

当PDF文書は上に示されている企業に関する詳細レポートのアップデート版として作成されたものです。
 詳細レポート全体につきましては[弊社ウェブサイト](#)をご覧ください。

2019年05月15日、株式会社ビーロットは2019年12月期第1四半期決算を発表した。

四半期業績推移 (累計) (百万円)	17年12月期				18年12月期				19年12月期				19年12月期	
	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q	進捗率	通期会予
売上高	2,021	5,270	6,263	13,097	2,752	4,999	6,814	20,268	5,886				22.4%	26,300
YoY	195.6%	25.7%	4.8%	12.6%	36.2%	-5.1%	8.8%	54.7%	113.9%					29.8%
売上総利益	715	1,670	2,191	4,397	1,031	1,668	2,577	5,797	2,239					
YoY	86.4%	83.0%	40.2%	67.8%	44.2%	-0.1%	17.6%	31.8%	117.1%					
売上総利益率	35.4%	31.7%	35.0%	33.6%	37.5%	33.4%	37.8%	28.6%	38.0%					
販管費	556	1,050	1,541	2,032	557	1,094	1,749	2,490	711					
YoY	183.0%	162.9%	72.3%	40.5%	0.3%	4.2%	13.5%	22.6%	27.5%					
売上高販管費比率	27.5%	19.9%	24.6%	15.5%	20.3%	21.9%	25.7%	12.3%	12.1%					
営業利益	160	620	649	2,366	474	574	828	3,307	1,528				40.9%	3,738
YoY	-14.8%	20.7%	-2.8%	101.3%	197.0%	-7.4%	27.5%	39.8%	222.4%					13.0%
営業利益率	7.9%	11.8%	10.4%	18.1%	17.2%	11.5%	12.1%	16.3%	26.0%					14.2%
経常利益	77	441	372	1,999	374	354	474	2,833	1,438				42.8%	3,360
YoY	-42.0%	12.3%	-24.6%	128.6%	385.7%	-19.8%	27.3%	41.7%	284.6%					18.6%
経常利益率	3.8%	8.4%	5.9%	15.3%	13.6%	7.1%	7.0%	14.0%	24.4%					12.8%
四半期純利益	63	304	263	1,251	263	221	303	1,961	1,023				43.4%	2,357
YoY	-22.9%	11.4%	-18.5%	112.6%	320.2%	-27.1%	15.3%	56.8%	289.4%					20.2%
四半期純利益率	3.1%	5.8%	4.2%	9.5%	9.5%	4.4%	4.4%	9.7%	17.4%					9.0%

四半期業績推移 (3ヵ月) (百万円)	17年12月期				18年12月期				19年12月期			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
売上高	2,021	3,249	993	6,835	2,752	2,247	1,815	13,454	5,886			
YoY	195.6%	-7.4%	-44.3%	20.9%	36.2%	-30.8%	82.8%	96.9%	113.9%			
売上総利益	715	955	521	2,207	1,031	637	909	3,220	2,239			
YoY	86.4%	80.5%	-19.9%	108.6%	44.2%	-33.3%	74.4%	45.9%	117.1%			
売上総利益率	35.4%	29.4%	52.5%	32.3%	37.5%	28.3%	50.1%	23.9%	38.0%			
販管費	556	495	491	490	557	537	655	741	711			
YoY	183.0%	143.5%	-0.8%	-11.0%	0.3%	8.6%	33.3%	51.2%	27.5%			
売上高販管費比率	27.5%	15.2%	49.5%	7.2%	20.3%	23.9%	36.1%	5.5%	12.1%			
営業利益	160	460	30	1,716	474	100	254	2,479	1,528			
YoY	-14.8%	41.2%	-80.8%	238.6%	197.0%	-78.3%	753.0%	44.4%	222.4%			
営業利益率	7.9%	14.2%	3.0%	25.1%	17.2%	4.4%	14.0%	18.4%	26.0%			
経常利益	77	364	-69	1,627	374	-20	120	2,359	1,438			
YoY	-42.0%	40.0%	-	327.0%	385.7%	-	-	45.0%	284.6%			
経常利益率	3.8%	11.2%	-	23.8%	13.6%	-	6.6%	17.5%	24.4%			
四半期純利益	63	241	-41	988	263	-41	82	1,657	1,023			
YoY	-22.9%	25.9%	-	271.7%	320.2%	-	-	67.8%	289.4%			
四半期純利益率	3.1%	7.4%	-	14.5%	9.5%	-	4.5%	12.3%	17.4%			

出所：会社データを基にSR社作成

*表の数値が会社資料とは異なる場合があるが、四捨五入により生じる相違であることに留意。

セグメント別 四半期実績 (累計)	17年12月期				18年12月期				19年12月期			
	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q
連結売上高	2,021	5,270	6,263	13,097	2,752	4,999	6,814	20,268	5,886	-	-	-
前年比	195.6%	25.7%	4.8%	12.6%	36.2%	-5.1%	8.8%	54.7%	113.9%	-	-	-
不動産投資開発事業	1,449	4,175	4,652	10,981	2,128	3,958	4,728	17,208	4,612	-	-	-
前年比	339.1%	16.7%	-3.8%	10.1%	46.8%	-5.2%	1.6%	56.7%	116.7%	-	-	-
構成比	71.7%	79.2%	74.3%	83.8%	77.3%	79.2%	69.4%	84.9%	78.3%	-	-	-
不動産コンサルティング事業	374	641	958	1,278	456	634	881	1,038	740	-	-	-
前年比	168.3%	302.2%	98.7%	66.4%	21.9%	-1.2%	-8.1%	-18.8%	62.4%	-	-	-
構成比	18.5%	12.2%	15.3%	9.8%	16.6%	12.7%	12.9%	5.1%	12.6%	-	-	-
不動産マネジメント事業	198	455	652	839	168	408	1,205	2,022	732	-	-	-
前年比	-7.6%	0.1%	-0.6%	-4.9%	-14.9%	-10.3%	84.8%	141.0%	335.0%	-	-	-
構成比	9.8%	8.6%	10.4%	6.4%	6.1%	8.2%	17.7%	10.0%	12.4%	-	-	-
連結営業利益	160	620	649	2,366	474	574	828	3,307	1,528	-	-	-
前年比	-14.8%	20.7%	-2.8%	101.3%	197.0%	-7.4%	27.5%	39.8%	222.4%	-	-	-
不動産投資開発事業	132	614	603	2,316	339	543	632	3,040	1,011	-	-	-
前年比	107.2%	80.3%	24.4%	134.1%	157.1%	-11.6%	4.9%	31.2%	198.1%	-	-	-
構成比	32.9%	58.2%	47.9%	73.1%	49.4%	53.7%	39.6%	72.0%	55.4%	-	-	-
利益率	9.1%	14.7%	13.0%	21.1%	15.9%	13.7%	13.4%	17.7%	21.9%	-	-	-
不動産コンサルティング事業	172	222	320	408	245	194	229	283	534	-	-	-
前年比	67.3%	78.4%	44.9%	17.9%	42.0%	-12.7%	-28.4%	-30.7%	118.0%	-	-	-
構成比	43.1%	21.1%	25.4%	12.9%	35.7%	19.2%	14.4%	6.7%	29.2%	-	-	-
利益率	46.1%	34.7%	33.4%	31.9%	53.7%	30.6%	26.0%	27.3%	72.1%	-	-	-
不動産マネジメント事業	96	218	337	443	103	274	734	902	281	-	-	-
前年比	-15.8%	-11.5%	-2.2%	-3.3%	6.9%	25.9%	118.1%	103.5%	173.6%	-	-	-
構成比	24.0%	20.7%	26.7%	14.0%	15.0%	27.1%	46.0%	21.3%	15.4%	-	-	-
利益率	48.6%	47.9%	51.6%	52.8%	61.0%	67.3%	60.9%	44.6%	38.4%	-	-	-
調整額	-241	-435	-610	-802	-213	-437	-768	-917	-298	-	-	-

セグメント別 四半期実績 (3ヵ月)	17年12月期				18年12月期				19年12月期			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
連結売上高	2,021	3,249	993	6,835	2,752	2,247	1,815	13,454	5,886	-	-	-
前年比	195.6%	-7.4%	-44.3%	20.9%	36.2%	-30.8%	82.8%	96.9%	113.9%	-	-	-
不動産投資開発事業	1,449	2,725	478	6,329	2,128	1,830	770	12,480	4,612	-	-	-
前年比	339.1%	-16.1%	-62.0%	23.1%	46.8%	-32.8%	61.2%	97.2%	116.7%	-	-	-
構成比	71.7%	83.9%	48.1%	92.6%	77.3%	81.4%	42.4%	92.8%	78.3%	-	-	-
不動産コンサルティング事業	374	267	317	319	456	178	247	157	740	-	-	-
前年比	168.3%	1233.3%	-1.7%	11.9%	21.9%	-33.5%	-22.0%	-50.8%	62.4%	-	-	-
構成比	18.5%	8.2%	32.0%	4.7%	16.6%	7.9%	13.6%	1.2%	12.6%	-	-	-
不動産マネジメント事業	198	257	197	186	168	240	797	816	732	-	-	-
前年比	-7.6%	6.9%	-2.2%	-17.3%	-14.9%	-6.7%	303.8%	337.8%	335.0%	-	-	-
構成比	9.8%	7.9%	19.9%	2.7%	6.1%	10.7%	43.9%	6.1%	12.4%	-	-	-
連結営業利益	160	460	30	1,716	474	100	254	2,479	1,528	-	-	-
前年比	-14.8%	41.2%	-80.8%	238.6%	197.0%	-78.3%	753.0%	44.4%	222.4%	-	-	-
利益率	7.9%	14.2%	3.0%	25.1%	17.2%	4.4%	14.0%	18.4%	26.0%	-	-	-
不動産投資開発事業	132	482	-11	1,713	339	204	90	2,407	1,011	-	-	-
前年比	107.2%	74.1%	-	239.6%	157.1%	-57.8%	-	40.5%	198.1%	-	-	-
構成比	32.9%	73.7%	-5.3%	89.8%	49.4%	62.7%	15.3%	91.6%	55.4%	-	-	-
利益率	9.1%	17.7%	-2.3%	27.1%	15.9%	11.1%	11.6%	19.3%	21.9%	-	-	-
不動産コンサルティング事業	172	50	97	88	245	-51	35	54	534	-	-	-
前年比	67.3%	131.4%	1.3%	-29.5%	42.0%	-	-64.1%	-39.0%	118.0%	-	-	-
構成比	43.1%	7.6%	47.5%	4.6%	35.7%	-15.7%	6.0%	2.0%	29.2%	-	-	-
利益率	46.1%	18.7%	30.7%	27.6%	53.7%	-28.6%	14.1%	34.3%	72.1%	-	-	-
不動産マネジメント事業	96	122	119	107	103	172	460	168	281	-	-	-
前年比	-15.8%	-7.9%	21.4%	-6.8%	6.9%	40.9%	287.8%	57.3%	173.6%	-	-	-
構成比	24.0%	18.6%	57.8%	5.6%	15.0%	52.9%	78.7%	6.4%	15.4%	-	-	-
利益率	48.6%	47.4%	60.0%	57.1%	61.0%	71.7%	57.7%	20.5%	38.4%	-	-	-
調整額	-241	-194	-175	-192	-213	-225	-330	-150	-298	-	-	-

出所：会社データを基にSR社作成

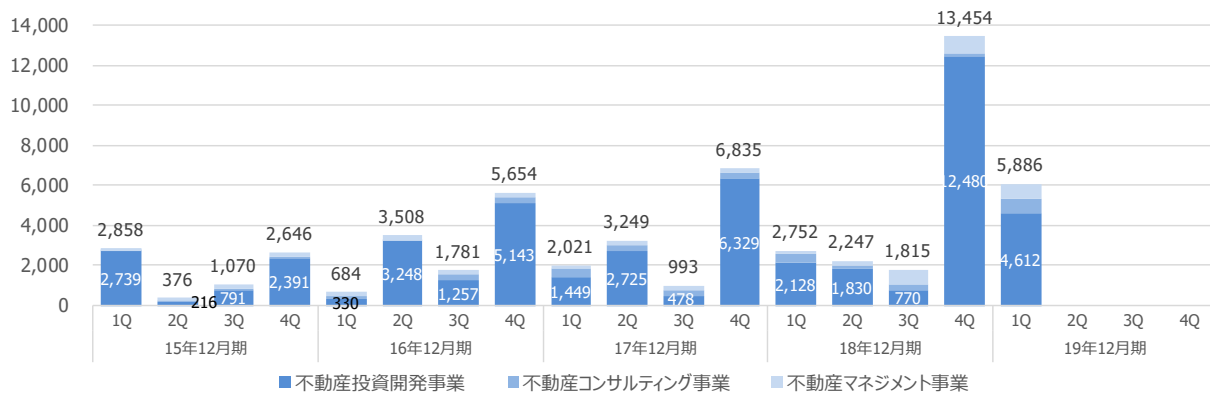
＊表の数値が会社資料とは異なる場合があるが、四捨五入により生じる相違であることに留意。セグメント別売上高は外部売上高

2019年12月期第1四半期実績 (2019年5月15日発表)

- ▷ 2019年12月期第1四半期実績：売上高5,866百万円（前期比113.9%増）、営業利益1,528百万円（同222.4%増）、経常利益1,438百万円（同284.6%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益1,022万円（同289.4%増）。9期連続増収増益へ
- ▷ 進捗率：2019年12月期通期会社計画に対する進捗率は売上高22.4%（2018年12月期実績に対する前年同期実績13.6%）、営業利益40.9%（同14.3%）、経常利益42.8%（同13.2%）、四半期純利益43.4%（同13.4%）

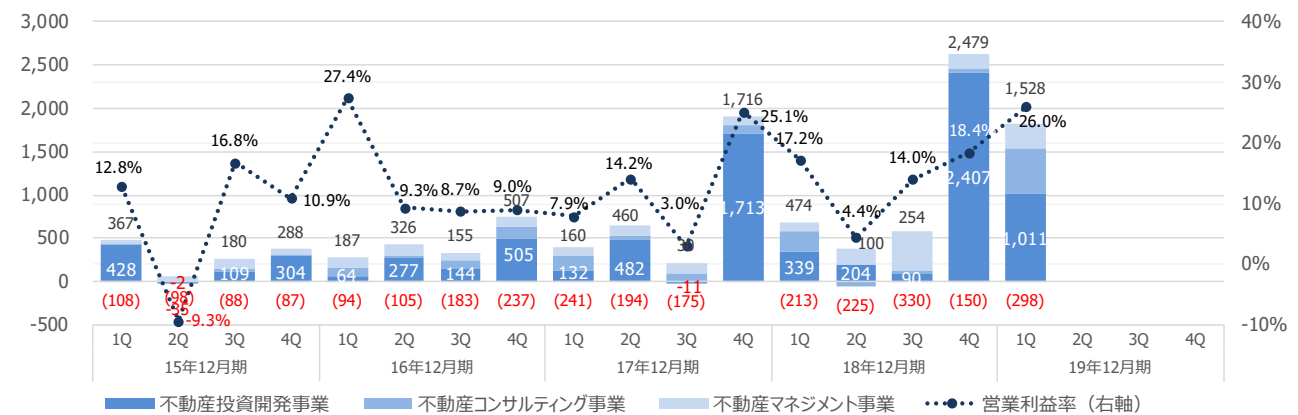
- ▷ 前年同期比113.9%増収：主軸の不動産投資開発事業において、住宅系不動産、事務所・店舗ビルおよびホテルの売却などが順調に推移した。不動産投資開発事業が前期比116.7%増収、不動産コンサルティング事業（外部売上高）が同62.4%増収、不動産マネジメント事業が同335.0%の増収といずれも好調であった
- ▷ 同222.4%営業増益：不動産投資開発事業が同198.1%増、不動産コンサルティング事業が同118.0%増、不動産マネジメント事業の営業利益が同173.6%増といずれも大幅増益
- ▷ 販売用不動産・仕掛販売用不動産残高：仕入れも順調に推移し、物件種別も拡大。案件大型化への取り組みも進む。2019年3月期末販売用不動産（仕掛含む）棚卸資産残高は15,659百万円（2018年12月末比8.0%増）。150棟を超えるトラックレコードを武器に、デッドファイナンスが堅調に推移（借入金は長期シフトへ）
- ▷ 配当：2019年12月期の配当予想は、未定となっている

四半期売上高（単位：百万円）の推移



出所：会社データを基にSR社作成

四半期営業利益（単位：百万円）と同前年同期比の推移



出所：会社データを基にSR社作成

セグメント別

不動産投資開発事業

- ▷ 同セグメントの売上高は4,612百万円（前期比116.7%増）、3件の売却を行った（前年同期は5件）。その内訳は、物件種別別では住宅系不動産1件（同2件）、事務所・店舗ビル1件（同1件）、土地0件（同1件）、ホテル1件（同1件）となった。地域別では、関東圏4件（同6件）、九州圏0件（同1件）、関西圏1件（同なし）となった。

- ▷ 北海道小樽市の新築ホテル「ホテルトリフィート小樽運河」は、グループ会社のB-lot Singapore Pte.Ltd.とビーロット・アセットマネジメント株式会社との連携により、海外投資家への売却を行い、業績に大きく寄与した。
- ▷ 一方、取得した物件数は5件（同7件）となり、物件種類別では住宅系不動産2件（同3件）、事務所・店舗ビル1件（同3件）、土地2件（同0件）、その他0件（同1件）となった。地域別では、関東圏4件（同6件）、九州圏0件（同1件）、関西圏1件（同0件）となった。
- ▷ 上記物件数には株式会社ライフステージおよび株式会社ヴィエント・クリエーションの販売用不動産を含まないが、住宅系不動産1件の他、区分マンション2件、カプセルホテル2件を在庫として保有している。
- ▷ セグメント利益は1,011百万円（前年同期比198.1%増）となった。

不動産コンサルティング事業

- ▷ 同セグメントの売上高（外部売上高）は740百万円（前期比47.1%増）となった。
- ▷ 関東を中心に不動産の売買仲介を積み重ね、成約件数は6件（前年同期13件）となった。成約6件の内訳は関東圏5件（同9件）、北海道圏1件（同2件）、九州圏0件（同1件）、関西圏0件（同1件）であった。
- ▷ 大型事業用不動産の売買仲介の成約に加え、分譲マンションの受託販売の成約も大きく伸びた
- ▷ 案件の大型化など、好調なビジネスを背景に、セグメント利益は534百万円（同118.0%増）となった。

不動産マネジメント事業

- ▷ 同セグメントの売上高は732百万円（前期比335.0%増）となった。
- ▷ 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74件（前期62件）に増加した。管理運営受託の地域内訳は、関東圏32件（前期28件）、北海道圏24件（同23件）、九州圏15件（同9件）、関西圏3件（同2件）であった。
- ▷ アセットマネジメントにおいては、ビーロット・アセットマネジメント株式会社における受託案件数が着実に増加し、株式会社ティアンドケイの連結開始もあり、大幅増収となった。
- ▷ セグメント利益は281百万円（同173.6%増）となった。

このリサーチメモは、掲載企業の[最新版レポート](#)にも掲載されています。

株式会社シェアードリサーチは今までにない画期的な形で日本企業の基本データや分析レポートのプラットフォーム提供を目指しています。さらに、徹底した分析のもとに顧客企業のレポートを掲載し随時更新しています。

ディスクレーム

本レポートは、情報提供のみを目的としております。投資に関する意見や判断を提供するものでも、投資の勧誘や推奨を意図したものではありません。SR Inc.は、本レポートに記載されたデータの信憑性や解釈については、明示された場合と黙示の場合の両方につき、一切の保証を行わないものとします。SR Inc.は本レポートの使用により発生した損害について一切の責任を負いません。

本レポートの著作権、ならびに本レポートとその他Shared Researchレポートの派生品の作成および利用についての権利は、SR Inc.に帰属します。本レポートは、個人目的の使用においては複製および修正が許されていますが、配布・転送その他の利用は本レポートの著作権侵害に該当し、固く禁じられています。SR Inc.の役員および従業員は、SR Inc.の調査レポートで対象としている企業の発行する有価証券に関して何らかの取引を行っており、または将来行う可能性があります。そのため、SR Inc.の役員および従業員は、該当企業に対し、本レポートの客観性に影響を与える利害を有する可能性があることにご留意ください。

金融商品取引法に基づく表示

本レポートの対象となる企業への投資または同企業が発行する有価証券への投資についての判断につながる意見が本レポートに含まれている場合、その意見は、同企業からSR Inc.への対価の支払と引き換えに盛り込まれたものであるか、同企業とSR Inc.の間に存在する当該対価の受け取りについての約束に基づいたものです。

連絡先

株式会社シェアードリサーチ / Shared Research Inc.
東京都文京区千駄木3-31-12
HP: <https://sharedresearch.jp>
TEL : (03)5834-8787
Email: info@sharedresearch.jp