

# L'attrait 株式会社ラ・アトレ

平成25年12月期 決算説明補足資料





|                   |       |     |
|-------------------|-------|-----|
| 1 はじめに            | ..... | P3  |
| 2 業績予想との差異        | ..... | P8  |
| 3 損益計算書(前期比較)     | ..... | 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 |
| 6 キャッシュ・フローの状況    | ..... | P16 |

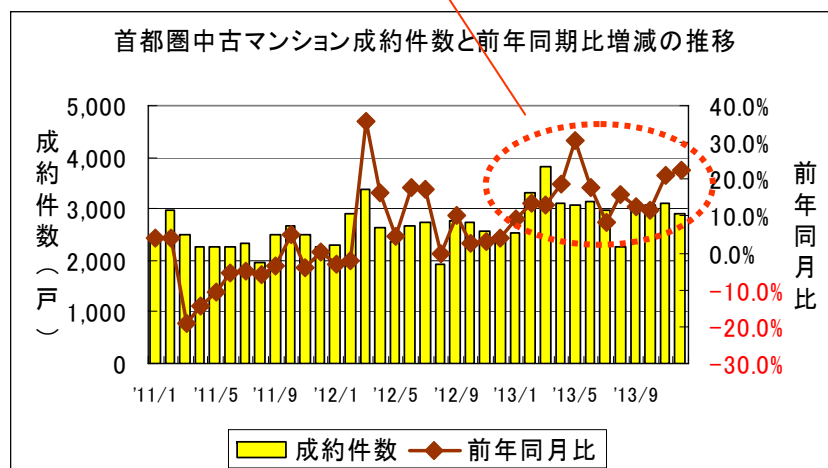


# 1 はじめに(首都圏中古マンション成約件数)

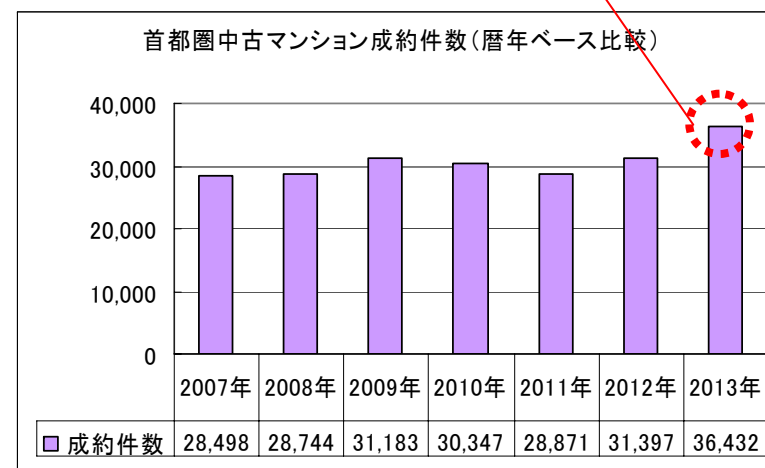
首都圏中古マンションの成約件数は、2012年9月から16ヶ月連続で前年同月比増加が続いております。

2013年の1年間の成約件数も、東日本不動産流通機構の調査で過去最高だった2012年実績を16.0%上回る、36,432戸となりました。

2012年9月から16ヶ月連続して前年同月比増加



2年連続で過去最高



(東日本不動産流通機構発表のデータをもとに当社で加工)

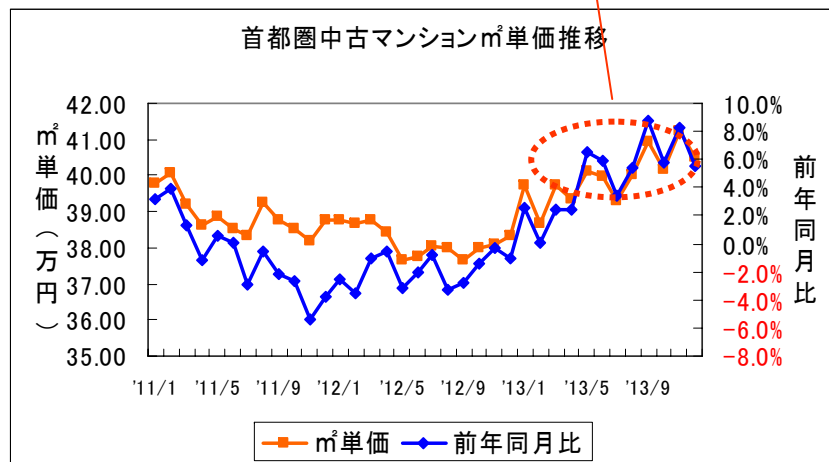


# 1 はじめに(首都圏中古マンション価格)

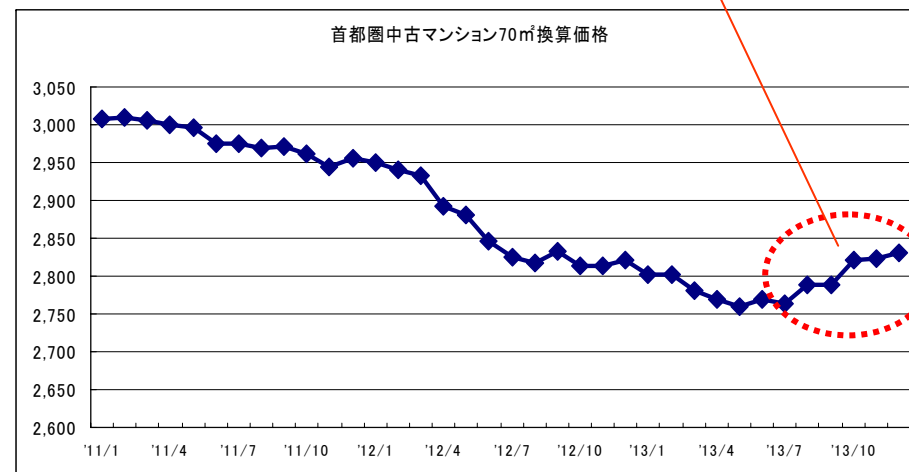
価格面(m<sup>2</sup>単価)では、2013年1月から12ヶ月連続で上昇。1年間の上昇率は5.5%。

東京カンテイの70m<sup>2</sup>換算価格も、2013年5月を底にして反転しました。前年同月比では、2013年10月から3ヶ月連続して上昇。

2013年1月から12ヶ月連続  
で前年同月比上昇



2013年5月を底に反転



(東日本不動産流通機構発表のデータをもとに当社で加工)

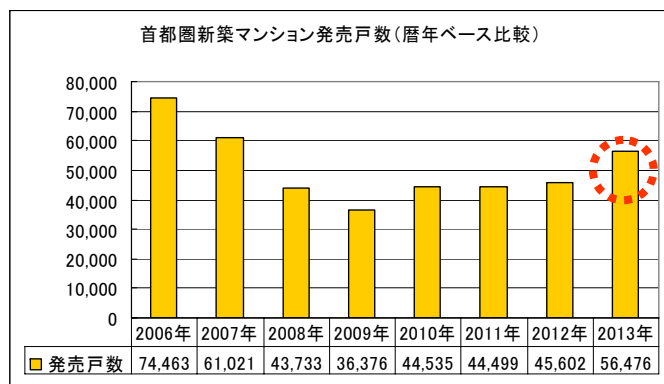
(株東京カンテイのデータをもとに当社で加工)



# 1 はじめに(首都圏新築マンション発売戸数、販売価格)

首都圏の発売戸数は、2013年5月から8ヶ月連続して前年同月比増加。

年間の発売戸数は56,476戸と、6年ぶりの水準。

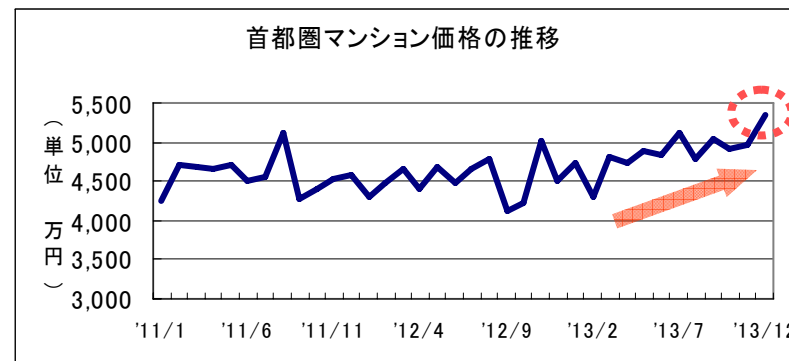
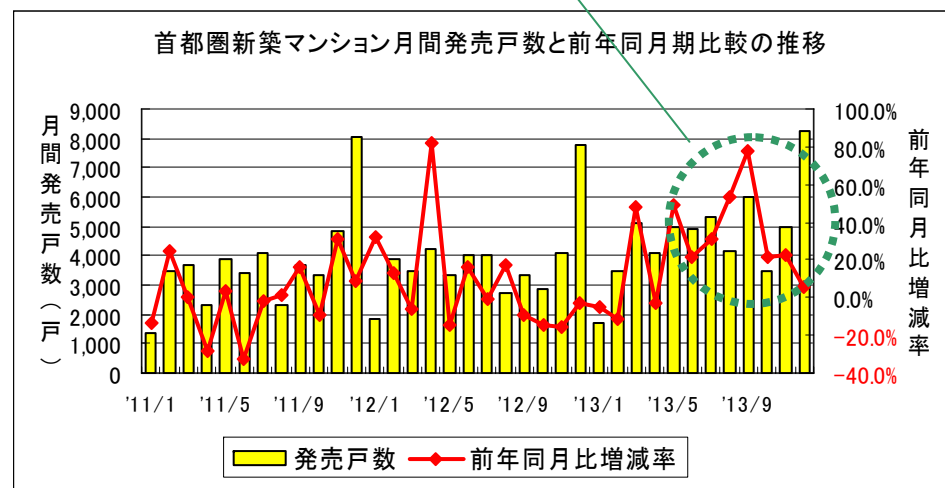


首都圏新築マンションの販売価格は上昇傾向が顕著に。

2013年12月の価格は5,338万円と、2008年4月以降の高水準

(いずれも不動産経済研究所のデータをもとに当社で加工)

2013年5月から前年同月比増加に

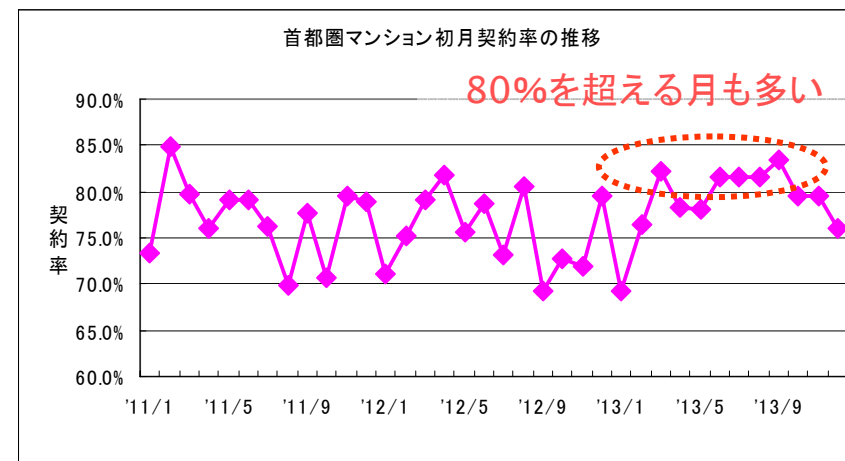




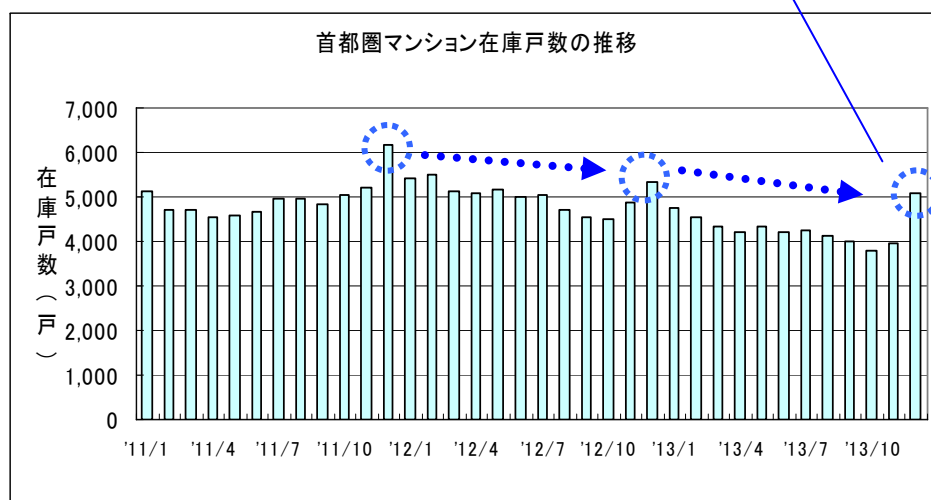
# 1 はじめに(首都圏新築マンション契約率、在庫戸数)

首都圏新築マンションの契約率は引き続き好調。

2013年1月に好調の目安といわれる70%を割り込む69.2%を記録したものの、その後は70%超が続き、80%を超える月も多い。



12月は毎年在庫数が増えるため2013年12月末時点では5,000戸を超えるが、前年同月比では減少傾向が続く



2013年12月の首都圏マンションの在庫戸数は5,000戸を超えるものの、前年同月比では減少。

2013年10月、11月は4000戸を割り込む水準に。

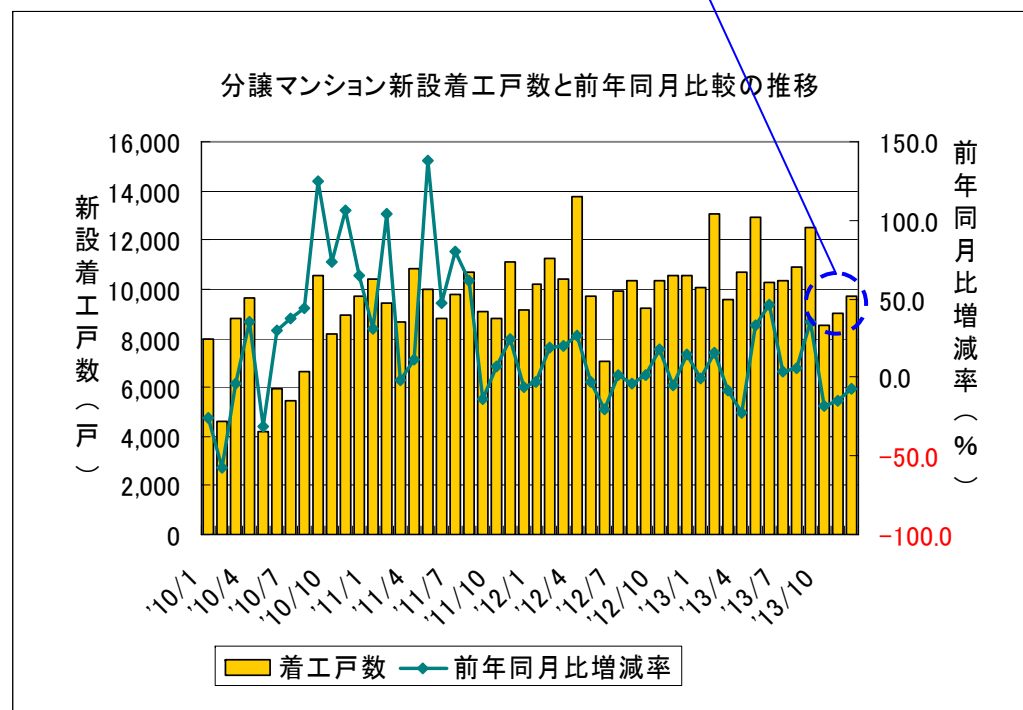
(いずれも不動産経済研究所のデータをもとに当社で作成)



# 1 はじめに(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、おおむね毎月1万戸前後で安定していましたが、2013年10月から12月にかけては1万戸を割る水準へとやや減少しています。

2013年10月以降はやや減少



(国土交通省発表のデータをもとに当社で加工)



## 2 業績予想との差異

平成25年11月12日公表の業績予想の達成率について

(単位:千円)

|       | 公表目標      | 実績数値      | 差額     | 達成率     |
|-------|-----------|-----------|--------|---------|
| 売上高   | 2,500,000 | 2,520,921 | 20,921 | 100.84% |
| 営業利益  | 180,000   | 185,540   | 5,540  | 103.08% |
| 経常利益  | 87,000    | 94,086    | 7,086  | 108.14% |
| 当期純利益 | 100,000   | 102,164   | 2,164  | 102.16% |

<主な差異理由>

(売上高)

予定していた新築マンション買取再販も順調に販売が終了し、戸別リノベーションマンションもおおむね予定通り進みました。不動産管理事業も安定的に推移した結果、売上高達成率は100.84%となりました。

(営業利益・経常利益・当期純利益)

上記の通り、売上高がほぼ業績予想通りに進み、また一般管理費や支払利息等の営業外損益も業績予想と大きな離れがなかったことにより、営業利益、経常利益、当期純利益ともおおむね予想通りとなりました。





### 3 損益計算書(前期比較)

(単位:千円)

| 決算年月  | 平成24年12月期               |         | 平成25年12月期               |         | 前期比 |     |                    |
|-------|-------------------------|---------|-------------------------|---------|-----|-----|--------------------|
|       | (H24.4.1～<br>H24.12.31) |         | (H25.1.1～<br>H25.12.31) |         |     |     |                    |
|       | 実績                      | 構成比     | 実績                      | 構成比     | 増減額 | 前年比 |                    |
| 売上高   | 1,235,645               | 100.00% | 2,520,921               | 100.00% | -   | -   | 売上詳細<br>P10        |
| 売上原価  | 904,070                 | 73.17%  | 2,026,290               | 80.38%  | -   | -   |                    |
| 売上総利益 | 331,574                 | 26.83%  | 494,630                 | 19.62%  | -   | -   | 売上総利益<br>詳細<br>P11 |
| 販管費   | 191,642                 | 15.51%  | 309,090                 | 12.26%  | -   | -   | 販管費詳細<br>P12       |
| 営業利益  | 139,931                 | 11.32%  | 185,540                 | 7.36%   | -   | -   |                    |
| 経常利益  | 57,983                  | 4.69%   | 94,086                  | 3.73%   | -   | -   |                    |
| 当期純利益 | 62,317                  | 5.04%   | 102,164                 | 4.05%   | -   | -   |                    |

※ 当社は前連結会計年度において、決算期を3月から12月に変更し9ヶ月決算となっているため、前期比の表示は省略しております。



## 3-1 セグメント別売上(前期比較)

(単位:千円)

| 決算年月(回次) |                  | H24.12期実績 | H25.12期実績 | 前期比 | コメント                                   |
|----------|------------------|-----------|-----------|-----|--|
|          | 売上高              | 1,235,645 | 2,520,921 | -   |  |
| I        | 不動産販売事業          | 954,822   | 2,208,315 | -   |  |
| 1        | 新築物件売上           | 153,722   | 773,253   | -   |  |
|          | ① 土地企画販売         | 101,904   | 7,746     | -   |  |
|          | ② 新築マンション買取再販    | -         | 742,906   | -   | 「ラ・アトレレジデンス浅草」18戸、「プランドール新石切」6戸を引渡しました |
|          | ③ 新築マンション販売代理    | 51,817    | 22,600    | -   |  |
| 2        | 再生不動産売上          | 801,100   | 1,435,062 | -   | 戸別リノベーションマンション40戸を引渡しました               |
|          | ① 戸別リノベーションマンション | 801,100   | 1,435,062 | -   |  |
| II       | 不動産管理事業          | 266,233   | 271,654   | -   |  |
| III      | その他の売上           | 14,589    | 40,950    | -   |  |

※ 当社は前連結会計年度において、決算期を3月から12月に変更し9ヶ月決算となっているため、前期比の表示は省略しております。



## 3-2 セグメント別売上総利益(前期比較)

(単位:千円)

| 決算年月 |                  | H24.12期 実績 |        | H25.12期 実績 |        | コメント   |
|------|------------------|------------|--------|------------|--------|--|
|      |                  | 売上総利益      | 利益率    | 売上総利益      | 利益率    |  |
|      | 合計額              | 331,574    | 26.8%  | 494,630    | 19.6%  |  |
| I    | 不動産販売事業          | 228,408    | 26.3%  | 328,216    | 14.9%  |  |
| 1    | 新築物件売上           | 153,722    | 100.0% | 124,867    | 16.1%  | 土地企画販売、販売代理は手数料収入のため、利益率は100%となりました。<br>買取再販は12.7%の利益率を確保しました。 |
|      | ① 土地企画販売         | 101,904    | 100.0% | 7,746      | 100.0% |  |
|      | ② 新築マンション買取再販    | -          | -      | 94,520     | 12.7%  |  |
|      | ③ 新築マンション販売代理    | 51,817     | 100.0% | 22,600     | 100.0% |  |
| 2    | 再生不動産売上          | 74,685     | 9.3%   | 203,349    | 14.2%  |  |
|      | ① 戸別リノベーションマンション | 74,685     | 9.3%   | 209,402    | 14.6%  | 利益率は14.6%と改善しました。  |
|      | ② 一棟リノベーション分譲    | -          | -      | △6,053     | -      |  |
| II   | 不動産管理事業          | 96,274     | 36.2%  | 126,724    | 46.6%  |  |
| III  | その他売上            | 6,892      | 47.2%  | 39,689     | 96.9%  |  |

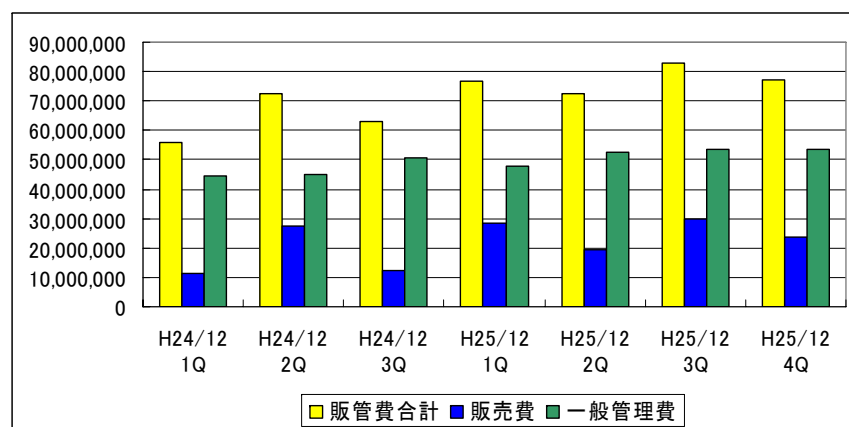


### 3-3 販売費および一般管理費の推移

販管費推移

(単位:千円)

| 決算年月  | H24.12期          |                  |                    | H25.12期          |                  |                  |                    |
|-------|------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
|       | 第1四半期<br>H24.4-6 | 第2四半期<br>H24.7-9 | 第3四半期<br>H24.10-12 | 第1四半期<br>H25.1-3 | 第2四半期<br>H25.4-6 | 第3四半期<br>H25.7-9 | 第4四半期<br>H25.10-12 |
| 販管費合計 | 56,047           | 72,416           | 63,179             | 76,522           | 72,453           | 83,048           | 77,065             |
| 販売費   | 11,360           | 27,551           | 12,331             | 28,583           | 19,652           | 29,705           | 23,688             |
| 一般管理費 | 44,686           | 44,865           | 50,847             | 47,939           | 52,800           | 53,342           | 53,377             |



一般管理費については、人員の増加等に  
伴い従前からは微増しておりますが、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

不動産販売事業の受注高と受注残高の前期比較

(単位:千円)

| 決算年月 | H24.12期(H24.4.1~H24.12.31) |         |         | H25.12期(H25.1.1~H25.12.31) |           |           |           |
|------|----------------------------|---------|---------|----------------------------|-----------|-----------|-----------|
|      | 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     | 第4四半期     |
| 契約高  | 192,405                    | 732,667 | 877,006 | 723,483                    | 1,403,168 | 1,797,084 | 2,163,907 |
| 契約残高 | 43,537                     | 160,549 | 76,809  | 138,137                    | 246,825   | 80,465    | 32,401    |



## 5-1 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   | 当連結会計年度末   | 対前期末増減  |
|----------|--------|------------|------------|---------|
|          |        | (H24.12月期) | (H25.12月期) |         |
|          | 流動資産   | 637,109    | 1,064,107  | 426,998 |
| 1        | 現預金等   | 110,450    | 140,284    | 29,834  |
| 2        | たな卸資産  | 424,245    | 507,694    | 83,449  |
| 3        | その他    | 102,413    | 416,128    | 313,714 |
|          | 固定資産   | 2,535,753  | 2,700,356  | 164,602 |
| 1        | 有形固定資産 | 2,481,489  | 2,636,211  | 154,722 |
| 2        | 無形固定資産 | 497        | 2,471      | 1,974   |
| 3        | その他    | 53,766     | 61,672     | 7,906   |
|          | 繰延資産   | 4,376      | 2,640      | △1,735  |
|          | 資産合計   | 3,177,239  | 3,767,104  | 589,865 |

※ 貸借対照表は、前期末(平成24年12月末)と比較を行っております。

当連結会計年度末の総資産は前連結会計年度末に比べ、589百万円増加。有形固定資産の取得等が影響しております。



## 5-3 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)

| 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) | (H25.12月期) |           |          |
|          |   | 負債         | 2,781,019  | 3,265,060 | 484,041  |
|          | 1 | 流動負債       | 1,127,569  | 1,298,499 | 170,929  |
|          |   | 短期借入金      | 471,344    | 505,010   | 33,666   |
|          |   | 1年内長期借入金   | 534,837    | 410,477   | △124,360 |
|          |   | その他        | 121,388    | 383,011   | 261,623  |
|          | 2 | 固定負債       | 1,653,449  | 1,966,561 | 313,111  |
|          |   | 長期借入金      | 1,483,040  | 1,716,881 | 233,841  |
|          |   | その他        | 170,409    | 249,679   | 79,269   |
|          |   | 純資産        | 396,220    | 502,044   | 105,824  |
|          | 1 | 株主資本       | 390,739    | 496,564   | 105,824  |
|          |   | 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      | 104,690   | 102,164  |
|          |   | 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  | 3,767,104 | 589,865  |

当連結会計年度においては、固定資産の取得に伴う長期借入金の増加等がありました。



## 6 キャッシュ・フローの状況

| 決算年月            | 前連結会計年度    | 当連結会計年度    |
|-----------------|------------|------------|
|                 | (H24.12月期) | (H25.12月期) |
| 営業活動によるキャッシュフロー | △68,464    | 125,017    |
| 投資活動によるキャッシュフロー | △8,150     | △239,715   |
| 財務活動によるキャッシュフロー | 106,733    | 144,532    |
| 現金及び現金同等物の増加額   | 30,117     | 29,834     |
| 現金及び現金同等物の期首残高  | 80,332     | 110,450    |
| 現金及び現金同等物の期末残高  | 110,450    | 140,284    |

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益93百万円、仕入債務の増加45百万円、たな卸資産の増加83百万円等により125百万円の資金獲得(前連結会計年度は68百万円の資金支出)となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、有形固定資産の取得による支出225百万円等により239百万円の資金支出(前連結会計年度は8百万円の資金支出)となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入金109百万円の純増加があったこと等により144百万円の資金獲得(前連結会計年度は106百万円の資金獲得)となりました。

その結果、現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ29百万円増加し、140百万円となりました。





# 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・アトレ及びその子会社の財務情報、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ってくださいます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る場合があります。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

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