

L'attrait 株式会社ラ・アトレ

平成26年12月期 決算説明補足資料

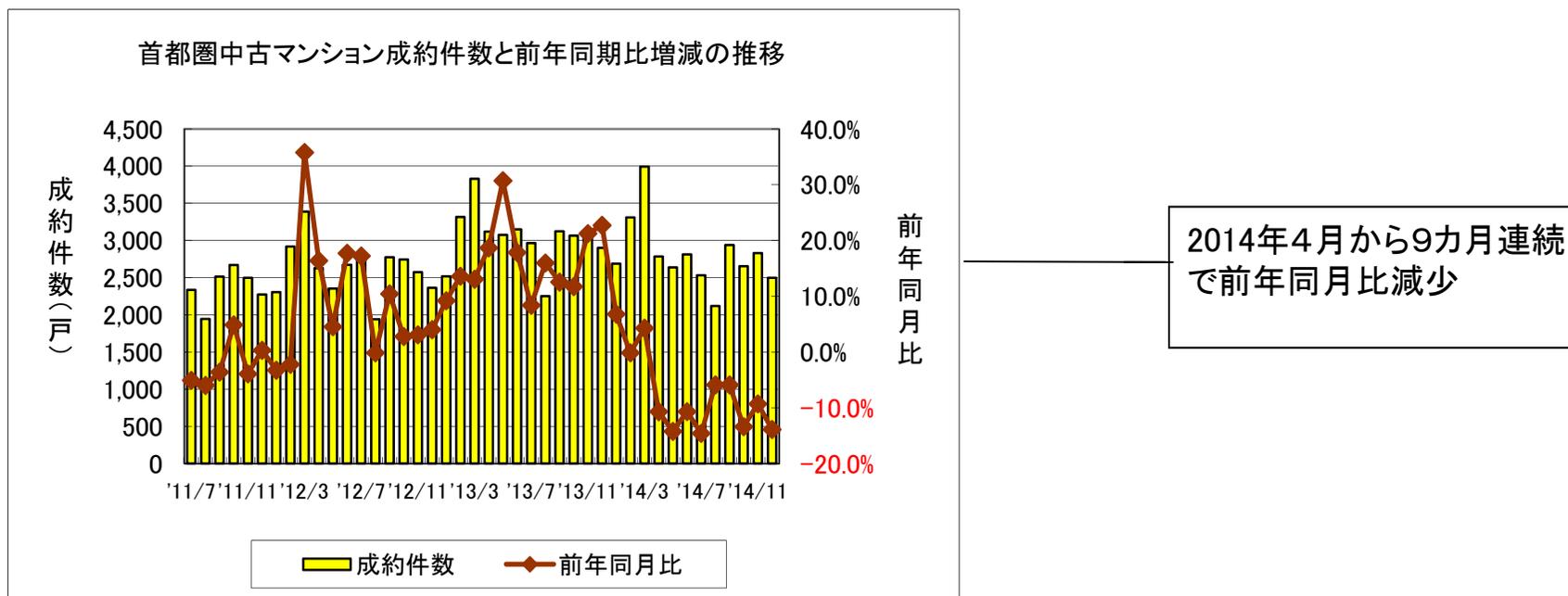




1. はじめに	.....	P3
2. 業績予想との差異	.....	P8
3. 損益計算書(前期比較)	.....	P9
4. 期中受注高と期末受注残高の状況	...	P13
5. 貸借対照表の分析	.....	P14
6. キャッシュ・フローの状況	.....	P16



1 はじめに(首都圏中古マンション成約件数)



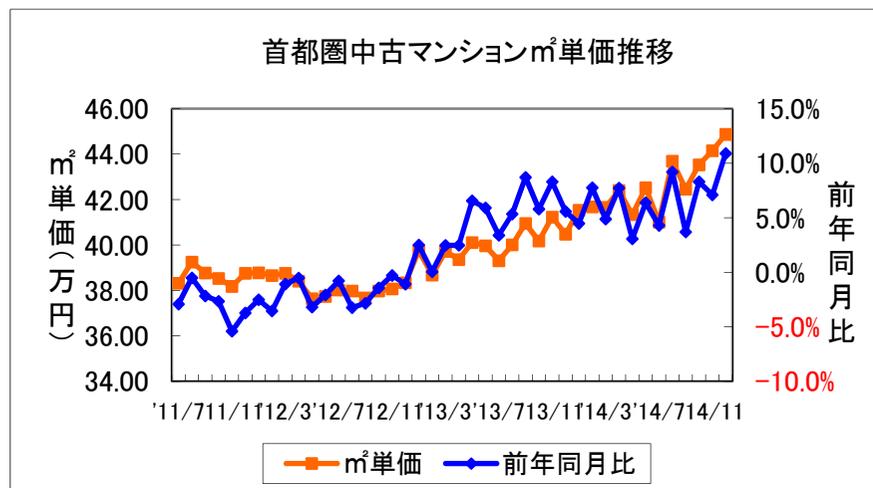
((財)東日本不動産流通機構のデータをもとに当社で加工)

2014年の首都圏中古マンション成約件数は、2014年4月から9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。

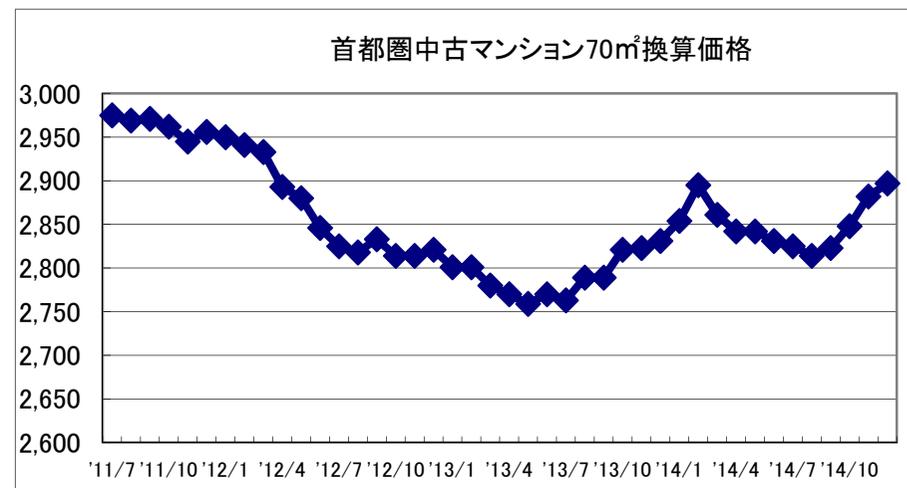
2014年の成約件数は33,798戸と、前年(36,432戸)と比較して7.2%減だが、一昨年(31,397戸)と比較すると7.6%増。



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)

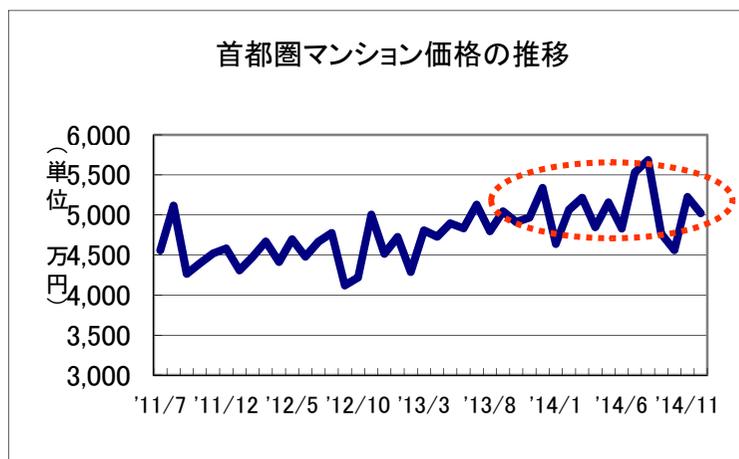
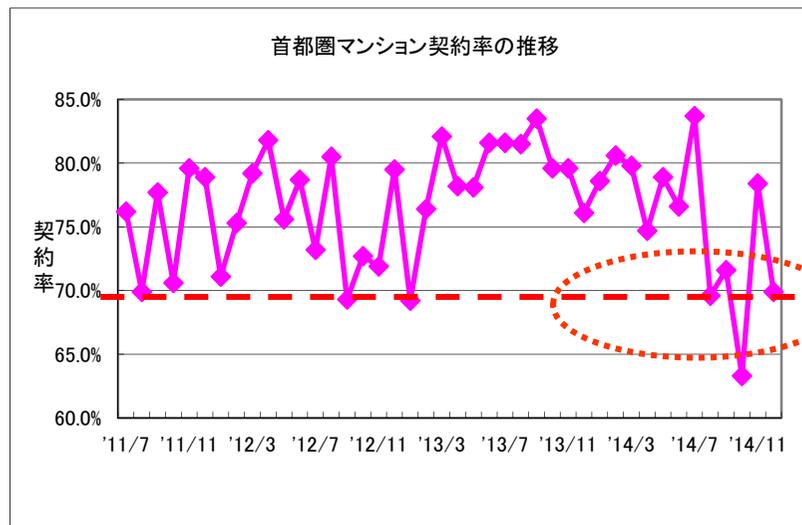
東日本不動産流通機構の調査による1㎡単価(左図)では、2013年1月から24カ月連続上昇。2014年12月の㎡単価は44.87万円と、1995年3月以来の水準。

東京カンテイの調査による70㎡換算価格(右図)では、2013年10月から15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、m²単価の推移)

首都圏新築マンションの契約率は、2013年2月以降好調の目安とされる「70%」を超えていたが、2014年8月に69.6%となり19カ月ぶりに下回る。



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。

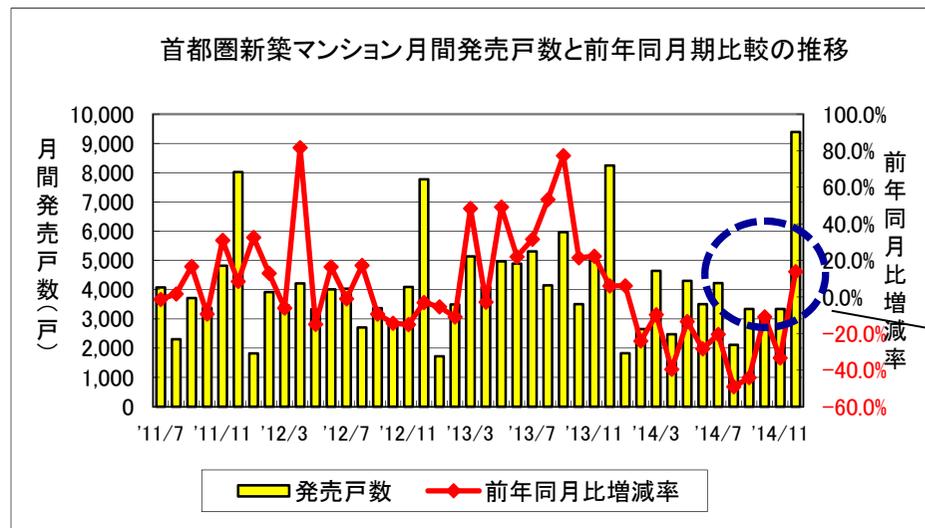
(いずれも(株)不動産経済研究所のデータをもとに 当社で作成)



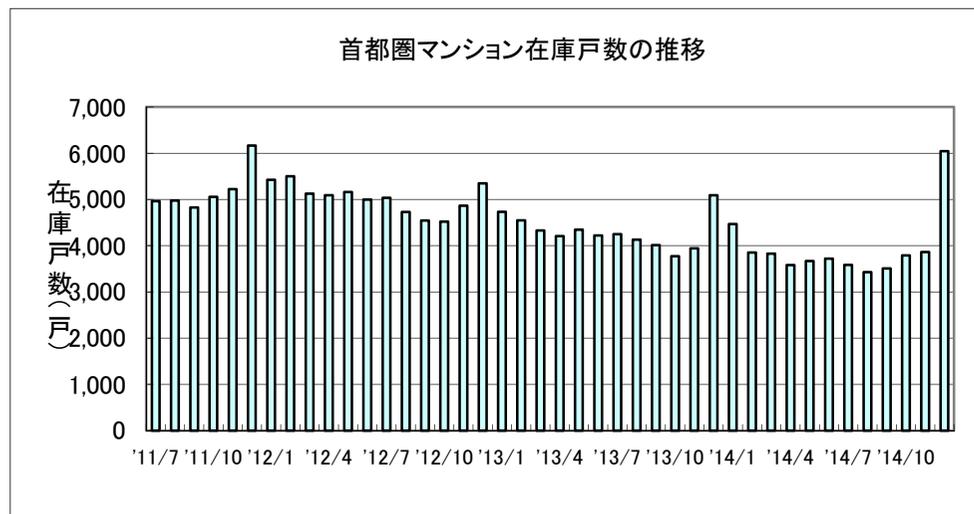
1 はじめに(首都圏新築マンション発売戸数と在庫戸数推移)

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、2014年12月が13.9%増と11カ月ぶりに増加に転じる。



12月は増加に転じる



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いていたが、12月に大幅に増加した。

12月末の在庫戸数は6,042戸。

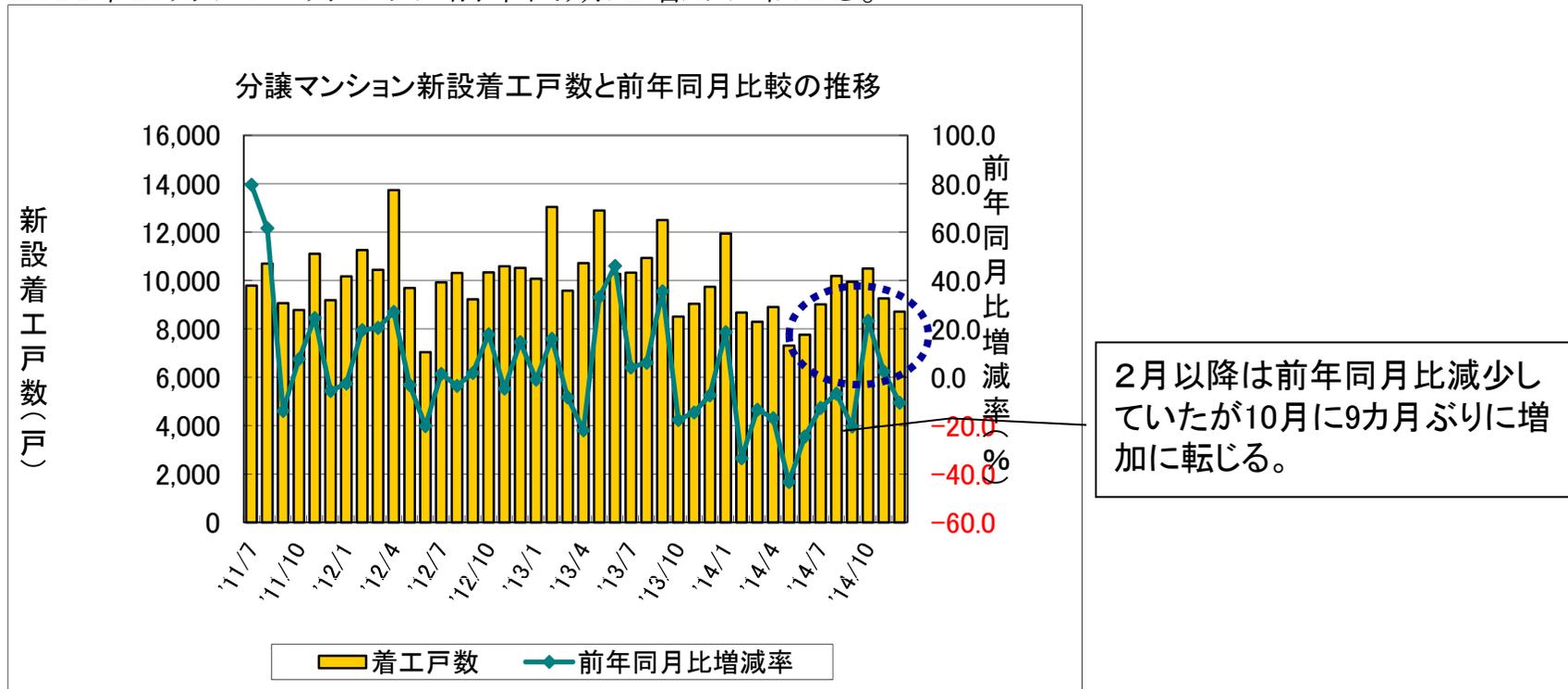
(いずれも(株)不動産経済研究所のデータをもとに当社で作成)



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、2013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。

2014年10月に9カ月ぶりに前年同月比増加に転じる。



(国土交通省発表のデータをもとに当社で加工)



2 業績予想との差異

(単位:千円)

	公表数値(注)	実績数値	差額	達成率
売上高	2,200,000	2,704,786	504,786	122.94%
営業利益	206,000	195,086	△10,913	94.70%
経常利益	120,000	95,601	△24,398	79.67%
当期純利益	150,000	107,821	△42,178	71.88%

(注)2014年2月6日「業績予想の修正に関するお知らせ」開示以前の公表数値

< 主な活動結果 >

(売上高)

インベストメントプロジェクト業務において、札幌アートサイドテラスを引渡したこと等により売上高達成率は122.94%となりました。

(営業利益・経常利益・当期純利益)

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利益ベースでは計画を下回りました。



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		平成26年12月期		前期比	
	(H25.1.1~H25.12.31)		(H26.1.1~H26.12.31)		増減額	前年比
	実績	構成比	実績	構成比		
売上高	2,520,921	100.00%	2,704,786	100.00%	183,865	107.3%
売上原価	2,026,290	80.38%	2,178,428	80.54%	152,137	107.5%
売上総利益	494,630	19.62%	526,358	19.46%	31,727	106.4%
販管費	309,090	12.26%	331,271	12.25%	22,181	107.2%
営業利益	185,540	7.36%	195,086	7.21%	9,546	105.1%
経常利益	94,086	3.73%	95,601	3.53%	1,515	101.6%
当期純利益	102,164	4.05%	107,821	3.99%	5,657	105.5%

売上詳細
P10

売上総利益詳細
P11

販管費詳細
P12



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 実績	H26.12期 実績	前期比	変動要因
	売上高	2,520,921	2,704,786	107.3%	
I	不動産販売事業	2,208,315	2,456,805	111.3%	
1	新築物件売上	773,253	43,452	5.6%	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。 一方、土地企画販売では前年を大幅に上回る実績を上げることができました。
①	土地企画販売	7,746	33,648	434.4%	
②	新築マンション買取再販	742,906	—	—	
③	新築マンション販売代理	22,600	9,804	43.4%	
2	再生不動産売上	1,435,062	2,413,353	168.2%	戸別リノベーションマンションの引渡は前期は40戸、今期は56戸となりました。一棟リノベーションマンションは、札幌アートサイドテラスを引渡しました。
①	戸別リノベーションマンション	1,435,062	1,834,501	127.8%	
②	一棟リノベーションマンション	—	578,851	—	
II	不動産管理事業	271,654	230,237	84.8%	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	40,950	17,743	43.4%	



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 実績		H26.12期 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	494,630	19.6%	526,358	19.5%	
I	不動産販売事業	328,216	14.9%	403,474	16.4%	
1	新築物件売上	124,867	16.1%	43,303	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	7,746	100.0%	33,648	100.0%	
	② 新築マンション買取再販	94,520	12.7%	△149	-	
	③ 新築マンション販売代理	22,600	100.0%	9,804	100.0%	
2	再生不動産売上	203,349	14.2%	360,171	14.9%	リノベーションマンションの利益率は前期と同水準の14.6%を確保しました。
	① 戸別リノベーションマンション	209,402	14.6%	268,220	14.6%	
	② 一棟リノベーション分譲	△6,053	-	91,951	15.9%	
II	不動産管理事業	126,724	46.6%	104,831	45.5%	
III	その他売上	39,689	96.9%	18,051	100.0%	

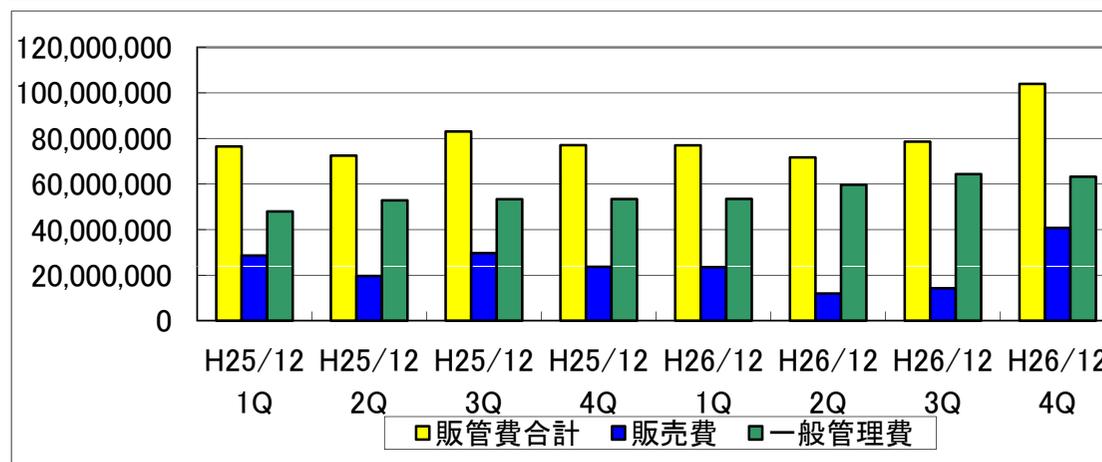


3-3 販売費および一般管理費の推移

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	第4四半期
販管費合計	76,522	72,453	83,048	77,065	76,970	71,669	78,636	103,995
販売費	28,583	19,652	29,705	23,688	23,512	11,964	14,301	40,754
一般管理費	47,939	52,800	53,342	53,377	53,458	59,704	64,334	63,241



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。



4 期中受注高と期末受注残高の状況

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	第4四半期
契約高	723,483	1,403,168	1,797,084	2,163,907	550,280	825,080	1,590,763	2,805,772
契約残高	138,137	246,825	80,465	32,401	98,835	100,090	599,669	434,517



5 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		当連結会計期年度末		対前期末増減
	(H25.12月期)		(H26.12月期)		
流動資産	1,064,107		2,859,601		1,795,493
1 現預金等	140,284		803,311		663,026
2 たな卸資産	507,694		1,728,705		1,221,010
3 その他	416,128		294,158		△110,986
固定資産	2,700,356		2,037,891		△662,464
1 有形固定資産	2,636,211		1,869,549		△766,661
2 無形固定資産	2,471		2,598		126
3 その他	61,672		165,742		104,069
繰延資産	2,640		6,269		3,629
資産合計	3,767,104		4,903,763		1,136,658

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。



5 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		当連結会計期年度末		対前期末増減
	(H25.12月期)		(H26.12月期)		
負債		3,265,060	3,878,299	613,238	
1 流動負債		1,298,499	2,414,280	1,115,781	
短期借入金		505,010	1,352,600	847,590	
1年内長期借入金		410,477	465,126	54,649	
その他		383,011	596,554	213,542	
2 固定負債		1,966,561	1,464,018	△502,543	
長期借入金		1,716,881	1,271,013	△445,868	
その他		249,679	193,005	△56,674	
純資産		502,044	1,025,464	523,419	
1 株主資本		496,564	1,009,345	512,781	
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	212,512	107,822	
自己株式		△1,607	△1,647	△40	
2 新株予約権		5,480	8,713	3,233	
3 少数株主持分		—	7,404	7,404	
負債及び純資産合計		3,767,104	4,903,763	1,136,658	

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。



6 キャッシュ・フローの状況

決算年月	前連結会計年度	当連結会計年度
	(H25.12月期)	(H26.12月期)
営業活動によるキャッシュ・フロー	125,017	△ 683,789
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 239,715	632,034
財務活動によるキャッシュ・フロー	144,532	714,782
現金及び現金同等物の増加額	29,834	663,026
現金及び現金同等物の期首残高	110,450	140,284
現金及び現金同等物の期末残高	140,284	803,311

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益90百万円、たな卸資産の増加1,221百万円等により683百万円の資金支出(前連結会計年度は125百万円の資金獲得)となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、有形固定資産の売却による収入929百万円、差入保証金の差入による支出169百万円、有形固定資産の取得による支出91百万円等により632百万円の資金獲得(前連結会計年度は239百万円の資金支出)となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、短期借入金847百万円の純増加があったこと、長期借入れによる収入1,189百万円、株式の発行による収入405百万円、長期借入金の返済による支出1,722百万円等により714百万円の資金獲得(前連結会計年度は144百万円の資金獲得)となりました。



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