



Financial results for the third quarter of 2019

2019年12月期 第3四半期決算説明資料

2019.11.14



1 '19.12-3Qハイライト/通期計画

2 中期計画

3 IRの取り組み

4 業績分析

1 '19.12-3Qハイライト

要約F/S (前期比)

売上高
78.2 億円
(122.1%)

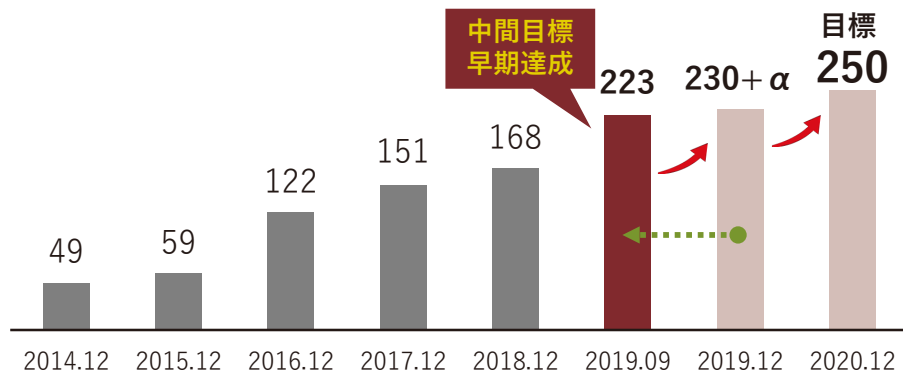
経常利益
9.1 億円
(97.2%)

当期純利益
6.2 億円
(99.4%)

総資産
223.0 億円
(132.5%)※

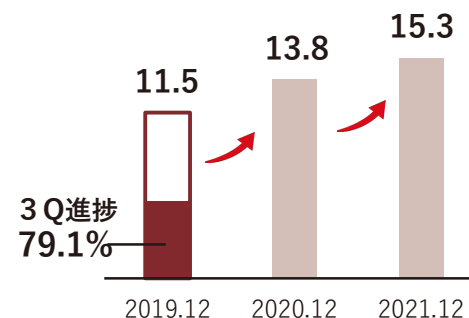
- ① 通期計画を上方修正→3期連続経常利益最高値更新計画達成に向け順調に進捗
- ② 配当予想を従来計画の17円から28円に増額修正
- ③ 新築：都心型店舗開発「A＊G中目黒」が3Q収益に貢献、次プロジェクト「室見公園分譲マンション」に着手
- ④ 再生：「ラ・アトレ御苑内藤町ガーデン」完売、100/200Million-Renovationシリーズの引渡し増
- ⑤ 賃貸：世田谷区の高齢者住宅施設を10月に取得→次期以降のストック収入増

総資産実績&目標値推移 (単位:億円)



(注) 当社の数値はすべて連結ベース (※) 総資産は前期末比

中計経常利益推移 (単位:億円)



総資産規模の
中間目標'19.12期末
200億円を2Qにて早期達成。
この総資産規模をベースに
右表の経常利益の
計画値達成に向け
プロジェクトを推進。

1 '19.12-3Qハイライト

主な内訳

- ✓ **販売商材の充実**
(前期末比:126.4%)
 - ◆ 新築：103億円
 - ◆ 再生：54億円
- ✓ **開発中プロジェクトの一部**
 - ◆ 「LA 博多」(オフィスビル)
 - ◆ 「A*G高円寺」
 - ◆ 「A*G成城学園前」
 - ◆ 「A*G六本木」
 - ◆ 「A*G神宮前2」
 - ◆ 「HEX常磐松」
- ✓ **ホテル開発の一部**
 - ◆ 「LAホテル福岡2」
 - ◆ 「LAホテル福岡3」

資産合計 **223** 億円

資産

[流動資産]

現預金 **21** 億

たな卸資産 **157** 億

[固定資産]

有形固定資産 **33** 億

負債・純資産合計 **223** 億円

負債

[流動負債]

短期借入金 **61** 億

1年内返済予定
長期借入金 **16** 億

[固定負債]

長期借入金 **76** 億

純資産

37 億

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

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
高齢者向け施設2棟
取得に伴う増

5 主要資産の 力年推移

(単位：億円)	'15.12末	'16.12末	'17.12末	'18.12末	'19.12-3Q
たな卸資産	26	80	98	124	157
有形固定資産	19	25	28	12	33
総資産	59	122	151	168	223

(注) 数値はすべて連結ベース

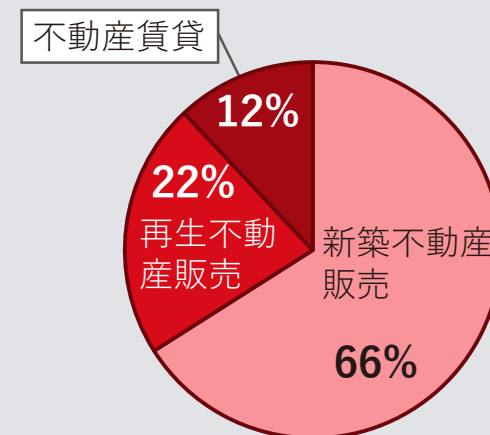
1 '19.12-3Qハイライト/通期計画

(単位：百万円)	3Q	通期計画	進捗率	3Q進捗状況
売上高	7,825	9,780	80.0%	1. 上期は土地企画販売が中心、3Qは収益不動産開発「A*G中目黒」が利益貢献 2. 1棟リノベーションマンション「ラ・アトレ御苑内藤町グランガーデン」 完売 、100/200 Million-Renovationの 引渡し増 3. 札幌にて高齢者向け施設2棟 追加取得
営業利益	1,097	1,420	77.3%	
経常利益	910	1,150	79.1%	
当期純利益	622	792	78.5%	

■ 3期連続経常利益最高値更新への取り組み計画（次頁）

- ① 収益不動産開発
六本木、神宮前、高円寺等での店舗開発「A*Gシリーズ」プロジェクトや広尾での高級賃貸マンション開発に加え、福岡エリアでのオフィスビル及びホテル開発が進行中
- ② 新築分譲マンション販売
次プロジェクトとして、福岡エリアの「室見公園分譲マンション」に着手
- ③ 中古リニューアルマンション販売
「100Million-Renovation」「200Million-Renovation」取扱い拡大
- ④ 土地企画販売
青柳工業団地プロジェクト等の複数プロジェクトが進行中

■ 通期計画セグメント別利益構成



(注) 数値はすべて連結ベース

1 進行中プロジェクト(一部)

3期連続経常利益最高値更新への取組み

収益不動産開発



200Million-Renovation



100Million-Renovation



新築分譲マンション販売



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月期修正計画 (カッコ内は期初計画数値)	2020年 12月期目標 (創業30周年)	2021年 12月期目標
売上高	7,720	9,780 (15,230)	19,261	20,176
営業利益	1,196	1,420 (1,364)	1,675	1,854
経常利益	940	1,150 (1,100)	1,380	1,530
純利益	624	792 (763)	969	1,066

経常利益連続最高値更新を計画（3Qまでの進捗率79.1%）

(注) 数値はすべて連結ベース

2 中期計画_経営テーマ

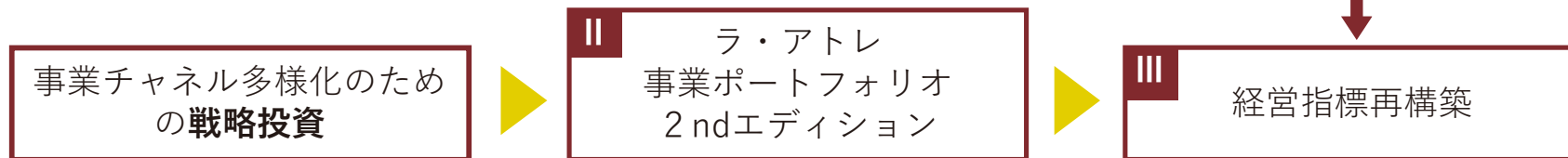
中期経営計画（2019～2021年）のテーマ

- 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

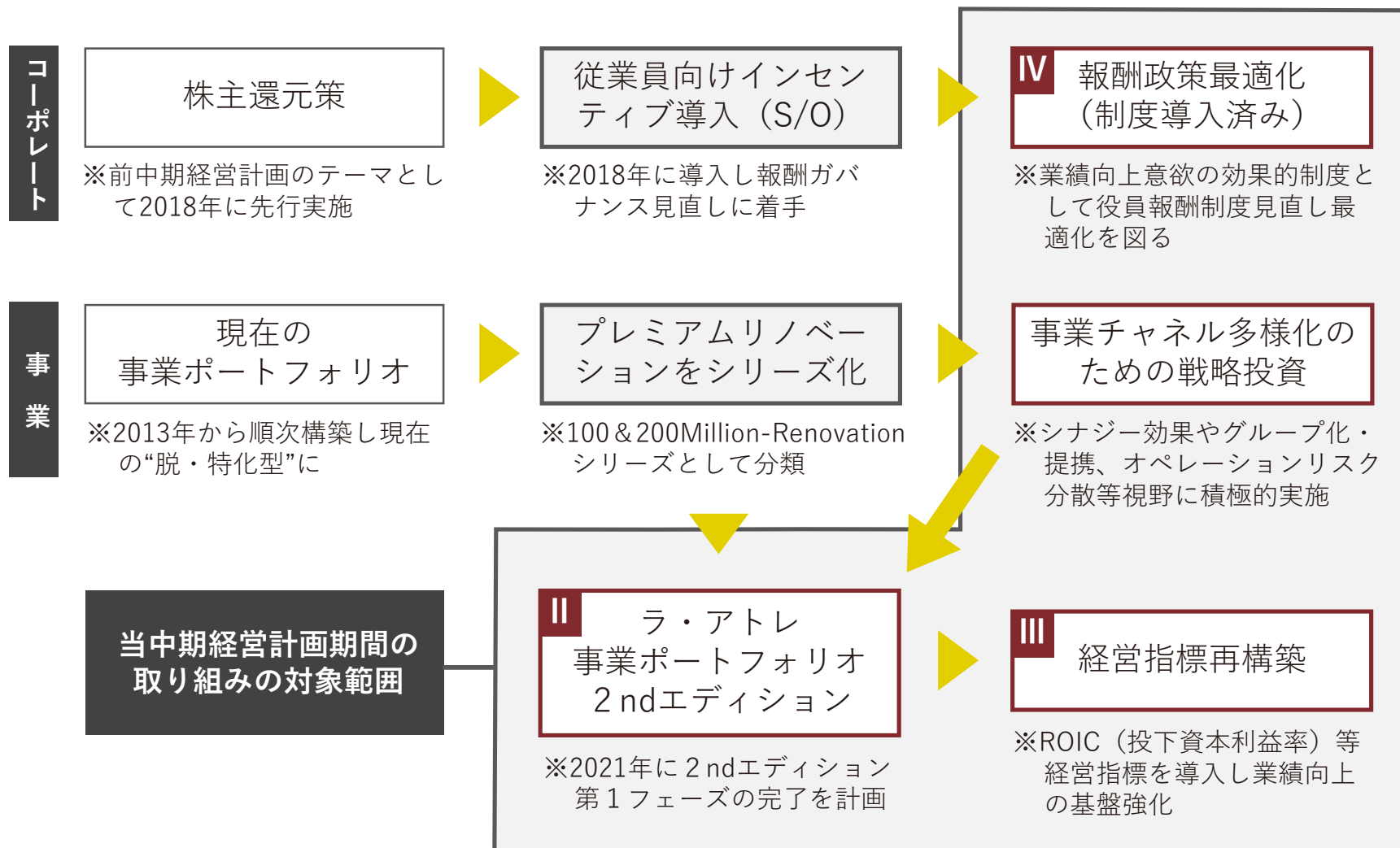
コーポレート課題



事業課題



2 中期計画_テーマへの取り組み



3 IRの取り組み

2019.2.16 福岡 (約180名参加)

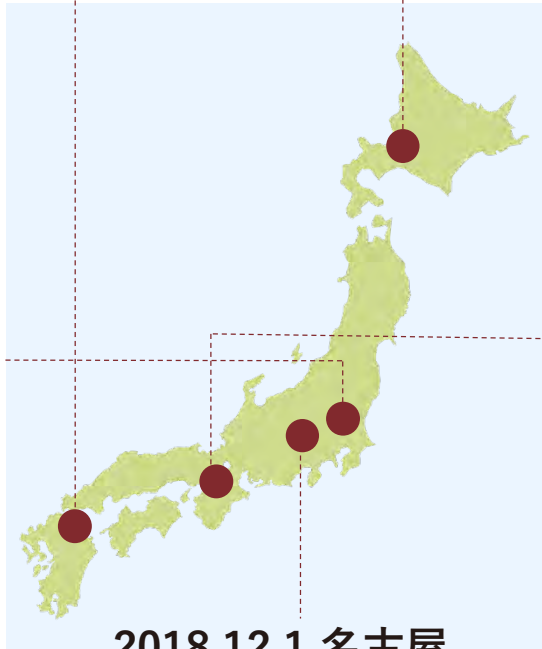
2020.3 福岡

福岡IRの模様



2019.7.6 東京 (約360名参加)

東京IRの模様



2018.12.1 名古屋
(約100名参加)

2019.6.7 札幌 (パブリシティ)

訪日外国人向け長期滞在型ホテル2棟開業



LAホテル札幌

地元メディアで紹介

- ・北海道新聞
- ・北海道テレビ
- 「ゆうがたサテライト」
- ・日本経済新聞
- ・読売新聞

2019.10.25 京都 (パブリシティ)

全室バリアフリー対応の訪日外国人向け長期滞在型ホテル開業



LAホテル京都2

地元メディアで紹介

- ・NHK「京いちにち」
- ・京都新聞
- ・産経新聞 (予定)

'17～'19.3Q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1,220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、23,000人超の投資家にアクセス。また、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に注力。

4 業績分析・セグメント別売上高

(単位：百万円)

決算年月	2018.12期 3Q実績	2019.12期 3Q実績	前期比	主な概要
売上高	6,411	7,825	122.1%	
I 不動産販売事業	5,830	7,463	128.0%	
1 新築不動産販売	3,055	3,566	116.7%	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」、店舗開発「A*G中目黒」の引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	515	1,228	238.5%	
② 新築不動産販売	2,540	2,338	92.0%	
2 再生不動産販売	2,774	3,897	140.4%	戸別リノベーションマンションの引渡しは52戸（前年同期間の引渡しは44戸）となり、販売単価、戸数ともに前年同期間を上回りました。
① リノベーションマンション	2,567	3,897	151.8%	
② インベストメント事業	207	—	—	
II 不動産賃貸事業	430	344	80.1%	保有資産のポートフォリオの入れ替えにより、前年に比べ一時的に減少しました。
III その他の売上	150	16	11.1%	

(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

(単位：百万円)

決算年月	2018.12期 3Q実績		2019.12期 3Q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	1,855	28.9%	1,996	25.5%	
I 不動産販売事業	1,447	24.8%	1,765	23.7%	
1 新築不動産販売	962	31.5%	1,209	33.9%	主に、「LAホテル福岡」、「A*G中目黒」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	265	51.4%	410	33.4%	
② 新築不動産販売	697	27.5%	799	34.2%	
2 再生不動産販売	484	17.5%	555	14.3%	戸別リノベーションマンションの利益率は14%超を確保しました。
① リノベーションマンション	438	17.1%	555	14.3%	
② インベストメント事業	46	22.5%	—	—	
II 不動産賃貸事業	257	59.8%	214	62.1%	
III その他売上	150	100.0%	16	100.0%	

(注) 数値はすべて連結ベース

証券コード

8 8 8 5

L'attrait

IR問い合わせ先

E-mail : atore@lattrait.co.jp

TEL : 03-5405-7300

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。