

2024年7月期 決算説明会

株式会社LeTech

2024年9月26日 証券コード: 3497



1. 会社概要

2. 2024年7月期決算概況

3. 今後の見通し



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	52百万円（2024年7月末時点）
従業員数	70名（2024年7月末時点）
拠点	大阪本社、東京支社、神戸支店

経営陣



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	2022
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 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開始 LEGALAND南島山の販売	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	キーストーン・パートナーズ と資本業務提携契約締結



- ▶ 2024/7期を新たな創業期と捉え、当社が目指すべき方向・果たすべき役割などを再考するべく「LVisionプロジェクト」を立ち上げ、全役職員が参加し、企業理念 (Mission・Vision・Values)を刷新

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



Mission	Vision	Values
<p>Mission</p> <p>「まだない」を見つけ、可能性の扉をひらく</p> 	<p>Vision</p> <p>モノ・コト・トキをデザインし、コミュニティを幸せでみたく</p> 	<p>1 己動 <u>自ら気づき、がむしゃらにやりきる</u> 状況を把握し、自ら気づいて課題を設定する、そして、やると決めたことは最後まで自らが主となり、がむしゃらにやりきる。</p> <p>2 試行錯誤 <u>脳に汗をかき、知恵を出し尽くす</u> 難しい案件、困難な状況にぶち当たっても、脳に汗をかくほど考え抜いて、あれこれ試行錯誤し、うまくいかなるための知恵を絞り出す。</p> <p>3 進化 <u>1年後の自分にワクワクする</u> 今の自分の延長に、ワクワクする自分を想像できるかを自問自答する、ワクワクできる自分の未来像を創るのは、今の自分の努力しかないと思える。</p> <p>4 相互理解 <u>らしさを認め、らしさを活かしあう</u> 自分が大事にしていることや自分らしさと、相手が大事にしていることや相手らしさに興味関心を持って理解し合い、互いの良さを活かし合える関係を築く。</p> <p>5 誠実 <u>顧客と、仲間と、誇れる仕事を</u> 顧客と対話し、社内の仲間はもちろん、パートナーと密に連携し、妥協することなく嘘偽りない仕事を共創する。</p>

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

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

人財

経験豊かなプロ集団

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

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、一気通貫で事業を展開
- 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

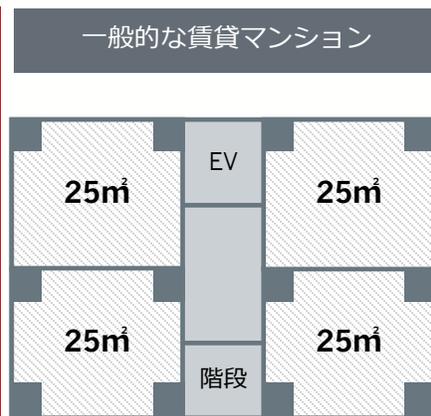
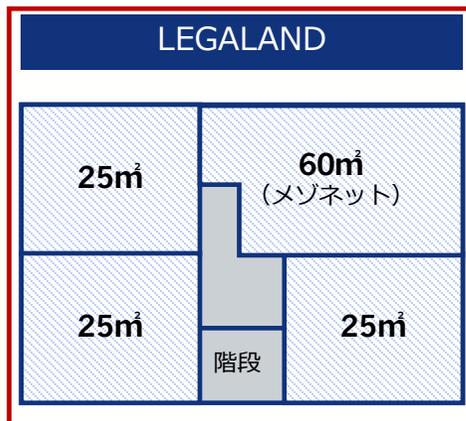
- 人気の城南・城西エリアを中心にシリーズを展開
- 関西圏ではコンセプト特化型「LEGALAND+」を展開
- 「駅近」物件にこだわり、入居者様の生活に高い
利便性を提供

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創出力

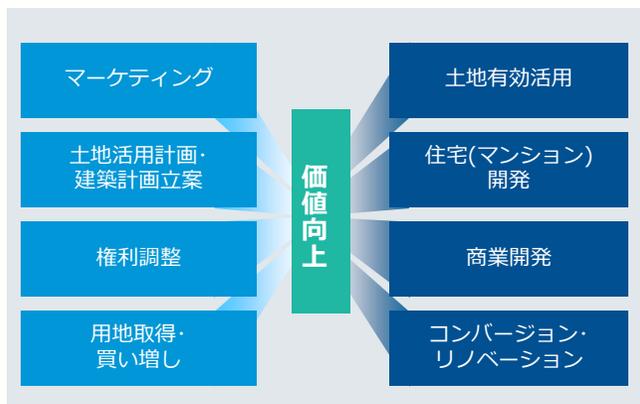
- これまで培ってきた開発ノウハウによって土地の
収益性を最大化
- 国内外でデザイン・収益性に高い評価



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

- 戦略的な物件保有による賃料収益
→ 安定的なキャッシュフローの獲得
- 開発物件売却後の不動産管理業務の受注、継続的な関与
→ パフォーマンスデータの還元による不動産ソリューション事業の更なる質向上に寄与



自社保有
賃料収入



顧客保有
不動産管理収入



その他事業

- ウェルスマネジメント事業（不動産仲介）
- アジア富裕層の国内インバウンド投資に伴走



日本人
投資家

海外
投資家

海外ファンド
デベロッパー



2.2024年7月期 決算概況

- 1.正常化** 2022年7月期の大幅赤字計上より2期連続に渡り黒字計上で財務・営業ともに正常化
- 2.大幅増益** レジデンス開発が好調に推移し、売上は若干減収となるも**経常利益は1,109百万円（前年同期比+35.1%）と大幅増益を達成し、創業来最高益に匹敵する水準**となった
- 3.利益率改善** 高収益案件が奏功、金融コスト等減少により**経常利益率も7.5%に改善（前年同期5.1%から2.4ポイント改善）ROE 20%超**
- 4.財務健全化進む** **現預金残高は月商2か月超の水準へと回復（2,572百万円）、自己資本比率も21.3%となり前期末比1.8ポイント改善、財務健全化が進む**
- 5.仕入れ好調** 当社の信用力回復に伴い、仕入れも好調に推移し、**販売用不動産残高は20,027百万円まで伸長**
- 6.収益多様化は課題** 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る収益の多様化は今後の重要課題**
- 7.中計上方修正** 2024年7月期の業績及び直近の事業環境等を踏まえ、**中期経営計画における業績目標を上方修正**
- 8.増配** 上記好業績を受け株主還元も強化、**総配当性向を30%まで引き上げ、1株当たり配当額を55円とする**

1. 金利環境について

- ▶ 本年7月に実施された利上げは、不動産業界に大きな影響をもたらすことは明らか
- ▶ **金利上昇による借入コストの増大についての影響は限定的（一定割合が固定金利借入）**
- ▶ ただし今後更なる利上げが実施される場合、不動産利回りへの影響は避けられないことから、
当社は**不動産の「流動性」を重要視し、好立地の物件仕入れを優先する**

2. 建築費の高騰

- ▶ 建築費の高騰は不動産デベロッパー業界全体の課題であり、当社も例外ではない
- ▶ ただし足元では**賃料相場の上昇によってもたらされるキャッシュフロー増により当該コスト増の影響は吸収されている**
- ▶ 当社では物件の仕入れ検討時において、**コストバッファを前提に複数シナリオを想定する**
といった、より慎重なシミュレーションを実施している

3. 収益多様化

- ▶ **開発事業以外のバランスシートに依存しない収益の拡大が課題**
- ▶ 不動産管理業務及び富裕層向けを中心とした仲介プラットフォームの推進は必須
- ▶ さらに新規事業開発の体制を構築

- ▶ レジデンス開発と共にホテル・民泊マンション開発が好調に推移し、増益に寄与
- ▶ 好調な不動産開発に加え、金融費用の減少等が利益に寄与

(単位：百万円)

	2023/7期 実績	2024/7期 実績	前年同期比	2024/7期計画 (23.9.14公表)	達成率
売上高	15,989	14,795	▲7.5%	21,400	69.1%
売上総利益	3,099	3,340	+7.8%	3,771	88.6%
利益率	19.4%	22.6%		17.6%	
営業利益	1,392	1,530	+9.9%	1,500	102.0%
利益率	8.7%	10.3%		7.0%	
経常利益	821	1,109	+35.1%	1,000	111.0%
利益率	5.1%	7.5%		4.7%	
当期純利益	1,162	1,079	▲7.1%	1,030	104.8%
利益率	7.3%	7.3%		4.8%	

高収益の開発案件とコスト削減が奏功し、経常利益率は2.4ポイント増加

2024/7期 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
- 大型の高収益案件が利益に寄与

▶ 前年同期比 **減収**・**増益**

▶不動産賃貸事業

- 保有物件は減少するもホテル・民泊の収益性が改善

▶ 前年同期比 **減収**・**減益**

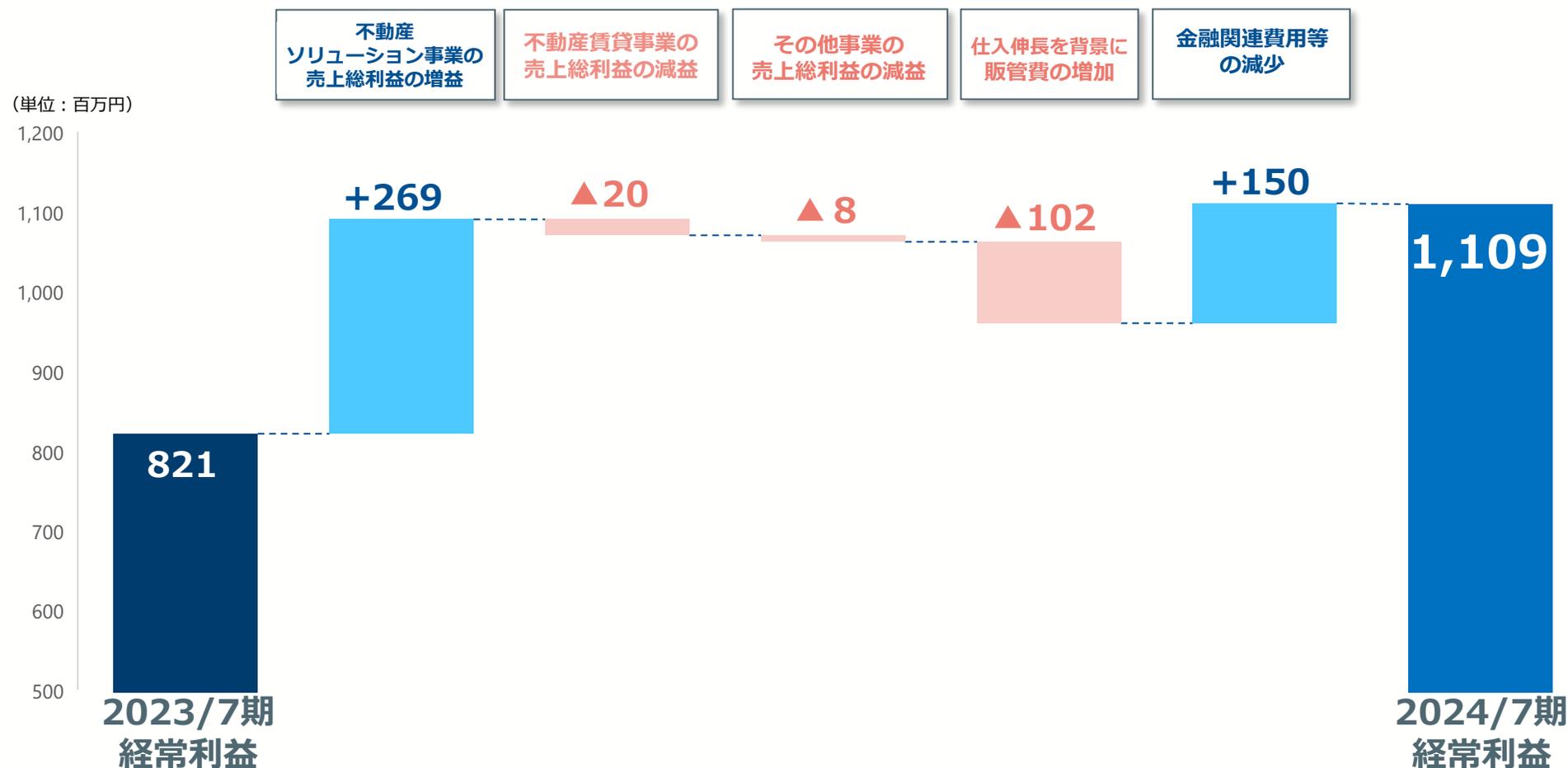
(単位：百万円)

	セグメント	2023/7期	2024/7期	前年同期比
売上高	不動産ソリューション事業	14,794	13,815	▲6.6%
	不動産賃貸事業	1,148	942	▲18.0%
	その他	46	37	▲18.0%
	売上高 合計	15,989	14,795	▲7.5%
セグメント利益	不動産ソリューション事業	1,721	2,084	+21.1%
	不動産賃貸事業	247	227	▲8.2%
	その他	39	37	▲5.4%
	セグメント利益 合計	2,009	2,350	+16.9%
利益率	不動産ソリューション事業	11.6%	15.1%	
	不動産賃貸事業	21.6%	24.2%	

不動産ソリューション事業、不動産賃貸事業、共に利益率が向上

▶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



2024/7期 貸借対照表

- ▶ 将来の売上の源泉となる物件仕入は好調に推移し、**販売用不動産（仕掛含む）は大きく伸長**
- ▶ 現預金残高は月商2ヶ月超と大幅改善した一方、上記仕入れの伸長により、**自己資本比率は21.3%と1.8ポイントの改善に留まる**

(単位：百万円)

	2023/7期 期末	2024/7期 期末	増減
現金及び預金	2,066	2,572	505
営業未収入金	107	134	27
販売用不動産	8,090	6,394	▲1,696
仕掛販売用不動産	8,317	13,633	5,315
その他流動資産	2,072	323	▲1,749
流動資産合計	20,655	23,058	2,402
有形固定資産合計	47	43	▲3
無形固定資産合計	44	3	▲41
投資その他資産合計	977	1,425	447
固定資産合計	1,069	1,472	402
資産合計	21,724	24,530	2,805

	2023/7期 期末	2024/7期 期末	増減
有利子負債（流動）	8,430	8,859	429
その他流動負債	2,467	3,043	576
流動負債合計	10,897	11,903	1,005
有利子負債（固定）	6,537	7,351	814
その他固定負債	55	58	2
固定負債合計	6,592	7,409	817
負債合計	17,490	19,312	1,822
資本金	51	52	1
株主資本合計	4,234	5,217	983
純資産合計	4,234	5,217	983
負債・純資産合計	21,724	24,530	2,805
自己資本比率	19.5%	21.3%	

仕入活動の拡大によって自己資本比率の増加は微増に留まる



- ▶ 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
- ▶ 主カブランド「LEGALAND」のほか、中高層開発案件が業績に寄与

レジデンス開発（売上高68億円）



23年8月売却
LEGALAND 白金ANNEX

- 白金の地でのLEGALAND開発は3棟目
- 白金の持つ文化・風土・歴史といった本質的な魅力を表現するため、建物形状はシンプルな矩形目つシンメトリーを採用し、土地の持つ安定感・普遍性を表現



23年10月売却
LEGALAND Biz原宿

- 1階エントランス奥に共用の応接スペース・会議室を設置、住居とオフィスを近接させた職住融合がコンセプト
- 初期費用を押さえて事業をスタートされたいスタートアップの経営者の方がターゲット



24年7月売却
デイモータラ靱公園

- 関西の不動産デベロッパーとの共同事業案件
- 鉄筋コンクリート造15階、総戸数84戸の中高層マンションを開発



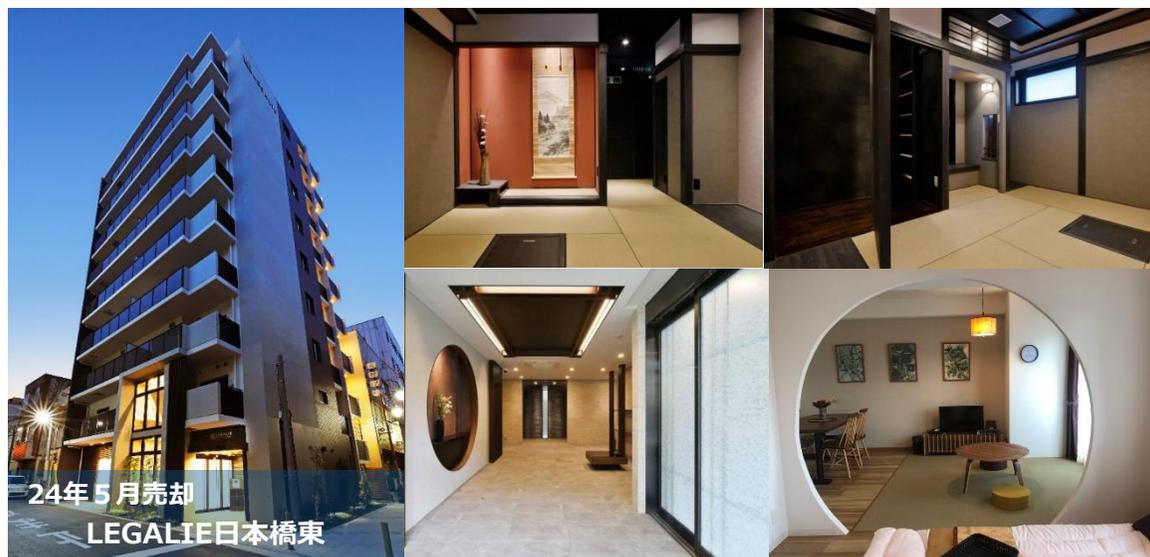
- ▶ コロナ禍では厳しい状況が続いていたホテル・民泊案件は2022年10月の水際対策緩和を皮切りに大幅に稼働が改善し、高収益で売却達成

ホテル・民泊開発（売上高35億円）



23年8月売却
CENTURION HOTEL

- 当社初のホテル開発案件
- 旺盛な大阪のインバウンド需要から2017年に取得・開発を行うも、2020年初旬からのコロナ禍によって稼働は停滞
- コロナ終息によって稼働は大幅向上、売却達成



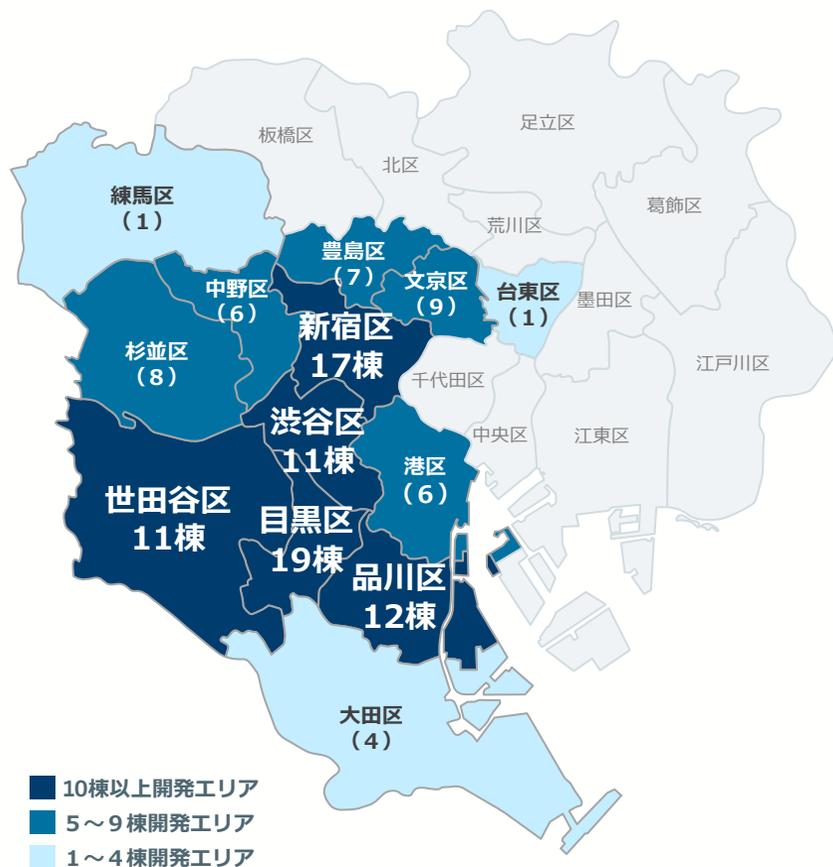
24年5月売却
LEGALIE日本橋東

- 当社初の民泊専用マンション開発案件
- 「訪日外国人の皆様には日本の文化を体験して頂ける施設」をコンセプトに設計し、最大の特徴である2階共用部の「忍者屋敷」では、畳や床の間、囲炉裏など、海外の方に日本の伝統文化を体験して頂くと共に、隠し部屋やどんでん返しの扉などが体験出来る
- 忍者屋敷を中心にテレビ、新聞等のメディア取材多数

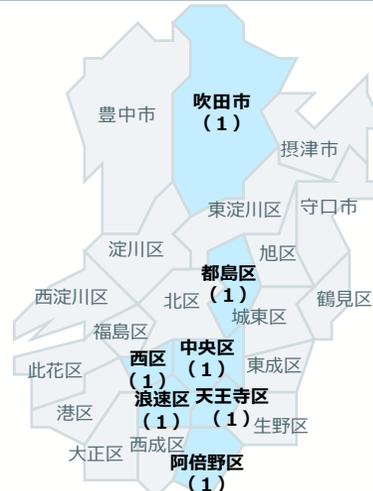
「LEGALAND」の開発実績

- ▶ 開発棟数は120棟を超え、2024/7期においては新たに18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



大阪エリア



兵庫エリア



■ 港区	6
■ 渋谷区	11
■ 新宿区	17
■ 文京区	9
■ 目黒区	19
■ 品川区	12
■ 世田谷区	11
■ 大田区	4
■ 杉並区	8
■ 中野区	6
■ 豊島区	7
■ 練馬区	1
■ 台東区	1
東京エリア小計	112

■ 大阪府	7
■ 兵庫県	4
関西エリア小計	11

開発累計合計 123

※2024年7月末時点開発中案件及びLEGALAND+を含む



- ▶当社が開発後に売却した物件を中心に管理業務を受託し、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」を推進
- ▶自社保有物件においても、マーケット調査に基づく入居者ニーズに適したリノベーションを実施し、稼働率向上
- ▶不動産管理事業を通じて物件のパフォーマンスデータを取得・分析し、管理物件及び不動産ソリューション事業に資するノウハウを蓄積する

宝塚市/自社保有物件



23/8末 稼働率 (当社取得時)

21.1%
(8戸/38戸)



24/7末 稼働率
97.4%
(37戸/38戸)

- マーケット調査・想定入居者ニーズの設定によるリノベーション・リーシングによって稼働率増加

大阪市/管理受託物件



23/7末 稼働率

79.5%
(31戸/39戸)

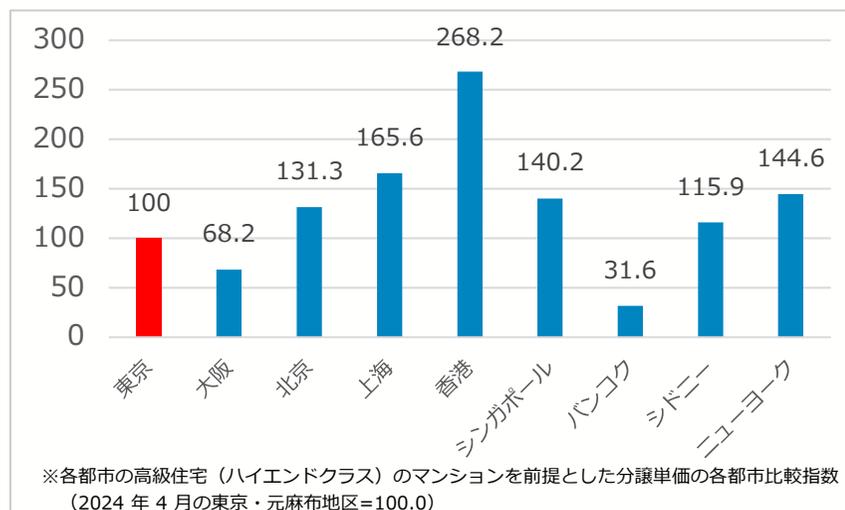
24/7末 稼働率
89.7%
(35戸/39戸)

- 募集リーフレット作成等のリーシング強化によって稼働率は10%超増加



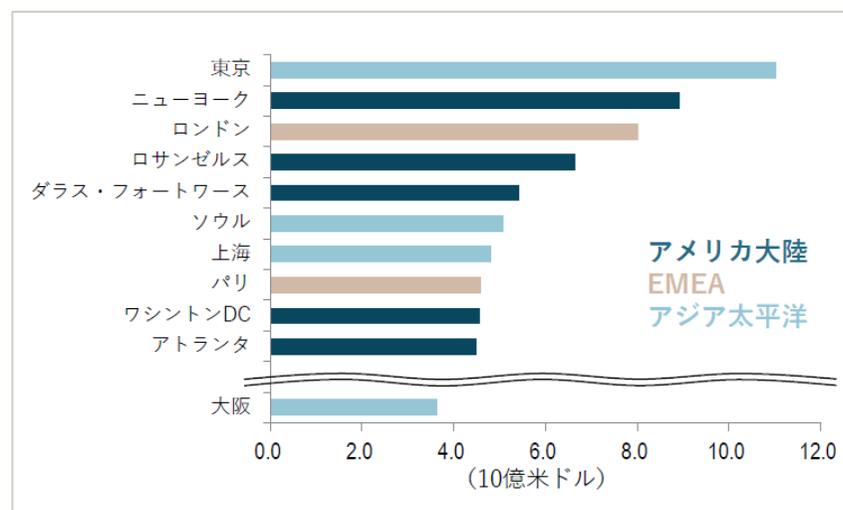
- ▶ 日本の不動産価格は、円安環境も相まって割安と見られており、海外投資家のインバウンド投資意欲は旺盛
- ▶ 当社はかような海外富裕層に対するインバウンド投資サポートを中心としたウェルスマネジメント事業を推進中
- ▶ 東京のみならず大阪のマーケットにも精通した業者として、差別化していく

都市別ハイエンドクラスマンションの価格水準比較



（出典：一般財団法人 日本不動産研究所
「第 22 回 国際不動産価格賃料指数（2024 年 4 月現在）」）

都市別不動産投資額の比較



（出典：JLL「インベストメント マーケット サマリー 2024年1-6月期」）



- ▶業績回復・財務健全化により借入条件は良化し、2023年7月期の平均借入利率と比較して、新規借入の平均借入利率は0.27ポイント改善した
- ▶大幅赤字となった2022年7月期から、メガバンクも含め借入金融機関が6行増加するなど、金融機関の取引姿勢が積極的に転じる

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 新規借入

当期新規物件借入額

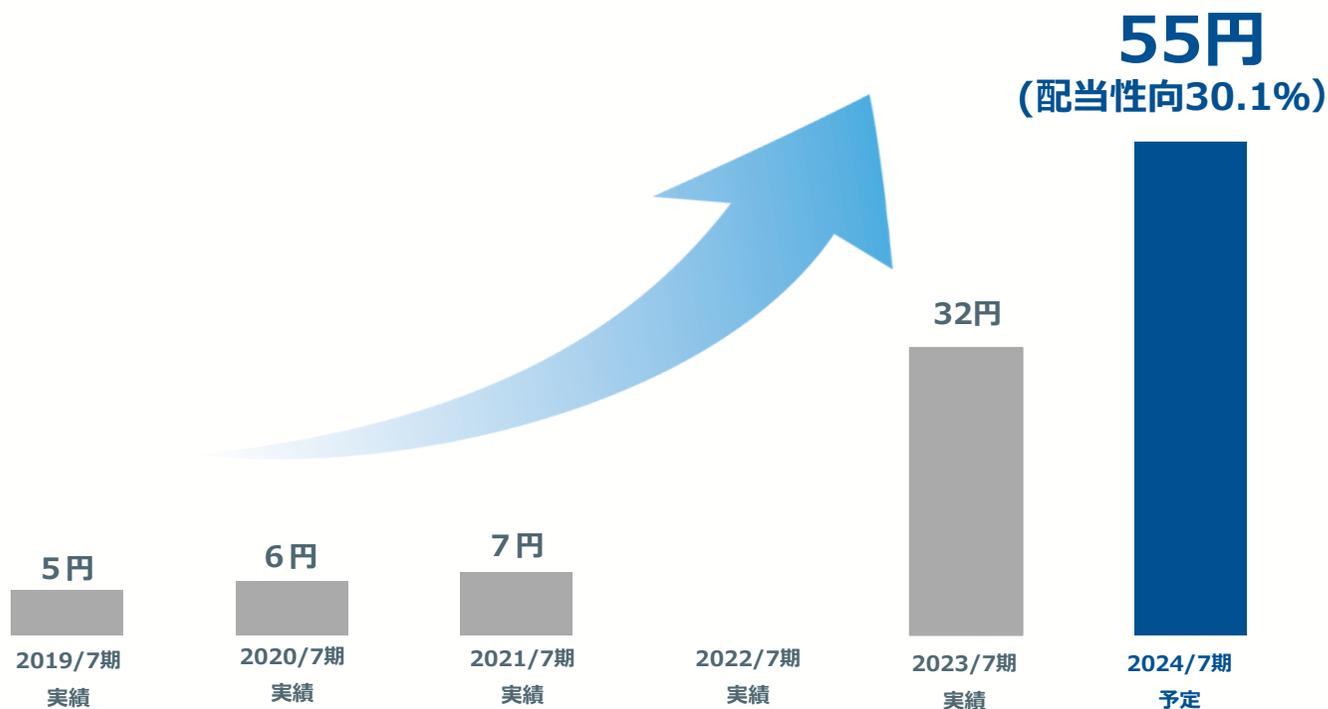
82億円

平均借入利率 ※加重平均

2.30%
0.27ポイント改善

- ▶ 好業績を受け株主還元も強化、総配当性向を30%まで引き上げ、
1株当たり配当額を55円とする
- ▶ 今後も会社の成長に連動した継続的な利益還元を行う

1株当たり配当額の推移



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。

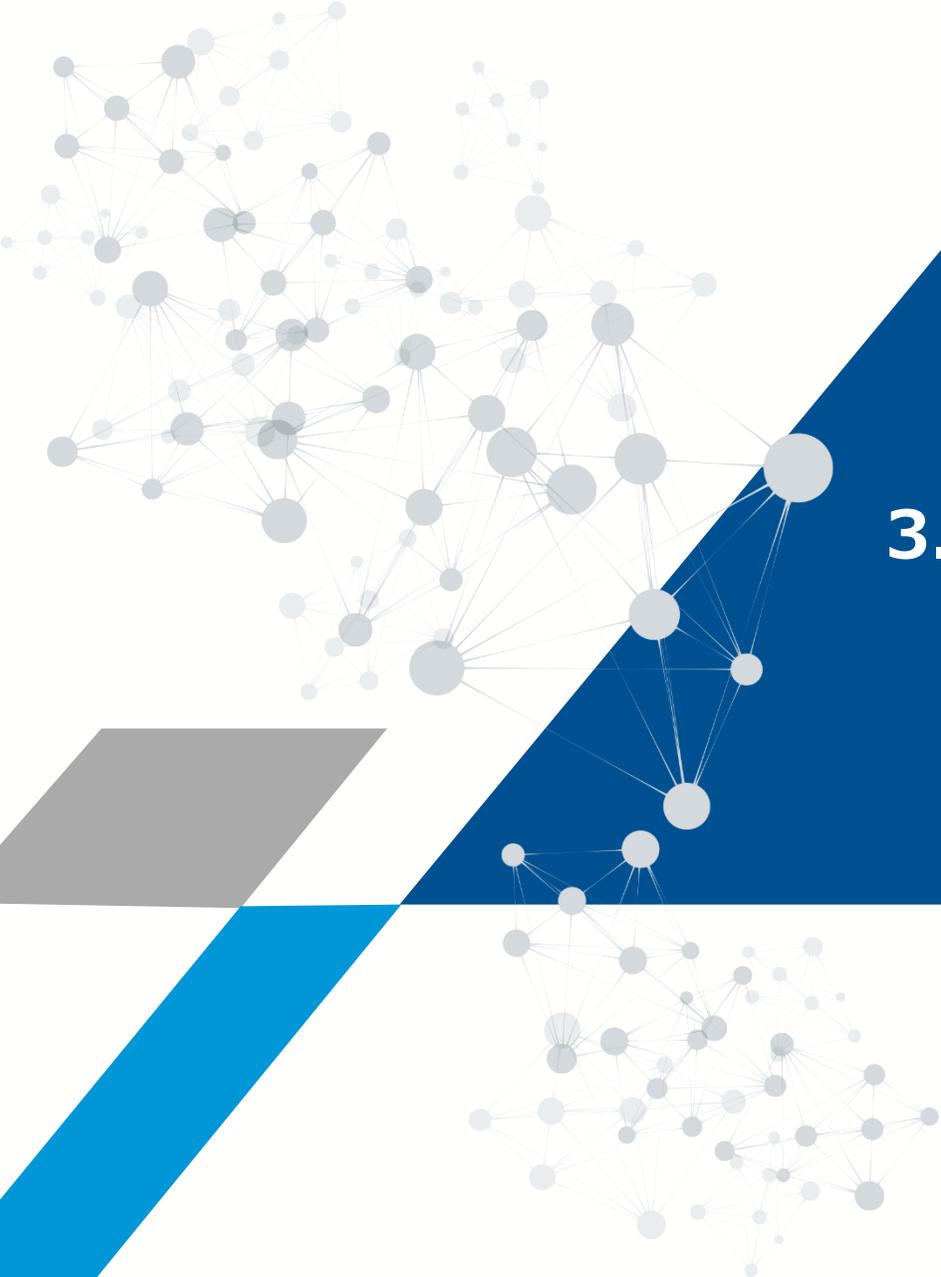
当社は山王こどもセンターの理念に共感し、寄付金支援のみならず、当社での職場見学や勉強会の開催、センターの看板作成ワークショップ支援等、従業員が主体となり支援活動を行っております。

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。



3.今後の見通し

中期経営計画 業績目標の上方修正

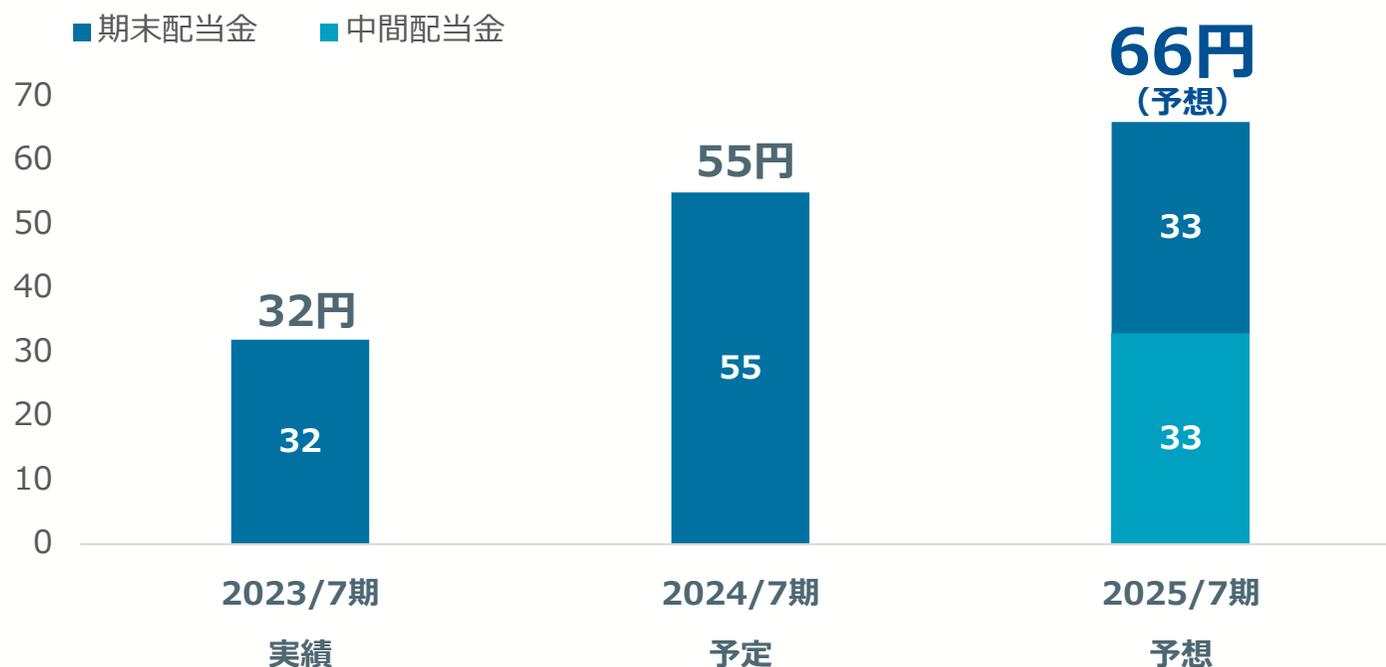


- ▶ 2024年7月期の業績及び直近の事業環境等を踏まえ、**中期経営計画（2024年7月期～2026年7月期）における業績目標を上方修正**
- ▶ 主カブランドであるLEGALANDを中心とするレジデンス開発を核に、民泊マンション等の様々なタイプの物件をその土地特性に合わせて開発していくことで、**経常利益を毎期10%成長させていく方針**

(単位：百万円)

	2024/7期	2025/7期			2026/7期		
	実績	当初計画	修正計画	前年比	当初計画	修正計画	前年比
売上高	14,795	21,630	21,630	+46.4%	21,920	21,920	+1.3%
営業利益	1,530	1,510	1,896	+23.9%	1,660	2,040	+7.6%
経常利益	1,109	1,100	1,221	+10.0%	1,200	1,344	+10.0%
当期純利益	1,079	1,120	1,256	+16.3%	1,220	1,383	+10.1%

- ▶ 2025年7月期配当についても引き続き配当性向30%を維持すると共に、増益計画に基づき1株当たり配当額は66円を予定
- ▶ 利益還元の機会を更に充実させるため、2025年7月期より中間配当を実施



配当性向
(優先配当含む総配当額)

17%

30%

30%

「LStrategyキックオフミーティング」の実施



- ▶ 全社一体となって事業計画を立案するプロセスを「LStrategy」と称し、今後の当社の全社戦略及び部門戦略について取締役・部門長を中心に協議を重ねた
- ▶ 決定した方針・戦略については東京・大阪の全社員が一堂に会し「LStrategyキックオフミーティング」として全社員に共有を実施





今後も当社は「まだない」可能性の扉を開き続け、
全役職員一丸となり全てのステークホルダーを
幸せでみたく企業として走り続けます

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あります。

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9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。