

魅力あるまちづくりの創造

# CREATION OF ATTRACTIVE TOWN DEVELOPMENT

**LA HOLDINGS**

個人投資家説明会資料

2023.12.11

## 1.会社概要

---

## 2.事業内容

---

## 3.中期経営計画と経営指標、株主還元

---

## 1. 会社概要

## 会社概要

社名	エルエー 株式会社LAホールディングス
設立	2020年7月1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 株式会社ファンスタイル 株式会社ファンスタイルリゾート
事業内容	新築不動産販売 再生不動産販売 不動産賃貸
資本金	1,422,753,726円 ※2023年10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	89名（連結） ※2023年6月30日時点

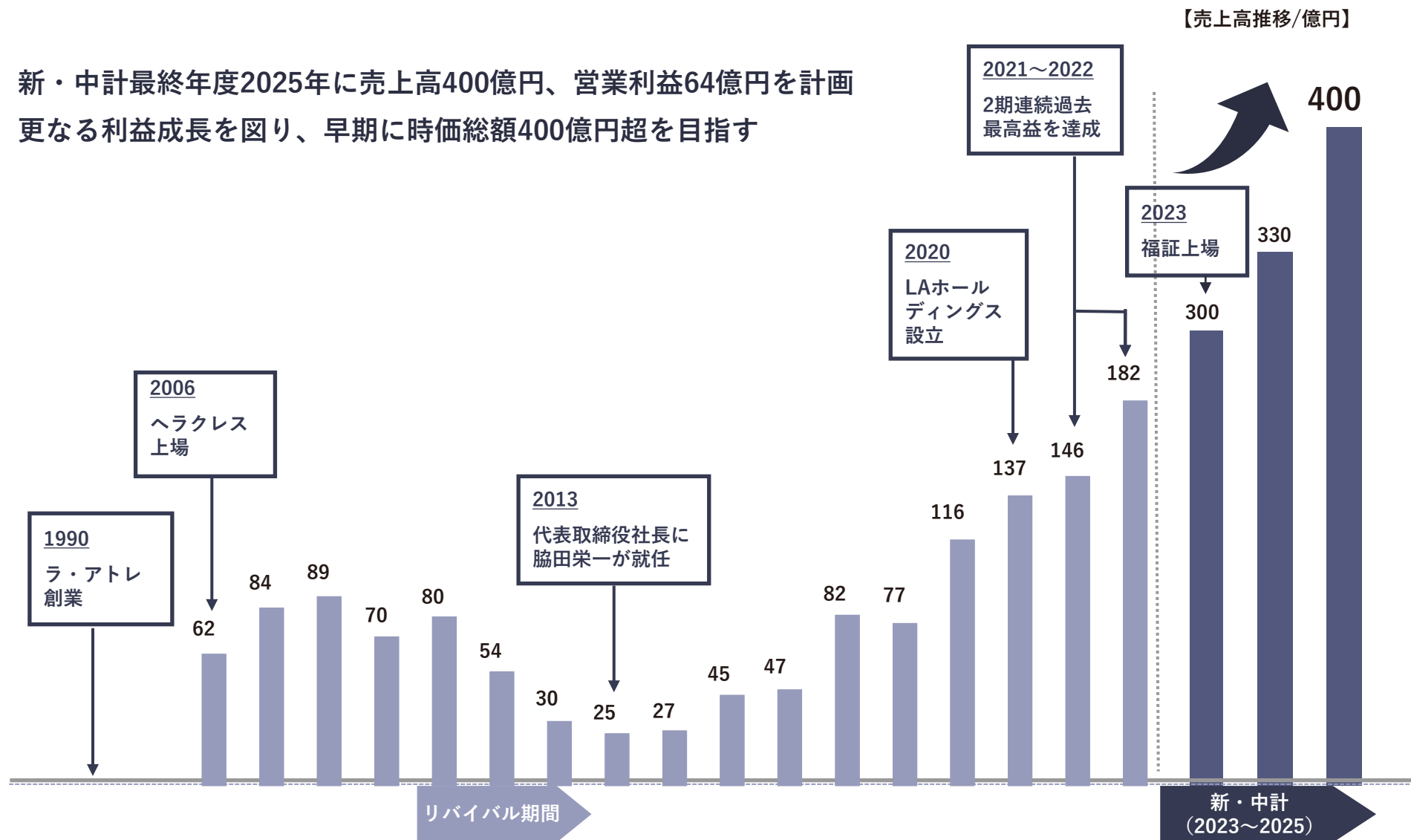
## 証券コード

2 9 8 6  
フ ク ハ ロー

- 1990年 ● 「株式会社ラ・アトレにじゅういち」を設立
- 1991年 ● 再生不動産のパイオニアとして戸別リノベーションマンションの販売スタート
- 2000年 ● 「株式会社ラ・アトレ」に商号変更
- 2006年 ● 大阪証券取引所「ヘラクレス」（現：東京証券取引所グロース市場）に株式上場
- 2009年 ● 子会社「株式会社ラ・アトレレジデンシャル」を設立
- 2013年 ● 代表取締役社長に脇田栄一が就任
- 2015年 ● 札幌支店、福岡支店を新設  
カンボジア王国プノンペンに子会社「L'ATTRAIT PROPERTY DEVELOPMENT INC.」を設立
- 2017年 ● 不動産特定共同事業許可（金融庁長官・国土交通大臣 第73号）へ免許換え
- 2020年 ● 持株会社体制へ移行し、親会社「株式会社LAホールディングス」を設立、ラ・アトレを子会社化  
12月にグループ創業30周年を迎える
- 2022年 ● 新市場区分「グロース市場」を選択  
株式会社ファンスタイルHD（沖縄県）を連結子会社化
- 2023年 ● 福岡証券取引所本則市場に重複上場

# 1 –(2) LAホールディングスグループの成長のあゆみ

新・中計最終年度2025年に売上高400億円、営業利益64億円を計画  
 更なる利益成長を図り、早期に時価総額400億円超を目指す



## 1. 会社概要

---

## 2. 事業内容

---

## 3. 中期経営計画と経営指標、株主還元

---

## 2. 事業内容

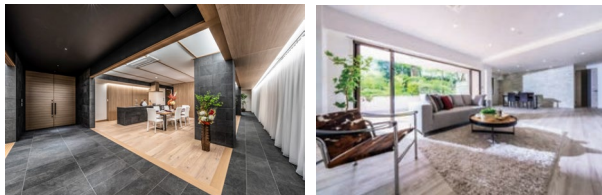
- 新築不動産販売
- 再生不動産販売
- 不動産賃貸
- 業務提携先
- 札幌エリア
- 福岡エリア
- 九州・沖縄エリア



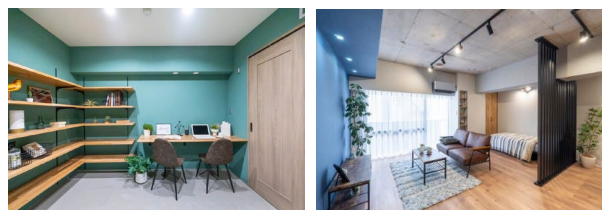
## 2 ー(1) 事業内容 《事業セグメント》

### 再生不動産販売

#### ■ 「Million-Renovation」シリーズ



#### ■ 「HiLaRe (ひらり)」シリーズ



### 不動産賃貸

#### ■ ヘルスケア施設etc.



### 新築不動産販売

#### 収益不動産開発 (BtoB)

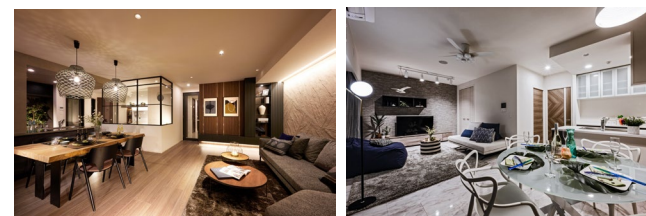
##### ■ 住居系開発



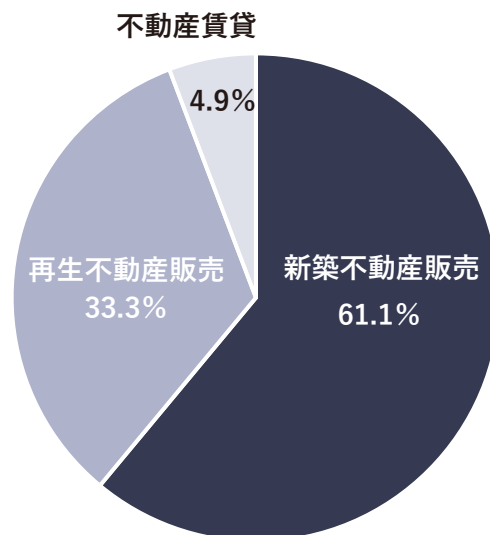
##### ■ 商業系開発



#### 分譲マンション開発 (BtoC)



2022年12月期  
売上高182.5億



## 2 - (2) ビジネスモデル 《新築不動産販売》





## 2 - (3) 事業内容 《収益不動産開発・競合環境/競争優位性》

成長ドライバーとなる収益不動産開発事業は、住居系開発と商業系開発を展開

### 当社の優位性

#### ➤ 開発規模

10～40億の中規模開発

#### ➤ 開発期間

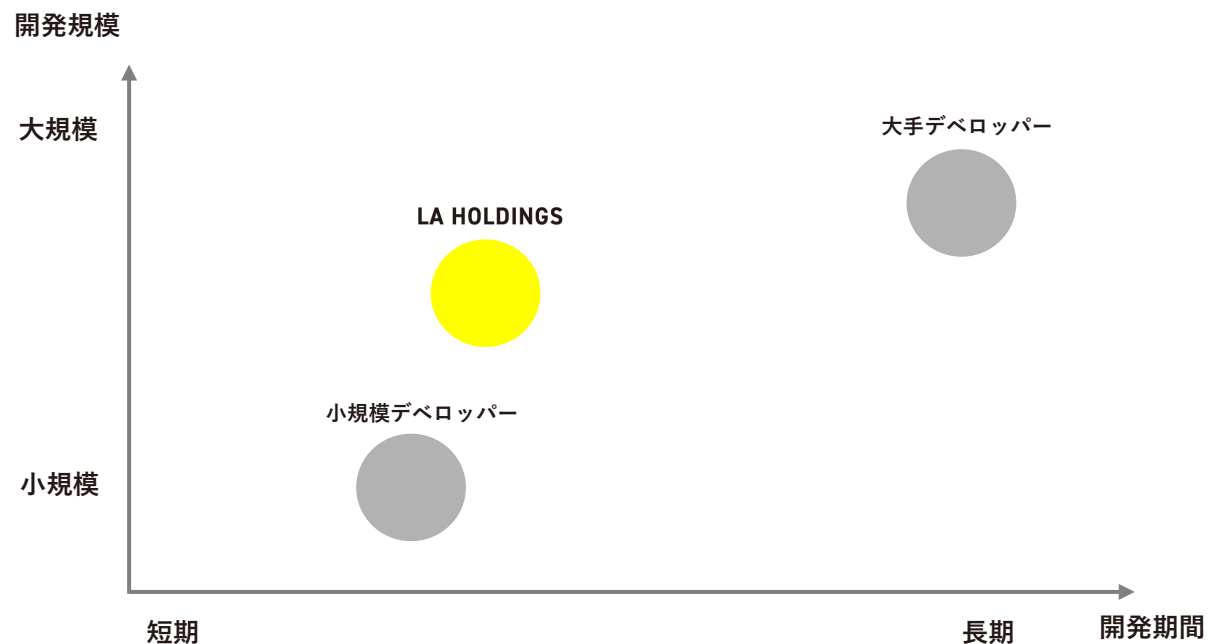
2～3年程度の短期プロジェクトで効率重視

#### ➤ 開発エリア

「未来の一等地」となるポテンシャルの高いエリアを発掘  
→情報収集力・目利き力

特定のマーケットと特定エリアに絞ることで競争優位性を見出す

### 収益不動産開発事業のポジショニング



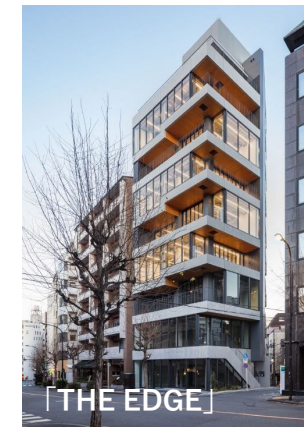
他社が手掛けにくいホワイトスペースを見つけることで、独自のポジションを確立

## 2 一(4) 事業内容 《収益不動産開発》

### 住居系開発の主な実績



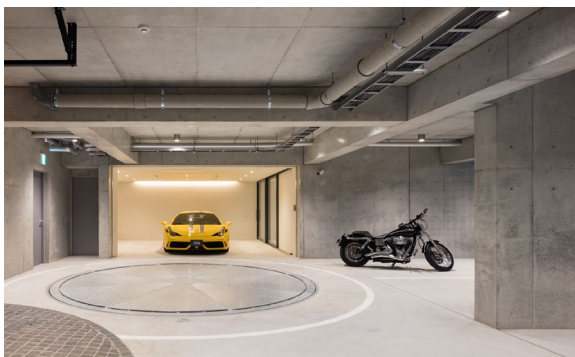
### 商業系開発の主な実績





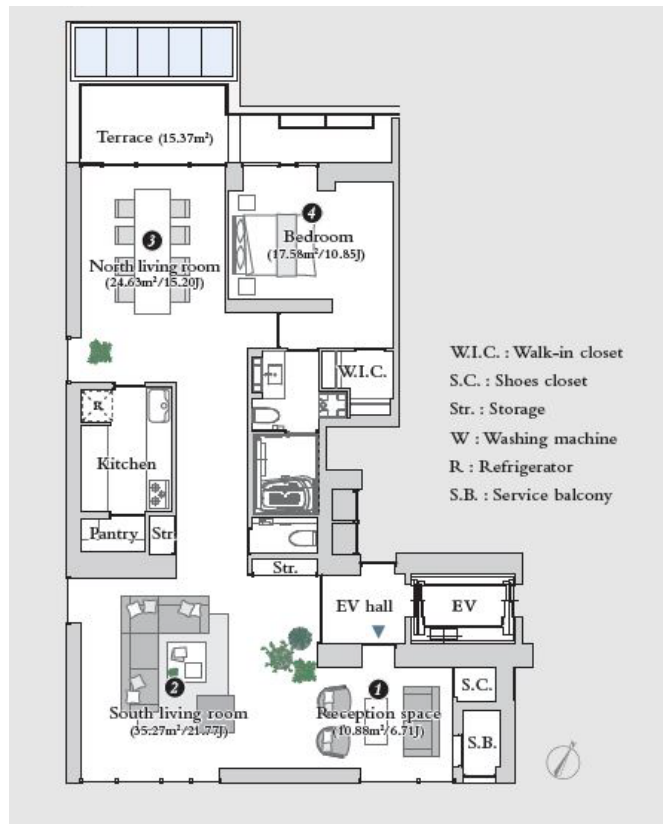
## 2 - (5) 事業内容 《収益不動産開発・住居系開発事例》

THE  
DOORS



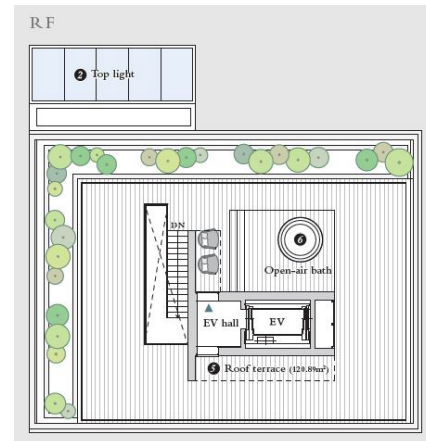
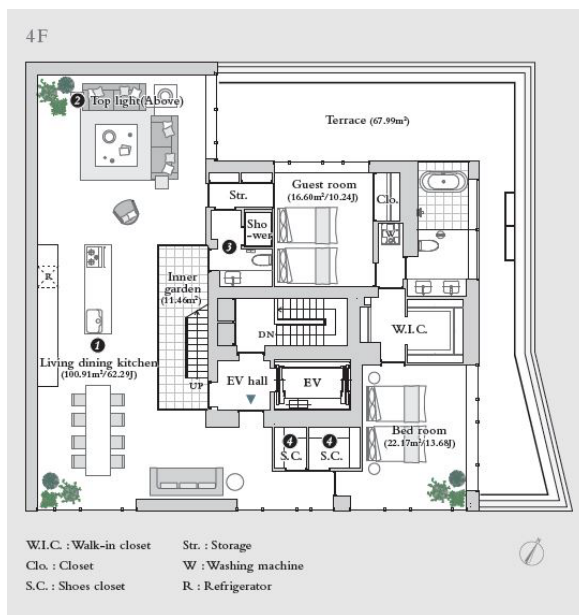
## 2 一(6) 事業内容 《収益不動産開発・住居系開発事例》

2F～4F【専有部面積130㎡】



賃料110万円

5F【専有部面積180㎡+ルーフテラス120㎡】



賃料230万円

## 2 一(7) 事業内容《再生不動産販売事業》

- ✓ 「100㎡以上」「都心3区」「上質」をターゲットとし、他社が手掛けていない独自のポジション確立
- ✓ 富裕層のニーズに対応した企画・デザイン力

	Million-Renovationシリーズ	競合他社
広さ	① <u>専有面積の広さ</u> (100㎡~200㎡)	ファミリータイプ (50㎡~70㎡)
エリア	② <u>都心3区に注力</u> (千代田区・港区・渋谷区)	首都圏・地方主要都市
価格	③ <u>1億円~9億円台</u>	2000万円~5000万円台 (※)

※再生不動産業を展開する同業他社の平均価格帯  
出所：プライム・スタンダード市場の同業他社有価証券報告書より引用



## 2 一(8) 事業内容 《再生不動産販売事業》

- ✓ 1～9億円台の「Million-Renovation」シリーズ、都心エリアにて複数プロジェクトを展開
- ✓ プレミアム・リノベーションの新ブランド「Hi▶La▶Re（ひらり）」の販売開始

「ベルテ表参道」

「九段坂ハウス」

「藤和半蔵門コープ」

「ドムス常盤松」

「ラ・アトレ恵比寿グランガーデン」

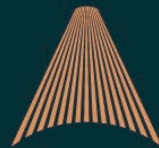
「ドムス高輪」

「麻布東町マンション」

Hi▶La▶Re

Hi▶La▶Re

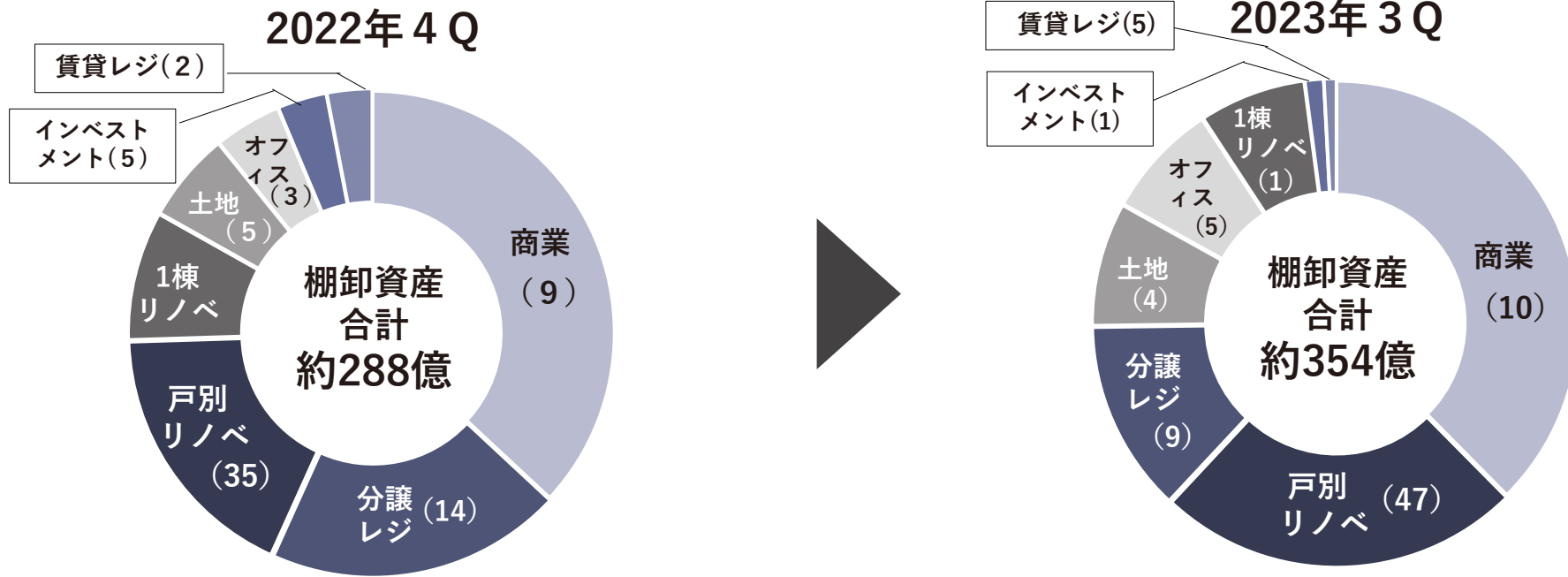




# BILLION-RESIDENCE

**L'attrait**

## 2 (9) 棚卸資産ポートフォリオ



※括弧内の数字は物件数です

### 進行中プロジェクトの一部

「A\*G 西荻窪」



「A\*G 二子玉川」



「A\*G 下北沢」



「THE EDGE 下目黒」



「THE EDGE 冷泉」



「THE EDGE 名駅」



## 2 (10) 賃貸ポートフォリオ



※括弧内の数字は物件数です

### 主な保有不動産

#### ヘルスケア施設



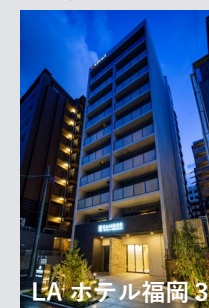
#### オフィス



#### 商業施設



#### レジデンシャルホテル



## 2 (11) 提携先企業

**LA HOLDINGS**

### 資本業務提携先

2023年	株式会社光ハイツ・ヴェラス
	株式会社Fanta

### 業務提携先

2023年	株式会社ファイバーゲート
2022年	アジアバンクホールディングス株式会社
2020年	日本ホスピスホールディングス株式会社
	リエゾン・パートナーズ株式会社
2019年	AMGホールディングスグループ

## 2 ー(12) 事業内容 《札幌エリア》

### 株式会社光ハイツ・ヴェラスとの資本業務提携



【札幌アンビシャス上場：2137】

株式会社光ハイツ・ヴェラスがヘルスケア施設を運営、当社グループが不動産情報の入手から取得、開発、保有までをサポート。両社の知見・ノウハウを相互活用することによって、事業の更なる発展を目指す。現在は、ヘルスケア施設の約半数の5棟を北海道に保有。その他愛知県に4棟、首都圏に2棟保有。

#### 当社保有のヘルスケア施設



「ヴェラス・クォーレ南19条」



「さっぽろ南デイサービスセンター」



「ヴェラス八軒」



「メディカルレジデンスヴェラス」



## 2 (13) 事業内容 《福岡エリア》

### 福岡エリアでは新築不動産販売部門と不動産賃貸事業を展開

新築不動産販売部門



2016年

2017年

2018年

2019年

2020年

2021年

2023年以降

不動産賃貸事業

保有不動産として下記4物件を保有

アトリアモール照葉

MARUビル 取得

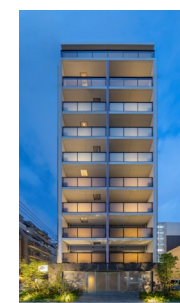
プリムールあおい 取得

LA博多

LA博多2

LAホテル福岡2

LAホテル福岡3





## 2 一(14) 事業内容（九州・沖縄エリア）

### ファンスタイルHD（現：ファンスタイル）を完全子会社化

2022年12月30日付けで、沖縄県で分譲マンション開発を手掛けるファンスタイルHDを完全子会社化。これにより、更なる企業価値の向上に加え社会価値の創出を目指す。

**LA HOLDINGS**



- ✓ 10～40億円クラスの不動産開発におけるノウハウ・商品企画力
- ✓ 主要都市におけるプロジェクト用地取得の情報収集力・目利き力
- ✓ 地場の設計業者、施工業者や各種協力会社との強固な関係性
- ✓ 沖縄県における開発・分譲事業に関するノウハウ

#### ファンスタイルHDの完全子会社化の目的

##### ①企業価値の増大及び事業規模の拡大

沖縄県内のマンション開発のパイオニアであるファンスタイルHDのグループ参画により、同社が構築している協力会社との強固な関係性や沖縄県における開発・分譲事業に関するノウハウは、当社グループの企業価値の増大及び事業拡大に寄与

##### ②地方企業における事業承継問題への取り組み

地方企業における事業承継の課題解決に向けた取り組みによって地域経済の発展・活性化への貢献を目指す

## 2 (15) 事業内容 (九州・沖縄エリア)

### 会社概要

社名 株式会社ファンスタイル

設立 2002年11月12日

所在地 沖縄県那覇市泊一丁目2番地3

代表者 畑地 茂

事業内容 マンションの企画・販売代理  
開発事業の企画・販売  
仲介・賃貸事業

資本金 30,100,000円

役職員 34名 ※2023年1月1日時点

関連会社 株式会社ファンスタイルリゾート

### ファンスタイルの強み

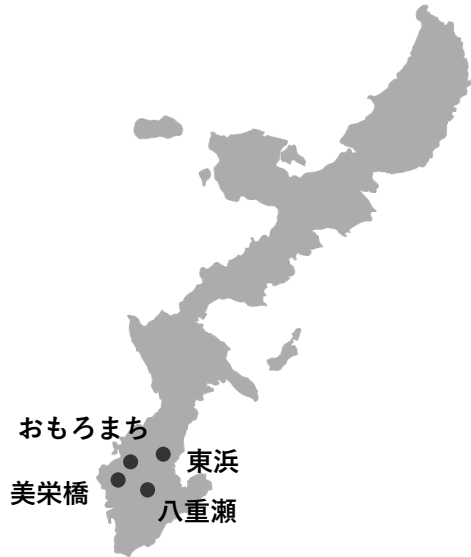
- 1 沖縄県内のマンション開発の技術・ノウハウ
- 2 長年にわたって築いてきたブランド力
- 3 地場の協力会社との強固な関係構築



沖縄エリアのマンションシェアNo.1を目指す

## 2 ー(16) 事業内容 (九州・沖縄エリア)

### 「レーヴシリーズ」



	物件名	エリア	総戸数	竣工予定
1	レーヴグランディ八重瀬	八重瀬町伊覇	30	2023年
2	レーヴグランディ東浜	与那原町東浜	59	2024年
3	レーヴグランディ那覇おもろまち	那覇市おもろまち	24	2024年
4	レーヴレアリゼ美栄橋	那覇市前島	22	2024年
5	那覇市銘苅プロジェクト (レーヴグランディ)	那覇市銘苅	計画中	2025年
6	浦添市前田プロジェクト (レーヴグランディ)	浦添市前田	計画中	2025年

### プロジェクトの一部



## 2 一(17) 事業内容 (九州・沖縄エリア)

### 株式会社ファイバーゲートとファンスタイルとの業務提携について



5月11日に株式会社ファイバーゲート（東証プライム・札証、証券コード：9450）とファンスタイル社との業務提携を発表。本提携の第1弾として、ファンスタイル社が開発する新築分譲マンションに、ファイバーゲート社が提供するサイバーセキュリティ対策商材（不正通信遮断システム）「Tosenbo®」や顔認証インターホン「FGスマートコール」などの新たなIoTソリューション、BCP用の衛星通信Wi-Fiや蓄電設備等を導入。今後着工予定の物件より順次採用予定。



#### 主な業務提携の内容

新築マンションの  
ネットワーク構築



IoTソリューションを  
活用したマンション開発



情報セキュリティ商材を  
活用したマンション開発



1.会社概要

---

2.事業内容

---

3.中期経営計画と経営指標、株主還元

---

3.中期経営計画と経営指標、株主還元

### 3 - (1)

## 中期経営計画

(注) 数値はすべて連結ベース

(単位：百万円)	2022年12月期 実績	2023年12月期 計画	2024年12月期 計画	2025年12月期 計画
売上高	18,253	30,000	33,000	40,000
営業利益	4,226	5,500	5,700	6,400
経常利益	3,730	4,800	5,000	5,700
純利益	<u>3,381</u> (※)	3,400	3,500	4,000

(※) 負ののれん発生益による特別利益(約8億円)を含む

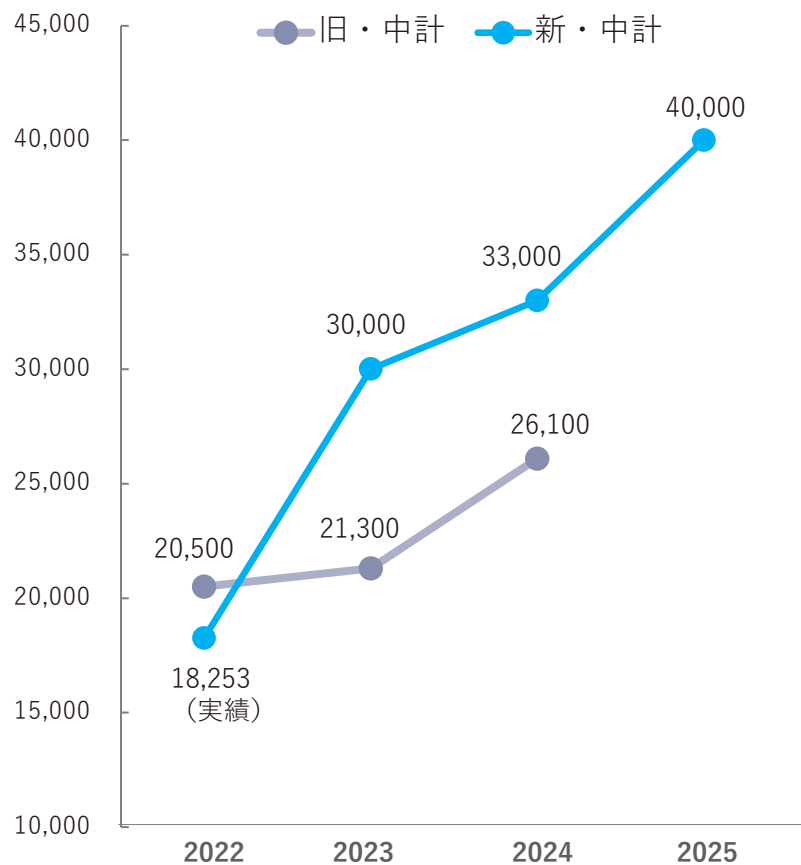
2022年2月14日に公表した「2022年～2024年中期経営計画」の各段階利益とともに1年前倒しで達成。これに加えて、2023年1月5日に公表した「株式会社ファンスタイルHDの株式取得及び簡易株式交換による完全子会社化に関するお知らせ」の通りファンスタイルHDを完全子会社化したことにより、2023年から2025年までの3年間を対象とする新たな中期経営計画を策定。



### 3 一(2) 中期経営計画（売上高と経常利益）

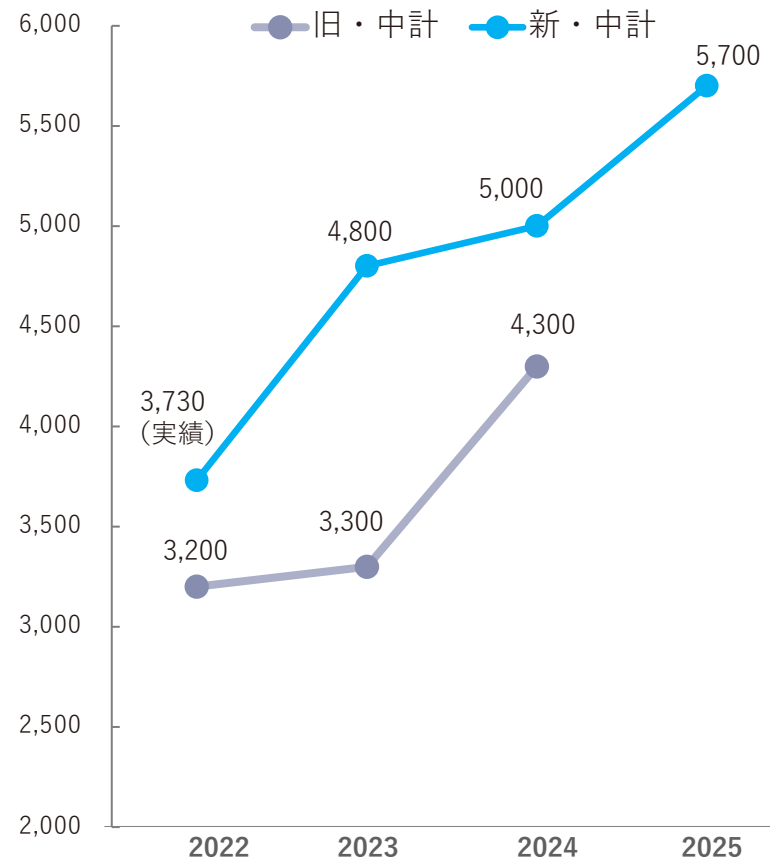
#### 旧・中計と新・中計の売上高の比較

(単位：百万円)



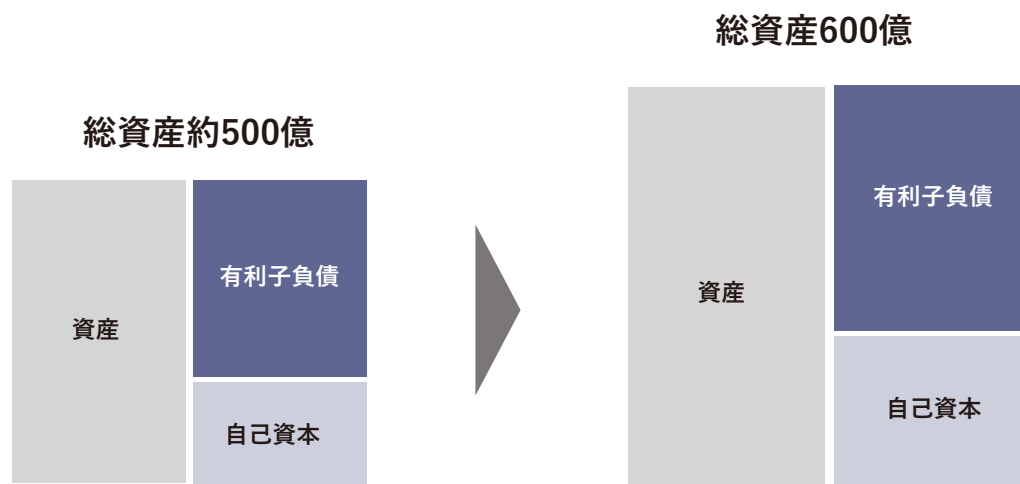
#### 旧・中計と新・中計の経常利益の比較

(単位：百万円)



### 3 - (3) 総資産の成長イメージ

戦略的な成長投資と安定的な株主還元を両立を図りつつ、資本効率の向上に努める



#### 内部成長と外部成長

- ✓ 内部成長  
→ フロー型ビジネスの不動産開発事業とストック型ビジネスの不動産賃貸事業の安定的な成長
- ✓ 外部成長  
→ 当社とシナジーが期待できる企業へのM&A又は戦略的提携のための成長投資

#### 株主還元

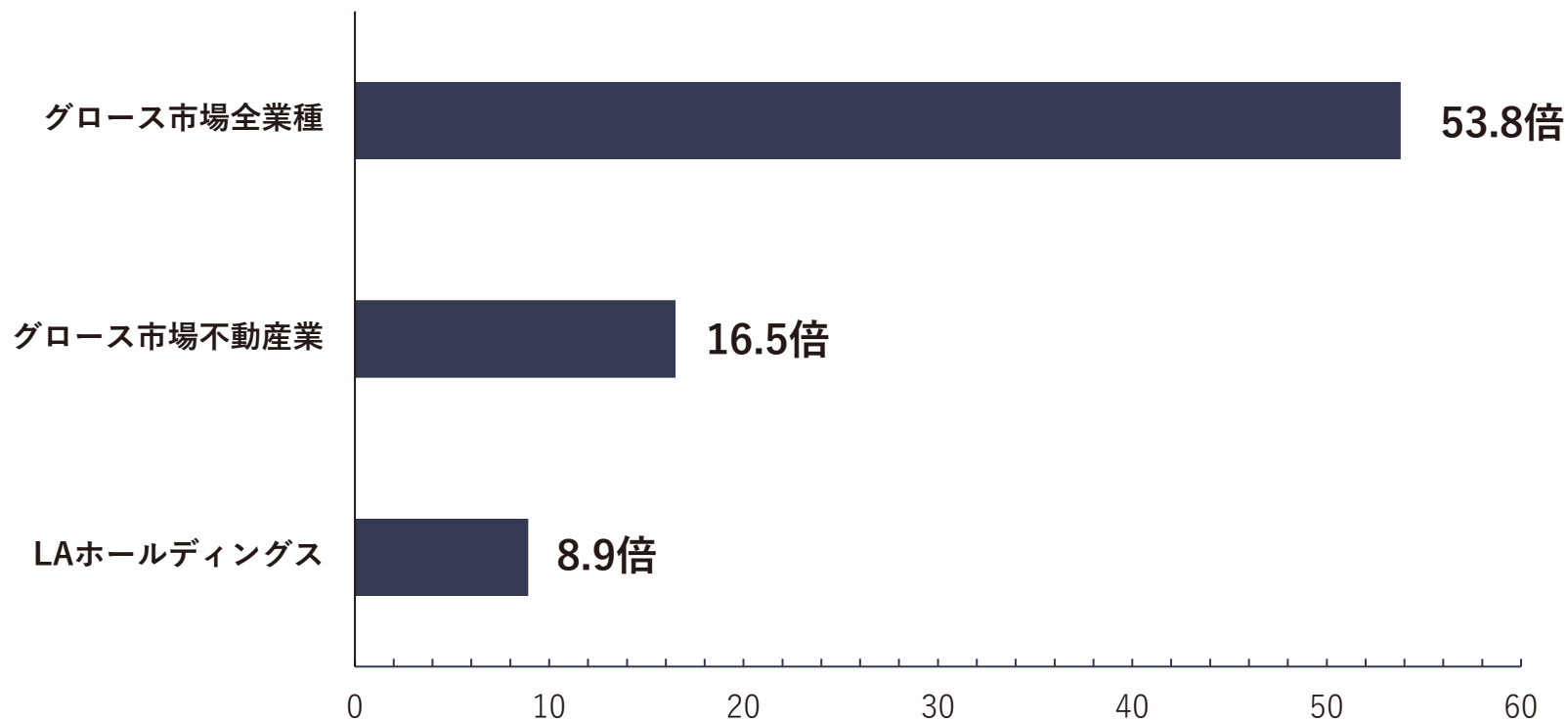
- ✓ 配当性向30%以上

KPIである自己資本比率20%以上を維持しつつ、総資産600億円を目指す

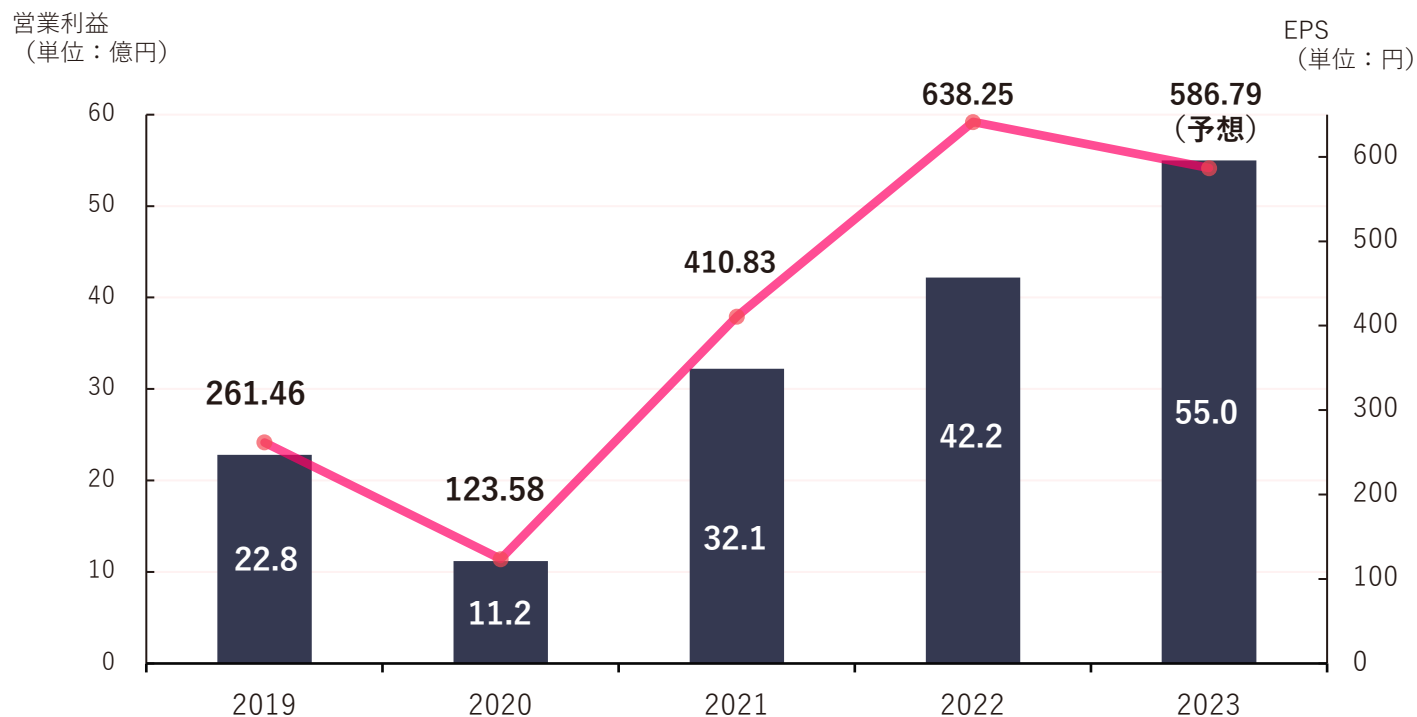
### 3 ー(4) グロース市場における当社PERの状況

#### グロース市場全業種およびグロース市場不動産業とPERを比較

※当社PERは12月6日時点の数値  
※その他の数値は東証調査レポートより引用



### 3 - (5) 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(6) 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「 <b>30%以上目標</b> 」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	2023年12月期の期末配当については、1株当たり210円とする予定です

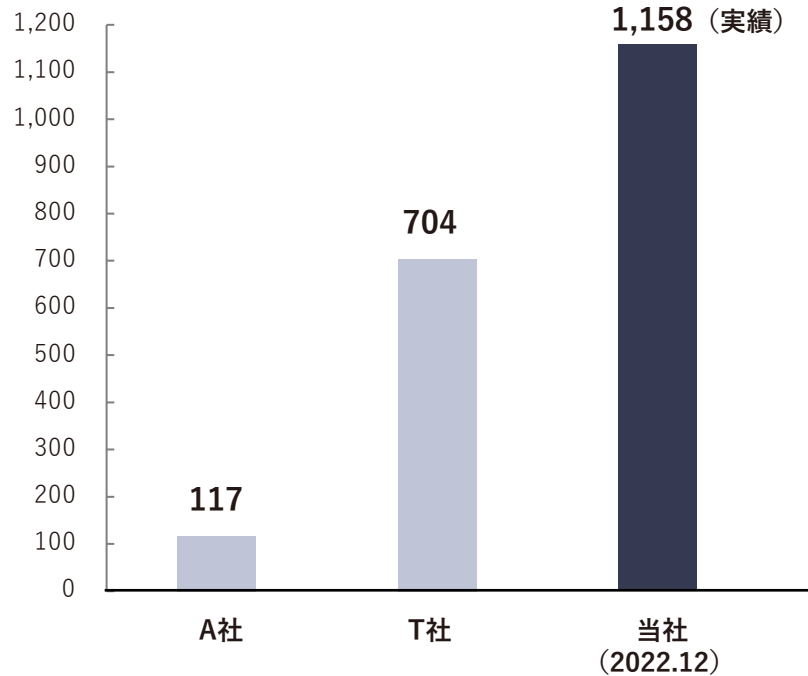
	1株当たり配当金			配当性向
	中間	期末	合計	
2021年12月期実績	—	132円	132円	32.1%
2022年12月期期末配当	—	200円	200円	31.2%
2023年12月期（予想）	—	210円	210円	35.8%



※各社数値は四季報、有価証券報告書より引用  
 ※当社予想配当利回りは12月6日時点の数値

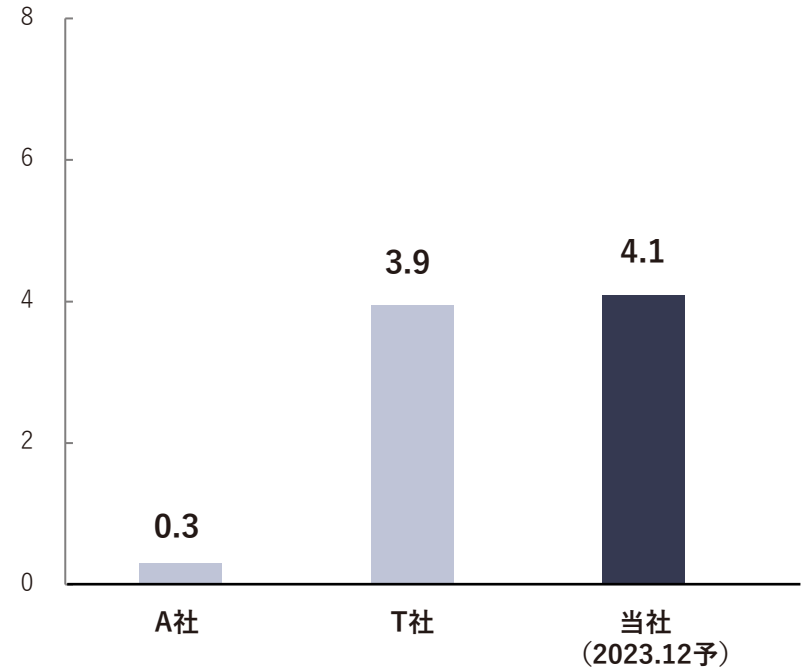
## 配当総額 東証グロース不動産2社との比較

(単位：百万円)



## 予想配当利回り 東証グロース不動産2社との比較

(単位：%)



配当総額：2022年12月期実績は1,158百万円、予想配当利回り：2023年12月期予想は4.1%

### 3 (8) 参考情報 《株価の推移》

※当社株価は12月6日時点の数値

株価 / 2021.1.4~2023.12.6

(単位：円)



証券コード

2986

# LA HOLDINGS

ご清聴ありがとうございました

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。