

魅力あるまちづくりの創造

CREATION OF ATTRACTIVE TOWN DEVELOPMENT

LA HOLDINGS

Financial results for the third quarter of 2024

2024年12月期 第3四半期 決算説明資料

2024.11.14

Copyrights 2024 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved

目次

• 事業内容	P3
• 2024年12月期第3四半期 《ハイライト》	P4
• 2024年12月期第3四半期 《貸借対照表》	P5
• 2024年12月期第3四半期 《損益計算書》	P6
• 2024年12月期第3四半期 《セグメント別売上高》	P7
• 2024年12月期第3四半期 《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3四半期 《棚卸資産ポートフォリオ》	P10
• 2024年12月期第3四半期 《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」
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

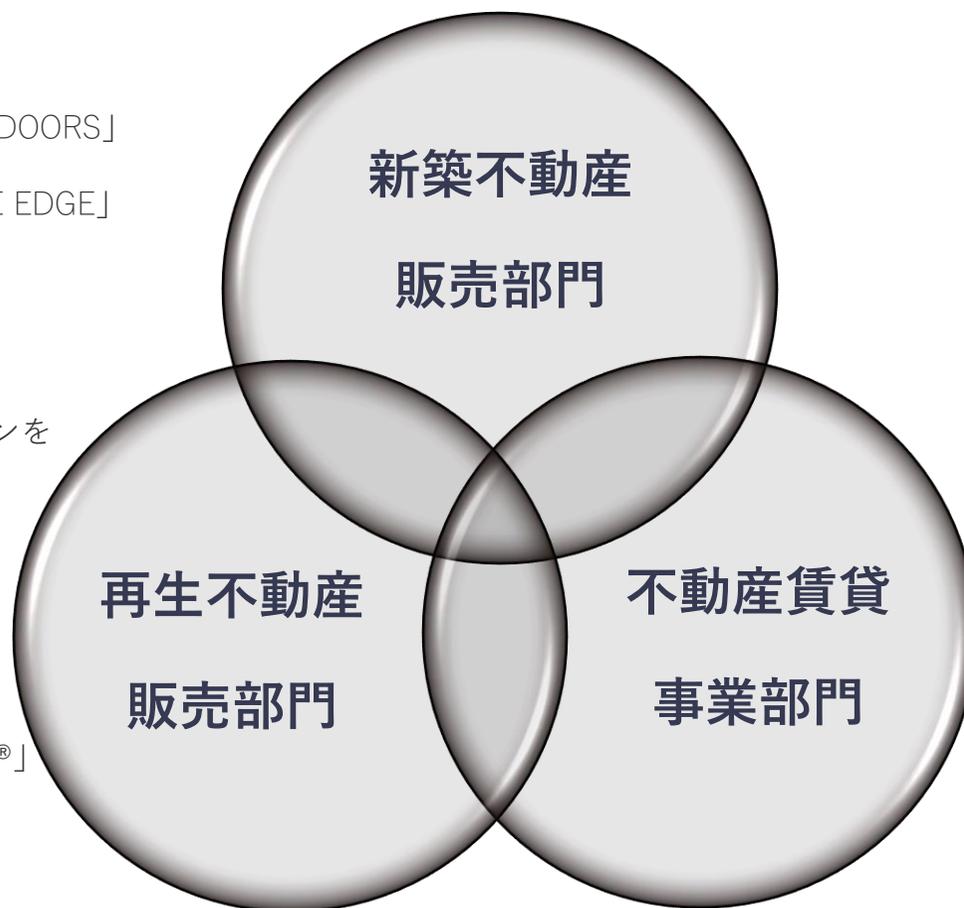
■ 再生不動産販売部門

➤ 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 ー(1) 2024年12月期第3四半期《ハイライト》

要約 (前年同期比)	売上高	経常利益	当期純利益	総資産
	317.1 億円 (+39.8%)	43.7 億円 (+34.3%)	29.9 億円 (+43.5%)	666.8 億円

3Q業績概況

- ✓ 都市型ビル「A＊G井の頭公園」(東京都武蔵野市)、「A＊G西荻窪」(東京都杉並区)の売却が完了
- ✓ 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)、「レーヴグランディ那覇おもろまち」(沖縄県那覇市)の販売が売上に寄与
- ✓ 「BILLION RESIDENCE®」シリーズ、「ラ・アトレPremium-Renovation®」シリーズの販売に加え、「FAN TORII MANSION」(沖縄県中頭郡)の販売が好調に推移

進行中PJ

- ✓ 当社グループ過去最大規模となる土地開発プロジェクト(福岡県古賀市)がスタート
- ✓ 愛知県内での「A＊G」シリーズ第3弾「A＊G名駅」(愛知県名古屋市)プロジェクトがスタート
- ✓ 「THE EDGE 名古屋」(愛知県名古屋市)、「THE EDGE 下目黒」(東京都目黒区)の売却契約締結
- ✓ 「A＊G 門前仲町」(東京都江東区)が着工
- ✓ その他、複数のプロジェクトが進行中

その他

- ✓ 「JPX日経中小型株指数」2022-2024年度の構成銘柄に選定
- ✓ 自己株式の取得が完了(150,000株、652,217,000円)
- ✓ 第三者割当による第15回・第16回新株予約権(固定行使価額型)を発行
- ✓ 新規事業(M&A支援事業・企業投資事業)を開始

2 一(2) 2024年12月期第3四半期 《貸借対照表》

主な内訳		資産合計 666 億円		負債・純資産合計 666 億円		主な内訳	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 多様な商材の充実 新築・再生：449億 ✓ 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 門前仲町」 ◆ 「THE DOORS 薬院」 ◆ 「THE EDGE 下目黒」 ◆ 「レーヴ」シリーズ ◆ 「BILLION RESIDENCE®」シリーズ ◆ 「ラ・アトレ Premium-Renovation®」シリーズ ◆ 「Hi・La・Re」シリーズ 		資産 [流動資産] 現預金 118 億 棚卸資産 449 億 [固定資産] 有形固定資産 66 億		負債 [流動負債] 短期借入金 128 億 1年内返済予定 長期借入金 92 億 [固定負債] 長期借入金 232 億 純資産 163 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 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88億円積み増し 有形固定資産 一部棚卸資産への振替による減少	
5 主要資産の カ年推移の	(単位：億円)	'19.12末	'20.12末	'21.12末	'22.12末	'23.12末	'24.9末(3Q)
	棚卸資産	138	97	175	288	361	449
	有形固定資産	64	88	96	113	101	66
	総資産	248	236	363	506	612	666

(注) 数値はすべて連結ベース

2 一(3) 2024年12月期第3四半期《損益計算書》

(単位：百万円)

	2023年12月期 3Q実績	2024年12月期 3Q実績	2024年12月期 通期計画	進捗率
売上高	22,678	31,712	38,900	81.5%
営業利益	3,705	5,011	6,000	83.5%
経常利益	3,254	4,371	5,300	82.5%
当期純利益	2,086	2,994	3,710	80.7%

(注) 数値はすべて連結ベース

2 一(4) 2024年12月期第3四半期 《セグメント別売上高》

(単位：百万円)

	2023年12月期 3Q実績	2024年12月期 3Q実績	前年同期比	主な概要
売上高	22,678	31,712	+39.8%	
I 不動産販売事業	21,887	30,916	+41.3%	
1 新築不動産販売部門	10,138	15,338	+51.3%	土地企画販売において大型案件(東京都中央区)の売却が完了。 都市型商業ビル「A*G 井の頭公園」、 「A*G 西荻窪」の売却が完了。
① 土地企画販売	1,380	9,434	+583.6%	
② 新築不動産販売	8,758	5,904	△32.6%	
2 再生不動産販売部門	11,748	15,578	+32.6%	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1.3倍
① リノベーションマンション	7,468	15,114	+102.4%	
② インベストメント事業	4,279	463	△89.2%	
II 不動産賃貸事業部門	762	729	△4.3%	

(注) 数値はすべて連結ベース

2 一(5) 2024年12月期第3四半期 《セグメント別売上総利益》

(単位：百万円)

	2023年12月期3Q実績		2024年12月期3Q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	5,872	25.9%	7,622	24.0%	
I 不動産販売事業	5,414	24.7%	7,107	23.0%	
1 新築不動産販売部門	3,314	32.7%	4,030	26.3%	土地企画販売において大型案件(東京都中央区)の売却が完了。 都市型商業ビル「A*G 井の頭公園」、「A*G 西荻窪」の売却が完了。
① 土地企画販売	162	11.8%	1,772	18.8%	
② 新築不動産販売	3,151	36.0%	2,258	38.3%	
2 再生不動産販売部門	2,100	17.9%	3,076	19.7%	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1.4倍。
① リノベーションマンション	1,290	17.3%	2,909	19.3%	
② インベストメント事業	809	18.9%	166	36.0%	
II 不動産賃貸事業部門	428	56.2%	447	61.3%	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

■ 「BILLION RESIDENCE®」 シリーズ



■ 「ラ・アトレ Premium-Renovation®」 シリーズ



不動産賃貸

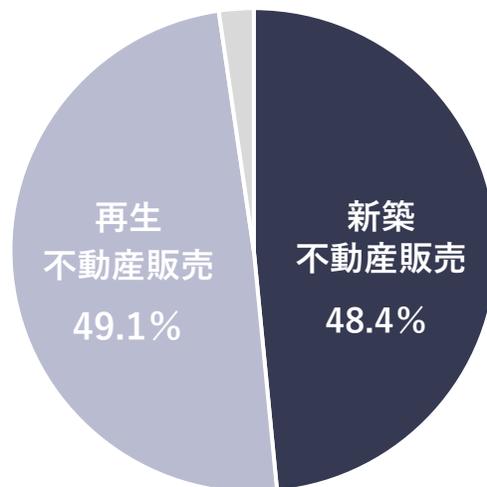
■ ヘルスケア施設 etc.



2024年12月期第3四半期

売上高317億

不動産
賃貸 2.3%



新築不動産販売

収益不動産開発 (B to B)

■ 住居系開発



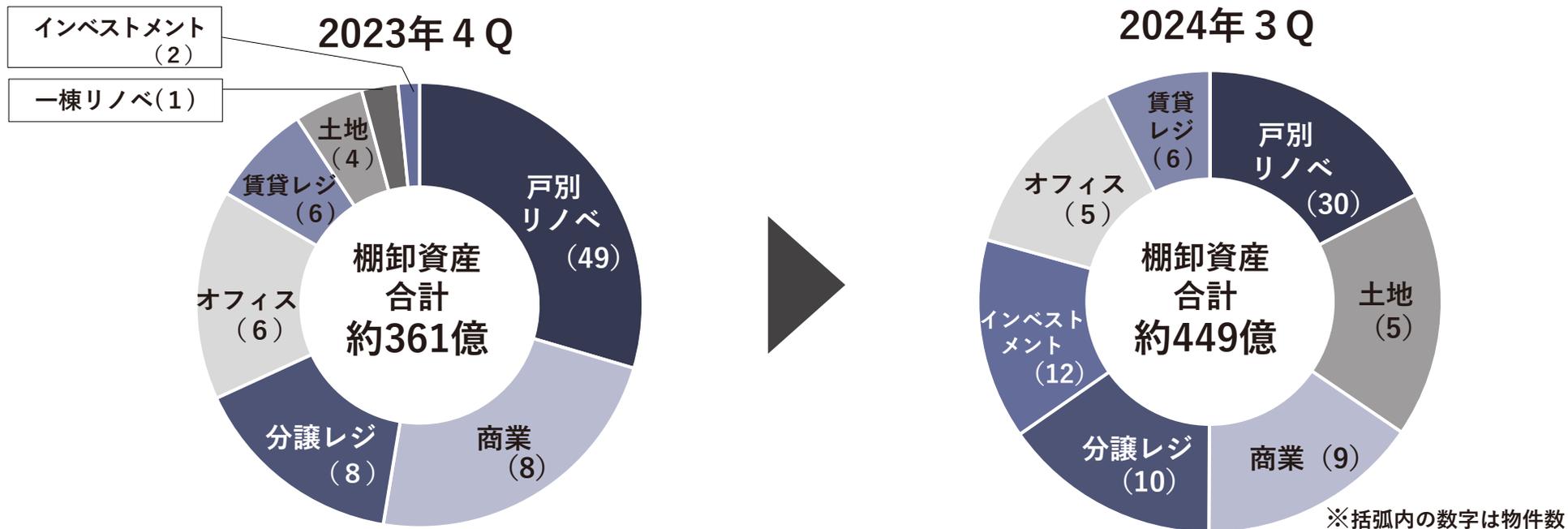
■ 商業系開発



分譲マンション開発 (B to C)



2 ー(7) 2024年12月期第3四半期 《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 下北沢」



「THE EDGE 下目黒」



「A*G 浅草」



「A*G 門前仲町」



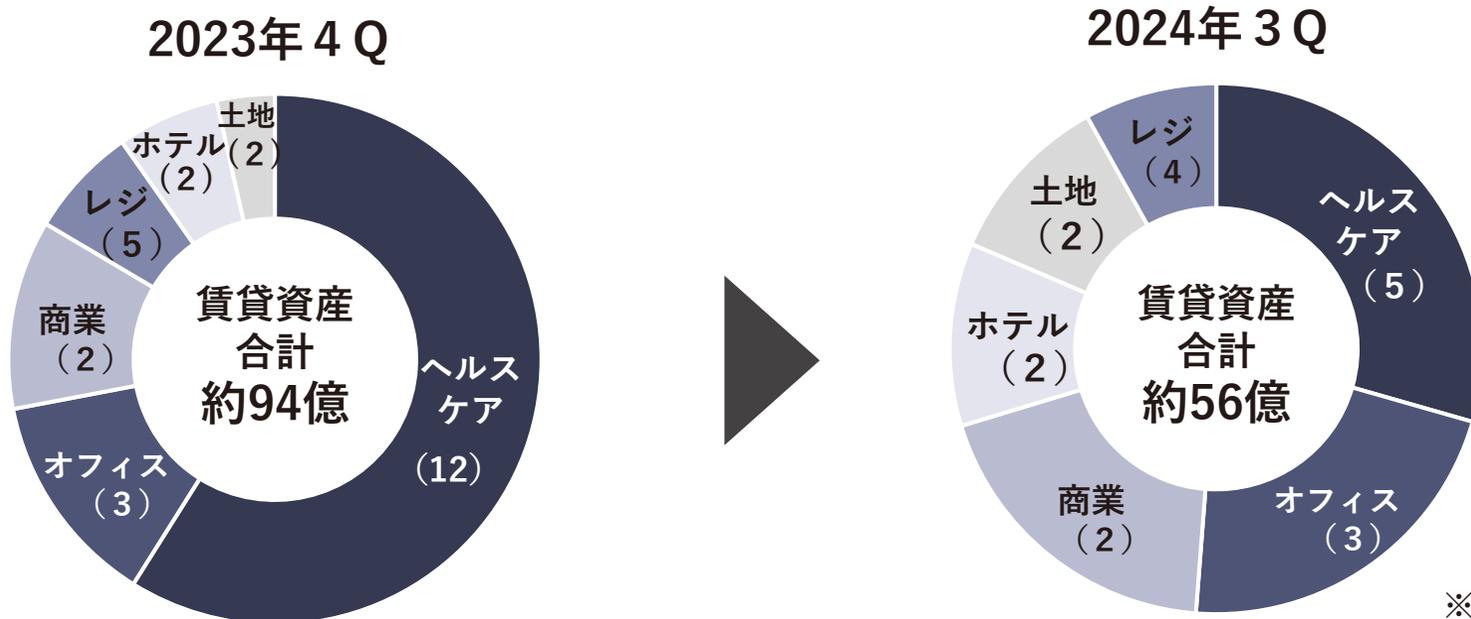
「THE EDGE 名駅」



「A*G 六本松」



2 一(8) 2024年12月期第3四半期 《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

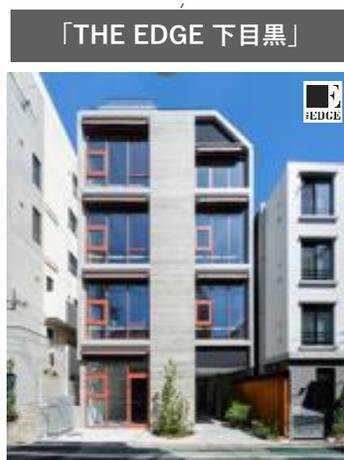


レジデンシャルホテル



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



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」

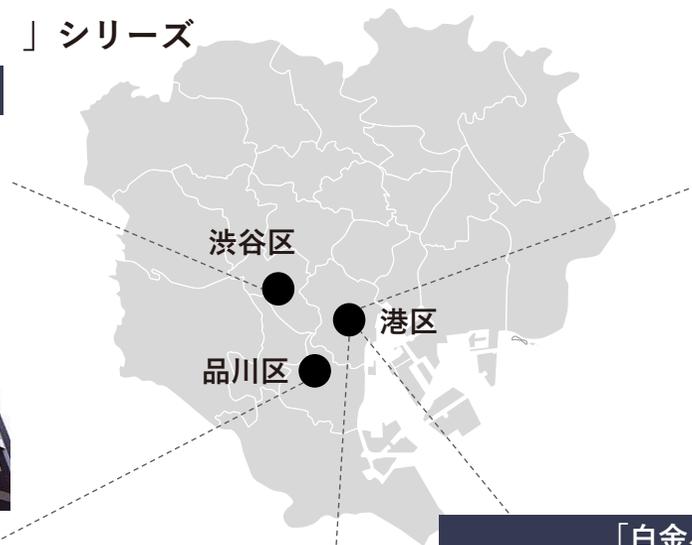


2 ー(11) 進行中プロジェクト 《再生不動産販売事業》

■ 都心エリアにて複数プロジェクトを展開

- ✓ 1億円から9億円台の「ラ・アトレ Premium-Renovation®」シリーズ
- ✓ 10億円以上の「BILLION RESIDENCE®」シリーズ
- ✓ 「Hi・La・Re（ひらり）」シリーズ

「渋谷アインス」



「東京ツインパークス」



「ペアシティルネッサンス」



「トークンマンション南青山」



「白金ハウス」



BILLION RESIDENCE
L'entr'art

3 一(1) 中期経営計画《利益計画》

2024年12月期の通期連結業績予想を2024年9月12日付で以下の通り修正。

売上高：33,000→38,900、営業利益：5,700→6,000、経常利益：5,000→5,300

親会社に帰属する当期純利益：3,500→3,710

(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	38,900	51,000
営業利益	4,226	5,552	6,000	8,200
経常利益	3,730	4,941	5,300	7,400
親会社株主に帰属する 当期純利益	<u>3,381</u> (※)	3,293	3,710	5,100

(注) 数値はすべて連結ベース

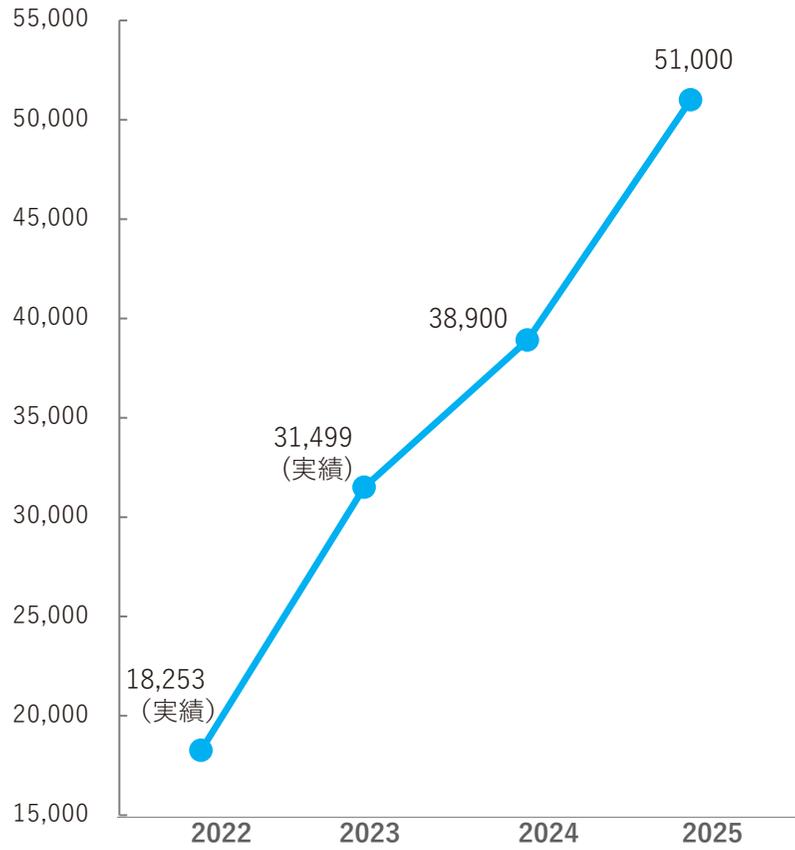
(※) 負ののれん発生益による特別利益(約8億円)を含む

当社グループは資金調達力向上を背景に、都心三区におけるインベストメント事業の仕入れを強化してまいりました。2024年12月期の通期連結業績予想は、大型案件の引渡し完了により売上高が期初計画を上回る見込みとなりました。また、利益面につきましても、売上高増加に伴い、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益もいずれも計画を上回る見込みとなったため、上記の通り修正を行いました。

3 一(2) 中期経営計画 《売上高と経常利益》

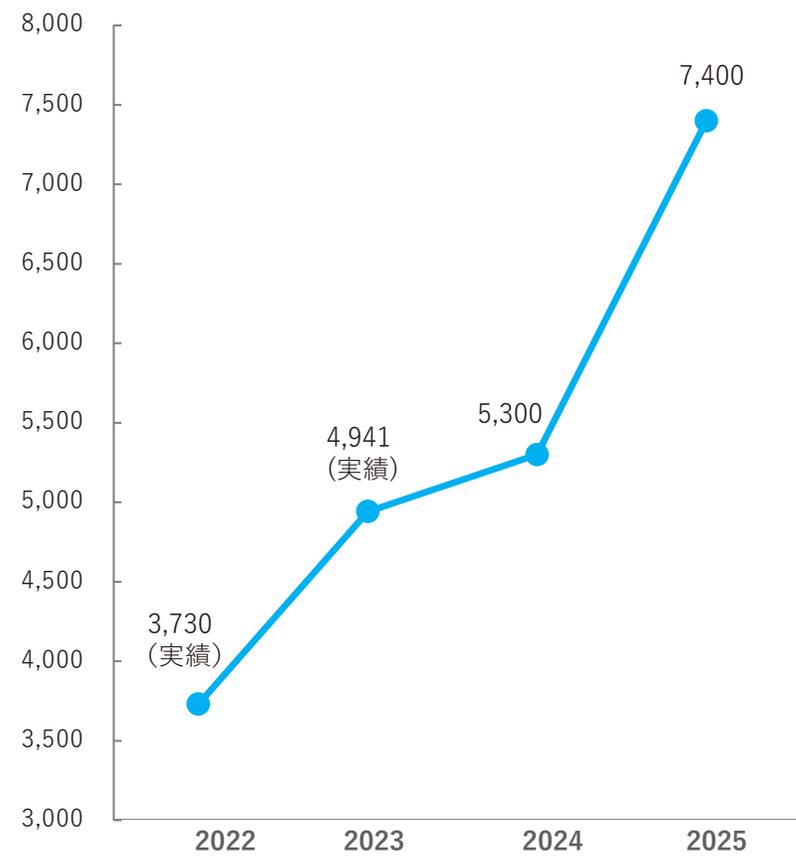
売上高の推移

(単位：百万円)

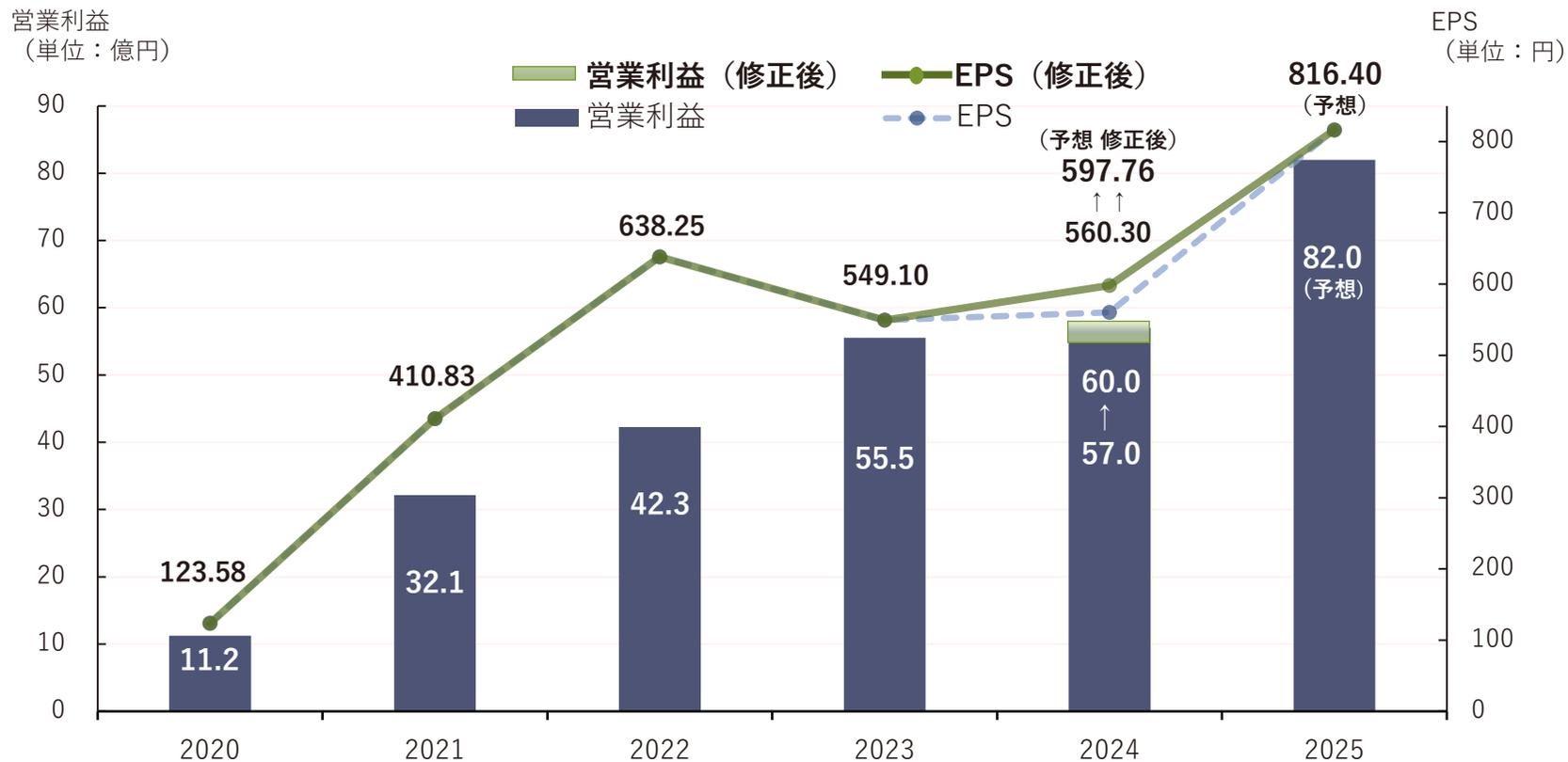


経常利益の推移

(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

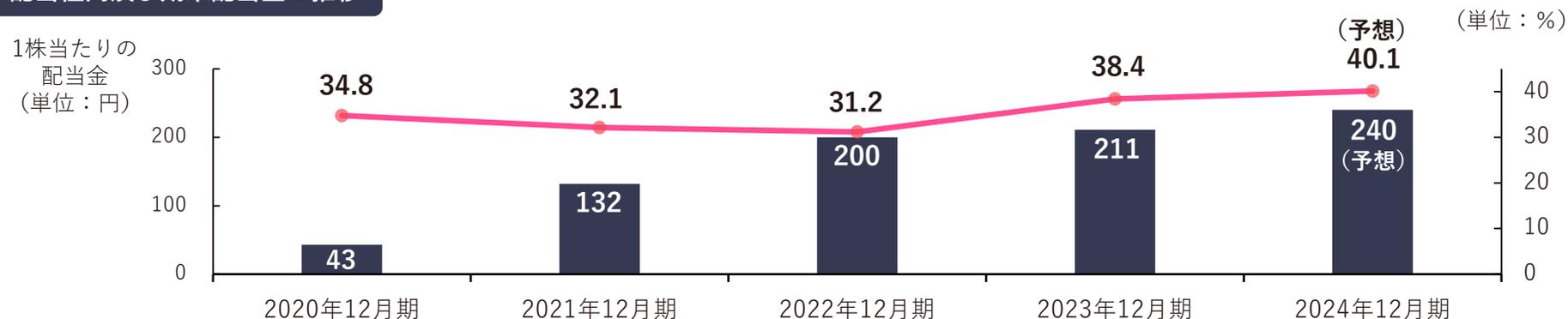
株主の皆様への利益還元を経営の重要課題の一つと考えており、企業体質の強化と将来の事業展開、業績見通し等を総合的に勘案し、親会社株主に帰属する当期純利益をベースとした配当性向「**30%以上目標**」とする利益還元を目指すことを基本方針としております。

株主還元

2024年12月期の期末配当予想を、前回予想（2024年9月12日発表）の1株当たり221円からさらに**19円増配し、240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	31.2%
2023年12月期 実績	—	211円	211円	38.4%
2024年12月期(予想)	—	221円 → 240円	221円 → 240円	40.1%

配当性向及び期末配当金の推移



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》

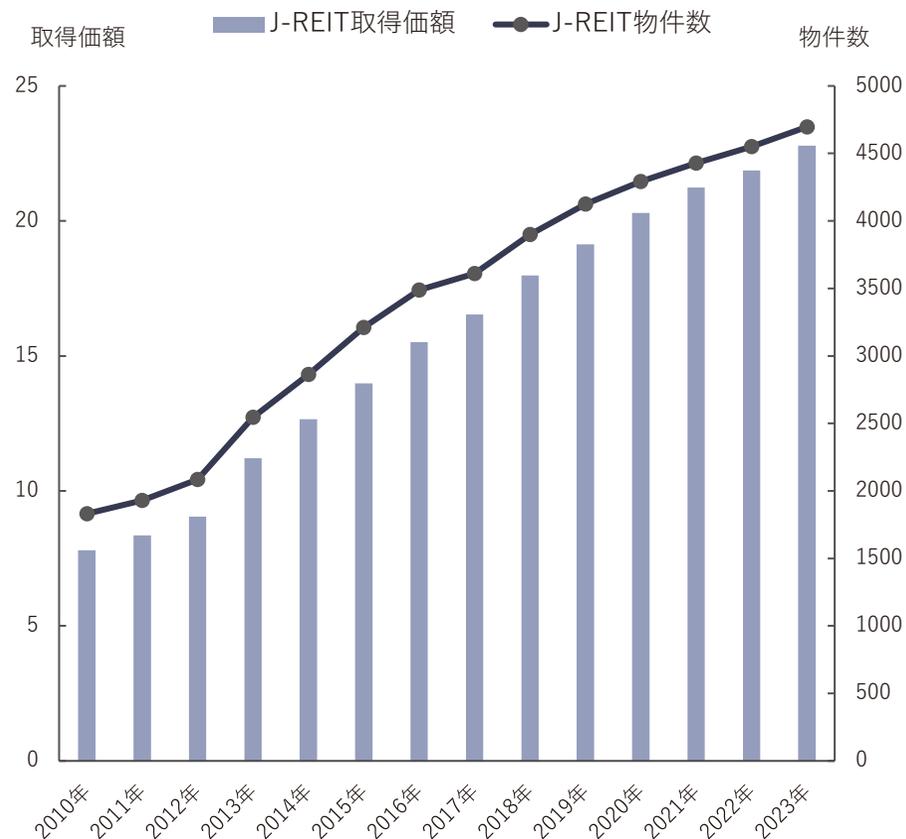
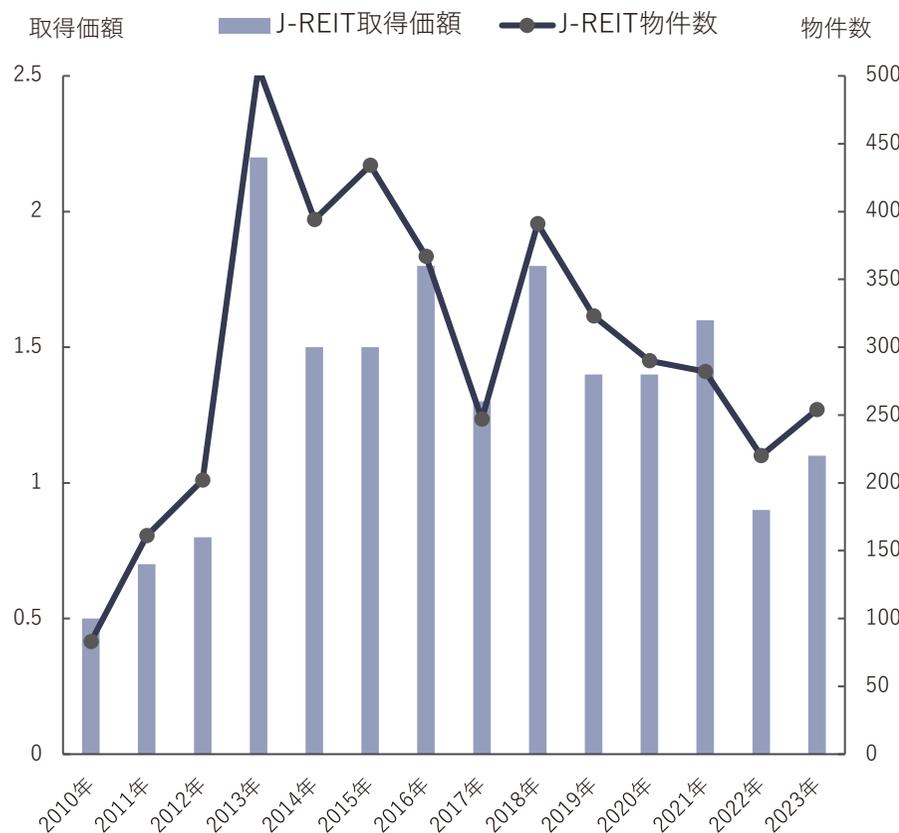
2023年のJ-REITの物件取得額は、前年から26%増加して1兆1,043億円となり、2年ぶりに1兆円を上回った。

※不動産証券化協会調べ

保有不動産（年次）

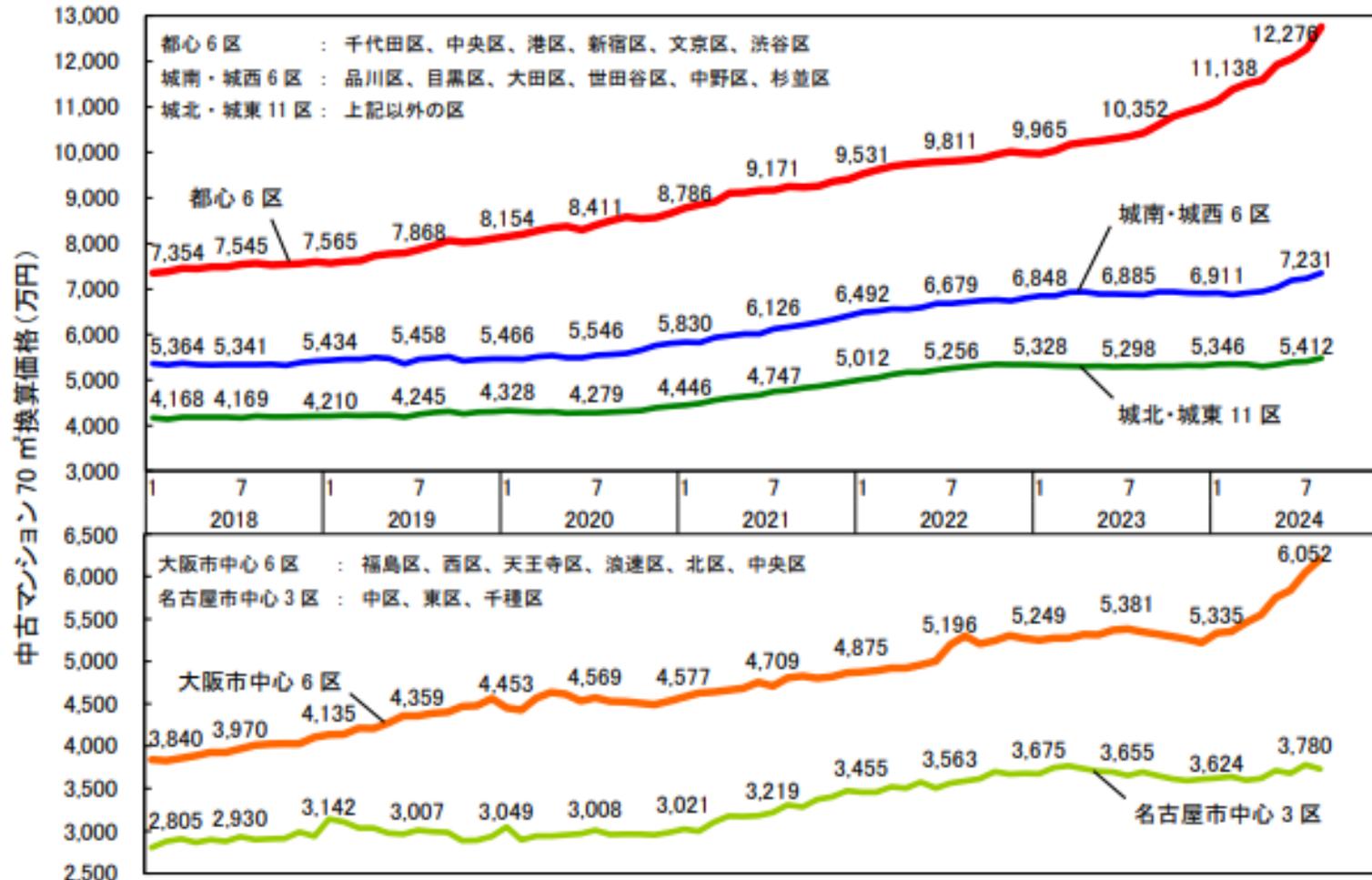
保有不動産（累計）

（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》

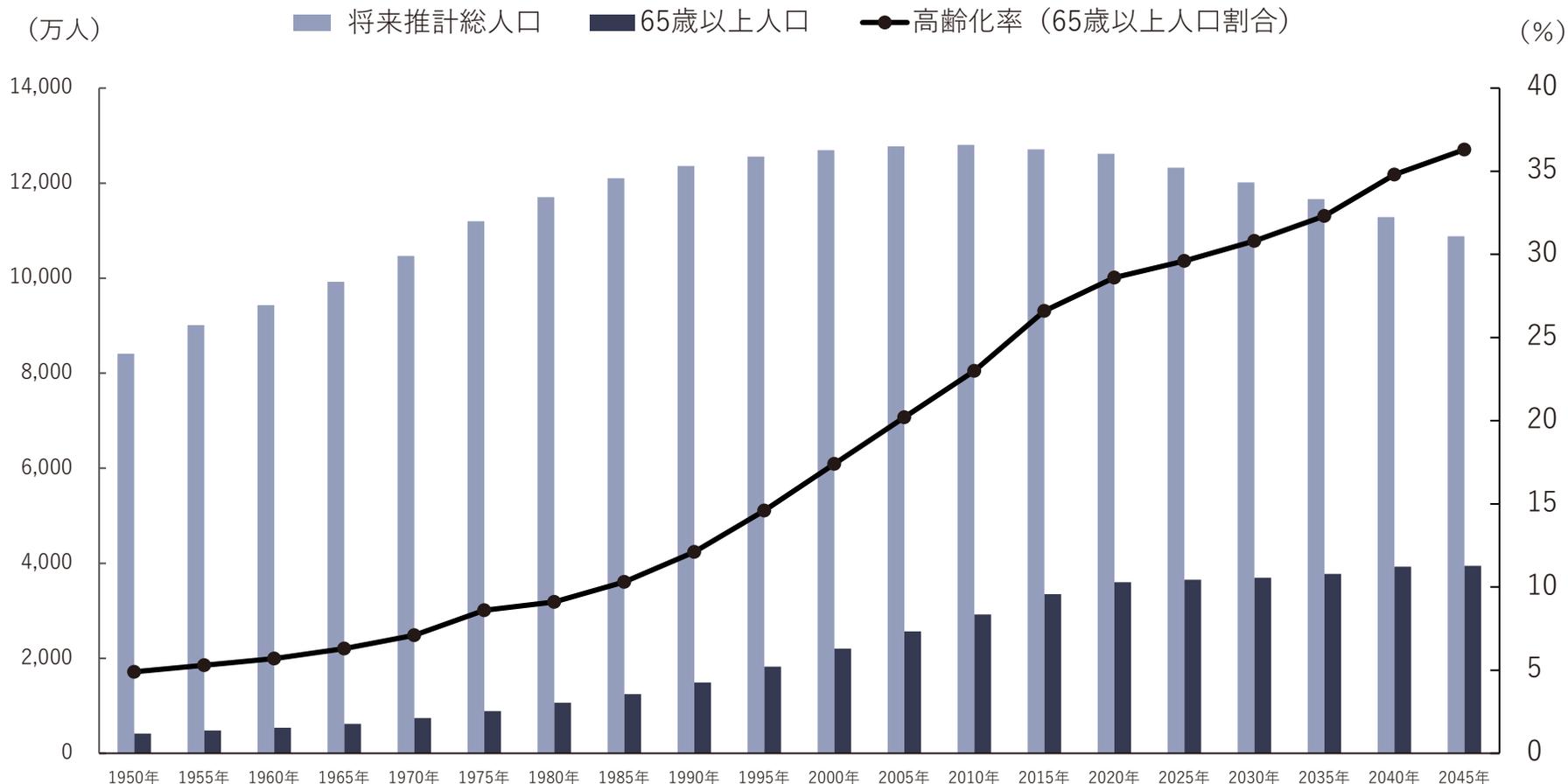
調査会社「東京カンテイ」によると、都心6区（千代田、中央、港、新宿、文京、渋谷）では2023年の平均売り出し価格は前年比6.3%上昇の1億4,138万円と初めて1億円を超え、2024年1月から8月の都心6区の平均売り出し価格は1億2,276万円と、上昇傾向が継続している。 ※東京カンテイ調べ（24年9月24日付）



4 一(3) 市場動向 《高齢化の推移と将来推計》

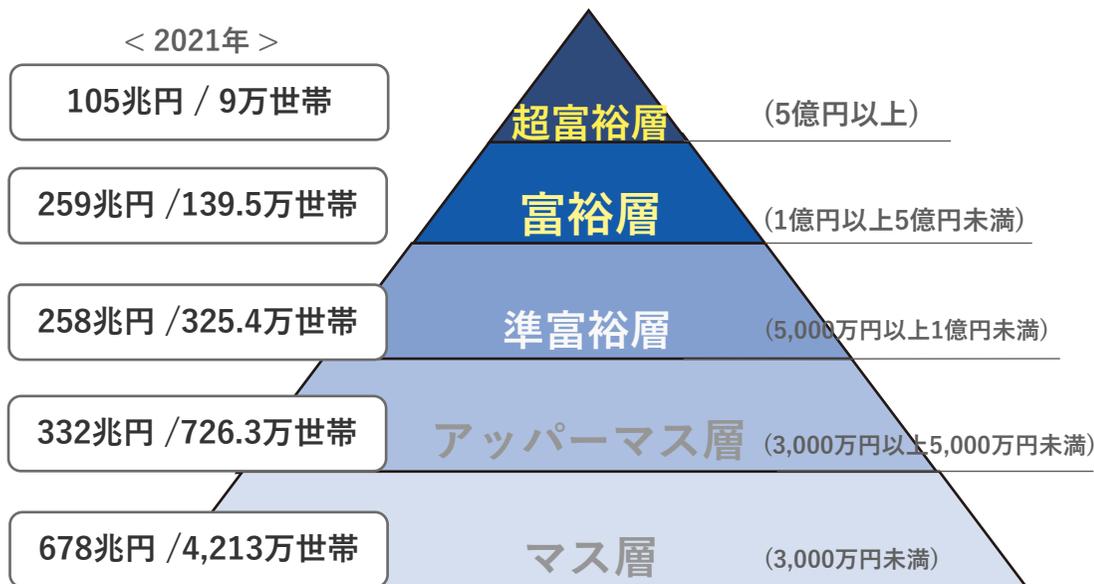
※「令和6年度版高齢社会白書」内閣府調べ

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。