

魅力あるまちづくりの創造

# CREATION OF ATTRACTIVE TOWN DEVELOPMENT

## LA HOLDINGS

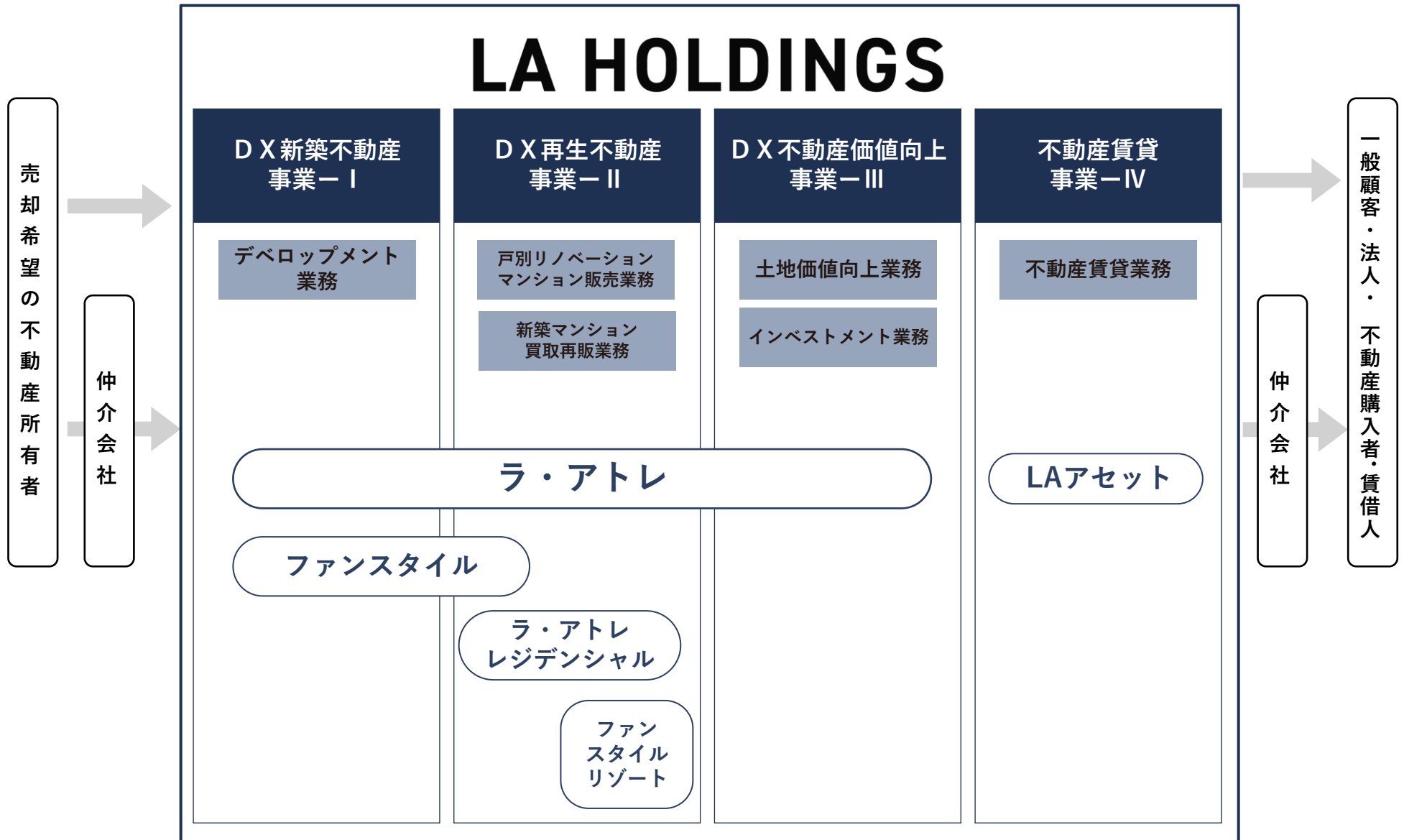
2026年12月期 第1四半期決算説明資料

Financial results for the first quarter of 2026

2026.5.14



# 当社グループの展開する事業



# 目次

|          |                      |    |
|----------|----------------------|----|
| <b>1</b> | 2026年12月期第1四半期 決算概要  | 4  |
| <b>2</b> | 中期経営計画（最終年度）         | 16 |
| <b>3</b> | 企業価値向上のための成長戦略（事業内容） | 28 |
| <b>4</b> | Appendix             | 46 |

# 1 2026年12月期第1四半期 決算概要

# 1 ー(1) 2026年12月期第1四半期 《ハイライト》

|               |                    |                    |                   |                      |          |
|---------------|--------------------|--------------------|-------------------|----------------------|----------|
| 要約<br>(前年同期比) | 売上高                | 営業利益               | 経常利益              | 親会社株主に帰属する<br>四半期純利益 | 総資産      |
|               | 81.0 億円<br>(△2.8%) | 12.4 億円<br>(+6.1%) | 9.0 億円<br>(△5.9%) | 5.9 億円<br>(△11.9%)   | 1,040 億円 |

## 1Q業績概況

- ・第1Qの進捗率は低水準ながら、今期は例年以上に下期偏重であり、会社計画に沿った進捗。
- ・DX新築不動産事業の売上総利益率が計画前提を上回ったことに加え、DX不動産価値向上事業の好採算案件も寄与し、減収ながら営業増益。一方、支払利息の増加により経常減益。
- ・棚卸資産は順調に積み上がり過去最高水準を更新。
- ・今後の開発パイプラインは、**累計63件、約1,704億円**。

|       | 種別     | 内容  |
|-------|--------|---|
| トピックス | 事業機会創出 | ・ 地方創生ファンド運営会社ドーガンに出資                               |
|       | 事業領域拡大 | ・ 高島屋グループと不動産私募ファンドを組成                              |
|       | 株主還元強化 | ・ 中間配当を上方修正、株式3分割を決定、株主優待制度を導入<br>・ 配当方針にDOE下限基準を追加 |

# 1 一(2) 2026年12月期第1四半期《損益計算書》

(単位：百万円)

|                      | 2025年12月期<br>第1Q実績 | 2026年12月期<br>第1Q実績 | 前年同期比  | 2026年12月期<br>通期計画 |
|----------------------|--------------------|--------------------|--------|-------------------|
| 売上高                  | 8,336              | 8,103              | △2.8%  | 61,000            |
| 営業利益                 | 1,175              | 1,246              | +6.1%  | 17,500            |
| 経常利益                 | 956                | 900                | △5.9%  | 16,700            |
| 親会社株主に帰属する<br>四半期純利益 | 673                | 593                | △11.9% | 11,600            |

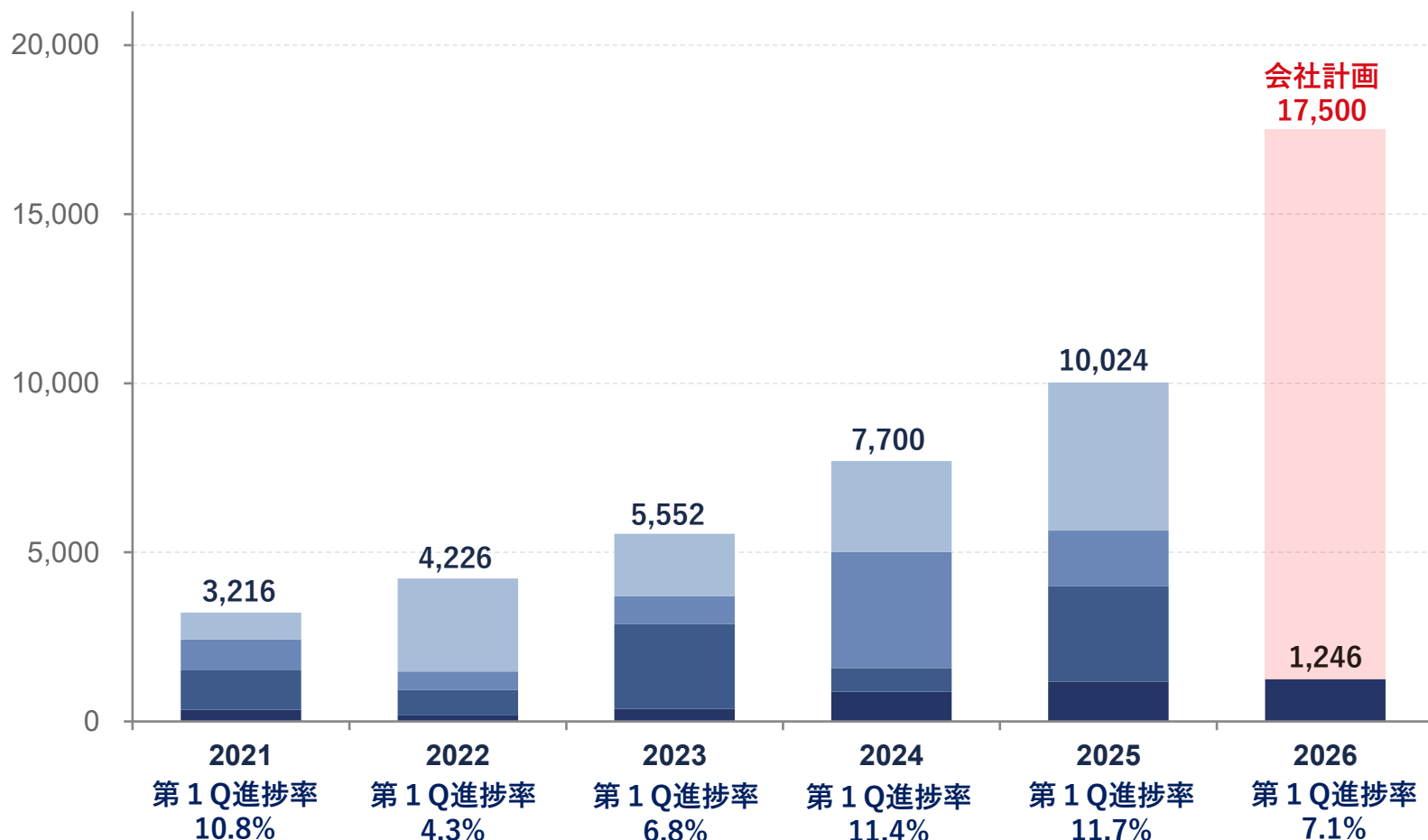
(注) 数値はすべて連結ベース

# 1 一(3) 2026年12月期第1四半期 業績の進捗状況

当社は例年、第1Qの営業利益の進捗率は低い傾向が見られる。  
今期は特に下期に利益が集中するため、上期までは進捗率は低く推移する見込み。

(単位：百万円)

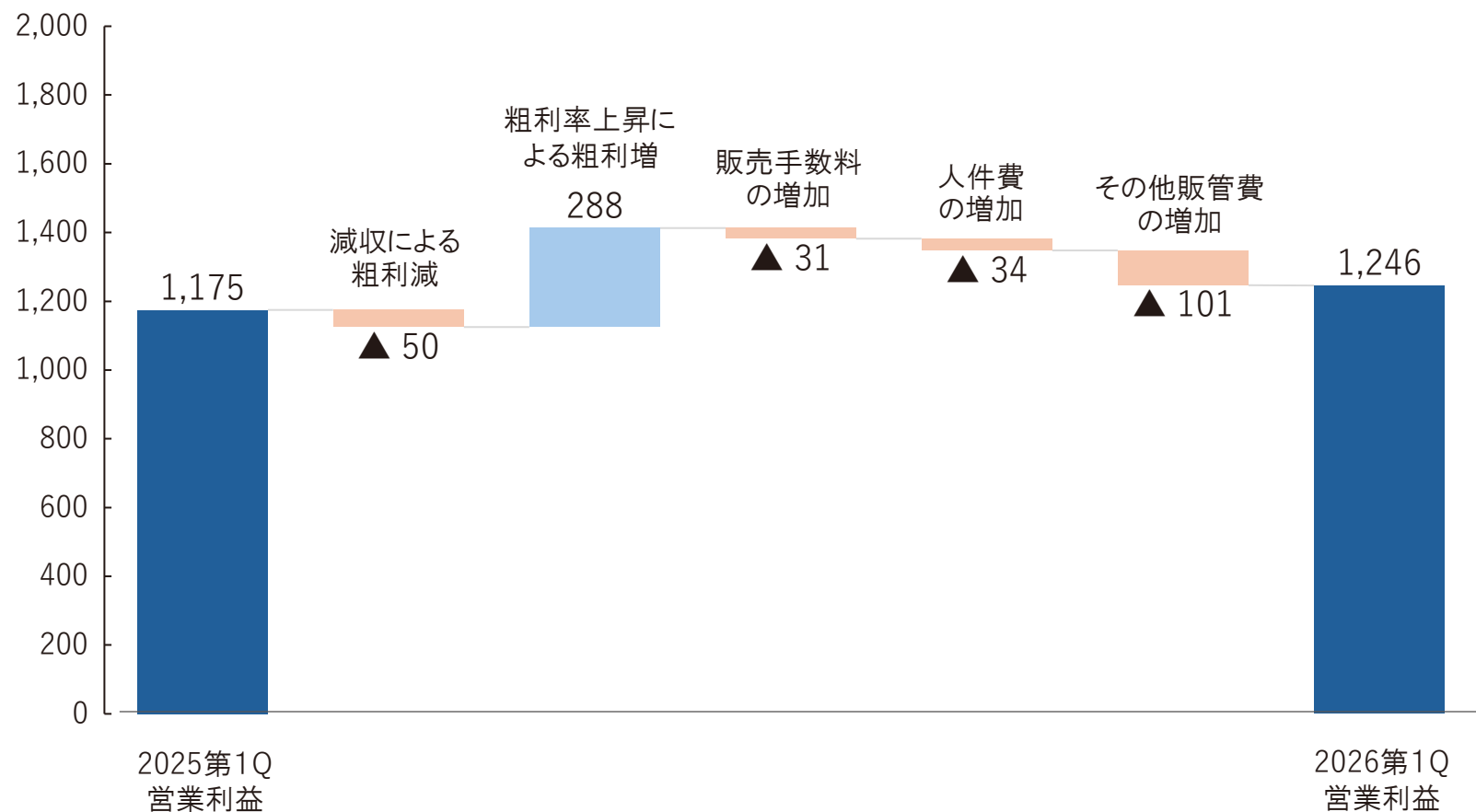
■ 第1四半期 ■ 第2四半期 ■ 第3四半期 ■ 第4四半期 ■ 2026年 計画 (Q2~Q4)



# 1 (4) 2026年12月期第1四半期の増減益要因

DX不動産価値向上事業における好採算案件の寄与で、減収ながらも営業増益。

営業利益  
(単位：百万円)



# 1 一(5) 2026年12月期第1四半期《セグメント別業績》

(単位：百万円)

| 決算年月            |        | 2025年12月期<br>第1Q実績 | 2026年12月期<br>第1Q実績 | 前年同期比   | 主な概要   |
|-----------------|--------|--------------------|--------------------|---------|--|
| 売上総利益           |        | 1,805              | 2,043              | +13.2%  | DX不動産価値向上事業における好採算案件が寄与。                     |
| I DX新築不動産事業     | 売上     | 2,152              | 2,096              | △2.6%   | 前年同期比では減収ながらも、収益性は計画前提を上回る水準となり、売上総利益は堅調に推移。 |
|                 | 売上総利益  | 818                | 620                | △24.2%  |  |
|                 | 売上総利益率 | 38.0%              | 29.6%              | △8.4pt  |  |
| II DX再生不動産事業    | 売上     | 2,459              | 3,393              | +38.0%  | 高額物件の販売が寄与し、増収増益。                            |
|                 | 売上総利益  | 466                | 532                | +14.1%  |  |
|                 | 売上総利益率 | 19.0%              | 15.7%              | △3.3pt  |  |
| III DX不動産価値向上事業 | 売上     | 3,466              | 2,298              | △33.7%  | 好採算のヘルスケア施設の売却が寄与し、減収増益。                     |
|                 | 売上総利益  | 366                | 699                | +91.0%  |  |
|                 | 売上総利益率 | 10.6%              | 30.4%              | +19.8pt |  |
| IV 不動産賃貸事業      | 売上     | 254                | 303                | +19.3%  | 運営を開始したヘルスケア施設の寄与により増収増益。                    |
|                 | 売上総利益  | 150                | 182                | +20.9%  |  |
|                 | 売上総利益率 | 59.4%              | 60.2%              | +0.8pt  |  |

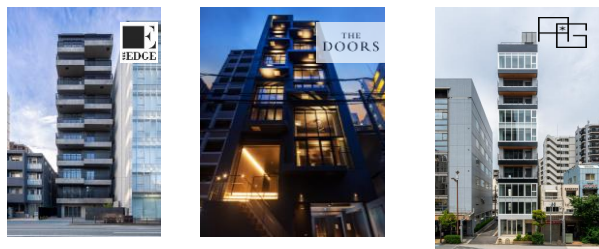
(注) 数値はすべて連結ベース

# 1 一(6) 2026年12月期第1四半期 《事業別売上高および売上総利益》

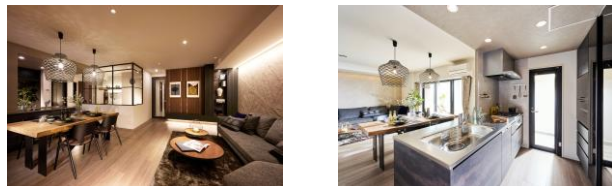
## D X新築不動産事業－Ⅰ

### デベロップメント (BtoB)

#### ■ 住居系および商業系収益不動産開発



#### ■ 新築分譲マンション (BtoC)

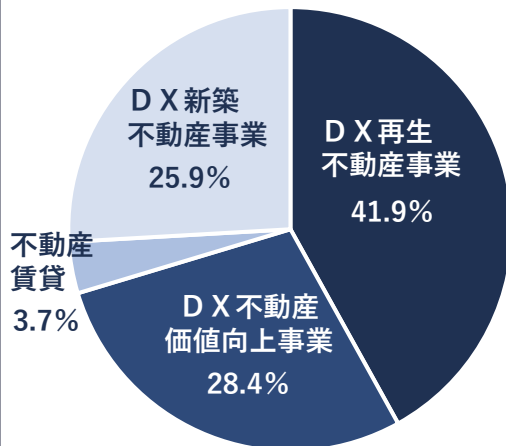


## D X不動産価値向上事業－Ⅲ

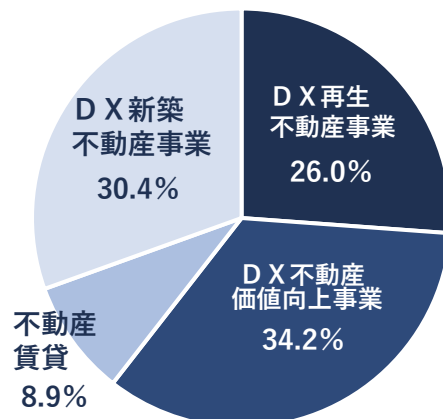
### ■ 土地価値向上・インベストメント



売上高 81億円



売上総利益 20億円



## D X再生不動産事業－Ⅱ

### 戸別リノベーションマンション販売

#### ■ 「BILLION RESIDENCE®」シリーズ



## 不動産賃貸事業－Ⅳ

### ■ ヘルスケア施設etc.



(注) 数値はすべて連結ベース

# 1 (7) 2026年12月期第1四半期 《貸借対照表》

## 主な内訳

- ✓ **多様な商材の充実**  
新築・再生：708億円
- ✓ **主な棚卸資産**
  - ◆ 「A \* G」
  - ◆ 「THE EDGE」
  - ◆ 「THE DOORS」
  - ◆ 「VADE HOTEL(共同プロジェクト)」
  - ◆ 「WELL SQUARE PLAZA LINKS」
  - ◆ 「レーヴ」シリーズ
  - ◆ 「BILLION RESIDENCE®」シリーズ
  - ◆ 「ラ・アトレ Premium-Renovation®」シリーズ

資産合計 **1,040** 億円 負債・純資産合計 **1,040** 億円

### 資産

#### [流動資産]

現預金 **189**億円

棚卸資産 **708**億円

#### [固定資産]

有形固定資産 **95**億円

### 負債

#### [流動負債]

短期借入金 **205**億円

1年内返済予定  
長期借入金 **143**億円

#### [固定負債]

長期借入金 **347**億円

### 純資産

**292**億円

## 主な内訳

### ✓ 借入金

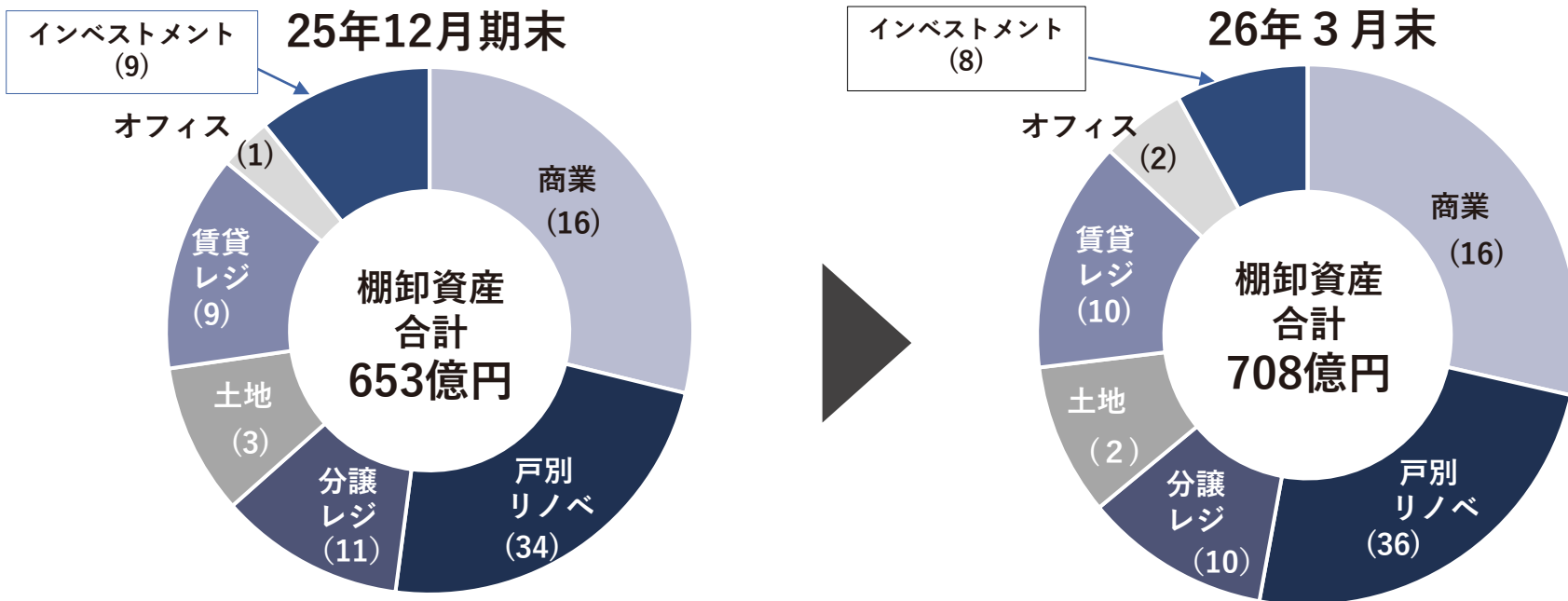
第1Qは、棚卸資産積み上げに必要な資金を当座貸越、コミットメントラインを活用して調達

将来の収益源泉である棚卸資産は順調に増加。

|                | (単位：億円) | 22.12末 | 23.12末 | 24.12末 | 25.12末 | 26.3末 (1Q) |
|----------------|---------|--------|--------|--------|--------|------------|
| 主要資産の<br>5ヵ年推移 | 棚卸資産    | 288    | 362    | 473    | 653    | 708        |
|                | 有形固定資産  | 113    | 101    | 67     | 89     | 95         |
|                | 総資産     | 506    | 612    | 712    | 1,019  | 1,040      |

(注) 数値はすべて連結ベース

# 1 (8) 棚卸資産ポートフォリオ



※括弧内の数字は物件数

## 棚卸資産の一部

「SWiTCH東松原」



「THE EDGE 天神」



「SAIL学芸大学」



「A \* G 自由が丘」



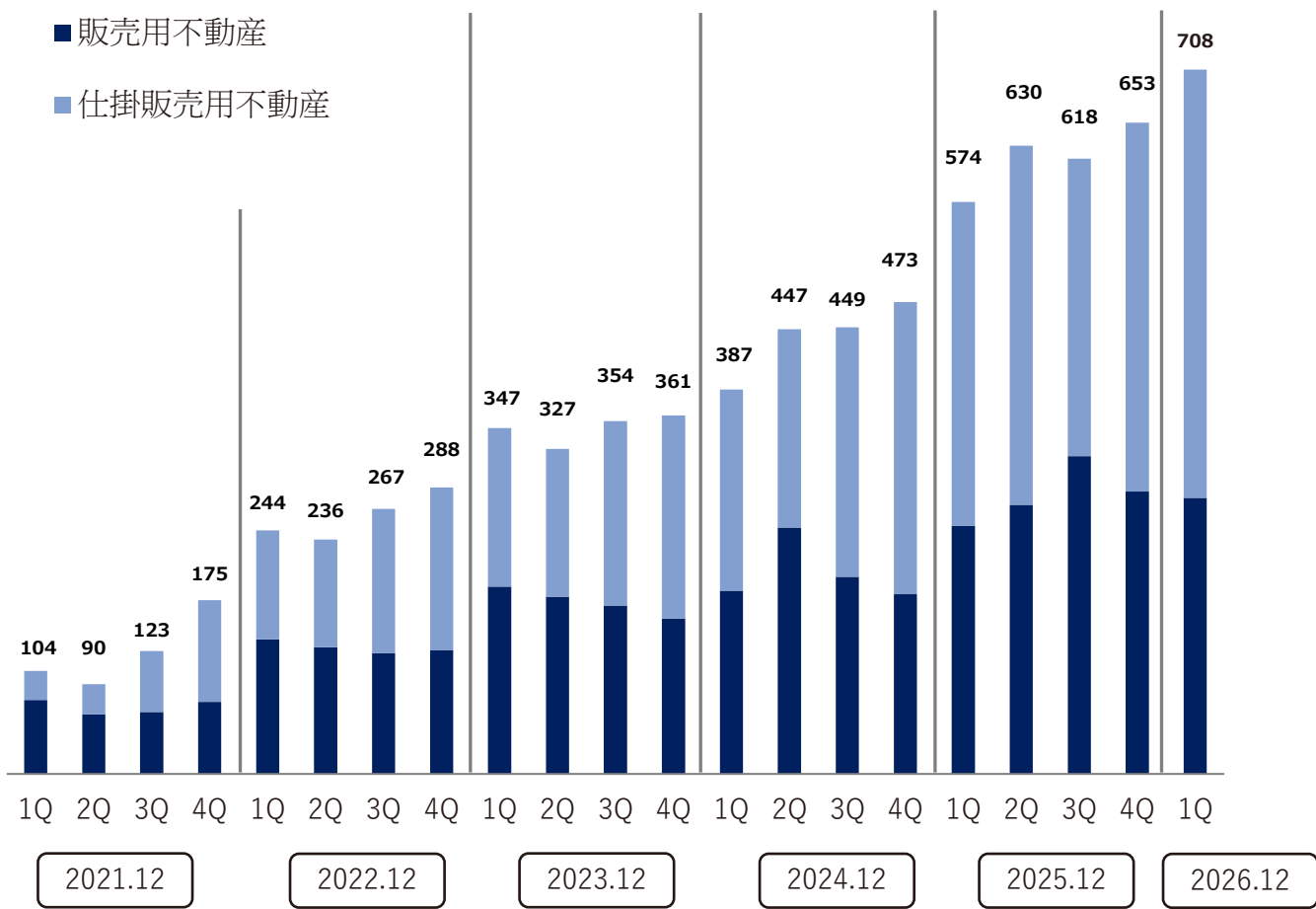
「ザ・ハウス南麻布」



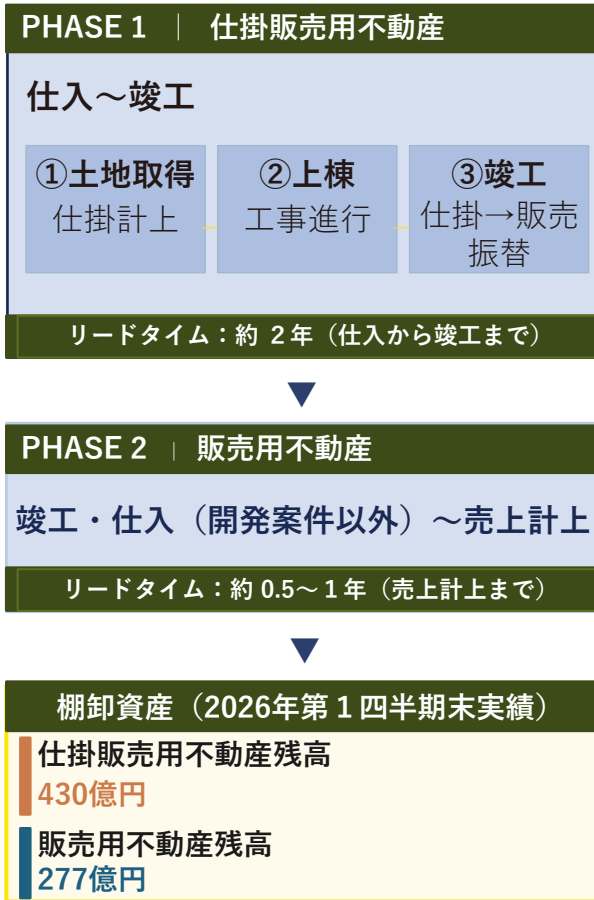
# 1 一(9) 棚卸資産（仕掛販売用不動産と販売用不動産）の推移

仕掛販売用不動産は仕入から竣工まで約2年、販売用不動産は売上計上まで約0.5～1年のリードタイムを要する。棚卸資産残高は708億円となり、2027年度以降の売上計上に向けた案件の積み上げが進展。

(単位：億円)



## ■ 棚卸資産 → 売上転換フロー（2段階）



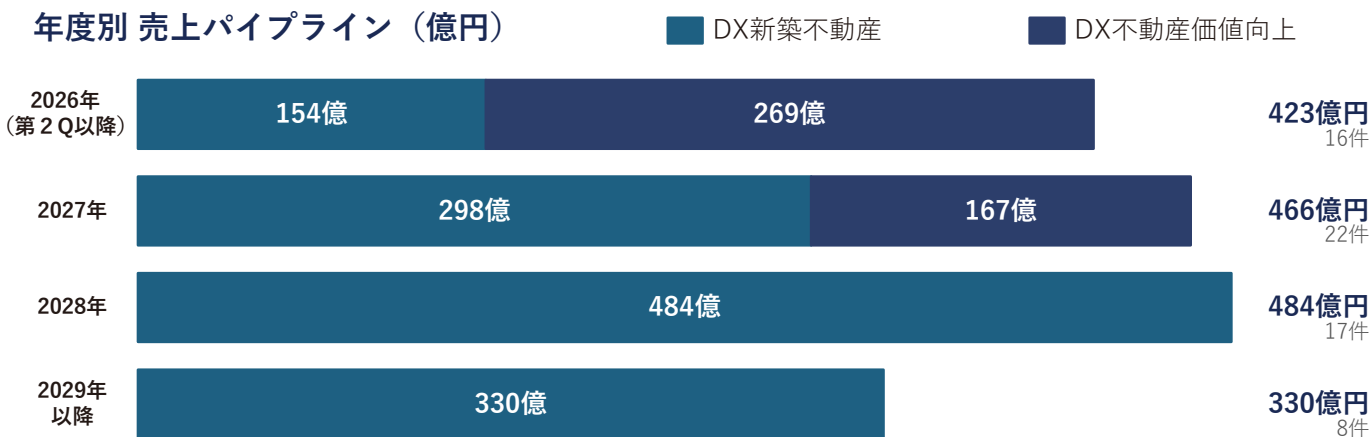
# 1 (10) 今後の開発案件のパイプラインについて

今後のパイプライン  
**累計 約1,704億円**

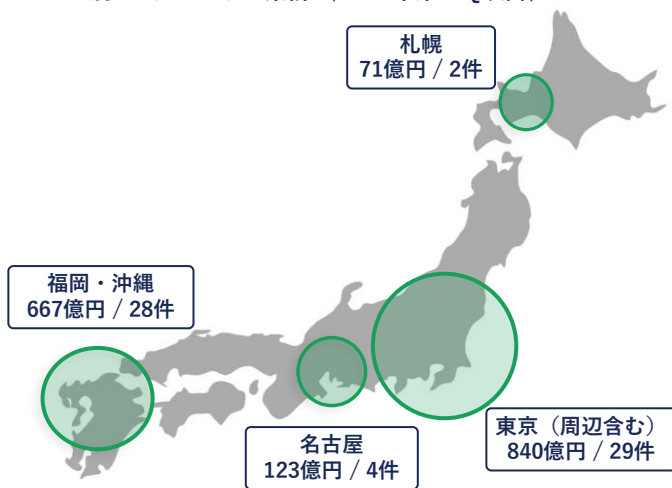
総パイプライン件数  
**63件**

エリア  
**全国 4 都市圏**

年度別 売上パイプライン (億円)



エリア別 パイプライン累計 (2026年第2Q以降)



DX新築不動産事業

| DX新築不動産事業 |                |       |
|-----------|----------------|-------|
| 累計売上      | <b>1,268億円</b> |       |
|           | 件数             | 47件   |
| エリア       | 件数             | 売上    |
| 東京 (周辺含む) | 27件            | 771億円 |
| 名古屋       | 4件             | 123億円 |
| 福岡・沖縄     | 14件            | 300億円 |
| 札幌        | 2件             | 71億円  |

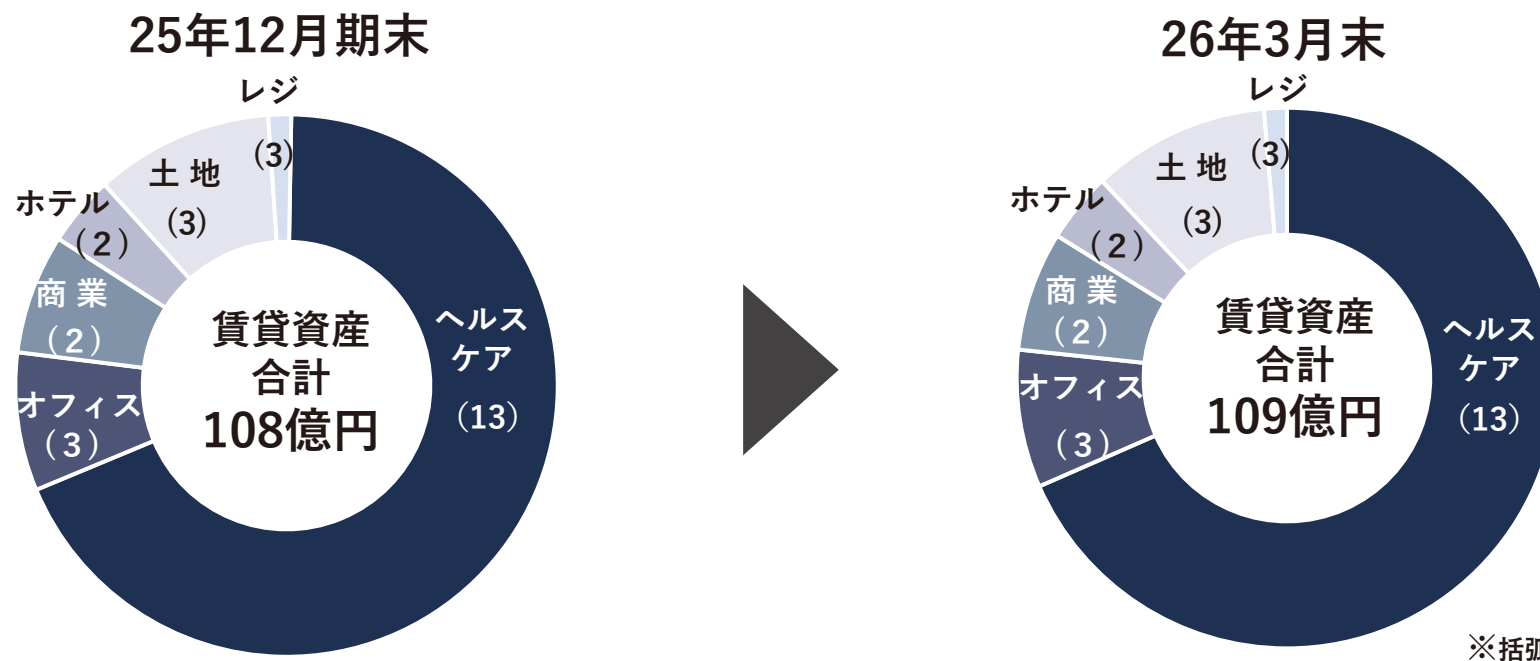
DX不動産価値向上事業

| DX不動産価値向上事業 |              |       |
|-------------|--------------|-------|
| 累計売上        | <b>436億円</b> |       |
|             | 件数           | 16件   |
| エリア         | 件数           | 売上    |
| 東京 (周辺含む)   | 2件           | 68億円  |
| 福岡・沖縄       | 14件          | 367億円 |

※本パイプラインは、仕入契約済みで、今後売上計上を見込む案件により構成しております。

なお、金額は仕入れ時点における想定販売価格であり、市場環境・販売戦略・商品企画等により実際の販売価格と異なる可能性があります。

# 1 (11) 賃貸ポートフォリオ



## 主な不動産賃貸物件

### ヘルスケア施設



## 2 中期経営計画（最終年度）

## 2 ー(1) 中期経営計画の概要 《基本方針》

### 当社グループの目指すべき姿

- ✓ 社会のニーズや時代の変化に対応した「魅力あるまちづくり」の創造
- ✓ 事業活動を通じた環境・社会課題の解決に取り組み、持続可能な社会の実現に貢献
- ✓ 中長期での企業価値向上に向けた新たなビジネスモデルの構築

### コーポレート課題

### 事業課題

### 社会課題

#### グループ経営基盤の強化

- ✓ 事業領域の戦略的拡張
- ✓ 財務基盤の強化、資本効率の向上
- ✓ 経営指標の策定
- ✓ 生産性向上を実現する組織開発

#### 既存事業の深化

- ✓ 中核事業の深化と成長加速  
→住居系、商業系、再生、賃貸

#### 新規事業の創出

- ✓ 新規事業の創出  
→M&A支援事業・企業投資事業

#### M & A推進

- ✓ M & A戦略の強化

#### サステナビリティの取り組み

- ✓ Environment  
→持続可能な社会を支える商品企画
- ✓ Social  
→地方創生・地域活性化
- ✓ Governance  
→コーポレートガバナンスの強化

## 2 ー(2) 中期経営計画（経営指標およびコーポレート課題）

| グループ経営基盤の強化  |  |
|--------------|--|
| 事業ポートフォリオの拡大 | 競争優位性の高い分野や継続的に高い成長が期待できる市場など、グループ経営資源を最大限に発揮できる新たな事業領域に挑戦し、引き続き事業ポートフォリオの拡大及び最適化を図る。  |
| 財務基盤の強化      | <ul style="list-style-type: none"><li>✓ 継続的な利益成長を実現していく上で、財務基盤の最適化を図りながら将来の成長投資と株主還元の両立を実現していくことを経営課題として認識</li><li>✓ 自己資本比率20%以上を維持し、財務健全性および資本効率を向上</li></ul> |
| 経営指標の策定      | <ul style="list-style-type: none"><li>✓ ROE 20%以上</li><li>✓ 自己資本比率 20%以上</li><li>✓ 配当性向 40%目標</li></ul>  |
| 生産性の高い組織づくり  | <ul style="list-style-type: none"><li>✓ 個人の能力が発揮できる組織体制を構築することにより、高い組織力を生み出し、組織全体として生産性を向上</li><li>✓ 専門性の高いスキル・ノウハウを持つ人材の積極採用・育成の強化</li></ul>                  |

## 2 一(3) 中期経営計画

(単位：百万円、数値はすべて連結ベース)

| (単位：百万円) | 2023年12月期<br>実績 | 2024年12月期<br>実績 | 2025年12月期<br>実績 | 2026年12月期<br>計画 |
|----------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 売上高      | 31,499          | 44,707          | 46,544          | 61,000          |
| 営業利益     | 5,552           | 7,700           | 10,024          | 17,500          |
| 経常利益     | 4,941           | 6,848           | 8,956           | 16,700          |
| 当期純利益    | 3,293           | 4,713           | 6,135           | 11,600          |

## 2 一(4) 中期経営計画（セグメント別利益計画）

（単位：百万円、数値はすべて連結ベース）

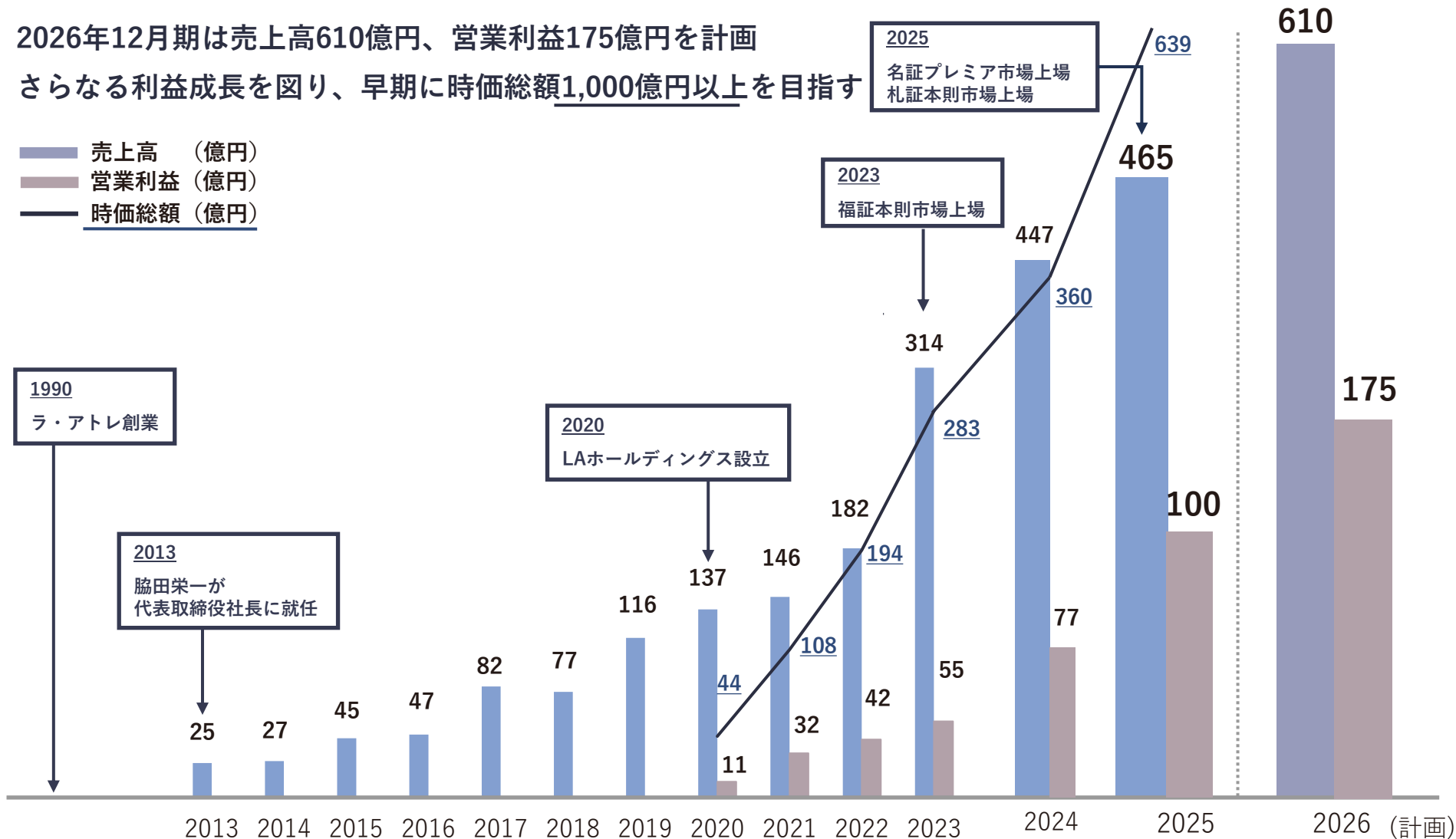
| 利益計画              | 2024年12月期<br>実績 | 2025年12月期<br>実績 | 2026年12月期<br>計画 |
|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>I 売上総利益</b>    | <b>11,390</b>   | <b>13,372</b>   | <b>21,800</b>   |
| 1 DX新築不動産事業       | 4,244           | 8,446           | 3,600           |
| DX新築不動産事業売上総利益率   | 32.6%           | 41.8%           | 20.6%           |
| 2 DX再生不動産事業       | 3,013           | 1,994           | 2,250           |
| DX再生不動産売上総利益率     | 19.1%           | 15.1%           | 15.0%           |
| 3 DX不動産価値向上事業     | 3,448           | 2,223           | 15,500          |
| DX不動産価値向上事業売上総利益率 | 23.2%           | 18.6%           | 56.2%           |
| 4 不動産賃貸事業         | 616             | 686             | 450             |
| 不動産賃貸売上総利益率       | 62.6%           | 61.4%           | 50.0%           |
| 5 その他             | 69              | 22              | 0               |
| <b>II 経常利益</b>    | <b>6,848</b>    | <b>8,956</b>    | <b>16,700</b>   |
| <b>III 当期純利益</b>  | <b>4,713</b>    | <b>6,135</b>    | <b>11,600</b>   |

## 2 (5) 当社グループの中期業績推移

2026年12月期は売上高610億円、営業利益175億円を計画

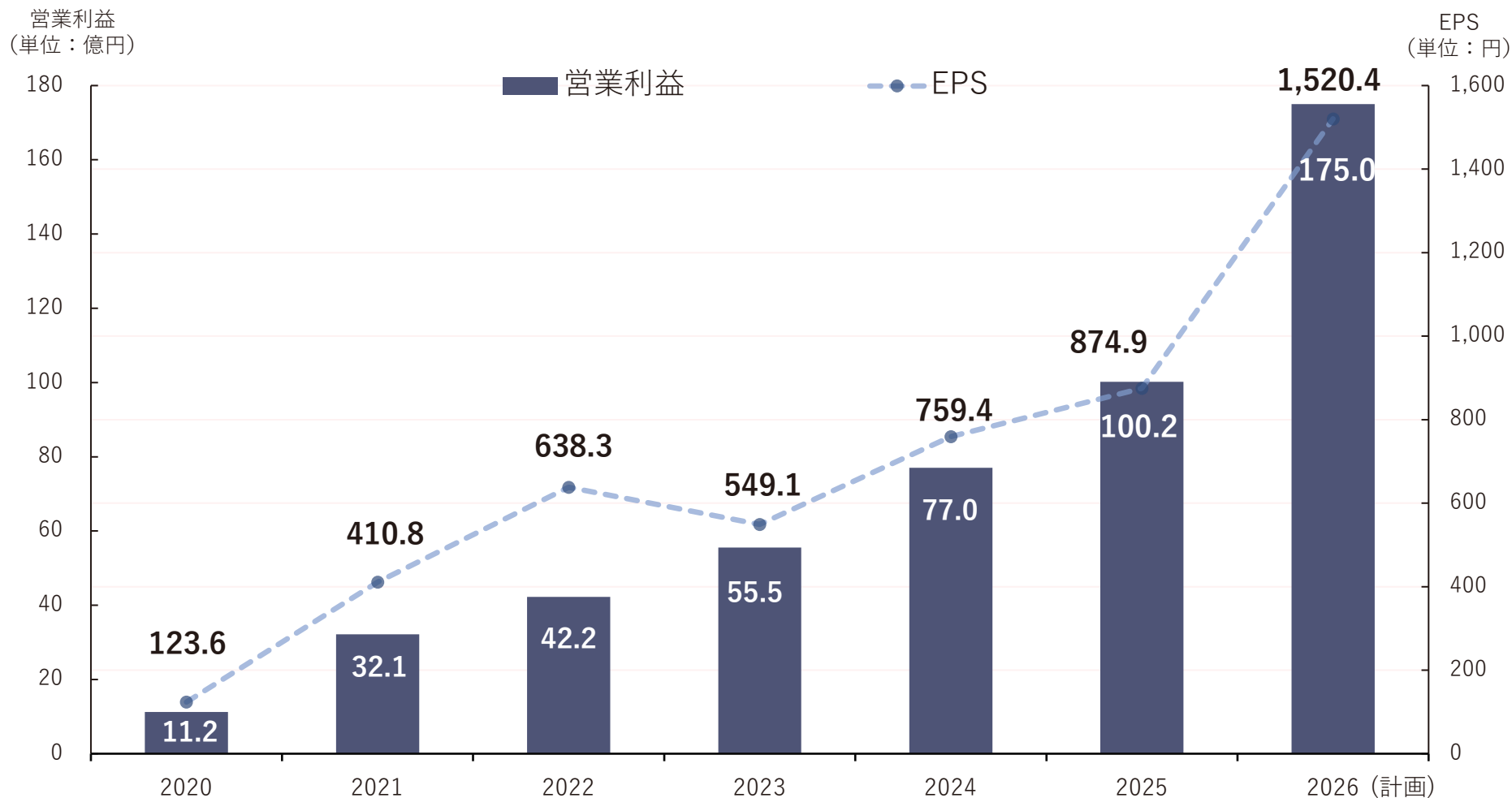
さらなる利益成長を図り、早期に時価総額1,000億円以上を目指す

- 売上高 (億円)
- 営業利益 (億円)
- 時価総額 (億円)



中期経営計画

## 2- (6) 営業利益とEPS（1株当たり当期純利益）の推移








※EPSは全期間、株式分割前ベースで表示

さら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

## 2 (7) トピックス① ドーガンへの出資（地方創生の推進）

M&Aによる事業拡大は、LAホールディングスの重要な成長戦略  
第1Qに、地方創生ファンド運営会社ドーガンに出資。

| LA HOLDINGS |  |                    |                       |   |   |
|-------------|--|--------------------|-----------------------|---|---|
|             | D X 新築不動産<br>事業-I  | D X 再生不動産<br>事業-II | D X 不動産価値向上<br>事業-III | 不動産賃貸<br>事業-IV  | その他事業   |
| エリア拡大       | <br> |                    |                       |   |   |
| 事業領域拡大      |  |                    |                       | <br> <small>札幌の介護付有料老人ホーム<br/>光ハイツ・ヴェラス</small> |   |
| 事業機会創出      |  |                    |                       |   |  |

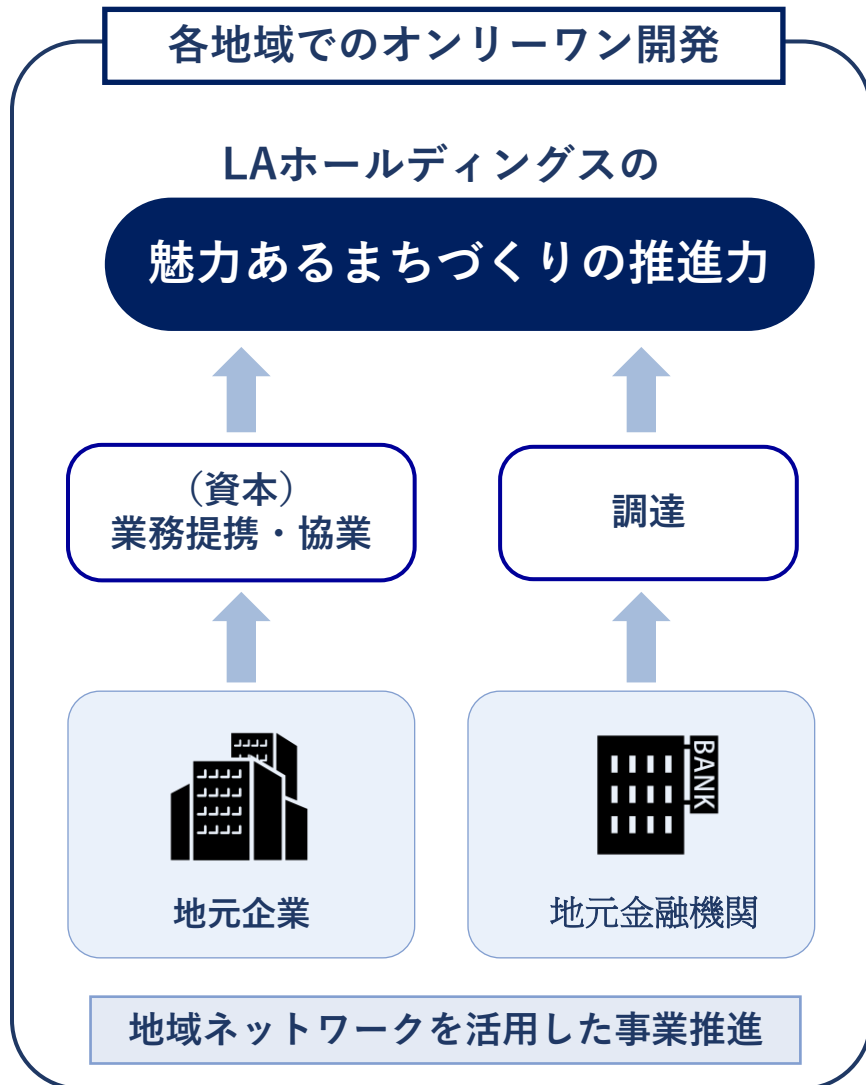
### 【ドーガン社について】

ドーガン社は「金融の地産地消」を掲げ、地域企業の経営課題解決および持続可能な地域社会の実現を目的に、地域企業やスタートアップへの成長支援、ファンドの組成・運用、M&A支援などを通じて地域の産業活性化に寄与しています。

|      |                                |
|------|--------------------------------|
| 会社名  | 株式会社ドーガン                       |
| 所在地  | 福岡県福岡市中央区大名2丁目12-8             |
| 事業内容 | ファンド事業、経営コンサルティング、M&A事業、D X 事業 |

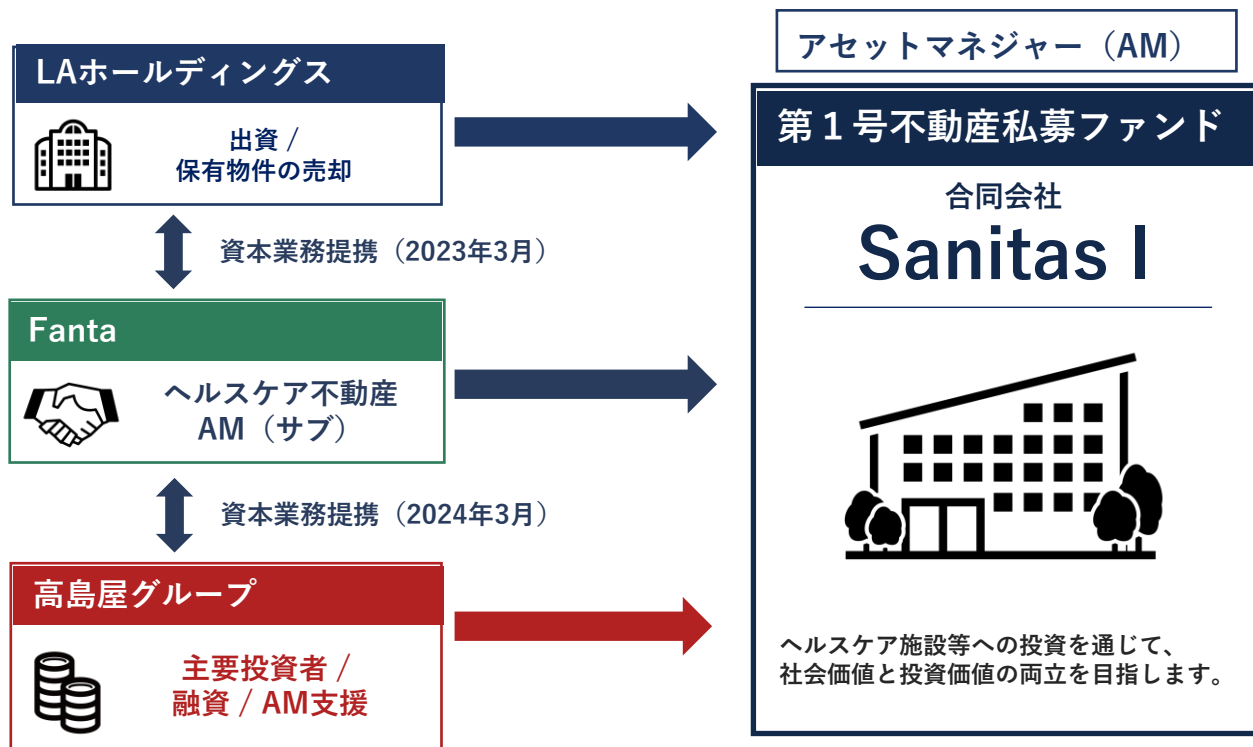
## 2 ー(8) トピックス①-2 国内複数市場上場による地方創生の推進

国内4市場を戦略的拠点とし、地域との共創からなる事業拡大で、同時多拠点での成長を目指す



## 2 (9) トピックス② 株式会社Fantaとの資本業務提携後の実績紹介

LA資本業務提携先のFantaと連携し、高島屋グループ等が参画する第1号不動産私募ファンド「合同会社 Sanitas I」（2026年3月31日より運用開始）に参画



### 戦略的意義

1

**資産流動化と資本効率の向上**  
保有資産の流動化と再投資を通じて、資本効率の向上を図る。

2

**収益機会の多様化**  
ファンド運営を通じて、収益機会の多様化を実現。

3

**有力先との連携実績**  
高島屋グループ、Fantaと連携し、専門性の相互補完の下、信頼関係を構築。

4

**複数社連携によるコスト分散**  
ファンド運用は一定規模までは固定費負担が大きいため、複数社連携により財務負担を軽減。

● **主な出資者**  
高島屋、東神開発、三菱HCキャピタル、Fanta、LAホールディングス 他

● **主な貸付人**  
千葉銀行、第四北越銀行、高島屋ファイナンシャル・パートナーズ

📄 **名称**  
合同会社 Sanitas I

🏠 **資産規模**  
約58億円

📅 **期間**  
約5年間

🏢 **投資対象**  
ヘルスケア施設等

## 2 - (10) トピックス③ 株主還元の強化

業績進捗を踏まえ、中間配当予想を前回予想比**2円増配の177円**に上方修正。  
あわせて**株式分割**および**株主優待制度**の導入により、流動性向上、株主層の拡大を図る。

### 年間配当（1株当たり）

**増配**

**522円00銭**（前回予想比+2円）

（前回予想 520円00銭）

（ご参考）株式分割後換算：**174円00銭**  
（前回予想 173円33銭）

### 株式分割（2026年7月1日予定）



**1株 → 3株**

✓ 基準日：2026年6月30日（予定）

✓ 効力発生日：2026年7月1日（予定）

※株式分割により、発行済株式総数は3倍となりますが、資本金の額の変更はありません

### 株主優待制度（新規導入）



「JPXスタートアップ急成長100指数」への採用を機に、認知度向上、中長期保有の株主層の拡大を目的として株主優待を新規導入。

**500円分** デジタルギフト®を進呈

※2026年12月末の株主名簿に記載または記録された100株（分割後ベース）以上保有の株主様に

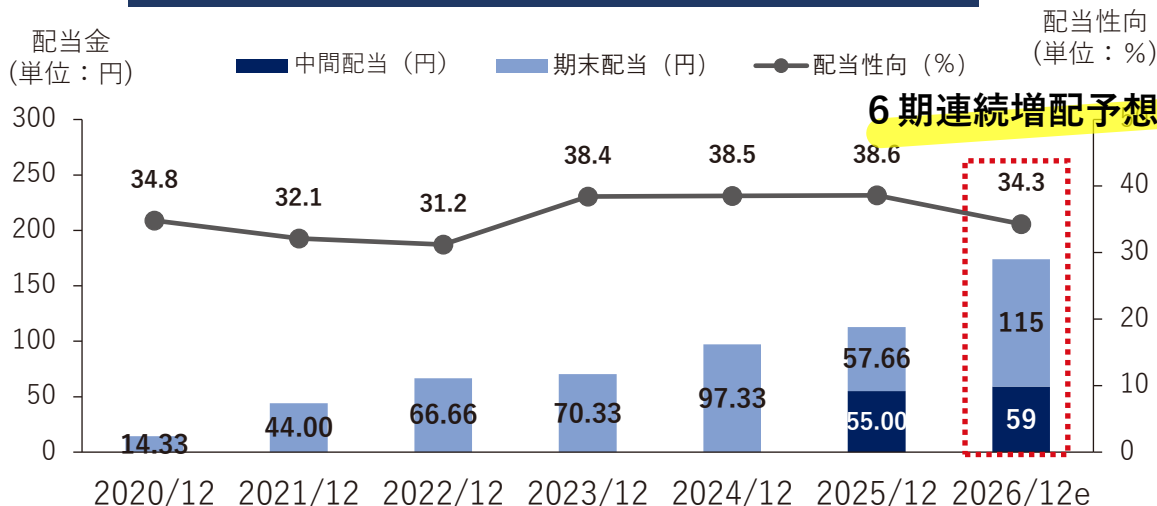
### 配当予想の修正内容

| 項目   | 表示基準           | 前回予想                 | 今回予想                 | 増減            |
|------|----------------|----------------------|----------------------|---------------|
| 中間配当 | 分割前            | 175円00銭              | <b>177円00銭</b>       | <b>+2円00銭</b> |
| 期末配当 | 分割後<br>(分割前換算) | 115円00銭<br>(345円00銭) | 115円00銭<br>(345円00銭) | 変更なし          |
| 年間配当 | 分割前換算          | 520円00銭              | <b>522円00銭</b>       | <b>+2円00銭</b> |

※2026年7月1日を効力発生日として、1株につき3株の割合で株式分割を予定しております。

※前回予想は2026年2月13日公表時点の数値です。

### 1株当たりの配当金・配当性向の推移（分割後換算）



## 2 ー(11) トピックス④ 『DOE 6%下限』の導入について

株主還元の安定性と予見可能性の向上を図るため、自己資本に基づく配当指標であるDOEを導入。

### 『DOE 6%下限』採用の目的

**DOE (自己資本配当率) = ROE × 配当性向**

#### 安定配当の実現

業績変動の影響を受けにくい「自己資本」に基づく配当指標を採用し、株主への安定的な利益還元を実現する。

#### 資本効率の追求

ROEと配当性向をともに意識することで、成長投資に必要な資本を確保しつつ、株主還元とのバランスを図る。

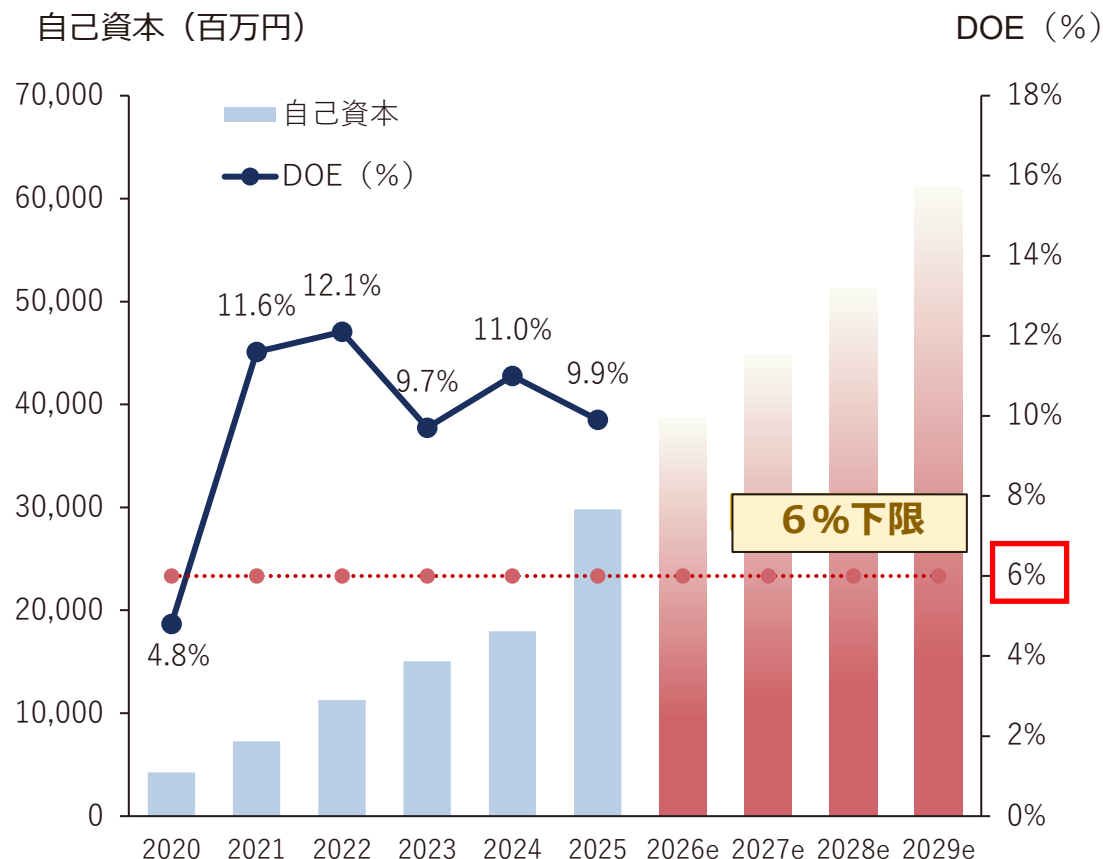
### 当社の配当方針（3指標）

DOE  
**6%**  
下限

配当性向  
**40%**  
目標

ROE  
**20%**  
以上

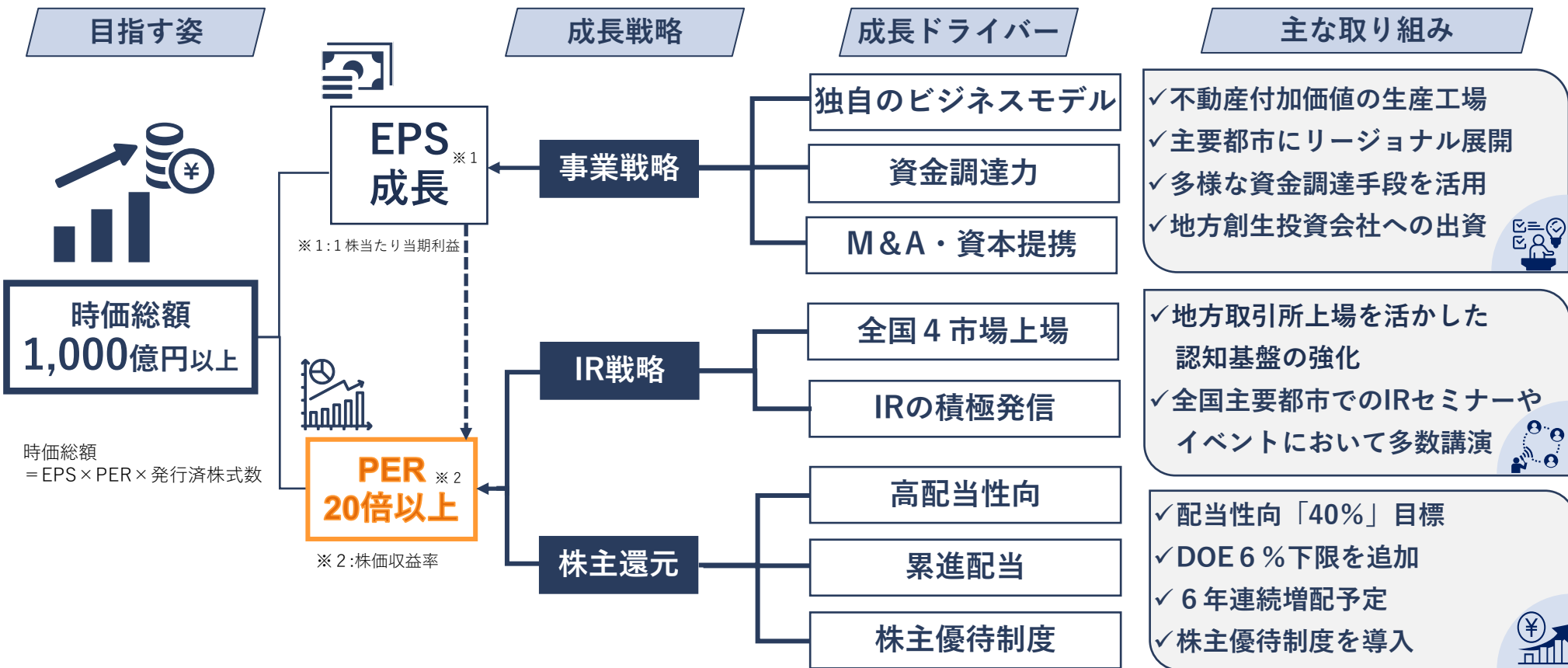
### 自己資本の推移とDOE実績・目標



### 3 企業価値向上のための成長戦略（事業内容）

# 3 - (1) 企業価値向上のための成長戦略

成長戦略の3本柱：事業戦略、IR戦略、株主還元

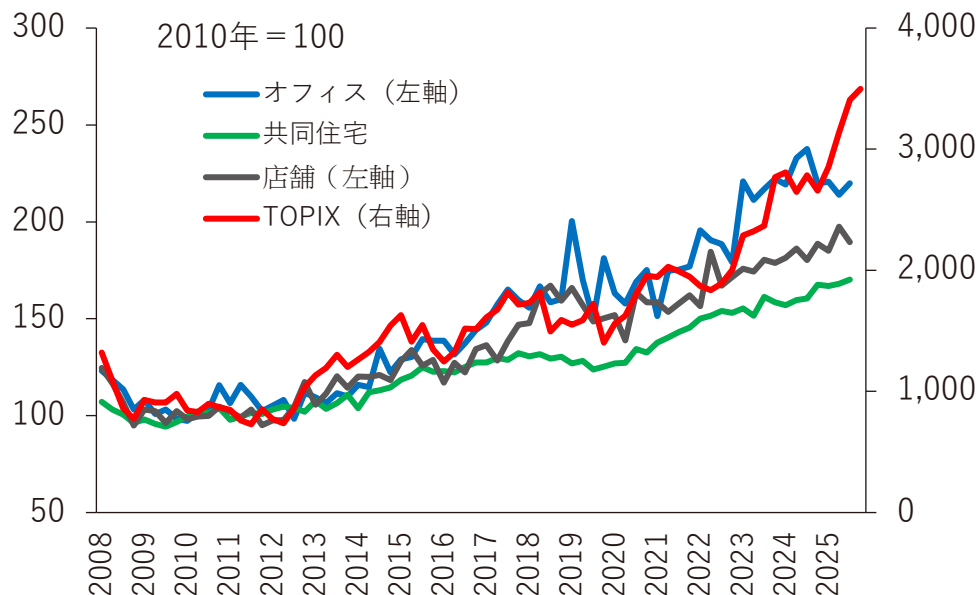


3つの成長戦略を通じてEPS成長とPER向上を実現し、  
時価総額1,000億円以上を早期に達成

### 3 - (2) 不動産業界を取り巻く環境 ①

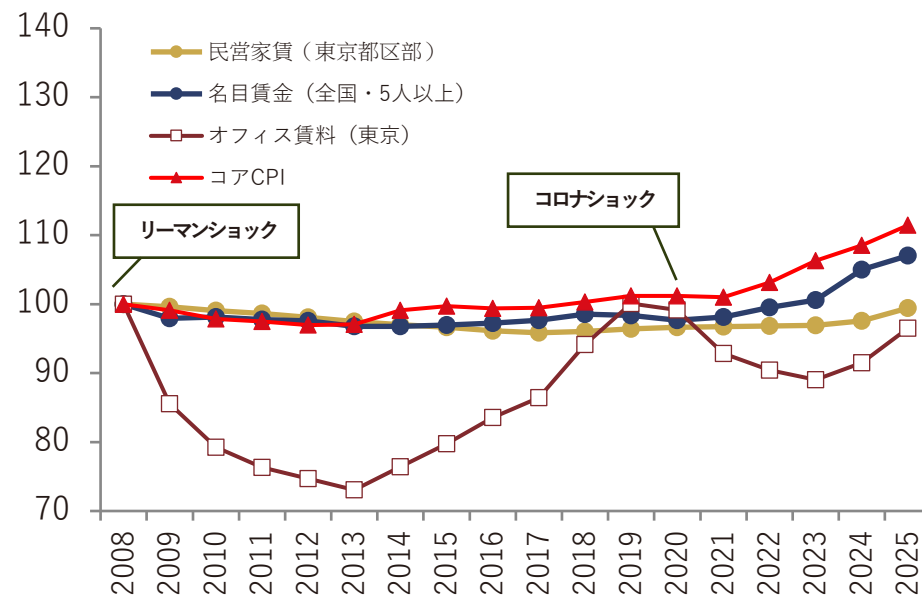
収益不動産価格は各用途とも株式市場と同様に上昇基調が続く。足下では、硬直性の高い住宅賃料にも上昇圧力が及び始め、商業ビル・オフィスでは賃料改定を反映しやすい環境へと変化している。

用途別収益不動産価格指数（南関東圏） vs TOPIX



出所：国土交通省、東京証券取引所のデータに基づき当社作成

民営家賃指数 vs 名目賃金指数（2008年=100）



出所：総務省統計局、厚生労働省、三鬼商事のデータに基づき当社作成

$$\text{表面利回り (\%)} = \frac{\text{年間賃料収入}}{\text{物件価格}}$$

- 物件価格上昇 → 利回り低下圧力
- 足下では硬直的だった賃料も上昇基調へ
- 賃料上昇 → 利回りを下支え

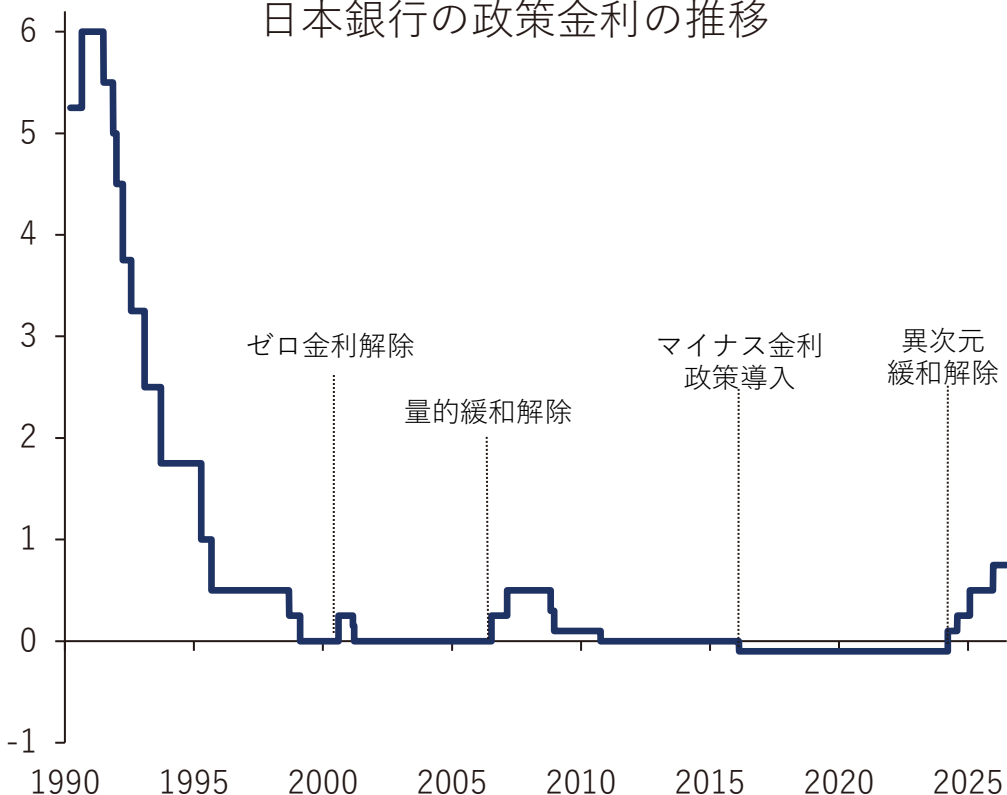
住宅賃料にも上昇圧力  
商業・オフィス系資産  
は相対的に優位

物件価格上昇による利回り低下圧力に対し、賃料上昇が利回りを下支えする構造が強まりつつある。商業系開発を主力とする当社は現在の賃料上昇局面において相対的に優位性を発揮しやすい。

### 3 ー(3) 不動産業界を取り巻く環境 ②

インフレ進行に伴う金利上昇局面が続くなか、不動産業界では資金調達力の差が広がり、成長投資余力の差につながる可能性が高まっている。

日本銀行の政策金利の推移



(注) データは1998年8月までは公定歩合  
以後は無担保コール翌日物レート

#### 金利上昇局面で進む二極化の動き

##### 仕入側（不動産会社）

- ① 支払利息が増加
- ② 財務健全性の差が、資金調達力・成長投資余力の差に波及

財務健全性 高

資金調達力 維持

成長投資余力  
を維持・拡大

##### 買主・投資家

- ③ 買主層の中でも信用力・自己資金力の高い層が相対優位に

資金力のある買主

金利上昇下でも購入継続が可能

- ④ 期待利回り上昇（投資採算確保のため）

期待利回り上昇

取得価格への  
目線が厳格化

賃料成長が見込める物件を  
選好

金利上昇局面では、資金調達力に加え、資金力のある買主・投資家への販売力や、賃料成長が見込める物件の供給力が、事業成長力の差として表れやすい。

### 3 一(4) 高利益率が生む金利上昇局面での競争優位性

金利上昇局面では支払利息が増加するが、利益率が高い企業ほど金利上昇の影響は相対的に小さくなる。

|             |               |                             |   |
|-------------|---------------|-----------------------------|---|
| <b>前提条件</b> | 売上高           | 46,544 百万円 (当社 2025年12月期実績) |   |
|             | 有利子負債残高       | 65,595 百万円 (当社 2025年12月期実績) |   |
|             | 金利上昇幅         | +0.75%                      |   |
|             | 金利上昇による追加利息負担 | 491 百万円                     | ※上記は金利上昇による影響を把握するための簡易試算であり、実際の影響額は借入条件・金利更改時期等により変動します。 |

| 営業利益率5%の企業<br>(同水準の有利子負債) |           |
|---------------------------|-----------|
| 営業利益率                     | 5.0%      |
| 営業利益                      | 2,327 百万円 |
| 追加利息負担                    | 491 百万円   |
| 営業利益への影響度                 | ▲21.1%    |
| <b>影響大</b><br>収益に大きく影響    |           |

| 営業利益率10%の企業<br>(同水準の有利子負債) |           |
|----------------------------|-----------|
| 営業利益率                      | 10.0%     |
| 営業利益                       | 4,654 百万円 |
| 追加利息負担                     | 491 百万円   |
| 営業利益への影響度                  | ▲10.6%    |
| <b>影響中</b><br>一定の影響に留意     |           |

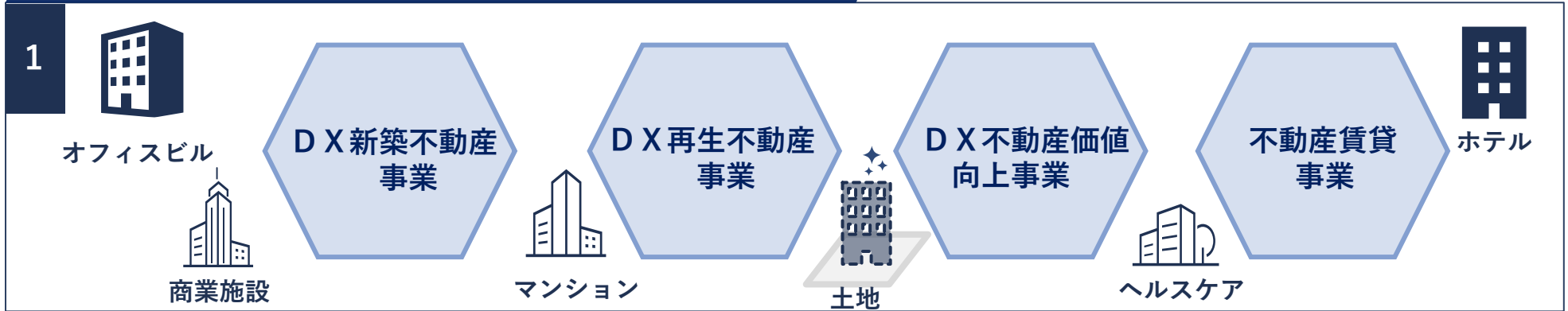
| 当社 (LAホールディングス)<br>2025年12月期実績 |            |
|--------------------------------|------------|
| 営業利益率                          | 21.5%      |
| 営業利益                           | 10,024 百万円 |
| 追加利息負担                         | 491 百万円    |
| 営業利益への影響度                      | ▲4.9%      |
| <b>影響少</b><br>相対的に高い金利耐性を保有    |            |



当社は高利益率を背景とした金利耐性により、金利上昇局面でも収益性・財務安定性への影響を相対的に抑制しやすい。

### 3 一(5) 当社の収益構造

#### 高収益を生み続ける多様な事業構成



#### 付加価値を生み出す生産工場

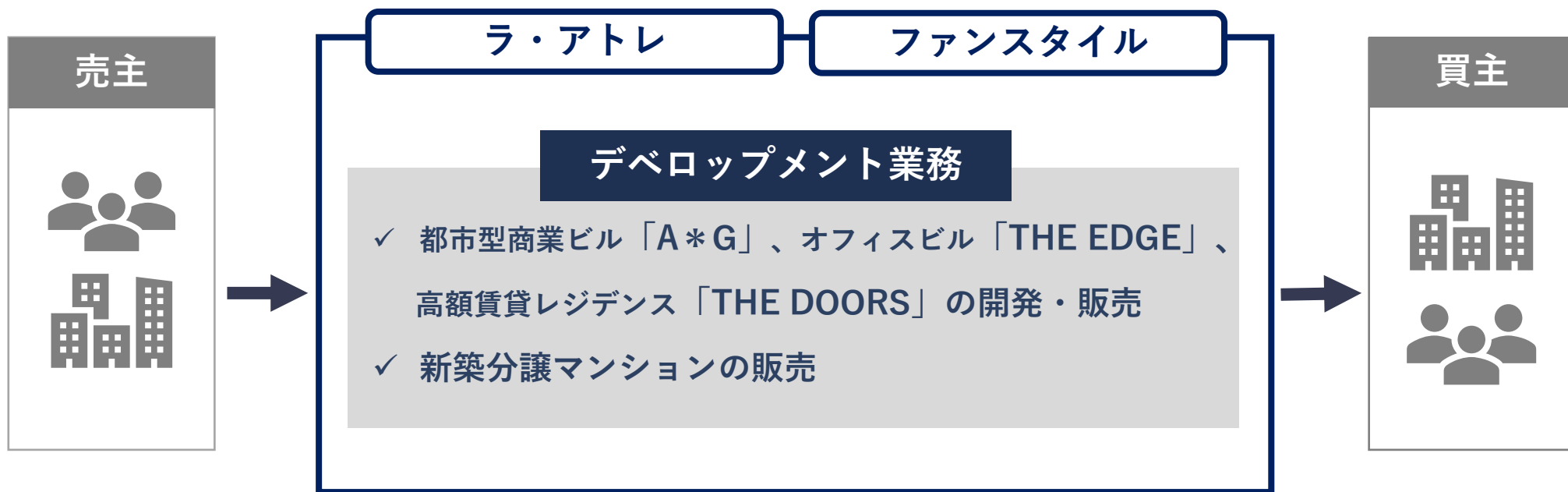


市況に応じた  
戦略的な事業選択

高付加価値商品の創出

積極的な仕入  
大規模な開発の推進

### 3 (6) ビジネスモデル 《DX新築不動産事業-I》



目利き



希少な1.5等地の情報

企画



商品企画力

創造



魅力溢れる物件

価値を  
最大化する

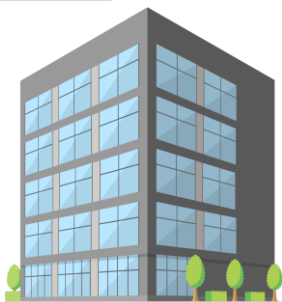


エリア一帯を未来の一等地へ

### 3 一(7) 競争優位性 ① 《DX新築不動産事業-I》

デベロップメント業務の収益不動産開発が成長ドライバー  
「中規模開発」と「1.5等地」展開により、競争優位性を確立

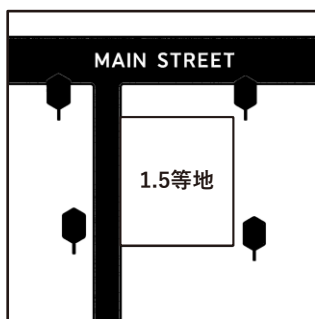
#### 特徴1



中規模開発

- 開発期間が短いので資金効率が良く、市場ニーズ・環境変化に柔軟に対応可
- 比較的競合の少ない領域

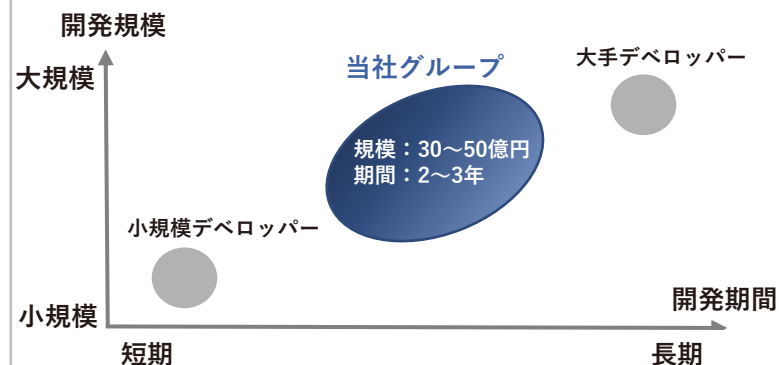
#### 特徴2



1.5等地

- 地価を抑えつつ賃料を確保できるため高利回りが狙いやすい1.5等地に展開
- 中でも未来の1等地になりうる立地を情報収集力と目利き力により厳選

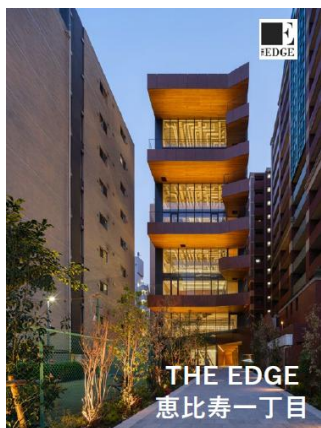
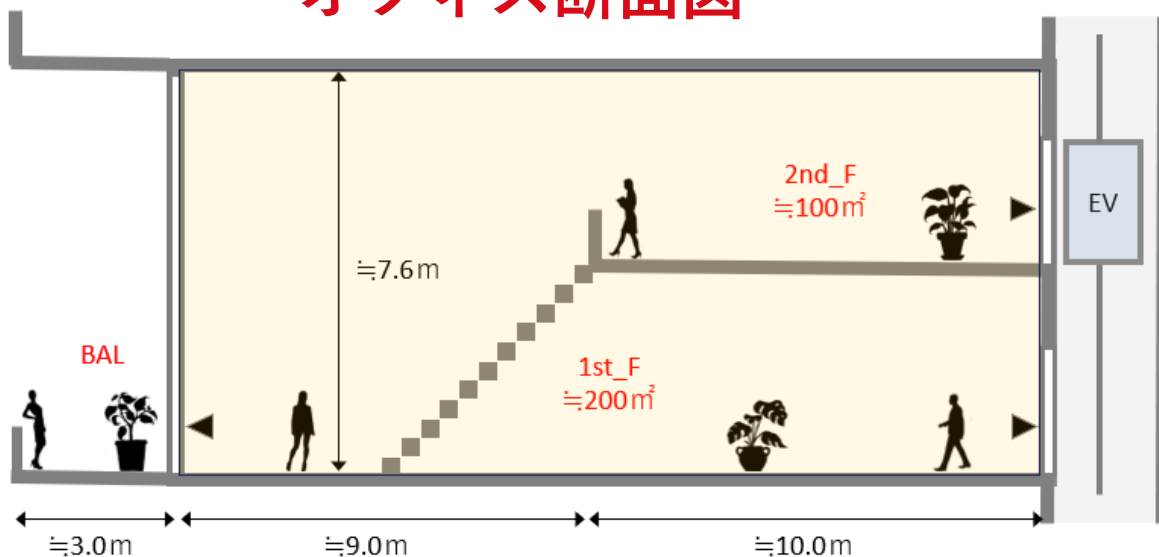
#### 収益不動産開発のポジショニング



「1.5等地の物件」を「魅力あるまちづくり力」によって、「未来の1等地」に仕立てる

## THE EDGE 恵比寿一丁目のケース

メゾネットにすることで天井高を実現したオフィス  
**オフィス断面図**



周辺相場より高い賃料

商品企画・設計



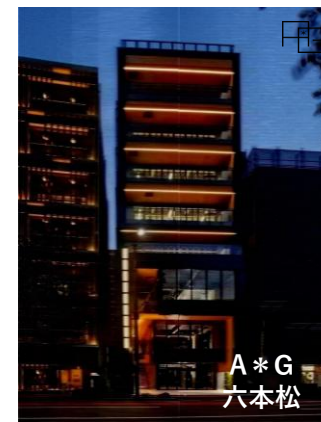
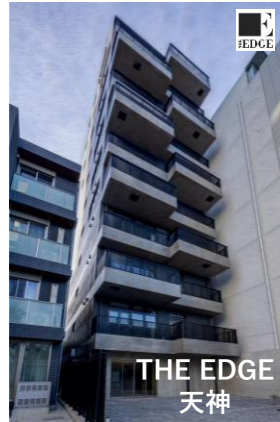
空間価値を重視する借主をターゲットにした、  
独自の商品企画・設計力により周辺相場より高い賃料でリーシング

### 3 一(9) 収益不動産開発実績 《DX新築不動産事業-I》

#### 住居系開発の主な実績



#### 商業系開発の主な実績

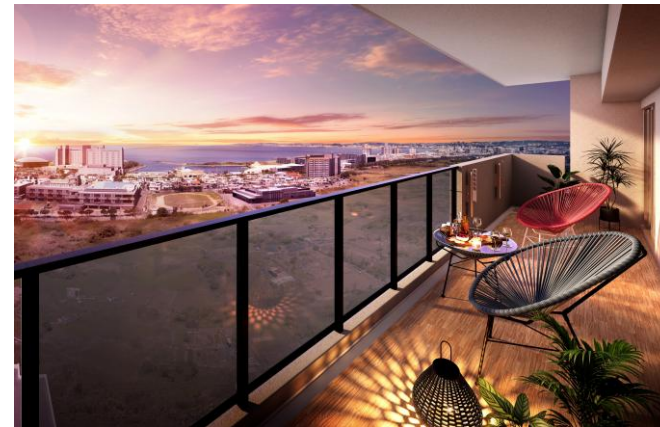


### 3 ー(10) ファンスタイルの新築分譲マンション 《DX新築不動産事業ーI》

「レーヴグランディ沖縄宜野湾 Sea View」

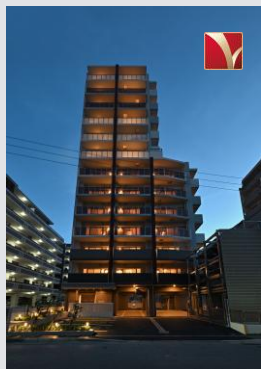
■ 間取り 2LDK、3LDK

■ 専有面積 58.16㎡～80.20㎡



#### 「レーヴ」シリーズラインナップ

一般社団法人全国住宅産業協会  
「第15回優良事業表彰」受賞



レーヴグランディ那覇おもろまち



レーヴグランディ浦添宮城



レーヴレアリゼ美栄橋



レーヴグランディ東浜  
Sea&Park



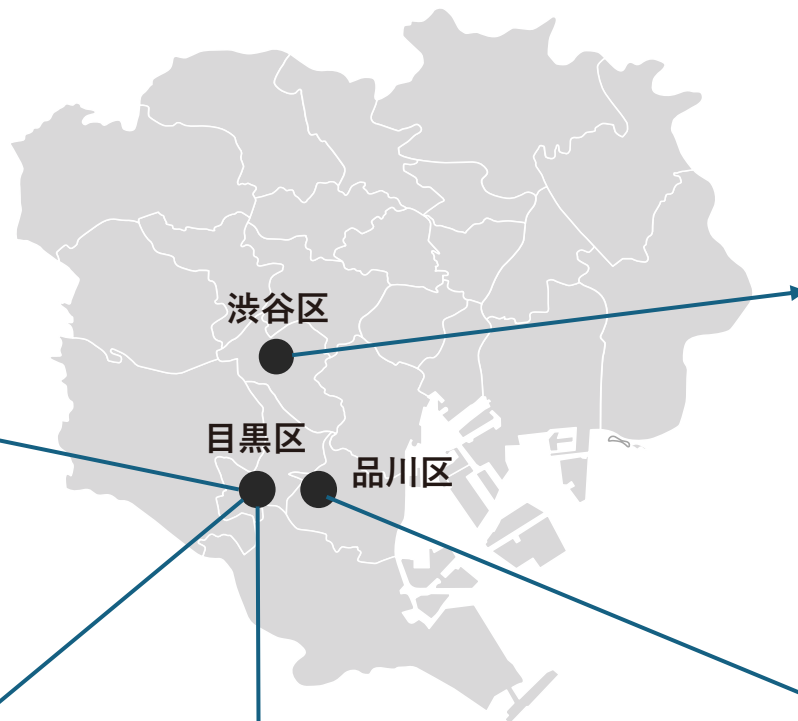
レーヴグランディてだこ浦西駅前

### 3 ー(11) 東京で開発中の案件 《DX新築不動産プロジェクト》

「A\*G 自由が丘」



「VADE HOTEL」



「A\*G 青葉台」



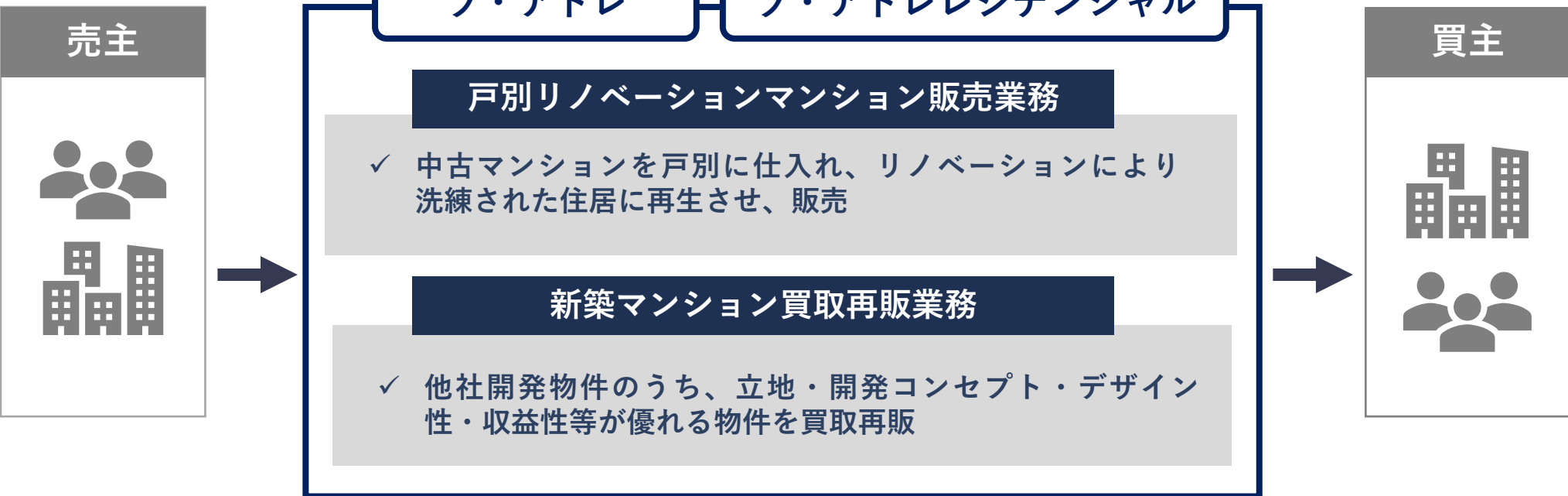
「A\*G 学芸大学」



「A\*G 武蔵小山」



### 3 (12) ビジネスモデル 《DX再生不動産事業Ⅱ》



ラ・アトレ *Premium-Renovation*

販売価格  
1億~  
10億円



BILLION RESIDENCE

販売価格  
10億円超



### 3 - (13) 事業内容 《DX再生不動産事業Ⅱ》

中古マンションを戸別に仕入れ、リノベーション後に販売。主に都心3区・専有面積100㎡以上の物件を対象に、上質な住宅を求める需要に対応した商品を展開。

#### ブランドシリーズ

都心3区 × 100㎡以上

千代田区

港区

渋谷区

1億～10億円

ラ・アトレ Premium-Renovation®  
都心3区プレミアムリノベーション

ラ・アトレ *Premium-Renovation*®



10億円超

BILLION RESIDENCE®  
超富裕層向けハイエンド・レジデンス

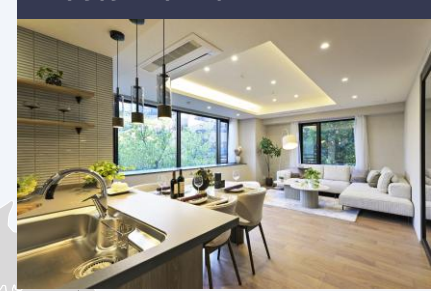


#### ターゲットエリア / 実績物件

グランドメゾン渋谷大山町



南青山常盤松フォレスト



渋谷区 港区

サンウッド代官山猿楽町

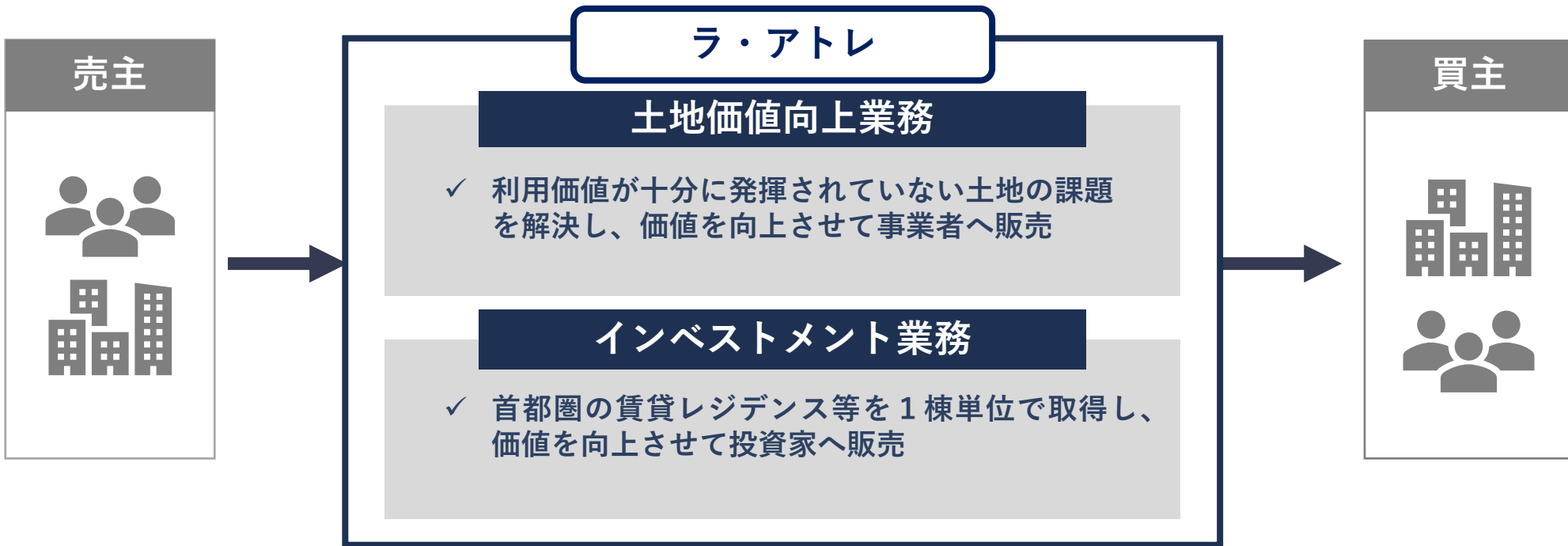


ザ・ハウス南麻布



「100㎡以上」「都心3区」「上質な住空間」を軸にした独自の商品企画により差別化を推進

### 3 (14) ビジネスモデル 《DX不動産価値向上事業Ⅲ》



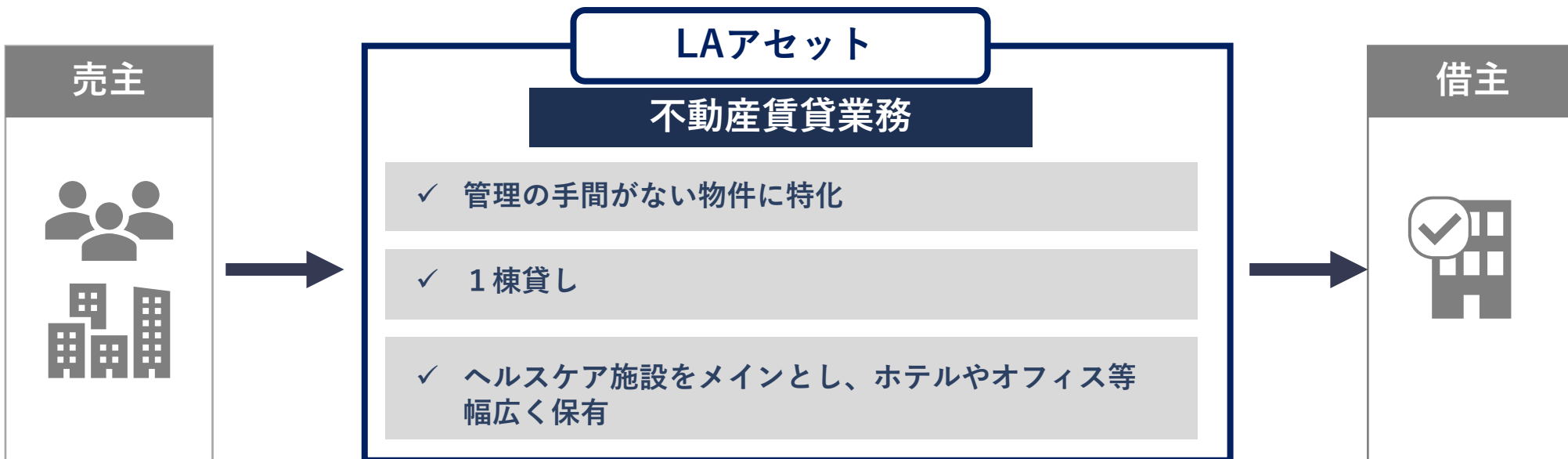
#### 土地価値向上業務



#### インベストメント業務



### 3 (15) ビジネスモデル 《不動産賃貸事業-IV》



#### 主なポートフォリオ

##### ヘルスケア施設



##### 商業施設



##### オフィスビル



##### レジデンシャルホテル



### 3 - (16) 営業利益と1人当たり営業利益の推移

組織力が生み出す **高い生産性**

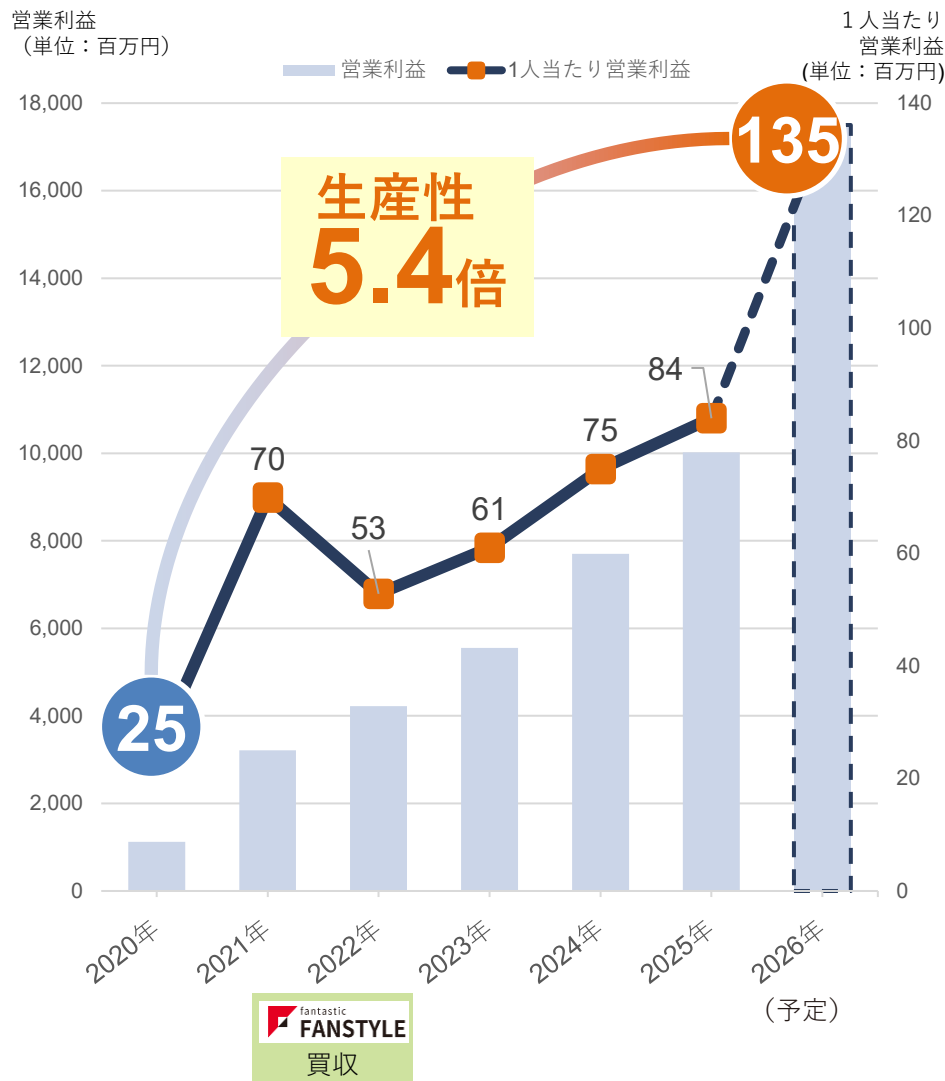
(一人当たり営業利益)

|               | 2020/<br>12期 | 2021/<br>12期 | 2022/<br>12期 | 2023/<br>12期 | 2024/<br>12期 | 2025/<br>12期 | 計画<br>2026/<br>12期 |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------------|
| 売上高           | 13,757       | 14,677       | 18,253       | 31,499       | 44,707       | 46,544       | 61,000             |
| 1人当たり<br>売上高  | 305          | 319          | 228          | 350          | 438          | 394          | 469                |
| 営業利益          | 1,124        | 3,216        | 4,226        | 5,552        | 7,700        | 10,024       | 17,500             |
| 1人当たり<br>営業利益 | <b>25</b>    | 70           | 53           | 61           | 75           | <b>84</b>    | <b>135</b>         |

(参考)大手総合デベロッパー5社平均※

|               |    |    |    |    |    |    |
|---------------|----|----|----|----|----|----|
| 1人当たり<br>営業利益 | 14 | 12 | 13 | 15 | 15 | 16 |
|---------------|----|----|----|----|----|----|

※各社有価証券報告書に基づき当社にて算出

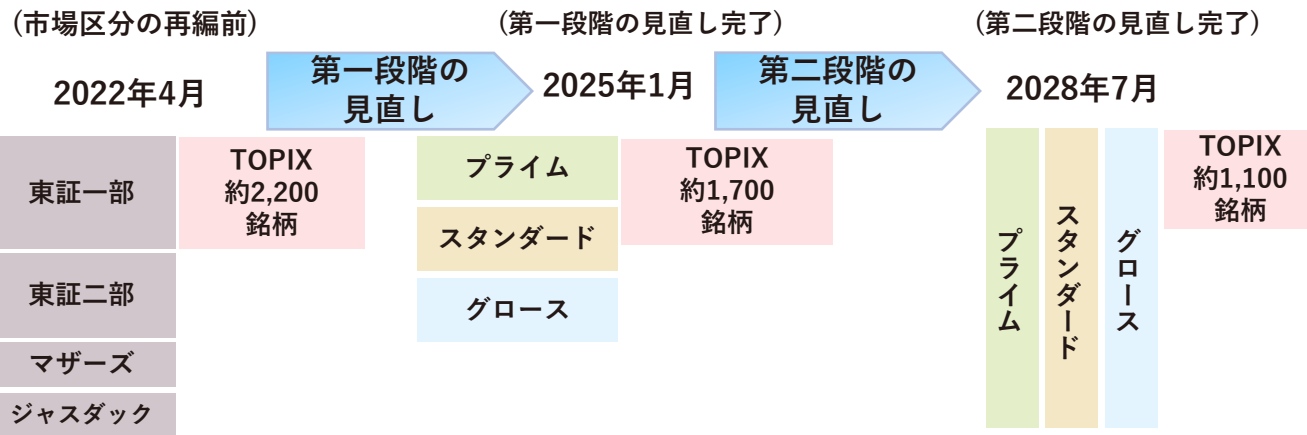


組織・体制として確立された事業プロセスを基盤に、精鋭による少人数運営で高い生産性を実現

### 3 (17) 次期TOPIX構成銘柄選定に向けた取り組み

#### 次期TOPIXの見直しの概要

東証はTOPIX指数の網羅性や機能性を高めるため、全市場区分銘柄を対象に段階的に構成銘柄の入れ替えを進めています。



| 追加基準 (指標)        |                        |
|------------------|------------------------|
| 対象市場             | プライム<br>スタンダード<br>グロース |
| 初回定期入替           | 2026年10月               |
| 年間売買回転率          | 0.2以上                  |
| 浮動株時価総額の<br>累積比率 | 上位96%以内                |
| 基準日              | 8月最終営業日                |

※ (出所) 東京証券取引所「TOPIX見直しの概要」に基づき当社作成

#### 成長戦略の3本柱

事業戦略

IR戦略

株主還元

DX総合不動産を軸とした着実な成長の積み重ねにより、企業価値向上と市場評価を獲得

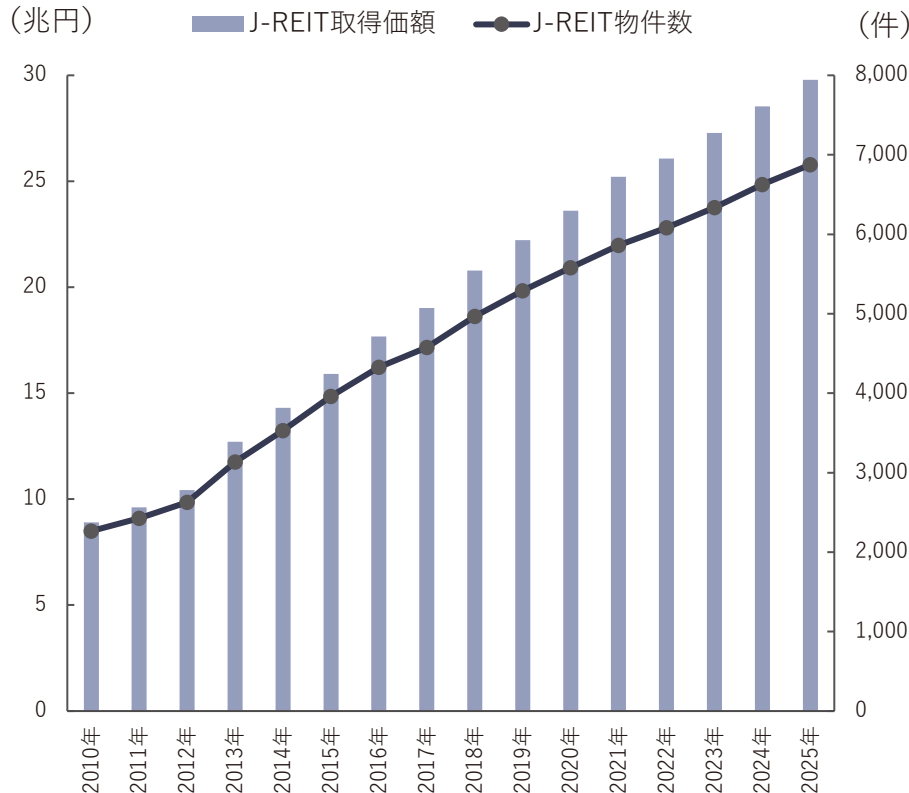
# 4 Appendix

# 4 一(1) 事業環境 《不動産投資市場》

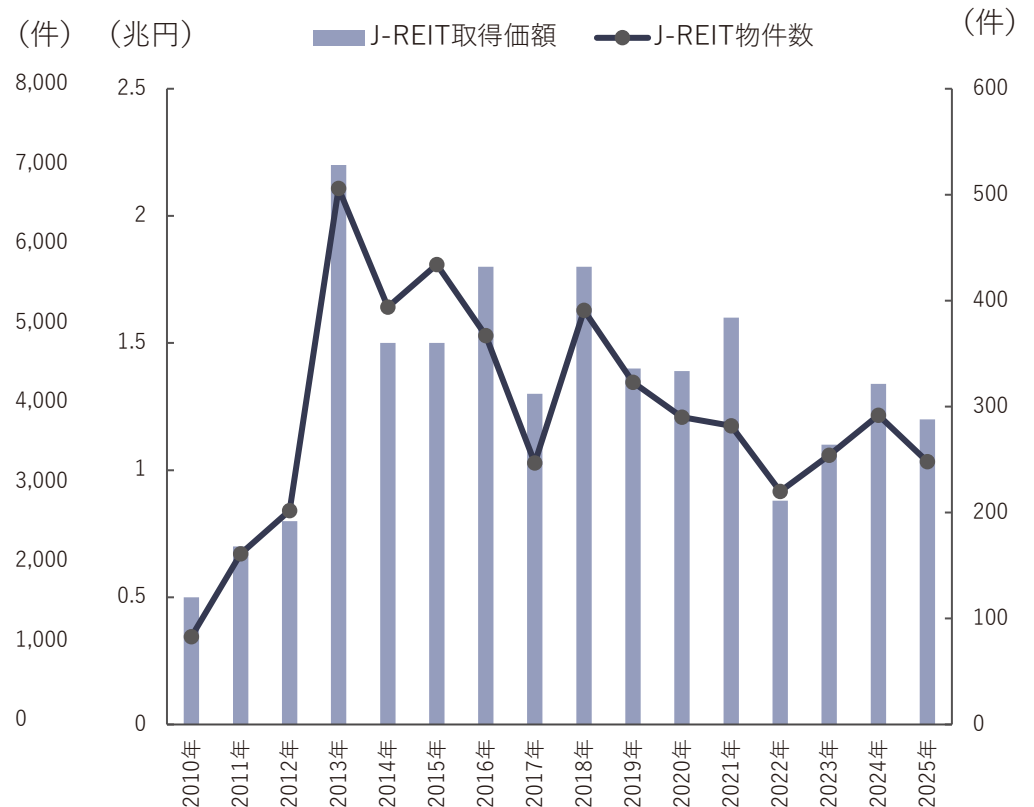
※不動産証券化協会調べ

金利上昇圧力はあるものの、不動産投資需要は底堅く、国内外投資家の投資意欲は依然として堅調

保有不動産（累計）



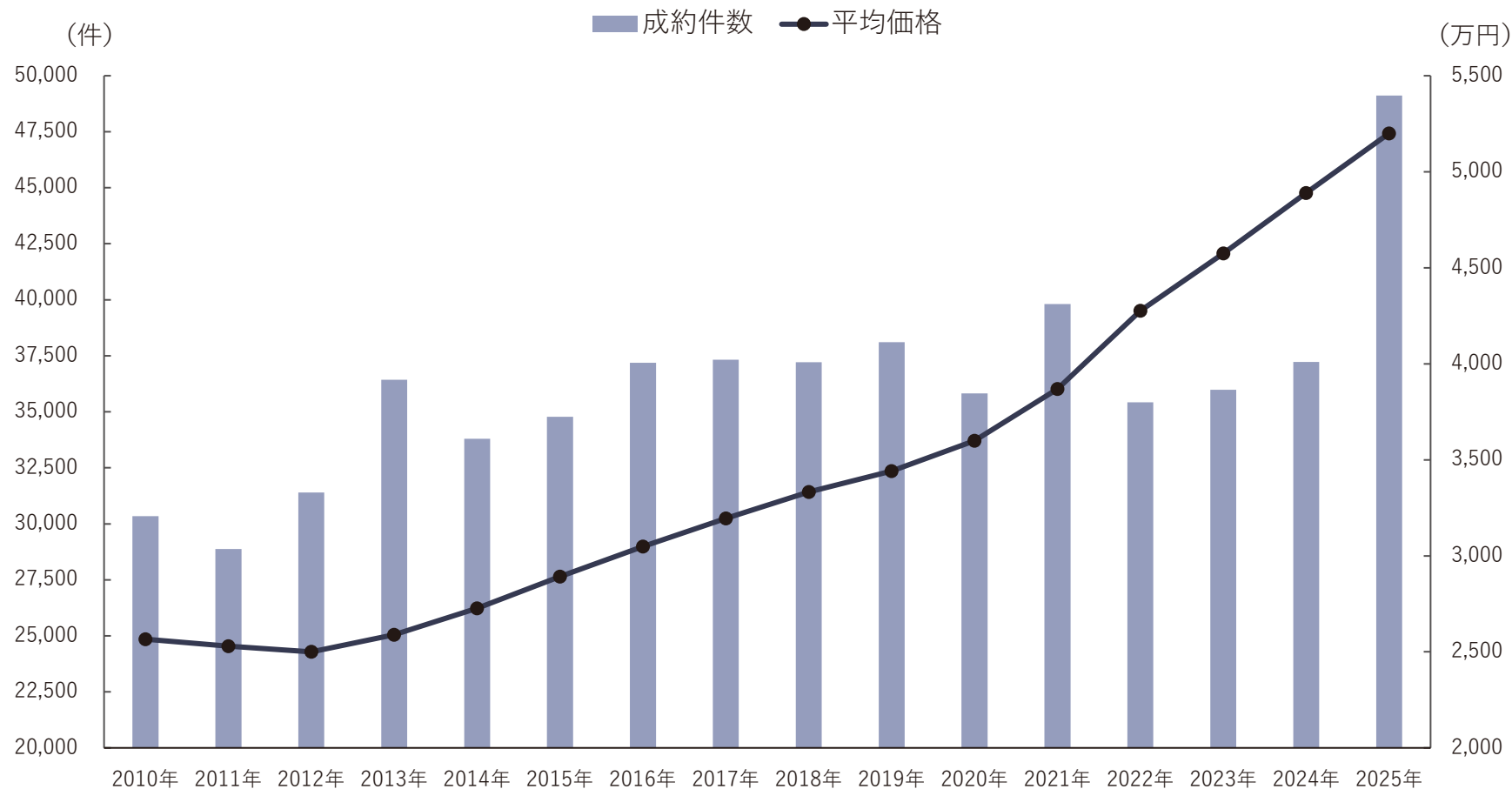
保有不動産（年次）



## 4 一(2) 事業環境 《首都圏中古マンション市場》

※東日本不動産流通機構調べ

■2025年首都圏における成約件数は、前年比31.9%増、3年連続前年超え  
成約価格は、平均5,200万円で前年比6.3%増、13年連続上昇し、好調に推移



## 会社概要

|      |  |                                  |
|------|--|----------------------------------|
| 社名   | エルエー<br>株式会社 L A ホールディングス  |                                  |
| 設立   | 2020年7月1日（創業 1990年12月15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<br>株式会社 L A アセット<br>株式会社ラ・アトレレジデンシャル<br>株式会社ファンスタイル<br>株式会社ファンスタイルリゾート<br>株式会社アーバンライク（持分法適用関連会社） |                                  |
| 事業内容 | DX新築不動産事業<br>DX再生不動産事業<br>DX不動産価値向上事業<br>不動産賃貸事業<br>M & A 支援事業<br>企業投資事業                                   |                                  |
| 資本金  | 2,000,000,000円 ※2026年3月31日現在   |                                  |
| 市場区分 | 東京証券取引所<br>名古屋証券取引所<br>福岡証券取引所<br>札幌証券取引所  | グロース市場<br>プレミア市場<br>本則市場<br>本則市場 |
| 従業員  | 120名（連結） ※2026年3月31日現在   |                                  |

## グループ組織体制



証券コード

2986

# LA HOLDINGS

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。

本資料の更新につきましては、2027年2月頃の通期決算発表の際に行う予定です。