

L'attrait

(株)ラ・アトレ第2四半期決算説明資料

2018.8.10

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”

1. '18.12-2Q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

'18.12-2Qハイライト



要約

売上高

経常

純利益

総資産

F/S

40.2億円

6.0億円

4.1億円

146.0億円

(前期比)

(168.2%)

(454.3%)

(334.7%)

(96.7%)*

1. 経常利益の通期計画8億円に対し75.8%進捗 (7頁へ)
2. 収益不動産開発：都心型店舗の売却が利益貢献
3. インバウンド向け長期滞在型宿泊施設「LAホテル福岡」がオープン
4. 「200Million-Rinovation」シリーズの取り扱いを拡大
5. 都心ウイングマンションの1棟リノベーション販売第一期/第二期完売し好発進

【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. IRの見直し=エリア拡大・海外機関投資家へのIR積極化

資産合計 146億円

負債・純資産合計 146億円

資産

〔流動資産〕

現預金 16億

たな卸資産 90億

〔固定資産〕

有形固定資産 27億

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 4億

〔固定負債〕

長期借入金 71億

純資産

30億

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】
- ✓ 販売商材の充実
 - ・新築：35億円
 - ・再生：55億円
 - ✓ 開発中プロジェクト
 - ・「A*G中目黒」
 - ・「高田馬場プロジェクト外」
 - ✓ ホテル開発
 - ・「LAホテル福岡」オープン
⇒賃料収入が利益貢献
 - ・「LAホテル京都2」開発中
 - ・「LAホテル札幌」開発中

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	'18.12-2Q
たな卸資産	17	26	80	98	90
有形固定資産	18	19	25	28	27
総資産	49	59	122	151	146

【たな卸資産】
収益不動産販売による一時的
減少。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)	2Q	通期計画	進捗率	2Q進捗状況
売上高	4,023	10,876	37.0%	1. 新築不動産販売：ラ・アトレジッデン下総中山の販売/A*G神宮前の販売により利益確保 2. プレミアリノベーションマンション2シリーズの仕入れ拡大 3. LAホテル福岡のオープンにより不動産管理事業の収益底上げ 4. 次期仕入にシフトし注力
営業利益	721	1,036	69.7%	
経常利益	606	800	75.8%	
当期純利益	416	546	76.3%	

1. 収益不動産開発

- ⇒7月「高田馬場プロジェクト」引渡し済み
- ⇒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

- ⇒コンパティビリティ少ないプレミアムリノベーションマンション「100Million-Renovation」「200Million-Renovation」の2シリーズの取扱拡大

3. 1棟リノベーションマンション販売

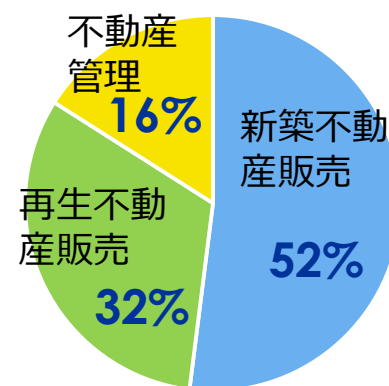
- ⇒都心ウイングマンション「ラ・アトレ御苑内藤町グランガーデン」販売が好評につき第一期&第二期販売終了。3Q以降収益貢献。

4. インバウンド需要対応した長期滞在型宿泊施設

- ⇒6月福岡開業、京都・札幌にて開発中
- ⇒ホテルオペレータとの協業開始

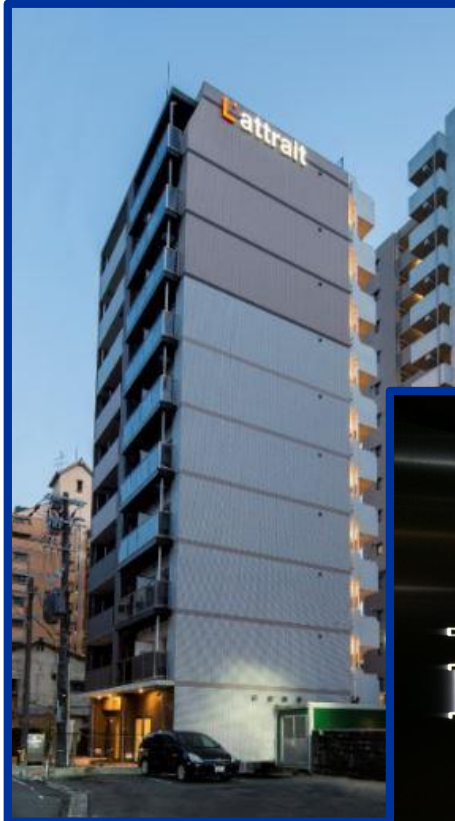
**通期
計画変更なし**

通期計画
セグメント別利益構成



【ホテル開発事業進捗】

LAホテル京都に続き、福岡エリアにインバウンド向け宿泊施設をオープン。
現在、「**LAホテル京都2**」「**LAホテル札幌**」を開発中。



LAホテル福岡（ホテル名：RANDOR HOTEL FUKUOKA）

2018年6月グランドオープン。福岡エリアの訪日外国人の急速な増加に伴う宿泊施設の需要の高まりを受け、“長期滞在型”レジデンシャルタイプのホテルを開発。ホテルの運営は、レジデンシャルタイプの宿泊施設運営に強みのある「株式会社 Satisfill」と協業。



Satisfill

ホテル運営の委託、ホテル開発に関するアドバイスの提供など協業契約を締結。今後の「LAホテル京都2」「LAホテル札幌」などのホテル開発事業での運営パートナー。

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

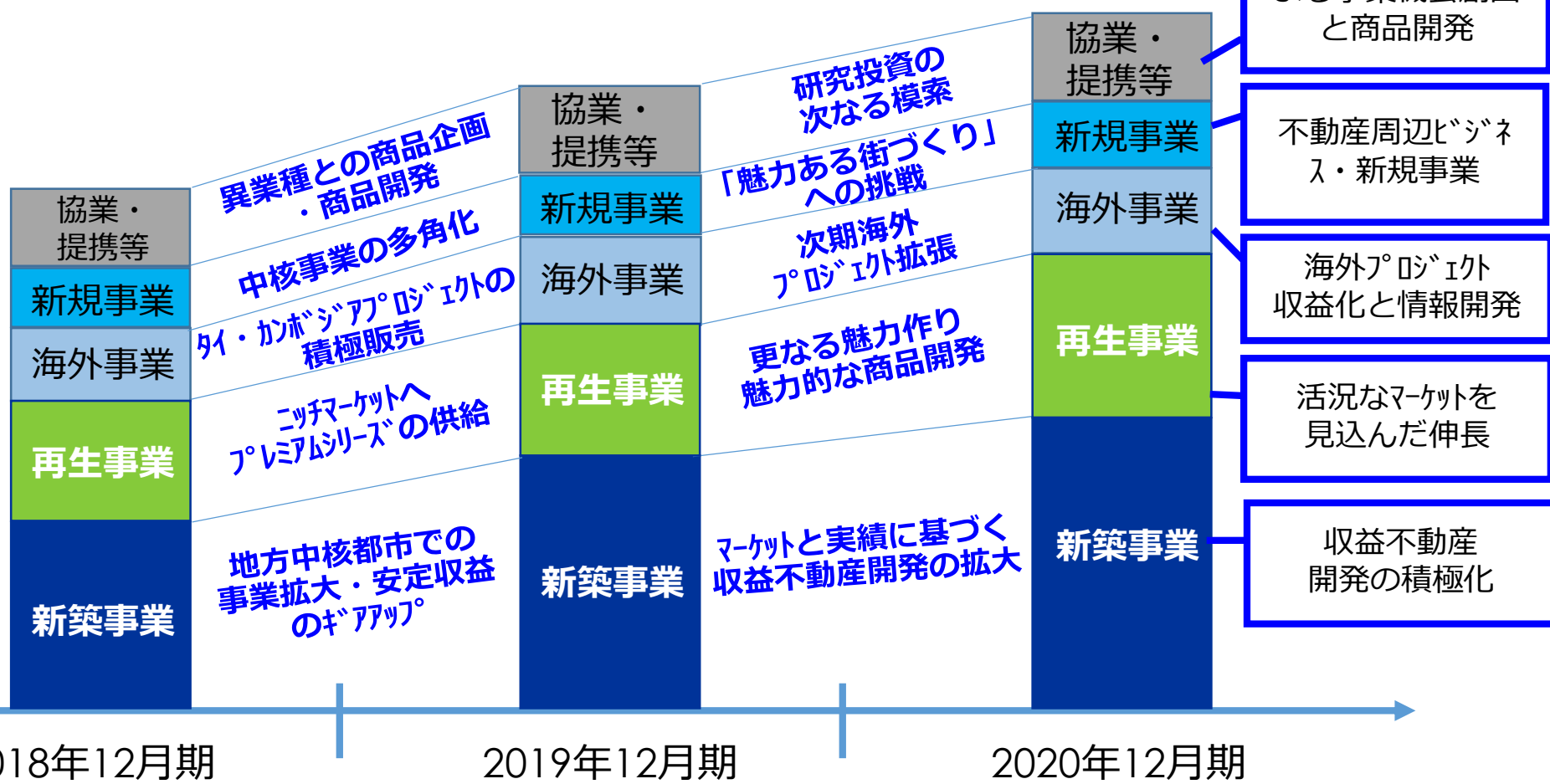
創業30周年

計画
経常8億円

目標
経常10億円

目標
経常12億円

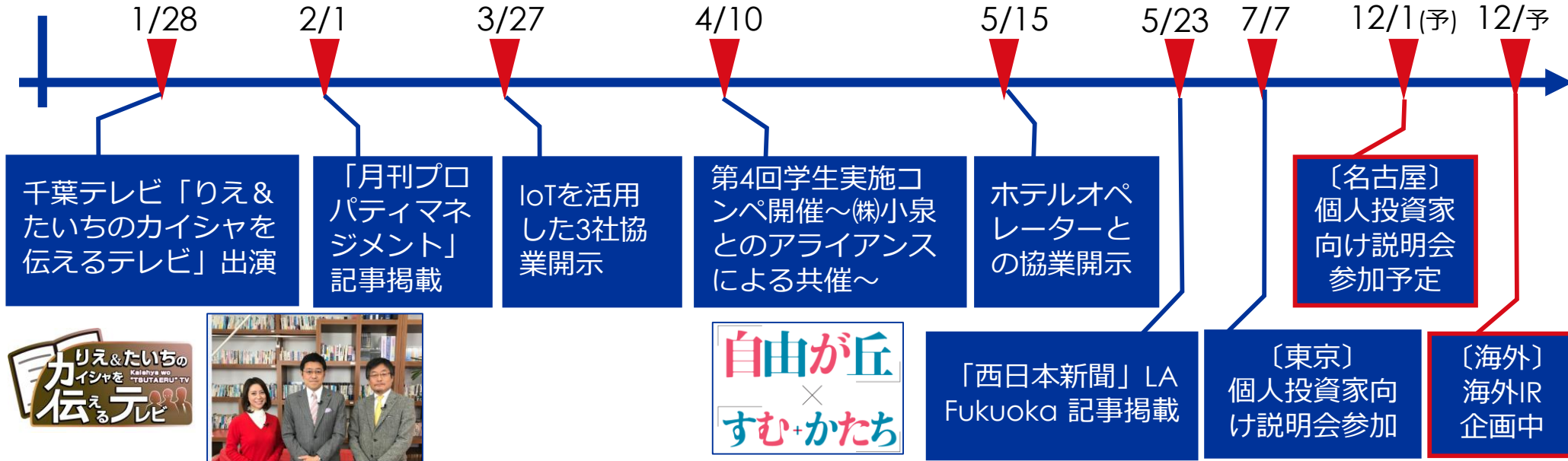
事業別取り組みの内訳



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

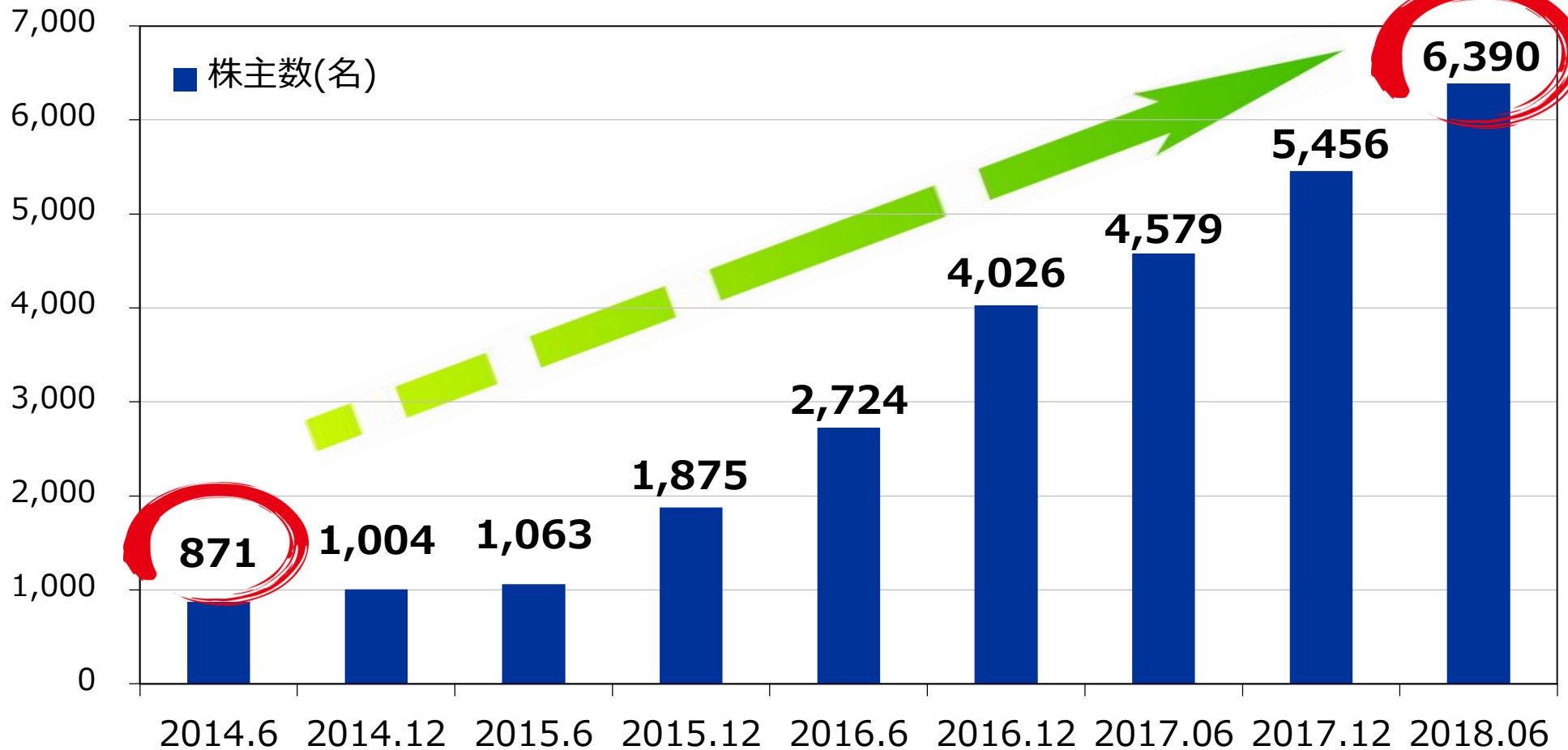
1. 個人投資家説明会の開催継続
→地方中核都市での説明会開催
2. 地方メディアへのエリア展開
3. 国内・海外機関投資家へのIR推進

'18.7.7東京にて参加・'18.12.1(予)名古屋にて参加

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**

(参考)株主数の推移



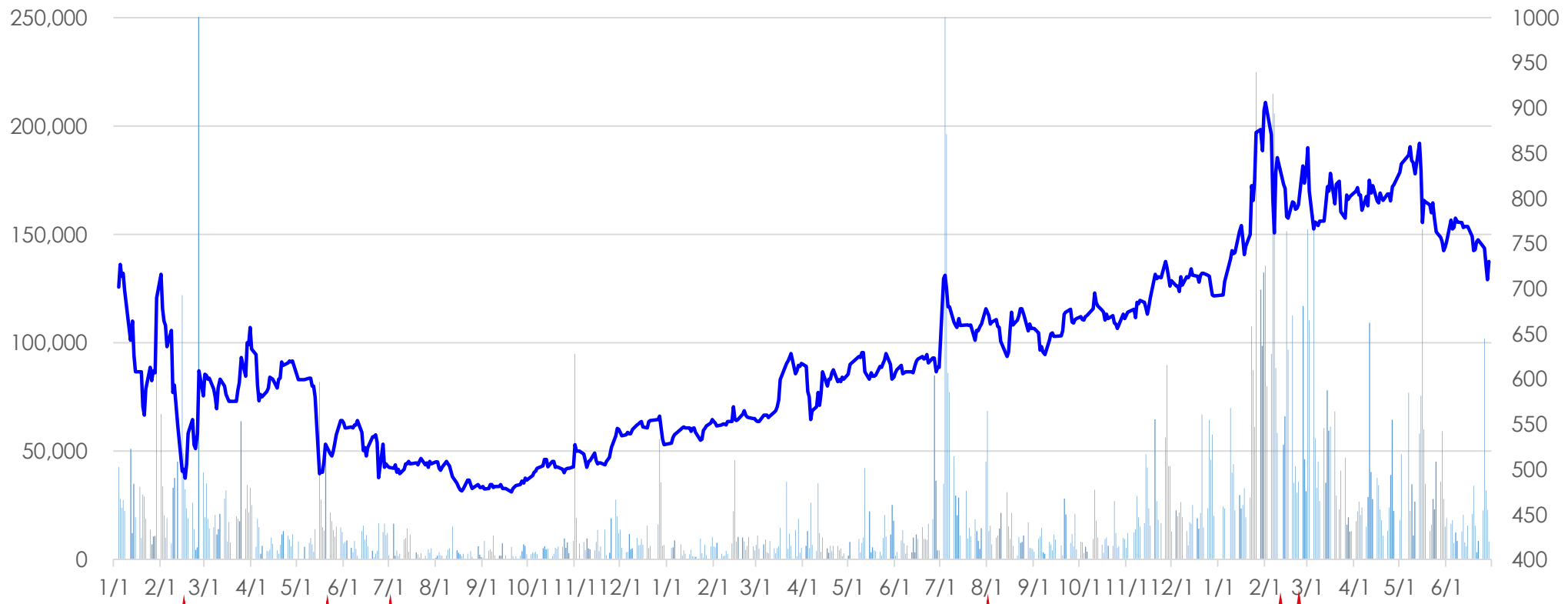
4年間で株主数は**7倍超**に増加

(参考)当社株式の取引高

(単位：株)

株価／出来高2016.1.1～2018.6.30

(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
-------------------	-------------------	-------------------	-------------------------------------	--	---------------------------

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 2Q実績	2018.12期 2Q実績	前期比	変動要因
	売上高	2,392	4,023	168.2%	
I	不動産販売事業	2,126	3,604	169.5%	
1	新築不動産販売	1,052	2,409	228.9%	新築分譲マンション「ラ・アトレジデンス下総中山」を17戸引き渡したことに加え、都心型店舗開発「A*G神宮前」の引渡しなど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	1,052	2,409	228.9%	
2	再生不動産販売	1,073	1,194	111.2%	戸別リノベーションマンションの引き渡しは22戸（前年同期間の引き渡しは27戸）となり、プレミアムリノベーションの取り扱い拡大による平均販売単価の上昇により、売上高は増加しました。
①	戸別リノベーションマンション	981	987	100.6%	
②	インバースメント事業	92	207	223.6%	
II	不動産管理事業	260	286	109.9%	これまでの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加え、LA村ル福岡のオープンなどにより賃料収入が増加いたしました。
III	その他の売上	5	133	—	

業績分析:セグメント別売上総利益

決算年月		2017.12期 2Q実績		2018.12期 2Q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	639	26.7%	1,195	29.7%	
I	不動産販売事業	468	22.0%	893	24.8%	
	1新築不動産販売	238	22.6%	721	30.0%	主に、都心型店舗開発「A*G 神宮前」の売却が利益貢献しました。
	① 土地企画販売	0	—	—	—	
	② 新築不動産販売	238	22.6%	721	30.0%	
	2再生不動産販売	230	21.5%	171	14.4%	リノベーションマンションの 利益率は12.7%を確保しました。
	① 戸別リノベーションマンション	139	14.3%	125	12.7%	
	② インバースメント事業	90	97.8%	46	22.5%	
II	不動産管理事業	165	63.7%	168	58.9%	
III	その他売上	5	100.0%	133	100.0%	

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。