

平成22年3月期 第2四半期決算短信(非連結)

平成21年11月13日

上場取引所 大

上場会社名 株式会社 ラ・アトレ

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) 岡本 英

問合せ先責任者 (役職名) 取締役 経営管理部担当

(氏名) 島田 隆浩

TEL 03-5449-2121

四半期報告書提出予定日 平成21年11月13日

配当支払開始予定日 —

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年3月期第2四半期の業績(平成21年4月1日～平成21年9月30日)

(1) 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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年3月期第2四半期	4,329	22.4	125	—	9	—	8	—
21年3月期第2四半期	3,538	—	△220	—	△378	—	△236	—

	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
22年3月期第2四半期	434.70	—
21年3月期第2四半期	△12,033.57	—

(2) 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	百万円	百万円	%	円 銭
22年3月期第2四半期	6,171	630	630	630	10.2	32,115.20
21年3月期	8,400	621	621	621	7.4	31,680.50

(参考) 自己資本 22年3月期第2四半期 630百万円 21年3月期 621百万円

2. 配当の状況

	1株当たり配当金				
	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
21年3月期	—	—	—	0.00	0.00
22年3月期	—	—	—	—	—
22年3月期(予想)	—	—	—	250.00	250.00

(注) 配当予想の当四半期における修正の有無 無

3. 平成22年3月期の業績予想(平成21年4月1日～平成22年3月31日)

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		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	8,000	13.0	330	—	100	—	50	—	2,548.42

(注) 業績予想数値の当四半期における修正の有無 無

4. その他

(1) 簡便な会計処理及び四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 有

(注)詳細は、4ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。

(2) 四半期財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(四半期財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更に記載されるもの)

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
- ② ①以外の変更 無

(3) 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)	22年3月期第2四半期	19,672株	21年3月期	19,672株
② 期末自己株式数	22年3月期第2四半期	52株	21年3月期	52株
③ 期中平均株式数(四半期累計期間)	22年3月期第2四半期	19,620株	21年3月期第2四半期	19,672株

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料及び添付資料記載の業績予想に関しましては、本資料発表日現在において入手可能な情報および将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は、今後様々な要因により大きく異なる場合があります。業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項の詳細については、4ページ【定性的情報・財務諸表等】3. 業績予想に関する定性的情報をご覧ください。

・定性的情報・財務諸表等

1. 経営成績に関する定性的情報

(1) 経営成績の分析

当第2四半期(平成21年7月1日～平成21年9月30日)におけるわが国経済は、個人消費や輸出等の一部に持ち直しの動きが見られ始めたものの、依然として企業収益や雇用環境は厳しい状況にあり、引き続き予断を許さない環境にあります。

当不動産業界におきましては、不動産経済研究所が平成21年10月14日に発表した平成21年9月の首都圏マンションの発売戸数は低水準ながらも25ヶ月ぶりに増加に転じるとともに、契約率も73.9%と好調の目安といわれる70%を超えました。在庫戸数も6,840戸と適正といわれる水準まで減少してきており、販売価格がリーズナブルであれば購入意欲は回復してきていると見られます。

一方、国土交通省が平成21年10月30日に発表した平成21年9月の新設住宅着工戸数は、前年同月比37.0%減の61,181戸で、10ヶ月連続の減少となりました。特に分譲マンションの着工戸数については、7月は前年同月比71.9%減の3,961戸、8月は同71.7%減の4,577戸、9月は同72.3%減の4,681戸と低迷しております。これは建築基準法の改正の影響で大きく落ち込んだ平成19年9月(5,328戸)の水準を大きく下回って推移しており、統計を取り始めた昭和60年1月以降で過去最低を記録いたしました。

新設着工戸数の減少に伴い、一時期人気を博した、いわゆる「アウトレット・マンション」と呼ばれた新築完成在庫物件が品薄になっているうえ、少なくとも今後1～2年程度は新築マンションの供給が抑えられることが想定されます。そのため、今後しばらくは中古リノベーションマンションへの注目度が高まることも予想されます。

また、財団法人東日本不動産流通機構が平成21年10月13日に発表した中古マンションレポートでは、首都圏の中古マンションの成約戸数は、平成21年9月まで7ヶ月連続で前年を上回っております。なお、当第2四半期における成約戸数は7,427戸と、前年同期比7.9%増加しております。

このような環境の中、当社は引き続き比較的価格の低い2～3,000万円台のリニューアルマンションの仕入販売及び仕入済みの「アウトレット・マンション」の販売に注力し、実需に基づいた販売活動を行ってまいりました。

当社の主な事業における第2四半期累計期間における事業部門の業績を示すと、次の通りであります。

(1) 売上高

不動産販売事業の売上実績は、以下の通りとなっております。

(i) 新築不動産販売部門では、a)デベロップメント業務において、新築マンション「ラ・アトレ中青木」(埼玉県川口市)7戸完売、b)ランドプロジェクト業務においては「吉祥寺南町ランドPJ」(東京都武蔵野市)1区画、「等々力1丁目ランドPJ」(東京都世田谷区)1区画、「市川市大洲土地」(千葉県市川市)1区画完売、c)新築マンション販売業務においては「インプレスト東浦和」(埼玉県川口市)1戸完売、「ロイヤルガーデン本八幡ブランシャトー」(千葉県市川市)3戸完売、「ラ・アトレ湘南藤沢」(神奈川県藤沢市)32戸を引き渡すことで売上高1,548百万円となり、前年同四半期と比べ64百万円(4.3%増)の増加となりました。

また(ii)再生不動産販売部門では、a)リニューアルマンション販売業務においてリニューアルマンションを67戸、b)リノベーション分譲業務においてラ・アトレ玉川瀬田1戸、c)インベストメントプロジェ

クト業務において自由が丘プロジェクト1棟完売したことにより売上高2,489百万円となり、前年同四半期と比べ953百万円(62.1%増)の増加となりました。

以上の結果、不動産販売事業における売上高は4,037百万円、前年同四半期と比べ1,017百万円(33.7%)の増加となりました。

不動産管理事業では、資産圧縮の一環として収益用固定資産と賃貸中販売用不動産の販売を積極的に進めた結果、売上高277百万円となり、前年同四半期と比べ80百万円(△22.4%)の減少となりました。

なお、事業部門別売上高の概況は以下の通りです。

事業部門別売上高の概況

(単位：千円)

事業部門	前第2四半期累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)	構成比	前年同四半期 比
不動産販売事業	3,020,078	4,037,982	93.3%	33.7%増
(新築不動産)	1,483,982	1,548,048	35.8%	4.3%増
(再生不動産)	1,536,096	2,489,933	57.5%	62.1%増
不動産管理事業	357,747	277,663	6.4%	22.4%減
ゴルフ会員権事業	127,937	699	0.0%	99.5%減
その他事業	32,370	13,529	0.3%	58.2%減
合 計	3,538,134	4,329,875	100.0%	22.4%増

(2) 営業利益

当社の現在の主力事業である新築マンション販売業務、リニューアルマンション販売業務に注力するとともに、販管費の圧縮に努めました。販管費は前年同四半期(545百万円)に比べ29.7%減の383百万円まで圧縮することができました。その結果、営業利益は125百万円(前年同四半期は220百万円の損失)となりました。

(3) 経常利益

支払利息89百万円を中心に営業外費用が116百万円となった結果、経常利益は9百万円(同378百万円の損失)となりました。

(4) 四半期純利益

固定資産売却損2百万円、賞与引当金戻入益1百万円の計上の結果、四半期純利益は8百万円(同236百万円の損失)となりました。

2. 財政状態に関する定性的情報

(1) 財政状態の変動状況

当第2四半期末の総資産は前事業年度末に比べ、2,228百万円減少し、6,171百万円となりました。これは在庫不動産の圧縮に努めた結果、販売用不動産が1,818百万円減少したこと、一部の固定資産を売却したこと等により有形固定資産が223百万円減少したこと等によるものであります。

また、当第2四半期末の負債合計は前事業年度末に比べ2,237百万円減少し、5,541百万円となりまし

た。これは短期借入金が120百万円、一年内返済予定の長期借入金が1,503百万円、長期借入金が416百万円、それぞれ減少したことが主な原因です。

当第2四半期末の純資産合計は四半期純利益の計上により利益剰余金が増加したことにより、前事業年度末に比べ8百万円増加の630百万円となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

現金及び現金同等物は、前事業年度末に比べ158百万円減少し、149百万円となりました。当第2四半期累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

a. 営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動によるキャッシュ・フローは、税引前四半期純利益8百万円、たな卸資産の減少1,816百万円等により1,754百万円と前年同四半期と比べ919百万円(110.0%増)の増加となりました。

b. 投資活動によるキャッシュ・フロー

投資活動によるキャッシュ・フローは、有形固定資産の売却による収入等により172百万円と前年同四半期と比べ99百万円(137.5%増)の増加となりました。

c. 財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動によるキャッシュ・フローは、短期借入金の減少120百万円、長期借入金の返済による支出1,920百万円等により、2,086百万円の支出となり、前年同四半期と比べ243百万円の減少となりました。

3. 業績予想に関する定性的情報

当業界を取巻く環境は引き続き楽観できるものではなく、市況は厳しい状況が続いておりますが、不動産の取引量はやや持ち直している面が見られます。そのような中、当社保有のたな卸資産への引き合いも増え、当第2四半期累計期間中に販売する予定ではなかった在庫物件の処分も積極的に進めました。

その結果、当第2四半期累計期間における業績は予想を下回る結果となってしまいました。これは物件の処分時期が予定より早まったことが主な原因のため、平成22年3月期通期の業績予想につきましては変更はありません。

4. その他

(1) 簡便な会計処理及び四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

1. 一般債権の貸倒見積高の算定方法

当第2四半期会計期間末の貸倒実績率等が前事業年度末に算定したものと著しい変化がないと認められるため、前事業年度末の貸倒実績率等を使用して貸倒見積高を算定しております。

2. たな卸資産の評価方法

たな卸資産の簿価切下げに関しては、収益性の低下が明らかなものについてのみ正味売却価額を見積もり、簿価切下げを行う方法によっております。

3. 固定資産の減価償却費の算定方法

定率法を採用している資産については、事業年度に係る減価償却費の額を期間按分して算定する方法によっております。

4. 法人税等並びに繰延税金資産および繰延税金負債の算定方法

法人税等の納付税額の算定に関しては、加味する加減算項目や税額控除項目を重要なものに限定する方法によっております。

繰延税金資産の回収可能性の判断に関して、前事業年度末以降に経営環境等、又は、一時差異等の発生状況に著しい変化が認められた場合に、前事業年度決算において使用した将来の業績予想やタックス・プランニングに当該著しい変化の影響を加味したものを利用する方法によっております。

(2) 四半期財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

該当事項はありません。

5. 【四半期財務諸表】
 (1) 【四半期貸借対照表】

(単位：千円)

	当第2四半期会計期間末 (平成21年9月30日)	前事業年度末に係る 要約貸借対照表 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	178,945	331,241
受取手形及び売掛金	7,414	17,108
有価証券	1,996	1,997
販売用不動産	2,760,729	4,578,762
仕掛不動産	363,895	362,395
その他	56,750	80,755
貸倒引当金	△900	△900
流動資産合計	3,368,831	5,371,360
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,121,738	1,225,296
土地	1,577,925	1,696,072
その他	11,509	13,097
有形固定資産合計	2,711,172	2,934,467
無形固定資産	6,331	7,380
投資その他の資産	78,341	79,400
固定資産合計	2,795,845	3,021,247
繰延資産	6,945	7,847
資産合計	6,171,622	8,400,455
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	87,467	106,858
短期借入金	1,425,243	1,545,925
1年内返済予定の長期借入金	1,350,571	2,854,289
未払法人税等	875	1,715
引当金	3,600	3,600
その他	401,165	288,973
流動負債合計	3,268,923	4,801,362
固定負債		
社債	175,000	387,500
長期借入金	1,860,858	2,277,589
引当金	21,182	20,353
その他	215,557	292,078
固定負債合計	2,272,598	2,977,521
負債合計	5,541,522	7,778,884

(単位：千円)

	当第2四半期会計期間末 (平成21年9月30日)	前事業年度末に係る 要約貸借対照表 (平成21年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	319,515	319,515
資本剰余金	263,813	263,813
利益剰余金	48,378	39,850
自己株式	△1,607	△1,607
株主資本合計	630,100	621,571
純資産合計	630,100	621,571
負債純資産合計	6,171,622	8,400,455

(2) 【四半期損益計算書】
【第2四半期累計期間】

(単位：千円)

	前第2四半期累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)
売上高	3,538,134	4,329,875
売上原価	3,213,608	3,821,269
売上総利益	324,525	508,605
販売費及び一般管理費	545,410	383,312
営業利益又は営業損失(△)	△220,885	125,293
営業外収益		
受取利息	1,144	75
受取配当金	144	78
受取補償金	1,756	—
その他	445	342
営業外収益合計	3,491	495
営業外費用		
支払利息	138,498	94,309
支払手数料	20,752	18,965
その他	2,205	2,916
営業外費用合計	161,456	116,191
経常利益又は経常損失(△)	△378,850	9,597
特別利益		
賞与引当金戻入額	—	1,650
特別利益合計	—	1,650
特別損失		
固定資産売却損	—	2,453
特別損失合計	—	2,453
税引前四半期純利益又は税引前四半期純損失(△)	△378,850	8,793
法人税、住民税及び事業税	265	265
法人税等調整額	△142,390	—
法人税等合計	△142,125	265
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△236,724	8,528

【第2四半期会計期間】

(単位：千円)

	前第2四半期会計期間 (自 平成20年7月1日 至 平成20年9月30日)	当第2四半期会計期間 (自 平成21年7月1日 至 平成21年9月30日)
売上高	2,278,941	2,623,872
売上原価	2,112,776	2,288,881
売上総利益	166,164	334,990
販売費及び一般管理費	279,621	191,465
営業利益又は営業損失(△)	△113,456	143,525
営業外収益		
受取利息	862	51
受取配当金	120	60
受取補償金	480	—
その他	315	225
営業外収益合計	1,778	337
営業外費用		
支払利息	67,171	40,722
支払手数料	10,335	7,764
その他	1,351	1,301
営業外費用合計	78,857	49,788
経常利益又は経常損失(△)	△190,536	94,074
特別利益		
賞与引当金戻入額	—	1,650
特別利益合計	—	1,650
税引前四半期純利益又は税引前四半期純損失(△)	△190,536	95,724
法人税、住民税及び事業税	132	132
法人税等調整額	△67,704	—
法人税等合計	△67,572	132
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△122,963	95,591

(3) 【四半期キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前第2四半期累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前四半期純利益又は税引前四半期純損失 (△)	△378,850	8,793
減価償却費	19,143	27,444
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	200	—
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	1,251	828
賞与引当金の増減額 (△は減少)	500	—
受取利息及び受取配当金	△1,288	△149
支払利息	131,992	89,861
社債利息	6,506	4,448
支払手数料	19,260	18,965
有形固定資産売却損益 (△は益)	—	2,453
社債発行費償却	1,012	901
売上債権の増減額 (△は増加)	△655	9,693
たな卸資産の増減額 (△は増加)	1,112,644	1,816,533
仕入債務の増減額 (△は減少)	158,185	△19,391
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△22,392	12,747
その他	38,161	△117,247
小計	1,085,671	1,855,884
利息及び配当金の受取額	1,292	150
利息の支払額	△137,962	△95,721
支払手数料の支払額	△4,010	△5,970
法人税等の支払額	△109,661	40
営業活動によるキャッシュ・フロー	835,330	1,754,383
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△44,666	—
定期預金の払戻による収入	123,121	—
積立預金の預入による支出	△35,260	△11,000
積立預金の払戻による収入	29,706	—
有形固定資産の取得による支出	△5,374	△1,284
有形固定資産の売却による収入	—	195,668
貸付けによる支出	△300	△300
貸付金の回収による収入	594	198
子会社出資金の払込による支出	—	△10,000
その他	4,915	△557
投資活動によるキャッシュ・フロー	72,737	172,724

(単位：千円)

	前第2四半期累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△845,509	△120,681
長期借入れによる収入	30,000	—
長期借入金の返済による支出	△949,684	△1,920,449
社債の償還による支出	△52,500	△42,500
配当金の支払額	△24,315	△52
リース債務の返済による支出	—	△2,320
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,842,009	△2,086,004
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△933,941	△158,896
現金及び現金同等物の期首残高	1,293,148	308,441
現金及び現金同等物の四半期末残高	359,206	149,545

- (4) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

- (5) 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。

6. その他の情報

不動産販売事業における当第2四半期までの契約進捗状況

(1) 契約高及び契約残高(受注高及び受注残高) (単位:千円)

前第2四半期		当第2四半期	
平成21年3月期 第2四半期 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)		平成22年3月期 第2四半期 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)	
契約高	契約残高	契約高	契約残高
3,479,825	559,055	4,069,227	404,229

※ 上記の金額には、消費税は含まれておりません。

(2) 契約進捗率 (単位:千円)

当第2四半期 売上計上分	4,037,982
当第2四半期 契約済売上計上予定分	404,229
合計	4,442,212

(単位:千円)

不動産販売事業における売上予定	売上計上分進捗率	契約済売上予定分 (売上計上分含)進捗率
事業年度末 7,440,000	54.3%	59.7%

※ 契約高及び契約残高については、契約時点での売上計上予定金額であり、契約時から引渡し時の間で、契約内容に変更等が生じた場合、実際の売上計上金額と差異が出る可能性があります。