

L'attrait 株式会社ラ・アトレ

平成28年12月期第1四半期
決算説明補足資料

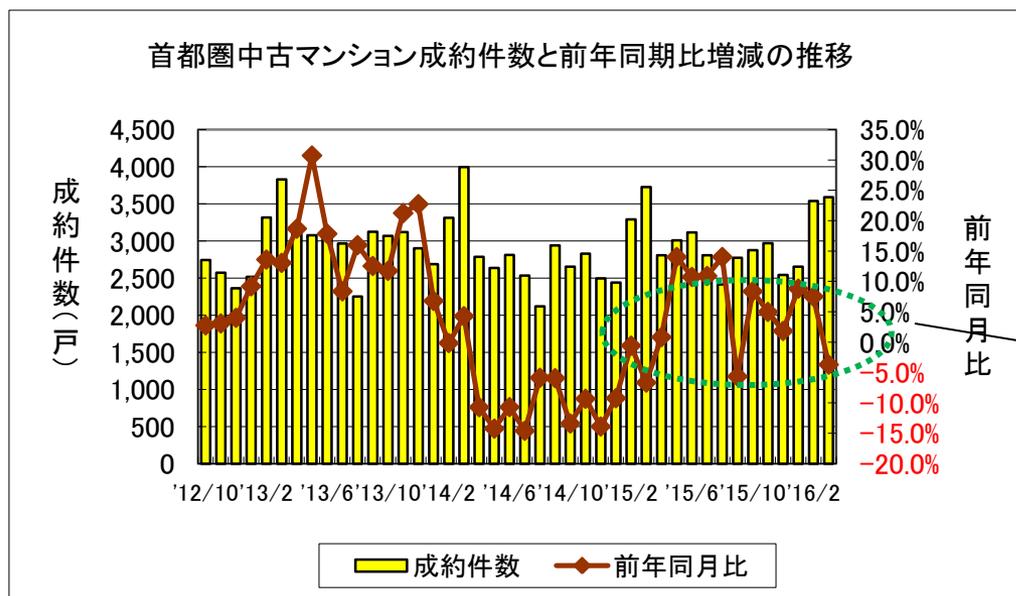




1. はじめに	.....	P3
2. 第1四半期業績の進捗状況	.....	P8
3. 損益計算書(前年同四半期比較)	.....	P9
4. 期中受注高と期末受注残高の状況	.....	P13
5. 貸借対照表の分析	.....	P14



1 はじめに(首都圏中古マンション成約件数)



2015年度の成約件数は概ね前年同月を上回る

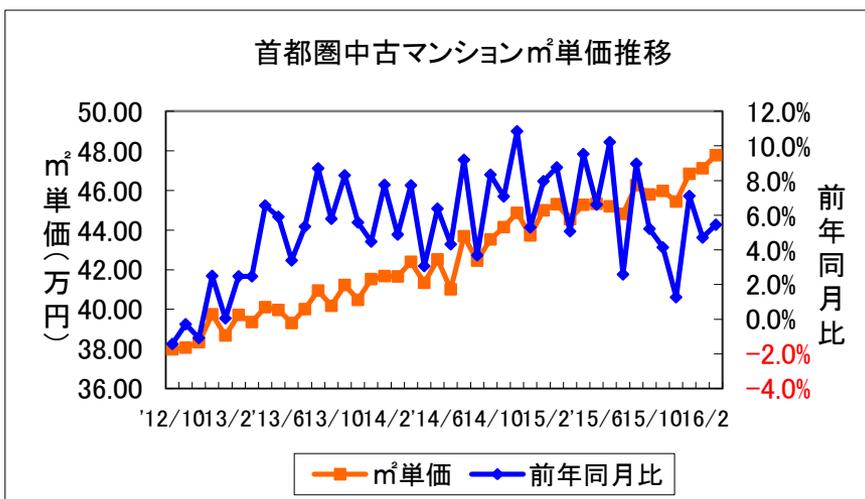
((財)東日本不動産流通機構のデータをもとに当社で加工)

2015年度(2015年4月から2016年3月)の首都圏中古マンション成約件数は、9月と3月を除きいずれも前年同月を上回る。

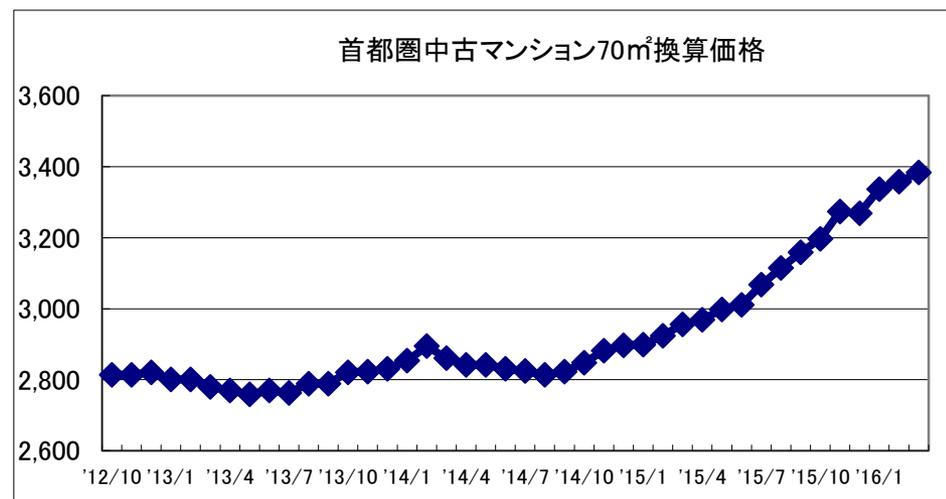
当第1四半期(1月～3月)合計の成約件数は9,784戸と、前年(9,460戸)と比較して3.4%増。



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)

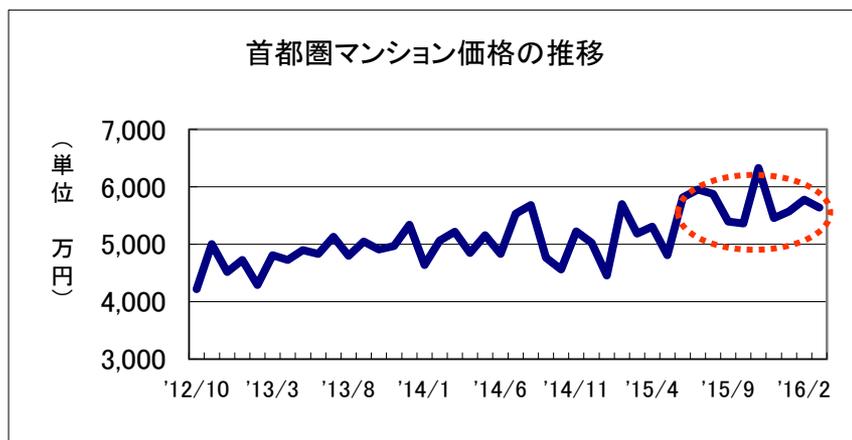
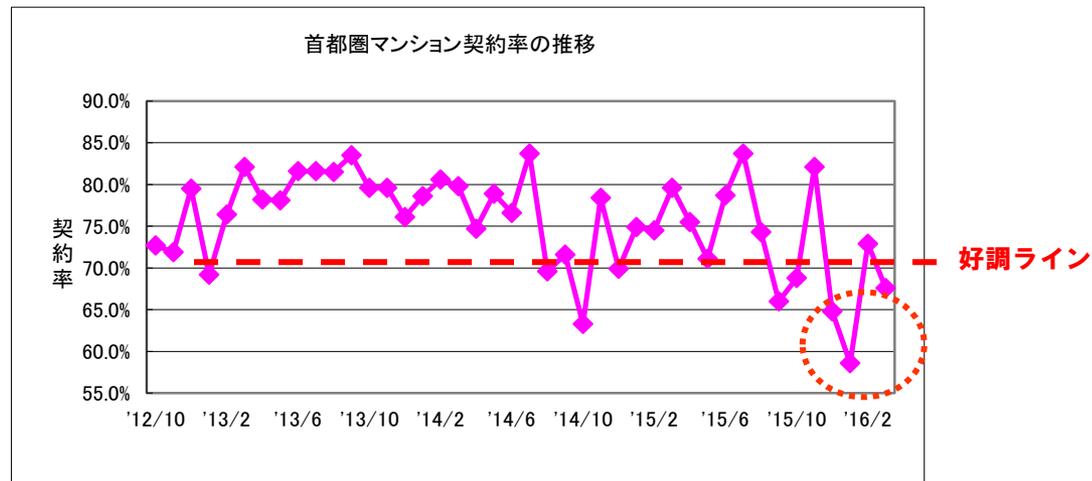
東日本不動産流通機構の調査による1㎡単価(左図)では、2013年1月から39カ月連続で前年同月を上回る。2016年3月の㎡単価は47.78万円。

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30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、2016年2月は好調の目安とされる70%を上回ったものの、1月及び3月は70%を下回る。1月については2008年7月以来60%を下回る。



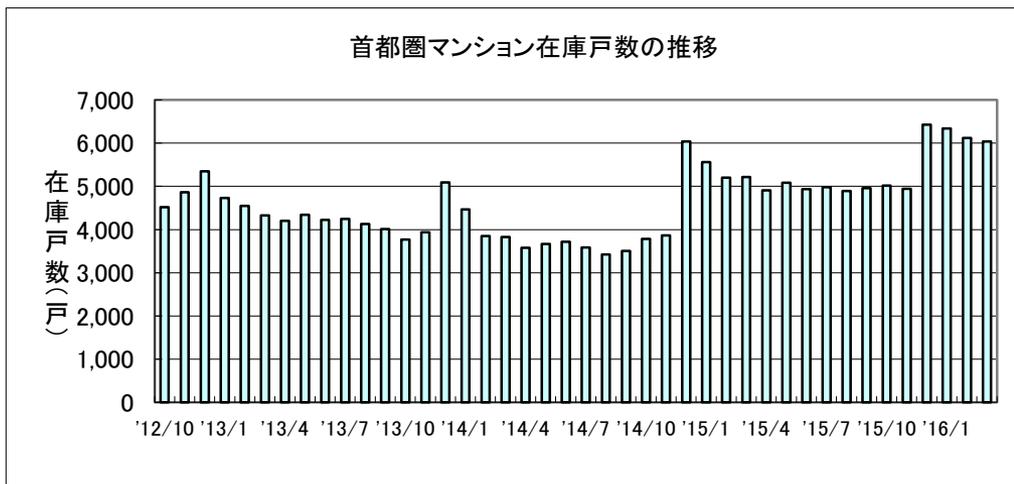
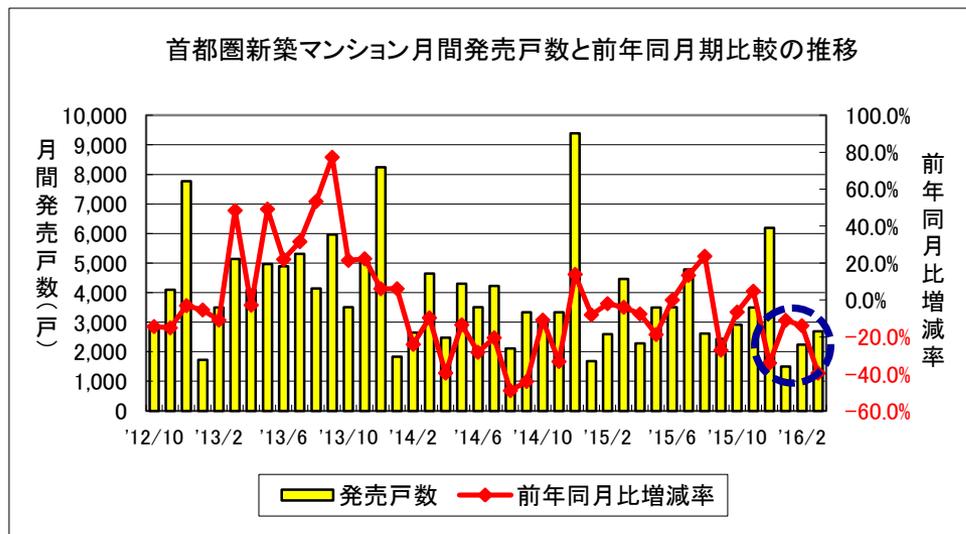
平均販売価格は概ね5,500万以上で推移。

(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
発売戸数が抑えられる状
況。

前年同月比発売戸数は、
2015年12月から4ヶ月連続
で前年同月を下回り、2016
年3月においては前年同月
を39.6%下回る。



首都圏新築マンションの在庫は概
ね6,000戸前後で推移している。

3月末の在庫戸数は6,039戸。

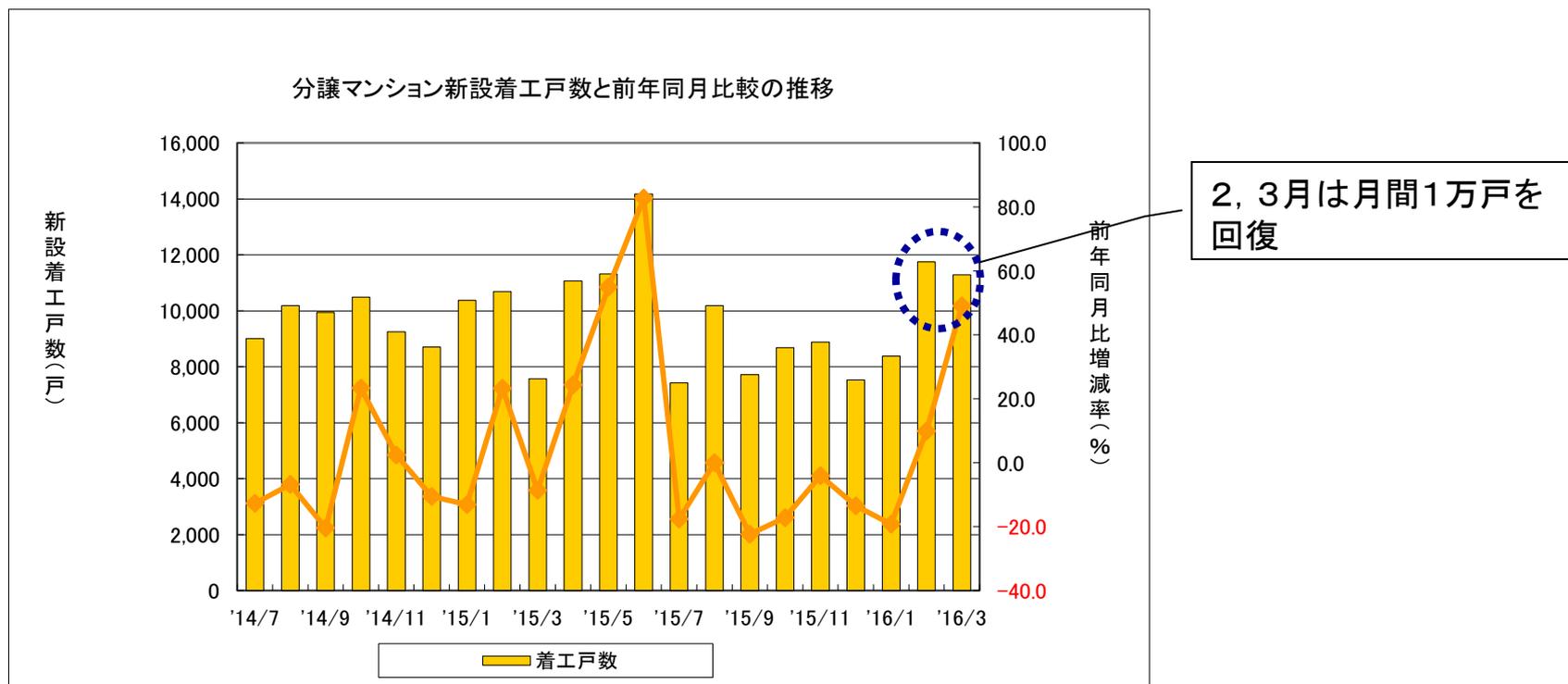
発売戸数が減少する中、在庫は増
加傾向。

(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9月から2016年1月まで1万戸を下回っていたが、2月及び3月は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	1,959,000	802,116	△1,156,883	40.9%
営業利益	101,000	36,843	△64,156	36.5%
経常利益	45,000	△4,013	△49,013	—
親会社株式に帰属する 四半期純利益	39,000	3,663	△35,336	9.4%

(注)2016年2月12日「平成27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1四半期連結会計期間においては、新築マンション販売、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ましたが、第2四半期累計予想に対する進捗率は40.9%となりました。

(営業利益・経常利益・親会社株式に帰属する四半期純利益)

利益ベースの第2四半期累計予想数値に対する進捗率は上記となりました。進行中のプロジェクトを確実に進めることで計画数値の達成を果たしてまいります。



3 損益計算書(前年同四半期比較)

(単位:千円)

決算年月	平成27年12月期 1Q実績		平成28年12月期 1Q実績		前年同四半期比	
	(H27.1.1~H27.3.31)		(H28.1.1~H28.3.31)		増減額	前年同 四半期比
	実績	構成比	実績	構成比		
売上高	908,949	100.0%	802,116	100.0%	△106,833	88.2%
売上原価	594,931	65.5%	646,927	80.7%	51,996	108.7%
売上総利益	314,018	34.5%	155,188	19.3%	△158,830	49.4%
販管費	144,886	15.9%	118,344	14.8%	△26,541	81.7%
営業利益	169,132	18.6%	36,843	4.6%	△132,288	21.8%
経常利益	149,753	16.5%	△4,013	△0.5%	△153,767	—
親会社株式に帰属する 四半期純利益	134,183	14.8%	3,663	0.5%	△130,519	2.7%

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(前年同四半期比較)

(単位:千円)

決算年月(回次)		H27.12期 1Q実績	H28.12期 1Q実績	前期同 四半期比	変動要因
	売上高	908,949	802,116	88.2%	
I	不動産販売事業	812,782	722,360	88.9%	
1	新築物件売上	320,343	350,289	109.3%	新築マンション販売事業においては「ラ・アトレジデンス浅草橋」7戸の引渡しを行いました。
	① 新築マンション販売	-	325,285	-	
	② 新築マンション販売代理	10,570	-	-	
	③ 土地企画販売	309,772	25,004	8.1%	
2	再生不動産売上	492,439	372,071	75.6%	戸別リノベーションマンションの引渡は前期は13戸 今期は7戸となりましたが、販売単価が大幅 に上昇しました。
	① 戸別リノベーションマンション	492,439	372,071	75.6%	
II	不動産管理事業	52,823	76,465	144.8%	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	43,343	3,290	7.6%	



3-2 セグメント別売上総利益(前年同四半期比較)

(単位:千円)

決算年月		H27.12期 1Q実績		H28.12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	314,018	34.5%	155,188	19.3%	
I	不動産販売事業	254,377	31.3%	107,172	13.9%	
1	新築物件売上	177,816	55.5%	50,785	12.5%	新築マンション販売事業の利益率は14.0%となりました。
	① 新築マンション販売	-	-	45,435	14.0%	
	② 新築マンション販売代理	10,570	100.0%	-	-	
	③ 土地企画販売	167,246	54.0%	5,350	21.4%	
2	再生不動産売上	76,560	15.5%	56,386	15.2%	戸別リノベーションマンションの利益率は15.2%を確保しました。
	① 戸別リノベーションマンション	76,560	15.5%	56,386	15.2%	
II	不動産管理事業	23,599	44.7%	44,725	58.5%	
III	その他売上	36,041	83.2%	3,290	100.0%	

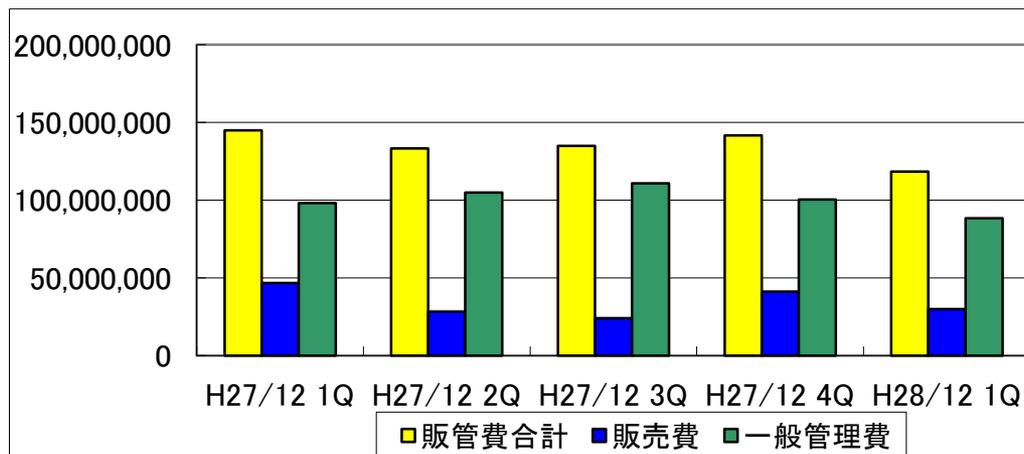


3-3 販売費および一般管理費の推移

四半期別販管費推移

(単位:千円)

決算年月	H27.12期				H28.12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	144,886	133,329	134,974	141,616	118,344
販売費	46,694	28,396	24,067	41,300	30,033
一般管理費	98,191	104,933	110,907	100,315	88,310



一般管理費は株式会社アドレス・インフォメーションが連結子会社でなくなったこと等により減少。



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	H27.12期				H28.12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	498,666	1,461,779	3,118,285	4,139,323	570,473
契約残高	130,972	315,403	604,711	379,111	227,224



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
	(H27.12月期)		(H28.3月期)		
	流動資産	3,742,710	5,432,279	1,689,569	
	1 現預金等	776,645	374,914	△401,731	
	2 たな卸資産	2,669,923	4,649,694	1,979,771	
	3 その他	296,141	407,670	111,529	
	固定資産	2,192,547	2,670,256	477,709	
	1 有形固定資産	1,993,931	2,410,920	416,988	
	2 無形固定資産	1,308	1,163	△145	
	3 その他	197,306	258,172	60,866	
	繰延資産	3,710	3,150	△560	
	資産合計	5,938,968	8,105,686	2,166,718	

現預金等の減少はたな卸資産が増加したことや有形固定資産の増加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やシニアアセット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
		(H27.12月期)	(H28.3月期)	
	負債	4,334,947	6,582,385	2,247,437
1	流動負債	1,506,361	1,766,630	260,269
	短期借入金	705,400	869,000	163,600
	1年内長期借入金	139,468	198,398	58,930
	その他	661,493	699,232	37,738
2	固定負債	2,828,586	4,815,754	1,987,168
	長期借入金	2,454,626	4,227,401	1,772,774
	その他	373,959	588,353	214,393
	純資産	1,604,020	1,523,301	△80,719
1	株主資本	1,595,137	1,560,252	△34,885
	資本金	356,240	356,240	-
	資本剰余金	554,720	554,720	-
	利益剰余金	834,354	817,212	△17,142
	自己株式	△150,177	△167,920	△17,743
2	その他の包括利益累計額合計	△1,020	△44,742	△42,721
3	新株予約権	5,753	5,753	-
4	非支配株主持分	4,149	2,037	△2,111
	負債及び純資産合計	5,938,968	8,105,686	2,166,718

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