

L'attrait 株式会社ラ・アトレ

平成27年12月期 決算説明補足資料

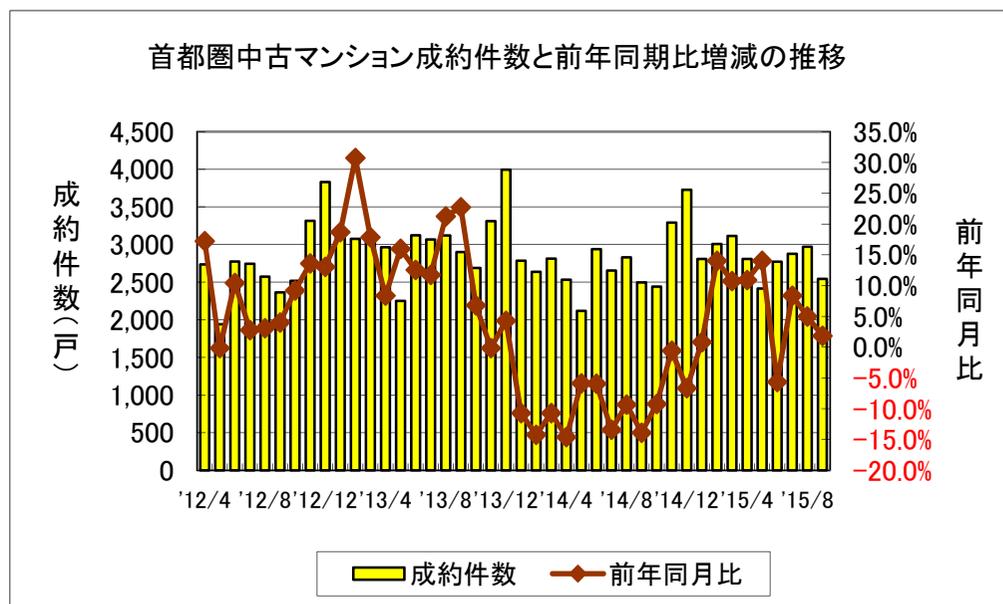




| | | |
|--------------------|-------|-----|
| 1. はじめに | | P3 |
| 2. 業績予想との差異 | | P8 |
| 3. 損益計算書(前期比較) | | P9 |
| 4. 期中受注高と期末受注残高の状況 | ... | P13 |
| 5. 貸借対照表の分析 | | P14 |
| 6. キャッシュ・フローの状況 | | P16 |



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12月までの9ヶ月は、8月を除きいずれも前年同月を上回る

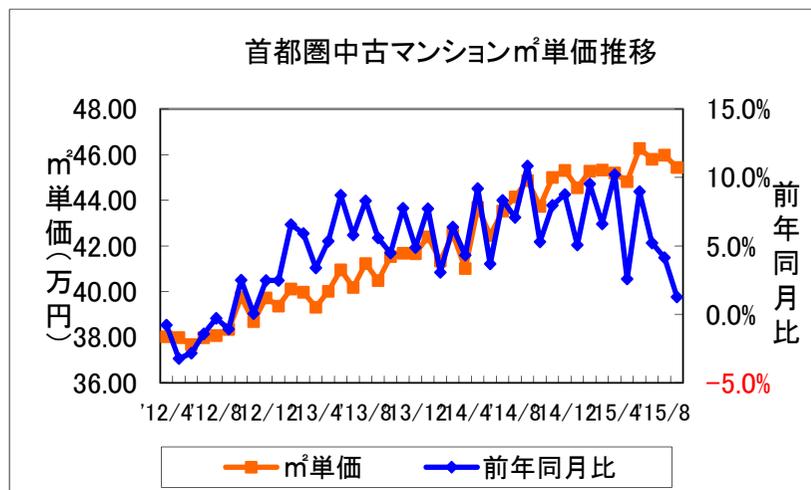
((財)東日本不動産流通機構のデータをもとに当社で加工)

2015年の首都圏中古マンション成約件数は、2015年4月から12月の9ヶ月間については9月を除きいずれも前年同月を上回る。新築マンション価格上昇等の影響によるものと思われる。

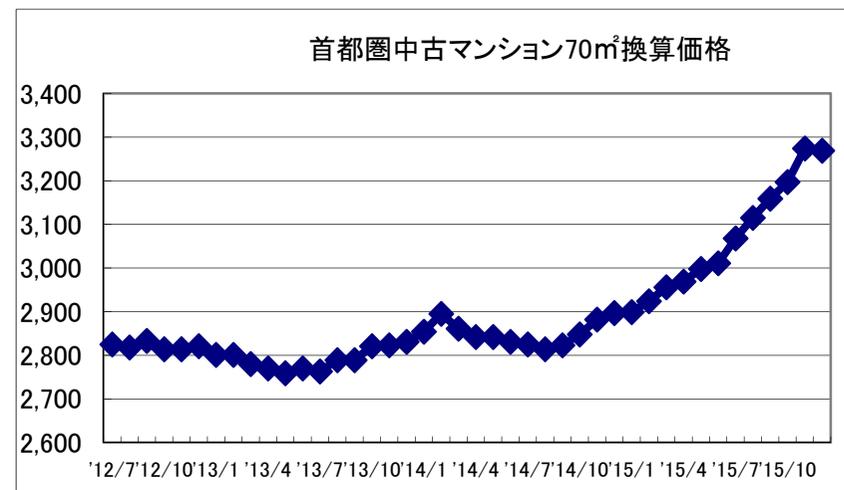
2015年の成約件数は34,776戸と、前年(33,798戸)と比較して2.9%増



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)

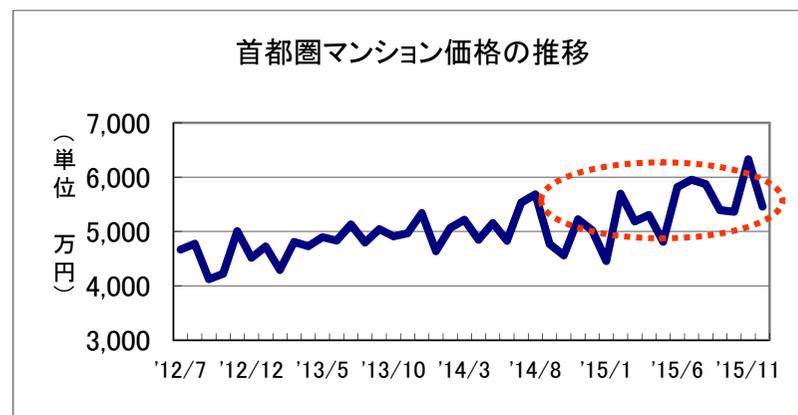
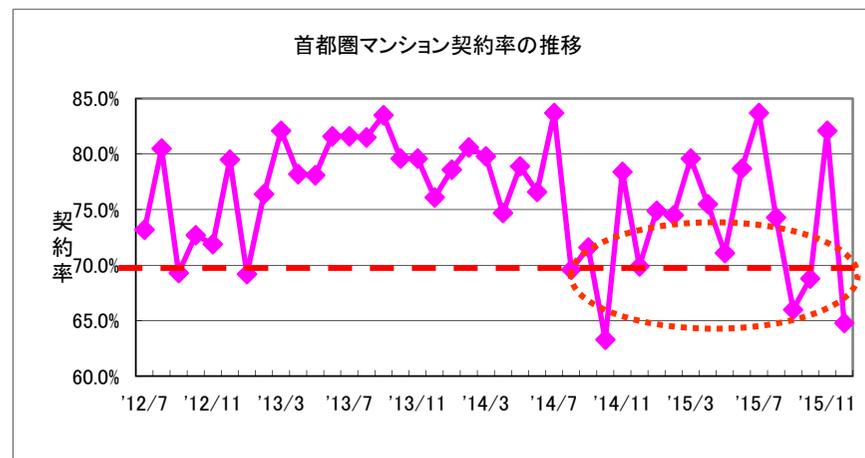
東日本不動産流通機構の調査による1㎡単価(左図)では、2013年1月から36カ月連続上昇。2015年12月の㎡単価は45.44万円と、前年同月比1.3%上昇。

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27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、m²単価の推移)

首都圏新築マンションの契約率は、2015年上半期は好調の目安とされる70%を超えていたが、下半期は70%を下回る月が多くなり、12月は64.8%まで落ち込む



首都圏新築マンションの平均価格は上昇を続けており、2015年の平均価格は5,515万円と、1991年(5,900万円)以来の高水準となる。

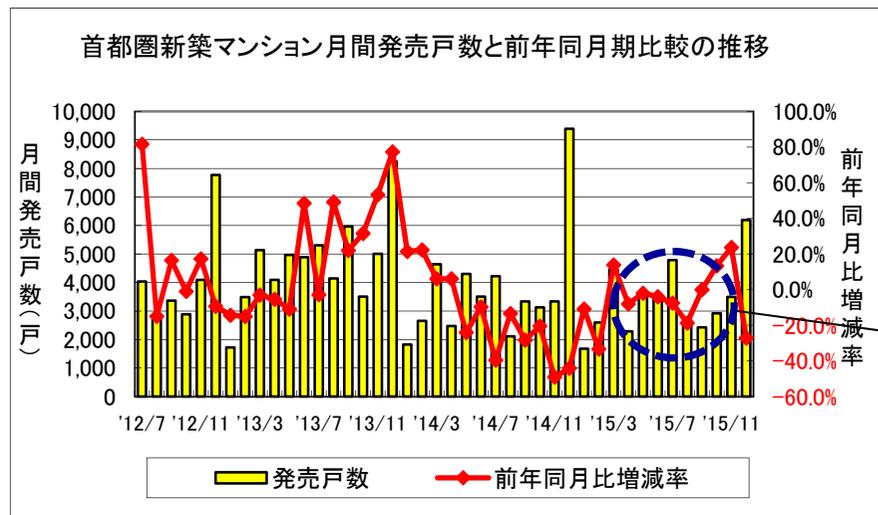
(いずれも(株)不動産経済研究所のデータをもとに 当社で作成)



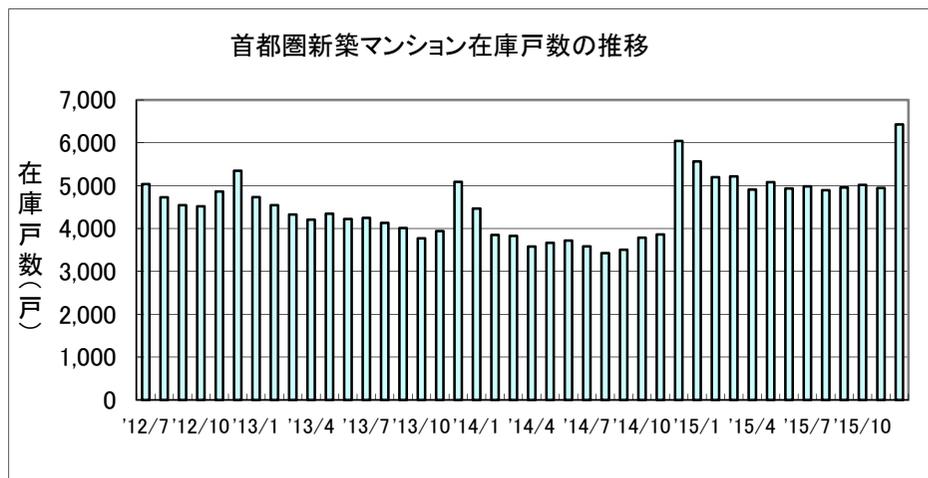
1 はじめに(首都圏新築マンション発売戸数と在庫戸数推移)

首都圏の新築マンションは供給戸数が減少する。

2015年の年間供給戸数は40,449戸(前年比9.9%減)と、価格上昇の影響等により2年連続の減少。



供給戸数が前年より減少



首都圏新築マンションの在庫は2015年、適正水準といわれる7,000戸を下回る5,000戸前後で推移したが、12月に増加し12月末の在庫戸数は6,431戸。

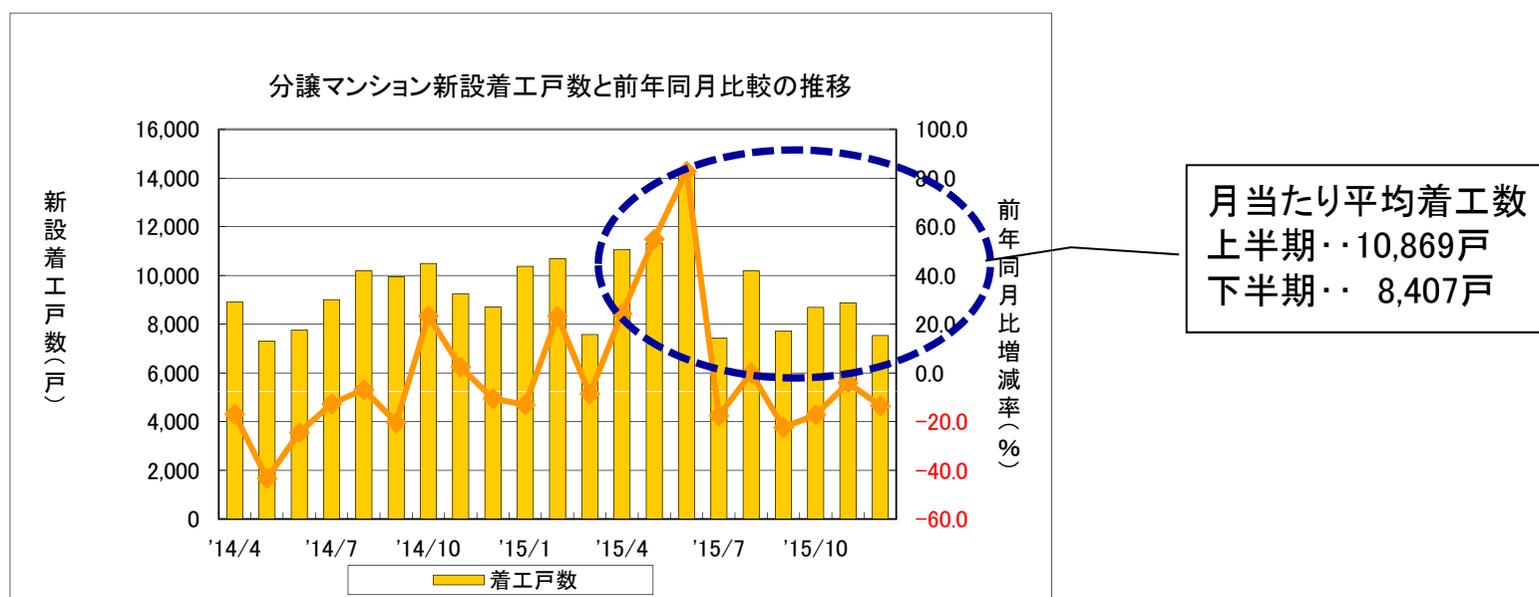
(いずれも(株)不動産経済研究所のデータをもとに当社で作成)



1 はじめに(全国分譲マンション新設着工戸数)

2015年の全国分譲マンションの新設着工戸数は、上半期は約1万戸を維持していたものの、下半期は8月を除きいずれも1万戸を下回る。

2015年下半期の着工戸数は50,441戸(月平均8,407戸)



(国土交通省発表のデータをもとに当社で加工)



2 業績予想との差異

(単位:千円)

| | 公表数値(注) | 実績数値 | 差額 | 達成率 |
|-------|-----------|-----------|---------|---------|
| 売上高 | 4,300,000 | 4,624,832 | 324,832 | 107.55% |
| 営業利益 | 480,000 | 639,933 | 159,933 | 133.32% |
| 経常利益 | 400,000 | 556,151 | 156,151 | 139.04% |
| 当期純利益 | 410,000 | 624,171 | 214,171 | 152.24% |

(注)2015年11月9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 >

戸別リノベーションマンション販売業務において「プレミアムリノベーションマンション(ヒ広さ100平方メートルクラスの高価格帯ハイグレードマンション)」の販売が好調に推移したことや、新築不動産販売部門の開発業務において、「ラ・アトレレジデンス浅草橋」の販売が好調に推移したこと等により売上高、営業利益、経常利益及び当期純利益ともに計画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 | | 平成27年12月期 | | 前期比 | |
|-------|---------------------|---------|---------------------|---------|-----------|--------|
| | (H26.1.1~H26.12.31) | | (H27.1.1~H27.12.31) | | 増減額 | 前年比 |
| | 実績 | 構成比 | 実績 | 構成比 | | |
| 売上高 | 2,704,786 | 100.00% | 4,624,832 | 100.00% | 1,920,046 | 171.0% |
| 売上原価 | 2,178,428 | 80.54% | 3,397,765 | 73.47% | 1,219,336 | 156.0% |
| 売上総利益 | 526,358 | 19.46% | 1,227,067 | 26.53% | 700,709 | 233.1% |
| 販管費 | 331,271 | 12.25% | 587,133 | 12.70% | 255,861 | 177.2% |
| 営業利益 | 195,086 | 7.21% | 639,933 | 13.84% | 444,847 | 328.0% |
| 経常利益 | 95,601 | 3.53% | 556,151 | 12.03% | 460,549 | 581.7% |
| 当期純利益 | 107,821 | 3.99% | 624,171 | 13.50% | 516,349 | 578.9% |

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 実績 | H27.12期 実績 | 前期比 | 変動要因 |
|----------|----------------|---------------|---------------|----------|---|
| | 売上高 | 2,704,786 | 4,624,832 | 171.0% | |
| I | 不動産販売事業 | 2,456,805 | 4,227,055 | 172.1% | |
| 1 | 新築物件売上 | 43,452 | 1,794,468 | 4,129.7% | 今期は新築分譲マンションを15戸引渡したことが増収の大きな要因となりました。 また、土地企画販売でも前年を大幅に上回る実績を上げることができました。 |
| ① | 土地企画販売 | 33,648 | 1,022,652 | 3,039.3% | |
| ② | 新築マンション販売代理 | 9,804 | 53,392 | 544.6% | |
| ③ | 新築マンション販売 | — | 718,423 | — | |
| 2 | 再生不動産売上 | 2,413,353 | 2,432,587 | 100.8% | 戸別リノベーションマンションの引渡は前期は56戸、今期は45戸と減少いたしました。また、「プレミアムリノベーションマンション」の好調な販売により単価が前年を大きく上回ったことにより増収となりました。 |
| ① | 戸別リノベーションマンション | 1,834,501 | 2,163,143 | 117.9% | |
| ② | 一棟リノベーションマンション | 578,851 | 269,444 | 46.5% | |
| II | 不動産管理事業 | 230,237 | 243,911 | 105.9% | 賃貸不動産を新たに取得したことにより、賃料収入が増加いたしました。 |
| III | その他の売上 | 17,743 | 153,865 | 867.2% | |



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 実績 | | H27.12期 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 | 526,358 | 19.5% | 1,227,067 | 26.5% | |
| I | 不動産販売事業 | 403,474 | 16.4% | 964,981 | 22.8% | |
| | 1新築物件売上 | 43,303 | 99.7% | 406,920 | 22.7% | 土地企画販売では岡山県の警察官舎跡地を引渡したこと、荒川区熊野前及び目黒区東が丘のマンション用地を引渡したことにより前期比大幅な増益となりました。 |
| | ① 土地企画販売 | 33,648 | 100.0% | 259,737 | 25.4% | |
| | ② 新築マンション買取再販 | △149 | - | - | - | |
| | ③ 新築マンション販売代理 | 9,804 | 100.0% | 53,392 | 100.0% | |
| | ④ 新築マンション販売 | - | - | 93,790 | 13.1% | |
| | 2再生不動産売上 | 360,171 | 14.9% | 558,061 | 22.9% | リノベーションマンションの利益率は13.4%を確保しました。 |
| | ① 戸別リノベーションマンション | 268,220 | 14.6% | 290,026 | 13.4% | |
| | ② 一棟リノベーション分譲 | 91,951 | 15.9% | 268,034 | 99.5% | |
| II | 不動産管理事業 | 104,831 | 45.5% | 132,777 | 54.4% | |
| III | その他売上 | 18,051 | 100.0% | 129,308 | 84.0% | |

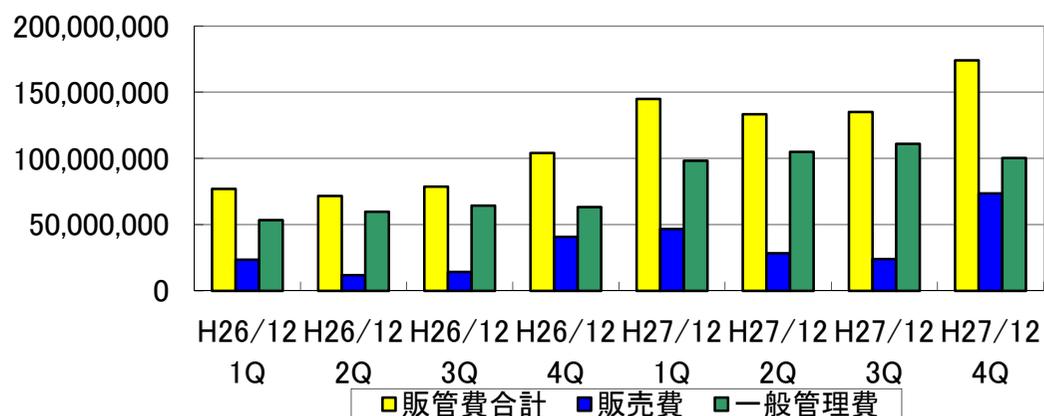


3-3 販売費および一般管理費の推移

四半期別販管費推移

(単位:千円)

| 決算年月 | 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 | 第3四半期 | 第4四半期 |
| 販管費合計 | 76,970 | 71,669 | 78,636 | 103,995 | 144,886 | 133,329 | 134,974 | 173,942 |
| 販売費 | 23,512 | 11,964 | 14,301 | 40,754 | 46,694 | 28,396 | 24,067 | 73,627 |
| 一般管理費 | 53,458 | 59,704 | 64,334 | 63,241 | 98,191 | 104,933 | 110,907 | 100,315 |



一般管理費は、当第3四半期まで株式会社アドレス・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 | 第2四半期 | 第3四半期 | 第4四半期 |
| 契約高 | 550,280 | 825,080 | 1,590,763 | 2,805,772 | 498,666 | 1,461,779 | 3,118,285 | 4,171,650 |
| 契約残高 | 98,835 | 100,090 | 599,669 | 434,517 | 130,972 | 315,403 | 604,711 | 379,111 |



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 | | 当連結会計期年度末 | | 対前期末増減 |
|----------|------------|--|------------|--|-----------|
| | (H26.12月期) | | (H27.12月期) | | |
| 流動資産 | 2,859,601 | | 3,742,710 | | 883,108 |
| 1 現預金等 | 803,311 | | 776,645 | | △26,666 |
| 2 たな卸資産 | 1,728,705 | | 2,669,923 | | 941,217 |
| 3 その他 | 327,584 | | 296,141 | | △31,442 |
| 固定資産 | 2,037,891 | | 2,192,547 | | 154,655 |
| 1 有形固定資産 | 1,869,549 | | 1,993,931 | | 124,381 |
| 2 無形固定資産 | 2,598 | | 1,308 | | △1,290 |
| 3 その他 | 165,742 | | 197,306 | | 31,563 |
| 繰延資産 | 6,269 | | 3,710 | | △2,559 |
| 資産合計 | 4,903,763 | | 5,938,968 | | 1,035,205 |

現預金の減少及び有形固定資産の増加は、新規プロジェクトの仕入れによるものであります。
たな卸資産の増加は、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 | 当連結会計期年度末 | 対前期末増減 |
|--------------|------------|------------|-----------|
| | (H26.12月期) | (H27.12月期) | |
| 負債 | 3,878,299 | 4,334,947 | 456,648 |
| 1流動負債 | 2,414,280 | 1,506,361 | 907,919 |
| 短期借入金 | 1,352,600 | 705,400 | △647,200 |
| 1年内長期借入金 | 465,126 | 139,468 | △325,658 |
| その他 | 596,554 | 661,493 | 64,939 |
| 2固定負債 | 1,464,018 | 2,828,586 | 1,364,567 |
| 長期借入金 | 1,271,013 | 2,454,626 | 1,183,613 |
| その他 | 193,005 | 373,959 | 180,954 |
| 純資産 | 1,025,464 | 1,604,020 | 578,556 |
| 1株主資本 | 1,009,345 | 1,595,137 | 585,792 |
| 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 | 834,354 | 621,841 |
| 自己株式 | △1,647 | △150,177 | △148,529 |
| 2その他の包括利益累計額 | - | △1,020 | - |
| 3新株予約権 | 8,713 | 5,753 | △2,960 |
| 4少数株主持分 | 7,404 | 4,149 | △3,255 |
| 負債及び純資産合計 | 4,903,763 | 5,938,968 | 1,035,205 |

純資産の主な増減は、当期純利益を624百万円計上したこと、新株予約権の権利行使による増資の払込みを受けたこと及び自己株式を取得したこととあります。



6 キャッシュ・フローの状況

| 決算年月 | 前連結会計年度 | 当連結会計年度 |
|------------------|------------|------------|
| | (H26.12月期) | (H27.12月期) |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | △ 683,789 | △ 426,131 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | 632,034 | 184,118 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 714,782 | 215,519 |
| 現金及び現金同等物の増加額 | 663,026 | △26,666 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 140,284 | 803,311 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 803,311 | 776,645 |

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益593百万円、たな卸資産の増加941百万円等により426百万円の資金支出(前連結会計年度は683百万円の資金支出)となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、有形固定資産の売却による収入219百万円、有形固定資産の取得による支出115百万円等により184百万円の資金獲得(前連結会計年度は632百万円の資金獲得)となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入れによる収入1,579百万円、短期借入金647百万円の純減少があったこと、長期借入金の返済による支出675百万円等により215百万円の資金獲得(前連結会計年度は714百万円の資金獲得)となりました。



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