L'attrait

2018年12月期 決算説明資料

2019.2.14

Copyrights 2019 L'attrait Co., Ltd. All Rights Reserved

Copyrights 2019 L'attrait Co., Ltd. All Rights Reserved

目次

1．’18.12ハイライト

2．財務ハイライト（P/L・B/S主要項目）

3．当期の取り組み

4．次期計画と中期計画

5．IRの取り組み

6．業績分析・業績推移

Copyrights 2019 L’attrait Co., Ltd. All Rights Reserved

1．’18.12ハイライト

要約F/S	売上高	経常利益	当期純利益	総資産
	77.2億円	9.4億円	6.2億円	168.4億円
（前期比）	（93.3%）	（153.5%）	（138.8%）	（111.5%）※

1．過去最高経常利益を2期連続更新（5頁へ）
2．新築不動産販売：都心型店舗開発、土地企画販売が利益貢献
3．再生不動産販売：「200Million-Renovation」ｼﾘｰｽﾞの取扱拡大/
都心ｳﾞｨﾝﾃｰｼﾞﾏﾝｼｮﾝ(1棟ﾘﾉﾍﾞｰｼｮﾝ)販売も好調
4．ｲﾝﾊﾞｳﾝﾄﾞ向け長期滞在型ﾎﾃﾙ「LAﾎﾃﾙ福岡」をｵｰﾌﾟﾝし収益貢献
5．株主還元＆報酬ｶﾞﾊﾞﾅﾝｽ見直しに着手：増配＆従業員S/O発行

市場動向と対応

ﾏｰｹｯﾄ	動向	対応
首都圏新築ﾏﾝｼｮﾝﾏｰｹｯﾄ	平均単価高値傾向継続	収益不動産開発に注力し業績貢献
首都圏中古ﾏﾝｼｮﾝﾏｰｹｯﾄ	高額中古ﾏﾝｼｮﾝ需要増	自社ﾌﾞﾗﾝﾄﾞをｼﾘｰｽﾞ化し高価格帯へｼﾌﾄ
地方中核都市	ｲﾝﾊﾞｳﾝﾄﾞ増で都市活性化	福岡支店ﾌﾟﾛｼﾞｪｸﾄ拡大 名古屋支店を開設、金融機関取引開始

（注）当社の数値はすべて連結ベース　（※）総資産は前期末比

Copyrights 2019 L’attrait Co., Ltd. All Rights Reserved

2. 財務ハイライト：’18.12　P/L主要項目

（単位：百万円）	‘17.12	‘18.12	前年差異	前年比	計画(期首)	計画差異
売上高	8,271	7,720	△550	93.3%	10,876	△3,155
営業利益	849	1,196	347	140.9%	1,036	160
経常利益	612	940	327	153.5%	800	140
当期純利益	450	624	174	138.8%	546	78

売上高構成

営業利益構成

【新築】収益不動産開発における“魅力ある街づくり”

店舗開発や土地企画などのﾌﾟﾛｼﾞｪｸﾄが収益に大きく貢献。“魅力づくり”による高付加価値化が成功要因。

【再生】中古ﾏｰｹｯﾄの市況に当社の“強み”がﾌｨｯﾄ

販売価格1戸2億円超の好立地ﾌﾟﾚﾐｱﾑﾘﾉﾍﾞｰｼｮﾝﾏﾝｼｮﾝの取扱を拡大。ﾋﾞｨﾝﾃｰｼﾞﾘﾉﾍﾞｰｼｮﾝﾏﾝｼｮﾝ「御苑内藤町ｸﾞﾗﾝｶﾞｰﾃﾞﾝ」販売が収益貢献。長年蓄積されたﾉｳﾊｳが商品企画に優位に作用。

【管理】ｲﾝｶﾑｹﾞｲﾝ型事業のﾎﾟｰﾄﾌｫﾘｵ最適化を進める

福岡「LAﾎﾃﾙ福岡」がｵｰﾌﾟﾝし収益貢献。固定資産を保有する連結子会社＝合同会社2社の持分を譲渡するなどの施策を実施。

（注）数値はすべて連結ベース

Copyrights 2019 L’attrait Co., Ltd. All Rights Reserved

2. 財務ハイライト：'18.12　B/S主要項目

【主な内訳】

✔ 販売商材の充実
- 新築：63億円
- 再生：61億円

✔ 主な開発中ﾌﾟﾛｼﾞｪｸﾄ
- 「A*G中目黒」
- 「A*G高円寺」
- 「A*G六本木」
- 「ｶﾝﾎﾞｼﾞｱﾌﾟﾛｼﾞｪｸﾄ」

✔ ﾎﾃﾙ開発
- 「LAﾎﾃﾙ福岡」ｵｰﾌﾟﾝ
  ⇒賃料収入が利益貢献
- 「LAﾎﾃﾙ札幌」開発中

資産合計 168億円

資産

〔流動資産〕
- 現預金 19億
- たな卸資産 124億

〔固定資産〕
- 有形固定資産 12億

負債・純資産合計 168億円

負債

〔流動負債〕
- 短期借入金 35億
- 1年内返済予定長期借入金 9億

〔固定負債〕
- 長期借入金 66億

純資産
- 31億

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

主要資産の5カ年推移

（単位：億円）	'14.12末	'15.12末	'16.12末	'17.12末	'18.12末
たな卸資産	17	26	80	98	124
有形固定資産	18	19	25	28	12
総資産	**49**	**59**	**122**	**151**	**168**

【たな卸資産】
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】
周南開発、旭川開発の持分全部譲渡により一時的に減

（注）数値はすべて連結ベース

Copyrights 2019 L'attrait Co., Ltd. All Rights Reserved

3. 当期の取り組み：‘18.12 新築不動産販売

1．1.5等地立地に都心型店舗を開発
2．新築分譲マンションは地域性を考慮しつつ、他の近隣物件にない間取りを採用
3．画一的な商品開発をせず、他社との競合を避ける
4．レジデンシャルタイプのホテル開発など、**時流とマーケットニーズに合った“魅力ある企画”**

収益不動産開発

新築分譲マンション販売

ラ・アトレレジデンス下総中山

LA Fukuoka（2018年6月１日グランドオープン）

オペレーター「㈱Satisfill」と協業し運営

Copyrights 2019 L’attrait Co., Ltd. All Rights Reserved

3. 当期の取り組み：‘18.12 再生不動産販売

プレミアムリノベーション

【三田清風ｶﾞｰﾃﾞﾝ】
東京都港区三田・112.10㎡
【第二高輪ﾊｳｽ】
東京都港区高輪・102.67㎡
【ﾏﾝｼｮﾝ恵比須苑】
東京都目黒区中目黒・112.87㎡

“100Million-Renovation”ｼﾘｰｽﾞ
販売価格**1戸1億円**を超えるﾌﾟﾚﾐｱﾑﾘﾉﾍﾞｰｼｮﾝﾏﾝｼｮﾝ・ｼﾘｰｽﾞ。100㎡を超える戸別物件のﾘﾉﾍﾞｰｼｮﾝはこれまで培ってきた経験と顧客ﾆｰｽﾞの選別眼によって商品化が成し得、他社差別化要因の1つ。

“200Million-Renovation”ｼﾘｰｽﾞ
販売価格**1戸2億円**を超えるﾌﾟﾚﾐｱﾑﾘﾉﾍﾞｰｼｮﾝﾏﾝｼｮﾝ・ｼﾘｰｽﾞ。当社の蓄積したﾉｳﾊｳから生まれる好立地・高付加価値商品。

【ﾋﾞｭｰｼﾃｨ新宿御苑】
東京都新宿区新宿・148.12㎡
【ﾊﾟｰｸｺｰﾄ赤坂ｻﾞﾀﾜｰ】
東京都港区赤坂・108.11㎡
【ﾎｰﾏｯﾄｺﾝｺｰﾄﾞ】
東京都港区六本木・221.87㎡

1棟リノベーション

Copyrights 2019 L’attrait Co., Ltd. All Rights Reserved

3. 当期の取り組み：'18.12 不動産管理事業

既存の管理物件（一部）

不動産管理事業ポートフォリオ

LA Fukuoka（2018年6月１日グランドオープン）

用途分散

エリア分散

【管理】ｲﾝｶﾑｹﾞｲﾝ型事業のﾎﾟｰﾄﾌｫﾘｵ最適化

高齢者住宅施設、ｵﾌｨｽﾋﾞﾙ、住宅、商業施設等の用途別に資産ﾎﾟｰﾄﾌｫﾘｵを構築。ｱﾛｹｰｼｮﾝ（配分）においてはｽﾄｰﾑﾊｰﾊﾞｰ証券のｱﾄﾞﾊﾞｲｽも受けつつ、積極的に入れ替える予定。

Copyrights 2019 L'attrait Co., Ltd. All Rights Reserved

3. 当期の取り組み：その他（協業）

IoTを活用した不動産開発の3社間協業

ACRODEA

東証2部(3823)：スマートフォン向けサービス＆ソリューション事業等

Fibergate Inc.
株式会社ファイバーゲート

東証マザーズ(9450)：フリーWi-Fiスポットの構築事業等

L'attrait

第1弾は「御苑内藤町グランガーデン」にIoTインターフォンを標準装備

【協業目的】
①IoTリノベーションマンション開発
②IoT不動産開発
③不動産をデバイスとしたIoT化の相互研究

相互の知見を活かしシナジーを追求

Copyrights 2019 L'attrait Co., Ltd. All Rights Reserved

4. 次期計画と中期計画

（単位：百万円）	2018.12期 実績	2019.12期 計画	前期比	計画達成の基礎
売上高	7,720	15,230	197.3%	1．新築分譲ﾏﾝｼｮﾝ販売 「ﾗ･ｱﾄﾚﾚｼﾞﾃﾞﾝｽ新百合ヶ丘」 2．収益不動産開発 ⇒店舗開発/「A*G中目黒」・「A*G高円寺」等 3．“Million-Renovation”2ｼﾘｰｽﾞの仕入/販売を拡大 4．保有資産入替で不動産管理事業の収益底上げ
営業利益	1,196	1,364	114.0%	
経常利益	940	1,100	117.0%	
当期純利益	624	763	122.2%	

次期計画
ｾｸﾞﾒﾝﾄ別利益構成

3期連続経常利益更新計画

（注）数値はすべて連結ベース

Copyrights 2019 L'attrait Co., Ltd. All Rights Reserved

4. 次期計画と中期計画

‘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

‘18年12月期は2期連続で過去最高経常利益を更新
’20年12月期創業30周年の準備年として経常利益連続更新を計画

（注）数値はすべて連結ベース

Copyrights 2019 L’attrait Co., Ltd. All Rights Reserved

4. 次期計画と中期計画

中期経営計画（2019～2021）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

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

Copyrights 2019 L'attrait Co., Ltd. All Rights Reserved

5. IRの取り組み

2018年

- 1/28 千葉テレビ「りえ＆たいちのカイシャを伝えるテレビ」出演
- 2/1 「月刊プロパティマネジメント」記事掲載
- 3/27 IoTを活用した3社協業開示
- 4/10 第4回学生実施コンペ開催～㈱小泉とのアライアンスによる共催～
- 5/15 ホテルオペレーターとの協業開示
- 5/23 「西日本新聞」LA Fukuoka 記事掲載
- 7/7 〔東京〕個人投資家向け説明会参加
- 9/8 TBSテレビ「王様のブランチ」にて1棟リノベーションマンションが紹介
- 12/1 〔名古屋〕個人投資家向け説明会参加
- 12/20 〔海外〕シンガポールIR

2018年目標：量的目標から**質的**目標へシフト

一定の目標は達成したが、更なる深掘りのための緻密な企画を2019年目標に据える

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 → **東京・名古屋にて説明会実施**
2. 地方メディアへのエリア展開 → **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**
3. 国内・海外機関投資家へのIR推進 → **海外機関投資家への事業理解を進めるIR**

2019年目標：**地域別に無関心層へアクセスを増やし事業や成長性への理解を深める**

Copyrights 2019 L'attrait Co., Ltd. All Rights Reserved

(参考)株主数の推移

4年半で株主数は6倍超に増加

Copyrights 2019 L'attrait Co., Ltd. All Rights Reserved

（参考）当社株式の取引高

‘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
ｽﾄｰﾑﾊｰﾊﾞｰ証券と
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ヵ年
経営計画

Copyrights 2019 L’attrait Co., Ltd. All Rights Reserved

6．業績分析・ｾｸﾞﾒﾝﾄ別売上高

決算年月（回次）		2017.12期 実績	2018.12期 実績	前期比	主な概要
	売上高	8,271	7,720	93.3%	
Ⅰ	不動産販売事業	7,680	6,981	90.9%	
1	新築不動産販売	4,780	3,202	67.0%	新築分譲ﾏﾝｼｮﾝ「ﾗ･ｱﾄﾚﾚｼﾞﾃﾞﾝｽ下総中山」を19戸引き渡したことに加え、都心型店舗開発「A*G神宮前」、土地企画販売業務「高田馬場ﾌﾟﾛｼﾞｪｸﾄ」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	480	518	107.8%	
	② 新築不動産販売	4,299	2,683	62.4%	
2	再生不動産販売	2,900	3,779	130.3%	戸別ﾘﾉﾍﾞｰｼｮﾝﾏﾝｼｮﾝの引き渡しは66戸（前期の引き渡しは66戸）となり、引き渡し戸数は横ばいでしたが、ﾌﾟﾚﾐｱﾑﾘﾉﾍﾞ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 戸別ﾘﾉﾍﾞｰｼｮﾝﾏﾝｼｮﾝ	2,791	3,572	128.0%	
	② ｲﾝﾍﾞｽﾄﾒﾝﾄ事業	108	207	191.1%	
Ⅱ	不動産管理事業	579	573	99.0%	保有資産のﾎﾟｰﾄﾌｫﾘｵの入れ替えや、一部合同会社の譲渡などにより、前年に比べ一時的に減少しました。
Ⅲ	その他の売上	11	164	1,451.7%	

（注）数値はすべて連結ベース

Copyrights 2019 L'attrait Co., Ltd. All Rights Reserved

6．業績分析・ｾｸﾞﾒﾝﾄ別売上総利益

決算年月		2017.12期 実績		2018.12期 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	1,715	20.7%	2,164	28.0%	
Ⅰ	不動産販売事業	1,348	17.6%	1,655	23.7%	
1	新築不動産販売	796	16.7%	979	30.6%	主に、都心型店舗開発「A*G神宮前」の売却及び「高田馬場ﾌﾟﾛｼﾞｪｸﾄ」が利益貢献しました。
	① 土地企画販売	55	11.5%	268	51.8%	
	② 新築不動産販売	741	17.2%	711	26.5%	
2	再生不動産販売	551	19.0%	676	17.9%	戸別ﾘﾉﾍﾞｰｼｮﾝﾏﾝｼｮﾝの利益率は17%超を確保しました。
	① 戸別ﾘﾉﾍﾞｰｼｮﾝﾏﾝｼｮﾝ	445	16.0%	630	17.6%	
	② ｲﾝﾍﾞｽﾄﾒﾝﾄ事業	106	98.2%	46	22.5%	
Ⅱ	不動産管理事業	356	61.5%	343	59.8%	
Ⅲ	その他売上	11	100.0%	164	100.0%	

（注）数値はすべて連結ベース

Copyrights 2019 L'attrait Co., Ltd. All Rights Reserved

売上高及び経常利益

（注）数値はすべて連結ベース

Copyrights 2019 L'attrait Co., Ltd. All Rights Reserved

総資産及び純資産

（注）数値はすべて連結ベース

Copyrights 2019 L'attrait Co., Ltd. All Rights Reserved

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。

Copyrights 2019 L'attrait Co., Ltd. All Rights Reserved