

L'attrait 株式会社ラ・アトレ

平成26年12月期 第2四半期
決算説明補足資料



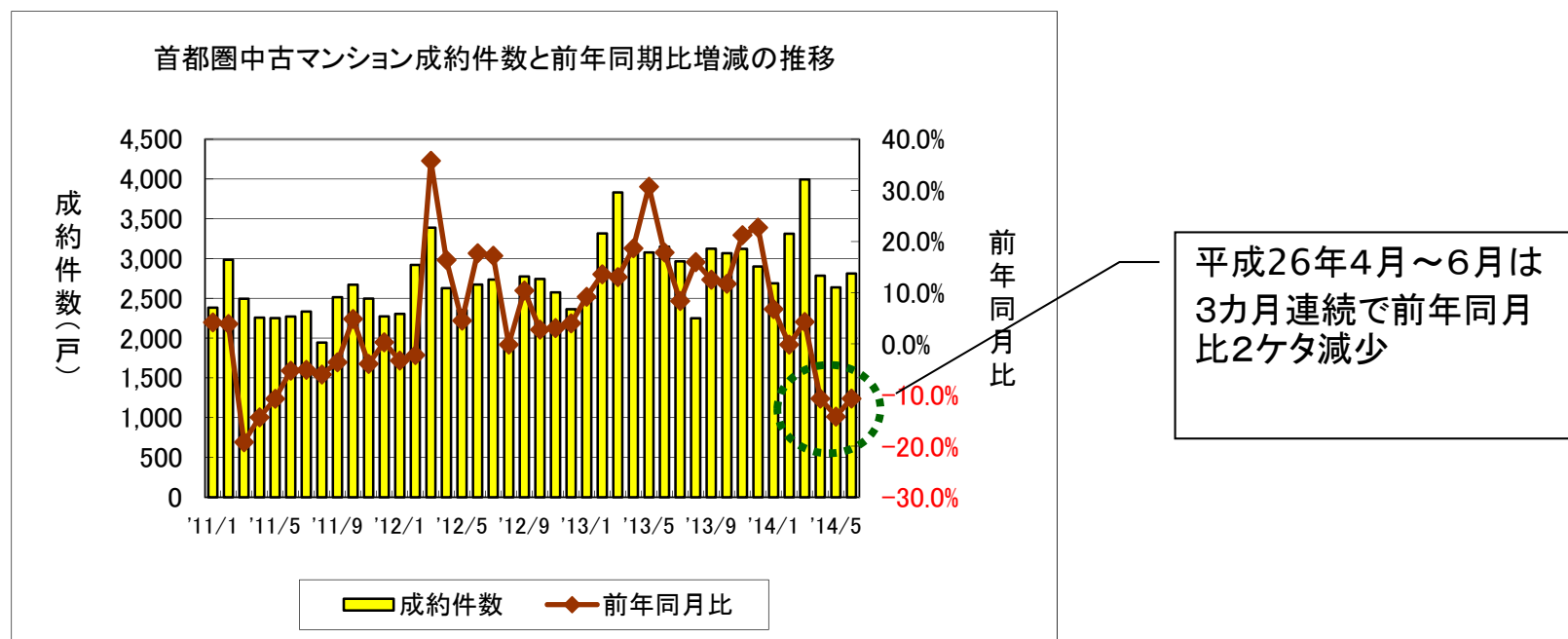


I 平成26年12月期 第2四半期決算について

1. はじめに	P3
2. 第2四半期業績予想との比較	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)



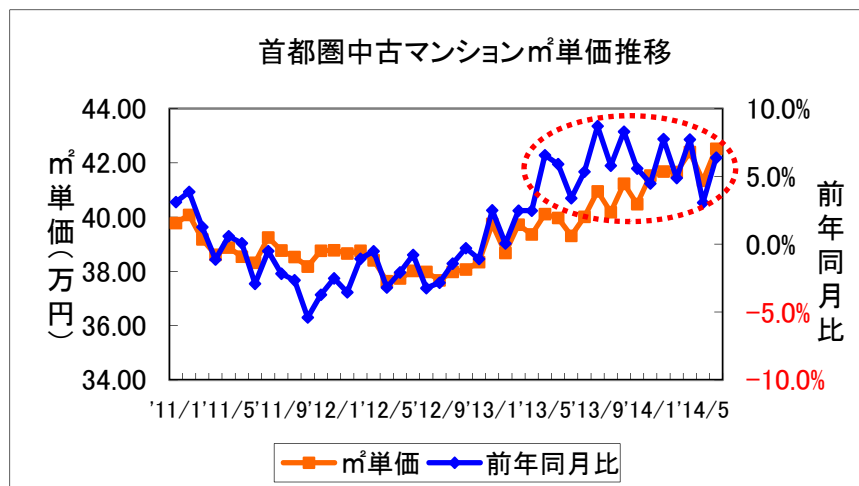
((財)東日本不動産流通機構のデータをもとに当社で加工)

平成26年4～6月の首都圏の中古マンション成約件数は、3カ月連続で前年同月比2ケタ減少。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。

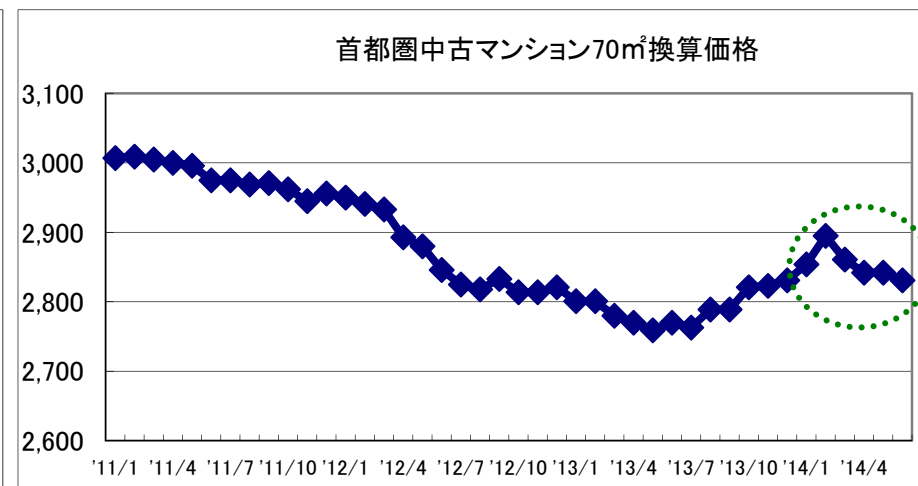
当第2四半期4～6月合計の成約件数は8,235戸と、前年(9,344戸)と比較して11.9%減だが、一昨年(7,653戸)と比較すると7.6%増。



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)

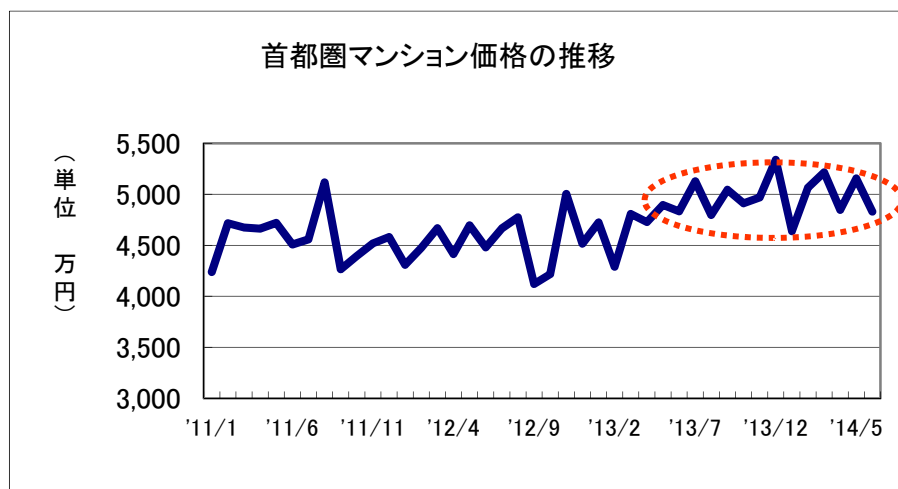
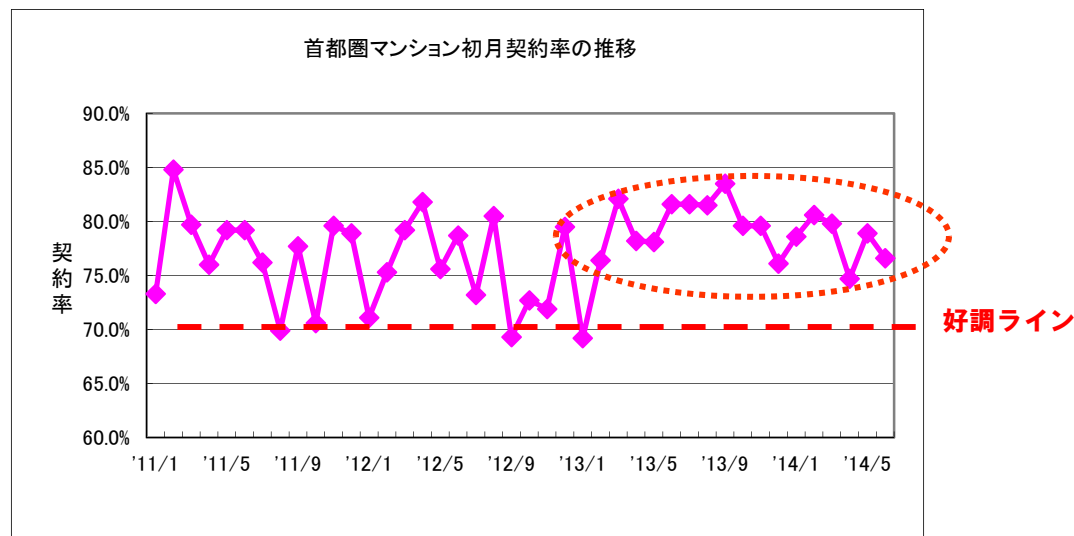
東日本不動産流通機構の調査による1㎡単価(左図)では、平成25年1月から18カ月連続上昇。平成26年6月の㎡単価は42.52万円と、平成7年6月以来の水準。

東京カンテイの調査による70㎡換算価格(右図)では、平成25年10月から9カ月連続上昇。ただし、前月比では平成26年3月以降は下落基調。



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、好調の目安とされる「70%」を超える月が平成25年2月以降17カ月連続を記録。



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。

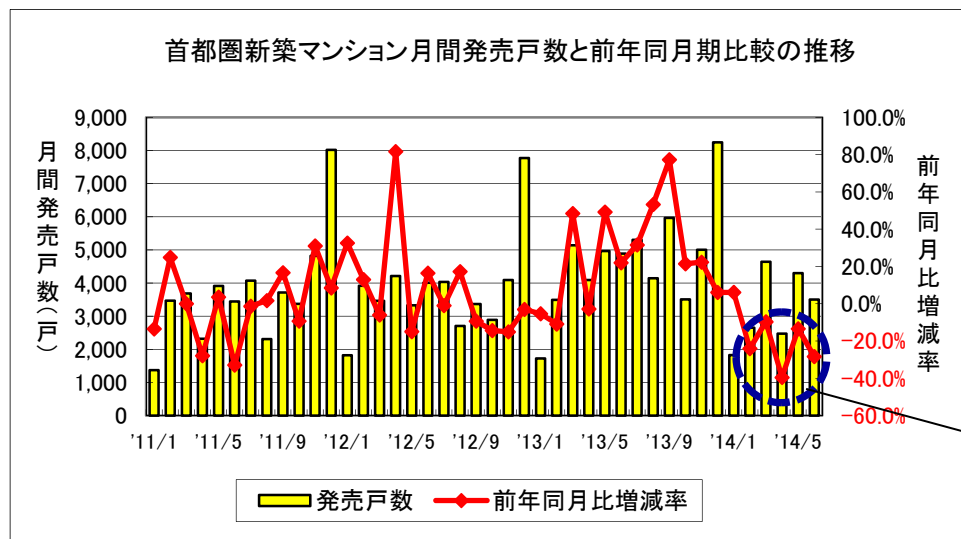
(いずれも(株)不動産経済研究所のデータをもとに 当社で作成)



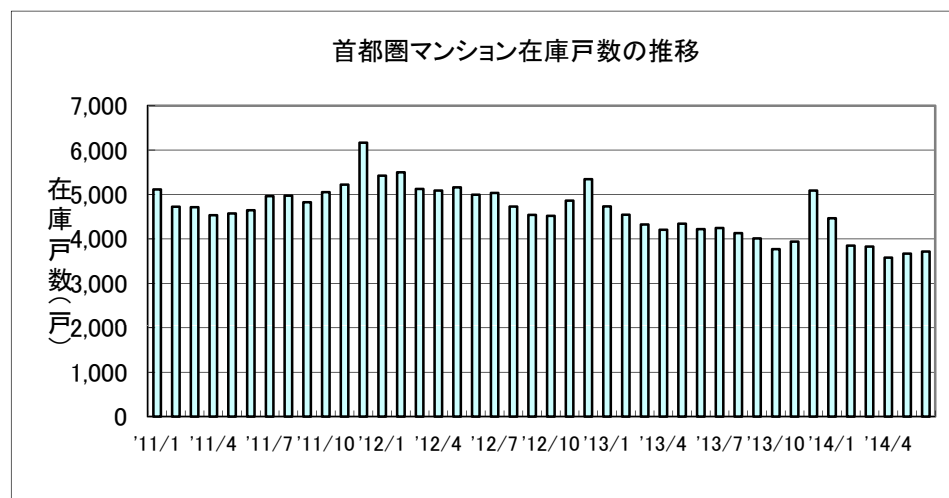
1 はじめに(首都圏新築マンション発売戸数と在庫戸数推移)

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4月が39.6%減、5月13.4%減、6月28.4%減と大幅減が続く



2月以降は前年同期比大幅減



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。

6月末の在庫戸数は3,718戸。

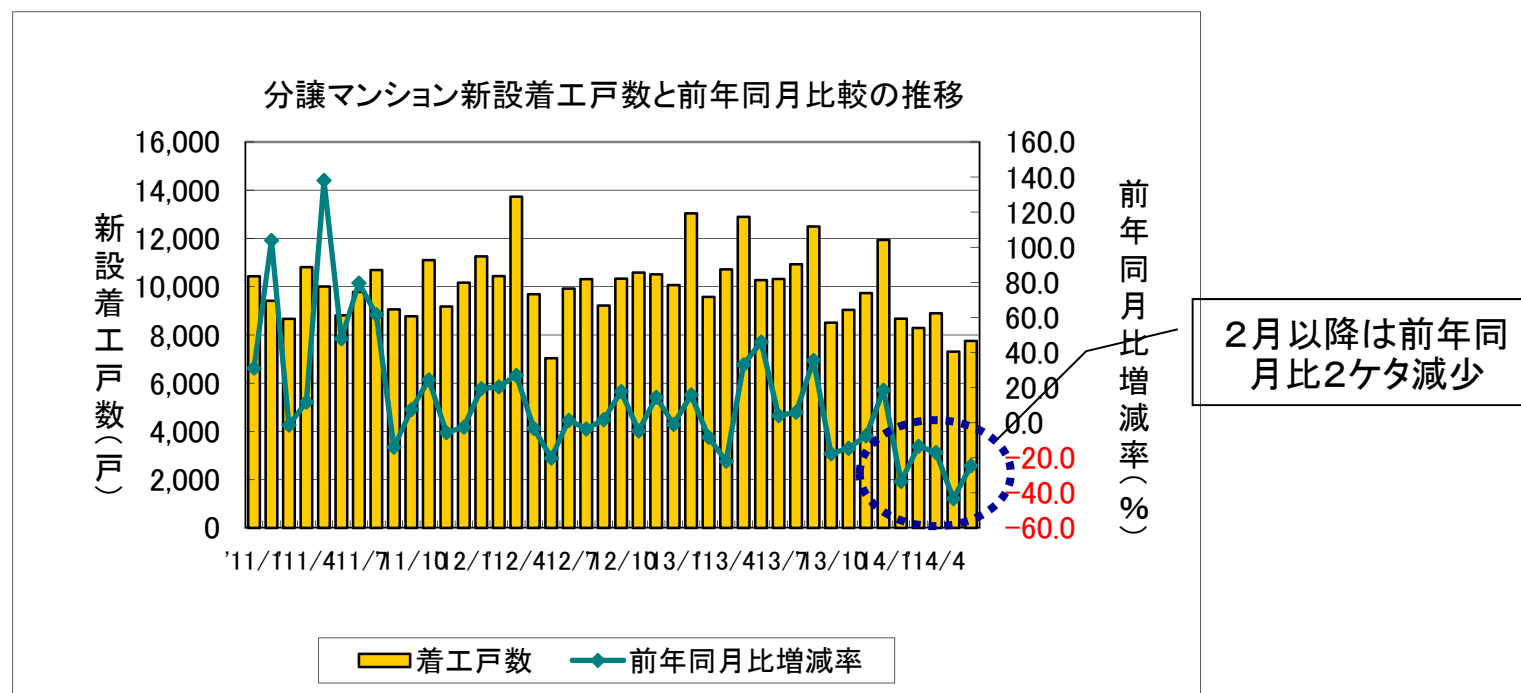
(いずれも(株)不動産経済研究所のデータをもとに当社で作成)



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2ケタ減が続く。



(国土交通省発表のデータをもとに当社で加工)



2 第2四半期業績予想との比較

(単位:千円)

	第2四半期予想	第2四半期実績	差額	予算比
売上高	1,095,000	913,605	△181,394	△16.6%
営業利益	97,000	41,117	△55,882	△57.6%
経常利益	55,000	4,761	△50,238	△91.3%
四半期純利益	55,000	5,419	△49,580	△90.1%

<主な活動結果>

(売上高)

当第2四半期連結会計年度においては、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ことにより、売上高は予算を16.6%下回りました。

(営業利益・経常利益・当期純利益)

売上高の減少により、営業利益、経常利益、四半期純利益も予算比57%～91%下回る結果となりました。



3 損益計算書(前年同期比較)

(単位:千円)

決算年月	平成25年12月期2Q		平成26年12月期2Q		前期比	
	(H25.1.1~H25.6.30)		(H26.1.1~H26.6.30)		増減額	前年比
	実績	構成比	実績	構成比		
売上高	1,372,114	100.00%	913,605	100.00%	△458,509	66.58%
売上原価	1,130,776	82.41%	723,848	79.23%	△406,928	64.01%
売上総利益	241,337	17.59%	189,757	20.77%	△51,580	78.63%
販管費	148,975	10.86%	148,639	16.27%	△336	99.77%
営業利益	92,362	6.73%	41,117	4.50%	△51,244	44.52%
経常利益	41,570	3.03%	4,761	0.52%	△36,808	11.46%
四半期純利益	49,621	3.62%	5,419	0.59%	△44,202	10.92%

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 2Q実績	H26.12期 2Q実績	前期比	変動要因
	売上高	1,372,114	913,605	66.6%	
I	不動産販売事業	1,233,153	772,198	62.6%	
1	新築物件売上	460,777	14,804	3.2%	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、前年同期比微増にとどまりました。
①	土地企画販売	-	5,000	-	
②	新築マンション買取再販	452,246	-	0.0%	
③	新築マンション販売代理	8,530	9,804	114.9%	
2	再生不動産売上	772,376	757,394	98.1%	戸別リノベーションマンションの引渡は前年同期は19戸、今期は18戸とほぼ横ばいとなりました。
①	戸別リノベーションマンション	772,376	757,394	98.1%	
II	不動産管理事業	135,883	124,425	91.6%	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	3,077	16,981	551.8%	



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2Q実績		H26.12期 第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	241,337	17.6%	189,757	20.8%	
I	不動産販売事業	176,416	14.3%	119,814	15.5%	
1	新築物件売上	69,530	15.1%	14,655	99.0%	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	-	-	5,000	100.0%	
	② 新築マンション買取再販	60,999	13.5%	-149	-	
	③ 新築マンション販売代理	8,530	100.0%	9,804	100.0%	
2	再生不動産売上	106,886	13.8%	105,159	13.9%	リノベーションマンションの利益率は13.9%を確保いたしましたが、前年同期と比較すると0.6ポイント低下いたしました。
	① 戸別リノベーションマンション	111,924	14.5%	105,159	13.9%	
	② 一棟リノベーション分譲	-5,038	-	-	-	
II	不動産管理事業	63,104	46.4%	52,961	42.6%	
III	その他売上	1,816	59.0%	16,981	100.0%	

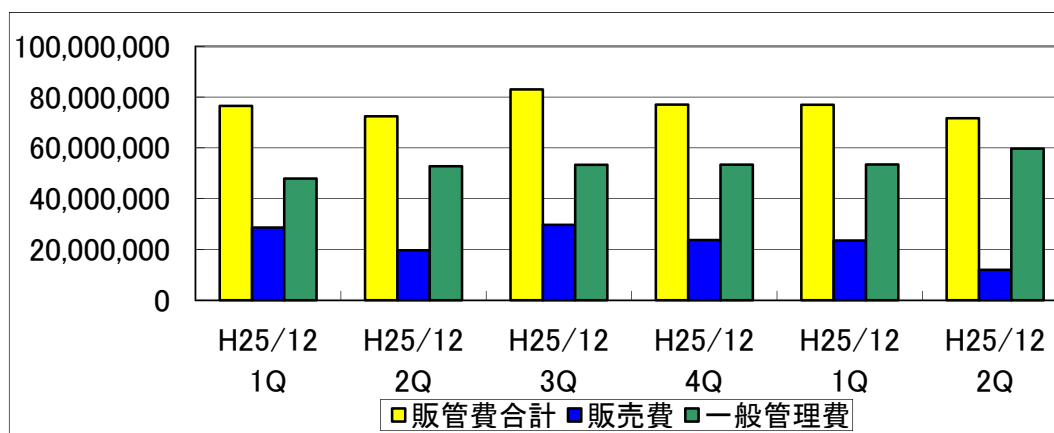


3-3 販売費および一般管理費の推移

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
販管費合計	76,522	72,453	83,048	77,065	76,970	71,669
販売費	28,583	19,652	29,705	23,688	23,512	11,964
一般管理費	47,939	52,800	53,342	53,377	53,458	59,704



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2四半期末受注残高の状況

平成26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	H25.12期(H25.1.1~H25.12.31)				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
契約高	723,483	1,403,168	1,797,084	2,163,907	550,280	825,080
契約残高	138,137	246,825	80,465	32,401	98,835	100,090



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)	(H26.6月期)	
	流動資産	1,064,107	2,475,057	1,410,950
	1 現預金等	140,284	479,167	338,882
	2 たな卸資産	507,694	1,819,896	1,312,201
	3 その他	416,128	175,994	△240,133
	固定資産	2,700,356	1,766,364	△933,991
	1 有形固定資産	2,636,211	1,702,389	△933,822
	2 無形固定資産	2,471	2,181	△290
	3 その他	61,672	61,794	121
	繰延資産	2,640	4,709	2,068
	資産合計	3,767,104	4,246,131	479,026

現預金の増加及び有形固定資産の減少は、賃貸用の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)		(H26.6月期)	
	負債	3,265,060	3,738,714	473,653
	1 流動負債	1,298,499	2,232,333	933,834
	短期借入金	505,010	1,369,120	864,110
	1年内長期借入金	410,477	350,484	△59,993
	その他	383,011	512,729	129,717
	2 固定負債	1,966,561	1,506,380	△460,181
	長期借入金	1,716,881	1,286,729	△430,152
	その他	249,679	219,651	△30,028
	純資産	502,044	507,417	5,373
	1 株主資本	496,564	501,943	5,379
	資本金	251,830	251,830	0
	資本剰余金	141,650	141,650	0
	利益剰余金	104,690	110,110	5,419
	自己株式	△1,607	△1,647	△40
	2 新株予約権	5,480	5,473	△6
	負債及び純資産合計	3,767,104	4,246,131	479,026

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。



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