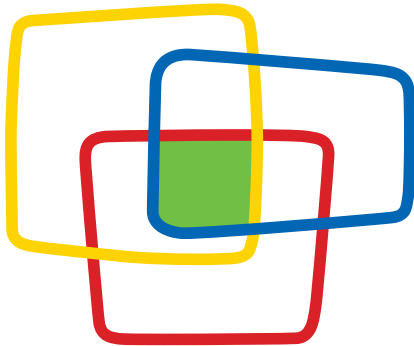


第11回

定時株主総会 招集ご通知

目次

招集ご通知……………	4	連結計算書類……………	42
株主総会参考書類……………	5	計算書類……………	44
(提供書面)		監査報告……………	46
事業報告……………	16		



B-lot

日時

2019年3月28日(木曜日)
午前10時

(受付開始は午前9時15分を予定しております。)

場所

東京都港区赤坂二丁目14番27号
国際新赤坂ビル東館13階
T K P 赤坂駅カンファレンスセンター
ホール13A

※前回より会場は変わっておりませんが、
ホールが変更になっております。

(末尾の会場ご案内図をご参照ください。)

決議 事項

- 第1号議案 剰余金処分の件
- 第2号議案 取締役(監査等委員である取締役を除く。)6名選任の件
- 第3号議案 取締役(監査等委員である取締役を除く。)に対する譲渡制限付株式の割当てのための取締役の報酬決定及び報酬額改定の件



株主の皆様へ

GO

東証第一部の成長企業として、新たな挑戦を

株主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。
ここに、当社第11回定時株主総会招集ご通知をお届けいたします。

2018年10月10日、当社は設立して満10年となりました。

株主の皆様をはじめとしたステークホルダーの皆様のご支援の賜物と、心より感謝申し上げます。

株式会社ビーロットは設立時より、不動産及び不動産金融分野において社会に価値を与えるビジネスを創出し、社会から求められる企業として利益の追求と長期継続的な成長を目指して参りました。

ひとつひとつのプロジェクトを丁寧に実現させ、収益を着実に積み上げることで、2018年12月期をもちまして、8期連続の増収増益となりました。

2018年2月の市場変更により、当社グループは東証第一部の企業となり、事業背景の変化を感じつつあります。今後も既存事業の安定と成長、更にはベンチャー企業として新たな事業分野への挑戦も引き続き継続して取り組みたいと考えております。そのための具体的な施策として、2ページに記載のとおり2ヵ年計画を策定し、2020年まで每期当期純利益20%以上の成長を目標と致します。

最後に、当社グループは株主様への利益還元を経営の重要課題と認識しており、内部留保の充実と業績に応じた利益還元を基本方針としております。当期におきまして、業績が当初予算を大きく上回ったこと及び今後の事業展開等を勘案いたしまして、前期より大幅に増配し、1株当たり50円の期末配当を実施する方針と致しました。

2ヵ年計画と株主の皆様への継続的な利益還元を達成すべく、今後も、全社一丸となって、さらなる企業価値向上に邁進して参ります。

株主の皆様には、今後も変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。

代表取締役社長

宮内 誠

to the next stage.

追求いたします

2カ年計画

(2019年12月期～2020年12月期)

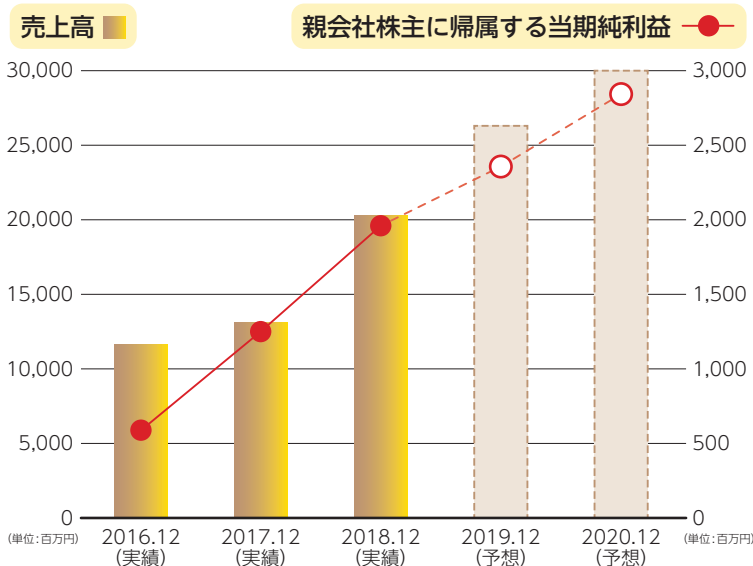
基本方針

**当期純利益
20%以上の成長を
今後も継続**

連結業績目標

(単位：百万円)

	2019年12月期		2020年12月期	
	予想値	前期比	予想値	前期比
売上高	26,300	129.8%	30,000	114.1%
営業利益	3,738	113.0%	4,552	121.8%
経常利益	3,360	118.6%	4,121	122.7%
親会社株主に帰属 する当期純利益	2,357	120.2%	2,843	120.6%



2カ年計画の ポイント

- 1 2020年に向けて、成長の階段を上り続けます。
- 2 賃料の確保により、中長期的な安定的収入を増やしていきます。
- 3 更なる経営の強化を目指し、自己資本の拡充に努めます。



企業理念

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「社会から求められる企業」として、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。

Core Values

プロフェッショナル

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。

エンジョイ

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致します。

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。

ロゴに込めた想い

ロゴは、私たちの創業のシンボルであり、赤（レッド）は「情熱・闘魂」を、黄（イエロー）は「明るさ・笑顔」を、青（ブルー）は「誠実・フェア精神」を、緑（グリーン）は「全ての調和・創造性」を示しています。全ての四角が丸みを帯びているのは柔軟性とバランスを、それぞれが繋がりあっている形は、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繋がりを表現しております。

株 主 各 位

東京都港区新橋二丁目19番10号
株 式 会 社 ビ ー ロ ッ ト
代表取締役社長 宮 内 誠

第 1 1 回定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。
さて、当社第 1 1 回定時株主総会を下記により開催いたしますので、ご出席くださいますようご通知申し上げます。
なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ながら後記の株主総会参考書類をご検討のうえ、同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示いただき、2019年3月27日（水曜日）午後5時までに到着するようご返送くださいますようお願い申し上げます。

敬 具

- | | |
|-----------------|---|
| 1. 日 時 | 2019年3月28日（木曜日）午前10時 |
| 2. 場 所 | 東京都港区赤坂二丁目14番27号
国際新赤坂ビル東館13階
T K P 赤坂駅カンファレンスセンター ホール13A
※前回より会場は変わっておりませんが、ホールが変更になっております。
（末尾の会場ご案内図をご参照ください。） |
| 3. 目的事項
報告事項 | 1. 第11期（2018年1月1日から2018年12月31日まで）事業報告、連結計算書類並びに会計監査人及び監査等委員会の連結計算書類監査結果報告の件
2. 第11期（2018年1月1日から2018年12月31日まで）計算書類報告の件 |
| 決 議 事 項 | |
| 第 1 号議案 | 剰余金処分の件 |
| 第 2 号議案 | 取締役（監査等委員である取締役を除く。）6名選任の件 |
| 第 3 号議案 | 取締役（監査等委員である取締役を除く。）に対する譲渡制限付株式の割当てのための取締役の報酬決定及び報酬額改定の件 |

以 上

- ~~~~~
- ◆当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
 - ◆本招集ご通知に際して提供すべき書面のうち、連結計算書類の連結株主資本等変動計算書及び連結注記表、並びに計算書類の株主資本等変動計算書及び個別注記表につきましては、法令及び当社定款16条の規定に基づき、本招集ご通知の提供書面の記載に代えて、インターネット上の当社ウェブサイトに掲載しております。したがって、本招集ご通知の提供書面の連結計算書類及び計算書類は、会計監査人が会計監査報告を作成するに際して監査をした連結計算書類及び計算書類の一部であり、また、監査等委員会が監査報告を作成するに際して監査をした連結計算書類及び計算書類の一部であります。
 - ◆株主総会参考書類並びに事業報告、計算書類及び連結計算書類に修正が生じた場合は、修正後の事項をインターネット上の当社ウェブサイトに掲載させていただきます。
当社ウェブサイト <https://www.b-lot.co.jp>

招集ご通知

株主総会参考書類

事業報告

連結計算書類

計算書類

監査報告

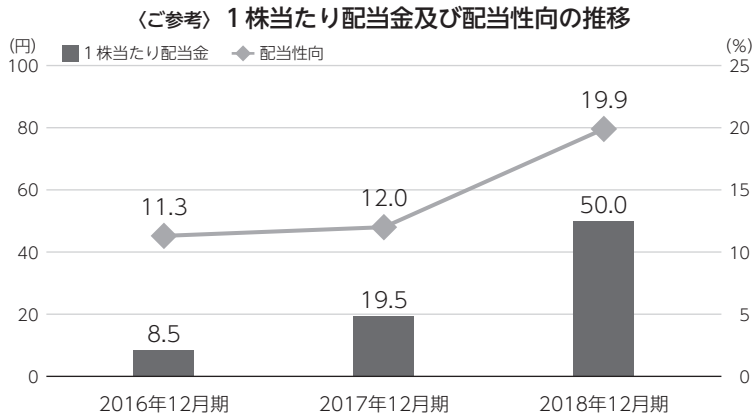
株主総会参考書類

第1号議案 剰余金処分の件

当社は株主の皆様への利益還元を経営上の重要政策のひとつと考え、業績に応じた利益還元を継続的に実施することを基本方針としております。

当期の剰余金の処分につきましては、当期の業績が当初計画を大きく上回ったこと及び今後の事業展開等を勘案いたしまして、以下のとおり第11期の期末配当をいたしたいと存じます。

- ① 配当財産の種類 金銭
- ② 配当財産の割当てに関する事項及びその総額
 当社普通株式1株につき金50円
 なお、この場合の配当総額は394,681,400円となります。
- ③ 剰余金の配当が効力を生じる日
 2019年3月29日



(注) 当社は2018年1月17日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。なお、1株当たりの配当金については、当該株式分割調整後の数値を記載しております。

第2号議案 取締役（監査等委員である取締役を除く。）6名選任の件

取締役（監査等委員である取締役を除く。）6名全員は、本株主総会の終結の時をもって任期満了となります。

つきましては、新たに取締役（監査等委員である取締役を除く。）6名の選任をお願いいたしたいと存じます。

取締役（監査等委員である取締役を除く。）候補者は、次のとおりであります。

候補者番号	氏 名	現在の当社における地位	取締役会への出席状況
1	再任 みやうちまこと 宮内 誠	代表取締役社長	17/17 (100%)
2	再任 はせがわしんいち 長谷川 進 一	取締役副社長	17/17 (100%)
3	再任 もちづきまさひろ 望月 雅 博	取締役副社長 (不動産投資開発本部長)	17/17 (100%)
4	再任 とがわたろう 外川 太 郎	取締役 (不動産コンサルティング本部長)	12/12 (100%)
5	再任 えざきけんたろう 江崎 憲太郎	取締役 (福岡支社長)	12/12 (100%)
6	再任 もちづきふみえ 望月 文 恵	取締役 (管理本部長兼 コンプライアンス室長)	12/12 (100%)

候補者番号

1

みや
宮

うち
内

まこと
誠

(1969年2月21日生)

再任

● 略歴及び地位

1995年 7 月 株式会社三和銀行（現：株式会社三菱UFJ銀行） 入行
2000年12月 三和証券株式会社（現：三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社）
出向
2006年 2 月 サンフロンティア不動産株式会社
入社
2006年 6 月 同社取締役 投資企画部長就任
2008年10月 当社設立 代表取締役社長就任（現任）

● 所有する当社株式の数 528,000株

● 取締役会出席状況 17回／17回

● 現在の当社における地位及び担当
代表取締役社長

● 重要な兼職の状況
合同会社エムアンドエム 代表社員

● 当社との特別の利害関係
なし

● 取締役候補者とした理由

宮内誠氏は、2008年10月の当社設立時に代表取締役社長に就任して以来、それまでの経験を活かしつつ、経営の中核において卓越した経営手腕を発揮し、当社グループの企業価値向上に大きく貢献してまいりました。同氏が今まで培ってきた幅広い知見と強力なリーダーシップは、今後も当社グループ経営において必要であると判断し、取締役候補者としたしました。

候補者番号
2

は せ がわ しん いち
長谷川 進 一

(1972年7月14日生)

再 任

● 略歴及び地位

1995年 4 月 地崎商事株式会社 入社
1996年11月 株式会社サンフロンティア（現：サンフロンティア不動産株式会社）入社
1999年 4 月 同社取締役就任
2004年 6 月 同社常務取締役 受託資産運用本部長就任
2008年10月 当社設立 代表取締役副社長就任
2013年 3 月 取締役副社長就任（現任）
2015年 5 月 B-Lot Singapore Pte.Ltd. President（現任）

● 取締役候補者とした理由

長谷川進一氏は、2008年10月の当社設立時に代表取締役副社長に就任して以来、不動産コンサルティング業務を中心に活躍し、現在は海外子会社の代表取締役として国内外の事業成長と発展に貢献してまいりました。同氏の能力・経験等は、今後も当社グループの事業推進と中長期的な企業価値向上において必要であると判断し、取締役候補者いたしました。

● 所有する当社株式の数 1,269,000株

● 取締役会出席状況 17回／17回

● 現在の当社における地位及び担当
取締役副社長

● 重要な兼職の状況
B-Lot Singapore Pte.Ltd. President

● 当社との特別の利害関係
なし

招 集
こ 通 知

株 主 総 会 参 考 書 類

事 業 報 告

連 結 計 算 書 類

計 算 書 類

監 査 報 告

候補者番号

3

もち
望

づき
月

まさ
雅

ひろ
博

(1972年10月26日生)

再 任

● 略歴及び地位

- 1997年 4 月 都市科学エンジニアリング株式会
社 入社
- 1999年 2 月 株式会社サンフロンティア（現：サ
ンフロンティア不動産株式会社）
入社
- 2004年 6 月 同社取締役 リプランニング事業
部長就任
- 2006年 6 月 同社常務取締役 アセットマネジ
メント本部長就任
- 2009年 1 月 当社入社 代表取締役副社長 不
動産投資開発部長就任
- 2013年 3 月 取締役副社長 不動産投資開発本
部長就任（現任）

● 取締役候補者とした理由

望月雅博氏は、創業間もない2009年より当社の代表取締役副社長に就任して以来、精通した経験及び知識から不動産投資開発業務を統括し、当社グループの事業発展を牽引してまいりました。同氏の能力・経験等は、今後も当社グループの事業推進と中長期的な企業価値向上において必要であると判断し、取締役候補者としたしました。

● 所有する当社株式の数 1,089,000株

● 取締役会出席状況 17回／17回

● 現在の当社における地位及び担当
取締役副社長
不動産投資開発本部長

● 重要な兼職の状況
重要な兼職はありません。

● 当社との特別の利害関係
なし

候補者番号

4

と がわ た ろう
外 川 太 郎

(1973年5月18日生)

再任

● 略歴及び地位

1997年4月 株式会社リクルートコスモス
(現：株式会社コスモスイニシア) 入社
2011年5月 当社入社
2013年3月 執行役員 不動産コンサルティング部長就任
2017年1月 上席執行役員 不動産コンサルティング本部長就任
2018年3月 取締役 不動産コンサルティング本部長就任 (現任)

● 取締役候補者とした理由

外川太郎氏につきましては、不動産業界で長年培ってきた営業部門での豊富な経験とネットワークから2011年の当社入社以来、長年にわたり当社グループの業績向上に貢献してまいりました。同氏の能力・経験等は、今後も当社グループの持続的成長と中長期的な企業価値の向上に貢献するであろうと判断し、取締役候補者いたしました。

● 所有する当社株式の数 108,000株

● 取締役会出席状況 12回／12回
(2018年3月就任以降)

● 現在の当社における地位及び担当
取締役
不動産コンサルティング本部長

● 重要な兼職の状況
重要な兼職はありません。

● 当社との特別の利害関係
なし

招集
通知

株主
総会
参考
書類

事業
報告

連結
計算
書類

計算
書類

監査
報告

候補者番号

5

え ざき けん た ろう
江 崎 憲太郎

(1969年1月3日生)

再 任

● 略歴及び地位

1989年 4 月 九州電技開発株式会社 入社
1992年 1 月 株式会社日本ハウジング 入社
1993年 6 月 株式会社クロキビルディング
(現：株式会社ディックスクロ
キ) 入社
1996年 9 月 同社取締役就任
2008年 6 月 同社専務取締役 営業本部長就
任
2013年 9 月 当社入社 執行役員 福岡支社
長就任
2018年 3 月 取締役 福岡支社長就任 (現任)

● 取締役候補者とした理由

江崎憲太郎氏につきましては、不動産業界で長年経営者として培われた豊富な経験と高い見識を有しており、主に開発事業業務において当社グループの事業発展に貢献してまいりました。同氏の実力・経験等は、今後も当社グループの持続的成長と中長期的な企業価値の向上に貢献するであろうと判断し、取締役候補者としたしました。

● 所有する当社株式の数 107,000株

● 取締役会出席状況 12回／12回
(2018年3月就任以降)

● 現在の当社における地位及び担当
取締役
福岡支社長

● 重要な兼職の状況
重要な兼職はありません。

● 当社との特別の利害関係
なし

候補者番号

6

もち
望

づき
月

ふみ
文

え
恵

(1980年2月16日生)

再任

招集
通知

株主総会参考書類

事業報告

連結計算書類

計算書類

監査報告

● 略歴及び地位

2002年4月 サンフロンティア不動産株式会社 入社
2008年10月 当社入社
2013年3月 執行役員 経営企画室長兼コンプライアンス室長就任
2016年9月 執行役員 管理部長兼コンプライアンス室長就任
2018年3月 取締役 管理本部長兼コンプライアンス室長就任 (現任)

● 所有する当社株式の数 168,000株

● 取締役会出席状況 12回/12回
(2018年3月就任以降)

● 現在の当社における地位及び担当
取締役
管理本部長兼コンプライアンス室長

● 重要な兼職の状況
重要な兼職はありません。

● 当社との特別の利害関係
なし

(注) 望月文恵氏は、取締役候補者望月雅博氏の配偶者であります。

● 取締役候補者とした理由

望月文恵氏につきましては、当社の創業期から長年にわたり経営全般に携わり、当社グループのコーポレート・ガバナンスやコンプライアンス体制の強化に貢献してまいりました。同氏の能力・経験等は、今後も当社グループの持続的成長と中長期的な企業価値の向上に貢献するであろうと判断し、取締役候補者といたしました。

第3号議案 取締役（監査等委員である取締役を除く。）に対する譲渡制限付株式の割当てのための取締役の報酬決定及び報酬額改定の件

当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬額は、2018年3月28日開催の当社第10回定時株主総会において、年額400百万円以内（ただし、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない。）として、ご承認をいただいております。

今般、当社は、当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。以下、「対象取締役」という。）に対し、当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えると同時に、株価変動のメリットとリスクを株主の皆様と共有し、株価上昇及び企業価値向上への貢献意欲を従来以上に高めるため、対象取締役に対し、一定の譲渡制限期間及び当社による無償取得事由等の定めに従って服する当社普通株式（以下、「譲渡制限付株式」という。）を下記のとおり割り当てることといたしたいと存じます。

また、対象取締役に対し譲渡制限付株式を交付する株式報酬制度（以下、「本制度」という。）導入に伴い、上記の対象取締役の報酬額を、譲渡制限付株式の付与のために支給する報酬と他の報酬とを合わせて、現行の年額400百万円以内から年額500百万円以内（ただし、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない。）に改定することにつき、ご承認をお願いいたしたいと存じます。

本議案に基づき、対象取締役に対して譲渡制限付株式の付与のために支給する報酬は金銭債権（以下、「金銭報酬債権」という。）とし、上記の改定された対象取締役の報酬額の範囲内で支給いたします。なお、対象取締役の報酬額のうち、今回の改定による増額分は、主として本議案に基づく金銭報酬債権の支給のためのものです。

本制度導入により、対象取締役の報酬における業績との連動性が一層明確になり当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブとなるとともに、株式を保有することにより株主の皆様との一層の価値共有を図ることができると考えております。なお、各対象取締役への具体的な支給時期、金額及び配分については、取締役会において決定することといたします。

現在の当社の対象取締役は6名であり、第2号議案のご承認が得られた場合でも、その人数に変更はございません。

記

対象取締役に対する譲渡制限付株式の具体的な内容及び数の上限

1. 譲渡制限付株式の割当て及び払込み

当社は、対象取締役に対し、当社取締役会決議に基づき、譲渡制限付株式に関する報酬として上記の年額の範囲内で金銭報酬債権を支給し、各対象取締役は、当該金銭報酬債権の全部を現物出資の方法で給付することにより、譲渡制限付株式の割当てを受ける。

なお、譲渡制限付株式の払込金額は、その発行又は処分に係る当社取締役会決議の日の前営業日における東京証券取引所における当社普通株式の終値（同日に取引が成立していない場合は、それに先立つ直近取引日の終値）を基礎として、当該譲渡制限付株式を引き受ける対象取締役特に有利な金額とならない範囲で当社取締役会において決定する。

また、上記金銭報酬債権は、対象取締役が、上記の現物出資に同意していること及び下記3.に定める内容を含む譲渡制限付株式割当契約を締結していることを条件として支給する。

2. 譲渡制限付株式の総数

対象取締役に対して各事業年度において割り当てる譲渡制限付株式の数の上限を80,000株とする。

ただし、本議案の決議の日以降、当社普通株式の株式分割（当社普通株式の株式無償割当てを含む。）又は株式併合が行われた場合その他これらの場合に準じて割り当てる譲渡制限付株式の総数の調整を必要とする場合には、当該譲渡制限付株式の総数を合理的に調整することができる。

3. 譲渡制限付株式割当契約の内容

譲渡制限付株式の割当てに際し、当社取締役会決議に基づき、当社と譲渡制限付株式の割当てを受ける対象取締役との間で締結する譲渡制限付株式割当契約は、以下の内容を含むものとする。

(1) 譲渡制限の内容

譲渡制限付株式の割当てを受けた対象取締役は、30年間（以下、「譲渡制限期間」という。）、当該対象取締役に割り当てられた譲渡制限付株式（以下、「本割当株式」という。）につき、第三者に対して譲渡、質権の設定、譲渡担保権の設定、生前贈与、遺贈その他一切の処分行為をすることができない（以下、「譲渡制限」という。）。

(2) 譲渡制限付株式の無償取得

当社は、譲渡制限付株式の割当てを受けた対象取締役が、譲渡制限期間の開始日以降、最初に到来する当社の定時株主総会の開催日の前日までに当社の取締役及び執行役員のいずれの地位からも退任した場合には、当社取締役会が正当と認める理由がある場合を除き、本割当株式を当然に無償で取得する。

また、本割当株式のうち、上記(1)の譲渡制限期間が満了した時点において下記(3)の譲渡制限の解除事由の定めに基づき譲渡制限が解除されていないものがある場合には、当社はこれを当然に無償で取得する。

(3) 譲渡制限の解除

当社は、譲渡制限付株式の割当てを受けた対象取締役が、譲渡制限期間の開始日以降、最初に到来する当社の定時株主総会の開催日まで継続して、当社の取締役又は執行役員のいずれかの地位にあって

たことを条件として、本割当株式の全部につき、譲渡制限期間が満了した時点をもって譲渡制限を解除する。

ただし、当該対象取締役が、当社取締役会が正当と認める理由により、譲渡制限期間が満了する前に当社の取締役及び執行役員のいずれの地位からも退任した場合には、譲渡制限を解除する本割当株式の数及び譲渡制限を解除する時期を、必要に応じて合理的に調整するものとする。

(4) 組織再編等における取扱い

当社は、譲渡制限期間中に、当社が消滅会社となる合併契約、当社が完全子会社となる株式交換契約又は株式移転計画その他の組織再編等に関する議案が当社の株主総会（ただし、当該組織再編等に関して当社の株主総会による承認を要さない場合においては、当社取締役会）で承認された場合には、当社取締役会決議により、譲渡制限期間の開始日から当該組織再編等の承認の日までの期間を踏まえて合理的に定める数の本割当株式につき、当該組織再編等の効力発生日に先立ち、譲渡制限を解除する。

この場合には、当社は、上記の定めに基づき譲渡制限が解除された直後の時点において、なお譲渡制限が解除されていない本割当株式を当然に無償で取得する。

(ご参考)

当社は、本株主総会終結の時以降、上記の譲渡制限付株式と同様の譲渡制限付株式を、当社の執行役員に対し、割り当てる予定です。

以上

(提供書面)

事業報告

(2018年1月1日から
2018年12月31日まで)

1. 企業集団の現況

(1) 当事業年度の事業の状況

① 事業の経過及び成果

当連結会計年度におけるわが国経済は、台風や地震などの自然災害による経済活動の一時的な落ち込みから回復しつつあり、また、日本政府の各種経済政策による企業収益や雇用環境の改善などを背景に、景気は回復基調で推移いたしました。一方、米中貿易摩擦の長期化をはじめとする世界経済の不確実性の高まりにより、先行きは依然として不透明な状況にあります。

当社グループが属する不動産業界におきましても、他社との取得競争激化や自然災害の懸念はあるものの、継続する緩和的な金融環境の後押しもあり、引き続き活況な状況で推移しております。

このような状況のもと、当社グループは当連結会計年度の2月に東京証券取引所マザーズ市場から同取引所市場第一部へ市場変更した影響もあり、事業背景はより一層多様化し、更なる成長ステージへと進み始めました。

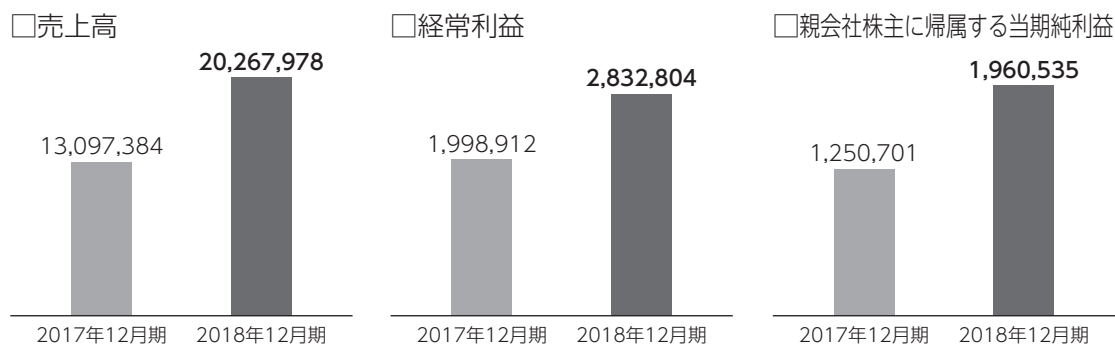
当社の主要事業であります不動産投資開発事業を中心に、収益ビルや賃貸マンションの再生物件の一棟販売は引き続き堅調な上、更に当社が開発した新築不動産の売却も順調に推移いたしました。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高は20,267,978千円、営業利益は3,307,013千円、経常利益は2,832,804千円、親会社株主に帰属する当期純利益は1,960,535千円となりました。

■連結業績

(千円)

	第10期 (2017年12月期)	第11期 (2018年12月期)	前期比	
	金 額	金 額	金 額	増減率
売上高	13,097,384	20,267,978	7,170,594増	54.7%増
営業利益	2,365,675	3,307,013	941,338増	39.8%増
経常利益	1,998,912	2,832,804	833,891増	41.7%増
親会社株主に帰属する当期純利益	1,250,701	1,960,535	709,833増	56.8%増

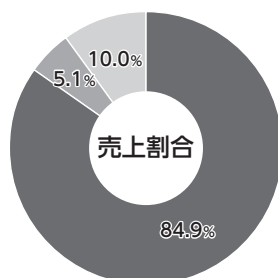


報告セグメントの業績は次のとおりであります。

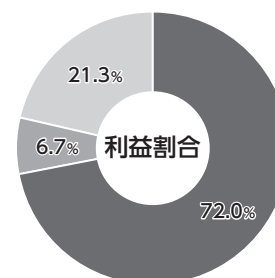
■セグメント別売上高

(千円)

事業区分	第10期 (2017年12月期) (前期)		第11期 (2018年12月期) (当期)		前期比増減	
	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	増減率 (%)
不動産投資開発事業	10,980,952	83.8	17,208,360	84.9	6,227,407	56.7
不動産コンサルティング事業	1,305,221	10.0	1,190,165	5.9	△115,056	△8.8
不動産マネジメント事業	838,785	6.4	2,021,690	10.0	1,182,904	141.0
調整額	△27,576	△0.2	△152,237	△0.8	△124,661	452.1
合計	13,097,384	100.0	20,267,978	100.0	7,170,594	54.7



- 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



(注) 上記割合は調整額を除外して記載しております。

(不動産投資開発事業)

不動産投資開発事業におきましては、売却件数は26件となり、その内訳は、物件種類別では住宅系不動産14件、事務所・店舗ビル7件、土地2件、ホテル3件となり、地域別では関東圏11件、北海道圏9件、九州圏5件、関西圏1件となりました。

2018年12月期には開発物件が5棟竣工し、そのうち3棟が新築宿泊施設としてオープンいたしました。宿泊施設はどの物件も開業時より高稼働を維持し、そのうち、沖縄県那覇市のビジネスホテル「ティサージホテル那覇」は本年売却が完了し、当社グループの業績に大きく寄与いたしました。

一方、取得した物件数は24件となり、物件種類別では住宅系不動産11件、事務所・店舗ビル5件、土地1件、開発用地4件、その他3件となり、地域別では関東圏13件、北海道圏2件、九州圏5件、関西圏4件となりました。

取得した物件のうち、その他とは太陽光設備2件、物流施設1件であり、当社グループでは初めての取得となります。物件種別も広げることで、今後の業容拡大を目指しております。

なお、上記物件数には株式会社ライフステージ及び株式会社ヴィエント・クリエーションの販売用不動産は含めておりませんが、住宅系不動産1件の他、区分マンション4件、カプセルホテル2件を在庫として保有しております。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は17,208,360千円、セグメント利益は3,039,625千円となりました。

(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におきましては、関東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27件となりました。内訳は関東圏12件、北海道圏5件、九州圏4件、関西圏6件となります。

当社が売主であります新築分譲マンション「プレージア京都山科東野」は株式会社ライフステージが受託販売中ですが、売却が着実に進み、グループ間のシナジー効果が活きております。

しかしながら、売買仲介や受託販売の引渡件数が減少したことにより、売上高及び利益額が前期を下回る結果となりました。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は1,190,165千円、セグメント利益は282,864千円となりました。

尚、売上高及びセグメント利益はセグメント間取引の相殺消去前の金額です。

(不動産マネジメント事業)

不動産マネジメント事業におきましては、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68件に増加しました。管理運営受託のエリアの内訳は、関東圏28件、北海道圏23件、九州圏14件、関西圏3件となります。

また、アセットマネジメントにおきましては、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、シンガポール現地法人与連携した顧客開拓が功を奏しております。

株式会社ティアンドケイの株式取得に伴う売上高増加の他、販売用不動産の賃料が開発物件のホテルオープンに伴い、大幅に増加となりました。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は2,021,690千円、セグメント利益は901,730千円となりました。

② 設備投資の状況

当連結会計年度に東京支社を開設したほか、株式会社ナインアワーズとの共同プロジェクトによる簡易宿泊所開業資金等として、186,129千円の設備投資をいたしました。

③ 資金調達の状況

金融機関より主に販売用不動産及び仕掛販売用不動産の取得資金として、借入金26,277,592千円及び社債1,827,774千円の調達を行いました。

④ 事業の譲渡、吸収分割又は新設分割の状況

該当事項はありません。

⑤ 他の会社の事業の譲受けの状況

該当事項はありません。

⑥ 吸収合併又は吸収分割による他の法人等の事業に関する権利義務の承継の状況

該当事項はありません。

⑦ 他の会社の株式その他の持分又は新株予約権等の取得又は処分の状況

当社は、2018年4月11日付で株式会社ティアンドケイの株式を取得し、連結子会社といたしました。

(2) 財産及び損益の状況

① 企業集団の財産及び損益の状況

区 分	第 8 期 (2015年12月期)	第 9 期 (2016年12月期)	第 10 期 (2017年12月期)	第 11 期 (当連結会計年度) (2018年12月期)
売 上 高 (千円)	6,950,909	11,626,922	13,097,384	20,267,978
経 常 利 益 (千円)	655,414	874,388	1,998,912	2,832,804
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益 (千円)	400,560	588,382	1,250,701	1,960,535
1 株当たり当期純利益 (円)	56.30	75.29	162.77	251.65
総 資 産 (千円)	9,984,559	16,625,843	19,109,686	24,268,633
純 資 産 (千円)	2,431,405	2,819,380	4,009,161	6,025,781
1 株当たり純資産額 (円)	313.26	366.89	520.55	756.83

(注) 当社は、2015年4月16日付で普通株式1株につき3株の株式分割を、また、2018年1月17日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。そこで、第8期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり当期純利益及び1株当たり純資産額を算定しております。

② 当社の財産及び損益の状況

区 分	第 8 期 (2015年12月期)	第 9 期 (2016年12月期)	第 10 期 (2017年12月期)	第 11 期 (当事業年度) (2018年12月期)
売 上 高 (千円)	6,896,105	10,931,298	11,690,713	18,275,210
経 常 利 益 (千円)	657,928	839,791	2,026,427	2,842,458
当 期 純 利 益 (千円)	390,865	557,450	1,274,366	1,953,073
1 株当たり当期純利益 (円)	54.94	71.34	165.85	250.69
総 資 産 (千円)	9,958,639	16,285,539	18,691,034	23,132,255
純 資 産 (千円)	2,423,920	2,781,084	3,991,965	5,961,932
1 株当たり純資産額 (円)	312.29	361.90	518.32	754.12

(注) 2015年4月16日付で普通株式1株につき3株の株式分割を、また、2018年1月17日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。そこで、第8期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり当期純利益及び1株当たり純資産額を算定しております。

(3) 重要な親会社及び子会社の状況

① 親会社の状況

該当事項はありません。

② 重要な子会社の状況

名称	資本金	主要な事業の内容	議決権の所有割合 (%)	関係内容
ビーロット・アセットマネジメント株式会社	20,000千円	不動産アセットマネジメント事業	100.00	役員の兼任 (1名) 事務所の転貸
B-Lot Singapore Pte. Ltd.	SGD430,000	不動産コンサルティング事業	100.00	役員の兼任 (1名)
株式会社ライフステージ	50,000千円	不動産コンサルティング事業	100.00	事務所の転貸及び転借
株式会社ヴィエント・クリエーション	50,000千円	不動産投資開発事業	100.00	事務所の転貸
株式会社ティアンドケイ	95,000千円	不動産マネジメント事業	53.22	役員の兼任 (3名) 事務所の転貸
株式会社ティアンドケイインターナショナル	52,000千円	不動産マネジメント事業	53.22	株式会社ティアンドケイの子会社

(注) 1. 2018年4月11日付で株式会社ティアンドケイの株式を取得し、当連結会計年度において同社を連結子会社としております。

2. 議決権の所有割合は当社が直接保有しているもののほか、当社の子会社が保有している間接保有分も含めて表示しております。

(4) 対処すべき課題

当社グループは、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、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、「社会から求められる企業」として、以下の事項に対処すべき課題として今後の事業拡大を図ってまいります。

①事業の拡大

当社グループは現在、不動産投資開発事業を主軸として、事業を展開しております。会社の成長とともに事業規模も成長してまいりましたが、本事業に収益が偏りすぎることもリスクと考えております。

一方、不動産コンサルティング事業は創業時より着実に売上を重ね、収益に貢献してまいりました。今後もシンガポール現地法人や株式会社ライフステージとのシナジー効果を活かしながら、長期継続的に安定した契約件数を確保してまいります。また、不動産マネジメント事業におきましても、管理物件数は期毎に増え、当連結会計年度では賃料収入も大幅に増加し、収益の安定化に寄与しております。この2事業を更に成長させ、安定収入を確保し、収益の偏りを回避してまいります。

②長期保有目的賃貸用不動産への投資拡大

当社グループの主要な売上である不動産投資開発事業は、不動産市況の影響を顕著に受ける傾向にあります。そのため、長期保有目的の賃貸用不動産への投資を促進し、賃料による安定収入を拡大させ、事業全体の安定化を図ってまいります。

③安定した仕入の実施

当社グループの強みは不動産情報の安定した仕入にありますが、取得競争は一層激化し、仕入環境は厳しさを増しております。そのような環境下においても、当社の不動産投資開発事業は収益を伸ばし続けておりますが、今後の事業規模拡大を目指すためにも安定した販売用不動産の仕入が必要不可欠となります。主要な情報源である不動産仲介業者やその他不動産業者との関係を一層強化し、安定的な確保を図ってまいります。

④不動産管理の品質向上

不動産投資開発事業及び不動産コンサルティング事業において、良質な不動産管理は必要不可欠となります。前述の2事業の拡大を図るためにも、更なる不動産管理の品質向上を図ってまいります。

⑤財務体質の改善

不動産投資開発事業における販売用不動産の購入資金は、金融機関からの借入金を主としております。借入条件の長期化により、それぞれの販売用不動産に合わせた売却時期を実現させ、また、調達金利の見直しなどにより有利子負債削減を着実に行之、自己資本の拡充を図ってまいります。

⑥新規事業の開拓

当社グループの成長と事業の拡大のためにも、新規事業の開拓は必要不可欠と考えております。そのための一つとして、当連結会計年度におきましてもM&Aを実施いたしました。その対象会社である株式会社ティアンドケイはゴルフ場運営会社であり、ゴルフ場の資産価値向上を目指し、更なる富裕層ネットワークの拡充を図ってまいります。

⑦コーポレート・ガバナンスの強化

当社グループは、企業価値の最大化を図るためには、経営の健全性、透明性及び客観性を高めることが重要と考えており、最重要経営課題の一つとして、コーポレート・ガバナンスの強化に取り組んでおります。コーポレート・ガバナンスの強化の一環として内部統制基本方針を制定しており、同基本方針の着実な運用に加えて、経営者からのメッセージ発信やコンプライアンス教育の強化、社内通報制度の拡充等によりコーポレート・ガバナンスの更なる強化を図ってまいります。

⑧優秀な人材の確保と育成

当社グループの企業理念を十分に理解し、必要な知識とノウハウをもつ人材を有することは、当社グループの最大の強みの一つであり、企業価値の源泉となっています。当社グループでは、こうした人材の確保と採用を重要な経営課題の一つとして捉え、優秀な人材を採用し、教育研修制度等を充実させると同時に、社員のモチベーションを高めるマネジメントを推進し、社員の質的向上を図ってまいります。

(5) 主要な事業内容 (2018年12月31日現在)

事業区分	事業内容
不動産投資開発事業	不動産の投資再生事業及び投資開発事業を行っております。
不動産コンサルティング事業	売買仲介事業、賃貸仲介事業及び販売受託事業を行っております。
不動産マネジメント事業	プロパティマネジメント事業、アセットマネジメント事業及びオペレーションマネジメント事業を行っております。

(6) 主要な事業所 (2018年12月31日現在)

① 当社

本	社	東京都港区新橋二丁目19番10号			
東	京	支	社	東京都港区新橋一丁目11番7号	
北	海	道	支	社	北海道札幌市中央区北1条東二丁目5番2号
福	岡	支	社	福岡県福岡市中央区赤坂一丁目5番11号	
大	阪	支	社	大阪府大阪市淀川区西中島五丁目5番15号	

② 子会社

ビーロット・アセット マネジメント株式会社	東京都港区新橋二丁目19番10号
B-Lot Singapore Pte. Ltd.	Singapore
株式会社ライフステージ	大阪府大阪市淀川区西中島五丁目5番15号
株式会社ヴィエント・クリエーション	東京都港区新橋二丁目19番10号
株式会社ティアンドケイ	東京都港区新橋二丁目19番10号
株式会社ティアンドケイインターナショナル	東京都港区新橋二丁目19番10号

(注) 2018年4月11日付で、株式会社ティアンドケイの株式を取得し、子会社化いたしました。

(7) 使用人の状況（2018年12月31日現在）

① 企業集団の使用人の状況

事業区分	使用人数	前連結会計年度末比増減
不動産投資開発事業	27（－）名	7名増（－名）
不動産コンサルティング事業	76（3）	15名減（2名増）
不動産マネジメント事業	70（100）	55名増（100名増）
全社（共通）	28（15）	5名増（8名増）
合計	201（118）	52名増（110名増）

（注）1．使用人数は就業人員（当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。）であり、臨時雇用者数（パートタイマー、人材派遣会社からの派遣社員を含む。）は（ ）内に年間の平均人員を外数で記載しております。

2．前連結会計年度末に比べ使用人数が52名及び臨時従業員数が110名増加した理由は、主に2018年4月11日付で株式会社ティアンドケイを連結子会社にしたためであります。

② 当社の使用人の状況

使用人数	前事業年度末比増減	平均年齢	平均勤続年数
54（5）名	6名増（－名）	33.4歳	2年9ヶ月

（注）使用人数は就業人員（当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。）であり、臨時雇用者数（パートタイマー、人材派遣会社からの派遣社員を含む。）は（ ）内に年間の平均人員を外数で記載しております。

(8) 主要な借入先の状況（2018年12月31日現在）

借入先	借入額
株式会社りそな銀行	2,611,845千円
株式会社北海道銀行	1,842,450
株式会社関西アーバン銀行	1,448,501
株式会社千葉銀行	1,410,092
株式会社三井住友銀行	1,118,750
株式会社三菱UFJ銀行	1,061,336

(注) 1. 上記借入額には、下記社債が含まれております。

株式会社北海道銀行保証付無担保社債 1,080,000千円

株式会社三井住友銀行保証付無担保社債 618,750千円

2. 上記借入先及び借入残高については、シンジケートローンによるものを含めております。

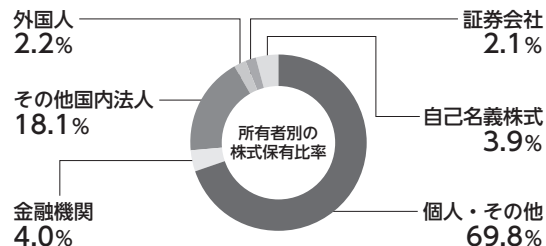
3. 当社は運転資金の効率的な調達を行うために、株式会社東京スター銀行を主幹事とする取引銀行（全11行）との間で、シンジケーション方式によるコミットメントライン契約を締結しており、その借入極度額は30億円です。なお当連結会計年度末において当該契約に基づく実行残高はありません。

(9) その他企業集団の現況に関する重要な事項

該当事項はありません。

2. 株式の状況（2018年12月31日現在）

- (1) 発行可能株式総数 12,000,000株
- (2) 発行済株式の総数 8,213,600株
- (3) 株主数 3,878名
- (4) 大株主



株主名	持株数	持株比率
長谷川進一	1,269,000株	16.1%
望月雅博	1,089,000	13.8
合同会社エムアンドエム	819,000	10.4
宮内誠	528,000	6.7
大塚満	175,400	2.2
望月文恵	168,000	2.1
株式会社北斗	115,000	1.5
外川太郎	108,000	1.4
江崎憲太郎	107,000	1.4
株式会社ザイマックス	72,000	0.9

(注) 1. 当社は、自己株式を319,972株保有しております。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。

2. 持株比率は、自己株式を除いて計算しております。

- (5) その他株式に関する重要な事項
該当事項はありません。

3. 新株予約権等の状況

(1) 当事業年度の末日において当社役員が保有している職務執行の対価として交付された新株予約権の状況

		第 5 回 新 株 予 約 権	第 6 回 新 株 予 約 権
発 行 決 議 日		2015年12月 1 日	2018年 2月 21日
新 株 予 約 権 の 数		240個	2,320個
新株予約権の目的となる株式の種類と数		普通株式 48,000株 (新株予約権 1 個につき200株) (注) 1	普通株式 232,000株 (新株予約権 1 個につき100株)
新 株 予 約 権 の 払 込 金 額		新株予約権 1 個当たり 700円	新株予約権 1 個当たり 100円
新 株 予 約 権 の 払 込 期 日		2015年12月22日	2018年 3月23日
新株予約権の行使に際して出資される財産の価額		新株予約権 1 個当たり 165,200円 (1 株当たり 826円) (注) 1	新株予約権 1 個当たり 270,600円 (1 株当たり 2,706円)
権 利 行 使 期 間		2018年 4月 1 日から 2020年12月17日まで	2020年 4月 1 日から 2022年 3月15日まで
行 使 の 条 件		(注) 2	(注) 3
役 員 の 保有状況	取 締 役 員 (監査等委員 を 除 く)	新株予約権の数 80個 目的となる株式数 16,000株 保有者数 1名 (注) 1	新株予約権の数 960個 目的となる株式数 96,000株 保有者数 6名
	取 締 役 (監査等委員)	新株予約権の数 0個 目的となる株式数 0株 保有者数 0名	新株予約権の数 0個 目的となる株式数 0株 保有者数 0名

- (注) 1. 2018年1月17日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を実施しております。これにより、上表の「新株予約権の目的となる株式の種類と数」「新株予約権の行使に際して出資される財産の価額」が調整されております。
2. 新株予約権の行使の条件については、以下のとおりであります。
- ①新株予約権者は、2017年12月期に係る有価証券報告書に記載される損益計算書（連結損益計算書を作成している場合、連結損益計算書）における経常利益が11億円以上となった場合のみ本新株予約権を行使することができる。
- ②新株予約権者は、新株予約権の権利行使時においても、当社又は当社関係会社の取締役、監査役又は従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると当社取締役会が認めた場合は、この限りではない。
- ③新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。
- ④本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における発行可能株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。
- ⑤各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

3. 新株予約権の行使の条件については、以下のとおりであります。
- ①新株予約権者は、2019年12月期に係る有価証券報告書に記載される損益計算書（連結損益計算書を作成している場合、連結損益計算書）における経常利益が23億円以上となった場合のみ本新株予約権を行使することができる。
 - ②上記①に関わらず、割当日から本新株予約権の行使期間の終期に至るまでの間に金融商品取引所における当社普通株式の普通取引終値が一度でも行使価額に30%を乗じた価格を下回った場合、新株予約権者は残存するすべての本新株予約権を行使価額に50%を乗じた価格で行使期間の満期日までに行使しなければならないものとする。但し、次に掲げる場合に該当するときはこの限りではない。
 - (a) 当社の開示情報に重大な虚偽が含まれることが判明した場合
 - (b) 当社が法令や金融商品取引所の規則に従って開示すべき重要な事実を適正に開示していなかったことが判明した場合
 - (c) 当社が上場廃止となったり、倒産したり、その他本新株予約権発行日において前提とされていた事情に大きな変更が生じた場合
 - (d) その他、当社が新株予約権者の信頼を著しく害すると客観的に認められる行為をなした場合
 - ③新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。
 - ④本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における発行可能株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。
 - ⑤各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

(2) 当事業年度中に職務執行の対価として使用人等に対し交付した新株予約権の状況

		第 6 回 新 株 予 約 権	
発 行 決 議 日		2018年 2月 21日	
新 株 予 約 権 の 数		2,320個	
新株予約権の目的となる株式の種類と数		普通株式 232,000株 (新株予約権 1 個につき100株)	
新 株 予 約 権 の 払 込 金 額		新株予約権 1 個当たり 100円	
新 株 予 約 権 の 払 込 期 日		2018年 3月23日	
新株予約権の行使に際して出資される財産の価額		新株予約権 1 個当たり 270,600円 (1 株当たり 2,706円)	
権 利 行 使 期 間		2020年 4月 1日から 2022年 3月15日まで	
行 使 の 条 件		(注)	
使用人等への 交 付 状 況	当 社 使 用 人	新株予約権の数 1,295個 目的となる株式数 129,500株 交付者数 41名	
	子会社の役員及び使用人	新株予約権の数 65個 目的となる株式数 6,500株 交付者数 4名	

(注) 新株予約権の行使の条件については、以下のとおりであります。

- ①新株予約権者は、2019年12月期に係る有価証券報告書に記載される損益計算書（連結損益計算書を作成している場合、連結損益計算書）における経常利益が23億円以上となった場合のみ本新株予約権を行使することができる。
- ②上記①に関わらず、割当日から本新株予約権の行使期間の終期に至るまでの間に金融商品取引所における当社普通株式の普通取引終値が一度でも行使価額に30%を乗じた価格を下回った場合、新株予約権者は残存するすべての本新株予約権を行使価額に50%を乗じた価格で行使期間の満期日までに行使しなければならないものとする。但し、次に掲げる場合に該当するときはこの限りではない。
- (a) 当社の開示情報に重大な虚偽が含まれることが判明した場合
- (b) 当社が法令や金融商品取引所の規則に従って開示すべき重要な事実を適正に開示していなかったことが判明した場合
- (c) 当社が上場廃止となったり、倒産したり、その他本新株予約権発行日において前提とされていた事情に大きな変更が生じた場合
- (d) その他、当社が新株予約権者の信頼を著しく害すると客観的に認められる行為をなした場合
- ③新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。
- ④本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における発行可能株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。
- ⑤各本新株予約権 1 個未満の行使を行うことはできない。

(3) その他新株予約権等の状況

2018年5月15日付の取締役会決議に基づき発行した新株予約権

	第 7 回 新 株 予 約 権	第 8 回 新 株 予 約 権
割 当 日	2018年 6月 6日	
新 株 予 約 権 の 総 数	10,000個	2,400個
新株予約権の目的となる株式の種類と数	普通株式 1,000,000株 (新株予約権 1 個につき100株)	普通株式 240,000株 (新株予約権 1 個につき100株)
新 株 予 約 権 の 払 込 金 額	新株予約権 1 個当たり 801円	新株予約権 1 個当たり 364円
新株予約権の行使に際して出資される財産の価額	当初行使価額 2,181円 各行使請求の通知日の直前取引日の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値の91%に相当する金額の1円未満の端数を切り上げた金額に修正されますが、その価額が下限行使価額を下回ることとなる場合には、下限行使価額を行使価額とします。 本新株予約権の下限行使価額は1,527円です。	行使価額 3,326円 本新株予約権については、行使価額の修正は行われません。
新 株 予 約 権 の 行 使 期 間	2018年6月7日から 2020年6月8日まで	2018年6月7日から 2020年6月8日まで
新 株 予 約 権 の 行 使 の 条 件	本新株予約権の一部行使はできない。	
新 株 予 約 権 の 譲 渡 に 関 する 事 項	本新株予約権の譲渡については、当社取締役会の承認を要するものとする。	
割 当 先	株式会社SBI証券	

4. 会社役員の状況

(1) 取締役の状況（2018年12月31日現在）

会社における地位	氏名	担当及び重要な兼職の状況
代表取締役社長	宮内 誠	合同会社エムアンドエム 代表社員
取締役副社長	長谷川 進一	B-Lot Singapore Pte.Ltd. President
取締役副社長	望月 雅博	不動産投資開発本部長
取締役	外川 太郎	不動産コンサルティング本部長
取締役	江崎 憲太郎	福岡支社長
取締役	望月 文恵	管理本部長兼コンプライアンス室長
取締役（常勤監査等委員）	岡本 康裕	
取締役（監査等委員）	苧坂 隆	株式会社ザイマックス 取締役兼執行役員副会長
取締役（監査等委員）	岩本 博	株式会社エスクリ 代表取締役会長

- (注) 1. 当社は2018年3月28日開催の第10回定時株主総会終結の時をもって監査役会設置会社から監査等委員会設置会社に移行しております。
2. 取締役外川太郎、江崎憲太郎、望月文恵、岡本康裕及び岩本博の各氏は、第10回定時株主総会において新たに取締役に選任され、同日就任いたしました。
3. 取締役（監査等委員）岡本康裕、苧坂隆、岩本博の各氏は、社外取締役にあります。
4. 当社は、監査等委員会の監査・監督機能を強化し、日常的な情報収集及び重要な社内会議への出席による情報共有並びに内部監査部門と監査等委員会との十分な連携を可能にするため、岡本康裕氏を常勤の監査等委員として選定しております。
5. 当社は、取締役（監査等委員）岡本康裕氏、取締役（監査等委員）苧坂隆氏及び取締役（監査等委員）岩本博氏を、株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。

(2) 責任限定契約の内容の概要

当社と取締役（監査等委員）岡本康裕氏、苧坂隆氏及び岩本博氏の3名との間で、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。

当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、会社法第425条第1項に定める次に掲げる額の合計額を、当該損害賠償責任の限度としております。

- ・その在職中に当社から職務執行の対価として受け、又は受けるべき財産上の利益の1年間当たりの額に相当する額として、会社法施行規則第113条で定める方法により算定される額に2を乗じて得た額。
- ・当社の新株予約権を引き受けた場合（会社法第238条第3項各号に掲げる場合に限る。）における当該新株予約権に関する財産上の利益に相当する額として、会社法施行規則第114条に定める方法により算定される額。

(3) 取締役及び監査役の報酬等

当事業年度に係る報酬等の総額

区 分	員 数	報酬等の額
取締役（監査等委員を除く） （うち社外取締役）	7 名 (1)	181,037千円 (1,500)
取締役（監査等委員） （うち社外取締役）	3 (3)	13,500 (13,500)
監 査 役 （うち社外監査役）	3 (3)	2,340 (2,340)
合 計 （うち社外役員）	13 (7)	196,877 (17,340)

(注) 1. 上記には、2018年3月28日開催の第10回定時株主総会終結の時をもって退任した監査役2名（うち社外監査役2名）を含めております。なお当社は、2018年3月28日に監査役会設置会社から監査等委員会設置会社に移行しております。

2. 取締役の報酬等の額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。

3. 監査等委員会設置会社移行前の取締役の報酬限度額は、2014年8月20日開催の臨時株主総会において、年額300,000千円以内（ただし、使用人分給与は含まない。）と決議いただいております。また、監査等委員会設置会社移行後の取締役（監査等委員を除く）の報酬限度額は、2018年3月28日開催の第10回定時株主総会において、年額400,000千円以内（ただし使用人分給与を含まない。）と決議いただいております。

4. 取締役（監査等委員）の報酬限度額は、2018年3月28日開催の第10回定時株主総会において、年額30,000千円以内と決議いただいております。
5. 監査役の報酬限度額は、2014年8月20日開催の臨時株主総会において、年額30,000千円以内と決議いただいております。
6. 上記の報酬等の額には、以下のものが含まれております。
当連結会計年度における役員賞与 48,200千円
子会社の取締役を兼任する取締役が当該子会社から受けた報酬等 20,427千円
7. 取締役（監査等委員を除く）の報酬等の額には、2018年3月28日開催の第10回定時株主総会の終結の時をもって退任した取締役苧坂隆氏の在任中の報酬等の額が含まれております。同氏は、同株主総会終結の時をもって取締役を退任した後、新たに監査等委員に就任したため、支給額と員数については、取締役在任期間分は取締役（監査等委員を除く）に、監査等委員在任期間分は取締役（監査等委員）に含めて記載しております。
8. 監査役の報酬等の額には、2018年3月28日開催の第10回定時株主総会の終結の時をもって退任した監査役3名の在任中の報酬等の額が含まれております。このうち、退任監査役1名につきましては、同株主総会の終結の時をもって監査役を退任した後、新たに監査等委員に就任したため、支給額と員数については、監査役在任期間分は監査役に、監査等委員在任期間分は取締役（監査等委員）に含めて記載しております。
9. 期末現在の人員数は、取締役（監査等委員を除く）6名、監査等委員である取締役3名（うち社外取締役3名）であります。上記の支給人員と相違しているのは、2018年3月28日開催の第10回定時株主総会の終結の時をもって退任した取締役1名（うち社外取締役1名）及び監査役3名（うち社外監査役3名）を含んでいるためであります。

(4) 社外役員に関する事項

① 他の法人等の重要な兼職の状況及び当社と当該他の法人等との関係

- ・ 社外取締役（監査等委員）苧坂隆氏は、株式会社ザイマックスの取締役兼執行役員副会長であります。同社は当社の大株主（持株比率0.9%）ではありますが、当社との間にその他取引等の利害関係はありません。
- ・ 社外取締役（監査等委員）岩本博氏は、株式会社エスクリの代表取締役会長であります。同社と当社との間には取引関係がありますが、その取引額は僅少であり、同氏の社外取締役としての独立性に影響を与えるものではありません。

② 当事業年度における主な活動状況

出席状況及び発言状況	
取締役 (監査等委員) 岡本 康 裕	当事業年度に開催した取締役会17回のうち、監査役として5回、監査等委員として12回出席し、また監査役会3回のすべて、監査等委員会10回のすべてに出席しました。会社経営者としての豊富な経験と幅広い見識に基づき、経営全般の観点から適宜発言を行っております。
取締役 (監査等委員) 苧坂 隆	当事業年度に開催された取締役会17回のうち取締役として5回、監査等委員として12回、また監査等委員会10回のすべてに出席いたしました。不動産会社の経営者としての豊富な経験及び幅広い見識に基づき、意思決定の妥当性及び適正性を確保するための発言を行っております。
取締役 (監査等委員) 岩本 博	2018年3月28日以降に開催された取締役会12回のうちすべてに出席し、また監査等委員会10回のすべてに出席いたしました。東証一部上場企業の創業者であり代表取締役会長としての豊富な経験・知見に基づく大局的な見地から、経営全般の観点から適宜発言を行っております。

※上記取締役会の開催回数のほか、書面決議を1回実施しました。

5. 会計監査人の状況

(1) 名称 東陽監査法人

(2) 報酬等の額

	報 酬 等 の 額
当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額	25,000千円
当社及び子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	25,000

(注) 1. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。

2. 監査等委員会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務執行状況及び報酬見積りの算定根拠等が適切であるかどうかについて必要な検証を行った上で、会計監査人の報酬等の額について同意の判断をいたしました。

(3) 非監査業務の内容

該当事項はありません。

(4) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

監査等委員会は、会計監査人の職務の執行に支障がある等、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。

また、監査等委員会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査等委員全員の同意に基づき、会計監査人を解任します。この場合、監査等委員会が選定した監査等委員は、解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

(5) 責任限定契約の内容の概要

該当事項はありません。

6. 業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況の概要

業務の適正を確保するための体制及び当事業年度における当該体制の運用状況の概要は以下のとおりであります。

I. 業務の適正を確保するための体制

①当社及び当社子会社の取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

a. コーポレート・ガバナンス

i. 取締役会

取締役会は、法令、定款、株主総会決議、取締役会規程に従い、経営に関する重要な事項を決定するとともに、取締役の職務執行を監督します。

ii. 代表取締役

代表取締役は、取締役会において業務執行状況の報告を行います。

iii. 取締役

取締役は、取締役会の決定した役割に基づき、法令、定款、取締役会決議及び「職務権限規程」その他の社内規程に従い、当社の業務を執行します。

iv. 監査等委員会

当社の監査等委員会は、常勤の監査等委員が中心となり日常業務の監査を行っております。監査等委員である取締役は、必要に応じて、取締役会のほかその他の重要な会議への出席、重要な稟議書類等を閲覧する等の監査手続を実施します。また、内部監査室や会計監査人との情報交換や連携により業務監査や会計監査を補完し、「監査等委員会規程」に則り、取締役の職務執行の適正性について監査を実施します。

b. コンプライアンス委員会

コンプライアンス室長を中心に当社及び当社子会社を対象としたマニュアルを作成し、子会社を含め代表取締役社長を委員長とする「コンプライアンス委員会」にて、法令遵守の教育・研修の計画及び実施、内部情報提供制度の整備等コンプライアンス体制の充実や周知に努めます。なお、当社におけるコンプライアンスの取組みに関する決定及び進捗状況の管理は取締役会が行い、統括責任者は社長とします。

c. 財務報告の適正性確保のための体制整備

「経理規程」その他社内規程、会計基準その他関連する諸法令を遵守し、財務報告の適正性を確保するための体制の充実を図ります。

d. 内部監査

内部監査は、内部監査室が行い、必要に応じて社長が指名した者に実施させることができます。「内部監査規程」に基づき、業務全般に関して法令、定款及び社内規程の遵守状況、職務の執行手続及び内容の妥当性等につき、定期的に内部監査を実施します。

②当社の取締役の職務執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

取締役は、株主総会議事録、取締役会議事録等の法定書類のほか職務遂行に係る重要な情報が記載された文書（電磁的記録を含む。以下同じ）を、社内規程の定めるところに従い、関連資料とともに適切に保存し、管理します。取締役は、いつでも、これらの情報を閲覧することができます。

③当社及び当社子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制

リスク管理については、経営における重要課題であることを認識し、当社及び当社子会社における様々なリスクを把握するため「リスク管理規程」に基づきリスク管理統括責任者を設置し、各リスクに応じた的確な対応を行うとともに、それらを統括的かつ個別的に管理することとしております。

④当社及び当社子会社の取締役等の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

適正かつ効率的な職務の執行を確保するために「業務分掌規程」、「職務権限規程」等各種社内規程を整備し、各役職者の権限及び責任の明確化を図ります。

⑤当社及び当社子会社からなる企業集団における業務の適正を確保するための体制

- a. 当社の企業行動指針、リスク管理規程を当社及び当社子会社にも適用し、子会社における重要事項を当社会議体での付議事項または報告事項とし、当社及び当社子会社の業務の適正化を図るとともに、内部通報制度についても通報窓口を当社子会社にも開放し、周知することにより当社及び当社子会社におけるコンプライアンスの実効性を確保します。
- b. 当社及び当社子会社に対して、内部監査部門による監査を実施します。

⑥当社の監査等委員会の職務を補助すべき使用人に関する事項及び当該使用人の当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）からの独立性に関する事項

- a. 監査等委員会が必要があると認めたときは、監査等委員の職務を補助する専任の使用人を置くものとします。監査等委員の職務を補助する使用人に対する指揮命令権限は監査等委員会に専属するものとし、取締役（監査等委員である取締役を除く。）、使用人は監査等委員の職務を補助する使用人に対し指揮命令権限を有しないものとします。
- b. 監査等委員会を補助する使用人の人事考課は、監査等委員会が定めた監査等委員が行うものとし、その人事異動及び懲戒処分については、事前に監査等委員会の同意を必要とするものとします。

- c. 監査等委員会を補助する使用人は、監査等委員の指示に従わなければならないものとします。
- ⑦当社及び当社子会社の取締役等及び使用人が監査等委員に報告するための体制その他の監査等委員への報告に関する体制
- a. 当社及び当社子会社の取締役その他役職者は、定期的に、自己の職務執行状況を監査等委員に報告するものとします。
- b. 当社及び当社子会社の取締役は、監査等委員に対して、法令が定める事項のほか、次に掲げる事項をその都度報告します。
- i. 財務及び事業に重大な影響を及ぼす決定等の内容
 - ii. 業績及び業績の見通しの発表の内容
 - iii. 内部監査の内容と結果及び指摘事項の対策
 - iv. 行政処分の内容
 - v. その他監査等委員が求める事項
- c. 使用人による報告
- 当社及び当社子会社の使用人は、監査等委員に対して、当社または当社子会社に著しい損害を及ぼす恐れがある事実、重大な法令または定款違反となる恐れがある事実がある場合には、直接報告することができます。
- d. 報告したことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制
- 当社は、監査等委員への報告を行った当社及び当社子会社の取締役・使用人に対し、報告をしたことを理由として不利な取扱いを行うことを禁止し、その旨を周知徹底しております。
- ⑧監査等委員の職務の執行について生ずる費用の前払または償還の手続その他の職務の執行について生ずる費用または債務の処理に係る方針に関する事項
- 監査等委員がその職務の執行について生ずる費用の前払または償還等の請求をしたときは、当該監査等委員の職務の執行に必要でないと認められた場合を除き、これに応じることとしております。
- ⑨その他当社の監査等委員の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- 当社の監査等委員は、内部監査人との間で、各事業年度における内部監査計画を協議するとともに、定期的に会合を持ち、内部監査結果及び指摘事項について協議及び意見交換をする等、密接な情報交換及び連携を図ります。監査等委員は、監査の実施にあたり必要と認めるときは、弁護士、公認会計士その他の外部専門家を独自に起用することができます。

⑩反社会的勢力との関係断絶に向けた体制

a. 反社会的勢力による不当要求に備えた外部機関との連携構築

反社会的勢力による不当要求に備えて、平素から警察、弁護士等の外部専門機関と緊密な連携関係を構築します。

b. 反社会的勢力に対する排除基本方針及び反社会的勢力対応に関する規程の制定

反社会的勢力に対する排除基本方針及び反社会的勢力対応マニュアルにおいて、反社会的勢力排除を明記するとともに、当社の取締役及び使用人に対し周知徹底を図ることとします。

II. 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

当社及び当社子会社では上記の内部統制システムを整備しておりますが、その基本方針に基づき、以下の具体的な取り組みを行っております。

①取締役の職務執行

当社は、取締役会規程に基づき、原則として月1回または必要に応じて臨時に取締役会を開催しており、当事業年度においては定時取締役会を12回、臨時取締役会を6回（書面決議1回含む）開催しました。定時取締役会では、月次決算及び業務に関する報告のほか、法令または定款に定められた事項及び経営上重要な事項の決議を行い、取締役が相互に職務執行状況の監視・監督を行っております。

また、取締役会の審議に必要な資料は事前に配布され、協議を活発に行うことにより、取締役会の活性化及び業務の効率化を図っております。

②監査等委員による監視

当社は、監査等委員会規程に基づき、原則として月1回または必要に応じて臨時に監査等委員会を開催しており、当事業年度においては定時監査役会を3回、定時監査等委員会を9回、臨時監査等委員会を1回開催しました。監査等委員会では、常勤監査等委員からの重要な会議に関する報告及び監査等委員相互による意見交換等が行われるとともに、会計監査人及び内部監査人との間で定期的にミーティング等を実施し、連携を図っております。

また、監査等委員は、取締役会への出席や代表取締役社長と定期的な情報交換を行い、取締役の職務の執行について監視をしております。

③リスク管理体制

リスク管理におきましては、コンプライアンス・リスク管理委員会を構成し、月1回、活動状況の報告を行い、当社及び当社子会社に内在するリスク状況の把握に努めるとともに、リスク全体を包括的に管理しております。

また、内部監査室による定期的な内部監査を実施しており、内部監査の結果については、代表取締役社長及び監査等委員に報告される体制を整備しております。

7. 会社の支配に関する基本方針

当社は現時点では、当該「基本方針」及び「買収防衛策」につきましては、特に定めておりません。

一方で、大量株式取得行為のうち、当社の企業価値及び株主共同の利益に資さないものについては適切な対応が必要と考えており、今後の法制度の整備や社会的な動向も見極めつつ、今後も慎重に検討を行ってまいります。

連結貸借対照表

(2018年12月31日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資 産 の 部)		(負 債 の 部)	
流 動 資 産	21,726,314	流 動 負 債	6,057,701
現 金 及 び 預 金	6,063,953	短 期 借 入 金	3,003,490
売 掛 金	95,761	1年内返済予定の長期借入金	1,038,854
営業投資有価証券	412,029	1年内償還予定の社債	413,900
販 売 用 不 動 産	6,847,304	未 払 法 人 税 等	542,007
仕掛販売用不動産	7,653,145	賞 与 引 当 金	22,449
繰 延 税 金 資 産	66,458	役 員 賞 与 引 当 金	12,000
そ の 他	587,662	そ の 他	1,024,999
固 定 資 産	2,507,351	固 定 負 債	12,185,150
有 形 固 定 資 産	579,579	長 期 借 入 金	10,462,749
建 物	452,339	社 債	1,517,450
土 地	9,373	繰 延 税 金 負 債	108,998
そ の 他	117,866	そ の 他	95,953
無 形 固 定 資 産	924,213	負 債 合 計	18,242,852
借 地 権	659,233	(純資産の部)	
の れ ん	256,018	株 主 資 本	5,977,154
そ の 他	8,961	資 本 金	1,024,017
投資その他の資産	1,003,559	資 本 剰 余 金	945,032
繰 延 税 金 資 産	42,563	利 益 剰 余 金	4,231,803
そ の 他	960,995	自 己 株 式	△223,698
繰 延 資 産	34,966	その他の包括利益累計額	△3,035
社 債 発 行 費	34,966	為 替 換 算 調 整 勘 定	△3,035
資 産 合 計	24,268,633	新 株 予 約 権	9,202
		非 支 配 株 主 持 分	42,459
		純 資 産 合 計	6,025,781
		負 債 純 資 産 合 計	24,268,633

招集通知

株主総会参考書類

事業報告

連結計算書類

計算書類

監査報告

連結損益計算書

(2018年1月1日から
2018年12月31日まで)

(単位：千円)

科 目	金 額
売上高	20,267,978
売上原価	14,470,935
売上総利益	5,797,042
販売費及び一般管理費	2,490,029
営業利益	3,307,013
営業外収益	
受取利息	381
受取配当金	16
受取手数料	107
債権受贈益	5,873
その他	75
営業外費用	
支払利息	337,110
支払手数料	114,752
その他	28,800
経常利益	2,832,804
特別損失	
事務所移転費用	6,650
税金等調整前当期純利益	2,826,153
法人税、住民税及び事業税	834,080
法人税等調整額	22,608
当期純利益	1,969,463
非支配株主に帰属する当期純利益	8,927
親会社株主に帰属する当期純利益	1,960,535

貸借対照表

(2018年12月31日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資 産 の 部)		(負 債 の 部)	
流 動 資 産	19,972,263	流 動 負 債	5,435,596
現金及び預金	5,428,496	短期借入金	2,946,490
売掛金	43,128	1年内返済予定の長期借入金	927,710
営業投資有価証券	412,029	1年内償還予定の社債	413,900
販売用不動産	5,317,570	未払金	162,123
仕掛販売用不動産	7,653,145	未払費用	81,844
前渡金	175,966	未払法人税等	531,826
前払費用	66,127	前受金	62,700
繰延税金資産	28,199	預り金	161,983
関係会社貸付金	700,000	前受収益	14,512
その他	147,599	短期預り保証金	120,055
固 定 資 産	3,125,024	その他	12,451
有 形 固 定 資 産	562,004	固 定 負 債	11,734,725
建物	449,349	長期借入金	10,142,332
車両運搬具	2,495	社債	1,517,450
工具、器具及び備品	20,003	長期預り保証金	74,943
土地	9,373	負 債 合 計	17,170,322
建設仮勘定	80,781	(純 資 産 の 部)	
無 形 固 定 資 産	663,612	株 主 資 本	5,952,729
借地権	659,133	資本金	1,024,017
ソフトウェア	4,479	資本剰余金	945,032
投資その他の資産	1,899,408	資本準備金	945,032
関係会社株式	1,580,258	利 益 剰 余 金	4,207,378
出資金	7,440	その他利益剰余金	4,207,378
長期前払費用	7,251	繰越利益剰余金	4,207,378
敷金	73,369	自 己 株 式	△223,698
繰延税金資産	12,545	新 株 予 約 権	9,202
その他	218,543	純 資 産 合 計	5,961,932
繰 延 資 産	34,966	負 債 純 資 産 合 計	23,132,255
社債発行費	34,966		
資 産 合 計	23,132,255		

招集
通知

株主総会参考書類

事業報告

連結計算書類

計算書類

監査報告

損 益 計 算 書

(2018年 1 月 1 日から)
(2018年12月31日まで)

(単位：千円)

科 目	金 額
売上高	18,275,210
売上原価	13,875,926
売上総利益	4,399,283
販売費及び一般管理費	1,099,198
営業利益	3,300,085
営業外収益	10,494
受取利息	10,419
受取配当金	11
受取手数料	20
その他	43
営業外費用	468,120
支払利息	328,918
支払手数料	113,189
その他	26,012
経常利益	2,842,458
特別損失	6,650
事務所移転費用	6,650
税引前当期純利益	2,835,808
法人税、住民税及び事業税	821,867
法人税等調整額	60,867
当期純利益	1,953,073

連結計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2019年2月18日

株式会社 ビーロット
取締役会 御中

東 陽 監 査 法 人			
指 定 社 員	公 認 会 計 士	山 田	嗣 也 ㊞
業 務 執 行 社 員			
指 定 社 員	公 認 会 計 士	中 里	直 記 ㊞
業 務 執 行 社 員			
指 定 社 員	公 認 会 計 士	松 本	直 也 ㊞
業 務 執 行 社 員			

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、株式会社ビーロットの2018年1月1日から2018年12月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

連結計算書類に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結計算書類を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結計算書類を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結計算書類に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結計算書類に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

招集
通知

株主総会
参考書類

事業報告

連結計算書類

計算書類

監査報告書

監査においては、連結計算書類の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結計算書類の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結計算書類の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結計算書類の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結計算書類が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ビーロット及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2019年2月18日

株式会社 ビーロット
取締役会 御中

東 陽 監 査 法 人

指 定 社 員	公認会計士	山 田	嗣 也	㊞
業 務 執 行 社 員				
指 定 社 員	公認会計士	中 里	直 記	㊞
業 務 執 行 社 員				
指 定 社 員	公認会計士	松 本	直 也	㊞
業 務 執 行 社 員				

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、株式会社ビーロットの2018年1月1日から2018年12月31日までの第11期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書について監査を行った。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類及びその附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類及びその附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類及びその附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類及びその附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

招集
通知

株主総会
参考書類

事業報告

連結計算書類

計算書類

監査報告書

監査においては、計算書類及びその附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類及びその附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類及びその附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及びその附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類及びその附属明細書が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

監査等委員会の監査報告

監査報告書

当監査等委員会は、2018年1月1日から2018年12月31日までの第11期事業年度における取締役の職務の執行について監査いたしました。その方法及び結果につき以下のとおり報告いたします。

1. 監査の方法及びその内容

監査等委員会は、会社法第399条の13第1項第1号ロ及びハに掲げる事項に関する取締役会決議の内容並びに当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明するとともに、下記の方法で監査を実施しました。

- ①監査等委員会が定めた監査の方針、職務の分担等に従い、会社の内部統制部門と連携の上、重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行に関する事項の報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査しました。また、子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。
- ②事業報告に記載されている会社法施行規則第118条第3号イの基本方針及び同号ロの各取組み並びに会社法施行規則第118条第5号イの留意した事項及び同号ロの判断及びその理由については、取締役会その他における審議の状況等を踏まえ、その内容について検討を加えました。
- ③会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（2005年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- ①事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ②取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実はありません。
- ③内部統制システムに関する取締役会の決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項はありません。
- ④事業報告に記載されている会社の財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針は相当であると認めます。事業報告に記載されている会社法施行規則第118条第3号口の各取組みは、当該基本方針に沿ったものであり、当社の株主共同の利益を損なうものではなく、かつ、当社の会社役員の地位の維持を目的とするものではないと認めます。
- ⑤事業報告に記載されている親会社等との取引について、当該取引をするに当たり当社の利益を害さないように留意した事項及び当該取引が当社の利益を害さないかどうかについての取締役会の判断及びその理由について、指摘すべき事項はありません。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人東陽監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

(3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人東陽監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2019年2月20日

株式会社ビーロット 監査等委員会

監査等委員 岡 本 康 裕 ㊞

監査等委員 苧 坂 隆 ㊞

監査等委員 岩 本 博 ㊞

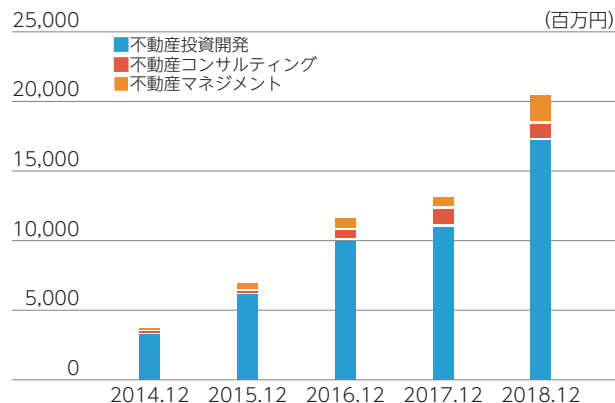
以 上



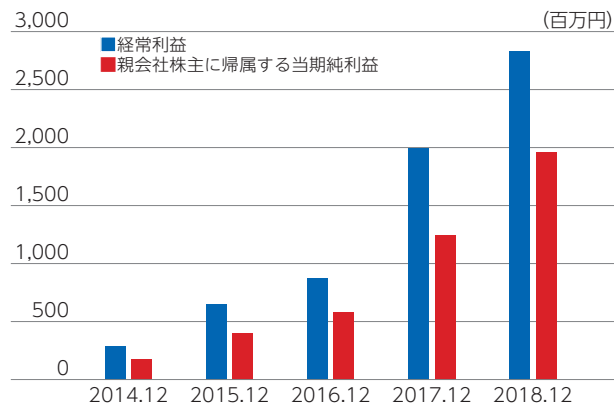
財務ハイライト

※2015年12月期より、連結計算書類を作成しております。
なお、2014年12月期は連結計算書類を作成しておりませんので、
単体計算書類より記載しております。

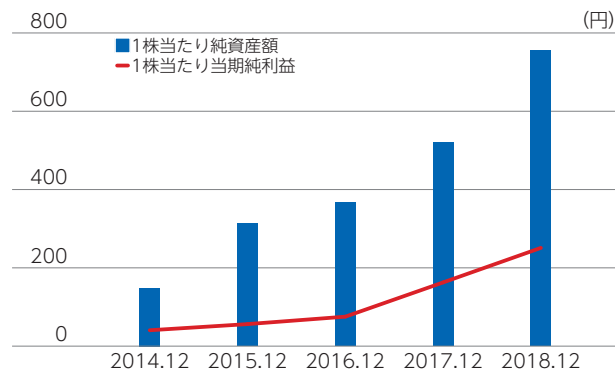
売上高



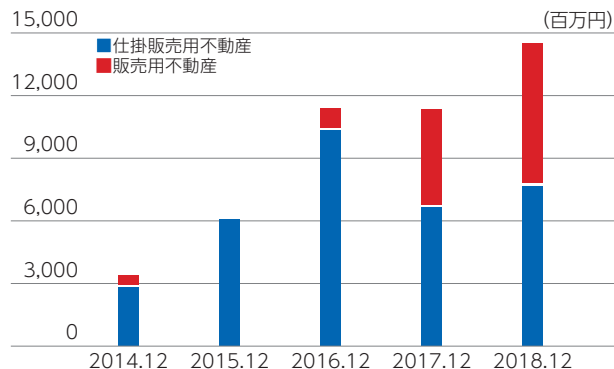
経常利益・親会社株主に帰属する当期純利益



1株当たり純資産額・1株当たり当期純利益



販売用不動産の残高



(注) 2014年8月20日付で普通株式1株につき300株、2015年4月16日付で普通株式1株につき3株、2018年1月17日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。2014年12月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。

サマリー

- 不動産投資開発事業の成長がグループ全体を牽引
- 利益の積み上げにより、純資産額も拡充
- 販売用不動産の期末残高は過去最高額を更新



2018年度トピックス



1月

2月

東証第一部へ市場変更

2014年12月に東証マザーズへ上場し、約3年で第一部へ市場変更いたしました。株主の皆様をはじめとした、多くの皆様からのご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

3月

T&K Incorporated



ティアンドケイをグループ子会社へ

ゴルフ場運営会社であるT&Kをビーロッドグループの傘下とし、更なる顧客獲得とゴルフ場の資産価値向上を目指します。

4月

5月

6月

ティサージホテル那覇 OPEN



増配・上方修正発表

2018年2月に発表いたしました予算を大幅に上方修正し、かつ期末配当金の増配も発表いたしました。

(配当金の詳細は5ページ参照)

12月



ティサージホテル那覇 売却

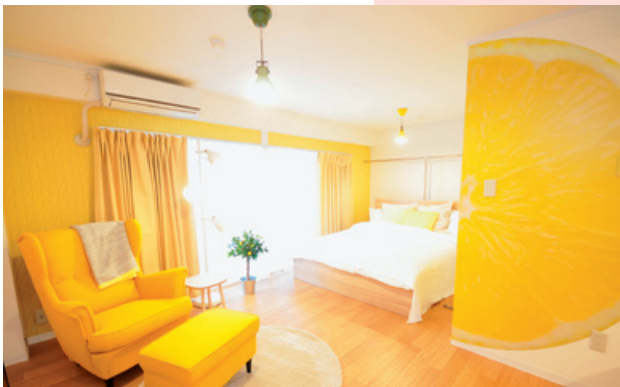
沖縄県で初めての開発プロジェクトであり、2018年4月オープン直後から高稼働を維持し、同年12月に売却となりました。



11月

maison MILANO中津 売却

当社初の民泊事業であり、1980年築の集合住宅28室のうち14室を、特区民泊へ再生。写真は上がエスプレッソ、下がレモンをモチーフにした部屋となります。



10月

9月

8月

7月

第11回 定時株主総会 会場ご案内図

東京都港区赤坂二丁目14番27号

国際新赤坂ビル東館13階

TKP赤坂駅カンファレンスセンター ホール13A

※前回より会場は変わってありませんが、
ホールが変更になっております。



交通

- 赤坂駅（東京メトロ：千代田線5a番出口より）直結
■溜池山王駅（東京メトロ：銀座線・南北線10番出口より）徒歩7分

※駐車場の用意はいたしておりませんので、お車でのご来場は
ご遠慮くださいますようお願い申し上げます。

UD
FONT

見やすいユニバーサルデザイン
フォントを採用しています。