

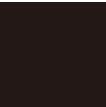
魅力あるまちづくりの創造

CREATION OF ATTRACTIVE TOWN DEVELOPMENT

LA HOLDINGS（証券コード：2986）

Financial results for the second quarter of 2025
2025年12月期 第2四半期決算説明資料
2025.08.08





目次

- 2025年12月期第2四半期 《ハイライト》 ----- P 3
- 当社グループの展開する事業 ----- P10
- ビジネスモデル----- P13
- 事業環境 ----- P22
- 中期経営計画 ----- P24
- 不動産市場およびターゲット顧客層の拡大----- P26
- 会社概要 ----- P27

1 ー(1) 2025年12月期第2四半期 《ハイライト》

要 約 (前年同期比)	売上高 173.7 億円 (+24.2%)	経常利益 34.1 億円 (+193.9%)	当期純利益 23.7 億円 (+199.6%)	総資産 944 億円
----------------	-----------------------------	------------------------------	-------------------------------	---------------

‘25/12期2Q 決算概況

- ✓ 都市型商業ビル「A * G 浅草」、高級賃貸レジデンス「THE DOORS薬院」の売却および引渡が完了
- ✓ 都市型商業ビル「A * G 門前仲町」が竣工
- ✓ 「ラ・アトレ Premium-Renovation®」シリーズの販売が堅調に推移
- ✓ 「ファミリー・ホスピス上石神井ハウス」を取得
- ✓ 当社初の公募増資による大規模資金調達を実施

進行中 プロジェクト

- ✓ 「A * G SAKAE II」、「A * G 学芸大学」、「A * G 自由が丘」のプロジェクトが着工
- ✓ 当社初の共同事業である「VADE HOTEL」が着工
- ✓ 「A * G 下北沢 II」、「A * G 青葉台」、「A * G MEIEKI」の用地を取得
- ✓ 沖縄県宜野湾市で「レーヴグランディ 沖縄宜野湾 Sea View」のプロジェクトが着工

重複上場申請

- ✓ 7月に名古屋証券取引所プレミア市場へ上場。なお、札幌証券取引所本則市場へ上場申請中
今後は名古屋および札幌エリアにおいても、より積極的に事業を推進

1 ー(2) 進行中プロジェクト



DX新築不動産「A * G SAKAE II」
✓ 愛知県名古屋市中区栄 地上10階建



DX新築不動産「A * G 自由が丘」
✓ 東京都目黒区自由ヶ丘 地上3階地下1階建



DX新築不動産「VADE HOTEL」
✓ 東京都渋谷区円山町 地上7階建
✓ J R西日本プロパティーズ株式会社との
初の共同事業プロジェクト



DX新築不動産「レーヴグランディ沖縄宜野湾 Sea View」
✓ 沖縄県宜野湾市大山 地上14階 全93戸

1 一(3) 2025年12月期第2四半期《損益計算書》

(単位：百万円)

	2024年12月期 2Q実績	2025年12月期 2Q実績	2025年12月期 通期計画	進捗率
売上高	13,986	17,375	51,000	34.1%
営業利益	1,576	3,992	8,200	48.7%
経常利益	1,162	3,417	7,400	46.2%
親会社株主に 帰属する 当期純利益	792	2,374	5,100	46.6%

(注) 数値はすべて連結ベース

1 ー(4) 2025年12月期第2四半期 《セグメント別業績》

(単位：百万円)

決算年月		2024年12月期 第2Q実績	2025年12月期 第2Q実績	前年同期比	主な概要
Ⅰ DX新築不動産事業	売上	1,675	7,547	+350.4%	・都市型商業ビル「A＊G浅草」高級賃貸レジデンス「THEDOORS薬院」を売却 ・利益率が大幅に良化し、売上総利益が約8.5倍
	売上総利益	451	3,811	+745.1%	
	売上総利益率	26.9%	50.5%	+23.6pt	
Ⅱ DX再生不動産事業	売上	10,293	5,736	△44.3%	・「ラ・アトレ Premium-Renovation®」を中心とした販売に注力
	売上総利益	1,917	974	△49.1%	
	売上総利益率	18.6%	17.0%	△1.6pt	
Ⅲ DX不動産価値向上事業	売上	1,492	3,570	+139.1%	・土地価値向上およびインベストプロジェクトが好調
	売上総利益	458	406	△11.3%	
	売上総利益率	30.7%	11.4%	△19.3pt	
Ⅳ 不動産賃貸事業	売上	467	510	+9.1%	・ヘルスケア施設を中心とした賃貸資産が稼働 ・堅実な利益を創出
	売上総利益	277	300	+8.5%	
	売上総利益率	59.3%	58.9%	△0.4pt	

(注) 数値はすべて連結ベース

1 ー(5) 株主還元

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12月期
(予定)

年間配当金：330円 中間：165円 期末：165円

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】の実施を決議いたしました。

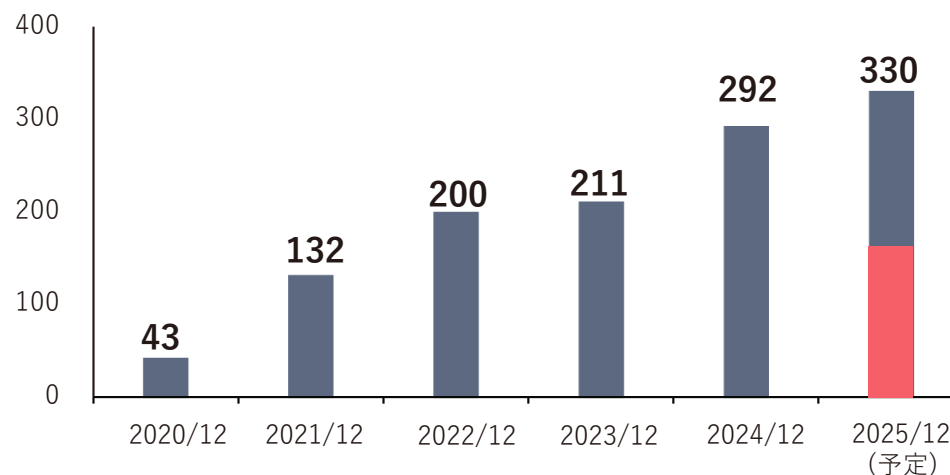
株価の推移

(単位：円)



配当金の推移

1株当たりの配当金
(単位：円)



1 一(6) 2025年12月期第2四半期 《貸借対照表》

資産合計 **944** 億円

負債・
純資産合計 **944** 億円

主な内訳

- ✓ **多様な商材の充実**
新築・再生：630億円
- ✓ **主な棚卸資産**
 - ◆ 「A * G」
 - ◆ 「THE EDGE」
 - ◆ 「THE DOORS」
 - ◆ 「VADE HOTEL(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

[流動資産]

現預金 **195億円**

棚卸資産 **630億円**

[固定資産]

有形固定資産 80億円

負債

[流動負債]

短期借入金 134億円

1年内返済予定
長期借入金 171億円

[固定負債]

長期借入金 **307億円**

純資産

274億円

主な内訳

- ✓ **借入金**
長期借入金を中心に安定した
資金調達状況

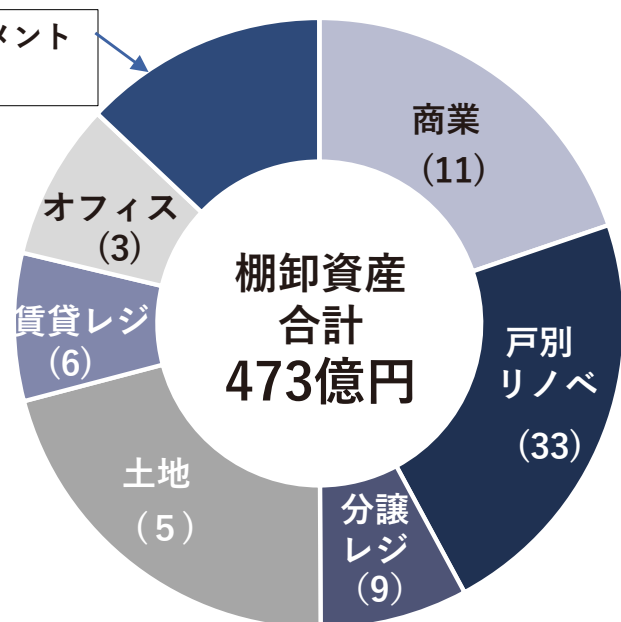
74億円の資金調達を実施し、
新たな投資余力を創出

(単位：億円)		2020.12	2021.12	2022.12	2023.12	2024.12	2025.6 (2Q)
主要資産の 5ヵ年推移	棚卸資産	97	175	288	362	473	630
	有形固定資産	88	96	113	101	67	80
	総資産	236	363	506	612	712	944

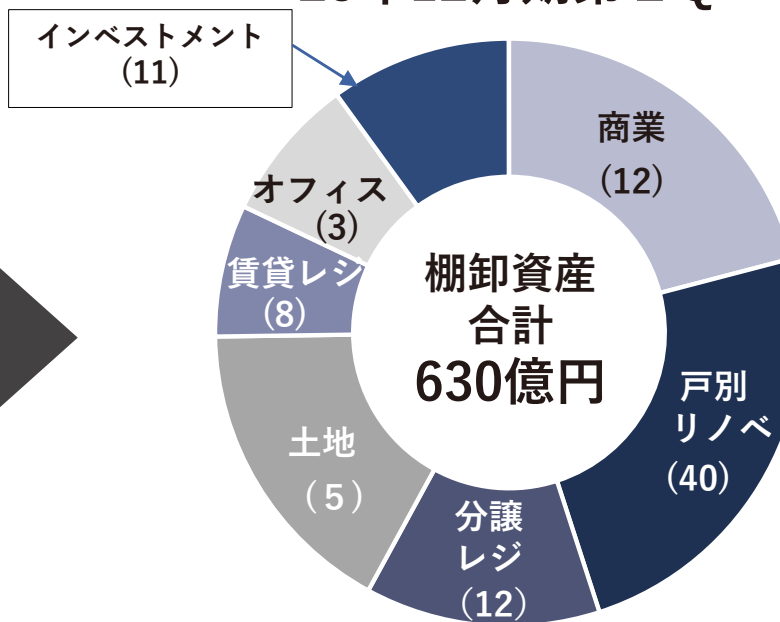
(注) 数値はすべて連結ベース

1 ー(7) 棚卸資産ポートフォリオ

24年12月期末



25年12月期第2Q



※括弧内の数字は物件数

棚卸資産の一部

「ザ・六本木
クラブレジデンス」



「L A新橋」



「A＊G門前仲町」



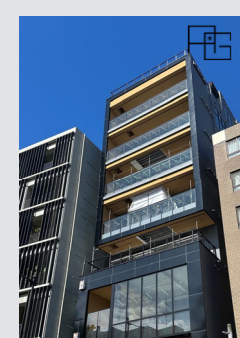
「THE EDGE
恵比寿一丁目」



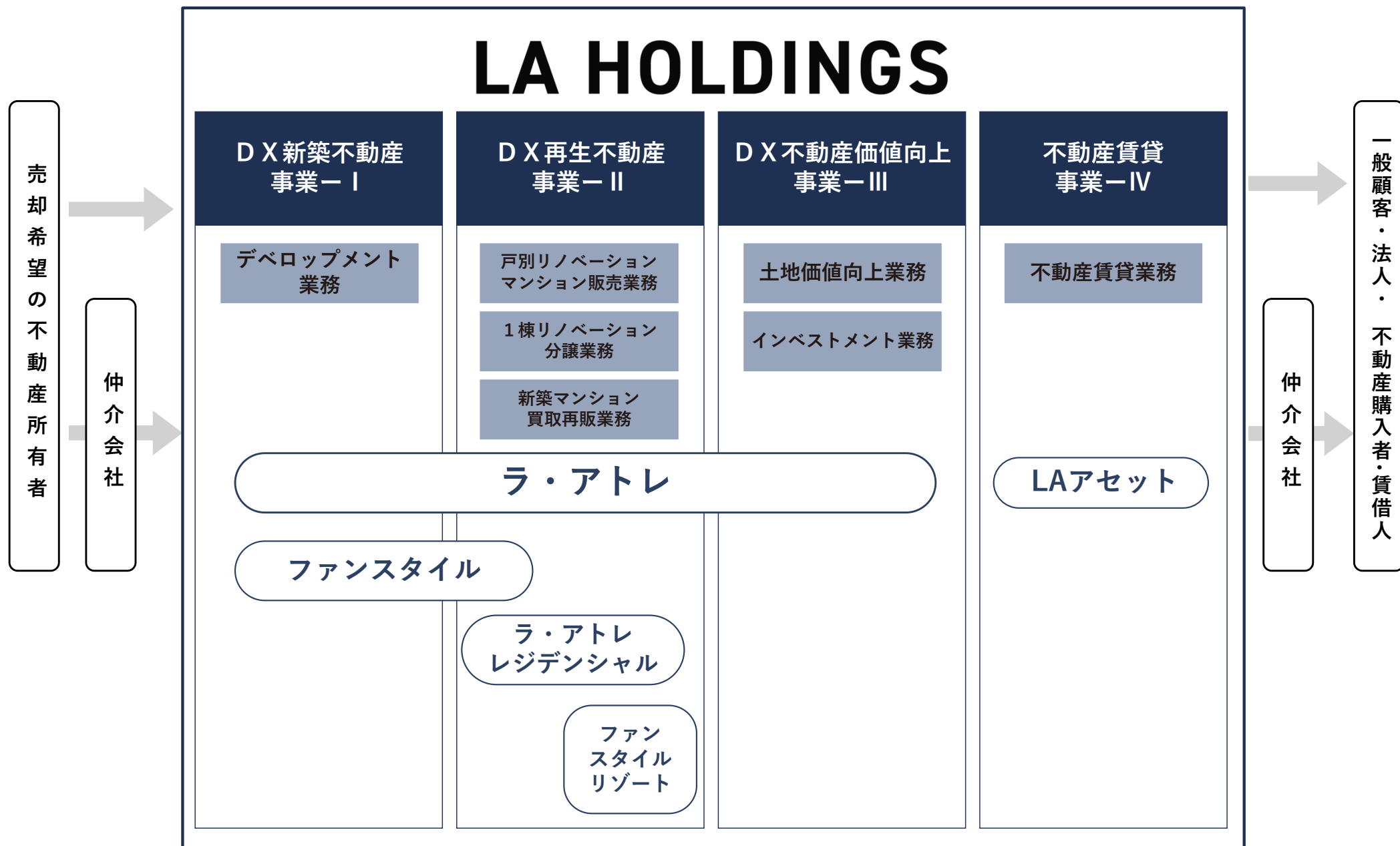
「THE DOORS猿楽町」



「A＊G 六本松」



2 ー(1) 当社グループの展開する事業



2 ー(2) 主要セグメントの事業内容

D X 新築不動産 事業Ⅰ

中規模開発・
1.5等地展開

エリア戦略

- ✓ 他デベロッパーが手掛けにくい「中規模開発」
- ✓ 未来の一等地となるポテンシャルエリア

価格戦略

- ✓ 自社開発：10億～50億円
- ✓ 他企業との共同プロジェクト
100億円～

開発期間

- ✓ 2～3年
- ✓ 柔軟な資金対応
- ✓ 市場変動適応
- ✓ 継続的な開発

D X 再生不動産 事業Ⅱ

プレミアム
リノベーション
の販売注力

- ✓ 都心3区（千代田・港・渋谷）
中心とした首都圏に特化
- ✓ 広さ：100～200㎡

- ✓ ラ・アトレPremium
Renovation®
[1億～10億円]
- ✓ BILLION RESIDENCE®
[10億円超]

商品戦略

- ✓ 専有面積100～200㎡
- ✓ 富裕層・超富裕層

D X 不動産価値向上 事業Ⅲ

開発プロジェクト
を進行

投資戦略

- ✓ 物流倉庫・工場など社会
ニーズ対応
- ✓ 地域・自治体連携による
地域要請型プロジェクト

強み

土地価値向上

- ✓ 土地目利き力
- ✓ 権利調整ノウハウ
- ✓ 最適な事業計画

インベストメント

- ✓ 潜在価値発掘
- ✓ コストマネジメント
- ✓ 収益力強化

不動産賃貸 事業Ⅳ

賃料収入と
資産価値向上

賃貸戦略

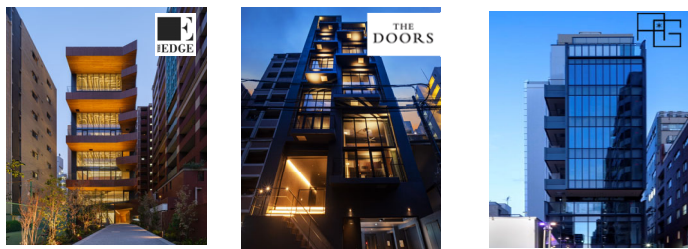
- ✓ ヘルスケア施設
- ✓ レジデンシャルホテル



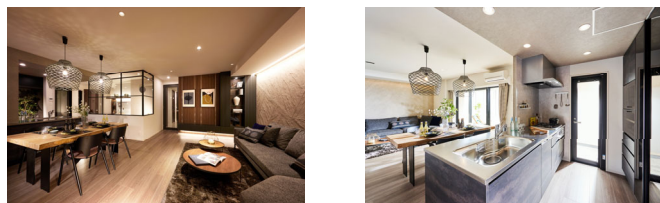
D X新築不動産事業－Ⅰ

デベロップメント (BtoB)

■ 住居系および商業系収益不動産開発



■ 新築分譲マンション (BtoC)

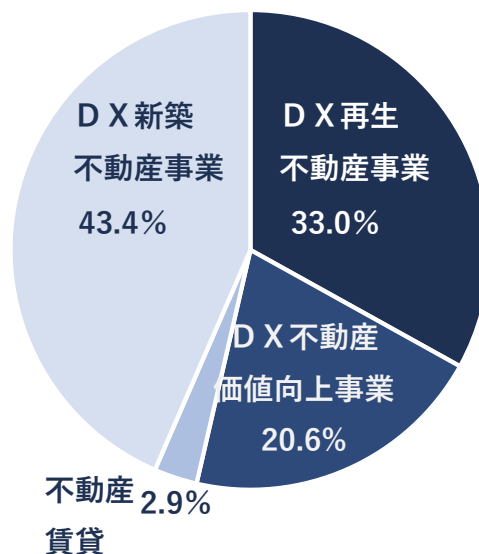


D X不動産価値向上事業－Ⅲ

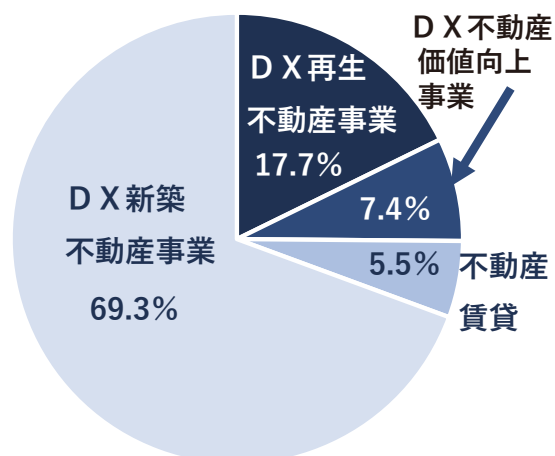
■ 土地価値向上・インベストメント



売上高 173.7億円



売上総利益 55億円



D X再生不動産事業－Ⅱ

戸別リノベーションマンション販売

■ 「BILLION RESIDENCE®」シリーズ



■ 「ラ・アトレ Premium-Renovation®」シリーズ

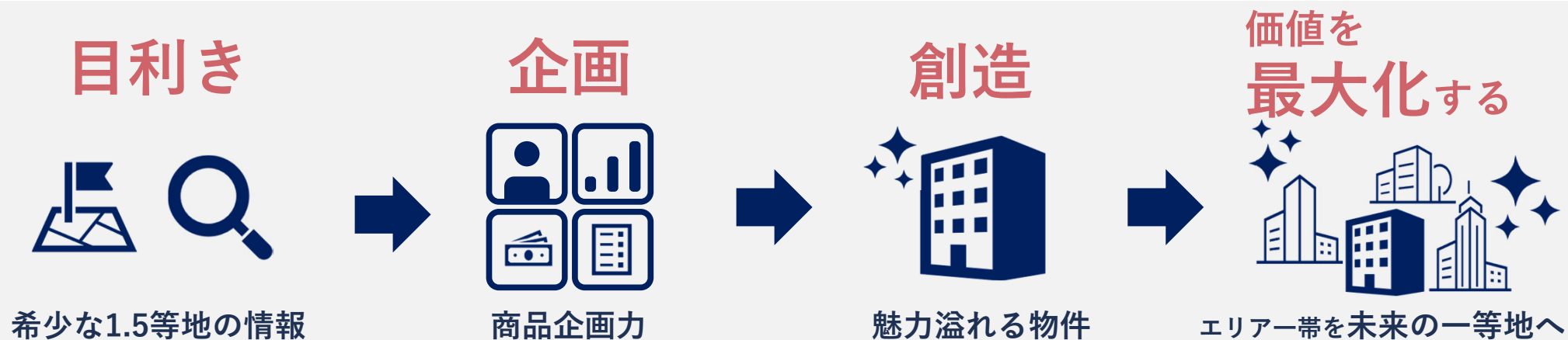
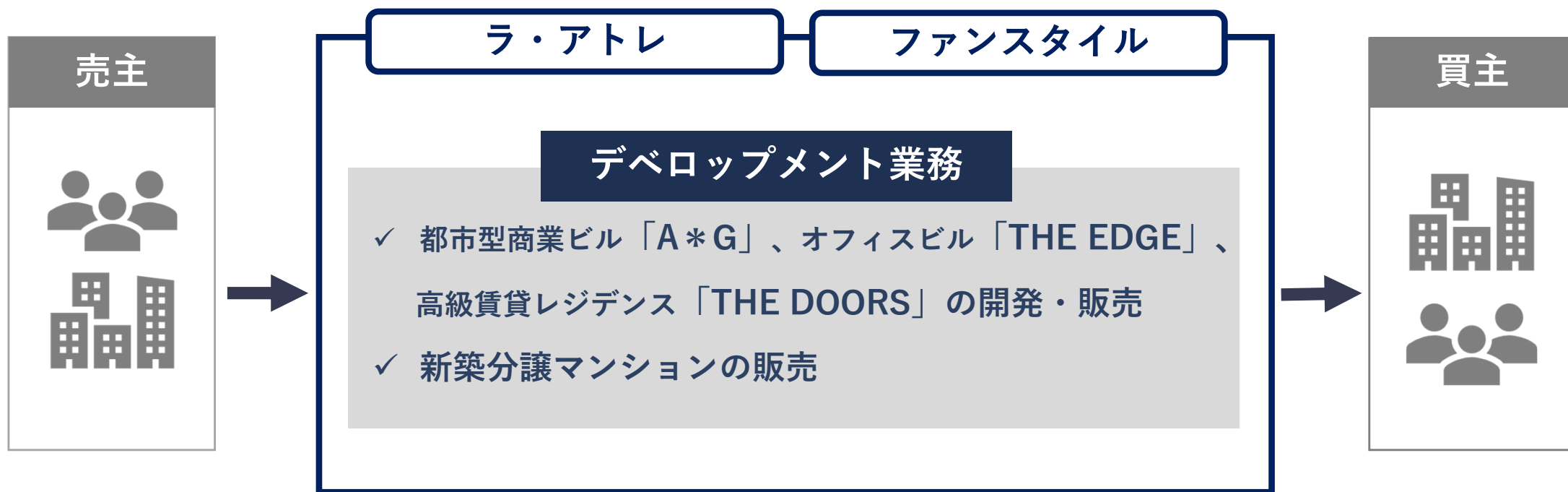


不動産賃貸事業－Ⅳ

■ ヘルスケア施設etc.



3 ー(1) ビジネスモデル 《DX新築不動産事業ーI》

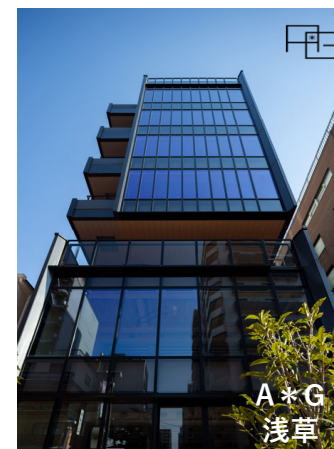
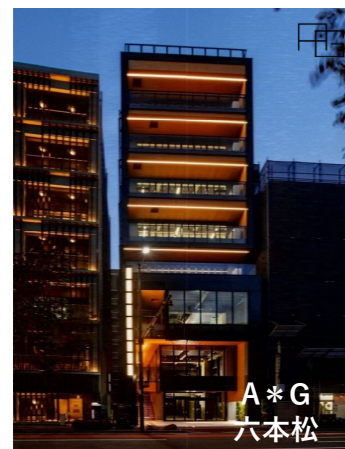
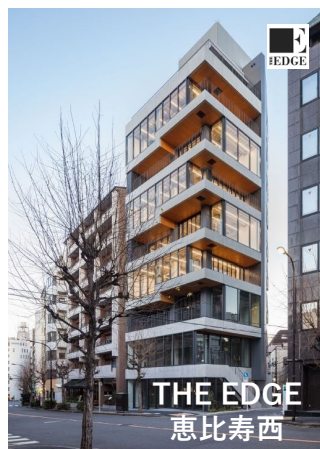


3 一(2) 収益不動産開発実績

住居系開発の主な実績



商業系開発の主な実績

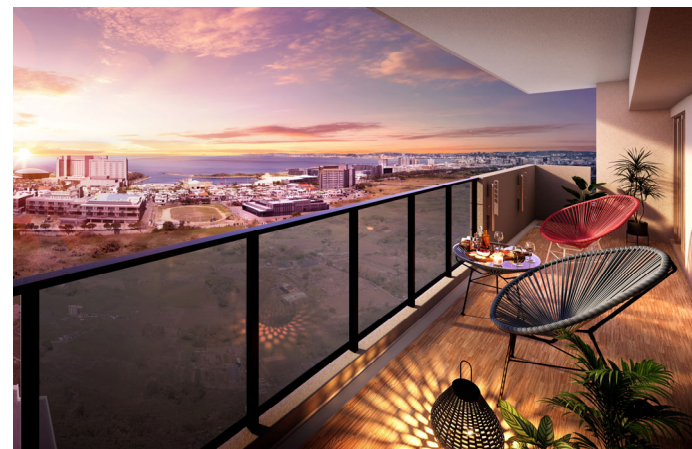


3 ー(3) 新築分譲マンション ファンスタイル(沖縄)

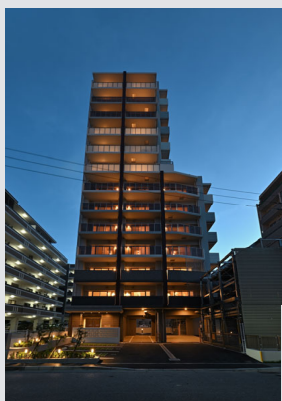
「レーヴグランディ沖縄宜野湾 Sea View」

■ 間取り 2LDK、3LDK

■ 専有面積 58.16㎡～80.20㎡



「レーヴシリーズ」ラインナップ



レーヴグランディ那覇おもろまち



レーヴグランディ銘苅新都心III



レーヴアリエーゼ美栄橋

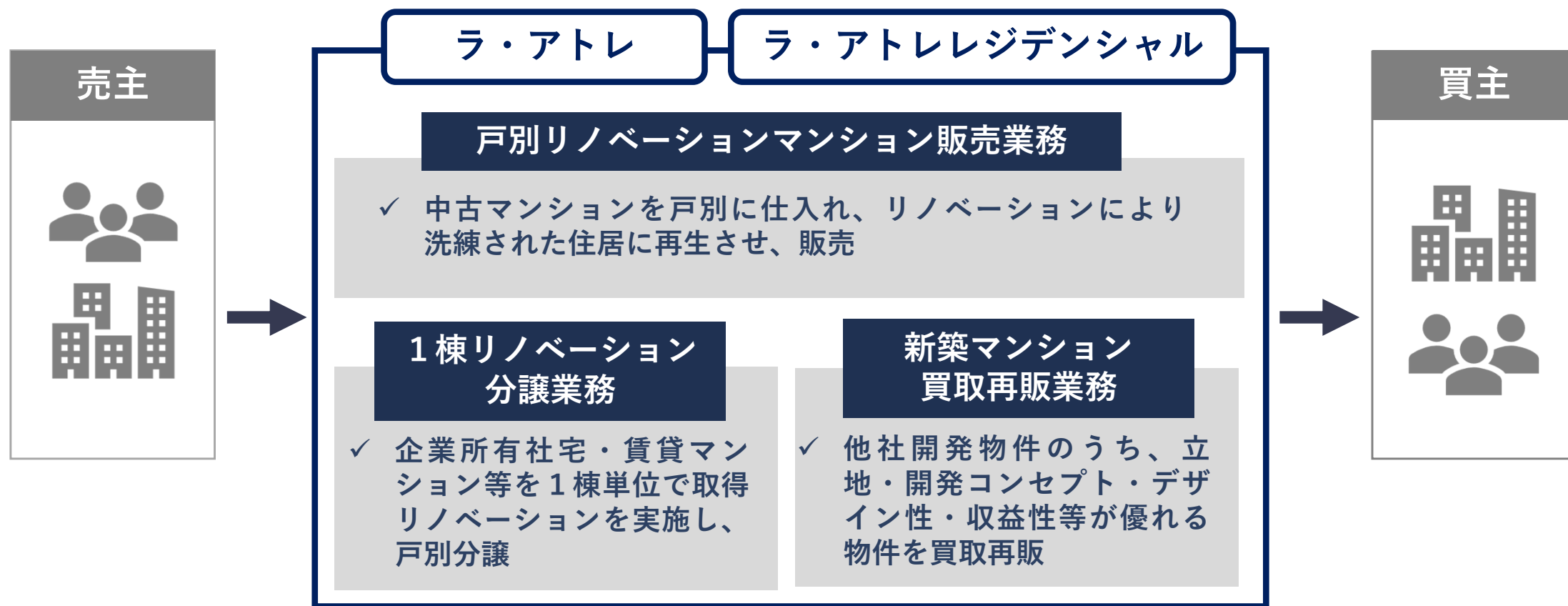


レーヴグランディ東浜 Sea&Park



レーヴグランディてだこ浦西タワー

3 ー(4) ビジネスモデル《DX再生不動産事業ーII》



ラ・アトレ *Premium-Renovation*

販売価格

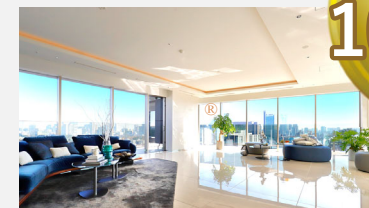
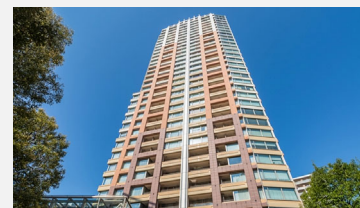
1億~
10億円



BILLION RESIDENCE

販売価格

10億円超



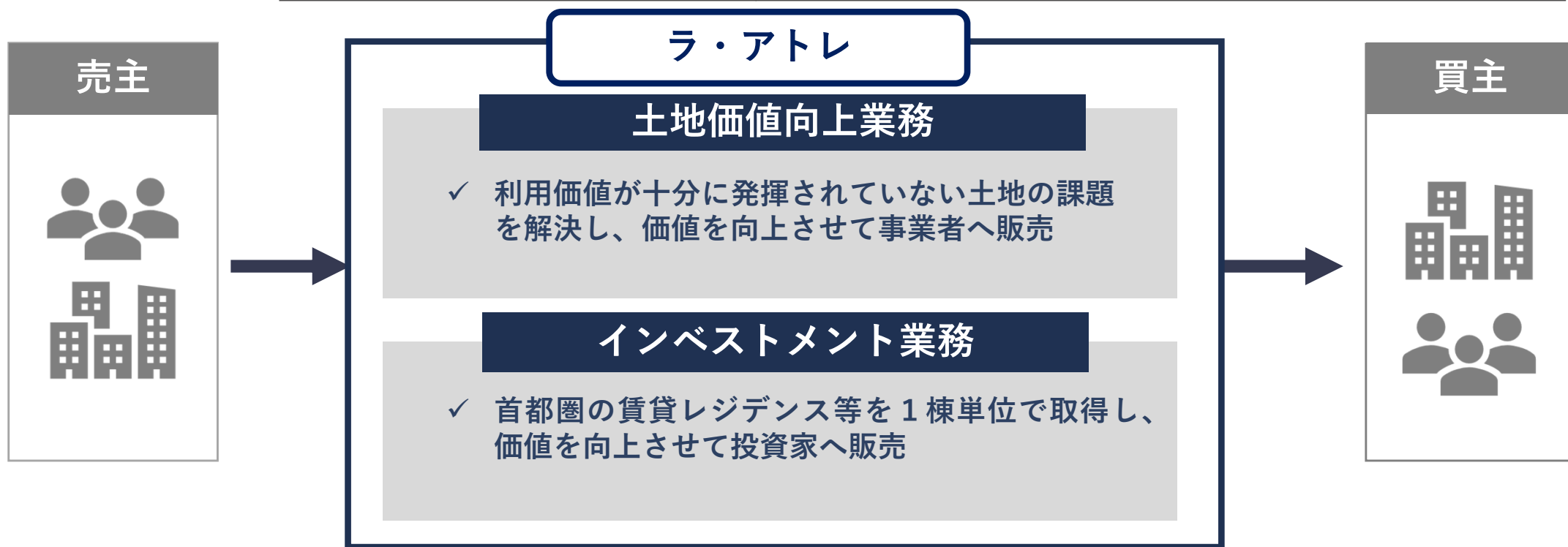
3 ー(5) 戸別リノベーションマンション販売

事業方針

D X再生不動産販売では、「100㎡以上」「都心3区」「上質」をもとに富裕層をターゲットとし、独自のポジションを確立

		ラ・アトレ Premium-Renovation®			BILLION RESIDENCE®
広さ		空間のゆとり 100㎡~200㎡			
価格		1 億~10億円			10億円超
エリア 都心3区	千代田区				
	港区				
	渋谷区				

3 ー(6) ビジネスモデル 《DX不動産価値向上事業ーⅢ》



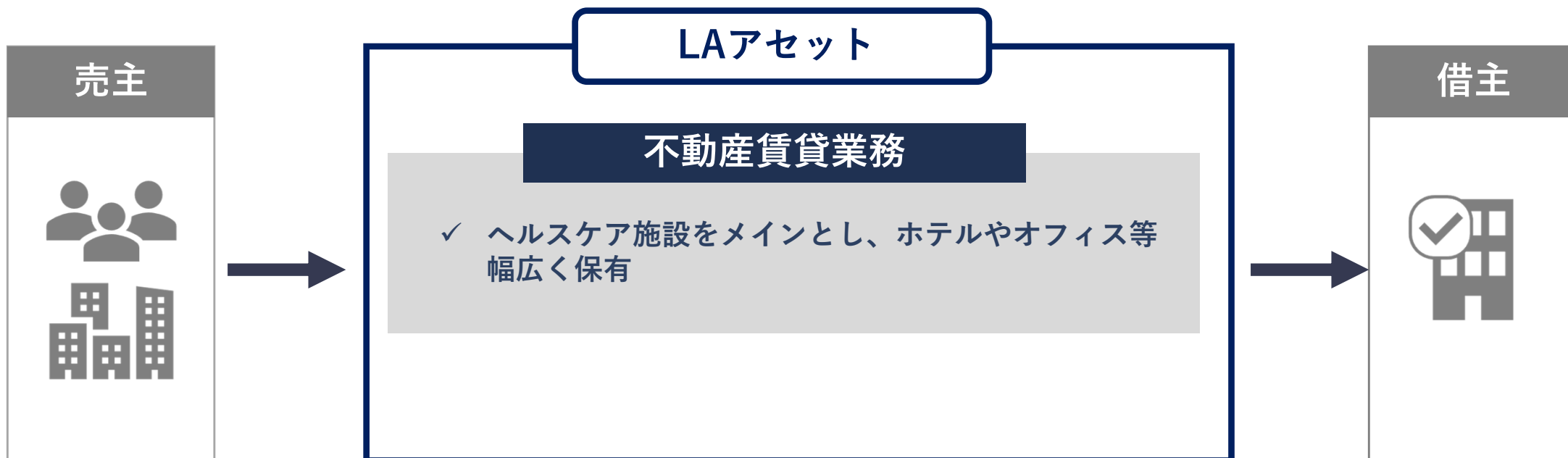
土地価値向上業務



インベストメント業務



3 ー(7) ビジネスモデル 《不動産賃貸事業ーⅣ》



主なポートフォリオ

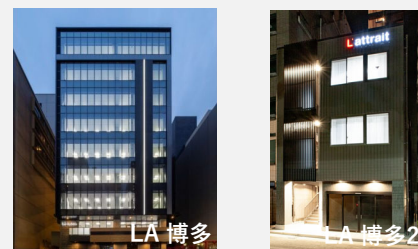
ヘルスケア施設



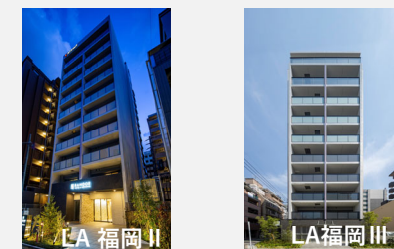
商業施設



オフィスビル



レジデンシャルホテル



3 一(8) 不動産賃貸実績 LA アセット

ヘルスケア施設

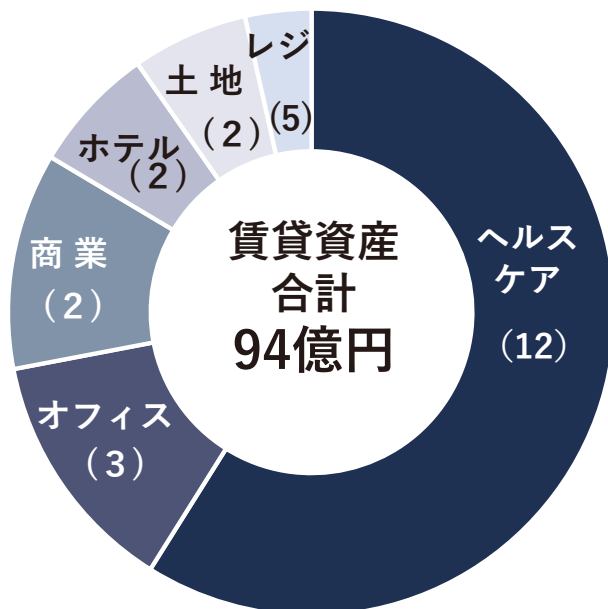


オフィス、ホテル、商業施設

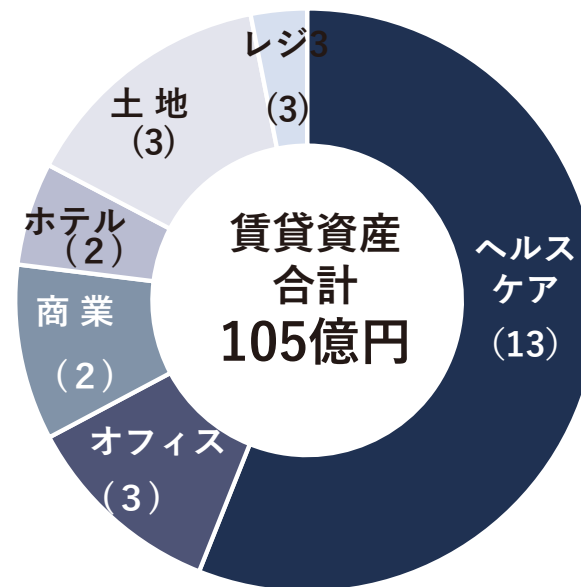


3 ー(9) 賃貸ポートフォリオ

24年12月期末



25年12月期第2Q



※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



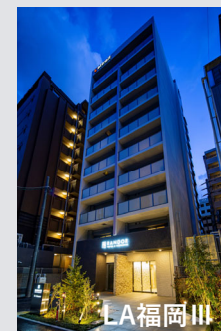
オフィス



商業施設



レジデンシャルホテル



4 一(1) 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

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



商業施設



マンション



オフィスビル



ヘルスケア



ホテル



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

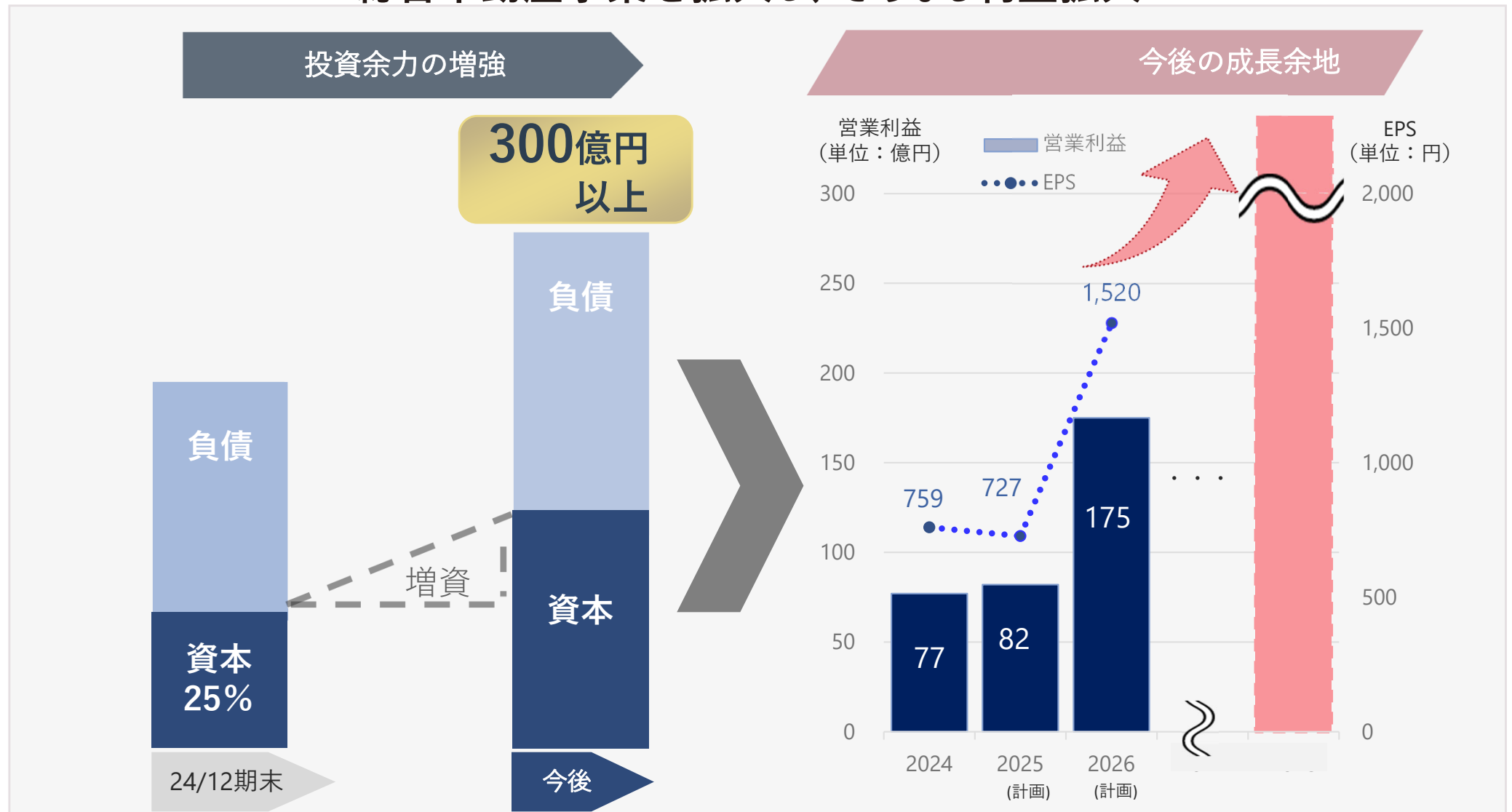


積極的な新規仕入
大型開発の継続

＼ 競争優位な事業展開ができる好機 ／

4 一(2) 資本増強が生む投資余力と成長余地

増強した資本のレバレッジ効果により、300億円以上の新たな投資余力を創出
DX総合不動産事業を拡大し、さらなる利益拡大へ



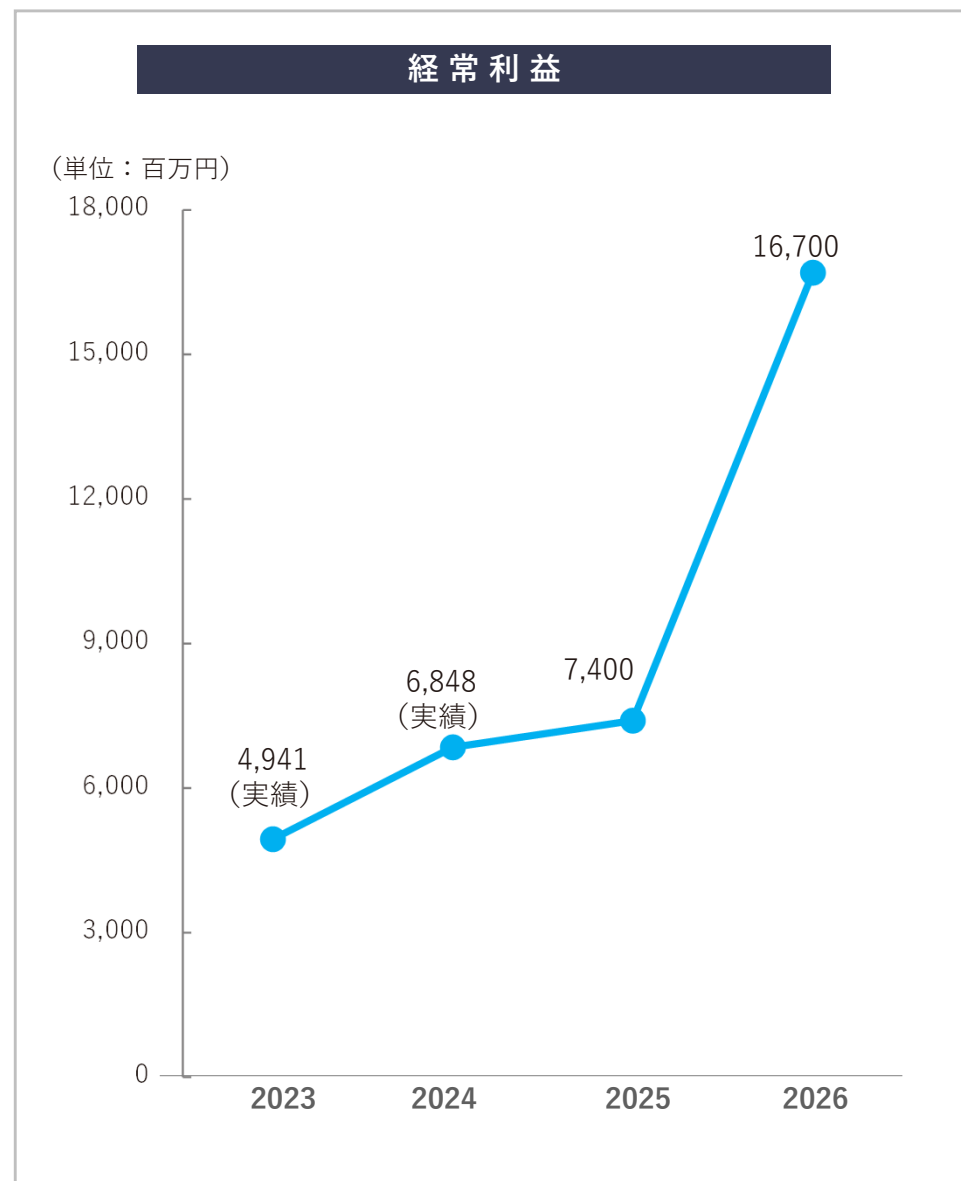
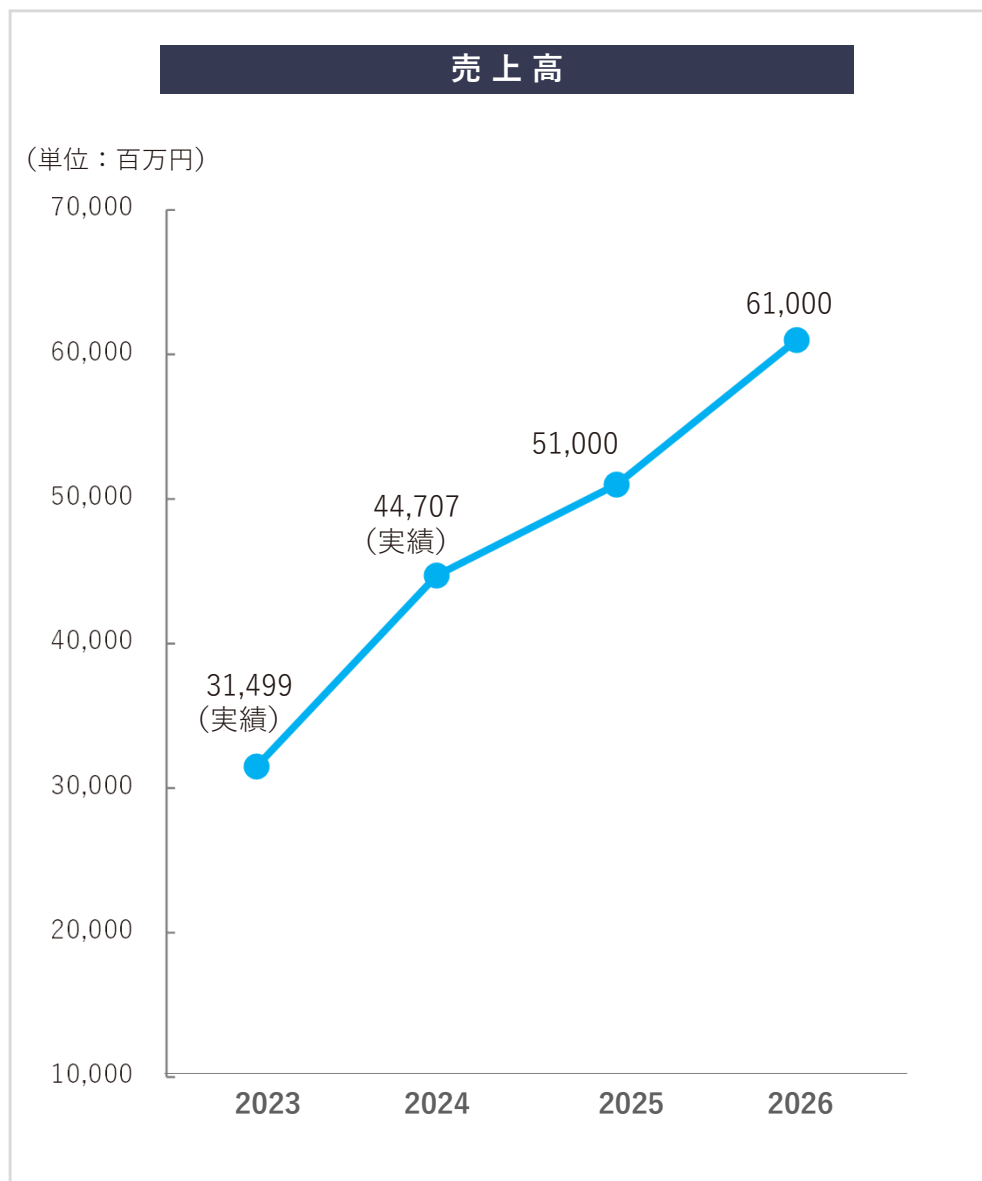
* 自己資本比率20%以上と仮定

一(1) 中期経営計画（利益計画）

(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

5 ー(2) 中期経営計画（売上高と経常利益）

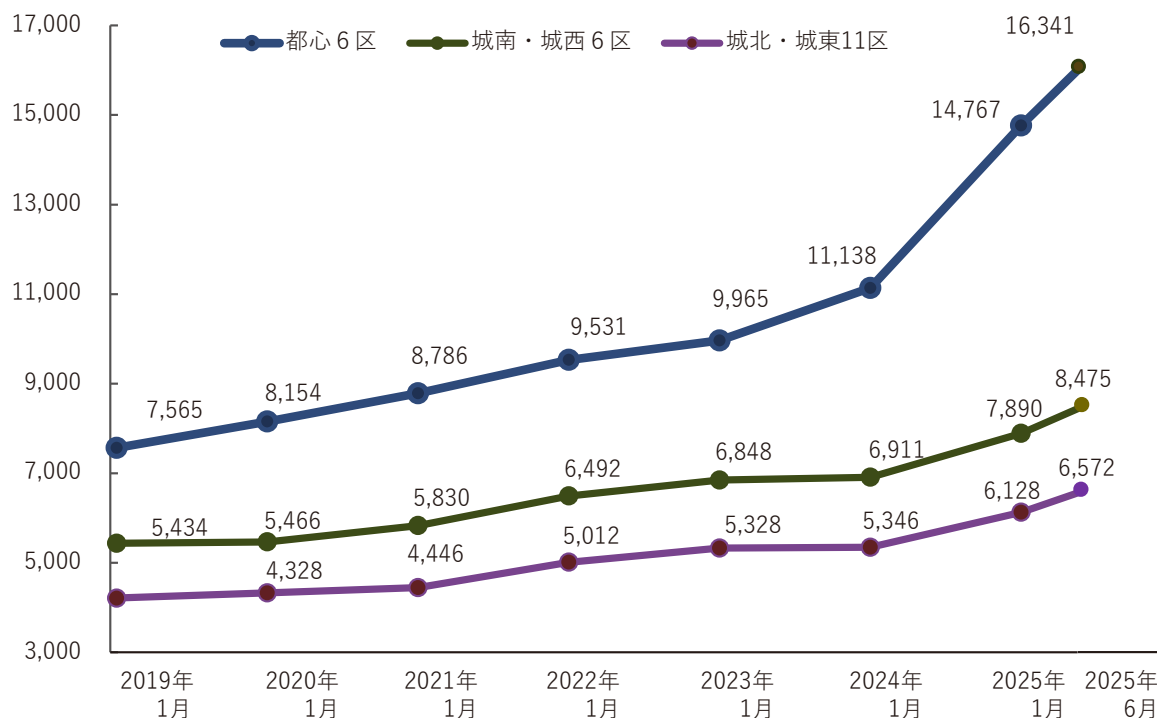


不動産市場およびターゲット顧客層の拡大

- ✓ 都心6区における中古マンションの価格は、2019年以降堅調に上昇しており、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しています
- ✓ 足元の金利上昇局面においても、当社の主要顧客である超富裕層・富裕層は世帯数・保有する資産額ともに拡大しており、引き続き当社物件のターゲット顧客層は拡大傾向にあります

2025年6月の首都圏における中古マンションの価格

- ✓ 首都圏の中古マンション価格は上昇傾向
- ✓ 特に都心6区の不動産価格のCAGR（年平均成長率）は足元2年間で22%の水準で成長



※出所：東京カンテイ

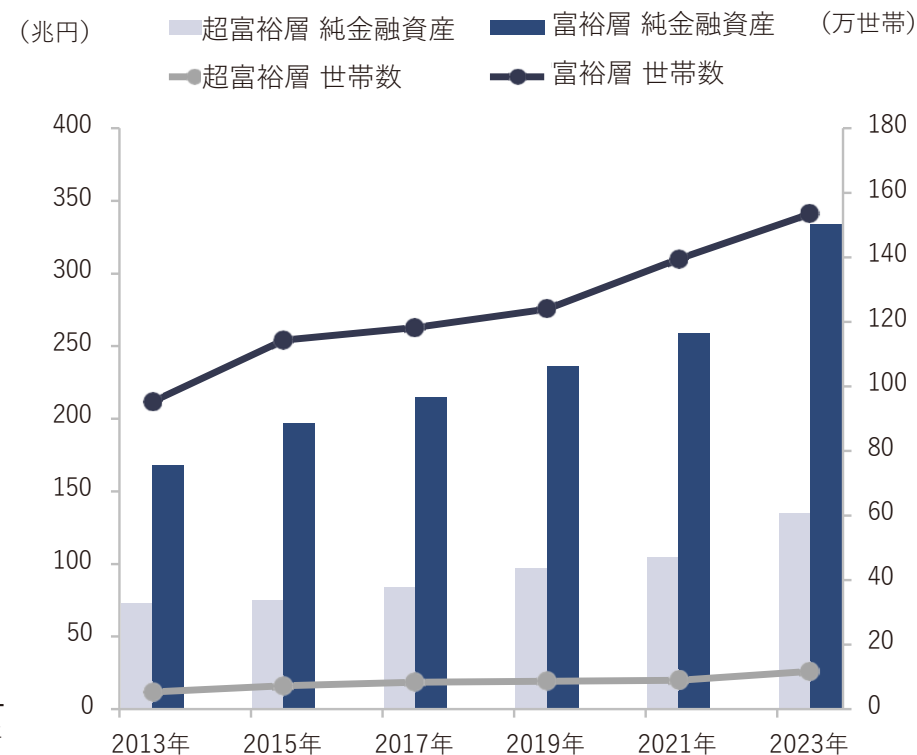
※都心6区（千代田区、港区、中央区、新宿区、文京区、渋谷区）

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）

超富裕層と富裕層の保有資産規模と世帯数の推移

- ✓ 当社の主要顧客の顧客である超富裕層は世帯数・資産規模ともに拡大基調



※出所：野村総合研究所

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LAアセット 株式会社ラ・アトレレジデンシャル 株式会社ファンスタイル 株式会社ファンスタイルリゾート 株式会社アーバンライク（持分法適用関連会社）	
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	4,913,931,000円 ※2025年6月30日現在	
市場区分	東京証券取引所 名古屋証券取引所 福岡証券取引所	グロース市場 プレミアム市場 本則市場
従業員	113名（連結） ※2024年12月31日時点	

証券コード

2986
フ ク ハ ロー

LA HOLDINGS

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。