

L'attrait 株式会社ラ・アトレ

平成28年12月期第2四半期
決算説明補足資料

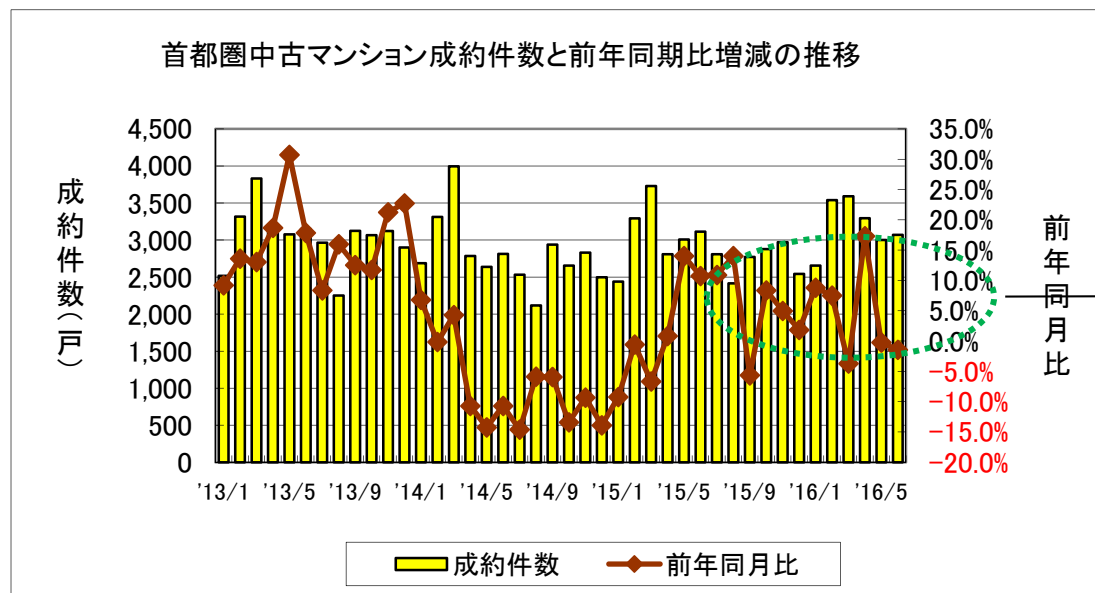




1. はじめに	.....	P3
2. 第2四半期業績の進捗状況	.....	P8
3. 損益計算書(前年同期比較)	.....	P9
4. 期中受注高と期末受注残高の状況	.....	P13
5. 貸借対照表の分析	.....	P14



1 はじめに(首都圏中古マンション成約件数)



2015年4月から前年同月比増加に転じる。

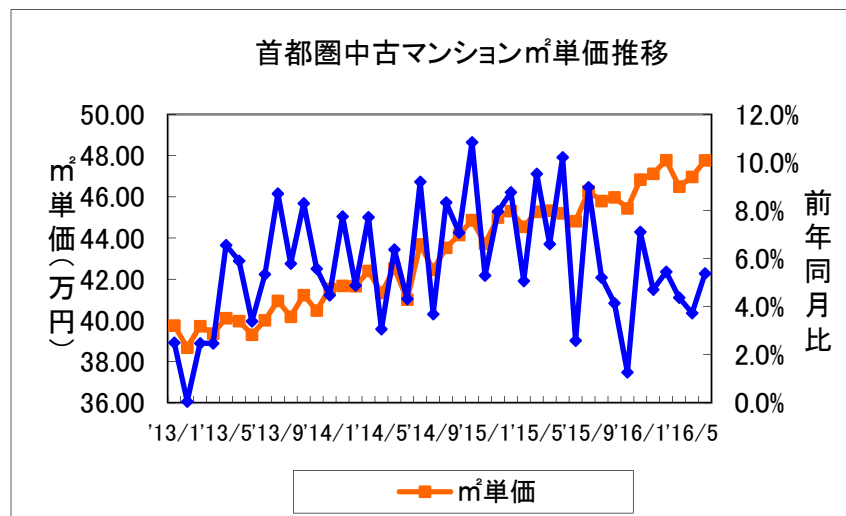
((財)東日本不動産流通機構のデータをもとに当社で加工)

首都圏中古マンション成約件数は、2015年4月から前年同月比で増加に転じ、その後も堅調に推移している。

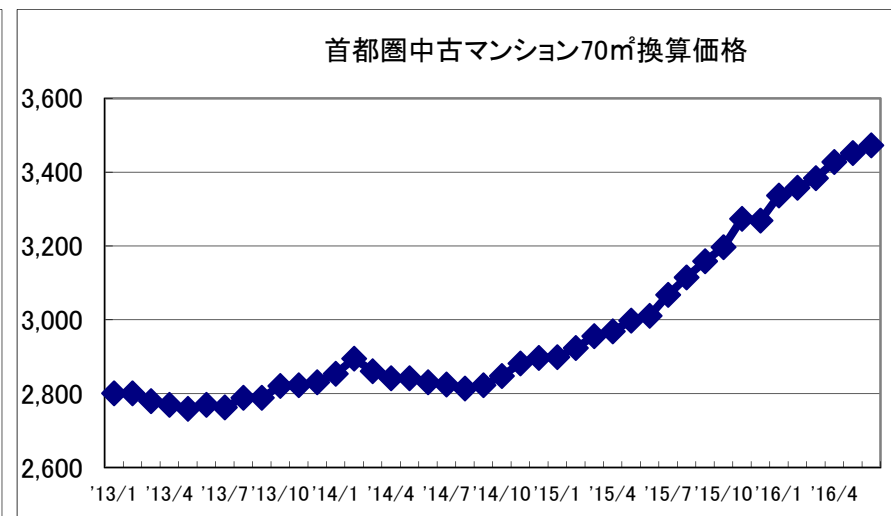
当第2四半期(4月～6月)合計の成約件数は9,364戸と、前年(8,930戸)と比較して4.9%増。



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)

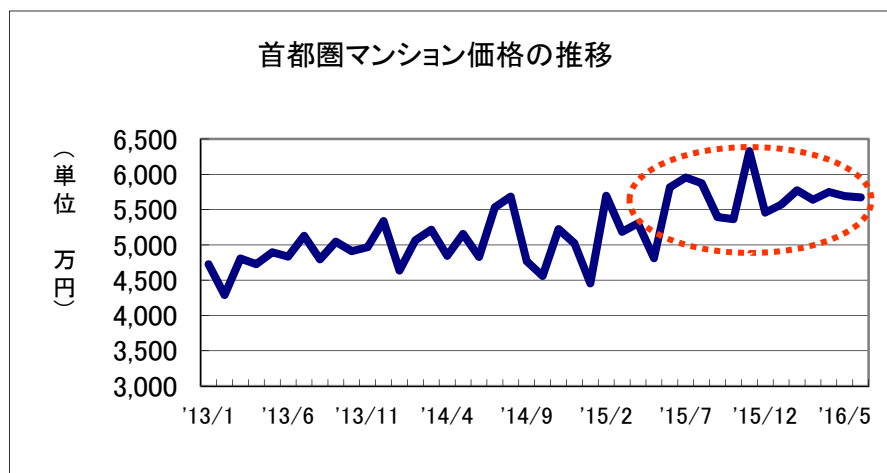
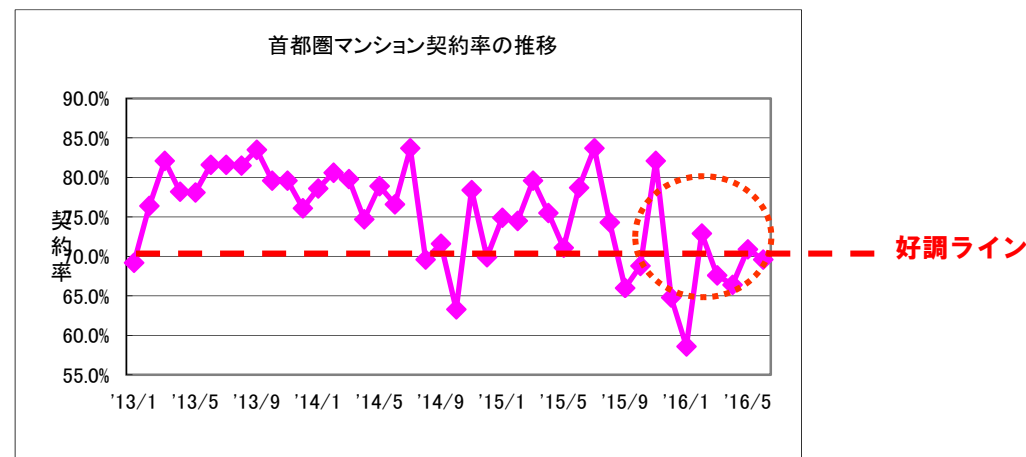
東日本不動産流通機構の調査による1m²単価(左図)では、2013年1月から42カ月連続で前年同月を上回る。2016年6月のm²単価は47.77万円。

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33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、価格の推移)

首都圏新築マンションの契約率は、2016年1月については2008年7月以来60%を下回ったが、その後は好調の目安と言われる70%前後で推移している。



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5,500万円以上で推移。

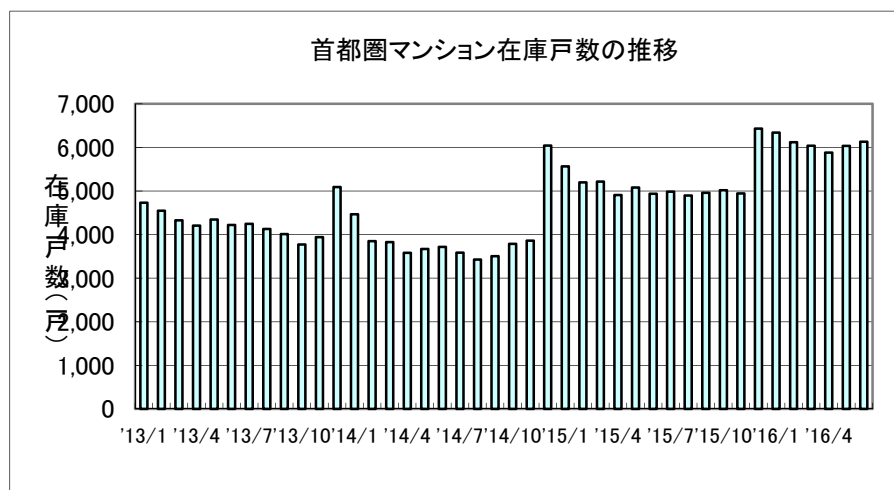
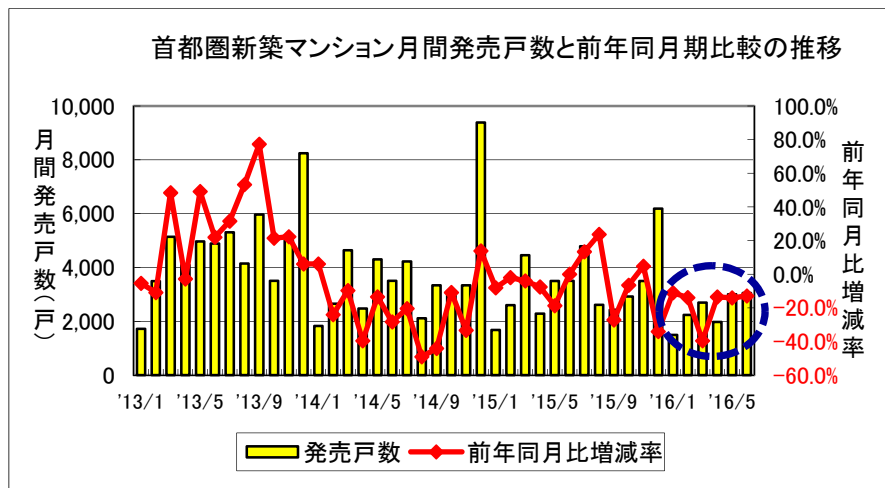
(いずれも(株)不動産経済研究所のデータをもとに 当社で作成)



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
発売戸数が抑えられる状
況。

販売価格の高止まりの影響
等により、発売戸数は1992
年以来の低水準。



首都圏新築マンションの在庫は概ね
6,000戸前後で推移している。

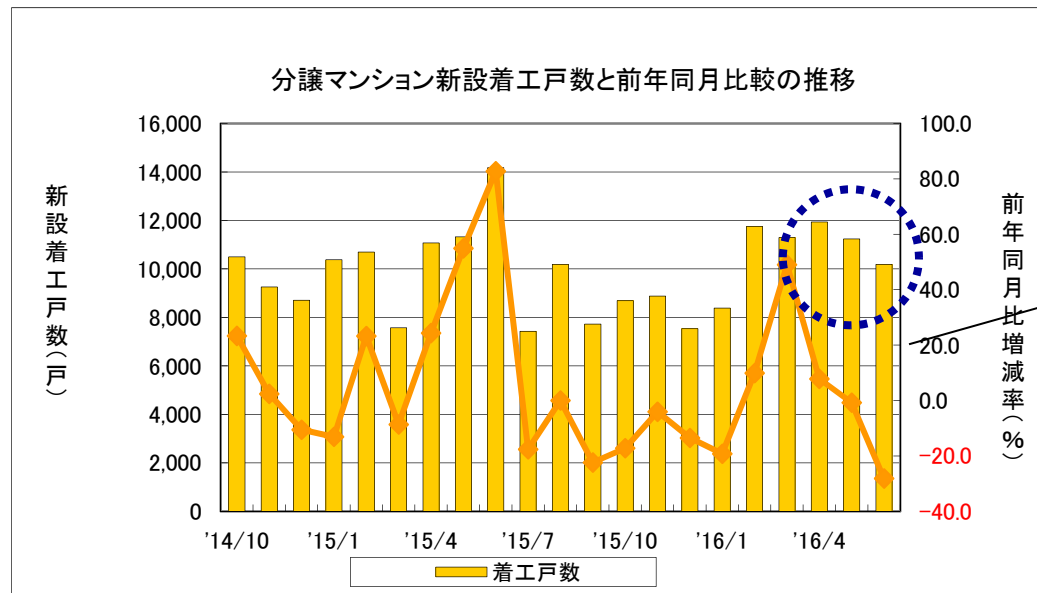
6月末の在庫戸数は6,130戸。

(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9月から2016年1月まで1万戸を下回っていたが、2月からは1万戸を回復



2月以降は月間1万戸を上回って推移。

(国土交通省発表のデータをもとに当社で加工)



2 第2四半期業績の進捗状況

(単位:千円)

	第2四半期予想	第2四半期数値	差額	予算比
売上高	1,959,000	1,557,274	△401,725	79.5%
営業利益	101,000	20,860	△80,139	20.7%
経常利益	45,000	△65,495	△110,495	—
親会社株主に帰属 する四半期純利益	39,000	△169,247	△208,247	—

(注)2016年8月10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 >

当初の計画通り新規オープンした商業施設「アトレアモール照葉」の収益貢献等により不動産管理事業は堅調に推移したものの、戸別リノベーションマンション販売が当初計画した売上に届かなかったこと等により、第2四半期連結累計期間における業績は上記のとおりとなりました。



3 損益計算書(前年同期比較)

(単位:千円)

決算年月	平成27年12月期 2Q実績		平成28年12月期 2Q実績		前年比		
	(H27.1.1~H27.6.30)		(H28.1.1~H28.6.30)		増減額	前年比	
	実績	構成比	実績	構成比			
売上高	1,777,053	100.0%	1,557,274	100.0%	△219,778	87.6%	売上詳細 P10
売上原価	1,283,049	72.2%	1,284,384	82.5%	1,335	100.1%	
売上総利益	494,003	27.8%	272,889	17.5%	△221,114	55.2%	売上総利益詳細 P11
販管費	278,215	15.7%	252,028	16.2%	△26,187	90.6%	販管費詳細 P12
営業利益	215,787	12.1%	20,860	1.3%	△194,926	9.7%	
経常利益	176,105	9.9%	△65,495	△4.2%	△241,601	-	
親会社株主に帰属 する四半期純利益	217,387	12.2%	△169,247	△10.9%	△386,635	-	



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)		H27.12期 2Q実績	H28.12期 2Q実績	前期比	変動要因
	売上高	1,777,053	1,557,274	87.6%	
I	不動産販売事業	1,580,893	1,375,590	87.0%	
1	新築物件売上	613,686	435,345	70.9%	新築マンション販売事業においては、『ラ・アトレレジデンス浅草橋』9戸を引渡ししましたが、昨年のような大型の土地企画販売売上がなかったことにより、減収となりました。
	① 新築マンション販売	-	410,341	-	
	② 新築マンション販売代理	14,633	-	-	
	③ 土地企画販売	599,053	25,004	4.2%	
2	再生不動産売上	967,207	940,244	97.2%	戸別リノベーションマンションの引渡は前期は24戸、今期は20戸となりました。
	① 戸別リノベーションマンション	967,207	940,244	97.2%	
II	不動産管理事業	111,832	178,216	159.4%	新規オープンした商業施設「アトリアモール照葉」の収益貢献等により、大幅な増収となりました。
III	その他の売上	84,327	3,467	4.1%	



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		H27.12期2Q実績		H28.12期2Q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	494,003	27.8%	272,889	17.5%	
I	不動産販売事業	370,260	23.4%	167,706	12.2%	
1	新築物件売上	226,903	37.0%	58,233	13.4%	新築マンション販売の利益率は12.9%を確保しました。
	① 新築マンション販売	-	-	53,070	12.9%	
	② 新築マンション販売代理	14,633	100.0%	-	-	
	③ 土地企画販売	212,270	35.4%	5,162	20.6%	
2	再生不動産売上	143,356	14.8%	109,473	11.6%	戸別リノベーションマンションの利益率は11.6%となりました。
	① 戸別リノベーションマンション	143,356	14.8%	109,473	11.6%	
II	不動産管理事業	56,116	50.2%	101,715	57.1%	
III	その他売上	67,626	80.2%	3,467	100.0%	

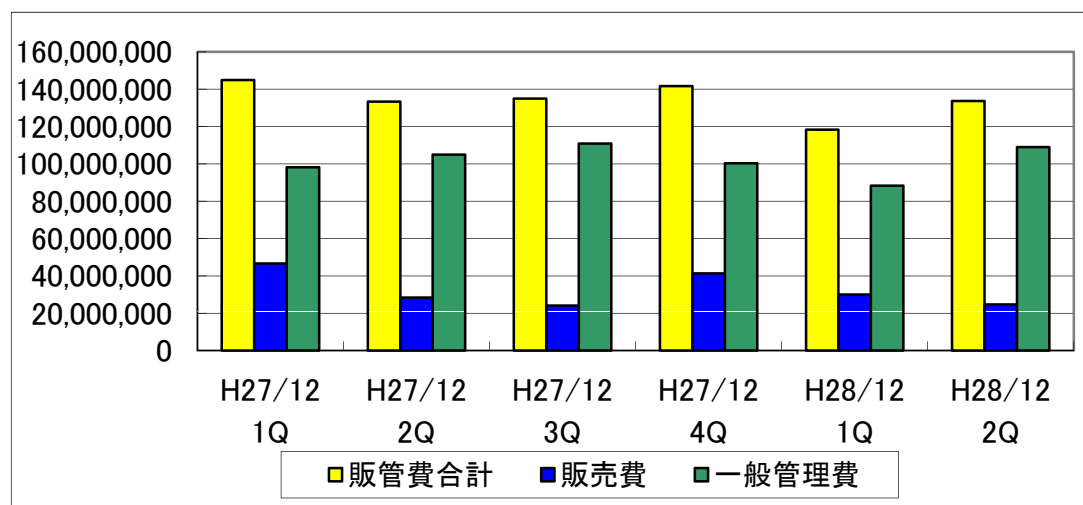


3-3 販売費および一般管理費の推移

四半期別販管費推移

(単位:千円)

決算年月	H27.12期				H28.12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
販管費合計	144,886	133,329	134,974	141,616	118,344	133,684
販売費	46,694	28,396	24,067	41,300	30,033	24,670
一般管理費	98,191	104,933	110,907	100,315	88,310	109,014



一般管理費は株式会社アドレス・インフォメーションが連結子会社でなくなったことから減少したものの、その後増加。ただし、企業規模等から勘案して適正水準を維持していると判断しております。



4 期中受注高と期末受注残高の状況

2016年6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	H27.12期				H28.12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
契約高	498,666	1,461,779	3,118,285	4,139,323	570,473	1,782,036
契約残高	130,972	315,403	604,711	379,111	227,224	785,557



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
	(H27.12月期)	(H28.6月期)	
流動資産	3,742,710	5,625,129	1,882,419
現預金等	776,645	442,140	△ 334,505
たな卸資産	2,669,923	4,744,371	2,074,448
その他	296,141	438,618	142,476
固定資産	2,192,547	2,111,128	△ 81,418
有形固定資産	1,993,931	1,882,031	△ 111,899
無形固定資産	1,308	1,017	△ 290
その他	197,306	228,078	30,772
繰延資産	3,710	2,589	△ 1,120
資産合計	5,938,968	7,738,848	1,799,880

現預金等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等の仕入の増加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)

	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
	(H27.12月期)	(H28.6月期)	
負債	4,334,947	6,401,239	2,066,292
流動負債	1,506,361	1,640,364	134,002
短期借入金	705,400	831,400	126,000
1年内長期借入金	139,468	197,531	58,063
その他	661,493	611,432	△ 50,060
固定負債	2,828,586	4,760,875	1,932,289
長期借入金	2,454,626	4,152,799	1,698,173
その他	373,959	608,075	234,116
純資産	1,604,020	1,337,608	△ 266,411
株主資本	1,595,137	1,386,548	△ 208,589
資本金	356,240	373,563	17,323
資本剰余金	554,720	572,043	17,323
利益剰余金	834,354	644,300	△ 190,053
自己株式	△ 150,177	△ 203,358	△ 53,181
その他の包括利益累計額	△ 1,020	△ 53,447	△ 52,426
新株予約権	5,753	4,507	△ 1,246
非支配株主持分	4,149	-	△ 4,149
負債純資産計	5,938,968	7,738,848	1,799,880

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。資本金及び資本剰余金の増加は、新株予約権の行使によるものです。



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