

# L'attrait 株式会社ラ・アトレ

平成28年12月期第3四半期  
決算説明補足資料

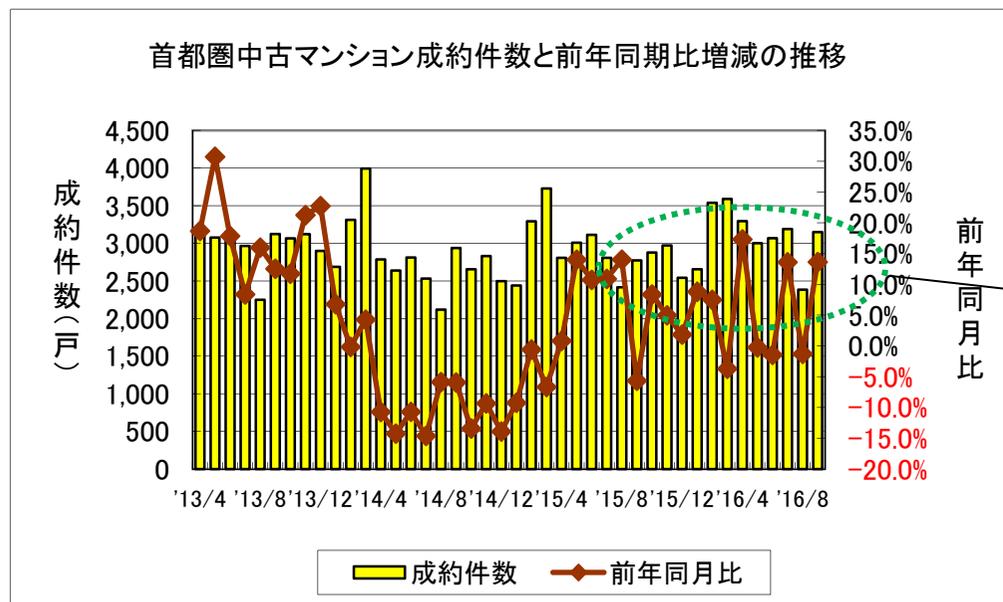




1. はじめに	.....	P3
2. 第3四半期業績の進捗状況	.....	P8
3. 損益計算書(前年同期比較)	.....	P9
4. 期中受注高と期末受注残高の状況	.....	P13
5. 貸借対照表の分析	.....	P14



# 1 はじめに(首都圏中古マンション成約件数)



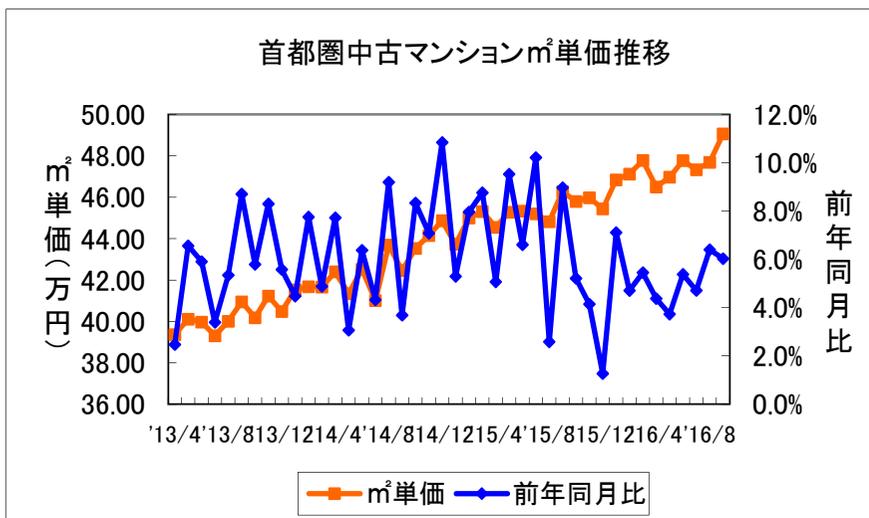
((財)東日本不動産流通機構のデータをもとに当社で加工)

首都圏中古マンション成約件数は、2015年4月から前年同月比で増加に転じ、その後も堅調に推移している。

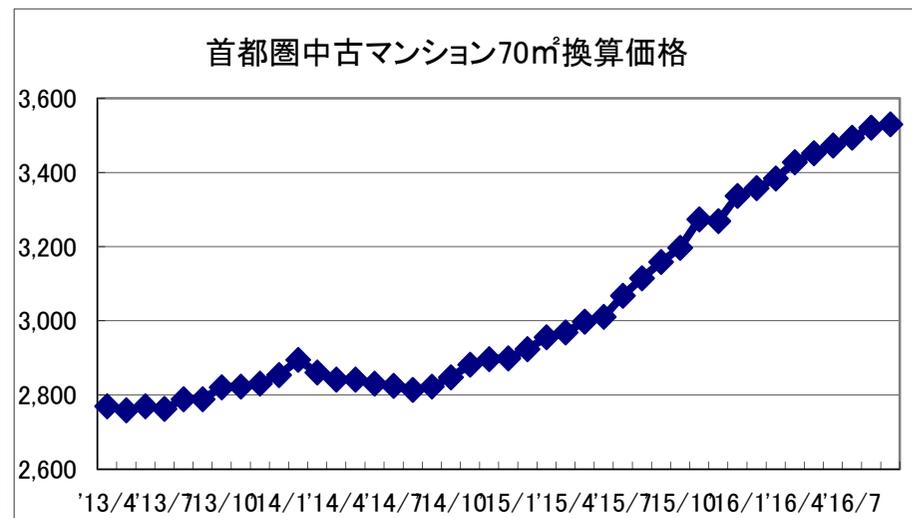
当第3四半期(7月～9月)合計の成約件数は8,724戸と、前年(7,995戸)と比較して9.1%増。



# 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)

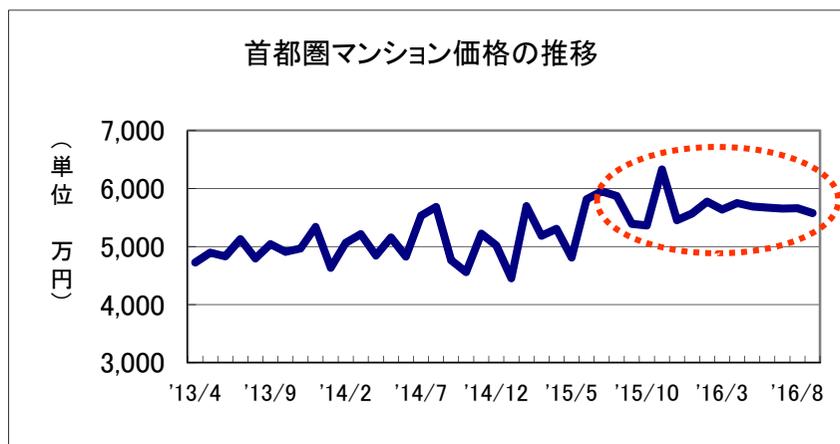
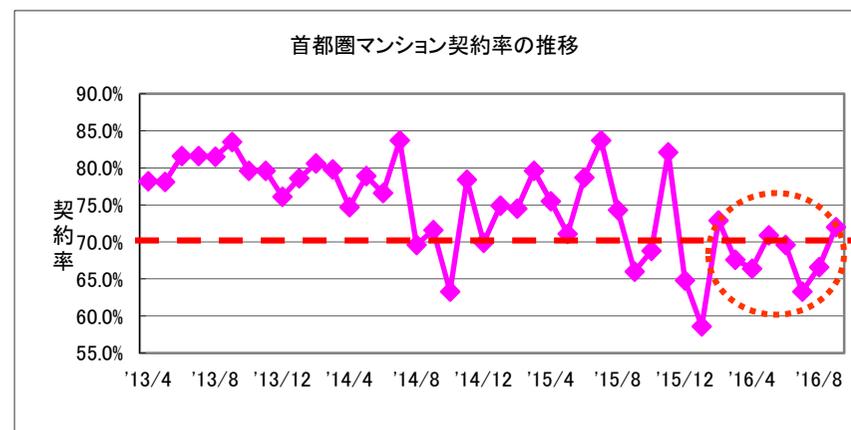
東日本不動産流通機構の調査による1㎡単価(左図)では、2013年1月から45カ月連続で前年同月を上回る。2016年9月の㎡単価は49.06万円。

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36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、2016年については1月に2008年7月以来60%を下回り、その後も単月の契約率が好調の目安と言われる70%を下回ることが多く推移している。



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5,500万円以上で推移。

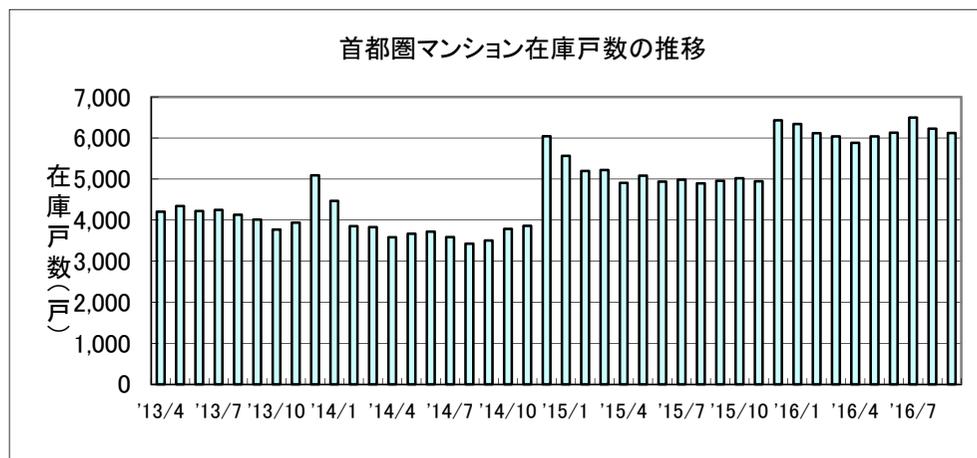
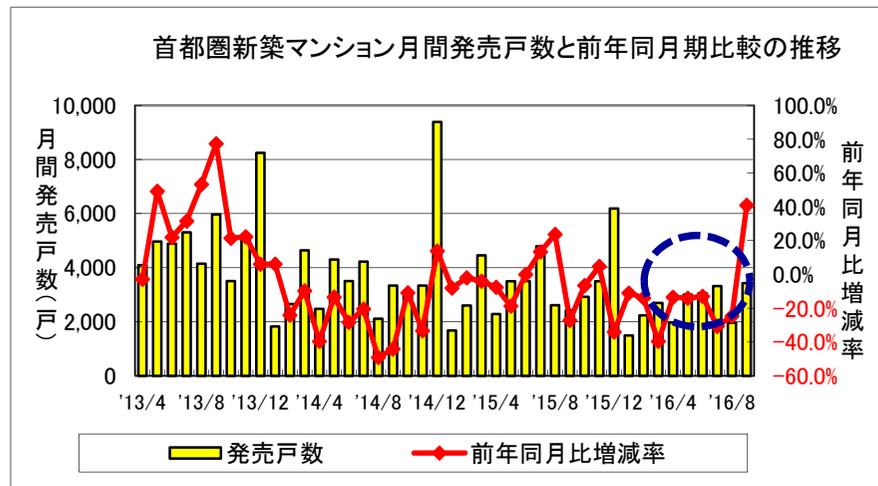
(いずれも(株)不動産経済研究所のデータをもとに 当社で作成)



# 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。

販売価格の高止まりの影響等により、発売戸数は1992年以來の低水準。



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。

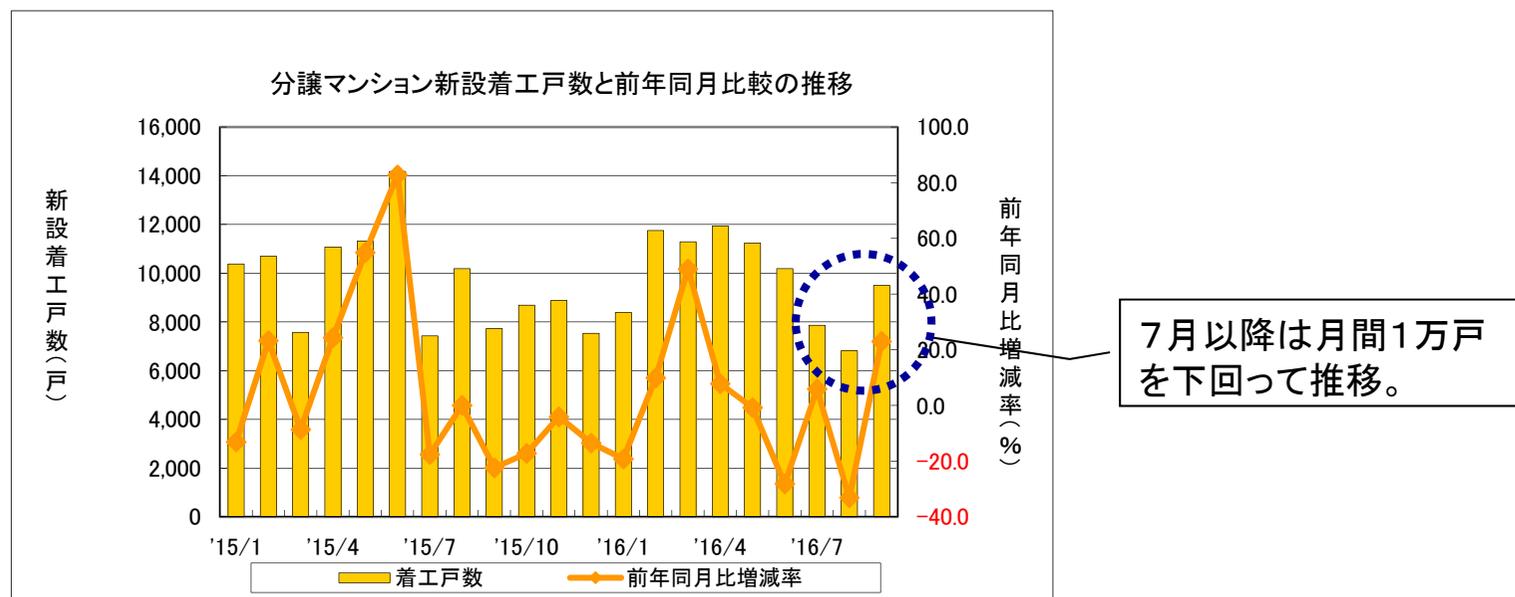
9月末の在庫戸数は6,120戸。

(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、2016年2月から6月は1万戸を上回ったが、7月以降は1万戸を下回る



(国土交通省発表のデータをもとに当社で加工)



## 2 第3四半期業績の進捗状況

(単位:千円)

	通期連結 予想数値	第3四半期 実績数値	差額	進捗率
売上高	7,145,000	2,502,890	△4,642,110	35.0%
営業利益	688,000	34,504	△653,496	5.0%
経常利益	570,000	△87,691	△657,691	—
親会社株主に帰属 する四半期純利益	501,000	△202,196	△703,196	—

### <主な活動結果>

当初の計画通り新規オープンした商業施設「アトレアモール照葉」の収益貢献等により不動産管理事業は堅調に推移したものの、戸別リノベーションマンション販売が当初計画した売上に届かなかったこと等により、第3四半期連結累計期間における業績は上記のとおりとなりました。



### 3 損益計算書(前年同期比較)

(単位:千円)

決算年月	平成27年12月期 3 Q実績		平成28年12月期 3 Q実績		前年比	
	(H27.1.1~H27.9.30)		(H28.1.1~H28.9.30)		増減額	前年比
	実績	構成比	実績	構成比		
売上高	3,271,998	100.0%	2,502,890	100.0%	△769,107	76.5%
売上原価	2,285,904	69.9%	2,041,011	81.5%	△244,892	89.3%
売上総利益	986,094	30.1%	461,878	18.5%	△524,215	46.8%
販管費	413,190	12.6%	427,373	17.1%	14,182	103.4%
営業利益	572,903	17.5%	34,504	1.4%	△538,398	6.0%
経常利益	513,190	15.7%	△87,691	△3.5%	△600,882	-
親会社株主に帰属 する四半期純利益	507,203	15.5%	△202,196	△8.1%	△709,399	-

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)		H27.12期 3Q実績	H28.12期 3Q実績	前期比	変動要因
	売上高	3,271,998	2,502,890	76.5%	
I	不動産販売事業	2,948,091	2,227,929	75.6%	
1	新築物件売上	929,285	748,148	80.5%	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』9戸、『ヴェルトミール浅草橋』8戸を引渡しましたが、昨年のような大型の土地企画販売売上がなかったことにより、減収となりました
	① 新築マンション販売	-	718,162	-	
	② 新築マンション販売代理	14,633	-	-	
	③ 土地企画販売	914,652	29,986	3.3%	
2	再生不動産売上	2,018,805	1,479,780	73.3%	戸別リノベーションマンションの引渡は前年同期は36戸、今期は30戸となりました。
	① 戸別リノベーションマンション	1,749,361	1,479,780	84.6%	
	② インベストメント	269,444	-	-	
II	不動産管理事業	170,441	271,408	159.2%	
III	その他の売上	153,465	3,552	2.3%	



## 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		H27.12期3Q実績		H28.12期3Q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	986,094	30.1%	461,878	18.5%	
I	不動産販売事業	770,195	26.1%	298,590	13.4%	
1	新築物件売上	256,926	27.6%	112,524	15.0%	新築マンション販売の利益率は14.3%を確保しました。
	① 新築マンション販売	-	-	102,379	14.3%	
	② 新築マンション販売代理	14,633	100.0%	-	-	
	③ 土地企画販売	242,293	26.5%	10,144	33.8%	
2	再生不動産売上	513,268	25.4%	186,066	12.6%	戸別リノベーションマンションの利益率は12.6%となりました。
	① 戸別リノベーションマンション	245,233	14.0%	186,066	12.6%	
	② インベストメント	268,034	99.5%	-	-	
II	不動産管理事業	86,990	51.0%	159,736	58.9%	
III	その他売上	128,908	84.0%	3,552	100.0%	

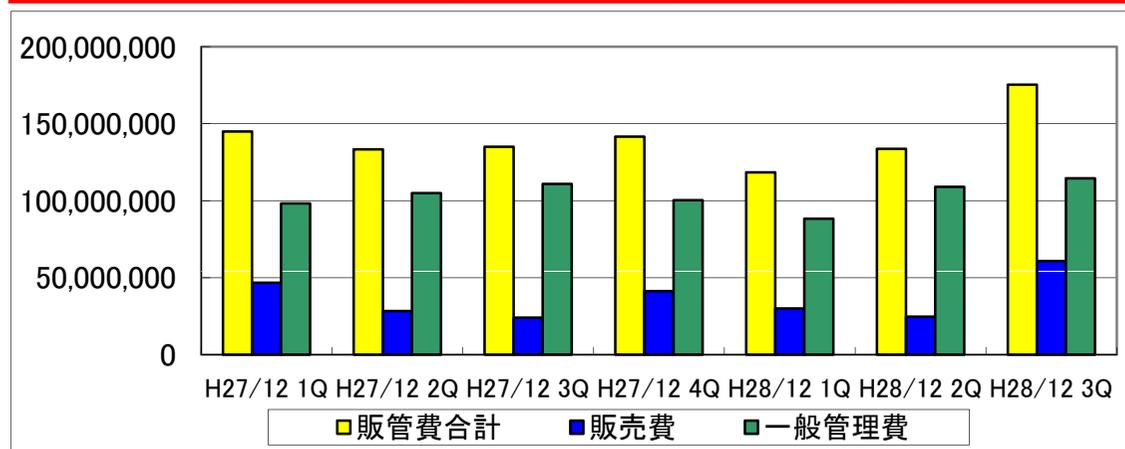


### 3-3 販売費および一般管理費の推移

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	第2四半期	第3四半期
販管費合計	144,886	133,329	134,974	141,616	118,344	133,684	175,345
販売費	46,694	28,396	24,067	41,300	30,033	24,670	60,793
一般管理費	98,191	104,933	110,907	100,315	88,310	109,014	114,551



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から減少したものの、その後増加。ただし、企業規模等から勘案して適正水準を維持していると判断しております。



## 4 期中受注高と期末受注残高の状況

2016年9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	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	第2四半期	第3四半期
契約高	498,666	1,461,779	3,118,285	4,171,650	570,473	1,782,036	2,728,412
契約残高	130,972	315,403	604,711	379,111	227,224	785,557	879,594



## 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
	(H27.12月期)	(H28.9月期)	
流動資産	3,742,710	7,449,750	3,707,040
現預金等	776,645	442,893	△ 333,752
たな卸資産	2,669,923	6,483,291	3,813,367
その他	296,141	523,565	227,424
固定資産	2,192,547	2,905,782	713,235
有形固定資産	1,993,931	2,667,638	673,706
無形固定資産	1,308	872	△ 436
その他	197,306	237,272	39,965
繰延資産	3,710	2,237	△ 1,473
資産合計	5,938,968	10,357,770	4,418,801

現預金等の減少及び有形固定資産の増加は、たな卸資産が増加したこと及び賃貸用不動産の取得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等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)

	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
	(H27.12月期)	(H28.9月期)	
負債	4,334,947	9,034,408	4,699,460
流動負債	1,506,361	2,875,580	1,369,219
短期借入金	705,400	1,395,900	690,500
1年内長期借入金	139,468	734,978	595,510
その他	661,493	744,702	83,208
固定負債	2,828,586	6,158,827	3,330,241
長期借入金	2,454,626	5,461,803	3,007,177
その他	373,959	697,024	323,064
純資産	1,604,020	1,323,361	△ 280,659
株主資本	1,595,137	1,370,922	△ 224,214
資本金	356,240	382,224	25,984
資本剰余金	554,720	580,704	25,984
利益剰余金	834,354	611,352	△ 223,002
自己株式	△ 150,177	△ 203,358	△ 53,181
その他の包括利益累計額	△ 1,020	△ 51,446	△ 50,425
新株予約権	5,753	3,884	△ 1,869
非支配株主持分	4,149	-	△ 4,149
負債純資産計	5,938,968	10,357,770	4,418,801



# 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)