



株式会社ラ・アトレ

平成24年3月期 決算説明補足資料



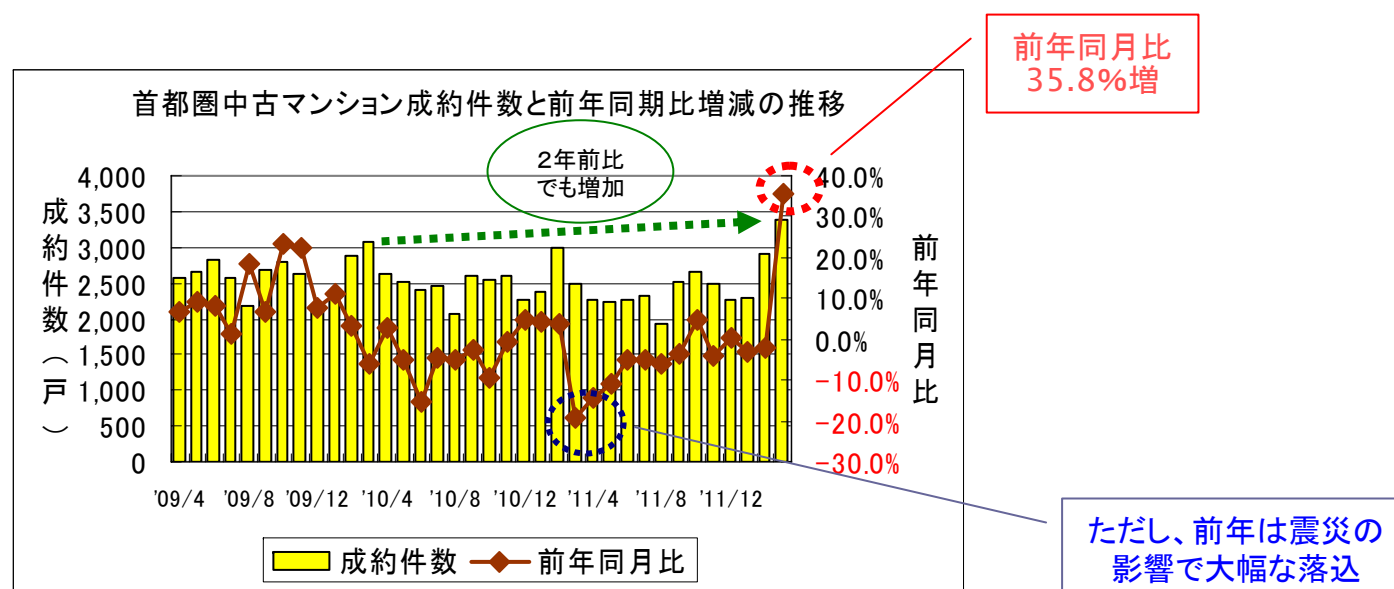
1 はじめに		P3
2 業績予想との差異		P8
3 損益計算書(前期比較)		P9
4 期末受注残高と期末在庫の状況		P13
5 貸借対照表の分析		P14
6 キャッシュ・フローの状況		P19

1 はじめに(首都圏中古マンション成約件数)



2012年3月の首都圏中古マンションの成約件数は3,388戸で、東日本大震災が発生した前年同月に比べると35.8%の大幅増加となりました。

2010年3月(3,089戸)と比べても9.7%の増加となっており、ある程度の需要が回帰している模様。



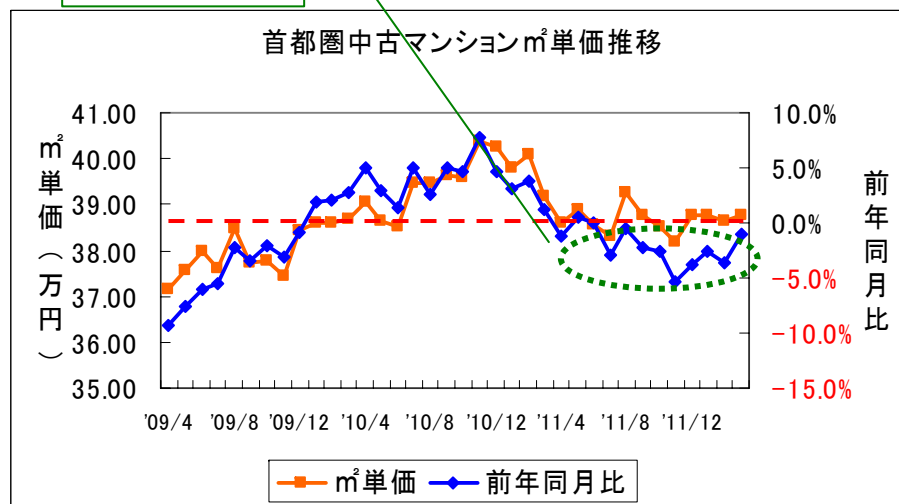
(東日本不動産流通機構発表のデータをもとに当社で加工)

1 はじめに(首都圏中古マンション価格)

価格面(㎡単価)では、東日本不動産流通機構発表のデータによると、2011年7月以降9ヶ月連続で前年同月比下落。

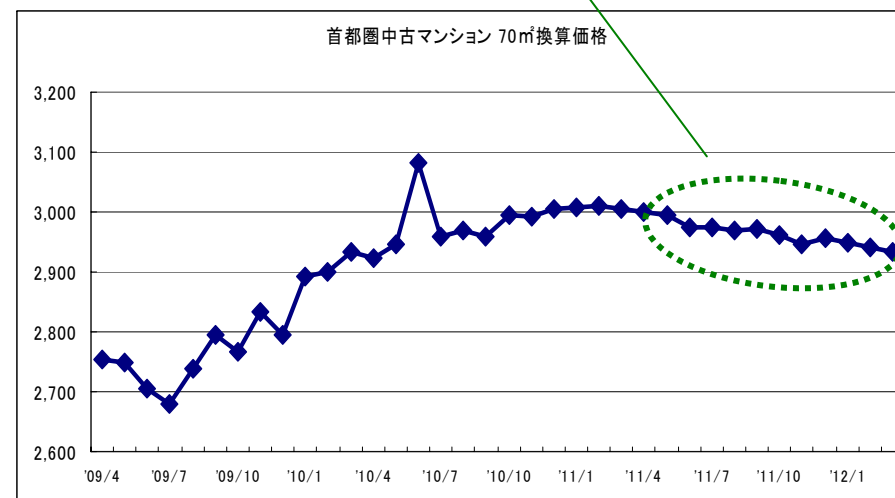
東京カンテイの70㎡換算価格においても、2011年5月に3000万円を割り込んでから緩やかな下落傾向が続き、2012年3月の価格は2,933万円。

前年同月比
下落が続く



(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)

引き続き緩やかな下落傾向



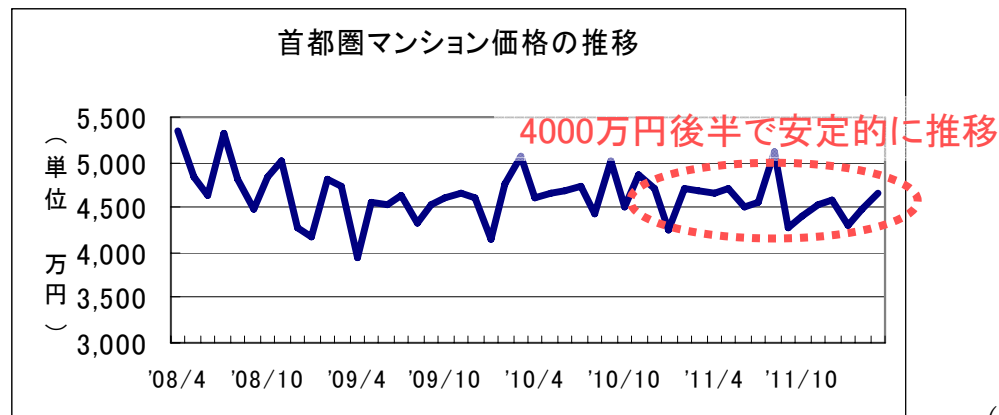
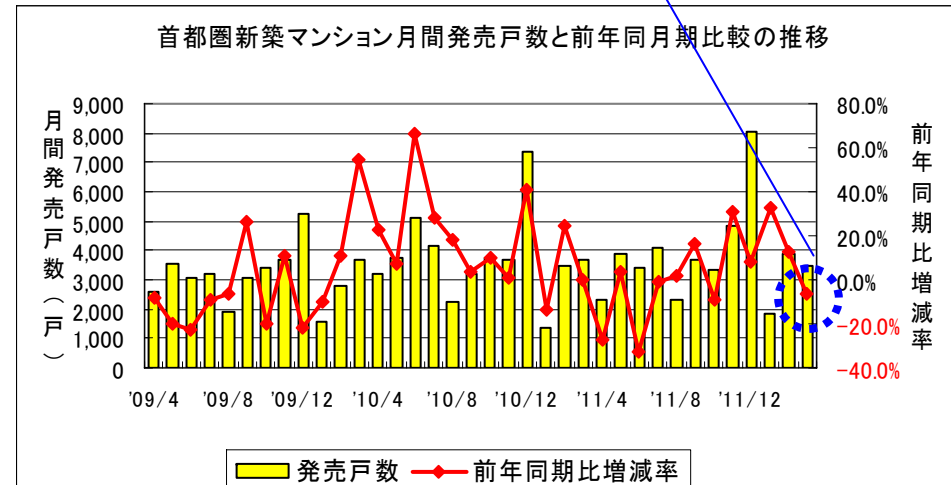
(株)東京カンテイのデータをもとに当社で加工)

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、前年同月比一進一退の状況が続いておりましたが、3月は震災が発生した前年の発売戸数(3,685戸)を6.1%下回る3,462戸と伸び悩み。

震災のあった前年同月を下回る



首都圏マンションの販売価格は引き続き4,000万円台後半で安定的に推移

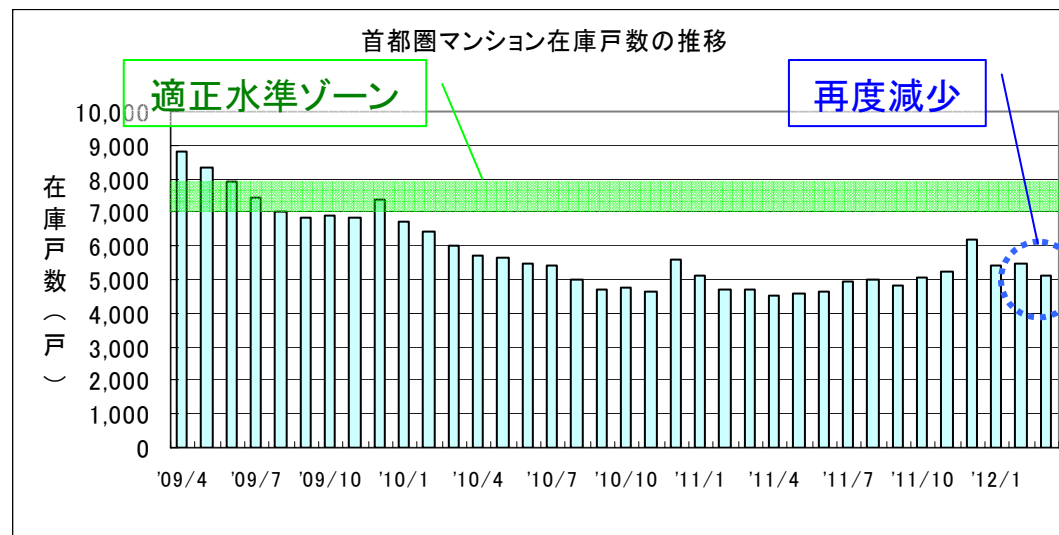
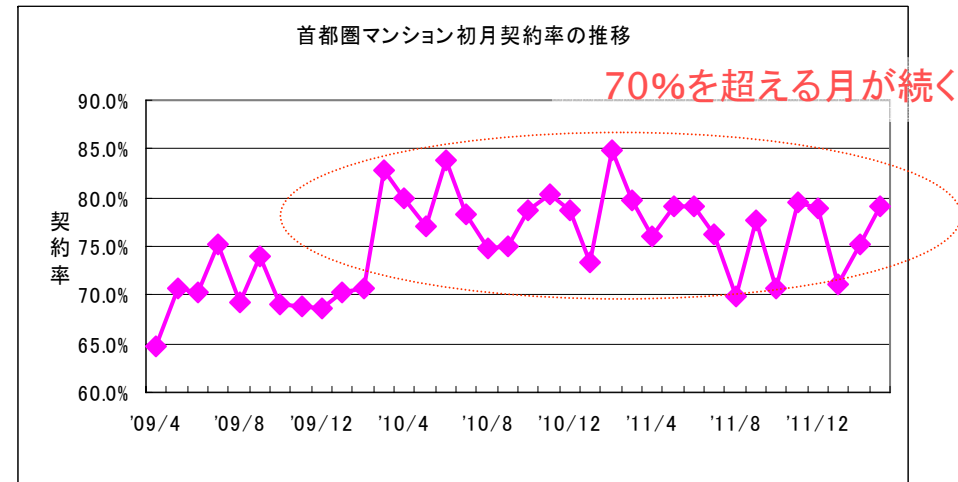
(いずれも不動産経済研究所のデータをもとに当社で加工)

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。

2010年1月以降、好調の目安といわれる70%を割り込んだのは2011年8月の69.9%の1度だけ。



首都圏マンションの在庫戸数は昨年末に増加傾向に転じていたものの、今年に入って再度減少。

適正水準ゾーンを大きく割り込む状態が続く。

(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)

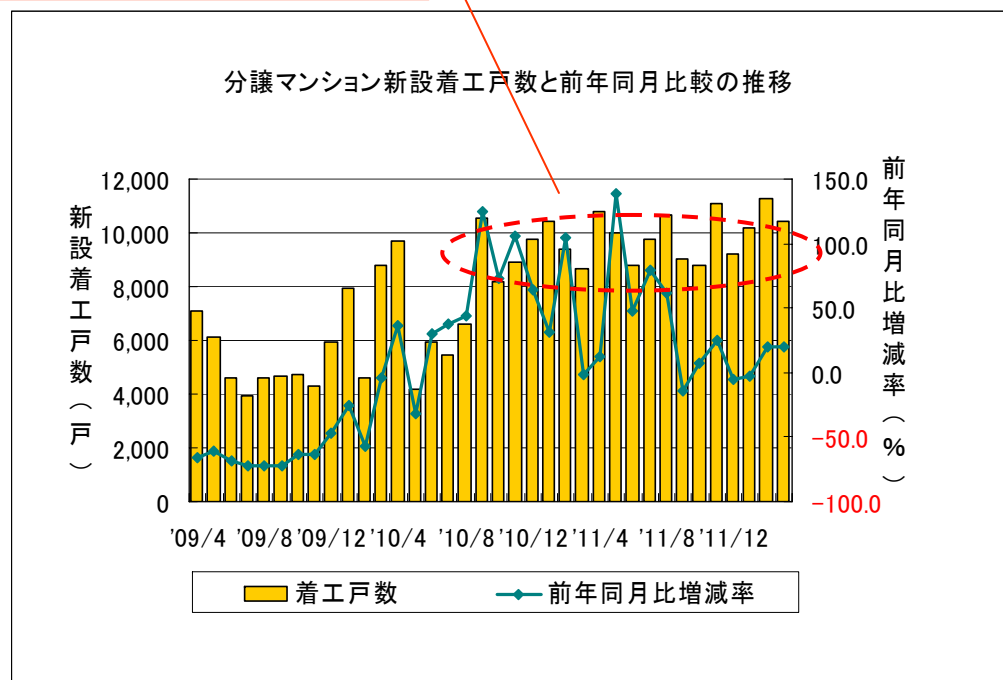
1 はじめに(分譲マンション新設着工戸数)



全国分譲マンションの新設着工戸数は、東日本大震災後も比較的安定して推移。

おおむね毎月8000～1万戸の着工実績。

毎月8000～1万戸の着工



(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23年11月14日公表の業績予想との差異について

(単位:千円)

	公表目標	実績数値	差額	達成率
売上高	4,000,000	3,079,978	△920,021	77.0%
営業利益	84,000	49,549	△34,450	59.0%
経常利益	△37,000	△64,851	△27,851	—%
当期純利益	△45,000	△62,447	△17,447	—%

< 主な差異理由 >

(売上高)

東日本大震災後は、マンション市場の先行き不透明感から物件仕入を抑制したことにより、商品在庫が大幅に減少いたしました。その後、市場の先行きが見通しやすくなってくるにつれて在庫を増加させる予定でしたが、当社の仕入基準に合致する物件が予想以上に少なく、商品在庫を十分に揃えることができませんでした。加えて、年度後半は欧州財務危機によって歴史的円高が急速に進むなど、先行き不透明感から購買層の購入姿勢が慎重化したこと等により、売上高を伸ばすことができませんでした。

(営業利益・経常利益・当期純利益)

売上高の未達に伴い、営業利益、経常利益、当期純利益も目標数値を下回ってしまいましたが、平成24年1月には従来からの懸念事項であった高価格帯の長期滞留物件の販売がすべて完了し、保有資産の健全化が進みました。

3 損益計算書(前期比較)

(単位:千円)

決算年月	(非連結:参考数値) 平成23年3月期 (H22.4.1~H23.3.31)		(連結) 平成24年3月期 (H23.4.1~H24.3.31)		前期比(参考数値)		
	実績	構成比	実績	構成比	増減額	前年比	
売上高	5,426,652	100.0%	3,079,978	100.0%	△2,346,674	56.8%	売上詳細 P10
売上原価	5,042,118	92.9%	2,687,221	87.2%	△2,354,897	53.3%	
売上総利益	384,534	7.1%	392,757	12.8%	8,223	102.1%	売上総利益詳細 P11
販管費	527,497	9.7%	343,208	11.1%	△184,288	65.1%	販管費詳細 P12
営業利益	△142,962	△2.6%	49,549	1.6%	192,511	—	
経常利益(損失)	△307,101	△5.7%	△64,851	△2.1%	242,249	—	
当期純利益(損失)	△341,277	△6.3%	△62,447	△2.0%	278,830	—	

3-1 セグメント別売上(前期比較)

(単位:千円)

決算年月(回次)		(非連結:参考)	(連結)		備考
		H23.3期実績	H24.3期実績	前期比	
	売上高	5,426,652	3,079,978	56.8%	
I	不動産販売事業	4,970,950	2,632,567	53.0%	
1	新築物件売上	892,580	159,800	17.9%	新築物件は、期首目標より在庫が長期滞留の土地(等々ランドプロジェクト)のみだったため159百万円となりました。
	① デベロップメント	473,088	-	-	
	② ランドプロジェクト	152,400	159,800	104.9%	
	③ 新築マンション買取再販	267,092	-	-	
2	再生不動産売上	4,078,370	2,472,767	60.6%	戸別リノベでは引渡し戸数が86戸(前年は139戸)で、売上高は前期比57.0%にとどまったため。
	① 戸別リノベーションマンション	3,920,274	2,235,726	57.0%	
	② 1棟リノベーション	-	237,040	-	
	③ インベストメント	158,095	-	-	
II	不動産管理事業	424,075	361,188	85.2%	
III	その他の売上	31,625	86,222	272.6%	新築マンション販売代理等によって新たな売上を確保

リバイバル期間においてリスク回避のため不動産販売事業では再生不動産の戸別リノベーション事業に経営資源を選択と集中させているため、滞留処分(ランドプロジェクト・1棟リノベーション)以外の売上げ計上がありません。

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		(非連結:参考数値)		(連結)		備考
		H23.3期実績		H24.3期実績		
		売上総利益	利益率	売上総利益	利益率	
	合計額	384,534	7.1%	392,757	12.8%	
I	不動産販売事業	197,124	4.0%	186,203	7.1%	
1	新築物件売上	△371	0.0%	5,150	3.2%	新築物件は、ランドプロジェクトの処分のみ。
	① デベロップメント	14,419	3.0%	0	－	
	② ランドプロジェクト	△61,449	△40.3%	5,150	3.2%	
	③ 新築マンション買取再販	46,658	17.5%	－	－	
2	再生不動産売上	197,495	4.8%	181,053	7.3%	戸別リノベーションマンションの利益率は8.2%と、前年よりやや回復しましたが利益額は前年の6割程度にとどまりました。
	① 戸別リノベーションマンション	308,368	7.9%	183,358	8.2%	
	② 一棟リノベーション分譲	△102,100	－	△2,305	△1.0%	
	③ インベストメント	△8,773	△5.5%	－	－	
II	不動産管理事業	179,103	42.2%	130,320	36.1%	
III	その他売上	8,306	26.3%	76,233	88.4%	

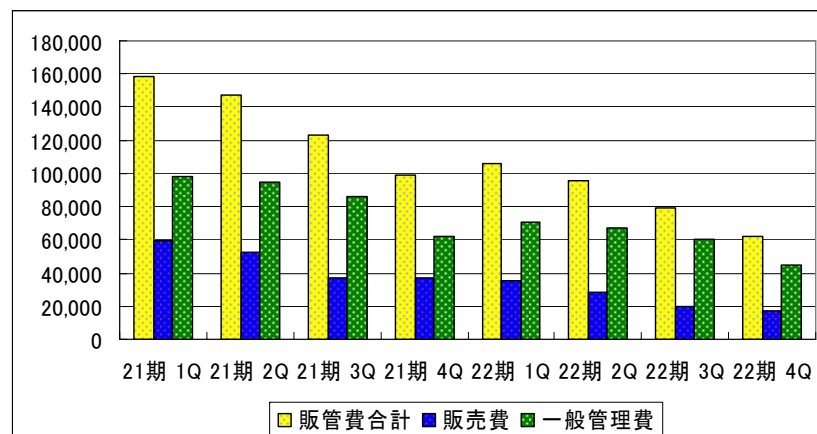
3-3 販売費および一般管理費の推移

販管費推移

(単位:千円)

決算年月	H23.3期(非連結:参考)				H24.3期(連結)			
	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	第 4 四半期	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	第 4 四半期
販管費合計	158,230	147,149	122,928	99,188	106,335	95,552	79,636	61,683
販売費	59,821	52,288	36,642	36,807	35,702	28,551	19,595	17,272
一般管理費	98,409	94,861	86,285	※62,380	70,632	67,000	60,041	44,411

※平成23年3月期第4四半期の一般管理費は、子会社で計上した経費があるため、当社の計上金額が少なくなっております。前期の第4四半期の連結ベースの一般管理費は73,740千円です。



販管費については、当第4四半期においても本社移転等で削減努力を続けており、前第4四半期(子会社計上分含む)比で、約4割削減しております。

4 期末受注残高と期末在庫の状況

不動産販売事業受注残高及び在庫状況の前期比較

	(非連結:参考数値)			(連結)		
	平成23年3月末			平成24年3月末		
売上区分	受注残高	在庫		受注残高	在庫	
		金額	戸数		金額	戸数
新築物件	—	—	—	—	—	—
再生不動産	172百万円	926百万円	41戸	101百万円	364百万円	14戸
合 計	172百万円	926百万円	41戸	101百万円	364百万円	14戸

上記在庫以外に、平成24年3月から新築マンション販売代理業務物件として総戸数51戸の物件の取り扱いを行っております(引渡しは平成24年夏予定)。当該販売代理物件の3月末時点の契約戸数は6戸です。

※ 平成23年3月末の受注残高及び在庫については、低価法の対象になった高額帯物件については除いております(平成24年3月末については低価法対象の高額帯物件はすべて処分が完了しており、残高はありません)。

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		(非連結:参考)	(連結)	
		前事業年度末	当連結会計期間末	
		(H23.3月期)	(H24.3月期)	
		実績	実績	対前期末増減
	流動資産	1,681,798	490,263	△1,191,534
	1 現預金等	89,062	80,632	△8,429
	2 たな卸資産	1,552,478	364,254	△1,188,224
	3 その他	40,257	45,376	5,118
	固定資産	2,417,164	2,560,091	142,926
	1 有形固定資産	2,335,079	2,508,410	173,330
	2 無形固定資産	3,569	1,705	△1,864
	3 その他	78,515	49,975	△28,539
	資産合計	4,098,963	3,050,354	△1,048,608

たな卸資
産詳細
P15

当連結会計年度末の総資産は前事業年度末に比べ、1,048百万円減少(前期比25.6%減)し、3,050百万円となりました。これは長期滞留資産の一掃と、震災や欧州債務危機により商品仕入を抑えたため販売用不動産が1,188百万円減少となったことが主な要因です。

5-2 たな卸資産の内訳

◆セグメント別たな卸資産

(単位:千円)

決算年月	(非連結:参考)	(連結)	
	前事業年度末	当連結会計年度末	
	(H23.3月期)	(H24.3月期)	
	実績	実績	対前期末増減
新築物件	150,817	-	△150,817
デベロップメント	-	-	-
ランドプロジェクト	150,817	-	△150,817
新築マンション買取再販	-	-	-
再生不動産	1,401,661	364,254	△1,037,406
戸別リノベーションマンション販売	926,602	364,254	△562,348
1棟リノベーション	244,900	-	△244,900
インベストメント	230,158	-	△230,158
たな卸資産合計	1,552,478	364,254	△1,188,224

※たな卸資産は、ランドプロジェクト・1棟リノベーション・インベストメントの高額帯物件の在庫処理が完了しました。

その結果、当連結会計年度末の在庫はリスク回避のための事業の選択と集中により戸別リノベーションマンションのみとなりました。

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)		(非連結:参考)	(連結)	
		前事業年度末	当連結会計期間末	
		(H23.3月期)	(H24.3月期)	
		実績	実績	比較増減
	負債	3,807,144	2,821,832	△985,311
1	流動負債	1,689,760	1,309,884	△379,875
	短期借入金 ※	1,488,067	1,170,068	△317,999
	その他	201,692	139,816	△61,875
2	固定負債	2,117,383	1,511,947	△605,435
	長期借入金	1,896,504	1,309,270	△587,233
	その他	220,879	202,677	△18,202
	純資産	291,819	228,522	△63,297
1	資本金	319,515	319,515	0
2	資本剰余金	263,813	263,813	0
3	利益剰余金	△289,901	△353,199	△63,297
4	自己株式	△1,607	△1,607	0
負債及び純資産合計		4,098,963	3,050,354	△1,048,608

有利子負債
詳細
P17

※短期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含めて表示しております。

当事業年度末の負債合計は、たな卸資産の減少に伴って、借入金も大きく減少しました。負債総額は、前事業年度末に比べ985百万円減少(前期比25.9%減)し、2,821百万円となりました。

5-4 有利子負債の状況

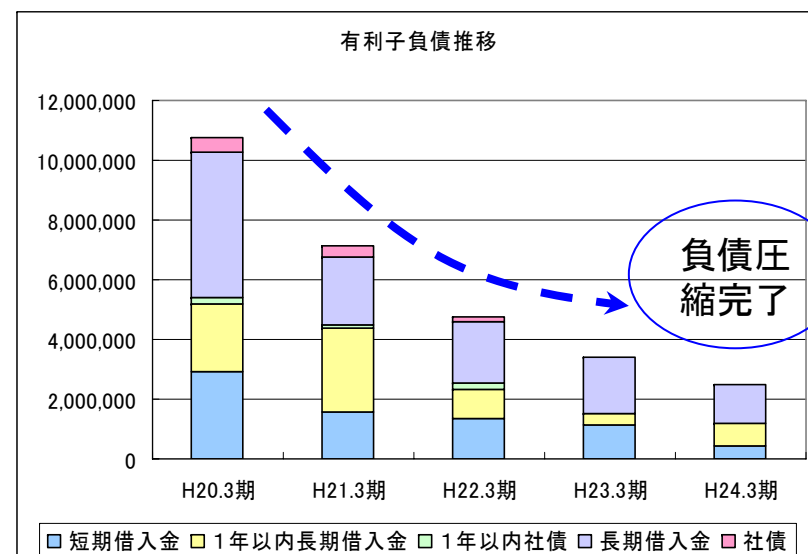
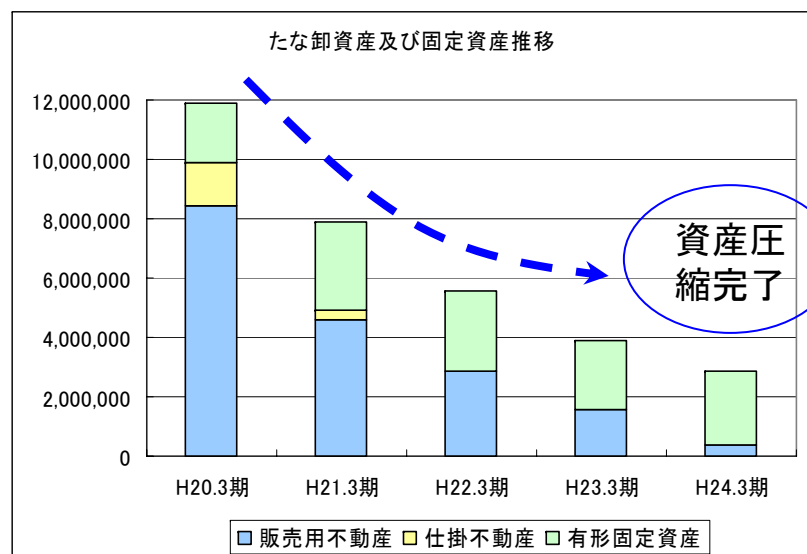
(単位:千円)

		(非連結:参考)	(連結)	
		平成23年3月期	平成24年3月期	
		金額	金額	前期末比増減
短期	短期借入金	1,137,004	455,800	△681,204
	1年内返済予定長期借入金	351,063	714,268	363,205
長期	長期借入金	1,896,504	1,309,270	△587,233
有利子負債合計		3,384,571	2,479,338	△905,232

借入金は、商品在庫の減少に伴って、905百万円減少いたしました。

高価格帯の滞留物件が順調に処理できたこと、また戸別リノベーションマンションの仕入資金としての借入が中心である短期借入金も、金融機関からの融資枠は維持できているものの、震災や欧州債務危機に伴うリスク管理のために仕入を抑えたため減少しております。

5-5 たな卸資産等及び有利子負債の推移



たな卸資産及び有利子負債は、リバイバル期間において財務体質のスリム化のため、ここ数年圧縮を続けてまいりました。

平成24年3月期をもって長期滞留在庫が一掃されたため、資産負債の圧縮は当連結会計年度をもって完了いたしました。

6 キャッシュ・フローの状況

決算年月	(非連結:参考)	(連結)
	前事業年度	当連結会計年度
	(H23.3月期)	(H24.3月期)
営業活動によるキャッシュフロー	877,109	891,295
投資活動によるキャッシュフロー	249,702	6,535
財務活動によるキャッシュフロー	△1,373,841	△903,805
現金及び現金同等物の増加額	△247,029	△5,974
現金及び現金同等物の期首残高	333,291	86,262
現金及び現金同等物の期末残高	86,262	80,332

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損失62百万円、たな卸資産の減少943百万円等により891百万円の資金獲得となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、有価証券の償還による収入1百万円等により6百万円の資金獲得となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、短期借入金の減少673百万円、長期借入金の返済による支出304百万円等により、903百万円の資金流出となりました。

その結果、現金及び現金同等物は、前事業年度末に比べ5百万円減少し、80百万円となりました。

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 IR・広報

電話 03(5403)4880 E-mail: atore@lattrait.co.jp