

魅力あるまちづくりの創造

CREATION OF ATTRACTIVE TOWN DEVELOPMENT

LA HOLDINGS

2022年～2024年 中期経営計画

2022.2.14

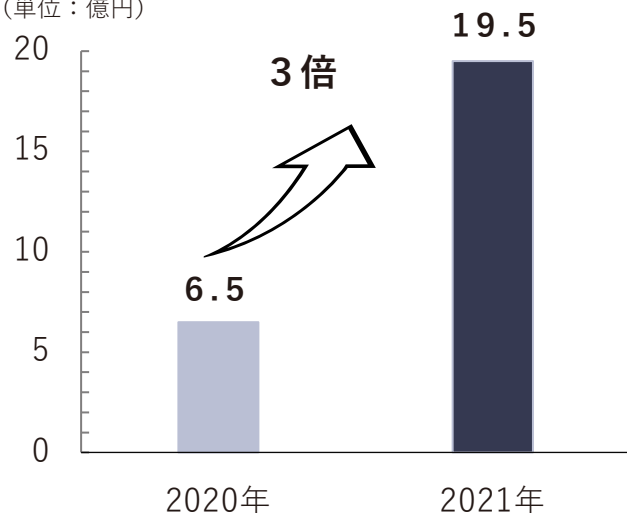
一(1) 前・中期経営計画の振り返り

前・中期経営計画の主な成果

- ✓ 売上総利益、営業利益、経常利益、当期純利益のいずれも大幅増益となり、上場来過去最高益を更新
- ✓ 「2021～2023年 中期経営計画」における最終年度の利益目標を2年前倒しで達成
- ✓ 各経営指標のROE、自己資本比率、配当性向ともに、計画数値を達成

■ 当期純利益

(単位：億円)



■ 各経営指標

	2020年12月期 実績
ROE	14.8%
自己資本 比率	18.1%
配当性向	34.8%

	2021年12月期 計画	2021年12月期 実績
	20%以上	34.0%
	20%以上 25%目標	20.0%
	30%以上	32.1%

1 一(2) 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

経営基盤の強化

- ✓ 事業ポートフォリオの拡大
- ✓ 財務基盤の最適化
- ✓ 経営指標の策定
- ✓ 生産性の高い組織作り

既存事業の深化

- ✓ コア事業の拡充
→住居系、商業系、再生、賃貸

新規事業の創出

- ✓ 新規事業の創出
→再生可能エネルギー、投資事業、DX

サステナビリティの取り組み

- ✓ Environment
→地球環境に配慮した商品企画
- ✓ Social
→地域社会との共生
- ✓ Governance
→コーポレートガバナンスの強化

2 一(1) 数値目標

(単位：百万円)	2021年12月期 実績	2022年12月期 計画	2023年12月期 計画	2024年12月期 計画
売上高	14,677	20,500	21,300	26,100
営業利益	3,216	3,500	3,600	4,600
経常利益	2,847	3,200	3,300	4,300
純利益	1,959	2,200	2,300	3,000

2023年～2024年 数値目標補足

好業績により資金調達力が向上、仕入案件の大型化・高収益化が見込まれる

(注) 数値はすべて連結ベース

一(2) 数値目標 (セグメント別)

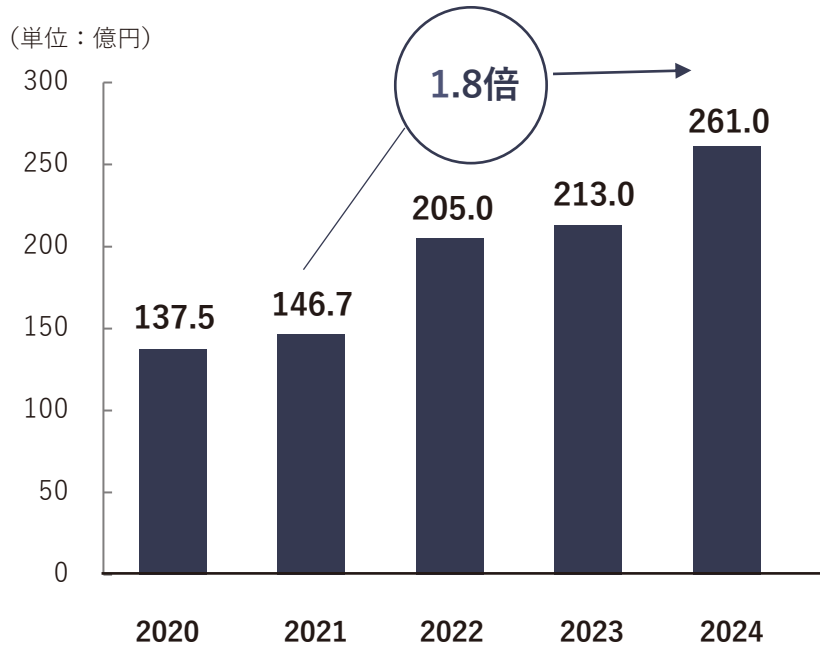
(単位：百万円、数値はすべて連結ベース)

利益計画	2020年12月期 実績	2021年12月期 実績	2022年12月期 計画	2023年12月期 計画	2024年12月期 計画
I 売上総利益	2,602	5,137	5,150	5,300	6,550
1 新築不動産販売	1,890	1,905	3,890	3,860	4,900
新築不動産売上総利益率	18.7%	33.3%	29.6%	29.6%	29.6%
2 再生不動産販売	276	2,835	900	1,020	1,180
再生不動産売上総利益率	9.6%	34.9%	13.6%	13.6%	13.6%
3 不動産賃貸	359	393	360	420	470
不動産賃貸売上総利益率	52.2%	47.2%	50.1%	53.6%	55.4%
4 その他	76	2	0	0	0
II 経常利益	978	2,847	3,200	3,300	4,300
III 当期純利益	650	1,959	2,200	2,300	3,000

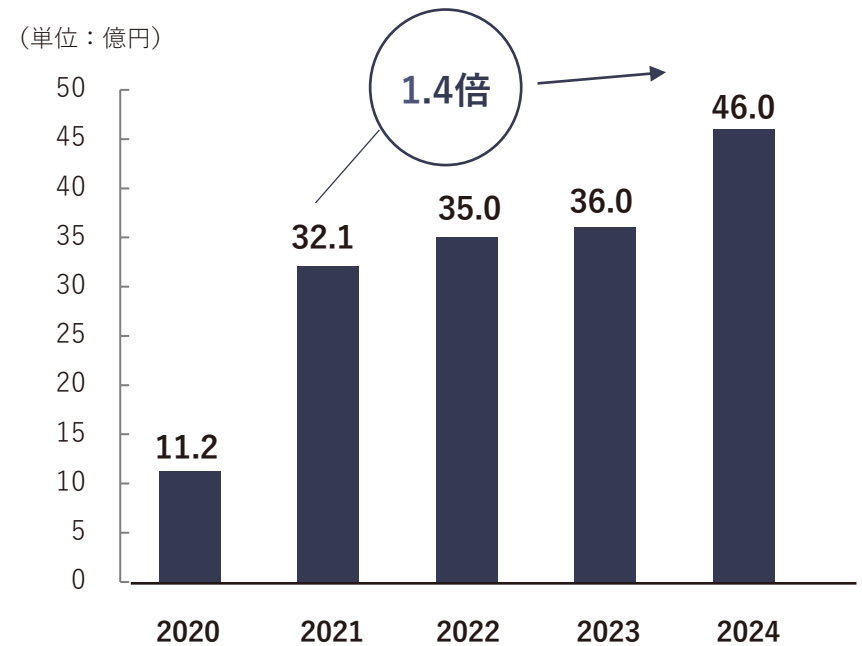
2021年10月4日に公表しました「業績予想の修正に関するお知らせ」の通り、2021年12月期につきましては、期初の計画を上回る利益を見込んでいる一方、2022年12月期以降につきましては、売上総利益率を保守的に見積もっています。

2 一(3) 数値目標 《売上高・営業利益》

売上高



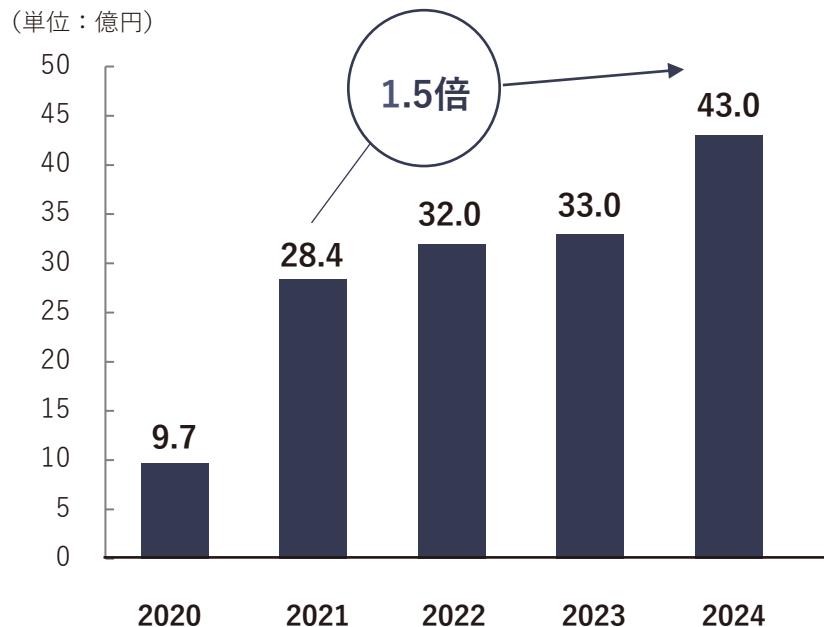
営業利益



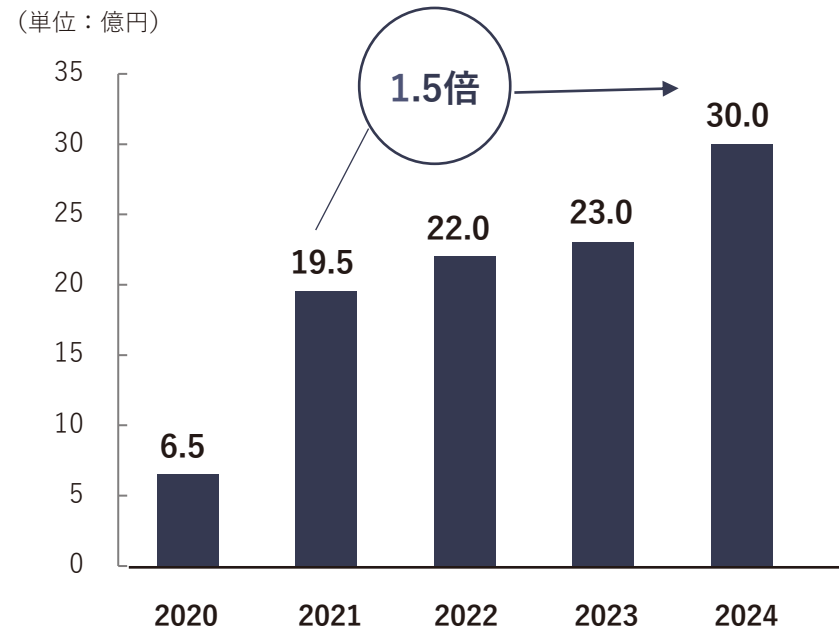
売上高は計画最終年度の目標を1.8倍の261億円、営業利益は計画最終年度の目標を1.4倍の46億円を目指す

2 一(4) 数値目標 《経常利益・当期純利益》

経常利益



当期純利益



経常利益は計画最終年度の目標を1.5倍の43億円、当期純利益は計画最終年度の目標を1.5倍の30億円を目指す

一(1) 事業課題 《既存事業の深化》

■ コア事業の拡充（住居系開発）

- ✓ 市況の影響を受けにくい住居系開発を主力とし、競争優位性が発揮できる独自のポジションを確立
- ✓ 賃貸レジデンスブランド「THE DOORS」「SWITCH」シリーズの継続的なブランド力の向上
- ✓ 地方主要都市へのエリアを拡大し、更なる事業基盤の拡大を図る

住居系開発の取り組み

■ 「SWITCH」



■ 「ラ・アトレレジデンス」シリーズ



3 ー(2) 事業課題 《既存事業の深化》

コア事業の拡充（商業系開発）

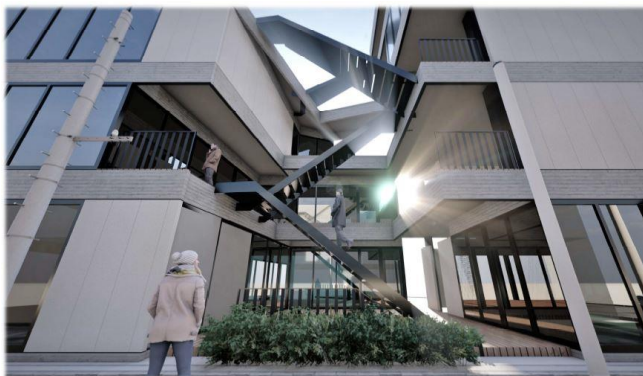
- ✓ 市況を見極めつつ生活利便施設案件を慎重かつ十分に見定めながら仕入れを行っていく
- ✓ 都市型商業ビルブランド「A*G」シリーズの継続的なブランド力の向上
- ✓ 地方主要都市へのエリアを拡大し、更なる事業基盤の拡大を図る

A*G

商業ビルブランド「A*G（エージー）」は、“Attrait”（仏語「魅力」の意）“Generator”（英語「発電機」の意）の頭文字を、小さな星を象徴するアスタリスクでつなげた造語。ブランドコンセプトは「小粒ながらキラリと輝く」

都市型商業ビルブランド「A*Gシリーズ」

■「A*G二子玉川」



■「A*G練馬」



■「A*G下高井戸」



3 一(3) 事業課題 《既存事業の深化》

住居系・商業系開発の複数プロジェクトが進行中



現在進行中の収益不動産開発のプロジェクトは、「A*G下高井戸」、「A*G二子玉川」、「A*G練馬」、「SWITCH」(目黒)、「恵比寿プロジェクト」、「東新橋プロジェクト」他

3 一(4) 事業課題 《既存事業の深化》

コア事業の拡充（再生）

- ✓ 「高価格帯」「100㎡以上」「都心3区」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
価格	① <u>1億円～4億円台</u>	2000万～3000万円台（※）
広さ	② <u>専有面積の広さ</u> (100㎡～300㎡)	ファミリータイプ (50㎡～70㎡)
エリア	③ <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

※再生不動産業を展開する同業他社の平均価格帯
出所：東証1部の同業他社有価証券報告書より引用

3 一(5) 事業課題 《既存事業の深化》

- ✓ 1億円～3億円台の「100・200・300 Million-Renovation」シリーズ、都心エリアにて複数プロジェクトを展開
- ✓ より高額な4億円台の「400 Million-Renovation」シリーズも取り扱い開始



主な取扱い物件は「パークマンション白金台サンク」（港区）、「クリスタルコート鳥居坂」（港区）、「マノー乃木坂」（港区）、「シャトー東洋」（港区）、「神宮ハイツ」（渋谷区）、「ハイ・トリオ赤坂」（港区）他

3 一(6) 事業課題 《既存事業の深化》

コア事業の拡充（不動産賃貸）

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
→賃貸資産を毎年10億円程度上積みし、資産残高100億円超を目指す

主な保有不動産（ヘルスケア施設）



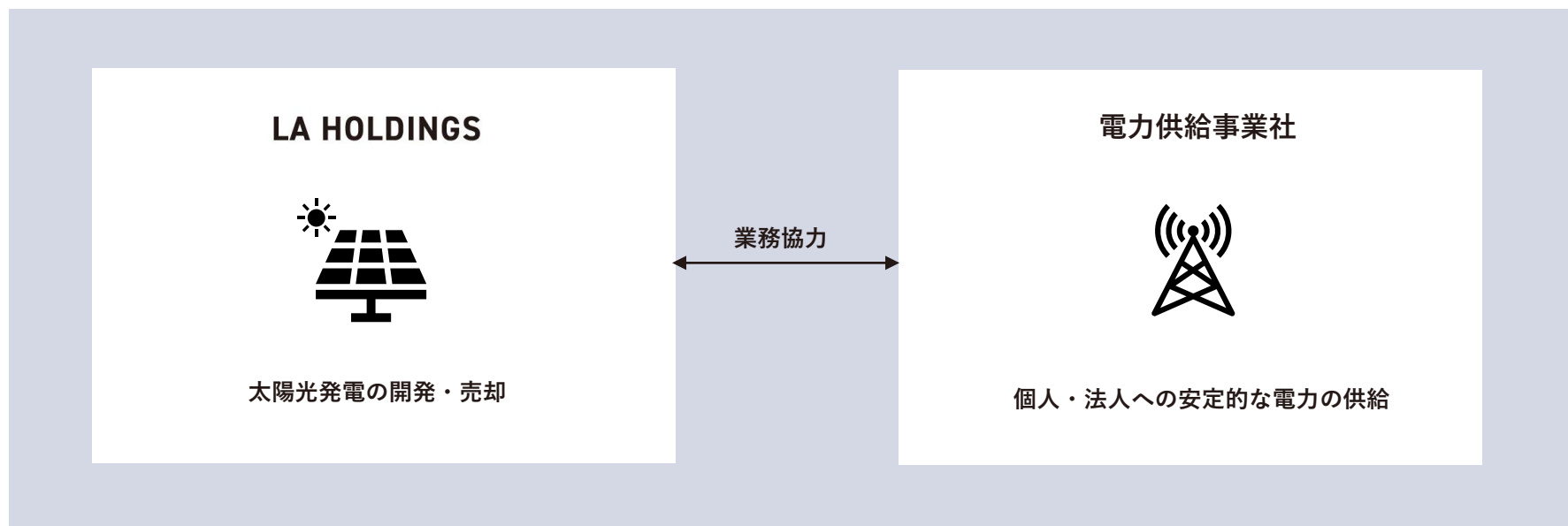
主な保有不動産（レジ・商業施設・オフィス・ホテル）



一(1) 事業課題 《新規事業の創出》

■ 新規事業の創出（再生可能エネルギー）

- ✓ 世界的な環境意識の高まりを背景にサステナビリティの取り組みが重要視される中、持続可能な社会の実現を目指すべく、再生可能エネルギー事業に進出
- ✓ 電力供給事業社と協力し、太陽光発電やバイオマス発電等の開発・売却を検討



一(2) 事業課題 《新規事業の創出》

新規事業の創出（投資事業展開の検討）～3分野の投資対象～

新たな収益となる事業展開を検討するなかで、投資対象となる候補先企業として下記を検討
（自己資金及びファンド組成による資金にて投資）

- ①九州エリアの成長著しいスタートアップ企業
- ②事業承継を検討中の企業
- ③企業再編を求める企業

LA HOLDINGS

- ✓ 新たなビジネスの創出
- ✓ 事業領域の拡大
- ✓ 将来有望なスタートアップと早期コンタクトできる
- ✓ 投資先企業の保有不動産の有効活用

① 「ドーガン」「ドーガン・ベータ」への出資

株式会社ドーガンが運用する九州・せとうち地域の中小企業向け事業再生・事業承継ファンド及び株式会社ドーガン・ベータが運用する九州・せとうち地域のベンチャー企業・起業家支援を行うベンチャーファンドへの出資を実施。

② 「log build（ログビルド）」への出資

建設テックソリューション分野において独自の技術・開発力を有し、ゼネコンや工務店等へリモート施工管理のクラウドサービスを提供、建設現場のDXを推進するスタートアップ企業、株式会社log buildへの直接出資を実施。

③ 「LA・BSPビジョンファンド投資事業有限責任組合」設立

ハンズオン型のVC・PEファンド運営で豊富な投資実績を有するBSPアセットマネジメント株式会社との共同出資によりファンドを設立。ミドル、レイターのベンチャー企業と、この分野に関連する収益不動産を投資対象とする。

一(3) 事業課題 《新規事業の創出》

■ 新規事業の創出（不動産テック事業への進出）～DXを展開する企業へのM&Aの検討～

- ✓ ポータルサイト連携やAPI連携により様々な不動産デジタルデータを収集し、洪水マップや地震情報などのオープンデータと紐づけ情報レイヤーを生み出し、データ利活用によるユーザーへの更なる付加価値を提供する全方位のデジタルプラットフォームを開発
- ✓ 不動産取引に関わる様々な企業に新サービスを展開していく

デジタルプラットフォームイメージ



5 ー(1) コーポレート課題 《具体的施策》

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っていく
財務基盤の最適化	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。自己資本比率20%以上を維持しつつ、25%を目指し、財務健全性を維持しながら資本効率の向上に努めていく
経営指標の策定	<ul style="list-style-type: none">✓ ROE 20%以上✓ 配当性向30%以上目標
生産性の高い組織作り	<ul style="list-style-type: none">✓ 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の向上を図る✓ 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

6 ー(1) サステナビリティの取り組み

ESG	関連するSDGs	具体的施策
Environment (環境)	   	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 再生可能エネルギー事業への進出 ✓ 地球環境に配慮した商品企画の推進など、事業活動を通じて低炭素社会の実現に取り組んでいく
Social (社会)	   	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 地域社会との共生や高齢化社会に対応した商品の供給を通じて安心・安全なまちづくりを推進する ✓ 事業再生・事業承継支援やベンチャー企業の成長支援を通じて地域・社会の課題解決に貢献していく ✓ 従業員の健康維持と働きやすい職場環境の整備を行う
Governance (ガバナンス)	  	<ul style="list-style-type: none"> ✓ コーポレート・ガバナンス及びコンプライアンスの強化を図る ✓ 株主・投資家などのステークホルダーに対して、誠実性・透明性のある情報発信に努めていく

6 ー(2) サステナビリティの取り組み

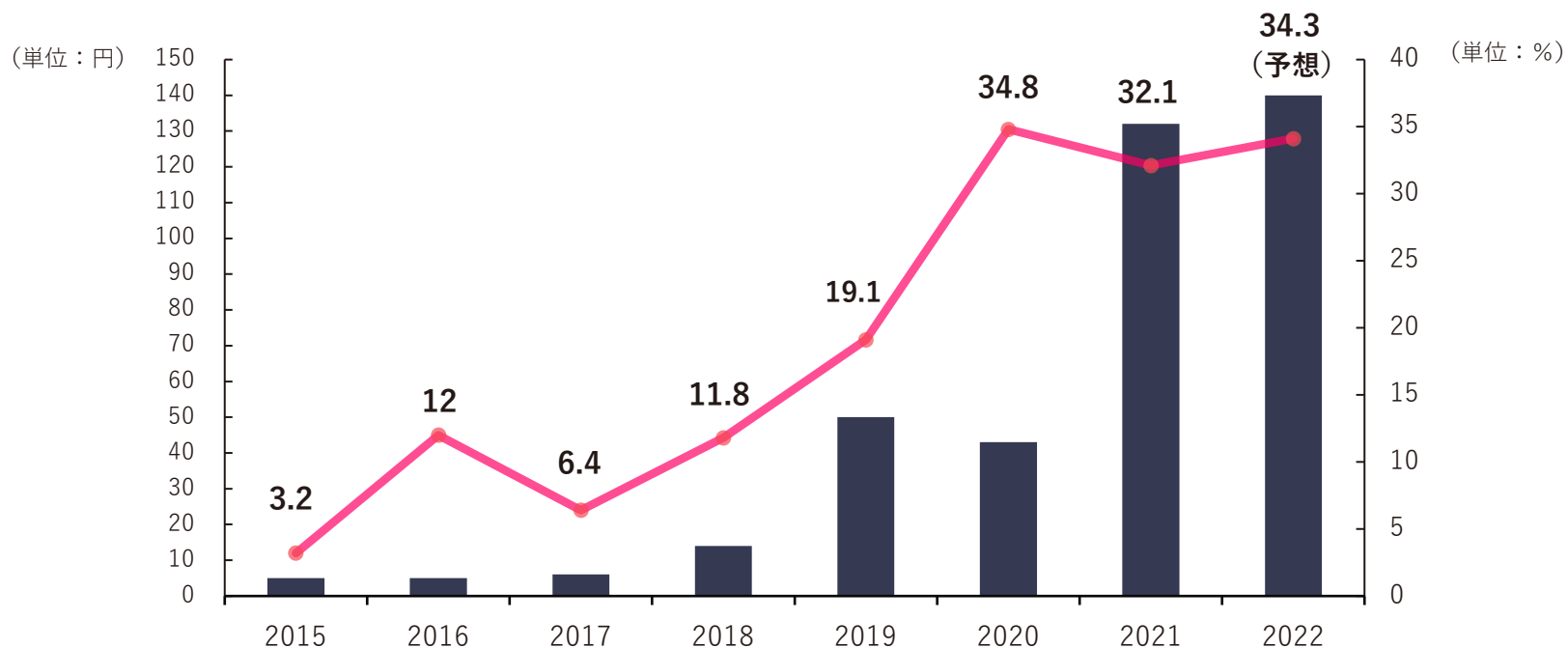
当社は、株式会社徳島大正銀行が提供する法人向けサービス「とくぎんSDGsサポート」を活用し、「SDGs宣言」を策定いたしました。



当社の主な実績	
Environment (環境)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 地球環境に配慮した商品企画の推進 ✓ 環境保全意識向上に向けた環境教育、発活動の実施
Social (社会)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 地域開発事業の積極的な展開 ✓ ライフステージに適応し、洗練された商品開発の実施 ✓ 激変する社会環境への適切な対応と持続可能なインフラ整備
Governance (ガバナンス)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 社外取締役の増員 ✓ 取締役会の実効性評価 ✓ 指名報酬委員会の設置 ✓ コンプライアンス委員会の機能強化

7 (1) 株主還元

配当性向及び期末配当金の推移



1株当たり
配当金

5円

5円

6円

14円

50円

43円

132円

140円
(予想)

証券コード

2986

LA HOLDINGS

IR問い合わせ先

E-mail : info@lahd.co.jp

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。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。

また、本資料に記載された当社以外に関する情報は、一般に公開されている情報に基づいて引用したものであり、これらの情報の正確性や適切性については検証しておらず、保証するものではありません。

本資料の更新につきましては、2023年2月頃の通期決算発表の際に開示を行う予定です。