

魅力あるまちづくりの創造

CREATION OF ATTRACTIVE TOWN DEVELOPMENT

LA HOLDINGS

Financial results for the second quarter of 2024

2024年12月期 第2四半期（中間期）決算説明資料

2024.8.9

目次

• 事業内容	P3
• 2024年12月期第2四半期 《ハイライト》	P4
• 2024年12月期第2四半期 《貸借対照表》	P5
• 2024年12月期第2四半期 《損益計算書》	P6
• 2024年12月期第2四半期 《セグメント別売上高》	P7
• 2024年12月期第2四半期 《セグメント別売上総利益》	P8
• 事業セグメント	P9
• 2024年12月期第2四半期 《棚卸資産ポートフォリオ》	P10
• 2024年12月期第2四半期 《貸貸ポートフォリオ》	P11
• 進行中プロジェクト 《新築不動産販売・収益不動産開発》	P12
• 進行中プロジェクト 《新築不動産販売・分譲マンション開発》	P13
• 進行中プロジェクト 《再生不動産販売事業》	P14
• 中期経営計画（利益計画）	P15
• 中期経営計画（売上高と経常利益）	P16
• 営業利益とEPS（1株当たり当期純利益）の推移	P17
• 株主還元	P18
• 参考資料 《市場動向》	P19
• 問合せ先	P24

■ 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」
を展開
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

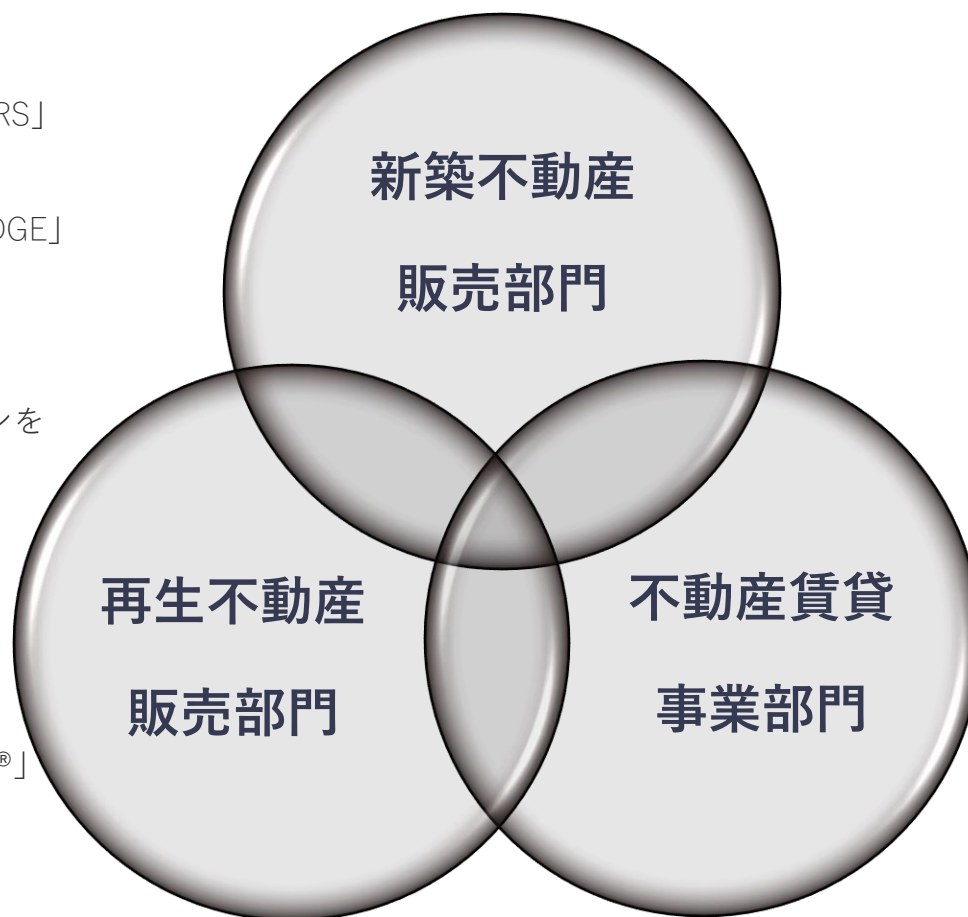
■ 再生不動産販売部門

➤ 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 一(1) 2024年12月期第2四半期《ハイライト》

	売上高	経常利益	当期純利益	総資産
要約 (前年同期比)	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	<ul style="list-style-type: none">✓ 「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✓ 食品メーカー向け工場用地(2.4ha)(福岡県古賀市)及びオフィスビル「THE EDGE 冷泉」(福岡県福岡市)の売却が完了			
進行中PJ	<ul style="list-style-type: none">✓ ミドルサイズオフィス 天神ビルプロジェクトが着工✓ 名古屋市栄で、都市型商業ビル「A * G SAKAE II」プロジェクトがスタート✓ 都市型商業ビル「A * G 下北沢」(No.13)が竣工✓ 都市型商業ビル「A * G 西荻窪」(No.14)が竣工			
その他	<ul style="list-style-type: none">✓ 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			

2 一(2) 2024年12月期第2四半期 《貸借対照表》

主な内訳		資産合計 613 億円		負債・純資産合計 613 億円		主な内訳	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 多様な商材の充実 新築・再生：447億 ✓ 主な棚卸資産 <ul style="list-style-type: none"> ◆ 「A＊G 下北沢」 ◆ 「A＊G 浅草」 ◆ 「A＊G 六本松」 ◆ 「A＊G 井の頭公園」 ◆ 「A＊G 西荻窪」 ◆ 「A＊G 門前仲町」 ◆ 「THE DOORS」(薬院) ◆ 「THE EDGE」(下目黒) ◆ 「円山町プロジェクト」 ◆ 「レーヴグランディ」シリーズ ◆ 「Premium-Renovation®」 ◆ 「Hi・La・Re」シリーズ ◆ 「Billion-Residence」シリーズ 	資産 [流動資産] 現預金 68 億 棚卸資産 447 億		負債 [流動負債] 短期借入金 107億 1年内返済予定 長期借入金 78 億		短期借入金 主に当座貸越枠にてプロジェクト資金として借入		長期借入金 主に新築不動産販売の開発プロジェクトの仕入れに伴う借入
	[固定資産] 有形固定資産 64 億		[固定負債] 長期借入金 237 億		棚卸資産 新築不動産販売の開発プロジェクト及び「ラ・アトレ Premium-Renovation®」シリーズの仕入れ強化 前期末より約85億円積み増し		
		純資産 144 億		有形固定資産 一部棚卸資産への振替による減少			
5 カ 年 推 移 の 主 要 資 産	(単位：億円)	'19.12末	'20.12末	'21.12末	'22.12末	'23.12末	'24.6末(2Q)
	棚卸資産	138	97	175	288	361	447
	有形固定資産	64	88	96	113	101	64
	総資産	248	236	363	506	612	613

(注) 数値はすべて連結ベース

2 一(3) 2024年12月期第2四半期 《損益計算書》

(単位：百万円)

	2023年12月期 2Q実績	2024年12月期 2Q実績	2024年12月期 通期計画	進捗率
売上高	16,648	13,986	33,000	42.4%
営業利益	2,881	1,576	5,700	27.7%
経常利益	2,665	1,162	5,000	23.3%
当期純利益	1,818	792	3,500	22.6%

(注) 数値はすべて連結ベース

2 一(4) 2024年12月期第2四半期 《セグメント別売上高》

(単位：百万円)

	2023年12月期 2Q実績	2024年12月期 2Q実績	前年同期比	主な概要
売上高	16,648	13,986	△16.0%	
I 不動産販売事業	16,124	13,462	△16.5%	
1 新築不動産販売部門	7,631	2,929	△61.6%	食品メーカー向け工場用地 (2.4ha)(福岡県古賀市)の売却が完了。 オフィスビル「THE EDGE 冷泉」(福岡県福岡市)の売却が完了。
① 土地企画販売	927	1,254	+35.2%	
② 新築不動産販売	6,703	1,675	△75.0%	
2 再生不動産販売部門	8,493	10,532	+24.0%	戸別リノベーションマンションが好調に推移したことにより、再生不動産販売部門の売上は前年同期比1.2倍
① リノベーションマンション	4,240	10,293	+142.7%	
② インベストメント事業	4,252	238	△94.4%	
II 不動産賃貸事業部門	502	467	△6.9%	

(注) 数値はすべて連結ベース

2 一(5) 2024年12月期第2四半期 《セグメント別売上総利益》

(単位：百万円)

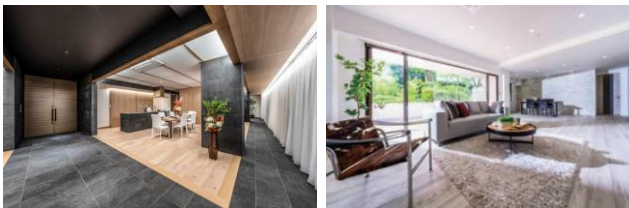
	2023年12月期2Q実績		2024年12月期2Q実績		主な概要
	売上総利益	利益率	売上総利益	利益率	
合計額	4,410	26.5%	3,159	22.6%	
I 不動産販売事業	4,120	25.6%	2,826	21.0%	
1 新築不動産販売部門	2,620	34.3%	822	28.1%	食品メーカー向け工場用地(2.4ha)(福岡県古賀市)の売却が完了。 オフィスビル「THE EDGE 冷泉」(福岡県福岡市)の売却が完了。
① 土地企画販売	100	10.8%	371	29.6%	
② 新築不動産販売	2,519	37.6%	451	26.9%	
2 再生不動産販売部門	1,500	17.7%	2,003	19.0%	戸別リノベーションマンションが好調に推移したことにより、再生不動産販売部門の売上総利益は前年同期比1.3倍
① リノベーションマンション	702	16.6%	1,917	18.6%	
② インベストメント事業	798	18.8%	86	36.4%	
II 不動産賃貸事業部門	267	53.2%	277	59.3%	賃貸資産が順調に稼働したことにより良好な利益率を確保。

(注) 数値はすべて連結ベース

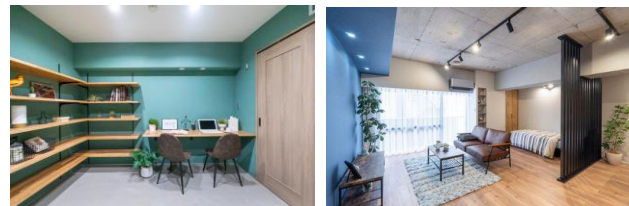
2 ー(6) 事業セグメント

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



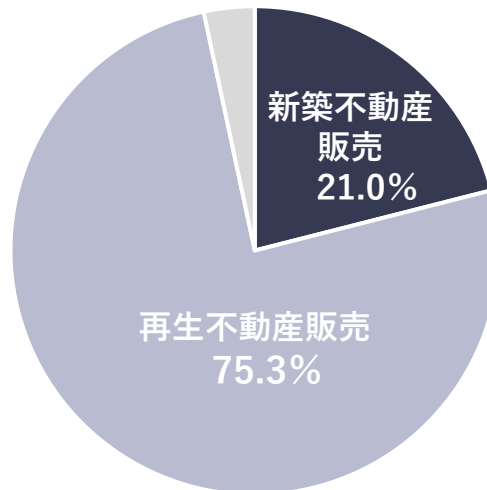
不動産賃貸

■ ヘルスケア施設 etc.



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)

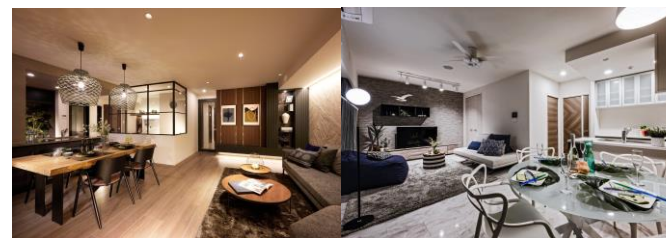
■ 住居系開発



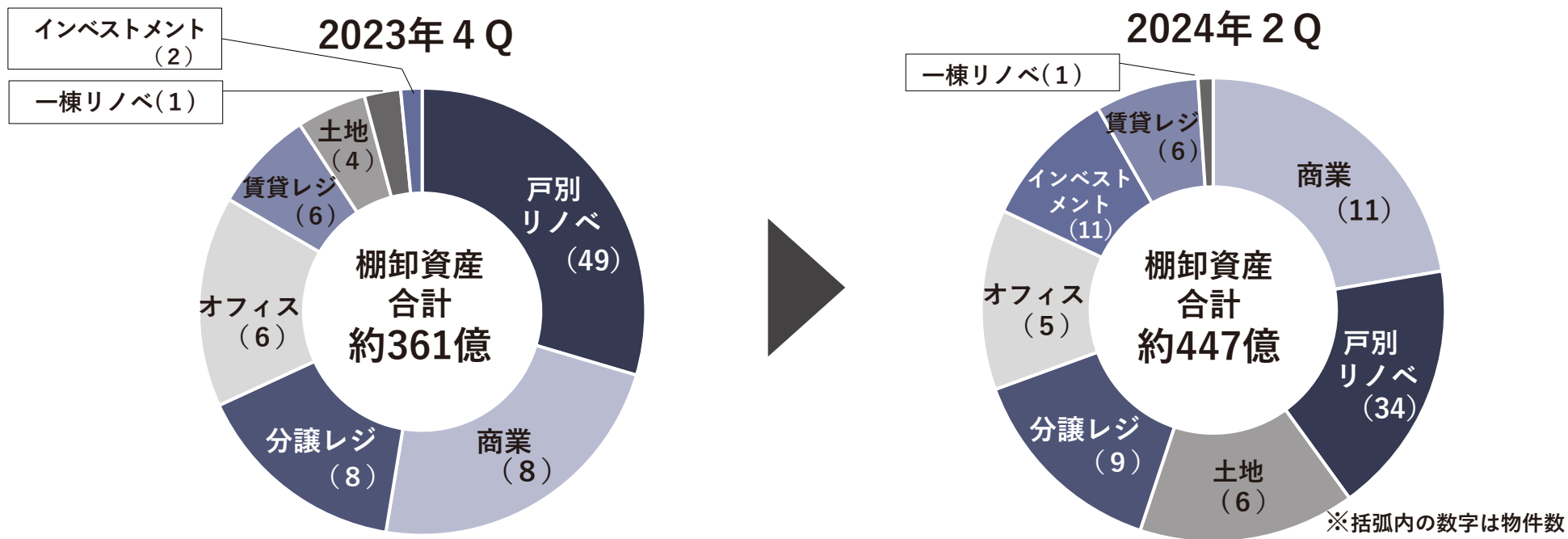
■ 商業系開発



分譲マンション開発 (BtoC)



2 一(7) 2024年12月期第2四半期 《棚卸資産ポートフォリオ》



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」



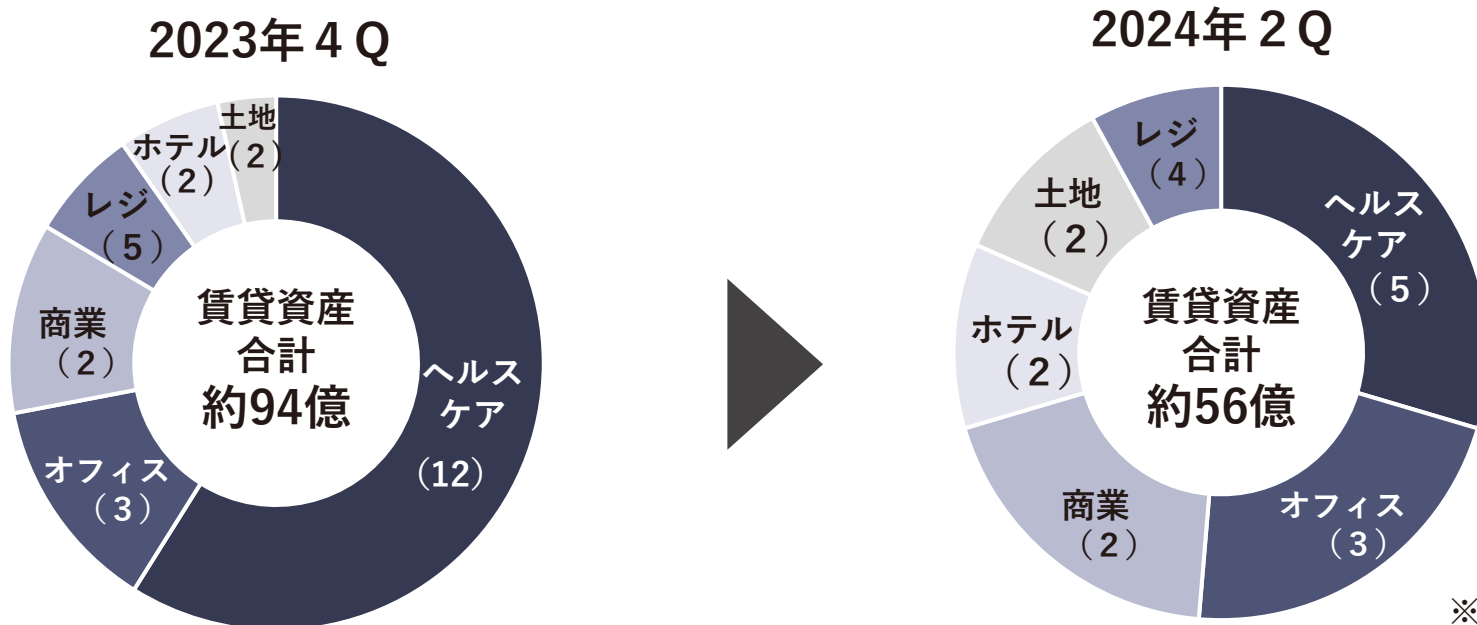
「THE EDGE」(下目黒)



「THE EDGE」(名駅)



2 一(8) 2024年12月期第2四半期 《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 ー(9) 進行中プロジェクト 《新築不動産販売・収益不動産開発》

住居系・商業系開発の複数プロジェクトが進行中

「A*G 井の頭公園」



「A*G 西荻窪」



学芸大学プロジェクト



武蔵野市
(吉祥寺)

杉並区

世田谷区

渋谷区

港区

目黒区

台東区

江東区

「A*G 浅草」



「A*G 門前仲町」



東新橋プロジェクト



「A*G 猿楽町」

円山町プロジェクト

「A*G 下北沢」



「THE EDGE」(下目黒)



恵比寿1丁目
プロジェクト

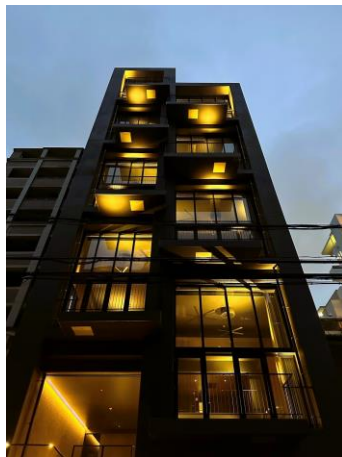


2 ー(10) 進行中プロジェクト 《新築不動産販売・分譲マンション開発》

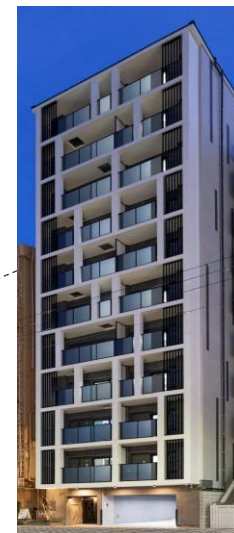
■ 「レーヴグランディ東浜 Sea&Park」



■ 「THE DOORS」 (薬院)



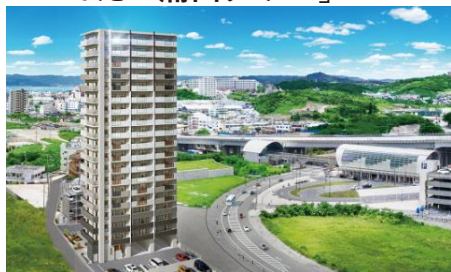
■ 「ラ・アトレレジデンス京都」



■ 「レーヴレアリゼ美栄橋」



■ 「レーヴグランディ
てだこ浦西タワー」



■ 「レーヴグランディ
銘苅新都心Ⅲ」



■ 「レーヴグランディ那覇おもろまち」



《再生不動産》
「FAN TORII MANSION」



2 ー(11) 進行中プロジェクト 《再生不動産販売事業》 ラ・アトレ Premium-Renovation®

- ✓ 1億円から9億円台の「ラ・アトレ Premium-Renovation®」シリーズ、都心エリアにて複数プロジェクトを展開
- ✓ 「Hi・La・Re（ひらり）」の販売

「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」



3 一(1) 中期経営計画（利益計画）

2023年2月14日公表、2024年1月18日修正版

(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	33,000	51,000
営業利益	4,226	5,552	5,700	8,200
経常利益	3,730	4,941	5,000	7,400
親会社株主に帰属する 当期純利益	<u>3,381</u> (※)	3,293	3,500	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

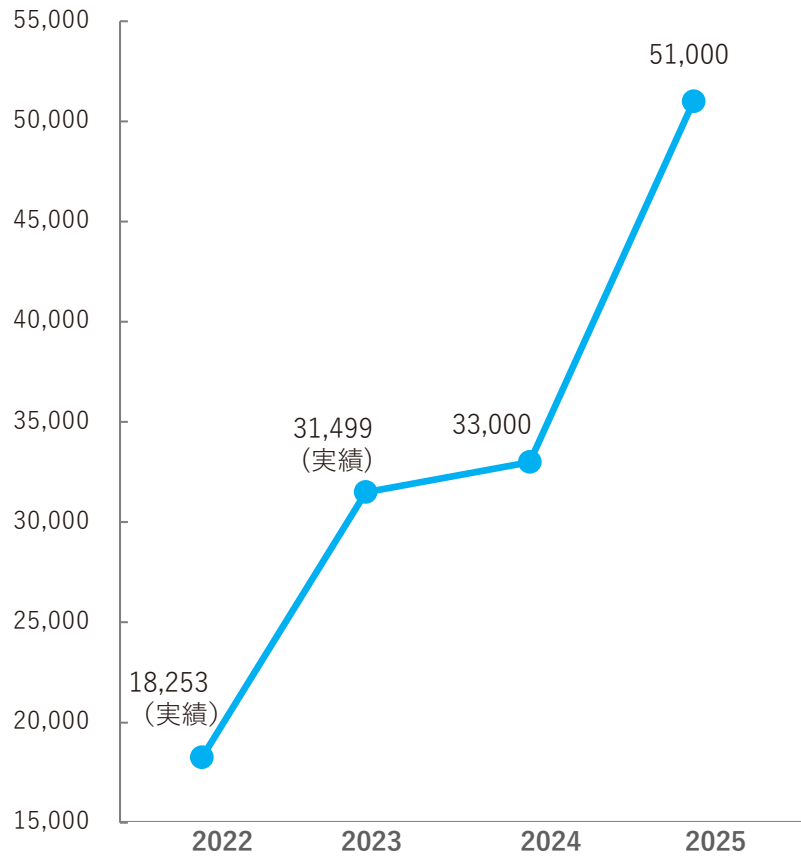
世界各地で繰り広げられている戦争による物資供給の遅れや世界的な物価高に伴う建設資材の高騰、また建設業界に従事する建設職人の慢性的な人手不足が発生しております。

また、2024年度から予定されている建設業に対する時間外労働の上限規制や週休2日制への移行により建設工期が長期化し、建物の竣工時期の遅れなどの発生が予想されます。これらの環境下におきましても、最終年度に当たる2025年12月期は、新築不動産販売部門において大型開発案件の完成・販売を予定しており、売上高は500億円を超え、利益共に大きく伸長する見込みであります。

3 一(2) 中期経営計画 (売上高と経常利益)

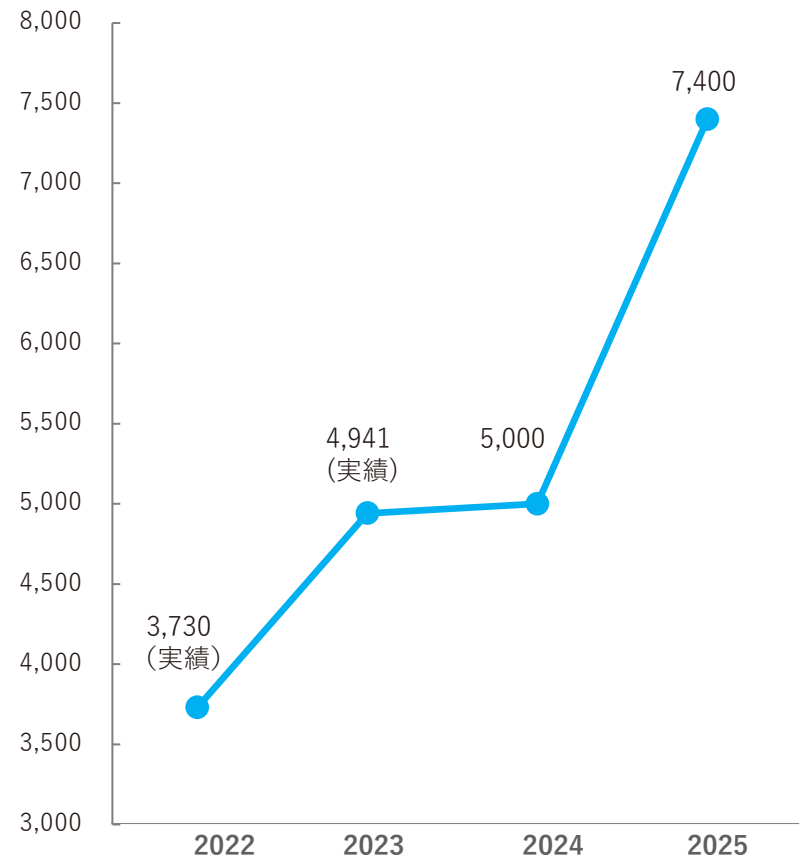
売上高の推移

(単位：百万円)

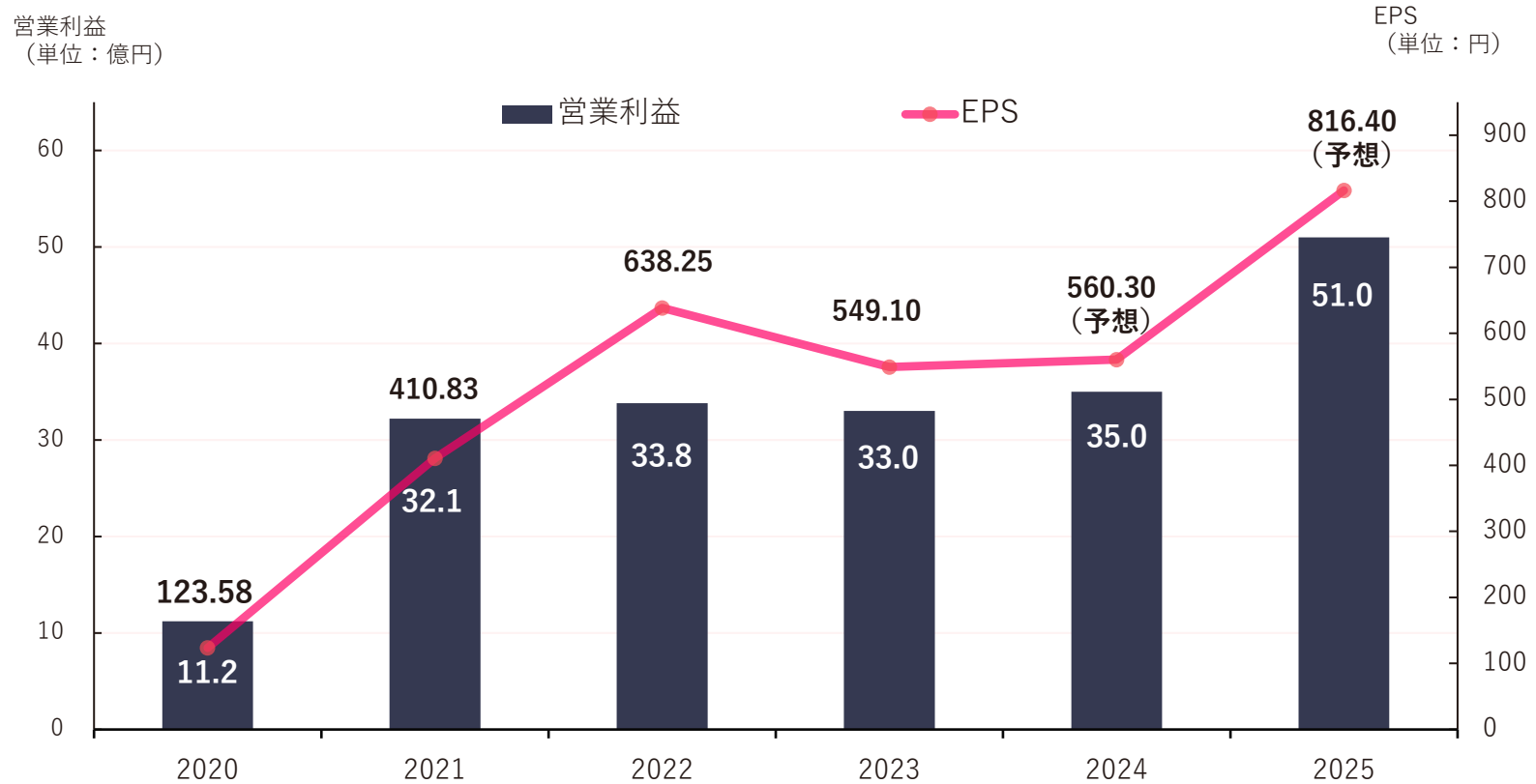


経常利益の推移

(単位：百万円)



3 一(3) 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 一(4) 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月期の期末配当については、1株当たり配当金は前期より9円増配の220円とする予定です。

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	31.3%
2023年12月期 実績	—	211円	211円	38.4%
2024年12月期(予想)	—	220円	220円	39.3%

4. 参考資料

(1) 市場動向 《J-REIT市場》

(2) 市場動向 《首都圏中古マンション市場》

(3) 市場動向 《高齢化の推移と将来推計》

(4) 市場動向 《資産保有額と世帯数》

4 一(1) 市場動向 《J-REIT市場》

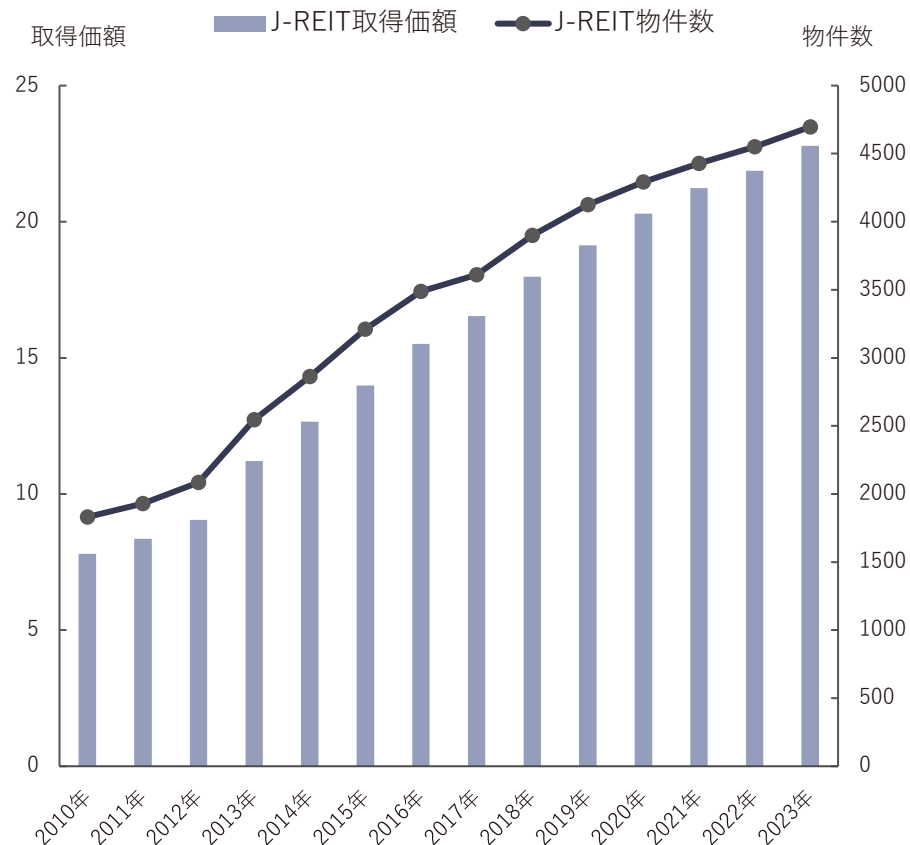
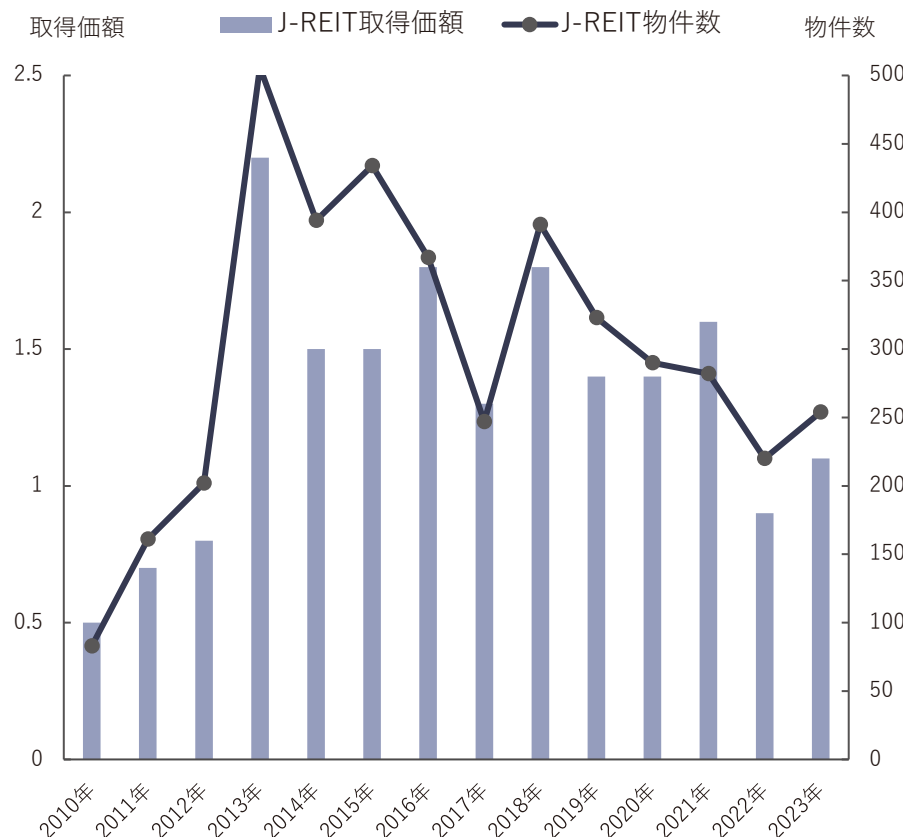
2023年のJ-REITの物件取得額は、前年から26%増加して1兆1,043億円となり、2年ぶりに1兆円を上回った。

※不動産証券化協会調べ

保有不動産（年次）

保有不動産（累計）

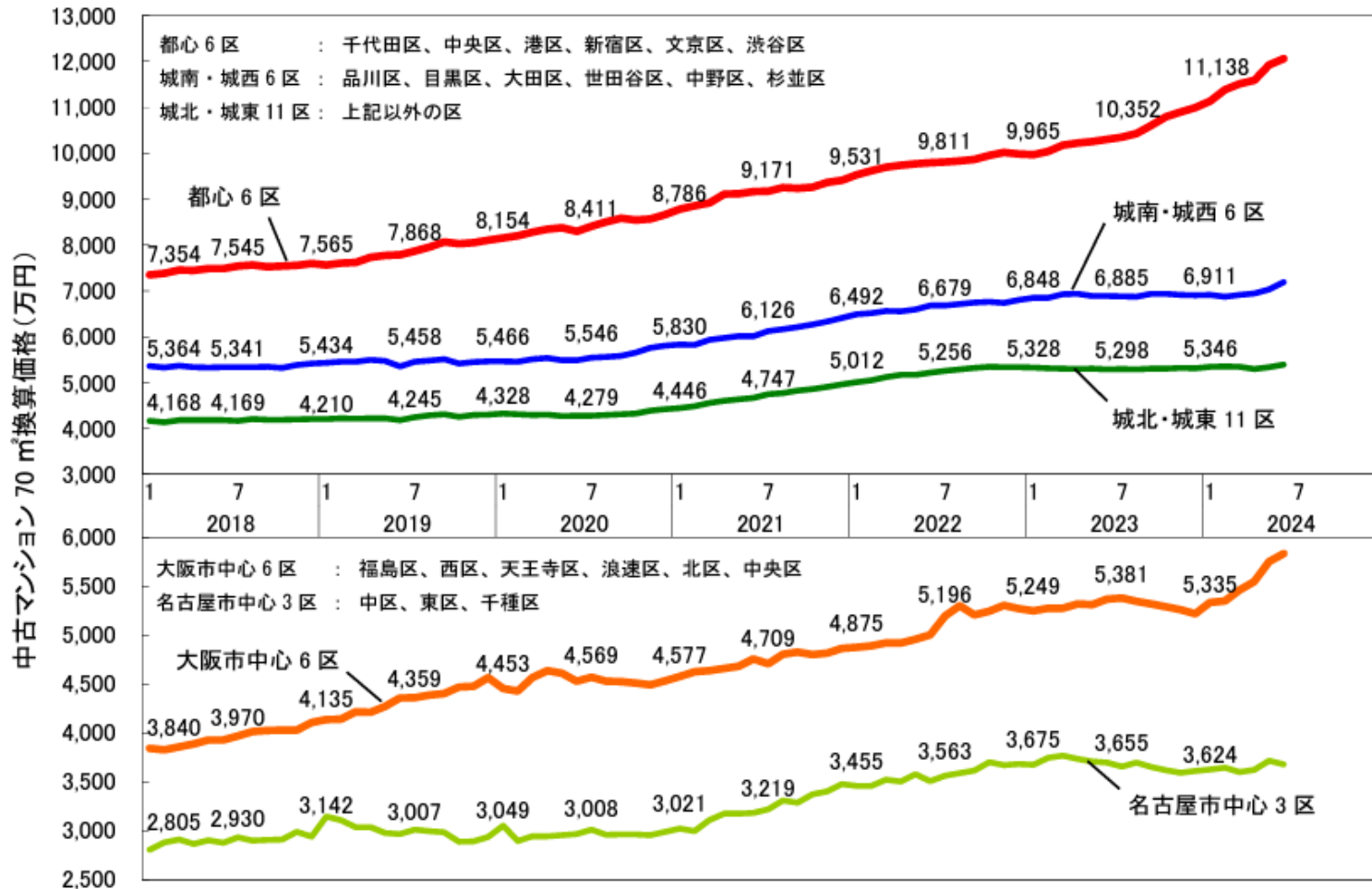
（金額の単位：兆円）



4 一(2) 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。

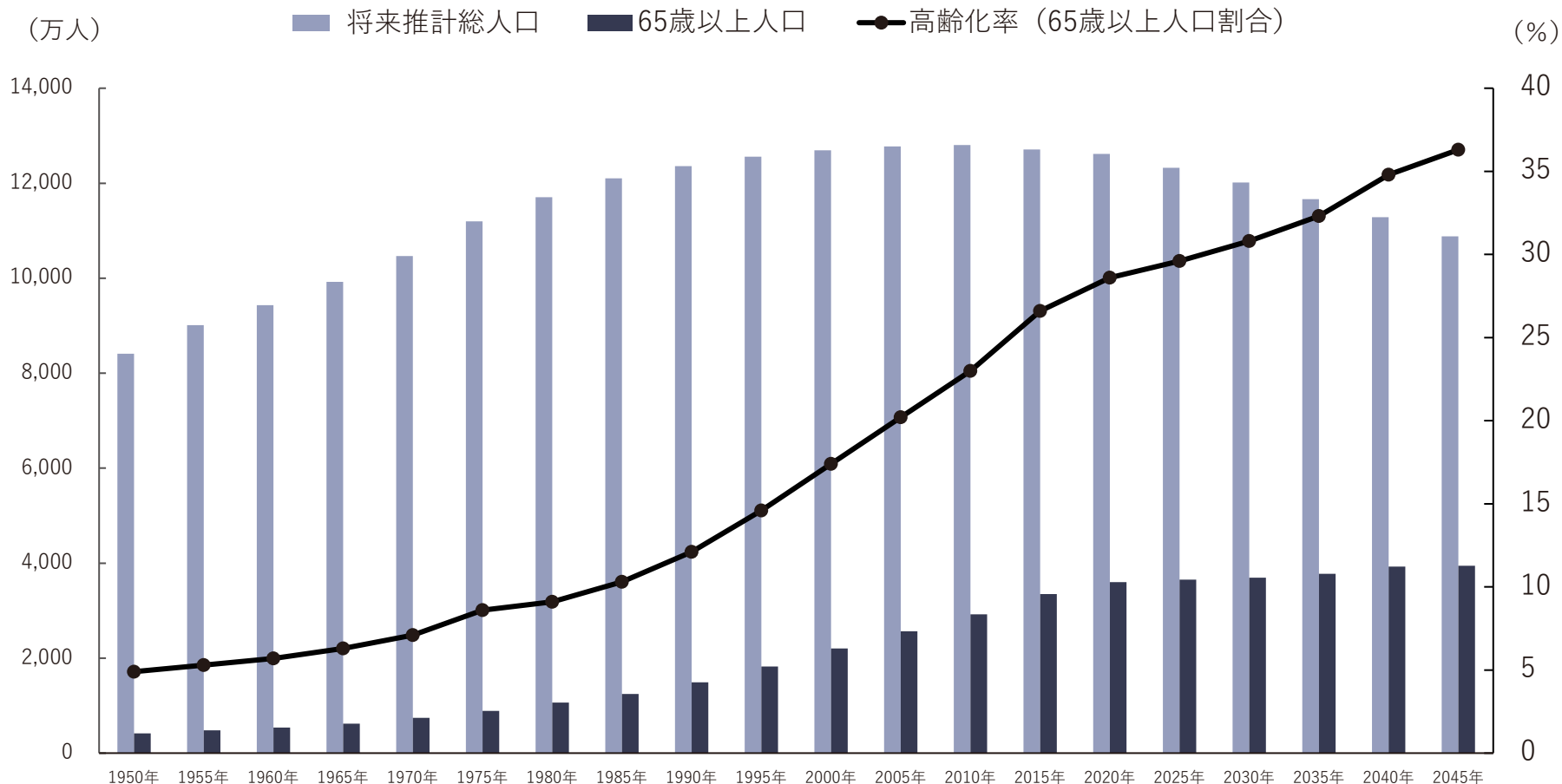
※東京カンテイ調べ
24年7月24日付け



4 一(3) 市場動向 《高齢化の推移と将来推計》

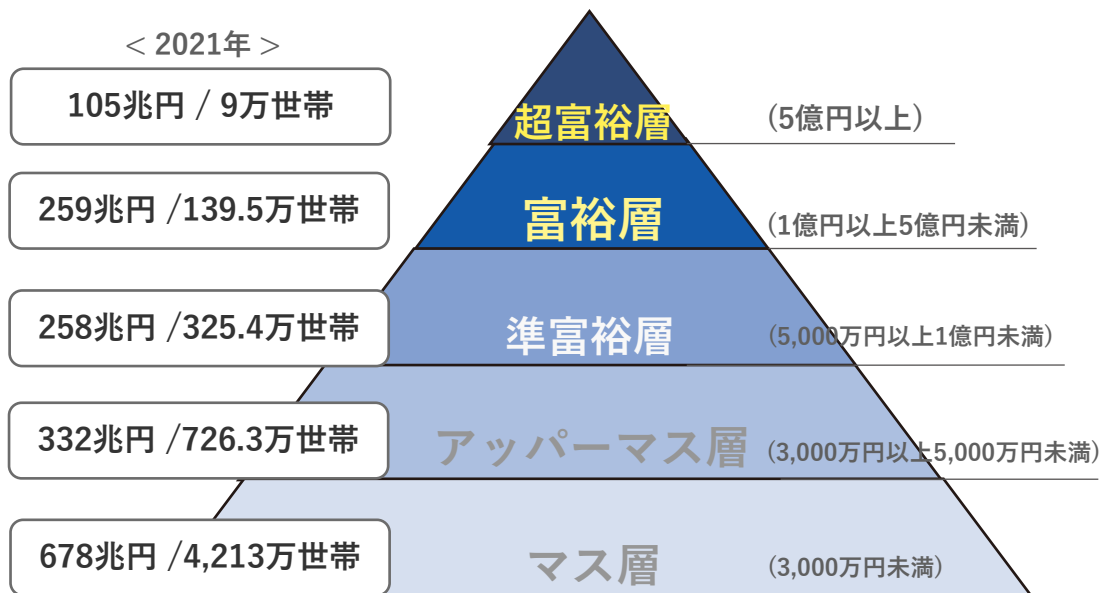
※「令和6年度版高齢社会白書」内閣府調べ

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



4 一(4) 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

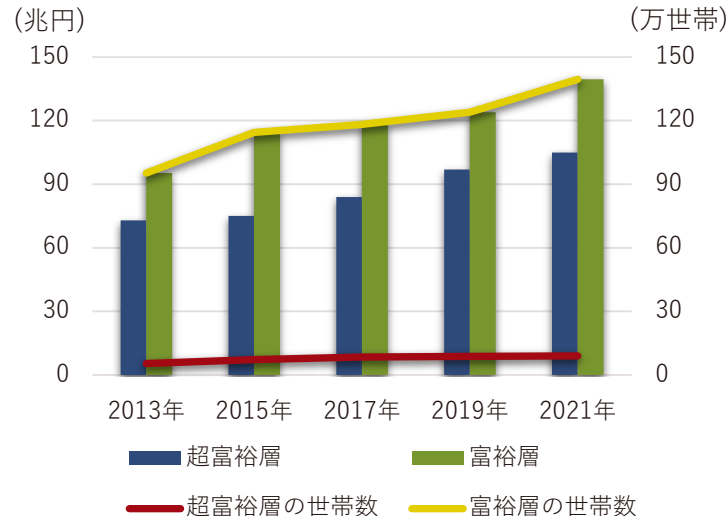


※ 国税庁「国税庁統計年報書」、総務省「全国家計構造調査(旧全国消費実態調査)」、厚生労働省「人口動態調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」、東証「TOPIX」および「NRI生活者1万人アンケート調査」、NRI富裕層アンケート調査等よりNRI推計

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

階層	項目	2013年	2015年	2017年	2019年	2021年
		純金融資産(兆円)	73	75	84	97
超富裕層	世帯数(万世帯)	5.4	7.3	8.4	8.7	9.0
	純金融資産(兆円)	168	197	215	236	259
富裕層	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件ごとの収益性は高くないものの、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。

証券コード

2986

LA HOLDINGS

問い合わせ先

広報・IR担当

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。