



## 2020年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年2月15日

上場会社名 株式会社L Aホールディングス 上場取引所 東  
 コード番号 2986 URL <https://www.lahd.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 脇田 栄一  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役 (氏名) 栗原 一成 TEL 03-5405-7350  
 定時株主総会開催予定日 2021年3月30日 配当支払開始予定日 2021年3月31日  
 有価証券報告書提出予定日 2021年3月30日  
 決算補足説明資料作成の有無：有  
 決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

### 1. 2020年12月期の連結業績（2020年1月1日～2020年12月31日）

#### (1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年12月期	13,757	—	1,124	—	978	—	650	—
2019年12月期	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 包括利益 2020年12月期 630百万円 (—%) 2019年12月期 ー百万円 (—%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2020年12月期	123.58	120.14	14.8	4.0	8.2
2019年12月期	—	—	—	—	—

(参考) 持分法投資損益 2020年12月期 ー百万円 2019年12月期 ー百万円

(注) 当社は、2020年7月1日に単独株式移転により設立されたため、前期実績はありません。

#### (2) 連結財政状態

	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	%	円 銭
2020年12月期	23,630	4,349	18.1	931.88
2019年12月期	—	—	—	—

(参考) 自己資本 2020年12月期 4,267百万円 2019年12月期 ー百万円

(注) 当社は、2020年7月1日に単独株式移転により設立されたため、前期実績はありません。

#### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2020年12月期	1,733	△637	△1,292	2,594
2019年12月期	—	—	—	—

(注) 当社は、2020年7月1日に単独株式移転により設立されたため、前期実績はありません。

### 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	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	百万円	%	%
2019年12月期	—	—	—	—	—	—	—	—
2020年12月期	—	—	—	43.00	43.00	196	34.8	4.8
2021年12月期(予想)	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 1. 当社は、2020年7月1日に単独株式移転により設立されたため、前期実績及び第2四半期までの実績はありません。

2. 2020年12月期期末配当金の内訳 普通配当 37円00銭 記念配当 6円00銭

3. 次期の配当予想については、配当額は未定ですが、これまでの配当政策を基本方針としつつ、今後の中期経営計画の進捗に応じた利益還元を図るため、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%以上を目標とする方針であります。

### 3. 2021年12月期の連結業績予想（2021年1月1日～2021年12月31日）

(%表示は、通期は対前期)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		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	17,700	28.7	2,100	86.8	1,900	94.1	1,300	99.9	283.89

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更：無
- ② ①以外の会計方針の変更：無
- ③ 会計上の見積りの変更：無
- ④ 修正再表示：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）	2020年12月期	5,274,919株	2019年12月期	—株
② 期末自己株式数	2020年12月期	695,600株	2019年12月期	—株
③ 期中平均株式数	2020年12月期	5,261,615株	2019年12月期	—株

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（将来に関する記述等についてのご注意）

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料P.4「1. 経営成績等の概況

（4）今後の見通し」をご覧ください。

（その他特記事項）

当連結会計年度（2020年1月1日から2020年12月31日まで）の連結財務諸表は、単独株式移転により完全子会社となった株式会社ラ・アトレの連結財務諸表を引き継いで作成しております。

## ○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況 .....	2
(1) 当期の経営成績の概況 .....	2
(2) 当期の財政状態の概況 .....	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況 .....	3
(4) 今後の見通し .....	4
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 .....	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	5
3. 連結財務諸表及び主な注記 .....	6
(1) 連結貸借対照表 .....	6
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	8
連結損益計算書 .....	8
連結包括利益計算書 .....	9
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	10
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	13
(継続企業の前提に関する注記) .....	13
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) .....	13
(追加情報) .....	15
(連結貸借対照表関係) .....	16
(連結損益計算書関係) .....	17
(連結包括利益計算書関係) .....	17
(連結株主資本等変動計算書関係) .....	18
(連結キャッシュ・フロー計算書関係) .....	18
(セグメント情報等) .....	19
(1株当たり情報) .....	22
(重要な後発事象) .....	22

## 1. 経営成績等の概況

当社は、2020年7月1日に単独株式移転の方法により株式会社ラ・アトレの完全親会社として設立されましたが、株式会社ラ・アトレの連結財務諸表を引継いで作成しておりますので、当連結会計年度は2020年1月1日から2020年12月31日となります。また、連結の範囲に実質的な変更はないため、前年同期と比較を行っている項目については株式会社ラ・アトレの2019年12月期の連結業績と比較しております。

## (1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染拡大の影響により景気は依然として厳しい状況にあります。段階的な経済活動の再開や各種政策の効果等による持ち直しの動きが期待されましたが、新型コロナウイルスの再拡大に伴う2度目の緊急事態宣言により、先行きは不透明な状況が続いております。

不動産業界においては、不動産投資市場が、J-REITなどの投資事業者の需要動向の中で堅調に推移いたしました。また、首都圏における中古マンション市場は、新型コロナウイルス感染拡大による緊急事態宣言などにより、成約件数は一時的に大幅に減少いたしました。緊急事態宣言解除後の成約件数は不安定な動向であるものの回復基調で推移いたしました。首都圏の賃貸市場は、マンション賃料が底堅く推移し、オフィス賃料は新築オフィスビルは上昇するも既存オフィスビルは下落基調となりました。一方、福岡エリアのオフィス賃料は底堅く推移いたしました。

このような事業環境の中、当社グループは新型コロナウイルス感染防止対策を徹底するとともに、新築不動産販売部門においては、収益用不動産の堅調な需要動向の中で中核事業である収益不動産開発及び販売活動に注力してまいりました。また、再生不動産販売部門においては、新型コロナウイルス感染拡大の影響により、経済活動の停滞に伴う販売活動の正常化が遅れる中で、仕入物件を「都心一等地」「100㎡の広さ」をより厳選するとともに、プレミアムリノベーション「100 Million-Renovation」、「200 Million-Renovation」シリーズを中心とした販売活動を行ってまいりました。

不動産賃貸事業部門においては、成長分野であるヘルスケア施設及び営業基盤の強化を図る福岡エリアなど、堅調な収益獲得の見込める賃貸不動産の積極的な開発を進め、安定的な収益源として賃貸ポートフォリオの投資規模を拡大し、賃貸不動産の増強及び質的向上を図ってまいりました。

これらの結果、当連結会計年度における当社グループの経営成績は、売上高13,757百万円（前年同期比17.9%増）、営業利益1,124百万円（同50.7%減）、経常利益978百万円（同51.9%減）、親会社株主に帰属する当期純利益650百万円（同52.9%減）となりました。

セグメントごとの経営成績は次のとおりです。

なお、当連結会計年度より、従来「不動産管理事業部門」としていた報告セグメントの名称を「不動産賃貸事業部門」に変更しております。

当該変更は名称のみの変更であり、セグメント情報に与える影響はありません。

## セグメント別売上高の概況

セグメント	前連結会計年度 (自2019年1月1日 至2019年12月31日)	当連結会計年度 (自2020年1月1日 至2020年12月31日)	構成比	前年同期比
	千円	千円	%	%
不動産販売事業	11,156,808	12,992,234	94.4	16.5
（新築不動産販売部門）	(5,032,352)	(10,121,018)	73.5	101.1
（再生不動産販売部門）	(6,124,455)	(2,871,216)	20.9	△53.1
不動産賃貸事業部門	496,136	688,453	5.0	38.8
その他	16,698	76,751	0.6	359.6
計	11,669,642	13,757,440	100.0	17.9

(注) セグメント間の内部売上は除いております。

## ① 新築不動産販売部門

当連結会計年度の新築不動産販売部門は、住居系開発の高級賃貸レジデンス「THE DOORS」（広尾）及びテレワーク需要に対応した賃貸レジデンス「Pair」（新大久保）、商業系開発の都心型商業ビル開発「A\*G神宮前2」及び「A\*G六本木」、工業団地開発「ラ・アトレ古賀インダストリー」（福岡）の全4区画などの引渡し完了したことなどにより、売上高10,121百万円（前年同期比101.1%増）、セグメント利益1,424百万円（同3.1%減）となりました。

## ② 再生不動産販売部門

当連結会計年度の再生不動産販売部門は、新型コロナウイルス感染拡大の影響に伴い、販売活動の正常化が遅れたことなどにより、販売戸数36戸、売上高2,871百万円（前年同期比53.1%減）、セグメント利益60百万円（同95.0%減）となりました。

## ③ 不動産賃貸事業部門

当連結会計年度の不動産賃貸事業部門は、ホスピス住宅「ナーシングホームOASIS藤が丘」（名古屋）、オフィスビル「LA HAKATA」及び「LA HAKATA 2」、レジデンシャルホテル「LAホテル福岡2」及び「LAホテル福岡3」が竣工し、賃貸資産が増加したことなどにより、売上高688百万円（前年同期比38.8%増）、セグメント利益252百万円（同3.4%減）となりました。

（注）セグメント利益とは、各セグメントの売上総利益から販売費用及び営業外費用を差し引いたものであります。

## (2) 当期の財政状態の概況

## (資産)

当連結会計年度末における総資産はコロナ禍に対応して一時的に圧縮したことなどにより前連結会計年度末に比べ、1,266百万円減少（前年同期比5.1%減）し、23,630百万円となりました。これは販売用不動産から有形固定資産へ保有目的を変更したことなどにより、建物及び構築物が1,329百万円、土地が1,047百万円それぞれ増加した一方、新築不動産販売部門の竣工及び引渡しにより販売用不動産が551百万円、仕掛販売用不動産が3,503百万円それぞれ減少したことなどによるものです。

## (負債)

当連結会計年度末における負債は前連結会計年度末に比べ、1,075百万円減少（前年同期比5.3%減）し、19,280百万円となりました。これは有形固定資産の増加及び開発物件の取得などに伴い長期借入金が2,097百万円増加した一方、売上に伴う事業資金の返済などにより短期借入金が2,346百万円、1年内返済予定の長期借入金が220百万円それぞれ減少し、また、未払法人税等が363百万円減少したことによるものです。

## (純資産)

当連結会計年度末における純資産は前連結会計年度末に比べ、190百万円減少（前年同期比4.2%減）し、4,349百万円となりました。これは親会社株主に帰属する当期純利益650百万円を計上した一方、自己株式の取得により自己株式が607百万円増加し、配当の実施に伴い利益剰余金が263百万円減少したことによるものです。

## (3) 当期のキャッシュ・フローの概況

現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ194百万円の減少となり、2,594百万円となりました。当連結会計年度におけるキャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

## (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、税金等調整前当期純利益978百万円、たな卸資産の減少2,095百万円による資金獲得、法人税等の支払による659百万円の資金支出などにより1,733百万円の資金獲得（前連結会計年度は584百万円の資金支出）となりました。

## (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、有形固定資産の取得による支出877百万円などにより637百万円の資金支出（前連結会計年度は3,792百万円の資金支出）となりました。

## (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、短期借入金の純減少額2,346百万円、長期借入れによる収入9,751百万円、長期借入金の返済による支出7,874百万円、自己株式の取得による支出607百万円などにより1,292百万円の資金支出（前連結会計年度は5,254百万円の資金獲得）となりました。

## (参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2016年12月期	2017年12月期	2018年12月期	2019年12月期	2020年12月期
自己資本比率 (%)	14.1	17.3	19.0	18.1	18.1
時価ベースの自己資本比率 (%)	18.8	24.1	19.4	27.7	16.4
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%)	—	—	—	—	9.3
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	—	—	—	7.2

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

- (注) 1. 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式総数(自己株式を除く)により算出しております。  
 2. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを使用しております。  
 3. 有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としています。また、利払いについては連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。  
 4. 算定の結果、数値がマイナスの場合及び算出不能の場合は、「—」で表記しております。

## (4) 今後の見通し

2021年12月期の取り組みとして、新築不動産販売部門においては、中核事業である収益不動産開発に積極的な経営資源の投入を行い、都市型商業ビル開発「A\*G」シリーズ、高級賃貸レジデンス「THE DOORS」シリーズ、賃貸レジデンスの開発及びテレワーク対応型の新築分譲マンション開発など、事業チャネルの多様化を施策として、パートナー企業との協業・提携による新たなシナジー効果を活かした更なる商品企画力の向上や事業機会の創出を図ってまいります。

再生不動産販売部門においては、「都心一等地」「100㎡の広さ」をキーワードに厳選した仕入活動を行うとともに、コロナ禍においても底堅く推移している1億円台のプレミアムリノベーションシリーズの「100 Million-Renovation」を中心とした商品に注力し、価格競争に巻き込まれることのない競争優位性の高い高付加価値の商品を提供してまいります。

不動産賃貸事業部門においては、ヘルスケアなどの成長分野へ投資規模を拡大、既存オペレーターとのリレーション構築及び優秀な新規オペレーターの発掘に注力することにより、保有する管理不動産のポートフォリオの増強及び質的向上を図ってまいります。

これらの結果、2021年12月期の連結業績につきましては、売上高17,700百万円、営業利益2,100百万円、経常利益1,900百万円、親会社株主に帰属する当期純利益1,300百万円を見込んでおります。

## (5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社では、株主の皆様への利益還元を経営の重要な政策の一つとして考えており、配当については企業体質の強化と将来の事業展開を勘案しながら業績に応じて配当を実施することとし、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を「20%以上30%」を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。

2020年12月期の期末配当につきましては、通期業績を総合的に勘案した結果、1株当たり37円の配当に、グループ創業30周年の記念配当として6円増配し、1株当たり43円の配当を実施いたします。

なお、次期の配当予想につきましては、配当額は未定であります。これまでの配当政策を基本方針としつつ、今後の中期経営計画の進捗に応じた利益還元を図るため、親会社株主に帰属する当期純利益ベースとした配当性向30%以上を目標とする方針であります。

## 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を確保するため、日本基準で連結財務諸表を作成しております。

なお、国際会計基準 ( I F R S ) の適用につきましては、今後の我が国における会計基準の動向等を考慮のうえ、対応を検討してまいります。

## 3. 連結財務諸表及び主な注記

## (1) 連結貸借対照表

(単位: 千円)

当連結会計年度 (2020年12月31日)	
<b>資産の部</b>	
流動資産	
現金及び預金	※1 2,820,380
売掛金	21,075
販売用不動産	※1, ※3 5,941,462
仕掛販売用不動産	※1 3,833,809
前渡金	262,870
前払費用	258,449
その他	966,926
貸倒引当金	△900
流動資産合計	14,104,073
固定資産	
有形固定資産	
建物及び構築物	※1, ※3 5,389,556
減価償却累計額	△418,460
建物及び構築物 (純額)	※1, ※3 4,971,095
機械装置及び運搬具	1,808
減価償却累計額	△1,808
機械装置及び運搬具 (純額)	0
工具、器具及び備品	6,899
減価償却累計額	△4,811
工具、器具及び備品 (純額)	2,087
土地	※1, ※3 3,811,199
建設仮勘定	※1 71,293
有形固定資産合計	8,855,676
無形固定資産	
借地権	106,119
リース資産	376
その他	357
無形固定資産合計	106,853
投資その他の資産	
投資有価証券	※2 117,705
出資金	19,820
長期前払費用	73,993
繰延税金資産	96,010
その他	254,032
投資その他の資産合計	561,562
固定資産合計	9,524,092
繰延資産	
社債発行費	1,886
繰延資産合計	1,886
資産合計	23,630,052



(単位: 千円)

当連結会計年度  
(2020年12月31日)

負債の部	
流動負債	
買掛金	375,318
短期借入金	※1, ※4 3,463,700
1年内償還予定の社債	110,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 1,434,014
リース債務	565
未払金	167,537
未払費用	5,867
未払法人税等	264,610
未払消費税等	18,278
前受金	1,271,362
預り金	120,782
前受収益	54,473
その他	930
流動負債合計	7,287,441
固定負債	
社債	40,000
長期借入金	※1 11,160,869
繰延税金負債	11,546
長期預り敷金保証金	445,321
資産除去債務	124,206
その他	211,371
固定負債合計	11,993,317
負債合計	19,280,758
純資産の部	
株主資本	
資本金	250,000
資本剰余金	967,457
利益剰余金	3,702,872
自己株式	△607,258
株主資本合計	4,313,070
その他の包括利益累計額	
その他有価証券評価差額金	△33,851
繰延ヘッジ損益	△11,135
為替換算調整勘定	△707
その他の包括利益累計額合計	△45,695
新株予約権	81,918
純資産合計	4,349,293
負債純資産合計	23,630,052

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書  
(連結損益計算書)

(単位：千円)

	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
売上高	13,757,440
売上原価	11,154,984
売上総利益	2,602,455
販売費及び一般管理費	※ 1,478,087
営業利益	1,124,368
営業外収益	
受取利息	2,815
受取配当金	5,897
違約金収入	146,793
その他	50,701
営業外収益合計	206,207
営業外費用	
支払利息	245,905
社債利息	530
支払手数料	47,282
為替差損	24,835
その他	33,177
営業外費用合計	351,731
経常利益	978,843
税金等調整前当期純利益	978,843
法人税、住民税及び事業税	319,270
法人税等調整額	9,337
法人税等合計	328,607
当期純利益	650,236
親会社株主に帰属する当期純利益	650,236

(連結包括利益計算書)

(単位: 千円)

当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	
当期純利益	650,236
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	△14,853
繰延ヘッジ損益	△6,005
為替換算調整勘定	926
その他の包括利益合計	※ △19,932
包括利益	630,303
(内訳)	
親会社株主に係る包括利益	630,303
非支配株主に係る包括利益	—

## (3) 連結株主資本等変動計算書

当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

(単位: 千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	483,934	733,535	3,316,382	△12	4,533,839
当期変動額					
株式移転による変動	△233,934	233,934			—
剰余金の配当			△263,745		△263,745
親会社株主に帰属する当期純利益			650,236		650,236
自己株式の消却		△12		12	—
自己株式の取得				△607,258	△607,258
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	△233,934	233,921	386,490	△607,246	△220,768
当期末残高	250,000	967,457	3,702,872	△607,258	4,313,070

	その他の包括利益累計額				新株予約権	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘 定	その他の包括利 益累計額合計		
当期首残高	△18,997	△5,130	△1,633	△25,762	32,010	4,540,087
当期変動額						
株式移転による変動						—
剰余金の配当						△263,745
親会社株主に帰属する当期純利益						650,236
自己株式の消却						—
自己株式の取得						△607,258
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△14,853	△6,005	926	△19,932	49,908	29,975
当期変動額合計	△14,853	△6,005	926	△19,932	49,908	△190,793
当期末残高	△33,851	△11,135	△707	△45,695	81,918	4,349,293

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位: 千円)

当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	
税金等調整前当期純利益	978,843
減価償却費	165,297
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△23,422
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△50,000
受取利息及び受取配当金	△8,712
支払利息及び社債利息	246,436
支払手数料	47,282
違約金収入	△146,793
売上債権の増減額 (△は増加)	395,377
前渡金の増減額 (△は増加)	△103,920
たな卸資産の増減額 (△は増加)	2,095,708
仕入債務の増減額 (△は減少)	△124,014
前受金の増減額 (△は減少)	△69,380
未払又は未収消費税等の増減額	△68,872
その他	△666,165
小計	2,667,664
利息及び配当金の受取額	8,712
利息の支払額	△241,130
支払手数料の支払額	△42,271
法人税等の支払額	△659,153
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,733,821
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	
定期預金の預入による支出	△225,820
定期預金の払戻による収入	237,904
出資金の払込による支出	△11,320
出資金の回収による収入	5,700
有形固定資産の取得による支出	△877,404
有形固定資産の売却による収入	249,722
無形固定資産の取得による支出	△298
投資有価証券の取得による支出	△17,151
投資有価証券の売却による収入	5,000
建設協力金の支払による支出	△3,829
その他	198
投資活動によるキャッシュ・フロー	△637,299

(単位: 千円)

当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△2,346,533
長期借入れによる収入	9,751,500
長期借入金の返済による支出	△7,874,165
社債の発行による収入	50,000
社債の発行による支出	△1,729
自己株式の取得による支出	△607,258
配当金の支払額	△263,466
リース債務の返済による支出	△754
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,292,407
現金及び現金同等物に係る換算差額	926
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△194,958
現金及び現金同等物の期首残高	2,789,519
現金及び現金同等物の期末残高	※ 2,594,560

## (5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

## 1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数

4社

主要な連結子会社の名称

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

L'ATTRAIT PROPERTY DEVELOPMENT INC.

## 2. 持分法の適用に関する事項

持分法を適用しない関連会社の名称

リエゾン・パートナーズ株式会社

持分法非適用会社は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等が連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性がないため、持分法の適用から除外しております。

## 3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

## 4. 会計方針に関する事項

## (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

## ① 有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

時価のないもの

移動平均法による原価法又は償却原価法を採用しております。

## ② デリバティブ

時価法を採用しております。

## ③ たな卸資産

販売用不動産

個別法に基づく原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）を採用しております。

仕掛販売用不動産

個別法に基づく原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）を採用しております。

## (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

## ① 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備は除く）、並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 5～45年

機械装置及び運搬具 2年

工具、器具及び備品 4～10年

また、2007年3月31日以前に取得したものについては、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。

- ② 無形固定資産（リース資産を除く）  
 自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。
- ③ リース資産  
 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産  
 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。
- ④ 長期前払費用  
 均等償却によっております。
- (3) 重要な繰延資産の処理方法  
 社債発行費  
 定額法を採用しております。  
 償却年数 3年
- (4) 重要な引当金の計上基準  
 貸倒引当金  
 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。
- (5) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準  
 外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社の資産及び負債は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定及び非支配株主持分に含めて計上しております。
- (6) 重要なヘッジ会計の方法  
 ① ヘッジ会計の方法  
 繰延ヘッジ処理によっております。  
 ② ヘッジ手段とヘッジ対象  
 ヘッジ手段…金利スワップ  
 ヘッジ対象…借入金  
 ③ ヘッジ方針  
 金利リスクの低減並びに金融収支改善のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。  
 ④ ヘッジ有効性評価の方法  
 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、その変動額の比率によって有効性を評価しております。
- (7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲  
 連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、要求払預金及び取得日から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なリスクしか負わない短期的な投資であります。



(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜き方式によっており、たな卸資産に係る控除対象外消費税等は販売費及び一般管理費に計上しております。

なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は、投資その他の資産「その他」に計上し、5年間で均等償却を行っております。

(追加情報)

新型コロナウイルス感染症の拡大による影響については、今後の広がり方や収束時期等を正確に予測することは困難な状況にあります。現時点で同感染症による当社グループ事業に与える影響は限定的であることから、当社グループ事業への影響は軽微であると仮定して会計上の見積りを行っております。

なお、新型コロナウイルス感染症の拡大による影響は不確定要素が多く、不動産市況がさらに悪化した場合には、当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

(連結貸借対照表関係)

## ※1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及びこれに対応する債務は次のとおりであります。

担保に供している資産

	当連結会計年度 (2020年12月31日)
現金及び預金	225,820千円
販売用不動産	4,890,557
仕掛販売用不動産	2,566,837
建物及び構築物	4,864,042
土地	3,756,497
建設仮勘定	71,293
計	16,375,048

## 担保付債務

	当連結会計年度 (2020年12月31日)
短期借入金	3,210,200千円
1年内返済予定の長期借入金	1,282,151
長期借入金	9,850,065
計	14,342,417

## ※2 関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	当連結会計年度 (2020年12月31日)
投資有価証券(株式)	17,395千円

## ※3 資産の保有目的の変更

当社連結子会社である株式会社ラ・アトレにおいて、販売用不動産2,103,789千円を保有目的の変更により建物及び構築物へ1,164,489千円、土地へ939,299千円振替えております。また、当社連結子会社である株式会社L Aアセットにおいて、建物及び構築物より40,561千円、土地より101,663千円を保有目的の変更により販売用不動産へ142,224千円振替えております。

## ※4 当座貸越契約及びコミットメントライン契約

当社連結子会社である株式会社ラ・アトレにおいて、事業資金の効率的な調達を行うため取引銀行と当座貸越契約及びコミットメントライン契約を締結しております。

これら契約に基づく借入未実行残高は次のとおりであります。

	当連結会計年度 (2020年12月31日)
当座貸越極度額及びコミットメントラインの総額	2,410,000千円
借入実行残高	1,737,900
差引額	672,100

(連結損益計算書関係)

※ 販売費及び一般管理費の主なものは、次のとおりであります。

	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
販売手数料	325,435千円
広告宣伝費	115,836
営業諸経費	98,875
役員報酬	84,273
従業員給与手当	331,599
手数料	84,038
減価償却費	1,984
賃借料	37,665
租税公課	166,036

(連結包括利益計算書関係)

※ その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
その他有価証券評価差額金：	
当期発生額	△15,452千円
組替調整額	12
税効果調整前	△15,440
税効果額	586
その他有価証券評価差額金	△14,853
繰延ヘッジ損益：	
当期発生額	△13,567
組替調整額	4,911
税効果調整前	△8,655
税効果額	2,650
繰延ヘッジ損益	△6,005
為替換算調整勘定：	
当期発生額	926
組替調整額	—
税効果調整前	926
税効果額	—
為替換算調整勘定	926
その他の包括利益合計	△19,932

(連結株主資本等変動計算書関係)

当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

## 1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式 (株)	5,275,000	—	81	5,274,919

(変動事由の概要)

自己株式の消却による減少 81株

## 2 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式 (株)	81	695,600	81	695,600

(変動事由の概要)

2020年12月18日の臨時株主総会による自己株式の取得 695,600株

自己株式の消却による減少 81株

## 3 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数 (株)				当連結会計年度末残高 (千円)
			当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	ストック・オプションとしての新株予約権 (注)	—	—	—	—	—	81,918
合計			—	—	—	—	81,918

(注) スtock・オプションとしての新株予約権については、権利行使期間の初日が到来していません。

## 4 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

当社は2020年7月1日に単独株式移転の方法により設立された完全親会社であるため、配当金の支払額は下記の完全子会社の定時株主総会において決議された金額であります。

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2020年3月27日 定時株主総会	普通株式 (株式会社 ラ・アトレ)	263	50.00	2019年12月31日	2020年3月30日

## (2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2021年3月30日 定時株主総会	普通株式	資本剰余金	196	43.00	2020年12月31日	2021年3月31日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	
現金及び預金	2,820,380千円
預入期間が3か月を超える定期預金	225,820
現金及び現金同等物	2,594,560

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

## 1 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は事業部門、管理部門を基礎とした事業区分別セグメントから構成されており、「新築不動産販売部門」、「再生不動産販売部門」及び「不動産賃貸事業部門」の3つを報告セグメントとしております。

なお、当連結会計年度より、従来「不動産管理事業部門」としていた報告セグメントの名称を「不動産賃貸事業部門」に変更しております。

当該変更は名称のみの変更であり、セグメント情報に与える影響はありません。

「新築不動産販売部門」は、新築マンション買取再販業務、デベロップメント業務、土地企画販売業務における仕入、販売を主に行っております。「再生不動産販売部門」は、戸別リノベーションマンション販売業務、一棟リノベーション分譲業務、インベストメントプロジェクト業務における仕入、内装、販売を主に行っております。「不動産賃貸事業部門」は、固定資産として保有する不動産の賃貸管理、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、オーナーから借り上げたマンションのサブリースを主に行っております。

## 2 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されているセグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

## 3 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント				その他 (注)	合計
	新築不動産 販売部門	再生不動産 販売部門	不動産賃貸 事業部門	計		
売上高						
外部顧客への売上高	10,121,018	2,871,216	688,453	13,680,688	76,751	13,757,440
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	152,478	152,478
計	10,121,018	2,871,216	688,453	13,680,688	229,230	13,909,918
セグメント利益	1,424,931	60,249	252,675	1,737,856	183,087	1,920,944
セグメント資産	7,751,680	3,512,815	8,771,516	20,036,011	—	20,036,011
セグメント負債	5,970,475	3,027,687	7,840,961	16,839,123	—	16,839,123
その他の項目						
減価償却費	—	—	162,762	162,762	—	162,762
支払利息	90,127	49,773	92,194	232,095	—	232,095
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	—	2,988,286	2,988,286	—	2,988,286

(注) 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、リフォーム事業、仲介事業を含んでおります。

## 4 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の内容 (差異調整に関する事項)

(単位: 千円)

売上高	当連結会計年度
報告セグメント計	13,680,688
「その他」の区分の売上高	229,230
セグメント間取引消去	△152,478
連結財務諸表の売上高	13,757,440

(単位: 千円)

利益	当連結会計年度
報告セグメント計	1,737,856
「その他」の区分の利益	183,087
セグメント間取引消去	△152,478
全社費用 (注)	△789,622
連結財務諸表の経常利益	978,843

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費及び営業外損益であります。

(単位: 千円)

資産	当連結会計年度
報告セグメント計	20,036,011
「その他」の区分の資産	—
全社資産 (注)	3,594,041
連結財務諸表の資産合計	23,630,052

(注) 全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金並びに固定資産であります。

(単位: 千円)

負債	当連結会計年度
報告セグメント計	16,839,123
「その他」の区分の負債	—
全社負債 (注)	2,441,634
連結財務諸表の負債合計	19,280,758

(注) 全社負債は、主に報告セグメントに帰属しない有利子負債であります。

(単位: 千円)

その他の項目	当連結会計年度			
	報告セグメント計	その他	調整額	連結財務諸表計上額
減価償却費	162,762	—	2,534	165,297
支払利息	232,095	—	13,810	245,905
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	2,988,286	—	10,469	2,998,755

(注) 減価償却費の調整額は、全社資産に係る減価償却費であります。支払利息の調整額は、運転資金の借入に伴う支払利息であります。有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、主に報告セグメントに帰属しない本社建物の設備投資等であります。

【関連情報】

当連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
1株当たり純資産額	931.88円
1株当たり当期純利益	123.58円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	120.14円

(注) 1. 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
1株当たり当期純利益	
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	650,236
普通株主に帰属しない金額 (千円)	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	650,236
普通株式の期中平均株式数 (株)	5,261,615
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	
親会社株主に帰属する当期純利益調整額 (千円)	—
普通株式増加数 (株)	150,854
(うち新株予約権 (株))	(150,854)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	—

2. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	当連結会計年度 (2020年12月31日)
純資産の部の合計額 (千円)	4,349,293
純資産の部の合計額から控除する金額 (千円)	81,918
(うち新株予約権 (千円))	(81,918)
普通株式に係る期末の純資産額 (千円)	4,267,375
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数 (株)	4,579,319

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。