

L'attrait

(株)ラ・アトレ第1四半期決算説明資料

2018.5.15

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 dark blue, and the city lights create a vibrant, glowing effect.

ラ・アトレ = “魅力”

“魅力ある街づくり”

1. '18.12- 1Qハイライト/通期計画
2. 中期計画
3. IRの取り組み
4. 業積分析

'18.12-1Qハイライト



要約

売上高

経常

純利益

総資産

F/S

14.1億円

4.8百万円

4.7百万円

151.3億円

(前期比)

(141.7%)

(—%)

(—%)

(100.2%)*

1. 概ね計画通りの進捗、**通期計画変更なし** (7頁へ)
2. 新築分譲マンション販売が利益貢献 (16頁へ)
3. IoTを活用した不動産開発の3社協業を開始 (8頁へ)
4. 都心グインテッジマンションの1棟リバージョン販売開始

【創業30周年 (2020年) に向けた中期経営計画の方針】

- 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**
- 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. I Rの見直し=エリア拡大・海外機関投資家へのI R積極化

資産合計

151億円

資産

〔流動資産〕

現預金 13億

たな卸資産 97億

〔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 18億

〔固定負債〕

長期借入金 68億

純資産

25億

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

急激な不動産マーケットの変動
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。

⇒マーケットが好調なときほど
財務体質改善を強化

【主な内訳】

- ✓ 次期販売商材の充実
 - ・新築：44億円
 - ・再生：53億円
 - ✓ 開発中プロジェクト
 - ・「A*G中目黒」など
 - ✓ 竣工済収益不動産
 - ・都心型店舗開発「A*G神宮前」
- ※2018年4月に売却済み
⇒2Qに利益貢献
- ・ホテル開発「LAホテル福岡」
- ※2018年6月オープン
⇒2Q以降賃料収入貢献

5 主要資産の 年推移

(単位：億円)	'14.12末	'15.12末	'16.12末	'17.12末	'18.12-1Q
たな卸資産	17	26	80	98	97
有形固定資産	18	19	25	28	28
総資産	49	59	122	151	151

【たな卸資産】

開発中不動産、新築・再生不動産販売商材が充実。

【有形固定資産】

減価償却による微減

(注) 数値はすべて連結ベース

(注) 数値はすべて連結ベース

(単位：百万円)	1Q	通期計画	進捗率	1Q進捗状況
売上高	1,415	10,876	13.0%	1. 新築不動産販売の1Qは前年の残戸数販売が中心、概ね計画通り 2. 順調なプレミアムマンションの仕入 3. 不動産管理事業は堅実寄与
営業利益	81	1,036	7.9%	
経常利益	4	800	0.6%	
当期純利益	4	546	0.9%	

1. 収益不動産開発

- ⇒4月「A*G神宮前」売却完了=2Qに収益貢献
- ⇒複数開発プロジェクトが進行中

2. 首都圏中心とした中古リニューアル物件販売

- ⇒コンパティター少ないプレミアムマンション「100Million-Renovation」「200Million-Renovation」の2シリーズの取扱拡大

3. 1棟マンション販売

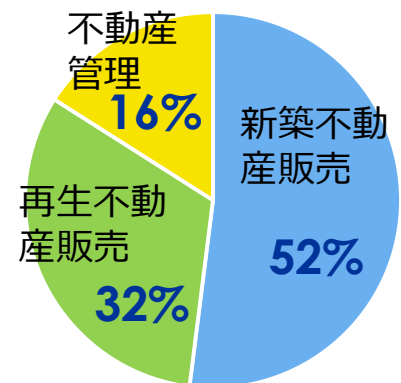
- ⇒都心ワンテジマンション「ラ・アトレジデンス御苑内藤町ガーデン」販売開始、埼玉県武蔵浦和&所沢での1棟マンション販売は順調

4. インバウンド需要を見越した宿泊施設

- ⇒6月福岡開業、京都・札幌にて準備中
- ⇒ホテルオペータとの協業開始

通期計画変更なし

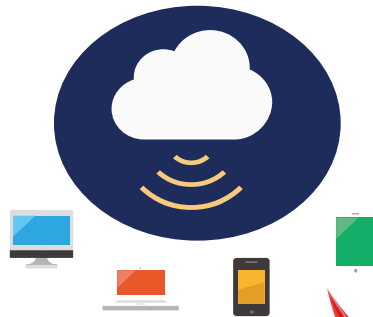
通期計画セグメント別利益構成



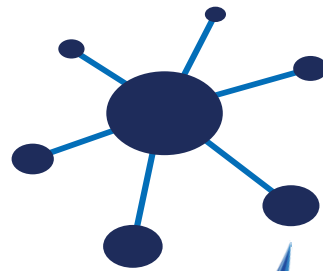
IoTを活用した不動産開発の3社間協業



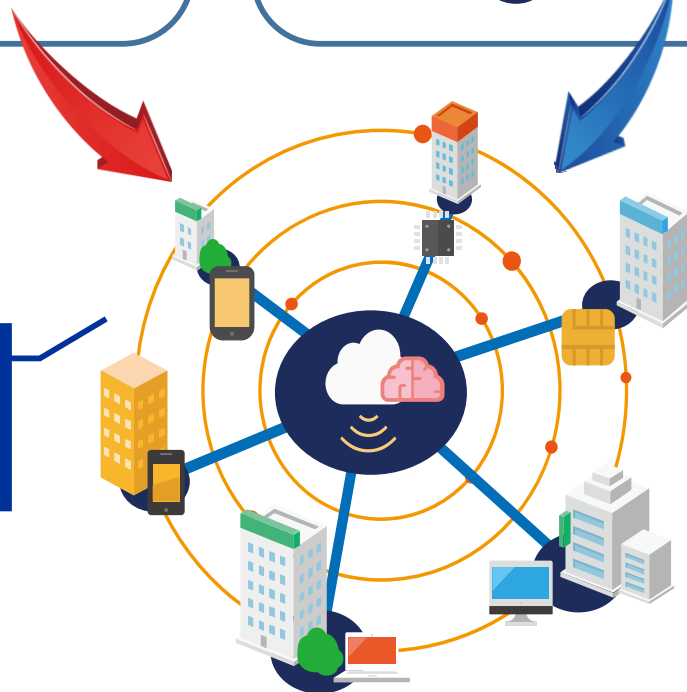
東証2部(3823)：スマートフォン向けサービス&ソリューション事業等



株式会社ファイバゲート
東証マザーズ(9450)：フリーWi-Fiスポットの構築事業等



第1弾は「御苑内藤町グランガーデン」にIoTインターフォンを標準装備



【協業目的】

- ①IoTリノベーションマンション開発
- ②IoT不動産開発
- ③不動産をデバイスとしたIoT化の相互研究

相互の知見を活かしシナジーを追求

中期計画



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/「LAホテル福岡」〔京都〕ホテル開発「LA京都2」開発中〔札幌〕ホテル開発中

②再生不動産販売：プレミアムリノベーションを「100Million-Renovation」「200Million-Renovation」にシリーズ化しリブランディング⇒中古マンション市況に合わせアジャスト

2018年2月28日公表・中期経営計画

(注) 数値はすべて連結ベース

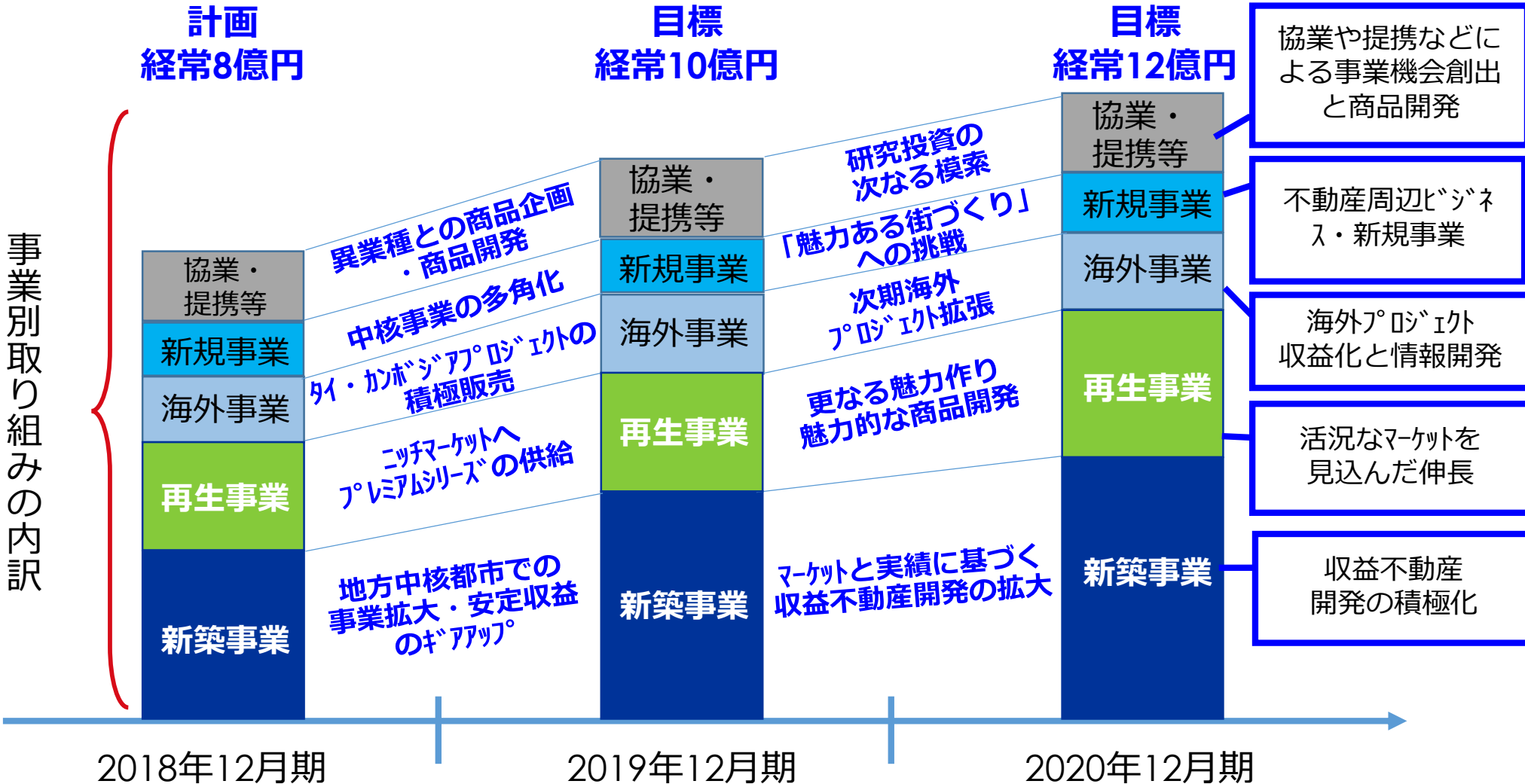
(単位：百万円)

	2017年 12月期実績	2018年 12月期計画	2019年 12月期目標	2020年 12月期計画 (創業30周年)
売上高	8,271	10,876	12,726	14,710
営業利益	849	1,036	1,275	1,496
経常利益	612	800	1,020	1,220
純利益	450	546	702	851

‘17年12月期は経常利益ベースでの目標を達成。計画達成精度向上と‘18年12月期以降の連続過去最高経常利益更新を目指す。

2018年2月28日公表・中期経営計画

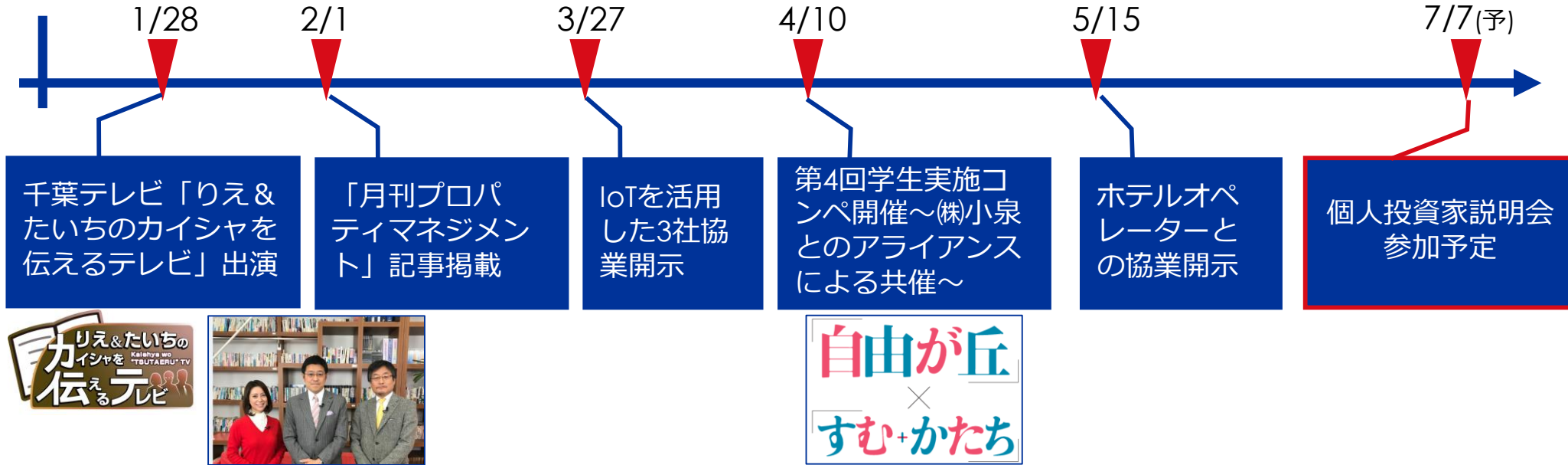
創業30周年



IRの取り組み



2018年



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

業績分析



業績分析:セグメント別売上高

決算年月（回次）		2017.12期 1Q実績	2018.12期 1Q実績	前期比	変動要因
	売上高	998	1,415	141.7%	
I	不動産販売事業	885	1,233	139.4%	
1	新築物件売上	265	645	243.1%	新築分譲マンション「ラ・アトレジデンス下総中山」を15戸引き渡したことが増収の要因となりました。
①	土地企画販売	—	—	—	
②	新築不動産販売	265	645	243.1%	
2	再生不動産売上	619	588	94.9%	戸別リノベーションマンションの引渡しは12戸（前年同期間の引渡しは19戸）であったが、平均販売単価の上昇により、売上高は微減となりました。
①	戸別リノベーションマンション	619	588	94.9%	
②	インバースメント事業	—	—	—	
II	不動産管理事業	110	146	132.9%	高齢者住宅施設の追加取得などの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	35	—	

業績分析:セグメント別売上総利益

決算年月		2017.12期 1Q実績		2018.12期 1Q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	209	21.0%	320	22.7%	
I	不動産販売事業	139	15.8%	198	16.1%	
	1新築物件売上	43	16.5%	126	19.6%	新築マンション販売の利益率は、 広告費等の販売コストの圧縮 により改善しました。
	① 土地企画販売	△0	—	—	—	
	② 新築不動産販売	43	16.5%	126	19.6%	
	2再生不動産売上	96	15.5%	71	12.2%	リノベーションマンションの 利益率は12.2%を確保しまし た。
	① 戸別リノベーションマンション	96	15.5%	71	12.2%	
	② インバースメント事業	—	—	—	—	
II	不動産管理事業	66	60.2%	87	59.6%	
III	その他売上	3	100.0%	35	100.0%	

(参考)当社株式の取引高

(単位：株)

株価／出来高2016.1.1～2018.4.30

(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	'17.6.30 ｽｰﾊﾟｰﾊﾞｰ証券と 業務協力契約合意	'18.2.14 '17.12期決算発表 過去最高経常利益更新	'18.2.28 中期3カ年 経営計画
-------------------	-------------------	-------------------	-------------------------------------	---------------------------------------	---------------------------

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。