

魅力あるまちづくりの創造

CREATION OF ATTRACTIVE TOWN DEVELOPMENT

LA HOLDINGS

Financial results of fiscal 2021

2021年12月期 通期決算説明資料

2022.2.14

1 ー(1) 2021年12月期 《ハイライト》

	売上高	経常利益	当期純利益	総資産
要約 (前期比)	146.7 億円 (1.1倍)	28.4 億円 (2.9倍)	19.5 億円 (3倍)	363 億円 (1.5倍)

通期業績概況

- ✓ 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前倒しで達成
- ✓ 2022年12月期の業績予想は売上高205億円、営業利益35億円、経常利益32億円、当期純利益22億円を見込む

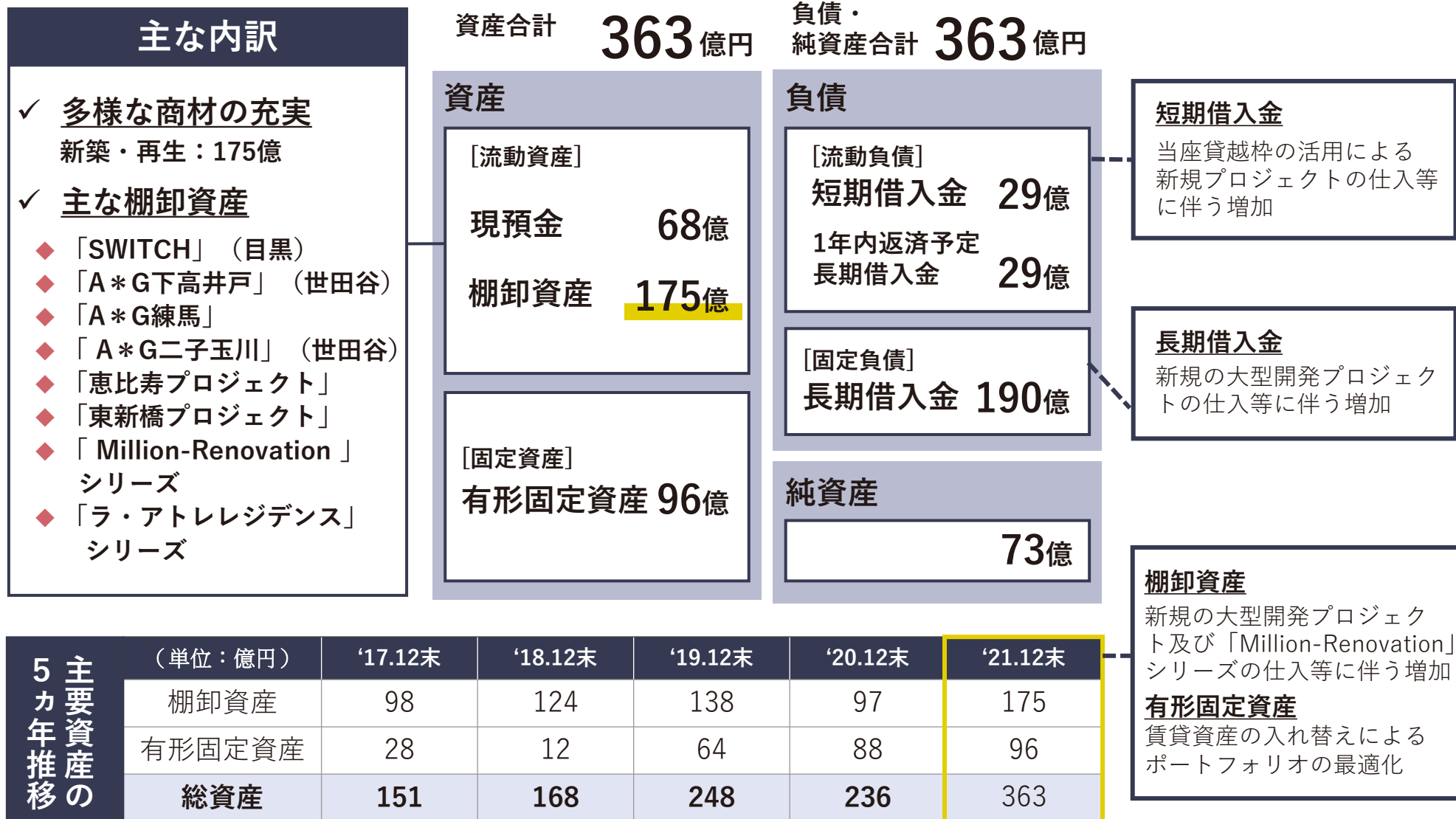
次期の取り組み

- ✓ 資金調達力の向上により大型開発案件の仕入れを強化。都心部にて複数のプロジェクトが順調に進捗し、次期以降の高収益化を見込む（11P参照）
- ✓ 「Million-Renovation」シリーズの仕入れを強化、初の4億円台を展開中

トピックス

- ✓ 2021年12月期の期末配当は1株当たり132円。2022年12月期の配当予想は1株当たり140円を予定、今後も安定的な増加を目指していく方針
- ✓ 自己株式を活用したファイナンス実施により希釈化なく11.5億円の資金調達が完了
→自己資本比率は20%に改善、より安定した財務基盤の確立を目指す

1 一(2) 2021年12月期 《貸借対照表》



(注) 数値はすべて連結ベース

1 一(3) 2021年12月期 《損益計算書》

(注) 数値はすべて連結ベース

(単位：百万円)

(単位：百万円)	2020年12月期 実績	2021年12月期 実績	2021年12月期 通期計画 (業績予想修正後)	計画比 (業績予想修正後)
売上高	13,757	14,677	16,000	91.7%
営業利益	1,124	3,216	3,400	94.6%
経常利益	978	2,847	3,000	94.9%
当期純利益	650	1,959	2,000	98.0%

なお、今期最高益を更新したことに加え、業績予想修正後の通期計画は概ね達成したことも相まって、新築不動産販売部門においては今期2回目の販売時期の一部見直しを行いました。その結果、見直しを行った大型プロジェクトは2022年12月期の業績に寄与する予定です。

1 一(4) 2021年12月期 《セグメント別売上高》

(単位：百万円)

決算年月	2020年12月期 実績	2021年12月期 実績	前期比	主な概要
売上高	13,757	14,677	106.7%	
I 不動産販売事業	12,992	13,839	106.5%	
1 新築不動産販売	10,121	5,717	56.5%	賃貸レジデンス「K BRIDGE ASAKUSA」、高級賃貸レジデンス「THE DOORS」の売却、カンボジア王国の高級コンドミニアム「L'attrait BOEUNG KENG KANG」の引渡し等が売上に寄与
① 土地企画販売	3,584	647	18.1%	
② 新築不動産販売	6,536	5,070	77.6%	
2 再生不動産販売	2,871	8,122	282.9%	「Million-Renovation」シリーズの販売好調に加え、リニューアルオフィスビル及び渋谷区の土地・建物の売却等により売上は前期比約3倍
① リノベーションマンション	2,871	4,545	158.3%	
② インベストメント事業	—	3,576	100.0%	
II 不動産賃貸事業	688	834	121.2%	賃貸レジデンスの竣工に伴う賃貸資産の増加により前期比増
III その他の売上	76	2	3.5%	

(注) 数値はすべて連結ベース

1 一(5) 2021年12月期 《セグメント別売上総利益》

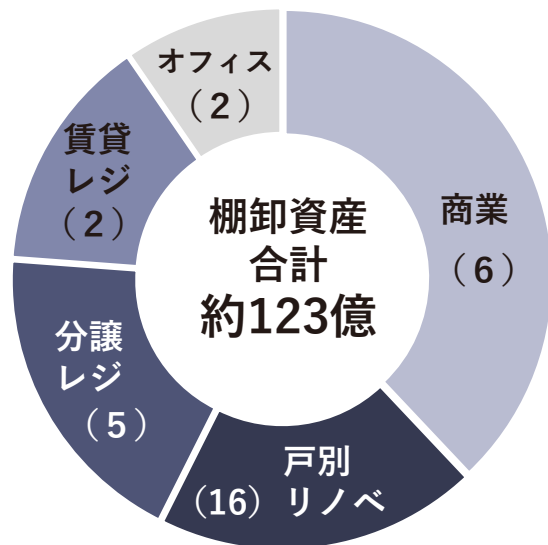
(単位：百万円)

決算年月	2020年12月期実績		2021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	2,602	18.9%	5,137	35.0%	
I 不動産販売事業	2,166	16.7%	4,740	34.3%	物件の高付加価値化が奏功。各プロジェクトが順調に推移したことにより、売上総利益は前期比2倍
1 新築不動産販売	1,890	18.7%	1,905	33.3%	賃貸レジデンス「K BRIDGE ASAKUSA」、高級賃貸レジデンス「THE DOORS」の売却、カンボジア王国の高級コンドミニアム「L'attrait BOEUNG KENG KANG」の引渡し等が売上総利益に貢献
① 土地企画販売	760	21.2%	217	33.6%	
② 新築不動産販売	1,129	17.3%	1,688	33.3%	
2 再生不動産販売	276	9.6%	2,835	34.9%	「Million-Renovation」シリーズの販売好調に加え、リニューアルオフィスビル及び渋谷区の土地・建物の売却等により売上総利益は前期比10倍
① リノベーションマンション	276	9.6%	699	15.4%	
② インベストメント事業	—	—	2,135	59.7%	
II 不動産賃貸事業	359	52.2%	393	47.2%	賃貸レジデンスの竣工に伴う賃貸資産の増加により前期比増
III その他売上	76	99.2%	2	100%	

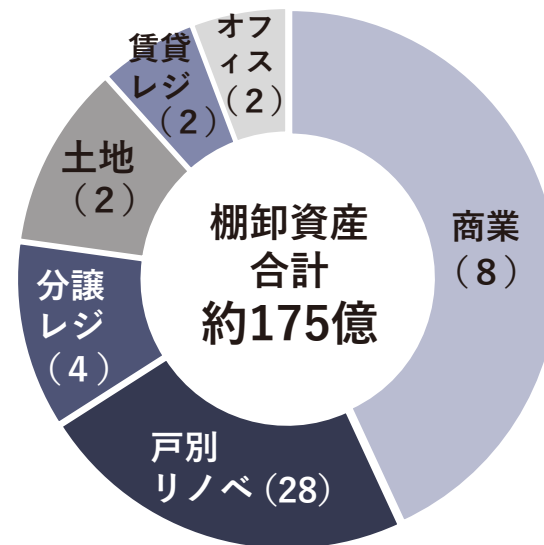
(注) 数値はすべて連結ベース

1 (6) 2021年12月期 《棚卸資産ポートフォリオ》

2021年 3 Q



2021年 4 Q



新規の大型開発プロジェクト及び「Million-Renovation」シリーズの仕入等に伴い、棚卸資産は増加

※括弧内の数字は物件数です

進行中プロジェクトの一部

■ 「Million-Renovation」シリーズ



■ 「SWITCH」



■ 「ラ・アトレレジデンス」シリーズ

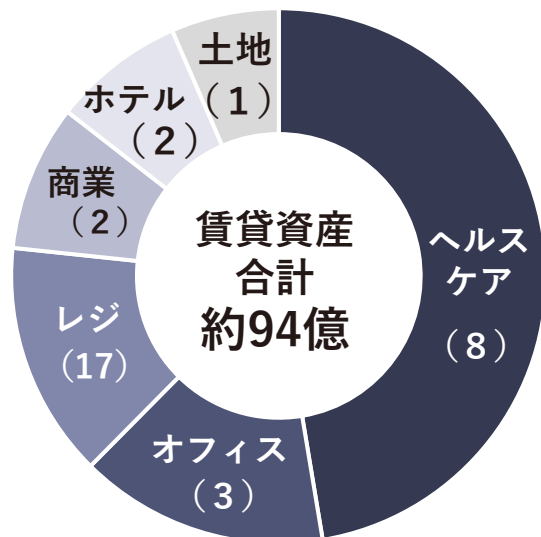


■ 「A*G」シリーズ

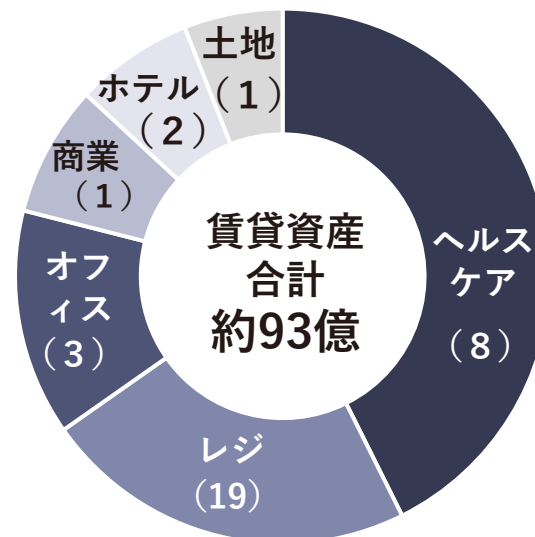


1 (7) 2021年12月期 《賃貸資産ポートフォリオ》

2021年 3 Q



2021年 4 Q



賃貸資産の入れ替えによる
ポートフォリオの最適化

※括弧内の数字は物件数です

主な不動産賃貸物件

■ヘルスケア施設



■オフィス



■レジデンス



■商業施設



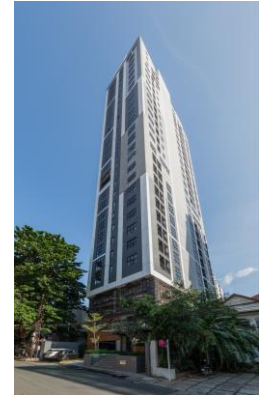
■レジデンシャル
ホテル



■ 新築不動産販売の当期ハイライト

- ✓ 高級賃貸レジデンス「THE DOORS」（渋谷区）の引渡しが完了
- ✓ テレワーク型賃貸レジデンス「K BRIDGE ASAKUSA」の引渡しが完了
- ✓ 分譲マンション「ラ・アトレレジデンス室見公園」（福岡市）竣工・引渡し開始
- ✓ カンボジア王国のタワー型高級コンドミニアム「L'attrait BOEUNG KENG KANG（ラ・アトレボンケンコン）」竣工・引渡し開始

2021年12月期の主な取り組み



2 –(2) 2021年12月期の主な取り組み 《再生不動産販売》

再生不動産販売の当期ハイライト

中古マンション市場の活況を背景に、1億円台の「100 Million-Renovation」及び2億円台の「200 Million-Renovation」の販売が好調に推移

完了プロジェクトの一部



3 ー(1) 進行中プロジェクト 《新築不動産販売》

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 ー(2) 進行中プロジェクト 《再生不動産販売》

- ✓ 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

「マノー乃木坂」



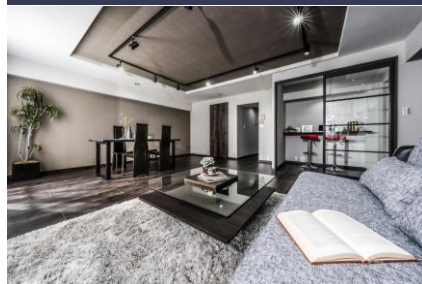
「神宮ハイツ」



「ハイ・トリオ赤坂」



「シャトー東洋」



「パークマンション白金台サンク」



「クリスタルコート鳥居坂」



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）他

3 ー(3) 進行中プロジェクト 《再生不動産販売》

「Million-Renovation」シリーズ、「teamSTAR®」との協働プロジェクトが始動



建築家 佐竹 永太郎 氏 コメント

[商品コンセプト]

都心の最上階に位置する和のサンクチュアリ。

[説明]

ダイナミックな東京の中心に、縁側が外と室内をつなぐ、伝統的な日本の住居からの発想を踏まえてデザインしました。非日常が日常である富裕層が求めるのは、本物であり、他にない価値です。木、和紙、石という贅沢な和の素材感を表現したホテルのスイートルームのような邸宅です。



×

L'attrait

3 ー(4) 進行中プロジェクト《不動産賃貸》

住宅型有料老人ホーム「ベストライフ札幌篠路」の開発プロジェクトが進行中、2022年3月末竣工予定
→物件完成後は賃貸資産として安定収益の獲得に寄与

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



主な不動産賃貸物件

物件名	用途	エリア
ファミリー・ホスピス二子玉川ハウス	ヘルスケア施設	東京都世田谷区
ヴェラス・クオーレ札幌南19条	ヘルスケア施設	北海道札幌市
ナーシングホームOASIS藤が丘	ヘルスケア施設	愛知県名古屋市
ナーシングホームOASIS南	ヘルスケア施設	愛知県名古屋市
ナーシングホームOASIS	ヘルスケア施設	愛知県名古屋市
ナーシングホームJAPAN	ヘルスケア施設	愛知県名古屋市
アトリアモール照葉	商業施設	福岡県福岡市東区
LA HAKATA	オフィスビル	福岡県福岡市博多区
LA HAKATA 2	オフィスビル	福岡県福岡市博多区
LAホテル福岡3	レジデンシャルホテル	福岡県福岡市中央区

(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

ー(1) その他トピックス（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、 1株当たり配当金の安定的な増加 を目指しております。
株主還元	2021年12月期の期末配当は、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 」とする利益還元を目指すという配当方針に基づき、1株当たり 132円 を見込んでおります。

	1株当たり配当金			配当性向
	中間	期末	合計	
2020年12月期実績	—	43円	43円	34.8%
2021年12月期実績	—	132円	132円	32.1%
2022年12月期予想	—	140円	140円	34.3%

5 ー(2) その他トピックス (エクイティ・ファイナンス)

■ ストームハーバー証券のアレンジにより自己株式を活用したファイナンス実施
希釈化なく11.5億円の資金調達完了

→ 自己資本比率を20%に改善、安定的な財務基盤の確立を目指す

STORMHARBOUR

資金使途

✓ 収益用不動産取得費用

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
→本資金使途はその取組みの一環

✓ M&A関連費用

積極的なM&Aによる戦略的投資を推進
→当社グループと高いシナジー効果が得られる企業を幅広く検討

M&A等
(外部成長)

新規事業

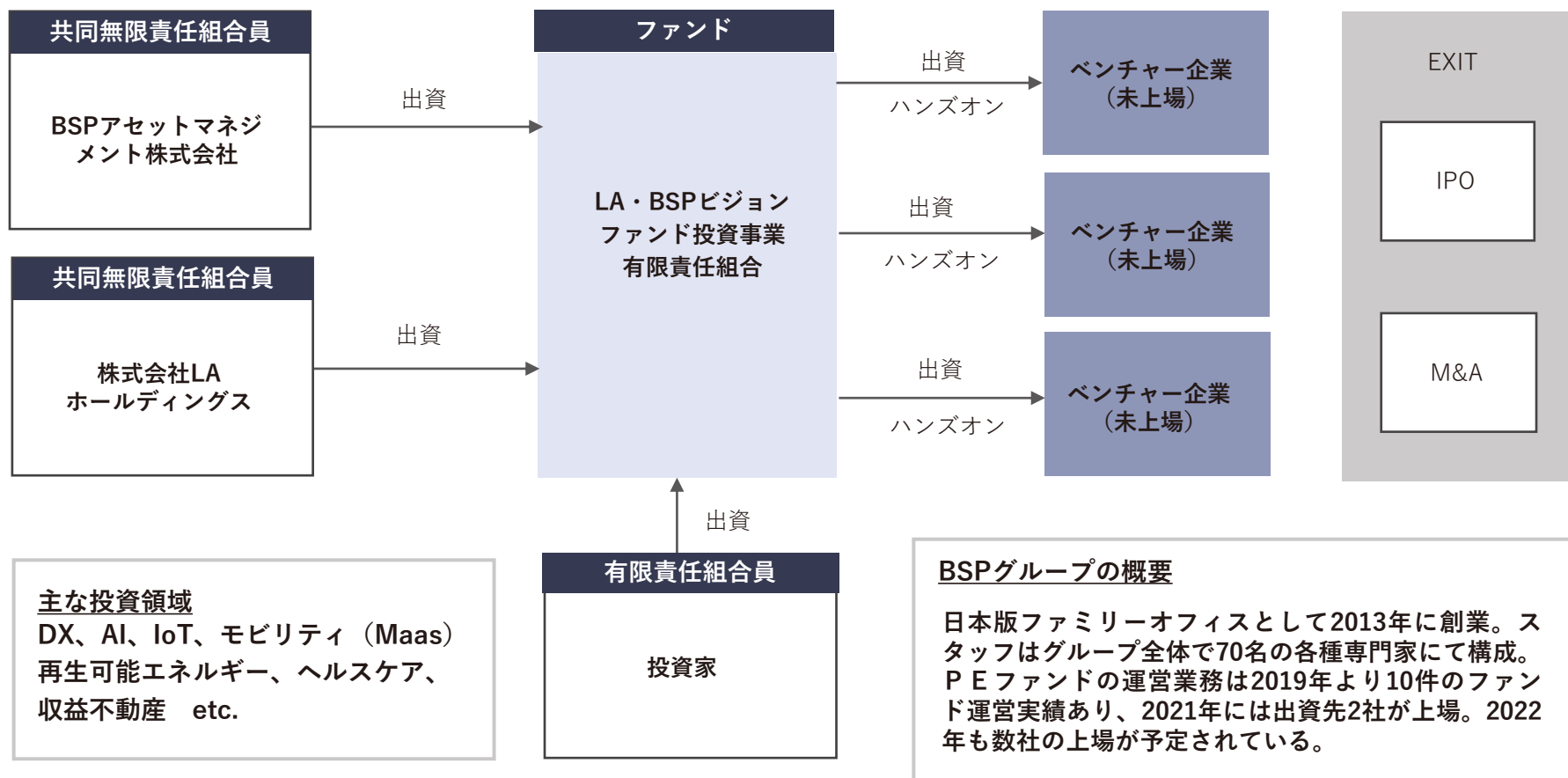
既存事業

中長期的な視野に立った成長投資に向け、既存事業の内部成長を図りながらM&A等による戦略的投資を通じた外部成長を行っていくことで、持続的な成長及び企業価値向上を目指していく

5 ー(3) その他《ファンド組成》

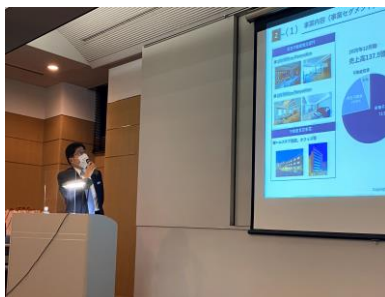
「LA・BSPビジョンファンド投資事業有限責任組合」を設立

→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と共同出資



IRセミナー

2021.3.12 福岡 (約100名参加)
 2021.11.6 福岡 (約100名参加)
 2021.11.17 福岡 (約90名参加)
 2022.2.5 福岡 (約90名参加)



2021.10.30 札幌
 (約140名参加)



2022.3.12 名古屋 (予定)

日本証券新聞、ラジオ
 NIKKEI、プロネクサスが開
 催するIRセミナーに参加。
 当社代表の脇田より事業内
 容、成長戦略、経営指標と
 株主還元等についてご説明
 させていただきました。

ラジオ出演

4.20 ラジオNIKKEI「ザ・マネー」



6.2 ラジオNIKKEI「アサザイ」



当社が不動産事業を展開する都心・地方中核都市において、個人投資家に向けた理解促進を目的とするIRセミナーを定期的で開催し、積極的な情報発信に努めています。また、IRイベント以外にもラジオ等のメディア露出を図り、IRと連動した広報活動にも注力しています。

証券コード

2986

LA HOLDINGS

IR問い合わせ先

E-mail : info@lahd.co.jp

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。