

魅力あるまちづくりの創造

CREATION OF ATTRACTIVE TOWN DEVELOPMENT

LA HOLDINGS

Financial results for the first quarter of 2024

2024年12月期 第1四半期決算説明資料

2024.5.15

目次

・ 事業内容	P3
・ 2024年12月期第1四半期 《ハイライト》	P4
・ 2024年12月期第1四半期 《貸借対照表》	P5
・ 2024年12月期第1四半期 《損益計算書》	P6
・ 2024年12月期第1四半期 《セグメント別売上高》	P7
・ 2024年12月期第1四半期 《セグメント別売上総利益》	P8
・ 事業セグメント	P9
・ 2024年12月期第1四半期 《棚卸資産ポートフォリオ》	P10
・ 2024年12月期第1四半期 《賃貸ポートフォリオ》	P11
・ 進行中プロジェクト 《新築不動産販売・収益不動産開発》	P12
・ 進行中プロジェクト 《新築不動産販売・分譲マンション開発》	P13
・ 進行中プロジェクト 《再生不動産販売事業》	P14
・ 中期経営計画（利益計画）	P15
・ 中期経営計画（売上高と経常利益）	P16
・ 営業利益とEPS（1株当たり当期純利益）の推移	P17
・ 株主還元	P18
・ 参考資料	P19
・ IR活動の取り組み	P25
・ 会社概要	P26
・ 問合せ先	P27

■ 新築不動産販売部門

➢ 新築不動産販売

- ・収益不動産開発
賃貸レジデンス
高級賃貸レジデンス「THE DOORS」
を展開
都市型商業ビル
「A＊G（エージー）」 「THE EDGE」
- ・新築分譲マンション
「ラ・アトレレジデンス」
「レーヴグランディ」

➢ 土地企画販売

- ・同業他社に土地と開発企画プラン事業
企画をセットとして売却

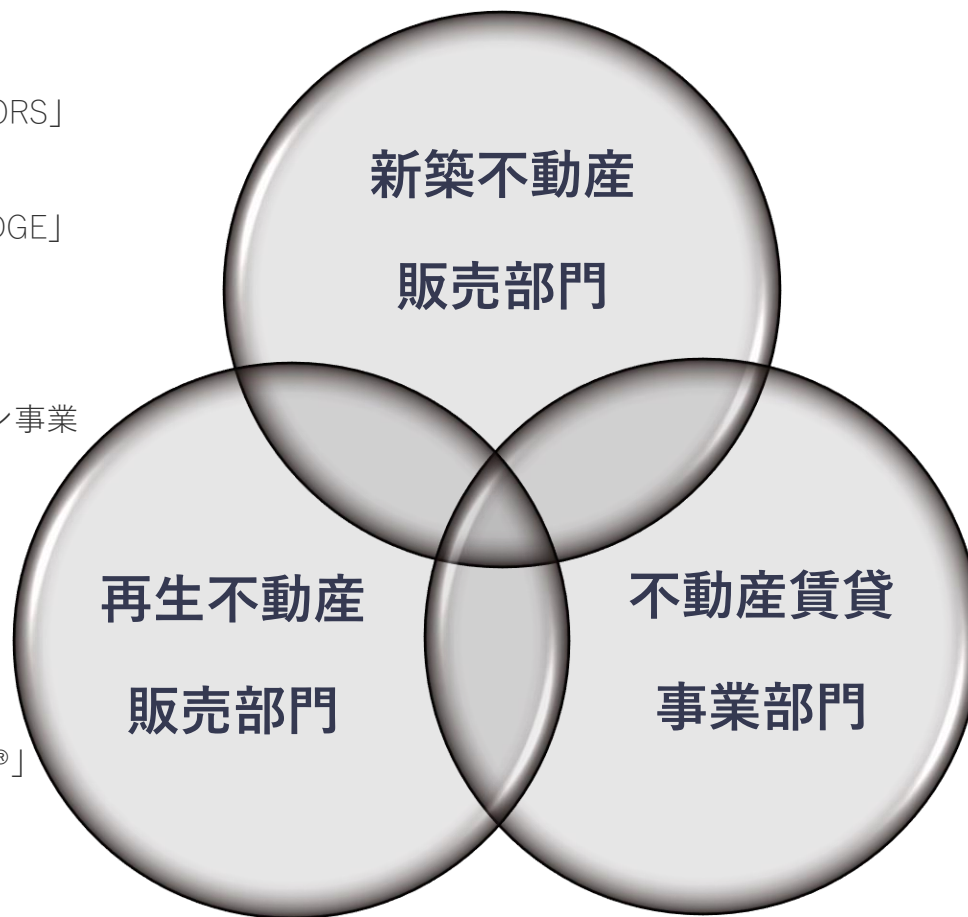
■ 再生不動産販売部門

➢ 戸別リノベーションマンション 販売業務

「ラ・アトレ Premium-Renovation®」
を中心に展開

➢ 1棟リノベーション分譲業務

➢ インベストメント事業



■ 不動産賃貸事業部門

自社で保有する不動産の管理
販売用不動産として所有する
転売前物件のテナント等の賃貸
管理

- ・ヘルスケア施設
- ・レジデンシャルホテル
- ・商業施設やオフィスビル
etc

2 ー(1) 2024年12月期第1四半期《ハイライト》

要約 (前期比)	売上高	経常利益	当期純利益	総資産
	78.7 億円 (+75.7%)	7.0 億円 (+218.0%)	4.7 億円 (+226.1%)	581 億円

1Q業績概況

- ✓ 第1四半期における売上高、利益はいずれも過去最高を更新
- ✓ 新築分譲マンション「ラ・アトレレジデンス京都」が竣工し、引渡し開始
- ✓ 1億円以上の「ラ・アトレPremium-Renovation®」シリーズの販売が引き続き好調に推移
- ✓ ヘルスケア施設「プレストガーデン古閑中町」(熊本県八代市)の取得
- ✓ ファンスタイル 再生不動産事業の開始

進行中PJ

- ✓ 都市型商業ビル「A * G」シリーズ、オフィスビル「THE EDGE」が続々と竣工
- ✓ 高級賃貸マンション「THE DOORS 薬院」(福岡県福岡市)竣工、賃貸募集を開始
- ✓ 新築分譲マンション「レーヴグランディ 銘苅新都心III」(沖縄)販売開始
- ✓ ファンスタイル 再生不動産マンション「FAN TORII MANSION」(沖縄)を販売開始

その他

- ✓ 新規開発プロジェクト用地及びプレミアムリノベーションの仕入れを引き続き強化

2 一(2) 2024年12月期第1四半期 《貸借対照表》

主な内訳		資産合計 581 億円		負債・純資産合計 581 億円		主な内訳	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 多様な商材の充実 新築・再生：387億 ✓ 主な棚卸資産 <ul style="list-style-type: none"> ◆ 「A*G 下北沢」 ◆ 「A*G 浅草」 ◆ 「A*G 六本松」 ◆ 「A*G 井の頭公園」 ◆ 「A*G 西荻窪」 ◆ 「A*G 門前仲町」 ◆ 「THE DOORS」(薬院) ◆ 「THE EDGE」(下目黒) ◆ 「THE EDGE」(冷泉) ◆ 「円山町プロジェクト」 ◆ 「レーヴグランディ」シリーズ ◆ 「Premium-Renovation®」 ◆ 「Hi・La・Re」シリーズ ◆ 「Billion-Residence」シリーズ 		資産 [流動資産] 現預金 103 億 棚卸資産 387 億 [固定資産] 有形固定資産 65 億		負債 [流動負債] 短期借入金 78 億 1年内返済予定 長期借入金 63 億 [固定負債] 長期借入金 255 億 純資産 143 億		短期借入金 主に当座貸越枠にてプロジェクト資金として借入 長期借入金 主に新築不動産販売の開発プロジェクトの仕入れに伴う借入 棚卸資産 新築不動産販売の開発プロジェクト及び「ラ・アトレ Premium-Renovation®」シリーズの仕入れ強化 前期末より約26億円積み増し 有形固定資産 一部棚卸資産への振替による減少	
5 カ 年 推 移 の 主 要 資 産	(単位：億円)	'19.12末	'20.12末	'21.12末	'22.12末	'23.12末	'24.3末(1Q)
	棚卸資産	138	97	175	288	361	387
	有形固定資産	64	88	96	113	101	65
	総資産	248	236	363	506	612	581

(注) 数値はすべて連結ベース

2 一(3) 2024年12月期第1四半期 《損益計算書》

(単位：百万円)

	2023年12月期 1Q実績	2024年12月期 1Q実績	2024年12月期 通期計画	進捗率
売上高	4,480	7,872	33,000	23.9%
営業利益	377	877	5,700	15.4%
経常利益	222	708	5,000	14.2%
当期純利益	146	477	3,500	13.6%

(注) 数値はすべて連結ベース

2 一(4) 2024年12月期第1四半期 《セグメント別売上高》

(単位：百万円)

	2023年12月期 1Q実績	2024年12月期 1Q実績	前年同四半期比	主な概要
売上高	4,480	7,872	+75.7%	
I 不動産販売事業	4,225	7,602	+79.9%	
1 新築不動産販売部門	1,985	839	△57.7%	新築分譲マンション「ラ・アトレレジデンス 京都」が竣工し、引渡しを開始。
① 土地企画販売	105	—	—	
② 新築不動産販売	1,880	839	△55.4%	
2 再生不動産販売部門	2,240	6,762	+201.9%	戸別リノベーションマンションの引渡しが極めて好調に推移したことにより売上は前年同 四半期比4.3倍
① リノベーションマンション	1,545	6,712	+334.2%	
② インベストメント事業	694	50	△92.8%	
II 不動産賃貸事業部門	245	231	△5.6%	

(注) 数値はすべて連結ベース

2 一(5) 2024年12月期第1四半期 《セグメント別売上総利益》

(単位：百万円)

	2023年12月期1Q実績		2024年12月期1Q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	915	20.4%	1,689	21.5%	
I 不動産販売事業	776	18.4%	1,523	20.0%	
1 新築不動産販売部門	364	18.4%	202	24.2%	新築分譲マンション「ラ・アトレレジデンス京都」が竣工し引渡しを開始。 利益率改善
① 土地企画販売	18	17.3%	—	—	
② 新築不動産販売	346	18.4%	202	24.2%	
2 再生不動産販売部門	411	18.4%	1,320	19.5%	戸別リノベーションマンションの引渡しが好調に推移したことにより売上総利益は前年同四半期比5.4倍
① リノベーションマンション	239	15.5%	1,301	19.4%	
② インベストメント事業	172	24.8%	19	38.5%	
II 不動産賃貸事業部門	129	52.9%	127	54.9%	ヘルスケア施設の新たな取得、賃貸資産が稼働したことにより、利益率改善

(注) 数値はすべて連結ベース

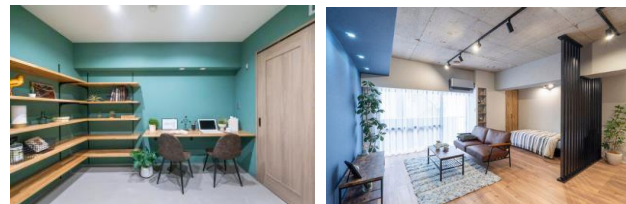
2 ー(6) 事業セグメント

再生不動産販売

■ 「ラ・アトレ Premium-Renovation®」 シリーズ



■ 「Hi・La・Re (ひらり)」 シリーズ

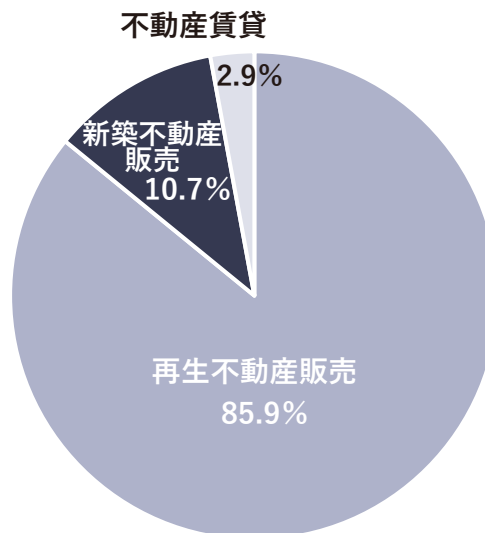


不動産賃貸

■ ヘルスケア施設 etc.



2024年12月期第1四半期
売上高78.7億



新築不動産販売

収益不動産開発 (BtoB)

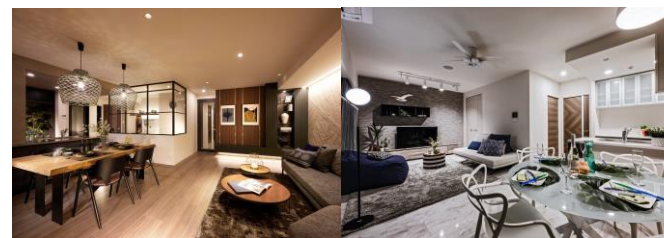
■ 住居系開発



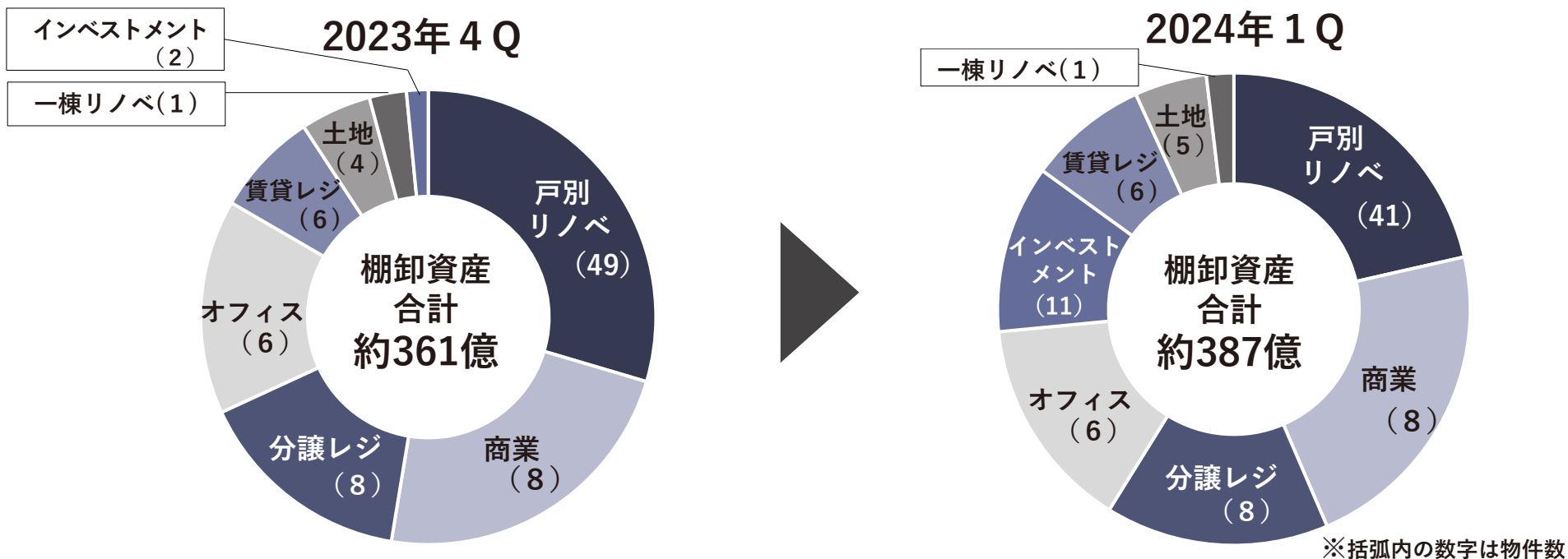
■ 商業系開発



分譲マンション開発 (BtoC)



2 一(7) 2024年12月期第1四半期 《棚卸資産ポートフォリオ》



進行中プロジェクトの一部

■「A*G 西荻窪」



■「A*G 井の頭公園」



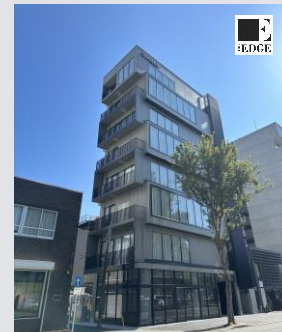
■「A*G 下北沢」



■「THE EDGE」(下目黒)



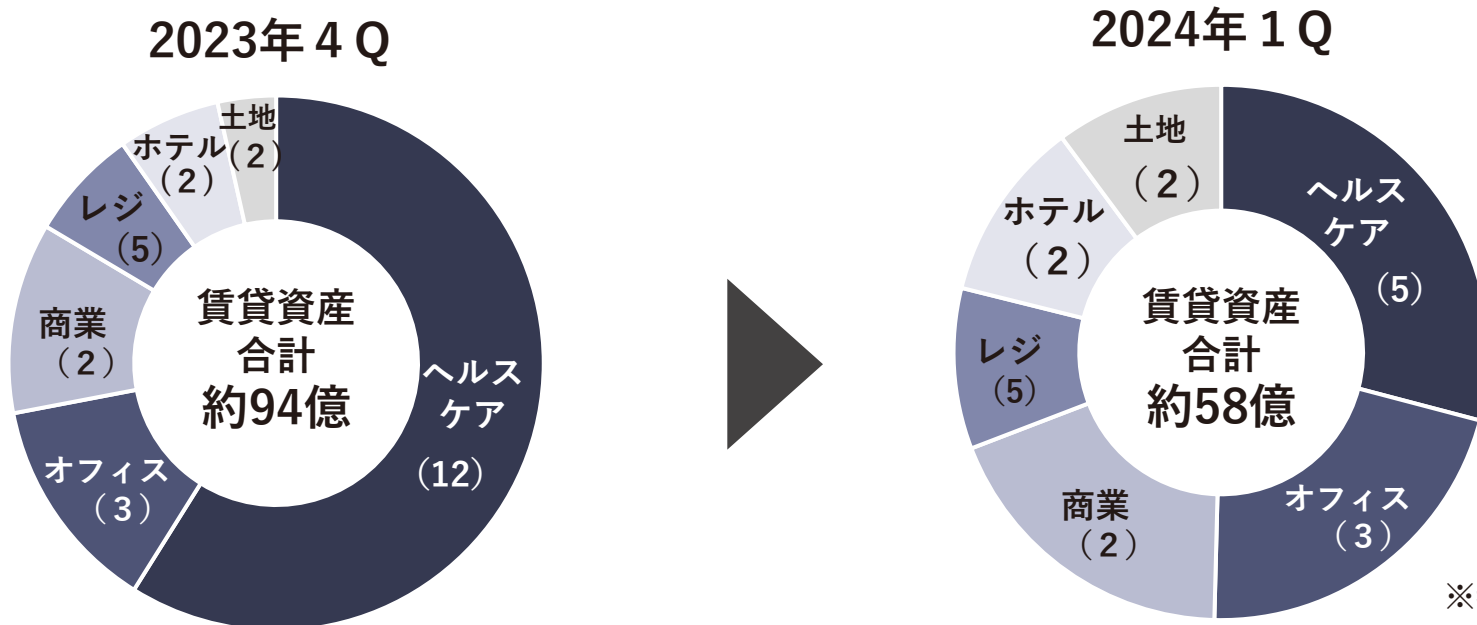
■「THE EDGE」(冷泉)



■「THE EDGE」(名駅)



2 一(8) 2024年12月期第1四半期《賃貸ポートフォリオ》



※括弧内の数字は物件数

保有目的の変更により、ヘルスケア施設7棟を棚卸資産へ振り替え

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(9) 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

「A*G 井の頭公園」



「A*G 浅草」



「A*G 門前仲町」



「A*G 西荻窪」



「A*G 下北沢」



「THE EDGE」(下目黒)



「円山町プロジェクト」

「THE DOORS」(代官山)

「恵比寿1丁目プロジェクト」



「東新橋プロジェクト」

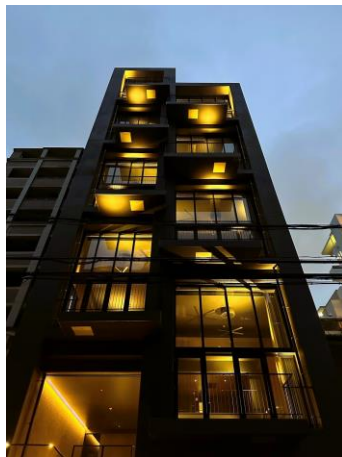


2 ー(10) 進行中プロジェクト 《新築不動産販売・分譲マンション開発》

■ 「レーヴグランディ東浜 Sea&Park」



■ 「THE DOORS」 (薬院)



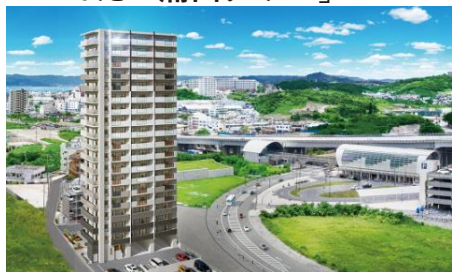
■ 「ラ・アトレレジデンス京都」



■ 「レーヴレアリゼ美栄橋」



■ 「レーヴグランディ
てだこ浦西タワー」



■ 「レーヴグランディ
銘苅新都心Ⅲ」



■ 「レーヴグランディ那覇おもろまち」



《再生不動産》
「FAN TORII MANSION」



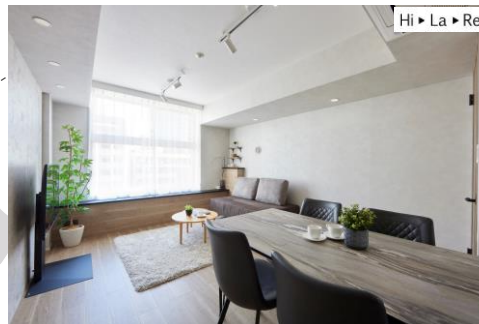
2 ー(11) 進行中プロジェクト 《再生不動産販売事業》 ラ・アトレ Premium-Renovation®

- ✓ 1億円から9億円台の「ラ・アトレ Premium-Renovation®」シリーズ、都心エリアにて複数プロジェクトを展開
- ✓ 「Hi▶La▶Re (ひらり)」の販売

「ドムス常盤松」



「ファミリー新宿グランスイートタワー」



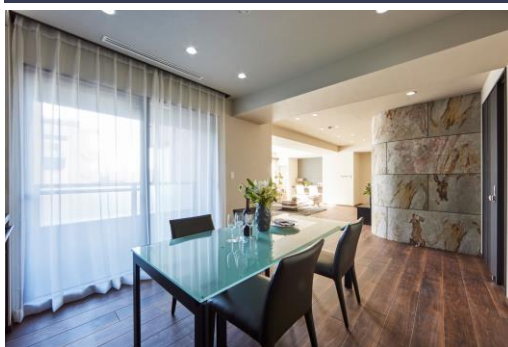
「麻布永坂ハウス」



「ディアナガーデン恵比寿」



「グランフォルム白金日吉坂」



「白金三光アンクレー」



3 一(1) 中期経営計画（利益計画）

2023年2月14日に公表した「2023年～2025年中期経営計画」について、最近の経済環境、業績動向等を踏まえ、2024年1月18日に「中期経営計画」の最終年度に当たる2025年12月期の公表計画値の売上高、段階利益の各計画値を**上方修正**いたしました。（単位：百万円）

	2022年12月期 実績	2023年12月期 実績	2024年12月期 予想	2025年12月期 計画
売上高	18,253	31,499	33,000	51,000
営業利益	4,226	5,552	5,700	8,200
経常利益	3,730	4,941	5,000	7,400
親会社株主に帰属する 当期純利益	<u>3,381</u> (※)	3,293	3,500	5,100

(注) 数値はすべて連結ベース

(※) 負ののれん発生益による特別利益（約8億円）を含む

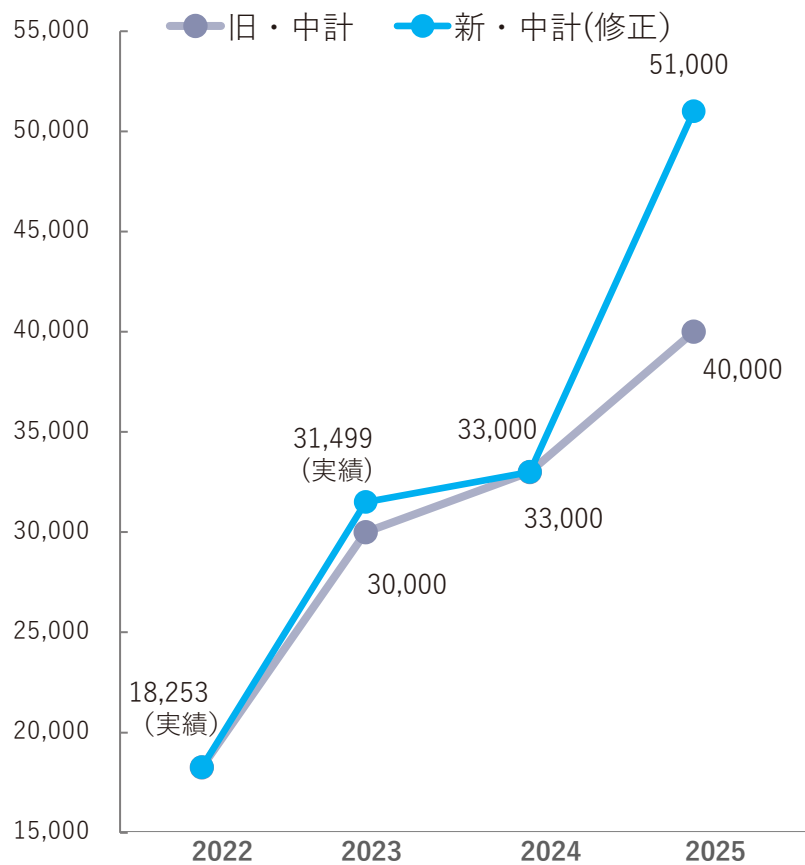
世界各地で繰り広げられている戦争による物資供給の遅れや世界的な物価高に伴う建設資材の高騰、また建設業界に従事する建設職人の慢性的な人手不足が発生しております。

また、2024年度から予定されている建設業に対する時間外労働の上限規制や週休2日制への移行により建設工期が長期化し、建物の竣工時期の遅れなどの発生が予想されます。これらの環境下におきましても、最終年度に当たる2025年12月期は、新築不動産販売部門において大型開発案件の完成・販売を予定しており、売上高は500億円を超え、利益共に大きく伸長する見込みであります。

3 一(2) 中期経営計画 (売上高と経常利益)

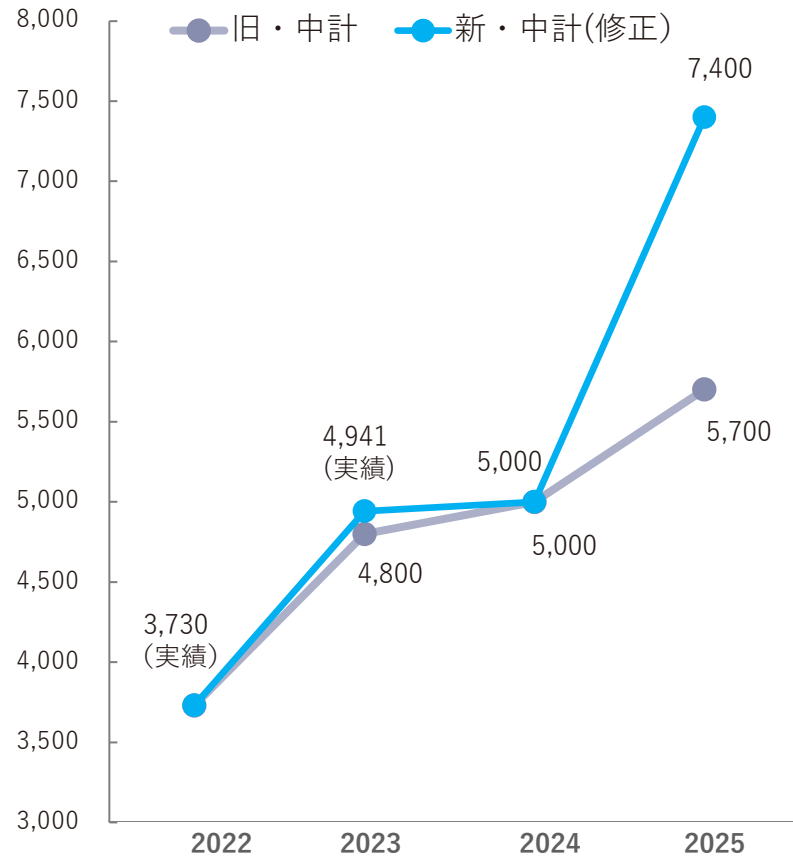
旧・中計と新・中計の売上高の比較

(単位：百万円)

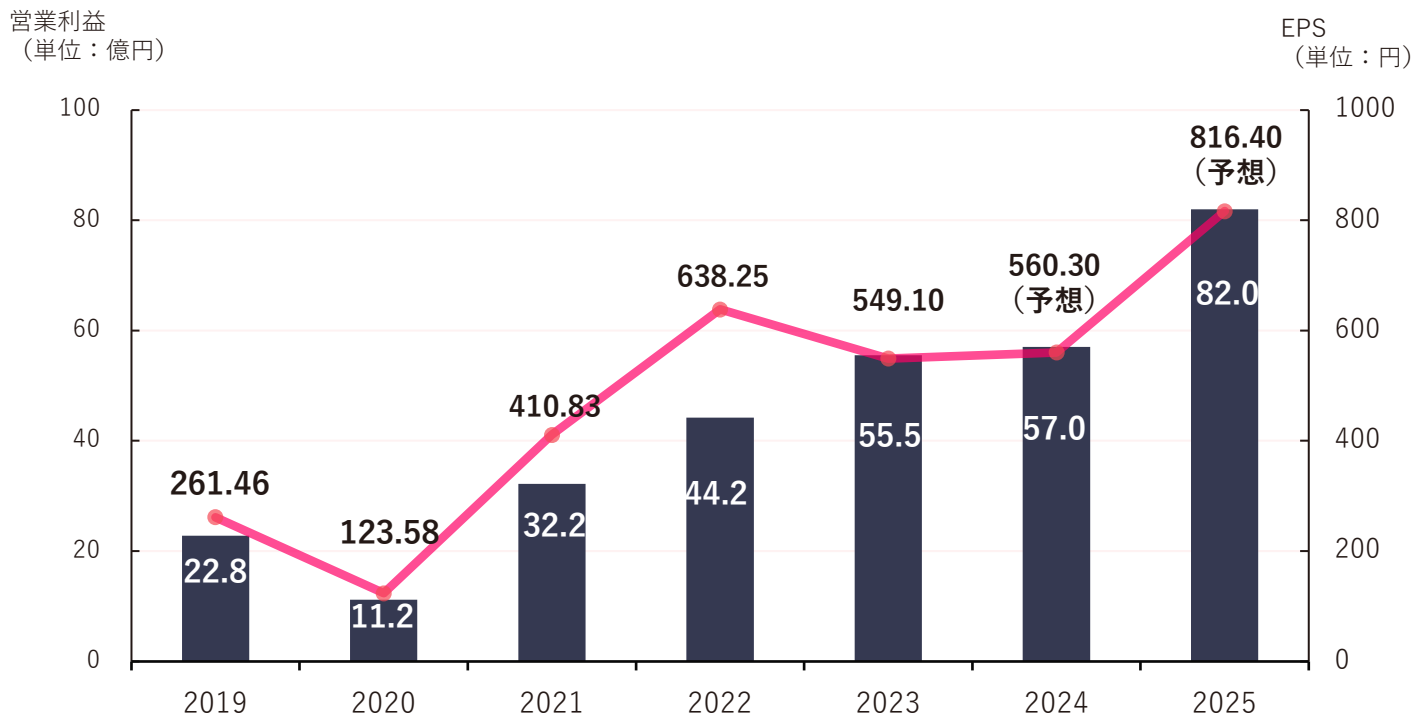


旧・中計と新・中計の経常利益の比較

(単位：百万円)



3 一(3) 営業利益とEPS（1株当たり当期純利益）の推移



更なる企業価値向上の実現に向けて、継続的な利益成長を目指す

3 一(4) 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

2024年12月期の期末配当については、1株当たり配当金は前期より9円増配の220円とする予定です。

1株当たり配当金

配当性向

	中間	期末	合計	
2022年12月期 実績	—	200円	200円	31.3%
2023年12月期 実績	—	211円	211円	38.4%
2024年12月期(予想)	—	220円	220円	39.3%

4. 参考資料

(1) 市場動向 《J-REIT市場》

(2) 市場動向 《首都圏中古マンション市場》

(3) 市場動向 《高齢化の推移と将来推計》

(4) 市場動向 《資産保有額と世帯数》

(5) 市場動向 《資産保有額と世帯数の推移》

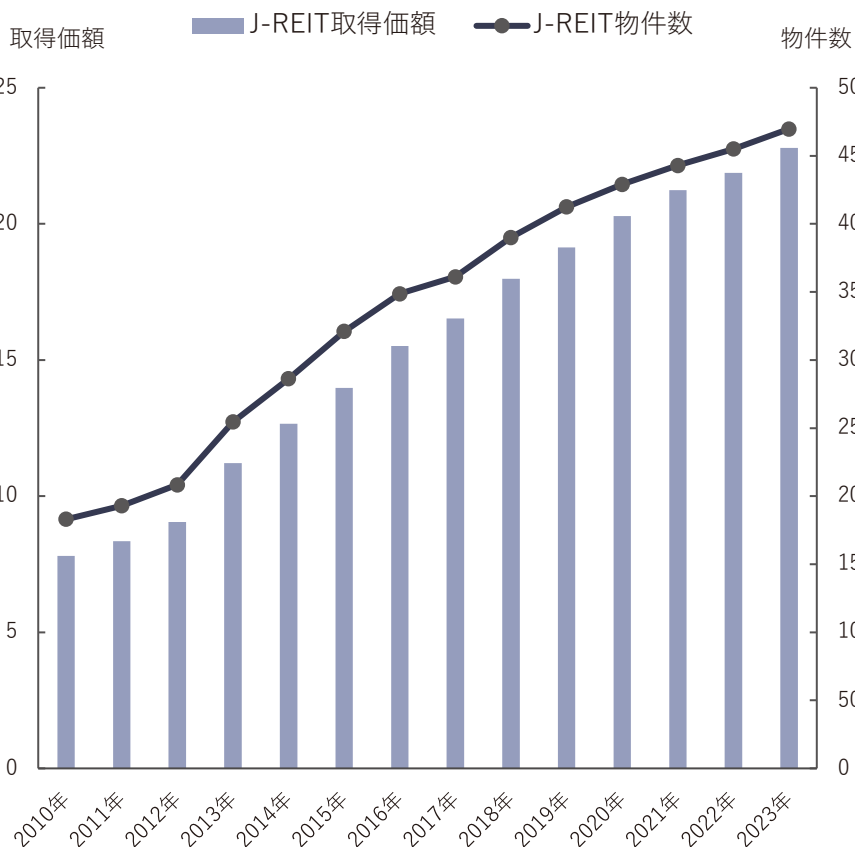
4 一(1) 市場動向 《J-REIT市場》

2023年のJ-REITの物件取得額は、前年から26%増加して1兆1,043億円となり、2年ぶりに1兆円を上回った。

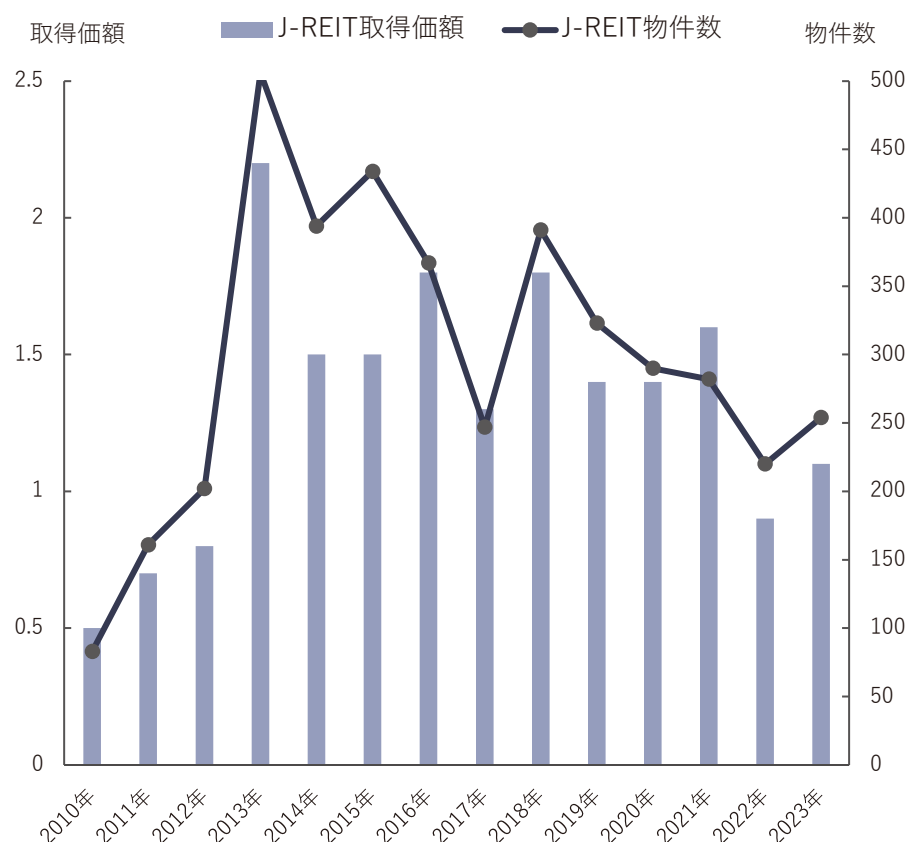
※不動産証券化協会調べ

(金額の単位：兆円)

保有不動産（累計）



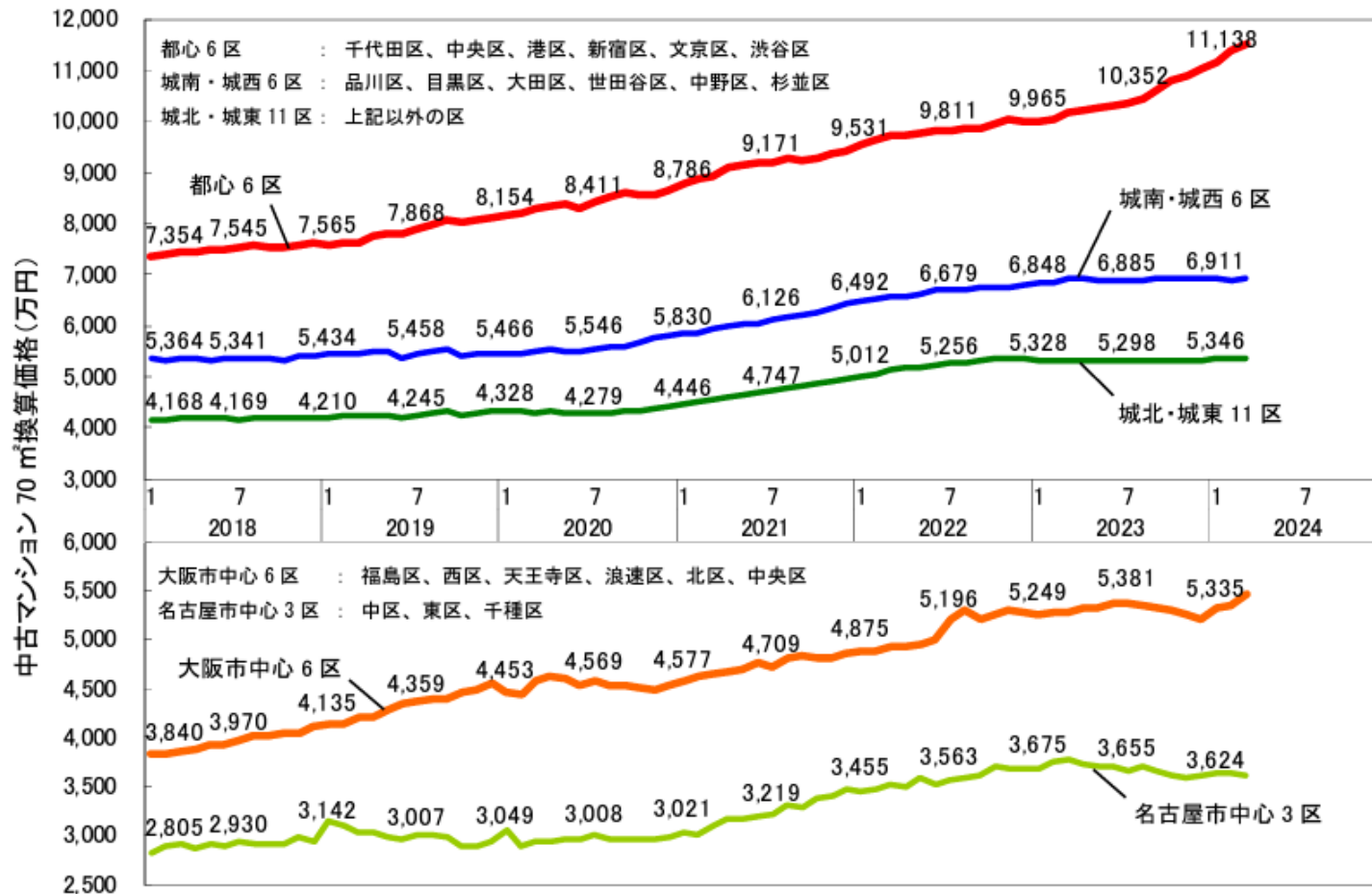
保有不動産（年次）



4 一(2) 市場動向 《首都圏中古マンション市場》

調査会社「東京カンテイ」によると、都心6区（千代田、中央、港、新宿、文京、渋谷）では2023年の平均売り出し価格は前年比6.3%上昇の1億419万円と初めて1億円を超えた。2024年1月から3月の都心6区の平均売り出し価格は1億1,507万円と14か月連続で上昇、引き続き強い需要と供給不足により、上昇基調が続いている。

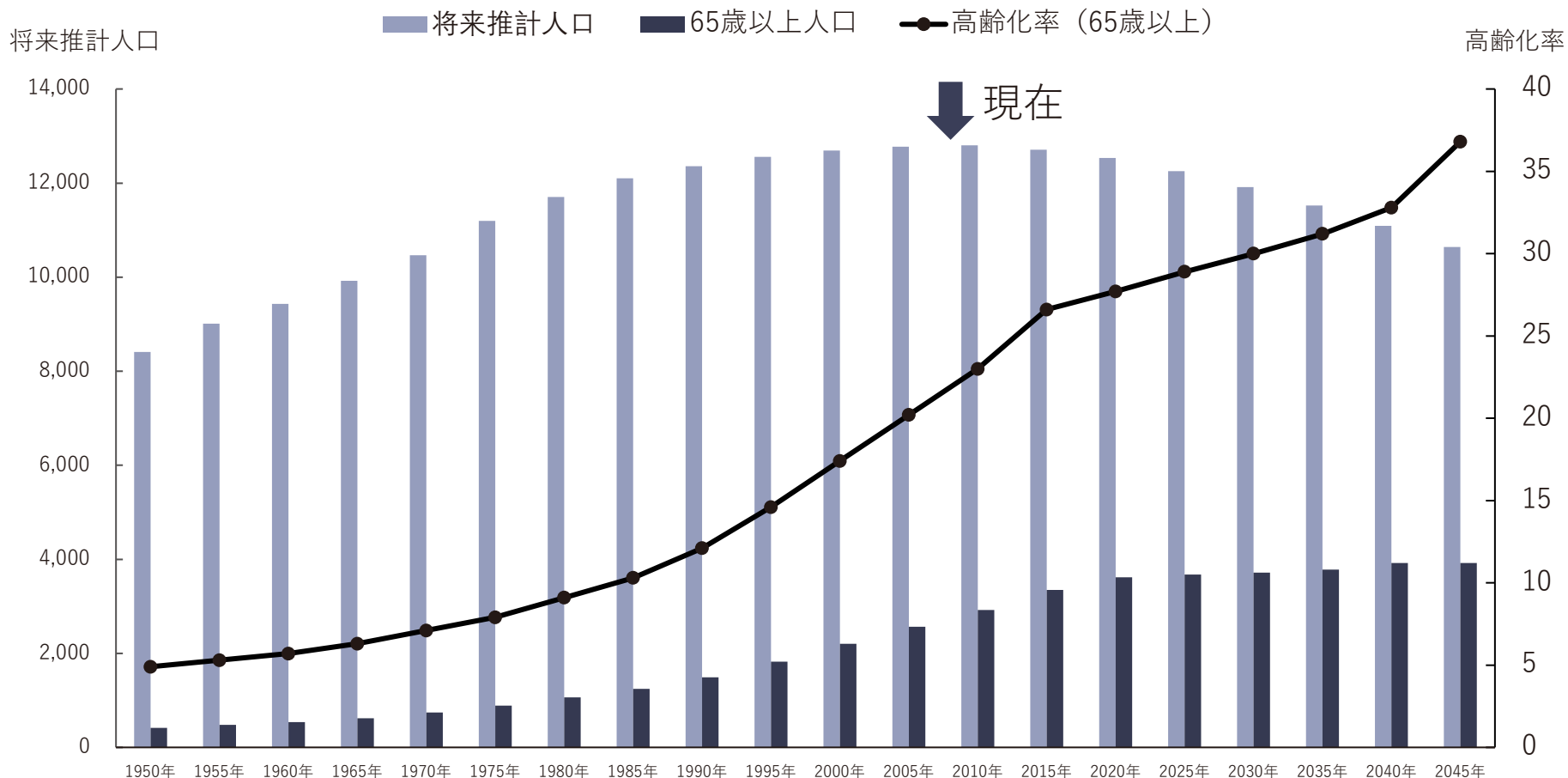
※東京カンテイ調べ



4 一(3) 市場動向 《高齢化の推移と将来推計》

※「令和5年度版高齢社会白書」内閣府調べ

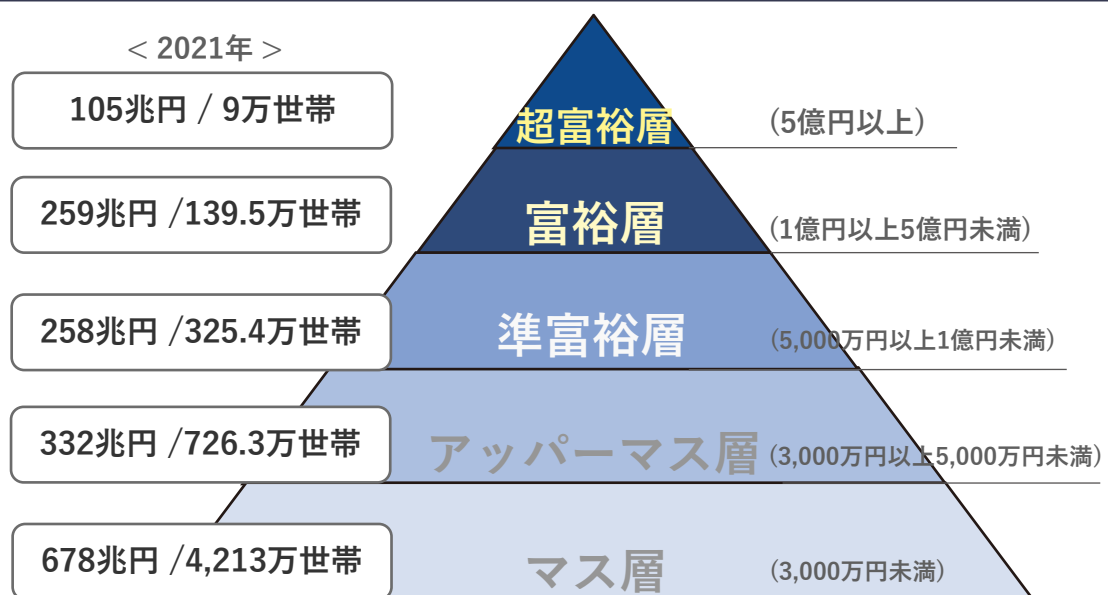
2010年をピークに総人口は減少に転じる一方、65歳以上の人口は2045年まで上昇傾向



4 一(4) 市場動向 《資産保有額と世帯数》

純金融資産保有額の階層別に見た保有資産規模と世帯数

< 2021年 >



※ 国税庁「国税庁統計年報書」、総務省「全国家計構造調査（旧全国消費実態調査）」、厚生労働省「人口動態調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」、東証「TOPIX」および「NRI生活者1万人アンケート調査」、 「NRI富裕層アンケート調査」等よりNRI推計

純金融資産保有額の階層別に見た保有資産規模と世帯数の推移

		2013年	2015年	2017年	2019年	2021年
超富裕層	純金融資産(兆円)	73	75	84	97	105
	世帯数(万世帯)	5.4	7.3	8.4	8.7	9.0
富裕層	純金融資産(兆円)	168	197	215	236	259
	世帯数(万世帯)	95.3	114.4	118.3	124.0	139.5

純金融総資産額の上位5都府県

順位	都道府県	純金融総資産額 (千円)
1	東京都	47,010
2	神奈川県	37,877
3	愛知県	34,898
4	埼玉県	32,202
5	奈良県	32,042

富裕層が投資する不動産とは

▶ タワーマンション

地価や物件価格相場の上昇の恩恵を受けやすい。

▶ 一棟マンション

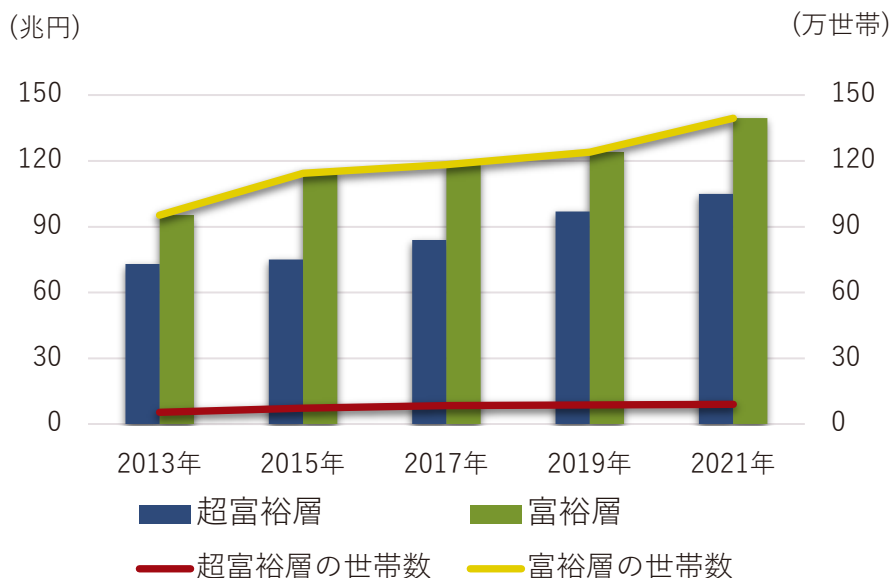
複数の部屋を所有するため、一度に入ってくる家賃収入が非常に大きくなるのがメリット。土地・建物そのものにも高い価値があり、多額の資産形成も実現できますが、まとめて購入する為、初期費用は大きい。

▶ 中古区分マンション

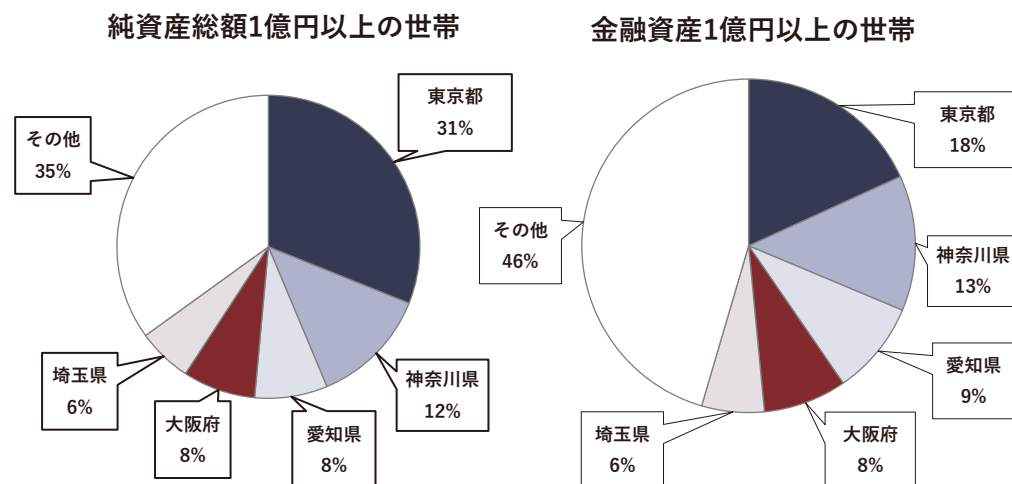
1件1件の収益性が低いものの、資産価値は維持しやすく複数件の所有で分散投資できる。

4 一(5) 市場動向 《資産保有額と世帯数の推移》

超富裕層と富裕層の保有資産規模と世帯数の推移



純資産総額一億円以上世帯、金融資産残高一億円以上世帯の分布



※ 総務省「2019年全国家計構造調査」より大和総研作成を参照

- ① 富裕層の資産における住宅・宅地の比率が平均的に高い。
- ② 富裕層の資産構成は地域によって差があるが、大都市圏は特に住宅・宅地の比率が高い。
住宅・宅地価格についてはバブル崩壊後に大きく下落したが、ここ数年では価格が上昇傾向にある。こうした地域での住宅・宅地は資産としての魅力が増してきていると考えられ、富裕層の資産選択行動に影響が出てきている。この点は大都市圏に住む富裕層だけではなく、地方都市の富裕層にも当てはまる。

IRセミナー

ラジオNIKKEI、プロネクサス、野村IR、インベストメントブリッジ、福証、札証が開催する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をご説明させていただきました。



2023.2.4 福岡 (約120名参加)
2023.12.11 福岡 (約90名参加)
2024.2.3 福岡 (約110名参加)

2023.11.18 金沢 (約60名参加)

2024.2.10 広島 (約100名参加)

2023.7.15 熊本 (約70名参加)

2023.5.20 沖縄 (約80名参加)

2023.7.29 札幌 (約120名参加)
2023.10.28 札幌 (約130名参加)
2024.1.29 札幌 (約60名参加)

2024.3.6 東京 (約50名参加)
2024.4.6 東京 (約320名参加)

2023.2.18 名古屋 (約120名参加)
2023.11.25 名古屋 (約190名参加)
2024.3.23 名古屋 (約100名参加)

2024.2.17 大阪 (約140名参加)

2023.3.25 松山 (約70名参加)

2023.12.2 高松 (約90名参加)

ラジオ出演

ラジオNIKKEI「相場の福の神」



ラジオNIKKEI「アサザイ」



当社が不動産事業を展開する首都圏・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。

会社概要

社名	エルエー 株式会社LAホールディングス (証券コード：2986)
設立	2020年7月1日
所在地	東京都港区海岸1-9-18 国際浜松町ビル
代表者	脇田 栄一
グループ	株式会社ラ・アトレ 株式会社LAアセット 株式会社ラ・アトレレジデンシャル 株式会社ファンスタイル 株式会社ファンスタイルリゾート 株式会社ファンスタイルエージェンシー 株式会社アーバンライク (持分法適用関連会社)
事業内容	新築不動産販売 再生不動産販売 不動産賃貸
資本金	1,422,753,726円 ※2023年12月31日時点
市場区分	東京証券取引所 グロース市場 福岡証券取引所 本則市場
従業員	90名 (連結) ※2023年12月31日時点

株式会社アーバンライク (持分法適用関連会社)

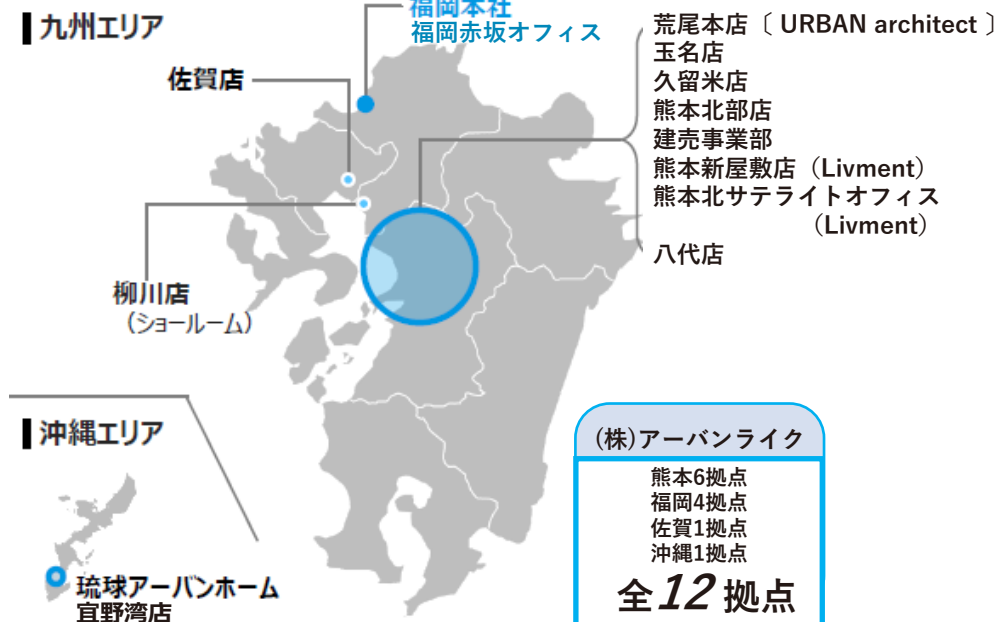
(TOKYO PRO Market 証券コード：2992)

熊本県荒尾市万田1597番地2 2008年2月設立 代表者 吉野 悟

資本金 104,545,000円 役職員 113名(2023年11月末日現在)



■事業所一覧



証券コード

2986

LA HOLDINGS

問い合わせ先

広報・IR担当

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。