

L'attrait 株式会社ラ・アトレ

平成27年12月期第3四半期
決算説明補足資料

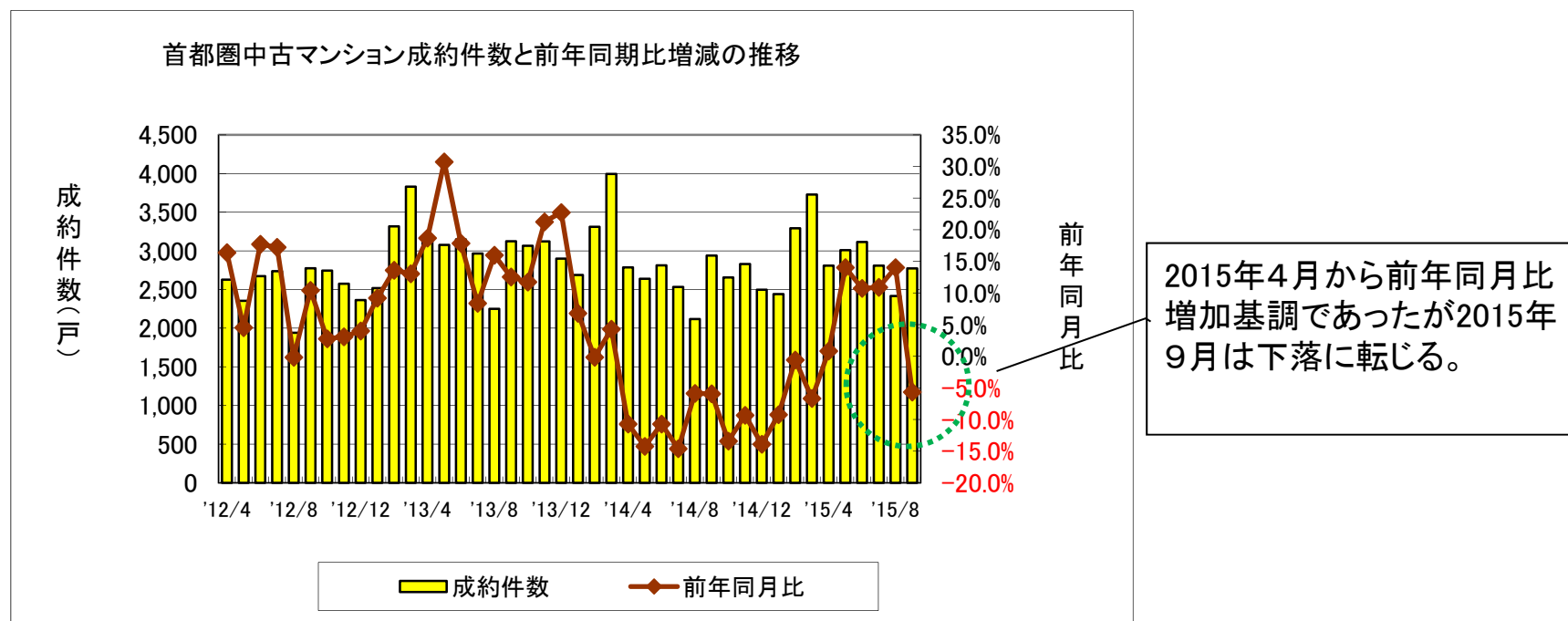




| | | |
|--------------------|-------|-----|
| 1. はじめに | | P3 |
| 2. 第3四半期業績の進捗状況 | | P8 |
| 3. 損益計算書(前年同期比較) | | P9 |
| 4. 期中受注高と期末受注残高の状況 | | P13 |
| 5. 貸借対照表の分析 | | P14 |



1 はじめに(首都圏中古マンション成約件数)



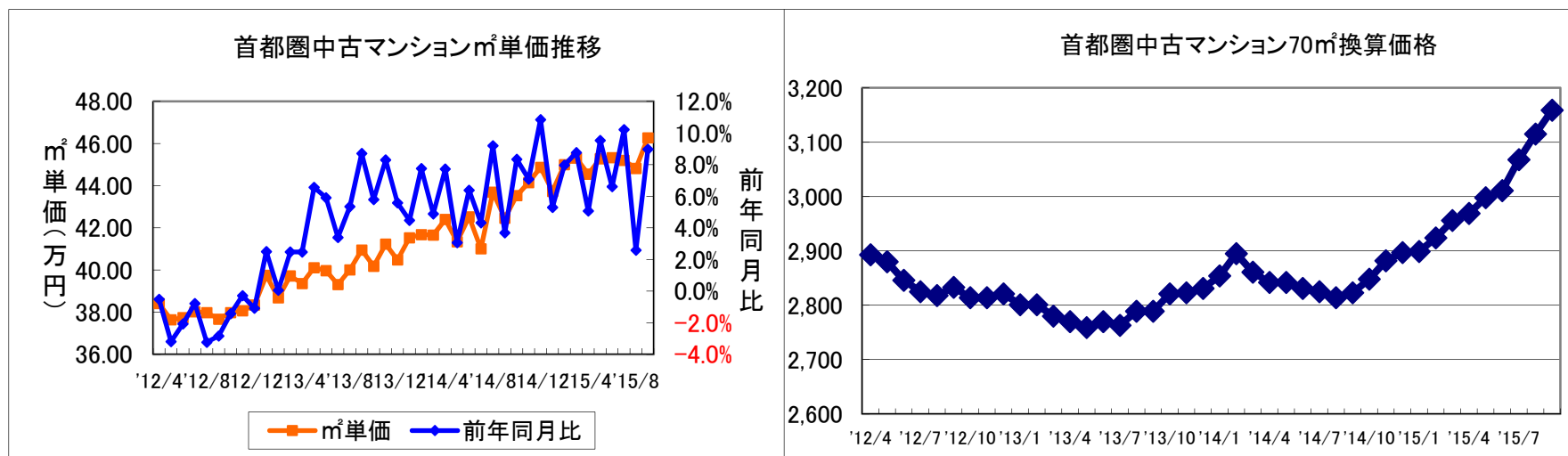
((財)東日本不動産流通機構のデータをもとに当社で加工)

首都圏中古マンション成約件数は、2015年4月以降から5カ月連続対前年同月比で増加していたが、2015年9月に前年同月比下落に転じる。

当第3四半期(7月～9月)合計の成約件数は7,995戸と、前年(7,588戸)と比較して5.4%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)

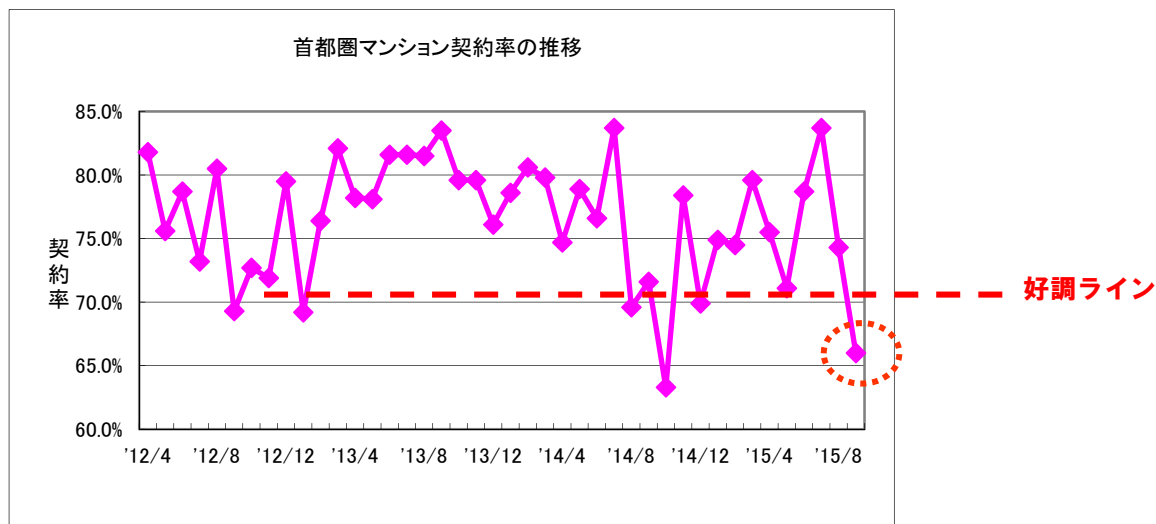
東日本不動産流通機構の調査による1m²単価(左図)では、2013年1月から33カ月連続で前年同月を上回る。2015年9月のm²単価は46.27万円で前年比7.6%上昇。

東京カンテイの調査による70m²換算価格(右図)では、2013年10月から24カ月連続で前年同月を上回る。2015年9月の価格は3159万円で前年比11.9%上昇。

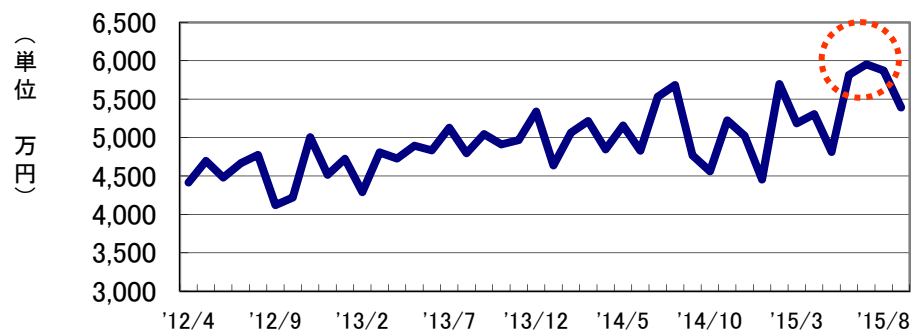


1 はじめに(首都圏新築マンションの契約率、価格の推移)

首都圏新築マンションの契約率は、2015年1月以降70%を上回っていたが、2015年9月に70%を下回る。



首都圏マンション価格の推移



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。

2015年7月は5,953万円、8月は5,872万円と6,000万円に迫る勢い。

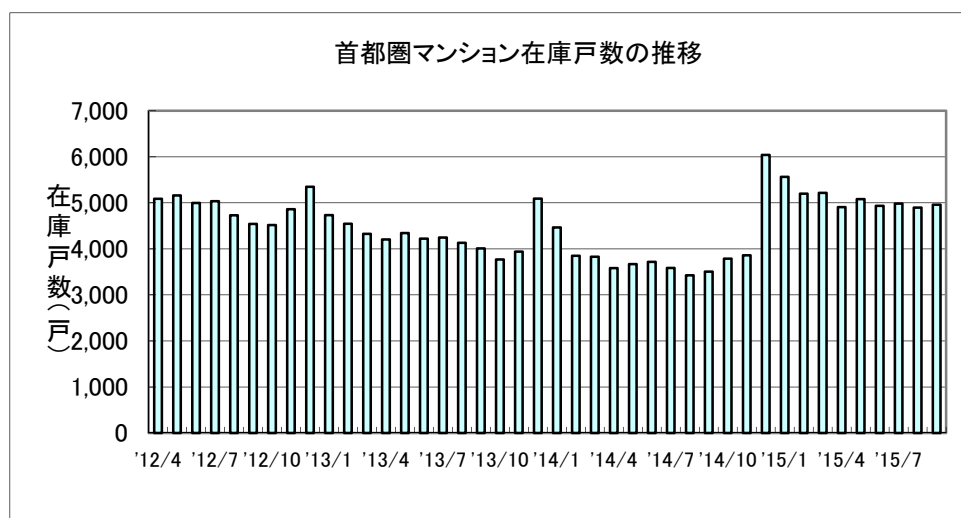
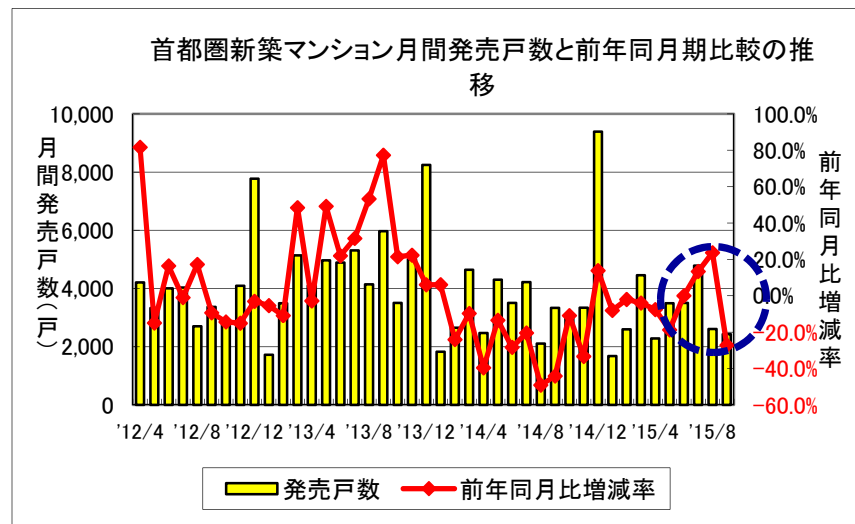
(いずれも(株)不動産経済研究所のデータをもとに 当社で作成)



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、2015年7月に一時増加したが、9月に再び減少に転じる。



首都圏新築マンションの在庫も適正水準といわれる7,000戸の半分程度の水準が続いていたが、2014年12月に大幅に増加した。その後5,000戸前後で推移。

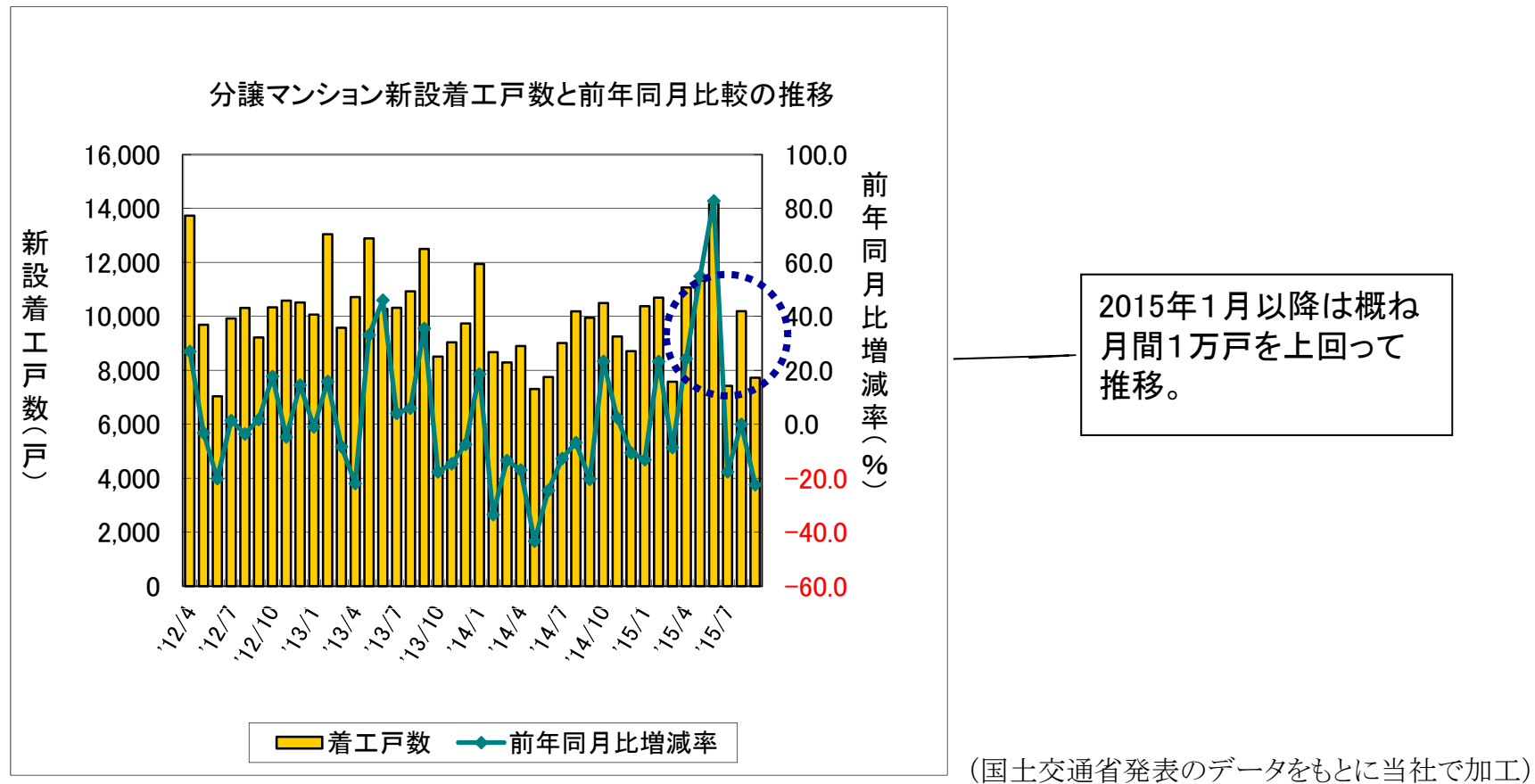
9月末の在庫戸数は4,959戸。

(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、2015年1月以降概ね1万戸を上回って推移している。





2 第3四半期業績の進捗状況

(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 | 4,480,000 | 3,271,998 | △1,208,002 | 73.0% |
| 営業利益 | 600,000 | 572,903 | △27,097 | 95.5% |
| 経常利益 | 520,000 | 513,190 | △6,810 | 98.7% |
| 四半期純利益 | 590,000 | 507,203 | △82,797 | 86.0% |

(注)2015年11月9日「業績予想の修正に関するお知らせ」開示の公表数値

< 主な活動結果 >

各種不動産プロジェクトが安定的な利益を確保しながら完了したことと、「プレミアムリノベーション(広さ100㎡クラスの高価格帯ハイグレードマンション)を含む戸別リノベーションマンションの販売が好調に推移したことにより、通期予想数値に対する進捗率は順調に推移しています。

第4四半期においては、引き続き戸別リノベーションマンションの年内引き渡し実績数の拡大を図るとともに、2015年9月に販売を開始した新築マンション「ラ・アトレジデンス浅草橋」の年内の引渡を推進します。



3 損益計算書(前年同期比較)

(単位:千円)

| 決算年月 | 平成26年12月期 3Q実績 | | 平成27年12月期 3Q実績 | | 前年同期比 | |
|--------|--------------------|--------|--------------------|--------|-----------|----------|
| | (H26.1.1~H26.9.30) | | (H27.1.1~H27.9.30) | | 増減額 | 前年比 |
| | 実績 | 構成比 | 実績 | 構成比 | | |
| 売上高 | 1,261,476 | 100.0% | 3,271,998 | 100.0% | 2,010,521 | 259.4% |
| 売上原価 | 977,821 | 77.5% | 2,285,904 | 69.9% | 1,308,083 | 233.8% |
| 売上総利益 | 283,655 | 22.5% | 986,094 | 30.1% | 702,439 | 347.6% |
| 販管費 | 227,276 | 18.0% | 413,190 | 12.6% | 185,915 | 181.8% |
| 営業利益 | 56,379 | 4.5% | 572,903 | 17.5% | 516,524 | 1,016.2% |
| 経常利益 | △6,140 | — | 513,190 | 15.7% | 519,331 | — |
| 四半期純利益 | △3,952 | — | 507,203 | 15.5% | 511,156 | — |

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) | | H26.12期 3Q実績 | H27.12期 3Q実績 | 前年同期比 | 変動要因 |
|----------|----------------|-----------------|-----------------|----------|---|
| | 売上高 | 1,261,476 | 3,271,998 | 259.4% | |
| I | 不動産販売事業 | 1,067,530 | 2,948,091 | 276.2% | |
| 1 | 新築物件売上 | 44,034 | 929,285 | 2,110.3% | 土地企画販売では、岡山市北区奉還町の警察官舎跡地、荒川区熊野前のマンション用地及び目黒区東が丘のマンション用地を引渡したことで、前年同期比で大幅な増収となりました。 |
| ① | 土地企画販売 | 34,230 | 914,652 | 2,672.1% | |
| ② | 新築マンション販売代理 | 9,804 | 14,633 | 149.2% | |
| 2 | 再生不動産売上 | 1,023,496 | 2,018,805 | 197.2% | 戸別リノベーションマンションの引渡は前年同期は24戸、今期は36戸となりました。また、インベストメント事業として六本木プロジェクトが完了したことにより大幅な増収となりました。 |
| ① | 戸別リノベーションマンション | 1,023,496 | 1,749,361 | 170.9% | |
| ② | インベストメント事業 | — | 269,444 | — | |
| II | 不動産管理事業 | 176,524 | 170,441 | 96.6% | 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 | 17,421 | 153,465 | 880.9% | |



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 | | H26.12期 3Q実績 | | H27.12期 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 | 283,655 | 22.5% | 986,094 | 30.1% | |
| I | 不動産販売事業 | 186,973 | 17.5% | 770,195 | 26.1% | |
| | 1 新築物件売上 | 43,885 | 99.7% | 256,927 | 27.6% | |
| | ① 土地企画販売 | 34,230 | 100.0% | 242,293 | 26.5% | 土地企画販売業務により、前年同期よりも大幅な増益となりました。 |
| | ② 新築マンション販売代理 | 9,804 | 100.0% | 14,633 | 100.0% | |
| | ③ 新築マンション買取再販 | △149 | — | — | — | |
| | 2 再生不動産売上 | 143,087 | 14.0% | 513,268 | 25.4% | リノベーションマンションの利益率は前年同期と同じ水準。六本木プロジェクトが完了したことにより前年同期より大幅な増益となりました。 |
| | ① 戸別リノベーションマンション | 143,087 | 14.0% | 245,234 | 14.0% | |
| | ② インベストメント事業 | — | — | 268,034 | 99.5% | |
| II | 不動産管理事業 | 79,260 | 44.9% | 86,990 | 51.0% | |
| III | その他売上 | 17,421 | 100.0% | 128,908 | 84.0% | |

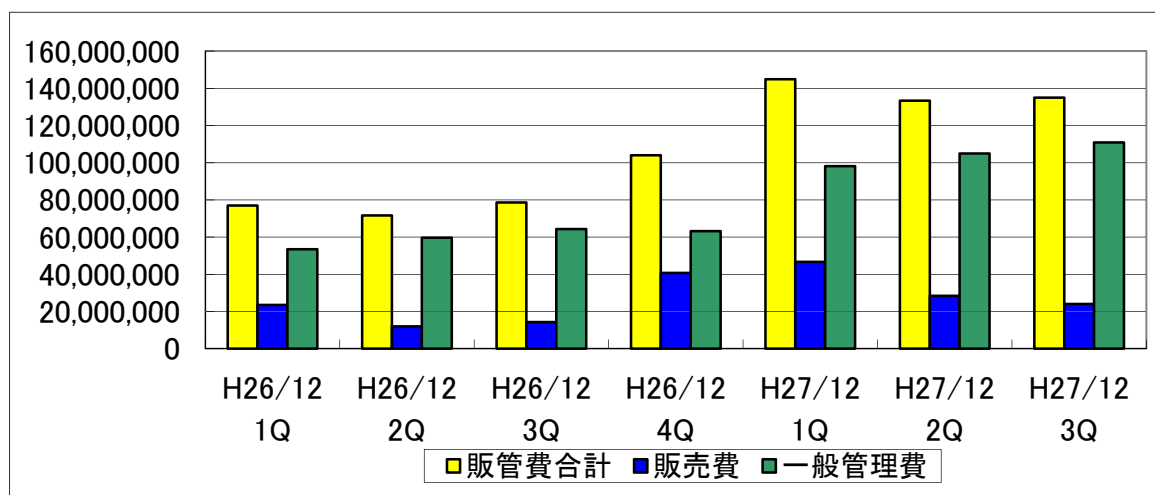


3-3 販売費および一般管理費の推移

四半期別販管費推移

(単位:千円)

| 決算年月 | H26.12期 | | | | H27.12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 | 76,970 | 71,669 | 78,636 | 103,995 | 144,886 | 133,329 | 134,974 |
| 販売費 | 23,512 | 11,964 | 14,301 | 40,754 | 46,694 | 28,396 | 24,067 |
| 一般管理費 | 53,458 | 59,704 | 64,334 | 63,241 | 98,191 | 104,933 | 110,907 |



一般管理費は株式会社アドレス・インフォメーションを連結子会社化したこと等により増加。



4 期中受注高と期末受注残高の状況

2015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 | H26.12期 | | | | H27.12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 | 550,280 | 825,080 | 1,590,763 | 2,805,772 | 498,666 | 1,461,779 | 3,118,285 |
| 契約残高 | 98,835 | 100,090 | 599,669 | 434,517 | 130,972 | 315,403 | 604,711 |



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 | | 当四半期連結会計期間末 | | 対前期末増減 |
|----------|------------|--|-------------|--|----------|
| | (H26.12月期) | | (H27.9月期) | | |
| 流動資産 | 2,859,601 | | 3,585,600 | | 725,999 |
| 1 現預金等 | 803,311 | | 567,241 | | △236,070 |
| 2 たな卸資産 | 1,728,705 | | 2,570,731 | | 842,026 |
| 3 その他 | 327,584 | | 447,627 | | 120,043 |
| 固定資産 | 2,037,891 | | 1,828,823 | | △209,068 |
| 1 有形固定資産 | 1,869,549 | | 1,665,374 | | △204,176 |
| 2 無形固定資産 | 2,598 | | 1,454 | | △1,145 |
| 3 その他 | 165,742 | | 161,995 | | △3,748 |
| 繰延資産 | 6,269 | | 4,331 | | △1,938 |
| 資産合計 | 4,903,763 | | 5,418,756 | | 514,993 |

現預金の減少及び有形固定資産の減少は、たな卸資産が増加したこと及び賃貸用不動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等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 (H26.12月期) | | 当四半期連結会計期間末 (H27.9月期) | | 対前期末 増減 |
|------------|------------------------|-----------|--------------------------|-----------|------------|
| | | | | | |
| 負債 | | 3,878,299 | | 3,930,696 | 52,397 |
| 1 流動負債 | | 2,414,280 | | 1,334,810 | △1,079,470 |
| 短期借入金 | | 1,352,600 | | 836,600 | △516,000 |
| 1年内長期借入金 | | 465,126 | | 129,854 | △335,273 |
| その他 | | 596,554 | | 368,356 | △228,198 |
| 2 固定負債 | | 1,464,018 | | 2,595,885 | 1,131,867 |
| 長期借入金 | | 1,271,013 | | 2,275,364 | 1,004,351 |
| その他 | | 193,005 | | 320,521 | 127,516 |
| 純資産 | | 1,025,464 | | 1,488,060 | 462,596 |
| 1 株主資本 | | 1,009,345 | | 1,478,199 | 468,853 |
| 資本金 | | 454,330 | | 356,240 | △98,090 |
| 資本剰余金 | | 344,150 | | 554,720 | 210,570 |
| 利益剰余金 | | 212,512 | | 717,386 | 504,873 |
| 自己株式 | | △1,647 | | △150,147 | △148,500 |
| 2 新株予約権 | | 8,713 | | 5,753 | △2,960 |
| 3 少数株主持分 | | 7,404 | | 4,309 | △3,095 |
| 4 為替換算調整勘定 | | - | | △201 | △201 |
| 負債及び純資産合計 | | 4,903,763 | | 5,418,756 | 514,993 |

長期借入金の増加は、不動産プロジェクトにかかるものです。株主資本の変動は、減資、新株予約権の行使及び自己株式の取得によるものであります。



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