

# COMPANY RESEARCH AND ANALYSIS REPORT

|| 企業調査レポート ||

## ビーロット

3452 東証スタンダード市場

[企業情報はこちら >>>](#)

2025年1月17日(金)

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. 2024年12月期第3四半期の業績概要	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. 2024年12月期第3四半期の業績概要	11
2. 財務状況と経営指標	12
■ 今後の見通し	13
■ 成長戦略・トピックス	15
1. 土地活用・不動産再生を得意とするクマシュー工務店（総資産335億円）の株式取得（子会社化）へ	15
2. 中期経営計画（2024～2026年）が進行中	16
3. 中期経営計画のアクションプラン、「(1) 優秀な人材の確保と育成」が順調に進捗	16
■ 株主還元策	17

ビーロット | 2025年1月17日(金)

 3452 東証スタンダード市場 | <https://www.b-lot.co.jp/ir.html>

## 要約

### 経常利益は63億円達成。クマシュー工務店の株式取得へ

ビーロット<3452>は、現代表取締役会長の宮内誠（みやうちまこと）氏・取締役社長の望月雅博（もちづきまさひろ）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、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。設立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）マザーズ市場）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。2024年11月には（株）クマシュー工務店の株式取得（子会社化）を決議した。設立10年となる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。なお、2022年4月の東証市場区分再編に伴いプライム市場へ移行したが、2023年10月にスタンダード市場への選択申請を決議した。

#### 1. 2024年12月期第3四半期の業績概要

2024年12月期第3四半期の連結業績は、売上高で前年同期比42.5%増の27,671百万円、営業利益で同55.1%増の6,627百万円、経常利益で同61.5%増の6,300百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益で同65.5%増の4,448百万円と、大幅な増収増益となった。各利益では通期予想を第3四半期の段階で超えて推移する。セグメント別では、増益への寄与が大きかったのは不動産投資開発事業の売却益（主にフロー）だったが、安定収益（不動産コンサルティング事業、不動産マネジメント事業）も前期比15.9%増の4,942百万円と着実に拡大している。主力の不動産投資開発事業では、売却件数では39件（前年同期35件）に増加し、富裕層向けに住宅系が順調に業績を伸ばしたのに加え、コロナ禍以前より保有していたホテル2件の引渡も大きく業績に寄与した。不動産コンサルティング事業では、売買仲介及びコンサルティング受託案件が、前年同期比3件増の57件、新築分譲マンションの販売受託が、同142戸増の838戸引き渡し完了、といずれも順調である。不動産マネジメント事業では、不動産管理運営受託件数は同4件増の158件となった。アセットマネジメントでは、一部出資をしている「日本コールドチェーン1号合同会社」の冷凍冷蔵倉庫開発プロジェクトなどのアセットマネジメントフィーが貢献した。

ビーロット | 2025年1月17日(金)

3452 東証スタンダード市場 | <https://www.b-lot.co.jp/ir.html>

## 要約

## 2. 今後の見通し

2024年12月期の連結業績は、売上高で前期比28.0%増の31,100百万円、営業利益で同9.1%増の6,000百万円、経常利益で同13.2%増の5,600百万円、親会社株主に帰属する当期純利益で同15.8%増の3,820百万円と期初予想から上方修正を行った。2024年第4四半期は、不動産投資開発事業の販売用不動産の仕入・取得活動に注力し、また大型M&Aの関連費用、販売用不動産に一部評価損が計上されたが、前期を上回り創業以来の過去最高益を見込んでいる。将来の業績を想定するうえで、不動産の獲得状況がポイントとなる。販売用不動産（仕掛販売用不動産含む）は、2023年12月期末で35,477百万円、2024年12月期3Q末で27,888百万円と十分あり、上記記載のとおり4Q単独では仕入に注力していることから更なる販売用不動産等の積上げとその賃料収入が期待できる。

## 3. 成長戦略・トピック

同社は、2024年11月に、クマシュー工務店の株式を取得し、子会社化すること及び当該株式取得に必要な資金の借入れについて決議した。クマシュー工務店は、2005年に創業した中堅の不動産再生会社である。主に、限られた資源である土地を有効活用するため、収益性の低い物件の市場流通性を高め、再開発を促進する事業を行っている。これまでの同社（ビーロット）は富裕層が選ぶ優良物件を得意としており、一方でクマシュー工務店が得意とする瑕疵物件、低収益物件などは手掛けてこなかったことから、クマシュー工務店のグループ化により、不動産サプライチェーン上流における物件情報の源泉に近づくことで、下流における商品開発機会を増やすことが可能となる。クマシュー工務店の純資産は8,499百万円（2024年2月期）、総資産33,485百万円（同）となっており、販売を目的とした不動産を多く保有する。売上高13,435百万円（同、前期比45.3%増）、経常利益1,886百万円（同、前期比70.1%増）と売上規模や成長性と収益性において優良である。取得価額は87.7億円を予定しており、2025年1月17日に株式譲渡（100%）が行われる。シンジケートローンによる資金の借入額は65億円の予定である。クマシュー工務店の連結子会社化による連結業績への取込みは2025年12月期第2四半期からとなる。

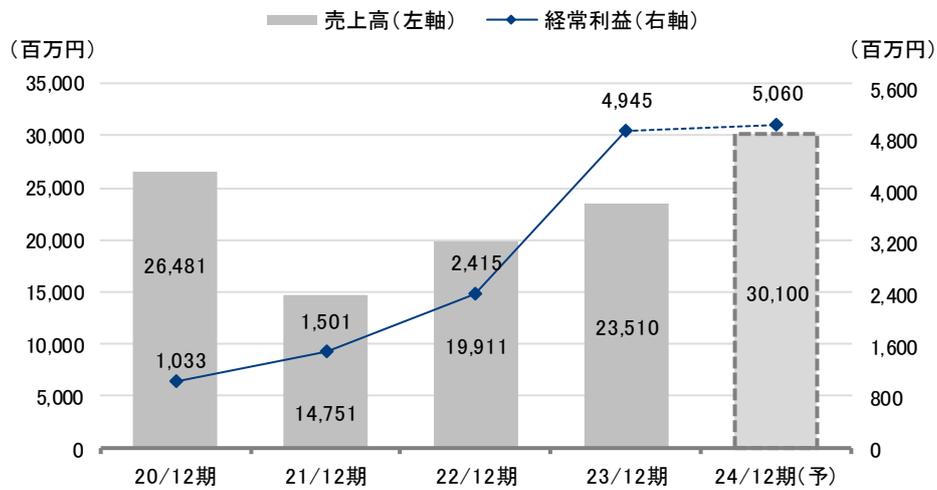
## 4. 株主還元策

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。2023年12月期は、好調な業績を背景に、1株当たり配当金が年51.00円（前期比31.00円増）と大幅増配となり、配当性向は29.8%となった。2024年12月期の配当予想は、親会社株主に帰属する当期純利益で前期比15.8%増を見込んでいることから、1株当たり61円（10円増配）の配当を予定し、毎期の着実成長がうかがえる。

Key Points

- ・2024年12月期第3四半期は自己資本比率は33%に上昇し財務の安全性がさらに向上。現預金が165億円あり投資余力十分。4Qは販売用不動産の積み上げが予想される
- ・2024年12月期は過去最高となる経常利益5,600百万円を予想。配当は10円増配の1株あたり61円の見込み・クマシュー工務店(総資産335億円)の株式取得(子会社化)へ。中期経営計画の施策が順調に進捗

業績推移



出所：決算短信よりフィスコ作成

ビーロット | 2025年1月17日(金)

 3452 東証スタンダード市場 | <https://www.b-lot.co.jp/ir.html>

## ■ 会社概要

### 富裕層・投資家向けに多様なビジネスモデルを展開する 不動産・金融のプロ

#### 1. 会社概要と沿革

同社は、現 代表取締役会長の宮内誠氏・取締役社長の望月雅博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、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。2024年12月期を初年度とする新たな中期経営計画では、引き続き“100年続く企業グループ”を目指し、長期安定成長に向けたアクションプランに取り組んでいる。

同社は、設立6年2ヶ月となる2014年12月に早くも上場（東証マザーズ市場）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（株）ライフステージを連結子会社化し、本格的に関西圏へ進出を果たした（2021年4月に吸収合併）。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（現 ビーロット・ホスピタリティ・マネジメント（株））を連結子会社化した。そのほかの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）横濱富士霊廟（現（株）横濱聖苑）（2019年に50%の株式を取得）があり、オペレーショナルアセット（運営を伴う不動産）に特長がある。2018年2月に東証1部への市場変更（2022年4月の東証市場区分再編に伴いプライム市場に移行、2023年9月同スタンダード市場への選択申請を決議）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年には金融商品取引法における投資運用業ライセンスを保有するアセットマネジメント会社をM&Aでグループ化し、私募ファンドの組成から運用までを一任で対応する体制を整え、クラウドファンディングを可能とする不動産特定共同事業のライセンスも取得した。2022年7月に不動産賃貸業を営む東観不動産（株）の株式を取得し連結子会社化した。2024年11月にはクマシュー工務店の株式取得（子会社化）を決議した。

**ビーロット** | 2025年1月17日(金)

 3452 東証スタンダード市場 | <https://www.b-lot.co.jp/ir.html>

## 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
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・クリエーションの全株式取得
2017年 2月	福岡県福岡市中央区赤阪に福岡支社を移転
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	株式会社横濱富士霊廟の株式取得
2020年 5月	株式会社 LC パートナーズの株式及びメディカルアセット投資法人の投資口の取得
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	連結子会社の株式会社ライフステージを吸収合併
2022年 4月	東証再編においてプライム市場に移行
2022年 7月	東観不動産株式会社の株式取得
2023年 9月	東証スタンダード市場への選択申請を決議
2024年 2月	新「中期経営計画」の策定（2024年12月期～2026年12月期）
2024年11月	株式会社クマシュー工務店の株式取得（子会社化）を決議

出所：有価証券報告書、会社案内、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 82.2%、営業利益構成比（利益調整前。以下、同）66.8% となっている。オフィスビルやマンション、ホテル等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** | 2025年1月17日(金)

 3452 東証スタンダード市場 | <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 6.0%、営業利益構成比 12.0% 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 11.8%、営業利益構成比 21.1% 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。

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。2024年12月期はバランスの良い利益構成となっており、施策は順調と弊社では見ている。

**事業の内容と構成比（2024年12月期第3四半期、連結）**

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	82.2%	66.8%
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	6.0%	12.0%
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	11.8%	21.1%

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

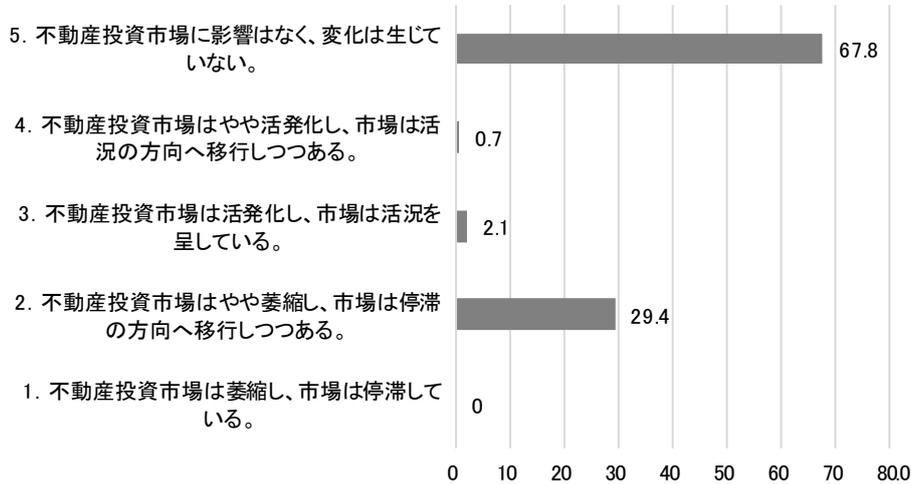
## 市場動向

### 金融政策変更による投資市場への影響は軽微。投資家の姿勢に大きな変化なし

2024年3月以降、日銀はこれまでの「マイナス金利政策」を解除し金利を引き上げることを決定した。日銀による利上げはおよそ17年ぶりで、日本の金融政策は正常化に向けて大きく転換する年となった。不動産業界にとっては、一般的に、金利が上昇すると不動産投資家の借入金利も上昇するため、経費が増え、年間の利益が減少することになる。そのため、一般的には、金利上昇に伴って不動産価格は下落すると言われる要因の1つである。一方で現在は、エネルギーコストや建築コストなどが上がりインフレ傾向が続いている。不動産の家賃も例外ではなく、上昇傾向にある。家賃収入が上がれば不動産の価値（価格）も上がる。不動産価格のマイナス要因（金利上昇等）とプラス要因（家賃上昇等）が混在しているが、特に大都市の優良物件に限るとプラス要因が勝っており、価格が上昇する傾向にある。（一財）日本不動産研究所「第51回不動産投資家調査 特別アンケート」（2024年10月現在）では、一連の金融政策の変更において、「不動産投資市場に影響はなく、変化は生じていない。」という回答が67.8%と高かった。

市場動向

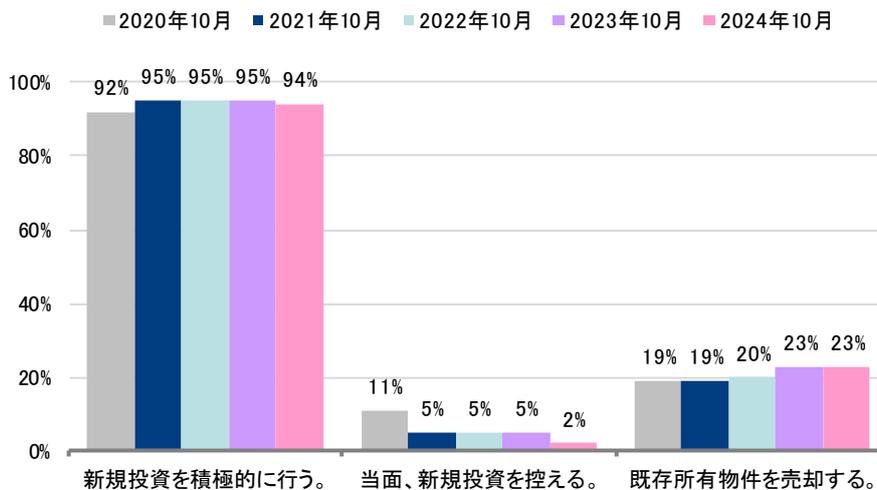
一連の金融政策の不動産投資市場への影響(%)



出所：(一財)日本不動産研究所「第51回不動産投資家調査 特別アンケート」よりフィスコ作成

また、(一財)日本不動産研究所「第51回不動産投資家調査」(2024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、94%(前年同月から1ポイント低下)が「新規投資を積極的に行う。」と回答している。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、足元の国内不動産投資市場は堅調であると弊社では見ている。また、「既存所有物件を売却する。」は前年同期比3ポイント上昇し23%となっており、コロナ禍で稼働が落ちた不動産の稼働率回復により、流動性の改善傾向も推測できる。

今後1年間の不動産投資に対する考え方(複数回答あり)



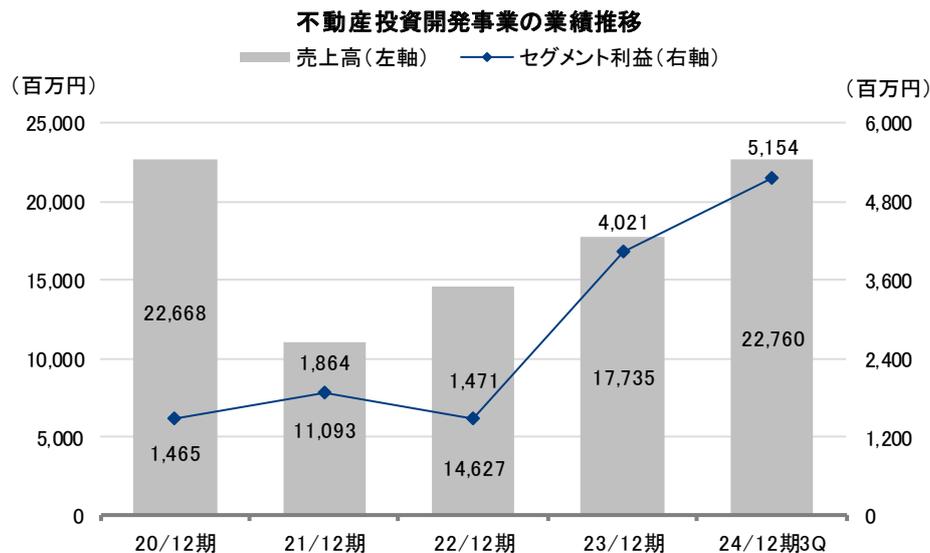
出所：(一財)日本不動産研究所「第43回、第45回、第47回、第49回、第51回不動産投資家調査」よりフィスコ作成

## ■ 事業内容

### 専門性とネットワークを活かす多様なビジネスモデルを展開

#### 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の建物を建築する「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、2024年12月期第3四半期は売却件数が増加したこと、特に住宅系の売却を順調に進めたことやコロナ禍以前より保有するホテル2件の売却を行ったことにより大幅な増収増益となり、業績はコロナ禍以前（2019年12月期）の水準を超えて推移する。



注：売上高は内部売上を含む  
出所：決算短信よりフィスコ作成

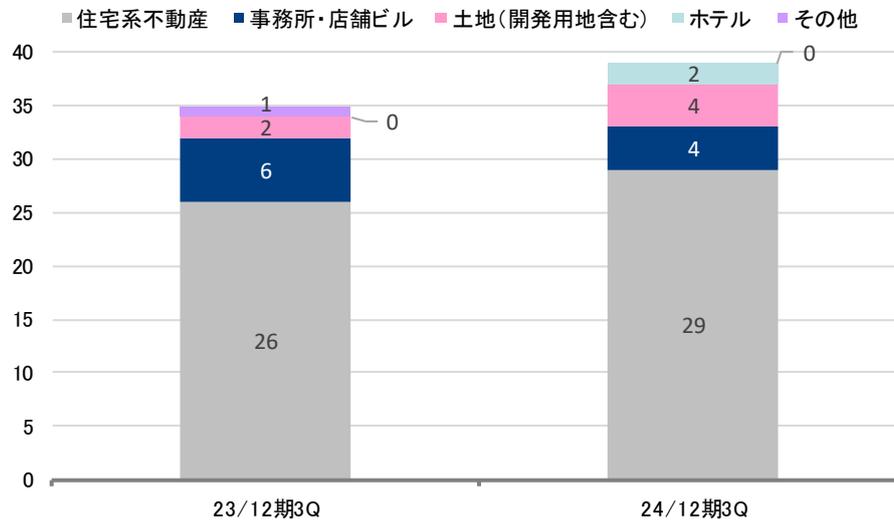
2024年12月期第3四半期の物件種類別売却件数を見ると、住宅系不動産29件（前年同期は26件）、事務所・店舗ビル4件（同6件）、土地（開発用地含む）4件（同2件）、ホテル2件（同0件）、その他0件（同1件）と、住宅系不動産、土地、ホテルの件数が伸びた。また同時期に、連結子会社でカプセルホテル1件、事務所・店舗ビル1件を売却した実績がある。

ビーロット | 2025年1月17日(金)

 3452 東証スタンダード市場 | <https://www.b-lot.co.jp/ir.html>

事業内容

物件種類別売却件数(件)



出所：決算短信よりフィスコ作成

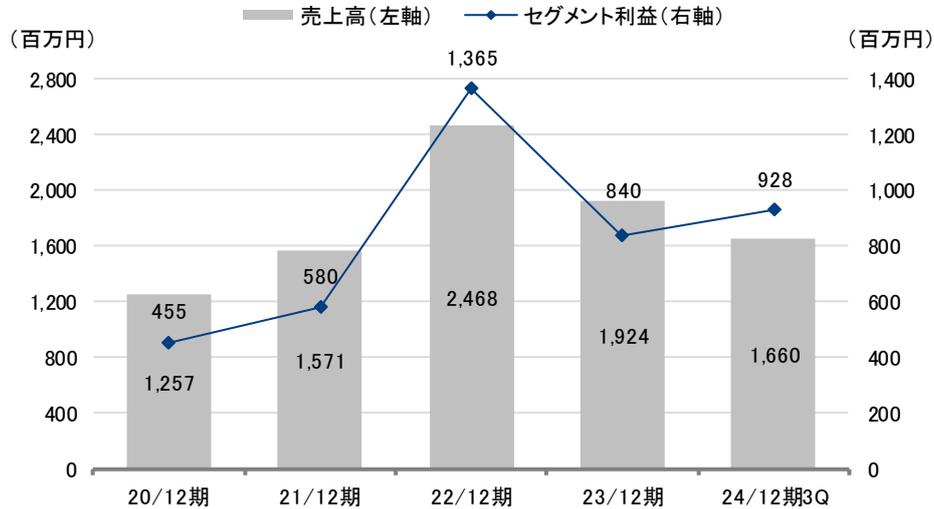
## 2. 不動産コンサルティング事業

不動産コンサルティング事業は、仲介業務と分譲マンションの販売受託業務がメインである。このうち、販売受託業務は2016年に実施したM&Aにより事業化され、近年は会社の吸収合併などでグループシナジーを発揮し、業容拡大を図っている。一方、仲介業務は相続対策としての資産入れ替え相談など、士業や金融機関から紹介を受けた顧客が主な対象となる。実際には広範囲な資産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8年間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り、若手人材の成長も追い風となり、業容が拡大していることがわかる。2022年12月期に大型案件の引き渡しがあり業績が急に上がったが、これは特殊要因であり、2023年12月期以降も計画どおりの着地、進捗であることから、成長力に変化はない。

ビーロット | 2025年1月17日(金)

 3452 東証スタンダード市場 | <https://www.b-lot.co.jp/ir.html>

事業内容

**不動産コンサルティング事業の業績推移**


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

**3. 不動産マネジメント事業**

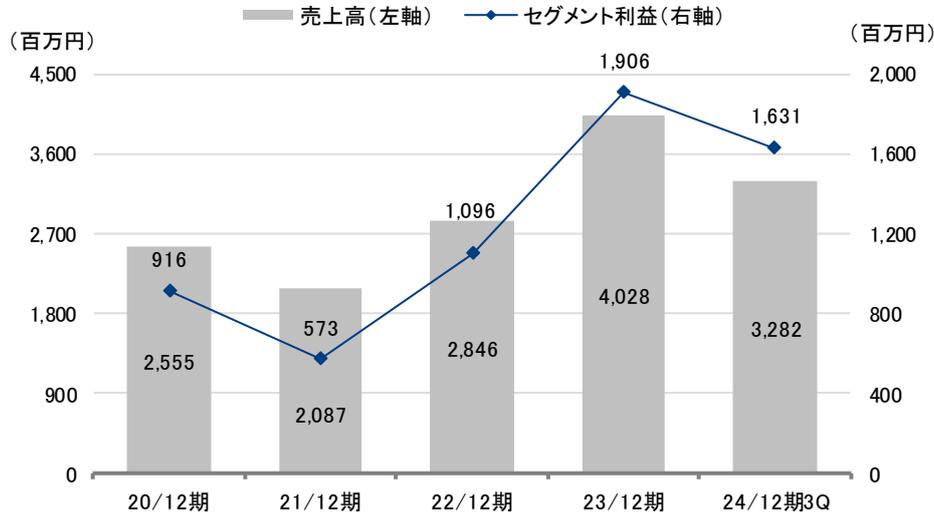
不動産マネジメント事業は、自社で所有する賃貸用不動産の賃料収入が大きな割合を占める。コロナ禍の影響を受け所有するホテル・宿泊関連の賃料収入の減少傾向が続いていたが、2022年12月期から回復し2023年12月期は大きく飛躍した。賃貸管理業務受託では、投資家の資産運用ニーズを捉え、投資物件の選定・管理・資産売却までのプロセスをマネジメントする手腕が問われる。同社は、自ら開発した物件を売却した後もAM(アセットマネジメント)・PM(プロパティマネジメント)を受託できしており、長期的な資産運用サポートができる企業として評価が高い。ホテル以外にもオペレーショナルアセットへの取り組みの経験が豊富であり、進行期も冷凍冷蔵倉庫開発プロジェクトやヘルスケア施設のアセットマネジメントフィーなどを獲得している。結果として、AM・PM受託件数は着実に増加している。これらのビジネスモデルはストック型ビジネスとして安定収益を確保できる。過去8期の業績は、コロナ禍による落ち込みなどがあったものの、売上高・セグメント利益ともに拡大基調となっている。

ビーロット | 2025年1月17日(金)

 3452 東証スタンダード市場 | <https://www.b-lot.co.jp/ir.html>

事業内容

## 不動産マネジメント事業の業績推移



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

## 業績動向

### 2024年12月期第3四半期は経常利益で63億円（過去最高水準）

#### 1. 2024年12月期第3四半期の業績概要

2024年12月期第3四半期の連結業績は、売上高で前年同期比42.5%増の27,671百万円、営業利益で同55.1%増の6,627百万円、経常利益で同61.5%増の6,300百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益で同65.5%増の4,448百万円と、大幅な増収増益となった。各利益では通期予想を第3四半期の段階で超えて推移する。

#### 2024年12月期第3四半期の業績

(単位：百万円)

	23/12期3Q		24/12期3Q		前期比
	実績	売上比	実績	売上比	
売上高	19,415	100.0%	27,671	100.0%	42.5%
売上総利益	6,622	34.1%	9,158	33.1%	38.3%
販管費	2,349	12.1%	2,531	9.1%	7.7%
営業利益	4,272	22.0%	6,627	23.9%	55.1%
経常利益	3,900	20.1%	6,300	22.8%	61.5%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	2,687	13.8%	4,448	16.1%	65.5%

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** | 2025年1月17日(金)

 3452 東証スタンダード市場 | <https://www.b-lot.co.jp/ir.html>

## 業績動向

セグメント別では、全セグメントが順調に推移した。増益への寄与が大きかったのは不動産投資開発事業の売却益（主にフロー）だったが、安定収益（不動産コンサルティング事業、不動産マネジメント事業）も前期比15.9%増の4,942百万円と着実に拡大している。主力の不動産投資開発事業の売上高は同48.6%増の22,760百万円、セグメント利益は同51.3%増の5,154百万円となった。売却件数が39件（前年同期35件）に増加したことに加え、富裕層の多様化する不動産投資ニーズを的確に捉えて、厳選した仕入れと事業観をもったハイスペックな商品化に取り組み、計画を上回る利益での売却を複数件において実現した。物件種類別では住宅系不動産が29件（前年同期26件）と多かったのに加え、コロナ禍以前より保有していたホテル2件の引渡が大きく業績に寄与した。

不動産コンサルティング事業の売上高は前年同期比26.7%増の1,660百万円、セグメント利益は同101.3%増の928百万円となった。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3件増の57件と伸長した。これは富裕層の資産承継対策や既存顧客のリピーター化によるビジネス機会の創出や、ファンドやREIT等のプロを取引先とした深耕営業による案件を進め、M&A仲介、不動産コンサルティング取引件数の積み上げを図ったことによる。また、新築分譲マンションの販売受託についても、若手人材の採用と育成を強化し、新規デベロッパーからの販売を積極的に受託したことで好調に推移し、同142戸増の838戸の引き渡し完了した。

不動産マネジメント事業の売上高は前年同期比11.2%増の3,282百万円、セグメント利益は同16.9%増の1,631百万円となった。プロパティマネジメントにおける管理運営受託では、グループ内の不動産再生ノウハウを活かした収益改善施策が評価され、プロの不動産オーナーからの受託件数が着実に伸長した。不動産管理運営受託件数は同4件増の158件となった。アセットマネジメントでは、一部出資をしている「日本コールドチェーン1号合同会社」の冷凍冷蔵倉庫開発プロジェクトや、「合同会社 OWEN-IP」が手掛けるヘルスケア施設の期中アセットマネジメントフィーなどの積み上げがあった。

## 自己資本比率33%に上昇し安全性が向上。 現預金165億円で投資余力十分

### 2. 財務状況と経営指標

2024年9月期末の総資産は前期末比1,612百万円減の55,628百万円となった。流動資産は同1,211百万円減の47,052百万円となったが、これは現預金が6,133百万円増加する一方で、販売用不動産（仕掛販売用不動産を含む）が7,589百万円減少したことが主な要因であり、好調は不動産販売を物語っている。固定資産は同400百万円減の8,567百万円となった。なお、現金及び預金は6,133百万円増の16,500百万円と大幅に増加した。

負債合計は前期末比5,001百万円減の37,199百万円となった。増減の主な内訳は、1年内返済予定の長期借入金3,444百万円減少するなど有利子負債合計で5,068百万円減少したことが主な要因である。純資産合計は同3,388百万円増の18,428百万円となったが、これは主に利益剰余金が3,472百万円増加したことなどによる。

**ビーロット** | 2025年1月17日(金)

 3452 東証スタンダード市場 | <https://www.b-lot.co.jp/ir.html>

## 業績動向

経営指標では、流動比率が296.7%と短期の安全性の目安となる200%を大幅に上回る。また、自己資本比率は33.0%（前期末は25.6%）に上昇し、中長期の安全性がさらに増した。後述のクマシュー工務店の株式取得（取得価額87.7億円予定、借入金総額65億円予定）といったスケールの大きいM&Aが行えるのも、同社の財務基盤が強い証しだろう。

## 連結貸借対照表及び経営指標

(単位：百万円)

	23/12 期末	24/9 期末	増減額
流動資産	48,263	47,052	-1,211
（現金及び預金）	10,367	16,500	6,133
（販売用不動産）	25,490	21,958	-3,532
（仕掛販売用不動産）	9,987	5,930	-4,057
固定資産	8,967	8,567	-400
総資産	57,240	55,628	-1,612
流動負債	16,747	15,858	-889
固定負債	25,452	21,341	-4,111
負債合計	42,200	37,199	-5,001
純資産合計	15,040	18,428	3,388
負債純資産合計	57,240	55,628	-1,612
<安全性>			
流動比率（流動資産÷流動負債）	288.2%	296.7%	-
自己資本比率（自己資本÷総資産）	25.6%	33.0%	-

出所：決算短信よりフィスコ作成

## ■ 今後の見通し

### 2024年12月期は過去最高となる経常利益5,600百万円を予想

2024年12月期の連結業績は、売上高で前期比28.0%増の31,100百万円、営業利益で同9.1%増の6,000百万円、経常利益で同13.2%増の5,600百万円、親会社株主に帰属する当期純利益で同15.8%増の3,820百万円と、過去最高となった前期をさらに上回る利益を見込んでいる。

#### 2024年12月期連結業績予想

(単位：百万円)

	23/12 期		24/12 期		
	実績	売上比	予想	前期比	3Q 進捗率
売上高	23,510	100.0%	31,100	28.0%	91.9%
営業利益	5,498	23.4%	6,000	9.1%	116.5%
経常利益	4,945	21.0%	5,600	13.2%	124.5%
親会社株主に帰属する当期純利益	3,297	14.0%	3,820	15.8%	128.2%

出所：決算短信よりフィスコ作成

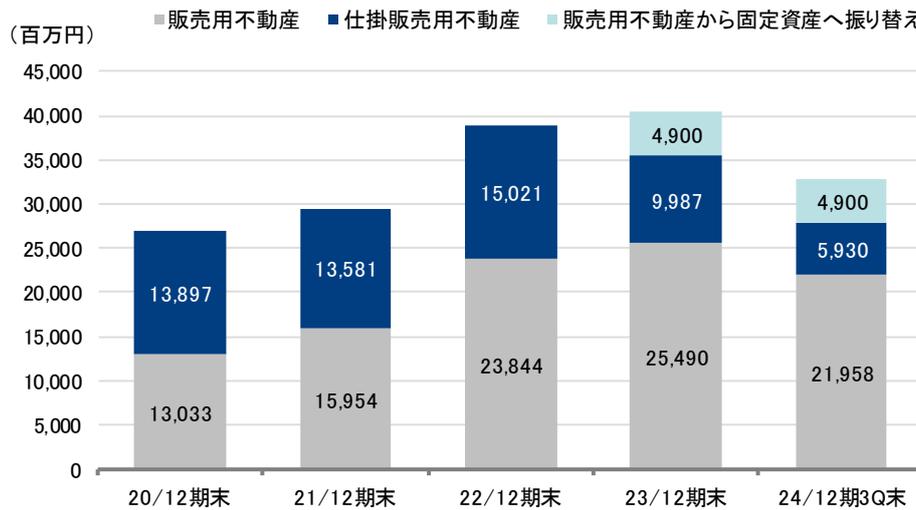
ビーロット | 2025年1月17日(金)

3452 東証スタンダード市場 | <https://www.b-lot.co.jp/ir.html>

今後の見通し

将来の業績を想定するうえで、不動産の獲得状況がポイントとなる。販売用不動産（仕掛販売用不動産含む）及び固定資産の合計は2023年12月期末で35,477百万円、2024年12月期3Q末で27,888百万円と十分あり、順調な売却や賃料収入が期待できる。需要が旺盛な住宅系不動産については、同社が得意とする富裕層向けの数十億円ボリュームの在庫を増やしており、「良いものこそが高く売れる」インフレーションの時代に合わせた売却を進める。コロナ禍で販売を見送っていた宿泊施設に関しては、第3四半期終了時点で2件の売却が完了している。なお、2025年12月初頭には、クマシュー工務店（総資産335億円）の子会社化の手続きが予定されており、このM&Aにより販売用不動産がさらに大幅に増える。第3四半期を終えて通期の経常利益予想に対する進捗率は124.5%、通期当期純利益予想に対する進捗率は128.2%と既に通期予想を超えている。4Q単独は、上記の大型M&A費用の計上と不動産投資開発事業で来期以降に向けた仕入れを積極化することにより費用が先行することになるだろう。これらは将来への布石であり、都市部の不動産市場は需要が旺盛なこと、若手人材が活躍する営業組織が充実していることなどを勘案すると、中長期的な利益の成長が期待できる。

販売用不動産の残高推移



出所：決算短信、決算説明資料よりフィスコ作成

## ■ 成長戦略・トピックス

### 土地活用・不動産再生を得意とするクマシュー工務店の株式取得へ

#### 1. 土地活用・不動産再生を得意とするクマシュー工務店（総資産 335 億円）の株式取得（子会社化）へ

同社は、2024年11月に、クマシュー工務店の株式を取得し、子会社化すること及び当該株式取得に必要な資金の借入れについて決議した。

クマシュー工務店は、2005年に創業した中堅の不動産再生会社である。主に、限られた資源である土地を有効活用するため、収益性の低い物件（借地権付の底地や老朽化した賃貸アパート、マンション等）の市場流通性を高め、再開発を促進する事業を行っており、それらを通じて地域の活性化と環境改善に貢献している。大阪に本社があるが、早くから名古屋及び東京に支店を展開し、長年の実績により、関東圏・関西圏・中部圏において優良な仕入ネットワークを築いている。国内建築物の老朽化は進んでおり、国土交通省によれば築40年以上のマンションストック数は2013年時点の41.5万戸から、2023年には136.9万戸まで増加し、10年後の2033年には274.3万戸に達すると予測されている。クマシュー工務店の不動産再生事業は供給市場の流動性を高める強みを持っており、近年、不動産証券化・小口化商品等で需要サイドの流動性が急速に高まる中、供給サイドを増やしていく解決の切り札と期待される。これまでの同社（ビーロット）は富裕層が選ぶ優良物件を得意としており、一方でクマシュー工務店が得意とする瑕疵物件、低収益物件などは手掛けてこなかったことから、クマシュー工務店のグループ化により、不動産サプライチェーン上流における物件情報の源泉に近づくことで、下流における商品開発機会を増やすことが可能となる。

クマシュー工務店の純資産は8,499百万円（2024年2月期）、総資産33,485百万円（同）となっており、販売可能な不動産を多く保有する。売上高13,435百万円（同、前期比45.3%増）、経常利益1,886百万円（同、前期比70.1%増）と売上規模や成長性と収益性において優良である。取得価額は87.7億円を予定しており、2025年1月17日に株式譲渡（100%）が行われる。シンジケートローンによる資金の借入額は65億円の予定である。クマシュー工務店の連結子会社化による連結業績への取込みは2025年12月期第2四半期からとなる。

#### クマシュー工務店の概要

名称	株式会社クマシュー工務店
所在地	大阪府大阪市天王寺区六万體町5番1号クマシュー六万體ビル
代表者の氏名	代表取締役 熊岡 秀史
事業内容	不動産（土地、戸建分譲住宅）の売買、仲介、賃貸、管理。不動産の有効利用に関するコンサルタント業。耐震建築物の建築工事、土木工事、建築の請負、設計、施工、管理
資本金	10百万円
設立年月日	2005年6月15日
大株主	熊岡 秀史 100%
業績、財政状態	純資産8,499百万円、総資産33,485百万円、売上高13,435百万円、経常利益1,886百万円（いずれも2024年2月期）
取得株式数	200株
取得価額	87.7億円（予定）
議決権所有割合	譲渡後 100%
株式譲渡実行日	2025年1月17日（予定）

出所：同社リリースよりフィスコ作成

ビーロット | 2025年1月17日(金)

 3452 東証スタンダード市場 | <https://www.b-lot.co.jp/ir.html>

成長戦略・トピックス

## 2. 中期経営計画（2024～2026年）が進行中

2024年12月期を初年度とし、2026年12月期を最終年度とする3ヶ年の中期経営計画が進行中である。“100年続く企業グループ”を目指し、安定した利益構造へのシフトに取り組む計画である。安定した利益構造へのシフトの指標として固定資産を毎期20億円程度積み上げ、強固な経営基盤の指標として自己資本比率30%以上を加えた。弊社では、今後クマシュー工務店とのシナジーや業績を取り込んだ中期経営計画がアップデートされるとみている。

### 中期経営計画の目標値

(単位：億円)

	23/12期 実績	24/12期 計画	25/12期 計画	26/12期 計画
経常利益	49.4	50.6	53.2	55.8
親会社株主に帰属する 当期純利益	32.9	34.7	36.4	38.3
配当性向	29.8%	30%以上を目標に株主還元の実現		
固定資産	89.6	毎期20億円程度の積み上げ		
自己資本比率	25.6%	30%以上を目標に経営基盤の強化		

出所：中期経営計画よりフィスコ作成

## 3. 中期経営計画のアクションプラン、「(1) 優秀な人材の確保と育成」が順調に進捗

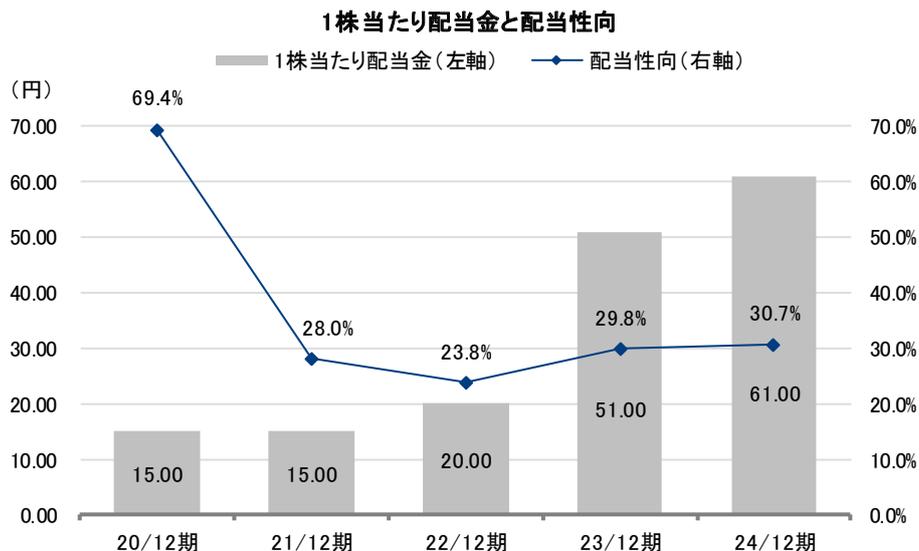
具体的なアクションプランとしては、(1) 優秀な人材の確保と育成、(2) ネットワーク・アライアンスの深耕と拡張、(3) 資金調達手法の多様化、(4) DXの推進と加速、(5) 新たな収益モデルの構築、(6) コーポレートガバナンス・リスク管理体制の強化、の6点を掲げている。これまで成功してきた人材育成や安定収益の拡大などを引き継ぎつつ、さらに筋肉質な経営基盤を目指し、変革を継続する考えだ。

「(1) 優秀な人材の確保と育成」では、個人の特殊能力を活かし組織に貢献する専門職・スペシャリストコースや、チームマネジメントで組織成長に貢献する経営陣・マネージャーコースなど、キャリアアップのコースを選択できる体制を構築する。また、営業職については、成果主義による待遇向上を通じて取扱単価とサービスの質のレベルアップを目指す。進行期は上半期で総額1億円を超えるベースアップを行い報酬も充実させている。2024年12月期は上半期に13名が入社（新卒含む）、2025年の新卒も10名程度が内定しており、人材の確保は順調である。同社のユニークな取組みとしては、異業種からの転職も奨励しており、エステティシャン、ベーカリー、タクシー運転手などからの転職実績がある。年5回以上行うチーム研修には同社役員も参加し、主要な顧客である富裕層の思考を学ぶプログラムなどが充実する。

## ■ 株主還元策

### 2024年12月期の1株当たり配当金は61.00円で大幅増配

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。2023年12月期は、好調な業績を背景に、1株当たり配当金が年51.00円（前期比31.00円増）と大幅増配となり、配当性向は29.8%となった。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。2023年12月期以降は配当性向30%以上を目標に掲げる。2024年12月期は、好調な業績を背景に、1株当たり配当金が年61.00円（前期比10.00円増）と大幅増配となった。弊社では利益成長と配当性向の向上により株主還元が非常に充実していると評価する。



注：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

#### 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・表示したのですが、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、配布等することは堅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