

魅力あるまちづくりの創造

CREATION OF ATTRACTIVE TOWN DEVELOPMENT

LA HOLDINGS

Financial results of fiscal 2020

2020年12月期 通期決算説明資料

2021.2.15

1 2020年12月期通期業績概要

2 2020年12月期の主な取り組み

3 2021年12月期以降の計画

4 株主還元

5 IRの取り組み

1 –(1) 2020年12月期 《業績概要》

要約
(前期比)

売上高	経常利益	当期純利益	総資産
137.5 億円 (+17.9%)	9.7 億円 (△51.9%)	6.5 億円 (△52.9%)	236 億円 (△5.1%)

※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、括弧内の増減率については株式会社ラ・アトレの前期実績との比較となっております。

- ① 新 築：都市型商業ビル「A * G」シリーズ及び賃貸レジデンス並びに土地企画販売における複数プロジェクトの引渡しが売上貢献
- ② 再 生：コロナ禍により、戸別リノベーションマンションの販売戸数が減少
- ③ 賃 貸：オフィスビル「LA HAKATA」シリーズ、レジデンシャルホテル「LAホテル」シリーズ、ホスピス住宅「ナーシングホームOASIS藤が丘」の竣工により賃貸資産は86億に→ストック収入の増加に寄与
- ④ その他：配当性向「20%以上30%」、グループ創業30周年記念配当を実施

1 –(2) 2020年12月期 《貸借対照表》

主な内訳		資産合計 236 億円		負債・純資産合計 236 億円		
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 販売商材の充実 <ul style="list-style-type: none"> ◆ 新築：63億円 ◆ 再生：34億円 ✓ 主な棚卸資産 <ul style="list-style-type: none"> ◆ 「A*G成城学園前」 ◆ 「ラ・アトレレジデンス 室見公園」(福岡市) ◆ 「THE DOORS」(神山町) ◆ 「K BRIDGE ASAKUSA」 ◆ 「Switch」(目黒) ◆ 「100 Million-Renovation」シリーズ ◆ 「200 Million-Renovation」シリーズ 	資産 [流動資産] 現預金 28億 棚卸資産 97億		負債 [流動負債] 短期借入金 34億 1年内返済予定 長期借入金 14億		短期借入金 プロジェクトの売却に伴う減少(主にラ・アトレ古賀インダストリー、ラ・アトレレジデンス新百合ヶ丘)	
	[固定資産] 有形固定資産 88億		[固定負債] 長期借入金 111億		長期借入金 固定資産の竣工に伴う増加及び新規プロジェクト開始に伴う増加等	
		純資産 43億		棚卸資産 プロジェクトの売却に伴う減少等(主にラ・アトレ古賀インダストリー、THE DOORS) 有形固定資産 ヘルスケア1棟、オフィス2棟、宿泊施設2棟		
◎コロナ禍に対応して棚卸資産を一時的に圧縮						
5 カ 年 推 移 の 主 要 資 産	(単位：億円)	'16.12末	'17.12末	'18.12末	'19.12末	'20.12末
	棚卸資産	80	98	124	138	97
	有形固定資産	25	28	12	64	88
	総資産	122	151	168	248	236

(注) 数値はすべて連結ベース

1 –(3) 2020年12月期 《損益計算書》

(単位：百万円)

(単位：百万円)	2020年7月1日 公表	2020年12月期 実績	計画比	計画差異
売上高	12,500	13,757	10.0%	1,257
営業利益	1,620	1,124	▲30.6%	▲495
経常利益	1,300	978	▲24.7%	▲321
当期純利益	900	650	▲27.8%	▲250

(注) 数値はすべて連結ベース

1 –(4) 2020年12月期 《セグメント別売上高》

※2019年12月期実績は上場廃止となった子会社「ラ・アトレ」の数値となります。

(単位：百万円)

決算年月	2019年12月期 実績	2020年12月期 実績	前期比	主な概要
売上高	11,669	13,757	17.9%	
I 不動産販売事業	11,156	12,992	16.5%	
1 新築不動産販売	5,032	10,121	101.1%	土地企画販売及び新築不動産販売ともに販売が好調に推移し、売上は前期比で倍増となりました
① 土地企画販売	1,569	3,584	128.4%	
② 新築不動産販売	3,462	6,536	88.8%	
2 再生不動産販売	6,124	2,871	▲53.1%	コロナ禍により戸別リノベーションマンションの販売戸数が減少したことに加え、インベストメント事業の引渡しがなかったことにより、売上は大幅に減少しました
① リノベーションマンション	4,791	2,871	▲40.1%	
② インベストメント事業	1,332	—	—	
II 不動産賃貸事業	496	688	38.8%	賃貸物件の増加に伴い、前期比増となりました
III その他の売上	16	76	359.6%	

(注) 数値はすべて連結ベース

1 –(5) 2020年12月期 《セグメント別売上総利益》

※2019年12月期実績は上場廃止となった子会社「ラ・アトレ」の数値となります。

(単位：百万円)

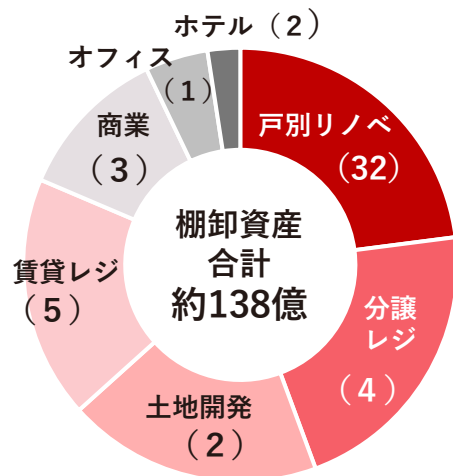
決算年月	2019年12月期実績		2020年12月期実績		主な概要
	売上総利益	利益率	売上総利益	利益率	
合計額	3,577	30.7%	2,602	18.9%	
I 不動産販売事業	3,264	29.3%	2,166	16.7%	
1 新築不動産販売	1,774	35.3%	1,890	18.7%	土地企画販売及び新築不動産販売とも、売上総利益率は低下したものの、売上総利益は微増にとどまりました
① 土地企画販売	520	33.2%	760	21.2%	
② 新築不動産販売	1,253	36.2%	1,129	17.3%	
2 再生不動産販売	1,489	24.3%	276	9.6%	コロナ禍に伴う戸別リノベーションマンションの販売戸数減少と価格の弾力化による利益率低下及びインベストメント事業の引渡しがなかったことにより、売上総利益は大幅に減少しました
① リノベーションマンション	666	13.9%	276	9.6%	
② インベストメント事業	823	61.8%	—	—	
II 不動産賃貸事業	296	59.7%	359	52.2%	賃貸物件の増加に伴い、前期比増となりました
III その他売上	16	100.0%	76	99.2%	

(注) 数値はすべて連結ベース

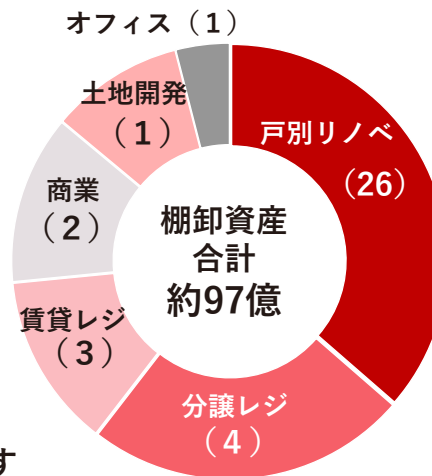
1 –(6) 2020年12月期 《棚卸・賃貸資産ポートフォリオ》

棚卸資産ポートフォリオ

2019年12月期

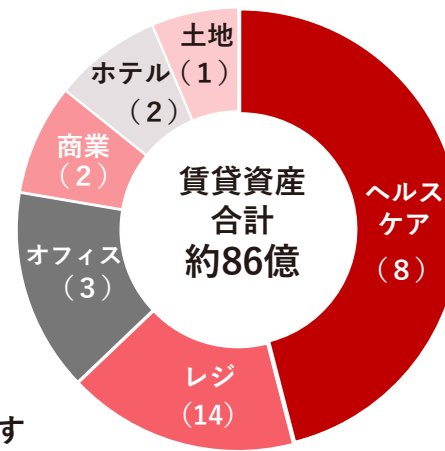
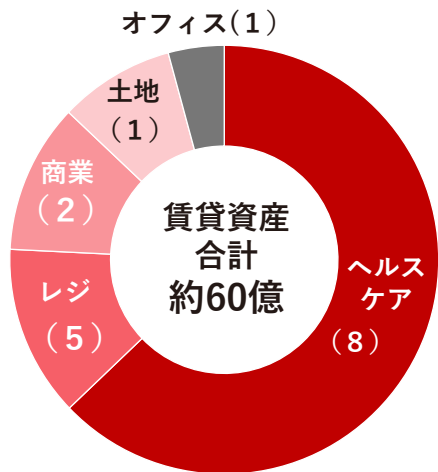


2020年12月期



※括弧内の数字は物件数です

賃貸資産ポートフォリオ



※括弧内の数字は物件数です

2 –(1) 2020年12月期の主な取り組み 《新築不動産》

■ 新築不動産販売の当期ハイライト

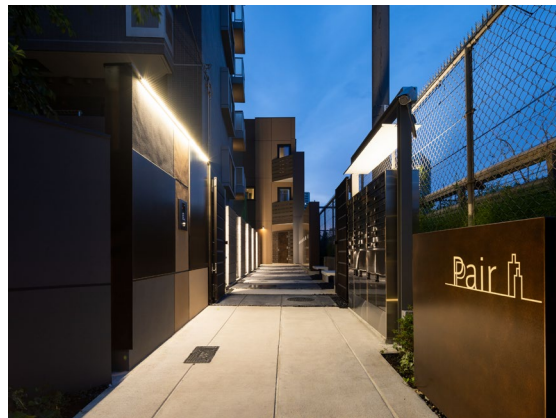
- ① 都市型商業ビル開発「A * G神宮前 ii」の引渡し完了
- ② 都市型商業ビル開発「A * G六本木」の引渡し完了→イタリアの高級スポーツカーブランドがテナントとして入居
- ③ 高級賃貸レジデンス「THE DOORS」(広尾)の引渡し完了
- ④ 賃貸レジデンス「Pair」(新大久保)の引渡し完了
- ⑤ 工業団地開発「ラ・アトレ古賀インダストリー」(福岡)全4区画で引渡し完了

完了プロジェクトの一部

■ 高級賃貸レジデンス「THE DOORS」(広尾)



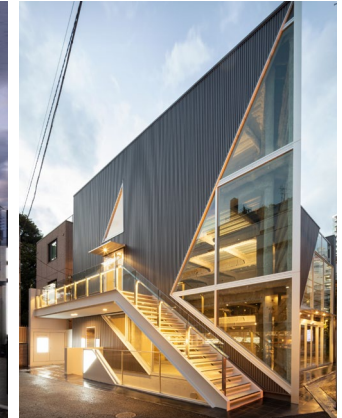
■ 賃貸レジデンス「Pair」(新大久保)



■ 「A * G神宮前 ii」



■ 「A * G六本木」



2 –(2) 2020年12月期の主な取り組み 《再生不動産》

再生不動産販売の当期ハイライト

- ① 2億円超のプレミアムリノベーション「200 Million-Renovation」が4Qに続々と引渡し完了
- ② 初の3億円超となるプレミアムリノベーション「300 Million-Renovation」取扱い・販売開始

完了プロジェクトの一部



2 –(3) 2020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

- ① 日本ホスピスホールディングス、リエゾン・パートナーズとの3社業務協力による開発プロジェクト「ナーシングホームOASIS藤が丘」（名古屋）が12月に竣工・賃貸開始
- ② オフィスシリーズ「LA HAKATA」、「LA HAKATA 2」が3月に竣工・賃貸開始
- ③ レジデンシャルホテル「LAホテル福岡2」「LAホテル福岡3」が3月に竣工・賃貸開始

2020年12月期に新たに運用を開始した不動産

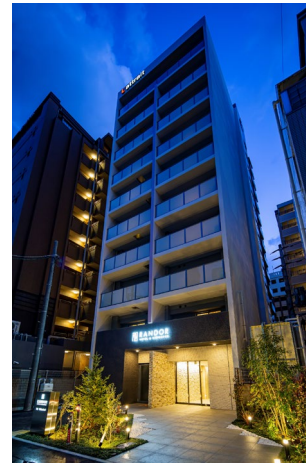
■ ホスピス住宅「ナーシングホームOASIS藤が丘」



■ オフィス「LA HAKATA」



■ レジデンシャルホテル「LAホテル福岡2」



■ レジデンシャルホテル「LAホテル福岡3」



3 –(1) 2021年12月期以降の計画 《数値目標》

2021年2月15日公表・中期経営計画

(単位：百万円)	2020年 12月期実績	2021年 12月期計画	2022年 12月期目標	2023年 12月期目標
売上高	13,757	17,700	18,800	20,700
営業利益	1,124	2,100	2,500	2,800
経常利益	978	1,900	2,200	2,500
純利益	650	1,300	1,500	1,700

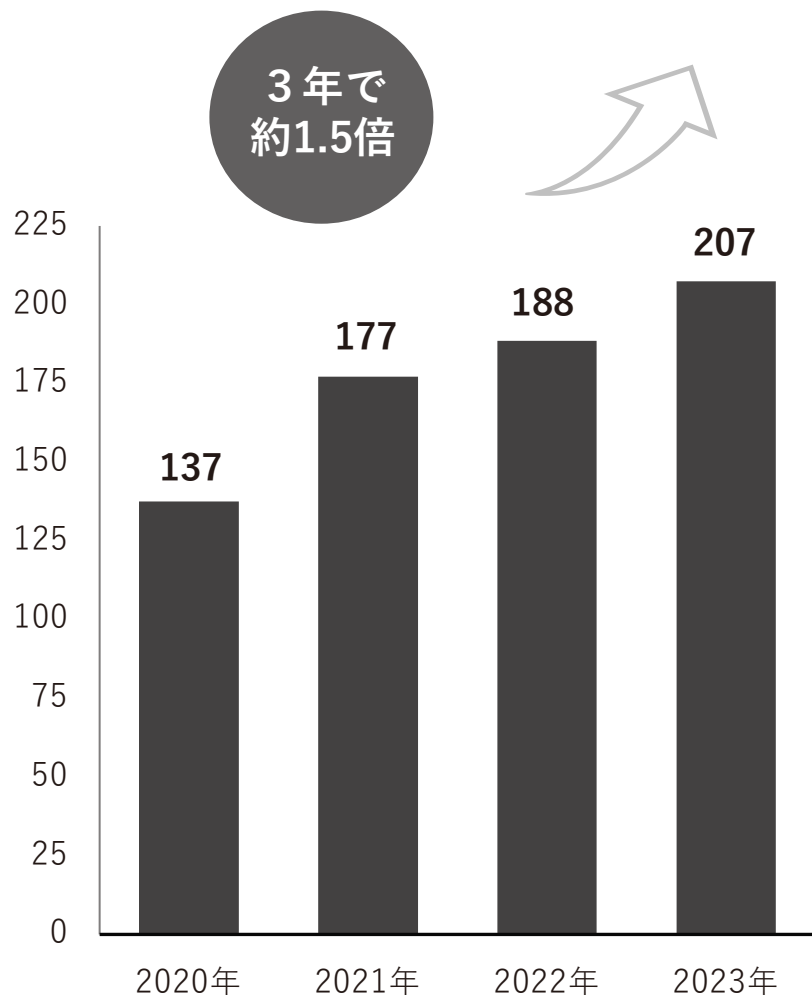
3年後も着実な収益獲得を実現し、堅実な企業成長を目指す

(注) 数値はすべて連結ベース

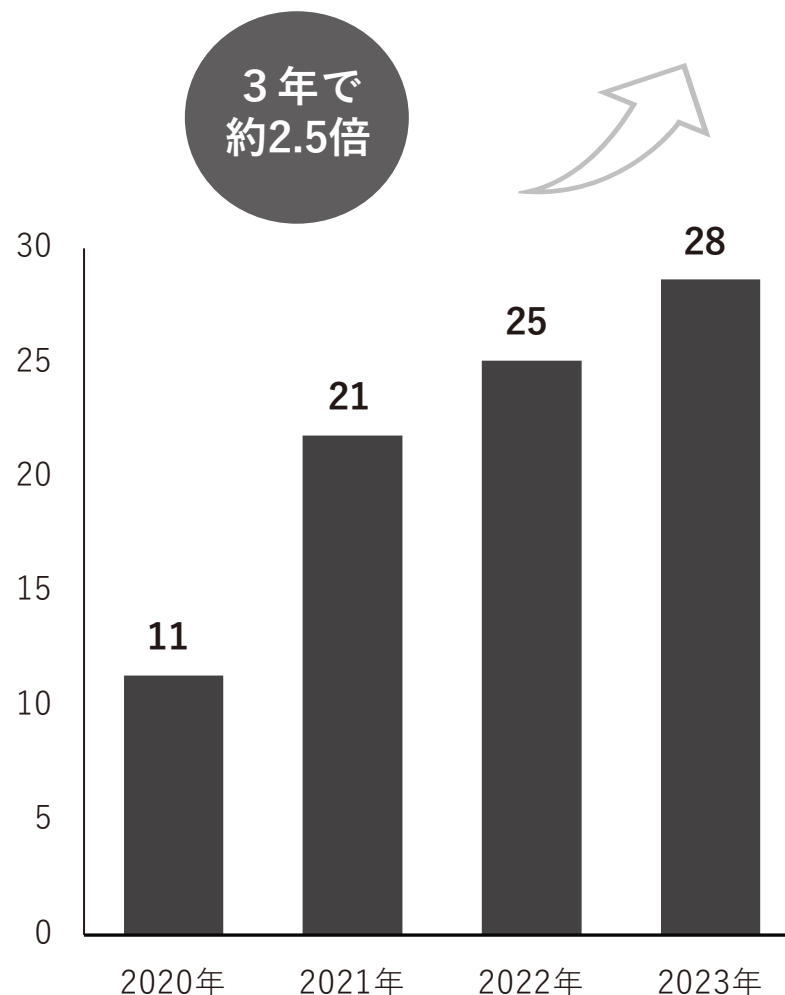
3 - (2) 2021年12月期以降の計画 《数値目標》

(単位：億円)

売上高



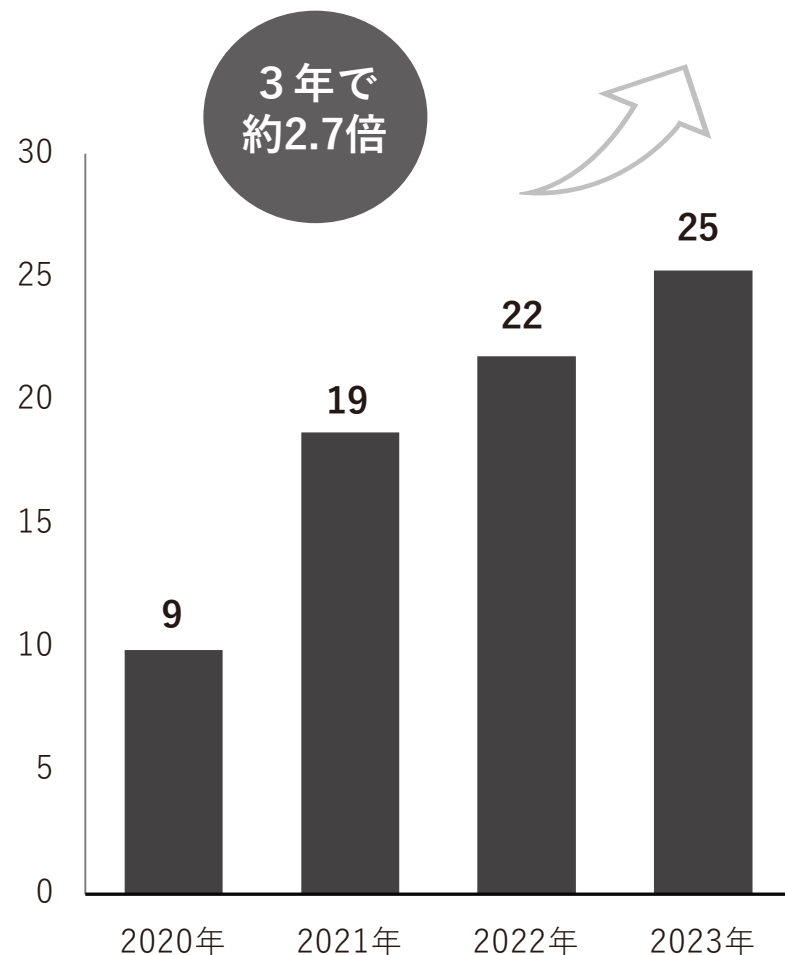
営業利益



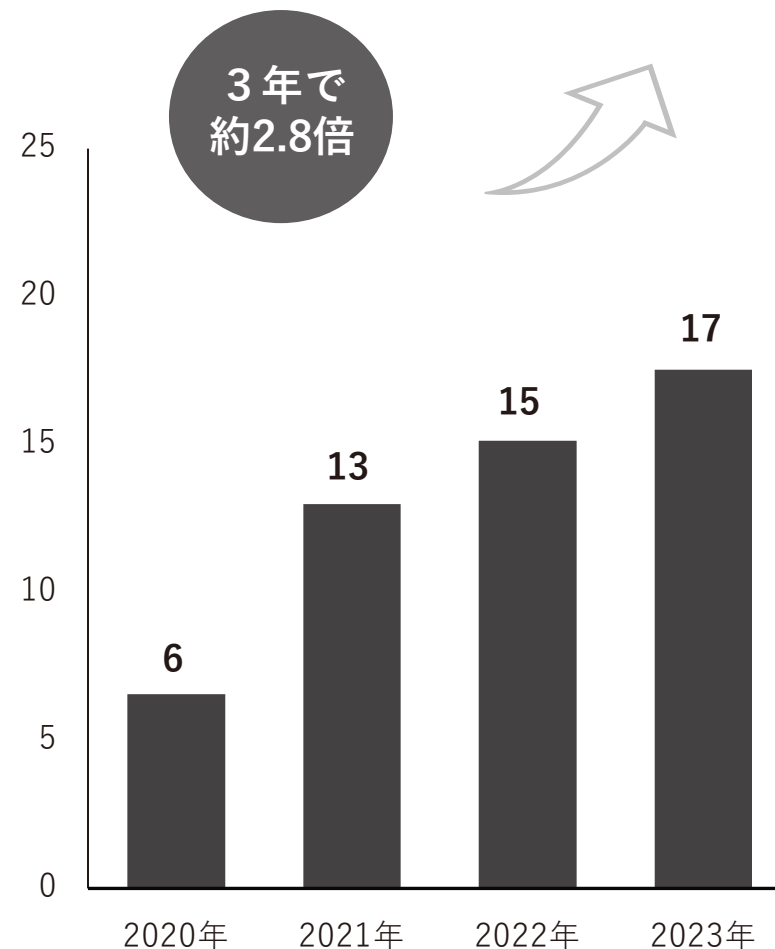
3 - (3) 2021年12月期以降の計画 《数値目標》

(単位：億円)

経常利益



当期純利益



3 –(4) 2021年12月期以降の計画 《セグメント別》

2021年12月期以降の主なトピックス

新築

■収益不動産開発

住居系開発の高級賃貸レジデンス「THE DOORS」（神山町）、賃貸レジデンス「K BRIDGE ASAKUSA」（東駒形）、「Switch（仮称）」（目黒）、商業系開発の都市型商業ビル「A*G下高井戸」など複数プロジェクトが進行中

■新築分譲マンション

テレワーク対応型分譲マンション「ラ・アトレレジデンス室見公園」販売開始、次プロジェクト「ラ・アトレレジデンス姪浜プロジェクト」に着手

再生

付加価値の高い「100 Million Renovation」の仕入れ・販売に注力
→棚卸資産回転期間の改善に努め、財務健全性の向上を図る

賃貸

堅調な収益の見込める賃貸不動産の開発及び取得をよりいっそう進め長期的に安定した収益を獲得する→今期末資産残高100億円を目指す

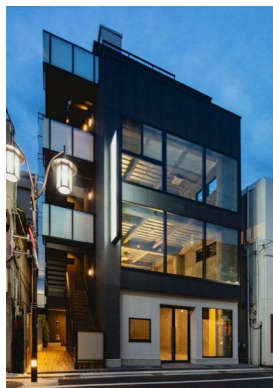
3 –(5) 2021年12月期以降の計画 《新築不動産》

収益不動産開発の複数プロジェクトが進行中

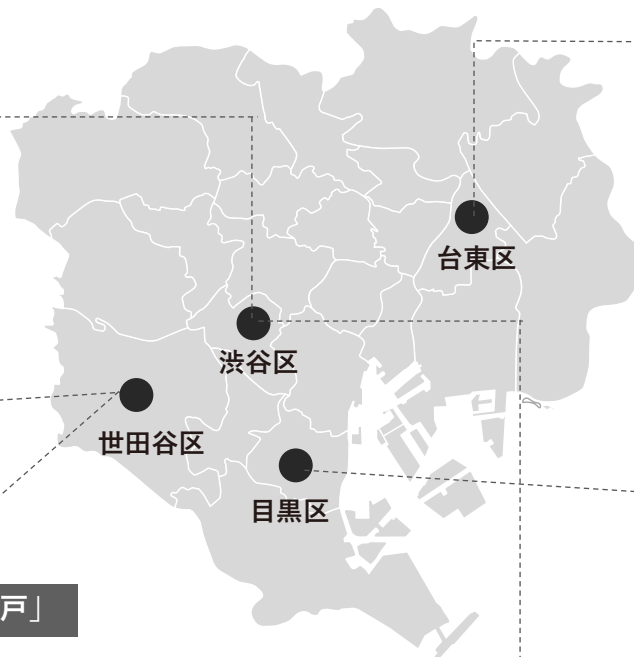
「THE DOORS」(神山町)



「A*G成城学園前」



「A*G下高井戸」



「恵比寿西プロジェクト」

「K BRIDGE ASAKUSA」



イメージ図

「Switch (仮称)」(目黒)



イメージ図

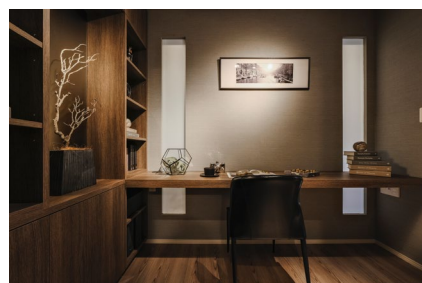
現在進行中の収益不動産開発のプロジェクトは、「THE DOORS」(神山町)、「Switch (仮称)」(目黒)、「K BRIDGE ASAKUSA」(東駒形)、「A*G成城学園前」、「A*G下高井戸」 etc.

3 - (6) 2021年12月期以降の計画 《新築不動産》

分譲マンション「ラ・アトレレジデンス室見公園」(福岡)が2月より販売開始



サイバー攻撃や不正アクセスに対処できる
オフィスと同等の強力なセキュリティサー
ビスを導入。
テレワーク環境下においてもオフィス環境
と遜色ない安心安全な通信環境を構築。



仕事に集中できる場所を確保
したいというニーズが高まる
中、ワークスペースの設置な
どテレワークに適した間取り
変更にも柔軟に対応する間取
りプランを提案。

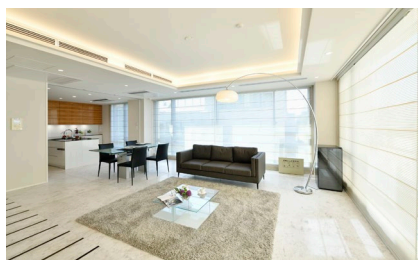


「他とは違う」「センスのある暮ら
しをしたい」「趣味などを充実
させたい」などライフスタイルを
重視する方に対して、土間のある暮
らしを提案。

3 –(5) 2021年12月期以降の計画 《再生不動産》

「Million-Renovation」シリーズ、都心エリアにて複数プロジェクトを展開

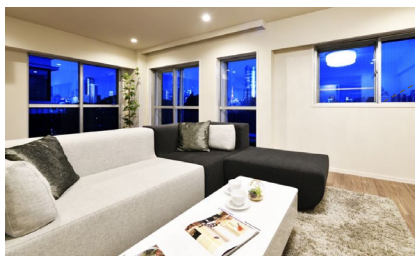
「パークマンション代官山」



「白金ハイツ」



「シャトー東洋」



「秀和四谷パークサイド」



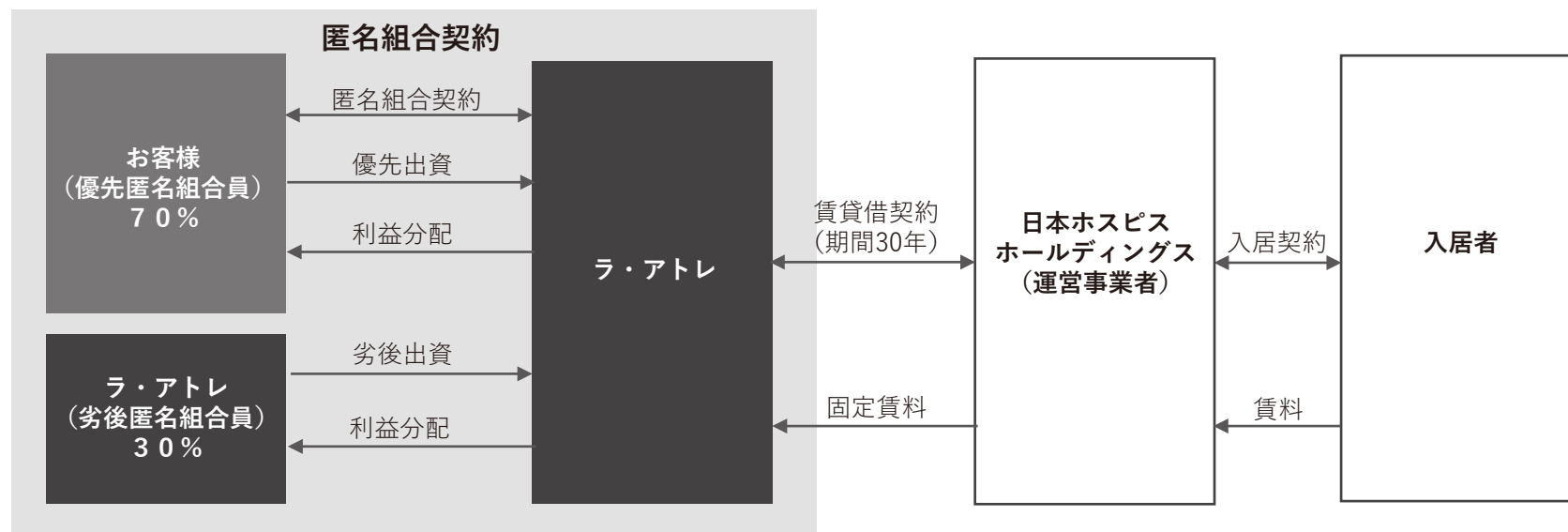
新宿区
渋谷区
港区

主な取扱い物件は「パークマンション代官山」、「白金ハイツ」、「秀和四谷パークサイド」、「シャトー東洋」 etc.

3 –(7) 2021年12月期以降の計画 《その他》

不動産特定共同事業法に基づく不動産小口化商品『LAPREF（ラプレフ）』販売開始（※）

商品の仕組み



優先劣後方式

お客様からの「優先出資」の割合を70%に限定し、残りの30%は営業者が「劣後出資」することで、物件価値の下落による元本損失リスクをその範囲において先に引き受けるという仕組み

対象物件の概要

ホスピス住宅

(類型：サービス付き高齢者向け住宅)

- 「ナーシングホームOASIS」 (名古屋)
- 「ナーシングホームJAPAN」 (名古屋)

※ 『LAPREF（ラプレフ）』とは「L'attrait Premium Real Estate Fund」の略称

4 –(1) 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な政策の一つと考えており、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を基本方針としております

株主還元

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してまいりました
2021年12月期以降は、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「**30%以上目標**」に変更する方針であります

	1株当たり配当金			配当性向実績
	中間	期末	合計	
2019年12月期	—	50円	50円	19.1%
2020年12月期	—	43円 (普通配当37円) (記念配当6円)	43円	34.8%

5 IRの取り組み

IRトピックス

PRトピックス

1
Q

- ・ 持株会社体制への移行発表
- ・ 配当方針の変更及び剰余金の配当（増配）に関するお知らせ

- ・ ラジオNIKKEI「企業トップが語る！威風堂々」
2/26、当社代表の脇田が番組出演
- ・ 日刊ゲンダイ
3/3、「今週の爆騰株」として紹介

2
Q

- ・ 子会社の福岡支店移転
- ・ 株主優待制度の変更発表

- ・ 日経マネー
4/23、藤本誠之氏のバーゲン銘柄及び桐谷広人氏が購入した銘柄として紹介
- ・ オフィスビル「LA HAKATA」リリース

3
Q

- ・ 持株会社体制へ移行→LAHD設立・新規上場
- ・ LAHDサイト開設
- ・ 日本ホスピス、リエゾン・パートナーズとの3社による業務協力発表
- ・ 子会社の福岡支店開設

- ・ TBS「王様のブランチ」
7/25、物件コーナーにて「Pair」が紹介
- ・ 「Pair」リリース
- ・ 「ラ・アトレ古賀インダストリー」リリース
- ・ 「THE DOORS」リリース
- ・ 「ラ・アトレレジデンス室見公園」リリース

4
Q

- ・ 子会社の現物配当による孫会社の異動に関するお知らせ
- ・ 配当方針の変更及び剰余金の配当に関するお知らせ

- ・ 「株は社長で選べ！」
12/21、藤本誠之氏の新刊書籍にて紹介

会社概要

社名 株式会社LAホールディングス

設立 2020年7月1日

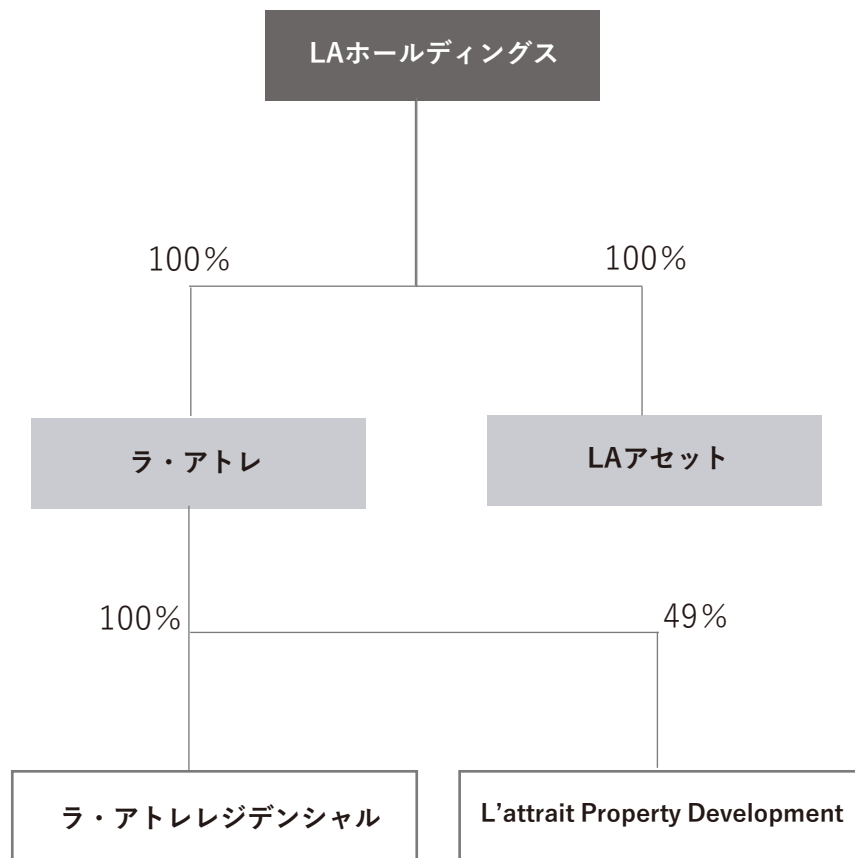
所在地 東京都港区海岸1-9-18 国際浜松町ビル5F

役員	代表取締役社長	脇田	栄一
	取締役	自見	信也
	取締役	八尾	浩嗣
	取締役	栗原	一成
	社外取締役	福田	大助
	監査役	神保	剛
	社外監査役	佐藤	明充
	社外監査役	江口	正夫

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 250,000,000円

グループ組織体制



証券コード

2986

LA HOLDINGS

IR問い合わせ先

E-mail : info@lahd.co.jp

TEL : 03-5405-7350

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。