

# L'attrait 株式会社ラ・アトレ

---

平成27年12月期第1四半期  
決算説明補足資料

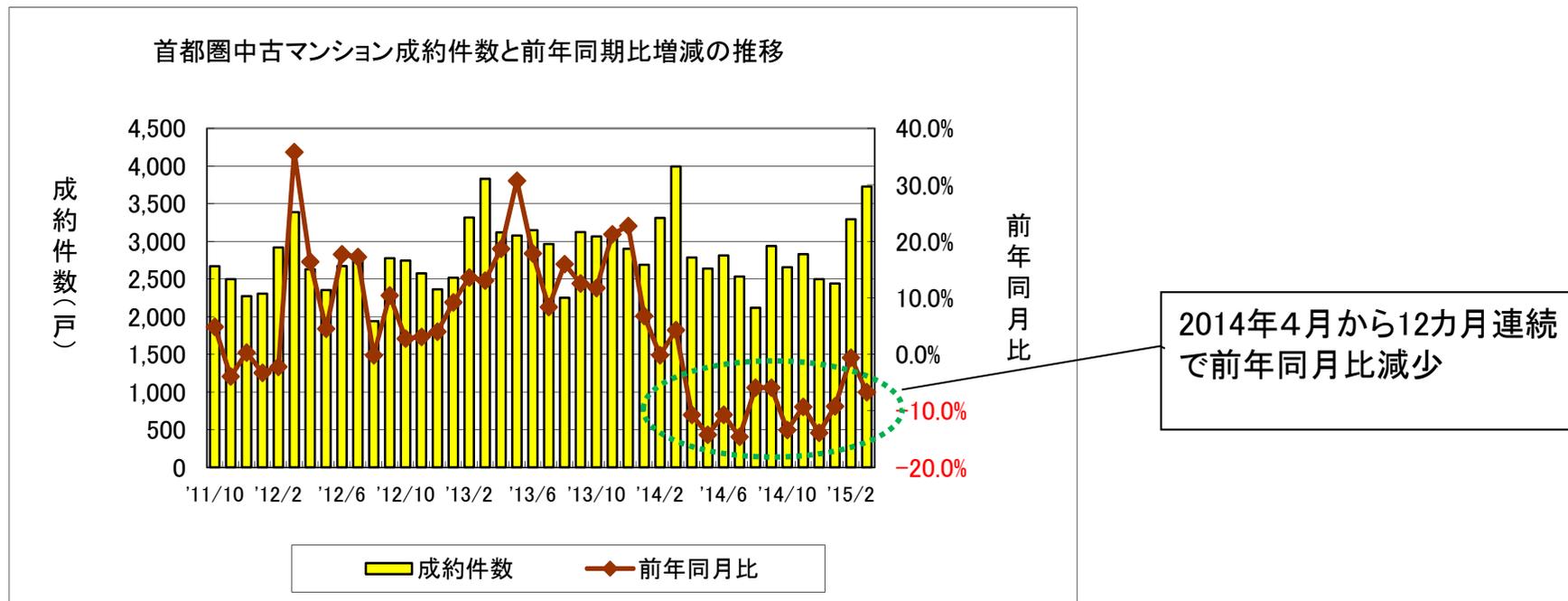




1. はじめに	.....	P3
2. 第1四半期業績の進捗状況	.....	P8
3. 損益計算書(前年同期比較)	.....	P9
4. 期中受注高と期末受注残高の状況	.....	P13
5. 貸借対照表の分析	.....	P14



# 1 はじめに(首都圏中古マンション成約件数)



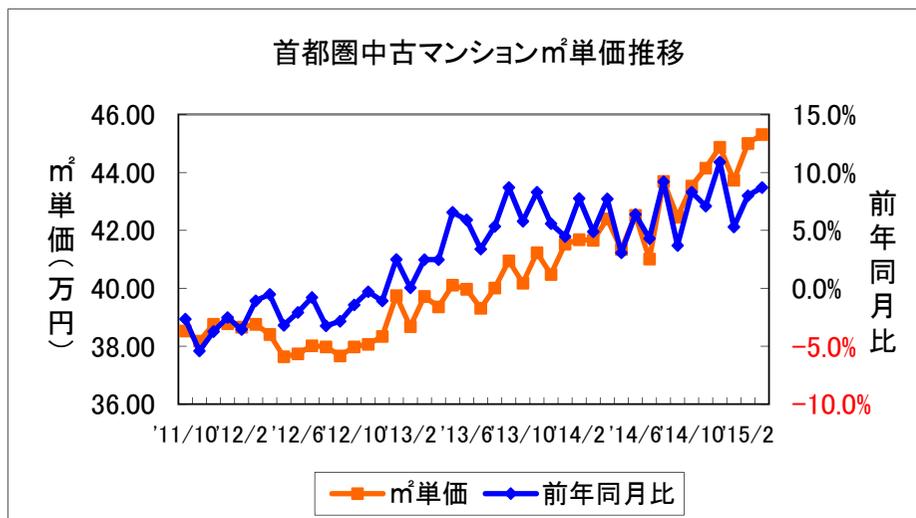
((財)東日本不動産流通機構のデータをもとに当社で加工)

首都圏中古マンション成約件数は、2014年4月から12カ月連続対前年同月比で減少。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。

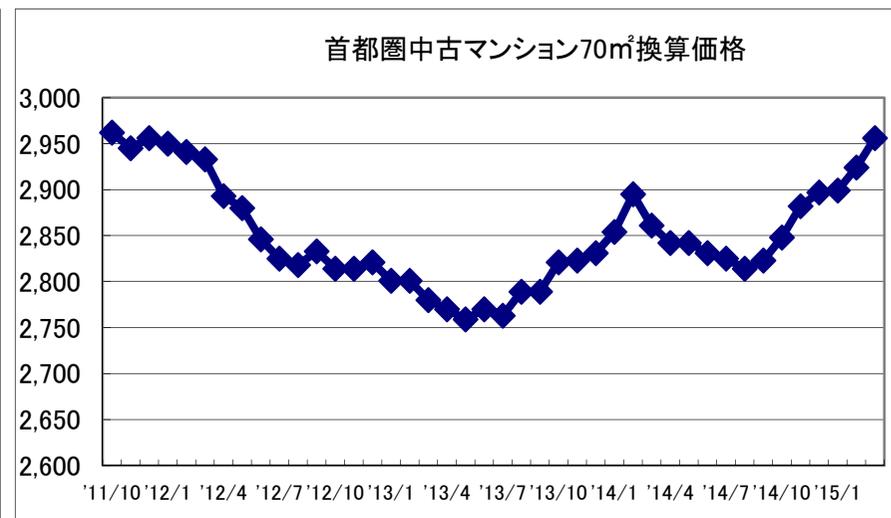
当第1四半期(1月～3月)合計の成約件数は9,460戸と、前年(9,993戸)と比較して5.3%減。



# 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)

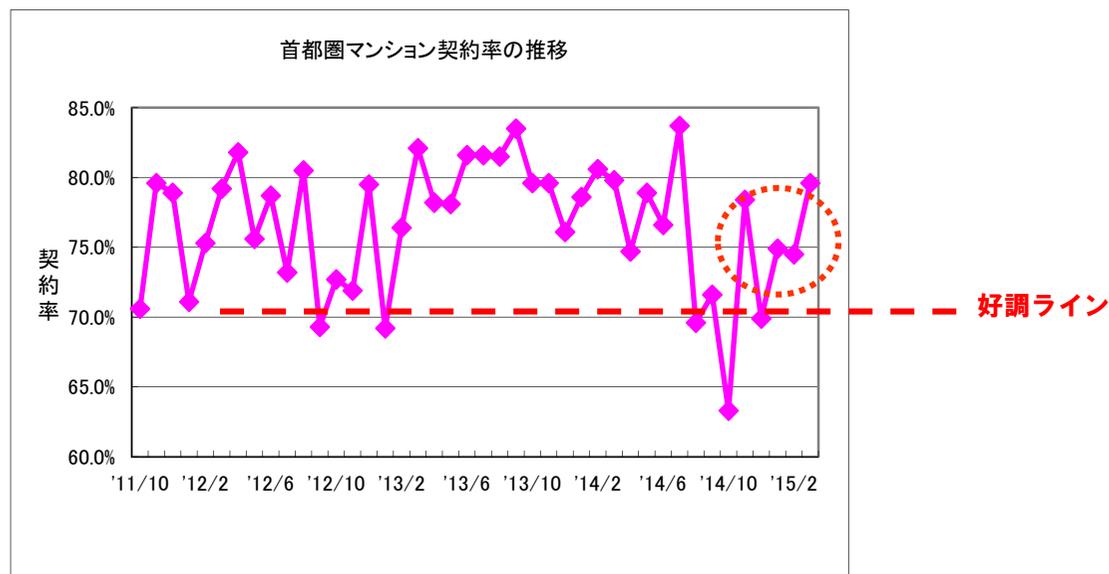
東日本不動産流通機構の調査による1㎡単価(左図)では、2013年1月から27カ月連続で前年同月を上回る。2015年3月の㎡単価は45.31万円。

東京カンテイの調査による70㎡換算価格(右図)では、2013年10月から18カ月連続で前年同月を上回る。

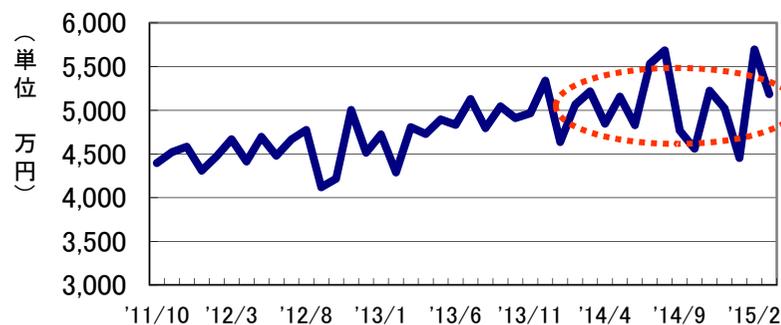


# 1 はじめに(首都圏新築マンションの契約率、m<sup>2</sup>単価の推移)

首都圏新築マンションの契約率は、2014年下半期は好調の目安とされる「70%」を下回る月があったものの、2015年1月からは70%を上回っている。



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。

概ね5,000万円前後で推移。

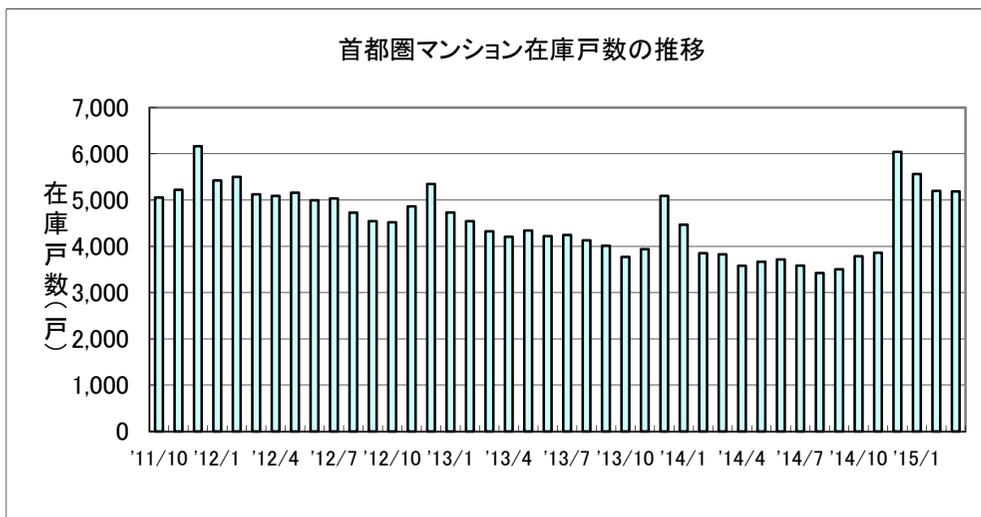
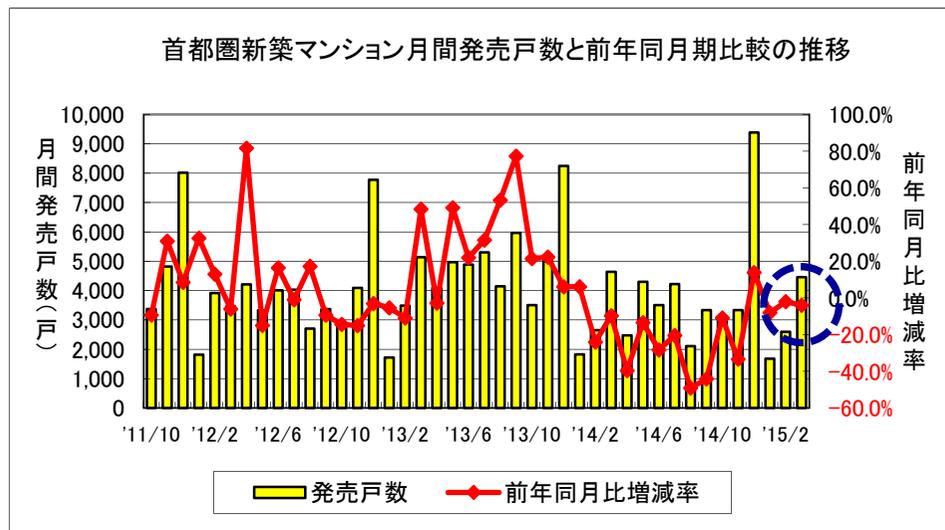
(いずれも(株)不動産経済研究所のデータをもとに 当社で作成)



# 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、2014年12月が13.9%増と11カ月ぶりに増加に転じたが、2015年1月より再び減少に転じる。



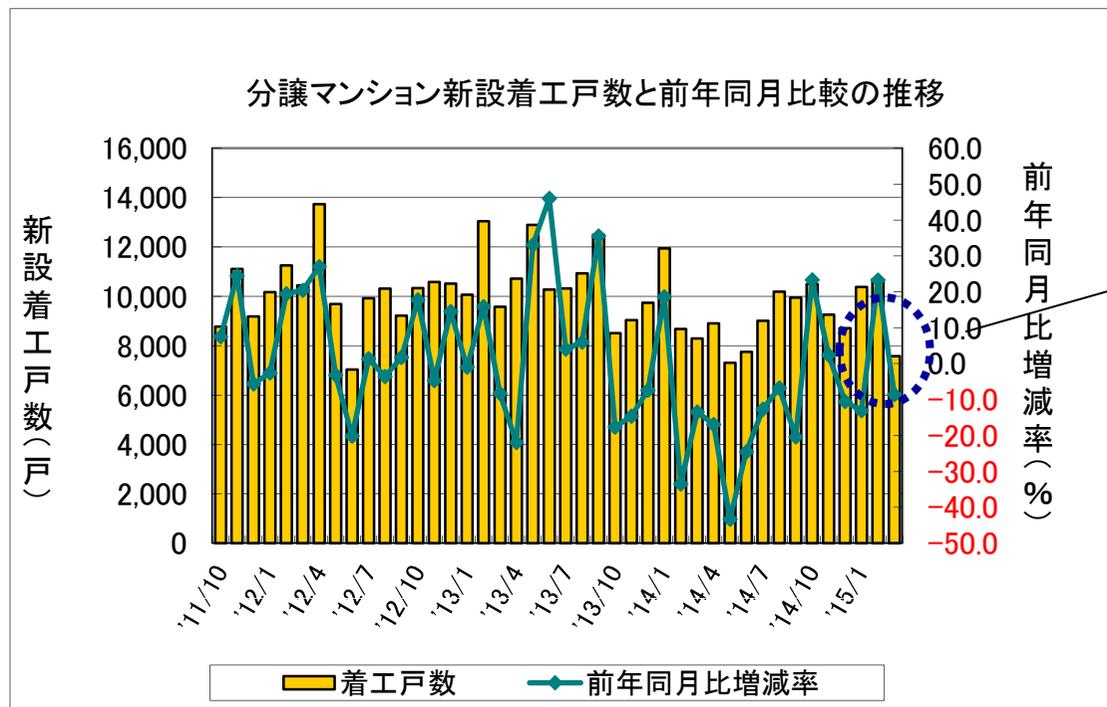
首都圏新築マンションの在庫も適正水準といわれる7,000戸の半分程度の水準が続いていたが、12月に大幅に増加した。その後微減。3月末の在庫戸数は5,218戸。

(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、2月は月間1万戸を回復したものの、3月は減少傾向。



1、2月は月間1万戸を回復

(国土交通省発表のデータをもとに当社で加工)



## 2 第1四半期業績の進捗状況

(単位:千円)

	第2四半期累計 予想数値	第1四半期数値	差額	進捗率
売上高	1,908,000	908,949	△999,050	47.6%
営業利益	163,000	169,132	6,132	103.8%
経常利益	125,000	149,753	24,753	119.8%
四半期純利益	111,000	134,183	23,183	120.9%

(注)2015年2月13日「平成26年12月期決算短信[日本基準](連結)」にて公表した数値

### < 主な活動結果 >

#### (売上高)

当第一四半期連結会計期間においては、土地企画販売、販売代理、戸別リノベーションマンション販売及び不動産管理を中心に業務を行い、第2四半期累計予想に対する進捗率は47.6%となりました。

#### (営業利益・経常利益・当期純利益)

土地企画販売業務において、岡山市奉還町の警察官舎跡地を引渡したこと等により、利益ベースの第2四半期累計予想に対する進捗率は約103%~120%となり、予算を上回る進捗となっております。



### 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 1Q実績		平成27年12月期 1Q実績		前年同期比	
	(H26.1.1~H26.3.31)		(H27.1.1~H27.3.31)		増減額	前年比
	実績	構成比	実績	構成比		
売上高	571,721	100.0%	908,949	100.0%	337,228	159.0%
売上原価	454,152	79.4%	594,931	65.5%	140,779	131.0%
売上総利益	117,569	20.6%	314,018	34.5%	196,449	267.1%
販管費	76,970	13.5%	144,886	15.9%	67,915	188.2%
営業利益	40,598	7.1%	169,132	18.6%	128,533	416.6%
経常利益	28,404	5.0%	149,753	16.5%	121,349	527.2%
四半期純利益	32,745	5.7%	134,183	14.8%	101,437	409.8%

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 1Q実績	H27.12期 1Q実績	前期比	変動要因
	売上高	571,721	908,949	159.0%	
I	不動産販売事業	496,143	812,782	63.8%	
1	新築物件売上	12,297	320,343	2,505.0%	土地企画販売では、岡山市奉還町の警察官舎跡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。 一方、新築マンション販売代理業も前年同期比増収となりました。
	① 新築マンション販売代理	7,297	10,570	144.9%	
	② 土地企画販売	5,000	309,772	6,406.9%	
2	再生不動産売上	483,846	492,439	1.8%	戸別リノベーションマンションの引渡は前期は12戸、今期は13戸となりました。
	① 戸別リノベーションマンション	483,846	492,439	1.8%	
II	不動産管理事業	69,448	52,823	△23.9%	前期に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	6,129	43,343	607.1%	



## 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		H26.12期 1Q実績		H27.12期 1Q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	117,569	20.6%	314,018	34.6%	
I	不動産販売事業	80,547	16.2%	254,377	31.3%	
	1新築物件売上	12,297	100.0%	177,816	55.5%	土地企画販売業務により、利益額が大幅に増加しました。
	① 新築マンション販売代理	7,297	100.0%	10,570	100.0%	
	② 土地企画販売	5,000	100.0%	167,146	54.0%	
	2再生不動産売上	68,250	14.1%	76,560	15.5%	リノベーションマンションの利益率は前年同期よりも1.4ポイント改善しました。
	① 戸別リノベーションマンション	68,250	14.1%	76,560	15.5%	
II	不動産管理事業	30,892	44.5%	23,599	44.7%	
III	その他売上	6,129	100.0%	36,041	83.2%	

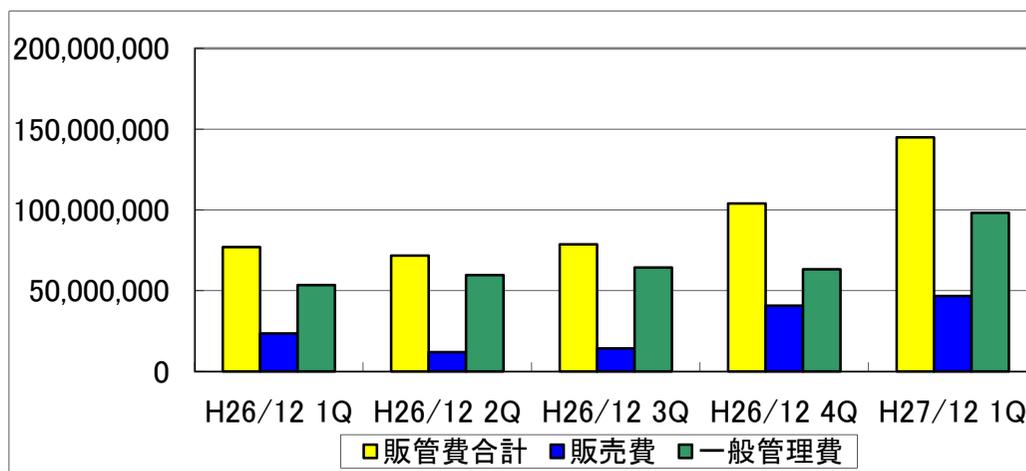


### 3-3 販売費および一般管理費の推移

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
販管費合計	76,970	71,669	78,636	103,995	144,886
販売費	23,512	11,964	14,301	40,754	46,694
一般管理費	53,458	59,704	64,334	63,241	98,191



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

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
契約高	550,280	825,080	1,590,763	2,805,772	498,666
契約残高	98,835	100,090	599,669	434,517	130,972



## 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		当四半期末	対前期末増減
	(H26.12月期)		(H27.3月期)	
流動資産	2,859,601		2,562,785	△296,816
1 現預金等	803,311		334,774	△468,537
2 たな卸資産	1,728,705		1,858,591	129,885
3 その他	294,158		341,531	41,835
固定資産	2,037,891		1,920,330	△117,561
1 有形固定資産	1,869,549		1,752,975	△116,574
2 無形固定資産	2,598		2,430	△168
3 その他	165,742		164,924	△818
繰延資産	6,269		5,317	△952
資産合計	4,903,763		4,488,433	△415,329

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土地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		当四半期末	対前期末増減
	(H26.12月期)		(H27.3月期)	
	負債	3,878,299	3,328,701	△549,598
	1流動負債	2,414,280	1,371,706	△1,042,574
	短期借入金	1,352,600	871,800	△480,800
	1年内長期借入金	465,126	229,572	△235,553
	その他	596,554	270,333	△326,220
	2固定負債	1,464,018	1,956,994	492,976
	長期借入金	1,271,013	1,680,532	409,519
	その他	193,005	276,461	83,456
	純資産	1,025,464	1,159,732	134,268
	1株主資本	1,009,345	1,143,528	134,183
	資本金	454,330	454,330	—
	資本剰余金	344,150	344,150	—
	利益剰余金	212,512	346,695	134,183
	自己株式	△1,647	△1,647	—
	2新株予約権	8,713	8,713	—
	3少数株主持分	7,404	7,489	84
	負債及び純資産合計	4,903,763	4,488,433	△415,329

流動負債の「短期借入金」及び「その他」の減少は、不動産プロジェクトにかかるものです。  
長期借入金の増加は、販売用不動産の仕入に伴い、当該資産にかかる融資を受けたものです。



# 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](mailto:atore@lattrait.co.jp)