

魅力あるまちづくりの創造

CREATION OF ATTRACTIVE TOWN DEVELOPMENT

LA HOLDINGS

Financial results of fiscal 2022

2022年12月期 通期決算説明資料

2023.2.14

1 一(1) 2022年12月期 《ハイライト》

| | 売上高 | 経常利益 | 当期純利益 | 総資産 |
|-------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|
| 要約 (前期比) | 182.5 億円 (124.4%) | 37.3 億円 (131.0%) | 33.9 億円 (173.5%) | 506 億円 (139.4%) |

通期業績概況

- ✓ 売上高、営業利益、経常利益、当期純利益のいずれも2期連続過去最高益を更新
- ✓ 「2022～2024年 中期経営計画」の各段階利益ともに1年前倒しで達成
- ✓ 2023年から2025年までの3年間を対象とする新たな中期経営計画を策定
→最終年度は売上高400億円、営業利益64億円、経常利益57億円、当期純利益40億円を見込む

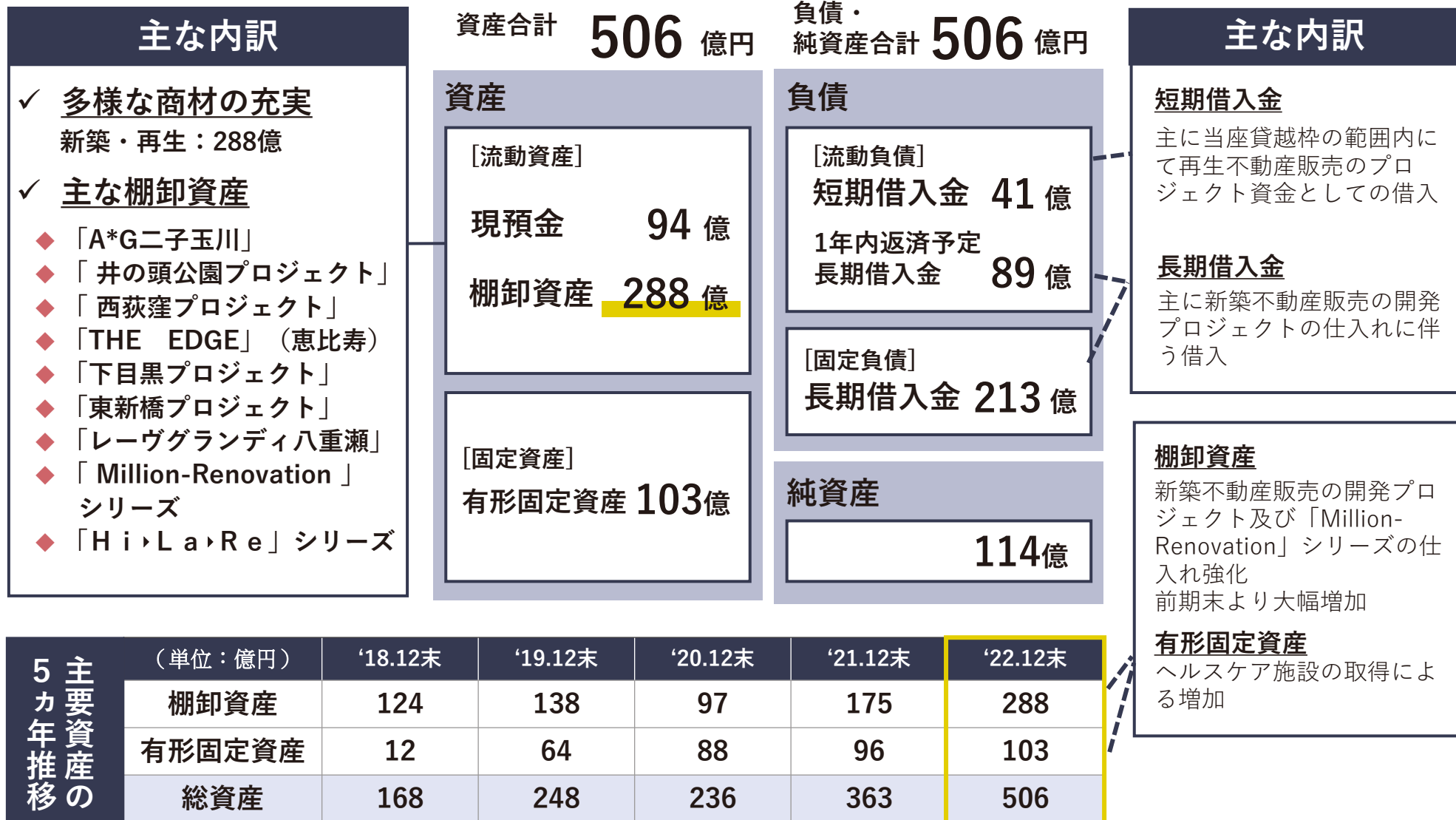
次期の取り組み

- ✓ 資金調達力の向上により複数の新規開発プロジェクト用地の仕入れを強化
- ✓ 7000万円から1億円未満の「Hi>La>Re」、1億円以上の「Million-Renovation」の仕入れを強化及びブランド力の向上
- ✓ 社会的ニーズの高いヘルスケア施設への積極的な投資→毎年20億円を目標

トピックス

- ✓ 2022年12月期の期末配当は1株当たり200円。2023年12月期の配当予想は1株当たり210円を予定

1 一(2) 2022年12月期 《貸借対照表》



(注) 数値はすべて連結ベース

1 一(3) 2022年12月期 《損益計算書》

(単位：百万円)

(注) 数値はすべて連結ベース

| (単位：百万円) | 2021年12月期 実績 | 2022年12月期 実績 | 前期比 | 主な概要 |
|----------|-----------------|-----------------|--------|--|
| 売上高 | 14,677 | 18,253 | 124.4% | 新築不動産販売の大型商業ビル2件の販売に加え、再生不動産販売のプレミアムリノベーションの高価格帯物件が好調だったことにより前期比大幅増収 |
| 営業利益 | 3,216 | 4,226 | 131.4% | 高付加価値戦略が奏功し、主に新築不動産販売の大型商業ビル2件の販売により前期比大幅増益 |
| 経常利益 | 2,847 | 3,730 | 131.0% | |
| 当期純利益 | 1,959 | 3,397 | 173.5% | ファンスタイルの買収に伴う負ののれん発生益による特別利益(約8億円)が寄与 |

1 一(4) 2022年12月期 《セグメント別売上高》

(単位：百万円)

| 決算年月 | 2021年12月期 実績 | 2022年12月期 実績 | 前期比 | 主な概要 |
|----------------|-----------------|-----------------|--------|---|
| 売上高 | 14,677 | 18,253 | 124.4% | |
| I 不動産販売事業 | 13,839 | 17,227 | 124.5% | |
| 1 新築不動産販売部門 | 5,717 | 11,159 | 195.2% | 地域密着型生活利便施設、土地再生プロジェクト、賃貸レジデンスの販売により売上は前期比2倍 |
| ① 土地企画販売 | 647 | 2,557 | 395.2% | |
| ② 新築不動産販売 | 5,070 | 8,601 | 169.6% | |
| 2 再生不動産販売部門 | 8,122 | 6,067 | 74.7% | 1億円以上の「Million-Renovation」シリーズの販売が好調に推移したことによりリノベーションマンションにおいては前期比増 |
| ① リノベーションマンション | 4,545 | 6,067 | 133.5% | |
| ② インベストメント事業 | 3,576 | — | — | |
| II 不動産賃貸事業部門 | 834 | 897 | 107.5% | 取得したヘルスケア施設の賃貸開始に伴い前期比増 |

(注) 数値はすべて連結ベース

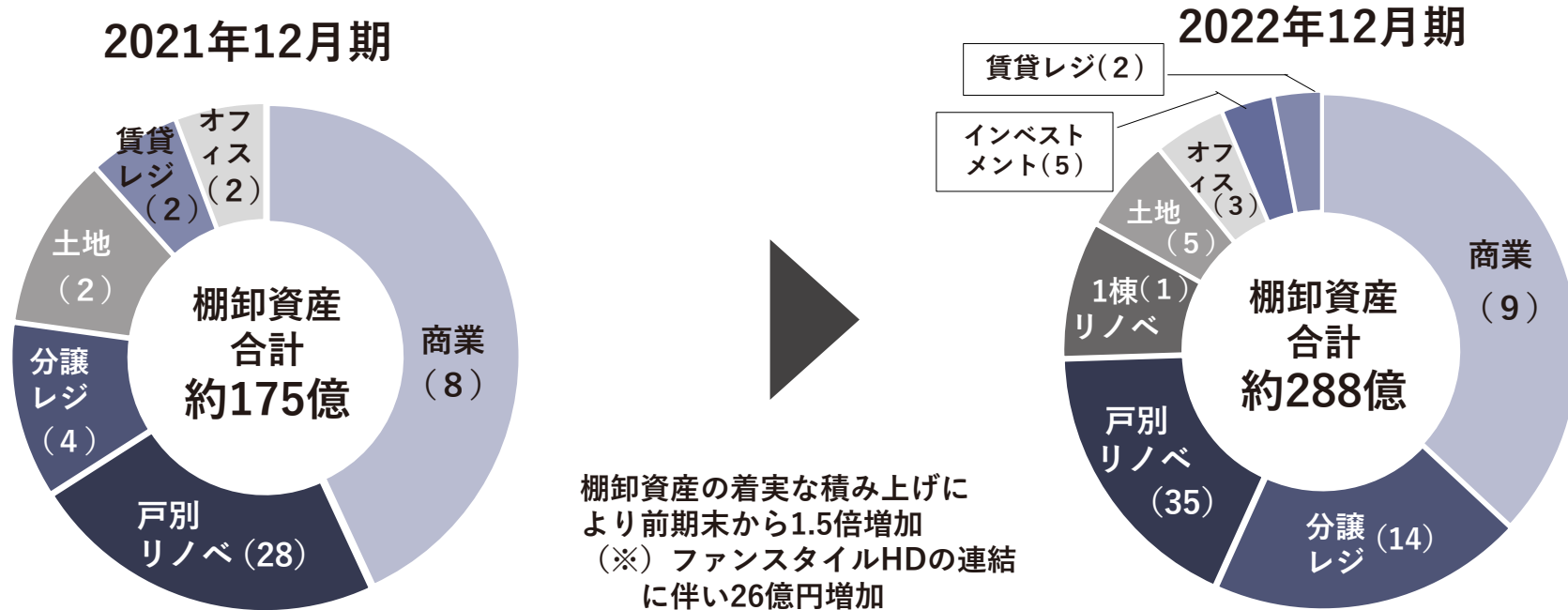
1 一(5) 2022年12月期 《セグメント別売上総利益》

(単位：百万円)

| 決算年月 | 2021年12月期実績 | | 2022年12月期実績 | | 主な概要 |
|----------------|-------------|-------|-------------|-------|--|
| | 売上総利益 | 利益率 | 売上総利益 | 利益率 | |
| 合計額 | 5,137 | 35.0% | 6,015 | 33.0% | |
| I 不動産販売事業 | 4,740 | 34.3% | 5,415 | 31.4% | |
| 1 新築不動産販売 | 1,905 | 33.3% | 4,390 | 39.3% | 地域密着型生活便利施設、土地再生プロジェクト、賃貸レジデンスの販売により売上総利益は前期比2.3倍 |
| ① 土地企画販売 | 217 | 33.6% | 579 | 22.7% | |
| ② 新築不動産販売 | 1,688 | 33.3% | 3,810 | 44.3% | |
| 2 再生不動産販売 | 2,835 | 34.9% | 1,025 | 16.9% | 1億円以上の「Million-Renovation」シリーズの販売が好調に推移したことによりリノベーションマンションの売上総利益は前期比1.5倍 |
| ① リノベーションマンション | 699 | 15.4% | 1,025 | 16.9% | |
| ② インベストメント事業 | 2,135 | 59.7% | — | — | |
| II 不動産賃貸 | 393 | 47.2% | 470 | 52.4% | 取得したヘルスケア施設の賃貸開始に伴い前期比増 |

(注) 数値はすべて連結ベース

1 一(6) 2022年12月期 《棚卸資産ポートフォリオ》



※括弧内の数字は物件数です

進行中プロジェクトの一部

■「井の頭公園プロジェクト」

■「A*G二子玉川」

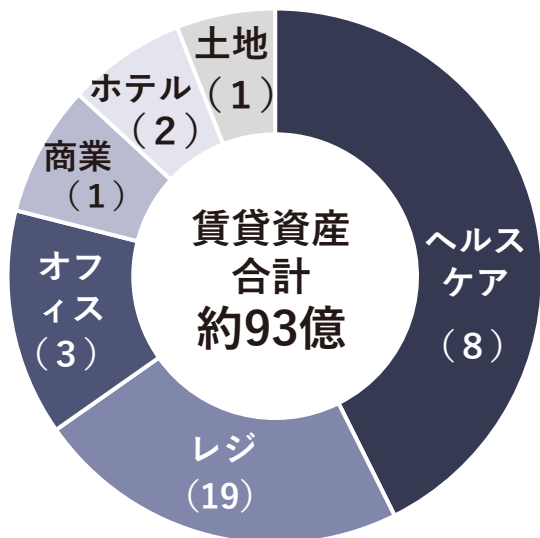
■「THE EDGE」(恵比寿)

■「下目黒プロジェクト」 ■「東新橋プロジェクト」

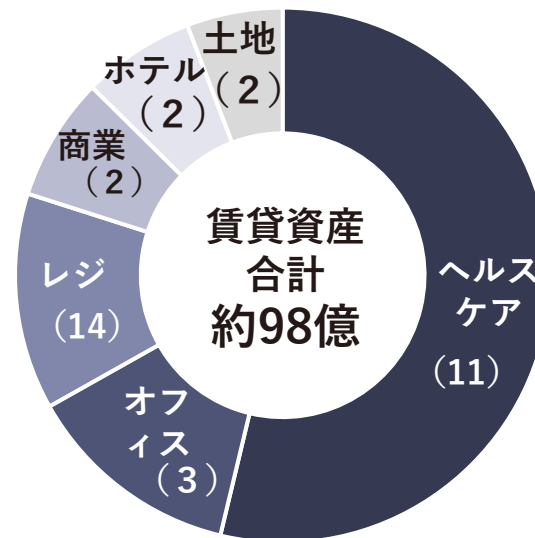


1 一(7) 2022年12月期 《賃貸ポートフォリオ》

2021年12月期



2022年12月期



一部資産の入れ替えを行ったがヘルスケア施設の取得を積極的に推進

(※) ファンススタイルHDの賃貸資産を含む

※括弧内の数字は物件数です

主な保有不動産

ヘルスケア施設



オフィス



商業施設



レジデンシャルホテル



2 ー(1) 2022年12月期の主な取り組み 《新築不動産販売》

■ 新築不動産販売の当期ハイライト

- ✓ 地域密着型生活便利施設「A*G練馬」「A*G下高井戸」「A*G成城学園前」を販売
- ✓ 新しい住居系ブランドの第1号案件「SWITCH（スイッチ）」（目黒）を販売
- ✓ 分譲マンション「ラ・アトレレジデンス室見公園」の全住戸引渡しが完了
- ✓ 分譲マンション「ラ・アトレレジデンス姪浜」（6月竣工予定）の成約率が93%超と好調に進捗

2022年12月期の主な取り組み



2 一(2) 2022年12月期の主な取り組み 《再生不動産販売》

1 億円から4億円台の「Million-Renovation」シリーズの販売が好調に推移



<https://la-million.com/>

新ブランド「Hi・La・Re (ひらり)」販売開始

Hi・La・Re

— 「都心を華麗にひらりと生きる」 —



<https://hilare.net/>

https://www.instagram.com/atore_renovation/

1億円以上の1棟リノベーション
「ラ・アトレ恵比寿グランガーデン」販売開始



<https://la-ebisugg.jp/>

2 ー(3) 2022年12月期の主な取り組み 《不動産賃貸》

不動産賃貸の当期ハイライト

- ✓ 全国で有料老人ホーム事業を展開するベストライフとの協働による有料老人ホーム「ベストライフ 篠路」（札幌）を開設・賃貸開始
- ✓ 光ハイツ・ヴェラスとの協働による新たな取り組みとして介護老人保健施設「ヴェラス八軒」（札幌）及びヘルスケア施設「ヴェラス南18条」を取得・賃貸開始

2022年12月期の主な取り組み



2 一(4) その他トピックス（ファンスタイルHDの当社グループ参画について）

ファンスタイルHDの株式取得及び簡易株式交換による完全子会社化を発表

当社は、沖縄県で分譲マンション開発を手掛ける株式会社ファンスタイルHDの発行済株式の一部を取得した上で、当社を株式交換完全親会社、ファンスタイルHDを株式交換完全子会社とする簡易株式交換による同社の完全子会社化を発表

LA HOLDINGS



- ✓ 10～30億円クラスの不動産開発におけるノウハウ・商品企画力
- ✓ 主要都市におけるプロジェクト用地取得の情報収集力・目利き力
- ✓ 地場の設計業者、施工業者や各種協力会社との強固な関係性
- ✓ 沖縄県における開発・分譲事業に関するノウハウ

ファンスタイルHDの完全子会社化の目的

①企業価値の増大及び事業規模の拡大

沖縄県内のマンション開発のパイオニアであるファンスタイルHDのグループ参画により、同社が構築している協力会社との強固な関係性や沖縄県における開発・分譲事業に関するノウハウは、当社グループの企業価値の増大及び事業拡大に寄与

②地方企業における事業承継問題への取り組み

地方企業における事業承継の課題解決に向けた取り組みによって地域経済の発展・活性化への貢献を目指す

2 ー(5) 「レーヴグランディシリーズ」販売物件の一例

「レーヴグランディ東浜（あがりはま）」

 un rêve
GRANDIT AGARIHAMA Sea&Park
レーヴグランディ東浜 Sea & Park



「レーヴグランディ八重瀬（やえせ）」



 un rêve
GRANDIT YAESE
レーヴグランディ八重瀬

3 ー(1) 進行中プロジェクト 《新築不動産販売・収益不動産開発》

住居系・商業系開発の複数プロジェクトが進行中



現在進行中の収益不動産開発は、「A*G二子玉川」、「井の頭公園プロジェクト」、「西荻窪プロジェクト」、「THE EDGE」(恵比寿)、「下目黒プロジェクト」、「下北沢プロジェクト」、「猿楽町プロジェクト」、「円山町プロジェクト」、「東新橋プロジェクト」他

3 一(2) 進行中プロジェクト 《新築不動産販売・収益不動産開発》

都市型商業ビル「A＊G」シリーズ、福岡及び名古屋における初のブランド展開

✓ 「A＊G西中洲」 (福岡)

九州初展開となる商業ビル「A＊G西中洲」が竣工。福岡の食文化を牽引する西中洲エリアの特性に合わせ、大人の隠れ家を意識した建物デザインを実現。博多天神の奥座敷として情緒ある路地の奥深い魅力の創出を図るとともに、地域が目指す景観づくりに貢献

✓ 「A＊G SAKAE」 (名古屋)



2019年に業務提携契約を締結したAMGホールディングスグループ（東証スタンダード市場・名証メイン市場、証券コード：8891）との協働による開発プロジェクトとして都市型商業ビル「A＊G SAKAE」（名古屋市中区）を開発。2023年1月末に竣工

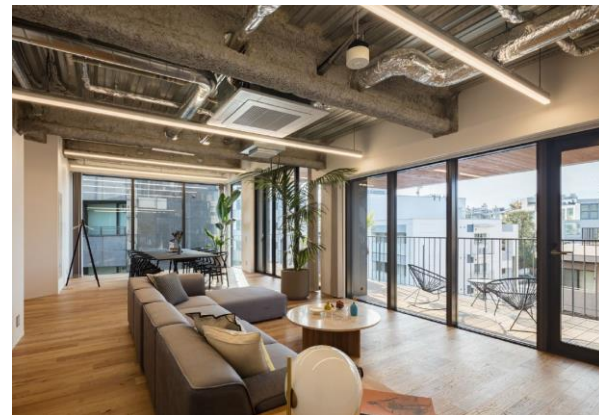
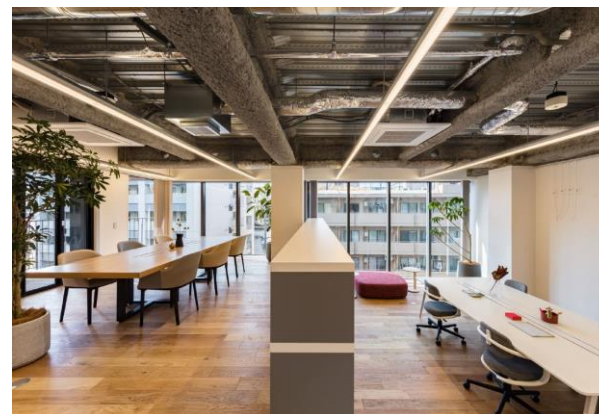


3 ー(3) 進行中プロジェクト 《新築不動産販売・収益不動産開発》

新しいオフィスブランド「THE EDGE」(恵比寿)が1月末に竣工



一般的なオフィスとは異なる住宅のようなオフィスをコンセプトに、コアな層の潜在的なニーズを掘り起こした新しいオフィスブランドが誕生



3 ー(4) 進行中プロジェクト 《再生不動産販売》

- ✓ 1億円以上の「Million-Renovation」シリーズ、都心エリアにて複数プロジェクトを展開
- ✓ プレミアムリノベーションの新ブランド「Hi・La・Re（ひらり）」の販売開始

「秀和高樹町レジデンス」



「ラ・アトレ恵比寿グランガーデン」



「グランフォルム白金」



「赤坂タワーレジデンストップオブザヒル」



「パークマンション白金台サンク」



「北青山パーク・マンション」



「虎ノ門ガーデン」



現在進行中の物件は「秀和高樹町レジデンス」（渋谷区）、「虎ノ門ガーデン」（港区）、「グランフォルム白金」（港区）、「赤坂タワーレジデンストップオブザヒル」（港区）、「パークマンション白金台サンク」（港区）、「北青山パーク・マンション」（港区）、「ラ・アトレ恵比寿グランガーデン」（目黒区）etc.

3 一(5) 進行中プロジェクト 《不動産賃貸》

既存事業の深化（不動産賃貸）

2022年12月期の
主な取り組み

- ✓ ヘルスケア施設を中心とする優良な賃貸資産取得による安定的な収益の確保
- ✓ 賃貸ポートフォリオの最適化

社会的ニーズの高いヘルスケア施設への積極的な投資→毎年20億円を目標

→事業規模を拡大していく上でフロービジネスだけでなく、安定的な収益の確保が見込めるストックビジネスによる収益基盤の強化が不可欠であり、且つ特に利益率の高いヘルスケア施設に経営資源を集中

主な不動産賃貸物件（ヘルスケア施設）



(注) 数値はすべて連結ベース

| (単位：百万円) | 2022年12月期 実績 | 2023年12月期 計画 | 2024年12月期 計画 | 2025年12月期 計画 |
|----------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 売上高 | 18,253 | 30,000 | 33,000 | 40,000 |
| 営業利益 | 4,226 | 5,500 | 5,700 | 6,400 |
| 経常利益 | 3,730 | 4,800 | 5,000 | 5,700 |
| 純利益 | <u>3,397</u> (※) | 3,400 | 3,500 | 4,000 |

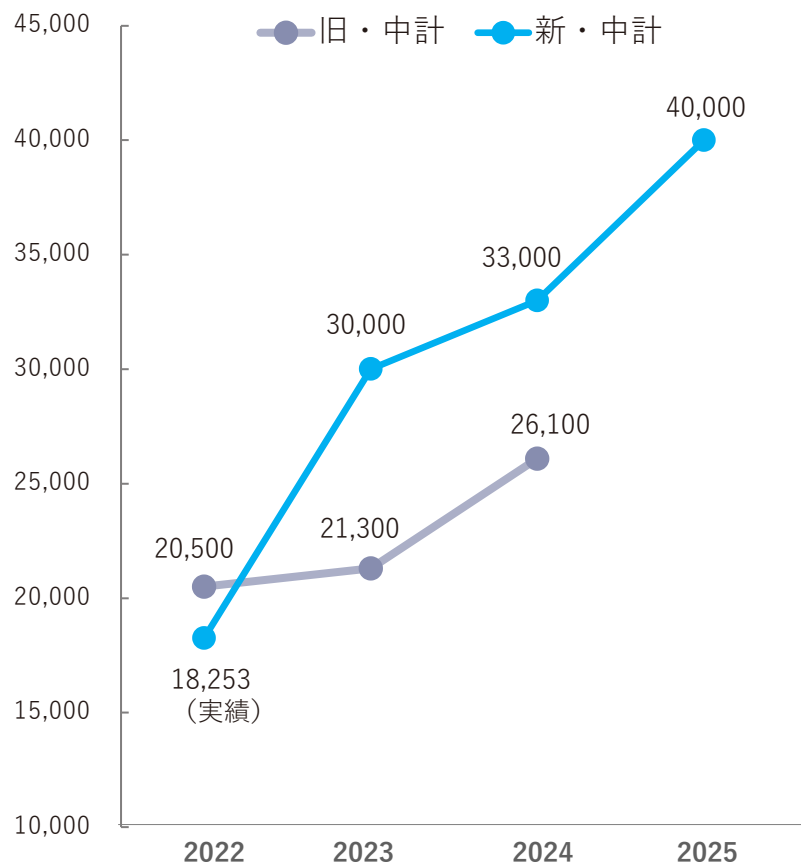
(※) 負ののれん発生益による特別利益(約8億円)を含む

2022年2月14日に公表した「2022年～2024年中期経営計画」の各段階利益とともに1年前倒しで達成。これに加えて、2023年1月5日に公表した「株式会社ファンスタイルHDの株式取得及び簡易株式交換による完全子会社化に関するお知らせ」の通りファンスタイルHDを完全子会社化したことにより、2023年から2025年までの3年間を対象とする新たな中期経営計画を策定。

4 一(2) 中期経営計画（売上高と経常利益）

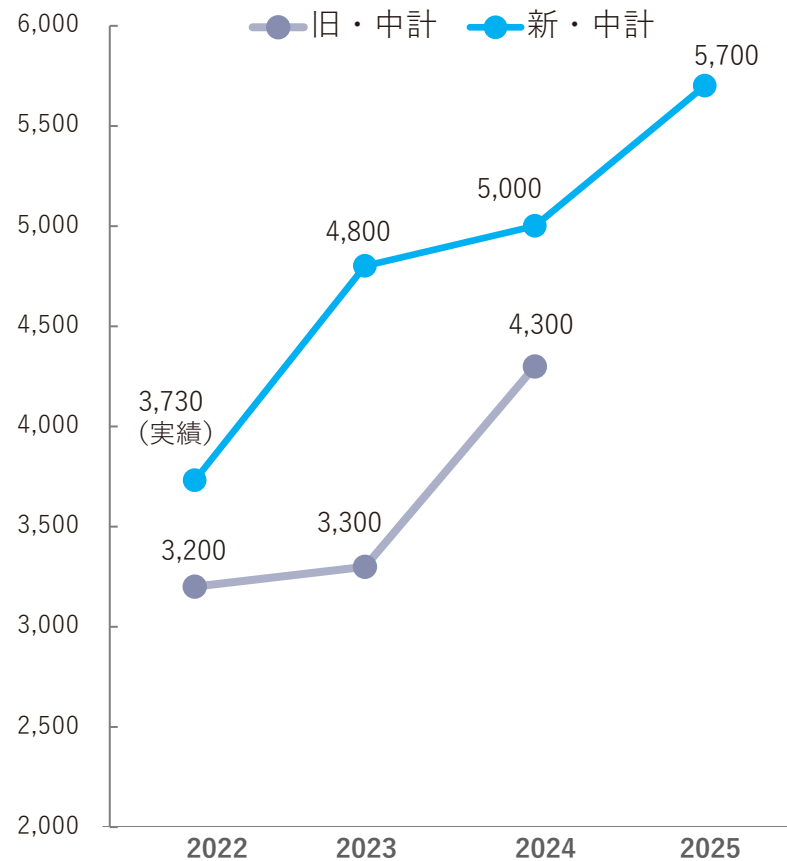
旧・中計と新・中計の売上高の比較

(単位：百万円)



旧・中計と新・中計の経常利益の比較

(単位：百万円)



4 一(3) 株主還元

| 配当政策 | |
|------|---|
| 配当方針 | 株主の皆様への利益還元を経営の重要課題の一つと考えており、企業体質の強化と将来の事業展開、業績見通し等を総合的に勘案し、親会社株主に帰属する当期純利益をベースとした配当性向「 30%以上目標 」とする利益還元を目指すことを基本方針としております |
| 株主還元 | 2022年12月期の期末配当については、本日開催の取締役会の決議により1株当たり前期より68円増配の200円とする予定です。なお、本件は2023年3月30日に開催予定の定時株主総会の決議を経て実施する予定です。 |

| | 1株当たり配当金 | | | 配当性向 |
|---------------|----------|------|------|-------|
| | 中間 | 期末 | 合計 | |
| 2021年12月期実績 | — | 132円 | 132円 | 32.1% |
| 2022年12月期期末配当 | — | 200円 | 200円 | 31.2% |
| 2023年12月期（予想） | — | 210円 | 210円 | 35.8% |

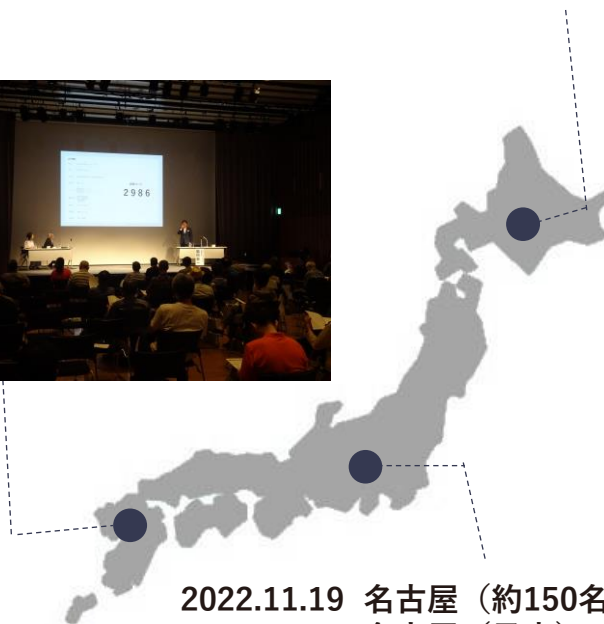
IRセミナー

2022.2.5 福岡 (約90名参加)
 2022.7.30 福岡 (約70名参加)
 2022.11.9 福岡 (約80名参加)
 2023.2.4 福岡 (121名参加)

2022.10.29 札幌 (110名参加)



ラジオNIKKEI、プロネクサス、日本証券新聞が開催するIRセミナーに参加。当社代表の脇田より事業内容、中期経営計画、経営指標と株主還元等についてご説明させていただきました。



2022.11.19 名古屋 (約150名参加)
 2023.2.18 名古屋 (予定)

ラジオ出演

ラジオNIKKEI「ザ・マネー」



ラジオNIKKEI「アサザイ」



当社が不動産事業を展開する都心・地方中核都市において、個人投資家に向けた理解促進を目的とするIRセミナーを定期的で開催し、積極的な情報発信に努めています。また、IRイベント以外にもラジオ等のメディア露出を図り、IRと連動した広報活動にも注力しています。

証券コード

2986

LA HOLDINGS

IR問い合わせ先

E-mail : info@lahd.co.jp

1. 本資料は当社及び当社グループの企業説明に関する情報提供を目的としたものであり、当社が発行する有価証券の投資を勧誘する目的で提供されるものではありません。当社グループ会社も、本資料に含まれた数値、情報、意見、その他の記述の正確性、完全性、妥当性等を保証するものでなく、当該数値、情報、意見、その他の記述を使用した、またはこれらに依拠したことに基づく損害、損失または結果についても何ら補償するものではありません。
2. 本資料に記載された今後の見通し、計画数値、戦略等の将来に関する記述がありますが、資料作成時点における当社の判断及び仮定に基づいており、様々な要因の変化により、将来の業績や結果とは大きく異なる可能性があります。なお、これらの将来に関する記述は、その実現、達成を保証するものではなく、今後予告なしに変更することがあります。