

魅力あるまちづくりの創造

CREATION OF ATTRACTIVE TOWN DEVELOPMENT

LA HOLDINGS

野村インベスター・リレーションズ主催
個人投資家説明会 資料

2024.10.3

Copyrights 2024 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved

1. 会社概要

2. 事業内容

3. グロース市場におけるポジション

1. 会社概要

会社概要

社名	エルエー 株式会社LAホールディングス
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L Aアセット 株式会社ラ・アトレレジデンシャル 株式会社ファンスマイル 株式会社ファンスマイルリゾート 株式会社ファンスマ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	1,505,755,476円 ※2024年8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

証券コード

2 9 8 6
フ ク ハ ロー

1 ー(1) 基本情報（沿革）

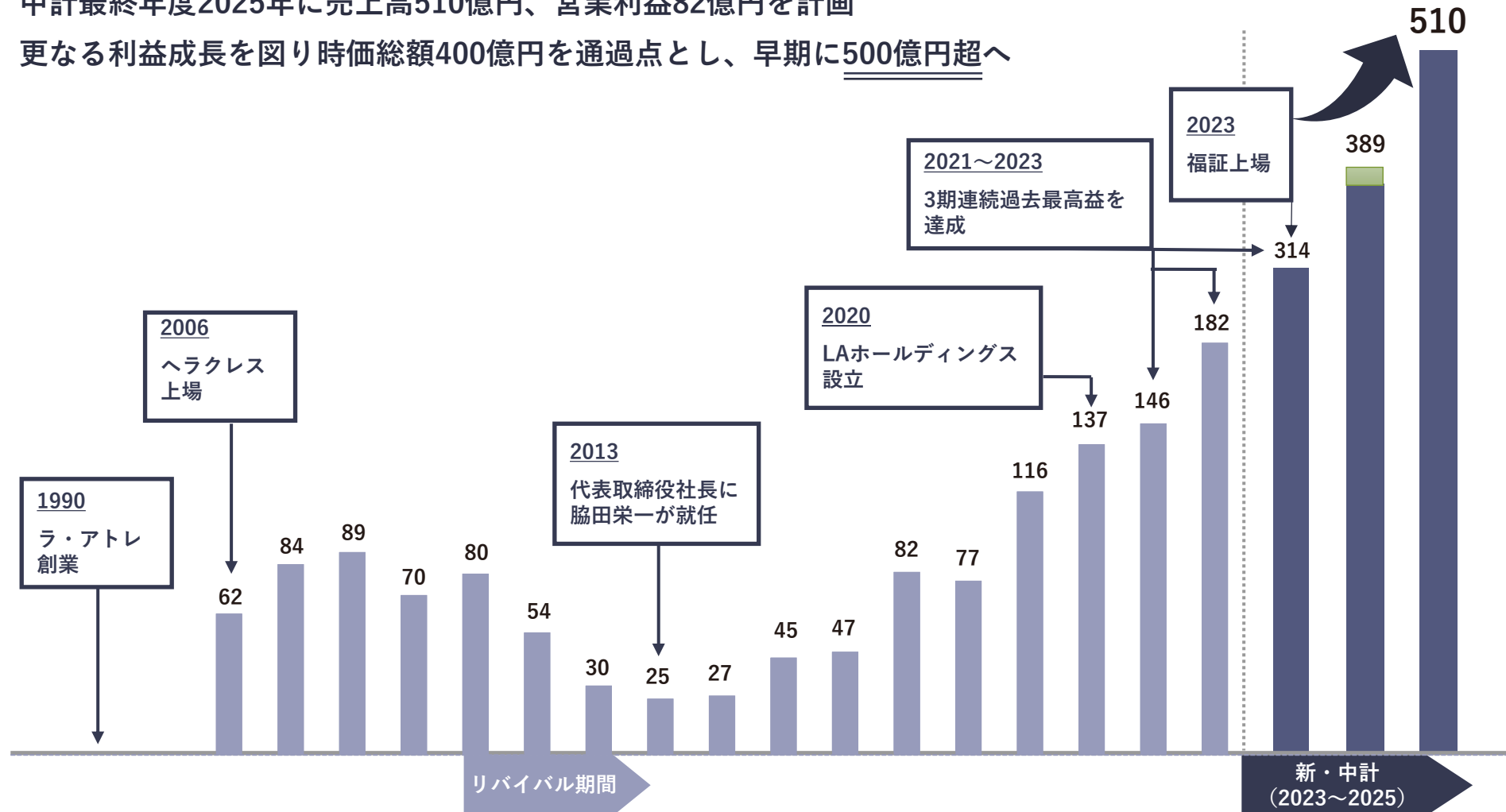
- 1990年 ● 「株式会社ラ・アトレにじゅういち」を設立
- 1991年 ● 再生不動産のパイオニアとして戸別リノベーションマンションの販売スタート
- 2000年 ● 「株式会社ラ・アトレ」に商号変更
- 2006年 ● 大阪証券取引所「ヘラクレス」（現：東京証券取引所グロース市場）に株式上場
- 2009年 ● 子会社「株式会社ラ・アトレレジデンシャル」を設立
- 2013年 ● 代表取締役社長に脇田栄一が就任
- 2015年 ● 札幌支店、福岡支店を新設
- 2017年 ● 不動産特定共同事業許可（金融庁長官・国土交通大臣 第73号）へ免許換え
- 2020年 ● 持株会社体制へ移行し、親会社「株式会社LAホールディングス」を設立、ラ・アトレを子会社化
12月にグループ創業30周年を迎える
- 2022年 ● 新市場区分「グロース市場」を選択
株式会社ファンスタイル（沖縄県）を連結子会社化
- 2023年 ● 福岡証券取引所本則市場に重複上場
- 2024年 ● 株式会社アーバンライク（熊本県）を持分法適用関連会社化

1 (2) LAホールディングスグループの歩み

【売上高推移/億円】

中計最終年度2025年に売上高510億円、営業利益82億円を計画

更なる利益成長を図り時価総額400億円を通過点とし、早期に500億円超へ



1 一(3) 業績推移(連結)

(単位：百万円、%)

	2020年12月期		2021年12月期		2022年12月期		2023年12月期	
		前期比		前期比		前期比		前期比
売上高	13,757	—	14,677	106.7%	18,253	124.4%	31,499	172.6%
営業利益	1,124	—	3,216	286.1%	4,226	131.4%	5,552	131.4%
経常利益	978	—	2,847	290.9%	3,730	131.0%	4,941	132.5%
当期純利益	650	—	1,959	301.3%	3,397	173.5%	3,293	96.9%

(注) 数値はすべて連結ベース

1 一(4) 2024年12月期第2四半期《ハイライト》

要約 (前年同期比)	売上高	経常利益	当期純利益	総資産
	139.8 億円 (-16.0%)	11.6 億円 (-56.4%)	7.9 億円 (-56.4%)	613 億円

2Q業績概況

- ✓ 「ラ・アトレPremium-Renovation®」シリーズの販売が引き続き好調に推移
- ✓ 新築分譲マンション「ラ・アトレレジデンス京都」（京都府京都市）が売上に貢献
- ✓ 株式会社ファンスタイルの再生不動産マンション「FAN TORII MANSION」（沖縄県中頭郡）の販売が順調に推移
- ✓ 土地企画販売（福岡県古賀市）及び収益不動産開発のオフィスビル「THE EDGE」（冷泉）（福岡県福岡市）の売却が完了

進行中PJ

- ✓ 高級賃貸マンション「THE DOORS 薬院」（福岡県福岡市）の募集が引き続き好調
- ✓ オフィスビル「THE EDGE」シリーズが好調
- ✓ 都市型商業ビル「A * G」シリーズが名古屋市で、第2弾の土地取得
- ✓ 株式会社ファンスタイルの新築分譲マンション「レーヴグランディ 銘苅新都心III」（沖縄県那覇市）が販売中

その他

- ✓ 自己株式の取得を決議（上限：150,000株、7億5,000万円）
- ✓ 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

1. 会社概要

2. 事業内容

3. グロース市場におけるポジション

2. 事業内容

- 再生不動産販売
- 新築不動産販売
- 収益不動産開発・住居系開発
- 不動産賃貸
- 業務提携先
- 札幌エリア
- 福岡エリア
- 沖縄エリア
- トピックス

■ 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」
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

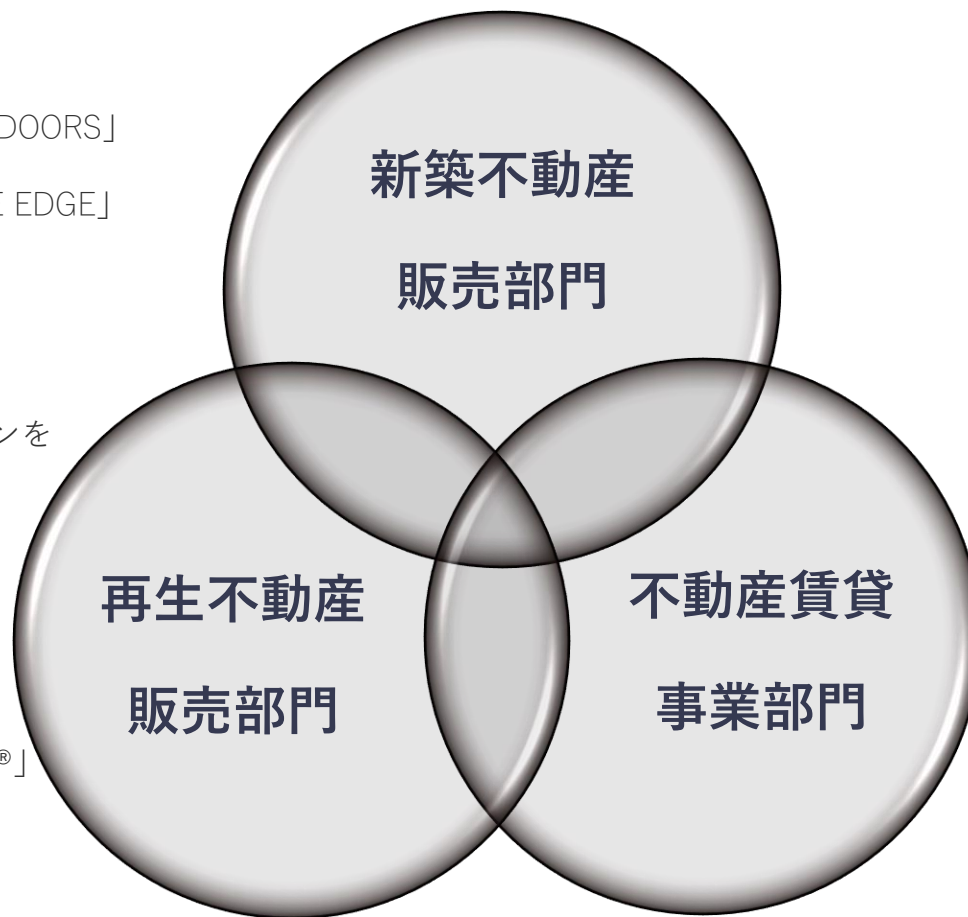
■ 再生不動産販売部門

➤ 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

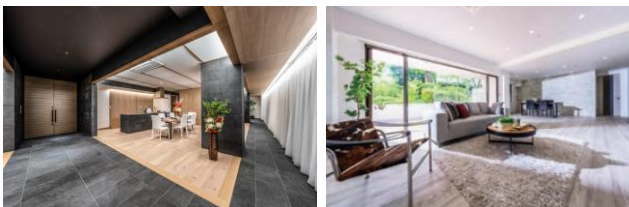
自社で保有する不動産の管理
販売用不動産として所有する
転売前物件のテナント等の賃貸
管理

- ・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

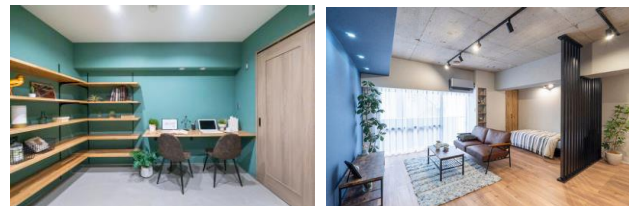
2 (1) 事業内容 《事業セグメント》

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



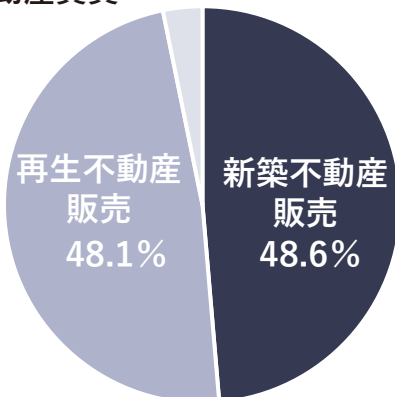
不動産賃貸

■ ヘルスケア施設 etc.



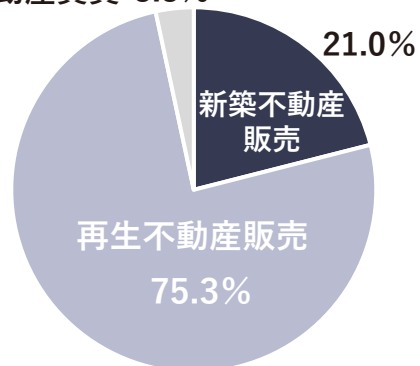
2023年12月期
売上高 314.9億

不動産賃貸 3.2%



2024年12月期第2四半期
売上高 139億

不動産賃貸 3.3%



新築不動産販売

収益不動産開発 (BtoB)

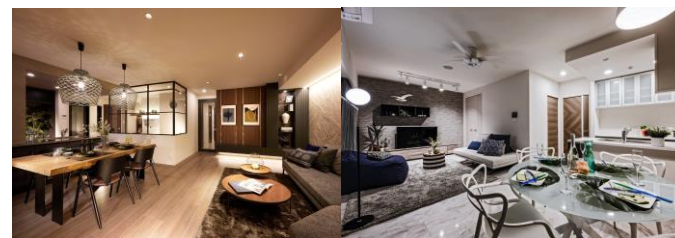
■ 住居系開発



■ 商業系開発



分譲マンション開発 (BtoC)



2 ー(2) 事業内容 《再生不動産販売事業》

- ✓ 「100㎡以上」「都心3区」「上質」をターゲットとし、他社が手掛けていない独自のポジション確立
- ✓ 富裕層のニーズに対応した企画・デザイン力

	Million-Renovationシリーズ	競合他社
広さ	① <u>専有面積の広さ</u> (100㎡～200㎡)	ファミリータイプ (50㎡～70㎡)
エリア	② <u>都心3区に注力</u> (千代田区・港区・渋谷区)	首都圏・地方主要都市
価格	③ <u>1億円～9億円台</u>	2,000万円～5,000万円台 (※)

※ 再生不動産業を展開する同業他社の平均価格帯
出所：プライム・スタンダード市場の同業他社有価証券報告書より引用

2 一(3) 事業内容 《再生不動産販売事業》 ラ・アトレ Premium-Renovation®

■ 都心エリアにて複数プロジェクトを展開

- ✓ 1億円から9億円台の「ラ・アトレ Premium-Renovation®」シリーズ
- ✓ 10億円以上の「BILLION RESIDENCE®」シリーズ
- ✓ 「Hi▷La▷Re (ひらり)」シリーズ

「パレロワイヤル目白」



「シティータワー九段下」



「フォルム目黒花房山」



「フォレセーヌ赤坂丹後町」



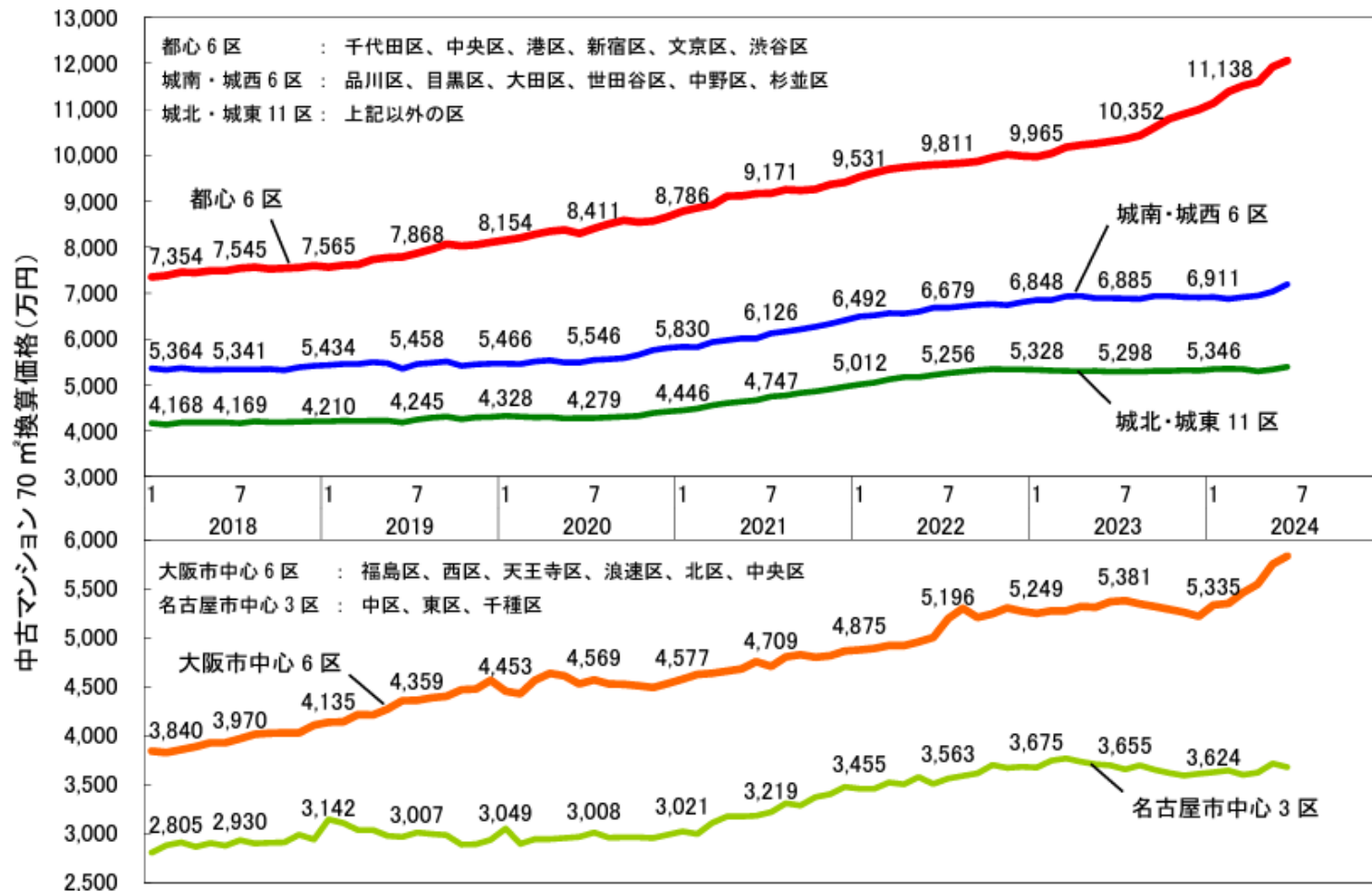
「白金ハウス」



一(4) 市場動向 《首都圏中古マンション市場》

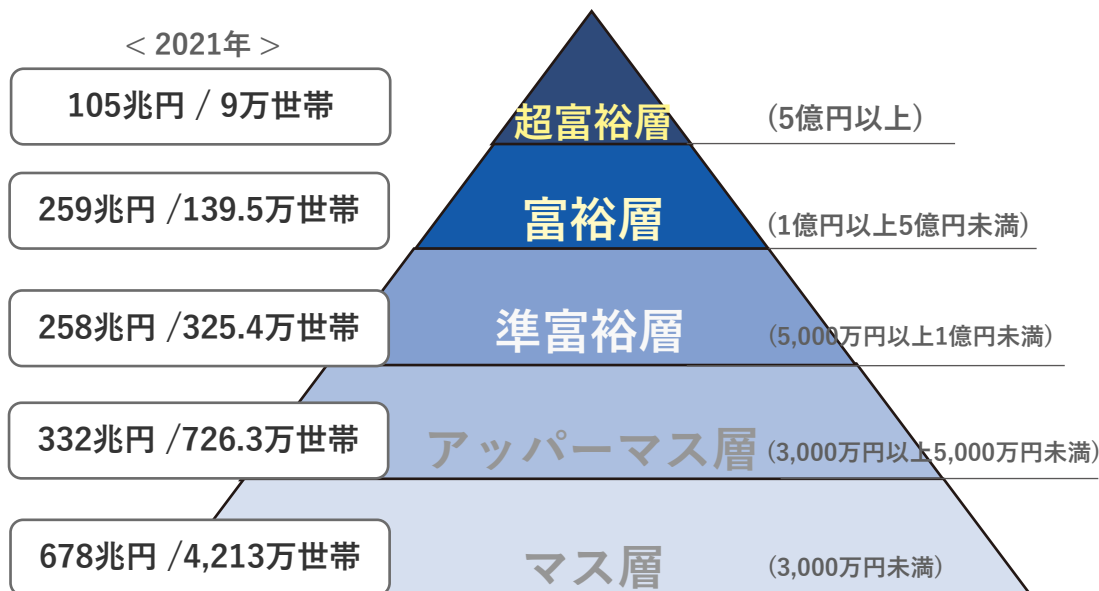
調査会社「東京カンテイ」によると、都心6区（千代田、中央、港、新宿、文京、渋谷）では2023年の平均売り出し価格は前年比6.3%上昇の1億419万円と初めて1億円を超え、2024年1月から6月の都心6区の平均売り出し価格は1億2058万円と、上昇傾向が継続している。

※ 東京カンテイ調べ
2024年7月24日付け



2 (5) 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

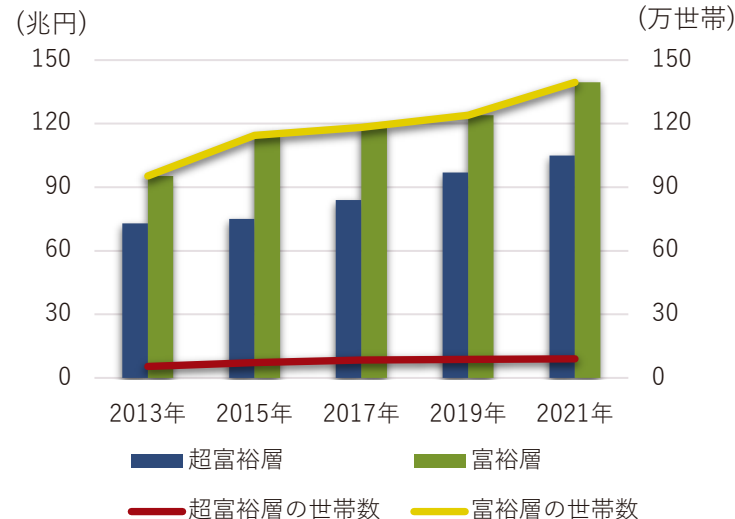


※ 国税庁「国税庁統計年報書」、総務省「全国家計構造調査（旧全国消費実態調査）」、厚生労働省「人口動態調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」、東証「TOPIX」および「NRI生活者1万人アンケート調査」、 「NRI富裕層アンケート調査」等よりNRI推計

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

超富裕層と富裕層の保有資産規模と世帯数の推移



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るが、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。

2 一(6) 事業内容《収益不動産開発・競合環境/競争優位性》

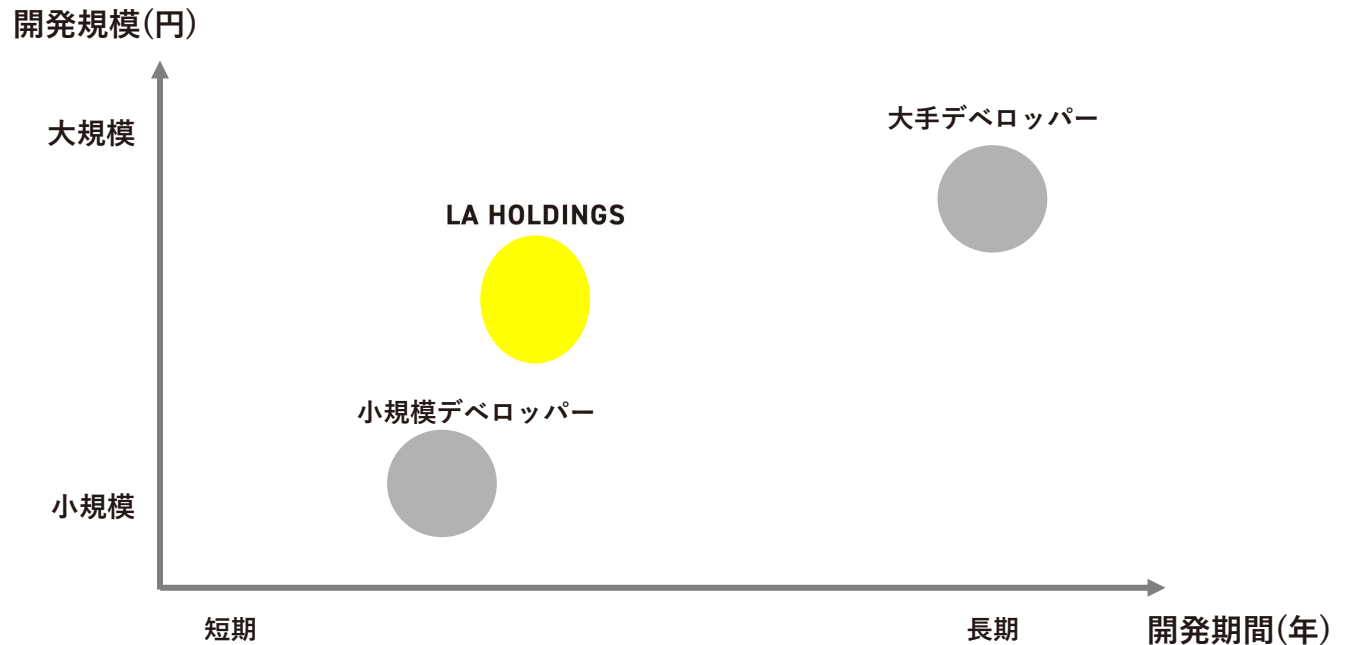
成長ドライバーとなる収益不動産開発事業は、住居系開発と商業系開発を展開

当社の優位性

- **開発規模**
10～50億円の中規模開発
- **開発期間**
2～3年程度の短期プロジェクトで、効率重視
- **開発エリア**
「未来の一等地」となるポテンシャルの高いエリアを発掘
⇒ 情報収集力・目利き力

特定のマーケットと特定エリアに絞ることで競争優位性を見出す

収益不動産開発事業のポジショニング



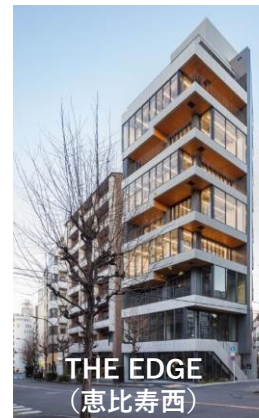
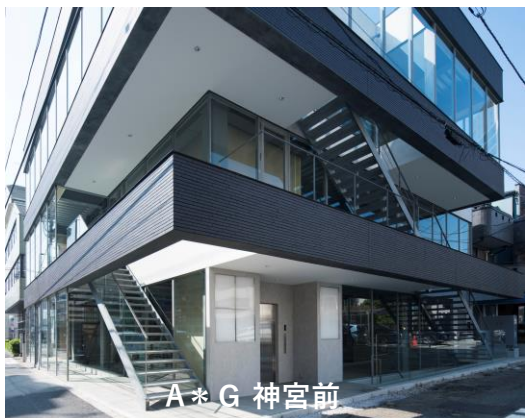
他社が手掛けにくいホワイトスペースを見つけることで、独自のポジションを確立

2 - (7) 事業内容 《収益不動産開発》

住居系開発の主な実績

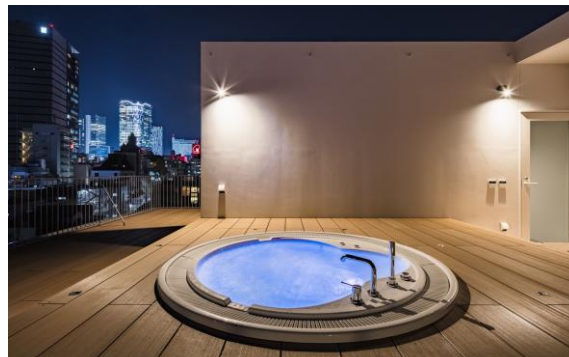


商業系開発の主な実績

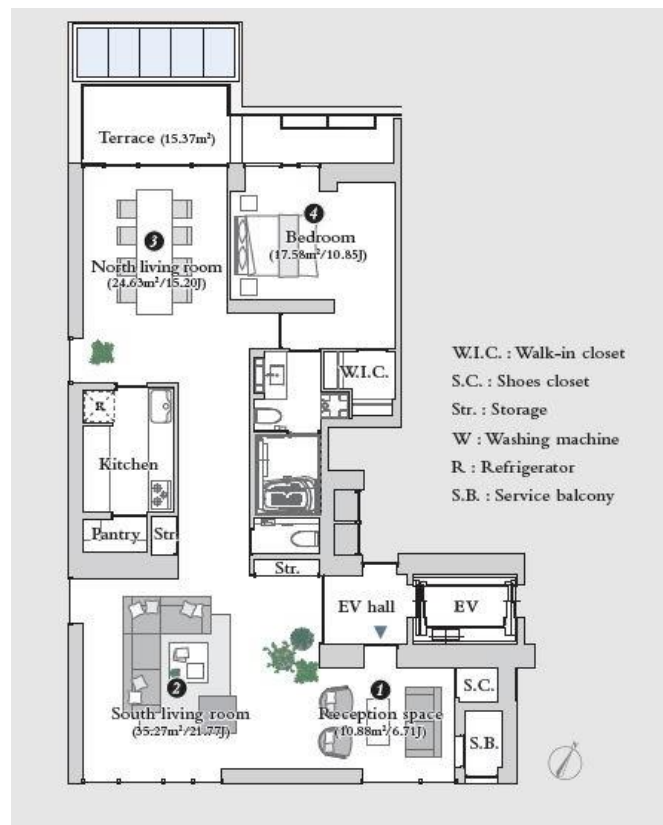


名古屋

THE
DOORS

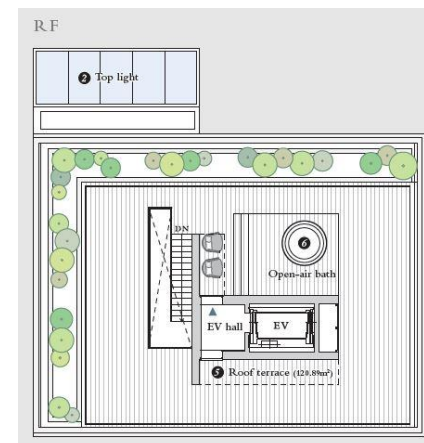
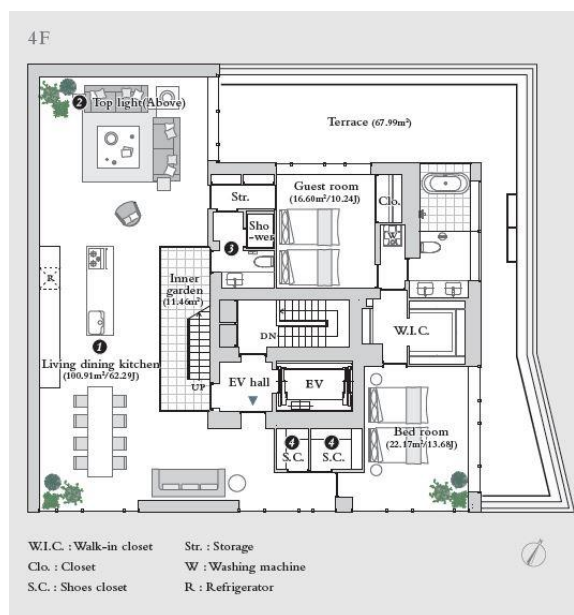


2F~4F【専有部面積130㎡】



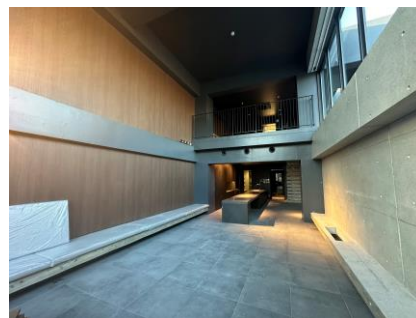
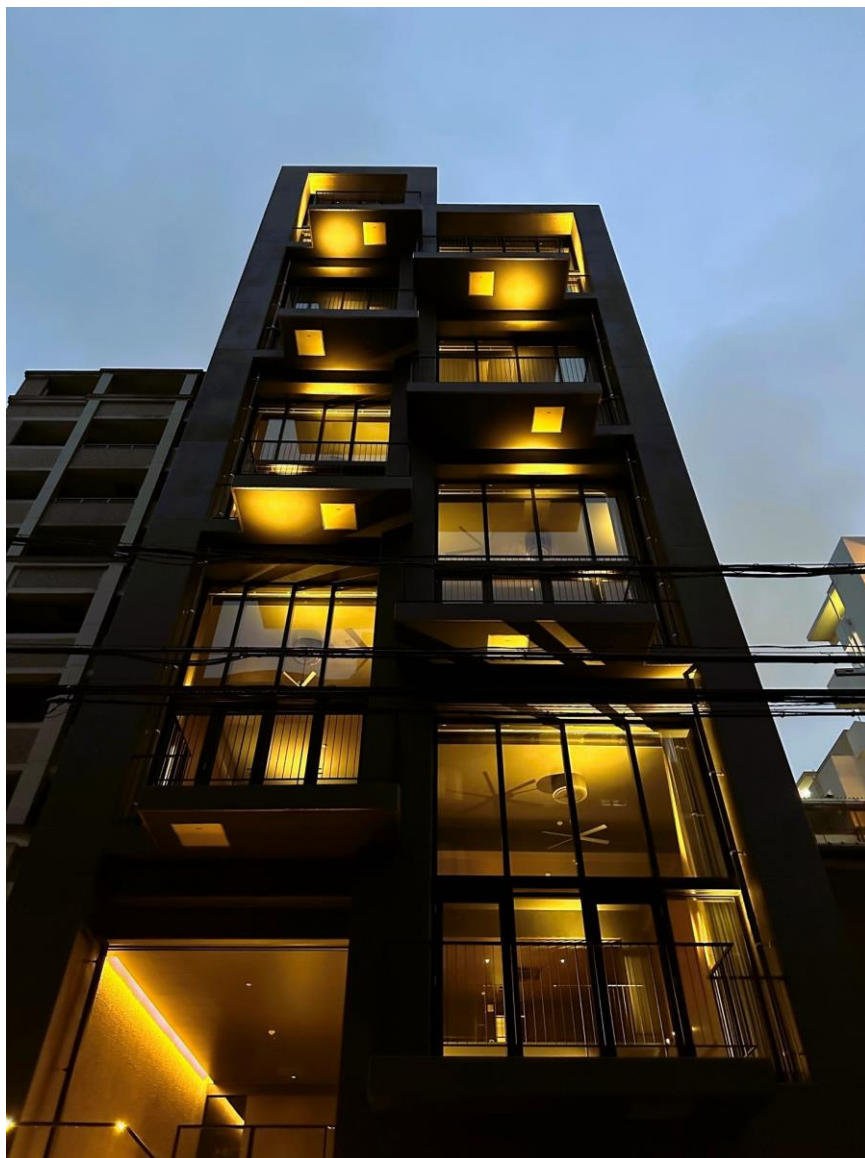
賃料110万円

5F【専有部面積180㎡+ルーフテラス120㎡】



賃料230万円

THE
DOORS



新 聞 2024年(令和6年)3月14日(木) セ 地 域 18

メゾネット 1LDK・140平方メートル

福岡に家賃80万マンション

東京・大阪並みの相場

九州・山口経済 Biz

富裕層の单身者らターゲット

「天神ビッグバン」が呼び水

高級賃貸マンションの一室。吹き抜けの構造になっている

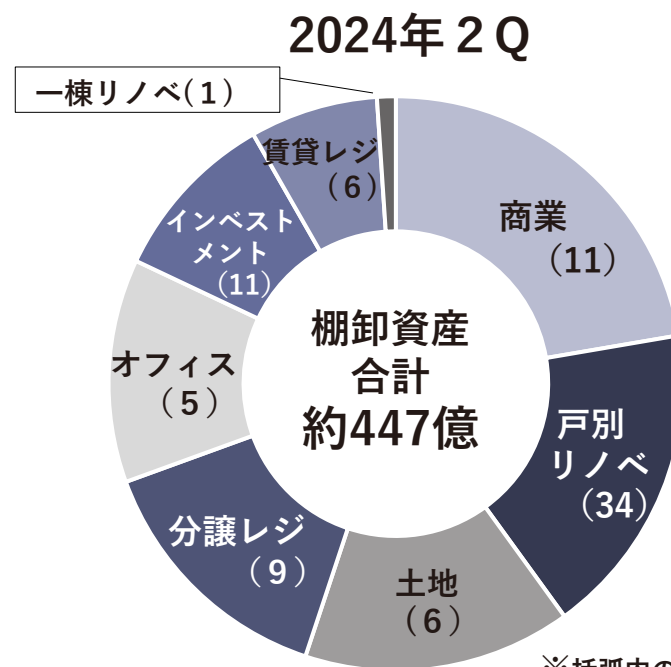
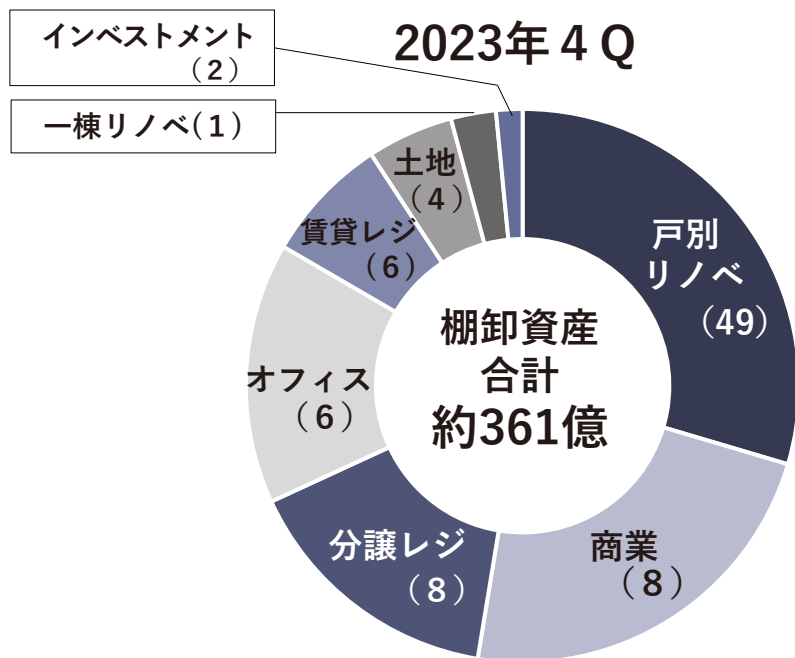
毎日新聞（朝刊）2024年3月14日18面に掲載

9~10F【専有部面積139㎡+ルーフテラス73㎡】



賃料130万円

2 (12) 棚卸資産ポートフォリオ



※括弧内の数字は物件数

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」



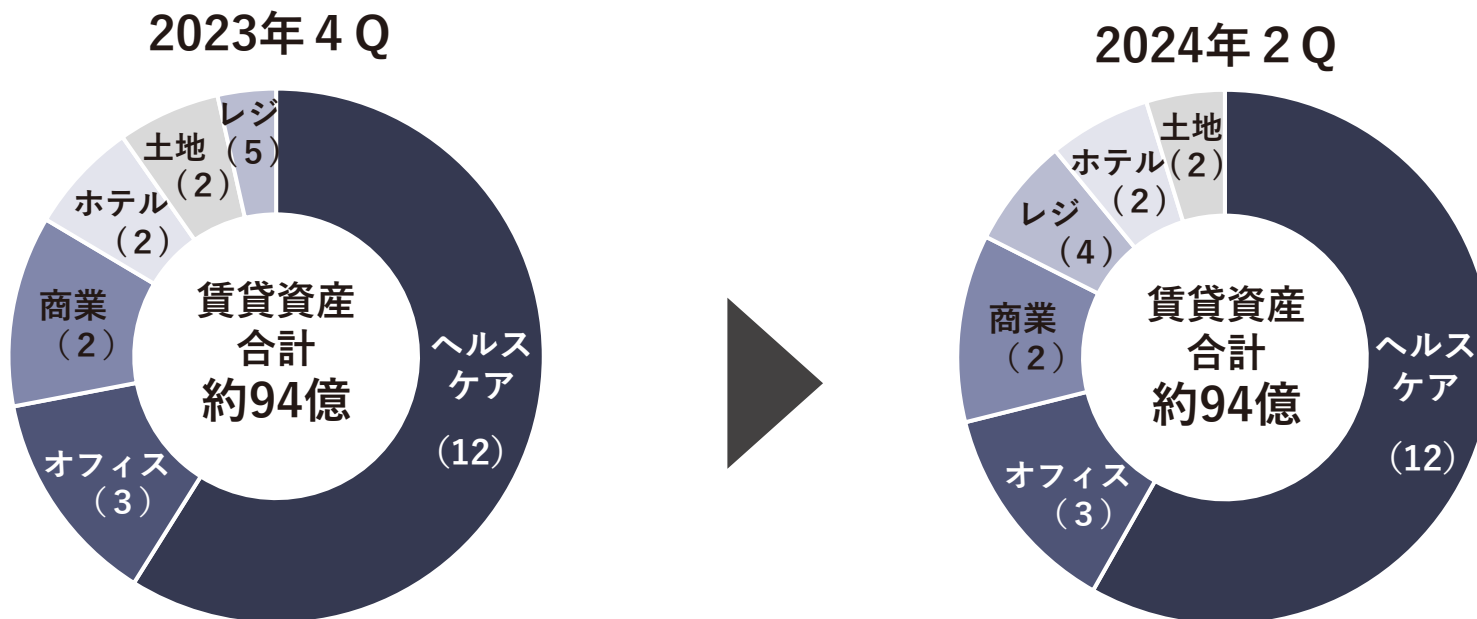
■「THE EDGE」(下目黒)



■「THE EDGE」(名駅)



2 (13) 賃貸ポートフォリオ



※括弧内の数字は物件数

主な保有不動産

ヘルスケア施設



オフィス



商業施設



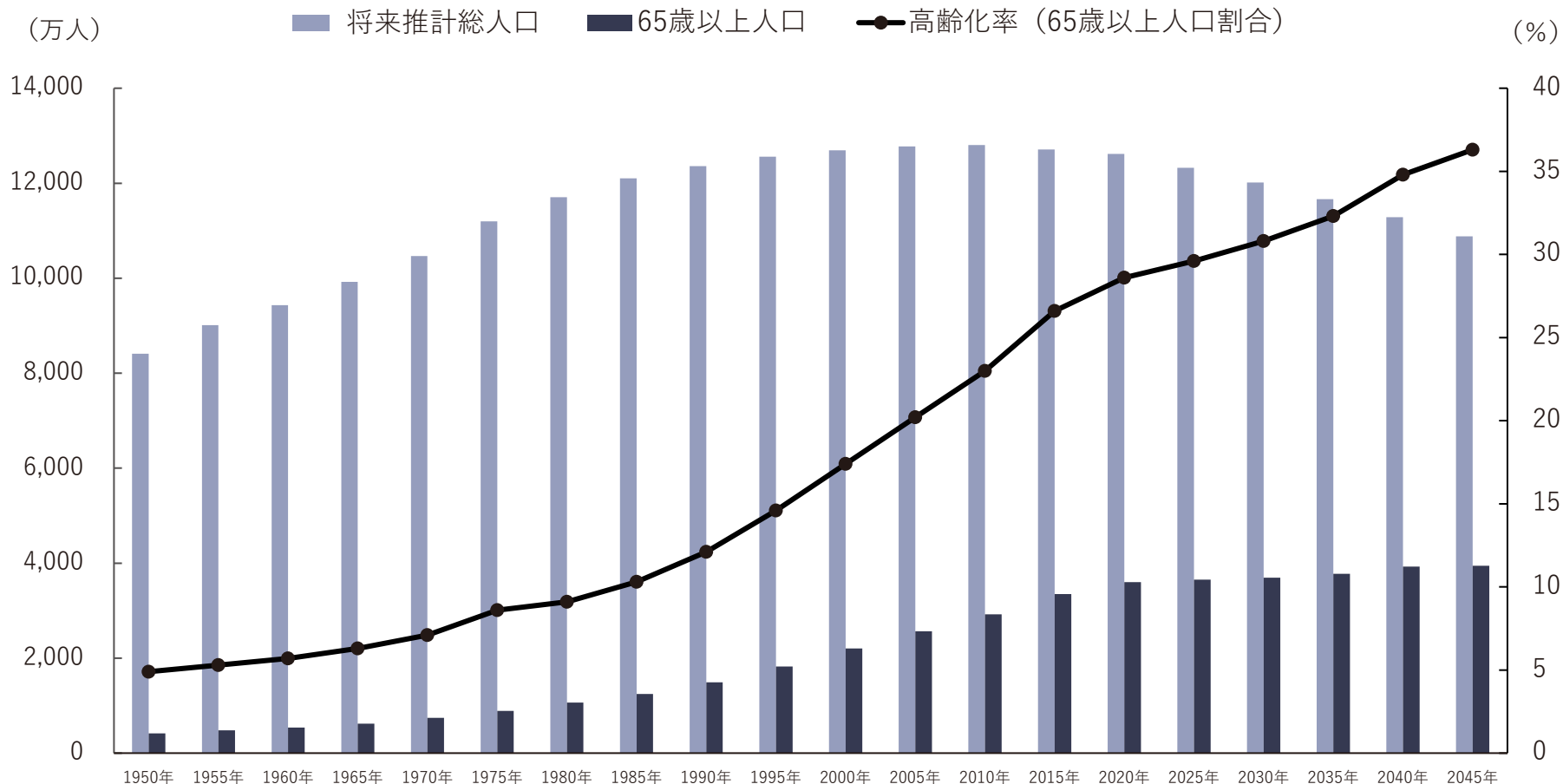
レジデンシャルホテル



2 (14) 市場動向 《高齢化の推移と将来推計》

※「令和6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2043年まで上昇傾向



2 一(15) 事業内容 《札幌エリア》

株式会社光ハイツ・ヴェラスとの資本業務提携



【札幌アンビシャス上場：2137】

株式会社光ハイツ・ヴェラスがヘルスケア施設を運営、当社グループが不動産情報の入手から取得、開発、保有までをサポート。両社の知見・ノウハウを相互活用することによって、事業の更なる発展を目指す。現在は、ヘルスケア施設の6棟(開発中の案件含む)を北海道に保有。その他愛知県に4棟、首都圏に2棟、合計12棟保有。

当社保有のヘルスケア施設



「ヴェラス・クォーレ南19条」



「さっぽろ南デイサービスセンター」



「ヴェラス八軒」



「メディカルレジデンスヴェラス」

2 一(16) 事業内容 《福岡エリア》

福岡エリアでは新築不動産販売部門と不動産賃貸事業を展開

新築不動産販売部門



2016年

2017年

2018年

2019年

2020年

2021年

2023年以降

保有不動産として下記4物件を開発

アトリアモール照葉

MARUビル 取得

プリムールあおい 取得

LA博多

LA博多2

LAホテル福岡2

LAホテル福岡3



不動産賃貸事業



《再生不動産》

「FAN TORII MANSION」



「レーヴシリーズ」

	物件名	エリア	総戸数	竣工予定
1	レーヴグランディ 東浜 Sea&Park	与那原町東浜	55	2024年
2	レーヴグランディ 那覇おもろまち	那覇市おもろまち	24	2024年
3	レーヴレアリゼ美栄橋	那覇市前島	22	2024年
4	レーヴグランディ だこ浦西タワー	浦添市前田	54	2025年
5	レーヴグランディ 銘苅新都心Ⅲ	那覇市銘苅	34	2025年

プロジェクトの一部



レーヴグランディ 那覇おもろまち



レーヴレアリゼ美栄橋



レーヴグランディ 銘苅新都心Ⅲ



レーヴグランディ 東浜 Sea&Park



レーヴグランディ だこ浦西タワー

2 ー(18) 事業内容 《トピックス》

開発案件の更なる大型化を推進

- 収益不動産開発 10～40億円規模 → 10～50億円規模
- インベストメント事業 1～30億円規模 → 1～80億円規模

「JPX日経中小型株指数」2022-2024年度の構成銘柄へ選定



「JPX 日経中小型株指数」は、「投資者にとって投資魅力の高い会社」を構成銘柄とする「JPX日経インデックス400」と同じコンセプトを中小型株に適用することで、資本の効率的活用や投資者を意識した経営を行っている企業を選定するとともに、こうした意識をより広範な企業に普及・促進を図ることを目指すものです。併せて、こうした企業への投資者の投資ニーズにこたえることを企図しています。

構成銘柄の選定は、東京証券取引所のプライム市場、スタンダード市場、グロース市場を主市場とする普通株式銘柄から**時価総額や市場流動性指標等によるスクリーニング、定量的な指標（3年平均自己資本利益率（ROE）、3年累積営業利益）のスコアリング**に加え、定性的な要素（独立した社外取締役の選任等）を加味した基準で行われ、**上位200銘柄**が選定されています。

投資家の皆様からのご期待に沿えるよう、企業価値向上に努めてまいります。

1.会社概要

2.事業内容

3.グロース市場におけるポジション

3.グロース市場におけるポジション

- 中期経営計画（利益計画）
- 総資産の成長イメージ
- グロース市場における当社PERの状況
- 営業利益とEPSの推移
- 株主還元
- 配当総額と予想配当利回り
- 参考情報

3 (1) 中期経営計画（利益計画）

2024年12月期の通期連結業績予想を2024年9月12日付で以下の通り修正。

売上高：33,000→38,900、営業利益：5,700→6,000、経常利益：5,000→5,300

親会社に帰属する当期純利益：3,500→3,710

（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	38,900	51,000
営業利益	4,226	5,552	6,000	8,200
経常利益	3,730	4,941	5,300	7,400
親会社株主に帰属する 当期純利益	<u>3,381</u> (※)	3,293	3,710	5,100

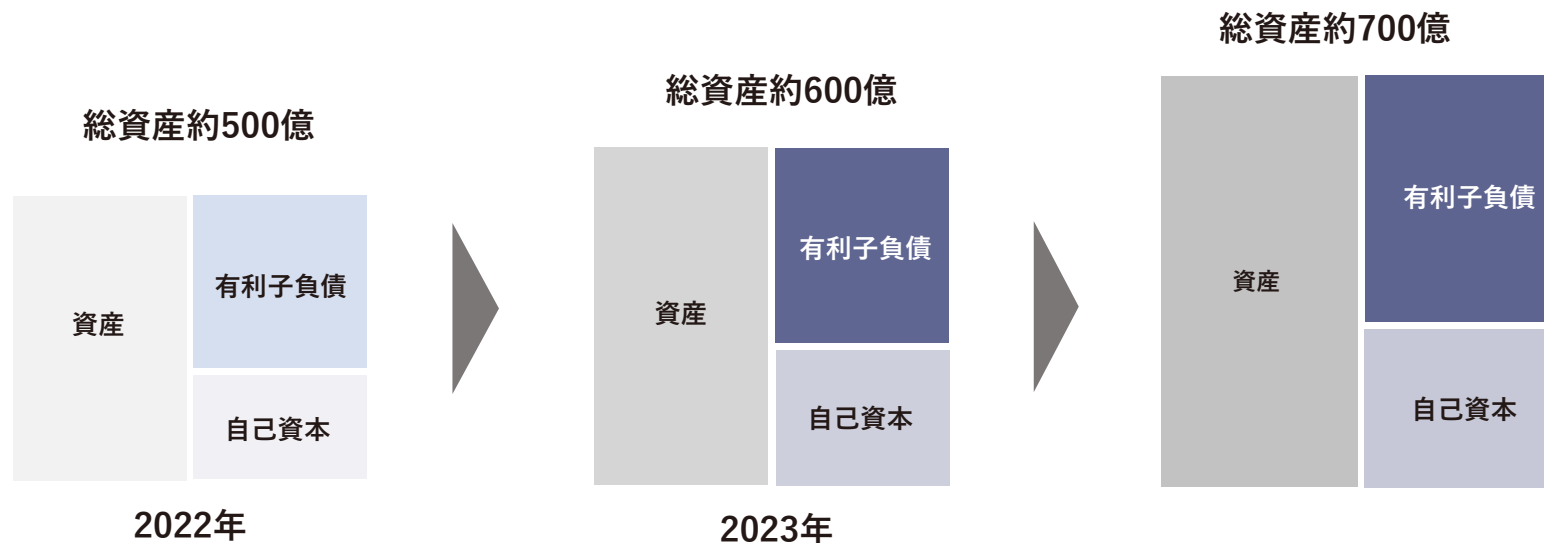
(注) 数値はすべて連結ベース

(※) 負ののれん発生益による特別利益（約8億円）を含む

当社グループは資金調達力向上を背景に、都心三区におけるインベストメント事業の仕入れを強化してまいりました。2024年12月期の通期連結業績予想は、大型案件の引渡し完了により売上高が期初計画を上回る見込みとなりました。また、利益面につきましても、売上高増加に伴い、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益もいずれも計画を上回る見込みとなったため、上記の通り修正を行いました。

3 - (2) 総資産の成長イメージ

戦略的な成長投資と安定的な株主還元の両立を図りつつ、資本効率の向上に努める



内部成長と外部成長

✓ 内部成長

→ フロー型ビジネスの不動産開発事業とストック型ビジネスの不動産賃貸事業の安定的な成長

✓ 外部成長

→ 当社とシナジーが期待できる企業へのM&A又は戦略的提携のための成長投資

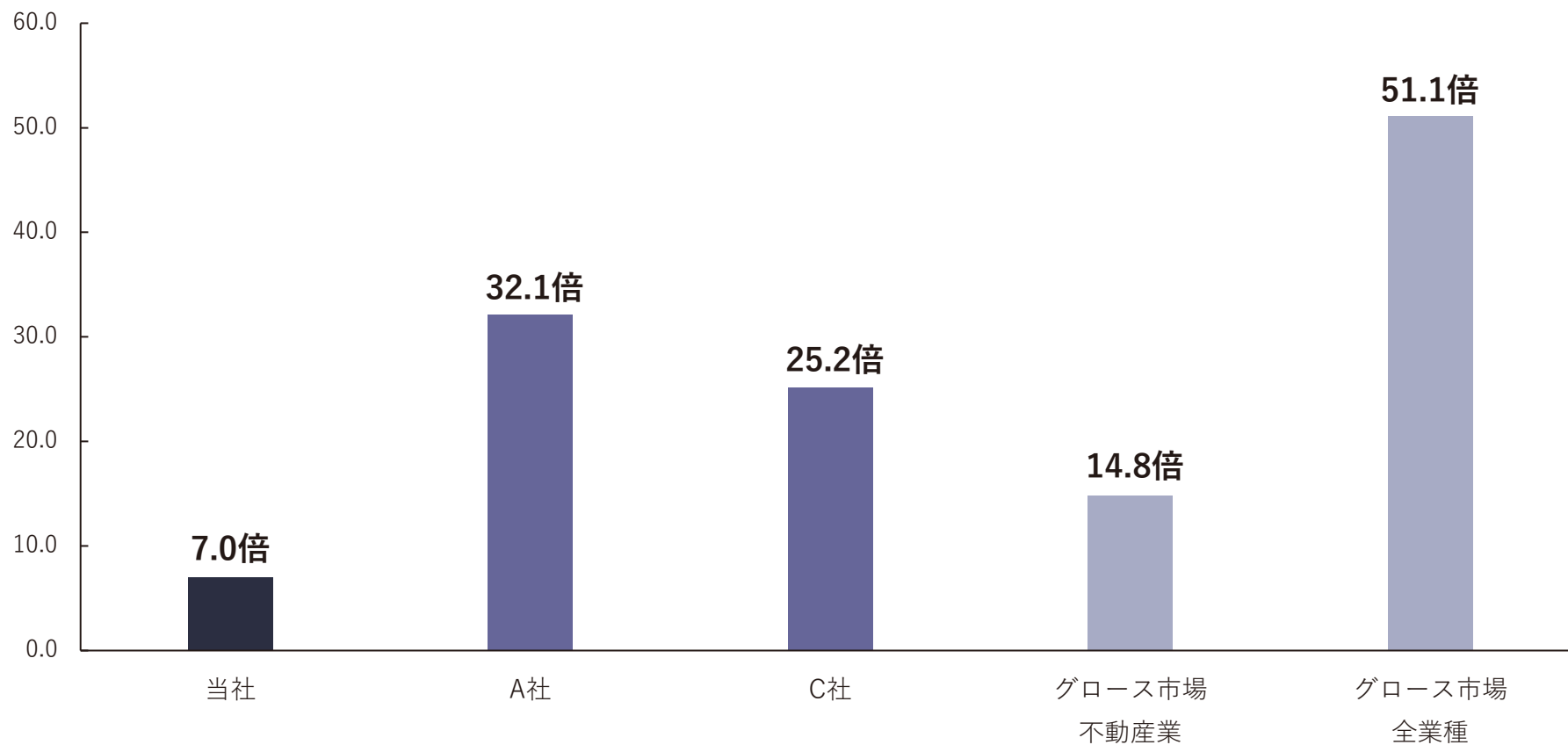
総資産700億円を目指しながら、每期高い利益成長を重ね自己資本比率20%以上を維持

3 ー(3) グロース市場における当社PERの状況

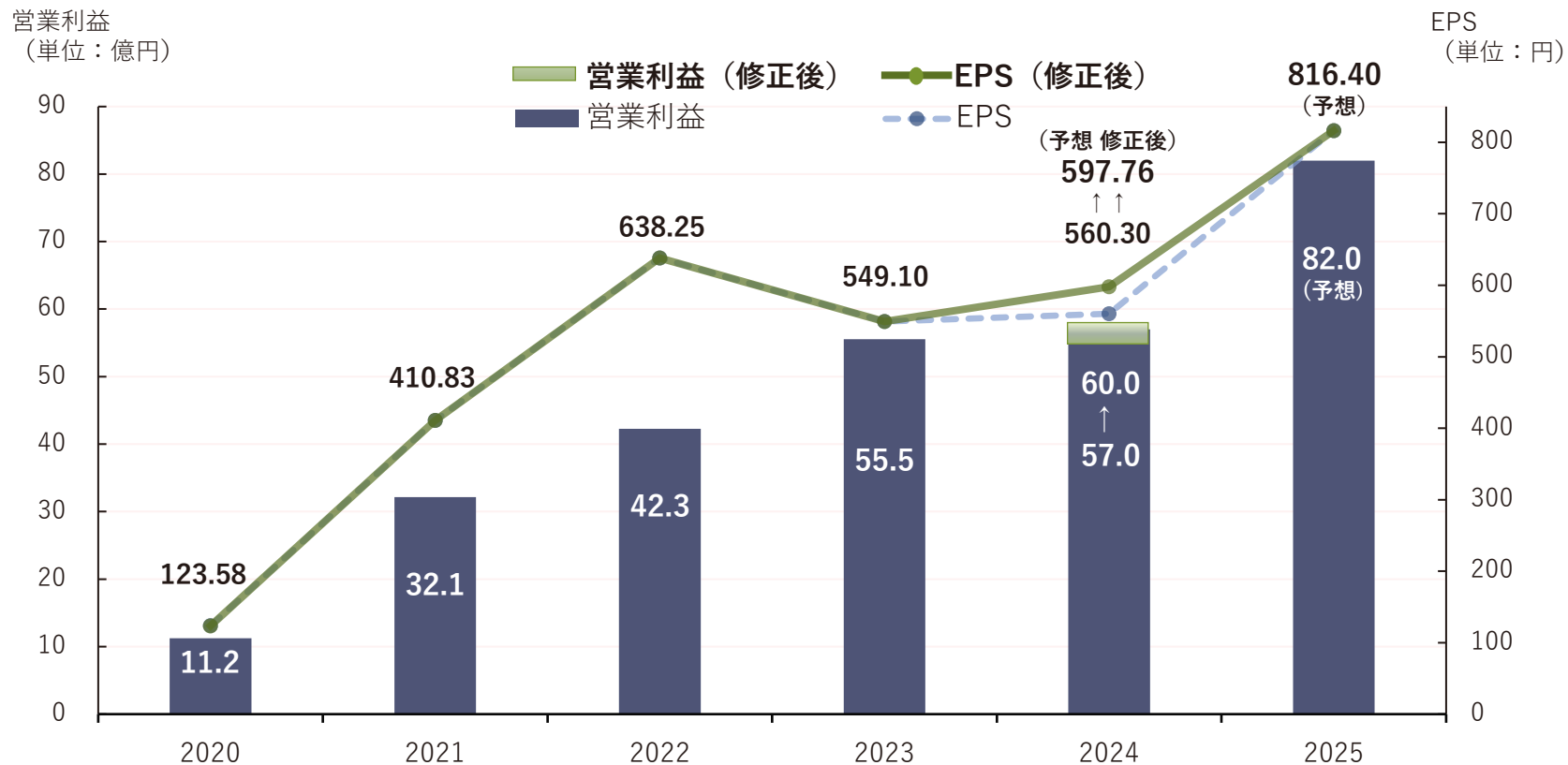
グロース市場全業種・グロース市場不動産業および他社とのPERを比較

PER
(単位：倍)

※当社PERは9月24日時点の数値
※その他は東証調査レポートより引用



3 ー(4) 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 - (5) 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。

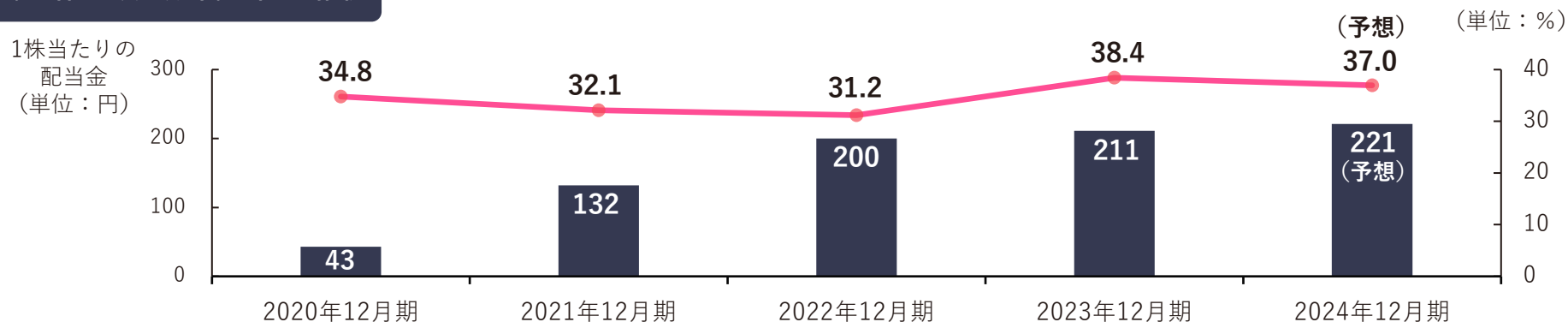
株主還元

2024年12月期の期末配当予想を、前回予想（2024年2月14日発表）の1株当たり220円から**1円増配し、221円とする**予定です。

※ 2024年9月12日付「業績予想及び配当予想の修正に関するお知らせ」より抜粋

	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	31.2%
2023年12月期 実績	—	211円	211円	38.4%
2024年12月期(予想)	—	220円 → 221円	221円	37.0%

配当性向及び期末配当金の推移

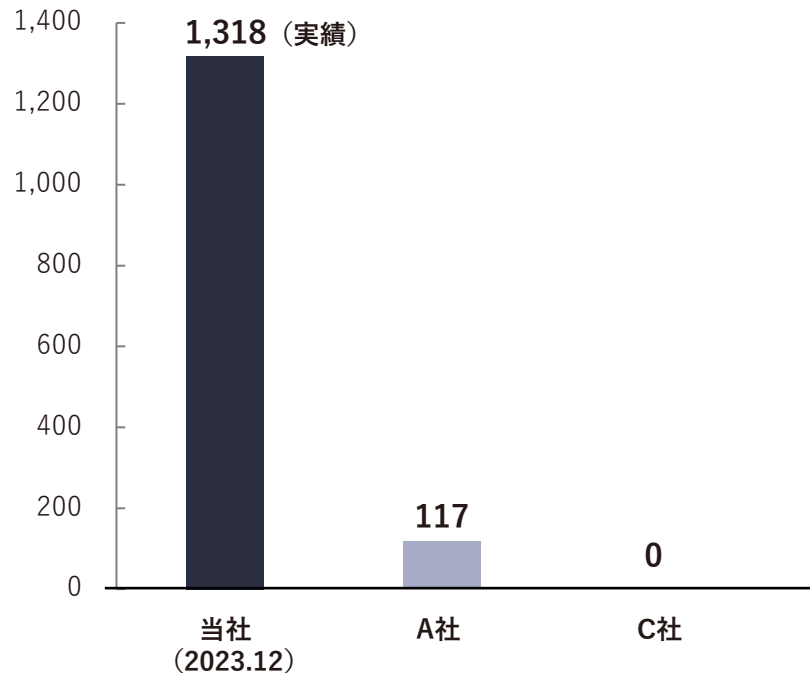


3 一(6) 配当総額と予想配当利回り

※各社数値は四季報、有価証券報告書より引用
※当社予想配当利回りは9月24日時点の数値

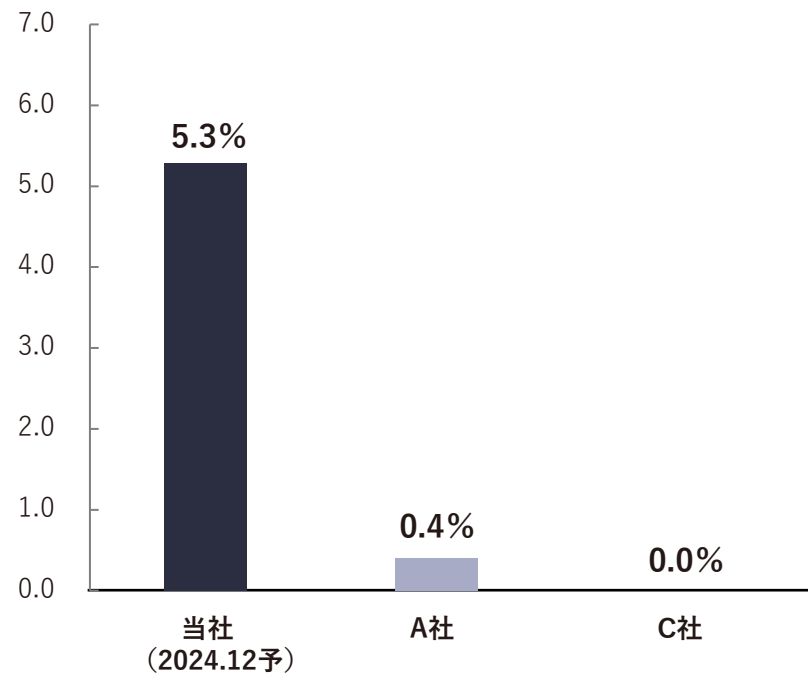
配当総額 東証グロース不動産2社との比較

(単位：百万円)



予想配当利回り 東証グロース不動産2社との比較

(単位：%)



配当総額：2023年12月期実績は1,318百万円、予想配当利回り：2024年12月期予想は5%以上

3 一(7) 参考情報 《株価の推移》

株価 / 2021.1.4~2024.9.24

※当社株価は9月24日時点の数値



証券コード

2986

LA HOLDINGS

ご清聴ありがとうございました

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。