

**L'attrait**

**2018年12月期 決算説明資料**

**2019.2.14**

ラ・アトレ＝“魅力”

“魅力ある街づくり”

1. '18.12ハイライト
2. 財務ハイライト (P/L・B/S主要項目)
3. 当期の取り組み
4. 次期計画と中期計画
5. IRの取り組み
6. 業績分析・業績推移



要約 F/S (前期比)	売上高 77.2億円 (93.3%)	経常利益 9.4億円 (153.5%)	当期純利益 6.2億円 (138.8%)	総資産 168.4億円 (111.5%) ※
--------------------	--------------------------	---------------------------	----------------------------	------------------------------

1. 過去最高経常利益を2期連続更新 (5頁へ)
2. 新築不動産販売：都心型店舗開発、土地企画販売が利益貢献
3. 再生不動産販売：「200Million-Renovation」シリーズの取扱拡大/  
都心ヴァンテージマンション(1棟リノベーション)販売も好調
4. インバウンド向け長期滞在型ホテル「LAホテル福岡」をオープンし収益貢献
5. 株主還元&報酬ガバナンス見直しに着手：増配&従業員S/O発行

市場動向と対応

マーケット

首都圏新築マンションマーケット

動向

平均単価高値傾向継続

対応

収益不動産開発に注力し業績貢献

首都圏中古マンションマーケット

高額中古マンション需要増

自社ブランドをシリーズ化し高価格帯へシフト

地方中核都市

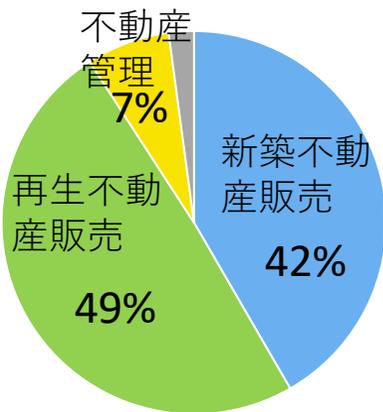
インバウンド増で都市活性化

福岡支店プロジェクト拡大  
名古屋支店を開設、金融機関取引開始

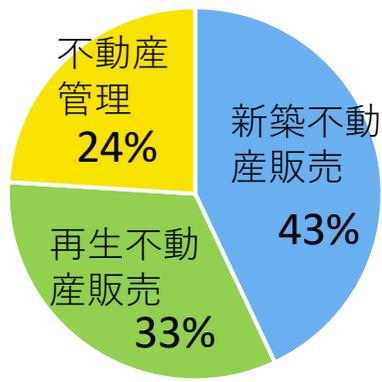
## 2. 財務ハイライト：'18.12 P/L主要項目

(単位：百万円)	'17.12	'18.12	前年差異	前年比	計画(期首)	計画差異
売上高	8,271	7,720	△550	93.3%	10,876	△3,155
営業利益	849	1,196	347	140.9%	1,036	160
経常利益	612	940	327	153.5%	800	140
当期純利益	450	624	174	138.8%	546	78

### 売上高構成



### 営業利益構成



**【新築】** 収益不動産開発における“魅力ある街づくり”店舗開発や土地企画などのプロジェクトが収益に大きく貢献。“魅力づくり”による高付加価値化が成功要因。

**【再生】** 中古マーケットの市況に当社の“強み”がフィット。販売価格1戸2億円超の好立地プレミアムマンションの取扱を拡大。ヴァンテージリノベーションマンション「御苑内藤町グランガーデン」販売が収益貢献。長年蓄積されたノウハウが商品企画に優位に作用。

**【管理】** インカゲイン型事業のポートフォリオ最適化を進める。福岡「LAホテル福岡」がオープンし収益貢献。固定資産を保有する連結子会社＝合同会社2社の持分を譲渡するなどの施策を実施。

(注) 数値はすべて連結ベース

## 2. 財務ハイライト：'18.12

## B/S主要項目

資産合計

**168億円**

負債・純資産合計

**168億円**

### 【主な内訳】

- ✓ 販売商材の充実
  - ・新築：63億円
  - ・再生：61億円
- ✓ 主な開発中プロジェクト外
  - ・「A\*G中目黒」
  - ・「A\*G高円寺」
  - ・「A\*G六本木」
  - ・「カンボジアプロジェクト」
- ✓ ホテル開発
  - ・「LAホテル福岡」オープン  
⇒ 賃料収入が利益貢献
  - ・「LAホテル札幌」開発中

### 資産

〔流動資産〕

現預金 **19億**

たな卸資産 **124億**

〔固定資産〕

有形固定資産 **12億**

### 負債

〔流動負債〕

短期借入金 **35億**

1年内返済予定  
長期借入金 **9億**

〔固定負債〕

長期借入金 **66億**

### 純資産

**31億**

短期資金は販売期間の短い商材（戸別再生不動産）が中心

短期資金に依存しない  
リスク回避型財務戦略

急激な不動産マーケットの変動が起きた際、柔軟に対応できる財務体質に力点。当社の財務戦略上の最大の強み。

⇒マーケットが好調なときほど財務体質改善を強化

### 5年主要資産の推移

(単位：億円)	'14.12末	'15.12末	'16.12末	'17.12末	'18.12末
たな卸資産	17	26	80	98	124
有形固定資産	18	19	25	28	12
総資産	49	59	122	151	168

### 【たな卸資産】

開発中不動産、新築・再生不動産販売商材が充実

### 【有形固定資産】

周南開発、旭川開発の持分全部譲渡により一時的に減

(注) 数値はすべて連結ベース

### 3. 当期の取り組み：‘18.12 新築不動産販売

1. 1.5等地立地に都心型店舗を開発
2. 新築分譲マンションは地域性を考慮しつつ、他の近隣物件にない間取りを採用
3. 画一的な商品開発をせず、他社との競合を避ける
4. レジデンシャルタイプのホテル開発など、**時流とマーケットニーズに合った“魅力ある企画”**

収益不動産開発



ラ・アトレレジデンス下総中山

LA Fukuoka (2018年6月1日グランドオープン)



オペレーター「(株)Satisfill」と協業し運営

新築分譲マンション販売



# 3. 当期の取り組み：‘18.12 再生不動産販売

プレミアムリノベーション

## 【三田清風ガーデン】

東京都港区三田・112.10㎡

## 【第二高輪ハウス】

東京都港区高輪・102.67㎡

## 【マンション恵比須苑】

東京都目黒区中目黒・112.87㎡



## “100Million-Renovation”シリーズ

販売価格**1戸1億円**を超えるプレミアムリノベーションマンション・シリーズ。100㎡を超える戸別物件のリノベーションはこれまで培ってきた経験と顧客ニーズの選別眼によって商品化が成し得、他社差別化要因の1つ。

## “200Million-Renovation”シリーズ

販売価格**1戸2億円**を超えるプレミアムリノベーションマンション・シリーズ。当社の蓄積したノウハウから生まれる好立地・高付加価値商品。

## 【ビューティ新宿御苑】

東京都新宿区新宿・148.12㎡

## 【パークコート赤坂グランド】

東京都港区赤坂・108.11㎡

## 【ホームコートコンコード】

東京都港区六本木・221.87㎡



## 【ラ・アトレ御苑内藤町グランガーデン】



## 【ラ・アトレ所沢航空公園】



1棟リノベーション

# 3. 当期の取り組み：‘18.12 不動産管理事業

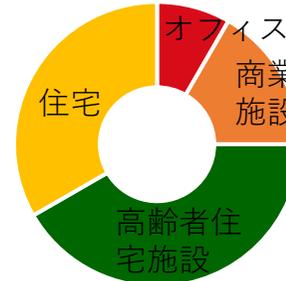
既存の管理物件（一部）



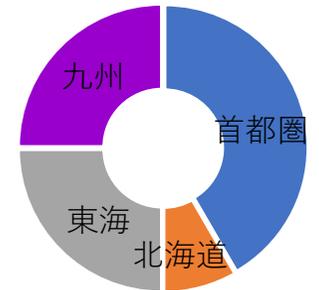
LA Fukuoka (2018年6月1日グランドオープン)



用途分散



エリア分散



不動産管理事業ポートフォリオ

**【管理】インカゲイン型事業のポートフォリオ最適化**

高齢者住宅施設、オフィスビル、住宅、商業施設等の用途別に資産ポートフォリオを構築。アクション（配分）においてはストームハーバー証券のアドバイスも受けつつ、積極的に入れ替える予定。

# 3. 当期の取り組み：その他（協業）

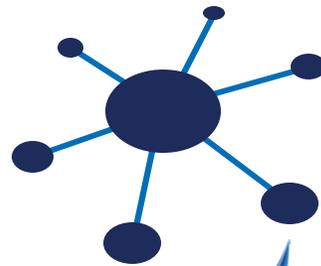
## IoTを活用した不動産開発の3社間協業



東証2部(3823)：スマートフォン向けサービス&ソリューション事業等



株式会社ファイバゲート  
東証マザーズ(9450)：フリーWi-Fiスポットの構築事業等



第1弾は「御苑内藤町گرانガーデン」にIoTインターフォンを標準装備



### 【協業目的】

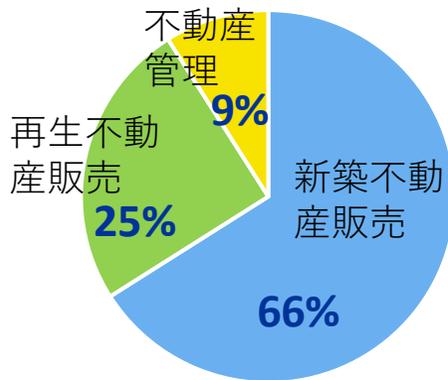
- ①IoTリノベーションマンション開発
- ②IoT不動産開発
- ③不動産をデバイスとしたIoT化の相互研究

相互の知見を活かしシナジーを追求

# 4. 次期計画と中期計画

(単位：百万円)	2018.12期 実績	2019.12期 計画	前期比	計画達成の基礎
売上高	7,720	15,230	197.3%	1. 新築分譲マンション販売 「ラ・アトレジ デンス新百合ヶ丘」 2. 収益不動産開発 ⇒店舗開発/「A*G中目黒」・ 「A*G高円寺」等 3. “Million-Renovation”2シリーズの仕入/販売を拡大 4. 保有資産入替で不動産管理事業の収益底上げ
営業利益	1,196	1,364	114.0%	
経常利益	940	1,100	117.0%	
当期純利益	624	763	122.2%	

次期計画  
セグメント別利益構成



3期連続  
経常利益  
更新計画



(注) 数値はすべて連結ベース

## 4. 次期計画と中期計画

‘19年2月14日公表・中期経営計画

(単位：百万円)

	2018年 12月期実績	2019年 12月期計画	2020年 12月期目標 (創業30周年)	2021年 12月期目標
売上高	7,720	15,230	19,261	20,176
営業利益	1,196	1,364	1,675	1,854
経常利益	940	1,100	1,380	1,530
純利益	624	763	969	1,066

‘18年12月期は2期連続で過去最高経常利益を更新

’20年12月期創業30周年の準備年として経常利益連続更新を計画

(注) 数値はすべて連結ベース

# 4. 次期計画と中期計画

## 中期経営計画（2019～2021）のテーマ

- I. 東証本則市場へのステージアップ（市場変更）を目指す
- II. 事業ポートフォリオの拡大＝マルチチャネル化を推進
- III. 経営指標の再構築と実践的財務戦略の実現
- IV. 中期的企業価値向上を意識した報酬ガバナンスの整備
- V. 創業30周年に向けた準備と次なる挑戦の設定

### コーポレート課題

I. ガバナンス強化  
(市場変更見据えた)

株主還元策  
(2018年～先行実施)

IV. 報酬政策最適化

中長期業績向上/  
V. 次の10年への挑戦

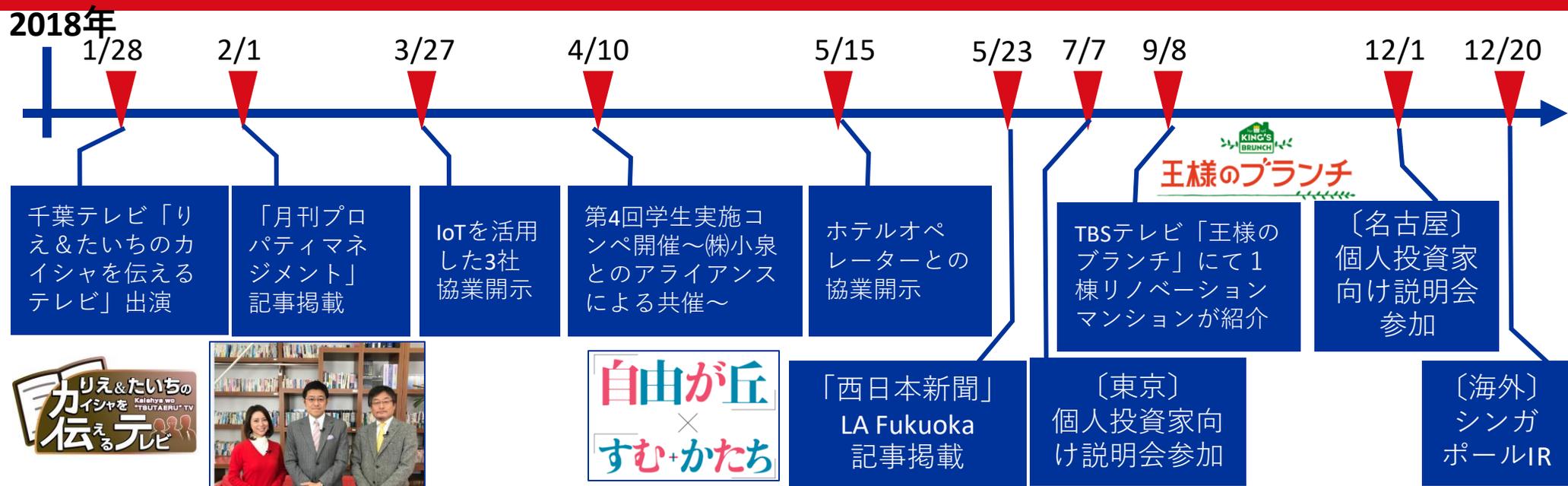
### 事業課題

事業チャネル多様化  
のための**戦略投資**

II. ラ・アトレ事業  
ポートフォリオ  
2ndエディション

III. 経営指標再構築

# 5. IRの取り組み



2018年目標：量的目標から**質的**目標へシフト

一定の目標は達成したが、更なる深掘りのための緻密な企画を2019年目標に据える

1. 個人投資家説明会の開催継続

→ 地方中核都市での説明会開催

**東京・名古屋にて説明会実施**

2. 地方メディアへのエリア展開

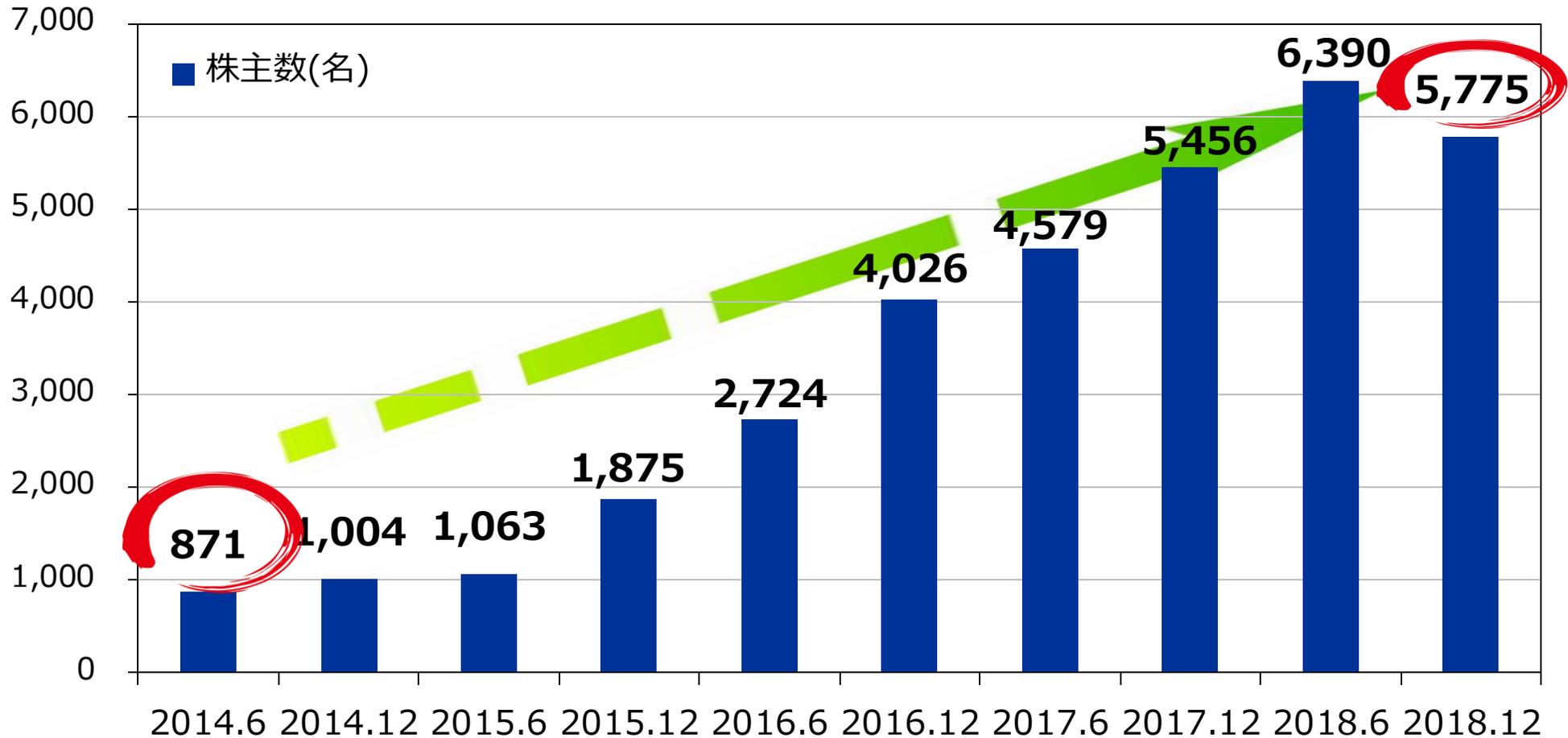
**営業拠点を中心とした地方都市でのメディアアプローチ**

3. 国内・海外機関投資家へのIR推進

**海外機関投資家への事業理解を進めるIR**

2019年目標：地域別に無関心層へアクセスを増やし事業や成長性への理解を深める

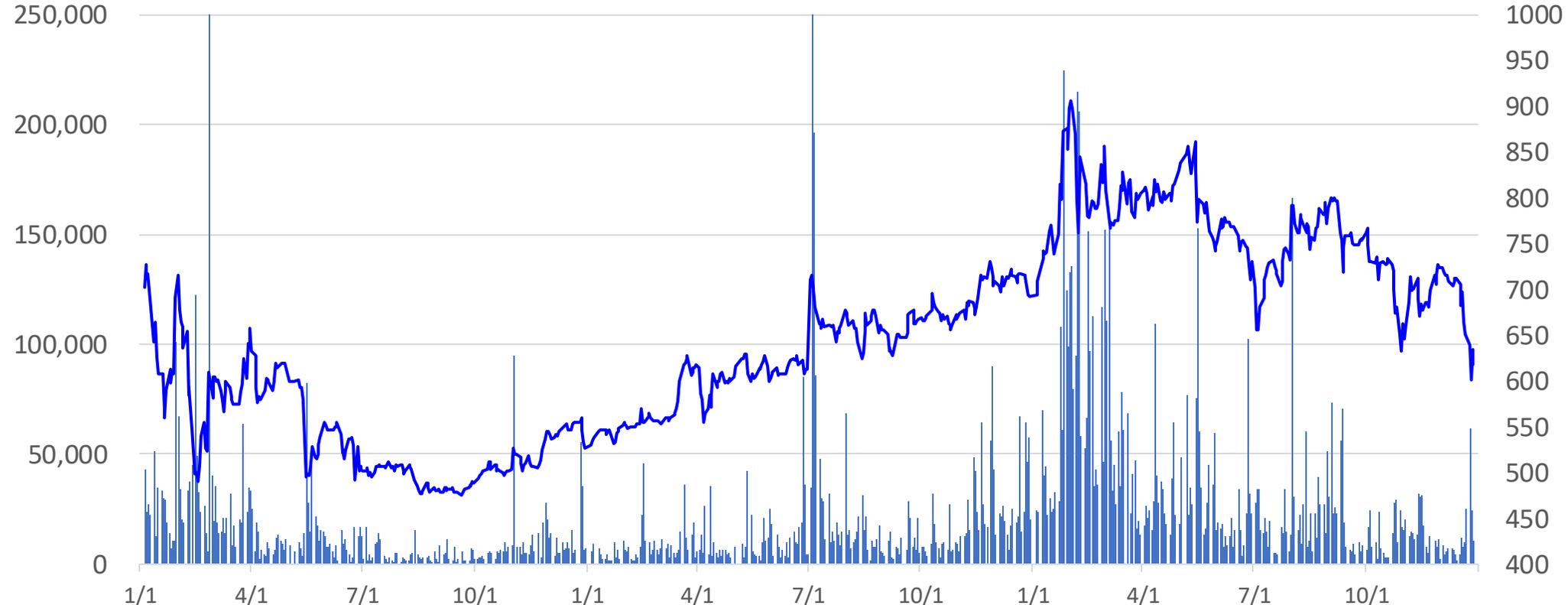
# (参考)株主数の推移



4年半で株主数は**6倍超**に増加

# (参考) 当社株式の取引高

株価／出来高2016.1.1～2018.12.31



2016

2017

2018

'16.2.25  
自己株取得

'16.5.19  
自己株取得

'16.7.1  
貸借銘柄選定

'17.6.30  
ストームハーバ-証券と  
業務協力契約合意

'18.2.14  
'17.12期決算発表  
**過去最高経常利益更新**

'18.2.28  
中期3ヵ年  
経営計画

# 6. 業績分析・セグメント別売上高



決算年月（回次）		2017.12期 実績	2018.12期 実績	前期比	主な概要
	売上高	8,271	7,720	93.3%	
I	不動産販売事業	7,680	6,981	90.9%	
1	新築不動産販売	4,780	3,202	67.0%	新築分譲マンション「ラ・アトレジデン下総中山」を19戸引き渡したことに加え、都心型店舗開発「A*G神宮前」、土地企画販売業務「高田馬場プロジェクト」の引き渡しが収益獲得の主な要因となりました。
①	土地企画販売	480	518	107.8%	
②	新築不動産販売	4,299	2,683	62.4%	
2	再生不動産販売	2,900	3,779	130.3%	戸別リノベーションマンションの引き渡しは66戸（前期の引き渡しは66戸）となり、引き渡し戸数は横ばいでしたが、プレミアムリノベーションの取り扱い拡大による平均販売単価の上昇により、売上高は増加しました。
①	戸別リノベーションマンション	2,791	3,572	128.0%	
②	インバースメント事業	108	207	191.1%	
II	不動産管理事業	579	573	99.0%	保有資産のポートフォリオの入れ替えや、一部合同会社の譲渡などにより、前年に比べ一時的に減少しました。
III	その他の売上	11	164	1,451.7%	

（注）数値はすべて連結ベース

# 6. 業績分析・セグメント別売上総利益



決算年月		2017.12期 実績		2018.12期 実績		主な概要
		売上総利益	利益率	売上総利益	利益率	
	合計額	1,715	20.7%	2,164	28.0%	
I	不動産販売事業	1,348	17.6%	1,655	23.7%	
	1 新築不動産販売	796	16.7%	979	30.6%	主に、都心型店舗開発「A*G 神宮前」の売却及び「高田馬場プロジェクト」が利益貢献しました。
	① 土地企画販売	55	11.5%	268	51.8%	
	② 新築不動産販売	741	17.2%	711	26.5%	
	2 再生不動産販売	551	19.0%	676	17.9%	戸別リノベーションマンションの利益率は17%超を確保しました。
	① 戸別リノベーションマンション	445	16.0%	630	17.6%	
	② インバースト事業	106	98.2%	46	22.5%	
II	不動産管理事業	356	61.5%	343	59.8%	
III	その他売上	11	100.0%	164	100.0%	

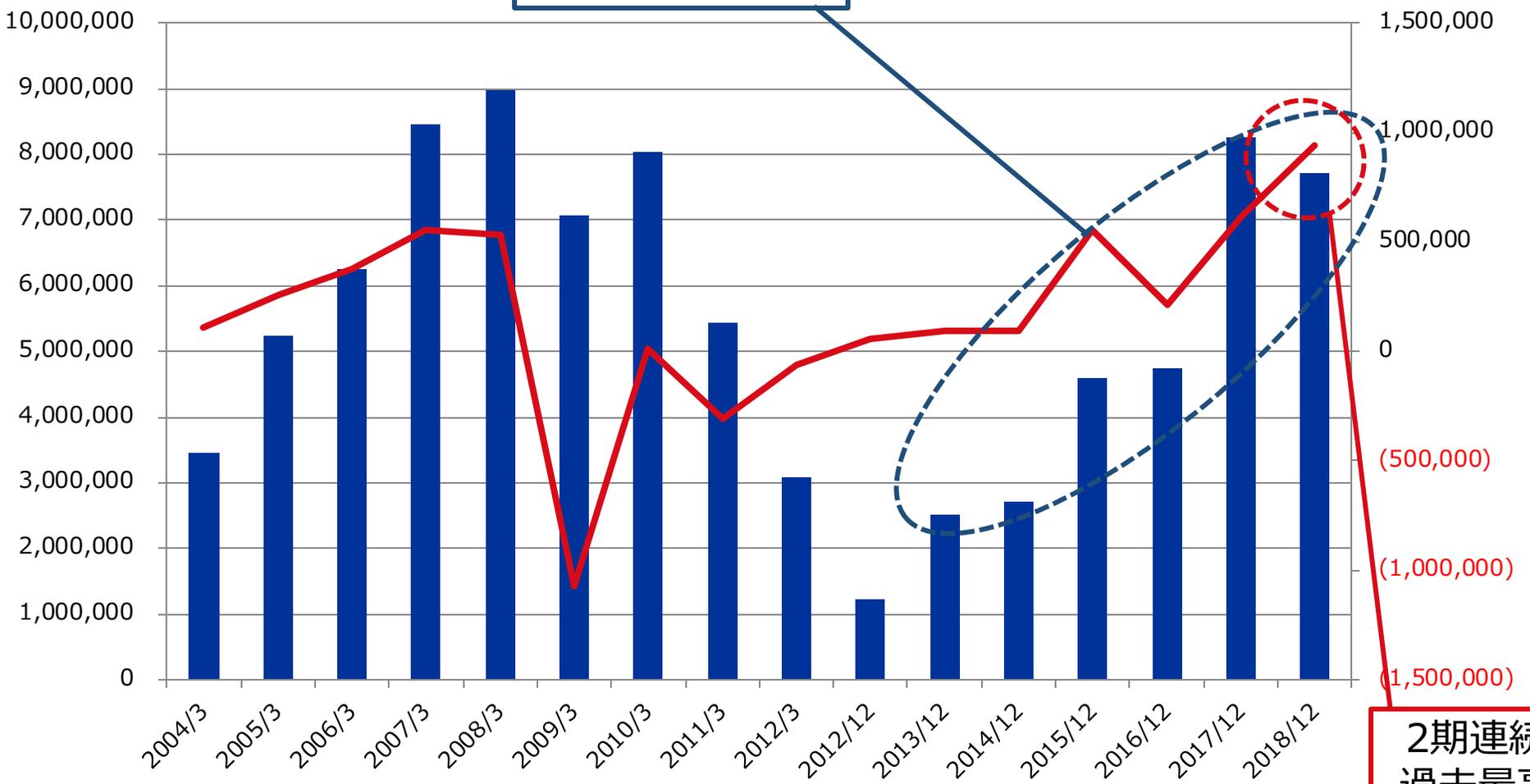
(注) 数値はすべて連結ベース



売上規模増大傾向

売上高 (千円)

経常利益 (千円)



■売上高 ■経常利益

2期連続  
過去最高  
経常利益  
更新達成

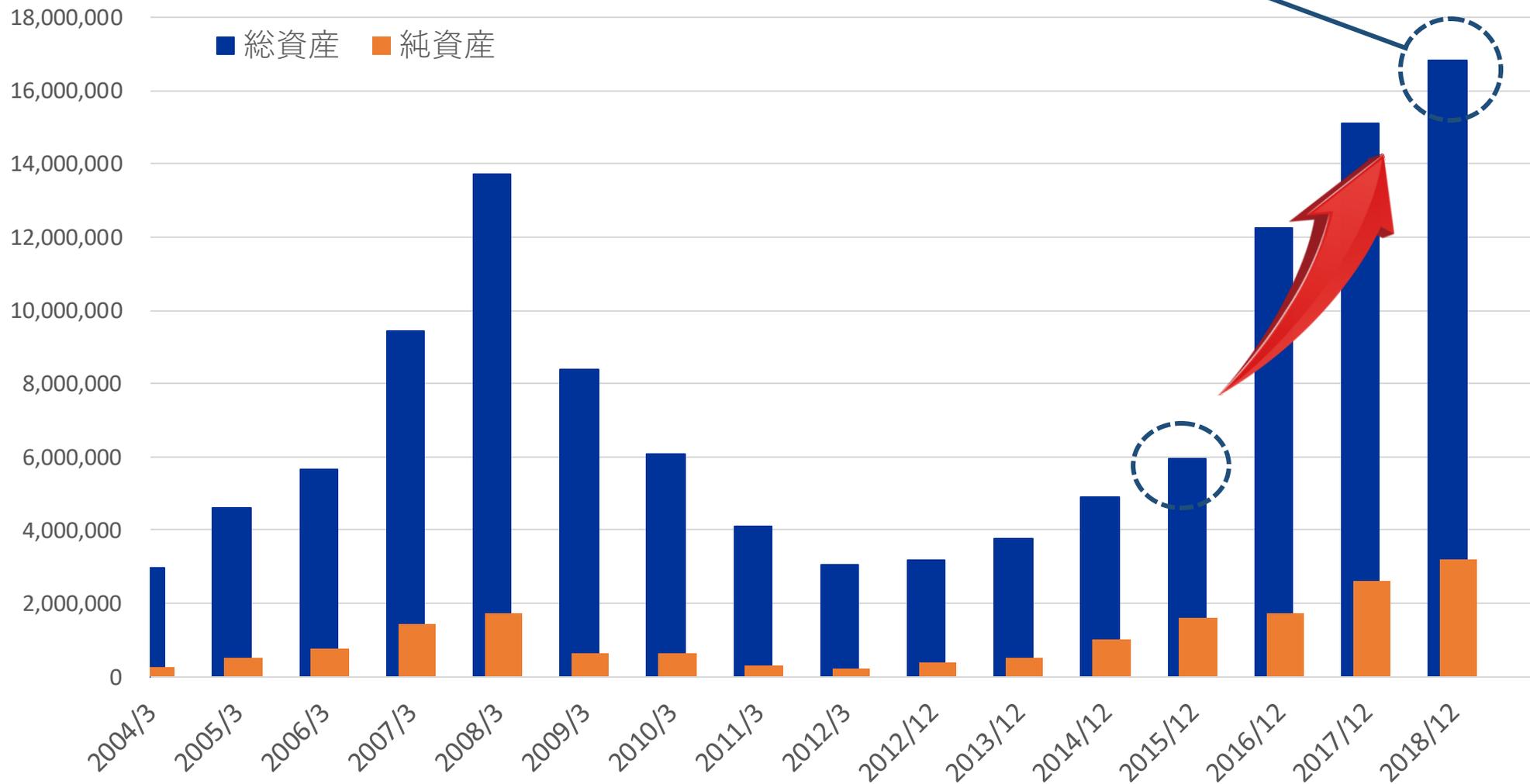
(注) 数値はすべて連結ベース



総資産増 = 棚卸資産増  
⇒ 商材・ポジション外増

単位：千円

■ 総資産 ■ 純資産



(注) 数値はすべて連結ベース

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。