



2019年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年11月14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 管理副本部長 (氏名) 栗原 一成 TEL 03-5405-7300
 四半期報告書提出予定日 2019年11月14日 配当支払開始予定日 ー
 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3四半期の連結業績（2019年1月1日～2019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	%
2019年12月期第3四半期	7,825	22.1	1,097	△2.1	910	△2.8	622	△0.6
2018年12月期第3四半期	6,411	0.8	1,120	50.1	936	64.2	626	55.0

(注) 包括利益 2019年12月期第3四半期 627百万円 (4.4%) 2018年12月期第3四半期 601百万円 (49.0%)

	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3四半期	118.03	117.37
2018年12月期第3四半期	118.75	118.64

(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3四半期	22,309	3,770	16.8	710.51
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3四半期 3,747百万円 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	—	0.00	—	—	—
2019年12月期（予想）	—	—	—	28.00	28.00

(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	9,780	26.7	1,420	18.6	1,150	22.3	792	26.8	150.05

(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 3 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 3 Q	25株	2018年12月期	23,025株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2019年12月期 3 Q	5,274,975株	2018年12月期 3 Q	5,274,216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）

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
(追加情報)	10
(セグメント情報等)	11
(重要な後発事象)	13

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19,546戸と、前年同期間を16.3%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の契約率は66.2%（前年同期間の平均契約率は66.1%）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4.8ポイント、1戸当たり平均販売価格は5.0ポイントそれぞれ上昇と、需要が伸びず発売戸数が減少する中、建設費の上昇で価格が高騰するという現象が見られております。

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29,353戸と前年同期間を5.2%上回りました。また、1㎡当たり単価は2013年1～3月期以降、27四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」や都市型店舗開発「A*G中目黒」を引渡したことで、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3四半期連結累計期間の収益に貢献いたしました。

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 2018年1月1日 至 2018年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019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	5,830,663	7,463,854	95.4	28.0
（新築不動産販売部門）	(3,055,735)	(3,566,626)	45.6	16.7
（再生不動産販売部門）	(2,774,928)	(3,897,227)	49.8	40.4
不動産管理事業部門	430,160	344,564	4.4	△19.9
その他	150,223	16,602	0.2	△88.9
合計	6,411,048	7,825,022	100.0	22.1

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「A*G中目黒」、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3,566百万円（前年同四半期比16.7%増）となりました。また、セグメント利益は969百万円（同22.2%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52戸引渡したこと等により、売上高3,897百万円（同40.4%増）となりました。また、セグメント利益は344百万円（同6.8%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344百万円（同19.9%減）となりました。また、セグメント利益は193百万円（同4.6%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898百万円（同22.4%増）となりました。

その結果、営業利益は1,097百万円（同2.1%減）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152百万円(同2.5%増)、支払手数料42百万円(同9.6%増)を中心に営業外費用が213百万円(同6.6%増)となった結果、経常利益は910百万円(同2.8%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益は622百万円(同0.6%減)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5,477百万円増加し、22,309百万円となりました。これは、現金及び預金が202百万円増加したこと、仕掛販売用不動産が4,254百万円増加したこと、有形固定資産が2,152百万円増加したこと、販売用不動産が960百万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4,904百万円増加し、18,539百万円となりました。これは短期借入金が2,584百万円増加したこと、1年内返済予定の長期借入金が713百万円増加したこと、長期借入金が998百万円増加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572百万円増加し、3,770百万円となりました。これは、親会社株主に帰属する四半期純利益を622百万円計上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9月12日付の「業績予想の修正及び配当予想の修正に関するお知らせ」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3四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,906,360	2,109,237
売掛金	14,520	4,423
販売用不動産	8,510,932	7,550,892
仕掛販売用不動産	3,953,202	8,208,172
その他	806,845	586,292
貸倒引当金	△900	△900
流動資産合計	15,190,961	18,458,118
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	1,108,080	1,892,921
土地	133,856	1,427,012
その他(純額)	2,631	77,045
有形固定資産合計	1,244,568	3,396,979
無形固定資産		
その他	71,098	70,685
無形固定資産合計	71,098	70,685
投資その他の資産	314,734	376,122
固定資産合計	1,630,401	3,843,787
繰延資産	11,299	7,915
資産合計	16,832,662	22,309,820

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	359,415	408,410
短期借入金	3,596,080	6,180,962
1年内返済予定の長期借入金	953,436	1,667,266
未払法人税等	218,453	199,772
その他	1,229,000	1,608,890
流動負債合計	6,356,386	10,065,302
固定負債		
社債	100,000	100,000
長期借入金	6,648,253	7,646,304
資産除去債務	67,492	67,769
その他	462,780	660,357
固定負債合計	7,278,527	8,474,431
負債合計	13,634,913	18,539,733
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	2,559,840
自己株式	△12	△12
株主資本合計	3,228,543	3,777,297
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	△21,938
繰延ヘッジ損益	△8,114	△5,828
為替換算調整勘定	△1,672	△1,597
その他の包括利益累計額合計	△34,356	△29,363
新株予約権	3,562	22,153
純資産合計	3,197,749	3,770,087
負債純資産合計	16,832,662	22,309,820

(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 2018年1月1日 至 2018年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年9月30日)
売上高	6,411,048	7,825,022
売上原価	4,555,840	5,828,994
売上総利益	1,855,207	1,996,027
販売費及び一般管理費	734,594	898,800
営業利益	1,120,613	1,097,227
営業外収益		
受取利息	1,095	1,275
受取配当金	1,262	1,077
為替差益	3,275	—
業務委託収入	—	5,000
解約金収入	—	10,640
売電収入	6,037	4,527
雑収入	4,244	3,569
営業外収益合計	15,915	26,090
営業外費用		
支払利息	148,606	152,280
支払手数料	39,209	42,960
為替差損	—	8,229
株式交付費償却	2,116	2,013
社債発行費等償却	2,011	2,818
その他	7,932	4,747
営業外費用合計	199,875	213,049
経常利益	936,652	910,268
税金等調整前四半期純利益	936,652	910,268
法人税、住民税及び事業税	272,069	272,019
法人税等調整額	46,312	15,645
法人税等合計	318,381	287,664
四半期純利益	618,270	622,603
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	626,289	622,603

(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 2018年1月1日 至 2018年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年9月30日)
四半期純利益	618,270	622,603
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△12,762	2,631
繰延ヘッジ損益	△3,470	2,286
為替換算調整勘定	△883	74
その他の包括利益合計	△17,116	4,993
四半期包括利益	601,154	627,596
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	609,173	627,596
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。

(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3四半期連結累計期間(自 2018年1月1日 至 2018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。

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間(自2019年1月1日至2019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) 1	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	3,566,626	3,897,227	344,564	7,808,419	16,602	7,825,022
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	132,448	132,448
計	3,566,626	3,897,227	344,564	7,808,419	149,051	7,957,470
セグメント利益	969,694	344,013	193,905	1,507,613	117,596	1,625,209

(注) 1 「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 所有目的の変更により、仕掛販売用不動産の一部を有形固定資産に振替いたしました。この変更に伴うセグメント利益に与える影響は軽微であります。

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	1,507,613
「その他」の区分の利益	117,596
セグメント間取引消去	△132,448
全社費用(注)	△582,492
四半期連結損益計算書の経常利益	910,268

(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)

該当事項はありません。