



**L'attrait**

**(株)ラ・アトレ決算説明資料**

**2017.2.14**



# 目次

1. ハイライト/次期計画
2. 事業ポートフォリオ
3. 当期の取り組み
4. 中期計画と今後の展開
5. IRの取り組みと株主還元
6. 業績分析



# ハイライト/次期計画





# ハイライト

'16.12

経営  
成績

(前期比)

売上高	経常	純利益
47.4億円 (3.2%)	2.1億円 (-62.2%)	1.7億円 (-71.6%)

5期連続  
黒字の  
達成

当期  
活動

1. 総資産前期比**2倍**の**120億円**規模へ（前期末59億円）  
⇒不動産管理事業の成長＋**棚卸資産の充実**
2. 株主数**4,000名**を超える（2年半で**4.5倍超**に増加）
3. 積極的な**IR**の取り組み
4. 次なる成長を見越した**人員増強・組織強化**

中期  
計画

1. 地方中核都市：福岡・京都等への推進力UP
2. 分譲マンション、商業施設、収益不動産開発の積極的展開
3. 時流に合わせたマーケティング／高齢者住宅施設&宿泊施設
4. 「第二創業期」のリブランディングによる事業体制の強化
5. 新規事業・M&A含めた不動産周辺ビジネスへの取り組み



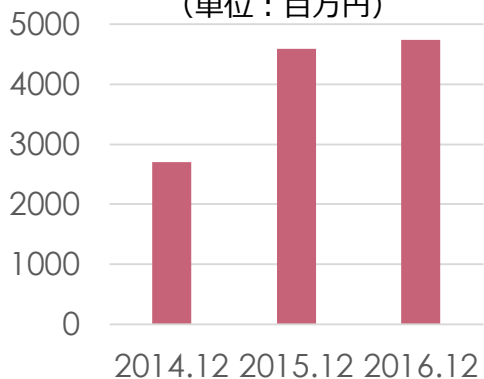
# ハイライト (P/L)

## '16.12

単位：百万円	当期	計画	計画差異	差異要因
売上高	4,740	7,145	2,405	1. 期末完成の新築マンション販売の翌期持ち越しが主因 2. 中期的組織基盤の強化による一般管理費の増加
営業利益	351	688	337	
経常利益	210	570	360	
純利益	176	501	325	税負担増加に伴う売上高純利益率減少は計画通り

### 売上高推移

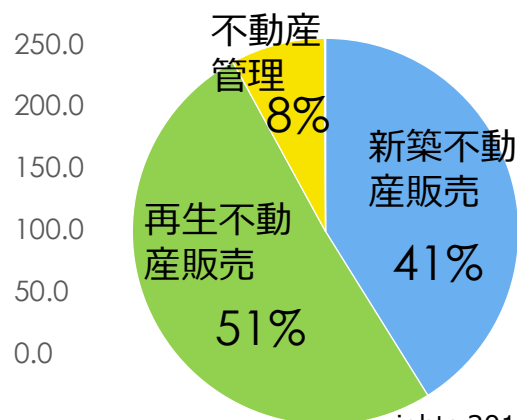
(単位：百万円)



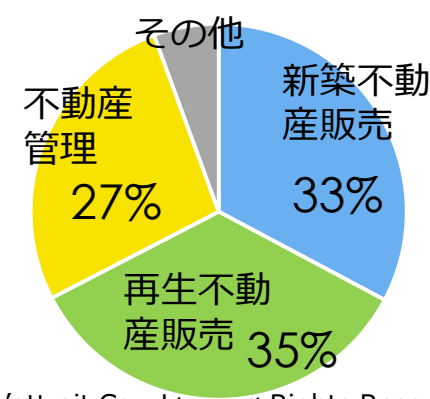
### 不動産管理事業利益額推移



### 売上高構成



### 営業利益構成





# ハイライト (B/S)

'16.12

## 財産 状況

(主要項目)

- ✓ 次期販売商材の確保
- ✓ ストック型ビジネスの安定力の向上
- ✓ 収益不動産 40億

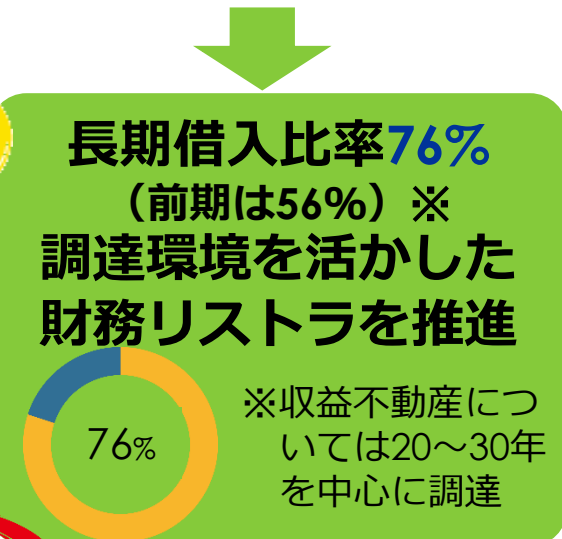
資産合計  
**122億円**

負債・資本合計  
122億円



短期資金は販売期間の短い商材（中古戸別販売）が中心

短期資金に依存しない  
リスク回避型財務戦略



資産規模：前期末59億円 → **2倍超**



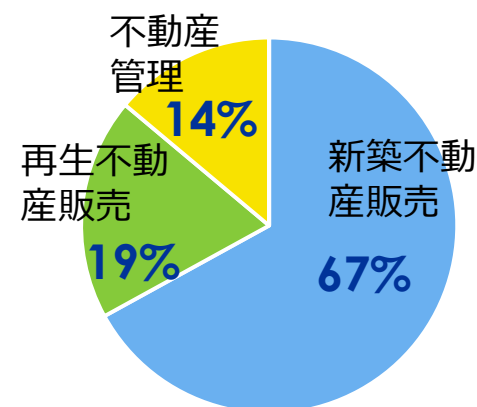
# 次期計画

'17.12

P/L	2016.12期 実績	2017.12期 計画	前期比	計画達成の基礎
売上高	4,740	8,885	187.4%	1. 仕入済み案件の着実な実行 2. 財務基盤の更なる強化 3. 積極的な保有資産ポート フォリオの入れ替え 4. '18.12期への仕込みプロ ジェクト開始/検討
営業利益	351	815	232.0%	
経常利益	210	610	290.3%	
純利益	176	511	290.4%	

1. 新築分譲マンション（首都圏・松本・福岡）
2. 首都圏中心とした中古リニューアル物件販売
3. 高齢者住宅施設の取得と積極的ポートフォリオ見直し
4. インバウンド需要を見越した宿泊施設
5. 良質な収益不動産としての商業施設

次期計画  
セグメント別利益構成





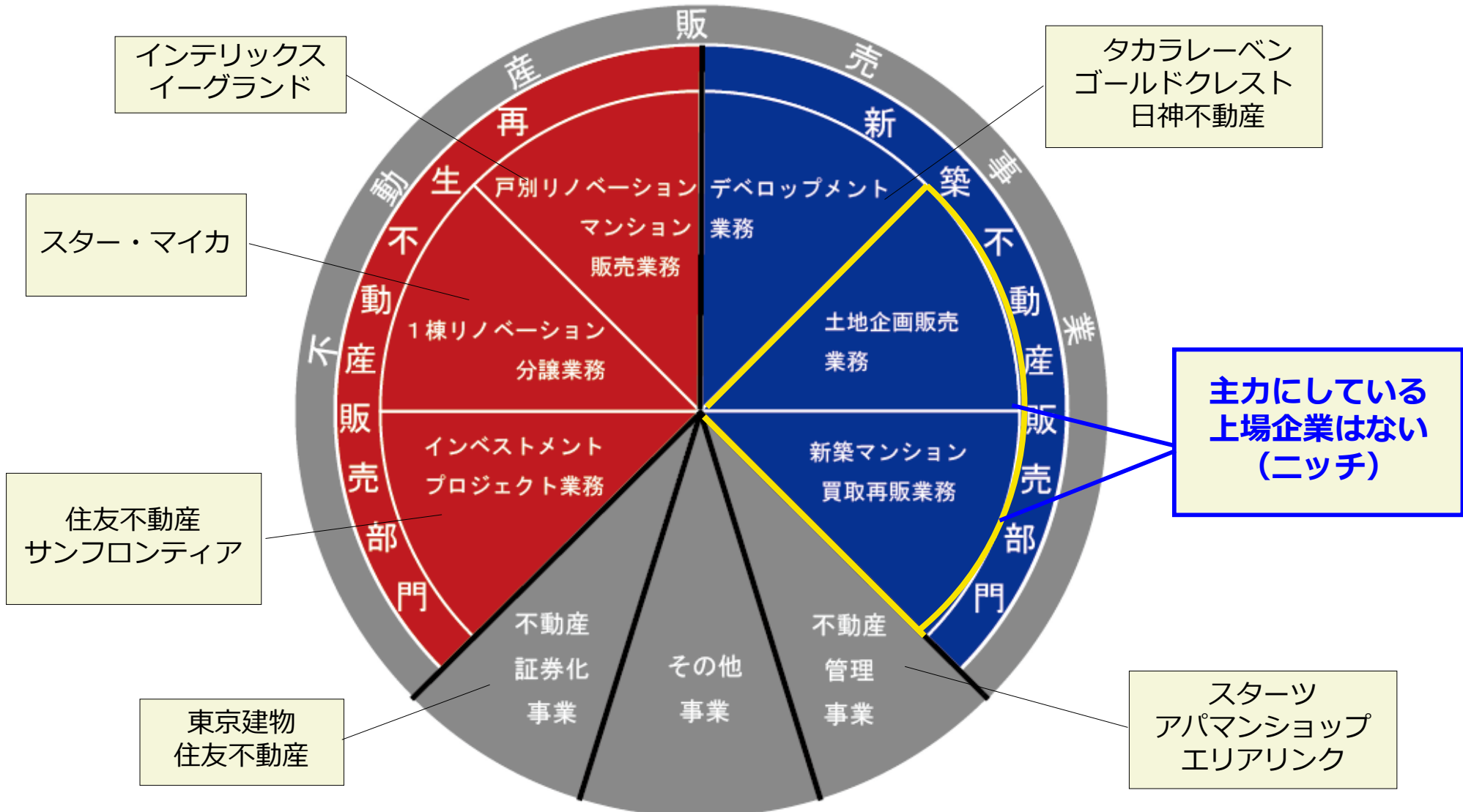
# 事業ポートフォリオ







# 事業ポートフォリオ

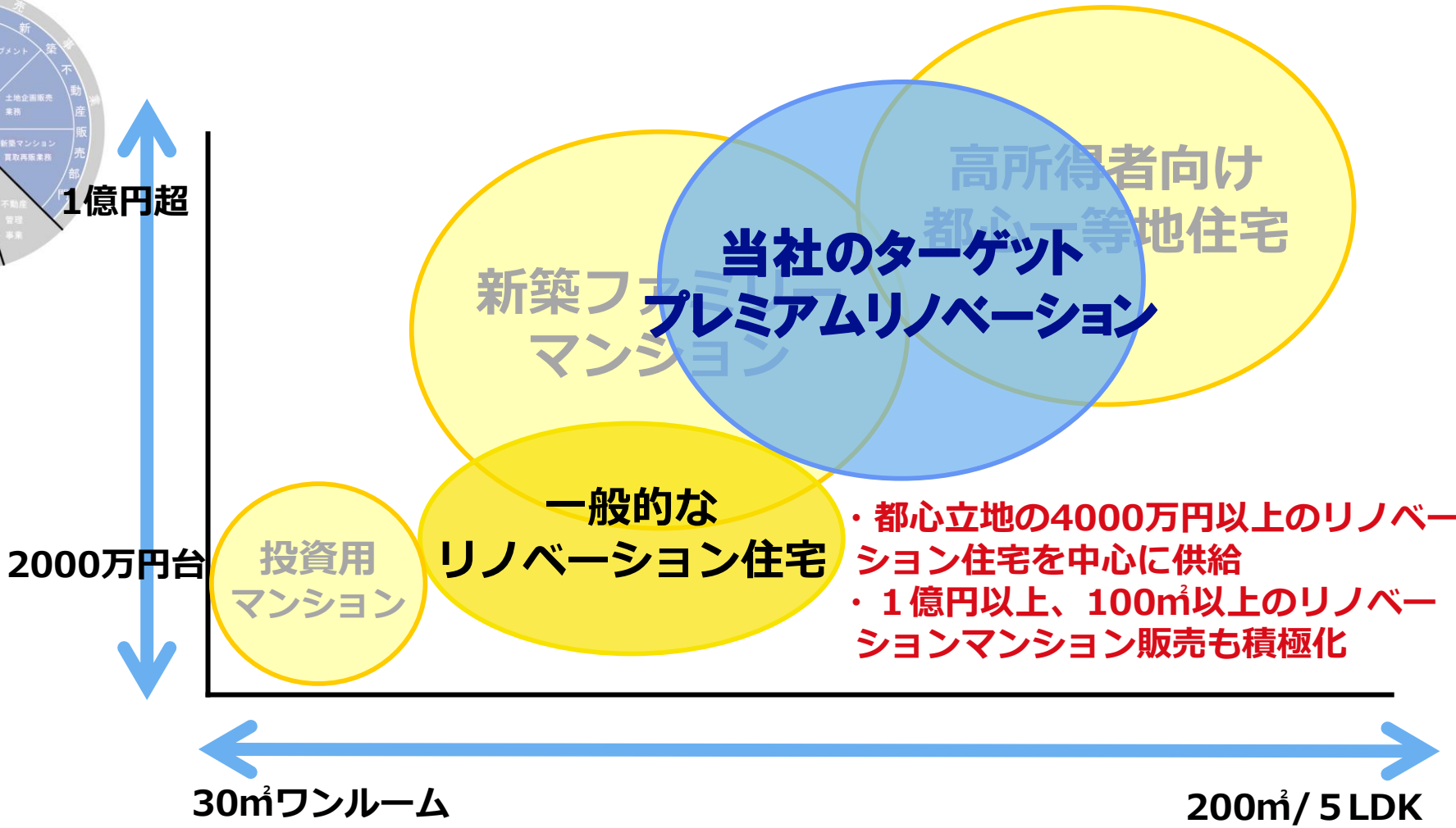
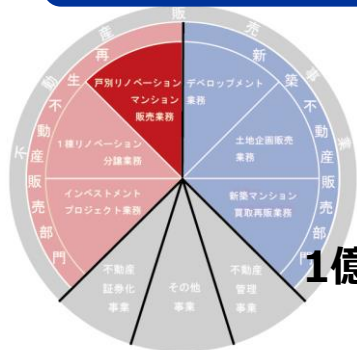


## 「脱・特化」全方位型ビジネス・ポートフォリオ



# 再生不動産販売

「プレミアムリノベーション」 都心立地のワンランク上のリノベーション住宅



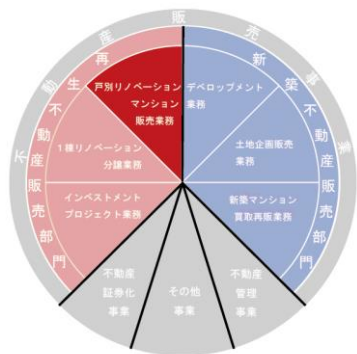


# 再生不動産販売

100㎡以上、1億円クラスの中古マンションが売れるポイント

- ① 適切なコストコントロールにより、  
新築の約30%安い価格
- ② 差別化が図れる広さ、間取り
- ③ 都心部の人気エリア
- ④ 地域に合わせたデザイン性、住宅設備機器

ハイレベルでの  
住宅の質の  
確保を実現



100㎡以上のリノベーションマンションの主な販売実績

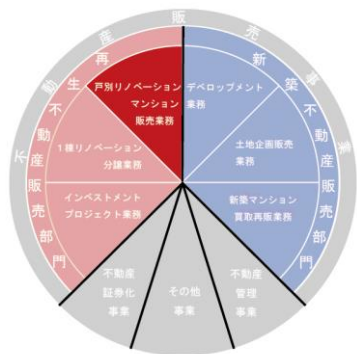
物件名	所在地	交通	築年数	面積・間取り
ストークマンション目黒	品川区上大崎	「目黒」駅1分	45年	3 LDK+SIC+WIC/100.28㎡
シャトー文京	文京区西片	「春日」駅3分	45年	3 L D K/107.55㎡
元赤坂タワーズ	港区元赤坂	「赤坂見附」駅5分	36年	3 LDK/118.26㎡
ドミ小石川	文京区小石川	「茗荷谷」駅1分	38年	4 SLDK+WIC+SIC/138.77㎡
目黒セントラルマンション	目黒区中町	「祐天寺」駅8分	48年	4SLDK/132㎡
第22宮庭マンション	新宿区新宿	「新宿御苑」駅2分	36年	3 L D K/111.30㎡
秀和桜丘レジデンス	渋谷区桜丘	「渋谷」駅8分	46年	3 L D K/148.48㎡
白金台ホームズ	港区白金台	「白金台」6分	38年	3 L D K/108.98㎡
ベルハイム広尾	渋谷区広尾	「恵比寿」駅12分	19年	3 L D K/104.74㎡



# 再生不動産販売

## 【ストックマンション目黒】

- ✓ 築45年
- ✓ 目黒駅1分
- ✓ 新築換算にして2/3の価格を実現



## 【シャトー文京】

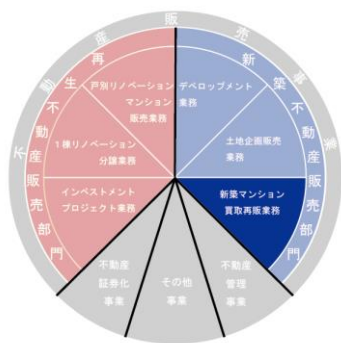


- ✓ 築45年
- ✓ 春日駅3分
- ✓ 新築換算にして約半額の価格を実現





# 新築不動産販売



【ラ・アトレジデンス浅草橋】

1. 大手が開発するタワーマンションとは一線を画し、首都圏においては総戸数20戸程度の小規模マンションに注力
2. 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しないことで、他社との競合を避ける
4. 他社が「やらない」商品企画

【ラ・アトレジデンス蟻ヶ崎台】



松本市プレミアムマンションとしての地位確立



# 不動産管理事業

## 1棟リノベーション

BEFORE



AFTER



【HUB銀座イースト】

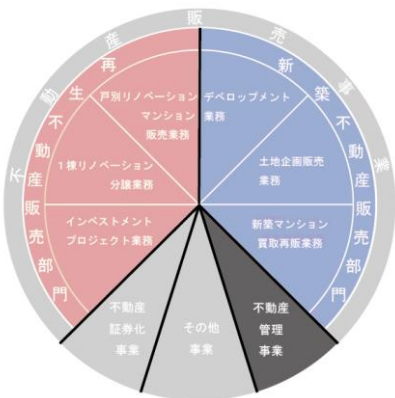
## 高齢者住宅施設



【上：ラ・ヴィ南浦和Ⅱ】

【下左：ナーシングホームOASIS】

【下右：ナーシングホームJAPAN】



## 商業施設



【アトリアモール照葉】

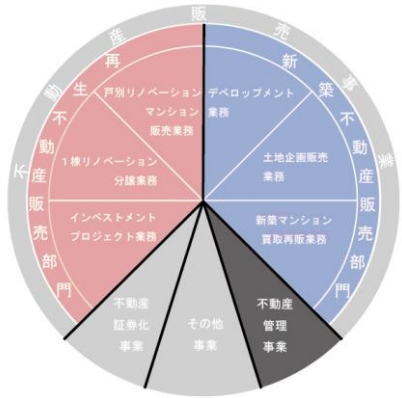


【LADC九大学研都市】

これまでの蓄積されたノウハウ・目利き力により物件の収益性を高め収益不動産として保有。エリア・築年数を問わず、保有資産は随時入替える方針。



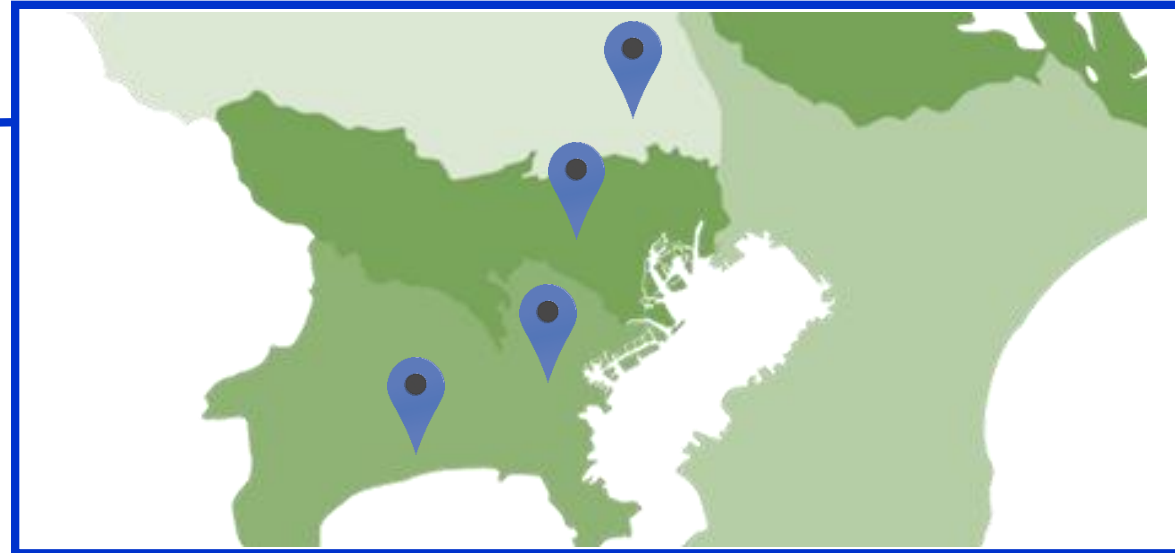
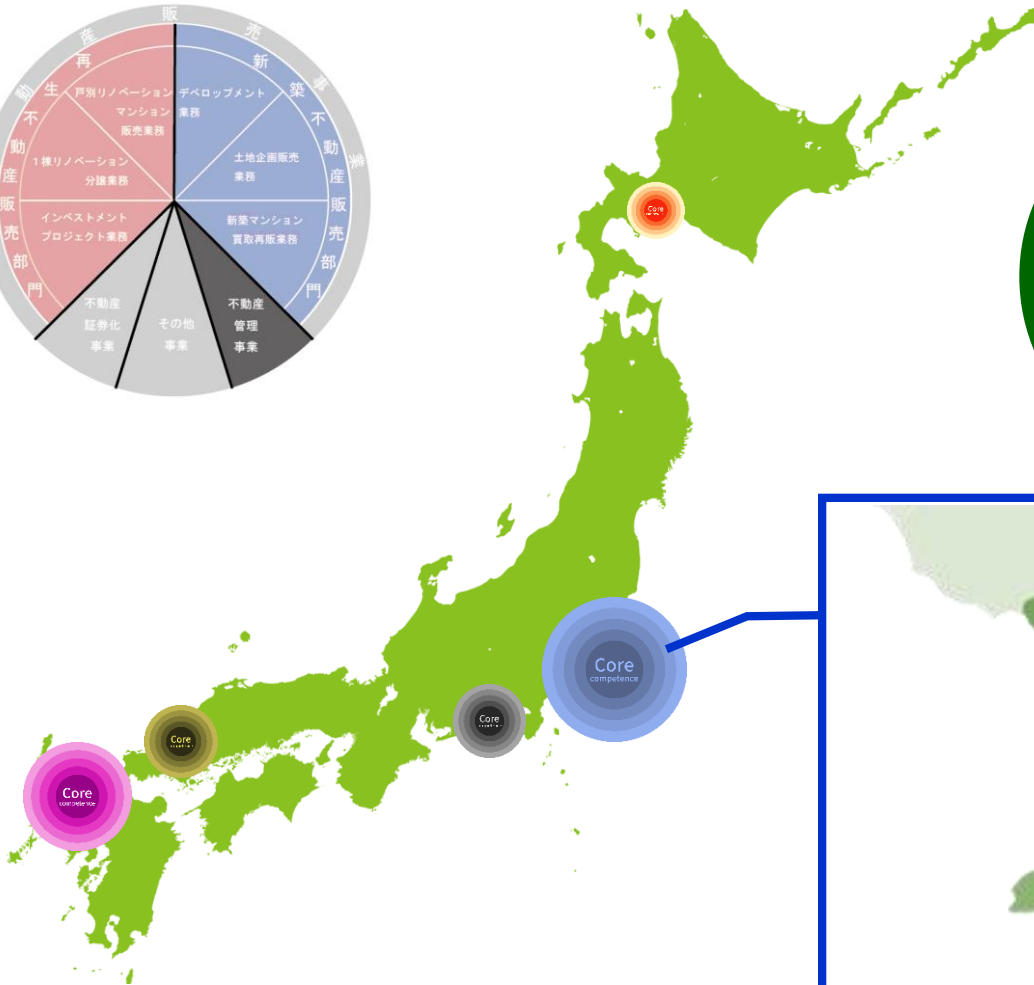
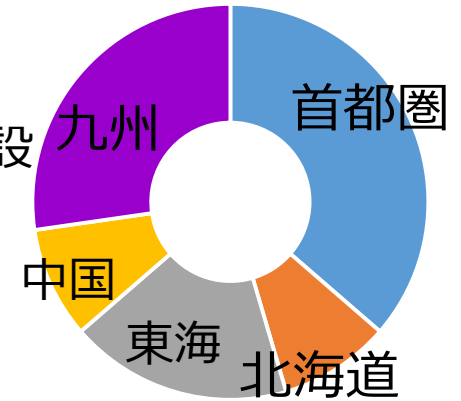
# 不動産管理事業



## 用途分散



## エリア分散





# 当期の取り組み







# 当期の取り組み

## 再生不動産販売

- ・中古プレミアム物件の安定的仕入・販売
- ・戸別再生だけでなく一棟リノベーションへ注力
- ・人員増加による販売体制の強化

都心の好立地  
首都圏のベッド  
タウン

## 新築不動産販売

- ・東京・浅草橋、長野県・松本市の物件の販売
- ・福岡等、地方中核都市での次期開発案件の着手
- ・海外事業の推進

首都圏  
札幌・福岡など  
の地方中核都市

## 不動産管理

- ・保有資産ポートフォリオの積極的入替え
- ・高齢者住宅施設取得
- ・商業施設の取得

東京  
札幌・福岡など  
の地方中核都市

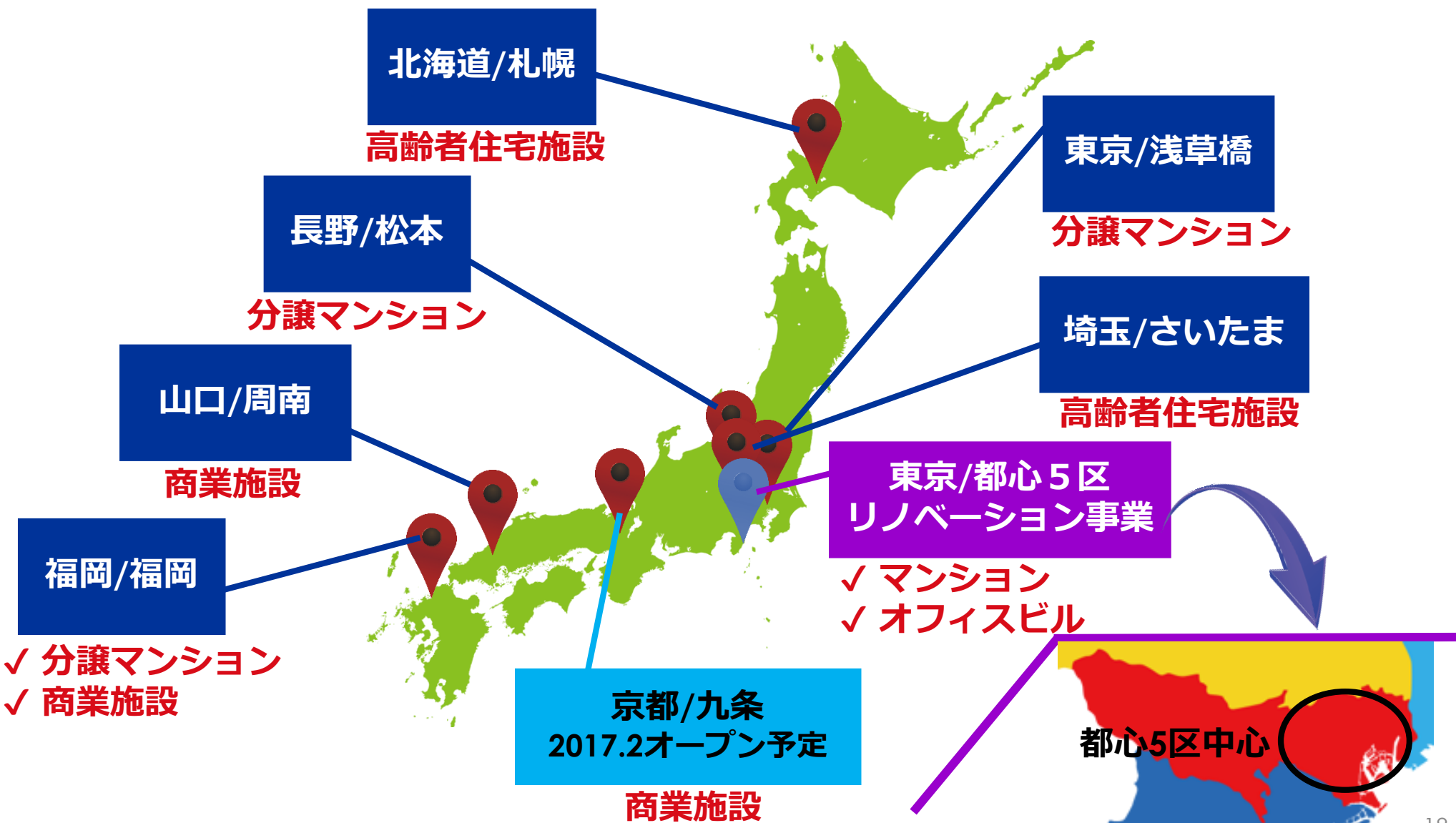
## その他

- ・事業多様化に向けた新規事業の積極的模索
- ・財務安定化戦略の推進
- ・人材獲得と人材育成の強化

タイ・カンボジ  
アなどの海外プ  
ロジェクトなど

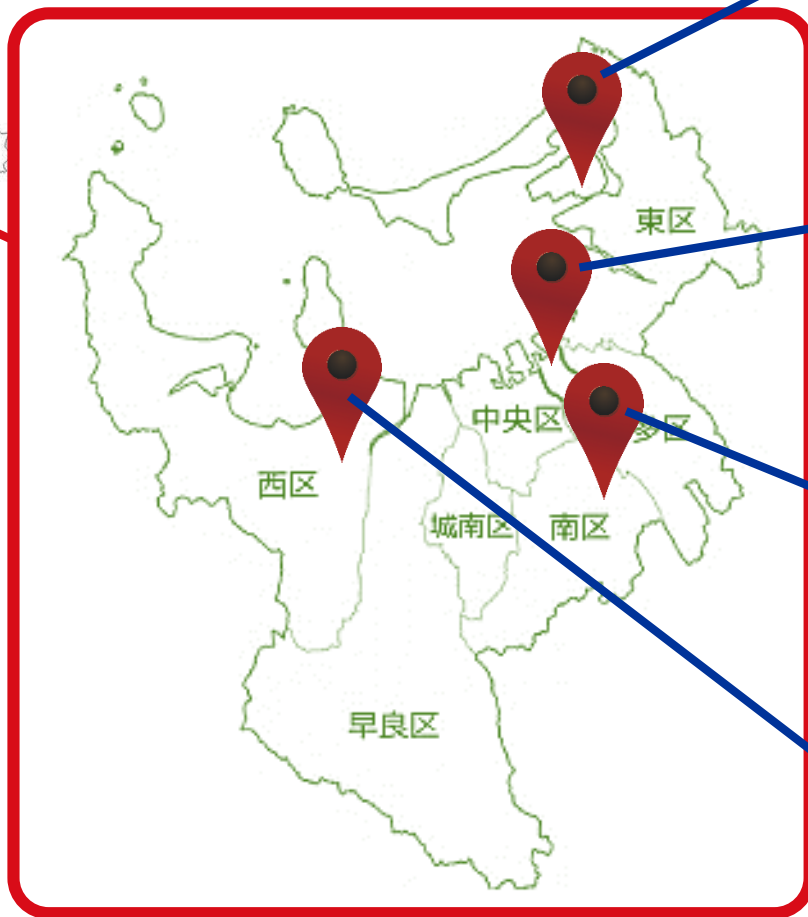


# 当期の取り組み





# 当期の取り組み



アイランドシティ照葉  
2016.3オープン

天神・宿泊施設  
2016.用地取得  
2017.着工予定

大橋・分譲マンション  
2016.11着工

九大学研都市・物流倉庫  
2016.8取得



# 当期の取り組み



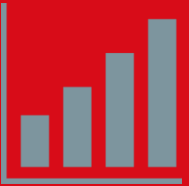
## 福岡の魅力

1. 博多港・福岡空港を中心としたアジアの玄関口
2. 国際的な物流・人流のゲートウェイ化を推進
3. 都市部の機能強化・魅力の向上が課題
4. インバウンド需要に対応する都市基盤強化
5. 九州大学学術研究都市構想：企業や研究機関誘致
6. 2033年160万人都市を見込む





# 中期計画と今後の展開





# 中期計画と今後の展開

- ✓ 地方中核都市：福岡・**京都**等への推進力UP
- ✓ 分譲マンション、商業施設、収益不動産開発の積極的展開
- ✓ 時流に合わせたマーケティング／高齢者住宅施設&**宿泊施設**
- ✓ 「第二創業期」のリブランディングによる事業体制の強化
- ✓ **新規事業**・M&A含めた不動産周辺ビジネスへの取り組み

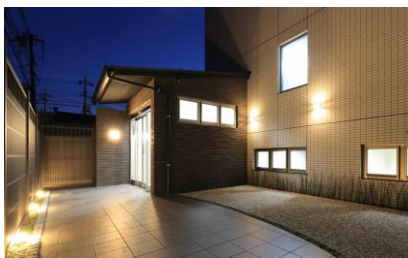
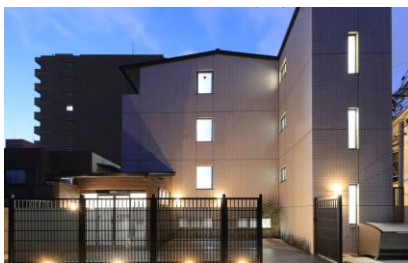
## 中期経営計画に基づく事業展開の一部（2017.1~2）

### 京都/宿泊施設



2017. 2  
L Aホテル京都**開業**

京都市南区  
(京都駅徒歩10分)



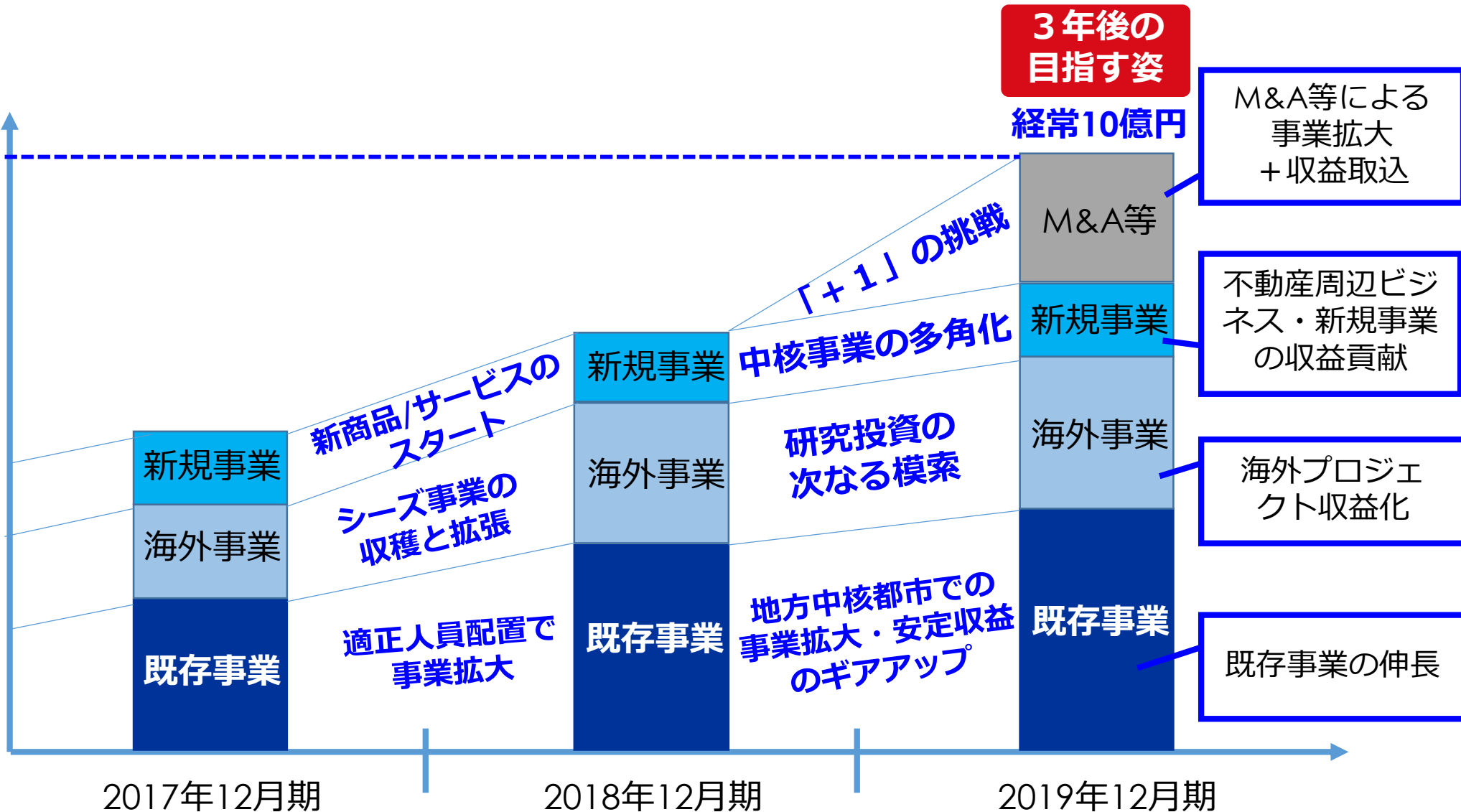
### 新規事業



2017. 1  
「株式会社ラ・アトレペイメント」  
設立（合併会社）  
【**家賃保証×クレジットカード事業**】  
✓ 家賃保証マーケットへ参入



# 中期計画と今後の展開





# IRの取り組みと株主還元







# IRの取り組み

	2015年	2016年	期待効果
当社取扱いメディア数	12種	19種	メディア種増加による認知度の向上
プレスリリース件数	3件	7件	事業進捗の理解を投資家に深める
記事掲載/特集/出演数	25件	28件	TVメディア出演、全国紙記事掲載による知名度向上



週刊東洋経済



夕刊フジ



ジャーナル



日経産業新聞

2017年  
計画

1. 個人投資家説明会の開催
2. メディアへの積極的な露出戦略
3. プレスリリース2016年比で50%増を目標



# IRの取り組み

## TBS「王様のブランチ」2月放送



## 「株主手帳」8月号掲載

## 千葉テレビ12月放送「ビジネスフラッシュ」

**ラ・アトレ (株主手帳)**

750 (10/27) 486 (10/20)

項目	内容	金額
株主総数	100	
売上高	486,000円	71,000円
営業利益	200,000円	200,000円
経常利益	481,700円	481,700円
純利益	478,000円	478,000円
株主総数	71,000株	54,000株
発行済み株式	71,000株	71,000株
発行済み株式	2,500株	2,500株
発行済み株式	100,000株	100,000株
発行済み株式	15,700株	15,700株

ラ・アトレ 代表取締役社長 藤田 栄一

03-3523-5510

**当たり屋 AAA投資顧問の1on1ミーティング**

財務イベーションで過去最高益を更新

ラ・アトレ (株主手帳)

約2500年の上場経験から、投資顧問会社がどうやって銘柄を発掘しているのか。この機会では、彼らの取財戦略に同行し、アドバイザーのリアルな投資戦略の模様を紹介していく。是非参加してほしい。参加費は無料。参加費は無料。参加費は無料。

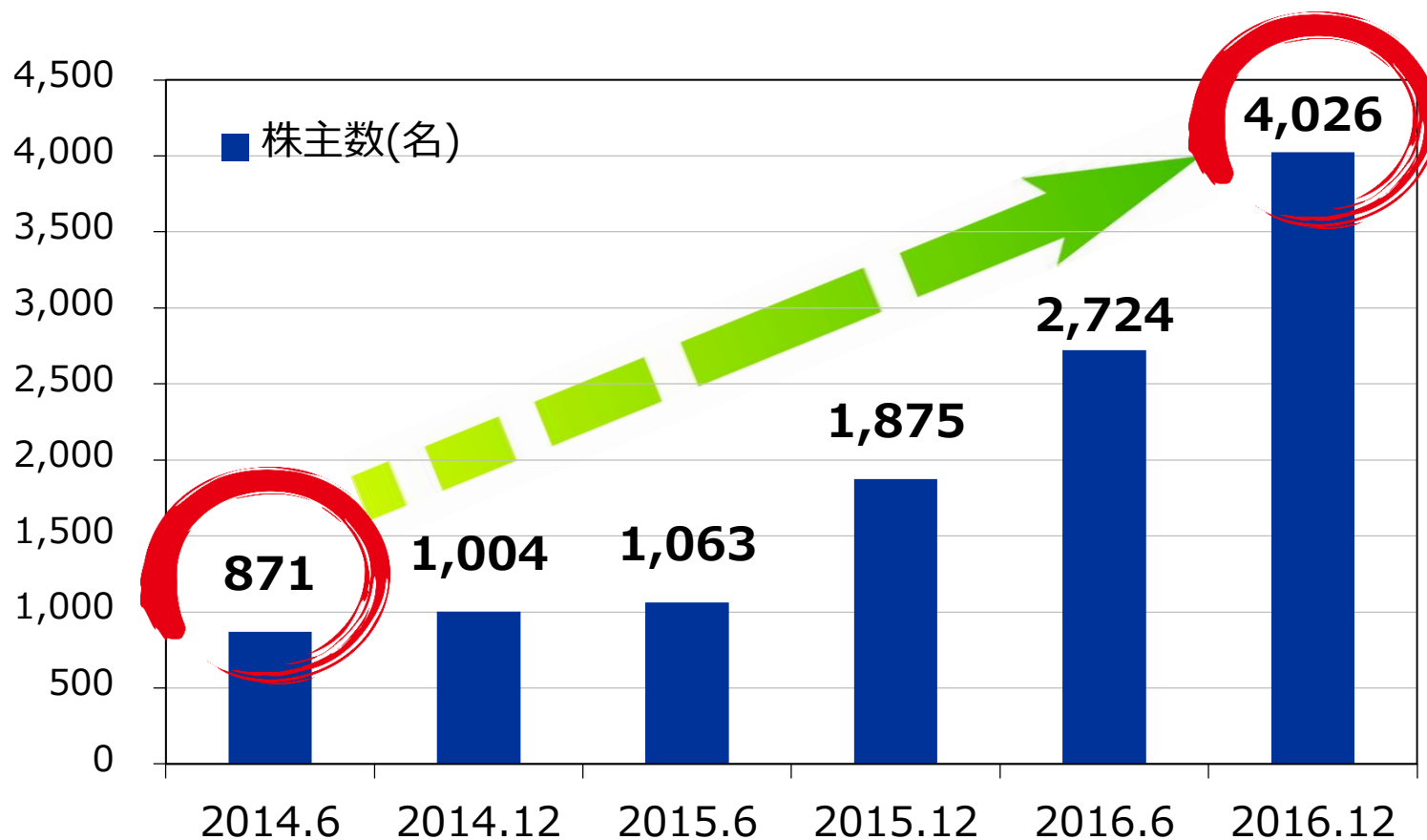
ビジネスフラッシュ 2nd Stage ~企業が輝くとき~ (TMPS医学館、株式会社)

株式会社ラ・アトレ 代表取締役社長 藤田 栄一

**「脱・特化」全方位型ビジネスポートフォリオ**  
特化しないポートフォリオを組み、市場に変化があってもリスクを分散出来ると考える。



# 株主数の推移

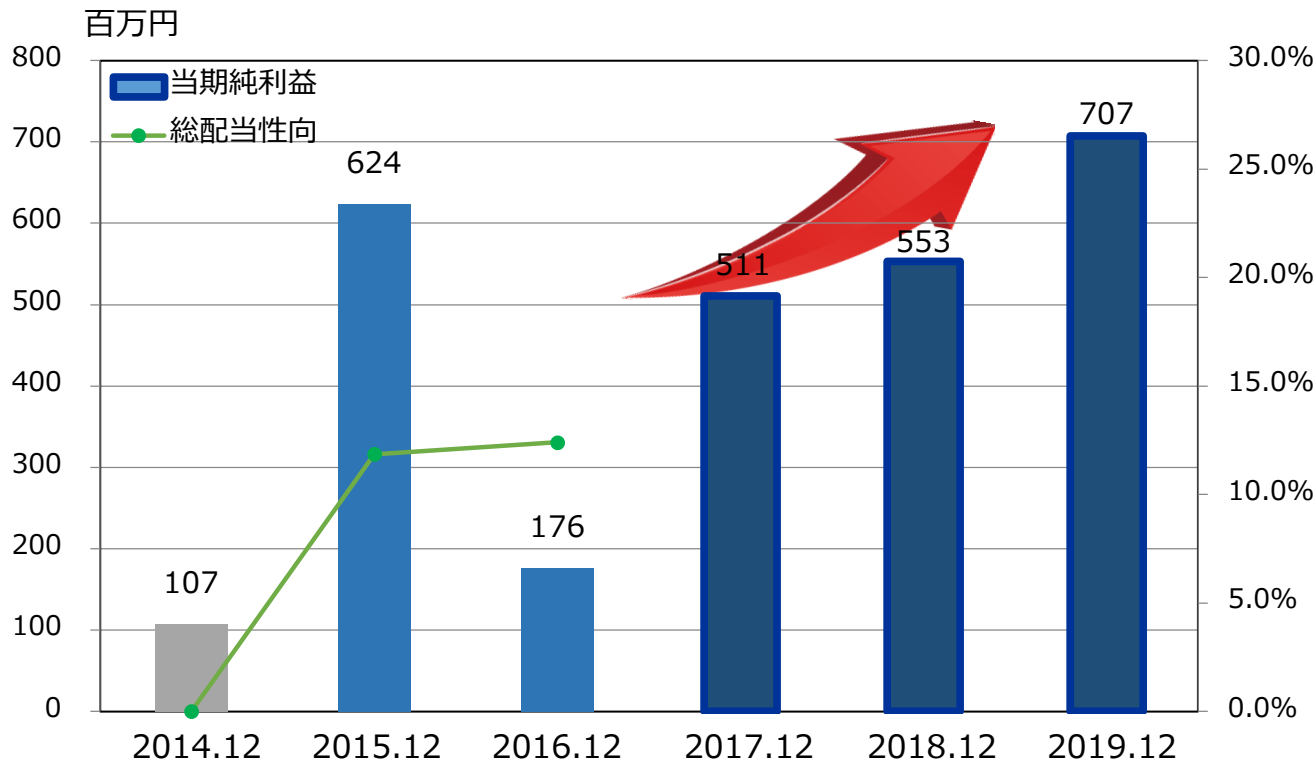


2年半の間で株主数は**4.5倍超**に増加。



# 株主還元

## 業績進捗に応じて、総合的に株主還元策を検討



6年ぶりの復配  
優待制度変更

優待制度拡充

予想数値

**株主優待 (中間/期末)**  
**QUOカード各500円or1,000円**  
 ※100株以上～500株未満：500円分  
 500株以上：1,000円分

株主の皆様の日頃のご支援に感謝申し上げます。  
**L'attrait**  
 株式会社ラ・アトレ

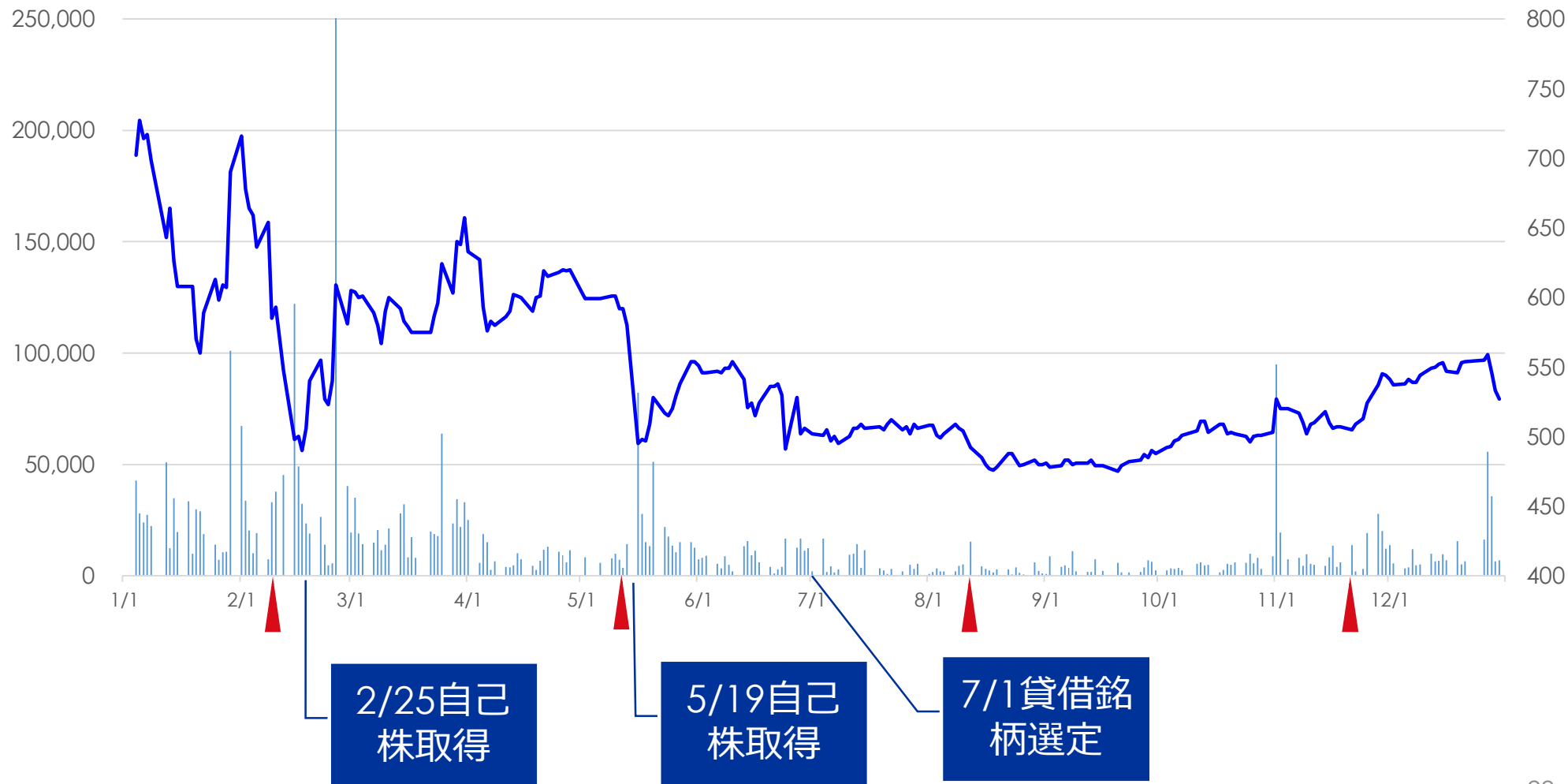


# (参考)当社株式の取引高

(単位：株)

株価／出来高2016.1.1～12.31

(単位：円)





# 業績分析





# 業績分析 2016年12月期セグメント別売上高

(単位：百万円)

決算年月（回次）		2015.12期 実績	2016.12期 実績	前期比	変動要因
	売上高	4,592	4,740	3.2%	
I	不動産販売事業	4,194	4,364	4.0%	
	1 新築物件売上	1,762	1,949	10.6%	新築分譲マンションを42戸引渡したことにより増収の要因となりましたが、土地企画販売は前年ほどの伸びには届かず、新築マンション販売がその差を補完しました。
	① 土地企画販売	1,022	299	△70.7%	
	② 新築マンション販売代理	21	—	—	
	③ 新築マンション販売	718	1,650	129.7%	
	2 再生不動産売上	2,432	2,414	99.2%	戸別リノベーションマンションの引渡は前期は44戸とほぼ前年と同水準で推移し、売上高も前年と同水準の結果となりました。
	① 戸別リノベーションマンション	2,163	2,349	8.6%	
	② インバースメント事業	269	65	△75.9%	
II	不動産管理事業	243	373	153.1%	商業施設のオープンや積極的な保有資産の入れ替え等により、賃料収入が増加いたしました。
III	その他の売上	153	3	2.4%	



# 業績分析 2016年12月期セグメント別売上総利益

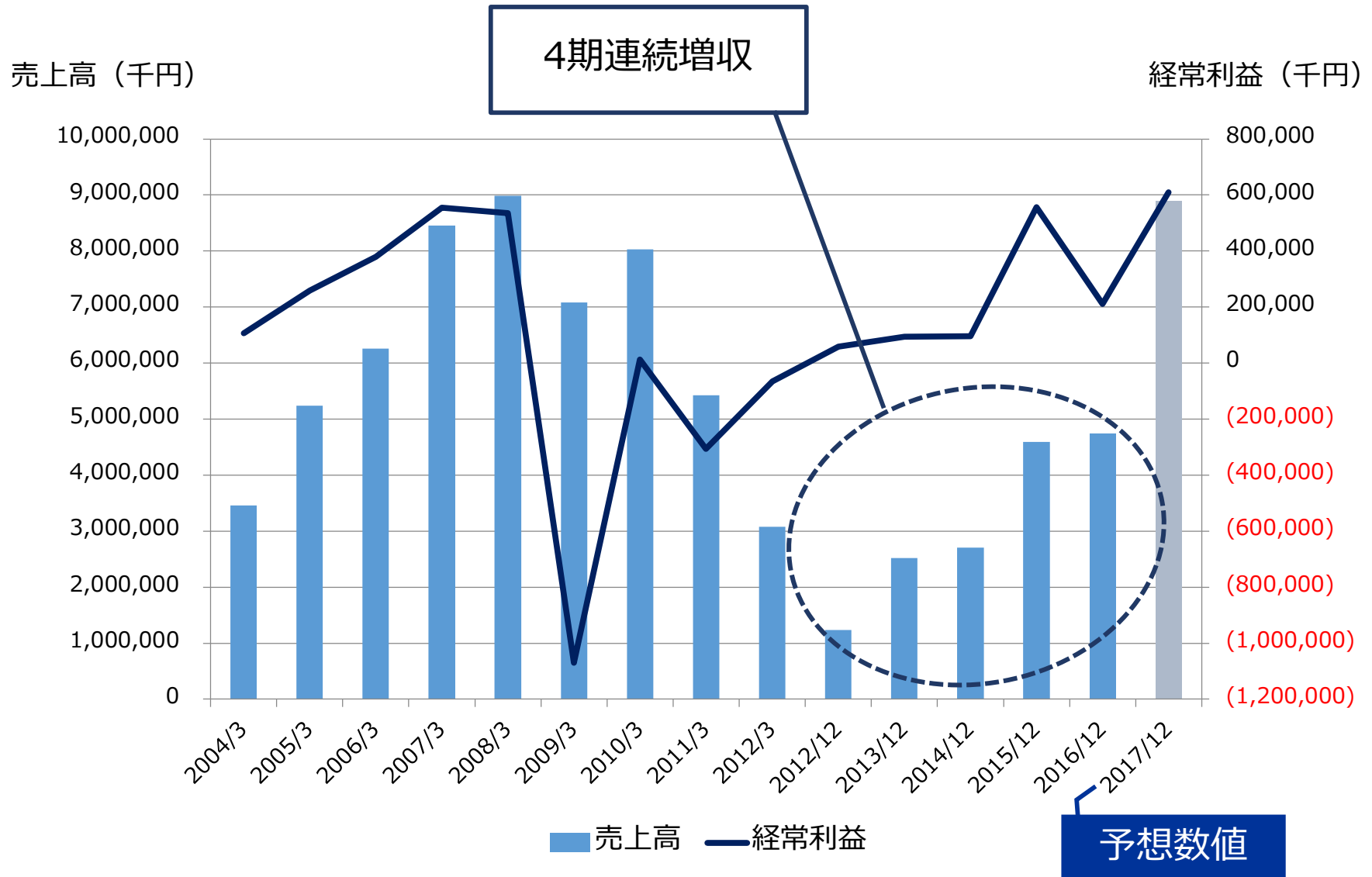
(単位：百万円)

決算年月		2015.12期 実績		2016.12期 実績		差異理由
		売上総利益	利益率	売上総利益	利益率	
	合計額	1,194	26.0%	1,062	22.4%	
I	不動産販売事業	932	22.2%	836	19.2%	
	1 新築物件売上	374	21.3%	455	23.4%	利益率の高い新築マンション販売部門が貢献し、利益率が拡大しました。
	① 土地企画販売	259	25.4%	168	56.3%	
	② 新築マンション販売代理	21	100.0%	—	—	
	③ 新築マンション販売	93	13.1%	286	17.4%	
	2 再生不動産売上	558	22.9%	380	15.8%	リノベーションマンションの利益率は13.4%を確保しました。
	① 戸別リノベーションマンション	290	13.4%	315	13.4%	
	② インバースメント事業	268	99.5%	65	100.0%	
II	不動産管理事業	132	54.4%	222	59.5%	
III	その他売上	129	84.0%	3	100.0%	





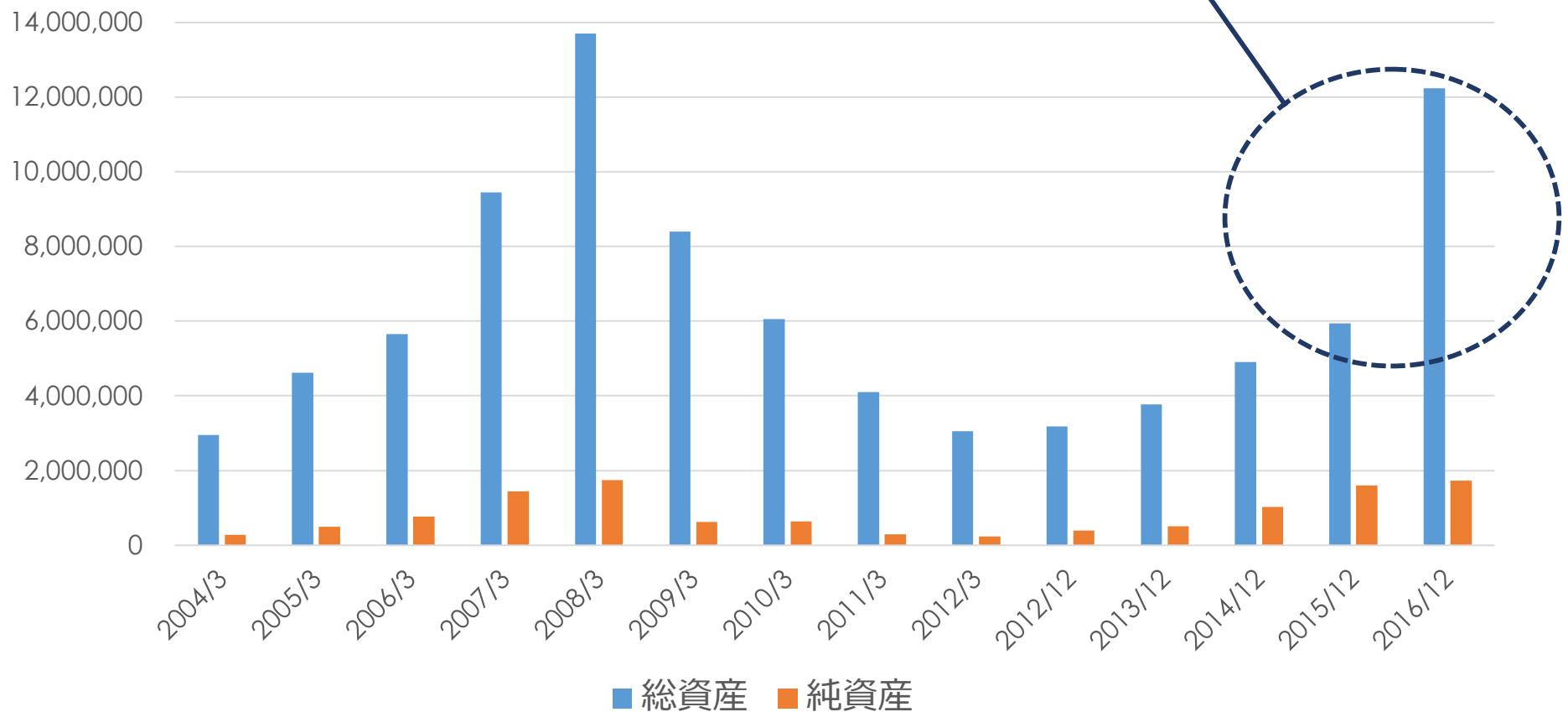
# 業績分析 業績推移 売上高及び経常利益





# 業績分析 資産推移 総資産及び純資産

単位：千円





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。