

L'attrait 株式会社ラ・アトレ

平成25年12月期 第3四半期
決算説明補足資料



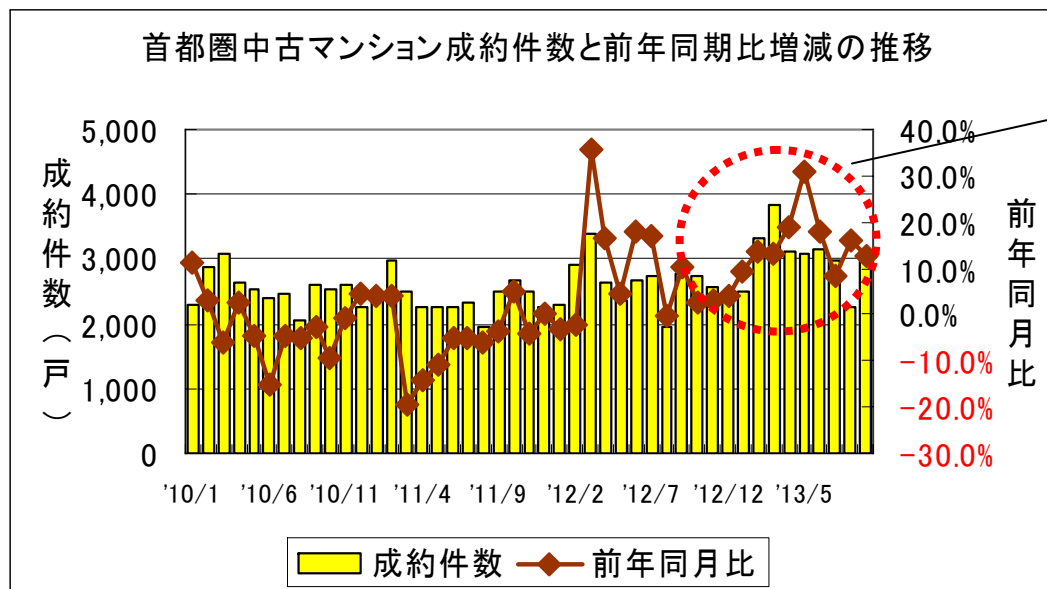


I 平成25年12月期 第3四半期決算について

1. はじめに	P3
2. 第3四半期業績予想との比較	P8
3. 損益計算書(前年同期比較)	P9
4. 貸借対照表の比較	P14



1 はじめに(首都圏中古マンション成約件数)



平成24年9月から13ヶ月連続して前年同月比プラス

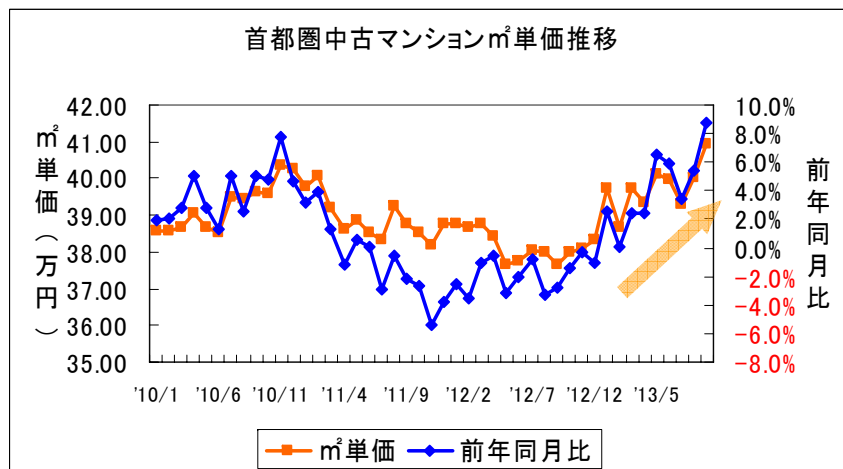
((財)東日本不動産流通機構のデータをもとに当社で加工)

当第3四半期の首都圏の中古マンション成約件数(1~9月合計)は27,345戸と、前年同期(23,716戸)と比較して15.3%増。

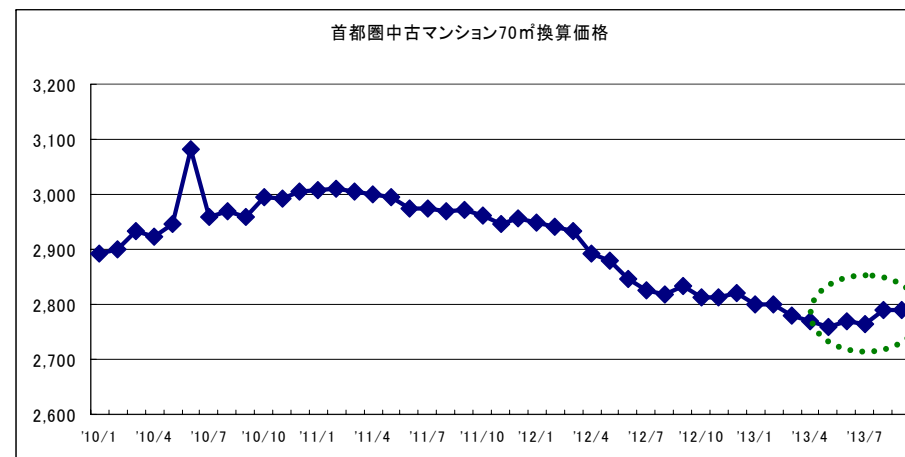
平成24年9月から13ヶ月連続前年同月比増加が続く。



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)

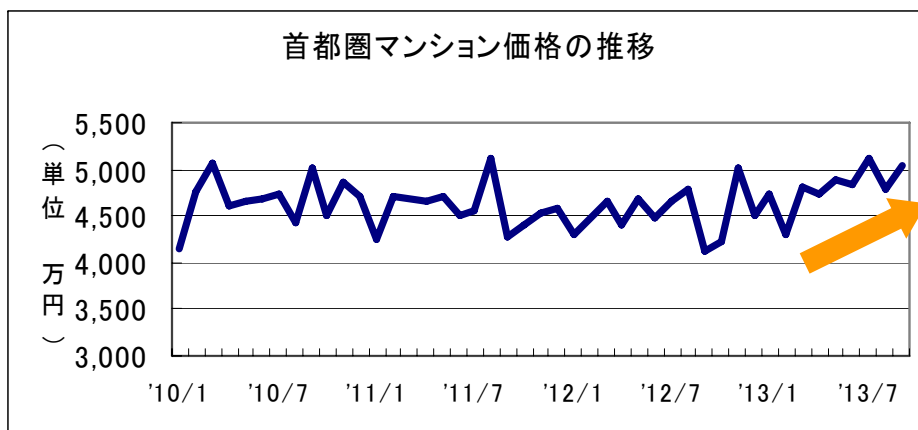
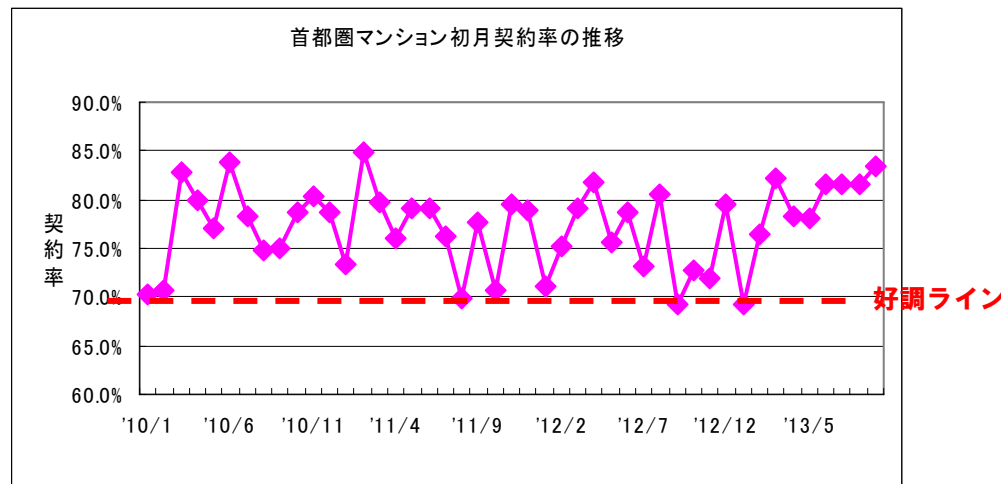
東日本不動産流通機構の調査(m²単価:左図)では、前年同月比で9ヶ月連続して上昇。上昇率もアップ(9月の上昇率は8.7%)。

東京カンテイの調査(70m²換算価格:右図)も下げ止まりから反転上昇へ。東京、埼玉では3ヶ月連続して前年同月比上昇。



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、好調の目安といわれる「70%」を大きく超え、4ヶ月連続して80%超を記録



首都圏新築マンションの平均価格も上昇傾向

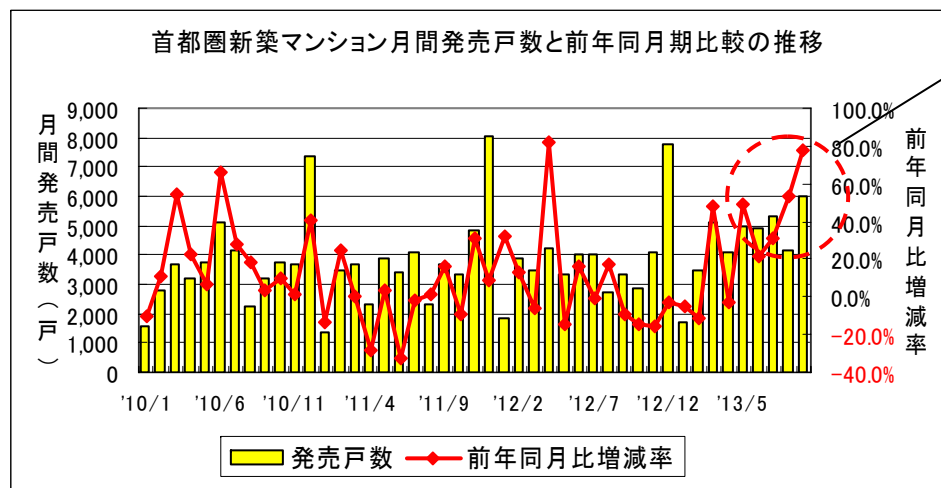
9月の価格は5044万円

(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)

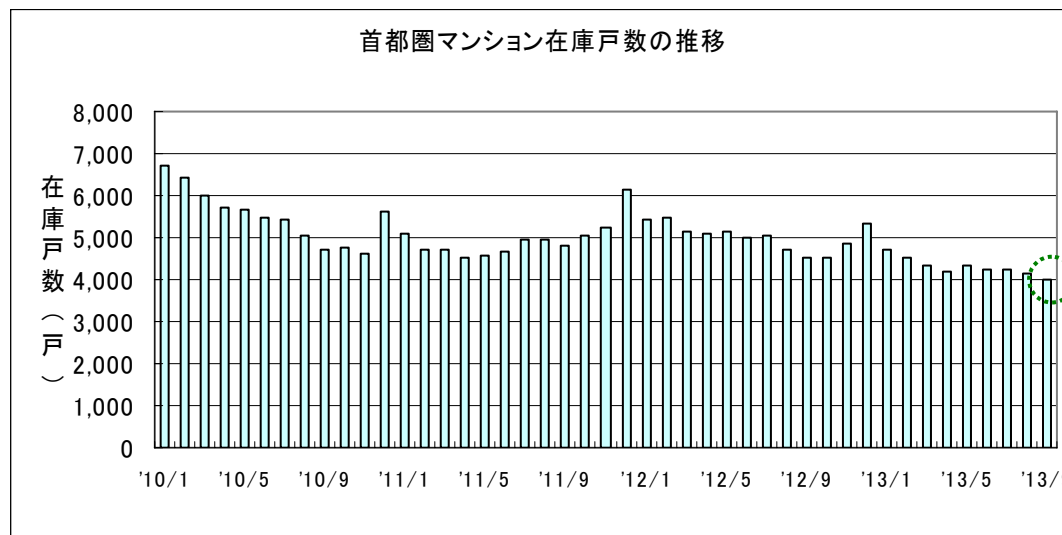


1 はじめに(首都圏新築マンション発売戸数と在庫戸数推移)

首都圏の平成25年1月から9月の新築マンション発売戸数は、39,718戸と、前年同期(30,849戸)比28.7%増加



増加傾向が
顕著に



首都圏新築マンションの9月の
在庫戸数は4,011戸

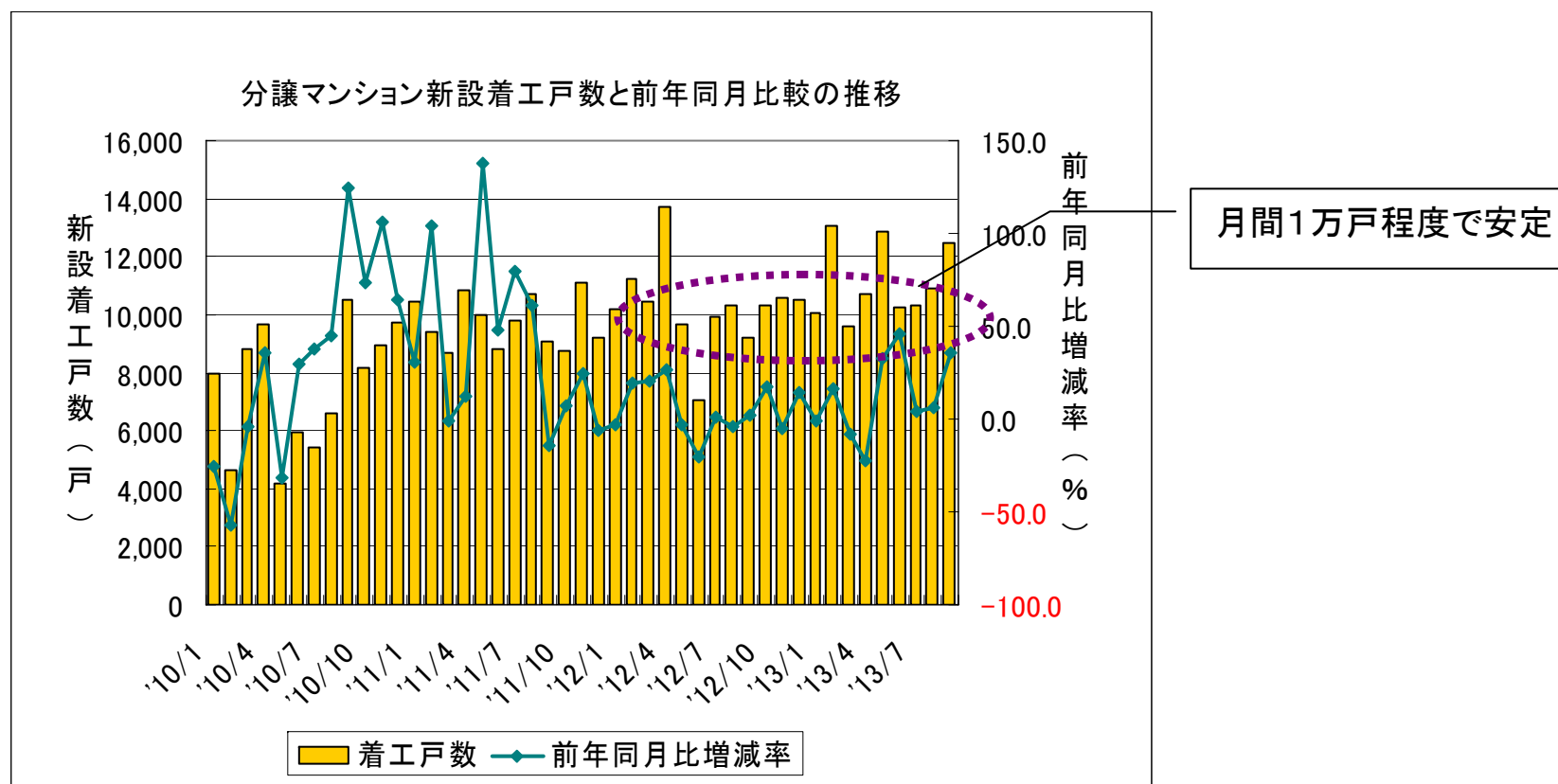
供給(発売戸数)は増えているもの
の、需要が旺盛で在庫は減少
傾向

(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、月間1万戸程度で安定。ただ、工事費は上昇傾向。平成25年5月以降は前年同月比増加が続く。



(国土交通省発表のデータをもとに当社で加工)



2 通期連結業績予想の進捗率

(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	2,500,000	1,999,352	△500,647	79.97%
営業利益	180,000	121,626	△58,373	67.57%
経常利益	87,000	48,245	△38,754	55.45%
当期(四半期)純利益	100,000	60,228	△39,771	60.23%

(注) 上記の予想数値は平成25年11月12日に公表した数値を記載しております。

< 主な活動結果 >

(売上高)

当第3四半期連結会計期間におきましては、マンション購買意欲の高まりにより、物件の引渡は順調に推移しました。また、新築物件販売事業において、新築マンションの買取再販を追加したことと、戸別リノベーションマンションの取扱地域を都心にシフトしたことにより、売上高は前回発表計画(平成25年5月15日)を上回りました。

(営業利益・経常利益・当期純利益)

利益ベースの業績予想に対する進捗率は55～67%となりました。第4四半期におけるプロジェクトをきちんと進めることによって予想数値は達成できるものと考えております。



3 損益計算書(前年同期比較)

(単位:千円)

決算年月	平成24年12月期		平成25年12月期3Q		前期比		
	(H24.4.1～ H24.12.31)		(H25.1.1～ H25.9.30)				
	実績	構成比	実績	構成比	増減額	前年比	
売上高	1,235,645	100.00%	1,999,352	100.00%	763,706	161.81%	売上詳細 P10
売上原価	904,070	73.17%	1,645,701	82.31%	741,630	182.03%	
売上総利益	331,574	26.83%	353,651	17.69%	22,076	106.66%	売上総利益詳細 P11
販管費	191,642	15.51%	232,024	11.60%	40,381	121.07%	販管費詳細 P12
営業利益	139,931	11.32%	121,626	6.08%	△18,305	86.92%	
経常利益	57,983	4.69%	48,245	2.41%	△9,738	83.20%	
四半期純利益	62,317	5.04%	60,228	3.01%	△2,088	96.65%	

前期は3月決算から12月決算に決算期変更をしたため、平成24年4月～12月までの9ヶ月決算の数値を記載しております。



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)		H24.12期実績	H25.12期3Q実績	前期比	変動要因
	売上高	1,235,645	1,999,352	161.8%	
I	不動産販売事業	954,822	1,793,428	187.8%	
1	新築物件売上	153,722	633,885	412.4%	
	① 土地企画販売	101,904	3,936	3.9%	
	② 新築マンション買取再販	-	614,063	-	今期は19戸引き渡し
	③ 新築マンション販売代理	51,817	15,885	30.7%	前期は35戸、今期は9戸
2	再生不動産売上	801,100	1,159,543	144.7%	リノベーションマンションを29戸引き渡しました(前期は25戸)。都心に特化したことにより販売単価は3998万円(前期は3204万円)。
	① 戸別リノベーションマンション	801,100	1,159,543	144.7%	
	② 一棟リノベーション分譲	-	-	-	
II	不動産管理事業	266,233	202,613	76.1%	
III	その他の売上	14,589	3,310	22.7%	

前期は3月決算から12月決算に決算期変更をしたため、平成24年4月～12月までの9ヶ月決算の数値を記載しております。



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		H24.12期 実績		H25.12期 第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	331,574	26.8%	353,651	17.7%	
I	不動産販売事業	228,408	26.3%	257,856	14.4%	
1	新築物件売上	153,722	100.0%	102,417	16.2%	
	① 土地企画販売	101,904	100.0%	3,936	100.0%	
	② 新築マンション買取再販	-	-	82,596	13.5%	利益率は13.5%を計上
	③ 新築マンション販売代理	51,817	100.0%	15,885	100.0%	手数料収入のため利益率100%
2	再生不動産売上	74,685	9.3%	155,439	13.4%	
	① 戸別リノベーションマンション	74,685	9.3%	161,429	13.9%	利益率は9.3%から13.9%に改善
	② 一棟リノベーション分譲	-	-	-5,990	-	補修工事の原価のみ計上
	③ インベスタメント	-	-	-	-	
II	不動産管理事業	96,274	36.2%	93,745	46.3%	
III	その他売上	6,892	47.2%	2,049	61.9%	

前期は3月決算から12月決算に決算期変更をしたため、平成24年4月～12月までの9ヶ月決算の数値を記載しております。

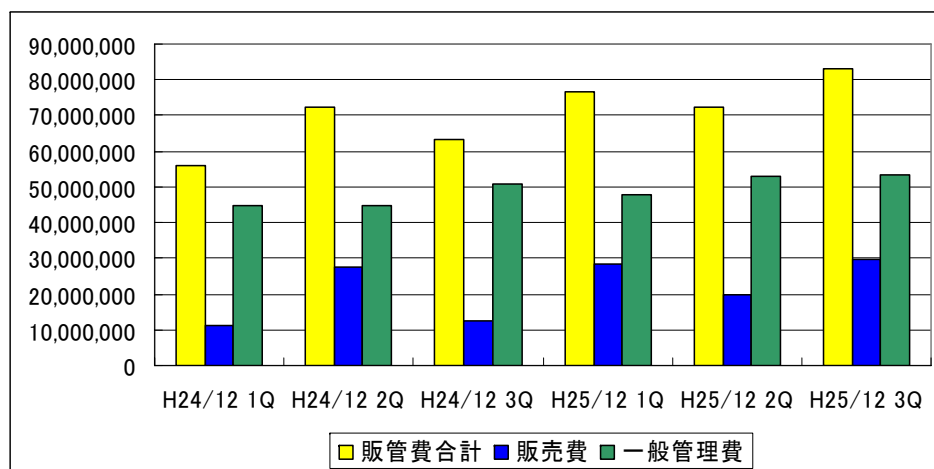


3-3 販売費および一般管理費の推移

四半期別販管費推移

(単位:千円)

決算年月	H24.12期			H25.12期		
	第1四半期 H24.4-6	第2四半期 H24.7-9	第3四半期 H24.10-12	第1四半期 H25.1-3	第2四半期 H25.4-6	第3四半期 H25.7-9
販管費合計	56,047	72,416	63,179	76,522	72,453	83,048
販売費	11,360	27,551	12,331	28,583	19,652	29,705
一般管理費	44,686	44,865	50,847	47,939	52,800	53,342



一般管理費は経営活動の正常化に伴い適正水準へ



3-4 第3四半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)の推移

(単位:千円)

決算年月	H24.12期(H24.4.1~H24.12.31)			H25.12期		
	第1 四半期	第2 四半期	第3 四半期	第1 四半期	第2 四半期	第3 四半期
契約高	192,405	732,667	877,006	723,483	1,403,168	1,797,084
契約残高	43,537	160,549	76,809	138,137	246,825	80,465



4 貸借対照表の比較(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	当連結会計年度末	対前期末増減
		(H24.12月期)	(H25.9月期)	
	流動資産	637,109	906,386	269,277
1	現預金等	110,450	163,459	53,009
2	たな卸資産	424,245	445,616	21,370
3	その他	102,413	297,310	194,897
	固定資産	2,535,753	2,710,189	174,435
1	有形固定資産	2,481,489	2,647,022	165,533
2	無形固定資産	497	2,617	2,119
3	その他	53,766	60,548	6,782
	繰延資産	4,376	3,074	△1,301
資産合計		3,177,239	3,619,650	442,410

流動資産の「たな卸資産」及び「その他」の増加はプロジェクトにかかる不動産仕入及び前渡金の増加が主な要因です。

固定資産の増加は、賃貸ビルを新たに取得したことが主な要因です。



4 貸借対照表の比較(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	当連結会計年度末	対前期末増減
		(H24.12月期)	(H25.9月期)	
	負債	2,781,019	3,159,541	378,522
1	流動負債	1,127,569	1,261,084	133,514
	短期借入金	471,344	520,646	49,302
	1年内長期借入金	534,837	541,033	6,195
	その他	121,388	199,404	78,016
2	固定負債	1,653,449	1,898,457	245,007
	長期借入金	1,483,040	1,571,361	88,321
	その他	170,409	327,096	156,686
	純資産	396,220	460,108	63,888
1	株主資本	390,739	454,628	63,888
	資本金	250,000	251,830	1,830
	資本剰余金	139,820	141,650	1,830
	利益剰余金	2,526	62,755	60,228
	自己株式	△1,607	△1,607	0
2	新株予約権	5,480	5,480	0
負債及び純資産合計		3,177,239	3,619,650	442,410

短期借入金の増加は在庫(たな卸資産)にかかる借入の増加によるものです。流動資産の「その他」の増加は、共同事業プロジェクトにかかる預り金などの増加によるものです。



本資料お取扱上のご注意

- ・ 本資料に記載する情報は、株式会ラ・アトレ及び連結子会社である株式会社ラ・アトレレジデンシャルの財務情報、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 経営管理部(IR担当)

電話 03(5405)7300 E-mail: atore@lattrait.co.jp