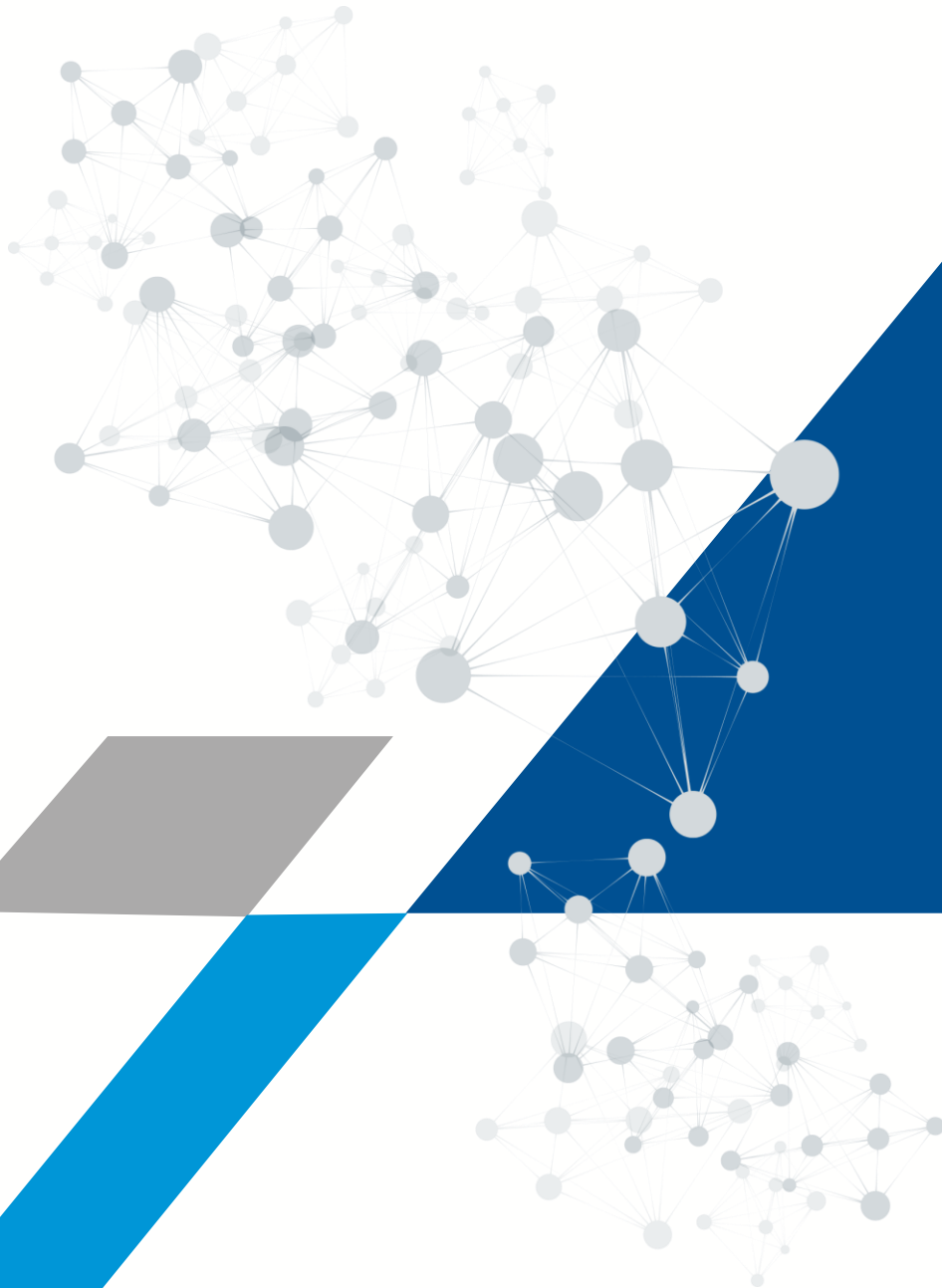


2022年7月期決算概況 及び 2023年7月期の見通し

株式会社LeTech

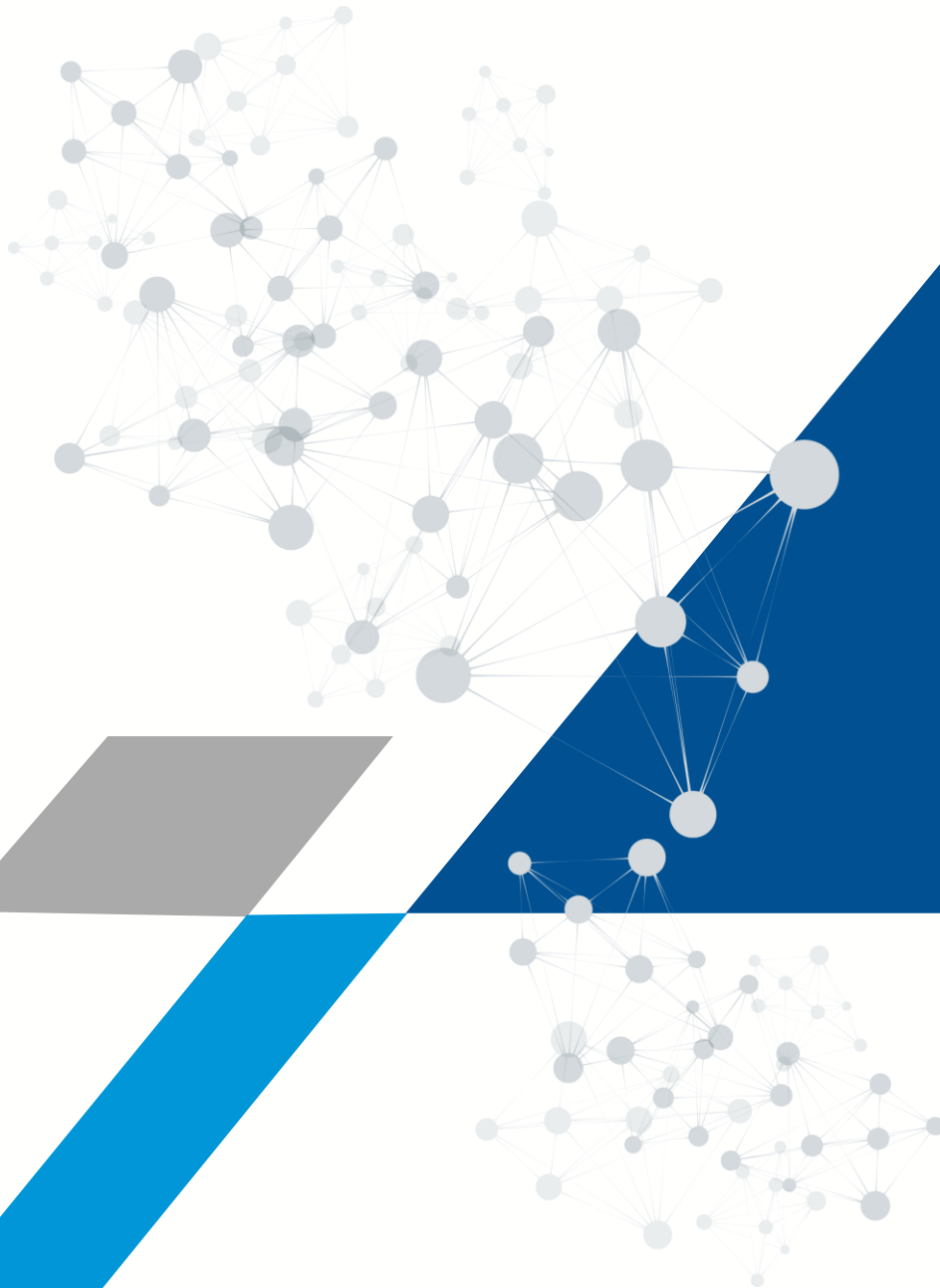
2022年9月15日 証券コード: 3497



1 : LeTech会社概要

2 : 2022年7月期決算概況

3 : 2023年7月期の見通し



1 : LeTech会社概要

2 : 2022年7月期決算概況

3 : 2023年7月期の見通し

会社概要

会社名	株式会社LeTech
設立	2000年9月
所在地	大阪府大阪市北区
代表者	代表取締役社長 平野 哲司
主要事業	YANUSY事業・LEGAL SOLUTION事業・OTHERS
資本金	851百万円（2022年7月末時点）
従業員数	73名（2022年7月末時点）
拠点	大阪本社、東京支社、神戸支店

マネジメントチーム



三重県出身、1982年に慶應義塾大学法学部を卒業
東京エレクトロン株式会社、住友金属工業株式会社での
営業を経て、1991年には有限会社フロンティアを設立
同社で代表取締役に就任、広告代理店業に従事
1993年には地元の不動産会社に入社、不動産仲介業の営
業に従事し、取締役に就任
2001年に株式会社リーガル不動産代表取締役に就任
2011年関西不動産三田会の代表世話人就任

代表取締役 社長
平野 哲司



取締役 管理本部長
水向 隆



取締役 営業本部長
藤原 寛



取締役 営業副本部長
岡 修司

2000	2002	2005	2012	2014	2015	2016	2018	2019	2020	2021
創業 不動産・仲介コンサル ディングを展開	賃貸マンション経営 事業を開始	戸建分譲事業を開始	賃貸マンション開発 事業を開始 リノベーション事業を 開始 LEGALANDの開発着手	レンタルオフィス事業を開始 LEGALISの開発着手	分譲マンション共同 事業を開始 ファシリティマネジメント、 介護事業を開始 LEGALAND 南鳥羽の販売	ホテル開発事業を開始	東京証券取引所 マザーズ市場へ新規上場 ※2022年の市場変更 によりグロース市場へ変更	YANUSY 事業を開始	創業 20周年	商号を「リーガル不動産」 から「LeTech」へ変更

LeTechの特徴・強み

- | 法律知識に基づく柔軟かつ迅速な企画・開発力
- | 総合不動産デベロッパーとしてのハイブリットな事業戦略
- | DXの推進により、公共性や利便性、迅速性といった新たな価値を創造

LeTechの特徴・強み

01

地域、用途、規模に関わらず、
不動産価値を最大化・
最適化させる提案力

02

大阪・東京それぞれの
事業環境を見極めた最適な
事業戦略

03

変化する事業環境に
対して自らも
変化させる柔軟性

事業概要（セグメント区分別）

不動産事業を中心とした3セグメント事業を展開

不動産ソリューション事業

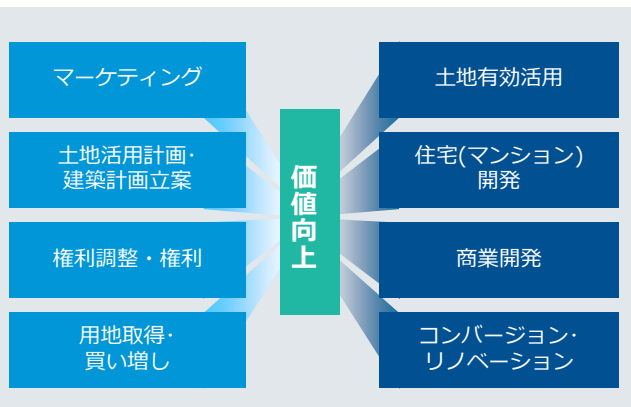
■ 低層賃貸マンション「LEGALAND」



セットアップオフィス THEOTEX BUILDING



ビル開発 LEGALIS新橋



不動産賃貸事業

■ 自社保有物件による賃料収益



■ 他社物件のFM・PM受注



その他事業

■ 不動産コンサルティング事業

- | | | |
|----|----------|--|
| 1 | 裁判所へ認可申請 | |
| 2 | 物件資料受領 | |
| 3 | 調査開始価格査定 | |
| 4 | 査定書の提出 | |
| 5 | 別除権者と接触 | |
| 6 | 配分案の作成 | |
| 7 | 販売活動開始 | |
| 8 | 購入予定者の決定 | |
| 9 | 別除権者と交渉 | |
| 10 | 交渉成立 | |
| 11 | 裁判所へ認可申請 | |
| 12 | 売買成立 | |

■ 不動産DX



DX推進により、横断的に3つの事業領域で、各事業セグメントを拡大させる



YANUSY事業





LEGAL SOLUTION事業

Rights Control

複雑な権利関係を整理・交渉し、土地の最大価値を見出す

Consulting

法的側面から生じる案件に対して、課題や解決法を提案

Renovation

既存建物の用途や機能を変更して性能を向上し付加価値を与え、収益の最大化を目指す

Joint Venture

大手不動産デベロッパーとの共同開発

主な共同事業者

関電不動産開発株式会社・JR西日本不動産開発株式会社・イスリード株式会社・大阪ガス都市開発株式会社・三交不動産株式会社・東急不動産株式会社・伊藤忠商事株式会社・伊藤忠都市開発株式会社・株式会社日本エスコン・株式会社タカラレーベン・サンヨーホームズ株式会社 他

OTHERS

LEGALIS

都心部での
商業ビル開発事業



LEGASTA

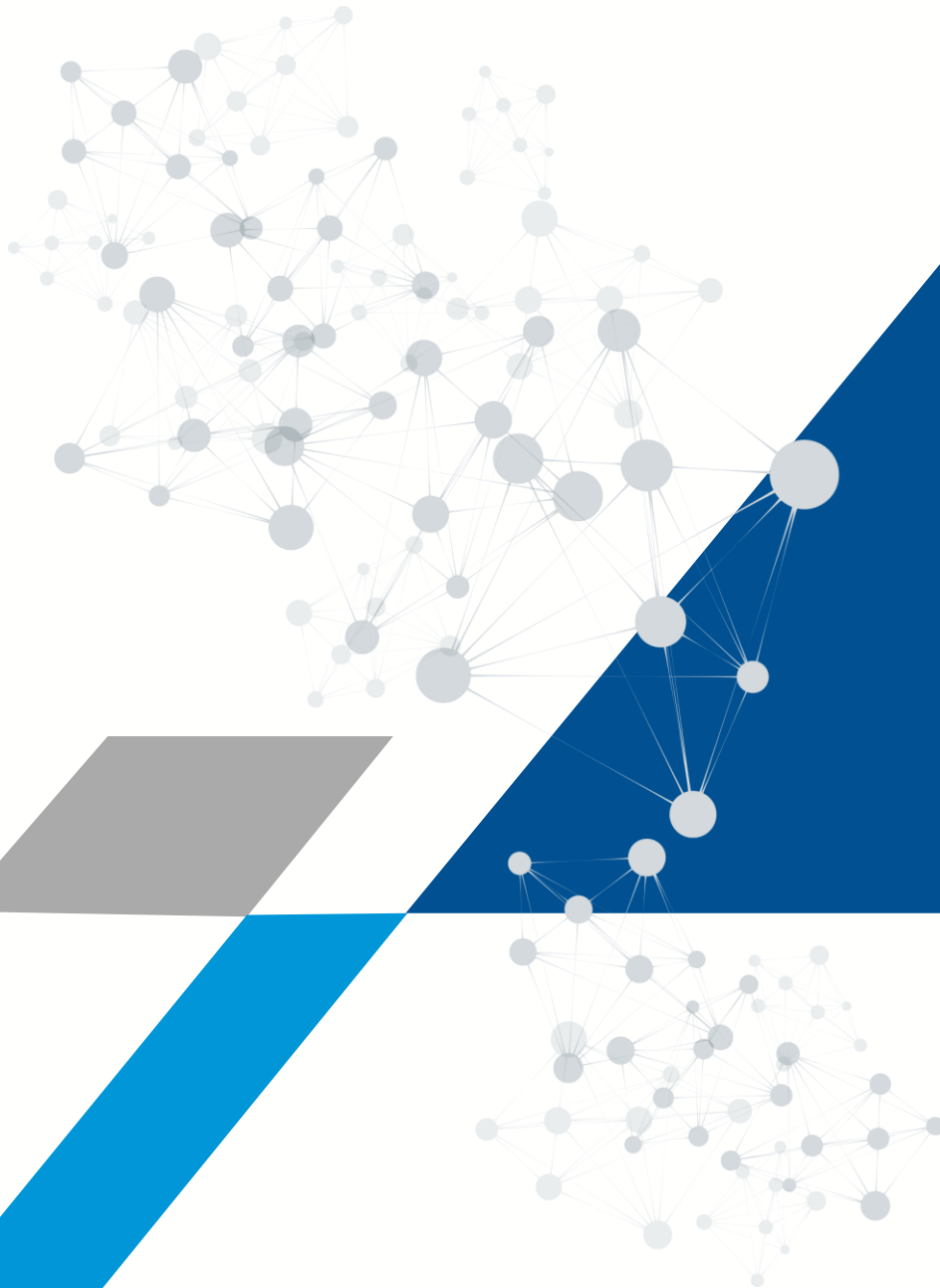
京都を中心とした
ゲストハウス開発事業



Hotel

運営会社と連携した
ホテル開発事業





1 : LeTech会社概要

2 : 2022年7月期決算概況

3 : 2023年7月期の見通し



| 2022年度7月期 主なトピック

- ・「LEGALAND」10棟のバルク販売契約を締結
- ・新ブランド「LEGALAND+」第1棟目が竣工
- ・インバウンド向け大型開発案件を処分

| 2022年度7月期 決算ハイライト

- ・インバウンド向け大型開発案件の売却損 2,836百万円計上
- ・多額の売却損計上により当期純損失4,688百万円となり創業以来初の赤字決算
- ・有利子負債を大幅圧縮するも、当期純損失計上により自己資本比率0.3%に減少
- ・経費圧縮により販管費全体で前期比694百万円削減

「LEGALAND」 10棟のバルク販売契約を締結



- | 「LEGALAND」 は引き続き市場から高い評価を得ており、2022年2月には「LEGALAND」 10棟のバルク販売契約を締結
 - 内、2物件を2022年7月期に売上計上済み
- | 2022年7月期の「LEGALAND」 販売件数は9棟となっており、バルク販売以外にも着実に販売件数を伸ばしている

LEGALAND10棟バルク契約

2022年7月期に引渡し済み



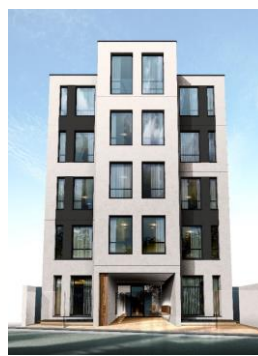
LEGALAND 恵比寿annex



LEGALAND 白金高輪

… 全2物件

2023年7月期に引き渡し（売上計上）



LEGALAND 武蔵小山



LEGALAND 小石川5丁目



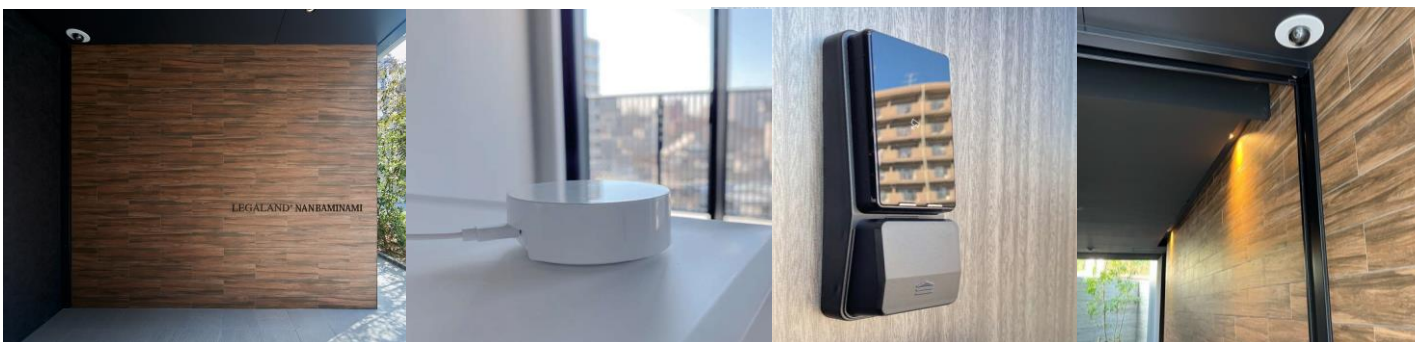
LEGALAND 茗荷谷

…等 全8物件

新ブランド『LEGALAND+』 第1棟目が竣工

- 「LEGALAND+」（リーガランドプラス）シリーズはこれまでの「LEGALAND」の良さは引き継ぎつつ、モダニズム建築の次の一手を担うべく、IoTを含めた様々なプラスワンを吹き込んでいく
- 1棟目となった「LEGALAND+ 難波南」は「居住空間がインターネットに繋がり、ライフスタイルがもっとスマートになること」をコンセプトとしている
- IoTとポータルアプリを一体にすることで、より居住者の住みやすい物件に仕上げている

LEGALAND+ 難波南





- | 売上高は2021年7月期末に介護事業を譲渡したため前年同期比減収となった
- | インバウンド向け大型開発案件の売却損2,836百万円の計上により各段階利益が大きく減益となった

(単位：百万円)

	FY2021 実績	FY2022 実績	前年同期比	FY2022 期初計画	達成率
売上高	19,057	18,202	▲4.5%	18,634	97.7%
売上総利益	3,847	▲1,302	—	1,651	—
利益率	20.2%	—	—	8.9%	—
営業利益	1,223	▲3,232	—	▲653	—
利益率	6.4%	—	—	—	—
経常利益	281	▲3,957	—	▲1,476	—
利益率	1.5%	—	—	—	—
当期純利益	609	▲4,688	—	▲1,477	—
利益率	3.2%	—	—	—	—

2022年7月期 セグメントの状況

不動産ソリューション事業はLEGALANDの販売を積み重ねるも、大型開発案件の売却損により大きく減益

不動産賃貸事業は長期的な収益と引き合いの状況を考慮しての不動産売却によって保有物件が減少

その他事業は前事業年度末に介護事業を事業譲渡したことから売上ボリュームが減少

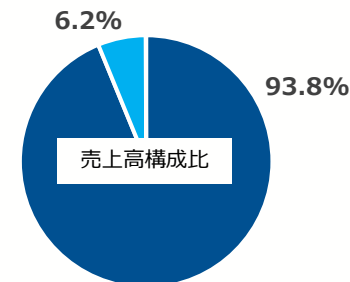
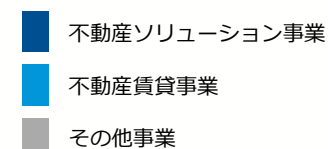
▶ 前年同期比 増収・減益

▶ 前年同期比 減収・減益

▶ 前年同期比 減収・減益

(単位：百万円)

	セグメント	FY2021 実績	FY2022 実績	前期比
売上高	不動産ソリューション事業	16,813	17,075	+1.6%
	構成比	88.2%	93.8%	
	不動産賃貸事業	1,326	1,120	▲15.5%
	構成比	7.0%	6.2%	
	その他	917	7	▲99.2%
	構成比	4.8%	0.0%	
	売上高	19,057	18,202	▲4.5%
セグメント利益	不動産ソリューション事業	2,036	▲2,441	-
	構成比	85.0%	-	
	不動産賃貸事業	298	172	-
	構成比	12.4%	-	
	その他	61	▲7	-
	構成比	2.6%	-	
	セグメント利益	2,396	▲2,276	-
利益率	不動産ソリューション事業	12.1%	-	
	不動産賃貸事業	22.5%	15.4%	-
	その他	6.7%	-	

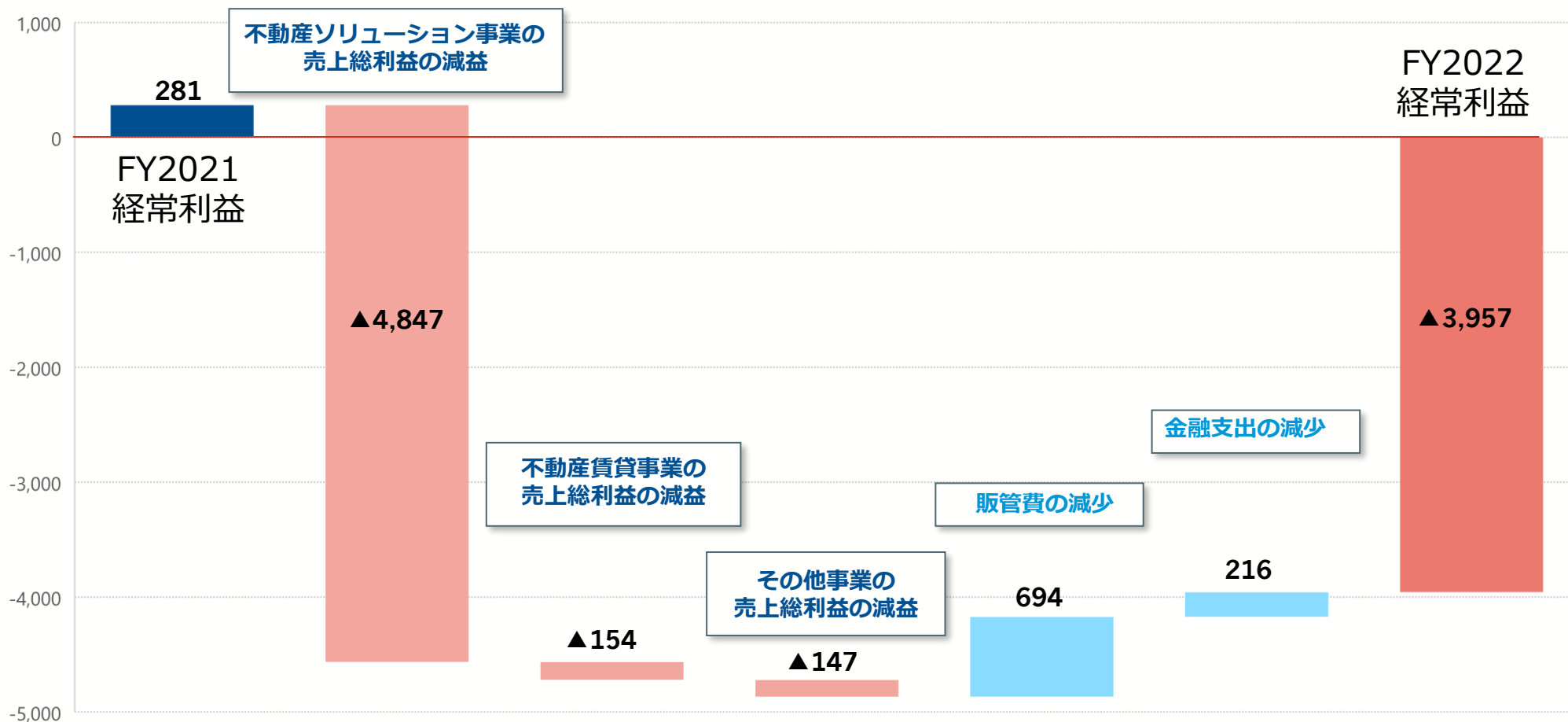


2022年7月期 経常利益の増減要因分析



不動産ソリューション事業の大型開発案件処分の影響を受け前年同期比減益
人件費・経費の圧縮により販売費及び一般管理費が694百万円減少

(単位：百万円)





- 大型開発案件処分により有利子負債が減少するも、自己資本比率は0.3%へ低下
- 2022年9月30日に第三者割当増資実行により純資産額は3,000百万円増加予定

(単位：百万円)

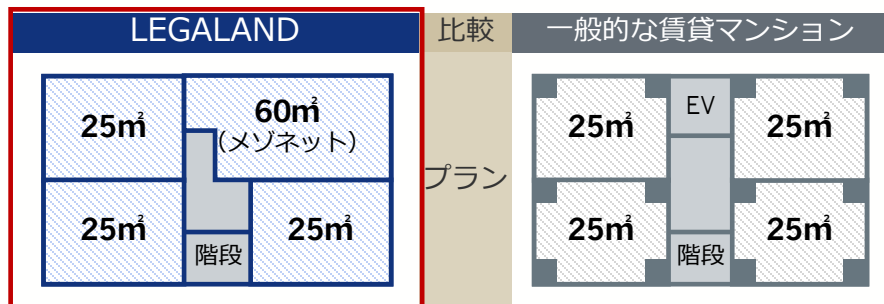
	FY2021	FY2022	差
現金及び預金	1,544	770	▲774
営業未収入金	84	80	▲4
販売用不動産	17,247	10,867	▲6,380
仕掛販売用不動産	7,290	5,739	▲1,551
流動資産合計	27,336	18,043	▲9,292
有形固定資産合計	5,240	256	▲4,983
無形固定資産合計	27	22	▲4
投資その他資産合計	960	500	▲459
固定資産合計	6,228	780	▲5,448
資産合計	33,564	18,823	▲14,740

	FY2021	FY2022	差
営業未払金	82	215	133
有利子負債	15,212	10,758	▲4,453
流動負債合計	17,420	11,822	▲5,598
有利子負債	11,334	6,840	▲4,493
固定負債合計	11,488	6,935	▲4,552
負債合計	28,909	18,757	▲10,151
資本金	791	851	60
株主資本合計	4,655	65	▲4,589
純資産合計	4,655	65	▲4,589
負債・純資産合計	33,564	18,823	▲14,740
自己資本比率	13.9%	0.3%	

コアブランド：LEGALANDの開発実績

富裕層向けの賃貸マンションシリーズ「LEGALAND」

- 特徴①**：狭小な敷地面積や地域特有の制限下でも開発可能な
単身・少人数世帯向け賃貸マンション
- 特徴②**：外観・ディテールにこだわり、徹底的なコストダウンを
図る設計構造により、投資経験の有無に関わらず富裕層
を対象とする
- 特徴③**：地下フロアの設置、エレベーターや梁・柱をなくす、
保守コストを低減させ、最大限の部屋数と床面積を確保
することで賃料収入を最大化
- 特徴④**：相続対策商品



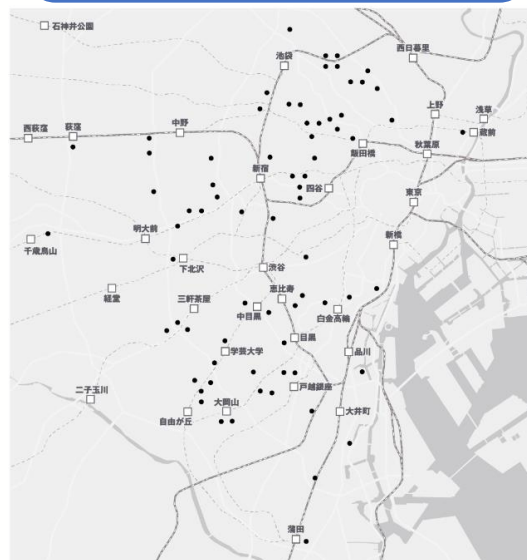
企画開発ノウハウを詰め込んだ設計構造



資産性が維持しやすい立地を中心に開発

2022年7月期
LEGALAND 販売実績
9件

東京エリア



大阪エリア



■ 港区	6	■ 兵庫県	4
■ 渋谷区	8	■ 大阪府	4
■ 新宿区	15	合計	8
■ 文京区	8		
■ 目黒区	15		
■ 品川区	9		
■ 世田谷区	6		
■ 大田区	4		
■ 杉並区	5		
■ 中野区	3		
■ 豊島区	7		
■ 台東区	1		
合計	87		

注：2022年7月現在開発中案件含む



案件種類別売上高構成比

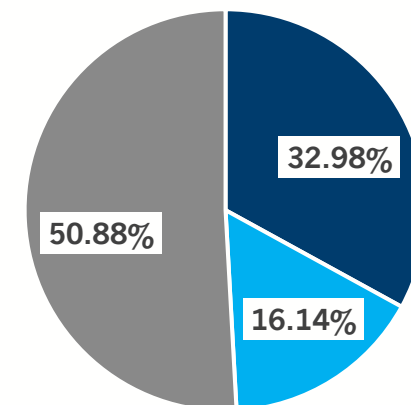
(単位：百万円)

物件区分	件数	売上高	構成比
開発	12	5,631	32.98%
バリューアップ	6	2,756	16.14%
その他	10	8,687	50.88%
合計	28	17,075	100.00%

物件区分	件数	売上高	構成比
LEGALAND	9	3,914	22.93%
LEGALAND以外	19	13,160	77.07%
合計	28	17,075	100.00%

物件区分別売上高構成比

■ 開発 ■ バリューアップ ■ その他



販売先別売上高構成比

販売先区分	件数	売上高	構成比
法人	26	16,224	95.02%
個人	2	850	4.98%
合計	28	17,075	100.00%



地域別売上高構成比

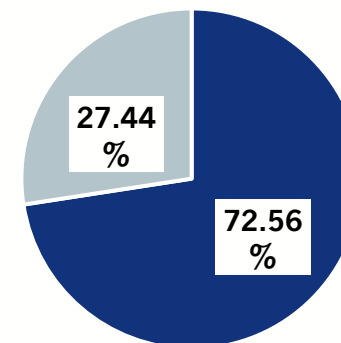
(単位：百万円)

地域	件数	売上高	構成比
大阪	17	12,390	72.56%
東京	11	4,684	27.44%
合計	28	17,075	100.00%

LEGALAND	2022年7月期売却実績
大阪	0
東京	9
合計	9

地域別売上高構成比

■ 大阪 ■ 東京



LEGALAND 学芸大学Annex



LEGALAND 自由が丘

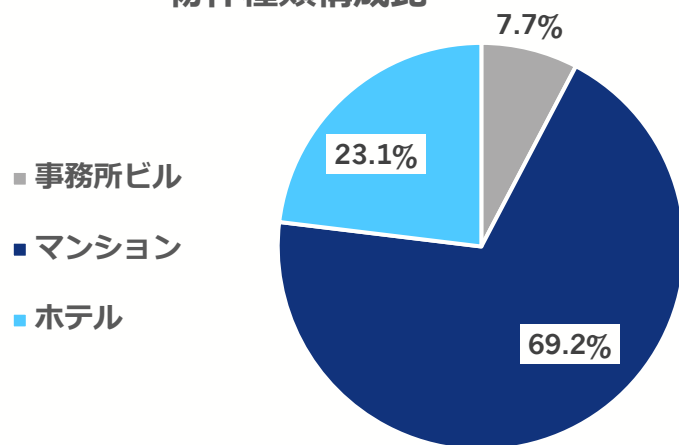


LEGALAND 幡ヶ谷

物件種別ポートフォリオ

物件種別	保有案件数
事務所ビル	1
マンション	9
ホテル	3
倉庫	0
計	13

物件種類構成比



2022年7月末保有物件



カラーズ帝塚山東
(マンション)



オーズ玉造
(マンション)



LEGALIE 日本橋東
(民泊マンション)

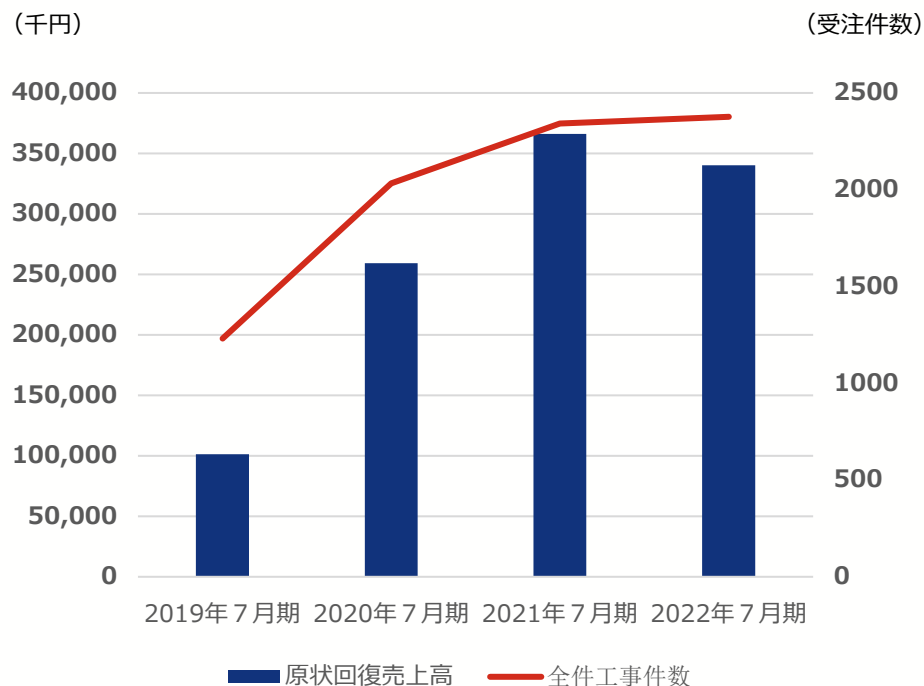


LEGASTA 祇園白川
(ホテル)



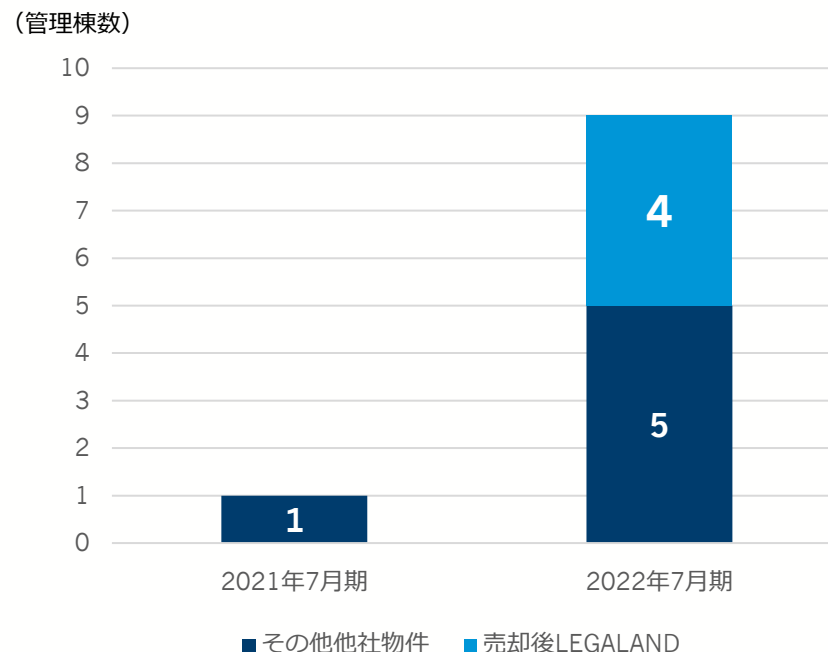
FM（ファシリティマネジメント）事業

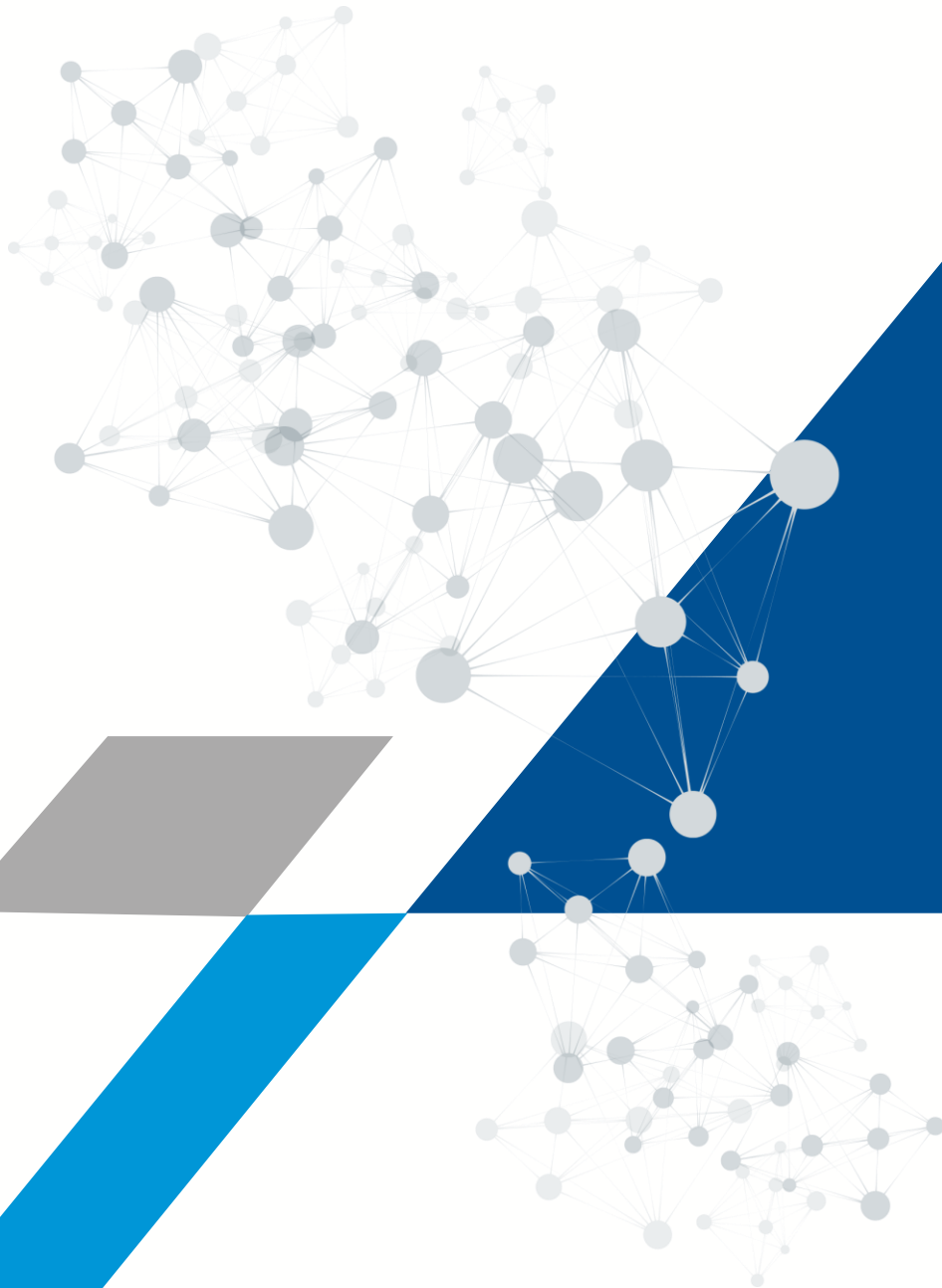
- 賃貸セグメントの中のFM事業では不動産物件の原状回復工事、リノベーション工事業を展開
- 2022年7月期は受注件数（原状回復工事・修繕工事）は前年比で増加したものの、売上高は微減となった



PM（プロパティマネジメント）事業

- 2021年7月期よりPM分野の拡充を目指し、専門部門を立ち上げた
- 2022年7月期は順調に管理受託件数を伸ばしており、売却後のLEGALANDも管理受託を行うことで、不動産ソリューション事業との循環効果を生んでいる





1 : LeTech会社概要

2 : 2022年7月期決算概況

3 : 2023年7月期の見通し



早期に業績の回復及び財務安全性を高めることに注力し、 3つの戦略テーマを中心に事業を進める

収縮と転換

生活環境の変化と価値観の転換を
大きな潮目として捉え、
不動産価値を再創造していく

- ・ コロナ禍でも堅調な「LEGALAND」をマーケットリーダーへ
- ・ 東京都心10区などの重点エリア物件を積極的に購入

多極化

大阪・東京を拠点としながらも、
他エリアのマーケット動向を常に
注視し、不動産事業の戦略を立案

- ・ 大阪、東京以外の都市圏についてもマーケット動向を注視して、機動的な営業戦略によって優良物件を購入し、収益性を高める

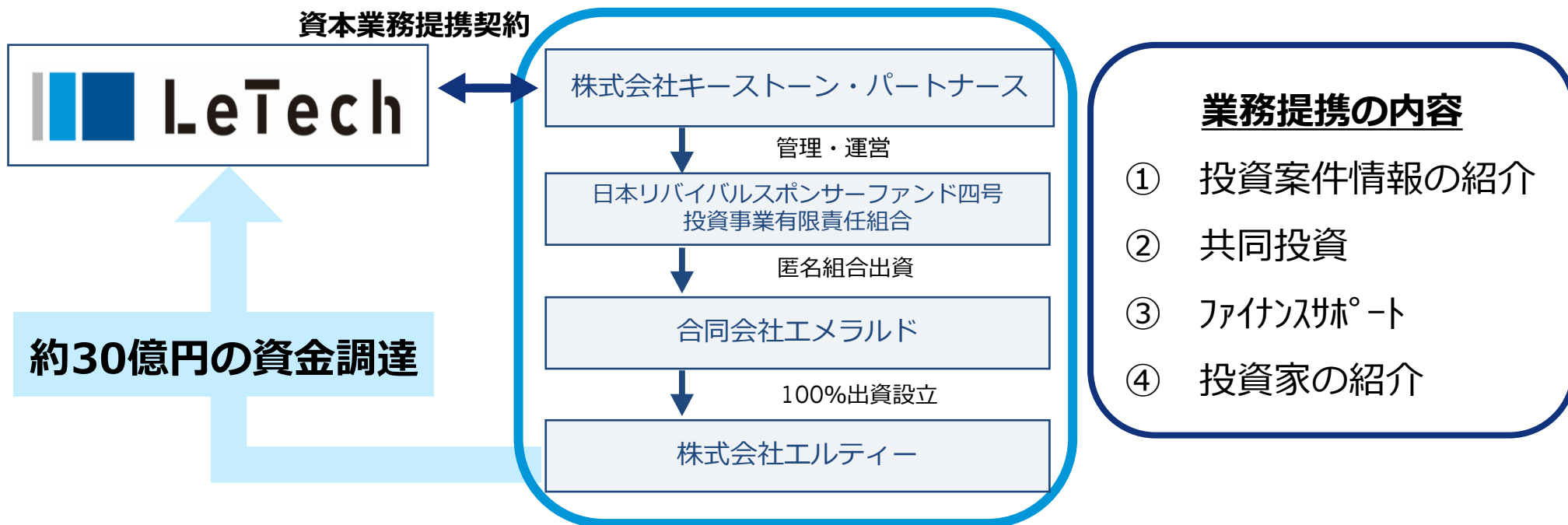
事業ポートフォリオの最適化

新型コロナウイルスが加速させた
ニューノーマル社会に対して
経営資源の最適化により
利益の最大化を推し進めていく

- ・ インバウンド減少の影響を受けたホテル物件の処分
- ・ 不動産DXの収益化によって利益の下支え、不動産事業の拡大を支援

資本業務提携契約の締結

- | 2022年8月29日に株式会社キーストーン・パートナーズとの資本業務提携契約を締結
- | 第三者割当増資により、総額 約3,000百万円の資金調達を予定
 - ※ 9月26日臨時株主総会決議を前提とし、9月30日を払込予定とする
- | 投資案件の紹介やファイナンスサポートを受けて、業績の回復を目指す





- | 2023年7月期は黒字化を絶対目標としながら、翌期以降に向けた商品作りを進めていく
- | 第三者割当増資による調達資金は「LEGALAND」を主体とした不動産開発に充当
- | 観光関連マーケットは徐々に回復しており海外投資家の動きも活発になってきている
→ホテル物件については2023年7月期中の売却を進めていく

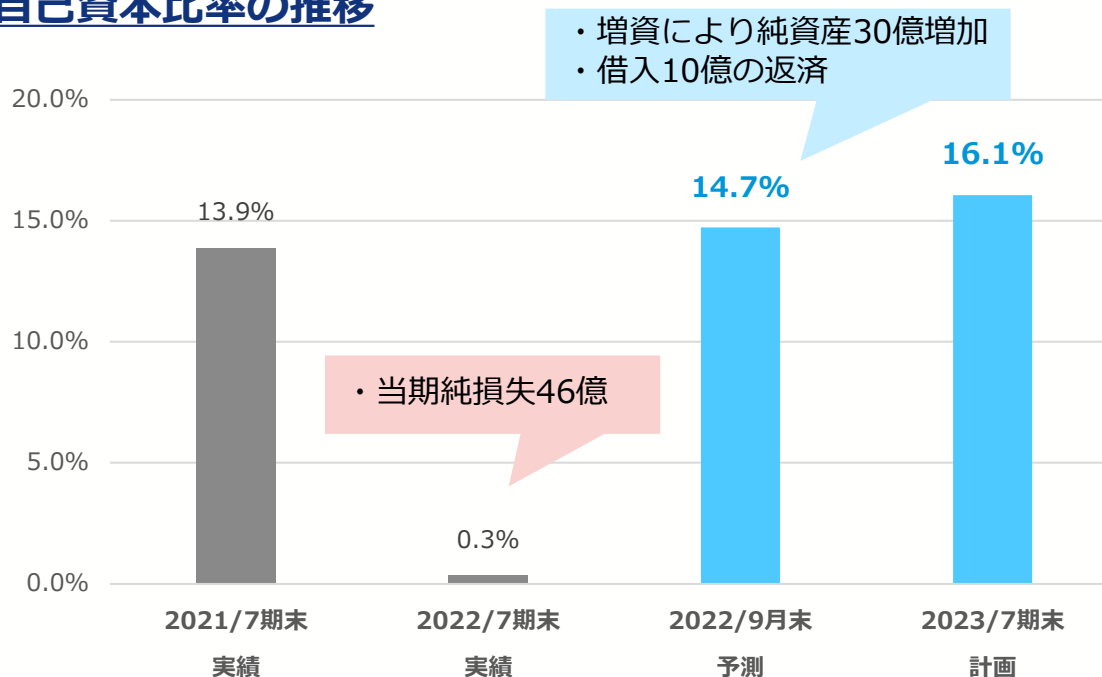
(単位：百万円)

	FY2022 実績	FY2023 計画	増減	前年同期比
売上高	18,202	19,943	+1,740	+9.6%
売上総利益	▲1,302	3,404	+4,707	-
営業利益	▲3,232	1,013	+4,245	-
経常利益	▲3,957	330	+4,287	-
当期純利益	▲4,688	279	+4,967	-



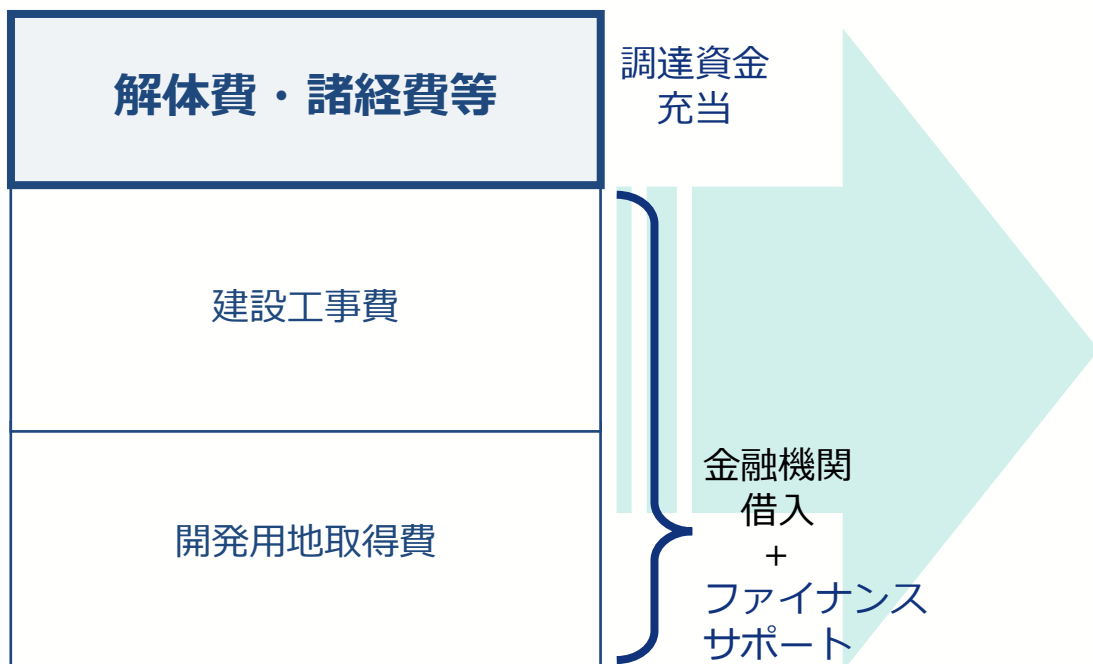
- | 2022年9月30日に予定する第三者割当増資によって自己資本比率を回復させる
- | 2023年7月期は有利子負債の圧縮、期間利益の蓄積によって財務基盤の安定化を図っていく
- | 2023年7月期は自己資本比率16%を目指し、多様な資金調達の方法も検討しながら早期に自己資本比率20%を達成していく

自己資本比率の推移



- | 2023年7月期は「LEGALAND」12棟の売却、売上総額7,200百万円を目標とする
- | 不動産開発における諸経費等の支払に第三者割当増資による調達資金を充当し、「LEGALAND」を主体とした翌期以降の資産作りを加速させる
- | キーストーン・パートナーズのファイナンスサポートにより、資金調達の改善を行う

物件開発の加速





- | 大手デベロッパーとの共同事業の実績を積み重ねている
- | 引き続き積極的に共同事業を進め、開発リスクの分散と裾野の拡大を行う
- | 大阪地盤の企業として特に強固な繋がりを持つ関西圏を中心に情報網を活用しながら、協業先との関係強化を行う

関西圏で共同事業進行中物件

サンヨーホームズ株式会社/
(仮称)LEGALAND+京町堀



関電不動産開発株式会社/
シエリア茨木西中条



関電不動産開発株式会社/
シエリア茨木東中条



不動産物件の管理業務を受託するPM事業を更に拡大

当社が開発後に販売した物件においても管理業務を受託することで「販売して終了」では無い、継続的な管理収入を獲得し「循環型事業」を構築する

特に「LEGALAND」においては過去売却物件及び2023年7月期売却物件に対する管理業務の受託が見込まれており、更なる拡大が期待される

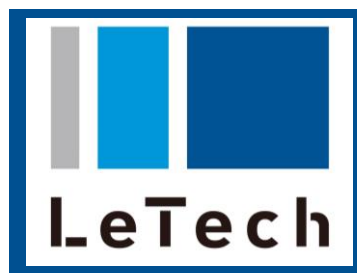
LEGALAND 管理物件の拡大

2022年7月期
LEGALAND管理物件

4件



継続管理



開発・売却

+21件受注見込み

2023年7月期
LEGALAND売却物件



2022年7月期 以前
LEGALAND売却物件





業界ガイドライン準拠のAI機能を実装し原状回復業務DXを実現する

- | 原状回復工事の豊富な実績、ノウハウを元に、AI機能を活用した業務DXサービスを開発
- | 業界ガイドライン準拠のAI機能を社外展開することで、業界全体のDXに貢献

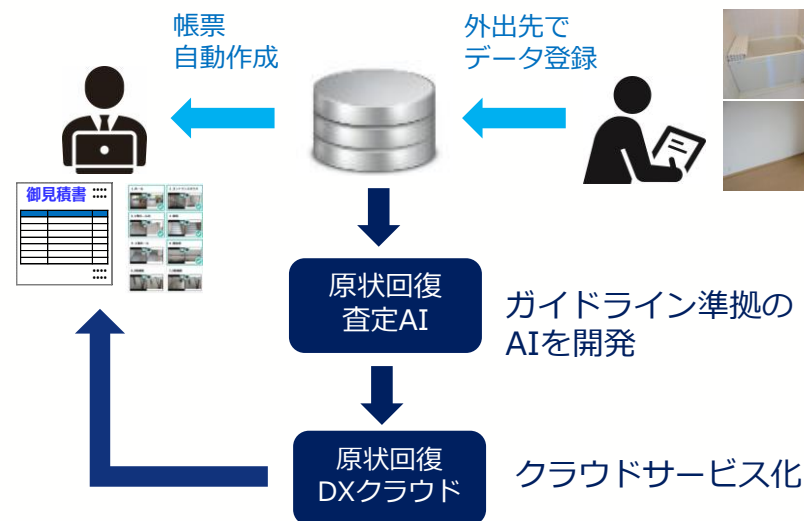
提供価値

- ・ 業界ガイドライン準拠での借主（退去者）負担額の自動判定
- ・ エリアや管理会社等ごとに対応した見積、レポートの自動生成

現在の取組み

- | 年間1,000件を超える工事实績、ノウハウをデジタルデータ化
- | 業務の自動化と並行して、AI学習用教師データとして蓄積

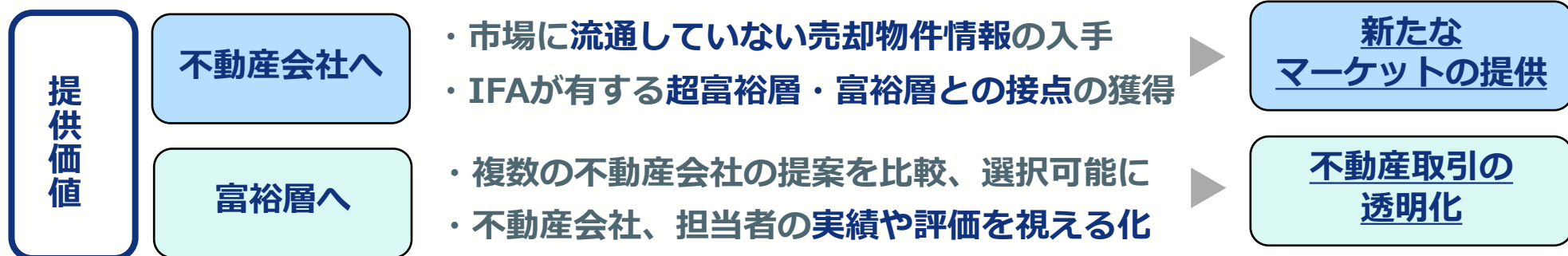
- 2021.12～ 株式会社AVILENとAIの基本設計実施
AI学習データ蓄積、活用システムを構築、運用
- 2022.1～ 慶應義塾大学との共同研究開始



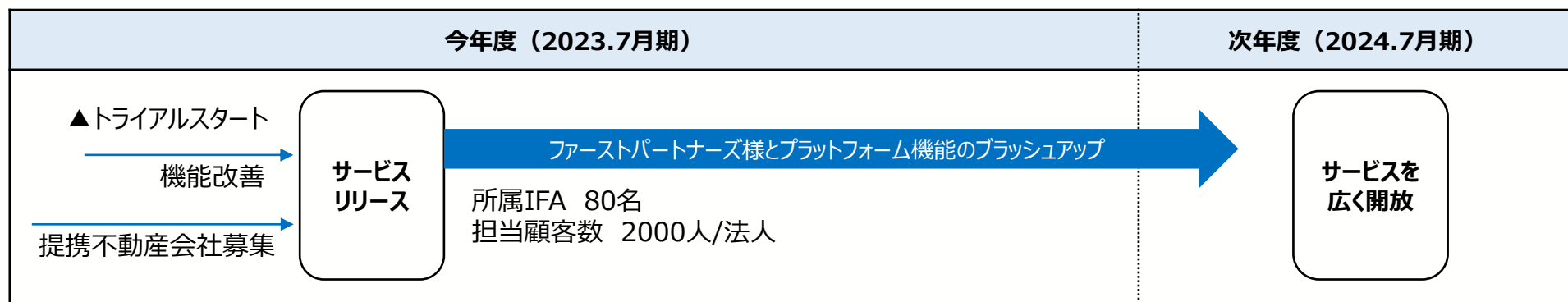


「富裕層向け不動産プラットフォーム」を構築しIFA法人・士業等にサービスを開放

- 大手IFA（株式会社ファーストパートナーズ）と提携し、不動産プラットフォームの開発に着手
- 2022.秋よりトライアルサービスを稼動し、年内に本格サービスをスタート



スケジュール





YANUSY事業それぞれの領域の取組みを着実に推進

2026年7月期には利益率50%を上回る高利益率事業として、利益創出の柱の一つへ

Management

2021.12 株式会社AVILENとの契約締結
AI学習用データ蓄積、業務DXサービススタート（社内）

Management

2021.12 AIに関する特許出願

Management

2022. 1 AI開発に向けた慶應義塾大学との共同研究スタート

Management

2022. 3 AIを用いた業務フローシステムの基本設計完了、開発スタート

Investment

2022. 3 投資用不動産情報配信サービス（トライアル）開始

Investment

2022. 8 投資用不動産情報配信サービス機能リリース

Investment

2022. 8 不動産プラットフォームの開発に向けた業務提携契約の締結

Funding

2022.秋 不動産クラウドファンディングに関する情報発信サービスリリース（予定）

Investment

2022.秋 不動産プラットフォームサービスリリース（予定）

持続可能な社会に向けて、わたしたちができること。 LeTechは一步を踏み出します。

私たちが進む世界は、将来の世代に亘り美しいものであってほしいと願っています。
確かな未来を見据え歩む企業を目指すとともに、輝く子ども達や地域社会に広く事業が還元されるよう努力と挑戦を重ねてまいります。

梅ヶ枝中央さすな基金



様々な理由で経済格差のある子ども達に教育資金の一部を支援し、子ども達の成長を見守っていきたく願い活動をされています。
当社は2018年より、寄付を通して当基金に参加しています。

古着deワクチン



不要になった衣類を送ることで、雇用の創出や世界の子どもたちにポリオワクチンを届けることができます。
社員参加型で衣類をお送りし、合計70本のワクチンを提供することができました。

にしなり☆こども食堂



「あったかいご飯が命と心を元気にする。つながる安心を知って、人生が変わっていく。」そんな想いで食堂を始め、様々な活動をされています。
当社は2020年より、寄付や社員参加型で物資の提供等を通して活動へ参加しています。

CSRランチ会



月に1回「CSRランチ会」を開催し、社員からCSR活動の提案や反省を議論しています。
社員から多様な価値観や過去の経験等を共有し、CSRに関する意見の交換を行っています。

HPにLeTechサステナビリティ活動ページを新設
(<https://www.letech-corp.net/sustainability/>)





本資料は、株式会社LeTechの業界動向及び事業内容について、株式会社LeTechによる現時点における予定、推定、見込み、又は、予想に基づいた将来展望についても言及しております。

これらの将来展望に関する表明の中には、様々なリスクや不確実性が内在します。

既に知られたもしくは未だに知られていないリスク、不確実性その他の要因が、将来の展望に関する表明に含まれる内容と異なる結果を引き起こす可能性がございます。

株式会社LeTechの実際の将来における事業内容や業績等は、本資料に記載されている将来展望と異なる場合がございます。

本資料における将来展望に関する表明は、2022年9月15日現在において利用可能な情報に基づいて株式会社LeTechによりなされたものであり、将来の出来事や状況を反映して、将来展望に関するいかなる表明の記載も更新し、変更するものではありません。