

**L'attrait**

**(株)ラ・アトレ決算説明資料**

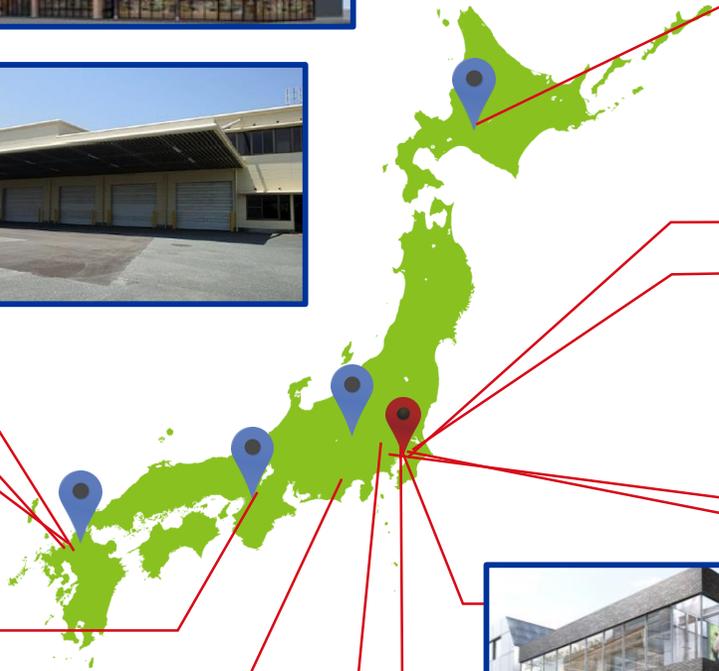
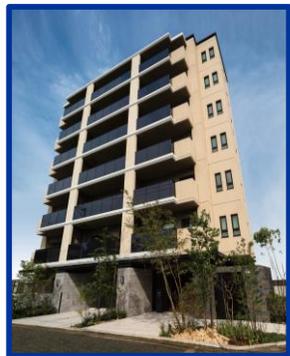
**2018.2.14**

An aerial night view of a city skyline, featuring a prominent skyscraper in the center, a river winding through the city, and numerous illuminated buildings and streets. The sky is a deep blue, and the city lights create a vibrant, glowing effect.

ラ・アトレ = “魅力”

“魅力ある街づくり”

# 魅力ある街づくり実績事例



カンボジア



1. '17.12ハイライト
2. 財務ハイライト（P/L、B/S主要項目）
3. 当期の取り組み
4. 次期計画
5. 中期計画と今後の展開
6. IRの取り組みと株主還元
7. 業積分析・業績推移

要約

F/S

(前期比)

売上高

82.7億円

(174.5%)

経常

6.1億円

(291.4%)

純利益

4.5億円

(255.3%)

総資産

151.0億円

(123.4%)

(注) 当社の数値はすべて連結ベース

1. **経常利益は過去最高を更新** (7頁へ)
2. **総資産拡大151億円規模へ**⇒次期販売商品ラインナップ°充実 (8頁へ)
3. **新築/中古マンションマーケットにプロジェクトがジャストフィット** (10~11頁へ)  
⇒【新築】次世代型クリエイティブマンション「LA代々木」など**収益不動産開発**がフィット  
⇒【再生】販売価格1戸**2億超の再生マンション**“200Million-Renovation”がフィット
4. **経常利益過去最高を受け増配、次期配当予想2倍へ** (19頁へ)

首都圏中古マンションマーケット動向

- ・成約件数は3年連続で前年を上回り過去最高を更新
- ・成約物件価格も5年連続上昇、首都圏平均3,195万円

※公益財団法人東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向(2017年)」より

《当社の戦略》

【新築マンション市場への対応】

収益不動産開発に注力⇒独自の商品企画で他社差別化&高付加価値化に成功

【中古マンション市場への対応】

新築マンション価格高止まりにより活性化  
する中古市場で、プレミアムバージョンマンション  
& 1棟リノベーションマンション分譲販売が奏功

首都圏新築マンションマーケット動向

- ・平均価格は'90年以来の高値。
- ・特に東京都区部での平均7,089万円(前年比+460万円)

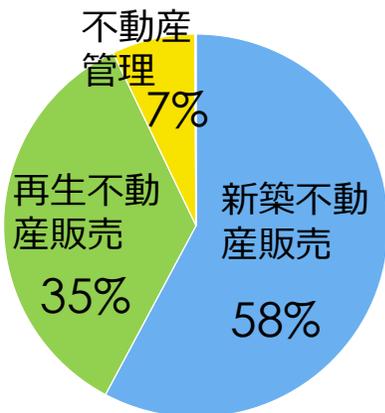
※(株)不動産経済研究所「首都圏マンション市場動向(2017年)」より

# 財務ハイライト

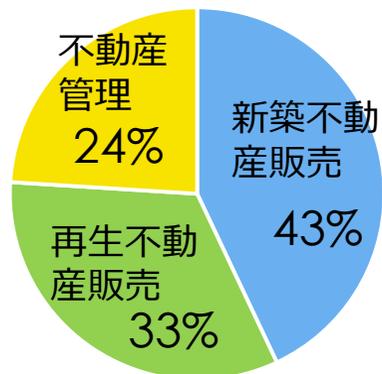


(単位：百万円)	'16.12	'17.12	前年差異	前年比	計画	計画差異
売上高	4,740	8,271	3,530	174.5%	8,885	△613
営業利益	351	849	497	241.7%	815	+34
経常利益	210	612	402	291.4%	610	+2
当期純利益	176	450	273	255.3%	511	△61

## 売上高構成



## 営業利益構成



(注) 数値はすべて連結ベース

### 【新築】マーケットニーズを捉えた魅力ある企画

次世代型クリエイティブマンション「LA代々木」、ハイブリッド型シェアハウス「RooF明大前」、分譲マンション「ラ・アトレジデンス西巣鴨」などの不動産開発が収益に大きく貢献。

### 【再生】中古マーケットの価格上昇へアジャスト

「200Million-Renovation」南麻布・南青山3丁目など販売価格1戸2億円超の好立地プレミアムリノベーションマンションの取扱い開始。1棟リノベーションマンション&プレミアムリノベーションマンション販売が収益貢献。

### 【管理】イカゲイ型事業のポートフォリオ最適化を進める

緩和ケア・在宅ホスピス特化型の高齢者住宅施設「ナシングホームOASIS南」追加取得。優良賃貸不動産が更に収益を底上げ。

## 資産合計

151億円

## 資産

## 〔流動資産〕

現預金 13億

たな卸資産 98億

## 〔固定資産〕

有形固定資産 28億

## 負債・純資産合計

151億円

## 負債

## 〔流動負債〕

短期借入金 18億

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

26億

短期資金は販売期間の短い商材（戸別再生不動産）が中心

短期資金に依存しない  
リスク回避型財務戦略

急激な不動産市場の変動  
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。

⇒市場が好調なときほど  
財務体質改善を強化

## 【増加要因】

- ✓ 次期販売商材の充実
  - ・ 新築：46億円
  - ・ 再生：52億円
- ✓ 開発中プロジェクト
  - ・ LAホテル福岡(福岡)など
- ✓ 竣工済収益不動産
  - ・ 都心型店舗開発「A\*G神宮前」など

5  
主要資産の  
年推移

(単位：億円)	'13.12末	'14.12末	'15.12末	'16.12末	'17.12末
たな卸資産	5	17	26	80	98
有形固定資産	26	18	19	25	28
総資産	37	49	59	122	151

## 【たな卸資産】

不動産開発中案件、新築・再生不動産販売商材が充実。

## 【有形固定資産】

不動産管理事業収益の前提となる有形固定資産も増加。

(注) 数値はすべて連結ベース

# 当期の取り組み



# '17.12の主な販売実績

# '17.12 新築不動産販売

収益不動産開発



【Roof明大前】（東京）ハイリッド型シェアハウス  
シェアハウスタ입とワンルーム타입을 조합させた賃貸住宅。入居者同士のコミュニティスペースを設置し従来のシェアハウスとは異なる新しいコミュニティの創出に加え、新たなライフスタイルを提案。

【LA代々木】（東京）次世代型クリエイティブマンション  
洗練されたデザインが特徴。多くのデザイナーやクリエイターが集う立地特性に合わせ、住まいとしてだけでなく、新しい発想や創造が生まれるような多種多様なニーズに対応した住空間を創出。



新築マンション開発

LA西巣鴨（東京）

LA大橋（福岡）

グッドミル浅草橋（東京）



GOOD DESIGN  
AWARD 2017



ラ・アトレジデンス蟻ヶ崎台（長野）

2017年グッドデザイン賞受賞

# '17.12の主な販売実績

# '17.12 再生不動産販売

プレミアムマンション

## 【白金ハイツ】

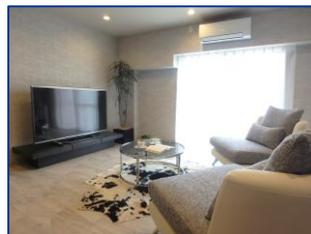
東京都港区白金台・113.91㎡

## 【半蔵門ハウス】

東京都千代田区麹町・132.86㎡

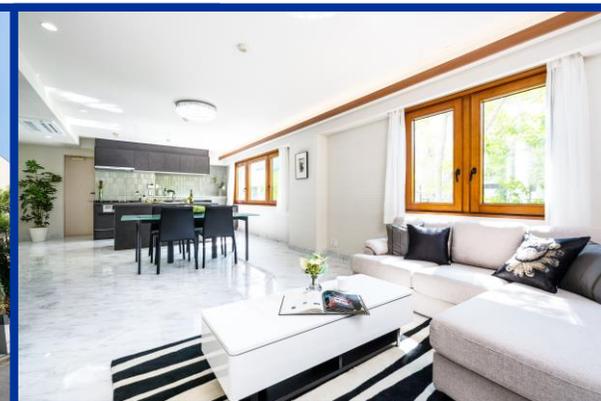
## 【番町千鳥ヶ淵元タカビル】

東京都千代田区三番町・114.67㎡



## “100Million-Renovation”シリーズ（一例）

販売価格1戸1億円を超えるプレミアムリノベーション・シリーズ。100㎡を超える戸別物件のリノベーションはこれまで培ってきた経験と顧客ニーズの選別眼によって商品化が成し得、他社差別化要因の1つ。



## 【南青山ライズハウス】（東京）“200Million-Renovation”

東京都南青山・東京メトロ銀座線等3路線利用「表参道駅」徒歩4分。2LDK100.74㎡。約31.3帖のリビングダイニングキッチン。

ラ・アトレ武蔵浦和WEST（埼玉）



ラ・アトレ所沢航空公園（埼玉）



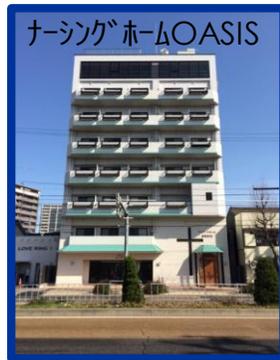
1棟リノベーション

追加取得



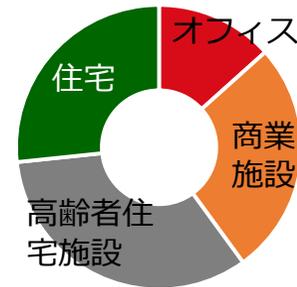
【ナースホームOASIS南】(愛知)  
名古屋にて3棟目取得、保有する高齢者住宅施設は合計5棟(2018年2月14日時点)。  
末期がん患者や要重度介護者等医療依存度の高い方向けに高水準の医療サービスの提供～看取りまでを行う「終末期ケア」に特化したサービスを提供する高齢者住宅施設。運営はナースホーム社。

既存の管理物件(一部)

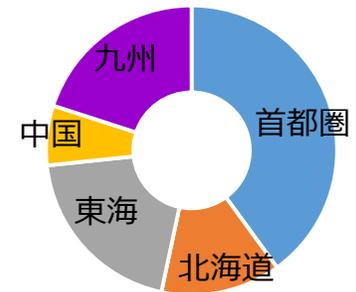


不動産管理事業ポートフォリオ

用途分散



エリア分散



【管理】インカム型事業のポートフォリオ最適化

緩和ケア・在宅ホスピス特化型の高齢者住宅施設「ナースホームOASIS南」追加取得し、稼働率の高い優良不動産が増加。高齢者住宅施設、オフィスビル、住宅、商業施設等の用途別に資産ポートフォリオを構築。アケーション(配分)においてはストムルバ-証券のアドバイザーも受けつつ、積極的に入れ替える予定。

## L'attrait BOEUNG KENG KANG (ラ・アトレ ボンケン)

### Something different



【カンボジア・コンドミニアムプロジェクト】

連結子会社L'attrait Property Development Inc. (現地法人) の高級コンドミニアム開発プロジェクト。

### 【カンボジアの経済状況】

ASEAN諸国の中でも経済成長著しいカンボジア王国。経済成長率は2016年までの6年間で**平均7.0%**を超え（国際通貨基金データ）、将来も外・ハトナムを上回る成長が続くと見られ、人口構成は若く、2076年まで人口増加が予測されている（世界の推計人口2017年より）。首都プノンペンを中心にビル建設ラッシュ状態。米ドルが日常の買い物にも普及しており、**通貨の確実性**も注目される理由。

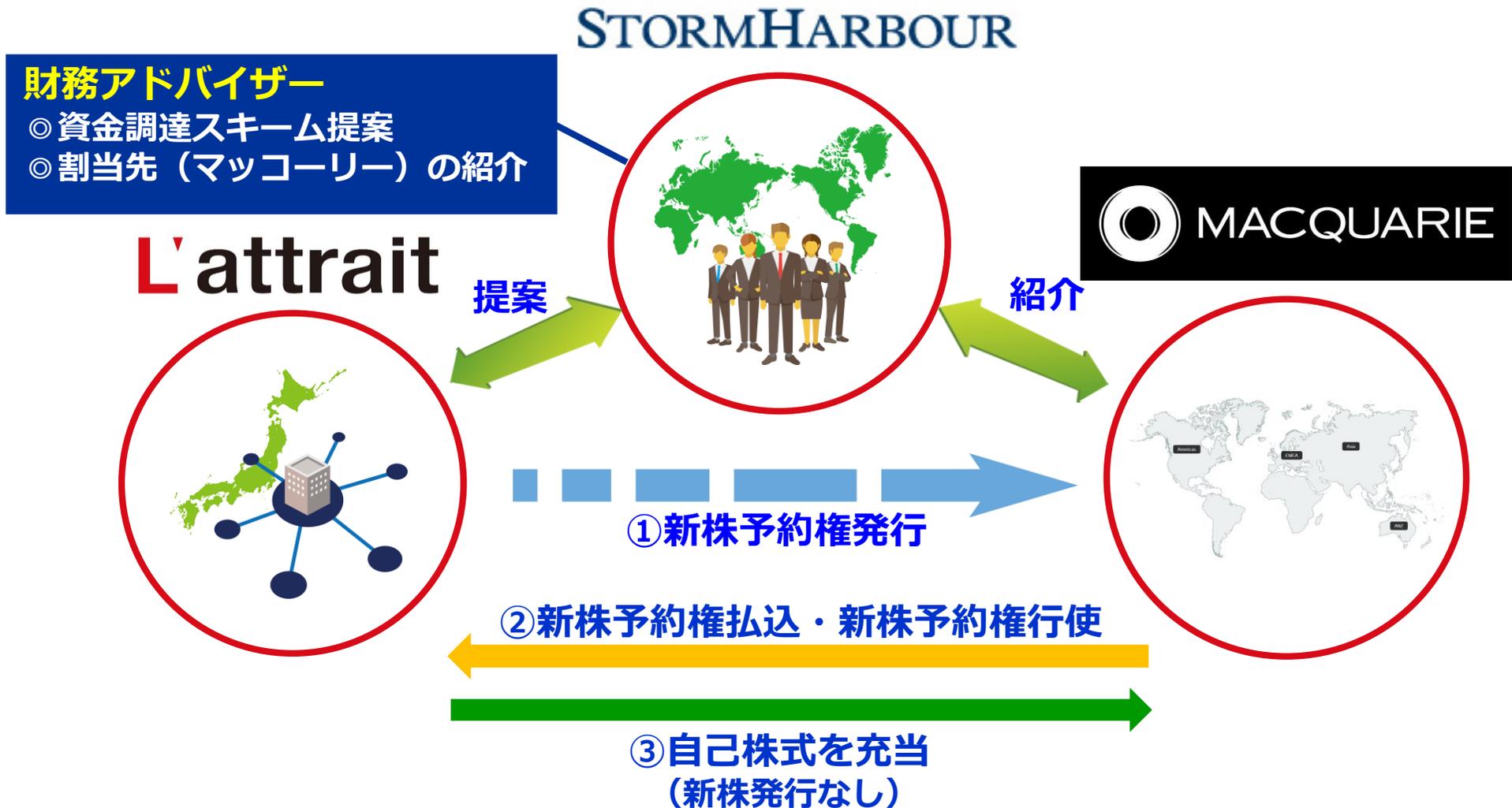
### 【L'attrait BOEUNG KENG KANG】

カンボジアの首都プノンペンの一等地の「ボンケン1地区」にて、高級コンドミニアム(分譲型マンション)を建設予定。2020年竣工、**地上26階建て、総戸数149戸**の計画。'17年建設許認可取得済み、プレールを開始。

カンボジア不動産投資セミナーは活況、**随時開催**。



# '17.5.26自己株式を活用したファイナンス (ストームハーバー証券との協業)



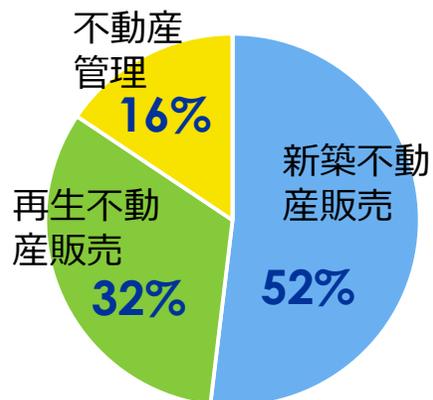
# 次期計画



P/L	2017.12期 実績	2018.12期 計画	前期比	計画達成の基礎
売上高	8,271	10,876	131.5%	<b>1. 収益不動産開発</b> ⇒ LAホテル第2弾: 「LAホテル福岡」(福岡) ⇒ 都心型店舗開発「A*G神宮前」(東京) <b>2. 首都圏新築分譲マンション</b> ⇒ 「ラ・アトレジデンス下総中山」(千葉) <b>3. 1棟リノベーション分譲マンション第3弾(17頁へ)</b> ⇒ 「ラ・アトレ御苑内藤町」始動(東京) <b>4. 200Million-Renovation積極展開</b> <b>5. '19.12期への仕込みプロジェクト推進</b>
営業利益	849	1,036	122.0%	
経常利益	612	800	130.6%	
当期純利益	450	546	121.3%	

(注) 数値はすべて連結ベース

### 次期計画 セグメント別利益構成



【その他商品ラインナップ】

- ・パークコート赤坂グアター
- ・ホームコート

などのプレミアムリノベーションマンション他

1棟リノベーション分譲第3弾 (東京)

→ '18.2.14資料請求受付開始



# 中期計画と今後の展開



## 創立30周年に向けた中期計画の方針

- I. 東証本則市場へのステージアップ（市場変更）を目指す  
= 事業展開・社内ガバナンス整備を推進
- II. 株主還元方針：配当性向10%以上20%目標→'18.12計画12円/株
- III. 不動産マーケット変化に速やかに対応した事業チャンネル
- IV. 経済状況・不動産マーケット変化に対応した財務戦略を更に強化
- V. IRの見直し=エリア拡大・海外機関投資家へのIR積極化

中期計画に基  
づく取り組み

- ✓ 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

- ①新築不動産販売：地方中核都市展開  
〔福岡〕オフィスビル開発/ホテル開発第2弾〔京都〕ホテル開発第3弾〔札幌〕ホテル開発着手
- ②再生不動産販売：1棟リノベーション第3弾=新宿御苑

# 中期計画と今後の展開

2017年2月28日公表・中期経営計画

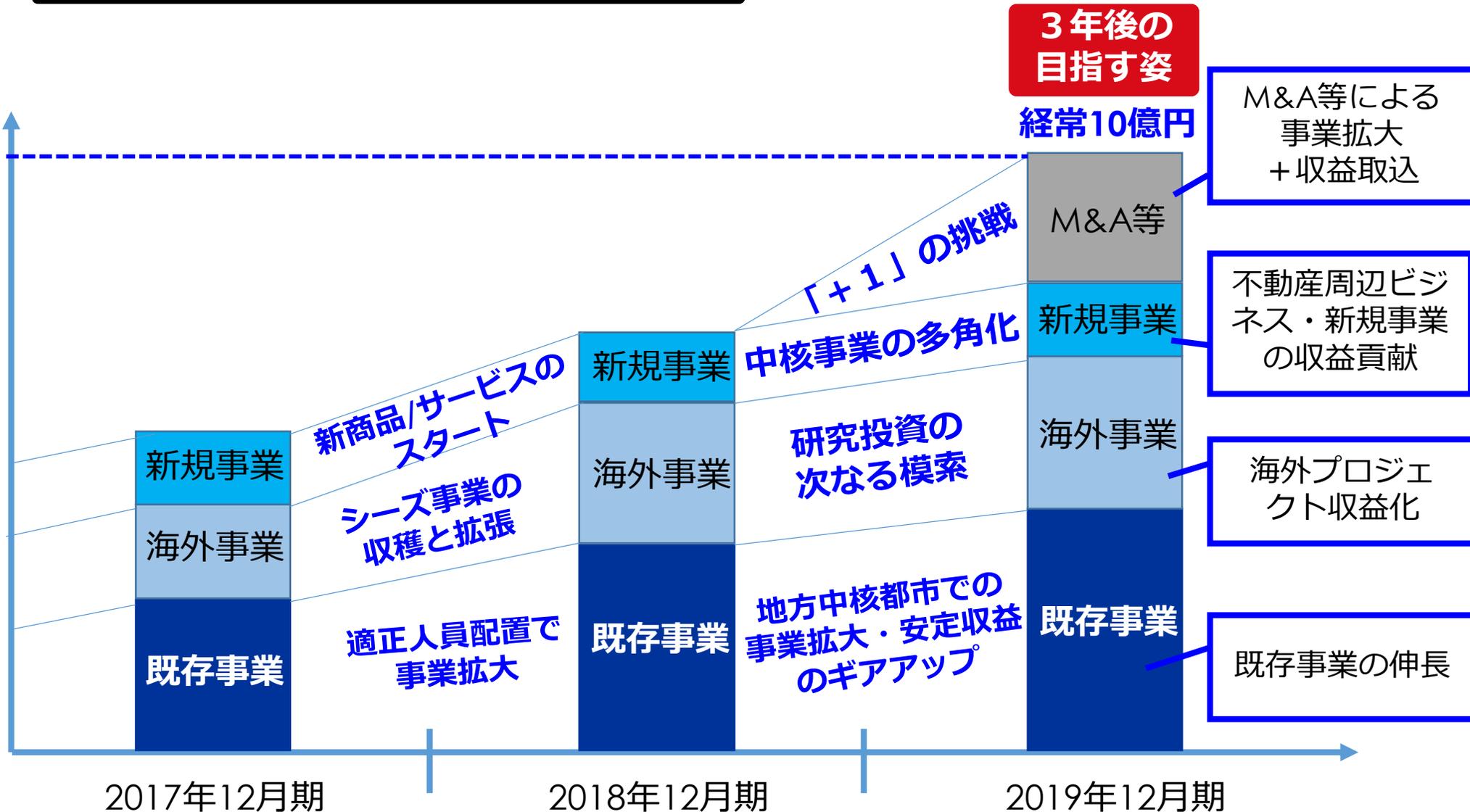
(単位：百万円)

	2016年 12月期実績	2017年 12月期計画 (計画初年度)	2017年 12月期実績 (計画初年度)	2018年 12月期計画 (計画2年目)	2019年 12月期目標 (計画3年目)
売上高	4,740	8,885	8,271	10,876	12,000
営業利益	351	815	849	1,036	1,280
経常利益	210	610	612	800	1,020
純利益	176	511	450	546	707

中期計画初年度は経常利益ベースでの目標を達成。  
計画2年目、3年目の予算達成精度向上を目指す。

# 中期計画と今後の展開

2017年2月28日公表・中期経営計画



# IRの取り組みと株主還元



	2015年	2016年	2017年計画	2017年実績	期待効果
当社取扱い メディア数	12種	19種	+3種	20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	11件以上	10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	30件以上	58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 全国賃貸住宅新聞  
家主と管理会社のための経営情報紙

ラジオNIKKEI CONFORT 日刊ゲンダイ 日経MJ

2017年  
目標に  
対する  
取組み

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

'17.7.7東京・'17.8.23東京にて開催

7/4(火)ラジオNIKKEI「相場の福の神」出演  
7/14(金)～ラジオオンデマンド配信 (7/1個人投資家説明会)  
9/2(土)日刊ゲンダイ「社長の本棚」にてインタビュー記事  
12/30(土)ラジオNIKKEI特番「アサザイ・スペシャル」に出演

2017.12末で10件を開示

'17.7.1  
290名参加  
(定員300名)

## ラジオNIKKEI×プロネクサス 企業IR&個人投資家応援イベント



## ラジオNIKKEI 「相場の福の神」



'17.7.4

'17.9.2

## 日刊ゲンダイ 「社長の本棚」



ラジオNIKKEIのホームページにて  
オンデマンド配信 (7/14~)

## 日本証券アナリスト協会 個人投資家向けIRセミナー

'17.8.23



## ラジオNIKKEI 「アサザイ・スペシャル」



'17.12.30

# '18.12 IRの取り組み目標

	2015年	2016年	2017年実績	2018年目標	期待効果
当社取扱い メディア数	12種	19種	20種	20種維持	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	10件	10件超	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	58件	50~60件	TVメディア出演、全国紙 記事掲載による知名度向上

## 2018年目標：量的目標から質的目標へシフト

1. 個人投資家説明会の開催継続  
→地方中核都市での説明会開催

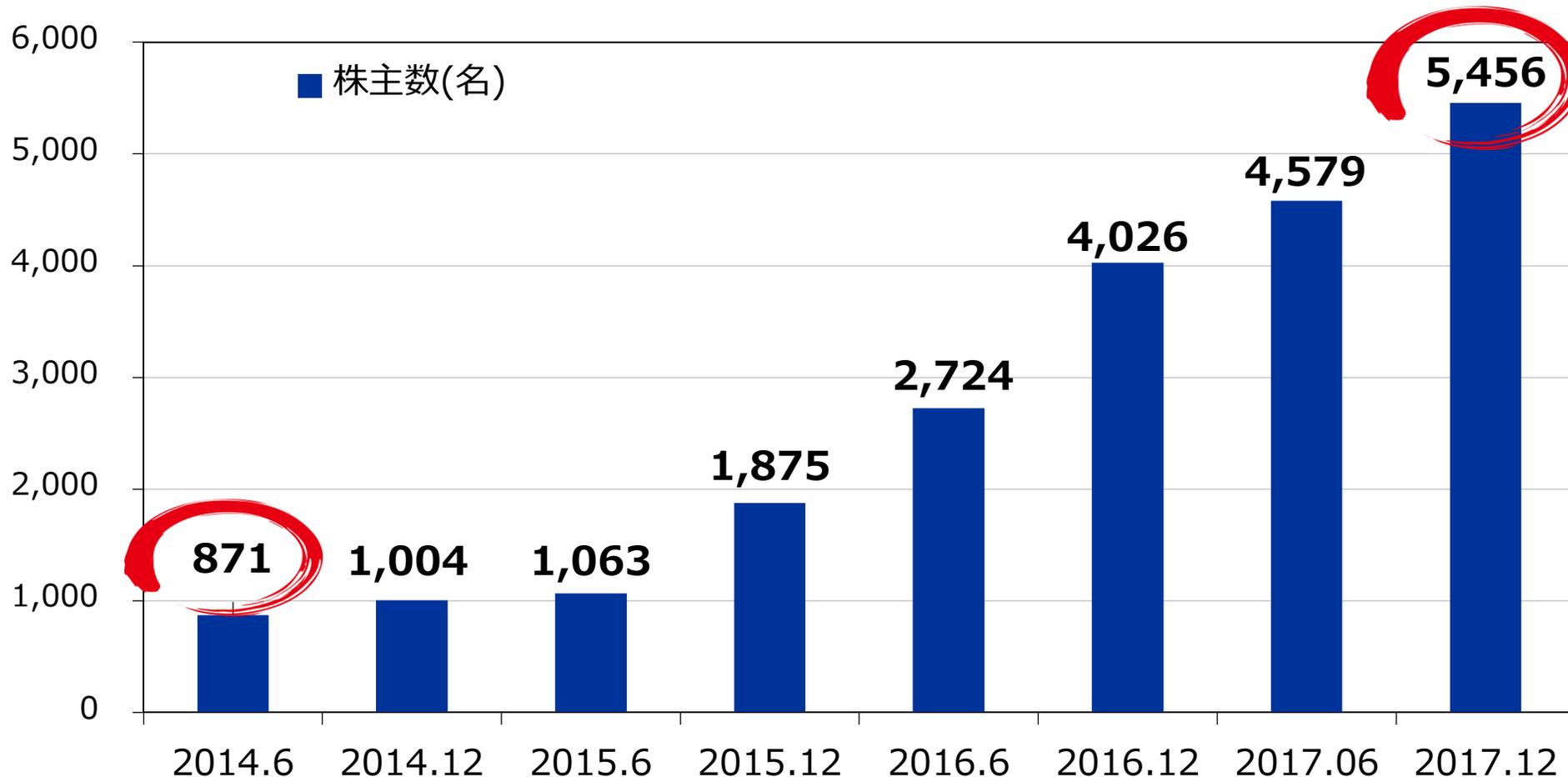
2. 地方メディアへのエリア展開

3. 国内・海外機関投資家へのIR推進

'18.7東京・'18名古屋(月未定)・'19.2福岡にて開催

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：メディア訪問数増→地方メディアでの記事掲載は目標数の10%を目指す

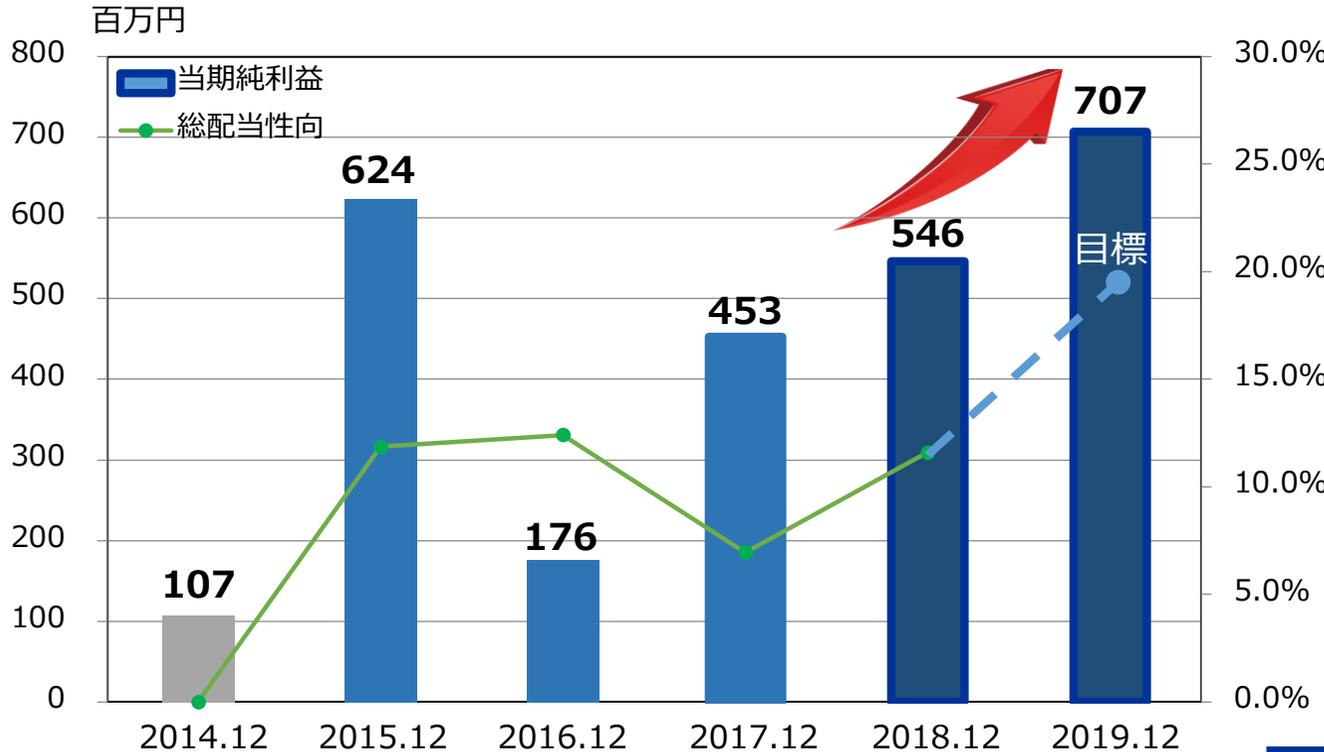
海外機関投資家向け英文IR資料と面談アプローチ  
→面談回数を'17年比50%増目標



3年半で株主数は**6倍超**に増加。

## '17.12増配 + 株主優待施策の拡充 + 配当方針見直し

### 配当方針（基本方針）：10%以上20%目標



**株主優待（中間/期末）の拡充**  
**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



'17.12の6円の倍額**12円/株**  
 (配当性向約11.5%)を計画

6年ぶりの復配  
 優待制度変更

優待制度  
 拡充

増配

予想数値

# (参考)当社株式の取引高

(単位：株)

株価／出来高2016.1.1～2018.1.31

(単位：円)



'16.2.25  
自己株取得

'16.5.19  
自己株取得

'16.7.1  
貸借銘柄選定

'17.2.28  
中期3カ年  
経営計画

'17.6.30  
ストックバース証券と  
業務協力契約合意

'17.11.14  
3Q決算発表

# 業績分析・業績推移



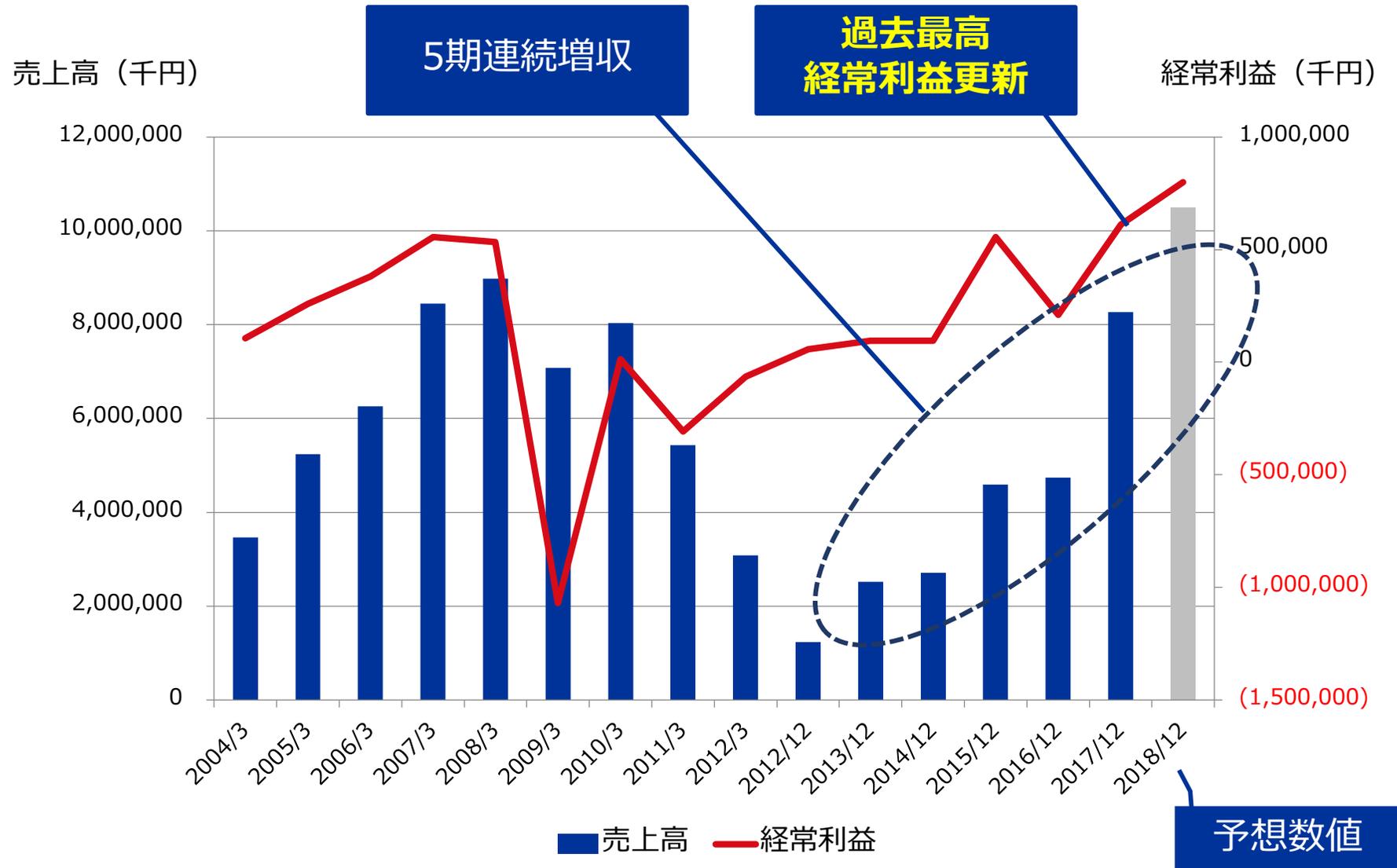
# '17.12 業績分析:売上高

決算年月（回次）		2016.12期 実績	2017.12期 実績	前期比	変動要因
	売上高	4,740	8,271	174.5%	
I	不動産販売事業	4,364	7,680	176.0%	
1	新築物件売上	1,949	4,780	245.2%	新築分譲マンション「グールドミール浅草橋」「ラ・アトレジデンズ蟻ヶ崎台」の販売に加え、「LA代々木」などの収益不動産開発が竣工・引渡し完了したことなどが増収の要因となりました。
①	土地企画販売	299	480	160.6%	
②	新築不動産販売	1,650	4,299	260.6%	
2	再生不動産売上	2,414	2,900	120.1%	戸別リノベーションマンションの引渡しは66戸（前期は44戸の引渡し）と増加し、売上高も増加となりました。
①	戸別リノベーションマンション	2,349	2,791	118.8%	
②	インバースメント事業	65	108	166.7%	
II	不動産管理事業	373	579	155.2%	高齢者住宅施設の追加取得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	3	11	311.1%	

# '17.12 業績分析:売上総利益

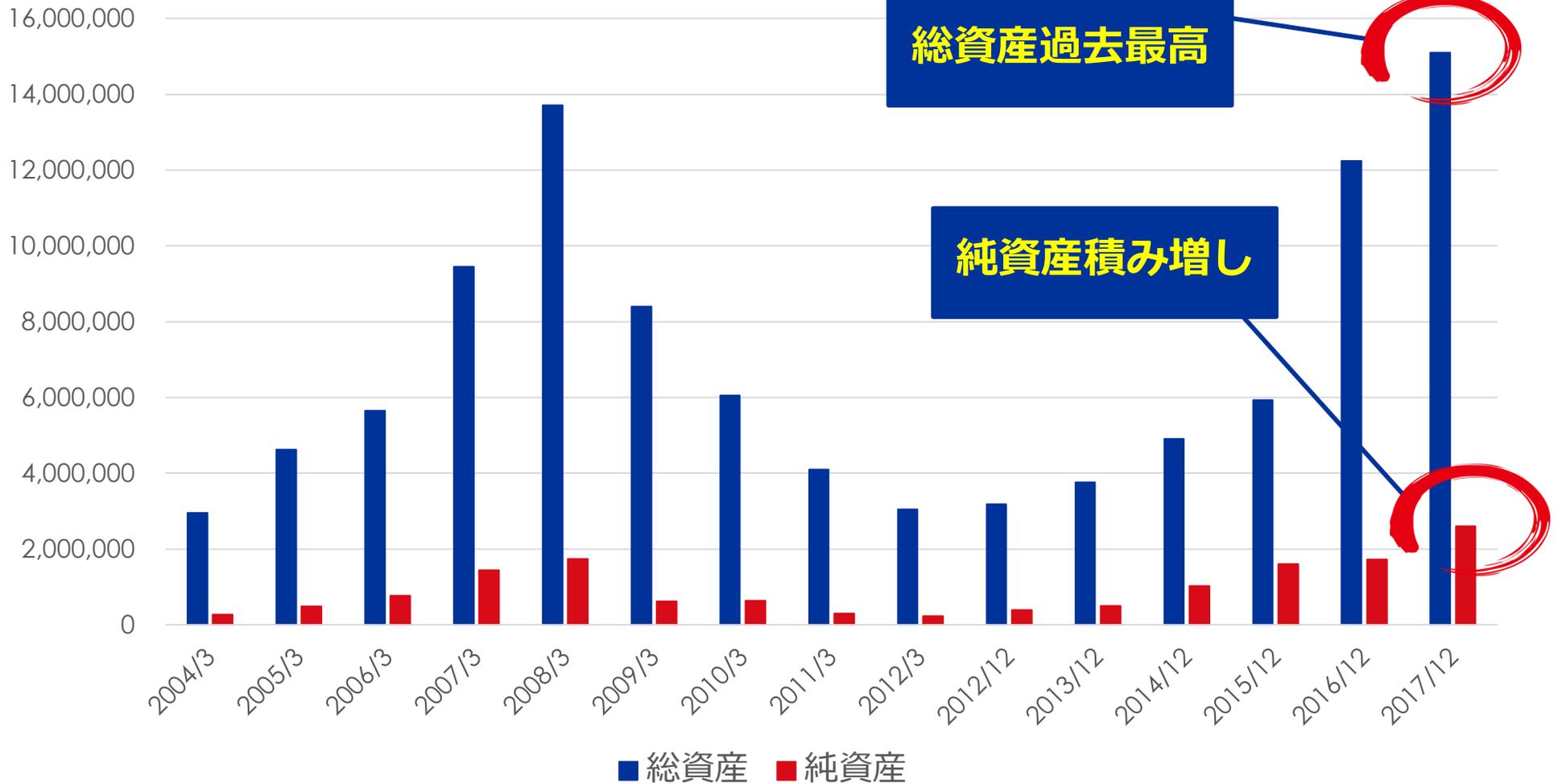
決算年月		2016.12期 実績		2017.12期 実績		差異理由
		売上総利益	利益率	売上総利益	利益率	
	合計額	1,062	22.4%	1,715	20.7%	
I	不動産販売事業	836	19.2%	1,348	17.6%	
	1 新築物件売上	455	23.4%	796	16.7%	新築マンション販売の利益率は前期同水準で推移しました。
	① 土地企画販売	168	56.3%	55	11.5%	
	② 新築不動産販売	286	17.4%	741	17.2%	
	2 再生不動産売上	380	15.8%	551	19.0%	リノベーションマンションの利益率は16.0%を確保しました。
	① 戸別リノベーションマンション	315	13.4%	445	16.0%	
	② インバースメント事業	65	100.0%	106	98.2%	
II	不動産管理事業	222	59.5%	356	61.5%	
III	その他売上	3	100.0%	11	100.0%	

# 業績推移:売上高&経常利益



# 業績推移:総資産&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。