

第14回

定時株主総会招集ご通知

日時

2022年3月25日（金曜日）

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

（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 定款一部変更の件

第3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4号議案 監査等委員である取締

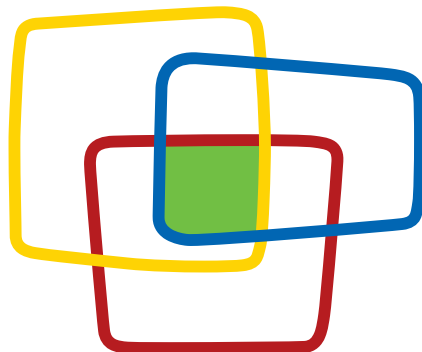
役3名選任の件

第5号議案 補欠の監査等委員である

取締役1名選任の件

目次

招集ご通知	4
株主総会参考書類	7
（提供書面）	
事業報告	22
連結計算書類	42
計算書類	44
監査報告	46



B-Lot

※新型コロナウイルスをはじめとする感染症拡大防止のため、ご来場をお控えいただき、書面またはインターネット等による議決権の事前行使をお願いしております。また、ご出席の株主の皆様には株主総会会場内にてマスク着用等をお願いする場合がございます。なお、今後の状況により株主総会の運営に大きな変更が生ずる場合は、下記ウェブサイトにおいてお知らせいたします。

<https://www.b-lot.co.jp>

株式会社 ビーロット

証券コード：3452



株主の皆様へ

～プライム市場へ。100年続く企業グループを目指す～



ステークホルダーの皆様にはご高配を賜り、心より御礼申し上げます。

当社グループは創業以来、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の利益の追求と長期継続的な成長を目指してまいりました。

2022年4月の東京証券取引所の市場区分再編においては、創業以来の理念を実現し、“100年続く企業グループ”を目指すため、より高いガバナンス水準の構築と、中長期的な企業価値の向上を図るべく、プライム市場を選択いたしました。

当期は、2020年11月に公表しました3カ年の中期経営計画の初年度として、収益構造改革に取り組み、また新型コロナウイルス感染症の影響下にも関わらず計画していた利益を確保するとともに、公募増資による財務基盤の強化も果たしております。

今後も、グループ内で人材育成・登用を加速させ、積極的かつ多面的にビジネスの展開を行って参ります。一日も早い新型コロナウイルス感染拡大の終息と社会経済活動の回復に向け、ビーロットグループは丸となり、地域・社会へ貢献してまいります。

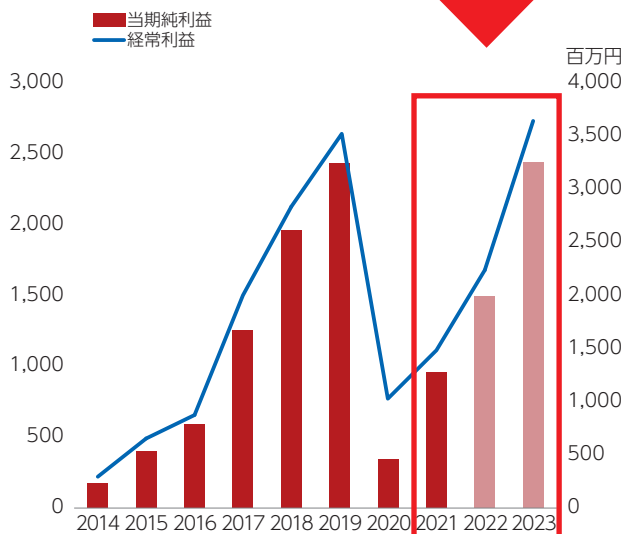
皆様におかれましては、今後とも何卒厚くご指導・ご鞭撻頂きたく宜しくお願い申し上げます。

代表取締役社長 宮内 誠

◆ 3カ年計画

	経常利益	当期純利益
FY2021 (実績)	1,501百万円	953百万円
FY2022 (予想)	2,240百万円	1,490百万円
FY2023 (目標)	3,640百万円	2,440百万円

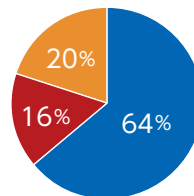
※親会社株主に帰属する当期純利益は、当期純利益と記載しております。



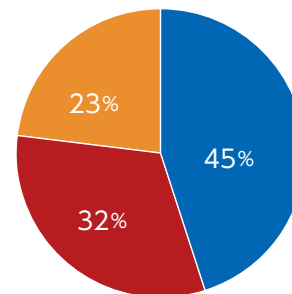
◆ 収益構造内訳

2019年粗利実績

- 不動産投資開発
- 不動産コンサルティング
- 不動産マネジメント

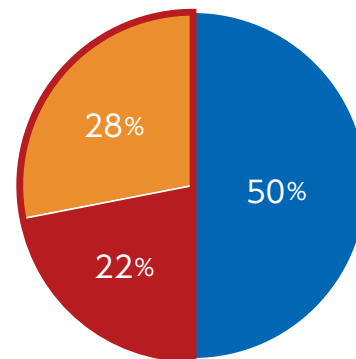


2021年粗利実績



収益構造
変革

2023年粗利目標





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時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

面白い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。

証券コード 3452
2022年3月9日

株 主 各 位

東京都港区新橋一丁目11番7号
株 式 会 社 ビ ー ロ ッ ト
代表取締役社長 宮 内 誠

第14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14回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご案内申し上げます。

昨今の新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえ、適切な感染防止策を実施した上で開催させていただきますことといたしました。株主の皆様におかれましては、感染拡大防止の観点から、**開催当日の株主様の健康状態にかかわらず、当日のご来場は極力お控えいただけますようお願い申し上げます。**なお、本株主総会につきましては、書面又は電磁的方法（インターネット）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いただき、極力事前に議決権を行使くださいますようお願い申し上げます。

敬 具

1. 日 時 2022年3月25日（金曜日）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
(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

- 第14期（2021年1月1日から2021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
- 第14期（2021年1月1日から2021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 定款一部変更の件
- 第3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4号議案 監査等委員である取締役3名選任の件
- 第5号議案 補欠の監査等委員である取締役1名選任の件

4. 議決権行使についての案内 5～6頁に記載の【議決権行使についてのご案内】をご参照ください。

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、事業報告の会計監査人の状況及び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、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、法令及び当社定款第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



議決権行使についてのご案内

株主総会における議決権は、株主の皆様のご大切な権利です。
後記の株主総会参考書類をご検討のうえ、議決権を行使していただきますようお願い申し上げます。
議決権を行使する方法は、以下の3つの方法がございます。



株主総会にご出席される場合

同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出ください。

日 時

2022年3月25日(金曜日)
午前10時



書面(郵送)で議決権を行使される場合

同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示のうえ、ご返送ください。

行使期限

2022年3月24日(木曜日)
午後5時到着分まで



インターネットで議決権を行使される場合

次頁の案内に従って、議案の賛否をご入力ください。

行使期限

2022年3月24日(木曜日)
午後5時入力完了分まで

議決権行使書用紙のご記入方法のご案内

議決権行使書 株主番号 ○○○○○○○○ 議決権の数 XX 倍

御中

XXXXXXXX 年 X月X日

切取線

スマートフォン用
議決権行使
ウェブサイト
ログインQRコード

見本

○○○○○○○

こちらに議案の賛否をご記入ください。

第1、2、5号議案

- 賛成の場合 >> 「賛」の欄に○印
- 反対する場合 >> 「否」の欄に○印

第3、4号議案

- 全員賛成の場合 >> 「賛」の欄に○印
- 全員反対する場合 >> 「否」の欄に○印
- 一部の候補者を反対する場合 >> 「賛」の欄に○印をし、反対する候補者の番号をご記入ください。

※議決権行使書はイメージです。

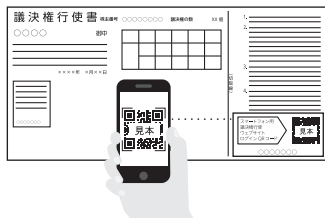
書面(郵送)及びインターネットの両方で議決権行使をされた場合は、インターネットによる議決権行使を有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。また、インターネットにより複数回、議決権行使をされた場合は、最後に行われたものを有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。

インターネットによる議決権行使のご案内

ログインQRコードを読み取る方法 「スマート行使」

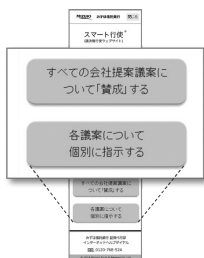
議決権行使コード及びパスワードを入力することなく議決権行使ウェブサイトにログインすることができます。

- 1 議決権行使書用紙右下に記載のQRコードを読み取ってください。



※「QRコード」は株式会社デンソーウェブの登録商標です。

- 2 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。



「スマート行使」での議決権行使は **1 回のみ**。

議決権行使後に行使内容を変更する場合は、お手数ですがPC向けサイトへアクセスし、議決権行使書用紙に記載の「議決権行使コード」・「パスワード」を入力してログイン、再度議決権行使をお願いいたします。

※QRコードを再度読み取っていただくと、PC向けサイトへ遷移できます。

議決権行使コード・パスワードを 入力する方法

議決権行使ウェブサイト <https://soukai.mizuho-tb.co.jp/>

- 1 議決権行使ウェブサイトにアクセスしてください。



「次へすすむ」をクリック

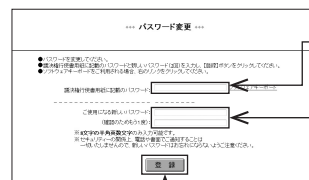
- 2 議決権行使書用紙に記載された「議決権行使コード」をご入力ください。



「議決権行使コード」を入力

「次へ」をクリック

- 3 議決権行使書用紙に記載された「パスワード」をご入力ください。



「初期パスワード」を入力

実際にご使用になる新しいパスワードを設定してください

「登録」をクリック

- 4 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。

※操作画面はイメージです。

インターネットによる議決権行使でパソコンやスマートフォン、携帯電話の操作方法などがご不明な場合は、右記にお問い合わせください。

みずほ信託銀行 証券代行部 インターネットヘルプダイヤル

0120-768-524

(受付時間 年末年始除く 9:00 ~ 21:00)

株主総会参考書類

第1号議案 剰余金処分の件

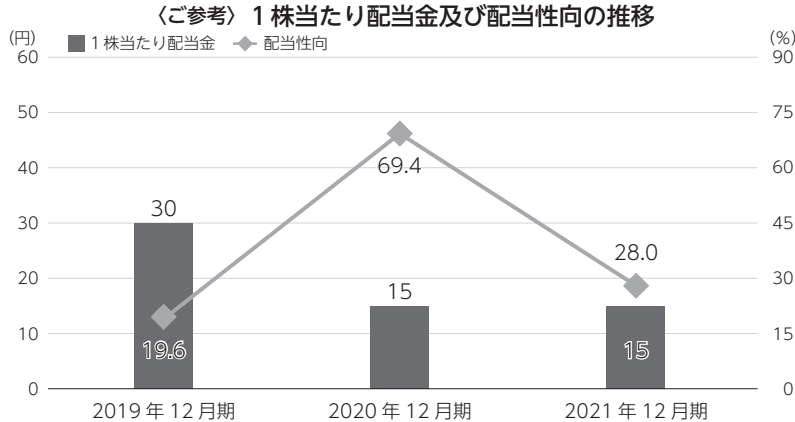
当社は株主の皆様への利益還元を経営上の重要政策のひとつとして考え、業績に応じた利益還元を継続的に実施することを基本方針としております。

当期の剰余金の処分につきましては、3カ年の中期経営計画初年度として、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けながらも、計画値として公表しておりました利益を確保できたことから、以下のとおり第14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15円
 なお、この場合の配当総額は292,587,180円となります。

- ③ 剰余金の配当が効力を生じる日
 2022年3月28日



※当社は2020年4月1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 定款一部変更の件

1. 提案の理由

- (1) 将来の機動的な資本政策のため、現行定款第6条の発行可能株式総数を4,800万株に変更するものであります。
- (2) 「会社法の一部を改正する法律」(令和元年法律第70号) 附則第1条ただし書きに規定する規定が2022年9月1日に施行されますので、株主総会資料の電子提供制度導入に備えるため、次のとおり当社定款を変更するものであります。
- (a) 株主総会参考書類等のインターネット開示とみなし提供の規定(現行定款第16条)は、電子提供制度においては不要となるため、これを削除するものであります。
- (b) 変更案第16条第1項は、株主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとる旨を定めるものであります。
- (c) 変更案第16条第2項は、書面交付請求した株主に交付する書面の範囲を限定するための規定を設けるものであります。
- (d) 上記の新設・削除に伴い、効力発生日等に関する附則を設けるものであります。

2. 変更の内容

変更の内容は次のとおりであります。(下線は変更部分を示します。)

現行定款	変更案
<p>(発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は、<u>2,400</u>万株とする。</p> <p>(株主総会参考書類等のインターネット開示とみなし提供) 第16条 当社は、株主総会の招集に際し、株主総会参考書類、事業報告、計算書類及び連結計算書類に記載又は表示をすべき事項に係る情報を、法務省令に定めるところに従いインターネットを利用する方法で開示することにより、株主に対して提供したものとみなすことができる。</p>	<p>(発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は、<u>4,800</u>万株とする。</p> <p>< 削 除 ></p>

現行定款	変更案
<p>< 新 設 ></p>	<p>(電子提供措置等)</p> <p><u>第16条</u> 当社は、株主総会の招集に際し、株主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとるものとする。</p> <p>2 当社は、電子提供措置をとる事項のうち法務省令で定めるものの全部又は一部について、議決権の基準日までに書面交付請求した株主に対して交付する書面に記載しないことができる。</p>
<p>< 新 設 ></p>	<p>(附則)</p> <p><u>1. 現行定款第16条（株主総会参考書類等のインターネット開示とみなし提供）の削除及び変更案第16条（電子提供措置等）の新設は、2022年9月1日から効力を生ずるものとする。</u></p> <p><u>2. 前項の規定にかかわらず、2023年2月末日までの日を株主総会の日とする株主総会については、現行定款第16条はなお効力を有する。</u></p> <p><u>3. 本附則は、2023年3月1日又は前項の株主総会の日から3か月を経過した日のいずれか遅い日後にこれを削除する。</u></p>

第3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。

なお、監査等委員会からは、本議案について特段指摘すべき事項はない旨の意見を受けております。

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 宮内 まこと 誠	代表取締役社長	14回/14回 (100%)
2	再任 はせがわ 長谷川 しんいち 進 一	取締役副社長 (不動産コンサルティング本部長)	14回/14回 (100%)
3	再任 もちづき 望月 まさひろ 雅博	取締役副社長 (不動産投資開発本部長)	14回/14回 (100%)
4	再任 えざき 江崎 けんたろう 憲太郎	取締役 (福岡支社長)	14回/14回 (100%)
5	再任 もちづき 望月 ふみえ 文 恵	取締役 (管理本部長兼 コンプライアンス室長)	14回/14回 (100%)
6	新任 さかわ 酒 匂 ゆうじ 裕 二	—	一回/一回

(注) 当社は、役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が負担することとなる、その職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を当該保険契約により補填することとしております。全ての取締役候補者は、当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。

● 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） 入社
- 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
- 2008年 10月 当社設立 代表取締役社長（現任）

- 所有する当社株式の数 1,097,800株
- 取締役会出席状況 14回／14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、経営の中枢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、取締役候補者といたしました。

● 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
- 2004年 6月 同社常務取締役 受託資産運用本部長
- 2008年10月 当社設立 代表取締役副社長
- 2013年 3月 取締役副社長
- 2015年 5月 B-Lot Singapore Pte.Ltd. President
- 2020年 5月 取締役副社長 不動産コンサルティング本部長（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、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、取締役候補者としたしました。

- 所有する当社株式の数 713,000株
- 取締役会出席状況 14回／14回
- 現在の当社における地位及び担当
取締役副社長
不動産コンサルティング本部長
- 重要な兼職の状況
なし
- 当社との特別の利害関係
なし

- 略歴及び地位

<p>1997年 4月 都市科学エンジニアリング株式会社入社</p> <p>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</p> <p>2004年 6月 同社取締役 リプランニング事業部長</p> <p>2006年 6月 同社常務取締役 アセットマネジメント本部長</p> <p>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</p> <p>2013年 3月 取締役副社長 不動産投資開発本部長（現任）</p>	<p>● 所有する当社株式の数 2,019,800株</p> <p>● 取締役会出席状況 14回／14回</p> <p>● 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</p> <p>● 重要な兼職の状況 なし</p> <p>● 当社との特別の利害関係 なし</p>
--	--

● 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、取締役候補者となりました。

● 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
- 2008年 6月 同社専務取締役 営業本部長
- 2013年 9月 当社入社 執行役員 福岡支社長
- 2018年 3月 取締役 福岡支社長 (現任)

● 所有する当社株式の数 241,200株

● 取締役会出席状況 14回／14回

● 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
なし● 当社との特別の利害関係
なし

● 取締役候補者とした理由

江崎憲太郎氏は、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。同氏の能力・経験等は、今後も当社グループの持続的な成長と中長期的な企業価値の向上に必要であると判断し、取締役候補者といたしました。

- | | | |
|------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| ● 略歴及び地位 | ● 所有する当社株式の数 | 363,200株 |
| 2002年 4月 サンフロンティア不動産株式会社
入社 | ● 取締役会出席状況 | 14回/14回 |
| 2008年10月 当社入社 | ● 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 |
| 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 | ● 重要な兼職の状況 | なし |
| 2016年 9月 執行役員 管理本部長兼コンプライアンス室長 | ● 当社との特別の利害関係 | なし |
| 2018年 3月 取締役 管理本部長兼コンプライアンス室長 (現任) | | |

(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な成長と中長期的な企業価値の向上に必要であると判断し、取締役候補者といたしました。

● 略歴及び地位

- 2006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
- 2013年 6月 当社入社
- 2018年 3月 執行役員 不動産コンサルティング
本部不動産コンサルティング部
長
- 2020年 4月 執行役員 不動産ソリューション
本部長兼不動産コンサルティング
本部コンサルティング部長 (現
任)

- 所有する当社株式の数 56,000株
- 取締役会出席状況 一回／一回
- 現在の当社における地位及び担当
—
- 重要な兼職の状況
なし
- 当社との特別の利害関係
なし

● 取締役候補者とした理由

酒匂裕二氏は、当社入社以来、不動産コンサルティング事業及びM&Aで取得しました株式会社ライフステージ（現：当社）が営む販売受託事業（現：不動産ソリューション事業）における企業理念の浸透と若年層の人材育成等に寄与してまいりました。同氏の実力・経験等は、今後も当社グループの持続的な成長と中長期的な企業価値の向上に必要であると判断し、取締役候補者としたしました。

第4号議案 監査等委員である取締役3名選任の件

監査等委員である取締役3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、新たに監査等委員である取締役3名の選任をお願いいたしたいと存じます。なお、本議案に関しましては、監査等委員会の同意を得ております。監査等委員である取締役候補者は、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	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;">再任</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;">社外</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;">独立</div> <div style="margin-left: 10px;"> いわもと 岩本 ひろし 博 </div> </div>	取締役（監査等委員）	14回/14回 (100%)
2	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;">再任</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;">社外</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;">独立</div> <div style="margin-left: 10px;"> ふるしま 古島 まもる 守 </div> </div>	取締役（監査等委員）	14回/14回 (100%)
3	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;">再任</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;">社外</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;">独立</div> <div style="margin-left: 10px;"> かめこうとも 亀甲智彦 ひこ 彦 </div> </div>	取締役（監査等委員）	14回/14回 (100%)

- (注) 1. 当社は、役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が負担することとなる、その職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を当該保険契約により補填することとしております。全ての取締役候補者（監査等委員である取締役を含む）は、当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。
2. 当社は、各氏との間で会社法第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項に定める額としており、各氏の選任が承認された場合は、各氏との当該契約を継続する予定であります。
3. 当社は、各氏を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。各氏の選任が承認された場合には、引き続き独立役員とする予定であります。

● 略歴及び地位

- 1989年 4月 サントリー株式会社（現：サントリーホールディングス株式会社）入社
- 1991年 5月 株式会社リクルート（現：株式会社リクルートホールディングス）入社
- 2003年 6月 株式会社エスクリ設立 代表取締役社長
- 2016年 4月 同社代表取締役会長兼最高経営責任者
- 2018年 3月 当社社外取締役（監査等委員）（現任）
- 2020年 7月 株式会社エスクリ取締役会長ファウンダー（現任）

● 社外取締役候補者とした理由及び期待される役割

岩本博氏は、株式会社エスクリの取締役及び創業者として会社経営における豊かな経験をお持ちであり、当社の経営の監督に活かし、独立した立場から、取締役会の意思決定機能及び監査・監督機能を期待し、監査等委員である社外取締役候補者いたしました。

● 所有する当社株式の数 一株

● 取締役会出席状況 14回／14回

● 監査等委員会出席状況 12回／12回

● 現在の当社における地位及び担当
取締役（監査等委員）● 重要な兼職の状況
株式会社エスクリ取締役会長ファウンダー● 当社との特別の利害関係
岩本博氏が取締役を務める株式会社エスクリと当社の間には取引関係がありますが、僅少であるため、同氏の独立性に問題はないと判断しております。● 在任年数
4年

● 略歴及び地位

- 1993年10月 中央監査法人（現：PwCあらた有
限責任監査法人）入所
- 1997年 4月 公認会計士登録
- 2000年 8月 監査法人不二会計事務所（現：き
さらぎ監査法人）入所
- 2003年 8月 PwCアドバイザリー株式会社入社
- 2008年12月 弁護士登録（東京弁護士会）
- 2009年 1月 奥野総合法律事務所入所
- 2015年 4月 古島法律会計事務所（現：弁護士
法人トライデント）代表（現任）
- 2015年 6月 日本化学工業株式会社 社外取締
役（監査等委員）（現任）
- 2015年12月 株式会社セプテーニ・ホールディ
ングス 社外監査役（現任）
- 2020年 3月 株式会社セキュア 社外監査役
（現任）
- 2020年 3月 当社社外取締役（監査等委員）
（現任）

● 所有する当社株式の数 一株

● 取締役会出席状況 14回／14回

● 監査等委員会出席状況 12回／12回

● 現在の当社における地位及び担当
取締役（監査等委員）● 重要な兼職の状況
弁護士、公認会計士● 当社との特別の利害関係
なし● 在任年数
2年

● 社外取締役候補者とした理由及び期待される役割

古島守氏は、弁護士及び公認会計士として豊富な経験と幅広い見識をお持ちであるとともに、企業法務及び会計にも精通しており、当社の経営の監督において、独立した立場から、取締役会の意思決定機能及び監査・監督機能を期待し、監査等委員である社外取締役候補者といたしました。なお、同氏は、社外役員となること以外の方法で会社の経営に関与した経験はございませんが、上記の理由により監査等委員である社外取締役としての職務を適切に遂行することができるものと判断しております。

● 略歴及び地位

- 2009年12月 弁護士登録（第一東京弁護士会）
- 2009年12月 堀総合法律事務所入所
- 2016年6月 Dentons Rodyk & Davidson LLP（シンガポール）出向
- 2017年5月 株式会社テラスカイ 社外監査役（現任）
- 2019年3月 株式会社テラスカイベンチャーズ 監査役（現任）
- 2019年4月 弁護士法人浅野総合法律事務所入所
- 2019年8月 Crossbridge法律事務所代表（現任）
- 2020年3月 当社社外取締役（監査等委員）（現任）
- 2021年2月 株式会社CaSy 社外監査役（現任）

● 社外取締役候補者とした理由及び期待される役割

亀甲智彦氏は、弁護士としての豊富な経験と幅広い見識をお持ちであるとともに、企業法務にも精通しており、当社の経営の監督において、独立した立場から、取締役会の意思決定機能及び監査・監督機能を期待し、監査等委員である社外取締役候補者といたしました。なお、同氏は、社外役員となること以外の方法で会社の経営に関与した経験はございませんが、上記の理由により監査等委員である社外取締役としての職務を遂行することができるものと判断しております。

● 所有する当社株式の数 一株

● 取締役会出席状況 14回／14回

● 監査等委員会出席状況 12回／12回

● 現在の当社における地位及び担当
取締役（監査等委員）● 重要な兼職の状況
弁護士● 当社との特別の利害関係
なし● 在任年数
2年

第5号議案 補欠の監査等委員である取締役1名選任の件

監査等委員である取締役が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、あらかじめ補欠の監査等委員である取締役1名の選任をお願いするものであります。

なお、本議案に関しましては、監査等委員会の同意を得ております。

補欠の監査等委員である取締役候補者は、次のとおりであります。

お が さ わ ら い ち ろ う
小 笠 原 一 郎 (1981年8月9日生)

社 外

独 立

-
- | | | |
|---------------------------------------|-------------------|-------|
| ● 略歴及び地位 | ● 所有する当社株式の数 | 800株 |
| 2004年12月 KPMGあずさ監査法人（現：有限責任あずさ監査法人）入所 | ● 現在の当社における地位及び担当 | — |
| 2011年7月 小笠原一郎公認会計士・税理士事務所設立（現任） | ● 重要な兼職の状況 | 公認会計士 |
| 2011年9月 株式会社KandO設立代表取締役（現任） | ● 当社との特別の利害関係 | なし |
| 2018年11月 北海道SOキャピタル株式会社代表取締役（現任） | | |
| 2018年12月 スガイディノスホールディングス株式会社代表取締役（現任） | | |
| 2018年12月 株式会社スガイディノス代表取締役（現任） | | |

● 補欠の監査等委員である社外取締役候補者とした理由及び期待される役割

小笠原一郎氏は、公認会計士及び経営者として豊富な経験と幅広い見識をお持ちであるとともに、会計にも精通しており、かつ会社経営における豊かな経験をお持ちであり、当社の経営の監督に活かし、独立した立場から、取締役会の意思決定機能及び監査・監督機能を期待し、補欠の監査等委員である社外取締役候補者といいたしました。

- (注) 1. 同氏が選任され、監査等委員である社外取締役に就任した場合には、当社は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同氏との間で会社法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結する予定であります。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項に定める額としております。
2. 当社は、会社法第430条の3第1項に基づき、全ての取締役（監査等委員である取締役を含む）が被保険者に含まれる役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が負担することとなる法律上の損害賠償金・争訟費用を当該保険契約により補填することとしています。同氏が選任され、監査等委員である社外取締役に就任した場合には、同氏は当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。
3. 同氏は、東京証券取引所の定めに基づく独立役員要件を満たしており、同氏が監査等委員である社外取締役に就任した場合、当社は同氏を独立委員として届け出をする予定であります。

以上

(提供書面)

事業報告

(2021年1月1日から)
(2021年12月31日まで)

1. 企業集団の現況

(1) 当連結会計年度の事業の状況

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、新型コロナウイルス感染症の世界的蔓延の長期化により、インバウンド需要の低迷に加え、各地で繰り返し発出された緊急事態宣言やまん延防止等重点措置の影響により、人流が抑制され、経済活動の収縮が続いており、景気の先行きは依然不透明な状況が続いております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、ホテル系不動産の収益性の回復が遅れている一方、物流施設や住居系不動産については、各国政府の金融緩和に支えられ、潤沢な投資マネーが日本の不動産市場に流入しており、積極的な投資姿勢が維持されております。一般財団法人日本不動産研究所「第45回不動産投資家調査」(2021年10月現在)においても、今後1年間の投資姿勢として、回答者の95%が「新規投資を積極的に行う」としており、前回調査(2021年4月)よりも1ポイント上昇しております。

このような状況のもと、当社グループは創業以来、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の利益の追求と長期継続的な成長を目指しております。当連結会計年度におきましては、新型コロナウイルス感染症拡大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の販売用不動産について、その収益性をさらに保守的に見積もり、前期に引き続き評価損を計上することにいたしました。

一方、不動産投資開発事業において、住居系不動産の取得ニーズが強く、一部物件において想定以上の利益にて売却することができたことに加え、不動産コンサルティング事業において、子会社であった株式会社ライフステージの吸収合併による業務効率化や体制強化等グループシナジー効果の発揮や、当社がスポンサーとなるビーロットリート投資法人に関わるパートナー企業様から派生した不動産仲介取引の増加により、手数料収入及びそれらによる利益の積み上げを図ることができました。

結果として、2020年11月に公表いたしました中期経営計画初年度の計画値に対して、重要なKPIである「親会社株主に帰属する当期純利益」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翌期以降に見直すなどしたため、当連結会計年度の業績は、売上高は14,751百万円、営業利益は2,030百万円、経常利益は1,501百万円、親会社株主に帰属する当期純利益は953百万円となりました。

■連結業績

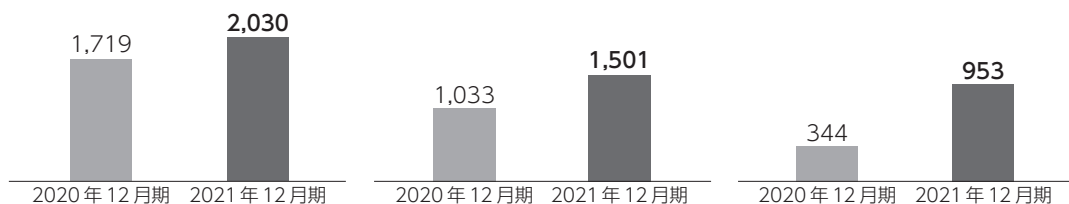
(百万円)

	第13期 (2020年12月期)	第14期 (2021年12月期)	前期比	
	金額	金額	金額	増減率
売上高	26,481	14,751	△11,729	44.3%減
営業利益	1,719	2,030	310	18.0%増
経常利益	1,033	1,501	468	45.3%増
親会社株主に帰属する当期純利益	344	953	608	176.6%増

□営業利益

□経常利益

□親会社株主に帰属する当期純利益



報告セグメントの業績は次のとおりであります。

■セグメント別利益

(百万円)

事業区分	第13期 (2020年12月期) (前期)	第14期 (2021年12月期) (当期)	前期比増減
	金額	金額	金額
不動産投資開発事業	1,465	1,864	398
不動産コンサルティング事業	455	580	125
不動産マネジメント事業	916	573	△343
調整額	△1,117	△988	128
合計	1,719	2,030	310

(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27件(前年同期25件)となり、その内訳は、物件種類別では住宅系不動産22件(前年同期17件)、事務所・店舗ビル5件(前年同期5件)、土地(開発用地含む)一件(前年同期3件)となり、地域別では関東圏12件(前年同期13件)、北海道圏一件(前年同期1件)、九州圏一件(前年同期6件)、関西圏13件(前年同期2件)、中部圏2件(前年同期3件)となりました。

当連結会計年度においては、新型コロナウイルス感染症拡大の影響が想定以上の長期化している状況に鑑み、販売用不動産として保有しておりましたホテル系不動産を中心にさらなる評価損を計上いたしました。一方で、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、利益面においては、前年同期を上回りました。

一方、取得した物件数は35件(前年同期30件)となり、物件種類別では住宅系不動産28件(前年同期20件)、事務所・店舗ビル3件(前年同期9件)、開発用地3件(前年同期1件)、ホテル1件(前年同期一件)となり、地域別では関東圏15件(前年同期14件)、北海道圏3件(前年同期1件)、九州圏2件(前年同期3件)、関西圏11件(前年同期9件)、中部圏4件(前年同期3件)となりました。

多くの金融機関の融資を得ながら、賃料収入のある住宅系不動産や事務所・店舗ビルを中心に仕入れを進め、安定収益を確保しながら、今後の商品化を進めてまいります。

なお、上記にはビーロット・ホスピタリティマネジメント株式会社が保有している販売用不動産は含めておりませんが、カプセルホテル1件、開発用地1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11,093百万円、セグメント利益は1,864百万円となりました。

(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60件(前年同期28件)となりました。内訳は関東圏22件(前年同期12件)、北海道圏9件(前年同期2件)、九州圏3件(前年同期5件)、関西圏26件(前年同期7件)、中部圏一件(前年同期1件)、東北圏一件(前年同期1件)となります。

当連結会計年度においては、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、昨年吸収合併いたしました株式会社ライフステージとのグループシナジー効果を発揮し、新築マンションの販売受託も積み上げることができ、売上・利益ともに前年同期を上回りました。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は1,582百万円、セグメント利益は580百万円となりました。

なお、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116件(前年同期101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54件(前年同期42件)、北海道圏33件(前年同期30件)、九州圏21件(前年同期21件)、関西圏5件(前年同期5件)、中部圏3件(前年同期3件)となります。

管理運営受託件数は着実に増加したものの、新型コロナウイルス感染症拡大の影響によって、宿泊施設の賃料収入の減少や昨年保有しておりました大型物件の賃料収入の剥落などもあり、売上・利益ともに前年同期を下回りました。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は2,087百万円、セグメント利益は573百万円となりました。

- ② 設備投資の状況
固定資産取得資金等として、132百万円の設備投資をいたしました。
- ③ 資金調達の状況
2021年6月28日に公募増資により3,000,000株、2021年7月28日に第三者割当てにより450,000株の新株式を発行し、これにより1,872百万円の資金調達を行いました。また、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14,997百万円及び社債98百万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
2021年4月1日付にて、当社を存続会社、当社の連結子会社である株式会社ライフステージを消滅会社とする吸収合併をいたしました。
- 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
該当事項はありません。

(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 11 期 (2018年12月期)	第 12 期 (2019年12月期)	第 13 期 (2020年12月期)	第 14 期 (当連結会計年度) (2021年12月期)
売上高 (百万円)	20,267	25,130	26,481	14,751
経常利益 (百万円)	2,832	3,525	1,033	1,501
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	1,960	2,428	344	953
1株当たり当期純利益 (円)	125.82	152.97	21.60	53.65
総資産 (百万円)	24,268	33,555	45,961	48,753
純資産 (百万円)	6,025	8,154	8,038	10,632
1株当たり純資産額 (円)	378.41	510.41	499.80	542.58

(注) 当社は、2018年1月17日付及び2020年4月1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11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 11 期 (2018年12月期)	第 12 期 (2019年12月期)	第 13 期 (2020年12月期)	第 14 期 (当事業年度) (2021年12月期)
売上高 (百万円)	18,275	20,516	12,611	13,164
経常利益 (百万円)	2,842	2,832	735	1,101
当期純利益 (百万円)	1,953	2,000	127	835
1株当たり当期純利益 (円)	125.34	126.03	8.02	47.01
総資産 (百万円)	23,132	31,875	42,947	47,160
純資産 (百万円)	5,961	7,679	7,372	9,841
1株当たり純資産額 (円)	377.06	481.36	459.09	503.16

(注) 当社は、2018年1月17日付及び2020年4月1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11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	350百万円	不動産アセットマネジメント事業	100.00	役員の兼任 (2名)
B-Lot Singapore Pte. Ltd.	SGD430,000	不動産コンサルティング事業	100.00	—
ビーロット・ホスピタリテ ィマネジメント株式会社	50百万円	不動産投資開発事業 不動産マネジメント事業	100.00	役員の兼任 (1名)
株式会社ティアンドケイ	95百万円	不動産マネジメント事業	88.95	役員の兼任 (2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	52百万円	不動産マネジメント事業	88.95	株式会社ティアン ドケイの子会社
ビーロット・ キャピタルリンク株式会社	20百万円	不動産コンサルティング事業	100.00	役員の兼任 (1名)

- (注) 1. 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。
2. 株式会社ヴィエント・クリエーションは、ビーロット・ホスピタリティマネジメント株式会社に変更しております。
3. 連結子会社であった株式会社ライフステージは、当社を承継会社、株式会社ライフステージを消滅会社とする吸収合併に伴い、連結の範囲から除外しております。

(4) 対処すべき課題

当社グループは、不動産投資開発事業を中心に、不動産の潜在力を具現化して資産価値と収益性の向上を図り、投資用不動産として売却しておりますが、市況の変化にも柔軟に対応できるよう、事業の安定にも努めてまいります。

具体的には、不動産投資開発事業においては仕入れルート拡充のための営業活動強化及びプロジェクト遂行能力を高めるためのリスク管理体制構築、不動産コンサルティング事業においては若年層コンサルタント人材育成と資産運用実績に基づきリピーター顧客の増加を図ること、そして不動産マネジメント事業においては賃料収入及び報酬等の安定的な確保を目標としてまいります。

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、創業時より着実に不動産仲介取引を重ねるとともに、昨年吸収合併いたしました株式会社ライフステージとのグループシナジー効果によって大手不動産デベロッパー様の新築マンションの販売受託を増加させながら、長期継続的に安定した手数料収益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、管理受託物件数を着実に増加させるとともに、子会社であるビーロット・アセットマネジメント株式会社によるアセットマネジメント受託資産の積み上げ、子会社である株式会社ティアンドケイによるゴルフ場運営受託の貢献によって、収益の安定化に寄与してまいります。この2事業をさらに成長させ、安定収益を確保し、収益の偏りを改善してまいります。

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、多くの不動産情報による安定した仕入にあります。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。様々なアセットタイプを取り扱いながら、全国各地の支社を通じた情報を得ていくことで、販売用不動産の仕入の安定化を図ってまいります。また、各事業において接点を持つ不動産業者様、パートナー企業様、個人富裕層様との関係をより一層強固なものとし、安定的な物件仕入の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、さら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。借入条件の長期化や調達金利の見直し、資金効率の向上とともに、利益の積み上げを図りながら、増資等による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。不動産及び不動産金融分野を中心に、新たな事業領域への展開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、最重要経営課題のひとつとして、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・ガバナンスのさら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ひとつであり、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ひとつとして捉え、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 (2021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 (2021年12月31日現在)

① 当社

本 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二条西三丁目1番地12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
名 古 屋 支 社	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目17番14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
ビーロット・ホスピタリティマネジメント株式会社	東京都港区新橋一丁目11番7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
ビーロット・キャピタルリンク株式会社	東京都港区新橋一丁目11番7号

(7) 使用人の状況 (2021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	23 (0) 名	3名減 (1名減)
不動産コンサルティング事業	73 (6)	2名増 (3名減)
不動産マネジメント事業	63 (63)	2名増 (3名減)
全社 (共通)	19 (4)	1名増 (-)
合計	178 (73)	2名増 (7名減)

(注) 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 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
128 (10) 名	71名増 (5名増)	36.9歳	2年5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 (2021年12月31日現在)

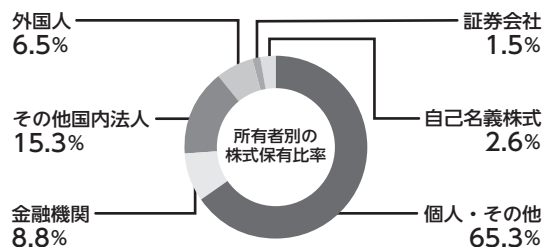
借入先	借入額
株式会社西日本シティ銀行	3,039百万円
株式会社SBI証券	2,400
株式会社三井住友銀行	2,261
株式会社島根銀行	2,000
城北信用金庫	1,972

(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 (2021年12月31日現在)

- (1) 発行可能株式総数 24,000,000株
- (2) 発行済株式の総数 20,032,400株
- (3) 株主数 24,793名



(4) 大株主

株主名	持株数	持株比率
望月 雅博	2,019,800株	10.35%
合同会社エムアンドエム	1,638,000	8.40
シルク・キャピタル株式会社	1,626,800	8.34
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	1,570,500	8.05
宮内 誠	1,097,800	5.63
長谷川 進一	713,000	3.66
BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG (FE-AC) (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行)	671,905	3.44
望月 文恵	363,200	1.86
大塚 満	350,800	1.80
外川 太郎	243,200	1.25

- (注) 1. 当社は、自己株式を526,588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) 当事業年度中に職務執行の対価として会社役員に交付した株式の状況

当事業年度中に交付した株式報酬の内容は次のとおりです。

(a) 株式報酬の内容

譲渡制限付株式

(b) 取締役、その他の役員に交付した区分別株式数

	株式数	交付対象者
取締役（監査等委員・社外取締役を除く。）	102,000株	6名

(6) 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 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 464,000株 (新株予約権 1 個につき200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 1,353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) 2
役 員 の 保 有 状 況	取 締 役 (監 査 等 委 員・社外取締役 役を除く)	新株予約権の数 960個 目的となる株式数 192,000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

(注) 1. 2018年1月17日付及び2020年4月1日付でそれぞれ普通株式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、2019年12月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全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。ただし、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。

		第 9 回 新 株 予 約 権
発 行 決 議 日		2021年 3月 15日
新 株 予 約 権 の 数		2,406個
新株予約権の目的となる株式の種類と数		普通株式 240,600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 990円
新株予約権の払込期日		2021年3月30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 48,900円 (1株当たり 489円)
権 利 行 使 期 間		2023年 4 月 1 日から 2025年 3 月 31 日まで
行 使 の 条 件		(注) 3
役 員 の 保 有 状 況	取 締 役 (監査等委員・社外取締役を除く)	新株予約権の数 856個 目的となる株式数 85,600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

(注) 3. 新株予約権の行使の条件は、以下のとおりです。

- ①新株予約権の割当てを受けた者（以下、「新株予約権者」という。）は、2022年12月期乃至2023年12月期の各年度において、下記に掲げる各号の条件を達成した場合、各新株予約権者に割り当てられた新株予約権のうち当該各号に掲げる割合（以下、「行使可能割合」という。）を限度として行使することができるものとする。

- (a) 2022年12月期の当期純利益の額が1,490百万円以上の場合、本新株予約権の50%行使可能
- (b) 2023年12月期の当期純利益の額が2,440百万円以上の場合、本新株予約権の50%行使可能

なお、当期純利益の額の判定においては、当社の有価証券報告書に記載されている連結損益計算書の親会社株主に帰属する当期純利益を参照するものとする。また、国際財務報告基準の適用等により参照すべき項目の概念に重要な変更があった場合には、別途参照すべき指標を当社取締役会にて定めるものとする。

- ②新株予約権者は、本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（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則において規定される関係会社をいう。）の取締役、監査役又は使用人であることを要する。但し、任期満了による退任及び定年退職、その他正当な理由があると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授權株式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各本新株予約権の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

該当事項はありません。

(3) その他新株予約権等の状況

該当事項はありません。

4. 会社役員の様況

(1) 取締役の様況 (2021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様況
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	不動産コンサルティング本部長
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	ビーロット・アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長 ビーロットリート投資法人 執行役員
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 (監査等委員)	岩本 博	株式会社エスクリ 取締役会長ファウンダー
取締役 (監査等委員)	古島 守	弁護士及び公認会計士
取締役 (監査等委員)	亀甲 智彦	弁護士

- (注) 1. 取締役(監査等委員)岩本博、古島守、亀甲智彦の各氏は、社外取締役であります。
2. 当社は、監査等委員が重要会議への出席を通じて情報収集を行うほか、内部統制システムを通じた組織的監査を実施することにより監査の実効性を確保していることから、常勤の監査等委員を選定しておりません。
3. 当社は、取締役(監査等委員)岩本博氏、取締役(監査等委員)古島守氏及び取締役(監査等委員)亀甲智彦氏を、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。
4. 取締役(監査等委員)古島守氏は、公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

(2) 責任限定契約の内容の概要

当社と取締役（監査等委員）岩本博氏、古島守氏及び亀甲智彦氏の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) 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が負担することとなる、その職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を当該保険契約により填補することとしております。

当該役員等賠償責任保険契約の被保険者は、当社及び当社子会社の取締役及び監査役、執行役員、管理職従業員であり、全ての被保険者について、その保険料を全額当社が負担しております。

(4) 当事業年度に係る取締役の報酬等

① 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社は、取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針を取締役会で決定しております。当社の取締役の報酬は、企業価値の持続的な向上を図るインセンティブとして十分に機能するよう株主利益と連動した報酬体系とし、個々の取締役の報酬の決定に際しては各職責を踏まえた適正な水準とすることを基本方針としております。具体的には、監査等委員でない取締役の報酬は、固定報酬としての基本報酬、業績連動報酬等及び非金銭報酬等により構成し、監督機能を担う監査等委員である取締役については、その職務に鑑み、基本報酬のみを支払うこととしております。

基本報酬については、月例の固定報酬とし、役位、職責、在任年数に応じて他社水準、当社の業績、従業員給与の水準を考慮しながら、総合的に勘案して決定いたします。

業績連動報酬等については、年度ごとの業績向上に対する意識を高めるため業績指標（KPI）を反映した現金報酬とし、企業価値を向上させるうえで最も重要と考えられる「親会社株主に帰属する当期純利益」の目標値に対する達成見込度合いに応じて算出された額を考慮しながら、総合的に勘案して決定した額を賞与として毎年、一定の時期に支給いたします。目標となる業績指標とその値は、中期経営計画と整合するよう計画策定時に設定し、適宜、環境の変化に応じて見直しを図るものとしたします。当連結会計年度については、親会社株主に帰属する当期純利益の目標値870百万円に対して、実績値953百万円と

目標値を達成しております。

非金銭報酬等については、中長期的な企業価値向上との連動性を強化した報酬構成とするため、譲渡制限付株式とし、役位、職責、在任年数、当社の業績等を考慮しながら、総合的に勘案して決定した数を毎年、一定の時期に支給いたします。

監査等委員でない取締役の種類別の報酬割合については、当社と同程度の事業規模や関連する業種・業態に属する企業をベンチマークとする報酬水準を踏まえ、報酬等の種類ごとの比率の目安（基本報酬60%、業績連動報酬等・非金銭報酬等40%）を考慮し、総合的に勘案して決定いたします。

個人別の報酬額については、取締役会で決議された方針に基づき、全ての取締役の職務を俯瞰してみることが出来る代表取締役社長宮内誠がその具体的内容について委任を受けるものとし、その権限の内容は、各取締役の基本報酬の額及び各取締役の担当事業の業績を踏まえた評価配分といたします。非金銭報酬等は、取締役会で取締役個人別の割当株式数を決議いたします。なお、当事業年度における報酬等について、取締役会は決定した方針に沿ったものであると判断しております。

なお、監査等委員でない取締役については、2019年3月28日開催の第11回定時株主総会において、年額500百万円以内(譲渡制限付株式報酬含む。なお、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない。)と、決議しております。なお、当該決議に係る監査等委員でない取締役の員数は6名です。監査等委員である取締役については、2018年3月20日開催の第10回定時株主総会において、年額30百万円以内と決議しております。なお、当該決議に係る監査等委員である取締役の員数は3名です。

② 役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)			対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	譲渡制限付 株式報酬	賞与	
取締役 (監査等委員及び 社外取締役を除く。)	243	141	53	48	6
取締役(監査等委員) (社外取締役を除く。)	—	—	—	—	—
社外取締役 (監査等委員)	14	14	—	—	3

(注) 上記の報酬等の額には、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20百万円が含まれております。

(5) 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）岩本博氏は、株式会社エスクリの取締役会長ファウンダーであります。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。
 - ・社外取締役（監査等委員）古島守氏は、弁護士及び公認会計士であります。同氏と当社との間には取引関係はありません。
 - ・社外取締役（監査等委員）亀甲智彦氏は、弁護士であります。同氏と当社との間には取引関係はありません。
- 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) 岩本博	当事業年度に開催された取締役会14回の全てに出席し、また監査等委員会12回の全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取締役会長ファウンダーとしての豊富な経験と幅広い見識に基づき、経営全般において適宜発言を行っております。
取締役 (監査等委員) 古島守	当事業年度に開催された取締役会14回の全てに出席し、また監査等委員会12回の全てに出席いたしました。弁護士及び公認会計士としての豊富な経験と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適宜行っております。
取締役 (監査等委員) 亀甲智彦	当事業年度に開催された取締役会14回の全てに出席し、また監査等委員会12回の全てに出席いたしました。弁護士としての豊富な経験と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適宜行っております。

※上記取締役会の開催回数のほか、書面決議を5回実施しました。

5. 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

(2021年12月31日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	44,342	流動負債	17,798
現金及び預金	12,198	短期借入金	5,514
売掛金	130	1年内返済予定の長期借入金	10,117
営業投資有価証券	1,040	1年内償還予定の社債	300
販売用不動産	15,954	未払法人税等	159
仕掛販売用不動産	13,581	賞与引当金	1
前渡金	313	役員賞与引当金	0
その他	1,423	その他	1,706
貸倒引当金	△300	固定負債	20,321
固定資産	4,388	長期借入金	19,000
有形固定資産	1,045	社債	1,233
建物	974	その他	87
土地	27	負債合計	38,120
その他	44	(純資産の部)	
無形固定資産	914	株主資本	10,583
借地権	659	資本金	1,992
のれん	215	資本剰余金	2,017
その他	39	利益剰余金	6,794
投資その他の資産	2,428	自己株式	△221
繰延税金資産	823	その他の包括利益累計額	0
その他	1,604	為替換算調整勘定	0
繰延資産	23	新株予約権	26
社債発行費	23	非支配株主持分	22
資産合計	48,753	純資産合計	10,632
		負債純資産合計	48,753

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

連結損益計算書

(2021年1月1日から
2021年12月31日まで)

(単位：百万円)

科 目	金 額
売上高	14,751
売上原価	9,929
売上総利益	4,821
販売費及び一般管理費	2,791
営業利益	2,030
営業外収益	
受取利息	4
受取配当金	0
持分法による投資利益	47
受取補償金	55
その他	4
営業外費用	
支払利息	548
支払手数料	75
その他	16
経常利益	1,501
特別損失	
事務所移転費用	19
減損損失	83
税金等調整前当期純利益	1,398
法人税、住民税及び事業税	793
法人税等調整額	△357
当期純利益	962
非支配株主に帰属する当期純利益	9
親会社株主に帰属する当期純利益	953

貸借対照表

(2021年12月31日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	37,716	流動負債	17,394
現金及び預金	11,164	短期借入金	5,514
売掛金	80	1年内返済予定の長期借入金	10,054
営業投資有価証券	300	1年内償還予定の社債	300
販売用不動産	15,463	未払金	200
仕掛販売用不動産	9,854	未払費用	121
前渡金	308	未払法人税等	147
前払費用	84	前受金	572
その他の	760	預り金	267
貸倒引当金	△300	匿名組合預り金	102
固定資産	9,420	前受収益	20
有形固定資産	915	短期預り保証金	87
建物	883	その他の	5
車両運搬具	0	固定負債	19,924
工具、器具及び備品	15	長期借入金	18,604
土地	15	社債	1,233
無形固定資産	795	長期預り保証金	87
借地権	659	負債合計	37,319
ソフトウェア	33	(純資産の部)	
のれん	102	株主資本	9,814
投資その他の資産	7,710	資本金	1,992
関係会社株式	1,244	資本剰余金	1,985
その他の関係会社有価証券	1,004	資本準備金	1,913
出資金	10	その他資本剰余金	72
関係会社長期貸付金	3,893	利益剰余金	6,057
長期前払費用	29	その他利益剰余金	6,057
敷金及び保証金	380	繰越利益剰余金	6,057
繰延税金資産	768	自己株式	△221
その他の	377	新株予約権	26
繰延資産	23	純資産合計	9,841
社債発行費	23	負債純資産合計	47,160
資産合計	47,160		

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

損益計算書

(2021年1月1日から
2021年12月31日まで)

(単位：百万円)

科 目	金	額
売上高		13,164
売上原価		9,480
売上総利益		3,684
販売費及び一般管理費		2,008
営業利益		1,675
営業外収益		
受取利息	53	
受取配当金	0	
受取手数料	0	
受取補償金	6	
その他	3	64
営業外費用		
支払利息	546	
支払手数料	75	
その他	16	639
経常利益		1,101
特別利益		
抱合せ株式消滅差益	182	182
特別損失		
事務所移転費用	19	
減損損失	83	102
税引前当期純利益		1,181
法人税、住民税及び事業税	670	
法人税等調整額	△324	345
当期純利益		835

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

2022年2月15日

株式会社 ビーロット
取締役会 御中

東 陽 監 査 法 人
東京事務所

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

監査意見

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2021年1月1日から2021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。

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、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結計算書類の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

連結計算書類に対する経営者及び監査等委員会の責任

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。

連結計算書類を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結計算書類を作成することが適切かどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結計算書類の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結計算書類に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結計算書類の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結計算書類の監査の目的は、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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結計算書類を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結計算書類の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結計算書類の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結計算書類に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結計算書類の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子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

2022年2月15日

株式会社 ビーロット
取締役会 御中

東 陽 監 査 法 人

東京事務所

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

監査意見

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2021年1月1日から2021年12月31日までの第14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（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

計算書類等に対する経営者及び監査等委員会の責任

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等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等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による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て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

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、2021年1月1日から2021年12月31日までの第14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」（平成17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
は認められません。
- 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、指摘すべき事項は認められません。

(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。

2022年2月21日

株式会社ビーロット 監査等委員会

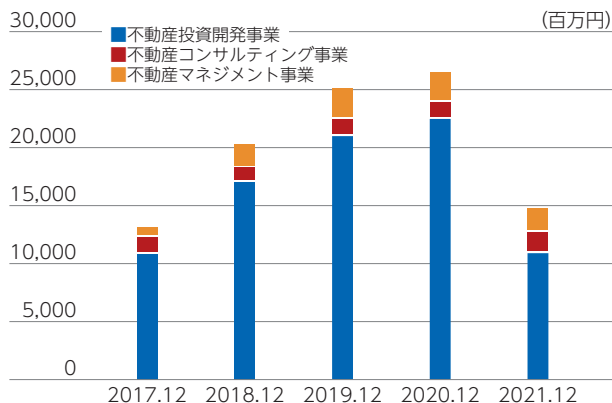
監査等委員 (社外取締役)	亀	甲	智	彦	㊟
監査等委員 (社外取締役)	岩	本		博	㊟
監査等委員 (社外取締役)	古	島		守	㊟

以上

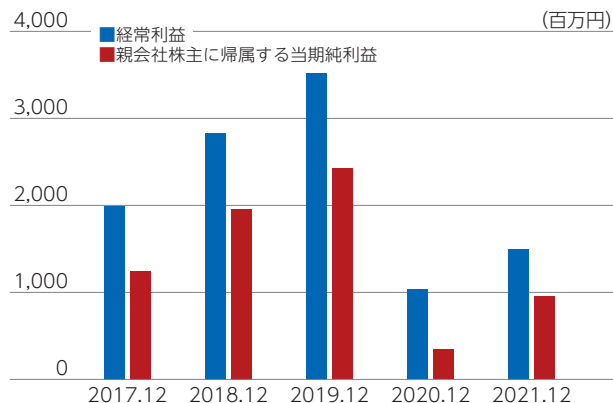


財務ハイライト

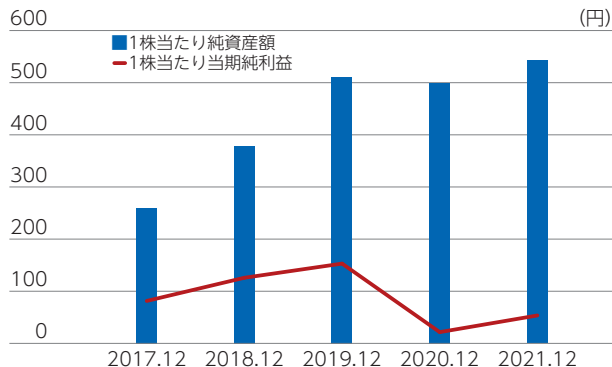
売上高



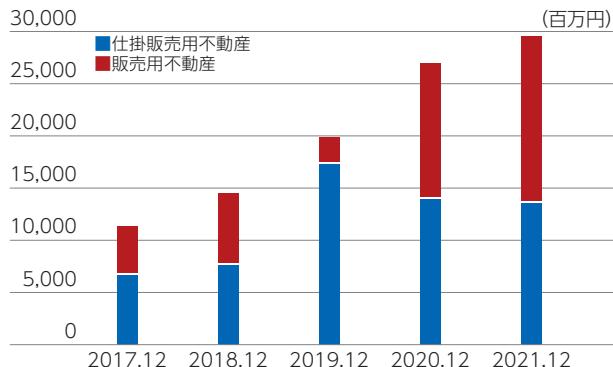
経常利益・親会社株主に帰属する当期純利益



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) 2018年1月17日付及び2020年4月1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。2017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

- 中期経営計画初年度目標利益を達成
- 人材登用等が進み、コンサルティング事業が好調
- 厳選仕入で販売用不動産を積み上げ

「ビーロットチャンネル」





2021年度トピックス

ビーロット大名2丁目ビル

開発

取得



福岡県福岡市

「天神ビッグバン」至近でオフィスビル開発中

B-LOT SAKURAYAMA RESIDENCE

開発

売却



愛知県名古屋市

B-LOT RESIDENCEシリーズ第1弾として売却

B-LOT SENDAGI RESIDENCE

開発

売却



東京都文京区

B-LOT RESIDENCEシリーズ第2弾として売却

目黒本町マンション

再生

売却



東京都目黒区

大型都民住宅を再生し、収益性を向上させ売却

BRANZタワー札幌大通公園

販売受託



北海道札幌市

新築分譲マンション販売受託・北海道エリア初受託

mihiro345

コンサルティング



福岡県福岡市

遊休地の有効活用コンサルティングを実施

株式会社横濱聖苑

企業再生



神奈川県横浜市

M&Aで取得した納骨堂を大規模リニューアル。世界的建築家及び有名シェフ監修のもと、新時代の葬儀・室内墓所として販売を開始。2021年8月に「全国いいお墓10傑」を受賞。

第14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
T K P赤坂駅カンファレンスセンター ホール13A



- 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。



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。