

L'attrait

(株)ラ・アトレ第3四半期決算説明資料

2018.11.14

An aerial night view of a city skyline, featuring a prominent skyscraper in the center. The city is illuminated with lights, and a river or canal winds through the urban landscape. The sky is a deep blue, suggesting twilight or early night.

ラ・アトレ = “魅力”

“魅力ある街づくり”

1. '18.12-3Q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

'18.12-3Qハイライト



要約

売上高

経常

純利益

総資産

F/S

64.1億円

9.3億円

6.2億円

156.7億円

(前期比)

(100.8%)

(164.2%)

(155.0%)

(103.8%)*

1. 経常利益の通期計画8億円に対し117.1%進捗 (7頁へ)
2. 通期計画上方修正 & 配当予想を修正
3. 収益不動産開発：都心型店舗開発・A*G神宮前が利益貢献
4. 再生不動産販売：「200Million-Renovation」シリーズ/都心グインテージマンションの1棟リノベーション販売好調
5. インバウンド向け長期滞在型宿泊施設「LAホテル福岡」オープン

【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 156億円

負債・純資産合計 156億円

資産

〔流動資産〕
現預金 24億
たな卸資産 91億

〔固定資産〕
有形固定資産 27億

負債

〔流動負債〕
短期借入金 25億
 1年内返済予定
長期借入金 7億

〔固定負債〕
長期借入金 63億

純資産
 32億

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**

- 【主な内訳】**
- ✓ 販売商材の充実
 - ・新築：40億円
 - ・再生：51億円
 - ✓ 開発中プロジェクト外
 - ・「A*G中目黒」
 - ・「カンホジアプロジェクト」
 - ✓ 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

【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

5
 主要
 力年
 資産
 推移
 の

(単位：億円)	'14.12末	'15.12末	'16.12末	'17.12末	'18.12-3Q
たな卸資産	17	26	80	98	91
有形固定資産	18	19	25	28	27
総資産	49	59	122	151	156

(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)	3Q	通期計画 (期初計画)	進捗率	3Q進捗状況
売上高	6,411	10,876	58.9%	1. 新築不動産販売：2QでのA*G神宮前の売却に加え高田馬場プロジェクトが利益貢献 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/販売を拡大 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. 次期仕入に注力、来期商材充実
営業利益	1,120	1,036	108.2%	
経常利益	936	800	117.1%	
当期純利益	626	546	114.7%	

1. 収益不動産開発

⇒「A*G中目黒」など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

⇒コンパティナー少ないプレミアムマンション「100Million-Renovation（販売価格1戸1億円超）」「200Million-Renovation（販売価格1戸2億円超）」2シリーズの仕入拡大

3. 1棟リノベーションマンション販売

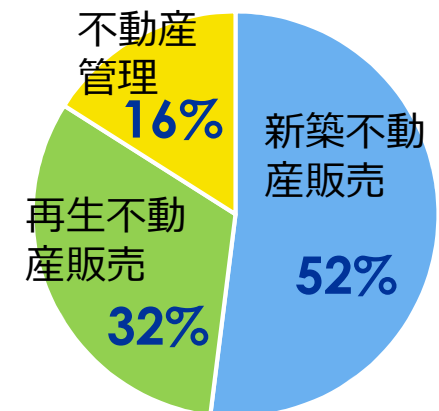
⇒都心グインテージマンション「ラ・アトレ御苑内藤町ガーデン」販売が好調につき第一期&第二期販売終了。第三期販売開始

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
⇒ホテルパートナーとの協業開始

通期計画
上方修正
(10頁へ)

通期計画 セグメント別利益構成



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14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
(通期計画上方修正含む)

中期計画

(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月期修正計画 (カッコ内は期初計画数値)	2019年 12月期目標	2020年 12月期計画 (創業30周年)
売上高	8,271	7,465 (10,876)	12,726	14,710
営業利益	849	1,197 (1,036)	1,275	1,496
経常利益	612	960 (800)	1,020	1,220
純利益	450	642 (546)	702	851

‘17年12月期は経常利益ベースでの目標を達成。‘18年12月期は2期連続で過去最高経常利益を更新見込み。通期計画を上方修正。

2018年2月28日公表・中期経営計画

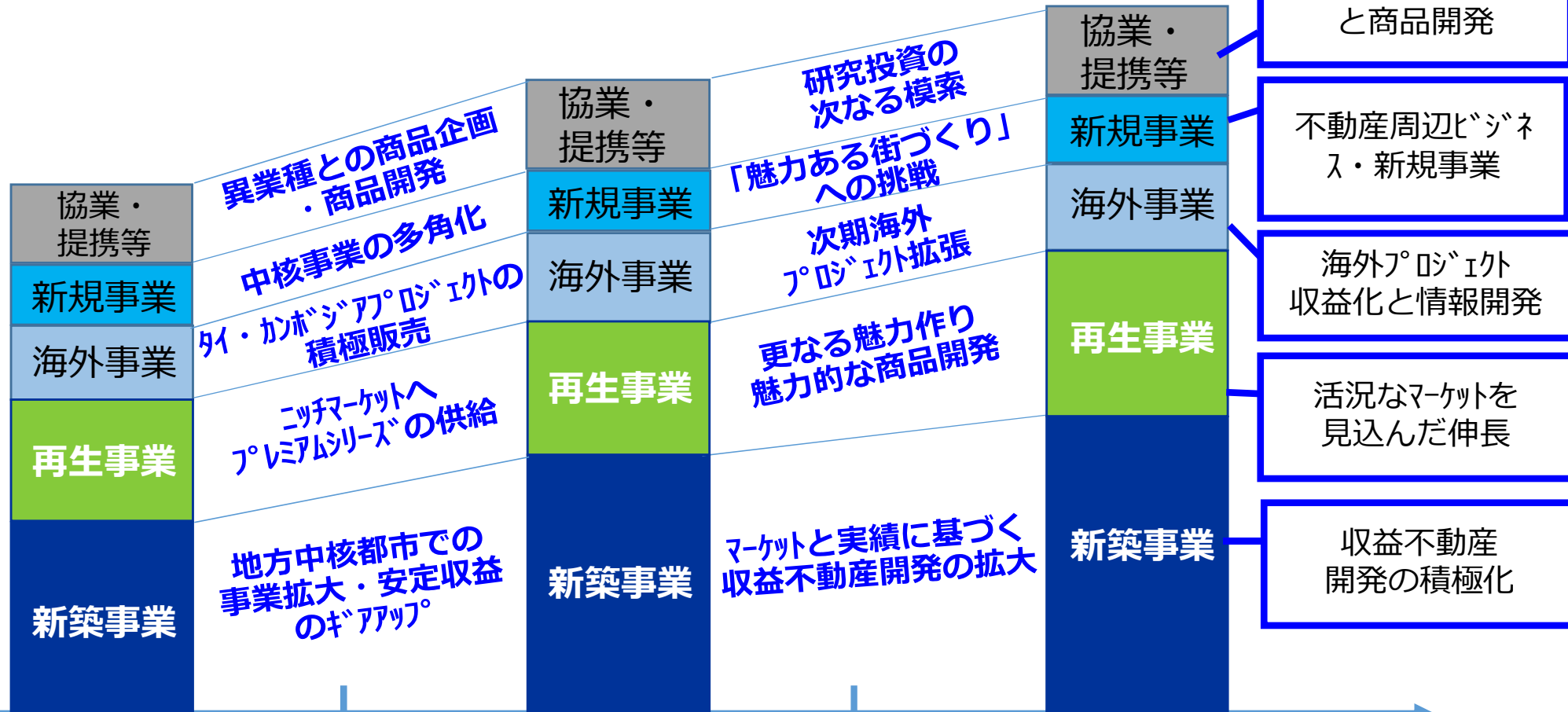
創業30周年

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



2018年12月期

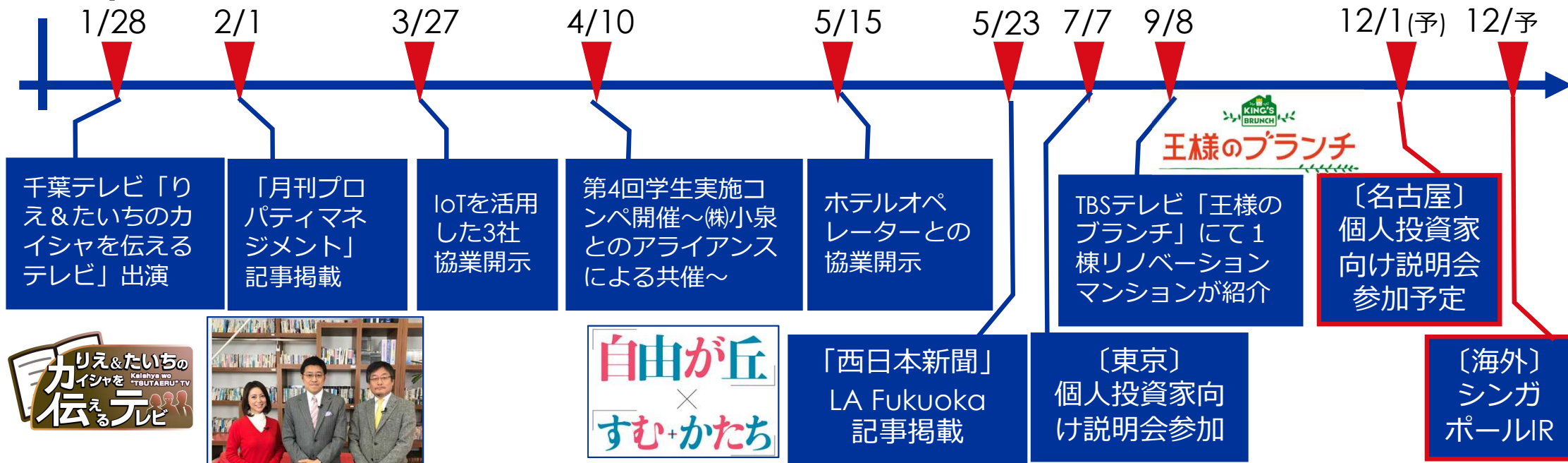
2019年12月期

2020年12月期

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

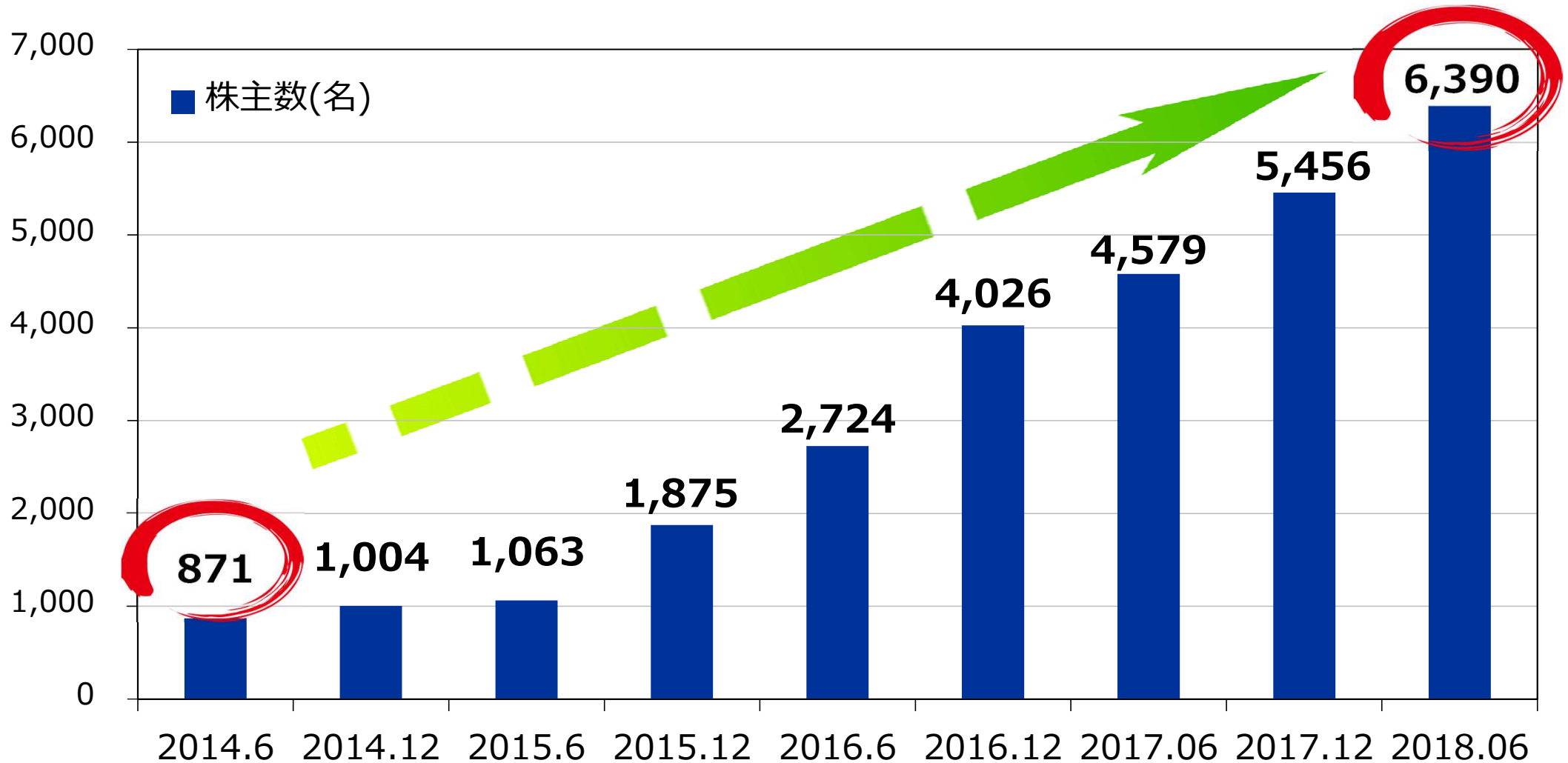
1. 個人投資家説明会の開催継続
→ 地方中核都市での説明会開催
2. 地方メディアへのエリア展開
3. 国内・海外機関投資家へのIR推進

‘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



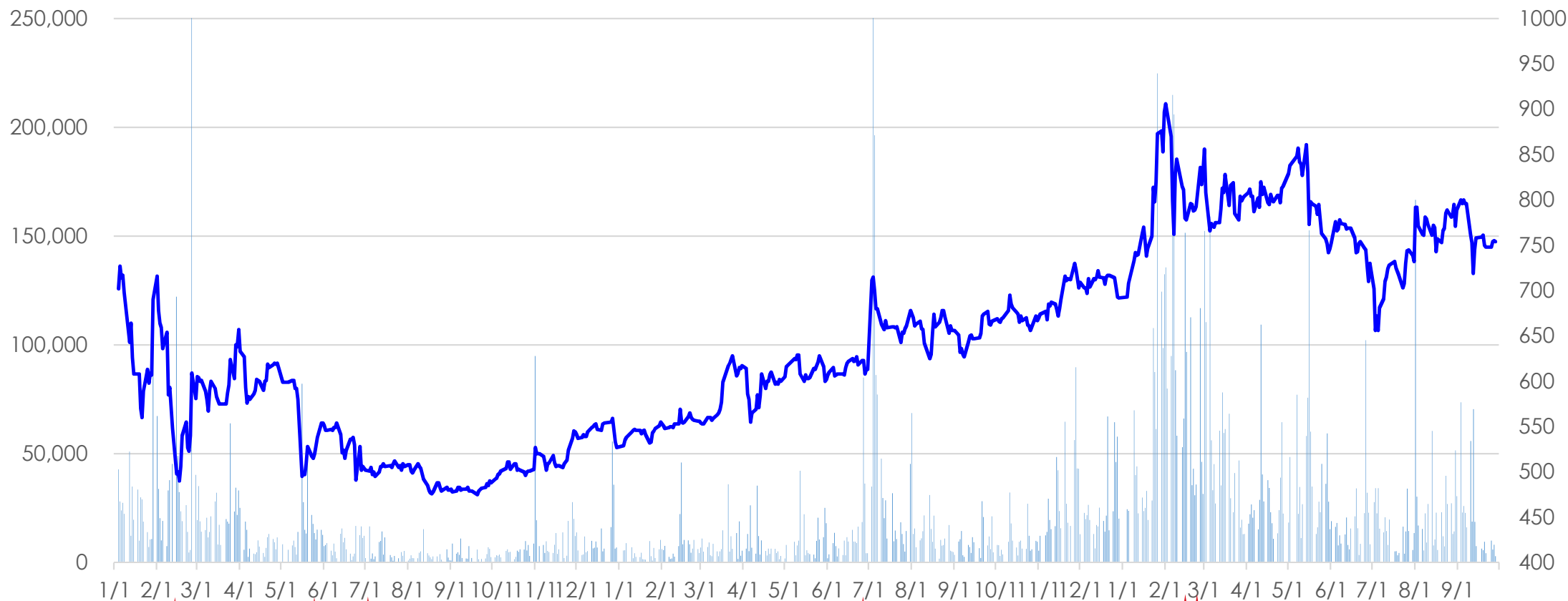
4年間で株主数は**7倍超**に増加

(参考)当社株式の取引高

(単位：株)

株価／出来高2016.1.1～2018.9.30

(単位：円)



2016

2017

2018

'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 3Q実績	2018.12期 3Q実績	前期比	変動要因
	売上高	6,362	6,411	100.8%	
I	不動産販売事業	5,935	5,830	98.2%	
1	新築不動産販売	4,062	3,055	75.2%	新築分譲マンション「ラ・アトレジデンズ下総中山」を18戸引き渡したことに加え、都心型店舗開発「A*G神宮前」、土地企画販売「高田馬場プロジェクト」の引渡しが完了しました。
①	土地企画販売	—	515	—	
②	新築不動産販売	4,062	2,540	62.5%	
2	再生不動産販売	1,872	2,774	148.2%	戸別リノベーションマンションの引き渡しは44戸（前年同期間の引き渡しは43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	1,765	2,567	145.5%	
②	インバースメント事業	108	207	191.1%	
II	不動産管理事業	417	430	103.1%	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ホテ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	9	150	—	

業績分析:セグメント別売上総利益

決算年月		2017.12期 3Q実績		2018.12期 3Q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	1,392	21.9%	1,855	28.9%	
I	不動産販売事業	1,117	18.8%	1,447	24.8%	
	1新築不動産販売	759	18.7%	962	31.5%	主に、都心型店舗開発「A*G神宮前」の売却及び「高田馬場プロジェクト」が利益貢献しました。
	① 土地企画販売	△0	—	265	51.4%	
	② 新築不動産販売	759	18.7%	697	27.5%	
	2再生不動産販売	357	19.1%	484	17.5%	リノベーションマンションの利益率は17.1%を確保しました。
	① 戸別リノベーションマンション	251	14.2%	438	17.1%	
	② インバースメント事業	106	98.2%	46	22.5%	
II	不動産管理事業	265	63.7%	257	59.8%	
III	その他売上	9	100.0%	150	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。