

# 2024年7月期第2四半期決算説明会

---

**株式会社LeTech**

2024年3月26日 証券コード: 3497



1. 会社概要

2. 第2四半期決算概況

3. 今後の事業戦略



# 1. 会社概要

# 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 宮地 直紀
主要事業	不動産ソリューション事業、不動産賃貸事業、 不動産仲介事業
資本金	51百万円（2024年1月末時点）
従業員数	64名（2024年1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



代表取締役 社長  
宮地 直紀

1996年4月 株式会社富士銀行（現株式会社みずほ銀行）入行  
2002年8月 クレディ・スイス・ファースト・ボストン証券  
東京支店（現クレディ・スイス証券）入社  
2009年9月 株式会社東京スター銀行入行 投資銀行部門長  
2015年6月 同行 法人金融部門管掌執行役  
2019年11月 リネットジャパングループ株式会社入社  
上級執行役員CFO  
2020年12月 株式会社SBI証券入社 執行役員常務  
2021年2月 SBIソーシャルレンディング株式会社 代表取締役  
2022年12月 株式会社アスコット 社外取締役  
2023年10月 当社 代表取締役（現任）



取締役 会長  
平野 哲司



取締役 副社長  
営業本部長  
藤原 寛



取締役  
営業副本部長  
岡 修司



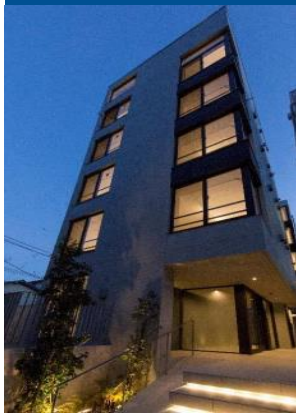
取締役  
経営企画本部長  
松木 高茂



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 不動産・仲介コンサル ティングを展開	賃貸マンション経営 事業を開始	戸建分譲事業を開始	賃貸マンション開発 事業を開始 リノベーション事業を 開始 LEGALANDの開発着手	レンタルオフィス事業を開始 LEGALISの開発着手	分譲マンション共同 事業を開始 ファイリテイマネジメント、 介護事業を開始 LEGALAND南島口の販売	ホテル開発事業を開始	東京証券取引所 マザーズ市場へ 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」 から「LeTech」へ変更

## 大手不動産会社との差別化領域



- 壁式構造・狭小地での開発など大手が参入困難な市場で事業を展開
- 立地・デザインに拘った賃貸マンションシリーズ「LEGALAND」の開発実績は100棟を超える

## 権利調整による多様な選択



- 祖業より蓄積する法的整理関連ノウハウを駆使し、大手が敬遠しがちな権利調整案件に強み
- 権利調整案件は、収益性も高く、結果当社の仕入案件の選択肢の間口を広げる

## 大阪・東京での事業展開



- 大阪・東京という2大市場の双方に精通した稀有なデベロッパー
- レジデンス開発を中心にしながら、オフィスビル、民泊など幅広い領域で事業を展開

## 不動産管理事業展開による開発力向上



- 不動産管理機能を社内に有し、一气通貫で事業を展開
- 自社開発物件のパフォーマンスデータ分析によって開発ノウハウを蓄積



## デザイナーズ賃貸マンションシリーズ「LEGALAND」の特徴



### 使いやすくゆとりのある空間

- 耐力壁で建物の荷重を支える「壁式構造」を採用
- 室内に柱や梁が無い、使いやすい居住空間に入居者様のニーズの高い充実した設備

### 立地へのこだわり

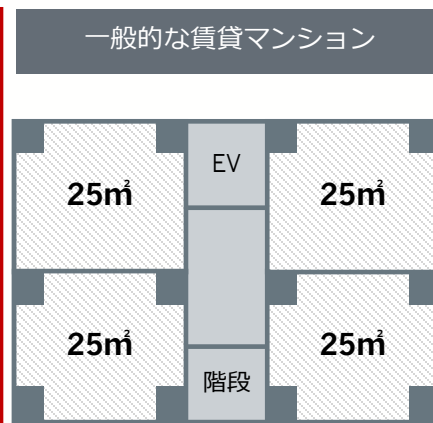
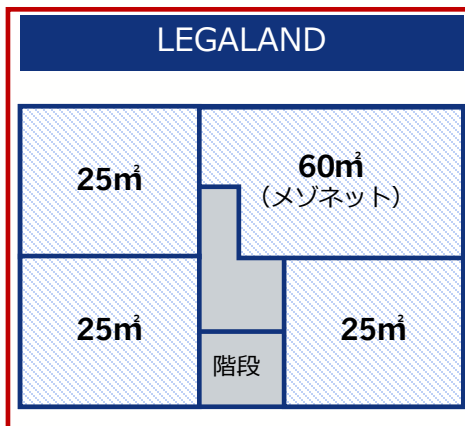
- 人気の城南・城西エリアを中心にシリーズを展開
- 「駅近」物件にこだわり、入居者様の生活に高い利便性を提供

### デザイン性の高さ

- 外観はコンクリート打ちっぱなしをベースとし、シンプルながらモダンでスタイリッシュなデザイン
- 画一的なマンションを供給するのではなく、その土地の形状や周辺環境に調和するデザイン

### 高いキャッシュフロー効果

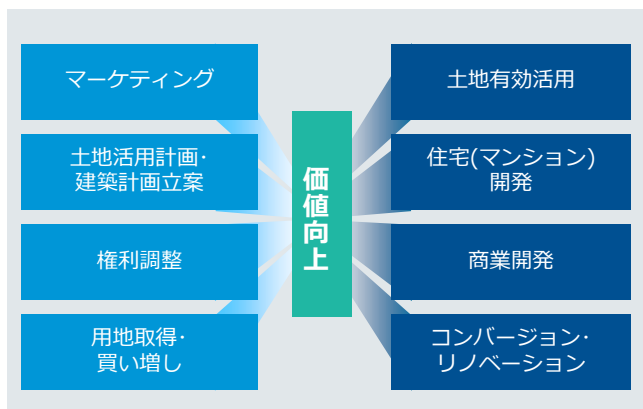
- これまで培ってきた開発ノウハウによって土地の収益性を最大化
- 投資家様へは高キャッシュフローの物件を提供
- 国内外でデザイン・収益性に高い評価



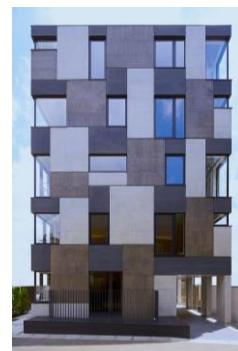
# 事業概要 (セグメント区分別)

## 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」



LEGALIE日本橋東  
(民泊マンション)



六箱横丁  
(飲食店舗)



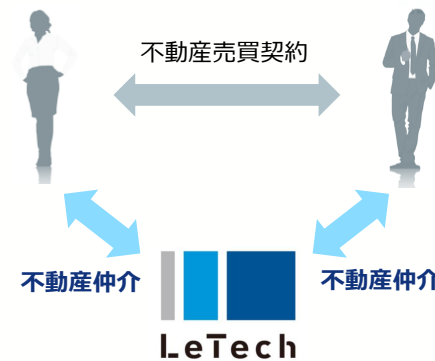
### 不動産賃貸事業

#### ■ 自社保有物件による賃料収益



### その他事業

#### ■ 不動産仲介事業



#### ■ 不動産DX

YANUSY





## 2.第2 四半期決算概況





1. 「LEGALAND」をはじめとしたレジデンス開発が好調に推移し売上高9,460百万円（前年同期+5.8%）、経常利益949百万円（前年同期+96.7%）と大幅増益
2. 高収益開発案件の奏功、金融コスト等減少により経常利益率は10.0%となり上場来初の経常利益率2桁をマーク
3. 四半期純利益の蓄積、有利子負債の圧縮により自己資本比率は26.0%（前期末比+6.5ポイント）となり財務健全化が進む
4. 他方、仕入れも順調に進捗していることから、販売用不動産残高は前年同期対比+1,758百万円（前年同期+13.0%増）増加
5. 当第2四半期業績好調であるものの、市場の不透明感を考慮し現時点においては通期業績予想の修正は無し
6. 不動産管理事業・ウェルスマネジメント事業によってストックビジネス・手数料ビジネス強化により収益の多様化を図る
7. 当期末配当予想額を修正し、未定としていた1株当たり配当額を41円として公表（2023年12月15日公表）



「LEGALAND」をはじめとするレジデンス開発が好調に推移し、大幅増益  
 好調な不動産開発に加え、経費削減・金融費用の減少等が利益に寄与

(単位：百万円)

	2023/7期2Q 実績	2024/7期 2Q 実績	前年同期比	2024/7期計画 (23.9.14公表)	達成率
売上高	8,944	9,460	+5.8%	21,400	44.2%
売上総利益	1,668	2,076	+24.5%	3,771	55.1%
利益率	18.7%	22.0%		17.6%	
営業利益	812	1,164	+43.4%	1,500	77.7%
利益率	9.1%	12.3%		7.0%	
経常利益	482	949	+96.7%	1,000	94.9%
利益率	5.4%	10.0%		4.7%	
四半期純利益	460	946	+105.5%	1,030	91.8%
利益率	5.1%	10.0%		4.8%	

高収益の開発案件が奏功し、経常利益率は10.0%をマーク

# 2024/7期2Q セグメントの状況

## 不動産ソリューション事業

→「LEGALAND」をはじめ、レジデンス開発が好調



前年同期比 **増収・増益**

## 不動産賃貸事業

→民泊マンション・ホテルの収益性が大きく改善

前年同期比 **減収・増益**

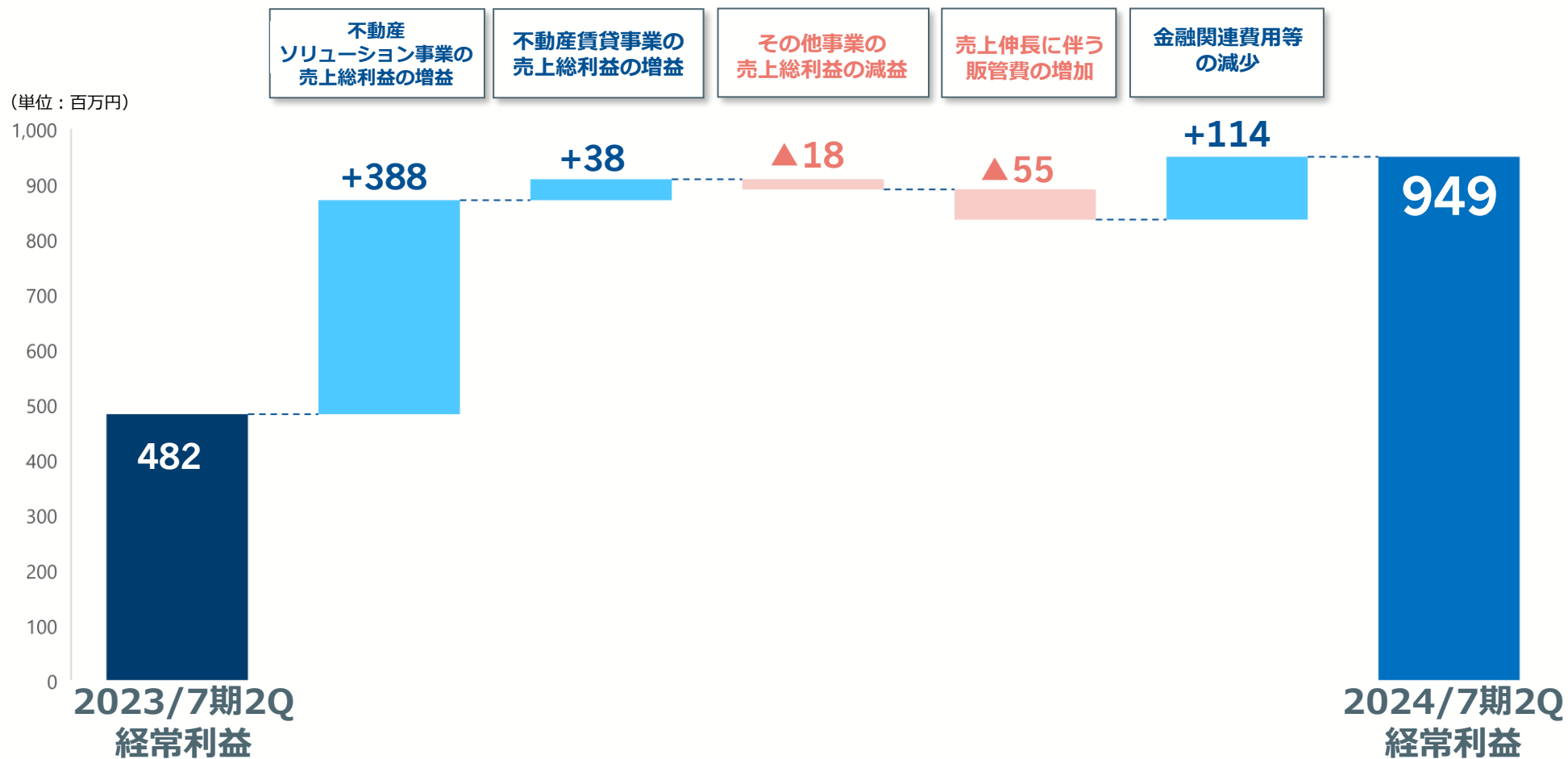
(単位：百万円)

	セグメント	2023/7期2Q	2024/7期2Q	前年同期比
売上高	不動産ソリューション事業	8,396	8,956	+6.7%
	不動産賃貸事業	503	478	▲5.1%
	その他	44	25	▲42.0%
	売上高 合計	8,944	9,460	+5.8%
セグメント利益	不動産ソリューション事業	1,105	1,439	+30.2%
	不動産賃貸事業	65	112	+73.0%
	その他	39	25	▲35.3%
	セグメント利益 合計	1,210	1,577	+30.3%
利益率	不動産ソリューション事業	13.2%	16.1%	
	不動産賃貸事業	12.9%	23.6%	

**不動産ソリューション事業、不動産賃貸事業、共に大きく利益率が向上**

不動産ソリューション事業の利益が大きく伸長

前年同期に資本調達にかかる諸経費を計上していたため当期は金融関連費用等が減少



| 販売用不動産の売却が順調に進捗し、有利子負債が減少

| 四半期純利益946百万円を計上し、自己資本比率は26.0%に向上

(単位：百万円)

	2023/7期 期末	2024/7期 2Q	増減
現金及び預金	2,066	2,581	514
営業未収入金	107	76	▲31
販売用不動産	8,090	4,810	▲3,280
仕掛販売用不動産	8,317	10,475	2,158
<b>流動資産合計</b>	<b>20,655</b>	<b>18,369</b>	<b>▲2,286</b>
有形固定資産合計	47	49	1
無形固定資産合計	44	40	▲4
投資その他資産合計	977	1,076	98
<b>固定資産合計</b>	<b>1,069</b>	<b>1,165</b>	<b>96</b>
<b>資産合計</b>	<b>21,724</b>	<b>19,534</b>	<b>▲2,190</b>

	2023/7期 期末	2024/7期 2Q	増減
営業未払金	182	310	128
有利子負債（流動）	8,430	6,264	▲2,165
<b>流動負債合計</b>	<b>10,897</b>	<b>9,088</b>	<b>▲1,809</b>
有利子負債（固定）	6,537	5,328	▲1,209
<b>固定負債合計</b>	<b>6,592</b>	<b>5,364</b>	<b>▲1,228</b>
<b>負債合計</b>	<b>17,490</b>	<b>14,452</b>	<b>▲3,037</b>
資本金	51	51	0
株主資本合計	4,234	5,081	847
<b>純資産合計</b>	<b>4,234</b>	<b>5,081</b>	<b>847</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>21,724</b>	<b>19,534</b>	<b>▲2,190</b>
<b>自己資本比率</b>	<b>19.5%</b>	<b>26.0%</b>	

堅調な業績推移に伴い、財務体質の健全化が進んだ

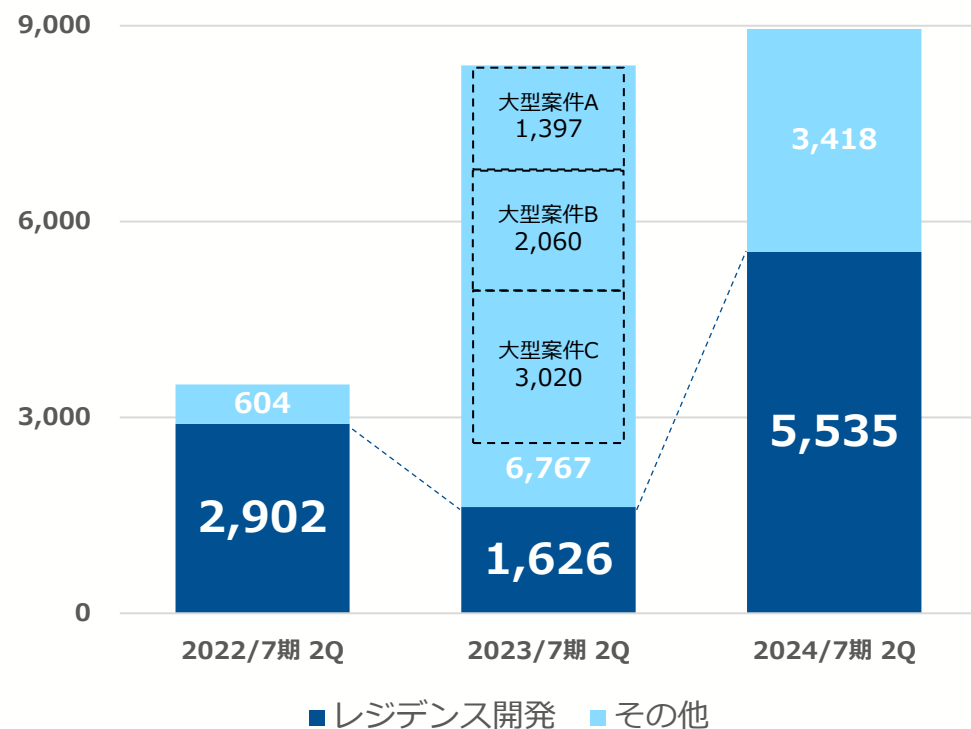


当社が得意とするレジデンス開発案件を順調に積み重ねた

LEGALANDに加え複数のレジデンス開発により売上が伸長

## 不動産売上高の内訳

(単位：百万円)



当第2四半期は5件の  
レジデンス開発を計上



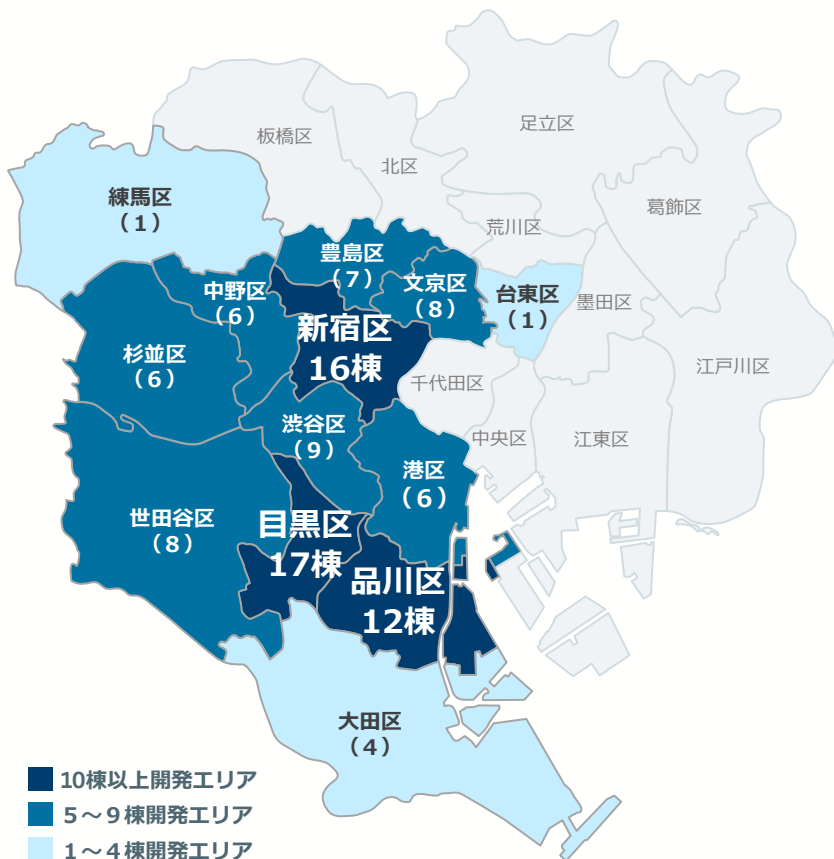
# 「LEGALAND」の開発実績



開発棟数は100棟を超え、当第2四半期累計期間では6件の開発用地を取得

引き続き立地にこだわり資産価値を維持しやすいエリアを中心に開発

## 東京エリア



## 関西エリア



■ 港区	6
■ 渋谷区	9
■ 新宿区	16
■ 文京区	8
■ 目黒区	17
■ 品川区	12
■ 世田谷区	8
■ 大田区	4
■ 杉並区	6
■ 中野区	6
■ 豊島区	7
■ 練馬区	1
■ 台東区	1
<b>東京エリア小計</b>	<b>101</b>

■ 兵庫県	4
■ 大阪府	5
<b>関西エリア小計</b>	<b>9</b>

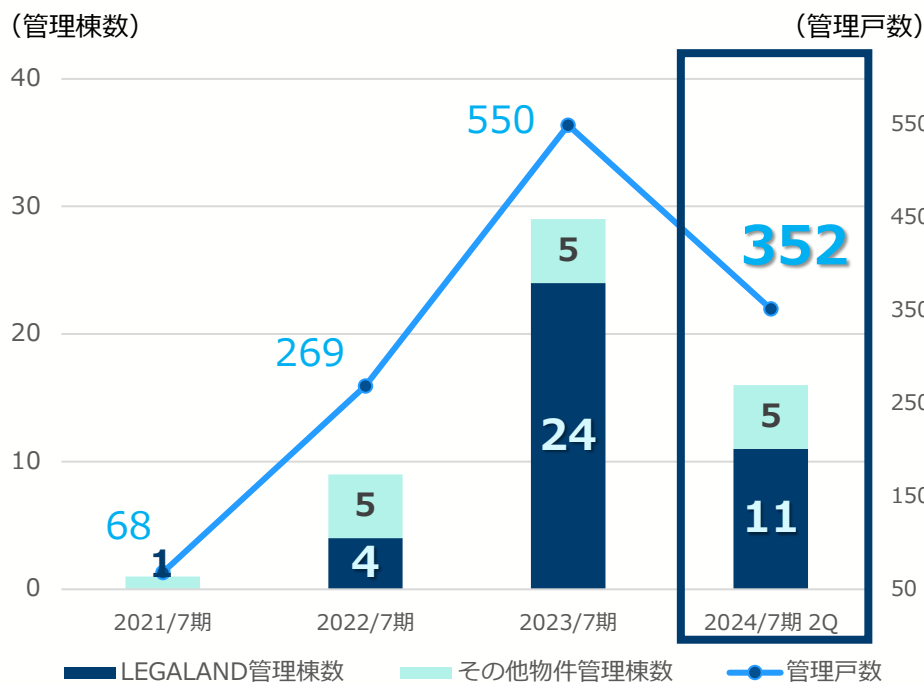
**開発累計合計 110**

※2024年1月末時点開発中案件及びLEGALAND+を含む

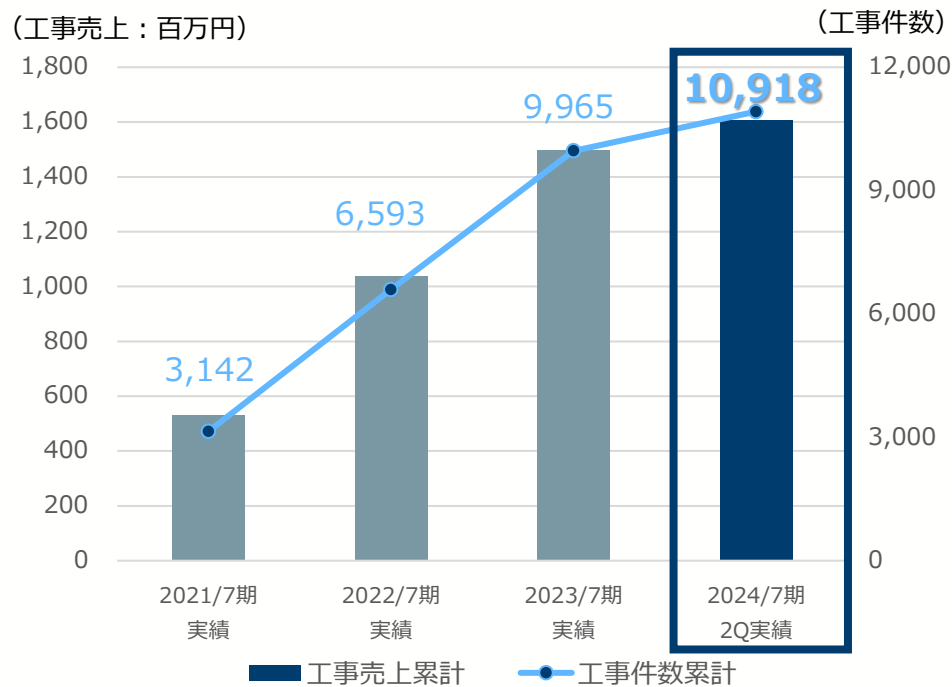
# 不動産管理事業によるストック型ビジネスの推進

- 当社が開発後に売却した物件においても原状回復工事を含む管理業務を受託
- 継続的な管理手数料収入の獲得により「ストック型ビジネス」を構築し、収益の多様化を推進
- 大口解約があり管理数減少となるも、今後も「LEGALAND」を中心とした受託増加を見込む
- 本事業を通じて自社物件のパフォーマンスデータを取得・分析し、LEGALANDのキャッシュフロー創出力強化に繋げる

## 管理棟数・管理戸数の進捗



## 原状回復・修繕工事实績





- | 業績回復・財務健全化により借入条件は良化し、新規借入の平均利率が低下
- | メガバンク1行とも融資取引が再開するなど、金融機関の取引姿勢は積極的に

## 2023年7月期末時点 総借入

期末借入残高

**149億円**

平均借入利率 ※加重平均

**2.57%**



## 2024年7月期2Q 新規借入

当期新規物件借入額

**30億円**

平均借入利率 ※加重平均

**2.17%**

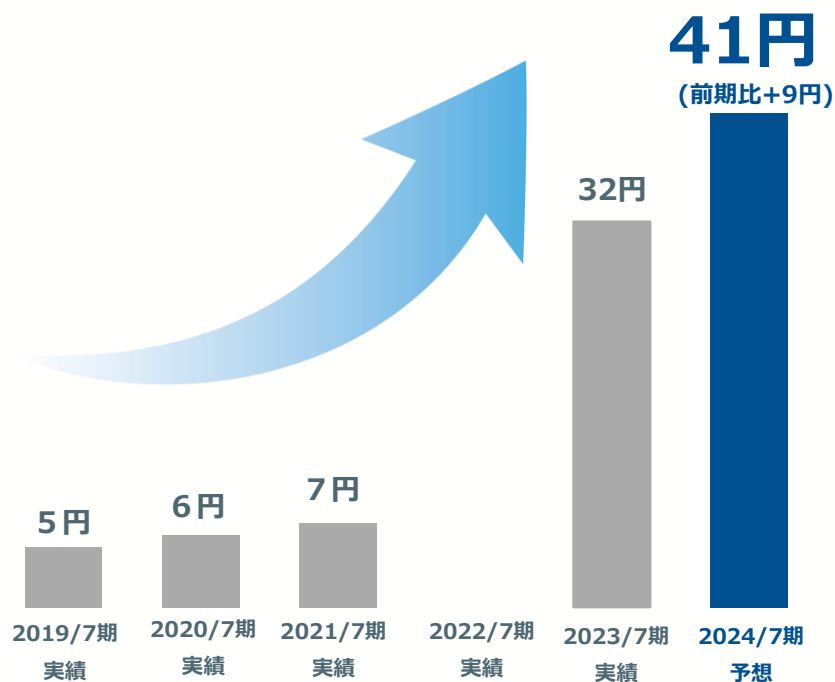
0.4ポイント改善



当期末配当予想額を修正し、未定としていた1株当たり配当額を41円として公表  
(2023年12月15日公表)

成長投資に必要な資金を確保しながら、中期経営計画における配当性向20~30%を  
指針として継続的な利益還元を行う

## 1株当たり配当額の推移



## 配当方針

中期経営計画 (24/7~26/7) 配当方針

配当性向

20~30%

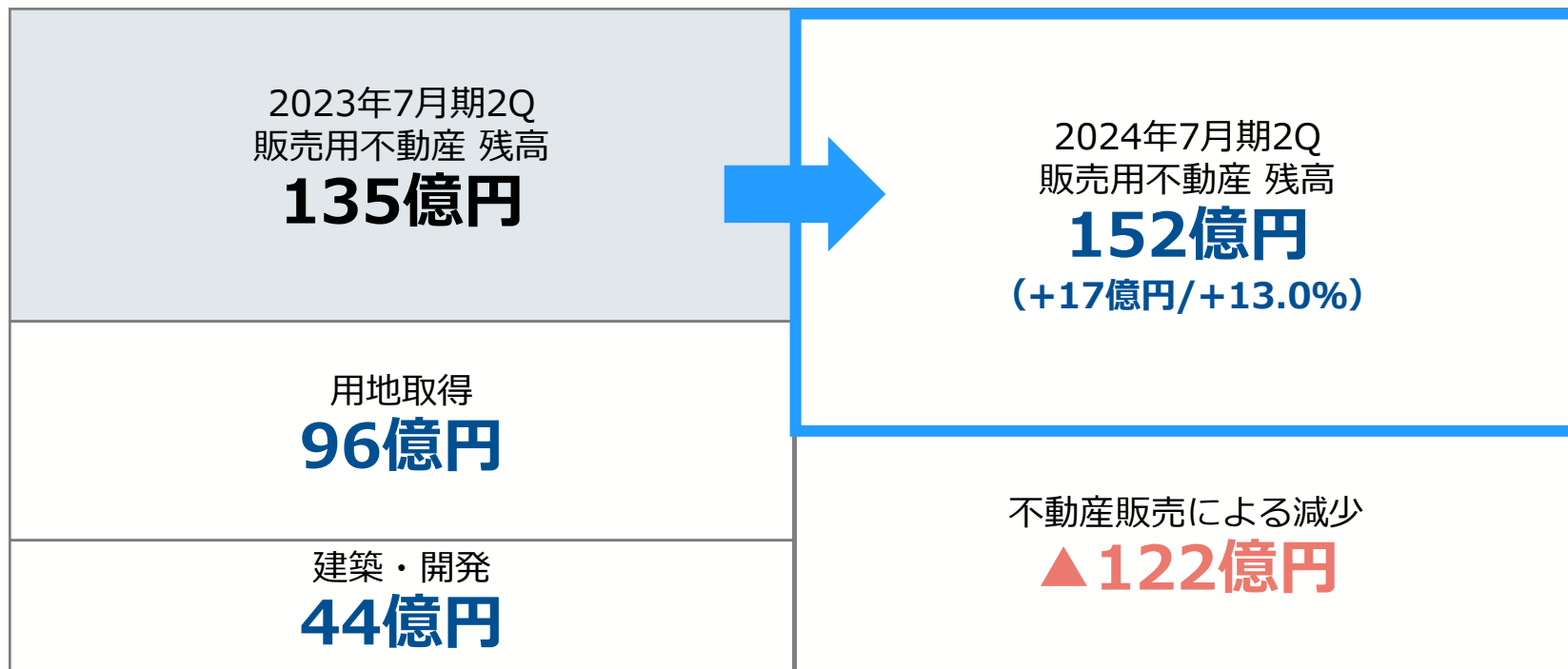
※優先配当を含む配当総額より計算



### 3. 今後の事業戦略

- | 不動産開発によって増収増益の達成と有利子負債の圧縮が進む
- | 不動産開発が進む一方で翌期以降の開発案件の仕入も順調に進捗
- | 下期以降もレジデンス開発用地を中心に積極的に用地取得を推進

## 販売用不動産の推移（仕掛販売用不動産含む）





- | 主力のLEGALANDの更なる成長を目指し「LEGALAND+」を拡大中
- | それぞれに特徴的なコンセプトを有し、LEGALANDに続く新ブランドとして展開

## 音楽・芸術大学生向けマンション (仮称)LEGALAND+江古田



- ・ LEGALANDの地下階を生かす防音室仕様
- ・ 独立したアトリエールームを設け、創作を中心に生活出来る場を提供

## 「猫」と暮らすマンション (仮称)LEGALAND+高倉町



- ・ 賃貸マンションの中で「ペット可」を謳いながらも「猫は不可」という物件は多い
- ・ 愛猫家の方達が大事な家族と暮らせる居住空間を予定



- | 大手不動産会社の富裕層/海外営業経験者を中心に『ウェルスマネジメント部』を新設
- | 日本により多くの投資機会を求めているアジア圏を中心とした海外富裕層、投資家への不動産仲介を推進

## 『ウェルスマネジメント部』の事業ターゲット



### 日本人 投資家

- ・ 総資産10億円以上の富裕層
- ・ LEGALAND購入実績顧客

### 海外 投資家

- ・ 総資産30億円以上の超富裕層
- ・ 既存人脈を活かした直接営業

### 海外ファンド デベロッパー

- ・ 日本進出を狙う海外の事業者
- ・ 日本のプラットフォームが必要な事業者



- | 海外富裕層のニーズに応えるべく大阪を中心とした高級マンションへの投資機会、マーケット情報を提供
- | 不動産仲介・情報提供を通じてLeTechファンとなる海外富裕層顧客との関係構築
- | 大阪に強みを持つ当社の開発する民泊・ホテルなどの投資家層の拡大を展望

## 海外富裕層のニーズ

コロナ後のライフスタイルの多様化	海外から日本での観光・滞在ニーズの増加
大阪万博 統合型リゾート	大阪・関西圏への注目増加

## LeTechの強み・提供価値

仲介・情報提供  
(手数料ビジネス)



LeTech

- 大阪の市場に精通・人脈
- 民泊・ホテル開発実績

LeTechファンへ自社開発物件を紹介(フロービジネス)

- 「YANUSY」をはじめとした不動産DXサービスが稼働中
- 既存サービスのアップデートと共に、新サービス開発の検証を進める

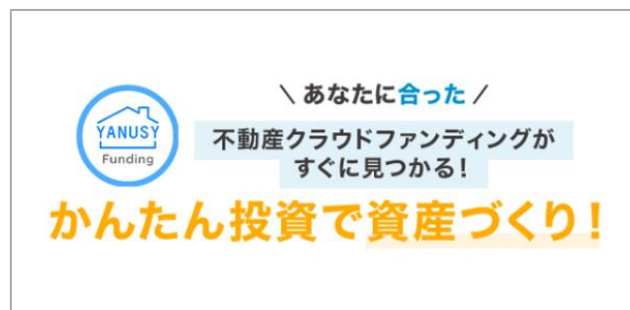
## YANUSY



不動産投資に関する情報を提供する不動産Webメディア

- 月間100万PV超
- 会員数13,000人超

## YANUSY-Funding



不動産クラウドファンディングの情報を集約・提供する総合情報サービス

- 提携企業30社超
- 検索順位上位サイト

## Best Partner's Navi



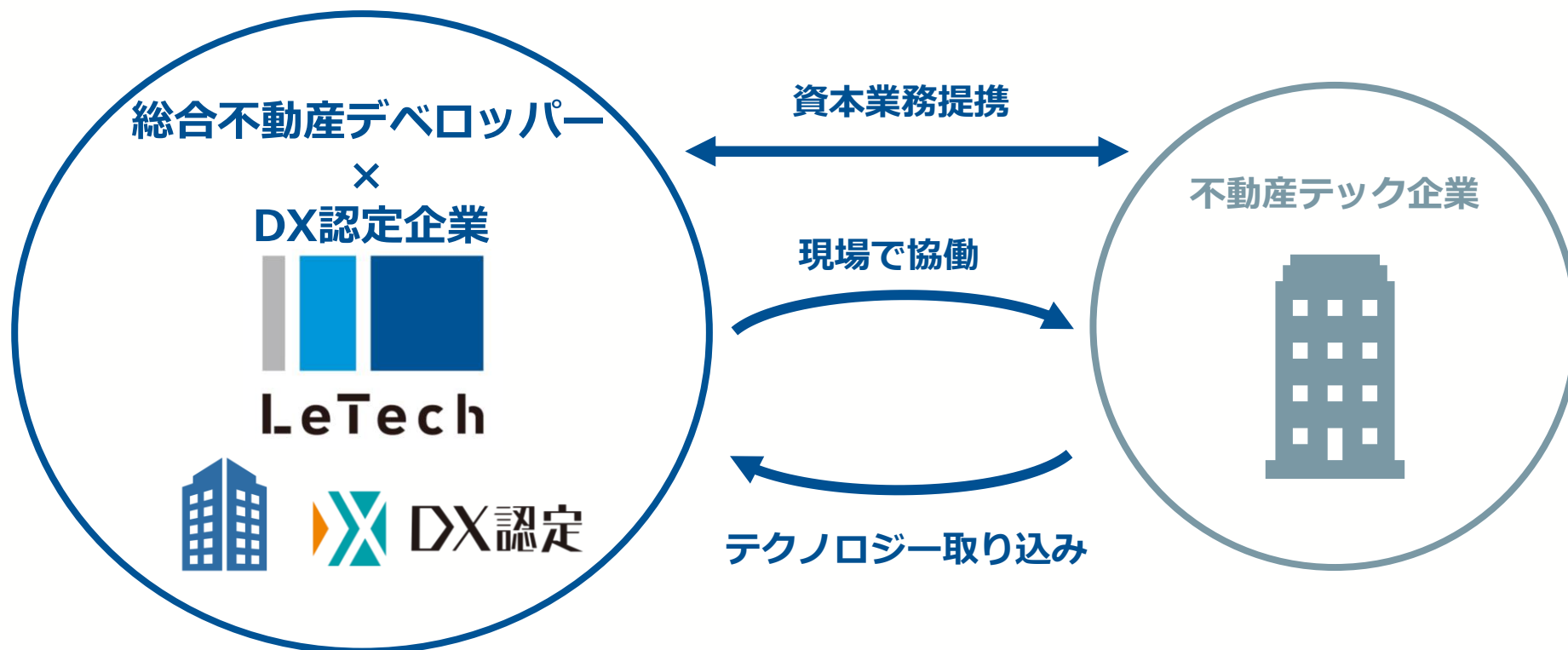
富裕層向け不動産プラットフォームによるIFA顧客・不動産会社のマッチング

- 2,000人の富裕層顧客を持つIFA法人とサービス開始



## DX事業：今後の方針

- | 当社DX事業を加速させるべくオープンイノベーションを積極的に取り入れていく方針
- | 不動産テックにかかる他社テクノロジーを積極採用し、生産性の向上・入居者の利便性向上等によって既存事業とのシナジーを創出
- | 専門性に強みをもつ企業との業務提携やM&Aも視野に入れて拡大していく



## 持続可能な社会に向けて、わたしたちができること。 LeTechは一步を踏み出します。

私たちが進む世界は、将来の世代に亘り美しいものであってほしいと願っています。  
確かな未来を見据え歩む企業を目指すとともに、輝く子ども達や地域社会に広く事業が還元されるよう努力と挑戦を重ねてまいります。

### LeTechサステナビリティ 4大ポリシー

誰もが幸せに暮らせる  
社会へ貢献



働きがいのある職場環境



持続可能な街づくり



ガバナンス・  
コンプライアンスの強化



## 山王こどもセンター



山王こどもセンターは、学童期の子ども達を中心に中高生もおとなも、地域や障がいの有無に関わらず、いつでも遊びに来てもいい「誰でも来られる場所」を目指されています。

当社は山王こどもセンターの理念に共感し、寄付金支援のみならず、当社での職場見学や勉強会の開催、センターの看板作成ワークショップ支援等、従業員が主体となり支援活動を行っております。

## こども本の森 中之島



当社は、建築家の安藤忠雄氏の「子どもたちに読書を通して豊かな感性や想像力を育んでもらいたい。」という想いに共感し、当図書館設立時に寄付金支援に参加しています。

また、当社は山王こどもセンターとの御縁から、安藤忠雄氏とこども本の森へ相談・ご快諾をいただき、「こども本の森 中之島」へ山王こどもセンターの子ども達22名の招待が実現いたしました。



- | 大きな事業環境の変化を乗り越え、改めて企業の「理念」に向き合うことを開始
- | 「L-Visionプロジェクト」と題し全社員で「Mission」「Vision」「Values」を策定中
- | 2024年4月に「Mission」「Vision」「Values」の決定、公表を予定

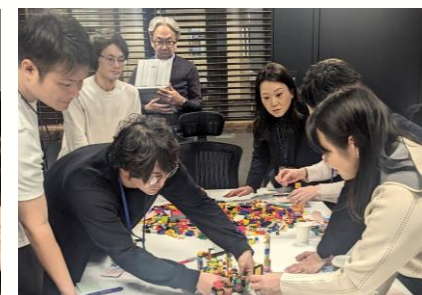
## Mission

LeTechは何のために存在しているのか？  
LeTechの意思を方向付ける中心軸。



## Vision

LeTechは未来にどのような景色をつくり出したいか？  
LeTechの夢、未来像。



## Values

LeTechのこれまでも、これからもこだわりたいこと。  
LeTechが大事にしたい価値観、自分達らしさ。

LeTechとはどんな会社？これからどんな会社にしていきたい？役職も部署も社歴も関係無く全社員でディスカッションを実施



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、2024年3月26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。