



平成 28 年 2 月 22 日

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
(コード 8885、JASDAQグロース)
問合せ先 執行役員 経営管理部長
島田 隆浩
電 話 番 号 (03) 5405-7300 (代表)
(URL [http : //www.lattrait.co.jp/](http://www.lattrait.co.jp/))

中期経営計画の提出等について

当社は、平成 28 年 12 月期～平成 30 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 28 年 2 月 22 日

【添付資料】

平成 28 年 12 月期～平成 30 年 12 月期 中期経営計画

平成 28 年 12 月期～平成 30 年 12 月期 中期経営計画（新規）

平成 28 年 2 月 22 日

上場会社名 株式会社ラ・アトレ (コード番号：8885)
(URL <http://www.lattrait.co.jp/>)
代 表 者 代 表 取 締 役 社 長 脇田栄一
問 合 せ 先 執行役員経営管理部長 島田隆浩 TEL 03-5405-7300

1. はじめに

企業理念

私たちは多くの人々により支えられて存在している社会の一員であることを自覚し、それらの人々との日々のお会いを通して“魅力ある価値”を創造します。そして、たゆみない質の向上と地球環境との共生をベースに、社会のニーズを先取りした“魅力ある商品・サービス”を創作し、多くの人々の豊かな魅力ある社会の実現に貢献します。

当社はこの企業理念のもと、創業時から、一つの事業に特化してナンバーワンを目指すのではなく、リスクを分散しながら成長し、オンリーワン企業になることをビジネスモデルとして目指してまいりました。その結果、一つの分野に特化しない「“脱・特化”型ビジネスポートフォリオ」によってリスクを分散するとともに収益の多様化を図り、同時に多様なモノづくりのノウハウを蓄積し、コンペティターとの差別化による独自のコア・コンピタンスを形成してまいりました。

リーマン・ショック後は一時的な危機回避的措置として、リスクの少ない安定的事業に特化しておりましたが、その後、業績の回復に合わせて財務の健全化を果たし、事業の再拡大を進めました。その結果、平成 27 年 12 月期は、平成 20 年 3 月期以来の最高益を達成することができました。

今後も、低リスクで安定的に収益を獲得できる不動産管理事業に代表されるインカムゲイン型不動産事業と、ある程度のリスクを取りつつも一定レベルの収益獲得が見込めるデベロップメント事業やインベストメント事業などに代表されるキャピタルゲイン型不動産事業をバランスよく組み合わせることによって、無理のない安定的で持続的な企業成長を目指します。

また、更なる事業の拡大を図るべく、不動産ビジネスの周辺事業の拡大や、必要に応じて他社との業務提携やM&A戦略の検討なども含めて、新規事業への進出についても、リスクを考慮しつつ展開していくことを視野に入れてまいります。

2. 今後3ヵ年の中期経営計画

(1) 前事業年度の総括

前連結会計年度（平成27年12月期）においては、首都圏の中古マンションの年間成約件数は前年比2.9%の増加となりました（東日本不動産流通機構調べ）。また、首都圏新築マンションの年間発売戸数も前年比9.9%減と2年連続の減少となりました（不動産経済研究所調べ）。

これは、首都圏新築マンションの2015年の平均価格が5515万円と、1991年（5900万円）以来の高水準になる中で、比較的価格の安い中古マンションの需要が増したことが要因と考えられます。

このような中、当社は引き続きリノベーションマンションの仕入販売を推進するとともに、デベロップメント業務を再開しました。また、インベストメント事業や土地企画販売業務も業容拡大に努めました。

その結果、平成27年12月期の連結業績は売上高4,624百万円（前期比71.0%増）、営業利益639百万円（同228.0%増）、経常利益556百万円（同481.7%増）、当期純利益624百万円（同478.9%増）となりました。

(2) 今後3ヵ年の中期経営計画の概要及び企業環境の背景

① 中期経営計画の概要

当社の今後3ヵ年の中期経営計画（平成28年12月期～平成30年12月期）は、安定的に収益を獲得できる「不動産管理事業」、「戸別リノベーションマンション販売」と、一定のリスクを取りながらもある程度のリターンが期待できる「デベロップメント業務」、「インベストメントプロジェクト」、「土地企画販売」などをバランスよく組み合わせながら推進してまいります。

しかしながら、少子高齢化が進み、総世帯数が2020年から減少に向かうといわれ、不動産市場の縮小が指摘されているなか、新築・中古再生を含めた住宅供給のみを事業の柱として企業の成長を図ることには限界が生じる可能性があります。

特定の事業分野に特化しない「“脱・特化”型ビジネスポートフォリオ」を目指す当社は、住宅以外の事業領域にも視野を広げ、更なる開発メニューの多様化を進め、より多くの事業機会の創出に努めます。

② 各事業別の計画の概要

戸別リノベーションマンション販売業務においては、引き続き人気が高い都心エリアを中心として迅速な対応で優良中古マンションの仕入情報の収集力拡大に努めてまいります。また、他社と差別化を図るため、都心の好立地でありながら100㎡以上のゆとりある空間を提供する「プレミアムリノベーションマンション」の供給にも力を入れてまいります。

新築マンション販売においては、平成28年7月に竣工予定のヴィルドミール浅草橋（東

京都台東区)、平成 28 年 12 月竣工予定のラ・アトレレジデンス蟻ヶ崎台 (長野県松本市) の引渡を計画しています。

インベストメントプロジェクト、土地企画販売業務については、大阪支店、札幌支店、福岡支店、松本支店といった全国主要都市のネットワークも活用した情報収集活動を展開し、より幅広い範囲から、マンション・住宅に限定せず、あらゆる形態の不動産に関する情報を集めることによって収益機会の拡大を目指します。

インカムゲイン型不動産事業の代表格である不動産管理事業においては、従前からの住宅・オフィス・商業施設の開発運用に加え、昨年からはシニアアセットの運用にも注力を始めました。前期は名古屋市のサービス付き高齢者向け住宅を取得したほか、平成 29 年 1 月には札幌市で介護施設を取得しました。今期以降は、新たにホテル事業への参入を計画しています。ホテル事業については従前からある国内型宿泊特化型ホテルではなく、長期的な成長が予測されるインバウンド需要を対象としたプレミアム感のある宿泊施設の開発を推進いたします。

今期からは海外事業にも本格的に取り組みを開始します。現在東南アジアで地元の地権者と共同で複数のプロジェクトを進めておりますが、その開発プロジェクトの第 1 弾が収益貢献を開始する予定であります。

その他、長期的事業拡大の方策の一つとして、不動産ビジネスの周辺事業の拡大や、新規事業への進出について、他社との業務提携や M&A 戦略の検討を含めて、リスクを考慮しつつ展開していくことを視野に入れてまいります。

3. 今後の業績数値目標

(単位：百万円)

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益 (親会社株主に 帰属する当期純 利益)
平成 27 年 12 月期 (実績)	4,624	639	556	624
平成 28 年 12 月期 (目標)	7,145	688	570	501
平成 29 年 12 月期 (目標)	7,500	725	600	426
平成 30 年 12 月期 (目標)	8,000	776	650	440

4. 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

(1) 平成 28 年 12 月期

戸別リノベーションマンション販売業務におきましては、他社との差別化を図るため、都心好立地の 4000 万円以上のプレミアムリノベーションマンションを中心に供給してまいります。とりわけ、広さ 100 ㎡以上で価格が 1 億円クラスのリノベーションマンションは希少価値があり、高価格帯でありながらも多くの引き合いがあります。他社との商品の差別化を図るとともに、適切なコストコントロールのもとで事業を推進してまいります。

新築不動産販売部門においては、平成 28 年 7 月に竣工予定の新築マンション「ヴィルドミール浅草橋」(24 戸)の販売を開始しております。また、年末には長野県松本市において分譲マンションとしては全国初のゼロエネルギーマンション「ラ・アトレジデンス蟻ヶ崎台」(93 戸)を竣工させる予定です。

不動産管理事業においては、前期に取得したサービス付き高齢者向け住宅や神奈川県藤沢市の職員住宅(藤沢市一括借り上げ中)が通期で収益貢献することになります。また、平成 28 年 1 月に札幌市の介護施設の土地建物を取得したほか、3 月にオープン予定の、福岡アイランドシティ初の商業施設、「アトレアモール照葉」の賃料収入も業績に寄与する予定です。

海外事業においては、現在東南アジアで開発を進めているプロジェクトが収益貢献を始める見込みです。

(2) 平成 29 年 12 月期

戸別リノベーションマンション販売を引き続き都心部において展開するとともに、デベロップメント業務においては新たな開発プロジェクトの引渡を計画しています。

インベストメントプロジェクト、土地企画販売業務についても多様な物件情報を広範な地域から収集し、プロジェクトを構築してまいります。

(3) 平成 30 年 12 月期

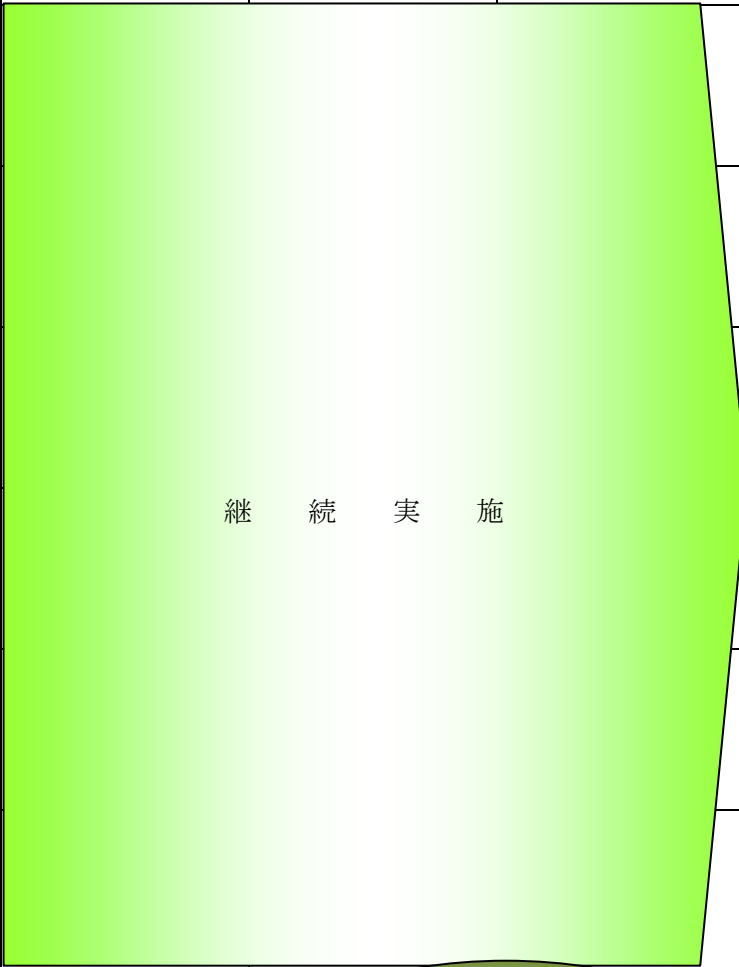

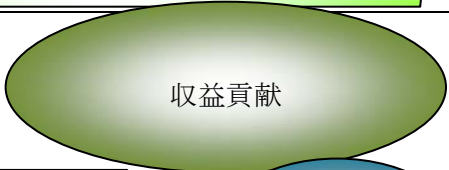

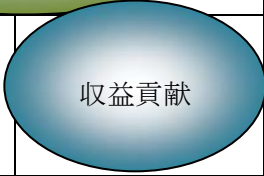

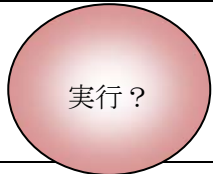
平成 29 年 12 月期と同様に、従来の事業を着実に推進するとともに、事業領域の拡大によって売上高の拡大を目指します。

現在推進している、東南アジアでの不動産ソリューションや不動産開発プロジェクトも平成 30 年 12 月期以降に本格的に収益貢献を開始する見通しであります。

また、不動産ビジネス周辺事業や新規事業への進出も検討してまいります。

5. その他参考情報

<今後の事業展開計画>

	平成28年12月期	平成29年12月期	平成30年12月期
戸別リノベーションマンション	 <p>継 続 実 施</p>		
新築マンション開発 (デベロップメント)			
新築マンション販売代理			
インベストメントプロジェクト			
土地企画販売			
不動産管理			
インバウンド事業	 <p>推進</p>	 <p>収益貢献</p>	
海外事業	 <p>推進</p>	 <p>収益貢献</p>	
不動産ビジネス周辺事業、 新規事業	 <p>検討</p>	 <p>実行？</p>	