

**L'attrait**

**2019年12月期  
第1四半期決算説明資料**

**2019.5.15**

ラ・アトレ = “魅力”

“魅力ある街づくり”



## 1. '19.12-1Qハイライト/通期計画



## 2. 中期計画



## 3. IRの取り組み



## 4. 業績分析



**要約**  
**F/S**  
(前期比)

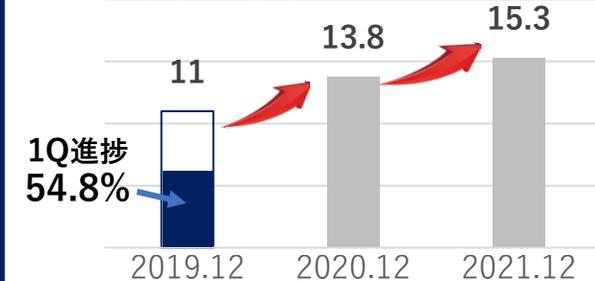
売上高	経常利益	当期純利益	総資産
33.4億円 (236.3%)	<b>6.0億円</b> (—)	4.1億円 (—)	183.2億円 (108.9%)*

- 1. 経常利益の通期計画値11億円に対し54.8%進捗** (6頁へ)  
※前期比の大幅増加は、'18年と'19年の取り扱い案件の特性による
- 2. 総資産108%へ**→中期計画達成に向けたプロジェクト増が主因 (5頁へ)
- 3. 新築：収益不動産 (LAホテル福岡) 売却・引渡しが利益貢献**
- 4. 再生：都心ヴァンテージマンション(1棟リノベーション)の引渡しが1Q集中し収益増**
- 5. 中期計画\_報酬ガバナンス見直し→取締役向け業績連動報酬制度・S/O制度を導入** (9・10頁へ)

中期計画

- 東証本則市場へのステージアップ (市場変更) を目指す
- 事業ポートフォリオの拡大=マルチチャネル化を推進
- 経営指標の再構築と実践的財務戦略の実現
- 中期的企業価値向上を意識した報酬ガバナンスの整備
- 創業30周年に向けた準備と次なる挑戦の設定

中計経常利益推移 (単位:億円)





資産合計  
**183億円**

負債・純資産合計  
**183億円**

**【主な内訳】**

- ✓ 販売商材の充実
  - ・新築：82億円
  - ・再生：57億円
- ✓ 開発中プロジェクトの一部
  - ・「LA 博多」
  - ・「A\*G中目黒」
  - ・「A\*G高円寺」
  - ・「A\*G六本木」
  - ・「A\*G神宮前2」
  - ・「カンボジアプロジェクト」
- ✓ ホテル開発の一部
  - ・「LAホテル札幌」
  - ・「LAホテル福岡2」
  - ・「LAホテル福岡3」

**資産**

〔流動資産〕  
**現預金 20億**

**たな卸資産 139億**

〔固定資産〕  
**有形固定資産 12億**

**負債**

〔流動負債〕  
**短期借入金 52億**

1年内返済予定  
**長期借入金 14億**

〔固定負債〕  
**長期借入金 54億**

**純資産 35億**

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**

**【たな卸資産】**  
開発プロジェクト増、新築・再生不動産販売商材が充実

**【有形固定資産】**  
保有資産入替中の一時的な減。2Qより高齢者向け施設増

5 カ 年 推 移 の 主 要 資 産 の	(単位：億円)	'15.12末	'16.12末	'17.12末	'18.12末	'19.12-1Q
	たな卸資産		26	80	98	124
有形固定資産		19	25	28	12	12
総資産		59	122	151	168	183

(注) 数値はすべて連結ベース

# 1. '19.12-1Qハイライト/通期計画



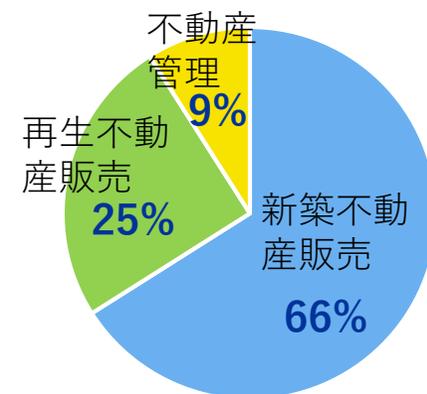
(単位：百万円)	1Q	通期計画	進捗率	1Q進捗状況
売上高	3,346	15,230	22.0%	1. LAホテル福岡/大森北プロジェクト/東十条プロジェクトを引渡し 2. 昨年販売開始の都心ヴィンテージマンション「ラ・アトレ御苑内藤町グランガーデン」の引渡しに集中し収益貢献 3. 保有資産のポートフォリオ入替プロジェクトを積極推進
営業利益	658	1,364	48.3%	
経常利益	603	1,100	54.8%	
当期純利益	412	763	54.0%	

## 【3期連続経常利益最高値更新への取組み(次頁)】

1. 収益不動産開発  
⇒ 中目黒、高円寺、六本木、神宮前等での店舗開発  
“A\*Gシリーズ”プロジェクトや福岡オフィスビルやホテル開発が進行中
2. 新築分譲マンション販売  
⇒ 「ラ・アトレレジデンス新百合ヶ丘」が販売開始、次プロジェクト準備中
3. 中古リニューアル物件販売  
⇒ 「100Million-Renovation」 「200Million-Renovation」 取扱い拡大
4. 土地企画販売  
⇒ 品川区等の複数プロジェクトが進行中

3期連続  
経常利益  
更新計画

## 通期計画 セグメント別利益構成





## 200Million-Renovation

グランフォルム赤坂



ドムス広尾西館



## 100Million-Renovation

パークタワー目黒



自由が丘アンクレー



## 収益不動産開発

LA 博多



A \* G 中目黒



ラ・アトレジデンス新百合ヶ丘



A \* G 六本木



A \* G 高円寺



## 2. 中期計画\_業績目標



‘19年2月14日公表・中期経営計画

(単位：百万円)

	2018年 12月期実績	2019年 12月期計画	2020年 12月期目標 (創業30周年)	2021年 12月期目標
売上高	7,720	15,230	19,261	20,176
営業利益	1,196	1,364	1,675	1,854
経常利益	940	1,100	1,380	1,530
純利益	624	763	969	1,066

- ✓ ‘19年12月期 = 3期連続経常利益連続更新を計画し進捗率は54.8%
- ✓ 中期計画達成へインセンティブ制度を有効活用し‘20年以降目標へドライブ

(注) 数値はすべて連結ベース



## 中期経営計画（2019～2021年）のテーマ

- I. 東証本則市場へのステージアップ（市場変更）を目指す
- II. 事業ポートフォリオの拡大＝マルチチャネル化を推進
- III. 経営指標の再構築と実践的財務戦略の実現
- IV. 中期的企業価値向上を意識した報酬ガバナンスの整備
- V. 創業30周年に向けた準備と次なる挑戦の設定

### コーポレート課題

I. ガバナンス強化  
(市場変更見据えた)

株主還元策  
(2018年～先行実施)

IV. 報酬政策最適化  
(当1Qで制度導入)

中長期業績向上/  
V. 次の10年への挑戦

### 事業課題

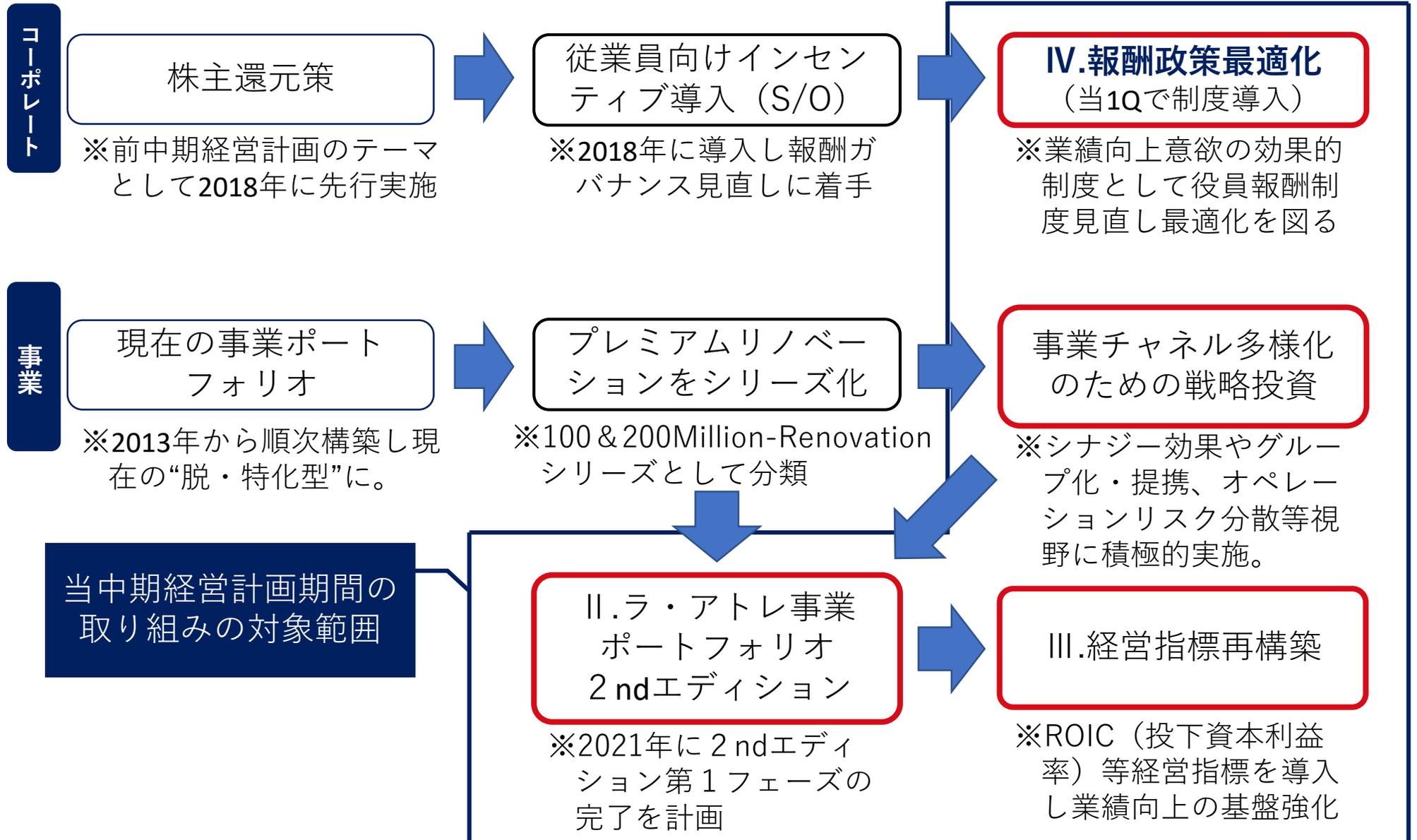
事業チャネル多様化  
のための**戦略投資**

II. ラ・アトレ事業  
ポートフォリオ  
2ndエディション

III. 経営指標再構築



## 2. 中期計画\_テーマへの取り組み



# 3. IRの取り組み

2018.12.1 名古屋(約100名参加)

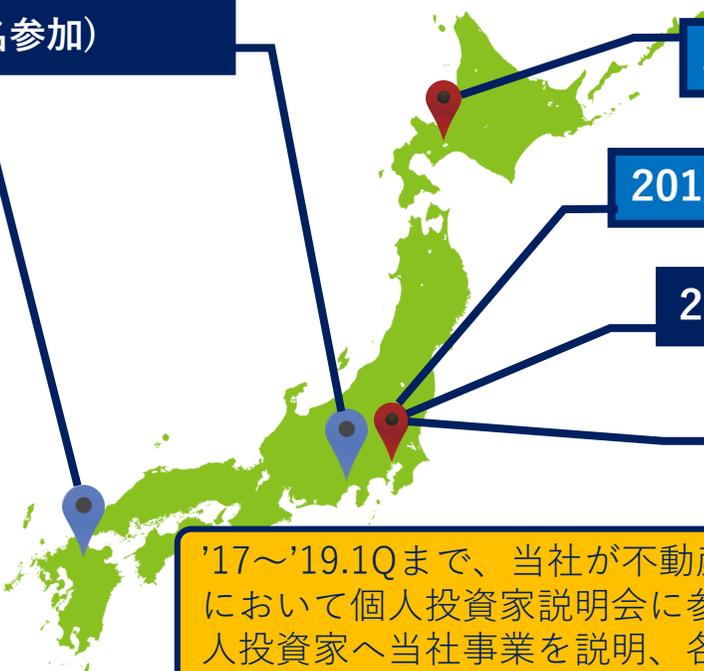
2019.札幌(企画)

2019.2.16 福岡(約180名参加)

2019.7.6 東京(予定)

2018.7.7 東京(約300名参加)

2017.7.1 東京(約290名参加)



'17~'19.1Qまで、当社が不動産事業を展開する都心・地方中核都市において個人投資家説明会に参加。イベントを通じて約870名の個人投資家へ当社事業を説明、各説明会の模様をラジオ放送やオンデマンド視聴等配信し、20,000人超の投資家にアクセス。当社知名度向上と事業への理解促進の取り組みを今後も継続。



〈福岡IRの模様〉

## Premium Renovationサイトをオープン(2019.3)

*Premium Renovation*  
L'attrait × 都心 × Premium

都心の一等地や歴史深き地に構える気高く美しい邸宅の数々。  
その中から、未来の価値を見据えた物件を  
時代の感性に響く、新しい空間へと昇華。  
新たな価値を創造したプレミアムなリノベーションマンションをご紹介します。



当社で取扱っている高価格帯物件  
「Premium Renovation」  
のキュレーションページ

# (参考) 当社株式の株価/出来高推移



# 4. 業績分析・セグメント別売上高



決算年月		2018.12期 1Q実績	2019.12期 1Q実績	前期比	主な概要
	売上高	1,415	3,346	236.3%	
I	不動産販売事業	1,233	3,240	262.6%	
1	新築不動産販売	645	2,063	319.6%	ホテル開発「LAホテル福岡」、土地企画販売業務「大森北プロジェクト」「東十条プロジェクト」の引き渡しが収益獲得の主な要因となりました。
①	土地企画販売	—	1,184	—	
②	新築不動産販売	645	879	136.2%	
2	再生不動産販売	588	1,177	200.1%	戸別リノベーションマンションの引き渡しは22戸（前期の引き渡しは12戸）となり、昨年販売を開始した「ラ・アトレ御苑内藤町ガーデン」を16戸引渡したことにより売上高は増加しました。
①	リノベーションマンション	588	1,177	200.1%	
II	不動産賃貸事業	146	96	65.8%	保有資産のポートフォリオの入れ替えより、前年に比べ一時的に減少しました。
III	その他の売上	35	9	25.6%	

(注) 数値はすべて連結ベース

# 4. 業績分析・セグメント別売上総利益



決算年月		2018.12期 1Q実績		2019.12期 1Q実績		主な概要
		売上総利益	利益率	売上総利益	利益率	
	合計額	320	22.7%	944	28.2%	
I	不動産販売事業	198	16.1%	877	27.1%	
	1新築不動産販売	126	19.6%	648	31.4%	主に、「LAホテル福岡」の売却及び「大森北プロジェクト」、「東十条プロジェクト」が利益貢献しました。
	① 土地企画販売	—	—	412	34.8%	
	② 新築不動産販売	126	19.6%	235	26.8%	
	2再生不動産販売	71	12.2%	228	19.4%	戸別リノベーションマンションの利益率は19%超を確保しました。
	① リノベーションマンション	71	12.2%	228	19.4%	
II	不動産賃貸事業	87	59.6%	58	60.9%	
III	その他売上	35	100.0%	9	100.0%	

(注) 数値はすべて連結ベース

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。