物件タイプによりコロナ禍の影響が異なる。「空室率 TVI」（分析：株式会社タス）を見ると、賃貸住宅（東京 23 区）においては需給の変動により若干の上下はあるが、2015 年からの 7 期において空室率は安定的に推移し、2021 年も同様の傾向だった。稼働率が高く安定していることは、賃貸収入を安定させるだけでなく、売買市場の環境も良好であることを示す。首都圏及び都市部では、市場の過熱感への警戒が必要なものの、市場の流動性に変化は見られない。また、三鬼商事（株）「オフィスマーケットデータ」によると、オフィス※に関しては、コロナ禍に伴うテレワークの急速な普及など働き方の変化があったこともあり、空室率が上昇傾向にある。ただし、2021 年 12 月時点の空室率は東京で 6.33%、福岡で 4.53% であり、リーマンショック後に東京で 9% 程度、福岡で 15% 程度だったことを勘案すると、コロナ禍の影響が限定的であることがわかる。なお宿泊施設に関しては、コロナ禍の影響により訪日外国人が減少し、国内の旅行や出張も自粛が続くなかで、稼働の落ち込みが続いている。

※ 東京ビジネス地区（都心 5 区 / 千代田・中央・港・新宿・渋谷区）、福岡ビジネス地区（福岡ビジネス地区、赤坂・大名地区、天神地区、薬院・渡辺通地区、祇園・呉服町地区、博多駅前地区、博多駅東・駅南地区）のオフィス。

ビーロット | 2022 年 3 月 24 日 (木)
3452 東証 1 部 | https://www.b-lot.co.jp/ir.html

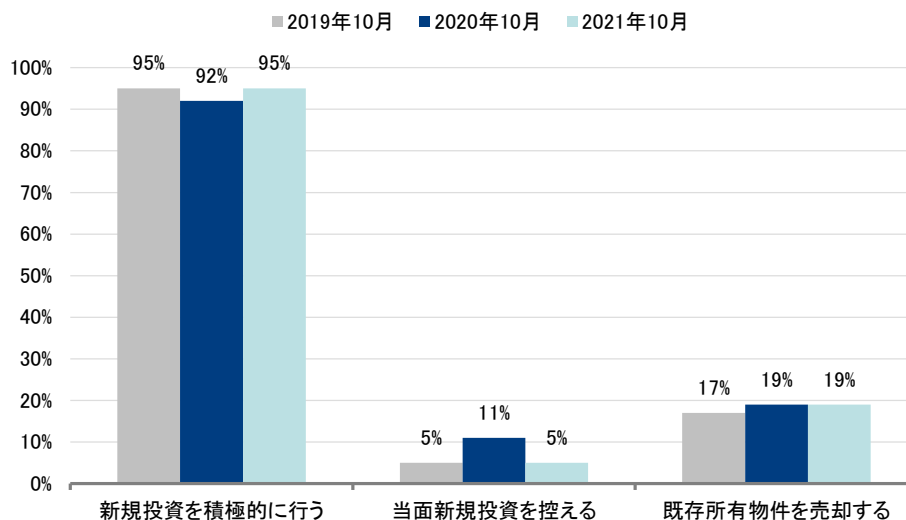
市場動向



注：オフィスは東京ビジネス地区（都心 5 区 / 千代田・中央・港・新宿・渋谷区）、福岡ビジネス地区（福岡ビジネス地区、赤坂・大名地区、天神地区、薬院・渡辺通地区、祇園・呉服町地区、博多駅前地区、博多駅東・駅南地区）、住居は東京 23 区
出所：三鬼商事（株）「オフィスマーケットデータ」、「空室率 TVI」（分析：株式会社タス）よりフィスコ作成

また、（一財）日本不動産研究所「第 45 回不動産投資家調査」（2021 年 10 月現在）によると、「今後 1 年間の不動産投資に対する考え方」に対して、95%（前年同月は 92%）が「新規投資を積極的に行う」と回答している。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いることがわかる。リーマンショック時（2009 年 4 月調査）にはこの指標は 45% 程度まで下落した経緯があることから、コロナ禍においても不動産投資市場は良好と弊社では見ている。

今後1年間の不動産投資に対する考え方(複数回答あり)



出所：日本不動産研究所「第 41 回、第 43 回、第 45 回不動産投資家調査」よりフィスコ作成

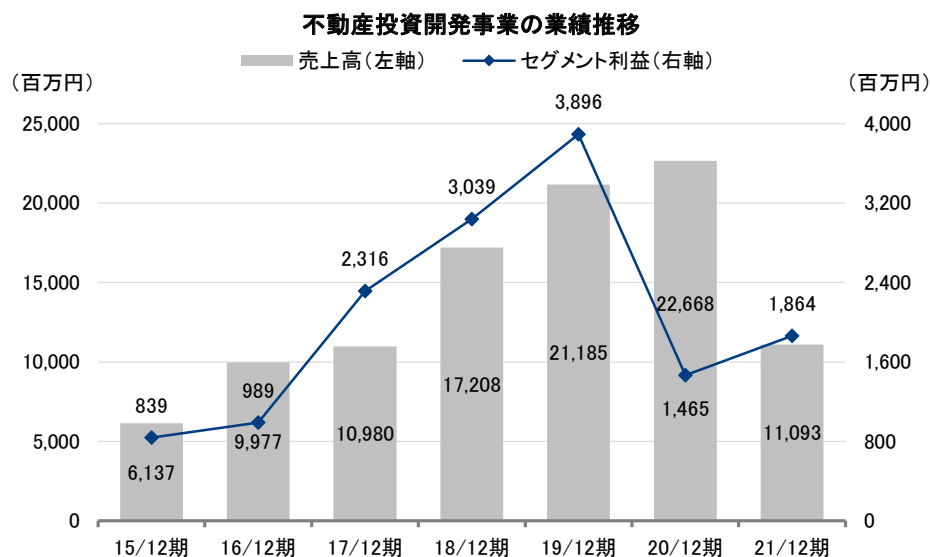
■ 事業内容

主力の不動産投資開発事業では、
柔軟な対応力（物件用途、地域、価格帯）が強み。
不動産コンサルティング事業では、
多様なビジネスモデルで培われたネットワークにより成約が拡大

1. 不動産投資開発事業

不動産投資開発事業は同社の主力事業である。オフィスビルやマンションに投資をしてバリューアップ後に売却する「不動産再生型」と、土地を取得して新築建物を建築する「不動産開発型」の2つのタイプがあり、小規模から大規模まで幅広い不動産を取り扱う。出口（売却先）としては、富裕層（個人）から REIT や海外の投資会社まで幅広いネットワークを有しており、同社の強みとなっている。なお、2021 年 12 月期は大型物件の売却がなかったこともあり※減収となった。

※ 2020 年 12 月期は、創業以来最大の案件である「ビーロット江坂ビル（大阪府吹田市）」をビーロットリート投資法人に 130 億円で売却した。

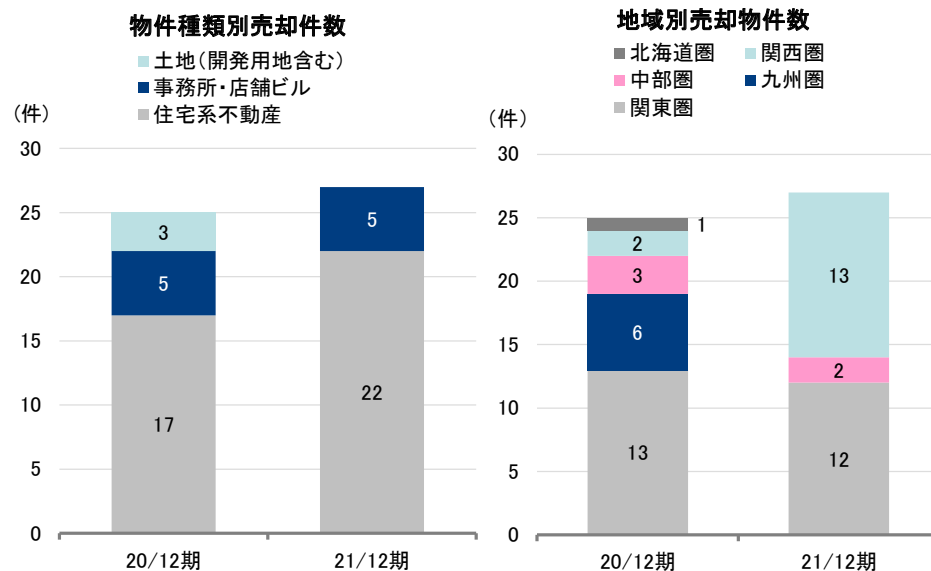


出所：決算短信よりフィスコ作成

2021 年 12 月期の物件種類別売却件数を見ると、住宅系不動産 22 件（前期は 17 件）、事務所・店舗ビル 5 件（同 5 件）、土地（開発用地含む）実績なし（同 3 件）と、住宅系不動産が増加した。また、地域別売却物件数では、関東圏 12 件（同 13 件）、北海道圏実績なし（同 1 件）、九州圏実績なし（同 6 件）、関西圏 13 件（同 2 件）、中部圏 2 件（同 3 件）と、関西圏が大きく伸長した。

ビーロット | 2022 年 3 月 24 日 (木)
3452 東証 1 部 | <https://www.b-lot.co.jp/ir.html>

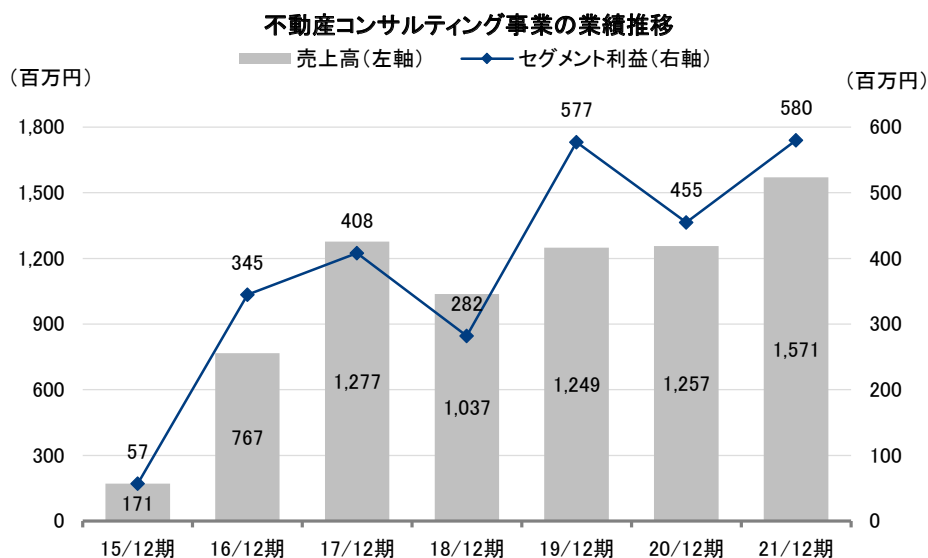
事業内容



出所：決算短信よりフィスコ作成

2. 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は仲介業務がメインであり、相続対策としての資産入れ替え相談など、土業や金融機関から紹介を受けた顧客が主な対象となる。旧 連結子会社のライフステージ(2021 年 4 月に吸収合併)が行っていた分譲マンションの販売受託業務もこのセグメントに入る。実際には広範囲なコンサルティング業務全般を行っており、企業(不動産所有会社等)の M&A 仲介も含まれる。また、シンガポール現地法人においては海外投資家に日本の不動産への投資を促進する機能がある。同社は、様々なビジネスモデルを展開することで幅広いパートナー・顧客ネットワークを有している点を強みに、成約を拡大している。過去 7 期の同セグメントの業績は、多少の上下はあるものの、売上高・セグメント利益ともに右肩上がりである。



注：売上高は内部売上を含まない

出所：決算短信よりフィスコ作成

本資料のご利用については、必ず巻末の重要事項(ディスクレマー)をお読みください。

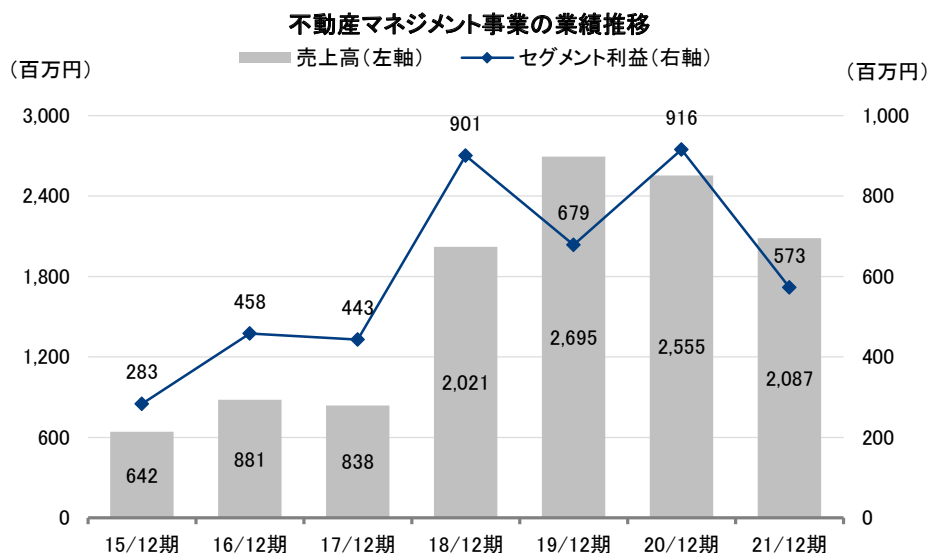
Important disclosures and disclaimers appear at the back of this document.

ビーロット | 2022 年 3 月 24 日 (木)
3452 東証 1 部 | <https://www.b-lot.co.jp/ir.html>

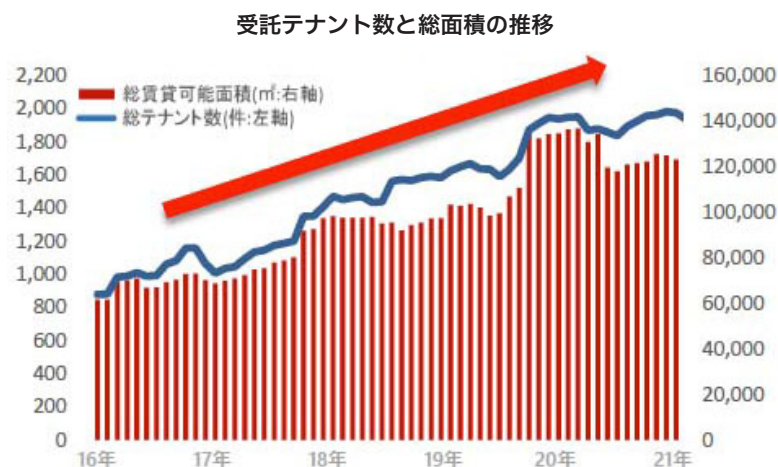
事業内容

3. 不動産マネジメント事業

不動産マネジメント事業は、売却先の富裕層や投資家からの賃貸管理業務受託、自社で所有する賃貸用不動産の賃借などを行う。賃貸管理業務受託においては、投資家の資産運用ニーズを捉え、投資物件の選定・管理・資産売却までのプロセスをマネジメントする手腕が問われる。同社は、自ら開発した物件を売却した後も AM (アセットマネジメント)・PM (プロパティマネジメント) を受託することができおり、長期的な資産運用サポートができる企業として評価が高い。結果として、AM・PM 受託件数は着実に増加している。一方、自社所有不動産の賃貸収入は、ストックビジネスとして、安定収益を確保する上では不可欠である。過去 7 期の同セグメントの業績は、多少の上下はあるものの売上高・セグメント利益ともにおおむね拡大基調となっており、受託テナント数及び総面積も同様の傾向である。



注：売上高は内部売上を含まない
出所：決算短信よりフィスコ作成



出所：決算説明資料より掲載

業績動向

2021 年 12 月期業績は、
KPI である親会社株主に帰属する当期純利益が大幅に伸長。
不動産投資開発事業及び不動産コンサルティング事業が利益面で寄与

1. 2021 年 12 月期の業績概要

2021 年 12 月期の連結業績は、売上高で前期比 44.3% 減の 14,751 百万円、営業利益で同 18.0% 増の 2,030 百万円、経常利益で同 45.3% 増の 1,501 百万円、親会社株主に帰属する当期純利益で同 176.6% 増の 953 百万円となった。不動産投資開発事業及び不動産コンサルティング事業で増益となり、親会社株主に帰属する当期純利益は中期経営計画初年度の計画値を確保できたことから、保有する販売用不動産の販売予定時期を 2022 年 12 月期以降に見直すなどした。

2021 年 12 月期連結業績

(単位：百万円)

	20/12 期		21/12 期		前期比
	実績	売上比	実績	売上比	
売上高	26,481	100.0%	14,751	100.0%	-44.3%
売上総利益	4,734	17.9%	4,821	32.7%	1.8%
販管費	3,014	11.4%	2,791	18.9%	-7.4%
営業利益	1,719	6.5%	2,030	13.8%	18.0%
経常利益	1,033	3.9%	1,501	10.2%	45.3%
親会社株主に帰属する 当期純利益	344	1.3%	953	6.5%	176.6%

出所：決算短信よりフィスコ作成

主力の不動産投資開発事業の売上高は前期比 51.1% 減の 11,093 百万円、セグメント利益は同 27.2% 増の 1,864 百万円となった。前期に創業以来最大の案件である「ビーロット江坂ビル（大阪府吹田市）」をビーロットリート投資法人に 130 億円で売却した反動で減収となった。利益面では、コロナ禍の影響が想定以上に長期化したことから、ホテル系不動産を中心とした一部販売用不動産について、前期に続き評価損を計上したものの、潤沢な投資マネーを背景に、堅調な不動産市況を取り込み、需要旺盛な住居系不動産を中心に売却を進めた結果、増益となった。売却件数は同 2 件増の 27 件と堅調に推移し、物件種類別では住宅系不動産が同 5 件増の 22 件、事務所・店舗ビルは前期同数の 5 件、ホテル及び土地（開発用地含む）の売却実績はなかった。この実績からも、住居系不動産へのシフトが窺える。

業績動向

不動産コンサルティング事業の売上高は前期比 24.7% 増の 1,582 百万円、セグメント利益は同 27.5% 増の 580 百万円となった。関東圏及び関西圏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、成約件数は同 32 件増加の 60 件と大きく伸長した。また、堅調な不動産投資市況を取り込んだ不動産仲介取引が増加するとともに、2021 年 4 月に吸収合併したライフステージとのグループシナジーの効果もあり、新築マンションの販売受託も好調に推移した。同社は中期経営計画で収益構造変革に取り組み、「安定収益 20% 成長」を目指しているが、初年度となる 2021 年 12 月期のセグメント利益は同 27.5% 増と計画を達成した。

不動産マネジメント事業の売上高は前期比 20.9% 減の 2,087 百万円、セグメント利益は同 37.4% 減の 573 百万円となった。プロパティマネジメントでの管理運営受託件数は同 15 件増の 116 件と着実に増加したものの、コロナ禍の影響により宿泊施設の賃料収入の減少や前期保有していた大型物件の賃料収入の剥落などもあり、減収減益となった。

販売用不動産（仕掛含む）は 29,535 百万円に拡大。 公募増資により 18 億円調達

2. 財務状況と経営指標

2021 年 12 月期末の資産合計は前期末比 2,791 百万円増の 48,753 百万円となった。流動資産は 2,866 百万円増加したが、販売用不動産（仕掛販売用不動産を含む）が 2,605 百万円増加したことが主な要因である。販売用不動産（仕掛販売用不動産を含む）は 29,535 百万円に拡大し、将来の成長に向けた準備ができている。現金及び預金は 627 百万円増の 12,198 百万円と余裕がある。

負債合計は前期末比 197 百万円増の 38,120 百万円となった。流動負債は 3,932 百万円増加したが、1 年内返済予定の長期借入金が増加したことが主な要因である。固定負債は同 3,735 百万円減の 20,321 百万円であり、長期借入金の 3,535 百万円減が主な要因である。純資産は同 2,593 百万円増の 10,632 百万円であったが、公募増資による資金調達による資本金及び資本剰余金の増加 1,887 百万円と利益剰余金の増加 692 百万円が主な要因である。

経営指標では、流動比率が 249.1% と安全性の目安となる 200% を上回る。また、自己資本比率は 21.7% とレバレッジを利かせつつ、一定水準を維持している。

ビーロット | 2022 年 3 月 24 日 (木)
3452 東証 1 部 | <https://www.b-lot.co.jp/ir.html>

業績動向

連結貸借対照表及び経営指標

(単位：百万円)

	20/12 期末	21/12 期末	増減
流動資産	41,476	44,342	2,866
(現金及び預金)	11,571	12,198	627
(販売用不動産)	13,093	15,954	2,861
(仕掛販売用不動産)	13,836	13,581	-255
固定資産	4,451	4,388	-63
総資産	45,961	48,753	2,791
流動負債	13,866	17,798	3,932
固定負債	24,056	20,321	-3,735
負債合計	37,923	38,120	197
純資産合計	8,038	10,632	2,593
負債純資産合計	45,961	48,753	2,792
< 安全性 >			
流動比率 (流動資産 ÷ 流動負債)	299.1%	249.1%	-50.0pt
自己資本比率 (自己資本 ÷ 総資産)	17.5%	21.7%	4.2pt

出所：決算短信よりフィスコ作成

■ 今後の見通し

2022 年 12 月期業績は、安定収益の拡充等を図ることで 各利益 2 ケタ増益の予想。需要旺盛な住居系不動産などの在庫が充実

2022 年 12 月期の連結業績予想については、営業利益で前期比 51.7% 増の 3,080 百万円、経常利益で同 49.2% 増の 2,240 百万円、親会社株主に帰属する当期純利益で同 56.3% 増の 1,490 百万円を見込んでいる。2022 年 12 月期より売上高予想は非開示としているが、これは、取引形態及び事業の多様化に伴い、売上高の計上方法についても総額表示による売上高と純額表示による売上高が混在し、精度の高い売上高の業績予想算定が困難になってきていることによる。

2022 年 12 月期連結業績予想

(単位：百万円)

	21/12 期		22/12 期	
	実績	売上比	予想	前期比
売上高	14,751	100.0%	-	-
営業利益	2,030	13.8%	3,080	51.7%
経常利益	1,501	10.2%	2,240	49.2%
親会社株主に帰属する 当期純利益	953	6.5%	1,490	56.3%

注：22/12 期より売上高予想は非開示としている

出所：決算短信よりフィスコ作成

中期経営計画の 2 年目となる 2022 年 12 月期も、利益の安定成長を図る計画である。コロナ禍が尾を引く可能性も想定し、売上高を追求するのではなく、踊り場を創りながら 3 事業のバランスを変革する。そのために、安定した利益を生む不動産コンサルティング事業及び不動産マネジメント事業により力を入れ、両事業で毎期年率 20% の利益成長を目指す。

2021 年 12 月期末の販売用不動産（仕掛除く）は 15,954 百万円、仕掛販売用不動産は 13,581 百万円であることから、売却や賃料収入が期待できる。需要旺盛な住居系不動産については、再生案件在庫が多数あるほか、開発案件ではオフィスニーズの高い福岡の新築オフィスビル 2 棟（博多：2022 年 6 月竣工予定、赤坂：同年 10 月竣工予定）が注目される。弊社では、同社にはビジネスモデルやポートフォリオの多様性があり、変化への対応力が強みであると考えている。不動産業界をとりまく経済動向の不透明感が続くなかで、よりニーズが高く安定収益が見込める事業にシフトすることで、利益計画を達成する可能性は高いと見ている。なお、同社は 2020 年 12 月期から 2 期連続でホテル系不動産を中心とした一部の販売用不動産で評価損を計上しており、将来のリスクをいち早く織り込んでいる点も高く評価できる。

■ 成長戦略・トピック

中期経営計画の初年度は順調な進捗。SDGs への取り組みが活発化

1. 中期経営計画と進捗状況

同社は、2020 年 11 月に 2023 年 12 月期を最終年度とする 3 ヶ年の中期経営計画を発表し、2023 年 12 月期に売上高で 29,700 百万円、経常利益で 3,640 百万円、親会社株主に帰属する当期純利益で 2,440 百万円を計画していた。しかしながら、2022 年 12 月期より売上高の予想は非開示とすることに伴い、中期経営計画の売上高計画値も取り下げた。

重点戦略としては、安定した利益を生み出す企業体質に向けた収益構造変革を行う。具体的には、不動産マネジメント事業の粗利構成比を 2019 年 12 月期の 19% から 2023 年 12 月期には 28% に、不動産コンサルティング事業の粗利構成比を 2019 年 12 月期の 16% から 2023 年 12 月期には 22% に、それぞれ向上させる。具体的なアクションプランとしては、(1) 既存ビジネスの深耕、(2) 次世代リーダー育成、(3) ビーロットリート投資法人の IPO、(4) パートナー企業増、(5) 安定収益 20% 成長、(6) 自己資本比率 25% 超、の 6 点である。これまでは不動産投資開発事業が急成長をけん引してきたが、中期経営計画期間を創業期と位置付け、3 事業による安定した利益成長ができる企業体質に変革する考えだ。

ビーロット | 2022 年 3 月 24 日 (木)
3452 東証 1 部 | <https://www.b-lot.co.jp/ir.html>

成長戦略・トピック

初年度である 2021 年 12 月期の業績としては、親会社株主に帰属する当期純利益が 953 百万円となり、中期経営計画の目標値（870 百万円）を達成したほか、経常利益も 1,501 百万円と計画値（1,320 百万円）を達成するなど、順調な滑り出しとなった。また、進捗状況としては、長期安定成長に向けた取り組みとして推進している不動産コンサルティング事業の粗利構成比が 32%（2023 年 12 月期計画値は 22%）と計画値を上回った。一方、不動産マネジメント事業の粗利構成比は 23%（同 28%）と前期比で上昇したものの、目標値までにはギャップがある。宿泊施設の賃貸収入の回復がカギとなるだろう。6 つのアクションプランに関しては、「(2) 次世代リーダー育成」で若手社員の台頭が各部門であり、戦力が充実してきている。また、「(1) 既存ビジネスの深耕」においては、旧 ライフステージの販売代理事業を吸収合併したことによる相乗効果が事業規模拡大に寄与してきた。「(6) 自己資本比率 25% 超」に関しては、公募増資の効果もあり、17.5%（2020 年 12 月期末）から 21.7%（2021 年 12 月期末）に改善した。

中期経営計画のアクションプランと進捗

	テーマ	アクションプラン	2021 年 12 月期進捗
重点戦略	収益構造変革：2023 年までに踊り場を創りながら、長期安定成長へ	不動産マネジメント事業の粗利構成比 19%（2019 年 12 月期）→ 28%（2023 年 12 月期）	○（進捗率 23%）
		不動産コンサルティング事業の粗利構成比 16%（2019 年 12 月期）→ 22%（2023 年 12 月期）	◎（進捗率 32%）
3 ヶ年 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	○（販売代理事業などが活性化）
	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	◎（若手の台頭）
	ビーロットリート投資法人の IPO	同社グループの情報力で AUM500 億円、継続ビジネスへ	△
	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	○
	安定収益 20% 成長	コンサルティング・マネジメント毎年年率 20% 成長を目指す	○（コンサルティング事業で達成）
	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	○（進捗率 21.7%）

出所：決算説明資料、ヒアリングよりフィスコ作成

2. SDGs への取り組み

同社では以前から持続可能な社会の実現に向けて、主に本業を通じて取り組んできた。活動テーマとしては、医療福祉関連から環境問題の解決、女性の活躍まで多岐にわたる。同社の強みを生かした活動としては、不動産物件の省エネルギー化や再生可能エネルギーの活用が挙げられる。不動産物件の省エネルギー化については、ビーロット江坂ビルが CASBEE 評価※において、省エネルギーに配慮した設備運用が行われているなどの 5 項目で「S」評価となった。また、再生可能エネルギーの活用については、同社自身が太陽光発電所に投資しており、設置面積で 3 万㎡を突破している。今後も SDGs への取り組みを推進していく方針である。

※建築環境総合性能評価システム：（一財）建築環境・省エネルギー機構。

ビーロット | 2022 年 3 月 24 日 (木)
3452 東証 1 部 | https://www.b-lot.co.jp/ir.html

成長戦略・トピック

SDGs への取り組み

テーマ例	具体例	SDGs 項目
医学進歩の発展に寄与	SDGs 私募債を通じて日本白血病研究基金への寄付を実施	 
環境負荷低減を推奨	B-Lot エコバッグ 1,000 個を社員・取引先に配布	 
不動産物件の省エネルギー化	ビーロット江坂ビルが CASBEE 「S」 評価を取得 (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)	 
再生可能エネルギーの活用	太陽光発電所の設置面積で 3 万㎡を突破	 
置き配システム	置き配システムを導入し、遠隔開錠により再配達を削減	 
人材開発に注力	女性や海外人材の活躍をバックアップ (ベビーシッター補助券の発行など)	 
環境保全活動の推進	廃プラスチック削減に向けた活動を敦賀国際ゴルフ倶楽部で実施	 

出所：決算説明資料よりフィスコ作成

株主還元策

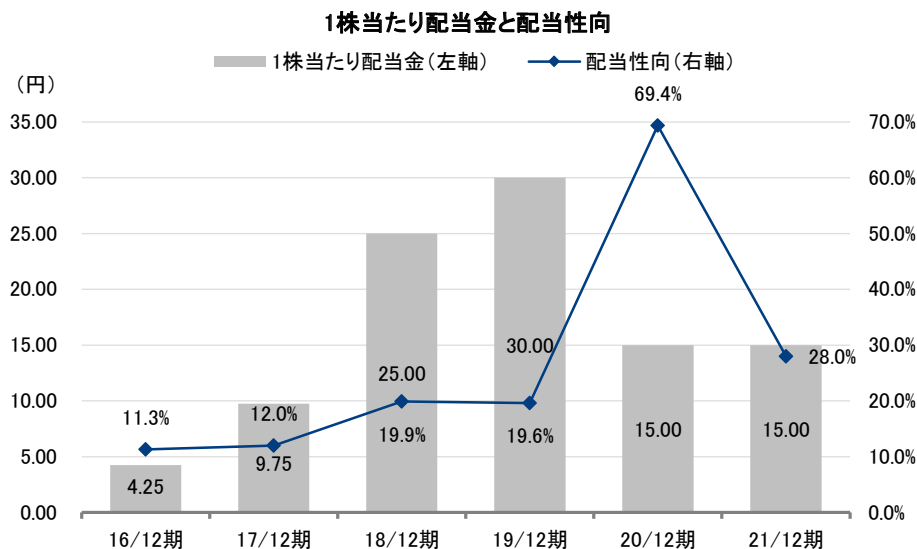
2021 年 12 月期の 1 株当たり配当金は 15.00 円、配当性向 28.0% と、安定配当を維持。
東証の市場区分見直しでは「プライム市場」を選択申請

同社は株主還元策として配当を実施している。配当の基本方針としては、業績に応じた利益還元を基本とし「将来の事業展開」と「財務体質の強化」を勘案して総合的に決定する。2021 年 12 月期の 1 株当たり配当金は 15.00 円 (前期同額)、配当性向 28.0% (同 69.4%) となった。2022 年 12 月期の配当予想は未定としているが、親会社株主に帰属する当期純利益で前期比 56.3% 増を見込んでいることから、順調に推移すれば前期以上の配当も期待できるだろう。

また株主優待制度も導入しており、2021 年 12 月 31 日現在で 100 株以上を所有する株主に対して、QUO カード (1,000 円分) が贈られる。

ビーロット | 2022 年 3 月 24 日 (木)
3452 東証 1 部 | <https://www.b-lot.co.jp/ir.html>

株主還元策



注：2018 年 1 月及び 2020 年 4 月に 1：2 の株式分割を実施。2019 年 12 月期以前は遡及して修正
出所：決算短信よりフィスコ作成

2022 年 4 月に予定されている東証の市場区分見直しについて、同社は「プライム市場」を選択し申請している。しかしながら、移行基準日(2021 年 6 月 30 日)時点ではプライム市場の上場維持基準の一部(流通株式時価総額)を充たしていないことから、上場維持基準の適合に向けた計画書を作成し、充足に向けて取り組んでいる。なお、流通株式時価総額の適合に向けては、時価総額及び流動株式比率の上昇を図っていく方針だ。2023 年 12 月期を最終年度とする中期経営計画の数値目標を達成できれば、充足は十分に可能である。

重要事項（ディスクレマー）

株式会社フィスコ（以下「フィスコ」という）は株価情報および指数情報の利用について東京証券取引所・大阪取引所・日本経済新聞社の承諾のもと提供しています。

本レポートは、あくまで情報提供を目的としたものであり、投資その他の行為および行動を勧誘するものではありません。

本レポートはフィスコが信頼できると判断した情報をもとにフィスコが作成・表示したものです。フィスコは本レポートの内容および当該情報の正確性、完全性、的確性、信頼性等について、いかなる保証をするものではありません。

本レポートに掲載されている発行体の有価証券、通貨、商品、有価証券その他の金融商品は、企業の活動内容、経済政策や世界情勢などの影響により、その価値を増大または減少することもあり、価値を失う場合があります。本レポートは将来のいかなる結果をお約束するものでもありません。お客様が本レポートおよび本レポートに記載の情報をいかなる目的で使用する場合においても、お客様の判断と責任において使用するものであり、使用の結果として、お客様になんらかの損害が発生した場合でも、フィスコは、理由のいかんを問わず、いかなる責任も負いません。

本レポートは、対象となる企業の依頼に基づき、企業への電話取材等を通じて当該企業より情報提供を受けて作成されていますが、本レポートに含まれる仮説や結論その他全ての内容はフィスコの分析によるものです。本レポートに記載された内容は、本レポート作成時点におけるものであり、予告なく変更される場合があります。フィスコは本レポートを更新する義務を負いません。

本文およびデータ等の著作権を含む知的所有権はフィスコに帰属し、フィスコに無断で本レポートおよびその複製物を修正・加工、複製、送信、配布等することは強く禁じられています。

フィスコおよび関連会社ならびにそれらの取締役、役員、従業員は、本レポートに掲載されている金融商品または発行体の証券について、売買等の取引、保有を行っているまたは行う場合があります。

以上の点をご了承の上、ご利用ください。

■お問い合わせ■

〒107-0062 東京都港区南青山 5-13-3

株式会社フィスコ

電話：03-5774-2443（IR コンサルティング事業本部）

メールアドレス：support@fisco.co.jp