

# Management Concept

グループ経営理念

L'attract(ラ・アトレ)は、  
フランス語で「魅力」を意味する言葉です。

既成のビジネスモデルにとらわれず、新しい時代の新しい経営環境に即応し斬新で革新的な経営を考えることにより、社員の叡智と創造力を高めもって自由闊達な社風づくりと、安定した成長を図るとともに、社会との共存共栄を目指します。

“住まいは人の心を創り人の生活を創る”ことを常に認識し、住まい本来の機能性や居住性の追求はもちろんのこと、地域社会や環境と調和し時代や流行の変化を先取りする洗練された魅力的な商品を提供することにより、お客様のご要望に的確にお応えする経営を目指します。

地域社会の生活を尊重したクリーンでフェアな企業活動を通じて“心豊かになるような住まい”を提供することにより、地域の住環境創りに寄与する経営を目指します。

共に働く人々が、努力と研鑽を重ねることによって自分の能力を最大限に発揮することができ、生き生きと輝き夢のある楽しい人生を送れるような職場環境づくりを目指します。

“お客様の満足度と社員の意欲が企業を支えるものである”ことを念頭に、利益の適切な還元を図ることによって社会との調和ある経営を目指します。

株式会社 ラ・アトレ

代表取締役 **脇田栄一**

# Business Activity

事業内容



新築不動産販売から不動産管理まで  
長年培われたノウハウで  
幅広い事業を展開しています。

当社は、新築不動産販売事業・再生不動産販売事業・不動産管理事業を中心に据え、長年にわたり培ってきたノウハウをもとに、環境の変化やライフスタイル・価値観の多様化にお応えするため、常に時代を見据えた総合的なサービスを感性豊かな創造力をもとに“魅力ある理想的な生活舞台”をご提供するよう心がけております。

さらに、株式会社ラ・アトレレジデンシャルとの連携により、物件の企画・開発から販売まで一貫した事業展開をすることで、お客様のニーズを現場にフィードバックでき快適で夢のある住空間創りを目指しております。





# Real Estate Development

## 新築不動産販売事業

### 【デベロップメント】

土地の仕入れから始めて、集合住宅並びに一戸建住宅の開発、企画・設計、工事監理等、物件開発から分譲販売まですべての業務を行っております。

特徴としては、首都圏（東京都、千葉県、埼玉県及び神奈川県）を中心に、マンション（ファミリー・コンパクト）、タウンハウス、一戸建住宅等、多彩な加工手法で商品開発をしており、土地情報を有効に活用して仕入機会を増大できることが強みであります。

建物のトータルデザイン、ディテールに至るまでの意匠にこだわるとともに、構造、耐震、耐火、省エネ、エコ、空気環境（低ホルムアルデヒド）、遮音などの面にも配慮しております。

### 【土地企画販売】

当社がデベロップメント業務用地として検討している土地の中で、最終的に当社プロジェクト基準に達しなかったものの、比較的優良なものについて、開発企画プランや開発に関する諸手続きを行った上で、土地と事業企画とをセットにして同業他社へ売却するプロジェクトです。

買手にとっては、開発に要する時間を短縮することができるというメリットがあります。

### 【新築マンション買取再販】

デベロッパーが開発した物件を立地、開発コンセプト、安全性、デザイン性、居住性、収益性などを検討した上で、当社が新築のまま買い取り販売するものです。

その際、買い取った物件をそのまま販売するのではなく、物件に合わせたインテリア等をコーディネートし、住宅ローンのアドバイス及び紹介まで行います。

当社としましては、物件を厳選しつつ新築マンションの販売にも積極的に取り組んでおります。

### 【販売代理】

事業主様（デベロッパー）より受託した案件をお客様へ契約推進をする業務です。

事業主様とお客様の信頼に応えるべく、我々は真の営業コンサルティングを心がけております。お客様の資産設計やライフスタイルを把握し、その実現のための課題や不安点を考慮し、真剣に提案することで、お客様との心の対話を心がけております。



ラ・アトレ鶴見II



ラ・アトレ等々力



ラ・アトレレジデンス浅草



ビシム千歳船橋



グランドイオン 世田谷



商業ビル西武



ラ・アトレ鶴島EAST

# Real Estate Investment

## 不動産証券化事業

当社が組成・運用する不動産ファンド「ラ・アトレ リノベプレミアム・アセット」は、実体を有する不動産から得られる賃貸利益をもって分配金の原資としております。

収益性の不安定な商品（不動産）を組み込んだ「証券化商品」とは異なり、当社が管理する高稼働率の賃貸不動産を分配金の源資としているため、2009年の運用開始以来、常に安定した利回りを確保し続けております。

また、本商品は匿名組合方式をとっているため、元本（出資金）保証型商品ではありません。「優先出資」と「劣後出資」の2種類の出資形態を組み合わせ、そのうち元本返済順位が低い「劣後出資」部分のすべてを当社が引き受けることによって、一般投資家様が保有する「優先出資」部分の安全性を高める商品設計を採用しております。

出資金の元本価値は、分配金の源資となっている不動産が生み出した賃貸利益を計算基礎とした収益還元法を用い、3ヶ月に1回の頻度で評価額の見直しを行っております。

# Real Estate Solution

## 不動産ソリューション事業

首都圏、関西圏、他地方都市の商業ビル、オフィスビル、レジデンス、遊休地等で、中古物件を対象とした不動産再生事業を営んでおります。

当社のバリューアップノウハウによって不動産の価値を高めることが可能と判断される物件を独自にまたは親密先と共同事業形態等で取得し、エリアの特性などニーズに合わせたバリューアップを行い販売しております。

また、単に不動産を販売して売却益を得るのではなく、賃貸契約の整理や企画変更によるバリューアップなどあらゆる可能性を探求し、よりリスクが少なくパフォーマンスの高い価値を創造し、不動産の持つポテンシャルを最大限に活かす運用収益を高める事業です。

建物の構造を残しながら用途を変更するコンバージョンにも取り組み、豊富な人材、情報収集力と企画力を発揮しております。



# Reproduction Real Estate

再生不動産販売事業

## 【戸別リノベーションマンション販売】

中古マンションを個別に仕入れて全面的にリニューアル（戸別リノベーション）して販売するものであり、首都圏全域を対象地域としております。

中古マンションは建築後一定の時間が経過しているため、内装・間取り・住設機器等を全面的に見直し、洗練された住居としての再生を図ります。新築同様のインフィルを施し、機能性の高いリニューアル（戸別リノベーション）マンションにバリューアップすることで、同じ条件の新築物件よりもリーズナブルな価格で販売しております。

## 【1棟リノベーション分譲】

企業所有の社員寮・社宅、首都圏の賃貸マンション等を対象として、当社の再生ノウハウを活用したデューデリジェンスを行い、建物1棟すべてを購入します。そして専有部分だけでなく共用部分も含めて全面的に改装することにより、建物の機能を大幅に刷新し魅力的な分譲物件に仕立てた後、お客様に対して戸別分譲するものです。当社では、建物の管理計画、修繕計画、資金予算等を作成し、管理組合の組成、マンション管理業者選定などの作業まで行っております。

## 【インベストメント プロジェクト】

首都圏のレンタルオフィスビル、企業所有の社宅、賃貸レジデンス等を対象として、建物1棟全てを購入します。その後当社の再生ノウハウを活用して、建物全体に対して、より収益性を高めるための詳細なデューデリジェンスを施します。それに基づき建物管理等に関するコストマネジメントを行い、同時にコンバージョンや建物をリニューアルすることによって、テナント・入居者の誘致能力を高めて収益力のアップ及びキャッシュ・フローの改善を図り、その後売却（法人・個人投資家等）することを目的としております。



ラ・アトレ玉川瀬田



ラ・アトレ目白近衛町



ラ・アトレ目黒三田



プレステージ浜田山

# Real Estate Management

不動産管理事業

自社で保有する不動産の賃貸、インベストメントプロジェクトで所有する販売前物件のテナント等の賃貸、オーナーから借り上げたマンションのサブリースや、賃貸管理委託を受けた商業施設およびマンション等の管理代行を行っております。

マンションの日常管理は、当社が専門家として責任を持って行うため、マンションオーナーは様々なマンション管理業務から解放されます。当社では、単に管理を行うのみではなく、賃貸顧客付けの企画から住み替え提案などのコンサルティングおよび不動産価値の向上を図るプロパティマネジメントまで幅広く事業を行っております。

自社で保有する不動産についても、建物にリノベーション・コンバージョンを施した後、住居、トランクルーム、オフィスなどの形態で賃貸を行っております。

また、インベストメントプロジェクトで仕入れた物件においても、販売するまでの間、テナント等からの賃料収入を受けられる場合があります。

サブリースは、第三者への転賃を目的として、マンションオーナーと当社との間で賃貸借契約を締結し、当社がオーナーに対して一定期間にわたり一定金額の家賃を保証しております。

賃貸管理代行は、賃貸マンション経営（アパート・戸建てを含む）における賃貸契約締結・更新業務、入退去管理、毎月の集金業務、補修・クレーム対応などを所有者に代わって行うものです。

本物の豊かな暮らしを追求。

時代の変化、流行の変化に応じた  
タイムリーな「魅力」ある商品をご提案します。



# L'attrait

## 会社概要



商号	株式会社ラ・アトレ (英文商号:L' attract Co.,Ltd)
本社	〒105-0022 東京都港区海岸1丁目9番18号 国際浜松町ビル5階
札幌支店	〒060-0042 北海道札幌市中央区大通西24丁目2番1号
松本支店	〒390-0867 長野県松本市蟻ヶ崎台20番2
大阪支店	〒541-0059 大阪府大阪市中央区博労町3丁目4番15号 心斎橋谷本ビル6階
福岡支店	〒810-0001 福岡県福岡市中央区天神1丁目15番6号 綾杉ビル4階
設立	平成2年12月15日
資本金	483,934,153円(平成29年12月31日現在)
代表者	脇田 栄一 (わきた えいいち)
事業内容	新築不動産販売事業 (デベロップメント業務、新築マンション買取再販業務、販売代理業務、土地企画販売業務) 再生不動産販売事業 (戸別リノベーションマンション販売業務、1棟リノベーション分譲業務、インベストメントプロジェクト業務) 不動産管理業務 (サブリース、プロパティマネジメント、アセットマネジメント) その他事業 (不動産証券化、その他)
発行済株式の総数	5,275,000株(平成29年12月31日現在)
発行する株式の総数	17,000,000株
決算期	12月
株式市場	東証ジャスダック市場 (証券コード:8885)
免許番号	宅地建物取引業 [許可番号 国土交通大臣(2)第8425号] 一般不動産投資顧問業 [登録番号 一般-第853号] 第2種金融商品取引業 [登録番号 関東財務局長(金商)第1643号] 不動産特定共同事業 [許可番号 金融庁長官・国土交通大臣第73号]
監査	興亜監査法人
消費税免除	「消費税免除店舗指定」(平成20年9月1日付)
店舗指定	租税特別処置法第86条 「事業者が外国の大使館、外交官等に課税資産の譲渡等(物品、サービスの販売)を行った場合消費税を免除する」
取引金融機関	みずほ銀行/りそな銀行/三井住友信託銀行/横浜銀行/千葉銀行/福岡銀行/静岡銀行/西日本シティ銀行/北陸銀行/武蔵野銀行/山梨中央銀行/佐賀銀行/親和銀行/北九州銀行/北洋銀行/京葉銀行/関西7-バンク銀行/東和銀行/東日本銀行/香川銀行/徳島銀行/豊和銀行/福岡中央銀行/SBJ銀行/新銀行東京/城南信用金庫/城北信用金庫/西武信用金庫/さわやか信用金庫/大阪厚生信用金庫/東京シティ信用金庫/福岡ひびき信用金庫/西京信用金庫/近畿産業信用組合/大阪協栄信用組合/大東京信用組合/横浜幸銀信用組合/第一勧業信用組合/あすか信用組合/ハナ信用組合/日本政策金融公庫/商工組合中央金庫
加盟団体等	公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会/財団法人日本品質保証機構/公益社団法人東京都宅地建物取引業協会/一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会/一般社団法人長野県宅地建物取引業協会/一般社団法人リノベーション住宅推進協議会