

L'attrait 株式会社ラ・アトレ

平成27年12月期第2四半期
決算説明補足資料

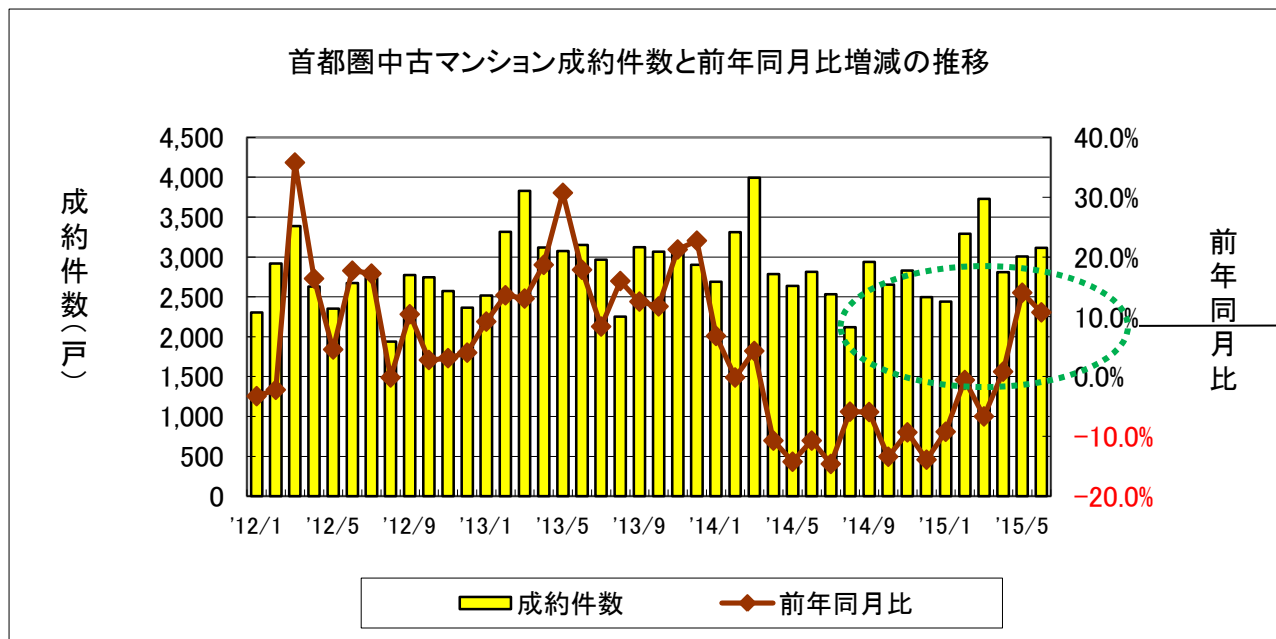




1. はじめに	.....	P3
2. 第2四半期業績の進捗状況	.....	P8
3. 損益計算書(前年同期比較)	.....	P9
4. 期中受注高と期末受注残高の状況	.....	P13
5. 貸借対照表の分析	.....	P14



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。

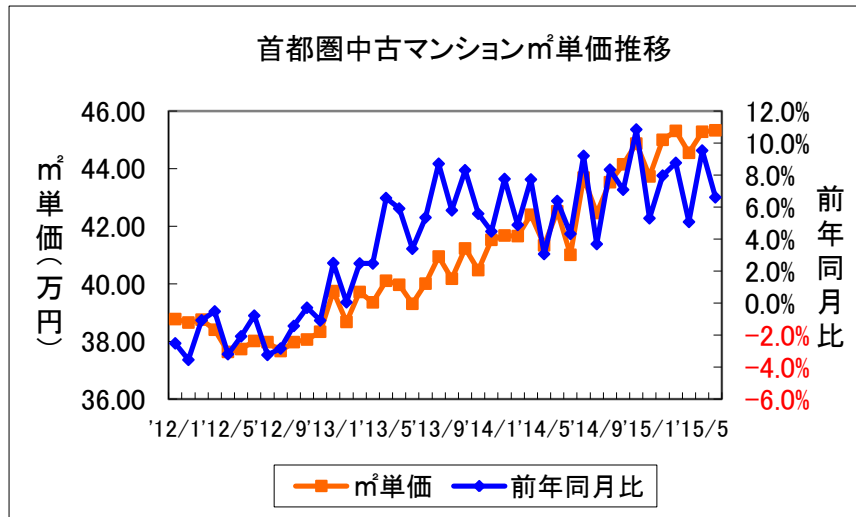
((財)東日本不動産流通機構のデータをもとに当社で加工)

首都圏中古マンション成約件数は、2014年4月から12カ月連続対前年同月比で減少していたが、2015年4月以降前年同月比増加に転じる。

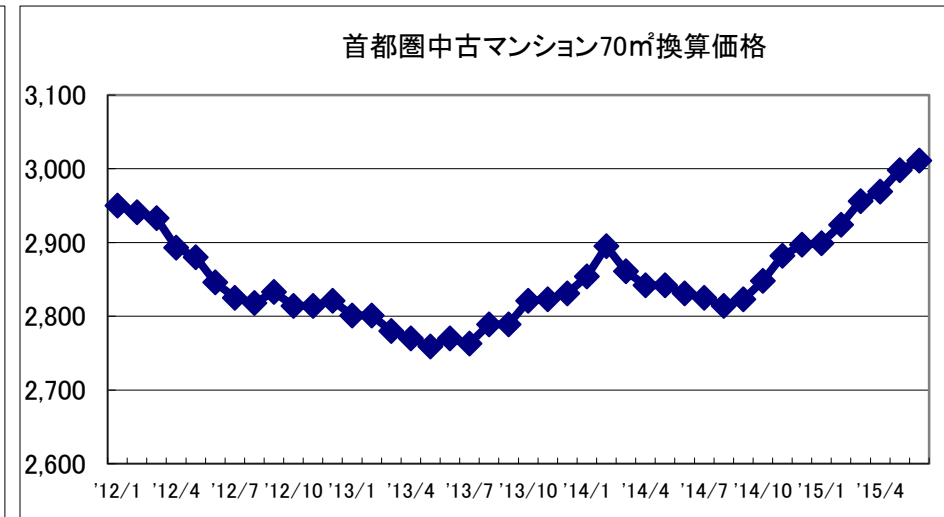
当第2四半期(4月～6月)合計の成約件数は8,930戸と、前年(8,235戸)と比較して8.4%増。



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)

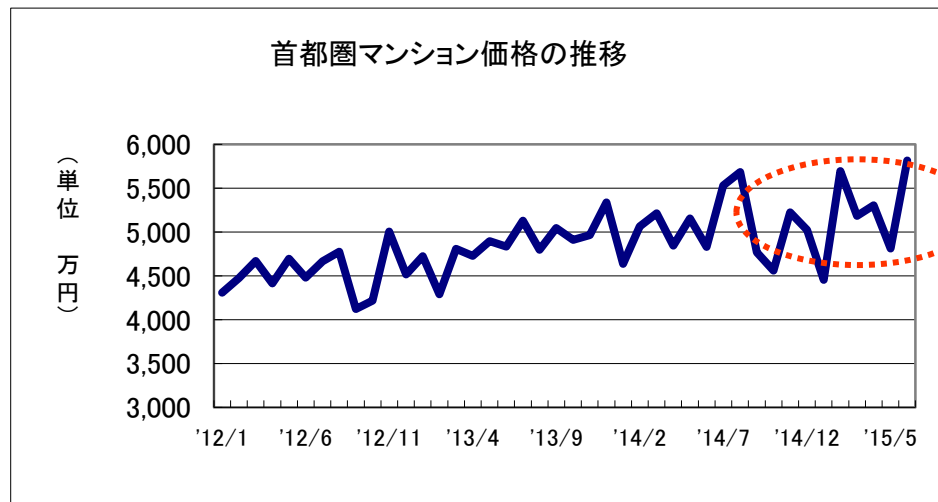
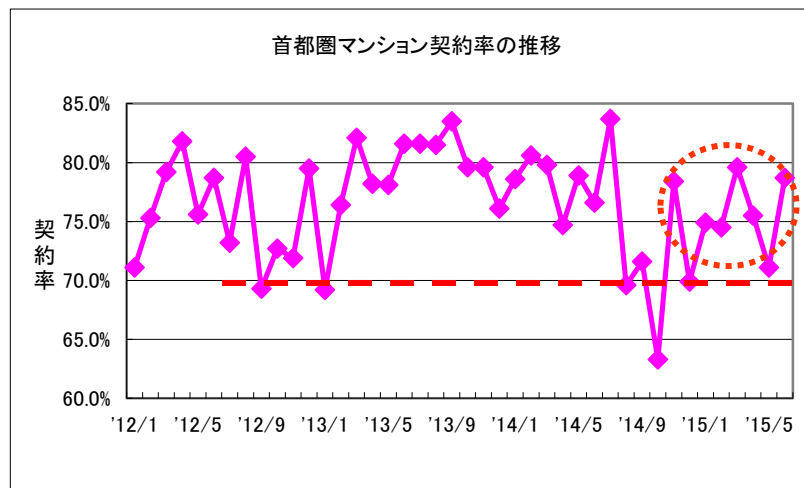
東日本不動産流通機構の調査による $1m^2$ 単価(左図)では、2013年1月から30カ月連続で前年同月を上回る。2015年6月の m^2 単価は45.33万円。

東京カンテイの調査による70 m^2 換算価格(右図)では、2013年10月から21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、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)

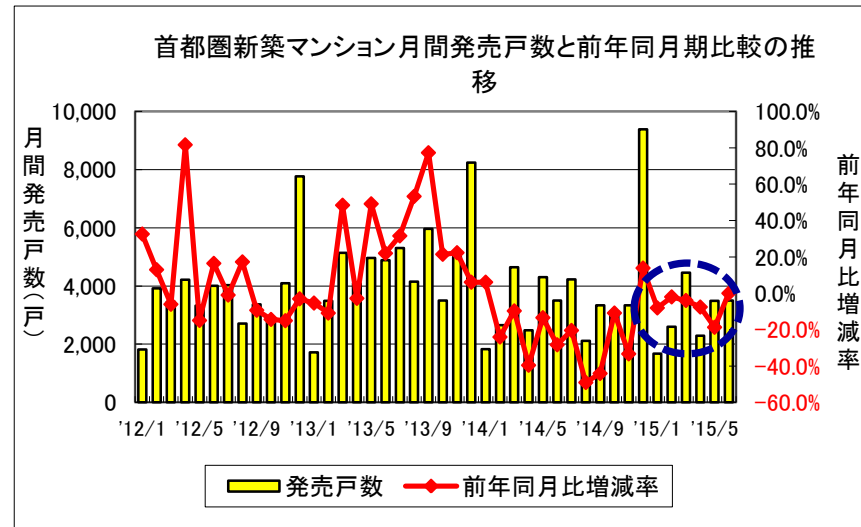


1 はじめに(首都圏新築マンション発売戸数と在庫戸数推移)

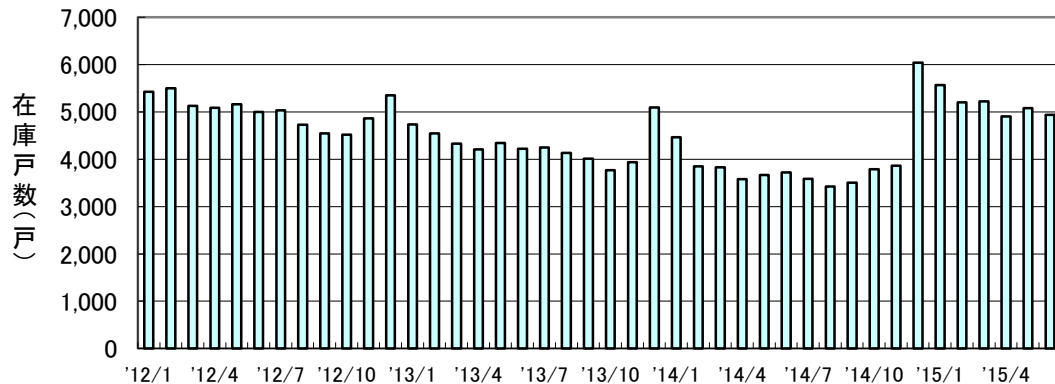
首都圏の新築マンションは品不足感が続く。

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。



首都圏マンション在庫戸数の推移



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、5,000戸前後で推移。

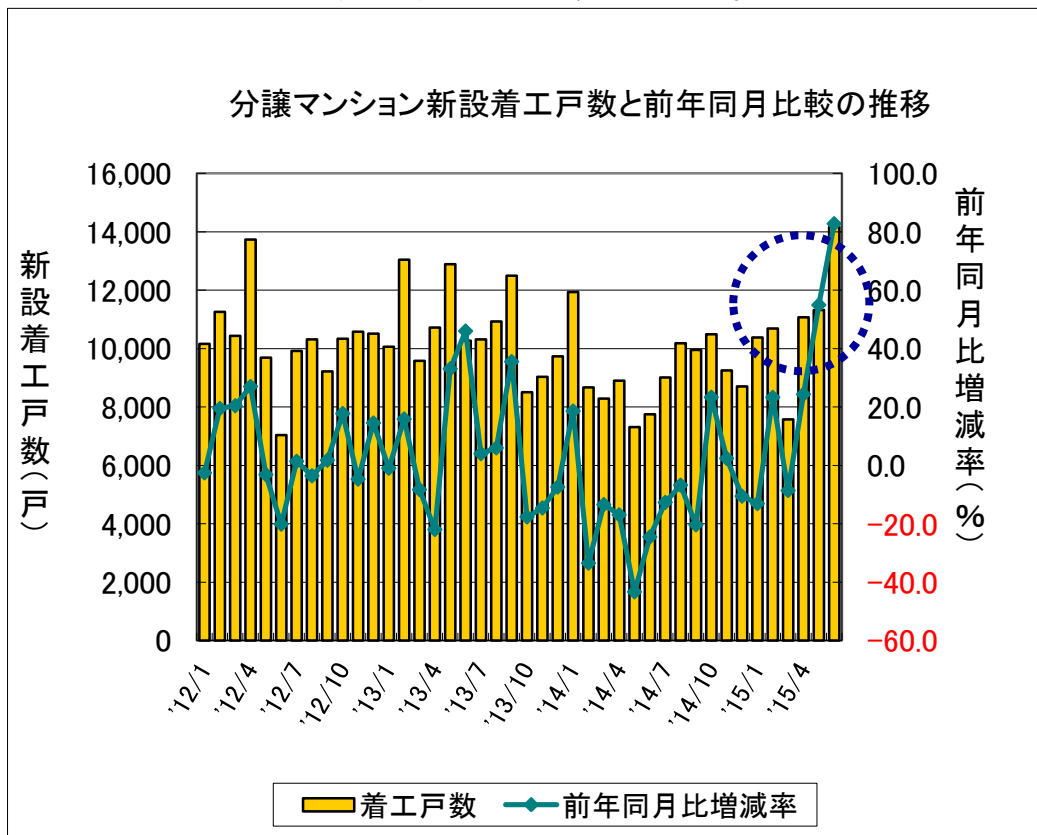
6月末の在庫戸数は4,936戸。

(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3月に1万戸を下回ったが、2015年4月以降1万戸を回復し、その後増加傾向。



4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	1,908,000	1,777,053	△130,946	93.1%
営業利益	163,000	215,787	52,787	132.4%
経常利益	125,000	176,105	51,105	140.9%
四半期純利益	111,000	217,387	106,387	195.8%

(注)2015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 >

当初の計画通り平成27年1月に完了した大型案件である岡山県岡山市北区奉還町警察官舎跡地プロジェクトのほか、第2四半期において予定していなかった自由が丘プロジェクトの一部、熊野前プロジェクトが引渡しとなったこと等により、営業利益、経常利益及び四半期純利益が予算を上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26年12月期 2Q実績		平成27年12月期 2Q実績		前年同期比	
	(H26.1.1~H26.6.30)		(H27.1.1~H27.6.30)		増減額	前年比
	実績	構成比	実績	構成比		
売上高	913,605	100.0%	1,777,053	100.0%	863,447	194.5%
売上原価	723,848	79.2%	1,283,049	72.2%	559,201	177.3%
売上総利益	189,757	20.8%	494,003	27.8%	304,246	260.3%
販管費	148,639	16.3%	278,215	15.7%	129,576	187.2%
営業利益	41,117	4.5%	215,787	12.1%	174,669	524.8%
経常利益	4,761	0.5%	176,105	9.9%	171,343	3,698.2%
四半期純利益	5,419	0.6%	217,387	12.2%	211,967	4,011.0%

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 2Q実績	H27.12期 2Q実績	前年同期比	変動要因
	売上高	913,605	1,777,053	194.5%	
I	不動産販売事業	772,198	1,580,893	204.7%	
1	新築物件売上	14,804	613,686	4,145.3%	土地企画販売では、岡山市北区奉還町の警察官舎跡地及び荒川区熊野前のマンション用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。
①	土地企画販売	5,000	599,053	11,981.1%	
②	新築マンション販売代理	9,804	14,633	149.2%	
2	再生不動産売上	757,394	967,207	127.7%	戸別リノベーションマンションの引渡は前期は18戸、今期は24戸となりました。
①	戸別リノベーションマンション	757,394	967,207	127.7%	
II	不動産管理事業	124,425	111,832	89.9%	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	16,981	84,327	496.6%	



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 2Q実績		H27.12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	189,757	20.8%	494,003	27.8%	
I	不動産販売事業	119,814	15.5%	370,260	23.4%	
	1新築物件売上	14,655	99.0%	226,903	37.0%	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 土地企画販売	5,000	100.0%	212,270	35.4%	
	② 新築マンション販売代理	9,804	100.0%	14,633	100.0%	
	③ 新築マンション買取再販	△149	-	-	-	
	2再生不動産売上	105,159	13.9%	143,356	14.8%	リノベーションマンションの利益率は前年同期よりも0.9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	105,159	13.9%	143,356	14.8%	
II	不動産管理事業	52,961	42.6%	56,116	50.2%	
III	その他売上	16,981	100.0%	67,626	80.2%	

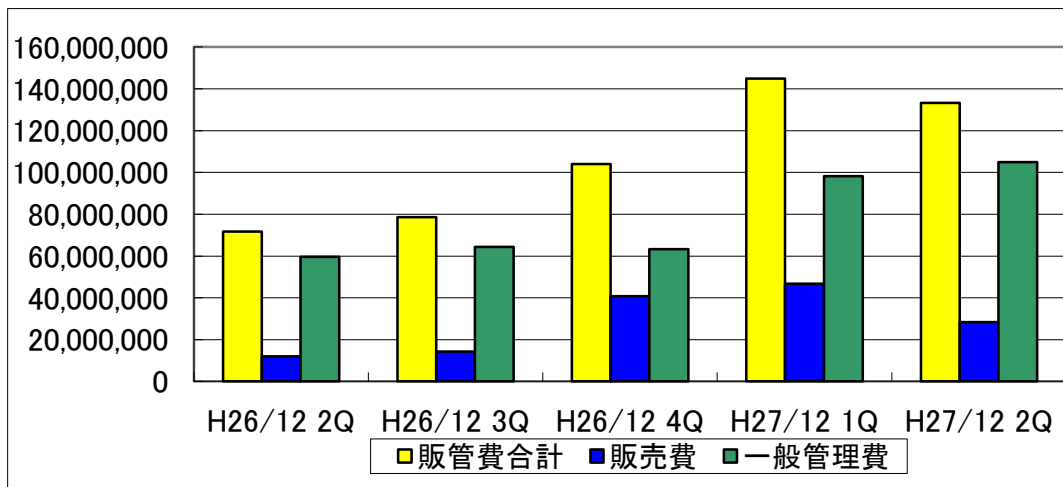


3-3 販売費および一般管理費の推移

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	第2四半期
販管費合計	76,970	71,669	78,636	103,995	144,886	133,329
販売費	23,512	11,964	14,301	40,754	46,694	28,396
一般管理費	53,458	59,704	64,334	63,241	98,191	104,933



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

2015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	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	第2四半期
契約高	550,280	825,080	1,590,763	2,805,772	498,666	1,461,779
契約残高	98,835	100,090	599,669	434,517	130,972	315,403



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
	(H26.12月期)	(H27.6月期)	
流動資産	2,859,601	2,926,819	67,217
1 現預金等	803,311	350,768	△452,543
2 たな卸資産	1,728,705	2,207,010	478,304
3 その他	327,584	369,040	41,456
固定資産	2,037,891	1,864,594	△173,296
1 有形固定資産	1,869,549	1,679,632	△189,917
2 無形固定資産	2,598	2,261	△337
3 その他	165,742	182,700	16,957
繰延資産	6,269	4,479	△1,790
資産合計	4,903,763	4,795,893	△107,869

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		当四半期連結会計期間末		対前期末増減
	(H26.12月期)		(H27.6月期)		
	負債	3,878,299	3,586,352	△291,946	
	1流動負債	2,414,280	1,679,942	△734,337	
	短期借入金	1,352,600	1,015,400	△337,200	
	1年内長期借入金	465,126	228,614	△236,512	
	その他	596,554	435,928	△160,625	
	2固定負債	1,464,018	1,906,409	442,391	
	長期借入金	1,271,013	1,617,914	346,901	
	その他	193,005	288,495	95,490	
	純資産	1,025,464	1,209,540	184,076	
	1株主資本	1,009,345	1,190,713	181,367	
	資本金	454,330	356,240	△98,090	
	資本剰余金	344,150	554,720	210,570	
	利益剰余金	212,512	429,900	217,387	
	自己株式	△1,647	△150,147	△148,500	
	2新株予約権	8,713	5,753	△2,960	
	3少数株主持分	7,404	13,087	5,682	
	4為替換算調整勘定	-	△13	△13	
	負債及び純資産合計	4,903,763	4,795,893	△107,869	

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。株主資本の変動は、減資、新株予約権の行使及び自己株式の取得によるものであります。



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