

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8月9日、株式会社ビーロットは2019年12月期第2四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	7,376			28.0%	26,300
YoY	195.6%	25.7%	4.8%	12.6%	36.2%	-5.1%	8.8%	54.7%	113.9%	47.5%				29.8%
売上総利益	715	1,670	2,191	4,397	1,031	1,668	2,577	5,797	2,239	2,795				
YoY	86.4%	83.0%	40.2%	67.8%	44.2%	-0.1%	17.6%	31.8%	117.1%	67.5%				
売上総利益率	35.4%	31.7%	35.0%	33.6%	37.5%	33.4%	37.8%	28.6%	38.0%	37.9%				
販管費	556	1,050	1,541	2,032	557	1,094	1,749	2,490	711	1,409				
YoY	183.0%	162.9%	72.3%	40.5%	0.3%	4.2%	13.5%	22.6%	27.5%	28.7%				
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%	19.1%				
営業利益	160	620	649	2,366	474	574	828	3,307	1,528	1,386			37.1%	3,738
YoY	-14.8%	20.7%	-2.8%	101.3%	197.0%	-7.4%	27.5%	39.8%	222.4%	141.6%				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%	18.8%				14.2%
経常利益	77	441	372	1,999	374	354	474	2,833	1,438	1,211			36.0%	3,360
YoY	-42.0%	12.3%	-24.6%	128.6%	385.7%	-19.8%	27.3%	41.7%	284.6%	242.1%				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%	16.4%				12.8%
四半期純利益	63	304	263	1,251	263	221	303	1,961	1,023	854			36.3%	2,357
YoY	-22.9%	11.4%	-18.5%	112.6%	320.2%	-27.1%	15.3%	56.8%	289.4%	285.8%				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%	11.6%				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	1,489		
YoY	195.6%	-7.4%	-44.3%	20.9%	36.2%	-30.8%	82.8%	96.9%	113.9%	-33.7%		
売上総利益	715	955	521	2,207	1,031	637	909	3,220	2,239	556		
YoY	86.4%	80.5%	-19.9%	108.6%	44.2%	-33.3%	74.4%	45.9%	117.1%	-12.7%		
売上総利益率	35.4%	29.4%	52.5%	32.3%	37.5%	28.3%	50.1%	23.9%	38.0%	37.3%		
販管費	556	495	491	490	557	537	655	741	711	698		
YoY	183.0%	143.5%	-0.8%	-11.0%	0.3%	8.6%	33.3%	51.2%	27.5%	30.0%		
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%	46.9%		
営業利益	160	460	30	1,716	474	100	254	2,479	1,528	-142		
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	-227		
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	-168		
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				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
連結売上高	2,021	5,270	6,263	13,097	2,752	4,999	6,814	20,268	5,886	7,376			28.0%	26,300
前年比	195.6%	25.7%	4.8%	12.6%	36.2%	-5.1%	8.8%	54.7%	113.9%	47.5%				29.8%
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	5,254				
前年比	339.1%	16.7%	-3.8%	10.1%	46.8%	-5.2%	1.6%	56.7%	116.7%	32.7%				
構成比	71.7%	79.2%	74.3%	83.8%	77.3%	79.2%	69.4%	84.9%	78.3%	71.2%				
不動産コンサルティング事業	374	641	958	1,278	456	634	881	1,038	542	691				
前年比	168.3%	302.2%	98.7%	66.4%	21.9%	-1.2%	-8.1%	-18.8%	18.9%	9.1%				
構成比	18.5%	12.2%	15.3%	9.8%	16.6%	12.7%	12.9%	5.1%	9.2%	9.4%				
不動産マネジメント事業	198	455	652	839	168	408	1,205	2,022	732	1,431				
前年比	-7.6%	0.1%	-0.6%	-4.9%	-14.9%	-10.3%	84.8%	141.0%	335.0%	250.7%				
構成比	9.8%	8.6%	10.4%	6.4%	6.1%	8.2%	17.7%	10.0%	12.4%	19.4%				
連結営業利益	160	620	649	2,366	474	574	828	3,307	1,528	1,386			37.1%	3,738
前年比	-14.8%	20.7%	-2.8%	101.3%	197.0%	-7.4%	27.5%	39.8%	222.4%	141.6%				13.0%
不動産投資開発事業	132	614	603	2,316	339	543	632	3,040	1,011	992				
前年比	107.2%	80.3%	24.4%	134.1%	157.1%	-11.6%	4.9%	31.2%	198.1%	82.9%				
構成比	32.9%	58.2%	47.9%	73.1%	49.4%	53.7%	39.6%	72.0%	55.4%	51.3%				
利益率	9.1%	14.7%	13.0%	21.1%	15.9%	13.7%	13.4%	17.7%	21.9%	18.9%				
不動産コンサルティング事業	172	222	320	408	245	194	229	283	534	477				
前年比	67.3%	78.4%	44.9%	17.9%	42.0%	-12.7%	-28.4%	-30.7%	118.0%	145.7%				
構成比	43.1%	21.1%	25.4%	12.9%	35.7%	19.2%	14.4%	6.7%	29.2%	24.6%				
利益率	46.1%	34.7%	33.4%	31.9%	53.7%	30.6%	26.0%	27.3%	98.5%	69.0%				
不動産マネジメント事業	96	218	337	443	103	274	734	902	281	467				
前年比	-15.8%	-11.5%	-2.2%	-3.3%	6.9%	25.9%	118.1%	103.5%	173.6%	70.1%				
構成比	24.0%	20.7%	26.7%	14.0%	15.0%	27.1%	46.0%	21.3%	15.4%	24.1%				
利益率	48.6%	47.9%	51.6%	52.8%	61.0%	67.3%	60.9%	44.6%	38.4%	32.6%				
調整額	-241	-435	-610	-802	-213	-437	-768	-917	-298	-550				

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	1,489		
前年比	195.6%	-7.4%	-44.3%	20.9%	36.2%	-30.8%	82.8%	96.9%	113.9%	-33.7%		
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	642		
前年比	339.1%	-16.1%	-62.0%	23.1%	46.8%	-32.8%	61.2%	97.2%	116.7%	-64.9%		
構成比	71.7%	83.9%	48.1%	92.6%	77.3%	81.4%	42.4%	92.8%	78.3%	43.1%		
不動産コンサルティング事業	374	267	317	319	456	178	247	157	542	149		
前年比	168.3%	1233.3%	-1.7%	11.9%	21.9%	-33.5%	-22.0%	-50.8%	18.9%	-15.9%		
構成比	18.5%	8.2%	32.0%	4.7%	16.6%	7.9%	13.6%	1.2%	9.2%	10.0%		
不動産マネジメント事業	198	257	197	186	168	240	797	816	732	698		
前年比	-7.6%	6.9%	-2.2%	-17.3%	-14.9%	-6.7%	303.8%	337.8%	335.0%	191.4%		
構成比	9.8%	7.9%	19.9%	2.7%	6.1%	10.7%	43.9%	6.1%	12.4%	46.9%		
連結営業利益	160	460	30	1,716	474	100	254	2,479	1,528	-142		
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%	-9.6%		
不動産投資開発事業	132	482	-11	1,713	339	204	90	2,407	1,011	-19		
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%	-17.1%		
利益率	9.1%	17.7%	-2.3%	27.1%	15.9%	11.1%	11.6%	19.3%	21.9%	-2.9%		
不動産コンサルティング事業	172	50	97	88	245	-51	35	54	534	-57		
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%	-51.8%		
利益率	46.1%	18.7%	30.7%	27.6%	53.7%	-28.6%	14.1%	34.3%	98.5%	-38.1%		
不動産マネジメント事業	96	122	119	107	103	172	460	168	281	186		
前年比	-15.8%	-7.9%	21.4%	-6.8%	6.9%	40.9%	287.8%	57.3%	173.6%	8.2%		
構成比	24.0%	18.6%	57.8%	5.6%	15.0%	52.9%	78.7%	6.4%	15.4%	168.9%		
利益率	48.6%	47.4%	60.0%	57.1%	61.0%	71.7%	57.7%	20.5%	38.4%	26.6%		
調整額	-241	-194	-175	-192	-213	-225	-330	-150	-298	-252		

出所：会社データを基にSR社作成

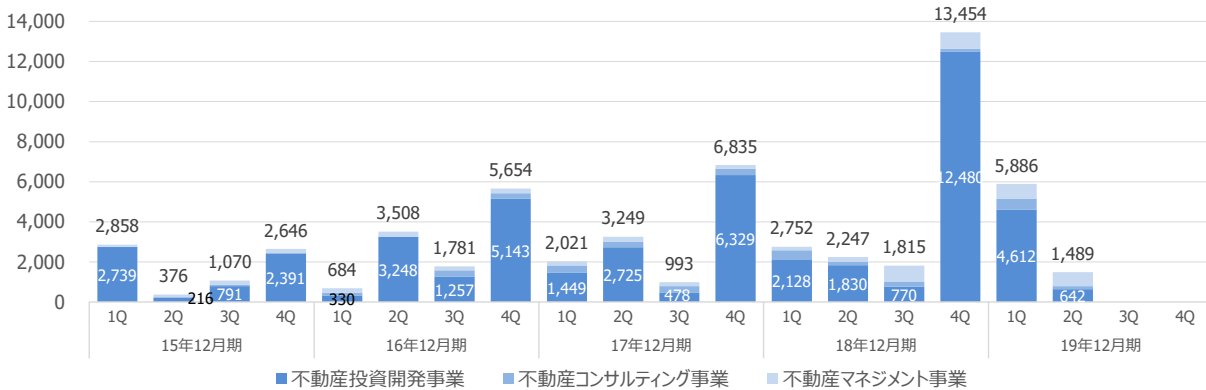
＊表の数値が会社資料とは異なる場合があるが、四捨五入により生じる相違であることに留意。セグメント別売上高は外部売上高

2019年12月期第2四半期累計（上半期）実績（2019年8月9日発表）

- ▷ 2019年12月期第2四半期累計（上半期）実績：売上高7,376百万円（前年同期比47.5%増）、営業利益1,386百万円（同141.6%増）、経常利益1,211百万円（同242.1%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益854万円（同285.8%増）
- ▷ 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28.0%（2018年12月期実績に対する前年同期実績13.6%）、営業利益37.1%（同14.3%）、経常利益36.0%（同13.2%）、四半期純利益36.3%（同13.4%）
- ▷ 前年同期比47.5%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年同期比32.7%増収、不動産コンサルティング事業（外部売上高）が同9.1%増収、不動産マネジメント事業が同250.7%の増収といずれも好調であった
- ▷ 同141.6%営業増益：不動産投資開発事業が同82.9%増、不動産コンサルティング事業が同145.7%増、不動産マネジメント事業の営業利益が同70.1%増といずれも大幅増益

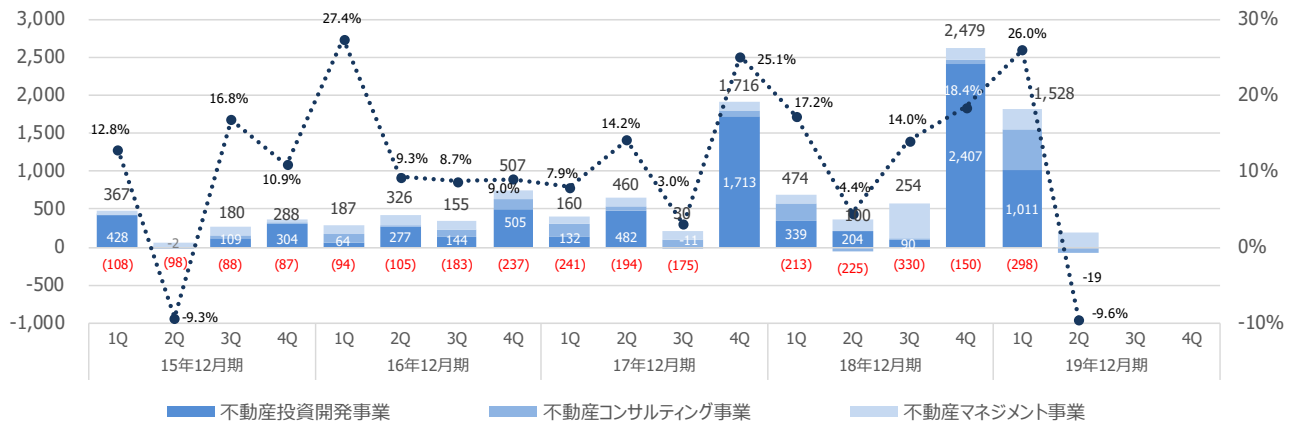
- ▷ 販売用不動産・仕掛販売用不動産残高：仕入れも順調に推移し、物件種別も拡大。案件大型化への取り組みも進む。2019年6月期末販売用不動産（仕掛含む）棚卸資産残高は18,263百万円（2019年12月末比25.9%増）。過去最高残高を更新。150棟を超えるトラックレコードを武器に、デッドファイナンスが堅調に推移（長短借入金とも増大）
- ▷ 配当：2019年12月期の配当予想は、未定となっている

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5,254百万円（前年同期比32.7%増）、4件の売却を行った（前年同期は10件）。その内訳は、物件種類別では住宅系不動産2件（同4件）、事務所・店舗ビル1件（同3件）、土地0件（同2件）、ホテル1件（同1件）となった。
- ▷ 一方、取得した物件数は12件（同16件）となり、物件種類別では住宅系不動産4件（同7件）、事務所・店舗ビル3件（同3件）、土地（開発用地を含む）5件（同4件）、その他0件（同2件）となった。地域別では、関東圏8件（同7件）、北海道圏0件（同2件）、九州圏0件（同4件）、関西圏1件（同3件）、中部圏3件（同0件）となった。中部圏3件の内訳は、石川県1件、長野県1件、愛知県1件となった。新しいエリアでの事業展開は、パートナー企業の開拓にもつながり、今後の同社グループの発展に寄与することが期待されるとしている。

- ▷ 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、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992百万円（前年同期比82.9%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691百万円（前期比9.1%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11件（前年同期16件）となった。成約11件の内訳は、関東圏8件（同10件）、北海道圏1件（同2件）、九州圏0件（同2件）、関西圏2件（同2件）であった。
- ▷ 分譲マンションの受託販売が好調に推移し、大型事業用不動産の売買仲介の成約も積み重なった
- ▷ 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477百万円（同145.7%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1,431百万円（前期比250.7%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77件（前年同期63件）に増加した。管理運営受託の地域内訳は、関東圏35件（前期28件）、北海道圏24件（同24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、ビーロッド・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や、2019年4月にオープンしたカプセルホテル「ナインアワーズなんば駅」の寄与もあり、大幅増収となった。
- ▷ セグメント利益は467百万円（同70.1%増）となった。

今期会社計画

(百万円)	FY12/17			FY12/18			FY12/19計画		
	上期	下期	通期	上期	下期	通期	上期	下期会予	通期会予
売上高	5,270	7,827	13,097	4,999	15,269	20,268	7,376	18,924	26,300
YoY	25.7%	5.3%	12.6%	-5.1%	95.1%	54.7%	47.5%	23.9%	29.8%
売上総利益	1,670	2,728	4,397	1,668	4,129	5,797	2,795		
YoY	83.0%	59.7%	67.8%	-0.1%	51.4%	31.8%	67.5%		
売上総利益率	31.7%	34.8%	33.6%	33.4%	27.0%	28.6%	37.9%		
販売費及び一般管理費	1,050	981	2,032	1,094	1,396	2,490	1,409		
YoY	162.9%	-6.2%	40.5%	4.2%	42.2%	22.6%	28.7%		
営業利益	620	1,746	2,366	574	2,733	3,307	1,386	2,352	3,738
YoY	20.7%	163.8%	101.3%	-7.4%	56.5%	39.8%	141.6%	-14.0%	13.0%
営業利益率	11.8%	22.3%	18.1%	11.5%	17.9%	16.3%	18.8%	12.4%	14.2%
経常利益	441	1,558	1,999	354	2,479	2,833	1,211	2,149	3,360
YoY	12.3%	223.4%	128.6%	-19.8%	59.1%	41.7%	242.1%	-13.3%	18.6%
経常利益率	8.4%	19.9%	15.3%	7.1%	16.2%	14.0%	16.4%	11.4%	12.8%
当期純利益	304	947	1,251	221	1,739	1,961	854	1,503	2,357
YoY	11.4%	200.0%	112.6%	-27.1%	83.7%	56.8%	285.8%	-13.6%	20.2%

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

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