



L'attrait

**(株)ラ・アトレ第3四半期
決算説明資料**

2017.11.14



目次

1. 3Qハイライト/通期計画
2. 中期計画
3. IRの取り組み
4. 業績分析



3Qハイライト/通期計画





3Qハイライト

'17.9

経営
成績

(前期比)

売上高	経常利益	純利益
63.6億円	5.7億円	4.0億円
(+154.2%)	(—)	(—)

※前期は△0.8億円 ※前期は△2.0億円

過去最高
経常利益
を更新

3Q
活動

1. **収益不動産開発**：予定通り竣工、早期引渡しとなり**3Q利益貢献**
⇒LA西巢鴨・LA代々木・LA大橋を売却（4Q予算の一部前倒し）
2. プレミアムリノベーション・1棟リノベーション分譲・新築分譲販売も**順調に進捗**
3. 総資産**149億円**（前期末比27億円増）**来期販売商品の積増し**
4. 2Qファインズの権利行使が進捗、184百万円を**調達済み**（73%進捗）
5. LAホテル**第2弾(福岡)着工**・**第3弾(京都)に着手**

中期
計画

1. 地方中核都市：福岡・京都等への推進力UP
2. 分譲マンション、商業施設、収益不動産開発の積極的展開
3. 時流に合わせたマーケティング／高齢者住宅施設&宿泊施設
4. 「第二創業期」のリアレンジングによる事業体制の強化
5. 新規事業・M&A含めた不動産周辺ビジネスへの取り組み

(数値は連結。前期比「—」は前期数値がマイナスであるため。)



通期計画

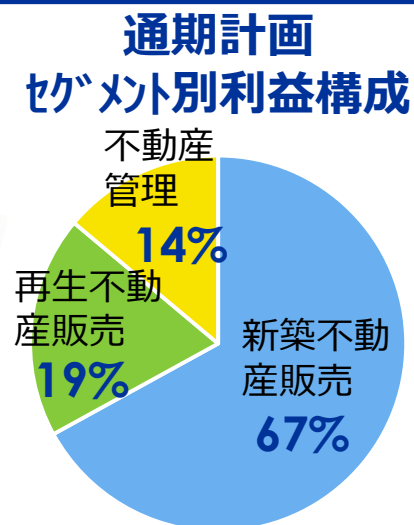
'17.12

P/L	3Q (百万円)	通期計画 (百万円)	進捗率	3Q進捗状況
売上高	6,362	8,885	71.6%	1. 新築：LA代々木・LA大橋等1棟譲渡、A*G神宮前竣工、LA下総中山分譲マンション竣工し販売開始 2. 再生：1棟リノベーションマンション分譲第2弾販売開始、プレミアムリノベーションも販売順調 3. 不動産管理事業：保有不動産入れ替え&これまでの積極投資により収益へ堅実寄与
営業利益	746	815	91.6%	
経常利益	570	610	93.5%	
純利益	404	511	79.1%	

1. 新築分譲マンション⇒千葉販売開始、福岡大橋/西巣鴨譲渡済み
2. 首都圏中心とした中古リニューアル物件販売
⇒プレミアムリノベーション好調、1棟リハ`第2弾販売開始(埼玉所沢)
3. 収益不動産開発が順次竣工
⇒LA代々木竣工・譲渡済み、A*G神宮前竣工済み
4. インバウト`需要を見越した宿泊施設
⇒福岡着工済み、京都第2弾用地取得済み
5. 保有収益不動産ポートフォリオの最適化
⇒居住用賃貸不動産譲渡済み(東京)
6. 通期計画達成を見越した増配(6円/1株につき)

過去最高
経常利益
更新!!

計画達成確度
上昇





中期計画





中期計画

- ✓ 地方中核都市：**福岡**・**京都**等への推進力UP
- ✓ 分譲マンション、商業施設、収益不動産開発の積極的展開
- ✓ 時流に合わせたマーケティング／高齢者住宅施設&**宿泊施設**
- ✓ 「第二創業期」のリブランディングによる事業体制の強化
- ✓ **新規事業**・M&A含めた不動産周辺ビジネスへの取り組み

中期経営計画に基づく事業展開の一部（2017.1～10）

宿泊施設/介護施設

- ① LAホテル第2弾
2018年開業（福岡）
- ② LAホテル第3弾
開発中（京都）
- ③ 「在宅ホスピス」高齢者住宅施設取得（名古屋）

収益不動産開発

- ① シェアハウス
Roof明大前：ワルームとシェアハウスのハイブリッド型賃貸物件
- ② 次世代型賃貸マンション
LA代々木：多様なライフスタイルに合わせた賃貸住宅
- ③ 都心型店舗開発：A*G神宮前

新規事業

(株)ラ・アトリエメント
設立（合弁会社）
家賃保証×クレジットカード
家賃滞納保証マーケットへ参入
⇒許認可取得順調

海外/再生/新築

- ① カボジア子会社
コンドミニアム開発フェーズ開始
- ② 1棟リノベーション分譲マンション
武蔵浦和・所沢航空公園・
第3弾準備中
- ③ 新築分譲マンション
浅草橋・下総中山・福岡大橋
松本(グッドデザイン賞受賞)



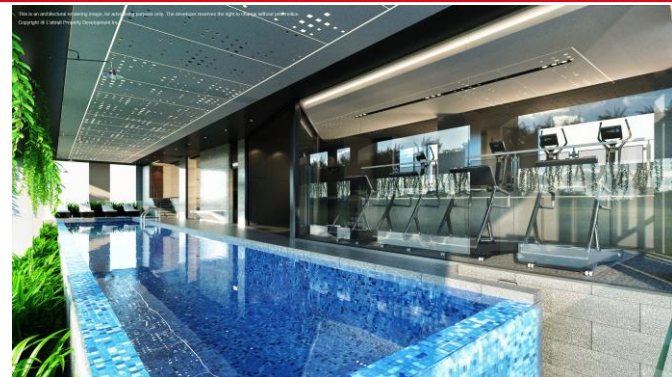


中期計画（海外事業進捗）

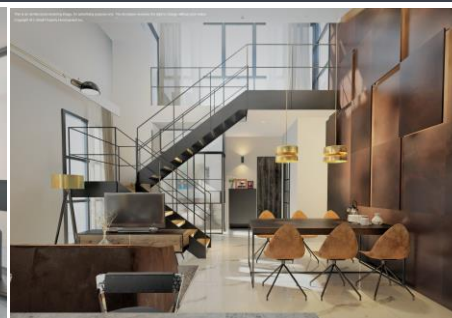


海外不動産投資セミナーは
随時開催

（未経験者向け入門編～経験者向け
など：属性問わず参加可能）



Something different



日系上場企業として「初」となるコンドミニウム開発プロジェクト
GDP成長率7%※のカンボジア首都プノンペン・
高級住宅街「BKK1」地区で開発中
建設許認可取得済み、プレセール開始

※2017年IMF発表



中期計画

(単位：百万円)

	2016年12月期 実績	2017年12月期 計画	2018年12月期 目標	2019年12月期 目標
売上高	4,740	8,885	10,500	12,000
営業利益	351	815	1,040	1,280
経常利益	210	610	800	1,020
純利益	176	511	553	707

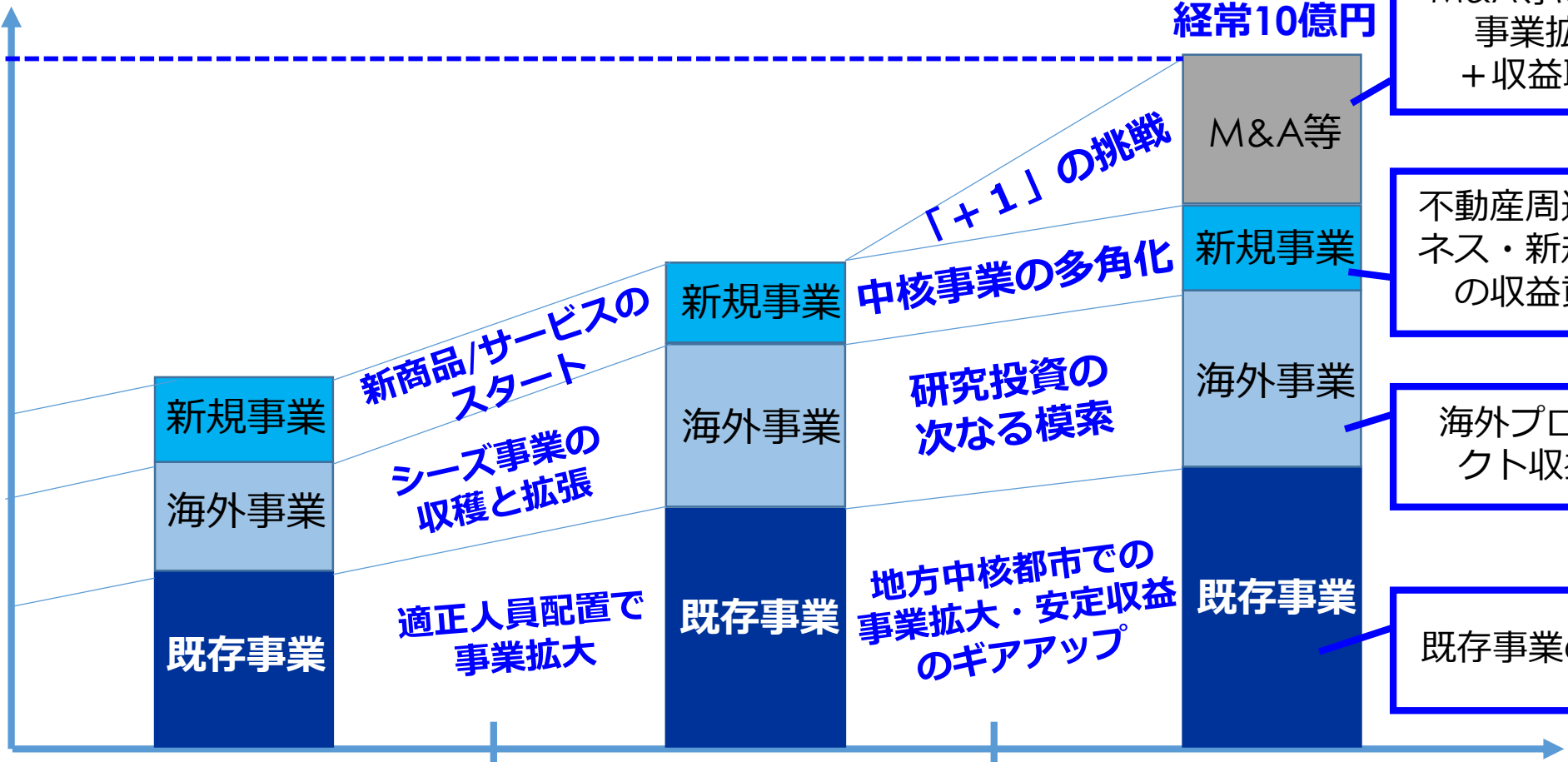
2017年2月28日公表・中期経営計画



中期計画

3年後の
目指す姿
経常10億円

- M&A等による事業拡大 + 収益取込
- 不動産周辺ビジネス・新規事業の収益貢献
- 海外プロジェクト収益化
- 既存事業の伸長



2017年12月期

2018年12月期

2019年12月期



IRの取り組み





IRの取り組み

	2015年	2016年	2017年目標	期待効果
当社取扱いメディア数	12種	19種	+3種	メディア種増加による認知度の向上
プレスリリース数	3件	7件	11件以上	当社事業への理解を深めること
記事掲載/特集/出演数	25件	28件	30件以上	TVメディア出演、全国紙記事掲載による知名度向上



2017年目標&取組み

- 個人投資家説明会の開催 **7/1(土)東京・8/23(水)東京にて開催**
- メディアへの積極的な露出戦略 **7/4(火)ラジオNIKKEI「相場の福の神」出演**
7/14(金)～ラジオオンデマンド配信(7/1個人投資家説明会)
9/2(土)日刊ゲンダイ「社長の本棚」にてインタビュー記事
- プレスリリース2016年比で50%増を目標 **2017.1～10末までの累計9件開示済**



IRの取り組み

'17.7.1
290名参加
(定員300名)

ラジオNIKKEI×プロネクサス 企業IR&個人投資家応援イベント



ラジオNIKKEIのホームページにて
オンデマンド配信 (7/14~)

'17.7.4

ラジオNIKKEI「相場の福の神」



'17.9.2

日本証券アナリスト協会 個人投資家向けIRセミナー



日刊ゲンダイ 「社長の本棚」



'17.8.23
120名参加



(参考)当社株式の取引高・株価推移





業績分析





業績分析 2017年12月期3Qセグメント別売上高

(単位：百万円)

決算年月 (回次)	2016.12期 3Q実績	2017.12期 3Q実績	前年同期 比	変動要因
売上高	2,502	6,362	254.2%	
I 不動産販売事業	2,227	5,935	266.4%	
1 新築物件売上	748	4,062	542.9%	新築分譲マンション「ヴィルドミール浅草橋」などを23戸引き渡したこと（前年同期間では17戸の引渡し）及び「LA代々木」などの収益不動産を引き渡したことにより増収となりました。
① 土地企画販売	29	—	—	
② 新築マンション販売	718	4,062	565.6%	
2 再生不動産売上	1,479	1,873	126.6%	戸別リノベーションマンションの前年同期間の引渡し戸数30戸に対し、当期間は43戸と増加したことにより増収となりました。
① 戸別リノベーションマンション	1,479	1,765	119.3%	
② インバースメント事業	—	108	—	
II 不動産管理事業	271	417	153.7%	保有資産のポートフォリオの再構築や新たに商業施設・高齢者住宅施設等を取得したことにより、賃料収入が増加しました。
III その他の売上	3	9	267.1%	



業績分析 2017年12月期3Qセグメント別売上総利益

(単位：百万円)

決算年月		2016.12期 3Q実績		2017.12期 3Q実績		差異理由
		売上総利益	利益率	売上総利益	利益率	
	合計額	461	18.5%	1,392	21.9%	
I	不動産販売事業	298	13.4%	1,117	18.8%	
	1新築物件売上	112	15.0%	759	18.7%	利益率の高い収益不動産開発案件を複数売却したことにより利益率が拡大しました。
	① 土地企画販売	10	33.8%	△0	—	
	② 新築マンション販売	102	14.3%	759	18.7%	
	2再生不動産売上	186	12.6%	357	19.1%	リノベーションマンションの利益率は、1棟販売による効率化が奏功し、前年より1.6ポイント改善し、14.2%を確保しました。
	① 戸別リノベーションマンション	186	12.6%	251	14.2%	
	② インバースメント事業	—	—	106	98.2%	
II	不動産管理事業	159	58.9%	265	63.7%	
III	その他売上	3	100.0%	9	100.0%	



証券コード：8885

L'attrait

これからのラ・アトレにご期待下さい。
ありがとうございました。

1. 本資料は当社及び当社グループの企業説明に関する情報提供を目的としたものであり、当社が発行する有価証券の投資を勧誘する目的で提供されるものではありません。当社グループ会社も、本資料に含まれた数値、情報、意見、その他の記述の正確性、完全性、妥当性等を保証するものでなく、当該数値、情報、意見、その他の記述を使用した、またはこれらに依拠したことに基づく損害、損失または結果についても何ら補償するものではありません。
2. 本資料に記載された今後の見通し、計画数値、戦略等の将来に関する記述がありますが、資料作成時点における当社の判断及び仮定に基づいており、様々な要因の変化により、将来の業績や結果とは大きく異なる可能性があります。なお、これらの将来に関する記述は、その実現、達成を保証するものではなく、今後予告なしに変更することがあります。