



平成30年12月期 第3四半期決算短信(日本基準)(連結)

平成30年11月14日

上場会社名 株式会社 ラ・アトレ
 コード番号 8885 URL <http://www.lattrait.co.jp/>

上場取引所 東

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 脇田 栄一

問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 経営管理部長 (氏名) 鈴木 達也

TEL 03-5405-7300

四半期報告書提出予定日 平成30年11月14日

配当支払開始予定日

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有

四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成30年12月期第3四半期の連結業績(平成30年1月1日～平成30年9月30日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
30年12月期第3四半期	6,411	0.8	1,120	50.1	936	64.2	626	55.0
29年12月期第3四半期	6,362	154.2	746		570		404	

(注) 包括利益 30年12月期第3四半期 601百万円 (49.0%) 29年12月期第3四半期 403百万円 (%)

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
30年12月期第3四半期	118.75	118.64
29年12月期第3四半期	87.36	87.36

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
30年12月期第3四半期	15,675	3,213	20.5
29年12月期	15,102	2,627	17.3

(参考) 自己資本 30年12月期第3四半期 3,212百万円 29年12月期 2,619百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
29年12月期		0.00		6.00	6.00
30年12月期		0.00			
30年12月期(予想)				14.00	14.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有

配当予想の修正については、本日発表の「業績予想の修正及び配当予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

3. 平成30年12月期の連結業績予想(平成30年1月1日～平成30年12月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	7,465	9.7	1,197	40.9	960	56.7	642	42.6	121.71

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

業績予想の修正については、本日発表の「業績予想の修正及び配当予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

注記事項

- (1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無
- (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無
- (3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
- | | |
|--------------------|-----|
| 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | : 無 |
| 以外の会計方針の変更 | : 無 |
| 会計上の見積りの変更 | : 無 |
| 修正再表示 | : 無 |

(4) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	30年12月期3Q	5,275,000 株	29年12月期	5,275,000 株
期末自己株式数	30年12月期3Q	25 株	29年12月期	23,025 株
期中平均株式数(四半期累計)	30年12月期3Q	5,274,216 株	29年12月期3Q	4,624,922 株

四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因等により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料3ページ「1. 四半期決算に関する定性的情報(3)連結業績予想などの将来に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	6
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(セグメント情報等)	10

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第3四半期連結累計期間における首都圏の新築マンション発売戸数は23,364戸と、前年同期間を0.6%上回りました。契約率については好調の目安といわれる70%に対し、当期間における平均の契約率は66.1%（前年同期間の平均契約率は67.4%）となり、70%を下回ったものの、前年同期間から大きな変動はございませんでした（数字は不動産経済研究所調べ）。しかしながら、1㎡当たりの平均単価は1.7ポイント、1戸当たり平均販売価格は3.8ポイントそれぞれ減少し、第2四半期連結累計期間までの上昇基調から一転し、首都圏の新築マンションの平均販売価格は下落傾向となりました。

また、東日本不動産流通機構調べによる首都圏中古マンションの成約件数は8,686戸と前年同期間を1.2%下回りました。一方、1㎡当たり単価は平成25年1～3月期以降、23四半期連続して前年同期の価格を上回っております。

このような環境の中、当社は活況な中古マンションマーケットをターゲットとした1棟リノベーションマンション「ラ・アトレ御苑内藤町グランガーデン」や販売価格が1戸2億円を超える「200Million-Renovation」の取扱を引き続き拡大するなど、戸別リノベーションマンション事業に注力するとともに、新築不動産販売部門においては、都市型店舗開発「A*G神宮前」の売却が4月に完了したことに加え、土地企画販売業務「高田馬場プロジェクト」の引渡しを終えたことが、当第3四半期連結累計期間の利益を押し上げる主因となりました。また、不動産管理事業部門においては、福岡において「LAホテル福岡」が竣工、6月にオープンしたことにより、その賃料収入が業績に寄与いたしました。

これらの結果、当第3四半期連結累計期間における売上高及び損益の状況は以下のとおりとなりました。

なお、セグメント間の内部売上は除いております。

セグメント別売上高の概況

セグメント	前第3四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成30年1月1日 至平成30年9月30日)	構成比	前年同 四半期比
	千円	千円	%	%
不動産販売事業	5,935,750	5,830,663	90.9	△1.8
（新築不動産販売部門）	(4,062,024)	(3,055,735)	47.7	△24.8
（再生不動産販売部門）	(1,872,725)	(2,774,928)	43.3	48.1
不動産管理事業部門	417,116	430,160	6.7	3.1
その他	9,306	150,223	2.3	-
合計	6,362,173	6,411,048	100.0	0.8

① 売上高

(i) 新築不動産販売部門では、収益不動産「A*G神宮前」の引渡しが完了したこと、新築分譲マンション「ラ・アトレレジデンス下総中山」を18戸引渡したことで、土地企画販売業務「高田馬場プロジェクト」の引渡しが完了したこと等により、売上高3,055百万円（前年同四半期比24.8%減）となりました。また、セグメント利益は793百万円（同50.5%増）となりました。

(ii) 再生不動産販売部門では、リノベーションマンションを44戸引渡したことで、売上高2,774百万円（同48.1%増）となりました。また、セグメント利益は322百万円（同31.4%増）となりました。

(iii) 不動産管理事業部門では、管理物件の賃貸収入等により売上高430百万円（同3.1%増）となりました。また、セグメント利益は203百万円（同6.1%減）となりました。

(注) セグメント利益とは、各セグメントの売上総利益から販売費及び営業外費用を差し引いたものであります。

② 営業利益

販売費及び一般管理費は734百万円（同13.7%増）となりました。

その結果、営業利益は1,120百万円（同50.1%増）となりました。

③ 経常利益・親会社株主に帰属する四半期純利益

支払利息148百万円(同7.1%減)、支払手数料39百万円(同191.4%増)を中心に営業外費用が199百万円(同3.9%増)となった結果、経常利益は936百万円(同64.2%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は626百万円(同55.0%増)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第3四半期連結会計期間末における総資産は前連結会計年度末に比べ573百万円増加し、15,675百万円となりました。これは、現金及び預金が1,057百万円増加したこと、仕掛販売用不動産が272百万円増加したこと、販売用不動産が980百万円減少したこと等が主な原因であります。

また、当第3四半期連結会計期間末の負債合計は前連結会計年度末に比べ13百万円減少し、12,461百万円となりました。これは短期借入金が721百万円増加したこと、1年内返済予定の長期借入金が991百万円減少したこと、長期借入金が736百万円減少したこと等が主な原因であります。

当第3四半期連結会計期間末の純資産合計は前連結会計年度末に比べ586百万円増加し、3,213百万円となりました。これは、親会社株主に帰属する四半期純利益を626百万円計上したこと、配当の実施に伴い利益剰余金が31百万円減少したこと等が主な原因であります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成30年12月期の連結業績予想につきましては、平成30年2月14日付の「平成29年12月期決算短信〔日本基準〕(連結)」にて公表した数値からの見直しを行い、売上高7,465百万円、営業利益1,197百万円、経常利益960百万円、親会社株主に帰属する当期純利益642百万円を見込んでおります。詳細につきましては、本日発表の「業績予想の修正及び配当予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成30年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,393,157	2,450,609
売掛金	4,750	4,950
電子記録債権	80,570	—
販売用不動産	8,467,936	7,486,985
仕掛販売用不動産	1,362,151	1,634,706
その他	599,177	985,535
貸倒引当金	△900	△900
流動資産合計	11,906,843	12,561,888
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	1,997,527	1,942,132
土地	812,257	813,544
その他(純額)	13,956	1,350
有形固定資産合計	2,823,741	2,757,027
無形固定資産		
その他	71,650	71,236
無形固定資産合計	71,650	71,236
投資その他の資産	291,979	272,554
固定資産合計	3,187,371	3,100,819
繰延資産	8,121	12,780
資産合計	15,102,336	15,675,487

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成30年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	256,774	494,999
短期借入金	1,867,000	2,588,920
1年内返済予定の長期借入金	1,778,276	787,199
未払法人税等	103,640	229,994
その他	631,114	1,170,794
流動負債合計	4,636,805	5,271,907
固定負債		
社債	—	100,000
長期借入金	7,100,420	6,364,115
資産除去債務	67,124	67,400
その他	670,623	658,184
固定負債合計	7,838,168	7,189,700
負債合計	12,474,974	12,461,608
純資産の部		
株主資本		
資本金	483,934	483,934
資本剰余金	730,598	733,535
利益剰余金	1,418,096	2,012,874
自己株式	△11,699	△12
株主資本合計	2,620,928	3,230,331
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	4,880	△7,881
繰延ヘッジ損益	△5,415	△8,886
為替換算調整勘定	△580	△1,463
その他の包括利益累計額合計	△1,115	△18,231
新株予約権	134	1,780
非支配株主持分	7,414	—
純資産合計	2,627,362	3,213,879
負債純資産合計	15,102,336	15,675,487

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

(四半期連結損益計算書)

(第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成29年1月1日 至 平成29年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成30年1月1日 至 平成30年9月30日)
売上高	6,362,173	6,411,048
売上原価	4,969,472	4,555,840
売上総利益	1,392,700	1,855,207
販売費及び一般管理費	646,055	734,594
営業利益	746,644	1,120,613
営業外収益		
受取利息	1,631	1,095
受取配当金	1,293	1,262
為替差益	—	3,275
売電収入	7,509	6,037
受取保証料	4,200	—
雑収入	1,565	4,244
営業外収益合計	16,199	15,915
営業外費用		
支払利息	159,898	148,606
支払手数料	13,457	39,209
為替差損	9,150	—
株式交付費償却	1,641	2,116
社債発行費等償却	502	2,011
その他	7,672	7,932
営業外費用合計	192,322	199,875
経常利益	570,521	936,652
特別損失		
固定資産除却損	6,967	—
減損損失	45,878	—
特別損失合計	52,846	—
税金等調整前四半期純利益	517,675	936,652
法人税、住民税及び事業税	88,550	272,069
法人税等調整額	25,107	46,312
法人税等合計	113,658	318,381
四半期純利益	404,016	618,270
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	—	△8,018
親会社株主に帰属する四半期純利益	404,016	626,289

(四半期連結包括利益計算書)
(第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成30年1月1日 至平成30年9月30日)
四半期純利益	404,016	618,270
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△2,019	△12,762
繰延ヘッジ損益	1,448	△3,470
為替換算調整勘定	80	△883
その他の包括利益合計	△490	△17,116
四半期包括利益	403,526	601,154
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	403,526	609,173
非支配株主に係る四半期包括利益	—	△8,018

- (3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項
(継続企業の前提に関する注記)
該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)
該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間(自平成29年1月1日至平成29年9月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント				その他 (注)	合計
	新築不動産 販売部門	再生不動産 販売部門	不動産管理 事業部門	計		
売上高						
外部顧客への売上高	4,062,024	1,873,725	417,116	6,352,866	9,306	6,362,173
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	4,250	4,250	51,446	55,696
計	4,062,024	1,873,725	421,366	6,357,116	60,752	6,417,869
セグメント利益	527,446	245,039	216,347	988,833	9,217	998,050

(注) 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、リフォーム事業、仲介事業、損害保険の代理店事業を含んでおります。

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の内容(差異調整に関する事項)

(単位:千円)

利益	金額
報告セグメント計	988,833
「その他」の区分の利益	9,217
セグメント間取引消去	△24,722
全社費用(注)	△402,806
四半期連結損益計算書の経常利益	570,521

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費及び営業外費用であります。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

「不動産管理事業部門」セグメントにおいて、売却が決定した賃貸用マンションの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(45,878千円)として特別損失に計上しております。

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間(自平成30年1月1日至平成30年9月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント				その他 (注)	合計
	新築不動産 販売部門	再生不動産 販売部門	不動産管理 事業部門	計		
売上高						
外部顧客への売上高	3,055,735	2,774,928	430,160	6,260,824	150,223	6,411,048
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	4,500	4,500	90,928	95,428
計	3,055,735	2,774,928	434,660	6,265,324	241,152	6,506,476
セグメント利益	793,585	322,093	203,154	1,318,833	207,194	1,526,028

(注) 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、リフォーム事業、仲介事業、損害保険の代理店事業を含んでおります。

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位:千円)

利益	金額
報告セグメント計	1,318,833
「その他」の区分の利益	207,194
セグメント間取引消去	△86,777
全社費用(注)	△502,598
四半期連結損益計算書の経常利益	936,652

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費及び営業外費用であります。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報
該当事項はありません。