

**L'attrait**

**2019年12月期  
第2四半期決算説明資料**

**2019.8.9**

ラ・アトレ＝“魅力”

“魅力ある街づくり”



## 1. '19.12-2Q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

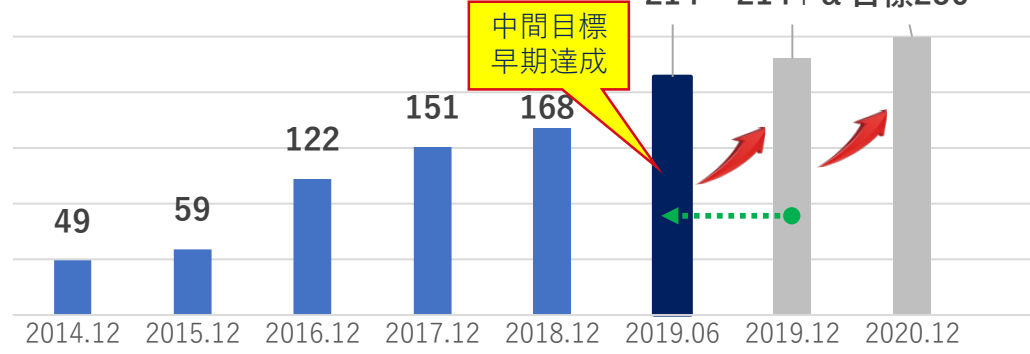


**要約**  
**F/S**  
(前期比)

売上高	経常利益	当期純利益	総資産
51.5億円 (128.2%)	5.3億円 (88.1%)	3.5億円 (86.2%)	<b>214.4億円</b> (127.4%)*

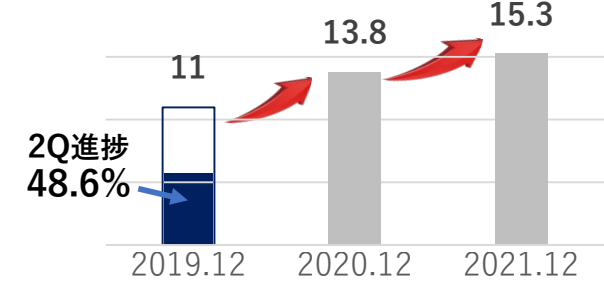
- 2Q収益進捗は計画通り→通期収益計画達成の前提プロジェクトは順調
- 総資産は中経期間の中間目標である200億円超えを達成  
→プロジェクト増が主因、2020年総資産250億円目標
- 新築：主要な収益不動産の売却・引渡しは3Q以降に計上
- 再生：100/200Million-Renovationシリーズの引渡し増
- 賃貸：高齢者向け施設2棟を新たに取得→今後のストック収入増

総資産実績&目標値推移 (単位:億円)



総資産規模の中間目標'19.12期末200億円を2Qにて**早期達成**。  
この総資産規模をベースに右表の経常利益の計画値達成に向けプロジェクトを進める。

中計経常利益推移 (単位:億円)



(注) 当社の数値はすべて連結ベース (※) 総資産は前期末比



資産合計  
**214億円**

負債・純資産合計  
**214億円**

## 資産

〔流動資産〕

現預金 **14億**

たな卸資産 **155億**

〔固定資産〕

有形固定資産 **30億**

## 負債

〔流動負債〕

短期借入金 **65億**

1年内返済予定  
長期借入金 **17億**

〔固定負債〕

長期借入金 **71億**

## 純資産

**34億**

### 【主な内訳】

- ✓ 販売商材の充実  
(前期末比:124.5%)
  - ・新築：101億円
  - ・再生：53億円
- ✓ 開発中プロジェクトの一部
  - ・「LA博多」(オフィスビル)
  - ・「A\*G中目黒」※
  - ・「A\*G高円寺」
  - ・「A\*G六本木」
  - ・「A\*G神宮前2」
- ✓ ホテル開発の一部
  - ・「LAホテル福岡2」
  - ・「LAホテル福岡3」

※7月売却済み = 3Q収益貢献

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

### 【たな卸資産】

開発プロジェクト増、新築・再生  
不動産販売商材が充実

### 【有形固定資産】

高齢者向け施設2棟取得に伴  
う増

### 5 主要資産の 年推移の

(単位：億円)	'15.12末	'16.12末	'17.12末	'18.12末	'19.12-2Q
たな卸資産	26	80	98	124	155
有形固定資産	19	25	28	12	30
総資産	59	122	151	168	214

# 1. '19.12-2Qハイライト/通期計画



(単位：百万円)	2Q	通期計画	進捗率	2Q進捗状況
売上高	5,157	15,230	33.9%	1. 1Qの新宿御苑グインテージマンションに加え、100/200Million-Renovationの引き渡しが増 2. 上期は土地企画販売が中心、収益不動産開発プロジェクトの一部は下期予定 3. 札幌にて高齢者向け施設2棟追加取得
営業利益	664	1,364	48.7%	
経常利益	534	1,100	48.6%	
当期純利益	359	763	47.1%	

## 【3期連続経常利益最高値更新への取組み(次頁)】

### 1. 収益不動産開発

⇒ 中目黒、高円寺、六本木、神宮前等での店舗開発「A\*Gシリーズ」プロジェクトやオフィス及びホテル開発が進行中

### 2. 新築分譲マンション販売

⇒ 「ラ・アトレジデンス新百合ヶ丘」が販売開始、次プロジェクト準備中

### 3. 中古リニューアルマンション販売

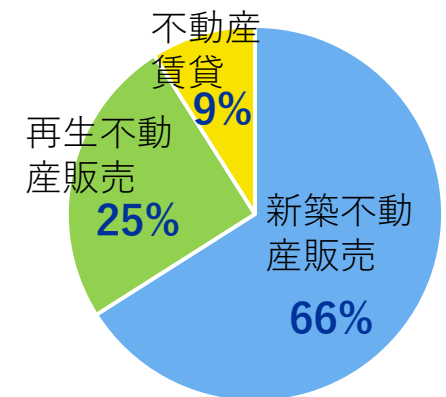
⇒ 「100Million-Renovation」「200Million-Renovation」取扱い拡大

### 4. 土地企画販売

⇒ 青柳工業団地プロジェクト等の複数プロジェクトが進行中

3期連続  
経常利益  
更新計画

## 通期計画 セグメント別利益構成



(注) 数値はすべて連結ベース

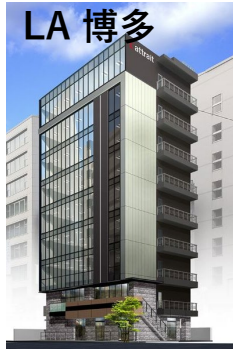


## 収益不動産開発

LAホテル京都2



LA博多



LAホテル福岡2



## 200Million-Renovation

ドムス広尾西館



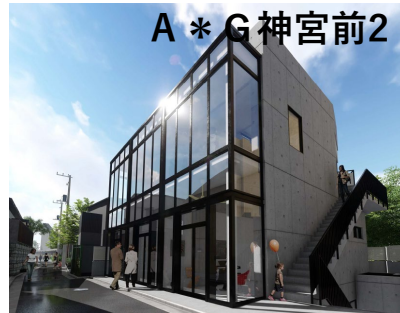
南青山ライズハウス



A \* G 高円寺



A \* G 神宮前2



## 100Million-Renovation

A \* G 六本木



A \* G 中目黒



番町千鳥ヶ淵ビルリノベーション



## 新築分譲マンション販売

ラ・アトレジデンツ新百合ヶ丘



7/末売却  
(3Q売上)

南青山高樹町パーク・マンション



## 2. 中期計画\_業績目標



‘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

2Qまでの経常利益534百万円(進捗率48.6%) + 下期は収益不動産開発の一部売却(A \* G 中目黒など)により経常利益連続最高値更新を計画

(注) 数値はすべて連結ベース





## 中期経営計画（2019～2021年）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＝マルチチャンネル化を推進
- 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  
(当1Qで制度導入)

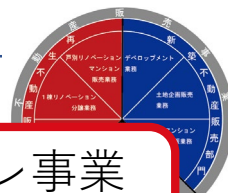
中長期業績向上/  
V. 次の10年への挑戦

### 事業課題

事業チャンネル多様化  
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



## 2. 中期計画\_テーマへの取り組み



コーポレート

株主還元策

※前中期経営計画のテーマとして2018年に先行実施

従業員向けインセンティブ導入 (S/O)

※2018年に導入し報酬ガバナンス見直しに着手

IV.報酬政策最適化  
(制度導入済み)

※業績向上意欲の効果的  
制度として役員報酬制  
度見直し最適化を図る

事業

現在の事業ポート  
フォリオ

※2013年から順次構築し現  
在の“脱・特化型”に。

プレミアムリノベー  
ションをシリーズ化

※100 & 200 Million-Renovation  
シリーズとして分類

事業チャンネル多様化  
のための戦略投資

※シナジー効果やグルー  
プ化・提携、オペレー  
ションリスク分散等視  
野に積極的実施。

当中期経営計画期間の  
取り組みの対象範囲

II.ラ・アトレ事業  
ポートフォリオ  
2ndエディション

※2021年に2ndエディ  
ション第1フェーズの  
完了を計画

III.経営指標再構築

※ROIC (投下資本利益  
率) 等経営指標を導入  
し業績向上の基盤強化

# 3. IRの取り組み

2018.12.1 名古屋(約100名参加)

2019.2.16 福岡(約180名参加)

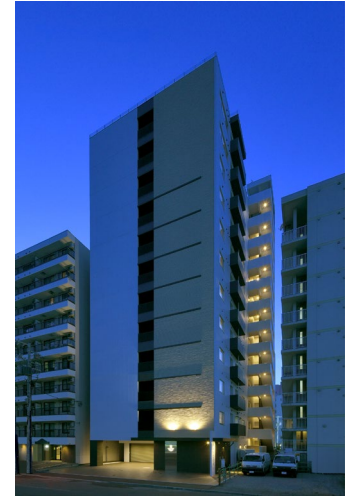
2020.3 福岡(企画中)

2019.6.7 札幌 (パブリシティ)

訪日外国人向け長期滞在型ホテル2棟開業



〈LAホテル札幌〉



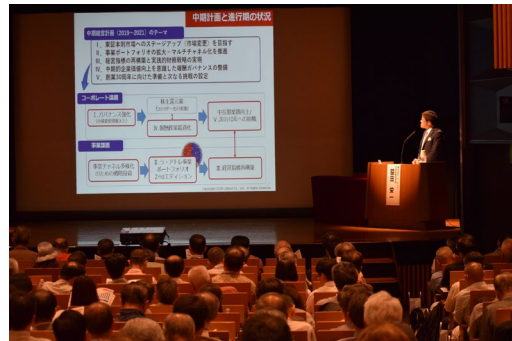
「北海道新聞」、北海道テレビ「ゆうがたサテライト」、「日本経済新聞」など地元の主要メディアで紹介

2019.7.6 東京(約360名参加)

〈東京IRの模様〉



〈福岡IRの模様〉



'17~'19.2Qまで、当社が不動産事業を展開する都心・地方中核都市において個人投資家説明会に参加。イベントを通じて約1,220名の個人投資家へ当社事業を説明、各説明会の模様をラジオ放送やオンデマンド視聴等配信し、23,000人超の投資家にアクセス。また、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に注力。

# (参考) 当社株式の株価/出来高推移



# 4. 業績分析・セグメント別売上高



(単位：百万円)

決算年月		2018.12期 2Q実績	2019.12期 2Q実績	前期比	主な概要
	売上高	4,023	5,157	128.2%	
I	不動産販売事業	3,604	4,924	136.6%	
1	新築不動産販売	2,409	2,137	88.7%	ホテル開発「LAホテル福岡」、土地企画販売業務「大森北プロジェクト」「東十条プロジェクト」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	—	1,228	—	
②	新築不動産販売	2,409	908	37.7%	
2	再生不動産販売	1,194	2,787	233.4%	戸別リノベーションマンションの引き渡しは40戸（前年同期間の引き渡しは22戸）となり、販売単価、戸数ともに前年同期間を上回りました。
①	リノベーションマンション	987	2,787	282.3%	
②	インバースメント事業	207	—	—	
II	不動産賃貸事業	286	217	76.2%	保有資産のポートフォリオの入れ替えより、前年に比べ一時的に減少しました。
III	その他の売上	133	14	10.8%	

(注) 数値はすべて連結ベース

# 4. 業績分析・セグメント別売上総利益



(単位：百万円)

決算年月		2018.12期 2Q実績		2019.12期 2Q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	1,195	29.7%	1,217	23.6%	
I	不動産販売事業	893	24.8%	1,068	21.7%	
	1 新築不動産販売	721	30.0%	650	30.4%	主に、「LAホテル福岡」の売却及び「大森北プロジェクト」、「東十条プロジェクト」が利益貢献しました。
	① 土地企画販売	—	—	410	33.4%	
	② 新築不動産販売	721	30.0%	240	26.4%	
	2 再生不動産販売	171	14.4%	418	15.0%	戸別リノベーションマンションの利益率は15%超を確保しました。
	① リノベーションマンション	125	12.7%	418	15.0%	
	② インバースメント事業	46	22.5%	—	—	
II	不動産賃貸事業	168	58.9%	134	61.6%	
III	その他売上	133	100.0%	14	100.0%	

(注) 数値はすべて連結ベース

証券コード：8885

# L'attrait

## IR問い合わせ先

E-mail : [atore@lattrait.co.jp](mailto:atore@lattrait.co.jp)

TEL : 03-5405-7300

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。