



## 2019年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年5月15日

上場会社名 株式会社ラ・アトレ 上場取引所 東  
 コード番号 8885 URL <http://www.lattrait.co.jp/>  
 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 2019年5月15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. 2019年12月期第1四半期の連結業績（2019年1月1日～2019年3月31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	%
2019年12月期第1四半期	3,346	136.3	658	705.1	603	—	412	—
2018年12月期第1四半期	1,415	41.7	81	118.2	4	—	4	—

(注) 包括利益 2019年12月期第1四半期 415百万円 (—%) 2018年12月期第1四半期 △12百万円 (—%)

	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
2019年12月期第1四半期	78.14	78.05
2018年12月期第1四半期	0.90	—

(注) 2018年12月期第1四半期における潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2019年12月期第1四半期	18,325	3,540	19.3	670.27
2018年12月期	16,832	3,197	19.0	605.54

(参考) 自己資本 2019年12月期第1四半期 3,535百万円 2018年12月期 3,194百万円

### 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
2018年12月期	—	0.00	—	14.00	14.00
2019年12月期	—	—	—	—	—
2019年12月期(予想)	—	0.00	—	17.00	17.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

### 3. 2019年12月期の連結業績予想（2019年1月1日～2019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	15,230	97.3	1,364	14.0	1,100	17.0	763	22.2	144.65

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※ 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

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更：無
- ② ①以外の会計方針の変更：無
- ③ 会計上の見積りの変更：無
- ④ 修正再表示：無

(4) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2019年12月期 1 Q	5,275,000株	2018年12月期	5,275,000株
② 期末自己株式数	2019年12月期 1 Q	25株	2018年12月期	25株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2019年12月期 1 Q	5,274,975株	2018年12月期 1 Q	5,272,675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. 当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予測情報に関する説明」をご覧ください。

（日付の表示変更）

当第1四半期連結会計期間より、日付の表示を和暦から西暦に変更しております。

## ○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1四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	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)	8
(追加情報)	8
(セグメント情報等)	9
(重要な後発事象)	11

## 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1四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7,550戸と、前年同期間を6.5ポイント下回りました。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契約率は68.4%（前年同期間の平均契約率は68.3%）となり、前年同期間と比べほぼ横ばいとなりました（数字は不動産経済研究所調べ）。一方で、1㎡当たりの平均単価が前年同期間から2.9ポイント、1戸当たりの平均販売価格が4.9ポイントそれぞれ上昇し、首都圏の中でも東京都区部の平均価格が各月で上昇しており、東京都区部の物件価格は上昇基調にあることが伺えます。

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10,268戸と前年同期間を3.9ポイント上回り、同機構の統計ベースでは四半期件数として過去最高となりました。1㎡当たりの単価は2013年1～3月期以降、25四半期連続して前年同期間の価格を上回っております。

このような環境の中、当社は活況が続く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」の取扱いを拡大するなど、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、収益不動産開発を進め、「LAホテル福岡」を売却・引渡したことで、土地企画販売業務「大森北プロジェクト」及び「東十条プロジェクト」の引渡し完了したことが、当第1四半期連結累計期間の収益に貢献いたしました。

また、不動産管理事業部門においては、保有不動産のポートフォリオの入替えにより、一時的に収益の減少となりましたが、第2四半期においては、高齢者向け施設の取得により、その賃料収入が業績に寄与する予定です。

その結果、当第1四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1四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年3月31日)	構成比	前年同 四半期比
	千円	千円	%	%
不動産販売事業	1,233,925	3,240,823	96.8	162.6
（新築不動産販売部門）	(645,704)	(2,063,761)	(61.7)	219.6
（再生不動産販売部門）	(588,221)	(1,177,061)	(35.2)	100.1
不動産管理事業部門	146,669	96,567	2.9	△34.2
その他	35,357	9,038	0.3	△74.4
合計	1,415,952	3,346,429	100.0	136.3

## ① 売上高

(i) 新築不動産販売部門では、収益不動産「LAホテル福岡」や土地企画販売業務「大森北プロジェクト」及び「東十条プロジェクト」の引渡し完了したこと等により、売上高2,063百万円（前年同四半期比219.6%増）となりました。また、セグメント利益は581百万円（同922.8%増）となりました。

(ii) 再生不動産販売部門では、戸別リノベーション販売部門において、リノベーションマンションを22戸引渡したことにより、売上高1,177百万円（同100.1%増）となりました。また、セグメント利益は162百万円（同522.8%増）となりました。

(iii) 不動産管理事業部門は、管理物件の賃貸収入等により売上高96百万円（同34.2%減）となりました。また、セグメント利益は55百万円（同21.2%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286百万円（同19.8%増）となりました。

その結果、営業利益は658百万円（同705.1%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42百万円(同18.3%減)、支払手数料17百万円(同711.9%増)を中心に営業外費用が62百万円(同22.7%減)となった結果、経常利益は603百万円(前年同四半期は4百万円)、親会社株主に帰属する四半期純利益は412百万円(前年同四半期は4百万円)となりました。

## (2) 財政状態に関する説明

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、財政状態については遡及処理後の前連結会計年度末の数値で比較を行っております。

当第1四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1,493百万円増加し、18,325百万円となりました。これは、現金及び預金が150百万円増加したこと、仕掛販売用不動産が1,767百万円増加したこと、販売用不動産が237百万円減少したこと、流動資産その他に含まれる前渡金が184百万円減少したこと等が主な原因であります。

また、当第1四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1,149百万円増加し、14,784百万円となりました。これは、短期借入金が1,610百万円増加したこと、1年内返済予定の長期借入金が519百万円増加したこと、長期借入金が1,175百万円減少したこと等が主な原因であります。

当第1四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343百万円増加し、3,540百万円となりました。これは親会社株主に帰属する四半期純利益を412百万円計上したこと、配当の実施に伴い利益剰余金が73百万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

2019年12月期の連結業績予想につきましては、2019年2月14日付の「平成30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変更はございません。

## 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 (2018年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,906,360	2,057,150
売掛金	14,520	4,510
販売用不動産	8,510,932	8,273,248
仕掛販売用不動産	3,953,202	5,720,289
その他	806,845	629,757
貸倒引当金	△900	△900
流動資産合計	15,190,961	16,684,057
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	1,108,080	1,098,562
土地	133,856	133,856
その他(純額)	2,631	2,251
有形固定資産合計	1,244,568	1,234,670
無形固定資産		
その他	71,098	70,961
無形固定資産合計	71,098	70,961
投資その他の資産		
その他	314,734	326,260
投資その他の資産	314,734	326,260
固定資産合計	1,630,401	1,631,892
繰延資産	11,299	9,760
資産合計	16,832,662	18,325,710

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	359,415	404,177
短期借入金	3,596,080	5,206,640
1年内返済予定の長期借入金	953,436	1,473,016
未払法人税等	218,453	315,939
その他	1,229,000	1,286,137
流動負債合計	6,356,386	8,685,910
固定負債		
社債	100,000	100,000
長期借入金	6,648,253	5,472,493
資産除去債務	67,492	67,584
その他	462,780	458,862
固定負債合計	7,278,527	6,098,940
負債合計	13,634,913	14,784,851
純資産の部		
株主資本		
資本金	483,934	483,934
資本剰余金	733,535	733,535
利益剰余金	2,011,086	2,349,428
自己株式	△12	△12
株主資本合計	3,228,543	3,566,885
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△24,569	△22,184
繰延ヘッジ損益	△8,114	△7,352
為替換算調整勘定	△1,672	△1,669
その他の包括利益累計額合計	△34,356	△31,206
新株予約権	3,562	5,179
純資産合計	3,197,749	3,540,858
負債純資産合計	16,832,662	18,325,710

## (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1四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年3月31日)
売上高	1,415,952	3,346,429
売上原価	1,095,056	2,401,561
売上総利益	320,895	944,868
販売費及び一般管理費	239,108	286,370
営業利益	81,787	658,497
営業外収益		
受取利息	362	448
為替差益	—	2,737
その他	3,984	4,304
営業外収益合計	4,346	7,490
営業外費用		
支払利息	51,599	42,166
支払手数料	2,168	17,608
為替差損	24,012	—
株式交付費償却	717	682
社債発行費等償却	365	856
その他	2,438	1,538
営業外費用合計	81,302	62,851
経常利益	4,831	603,136
税金等調整前四半期純利益	4,831	603,136
法人税、住民税及び事業税	2,773	188,892
法人税等調整額	4,901	2,052
法人税等合計	7,674	190,945
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△2,843	412,191
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△7,611	—
親会社株主に帰属する四半期純利益	4,768	412,191



(四半期連結包括利益計算書)  
 (第1四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年3月31日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△2,843	412,191
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△8,362	2,385
繰延ヘッジ損益	545	762
為替換算調整勘定	△1,882	2
その他の包括利益合計	△9,698	3,150
四半期包括利益	△12,541	415,341
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△3,970	415,341
非支配株主に係る四半期包括利益	△8,571	—

(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。

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自 2018年1月1日 至 2018年3月31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	645,704	588,221	146,669	1,380,594	35,357	1,415,952
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	1,500	1,500	17,575	19,075
計	645,704	588,221	148,169	1,382,094	52,932	1,435,027
セグメント利益	56,855	26,152	69,983	152,991	42,312	195,304

(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	152,991
「その他」の区分の利益	42,312
セグメント間取引消去	△16,189
全社費用(注)	△174,283
四半期連結損益計算書の経常利益	4,831

(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。

## Ⅱ 当第1四半期連結累計期間(自 2019年1月1日 至 2019年3月31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	2,063,761	1,177,061	96,567	3,337,391	9,038	3,346,429
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	43,463	43,463
計	2,063,761	1,177,061	96,567	3,337,391	52,501	3,389,892
セグメント利益	581,508	162,887	55,142	799,538	42,399	841,937

(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	799,538
「その他」の区分の利益	42,399
セグメント間取引消去	△43,463
全社費用(注)	△195,337
四半期連結損益計算書の経常利益	603,136

(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。

## (重要な後発事象)

## (ストックオプションの発行)

当社は、2019年4月11日開催の取締役会において、会社法第236条、第238条及び第240条の規定に基づき、当社取締役(社外取締役を除く。以下、同様。)に対し、株式報酬型ストック・オプションとして第8回新株予約権を発行することを決議し、2019年4月26日に発行いたしました。

## 1. スtock・オプションとして新株予約権を発行する理由

当社取締役への中長期的な業績向上に対する意欲や士気を高め、一層株主の皆様の利益を重視した業務展開を図ることを目的として、当社取締役に対し、株式報酬型ストック・オプションを発行するものであります。

## 2. 発行する新株予約権の概要

## (1) 新株予約権の割当対象者

当社取締役 3名

## (2) 新株予約権の総数

1,000個

## (3) 新株予約権の目的となる株式の種類及び数

当社普通株式 100,000株

## (4) 新株予約権と引換えに払い込む金銭

新株予約権1個当たり 67,500円(1株当たり675円)

上記金額は、本新株予約権の割当日においてブラック・ショールズ・モデルにより算定しております。なお、当社は、新株予約権の割当てを受ける者に対し、本新株予約権の払込金額の総額に相当する金銭報酬を支給することとし、この報酬請求権と、本新株予約権の払込金額の払込債務とを相殺するものとします。

## (5) 新株予約権の割当日

2019年4月26日

## (子会社による固定資産の取得)

当社は、2018年12月13日開催の取締役会において子会社による固定資産の取得を決議し、2019年4月26日に取得が完了いたしました。

## 1. 固定資産取得の目的

当社は、低リスクで安定的な収益が獲得できる不動産管理事業などのインカムゲイン型不動産事業と、一定レベルの収益獲得が見込める新築分譲マンション事業などのキャピタルゲイン型不動産事業をバランス良く組み合わせることによって、無理のない安定的で持続的な企業成長を目指しております。

不動産管理事業の拡大戦略として、高齢者住宅施設、商業施設、オフィスビルや住宅施設など、用途の違う不動産を分散して取得し、当事業のポートフォリオの最適化を図り、それぞれの用途別不動産の取得を積極的に推進しております。

このうち、高齢者住宅施設においては、稼働率の高い優良な不動産として取得を進め、2015年3月に名古屋において「サービス付き高齢者向け住宅」2棟を取得、2016年2月に札幌市手稲区において、デイサービス、訪問介護サービス、居宅介護支援サービスを展開している「ツクイ札幌稲穂」の土地建物を取得、2016年3月にさいたま市南区において住宅型有料老人ホーム「ラ・ヴィ南浦和II」を取得し、2017年6月に名古屋市において緩和ケア・在宅ホスピスに特化した高齢者住宅施設を取得いたしました。また、2016年3月に株式会社光ハイツ・ヴェラス(札幌証券取引所アンビシャス市場上場、証券コード2137)(以下、「光ハイツ・ヴェラス」)のもつ高齢者向け施設の運営ノウハウと当社の不動産の取得、管理・運営ノウハウの相互活用を目的として、同社と資本・業務提携をいたしました。

今回、高齢者向け施設の更なる取得拡大を目的として、当社完全子会社である「株式会社ラ・アトレレジデンシャル」において、光ハイツ・ヴェラスが運営する高齢者向け施設を取得いたしました。今後も市場の拡大が見込まれる高齢者住宅施設等の固定資産を取得し、当社の不動産管理事業の更なる拡大に注力してまいります。

## 2. 取得する固定資産の概要

## 不動産1

取得資産の種類	土地及び建物
所在地	札幌市中央区南十九条西十一丁目1番15号
取得価額	990百万円
面積	(土地) 1,419.39㎡ (建物) 3,334.28㎡

## 不動産2

取得資産の種類	土地及び建物
所在地	札幌市南区南三十二条西十丁目1番8号
取得価額	120百万円
面積	(土地) 1,615.97㎡ (建物) 2,184.01㎡

## 3. 取得の日程

取締役会決議日	2018年12月13日
物件引渡日	2019年4月26日