

# L'attrait 株式会社ラ・アトレ

平成26年12月期 第3四半期  
決算説明補足資料

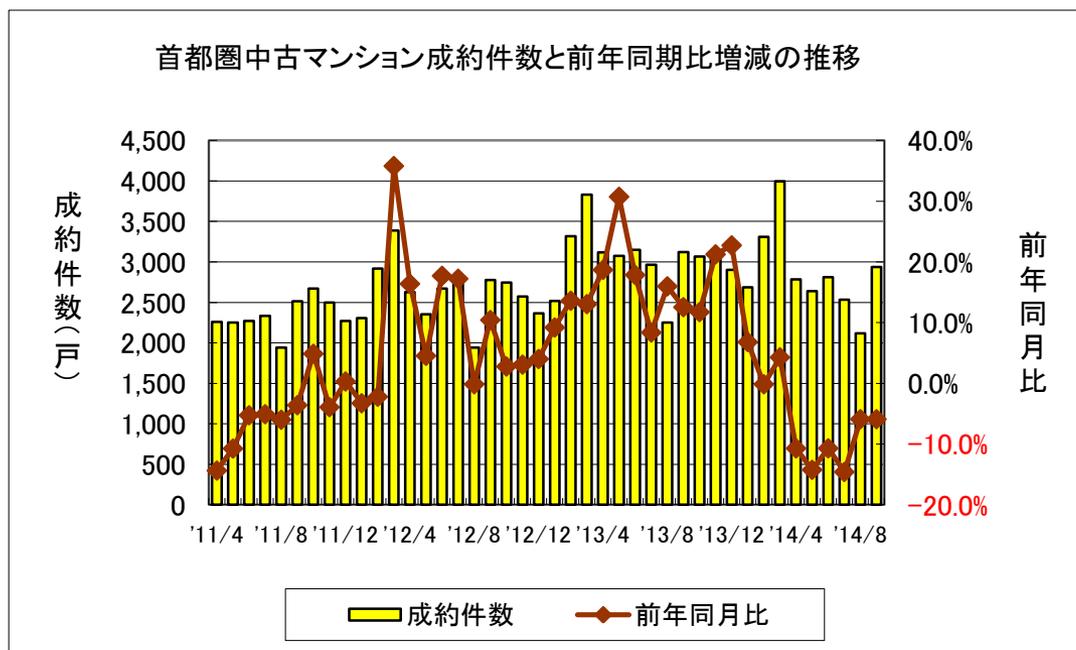




# I 平成26年12月期 第3四半期決算について

1. はじめに	.....	P3
2. 第3四半期業績予想の進捗率	.....	P8
3. 損益計算書(前年同期比較)	.....	P9
4. 貸借対照表の分析	.....	P14

# 1 はじめに(首都圏中古マンション成約件数)



平成26年4月～9月は  
6カ月連続で前年同月  
比減少

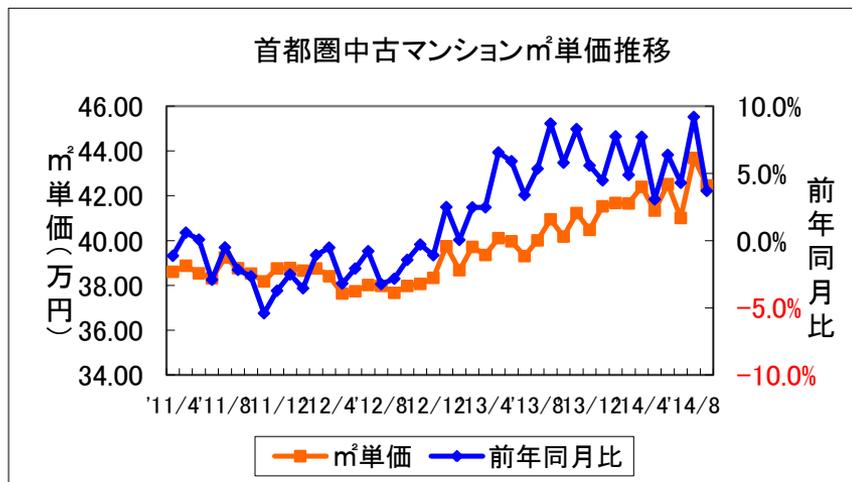
((財)東日本不動産流通機構のデータをもとに当社で加工)

平成26年7～9月の首都圏の中古マンション成約件数は、26年4月から6カ月連続で減少。前年同期はアベノミクス効果等で好調だったため、その反動で減少。

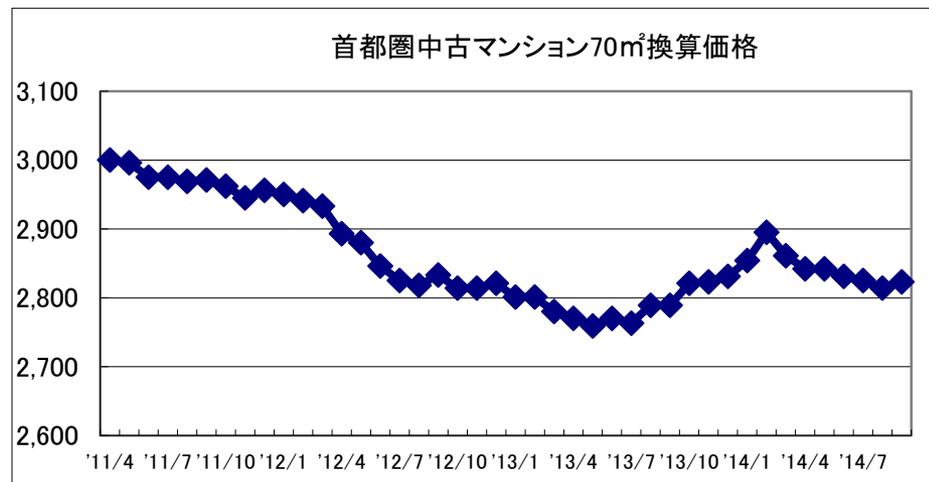
当第3四半期7～9月合計の成約件数は7,588戸と、前年(8,338戸)と比較して9.0%減だが、一昨年(7,451戸)と比較すると1.8%増。



# 1 はじめに(首都圏中古マンション価格推移)



((財)東日本不動産流通機構のデータをもとに当社で加工)



((株)東京カンテイのデータをもとに当社で加工)

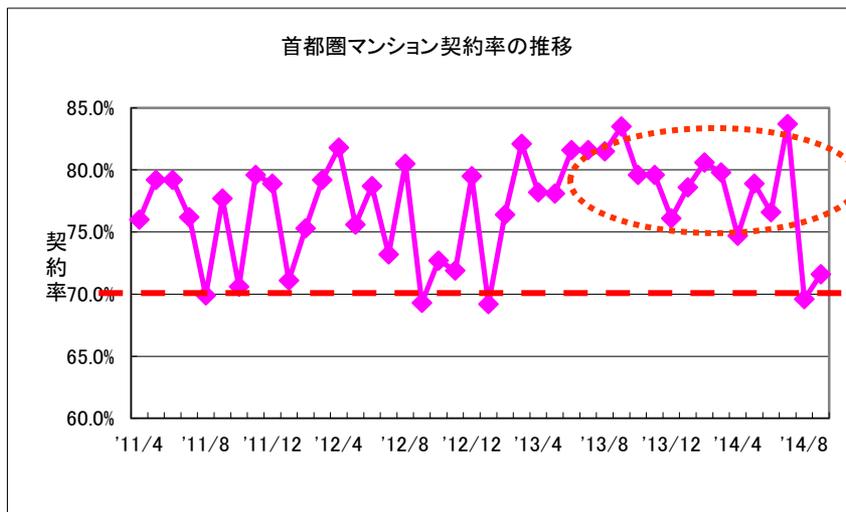
東日本不動産流通機構の調査による1m<sup>2</sup>単価(左図)では、平成25年1月から21カ月連続上昇。平成26年9月のm<sup>2</sup>単価は42.46万円と、平成7年6月以来の水準。

東京カンテイの調査による70m<sup>2</sup>換算価格(右図)では、平成25年10月から12カ月連続で前年同月を上回る。

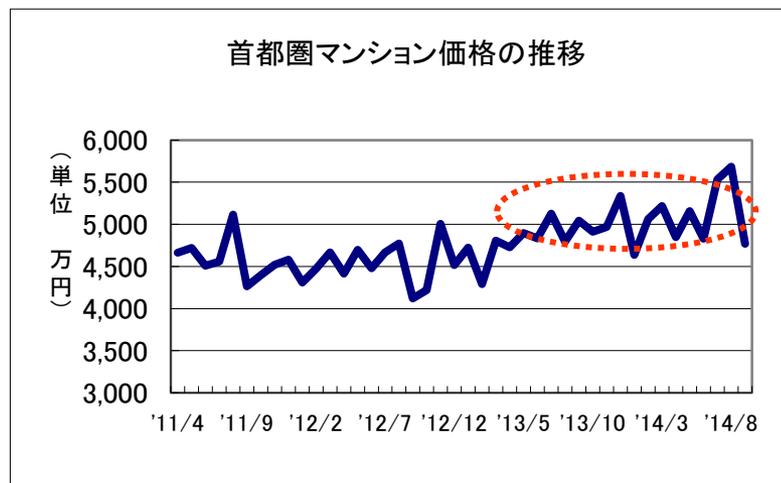


# 1 はじめに(首都圏新築マンションの契約率、m<sup>2</sup>単価の推移)

首都圏新築マンションの契約率は、平成25年2月以降好調の目安とされる「70%」を超えていたが、26年8月に69.6%となり19カ月ぶりに下回る。



好調ライン



首都圏新築マンションの平均価格は引き続き高水準を維持。

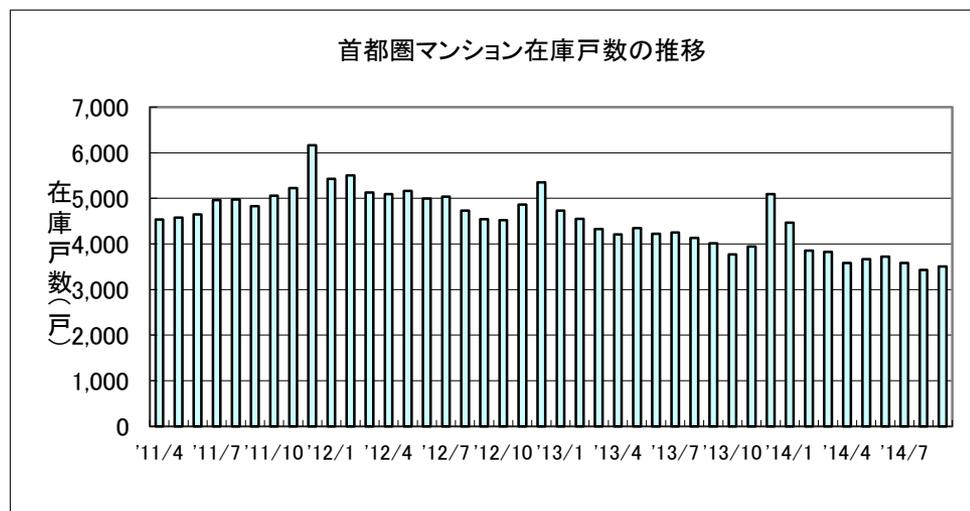
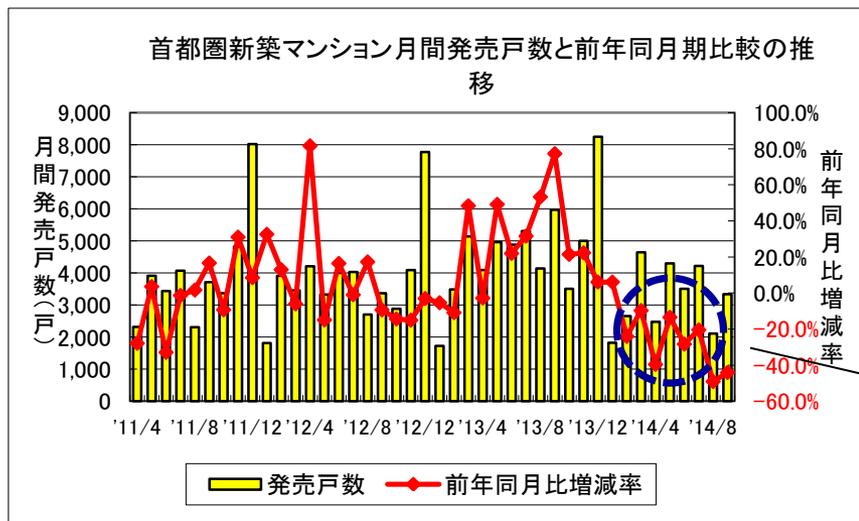
概ね5000万円前後で推移。

(いずれも(株)不動産経済研究所のデータをもとに 当社で作成)

# 1 はじめに(首都圏新築マンション発売戸数と在庫戸数推移)

首都圏の新築マンションは品不足感が続く。

前年同月比発売戸数は、平成26年7月が20.4%減、8月49.1%減、9月44.1%減と大幅減が続く。



首都圏新築マンションの在庫も適正水準といわれる7000戸の半分程度の水準が続く。

9月末の在庫戸数は3,505戸。

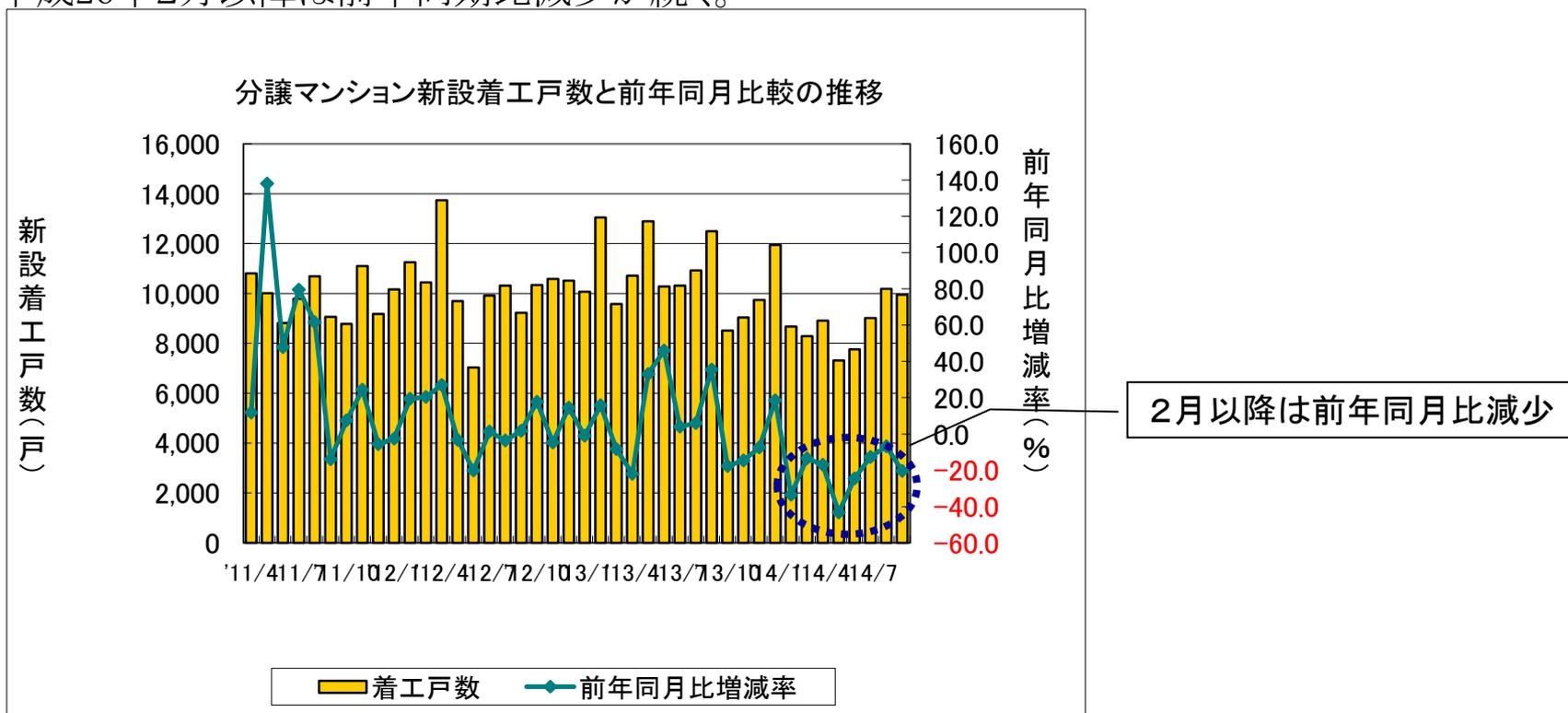
(いずれも(株)不動産経済研究所のデータをもとに当社で作成)



# 1 はじめに(全国分譲マンション新設着工戸数)

全国分譲マンションの新設着工戸数は、平成25年秋ころまで1カ月あたり約1万戸を維持していたものの、その後は減少傾向。

平成26年2月以降は前年同期比減少が続く。



(国土交通省発表のデータをもとに当社で加工)



## 2 第3四半期業績予想の進捗率

(単位:千円)

	通期連結 予想数値	第3四半期 実績数値	差額	進捗率
売上高	2,200,000	1,261,476	△938,524	57.34%
営業利益	206,000	56,379	△149,621	27.37%
経常利益	120,000	△6,140	△126,140	—
四半期純利益	150,000	△3,952	△153,952	—

### < 主な活動結果 >

#### (売上高)

当第3四半期連結会計期間においては、戸別リノベーションマンション販売は概ね前年並みで推移しましたが、新築マンション販売代理売上高が計画を下回ったことや、平成26年5月16日付で固定資産の一部を売却したことにより賃料収入が一部減少したため、進捗率は上記の通りとなりました。

#### (営業利益・経常利益・当期純利益)

利益ベースの業績予想に対する進捗率は上記となりました。第4四半期におけるプロジェクトをきちんと進めることによって予想数値は達成できるものと考えております。



### 3 損益計算書(前年同期比較)

(単位:千円)

決算年月	平成25年12月期 3Q		平成26年12月期 3Q		前期比		
	(H25.1.1~H25.9.30)		(H26.1.1~H26.9.30)		増減額	前年比	
	実績	構成比	実績	構成比			
売上高	1,999,352	100.00%	1,261,476	100.00%	△737,875	63.09%	売上詳細 P10
売上原価	1,645,701	82.31%	977,821	77.51%	△667,880	59.42%	売上総利益詳細 P11
売上総利益	353,651	17.69%	283,655	22.49%	△69,995	80.21%	
販管費	232,024	11.60%	227,276	18.02%	△4,748	97.95%	販管費詳細 P12
営業利益	121,626	6.08%	56,379	4.47%	△65,247	46.35%	
経常利益	48,245	2.41%	△6,140	—	△54,385	—	
四半期純利益	60,228	3.01%	△3,952	—	△64,181	—	



## 3-1 セグメント別売上(前年同期比較)

(単位:千円)

決算年月(回次)		H25.12期 3Q実績	H26.12期 3Q実績	前期比	変動要因
	売上高	1,999,352	1,261,476	63.1%	
I	不動産販売事業	1,793,428	1,067,530	59.5%	
1	新築物件売上	633,885	44,034	6.9%	今期は新築マンション買取再販の予算・実績ともなかったことが前期比減収の大きな要因となりました。 そのため、販売代理予算を高めを設定しておりましたが、前年同期比減少になりました。
①	土地企画販売	3,936	34,230	869.5%	
②	新築マンション買取再販	614,063	—	—	
③	新築マンション販売代理	15,885	9,804	61.7%	
2	再生不動産売上	1,159,543	1,023,496	88.3%	戸別リノベーションマンションの引渡は前年同期は29戸、今期は24戸となりました。販売単価は4,264万円(前期は3,998万円)
①	戸別リノベーションマンション	1,159,543	1,023,496	88.3%	
II	不動産管理事業	202,613	176,524	87.1%	賃貸用固定資産を売却したことにより、賃料収入が一部減少いたしました。
III	その他の売上	3,310	17,421	526.3%	



## 3-2 セグメント別売上総利益(前年同期比較)

(単位:千円)

決算年月		H25.12期 第3Q実績		H26.12期 第3Q実績		差異理由
		売上総利益	利益率	売上総利益	利益率	
	合計額	353,651	17.7%	283,655	22.5%	
I	不動産販売事業	257,856	14.4%	186,973	17.5%	
	1 新築物件売上	102,417	16.2%	43,885	99.7%	新築物件売上は手数料収入のため、利益率はすべて100%となりました。
	① 土地企画販売	3,936	100.0%	34,230	100.0%	
	② 新築マンション買取再販	82,596	13.5%	△149	-	
	③ 新築マンション販売代理	15,885	100.0%	9,804	100.0%	
	2 再生不動産売上	155,439	13.4%	143,087	14.0%	リノベーションマンションの利益率は14.0%を確保し、前年同期と比較すると0.1ポイントの微増になりました。
	① 戸別リノベーションマンション	161,429	13.9%	143,087	14.0%	
	② 一棟リノベーション分譲	△5,990	-	-	-	
II	不動産管理事業	93,745	46.3%	79,260	44.9%	
III	その他売上	2,049	61.9%	17,421	100.0%	

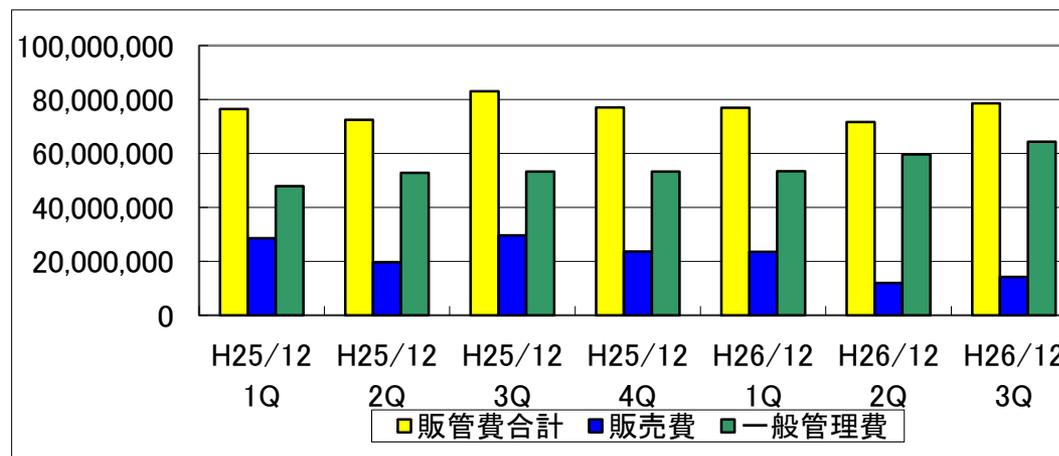


### 3-3 販売費および一般管理費の推移

四半期別販管費推移

(単位:千円)

決算年月	H25.12期				H26.12期		
	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期	第1四半期	第2四半期	第3四半期
販管費合計	76,522	72,453	83,048	77,065	76,970	71,669	78,636
販売費	28,583	19,652	29,705	23,688	23,512	11,964	14,301
一般管理費	47,939	52,800	53,342	53,377	53,458	59,704	64,334



一般管理費は人員増による人件費の増加等により微増傾向。



## 3-4 第3四半期末受注残高の状況

平成26年9月末 不動産販売事業における契約高及び契約残高(受注残高)

(単位:千円)

決算年月	H25.12期				H26.12期		
	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	第 4 四半期	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期
契約高	723,483	1,403,168	1,797,084	2,163,907	550,280	825,080	1,590,763
契約残高	138,137	246,825	80,465	32,401	98,835	100,090	599,669



## 4 貸借対照表の分析(資産の部)

### ◆資産の部

(単位:千円)

決算年月(回次)	前連結会計年度末	当四半期連結会計期間末	対前期末増減
	(H25.12月期)	(H26.9月期)	
流動資産	1,064,107	3,150,302	2,086,194
1 現預金等	140,284	467,638	327,353
2 たな卸資産	507,694	2,517,655	2,009,960
3 その他	416,128	165,008	△251,119
固定資産	2,700,356	1,900,291	△800,064
1 有形固定資産	2,636,211	1,704,406	△931,804
2 無形固定資産	2,471	2,035	△436
3 その他	61,672	193,849	132,177
繰延資産	2,640	7,222	4,581
資産合計	3,767,104	5,057,816	1,290,711

現預金の増加及び有形固定資産の減少は、第三者割当増資による払込を受けたこと及び賃貸用固定資産の売却によるものであります。

たな卸資産の増加は、戸別リノベーションマンションの仕入の増加及び戦略事業部で進行中のプロジェクトの仕入に伴うものであります。



## 4 貸借対照表の分析(負債・純資産の部)

### ◆負債・純資産の部

(単位:千円)

決算年月(回次)	前連結会計年度末		当四半期連結会計期間末	
	(H25.12月期)		(H26.9月期)	
	負債	3,265,060	4,151,531	886,471
	1流動負債	1,298,499	2,281,277	982,778
	短期借入金	505,010	1,432,700	927,690
	1年内長期借入金	410,477	339,736	△70,740
	その他	383,011	508,840	125,828
	2固定負債	1,966,561	1,870,254	△96,306
	長期借入金	1,716,881	1,671,601	△45,280
	その他	249,679	198,653	△51,026
	純資産	502,044	906,284	404,240
	1株主資本	496,564	897,571	401,006
	資本金	251,830	454,330	202,500
	資本剰余金	141,650	344,150	202,500
	利益剰余金	104,690	100,738	△3,952
	自己株式	△1,607	△1,647	△40
	2新株予約権	5,480	8,713	3,233
	負債及び純資産合計	3,767,104	5,057,816	1,290,711

流動負債の「短期借入金」及び「その他」の増加は、不動産プロジェクトにかかるものです。  
長期借入金の減少は、賃貸用固定資産の売却に伴い、当該固定資産にかかる融資を返済したものです。  
資本金及び資本剰余金の増加は平成26年8月4日付で、第三者割当増資の払込を受けたものです。



# 本資料お取扱上のご注意

- ・ 本資料に記載する情報は、株式会社ラ・アトレ及び連結子会社である株式会社ラ・アトレレジデンシャルの財務情報、経営指標等の提供を目的としておりますが、内容についていかなる表明・保証を行うものではありません。また、投資勧誘を目的にしたものではありません。実際に投資を行う際は、本資料の情報に全面的に依拠して投資判断を下すことはお控えいただき、投資に関するご決定は皆様ご自身のご判断で行うようお願いいたします。
- ・ 本資料に記載している情報の一部には、将来の業績予想に関する記述が含まれています。こうした記述は、将来の業績を保証するものではなく、リスクや不確実性を内包するものです。将来の業績は環境の変化などにより、実際の結果と異なる可能性があることにご留意ください。
- ・ 本資料における数値の表記につきましては、単位未満の数値は切捨て、パーセンテージについては四捨五入にて記載しております。

---

## お問い合わせ先

株式会社ラ・アトレ IR・広報担当

電話 03(5405)7300 E-mail:[atore@lattrait.co.jp](mailto:atore@lattrait.co.jp)