

魅力あるまちづくりの創造

CREATION OF ATTRACTIVE TOWN DEVELOPMENT

LA HOLDINGS (証券コード：2986)

Financial results for the first quarter of 2025
2025年12月期 第1四半期決算説明資料
2025.05.15



THE EDGE
恵比寿一丁目

目次

• 会社概要	P3
• 事業内容	P4
• 2025年12月期第1四半期《ハイライト》	P5
• 2025年12月期第1四半期《貸借対照表》	P6
• 2025年12月期第1四半期《損益計算書》	P7
• 報告セグメントの変更	P8
• 新セグメント	P9
• 2025年12月期第1四半期《セグメント別売上高》	P10
• 2025年12月期第1四半期《セグメント別売上総利益》	P11
• 事業内容《事業セグメント》	P12
• 事業の収益構造《棚卸資産ポートフォリオ》	P13
• 事業の収益構造《賃貸ポートフォリオ》	P14
• ビジネスモデル《DX新築不動産事業》	P15
• ビジネスモデル《DX再生不動産事業》	P16
• ビジネスモデル《DX不動産価値向上事業》	P17
• ビジネスモデル《不動産賃貸事業》	P18
• 当社グループの展開する事業	P19
• 事業環境の変化を追い風に-多様な事業構成と企画力による競争優位性	P20
• 進行中プロジェクト《DX新築不動産事業/収益不動産開発》	P21
• 進行中プロジェクト《DX新築不動産事業/分譲マンション開発》	P22
• 進行中プロジェクト《DX再生不動産事業》	P23
• 株主還元	P24
• 中期経営計画（利益計画）	P25
• 中期経営計画（売上高と経常利益）	P26
• 営業利益とEPS（1株当たり当期純利益）の推移	P27
• 参考資料	P28

会社概要

エルエー		
社名	株式会社LAホールディングス	
設立	2020年 7 月 1 日 （創業 1990年12月15日）	
所在地	東京都港区海岸1-9-18 国際浜松町ビル	
代表者	脇田 栄一	
グループ	株式会社ラ・アトレ 株式会社L A アセット 株式会社ラ・アトレレジデンシャル 株式会社ファンスマイル 株式会社ファンスマイルリゾート 株式会社アーバンライク	
事業内容	DX新築不動産事業 DX再生不動産事業 DX不動産価値向上事業 不動産賃貸事業 M & A 支援事業 企業投資事業	
資本金	1,000,000,000円 ※2025年3月31日時点	
市場区分	東京証券取引所 グロース市場 福岡証券取引所 本則市場	
従業員	111名（連結） ※2025年 3 月31日時点	

グループ組織体制



■ D X新築不動産事業

➤ デベロップメント

- ・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）」
オフィスビル 「THE EDGE」
- ・新築分譲マンション
「ラ・アトレレジデンス」
「レーヴ」シリーズ

■ D X再生不動産事業

➤ 戸別リノベーションマンション販売

「ラ・アトレ Premium-Renovation®」を中心に展開

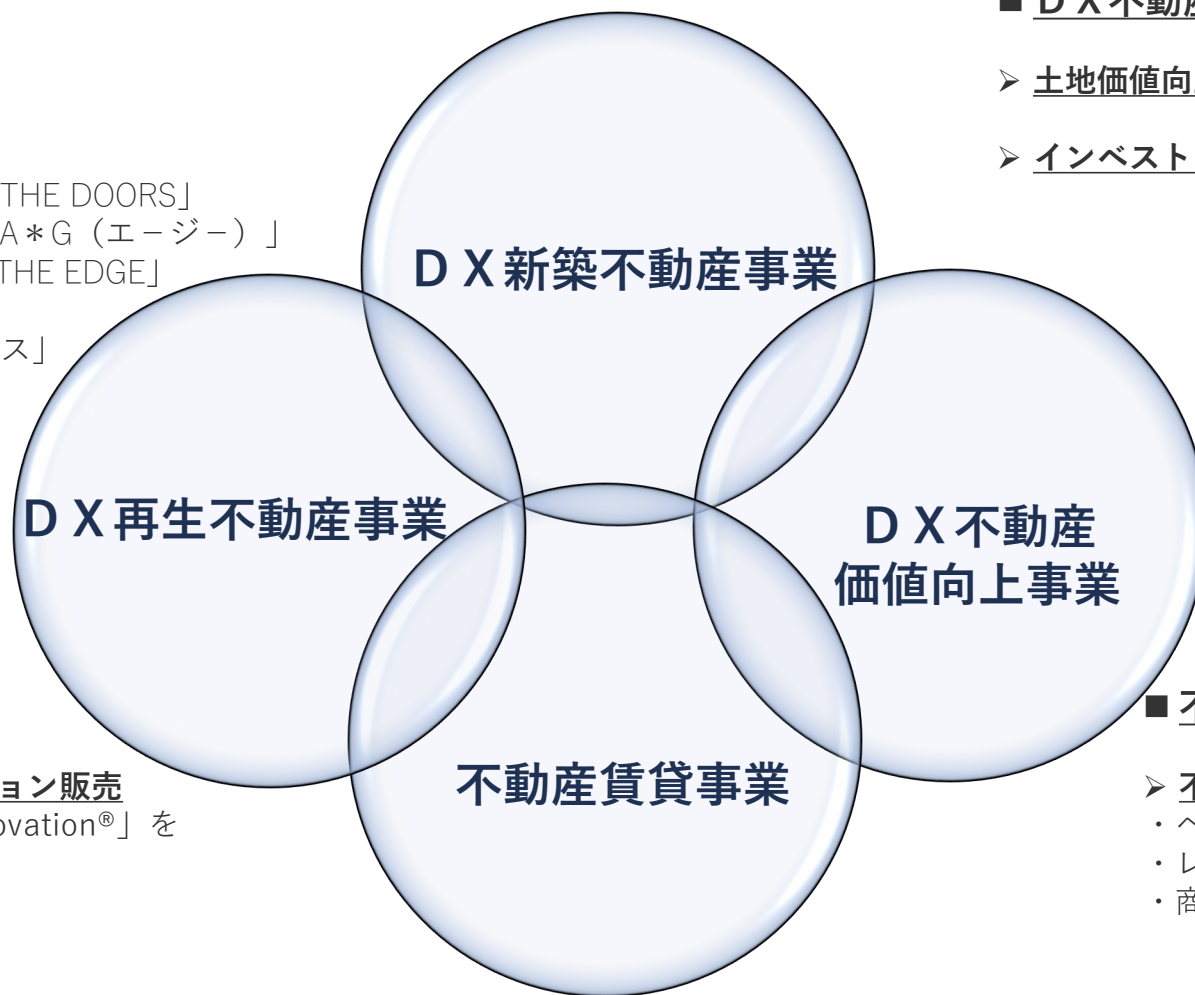
➤ 1棟リノベーション分譲

➤ 新築マンション買取再販

■ D X不動産価値向上事業

➤ 土地価値向上

➤ インベストメント



■ 不動産賃貸事業

➤ 不動産賃貸

- ・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

2 ー(1) 2025年12月期第1四半期《ハイライト》

要 約

(前期比)

売上高

83.3 億円
(+5.9%)

経常利益

9.5 億円
(+35.1%)

当期純利益

6.7 億円
(+41.1%)

総資産

784 億円
(+10.1%)

1Q業績概況

- ✓ 株主の皆様への利益還元をより充実させるため、中間配当の実施を発表
- ✓ 「ラ・アトレ Premium-Renovation®」シリーズの販売が堅調に推移
- ✓ 「A * G浅草」、「A * G六本松」(福岡県)、「THE EDGE恵比寿一丁目」が竣工
- ✓ 土地価値向上プロジェクト(長崎県大村市)、都市型商業ビル「A * G下北沢」の売却および引渡が完了
- ✓ 第三者割当により発行した第15回新株予約権(固定行使価額型)の行使が完了

進行中プロジェクト

- ✓ 「吉祥寺共同プロジェクト」、「A * G自由が丘」のプロジェクトが着工
- ✓ 福岡県福岡市中央区にてDXYZ社の顔認証「FreeiD」を導入、九州エリア初となる「全住戸オール顔認証マンション」プロジェクトが進行中
- ✓ 東京、名古屋、福岡で収益不動産開発プロジェクトが進行中

その他

- ✓ M & A支援事業、企業投資事業を推進
- ✓ パートナー企業との共同事業を通じて、より大規模な開発プロジェクトを推進

2 一(2) 2025年12月期第1四半期《貸借対照表》

主な内訳

✓ 多様な商材の充実

新築・再生：574億円

✓ 主な棚卸資産

◆ 「A＊G 浅草」

◆ 「A＊G 六本松」

◆ 「A＊G 門前仲町」

◆ 「THE EDGE 恵比寿一丁目」

◆ 「THE DOORS 薬院」

◆ 「THE DOORS 猿楽町」

◆ 「円山町ホテル(共同プロジェクト)」

◆ 「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

資産合計784億円

資産

[流動資産]

現預金97億円

棚卸資産574億円

[固定資産]

有形固定資産72億円

負債・純資産合計784億円

負債

[流動負債]

短期借入金122億円

1年内返済予定
長期借入金168億円

[固定負債]

長期借入金264億円

純資産

176億円

主な内訳

✓ 長期借入金

主にDX新築不動産販売の開発プロジェクトの仕入資金として借入

✓ 短期借入金

主に当座貸越枠でプロジェクト資金を借入

✓ 棚卸資産

D X新築不動産販売の開発プロジェクトおよび「ラ・アトレ Premium-Renovation®」シリーズの仕入れを強化
前期末より101億円積み増し

主要資産の
5ヵ年推移

(単位：億円)

2020.12

2021.12

2022.12

2023.12

2024.12

2025.3 (1Q)

棚卸資産

97

175

288

362

473

574

有形固定資産

88

96

113

101

67

72

総資産

236

363

506

612

712

784

(注) 数値はすべて連結ベース

2 一(3) 2025年12月期第1四半期《損益計算書》

(単位：百万円)

	2024年12月期 1 Q実績	2025年12月期 1 Q実績	2025年12月期 通期計画	進捗率
売上高	7,872	8,336	51,000	16.3%
営業利益	877	1,175	8,200	14.3%
経常利益	708	956	7,400	12.9%
親会社株主に 帰属する 当期純利益	477	673	5,100	13.2%

(注) 数値はすべて連結ベース

2 一(4) 報告セグメントの変更

- ✓ 新築不動産販売および再生不動産販売におけるD X推進とさらなる高付加価値を目指す成長戦略に基づき事業セグメントを変更
- ✓ 土地企画販売業務およびインベストメントプロジェクト業務の事業規模拡大に伴い、「D X不動産価値向上事業」を新設

旧セグメント

不動産販売事業 新築不動産販売部門

- デベロップメント
- 土地企画販売
- 新築マンション買取再販

不動産販売事業 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
- 1棟リノベーション分譲
- インベストメントプロジェクト

不動産賃貸事業

- 不動産賃貸



新セグメント | 主な業務



D X 新築不動産事業

- ✓ デベロップメント



D X 再生不動産事業

- ✓ 戸別リノベーションマンション販売
- ✓ 1棟リノベーション分譲
- ✓ 新築マンション買取再販



D X 不動産価値向上事業

- ✓ 土地価値向上
- ✓ インベストメント

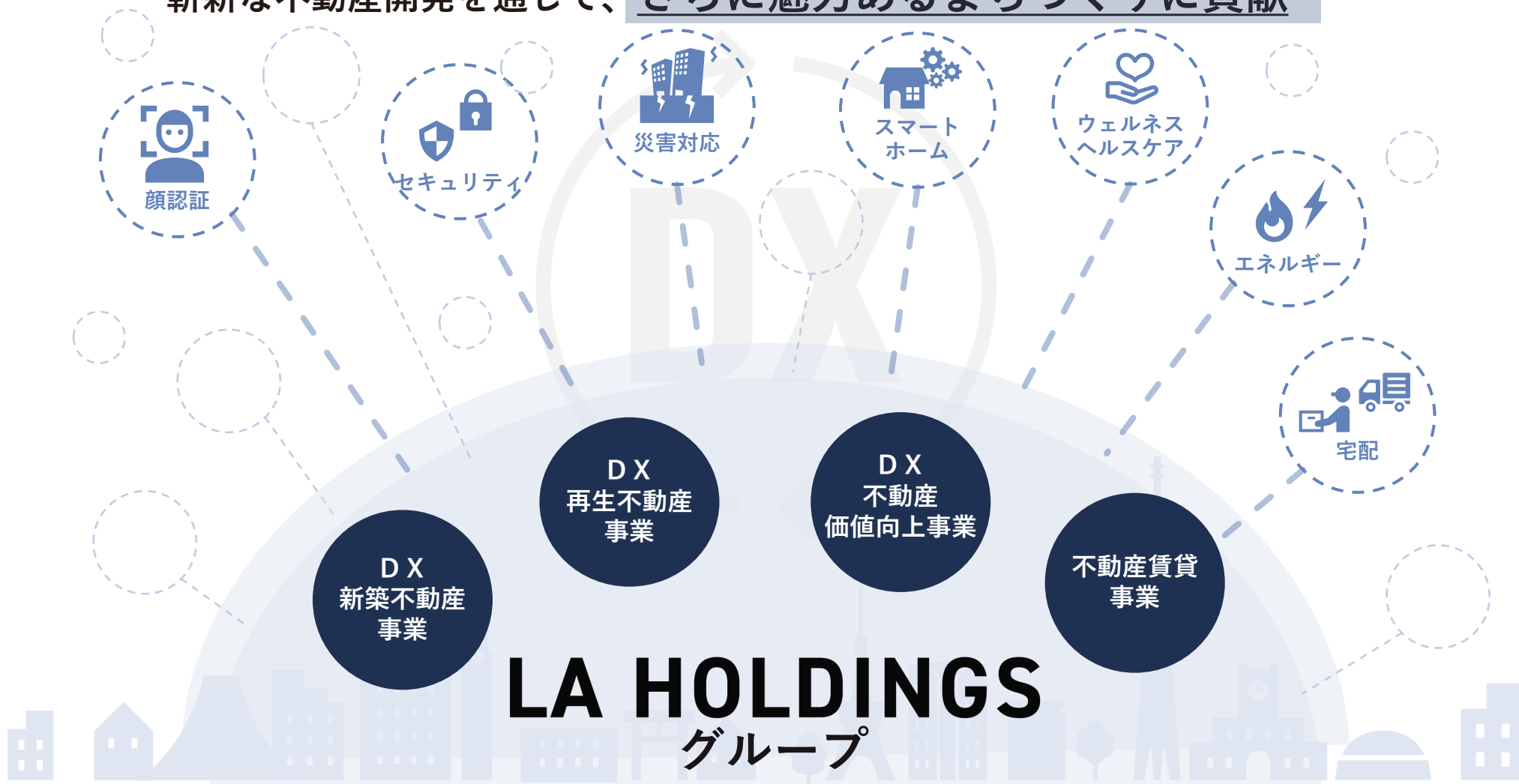


不動産賃貸事業

- ✓ 不動産賃貸

2 ー(5) 新セグメント

時代のニーズに合わせたDXを取り入れるとともに、流行を先取りする
斬新な不動産開発を通じて、**さらに魅力あるまちづくりに貢献**



2 ー(6) 2025年12月期第1四半期《セグメント別売上高》

(単位：百万円)

	2024年12月期 1 Q実績	2025年12月期 1 Q実績	前年 同期比	主な概要
売上高	7,872	8,336	5.9%	
I DX新築不動産事業	839	2,152	156.4%	都市型商業ビル「A＊G下北沢」を売却
II DX再生不動産事業	6,712	2,459	△63.4%	1億円以上の「ラ・アトレ Premium-Renovation®」の販売に注力
III DX不動産価値向上事業	50	3,466	—	土地価値向上プロジェクトが完了
IV 不動産賃貸事業	231	254	9.7%	ヘルスケア施設1棟を取得

(注) 数値はすべて連結ベース

(注) DX不動産価値向上事業の前年同四半期比は1,000%を超えるため、「—」と記載

2 一(7) 2025年12月期第1四半期《セグメント別売上総利益》

(単位：百万円)

	2024年12月期 1 Q実績		2025年12月期 1 Q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	1,689	21.5%	1,805	21.7%	
I DX新築不動産事業	202	24.2%	818	38.0%	都市型商業ビル売却に伴う利益率の向上
II DX再生不動産事業	1,301	19.4%	466	19.0%	利益率は前年並みに高い水準を維持
III DX不動産価値向上事業	19	38.5%	366	10.6%	土地価値向上プロジェクトにより利益額が増加
II 不動産賃貸事業	127	54.9%	150	59.4%	賃貸不動産が順調に稼働したことにより好調な利益率を確保

(注) 数値はすべて連結ベース

2 一(8) 事業内容《事業セグメント》

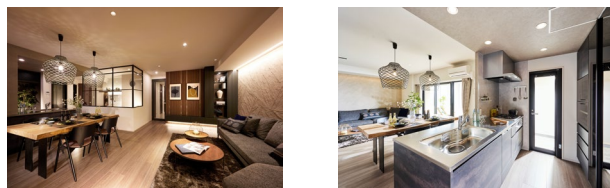
D X新築不動産事業

収益不動産開発 (BtoB)

■ 住居系および商業系開発



■ 分譲マンション開発 (BtoC)



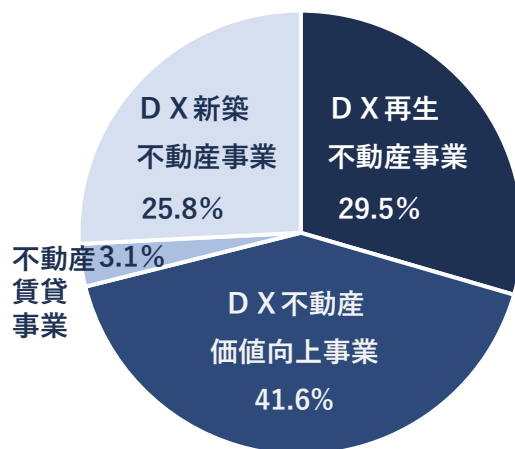
不動産賃貸事業

■ ヘルスケア施設

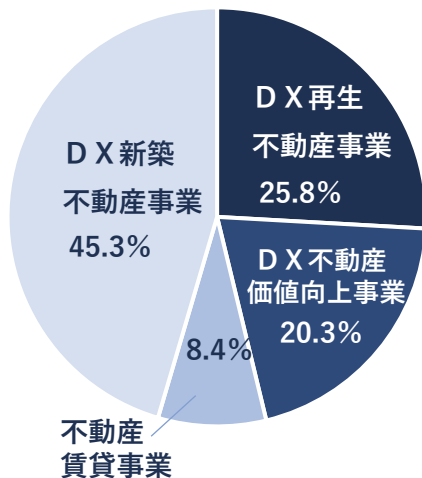


2025年12月期 1 Q

売上高 83.3億円



売上総利益 18.0億円

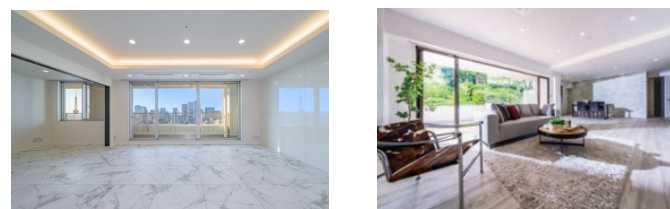


D X再生不動産事業

■ 「BILLION RESIDENCE®」シリーズ



■ 「ラ・アトレ Premium-Renovation®」シリーズ



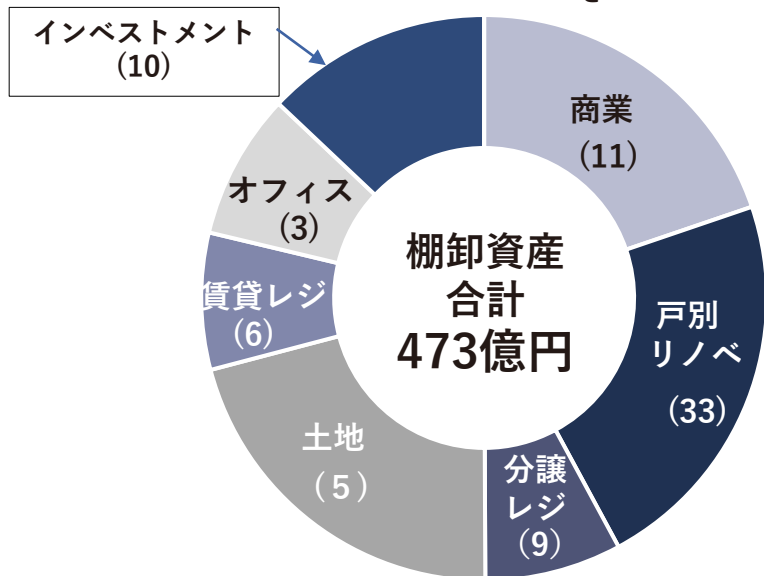
D X不動産価値向上事業

■ 土地価値向上・インベストメント

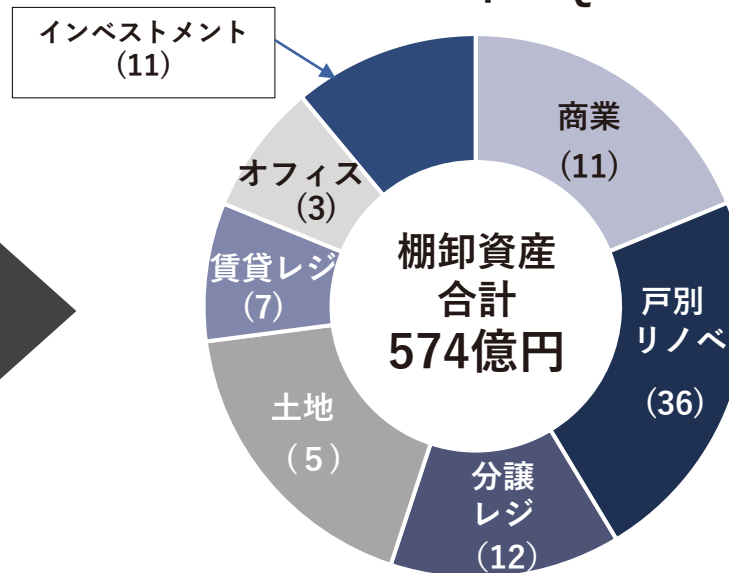


2 ー(9) 事業の収益構造 《棚卸資産ポートフォリオ》

2024年 4 Q



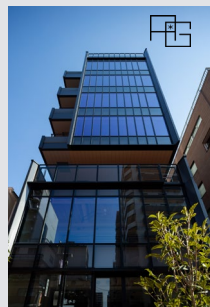
2025年 1 Q



※括弧内の数字は物件数

進行中プロジェクトの一部

「A＊G浅草」



「L A新橋」



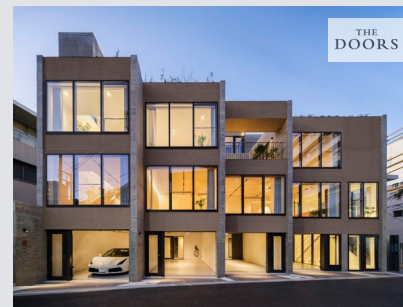
「A＊G門前仲町」



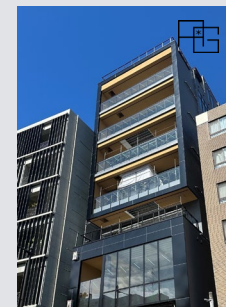
「THE EDGE
恵比寿一丁目」



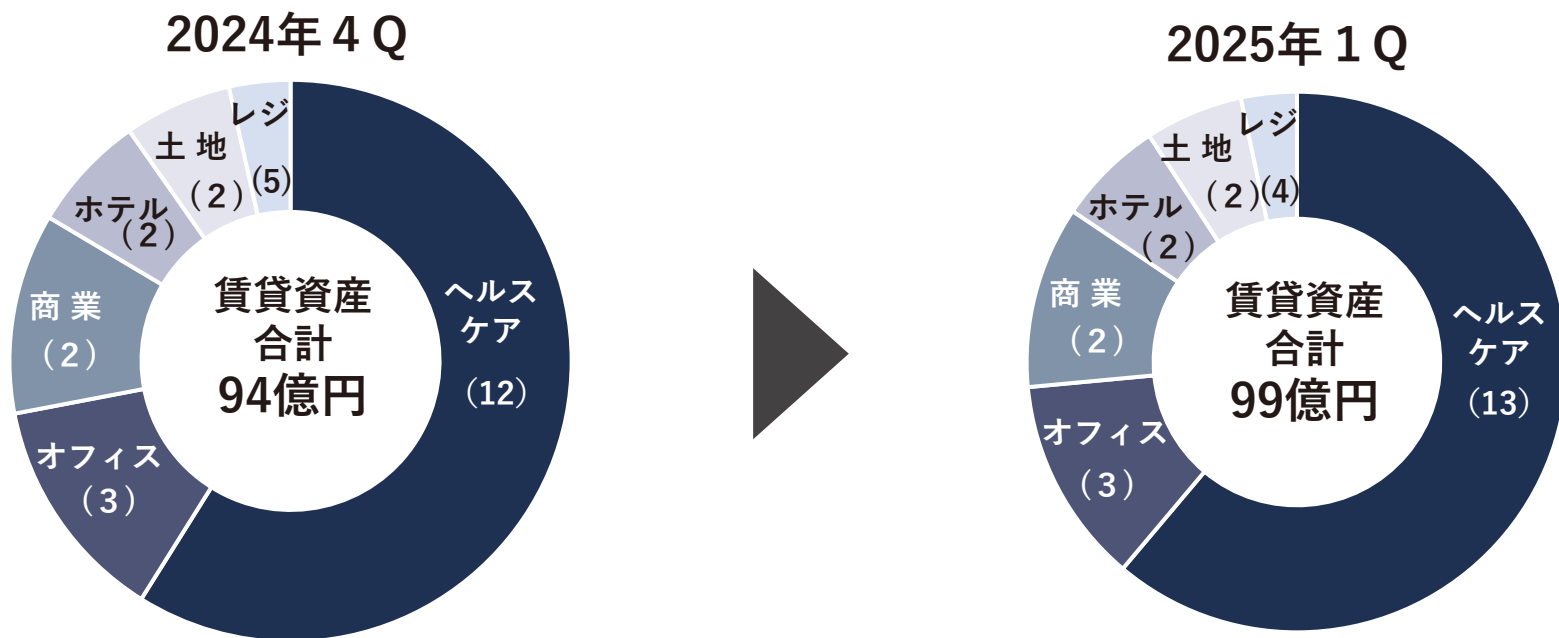
「THE DOORS猿楽町」



「A＊G 六本松」



2 ー(10) 事業の収益構造 《賃貸ポートフォリオ》



※括弧内の数字は物件数

主な不動産賃貸物件

ヘルスケア施設



オフィス



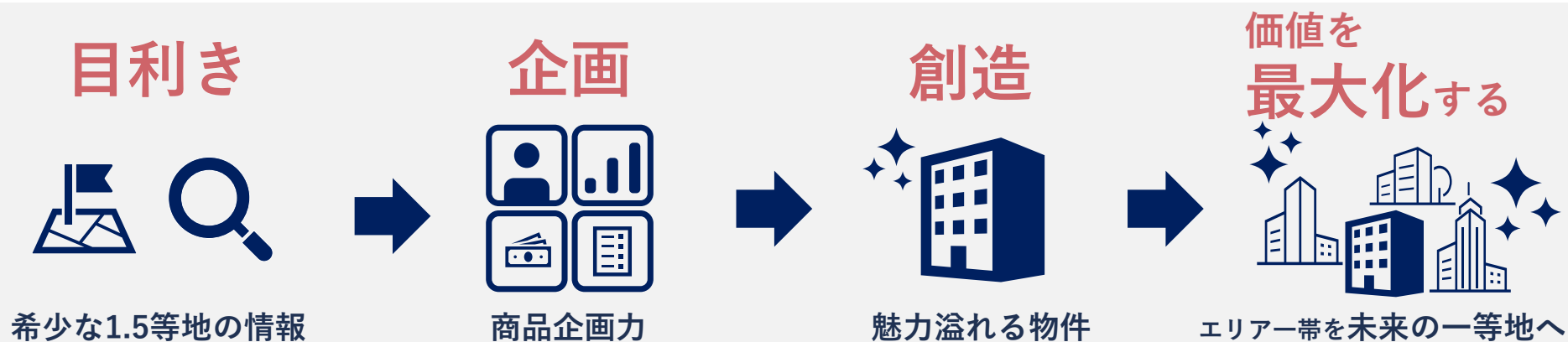
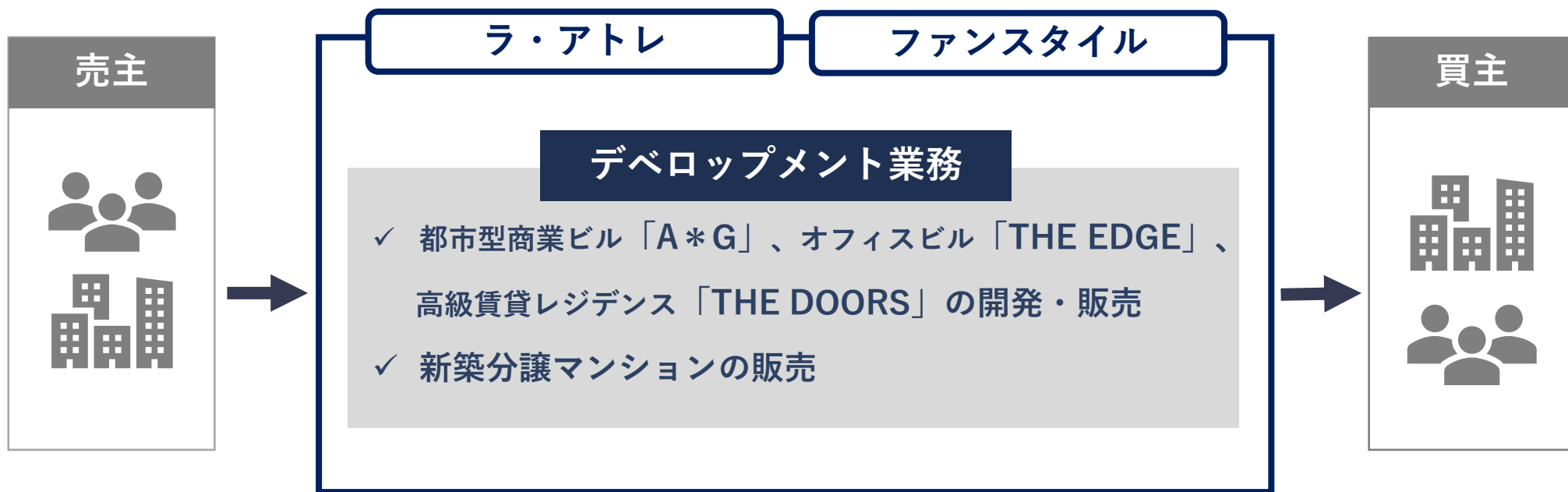
商業施設



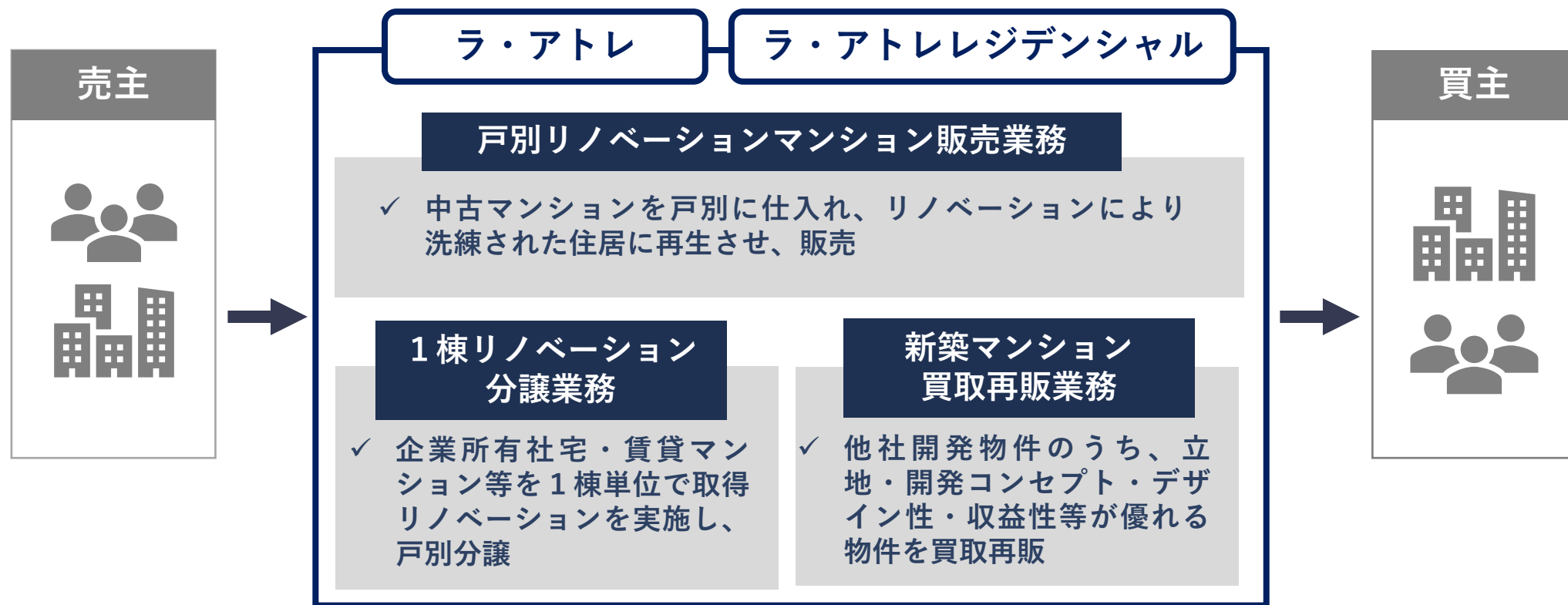
レジデンシャル ホテル



3 ー(1) ビジネスモデル《DX新築不動産事業》



3 ー(2) ビジネスモデル《DX再生不動産事業》



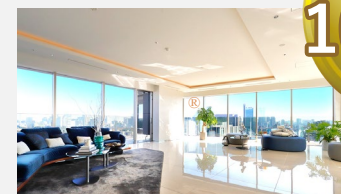
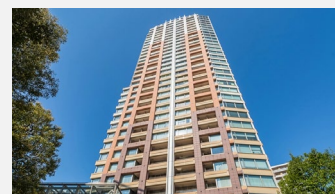
ラ・アトレ *Premium-Renovation*

販売価格
1億~
10億円

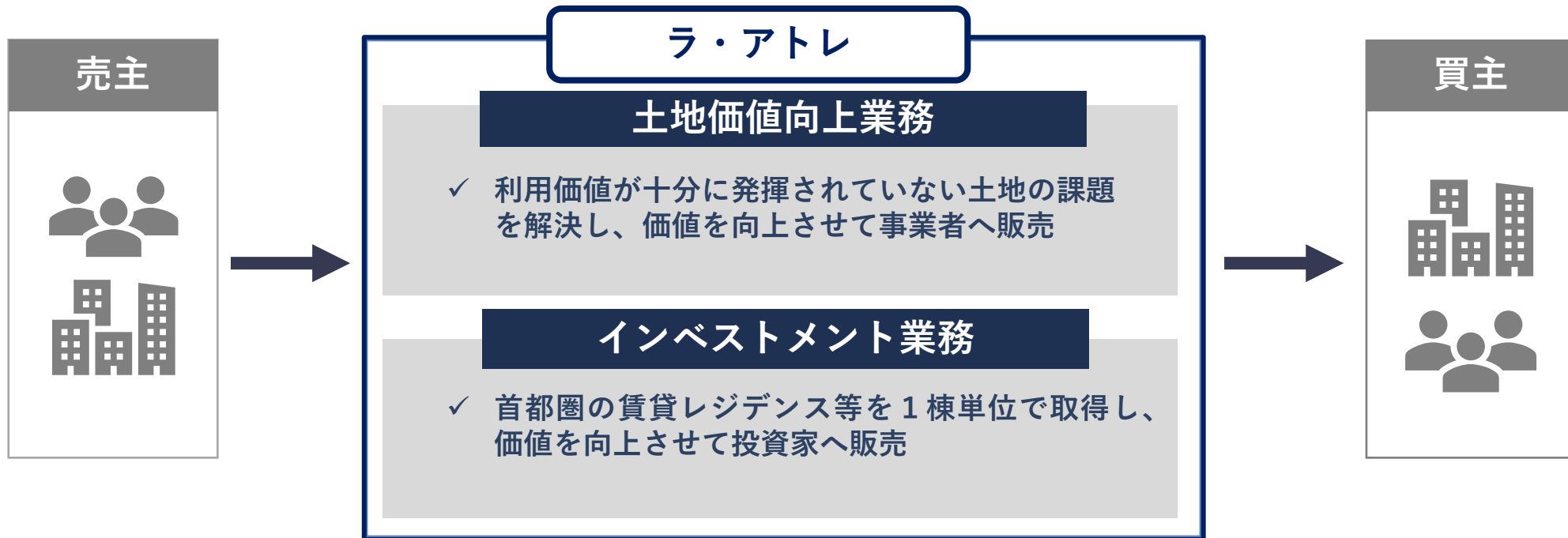


BILLION RESIDENCE

販売価格
10億円超



3 ー(3) ビジネスモデル《DX不動産価値向上事業》



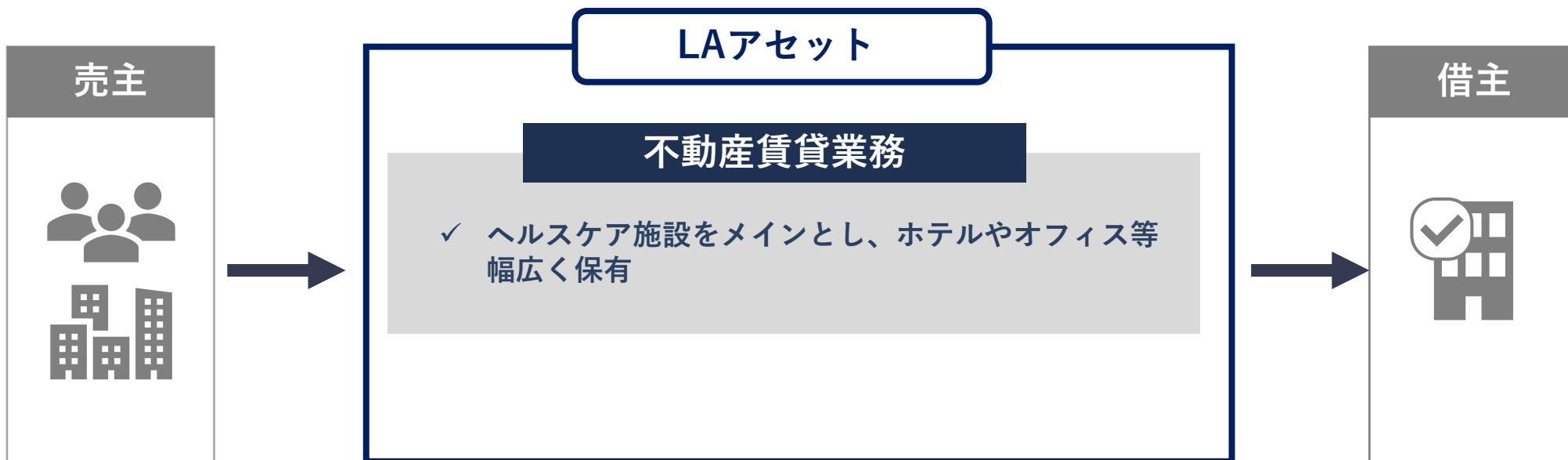
土地価値向上業務



インベストメント業務



3 ー(4) ビジネスモデル 《不動産賃貸事業》



主なポートフォリオ

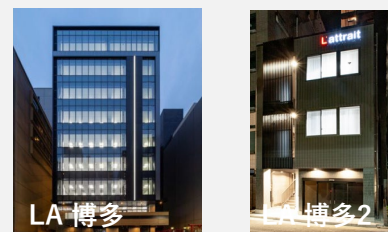
ヘルスケア施設



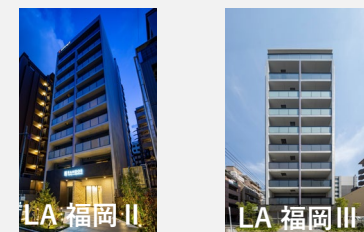
商業施設



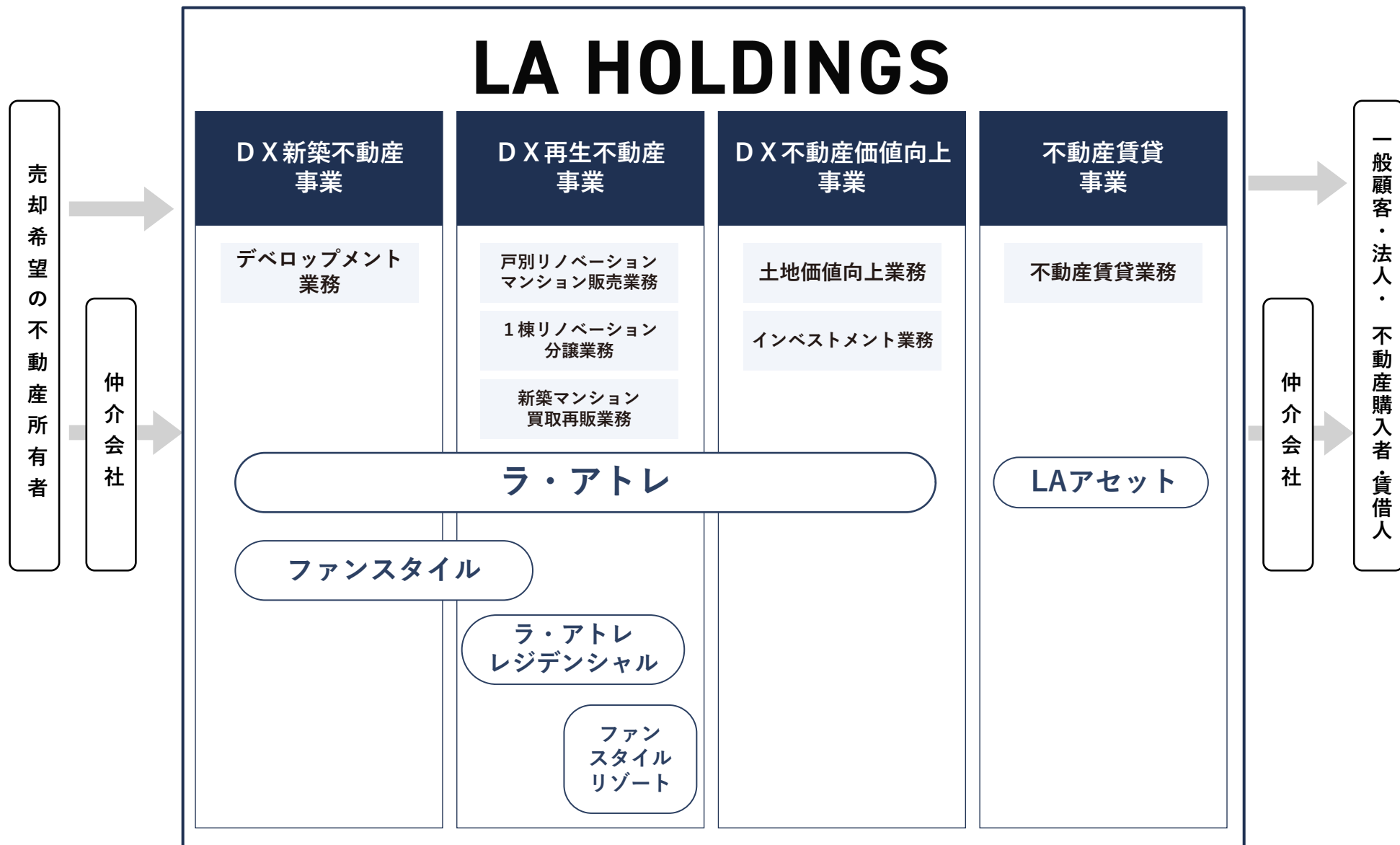
オフィスビル



レジデンシャルホテル



3 ー(5) 当社グループの展開する事業



4 ー(1) 事業環境の変化を追い風にー多様な事業構成と企画力による競争優位性

事業環境の変化



不動産価格の
高騰



政策金利の
上昇



為替の
変動

BAD



新規開発縮小・仕入停滞

業績悪化

GOOD

高収益を生み続ける事業構造

当社の競争優位性

1

多様な事業構成



2

高付加価値を生み出す企画力



✓ 目利き力



✓ 情報収集力



✓ リノベーション力



✓ リーシング力

市況に応じた
戦略的な事業選択



高付加価値商品の創出



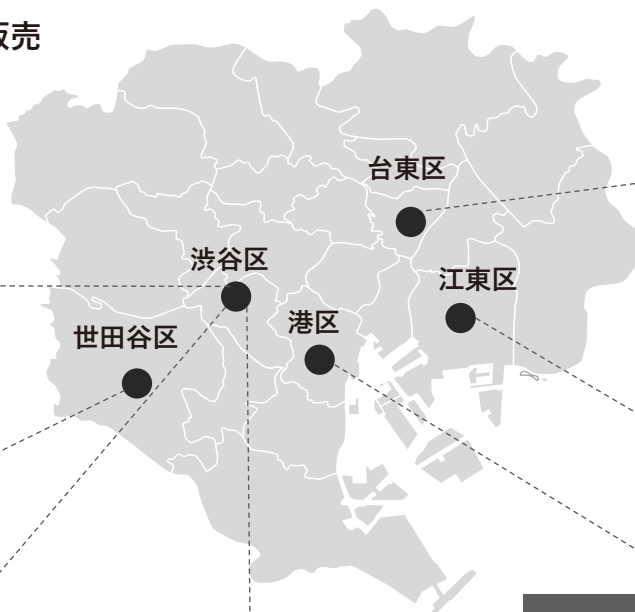
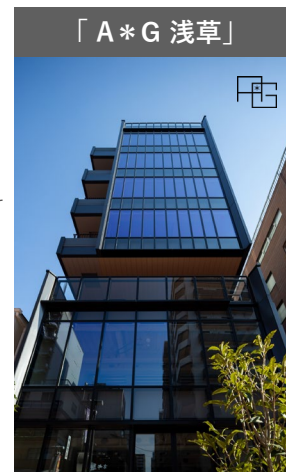
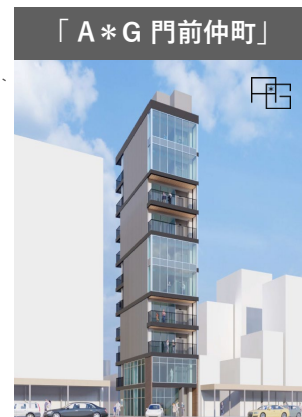
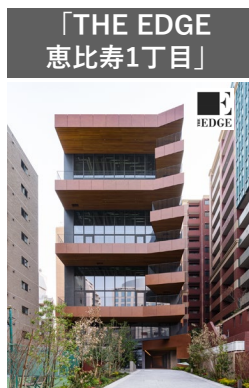
積極的な新規仕入
大型開発の継続

／ 競争優位な事業展開ができる好機 ／

4 ー(2) 進行中プロジェクト 《DX新築不動産事業/収益不動産開発》

■ デベロップメント

- ✓ 賃貸レジデンスや都市型商業ビルの開発および販売
- ✓ 都市型商業系ビル「A＊G」
- ✓ オフィスビル「THE EDGE」
- ✓ 高級賃貸マンション「THE DOORS」



東京23区を中心に、名古屋および福岡でも事業を展開

4 ー(3) 進行中プロジェクト 《D X新築不動産事業/分譲マンション開発》

■ 「レーヴグランディ那覇おもろまち」



■ 「ラ・アトレレジデンス大濠公園」



■ 「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」



《再生不動産》
「FAN TORII MANSION」



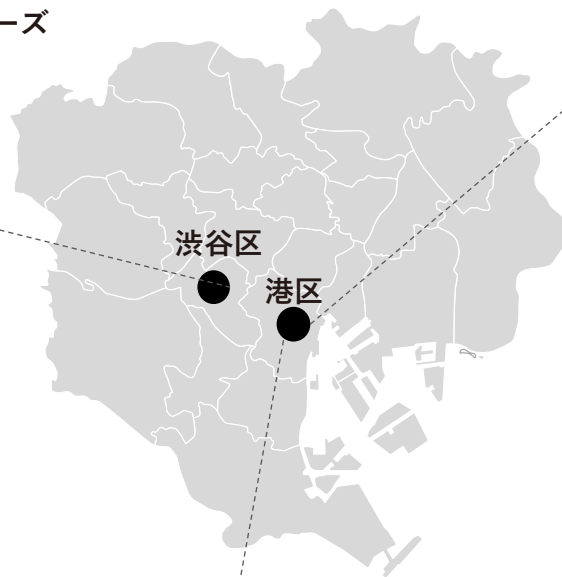
福岡、沖縄で事業を展開

4 ー(4) 進行中プロジェクト《DX再生不動産事業》

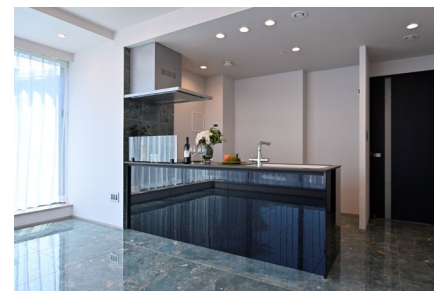
■ 中古マンションを戸別に仕入れ、リノベーションにより高い付加価値を提供し販売

- ✓ 1億円から10億円までの「ラ・アトレ Premium-Renovation®」シリーズ
- ✓ 10億円超の「BILLION RESIDENCE®」シリーズ
- ✓ 「Hi・La・Re（ひらり）」シリーズ

「パークナード代官山」



「シティタワー麻布十番」



「ザ・六本木東京クラブレジデンス」



5 ー(1) 株主還元

基本方針

株主の皆様への利益還元を経営の重要課題の一つとして考えており、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「40%」目標とする利益還元を目指す

中間配当の実施

初の中間配当として、1株あたり165円（2025年3月28日公表）

2025年12月期 （予想）

年間配当金：330円 中間：165円 期末：165円
配当性向：39.9% （前期比：38円増）

株主の皆様への利益還元の機会をより充実させるため、**【中間配当】**の実施を決定いたしました。

株 価 の 推 移

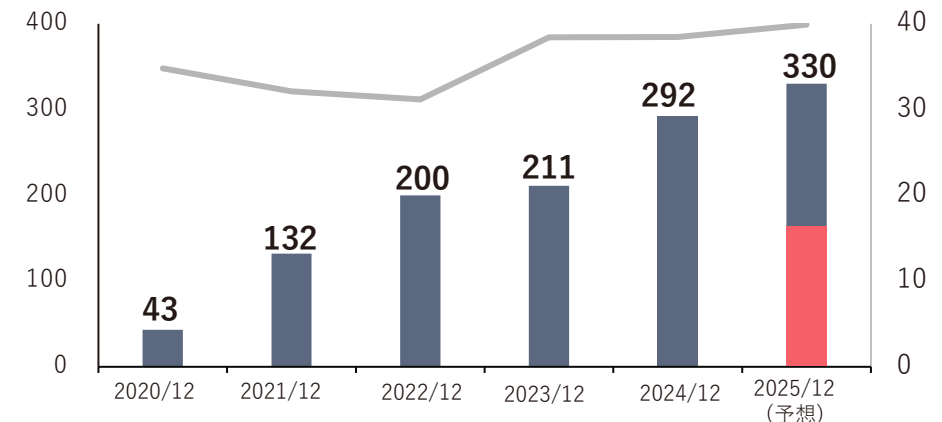
（単位：円）



配当金と配当性向の推移

1株当たりの配当金
（単位：円）

配当性向
（単位：%）

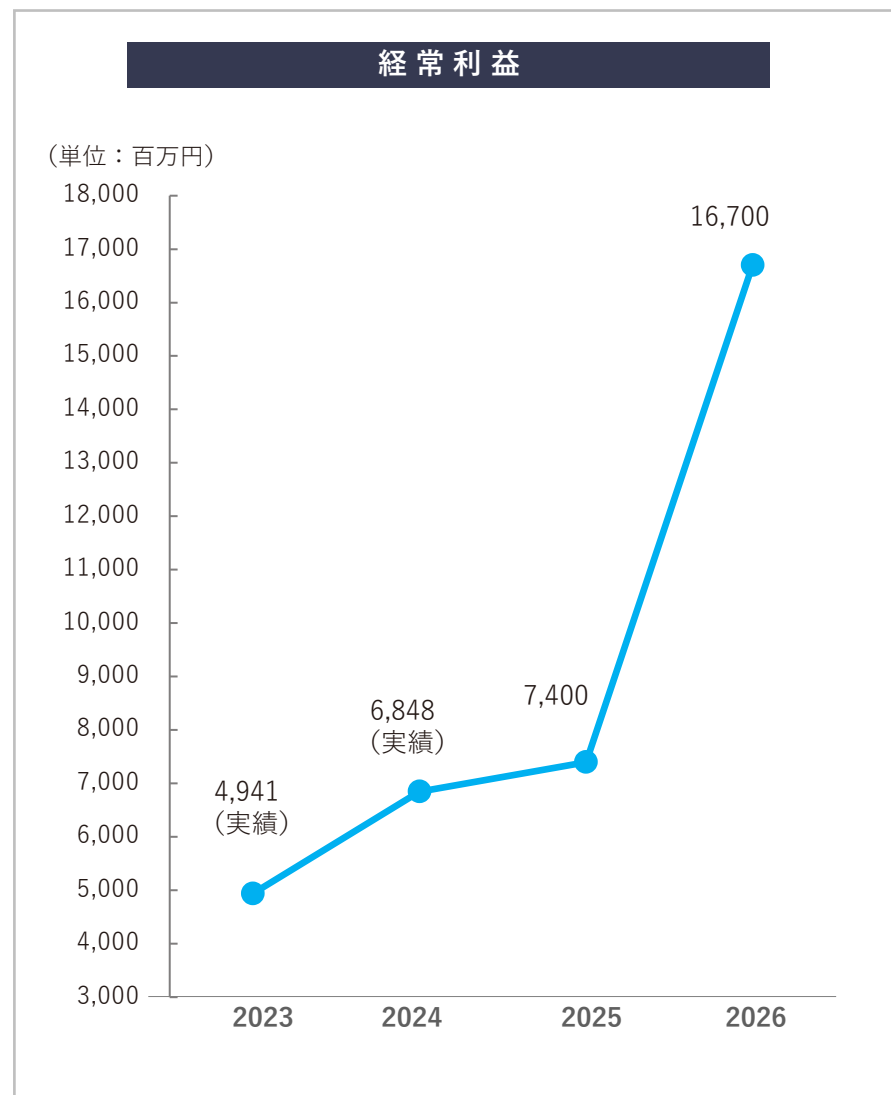
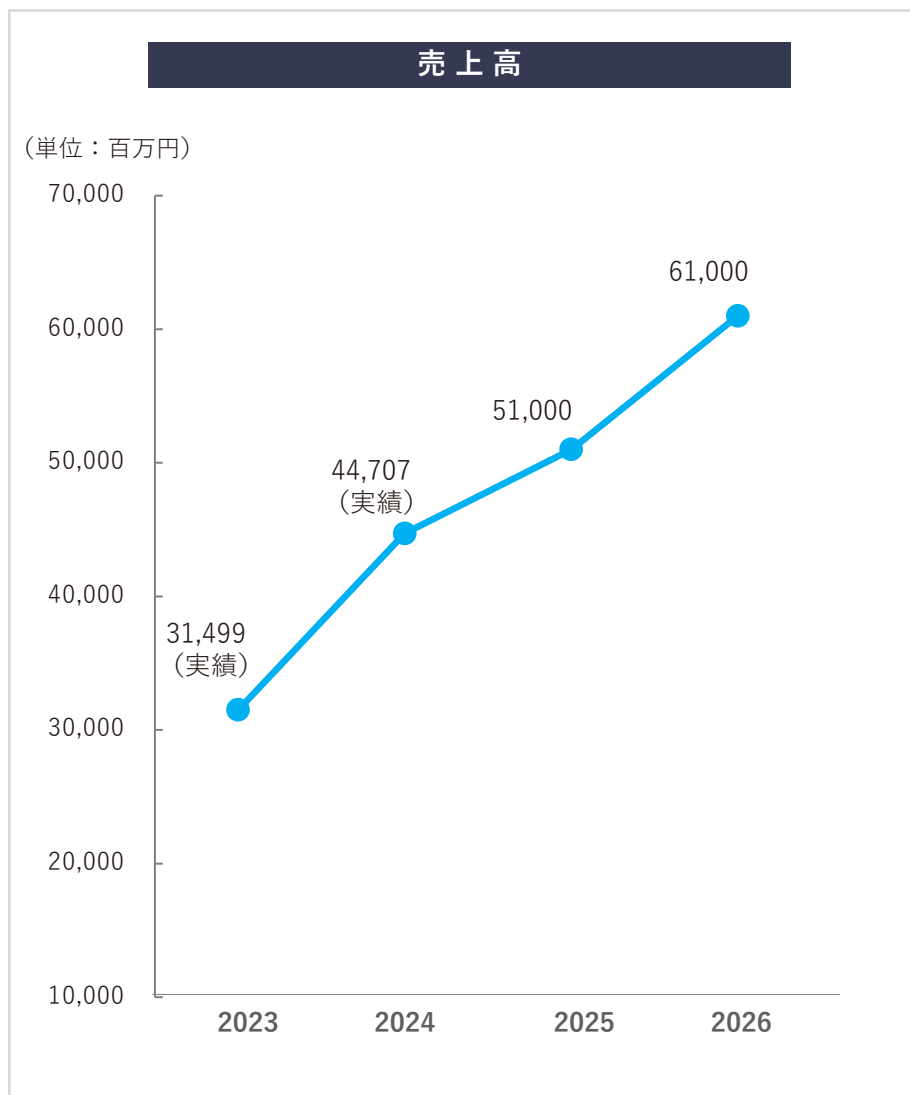


(注) 数値はすべて連結ベース

(単位：百万円)	2023年12月期 実績	2024年12月期 実績	2025年12月期 計画	2026年12月期 計画
売上高	31,499	44,707	51,000	61,000
営業利益	5,552	7,700	8,200	17,500
経常利益	4,941	6,848	7,400	16,700
当期純利益	3,293	4,713	5,100	11,600

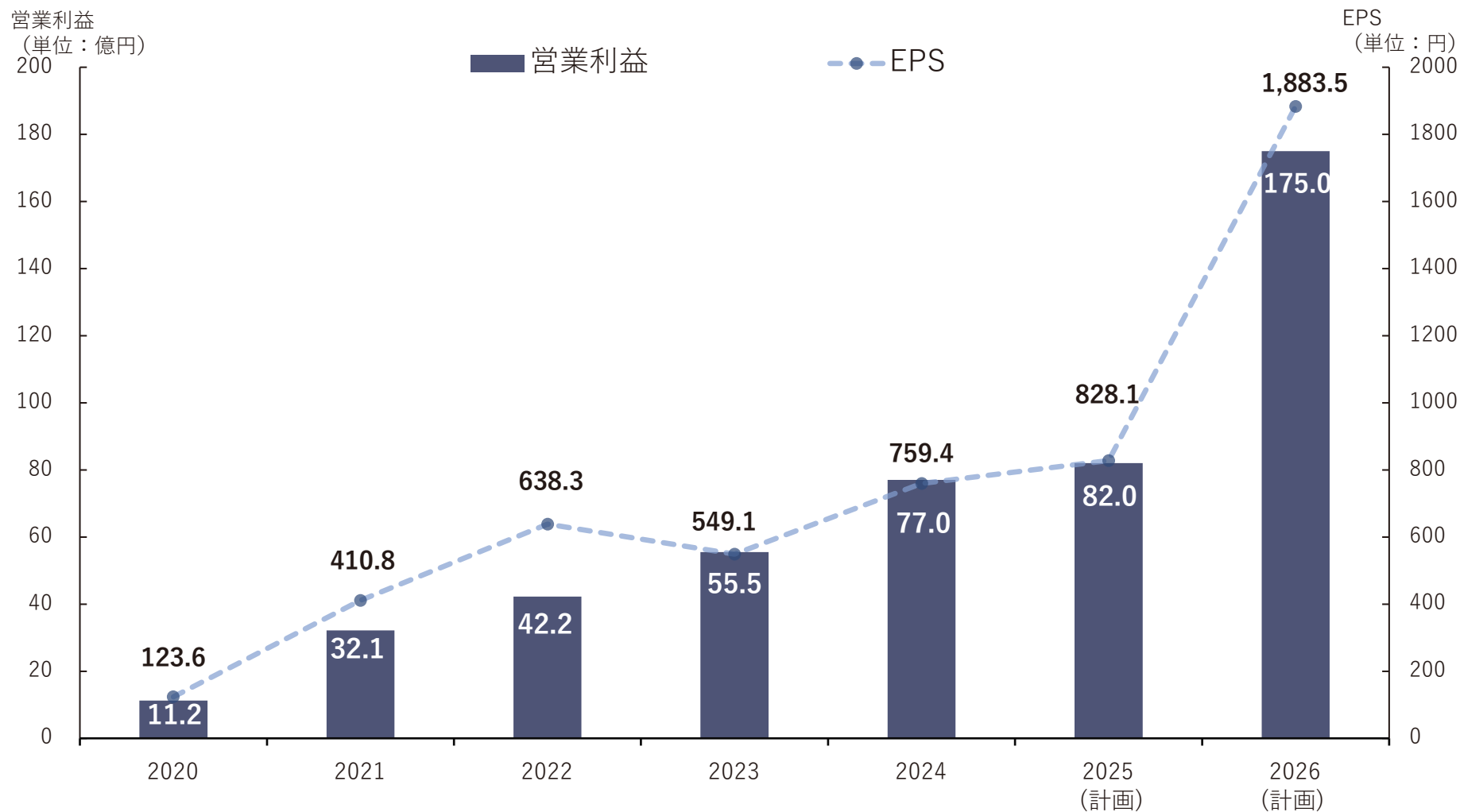
当社は、2023年2月14日に公表した「2023年～2025年中期経営計画」の各段階利益ともに1年前倒しで達成いたしました。2026年までの計画につきましても確実に達成し、2027年以降は既存事業のさらなる成長に加え、新たな収益機会を創出します。

5 一(3) 中期経営計画（売上高と経常利益）



5 一(4)

営業利益とEPS（1株当たり当期純利益）の推移



さら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

6. 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》

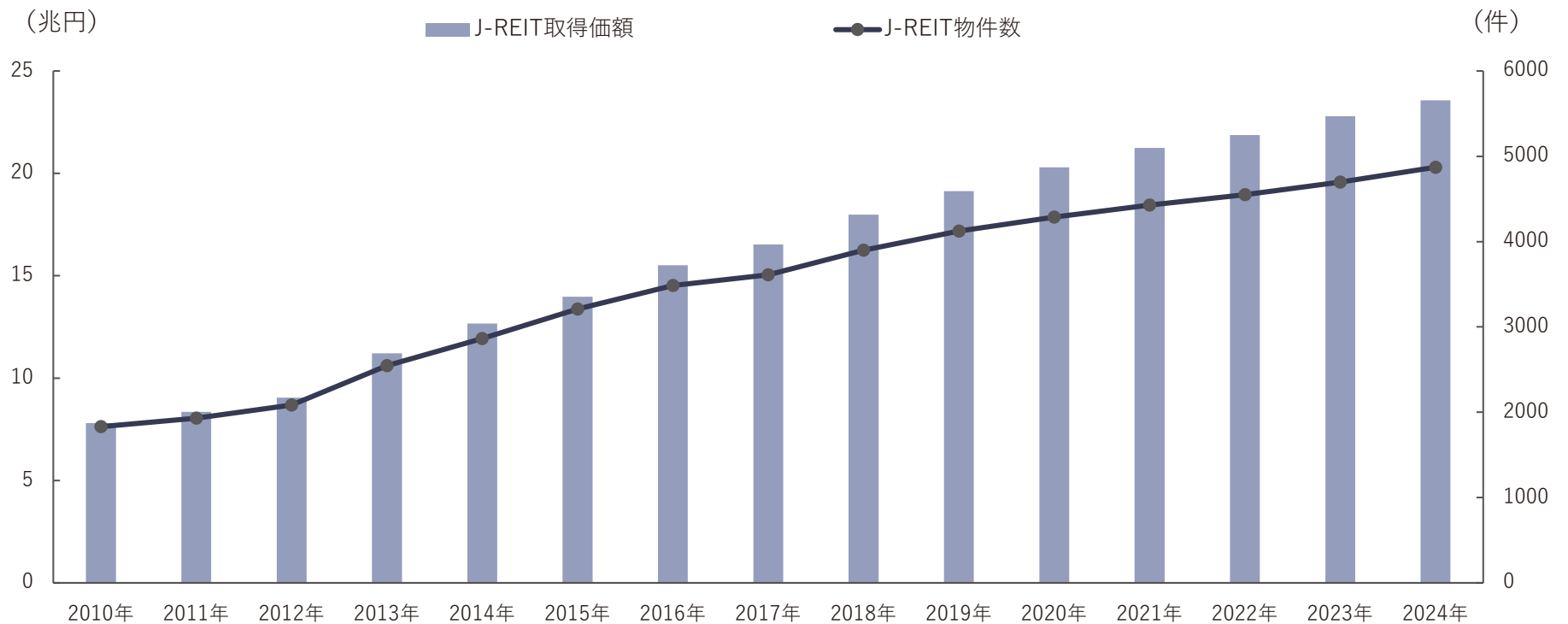
(3) 市場動向 《高齢化の推移と将来推計》

事業環境 《不動産投資市場》

※不動産証券化協会調べ

■ 緩和的な金融政策の継続を背景として、国内外投資家の投資意欲は依然として堅調

保有不動産（累計）

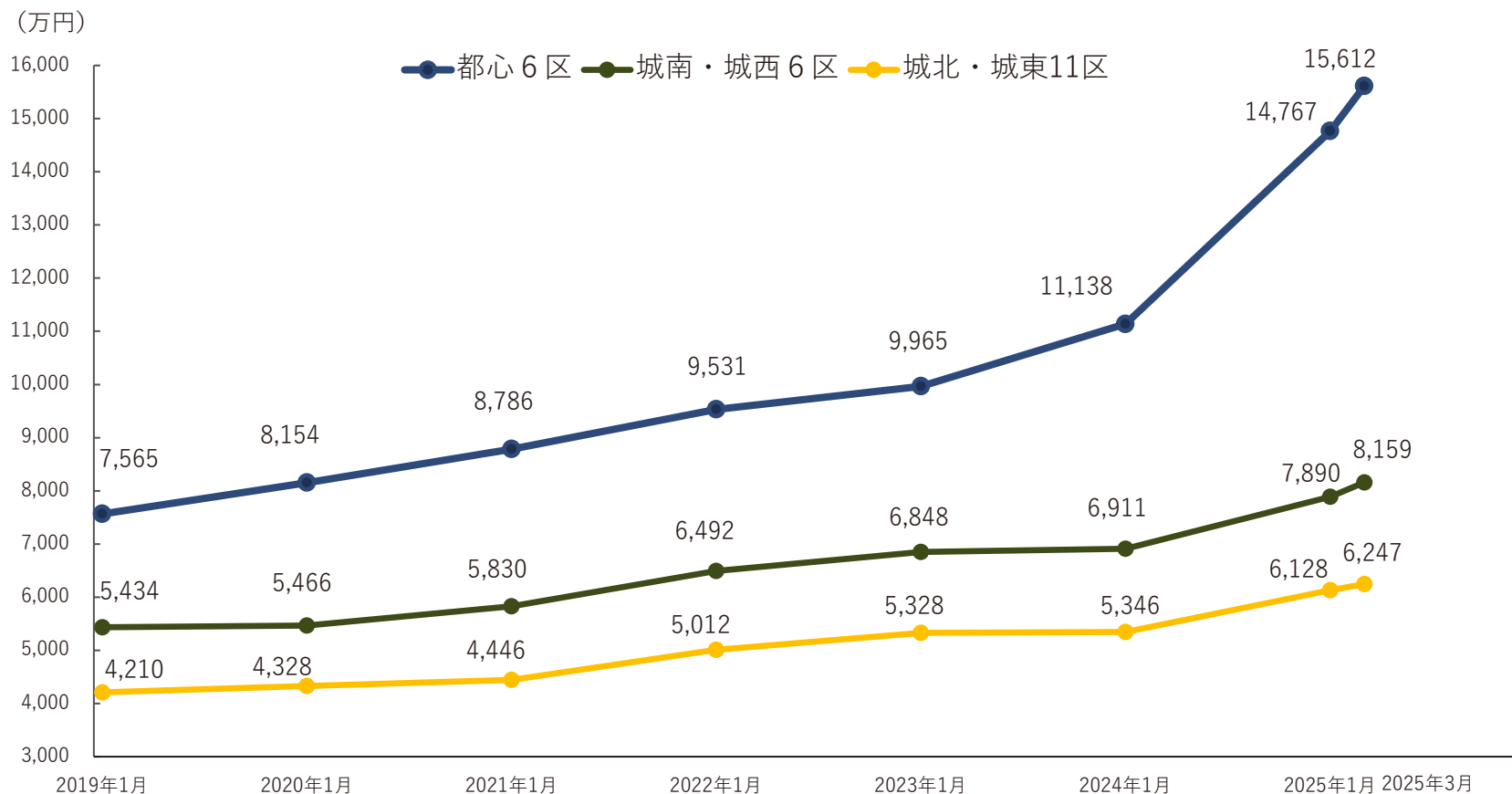


事業環境 《首都圏中古マンション市場》 (70㎡ 換算価格)

※東京カンテイ調べ

都心6区における中古マンションの価格は、2019年以降、堅調に上昇
特に、2025年度は、前年比+33%と大幅に上昇した結果、周辺エリアとの価格差が拡大

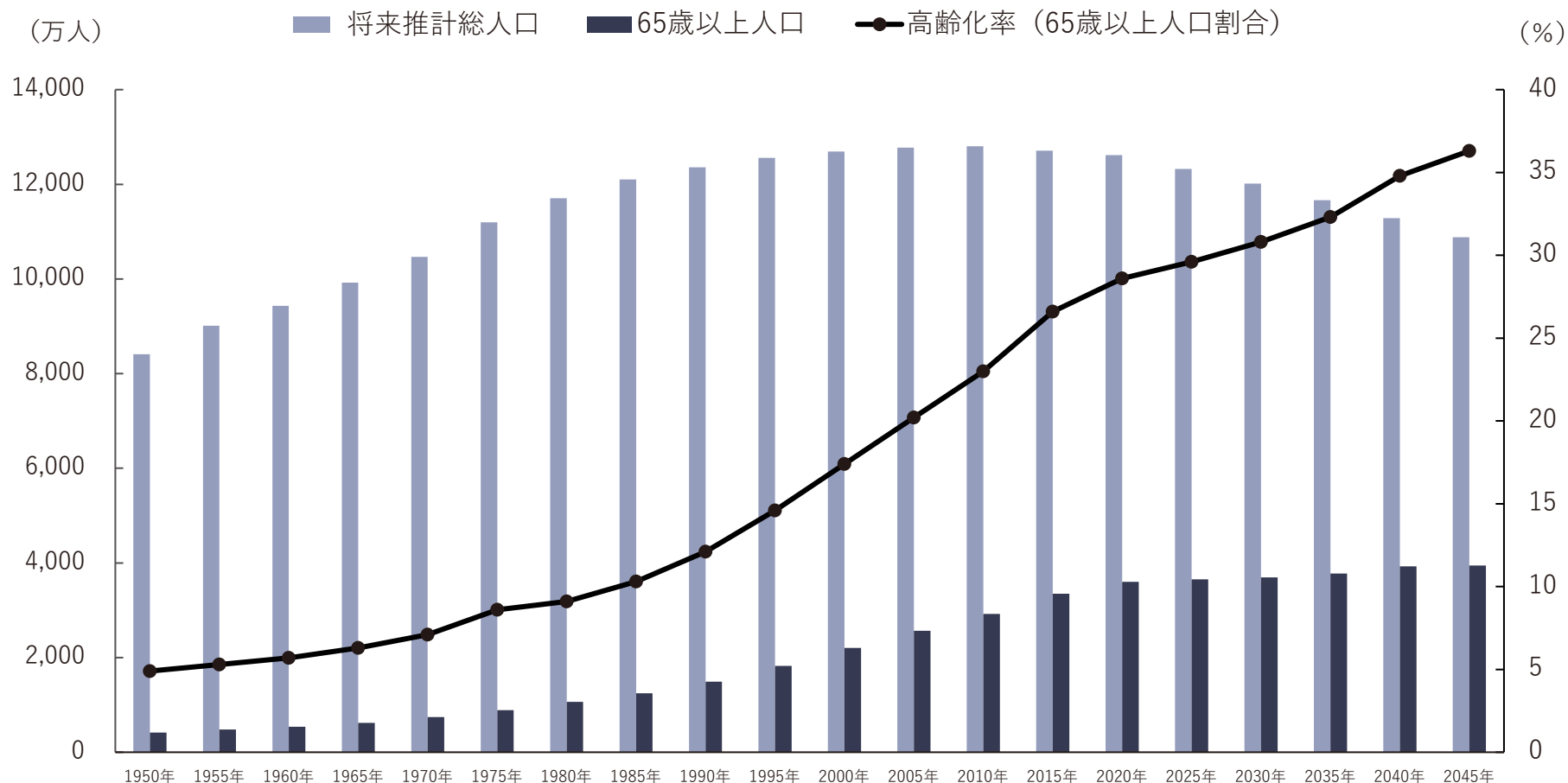
※都心6区：千代田区、港区、中央区、新宿区、文京区、渋谷区
城南・城西6区：品川区、目黒区、大田区、世田谷区、中野区、杉並区
城北・城東11区：上記以外の区



事業環境（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



証券コード

2 9 8 6

LA HOLDINGS

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。