



2019年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年8月9日

上場会社名 株式会社ラ・アトレ 上場取引所 東
 コード番号 8885 URL <http://www.lattrait.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 脇田 栄一
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 管理副本部長 (氏名) 栗原 一成 TEL 03-5405-7300
 四半期報告書提出予定日 2019年8月9日 配当支払開始予定日 —
 四半期決算補足説明資料作成の有無：有
 四半期決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2019年12月期第2四半期の連結業績（2019年1月1日～2019年6月30日）

(1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年12月期第2四半期	5,157	28.2	664	△7.9	534	△11.9	359	△13.8
2018年12月期第2四半期	4,023	68.2	721	188.4	606	354.3	416	234.7

(注) 包括利益 2019年12月期第2四半期 366百万円 (△9.5%) 2018年12月期第2四半期 404百万円 (212.5%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2019年12月期第2四半期	68.10	67.87
2018年12月期第2四半期	78.98	78.94

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2019年12月期第2四半期	21,446	3,499	16.3	660.98
2018年12月期	16,832	3,197	19.0	605.54

(参考) 自己資本 2019年12月期第2四半期 3,486百万円 2018年12月期 3,194百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2018年12月期	—	0.00	—	14.00	14.00
2019年12月期	—	0.00	—	—	—
2019年12月期（予想）	—	—	—	17.00	17.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

3. 2019年12月期の連結業績予想（2019年1月1日～2019年12月31日）

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	15,230	97.3	1,364	14.0	1,100	17.0	763	22.2	144.65

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2019年12月期 2 Q	5,275,000株	2018年12月期	5,275,000株
② 期末自己株式数	2019年12月期 2 Q	25株	2018年12月期	25株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2019年12月期 2 Q	5,274,975株	2018年12月期 2 Q	5,273,831株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料3ページ「1. 当四半期決算に関する定性的情報（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

（日付の表示変更）

第1四半期連結会計期間より、日付の表示を和暦から西暦に変更しております。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	6
四半期連結損益計算書	
第2四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(表示方法の変更)	10
(追加情報)	10
(セグメント情報等)	11
(重要な後発事象)	13

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第2四半期連結累計期間における首都圏の新築マンション発売戸数は13,436戸と、前年同期間を13.3%下回り、1992年（10,959戸）以来の低水準となりました。契約率については好調の目安といわれる70%に対し、当期間における平均の契約率は66.5%（前年同期間の平均契約率は66.7%）となり、4年連続で70%を下回りました（数字は不動産経済研究所調べ）。1㎡当たりの平均単価及び1戸当たり平均販売価格がそれぞれ3.7%及び2.9%上昇したこと等が、新築マンションの低調な契約率に繋がっているものと推察されます。

また、東日本不動産流通機構調べによる首都圏中古マンションの成約件数は19,947戸と前年同期間を3.8%上回りました。特に4～6月の成約件数が9,679戸と、1990年の東日本不動産流通機構発足以降、過去最高の件数となりました。また、1㎡当たり単価は2013年1～3月期以降、26四半期連続して前年同期間の価格を上回っております。

このような環境の中、当社は活況が続く中古マンションマーケットをターゲットとした1棟リノベーションマンション「ラ・アトレ御苑内藤町グランガーデン」や販売価格が1戸2億円を超える「200Million-Renovation」の取扱いを拡大するなど、戸別リノベーションマンション事業に注力するとともに、新築不動産販売部門においては、収益不動産開発を進め、「LAホテル福岡」を引渡したことで、土地企画販売業務「大森北プロジェクト」及び「東十条プロジェクト」の引渡し完了したことが、当第2四半期連結累計期間の収益に貢献いたしました。また、7月には都市型店舗開発「A*G中目黒」の引渡し完了する等、3期連続での経常利益最高値更新に向け、着実に歩を刻んでおります。

その結果、当第2四半期連結累計期間における売上高及び損益の状況は以下のとおりとなりました。

なお、セグメント間の内部売上は除いております。

セグメント別売上高の概況

セグメント	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)	構成比	前年同 四半期比
	千円	千円	%	%
不動産販売事業	3,604,620	4,924,920	95.5	36.6
（新築不動産販売部門）	(2,409,947)	(2,137,058)	41.4	△11.3
（再生不動産販売部門）	(1,194,672)	(2,787,861)	54.1	133.4
不動産管理事業部門	286,008	217,990	4.2	△23.8
その他	133,306	14,356	0.3	△89.2
合計	4,023,935	5,157,267	100.0	28.2

① 売上高

(i) 新築不動産販売部門では、収益不動産「LAホテル福岡」や土地企画販売業務「大森北プロジェクト」及び「東十条プロジェクト」の引渡し完了したこと等により、売上高2,137百万円（前年同四半期比11.3%減）となりました。また、セグメント利益は530百万円（同13.7%減）となりました。

(ii) 再生不動産販売部門では、戸別リノベーション販売部門において、リノベーションマンションを40戸引渡したこと等により、売上高2,787百万円（同133.4%増）となりました。また、セグメント利益は280百万円（同284.2%増）となりました。

(iii) 不動産管理事業部門は、管理物件の賃貸収入等により売上高217百万円（同23.8%減）となりました。また、セグメント利益は122百万円（同6.9%減）となりました。

(注) セグメント利益とは、各セグメントの売上総利益から販売費及び営業外費用を差し引いたものであります。

② 営業利益

販売費及び一般管理費は552百万円（同16.7%増）となりました。

その結果、営業利益は664百万円（同7.9%減）となりました。

③ 経常利益・親会社株主に帰属する四半期純利益

支払利息93百万円（同6.8%減）、支払手数料40百万円（同440.0%増）を中心に営業外費用が148百万円（同20.6%増）となった結果、経常利益は534百万円（同11.9%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は359百万円（同13.8%減）となりました。

（2）財政状態に関する説明

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 2018年2月16日）等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、財政状態については遡及処理後の前連結会計年度末の数値で比較を行っております。

① 資産、負債及び資本の状況

当第2四半期連結会計期間末における総資産は前連結会計年度末に比べ4,613百万円増加し、21,446百万円となりました。これは、仕掛販売用不動産が3,322百万円増加したこと、有形固定資産が1,844百万円増加したこと、現金及び預金が470百万円減少したこと、販売用不動産が265百万円減少したこと等が主な原因であります。

また、当第2四半期連結会計期間末の負債合計は前連結会計年度末に比べ4,312百万円増加し、17,947百万円となりました。これは、短期借入金が2,966百万円増加したこと、1年内返済予定の長期借入金が762百万円増加したこと、長期借入金が464百万円増加したこと等が主な原因であります。

当第2四半期連結会計期間末の純資産合計は前連結会計年度末に比べ301百万円増加し、3,499百万円となりました。これは、親会社株主に帰属する四半期純利益を359百万円計上したこと、配当の実施に伴い利益剰余金が73百万円減少したこと等が主な原因であります。

② キャッシュ・フローの状況

現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ704百万円の減少となり、1,201百万円となりました。当第2四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次の通りであります。

a. 営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前四半期純利益534百万円、たな卸資産の増加3,057百万円等により2,649百万円の資金支出（前年同四半期は1,384百万円の資金獲得）となりました。

b. 投資活動によるキャッシュ・フロー

投資活動によるキャッシュ・フローは、定期預金の預入による支出234百万円、有形固定資産の取得による支出1,936百万円等により2,173百万円の資金支出（前年同四半期は4百万円の資金支出）となりました。

c. 財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動によるキャッシュ・フローは、短期借入金の純増加2,966百万円、長期借入れによる収入2,562百万円、長期借入金の返済による支出1,335百万円等により4,117百万円の資金獲得（前年同四半期は1,153百万円の資金支出）となりました。

（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2019年12月期の連結業績予想につきましては、2019年2月14日付の「平成30年12月期決算短信〔日本基準〕（連結）」にて公表した数値からの変更はございません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,906,360	1,436,321
売掛金	14,520	5,424
販売用不動産	8,510,932	8,245,834
仕掛販売用不動産	3,953,202	7,275,411
その他	806,845	938,015
貸倒引当金	△900	△900
流動資産合計	15,190,961	17,900,107
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	1,108,080	1,891,948
土地	133,856	1,194,748
その他(純額)	2,631	2,180
有形固定資産合計	1,244,568	3,088,877
無形固定資産		
その他	71,098	70,823
無形固定資産合計	71,098	70,823
投資その他の資産	314,734	376,615
固定資産合計	1,630,401	3,536,316
繰延資産	11,299	9,932
資産合計	16,832,662	21,446,357

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	359,415	235,130
短期借入金	3,596,080	6,562,351
1年内返済予定の長期借入金	953,436	1,715,531
未払法人税等	218,453	178,993
その他	1,229,000	1,349,733
流動負債合計	6,356,386	10,041,738
固定負債		
社債	100,000	100,000
長期借入金	6,648,253	7,112,966
資産除去債務	67,492	67,676
その他	462,780	624,741
固定負債合計	7,278,527	7,905,384
負債合計	13,634,913	17,947,123
純資産の部		
株主資本		
資本金	483,934	483,934
資本剰余金	733,535	733,535
利益剰余金	2,011,086	2,296,455
自己株式	△12	△12
株主資本合計	3,228,543	3,513,912
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△24,569	△19,114
繰延ヘッジ損益	△8,114	△6,591
為替換算調整勘定	△1,672	△1,555
その他の包括利益累計額合計	△34,356	△27,261
新株予約権	3,562	12,582
純資産合計	3,197,749	3,499,233
負債純資産合計	16,832,662	21,446,357

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書
 (四半期連結損益計算書)
 (第2四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)
売上高	4,023,935	5,157,267
売上原価	2,828,417	3,939,730
売上総利益	1,195,518	1,217,537
販売費及び一般管理費	473,845	552,849
営業利益	721,672	664,688
営業外収益		
受取利息	698	756
受取配当金	234	970
業務委託収入	—	5,000
解約金収入	—	6,400
雑収入	7,370	5,483
営業外収益合計	8,303	18,610
営業外費用		
支払利息	100,246	93,420
支払手数料	7,438	40,166
為替差損	7,572	8,647
株式交付費償却	1,437	1,389
社債発行費等償却	1,155	1,837
その他	5,484	3,268
営業外費用合計	123,335	148,729
経常利益	606,640	534,568
税金等調整前四半期純利益	606,640	534,568
法人税、住民税及び事業税	134,818	167,161
法人税等調整額	63,308	8,188
法人税等合計	198,127	175,350
四半期純利益	408,513	359,218
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△8,018	—
親会社株主に帰属する四半期純利益	416,531	359,218

(四半期連結包括利益計算書)
(第2四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)
四半期純利益	408,513	359,218
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△3,416	5,455
繰延ヘッジ損益	988	1,523
為替換算調整勘定	△1,172	116
その他の包括利益合計	△3,600	7,094
四半期包括利益	404,912	366,313
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	412,930	366,313
非支配株主に係る四半期包括利益	△8,018	—

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	606,640	534,568
減価償却費	47,258	25,817
株式報酬費用	30	9,020
受取利息及び受取配当金	△933	△1,726
支払利息	100,246	93,420
支払手数料	7,438	40,166
株式交付費償却	1,437	1,389
社債発行費等償却	1,155	1,837
売上債権の増減額(△は増加)	79,501	9,096
前渡金の増減額(△は増加)	△233,123	△61,084
たな卸資産の増減額(△は増加)	796,387	△3,057,110
共同事業出資金の増減額(△は増加)	—	19,000
仕入債務の増減額(△は減少)	△61,218	△124,285
前受金の増減額(△は減少)	300,936	134,321
未収消費税等の増減額(△は増加)	△304	△29,681
未払消費税等の増減額(△は減少)	△33,285	△11,036
その他	△36,115	76,409
小計	1,576,052	△2,339,877
利息及び配当金の受取額	933	1,726
利息の支払額	△103,543	△101,209
法人税等の支払額	△89,110	△209,846
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,384,332	△2,649,207
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	—	△234,556
出資金の払込による支出	△210	△260
有形固定資産の取得による支出	△1,034	△1,936,264
建設協力金の支払による支出	△3,726	△3,726
貸付金の回収による収入	48	489
その他	△55	1,267
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,977	△2,173,049
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(△は減少)	△11,250	2,966,271
長期借入れによる収入	726,440	2,562,020
長期借入金の返済による支出	△1,941,823	△1,335,213
社債の発行による収入	91,200	—
新株予約権の発行による支出	—	△1,620
自己株式の処分による収入	14,490	—
自己株式の処分による支出	△549	—
配当金の支払額	△31,292	△73,535
リース債務の返済による支出	△377	△377
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,153,161	4,117,545
現金及び現金同等物に係る換算差額	△568	116
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	225,624	△704,595
現金及び現金同等物の期首残高	1,393,157	1,906,360
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,618,782	1,201,765

(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書)

前第2四半期連結累計期間において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めて表示していた「前渡金の増減」及び「前受金の増減」は、金額的重要性が増したため、当第2四半期連結累計期間より独立掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前第2四半期連結累計期間の四半期連結財務諸表の組み替えを行っております。

この結果、前第2四半期連結累計期間の四半期連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた31,698千円は、「前渡金の増減額(△は増加)」△233,123千円、「前受金の増減額(△は減少)」300,936千円及び「その他」△36,115千円として組み替えております。

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第2四半期連結累計期間(自2018年1月1日至2018年6月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント				その他 (注)	合計
	新築不動産 販売部門	再生不動産 販売部門	不動産管理 事業部門	計		
売上高						
外部顧客への売上高	2,409,947	1,194,672	286,008	3,890,629	133,306	4,023,935
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	3,000	3,000	27,764	30,764
計	2,409,947	1,194,672	289,008	3,893,629	161,070	4,054,699
セグメント利益	615,003	73,040	131,735	819,779	139,392	959,172

(注) 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、リフォーム事業、仲介事業を含んでおります。

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の内容(差異調整に関する事項)

(単位:千円)

利益	金額
報告セグメント計	819,779
「その他」の区分の利益	139,392
セグメント間取引消去	△25,014
全社費用(注)	△327,517
四半期連結損益計算書の経常利益	606,640

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費及び営業外費用であります。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報
該当事項はありません。

II 当第2四半期連結累計期間(自2019年1月1日至2019年6月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント				その他 (注)	合計
	新築不動産 販売部門	再生不動産 販売部門	不動産管理 事業部門	計		
売上高						
外部顧客への売上高	2,137,058	2,787,861	217,990	5,142,911	14,356	5,157,267
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	98,165	98,165
計	2,137,058	2,787,861	217,990	5,142,911	112,521	5,255,433
セグメント利益	530,490	280,643	122,655	933,789	91,900	1,025,690

(注) 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、リフォーム事業、仲介事業を含んでおります。

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位:千円)

利益	金額
報告セグメント計	933,789
「その他」の区分の利益	91,900
セグメント間取引消去	△98,165
全社費用(注)	△392,955
四半期連結損益計算書の経常利益	534,568

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費及び営業外費用であります。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報
該当事項はありません。

(重要な後発事象)

共同事業に伴う債務保証

当社は不動産共同事業の一環として、西新宿一丁目合同会社の金融機関からの借入に対し、2019年7月19日開催の取締役会決議に基づき、2019年7月22日付で5,500百万円の債務保証を行っております。