



平成 30 年 2 月 28 日

各 位

会 社 名 株式会社ラ・アトレ
代表者名 代表取締役社長 脇田栄一
(JASDAQ・コード 8885)
問合せ先 執行役員 IR担当
島田 隆浩
電話番号 (03) 5405-7300 (代表)
(URL <http://www.lattrait.co.jp/>)

中期経営計画の提出等について

当社は、平成 30 年 12 月期～平成 32 年 12 月期に係る中期経営計画を作成いたしましたので、当該中期経営計画を記載した資料を提出いたします。

なお、当該資料について、当社のホームページに掲載いたします。

URL	http://www.lattrait.co.jp/ir/financial04.html
掲載日	平成 30 年 2 月 28 日

【添付資料】

平成 30 年 12 月期～平成 32 年 12 月期 中期経営計画 (新規)

平成 30 年 12 月期～平成 32 年 12 月期 中期経営計画（新規）

平成 30 年 2 月 28 日

上場会社名 株式会社ラ・アトレ （コード番号：8885）
（URL <http://www.latrait.co.jp/>）
代表者 代表取締役社長 脇田栄一
問合せ先 執行役員 IR 担当 島田隆浩 TEL 03-5405-7300

（注）本資料中、当社の数値はすべて連結ベースで表示しております。また、親会社株主に帰属する当期純利益を便宜上「当期純利益」と表示しております。

1. 中期経営計画のテーマ

【創業30周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

2. 今後の業績数値目標

（単位：百万円）

	平成 29 年 12 月期実績	平成 30 年 12 月期計画	平成 31 年 12 月期目標	平成 32 年 12 月期目標
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
当期純利益	450	546	702	851

【前年実績の総括】経常利益の過去最高を更新

平成29年12月期は中期経営計画初年度として営業利益・経常利益ベースで達成いたしました。地域ニーズ・マーケットに合わせた商品企画により、新築部門では収益不動産開発が好調。新築分譲マンション市場の価格高騰により活発化する中古市場に再生部門の商品企画がフィットし、1戸2億円超のリノベーションマンション「200Million-Renovation」の取扱いを開始いたしました。また、イカゲイ型事業の不動産管理部門では、高齢者住宅施設を追加取得するなど、ポートフォリオの入れ替えを積極的に進めてまいりました。これらの活動が奏功し、平成29年12月期の経常利益は過去最高を更新いたしました。

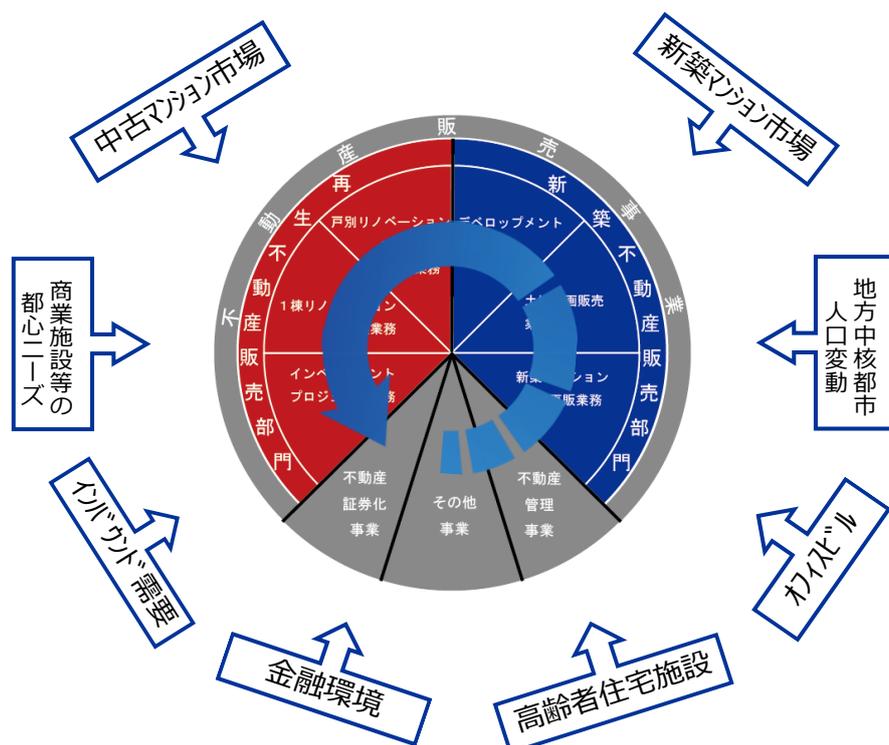
3. 各事業年度における計画達成のための具体的施策と前提条件

【中期計画(平成30年12月期~平成32年12月期)の基礎】

リーマン・ショック以降、事業正常化と安定的な収益獲得のために不動産ビジネス・ポートフォリオの構築を続け、様々な事業環境の変化に耐えうるファンネル作りを進めてまいりました。新築分譲マンション市場で無理に競争することが必ずしも当社の成長に繋がらないと判断される際、活況なマーケットにファンネルを合わせ、ニーズに沿った商品企画を提供し、柔軟に事業環境の変化に対応できる体制となっております。また、様々な不動産情報に対応できるファンネルの多さは、ビジネスチャンスの拡がり期待できます。当社ではこの「攻守」を兼ねるポートフォリオを「全方位型ビジネス・ポートフォリオ」と呼んでおり、前期利益計画の達成、これまでの連続黒字の実績は、この基礎作りが前提となっております。

この「攻守」を兼ねるビジネス・ポートフォリオに加え、金融環境の急激な変動に耐えうる「守り」の財務戦略を並行的に進めてまいりました。これにより、今後の世界経済、とりわけ金融市場の急激な変動に対し、柔軟且つ流動的な戦略を選択することができると考えております。

これらの基礎条件により、市場の変動に速やかに対応するとともに、攻守のバランスを見極めながら中期経営計画の数値目標達成を目指してまいります。



攻守を兼ねる「全方位型ビジネス・ポートフォリオ」

様々なマーケットの状況・経済環境・事業環境に対し、多ファンネルからの選択&注力バランスを柔軟に変化させ、「選択と集中」の最適化に近づける。

【平成30年12月期】

平成30年12月期の計画の達成の基礎は、以下となっております。

- 〔新築〕収益不動産開発として、平成30年3月に竣工を迎える予定のLAホテル第2弾「LAホテル福岡」(福岡)や昨年竣工した都心型店舗開発「A*G神宮前」(東京)を計画しております。また、昨年竣工済みの分譲マンション「ラ・アトルジュテンス下総中山」(千葉)の販売を計画しております。
- 〔再生〕従来の戸別リノベーション販売に加え、プレミアム・リノベーションを1戸1億円を超える「100Million-Renovation」と昨年より取扱いを開始した1戸2億円を超える「200Million-Renovation」の2つをシリーズ化し、「200Million-Renovation」では「パークコート赤坂ガ・ター」(東京)「ホーマットコート」(東京)「ザ・ハウス南麻布」(東京)などの商品ラインナップを揃えております。
また、都心1棟リノベーションマンションの分譲販売として「ラ・アトル御苑内藤町」(東京)を予定しております。
- 〔管理〕当社は、保有する管理不動産のポートフォリオを随時見直し、適時入れ替えながら規模の拡大を図っており、バランス良く管理不動産分野においてもポートフォリオを構築しております。今後も、提携パートナーの専門的アドバイスを受けながら、保有不動産ポートフォリオのアクション(配分)の見直しと拡大を図ってまいります。

【平成31年12月期】

平成31年12月期の計画の達成の基礎は、以下となっております。

- 〔新築〕収益不動産開発として、ホテル開発第3弾「LAホテル京都Ⅱ」(京都)や「LAホテル札幌」(札幌)、福岡でのオフィスビル開発など、地方中核都市での開発計画が進捗しており、また、高齢者住宅施設などの計画も進行しており平成31年12月期に竣工を予定しております。
- 〔再生〕都心部を中心として、戸別リノベーション販売、プレミアム・リノベーション「100Million-Renovation」「200Million-Renovation」シリーズの仕入れに注力するとともに、販売効率が見込まれる1棟リノベーションマンションの仕入れにおいても人員を投入し、積極的に展開してまいります。
- 〔管理〕今後も高齢者住宅施設や商業施設の積極的な取得を検討するに加え、ホテル開発や高齢者住宅施設、オフィスビル開発が順次竣工を迎えることに伴い、テナトからの賃料収入の増加を見込んでおります。
- 〔その他〕これまで連携してきた業務提携先やアドバイザーなどとの協業が多方面で検討されております。時期や金額規模は未定ではありますが、これらの協業による事業展開が、収益面や資金調達面、販売先の拡大などを後押しするものと見込んでおります。

【“魅力ある学生コンパ”へ】

これまで当社主催の「学生コンパ」を3回実施してきましたが、自社ブランドの学生コンパをリブランディングし、当中期経営計画期間において、「魅力ある学生コンパ(仮称)」としてセリノベーションを予定しております。直接的に収益になるものではありませんが、当社の「魅力ある街づくり」思想の原点となる企画として組織の中央に据え、取り組んでまいります。

【平成32年12月期】（創業30周年）

当社創業30周年の節目となる平成32年12月期の計画の達成の基礎は、以下となっております。

〔新築・再生〕

新築分譲マンション販売のマーケットを勘案しながら、20～40戸の小・中規模マンション販売や、都心及び都心近郊の繁華街での収益不動産開発に注力するとともに、戸別リノベーションマンション販売、1棟リノベーションマンション販売、プレミアムリノベーションマンション販売を継続し、顧客の需要状況を慎重に見極めつつ、収益バランスを検討してまいります。

〔海外不動産販売〕

カボジア・ポノパンの一等地において開発中の高級コンドミニアムプロジェクトが竣工・引渡しを予定しております。販売は平成29年12月期には開始しており、当社が主催する海外不動産セミナーは活況で多くの関心と呼んでおります。

創業30周年に向けて、これまでの事業パートナーや提携・協業先とのシグナ、付加価値不動産への取り組みなど、魅力的な企画・魅力的な商品企画を多数予定しております。現在開発検討・準備中の案件などの収益貢献・更なる当社ビジネスの発展に資する開花時期と計画しております。

4. 株主還元策

【株主還元について】

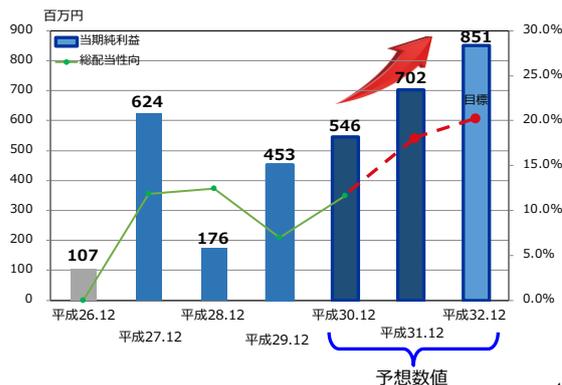
当社は、中期経営計画初年度において経常利益ベースでの達成を受け、平成29年12月31日を基準とする配当を当初計画の「1株あたり5円」から「1株あたり6円」と増配いたしました（平成30年3月29日開催予定の当社第28回定時株主総会での承認が必要となります。）。

中期経営計画の2年目においては、平成30年2月14日開催の取締役会決議により、これまでの配当政策の基本方針を変更するとともに、平成30年12月期の配当計画は、平成29年12月期の配当の倍増となる「**1株あたり12円**」を計画しております。

なお、変更後の配当方針は以下のとおりです。

「株主の皆様への利益還元を経営の重要な政策の一つと考えており、配当については企業体質の強化と将来の事業展開を勘案しながら業績に応じて配当を実施することとし、親会社株主に帰属する当期純利益をベースとした配当性向を「**10%以上20%目標**」とする利益還元を目指すことを基本方針としてまいります。」

この変更後の方針に基づき、中期経営計画の進捗により、配当性向を20%目標とする株主還元を目指すとともに、今後も株主還元については検討してまいります。



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

株主の皆様の日々のご支援に感謝申し上げます。
L'attract
 株式会社ラ・アトレ

5. 創立 30 周年に向けた取り組み

【本則市場へのステージアップを目指す】

当社の経営上の課題の1つとして、株主構成のうち、外国人投資家比率ならびに国内機関投資家比率が低いことが挙げられます。当社の更なる企業価値向上と認知度の向上、加えて、当社の「魅力ある街づくり」としての事業上の販路の拡大、JASDAQ上場から改めて社内ガバナンスを見直す機会とすることなどを目的として、JASDAQ市場から東証本則市場を目指します。

このステージアップを契機として、中期経営計画の着実な目標数値の実行を追及してまいります。

【IRの取り組み】

当社創業30周年までの期間を「第2創業期・拡大期」と位置づけており、この期間において、積極的にIR活動を実施し、今後も計画をしております。投資家の方との対話の機会として、個人投資家説明会の継続実施やTV・IAへの出演・掲載などの活動を通じて、より当社の経営の考え方、方向性、魅力的な取り組みを、魅力的に伝える活動をしております。今後は、東京のみならず、地方中核都市をベースとしてIR展開を計画し、広く当社をご理解いただくよう取り組んでまいります。

6. その他参考情報

