

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



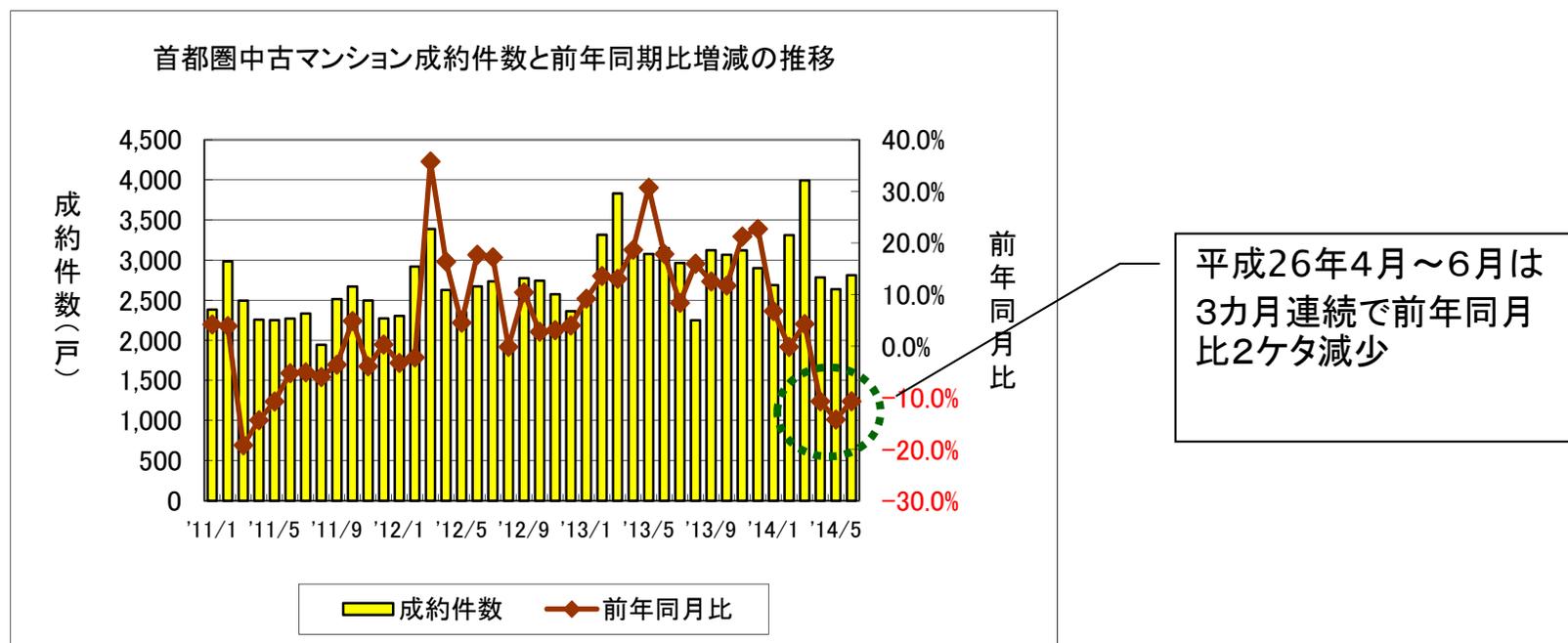


I 平成26年12月期 第2四半期決算について

| | | |
|------------------|-------|-----|
| 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)



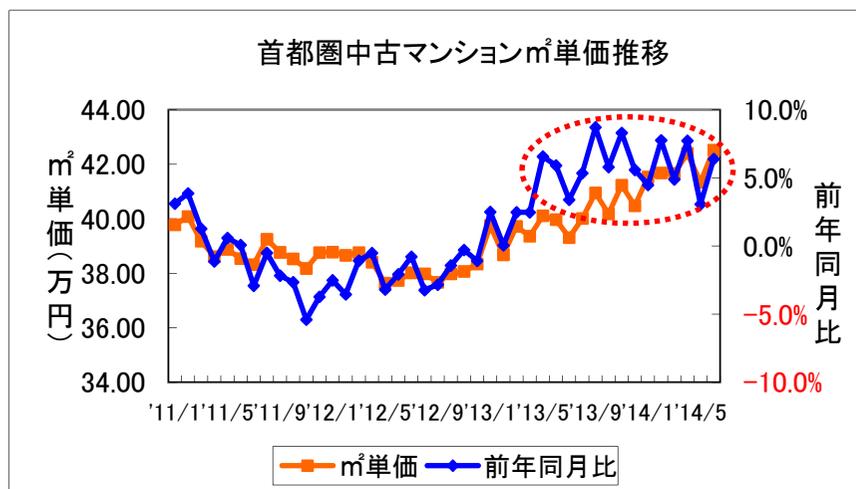
((財)東日本不動産流通機構のデータをもとに当社で加工)

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。

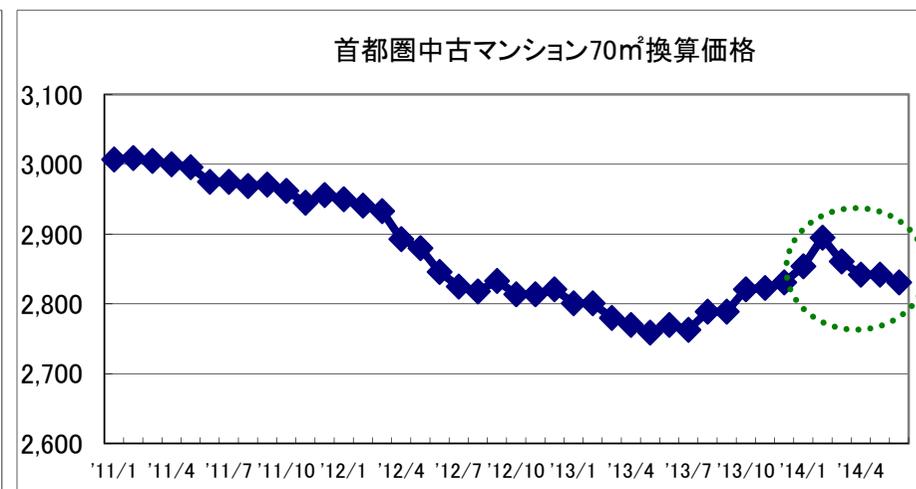
当第2四半期4～6月合計の成約件数は8,235戸と、前年(9,344戸)と比較して11.9%減だが、一昨年(7,653戸)と比較すると7.6%増。



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)

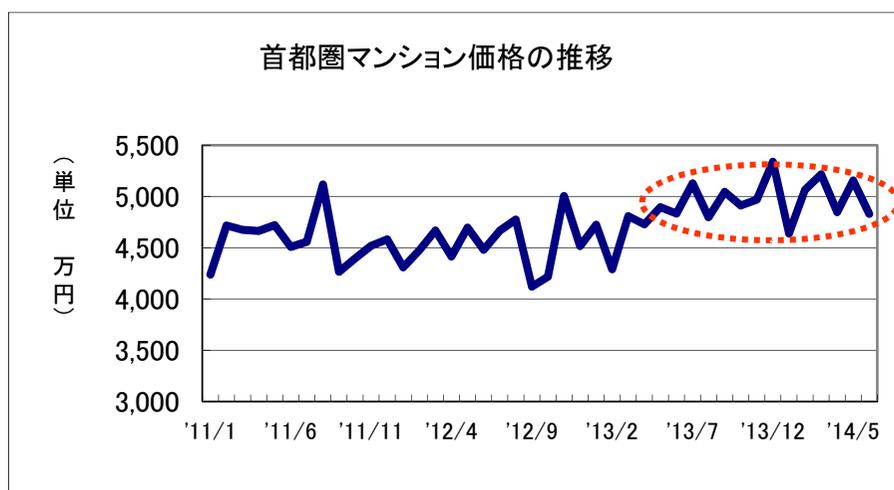
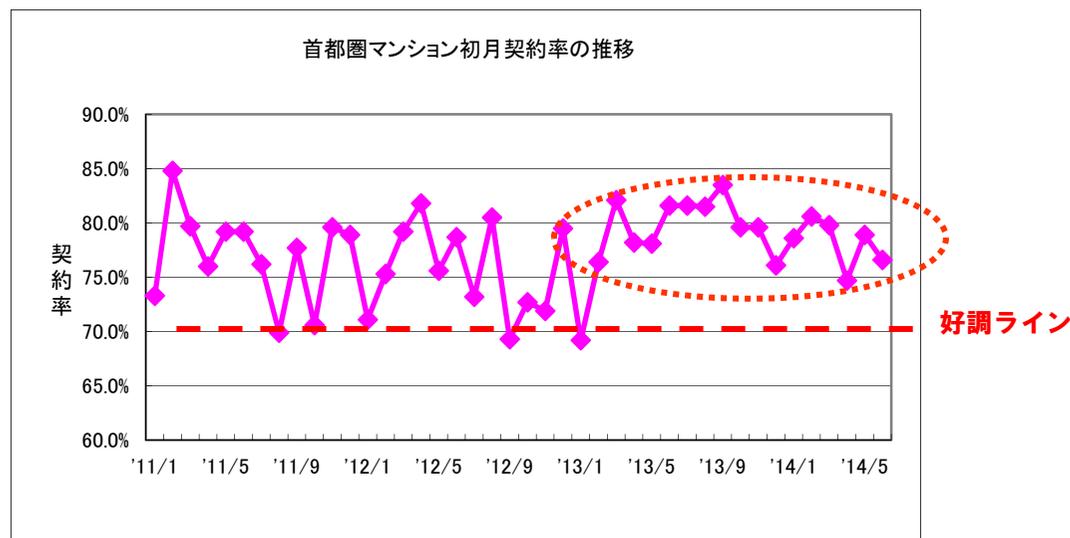
東日本不動産流通機構の調査による1㎡単価(左図)では、平成25年1月から18カ月連続上昇。平成26年6月の㎡単価は42.52万円と、平成7年6月以来の水準。

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。

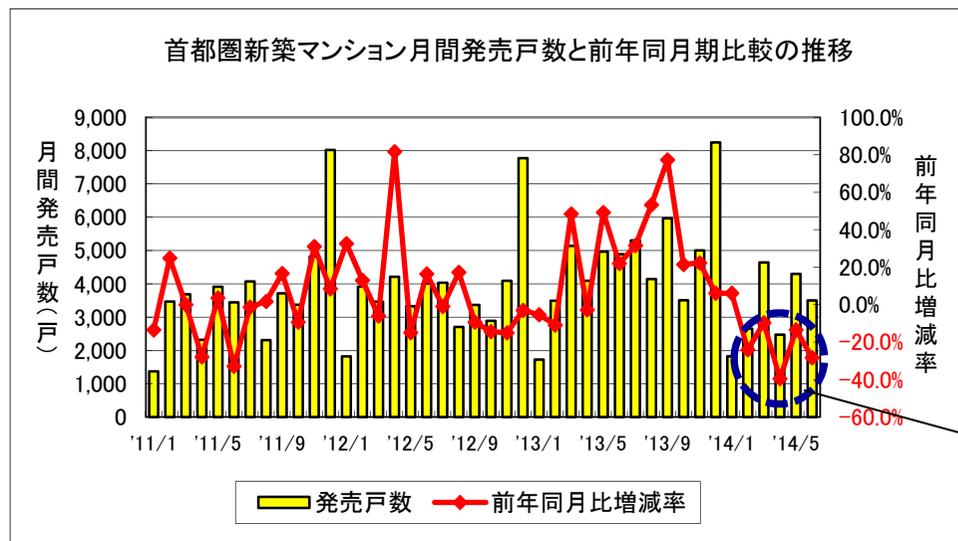
(いずれも(株)不動産経済研究所のデータをもとに 当社で作成)



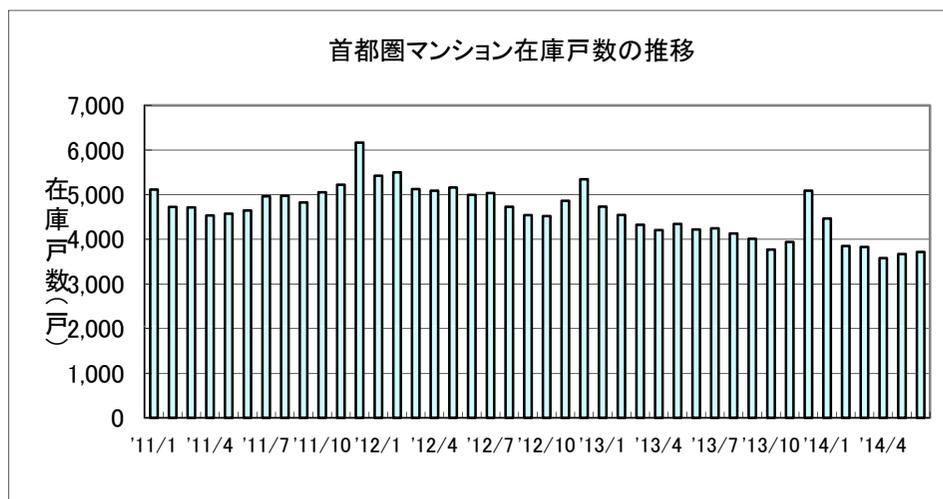
1 はじめに(首都圏新築マンション発売戸数と在庫戸数推移)

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。

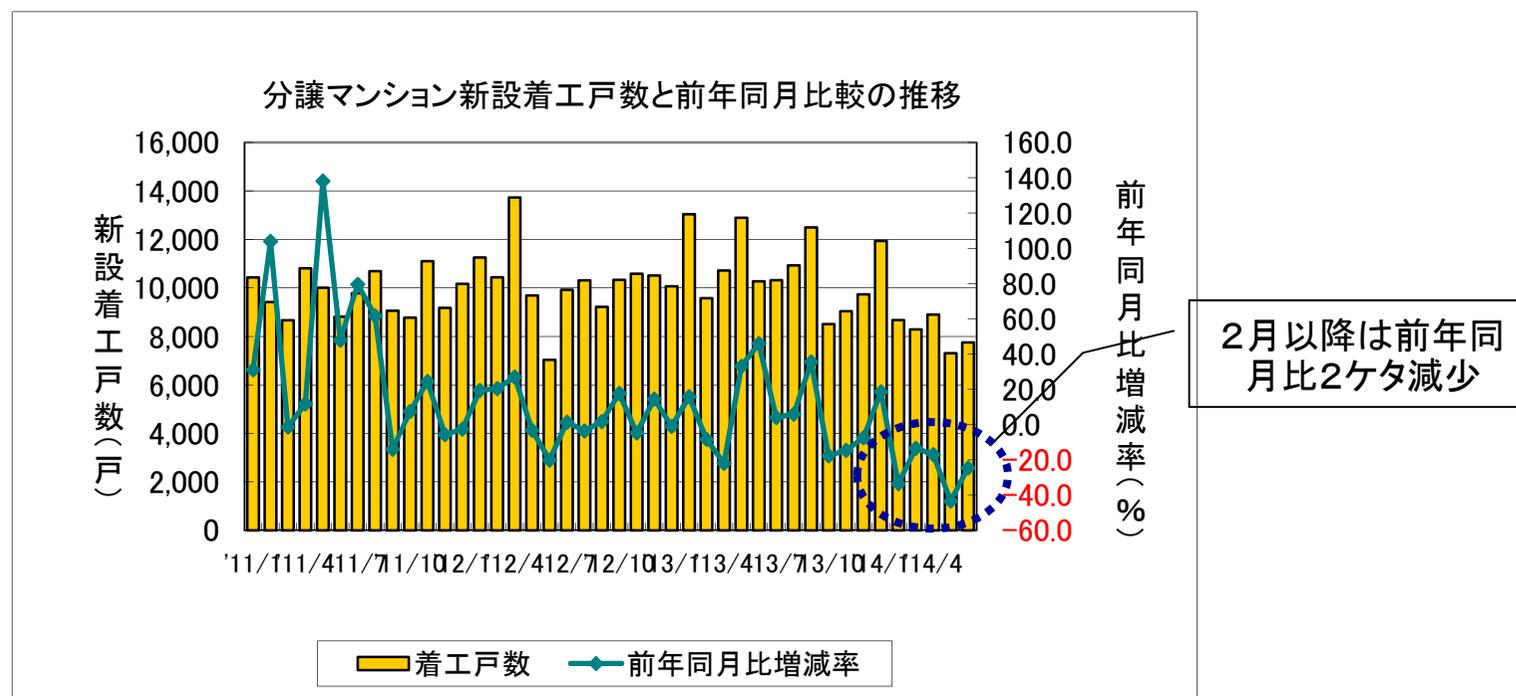
(いずれも(株)不動産経済研究所のデータをもとに当社で作成)



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% | |

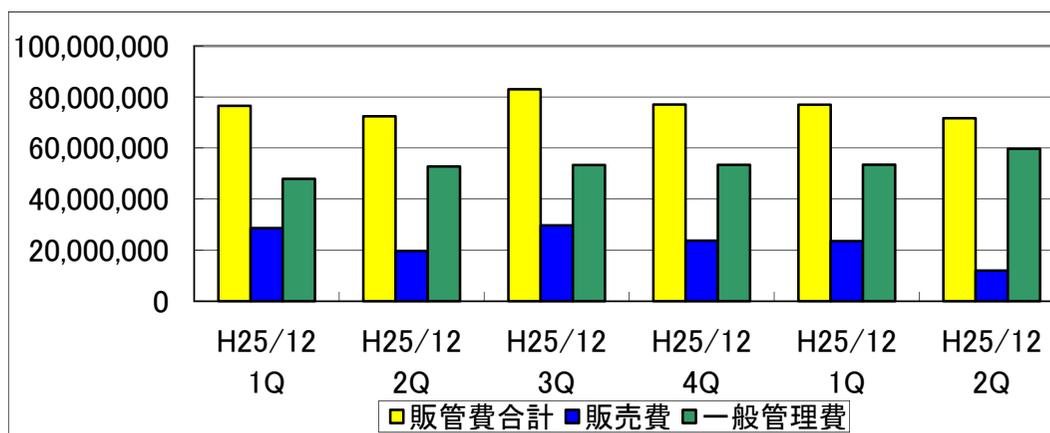


3-3 販売費および一般管理費の推移

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 (H25.12月期) | | 当四半期連結会計期間末 (H26.6月期) | 対前期末増減 |
|-----------|------------------------|-----------|--------------------------|----------|
| | | | | |
| 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