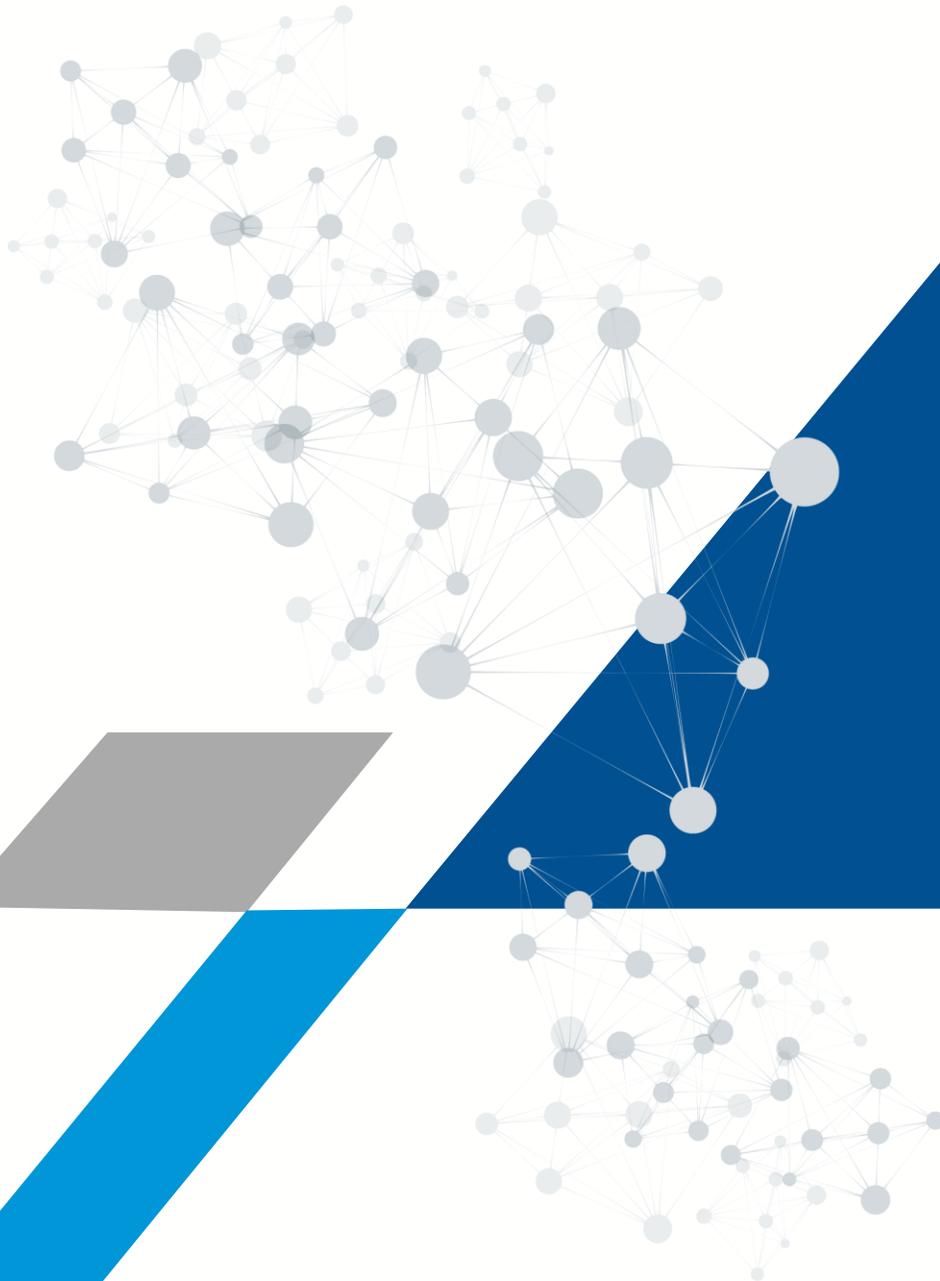




# 2023年7月期 決算説明資料

株式会社LeTech

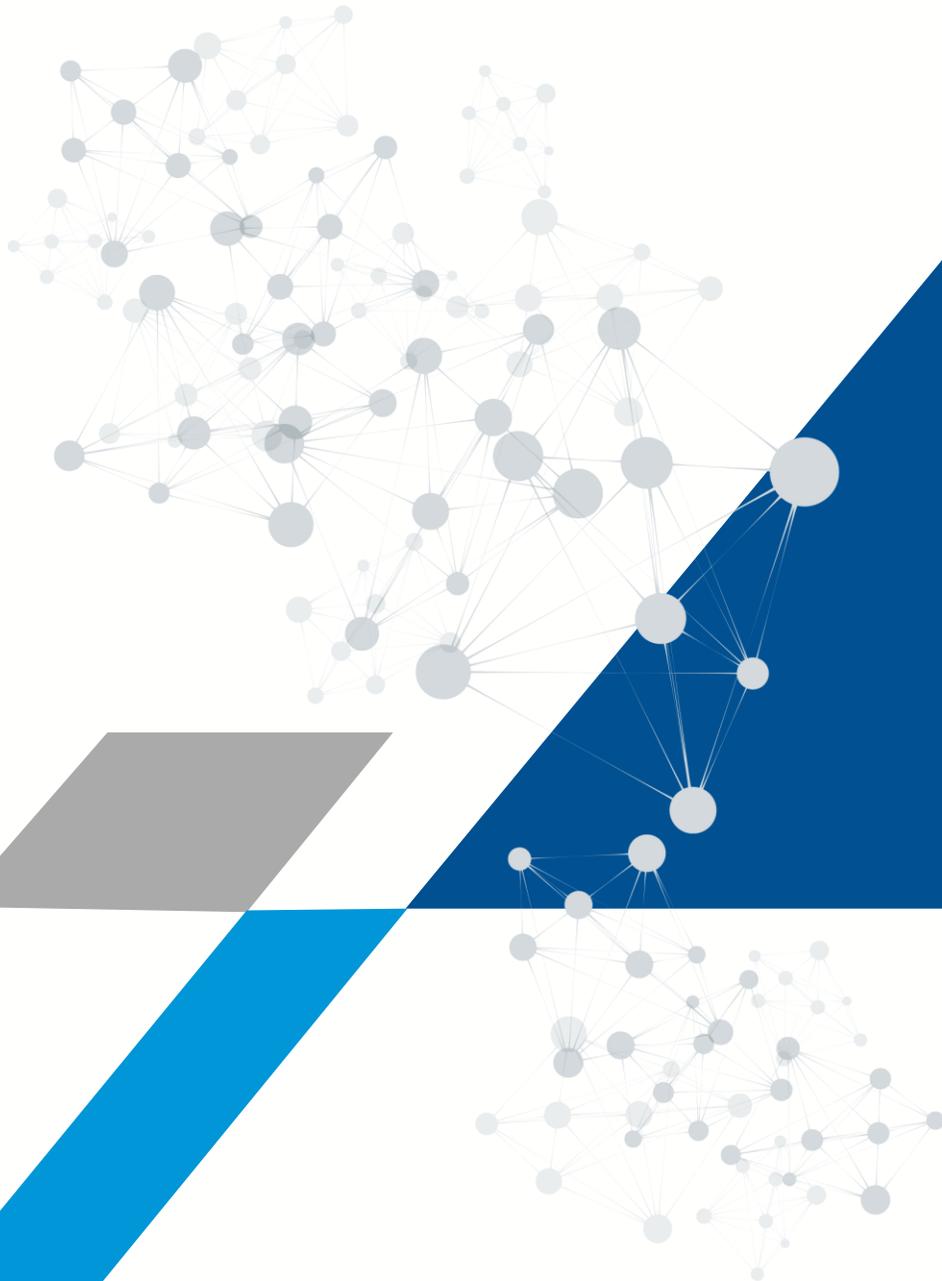
2023年9月14日 証券コード: 3497



**1 : LeTech会社概要**

**2 : 2023年7月期決算概況**

**3 : 今後の見通し**



**1 : LeTech会社概要**

**2 : 2023年7月期決算概況**

**3 : 今後の見通し**

# 会社概要

## 会社概要

|      |                                |
|------|--------------------------------|
| 会社名  | 株式会社LeTech                     |
| 設立   | 2000年9月                        |
| 所在地  | 大阪府大阪市北区                       |
| 代表者  | 代表取締役社長 平野 哲司                  |
| 主要事業 | 不動産ソリューション事業、不動産賃貸事業、<br>その他事業 |
| 資本金  | 51百万円（2023年7月末時点）              |
| 従業員数 | 62名（2023年7月末時点）                |
| 拠点   | 大阪本社、東京支社、神戸支店                 |

## マネジメントチーム



三重県出身、1982年に慶應義塾大学法学部を卒業  
東京エレクトロン株式会社、住友金属工業株式会社での  
営業を経て、1991年には有限会社フロンティアを設立  
同社で代表取締役に就任、広告代理店業に従事  
1993年には地元の不動産会社に入社、不動産仲介業の営  
業に従事し、取締役に就任  
2001年に株式会社リーガル不動産代表取締役に就任  
2011年関西不動産三田会の代表世話人兼任  
(現在は副代表世話人に就任)

代表取締役 社長  
**平野 哲司**



取締役  
営業本部長  
**藤原 寛**



取締役  
営業副本部長  
**岡 修司**



取締役  
経営企画本部長  
**松木 高茂**



取締役  
管理本部長  
**坂東 哲人**

| 2000                        | 2002               | 2005      | 2012   | 2014                           | 2015   | 2016       | 2018                       | 2019         | 2020   | 2021                          |
|-----------------------------|--------------------|-----------|--|--------------------------------|--|------------|----------------------------|--------------|--------|-------------------------------|
| 創業<br>不動産・仲介コンサル<br>ディングを展開 | 賃貸マンション経営<br>事業を開始 | 戸建分譲事業を開始 | 賃貸マンション開発<br>事業を開始<br>リノベーション事業を<br>開始<br>LEGALANDの開発に着手 | レンタルオフィス事業を開始<br>LEGALISの開発に着手 | 分譲マンション共同<br>ファシリテイマネジメント、<br>介護事業を開始<br>LEGALAND 南鳥羽の販売 | ホテル開発事業を開始 | 東京証券取引所<br>マザーズ市場へ<br>新規上場 | YANUSY 事業を開始 | 創業20周年 | 商号を「リーガル不動産」<br>から「LeTech」へ変更 |

# LeTechの特徴・強み

- | 法律知識に基づく柔軟かつ迅速な企画・開発力
- | 総合不動産デベロッパーとしてのハイブリットな事業戦略
- | DXの推進により、公共性や利便性、迅速性といった新たな価値を創造

## LeTechの特徴・強み

01

地域、用途、規模に関わらず、  
不動産価値を最大化・  
最適化させる提案力

02

大阪・東京それぞれの  
事業環境を見極めた最適な  
事業戦略

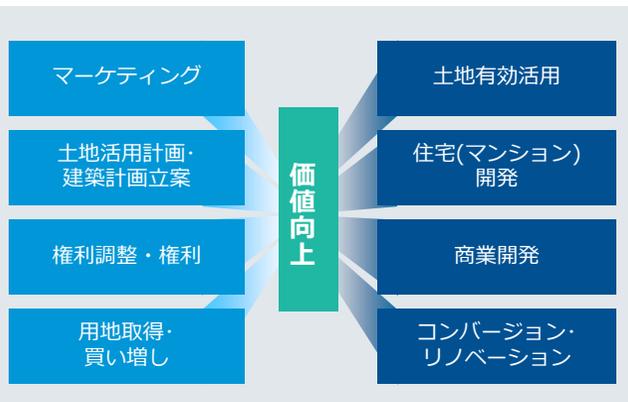
03

変化する事業環境に  
対して自らも  
変化させる柔軟性

# 事業概要 (セグメント区分別)

## 不動産事業を中心とした3セグメント事業を展開

### 不動産ソリューション事業



#### ■ 低層賃貸マンション「LEGALAND」



#### セットアップオフィス THEOTEX BUILDING



#### ビル開発 LEGALIS新橋



### 不動産賃貸事業

#### ■ 自社保有物件による賃料収益

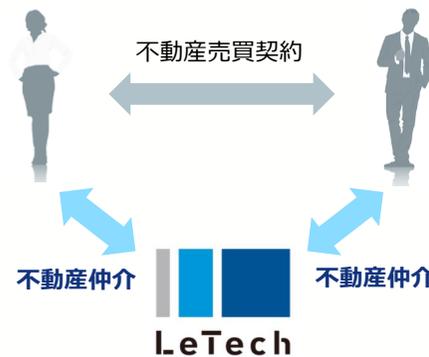


#### ■ 他社物件のFM・PM受注



### その他事業

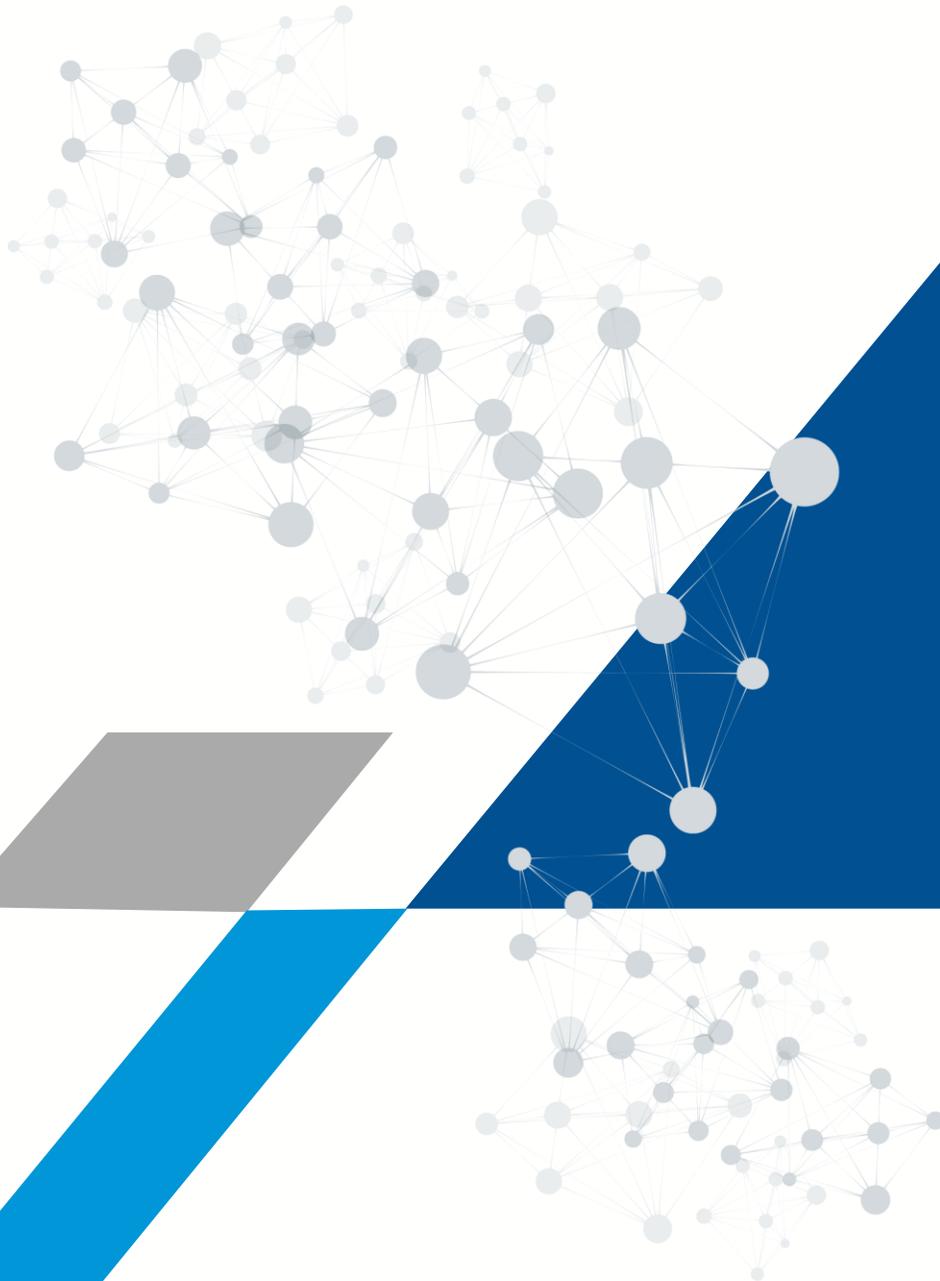
#### ■ 不動産仲介事業



#### ■ 不動産DX

YANUSY





1 : LeTech会社概要

2 : 2023年7月期決算概況

3 : 今後の見通し



経常利益

821百万円

資金調達

3,000百万円

自己資本  
比率

19.5%



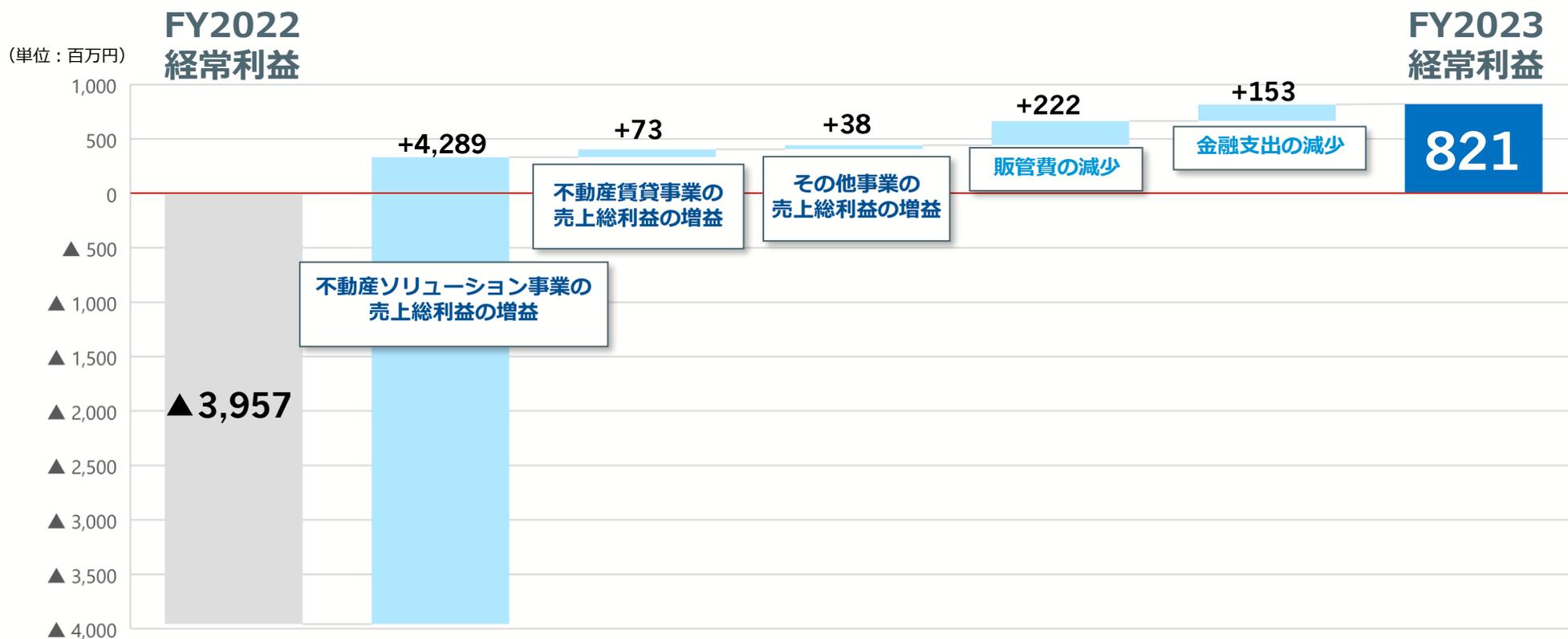
- 前年同期は売却損を計上したインバウンド向け大型案件の販売があったため当期は減収
- 「LEGALAND」をはじめとする当社の開発案件が順調に利益を積み重ねる
- 当社の重要指標とする経常利益は前年及び期初計画と比較して大幅に増益を達成
- 前年の繰越欠損も含め繰延税金資産の再計上により当期純利益は大幅に増加

(単位：百万円)

|       | FY2022<br>実績 | FY2023<br>実績 | 前年同期比  | FY2023<br>計画<br>(22.9.14公表) | 達成率    |
|-------|--------------|--------------|--------|-----------------------------|--------|
| 売上高   | 18,202       | 15,989       | ▲12.2% | 19,943                      | 80.2%  |
| 売上総利益 | ▲1,302       | 3,099        | —      | 3,404                       | 91.0%  |
| 利益率   | —            | 19.4%        | —      | 17.1%                       |        |
| 営業利益  | ▲3,232       | 1,392        | —      | 1,013                       | 137.4% |
| 利益率   | —            | 8.7%         | —      | 5.1%                        |        |
| 経常利益  | ▲3,957       | 821          | —      | 330                         | 248.8% |
| 利益率   | —            | 5.1%         | —      | 1.7%                        |        |
| 当期純利益 | ▲4,688       | 1,162        | —      | 279                         | 415.6% |
| 利益率   | —            | 7.3%         | —      | 1.4%                        |        |



- 不動産ソリューション事業が利益を大きく伸長
- 販売活動は順調に推移しながらも販管費の削減に取り組み、利益増加に寄与
- インバウンド向け大型案件処分・融資条件良化により金利負担が減少





| 第三者割当増資により純資産が3,000百万円が増加

| 第三者割当増資・当期純利益1,162百万円計上により自己資本比率は19.5%と大きく増加

| 2022年12月に資本金を50百万円へ減資実行（減少額は資本剰余金へ振替）

（単位：百万円）

|               | FY2022<br>実績  | FY2023<br>実績  | 増減           |
|---------------|---------------|---------------|--------------|
| 現金及び預金        | 770           | 2,066         | 1,296        |
| 営業未収入金        | 80            | 107           | 27           |
| 販売用不動産        | 10,867        | 8,090         | ▲2,777       |
| 仕掛販売用不動産      | 5,739         | 8,317         | 2,577        |
| <b>流動資産合計</b> | <b>18,043</b> | <b>20,655</b> | <b>2,611</b> |
| 有形固定資産合計      | 256           | 47            | ▲209         |
| 無形固定資産合計      | 22            | 44            | 21           |
| 投資その他資産合計     | 500           | 977           | 477          |
| <b>固定資産合計</b> | <b>780</b>    | <b>1,069</b>  | <b>289</b>   |
| <b>資産合計</b>   | <b>18,823</b> | <b>21,724</b> | <b>2,901</b> |

|                 | FY2022<br>実績  | FY2023<br>実績  | 増減            |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|
| 営業未払金           | 215           | 182           | ▲33           |
| 有利子負債（流動）       | 10,758        | 8,430         | ▲2,328        |
| <b>流動負債合計</b>   | <b>11,822</b> | <b>10,897</b> | <b>▲924</b>   |
| 有利子負債（固定）       | 6,840         | 6,537         | ▲302          |
| <b>固定負債合計</b>   | <b>6,935</b>  | <b>6,592</b>  | <b>▲342</b>   |
| <b>負債合計</b>     | <b>18,757</b> | <b>17,490</b> | <b>▲1,267</b> |
| 資本金             | 851           | 51            | ▲799          |
| 株主資本合計          | 65            | 4,234         | 4,168         |
| <b>純資産合計</b>    | <b>65</b>     | <b>4,234</b>  | <b>4,168</b>  |
| <b>負債・純資産合計</b> | <b>18,823</b> | <b>21,724</b> | <b>2,901</b>  |
| <b>自己資本比率</b>   | <b>0.3%</b>   | <b>19.5%</b>  |               |

# 2023年7月期 セグメントの状況

不動産ソリューション事業はLEGALAND販売の積み重ね・高収益物件の販売により利益増加

▶ 前年同期比 **減収・増益**

不動産賃貸事業は保有するホテル・民泊物件の稼働向上により賃貸収支が増加

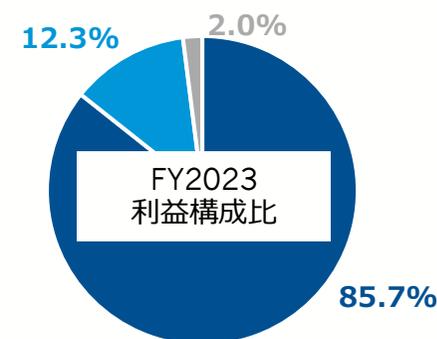
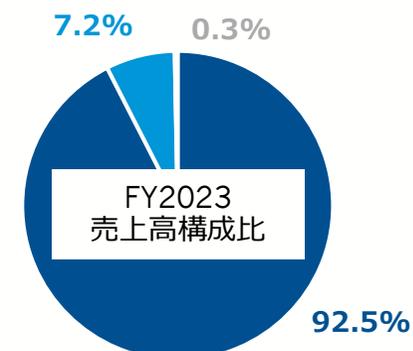
▶ 前年同期比 **増収・増益**

その他事業は大型の仲介案件の成立によって売上増加

▶ 前年同期比 **増収・増益**

(単位：百万円)

|         | セグメント        | FY2022 実績 | FY2023 実績 | 前期比     |
|---------|--------------|-----------|-----------|---------|
| 売上高     | 不動産ソリューション事業 | 17,075    | 14,794    | ▲13.4%  |
|         | 構成比          | 93.8%     | 92.5%     |         |
|         | 不動産賃貸事業      | 1,120     | 1,148     | +2.6%   |
|         | 構成比          | 6.2%      | 7.2%      |         |
|         | その他          | 7         | 46        | +542.7% |
|         | 構成比          | 0.0%      | 0.3%      |         |
|         | 売上高          | 18,202    | 15,989    | ▲12.2%  |
| セグメント利益 | 不動産ソリューション事業 | ▲2,441    | 1,721     | -       |
|         | 構成比          | -         | 85.7%     |         |
|         | 不動産賃貸事業      | 172       | 247       | +43.8%  |
|         | 構成比          | -         | 12.3%     |         |
|         | その他          | ▲7        | 39        | -       |
|         | 構成比          | -         | 2.0%      |         |
|         | セグメント利益      | ▲2,276    | 2,009     | -       |
| 利益率     | 不動産ソリューション事業 | -         | 11.6%     |         |
|         | 不動産賃貸事業      | 15.4%     | 21.6%     |         |
|         | その他          | -         | 86.7%     |         |





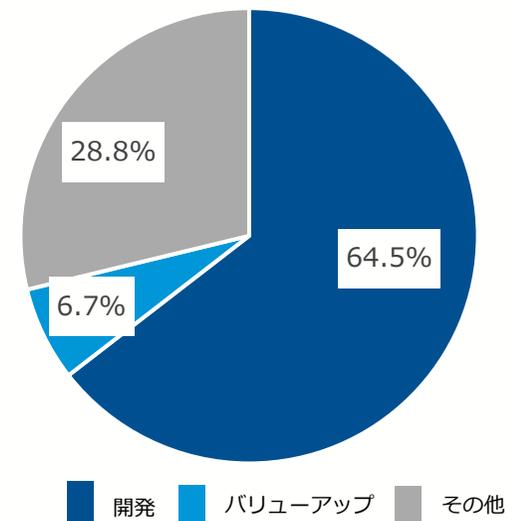
## 案件種類別売上高構成比

(単位：百万円)

| 物件区分      | 件数        | 売上高           | 構成比           |
|-----------|-----------|---------------|---------------|
| 開発        | 13        | 9,542         | 64.5%         |
| バリューアップ   | 3         | 994           | 6.7%          |
| その他       | 5         | 4,257         | 28.8%         |
| <b>合計</b> | <b>21</b> | <b>14,794</b> | <b>100.0%</b> |

| 物件区分            | 件数        | 売上高           | 構成比           |
|-----------------|-----------|---------------|---------------|
| <b>LEGALAND</b> | 10        | 5,893         | 39.8%         |
| LEGALAND以外      | 11        | 8,900         | 60.2%         |
| <b>合計</b>       | <b>21</b> | <b>14,794</b> | <b>100.0%</b> |

案件種類別売上高構成比



## 販売先別売上高構成比

| 販売先区分     | 件数        | 売上高           | 構成比           |
|-----------|-----------|---------------|---------------|
| 法人        | 20        | 14,751        | 99.7%         |
| 個人        | 1         | 42            | 0.3%          |
| <b>合計</b> | <b>21</b> | <b>14,794</b> | <b>100.0%</b> |

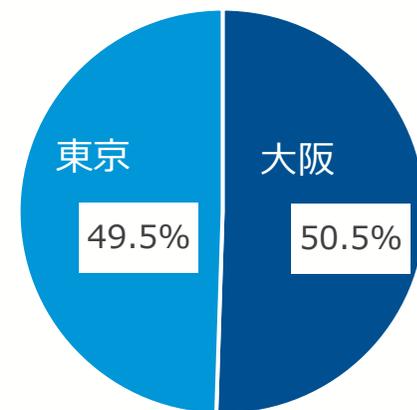


## 地域別売上高構成比

(単位：百万円)

| 地域 | 件数 | 売上高    | 構成比    |
|----|----|--------|--------|
| 大阪 | 12 | 7,463  | 50.5%  |
| 東京 | 9  | 7,331  | 49.5%  |
| 合計 | 21 | 14,794 | 100.0% |

地域別売上高構成比



| LEGALAND | 2023年7月期売却件数 |
|----------|--------------|
| 大阪       | 2            |
| 東京       | 8            |
| 合計       | 10           |



LEGALAND 中野富士見町



LEGALAND 駒沢大学ANNEX



LEGALAND 小石川5丁目



LEGALAND 茗荷谷



LEGALAND+ 難波南

# コアブランド：LEGALANDの開発実績

## 富裕層向けの賃貸マンションシリーズ「LEGALAND」

- 特徴①**：狭小な敷地面積や地域特有の制限下でも開発可能な  
単身・少人数世帯向け賃貸マンション
- 特徴②**：外観・ディテールにこだわりながら、徹底的なコスト  
ダウンを図る設計構造により、投資経験の有無に関わら  
ず富裕層を中心に高い評価を得る商品性
- 特徴③**：地下フロアの設置、エレベーターや梁・柱をなくすこと  
で、保守コストの低減と最大限の部屋数と床面積の確保  
を両立し、賃料収入を最大化
- 特徴④**：相続対策商品



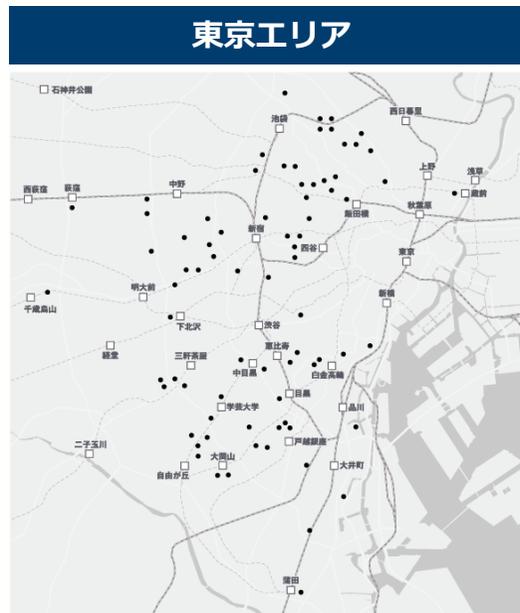
### 企画開発ノウハウを詰め込んだ設計構造



資産性が維持しやすい立地を中心に開発

## 開発棟数は100棟を達成

2023年7月期  
LEGALAND 販売実績  
**10件**



|        |    |                |            |
|--------|----|----------------|------------|
| ■ 港区   | 6  | ■ 練馬区          | 1          |
| ■ 渋谷区  | 8  | ■ 台東区          | 1          |
| ■ 新宿区  | 16 | <b>東京エリア小計</b> | <b>9 6</b> |
| ■ 文京区  | 8  |                |            |
| ■ 目黒区  | 16 | ■ 兵庫県          | 4          |
| ■ 品川区  | 11 | ■ 大阪府          | 4          |
| ■ 世田谷区 | 7  | <b>関西エリア小計</b> | <b>8</b>   |
| ■ 大田区  | 4  |                |            |
| ■ 杉並区  | 6  | <b>開発累計合計</b>  | <b>104</b> |
| ■ 中野区  | 5  |                |            |
| ■ 豊島区  | 7  |                |            |

注：2023年7月末時点開発中案件及びLEGALAND+を含む



- 「LEGALAND」に新しいプラスワンを吹き込む「LEGALAND+」も好調なスタート
- 「LEGALAND+」の第1棟目「LEGALAND+ 難波南」を2023年4月に売却
- 「LEGALAND+」の第2棟目「LEGALAND+ 阿波座西」を2023年3月に売却

## LEGALAND+ 難波南



2023年4月  
売却

## LEGALAND+ 阿波座西



2023年3月  
売却



## | 第三者割当増資以降、計画通り不動産仕入が加速 | 不動産販売によって大きく業績を伸ばしながらも翌期以降の仕入活動も順調に進捗

販売用不動産の推移（仕掛販売用不動産含む）

|                                     |                                       |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| 2022年7月期末<br>販売用不動産<br><b>166億円</b> | 2023年7月期<br>不動産販売<br><b>▲121億円</b>    |
| 2023年7月期<br>用地取得<br><b>75億円</b>     | 2023年7月期末<br>販売用不動産 残<br><b>164億円</b> |
| 2023年7月期<br>建築・開発<br><b>43億円</b>    |                                       |

LEGALANDを中心に不動産仕入が進捗





- | 保有するホテル・民泊物件が10月の水際対策緩和から稼働向上
- | 前期と比較して大きく賃貸収益が向上し、不動産賃貸事業の利益を下支え
- | 国内旅行の活発化、インバウンド需要の回復への市場の期待感が高まっている

## 物件種類別ポートフォリオ

| 物件種別  | 保有案件数 |
|-------|-------|
| 事務所ビル | 1     |
| マンション | 5     |
| ホテル   | 3     |
| 計     | 9     |

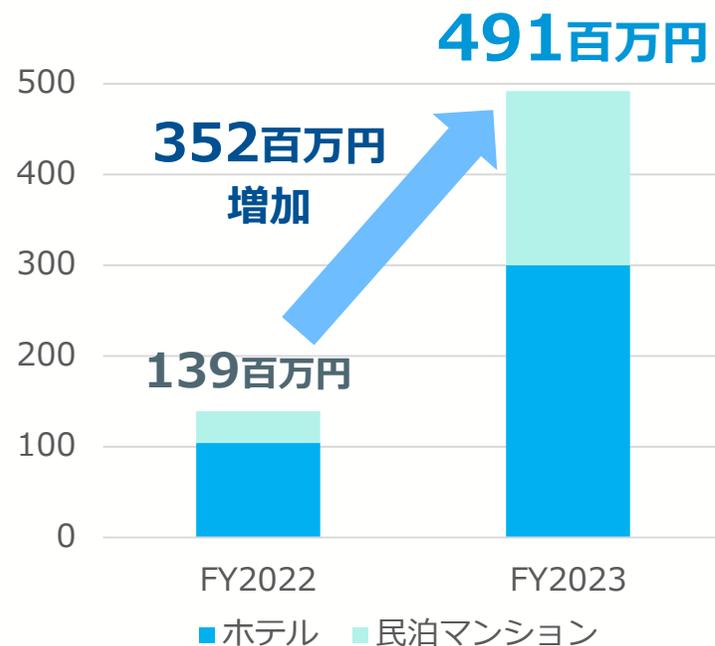


LEGALIE 日本橋東  
(民泊マンション)



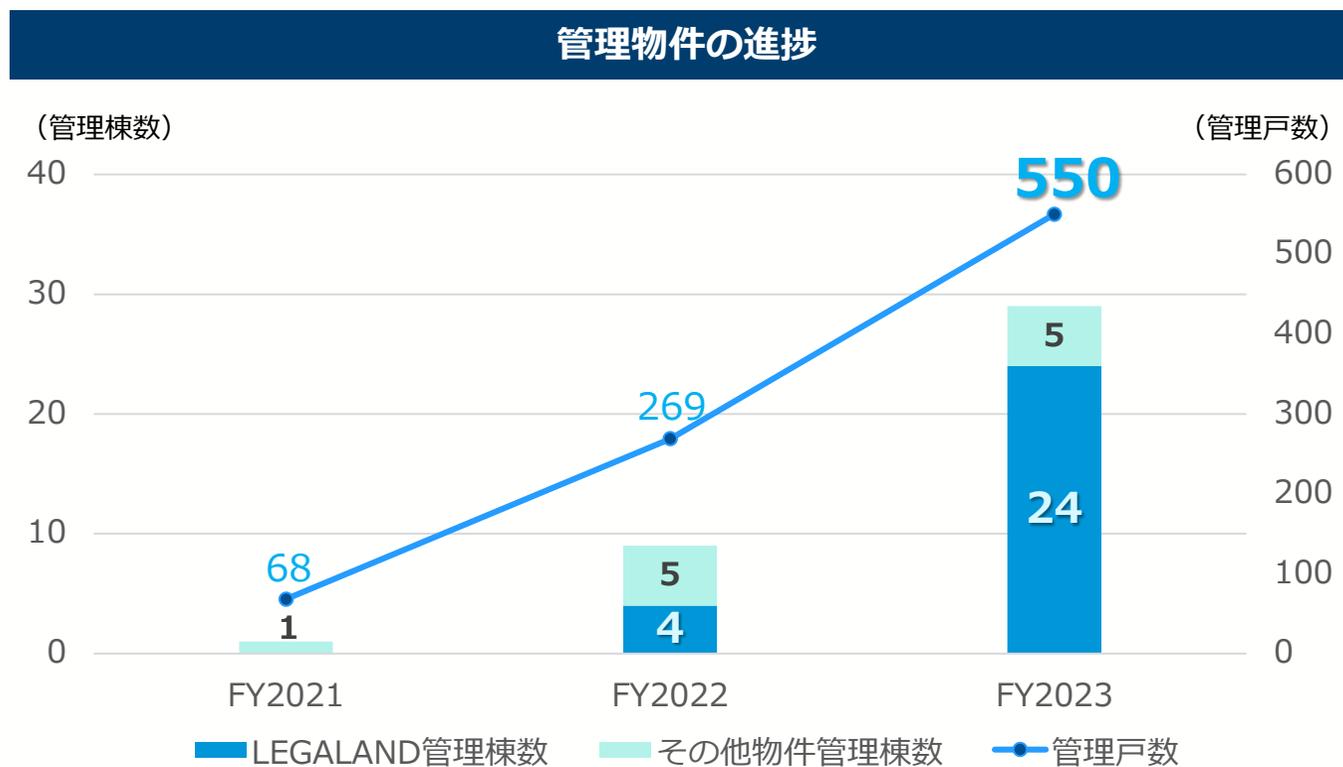
LEGASTA 祇園白川  
(ホテル)

## ホテル・民泊物件の賃貸収入の推移



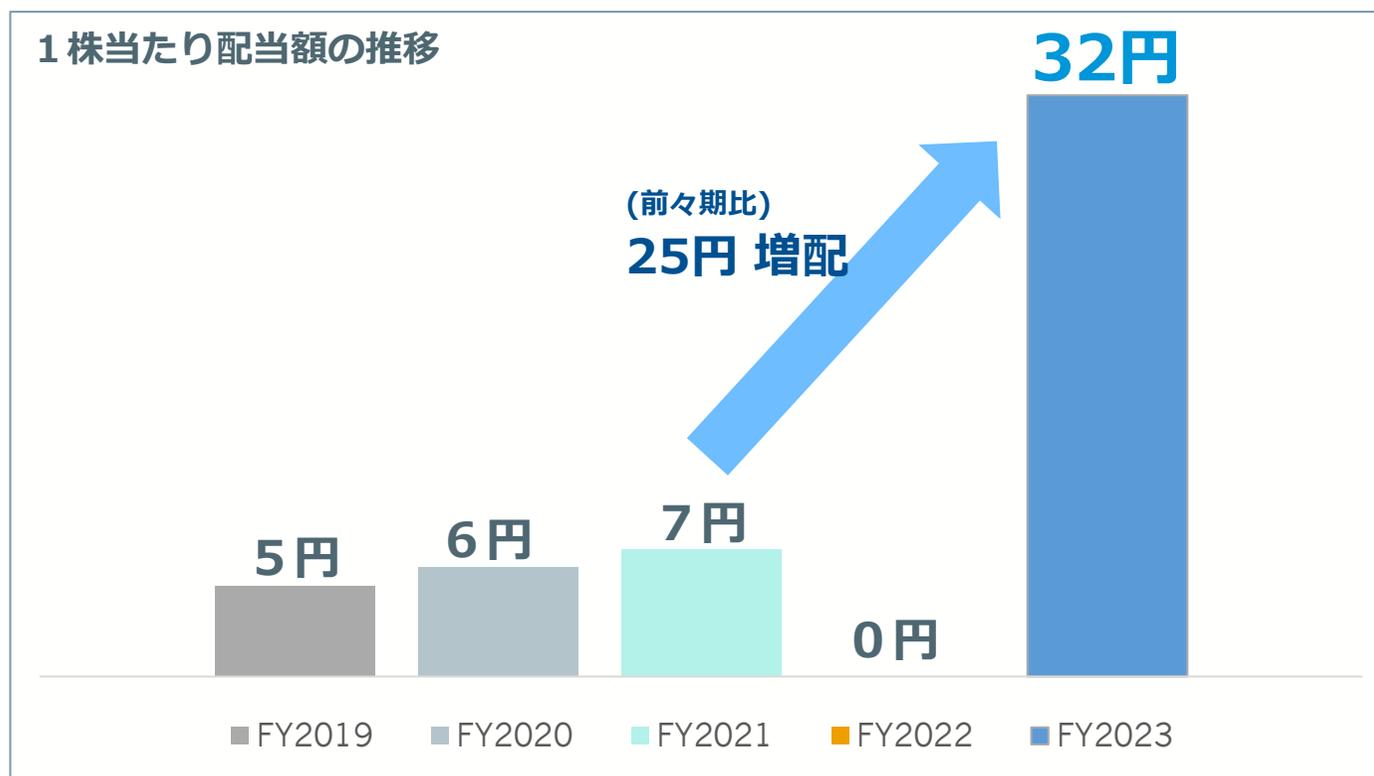


- 不動産物件の管理業務を受託するPM事業が拡大中
- 当社が開発後に販売した物件においても管理業務を受託することで「売却して終了」では無い、継続的な管理収入を獲得し「循環型事業」を構築していく
- 特に「LEGALAND」においては過去売却物件の管理受託が進捗





2023年7月期は1株当たり配当を32円とし、復配と共に大幅な増配を行う  
企業の持続的な成長を果たすと共に、安定的かつ継続的な利益還元を行う





**1 : LeTech会社概要**

**2 : 2023年7月期決算概況**

**3 : 今後の見通し**



- | 2023年9月14日に新中期経営計画（2024年7月期～2026年7月期）を公表
- | 経常利益の増加を事業の重要指標とし、每期経常利益を増加
- | 不動産開発の大型化・事業の効率化によって経常利益1,200百万円まで拡大へ
- | 主力商品LEGALANDの積極開発と共に、開発エリアに合わせて特徴を持ったレジデンス開発

(単位：百万円)

|       | FY2023<br>実績 | FY2024<br>計画 | FY2025<br>計画 | FY2026<br>計画 | FY2023比<br>増減 |
|-------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| 売上高   | 15,989       | 21,400       | 21,630       | 21,920       | +37.1%        |
| 営業利益  | 1,392        | 1,500        | 1,510        | 1,660        | +19.2%        |
| 経常利益  | 821          | 1,000        | 1,100        | 1,200        | +46.1%        |
| 当期純利益 | 1,162        | 1,030        | 1,120        | 1,220        | +5.0%         |



中期経営計画の3か年においては配当性向を20~30%を目標とする  
事業によって生み出された利益を「株主還元」「新規投資」「内部留保」の  
バランスを勘案し、企業価値向上を推進していく

2023年7月期 配当性向  
(優先配当含む)

中期経営計画 配当性向  
(優先配当含む)

23.6%

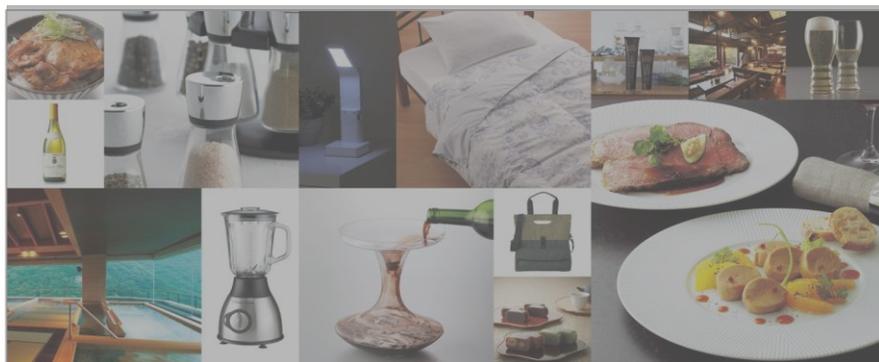
20~30%

※2023年7月期は繰延税金資産の計上によって大きく当期純利益が増加しているため税引前当期純利益から配当性向を計算



- | 株主の皆様への公平な利益還元を集約するため、株主優待制度を廃止
- | 株主優待は2023年7月末時点の株主様へのポイント付与をもって終了
- | 今後は**企業の成長と連動した配当による株主還元**を集約
- | 市場に評価される利益還元によって**株式価値を拡大**

## LeTechプレミアム優待倶楽部



## 配当による還元





本資料は、株式会社LeTechの業界動向及び事業内容について、株式会社LeTechによる現時点における予定、推定、見込み、又は、予想に基づいた将来展望についても言及しております。

これらの将来展望に関する表明の中には、様々なリスクや不確実性が内在します。

既に知られたもしくは未だに知られていないリスク、不確実性その他の要因が、将来の展望に関する表明に含まれる内容と異なる結果を引き起こす可能性がございます。

株式会社LeTechの実際の将来における事業内容や業績等は、本資料に記載されている将来展望と異なる場合がございます。

本資料における将来展望に関する表明は、2023年9月14日現在において利用可能な情報に基づいて株式会社LeTechによりなされたものであり、将来の出来事や状況を反映して、将来展望に関するいかなる表明の記載も更新し、変更するものではありません。