

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)

2025年12月期 第3四半期決算説明資料

Financial results for the third quarter of 2025

2025.11.13



THE EDGE

天神



目次

- 2025年12月期第3四半期《ハイライト》----- P 3
- 当社グループの展開する事業 ----- P11
- ビジネスモデル----- P15
- 事業環境 ----- P24
- 中期経営計画 ----- P26
- 不動産市場およびターゲット顧客層の拡大----- P28
- 会社概要 ----- P30

1 ー(1) 2025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
	308.1 億円 (△2.8%)	47.2 億円 (+8.0%)	31.8 億円 (+6.3%)	923 億円

‘25/12期3Q 決算概況

- ✓ アpartmentホテル「LA新橋」が竣工・引渡し
- ✓ 新築分譲マンション「レーヴグランディ 銘苅新都心III」が竣工・引渡し
- ✓ 「ラ・アトレ Premium-Renovation®」シリーズの販売が順調に推移
- ✓ ヘルスケア施設「ファミリー・ホスピスOASIS桜山」を取得
- ✓ DX新築不動産の収益不動産開発用地を複数取得

進行中 プロジェクト

- ✓ 都市型マンション「SAIL学芸大学」、ライフスタイル実現型マンション「SWITCH東松原」、福岡県内で「THE EDGE」シリーズ第2号となる「THE EDGE天神」が竣工
- ✓ 沖縄県宜野湾市にて新築分譲マンション「レーヴグランディ 沖縄宜野湾 Sea View」を建設中
- ✓ 東京・名古屋・福岡で複数の収益不動産開発プロジェクトが進行中

トピックス

- ✓ 名古屋証券取引所プレミアム市場および札幌証券取引所本則市場へ上場し、国内全4市場に重複上場
- ✓ 4年連続「JPX日経中小型株指数」構成銘柄に選定

1 ー(2) 進行中プロジェクト



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



D X 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



D X 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



D X 再生不動産「プレミスト南青山」
✓ 東京都港区 専有面積：227.49㎡

1 一(3) 2025年12月期第3四半期 《損益計算書》

(単位：百万円)

	2024年12月期 3Q実績	2025年12月期 3Q実績	2025年12月期 通期計画	進捗率
売上高	31,712	30,810	51,000	60.4%
営業利益	5,011	5,642	8,200	68.8%
経常利益	4,371	4,721	7,400	63.8%
親会社株主に 帰属する 当期純利益	2,994	3,183	5,100	62.4%

(注) 数値はすべて連結ベース

1 一(4) 2025年12月期第3四半期 《セグメント別業績》

(単位：百万円)

決算年月		2024年12月期 第3Q実績	2025年12月期 第3Q実績	前年同期比	主な概要
I DX新築不動産事業	売上	5,903	12,811	+117.0%	<ul style="list-style-type: none"> ・ アpartmentホテル「LA新橋」を売却 ・ 新築収益物件の販売が好調に推移 ・ 売上高・売上総利益ともに前年同期比約2.2倍と大幅増加
	売上総利益	2,258	4,890	+116.6%	
	売上総利益率	38.3%	38.2%	△0.1pt	
II DX再生不動産事業	売上	15,114	11,344	△24.9%	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「ラ・アトレ Premium-Renovation®」を中心とした販売に注力
	売上総利益	2,909	1,719	△40.9%	
	売上総利益率	19.3%	15.2%	△4.1pt	
III DX不動産価値向上事業	売上	9,898	5,826	△41.1%	<ul style="list-style-type: none"> ・ インベストメント「ラ グランジュ六郷」を売却 ・ 土地価値向上およびインベストメントプロジェクトが好調
	売上総利益	1,939	853	△56.0%	
	売上総利益率	19.6%	14.6%	△5.0pt	
IV 不動産賃貸事業	売上	729	807	+10.8%	<ul style="list-style-type: none"> ・ ヘルスケア施設「ファミリー・ホスピスOASIS桜山」を取得 ・ 賃貸資産が安定的に稼働
	売上総利益	447	489	+9.6%	
	売上総利益率	61.3%	60.7%	△0.6pt	

(注) 数値はすべて連結ベース

1 (5) 株主還元

期末配当予想 3円増配

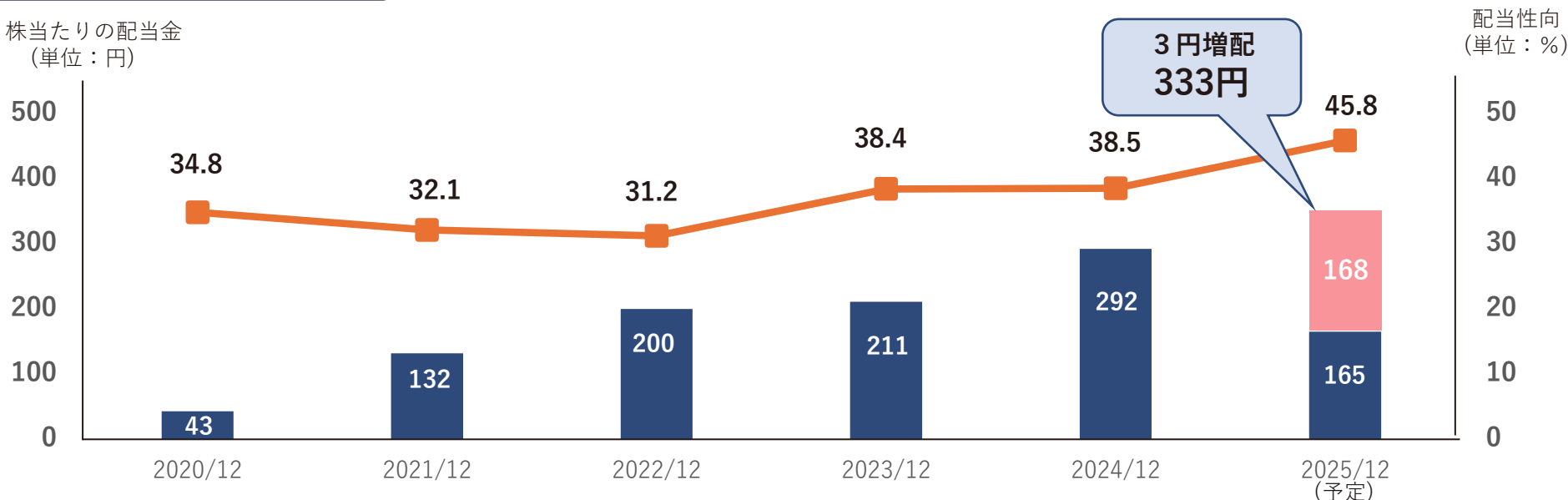
5期連続増配予定

増配

直近の業績を踏まえ、2025年の期末配当予想（2025年3月28日発表）を1株当たり165円から**3円増配の168円**とし、**年間配当金は333円**を予定

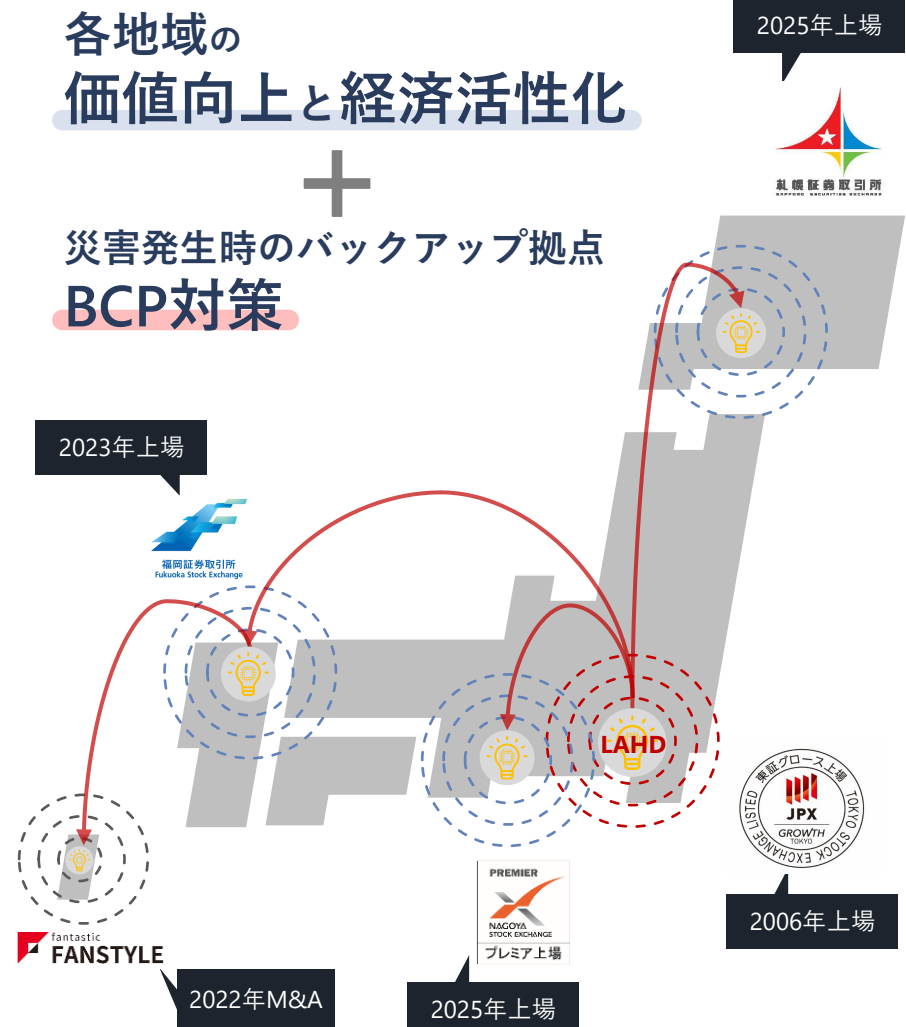
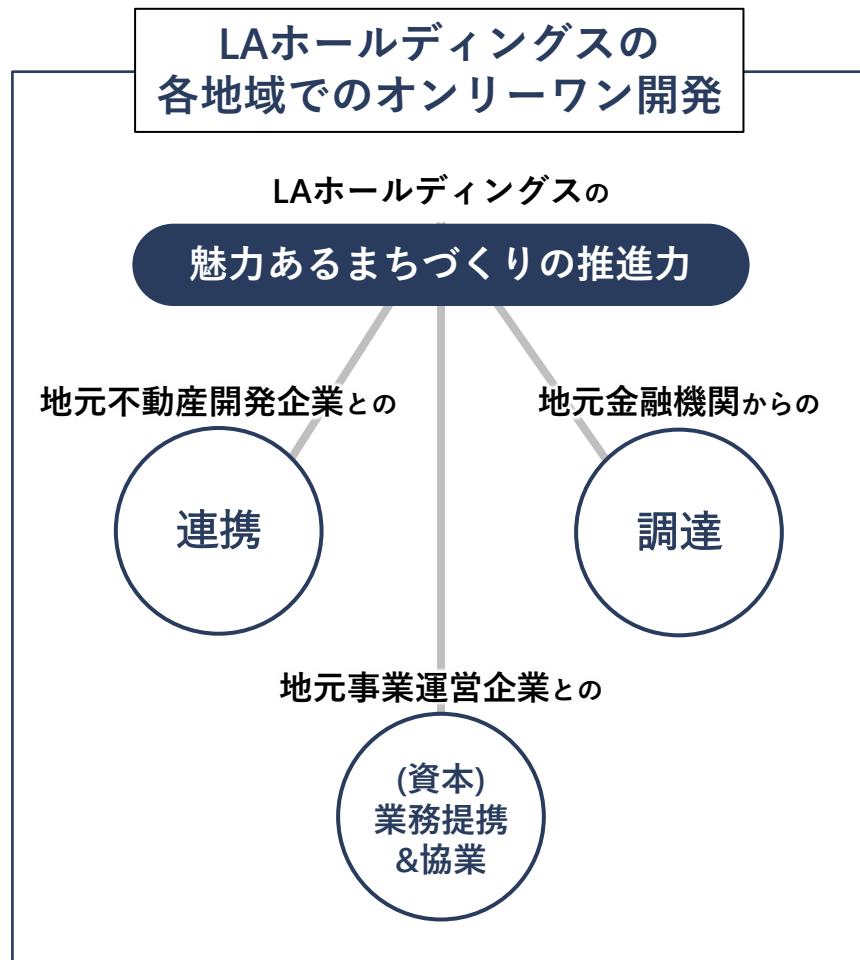
配当性向および配当金の推移

1株当たりの配当金
(単位：円)



1 一(6) 『不動産開発の地産地消』を実現する「国内全市場への重複上場」

国内4市場を戦略的拠点とし、地域との共創からなる事業拡大で、同時多拠点での成長を目指す



1 一(7) 2025年12月期第3四半期 《貸借対照表》

資産合計 **923** 億円 負債・純資産合計 **923** 億円

主な内訳

- ✓ **多様な商材の充実**
新築・再生：618億円
- ✓ **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 **181**億円

棚卸資産 **618**億円

[固定資産]

有形固定資産 **86**億円

負債

[流動負債]

短期借入金 **167**億円

1年内返済予定
長期借入金 **164**億円

[固定負債]

長期借入金 **283**億円

純資産

269億円

主な内訳

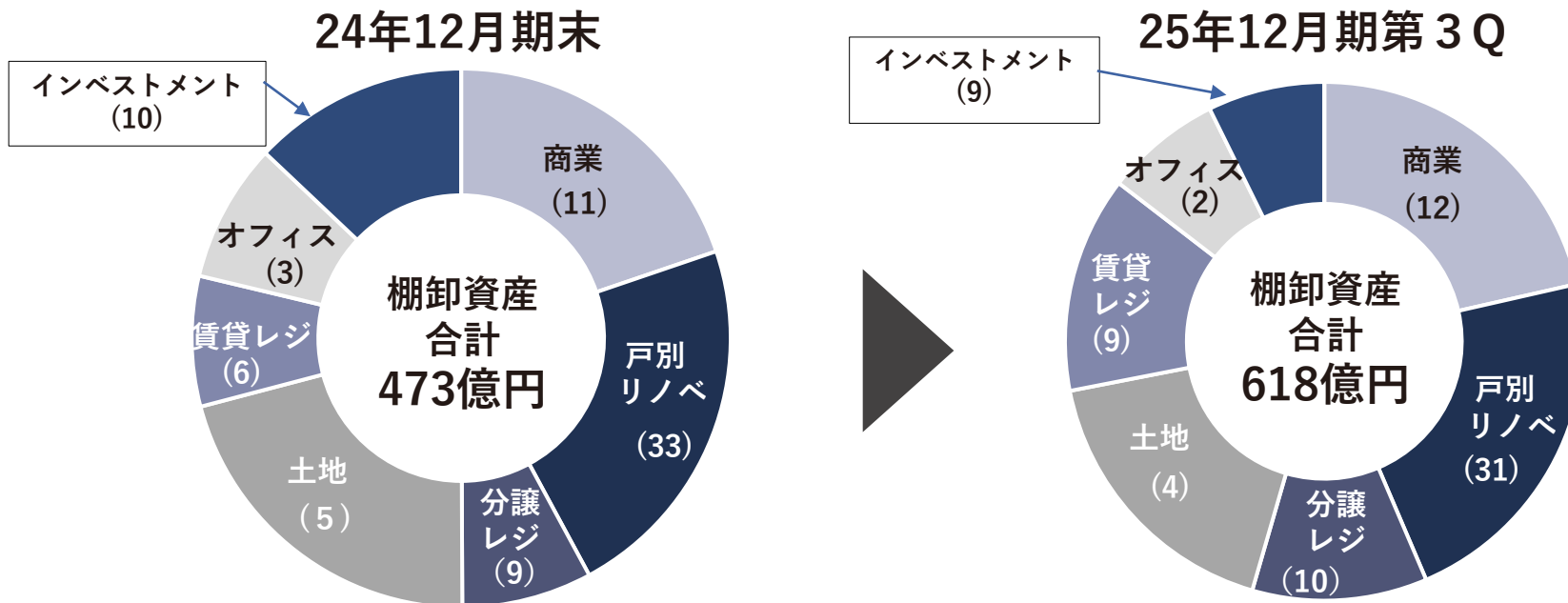
- ✓ **借入金**
長期借入金を中心に安定した
資金調達状況

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	2025.9 (3Q)
主要資産の 5カ年推移	棚卸資産	97	175	288	362	473	618
	有形固定資産	88	96	113	101	67	86
	総資産	236	363	506	612	712	923

(注) 数値はすべて連結ベース

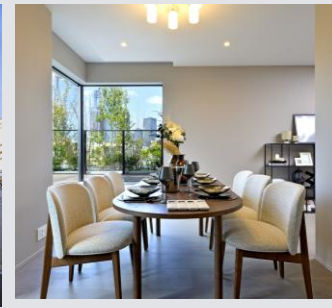
1 (8) 棚卸資産ポートフォリオ



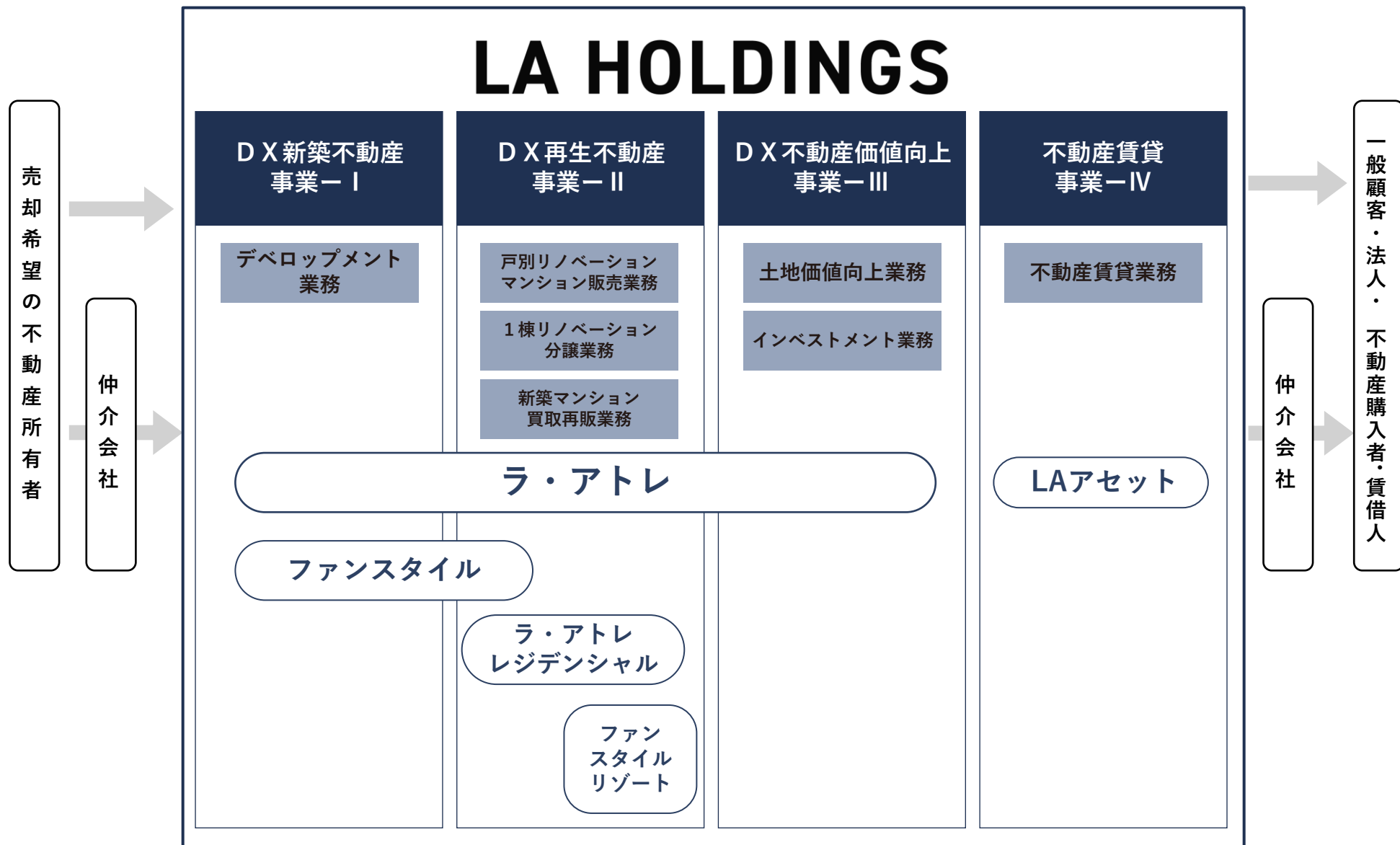
※括弧内の数字は物件数

棚卸資産の一部

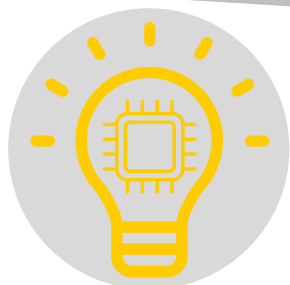
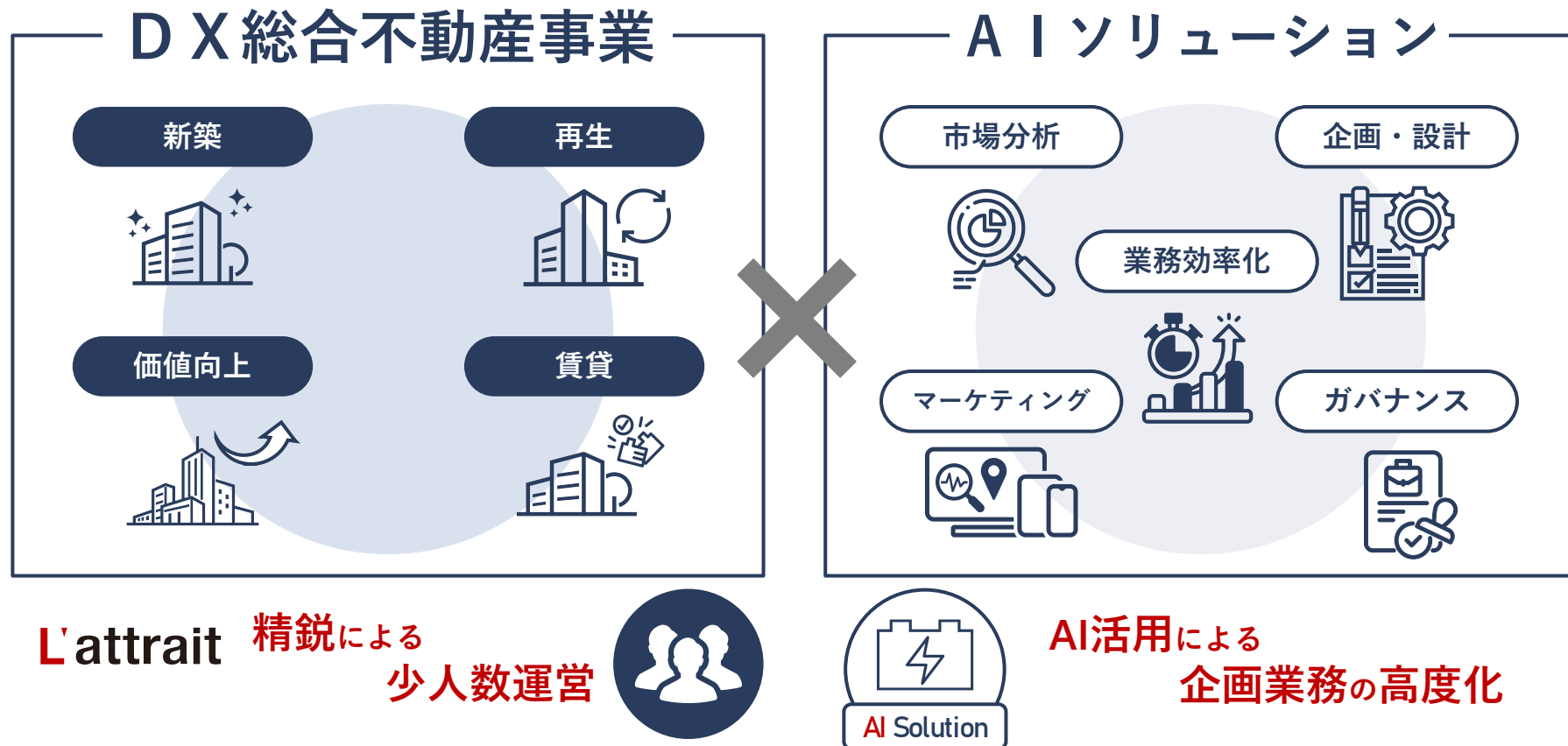
- 「A * G門前仲町」
- 「THE EDGE 恵比寿一丁目」
- 「THE EDGE天神」
- 「SAIL学芸大学」
- 「THE DOOR Sarugakucho」
- 「グランドメゾン元麻布」



2 - (1) 当社グループの展開する事業



2 ー(2) 「DX総合不動産事業 × AIソリューション」で実現する魅力



街に新たな魅力が輝く価値を創造し続ける

2 ー(3) 主要セグメントの事業内容

D X 新築不動産 事業一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ない「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 事業一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 事業一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 事業一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

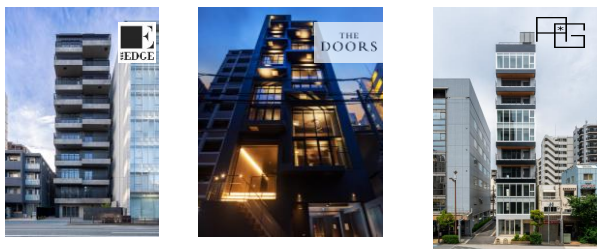


2 一(4) 2025年12月期第3Q 《事業別売上高および売上総利益》

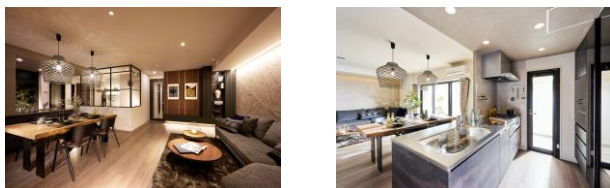
D X 新築不動産事業 – I

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)

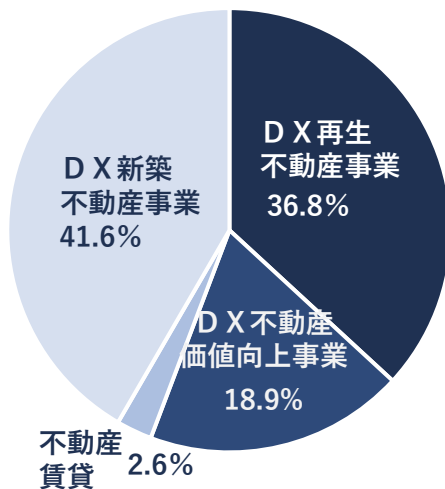


D X 不動産価値向上事業 – III

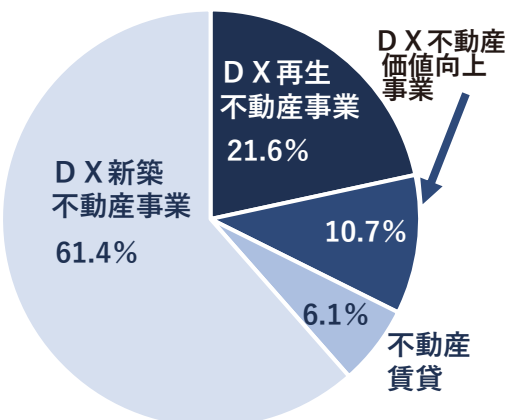
■ 土地価値向上・インベストメント



売上高 308.1億円



売上総利益 79億円



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

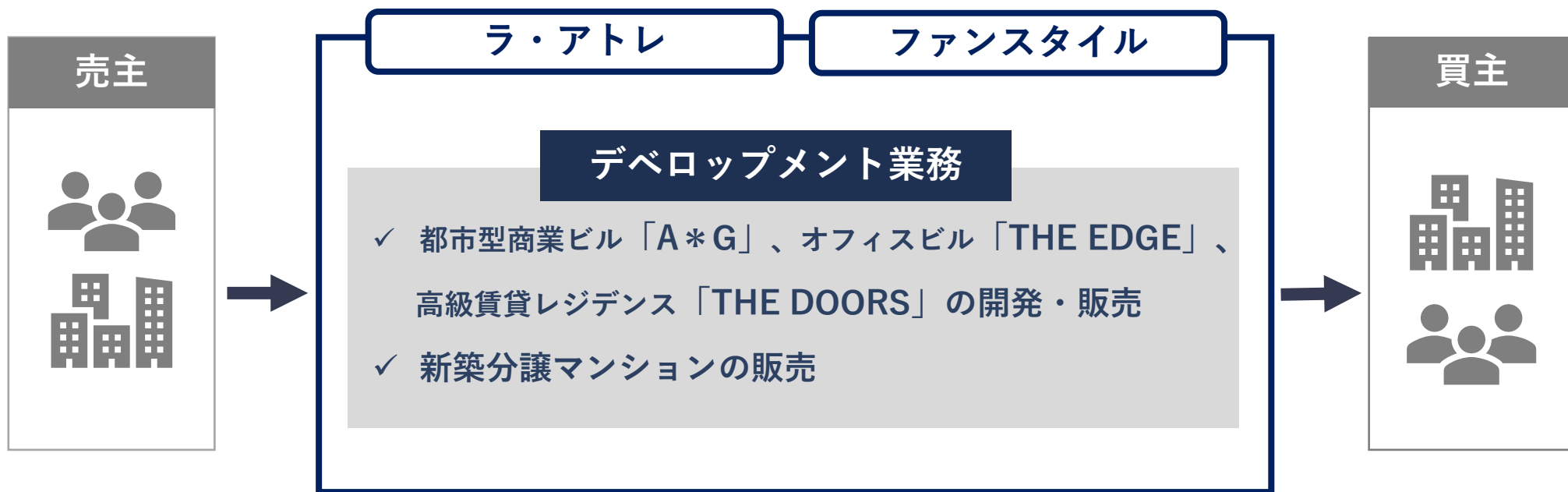


不動産賃貸事業 – IV

■ ヘルスケア施設etc.



3 - (1) ビジネスモデル 《DX新築不動産事業-I》



目利き



希少な1.5等地の情報

企画



商品企画力

創造



魅力溢れる物件

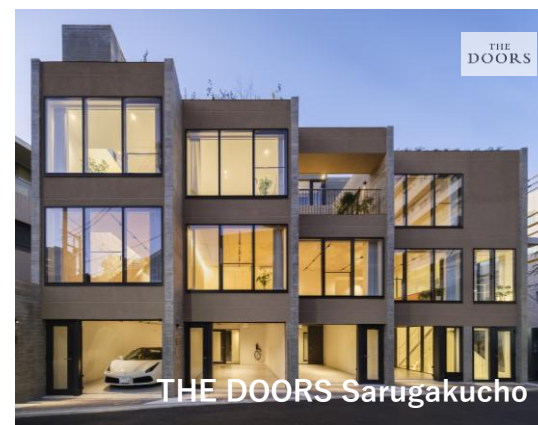
価値を
最大化する



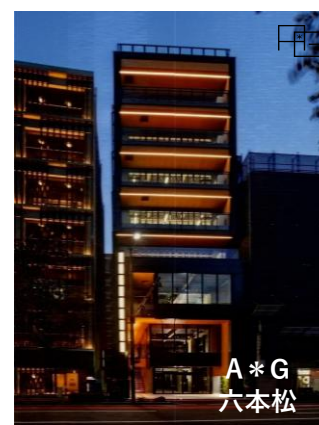
エリア一帯を未来の一等地へ

3 ー(2) 収益不動産開発実績 ラ・アトレ

住居系開発の主な実績



商業系開発の主な実績

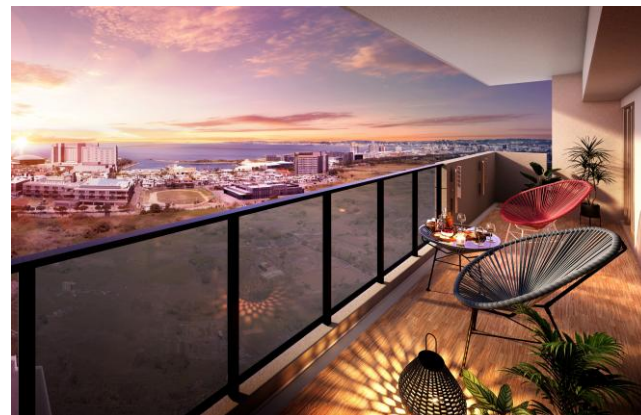


3 ー(3) 新築分譲マンション ファンススタイル(沖縄)

「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



レーヴレアリゼ美栄橋

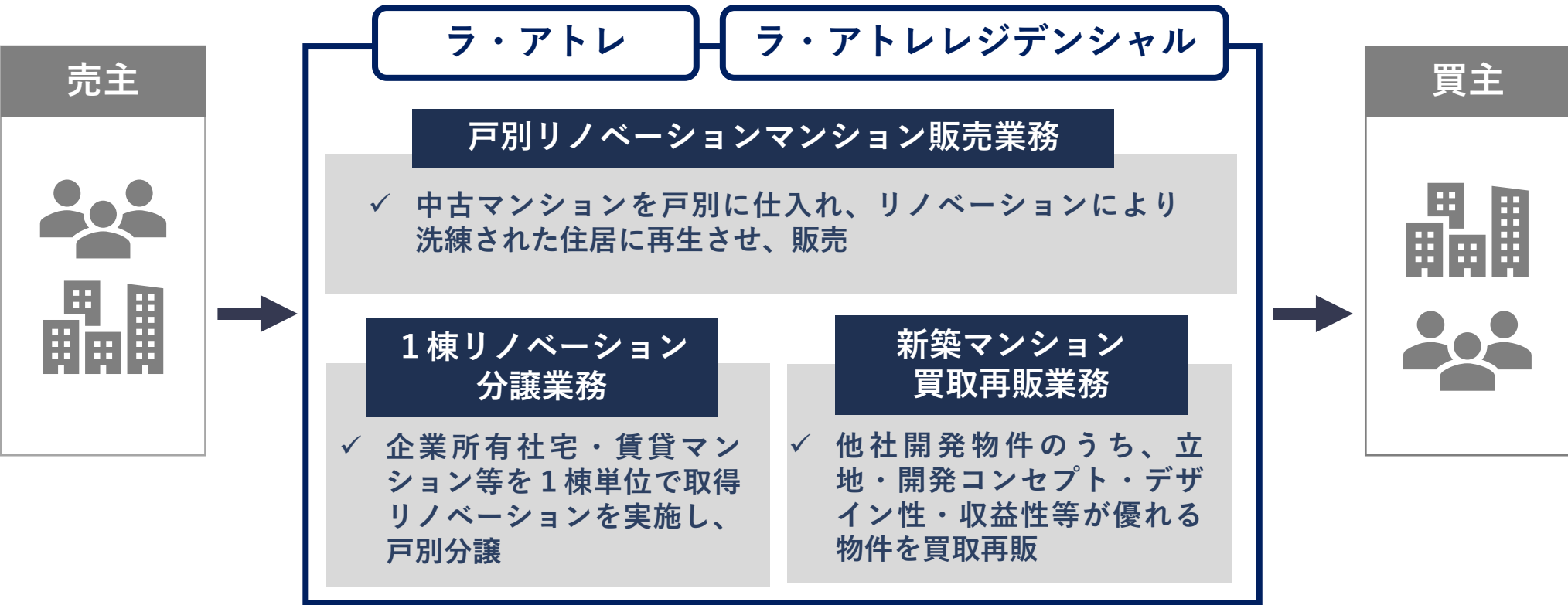


レーヴグランディ東浜 Sea&Park



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



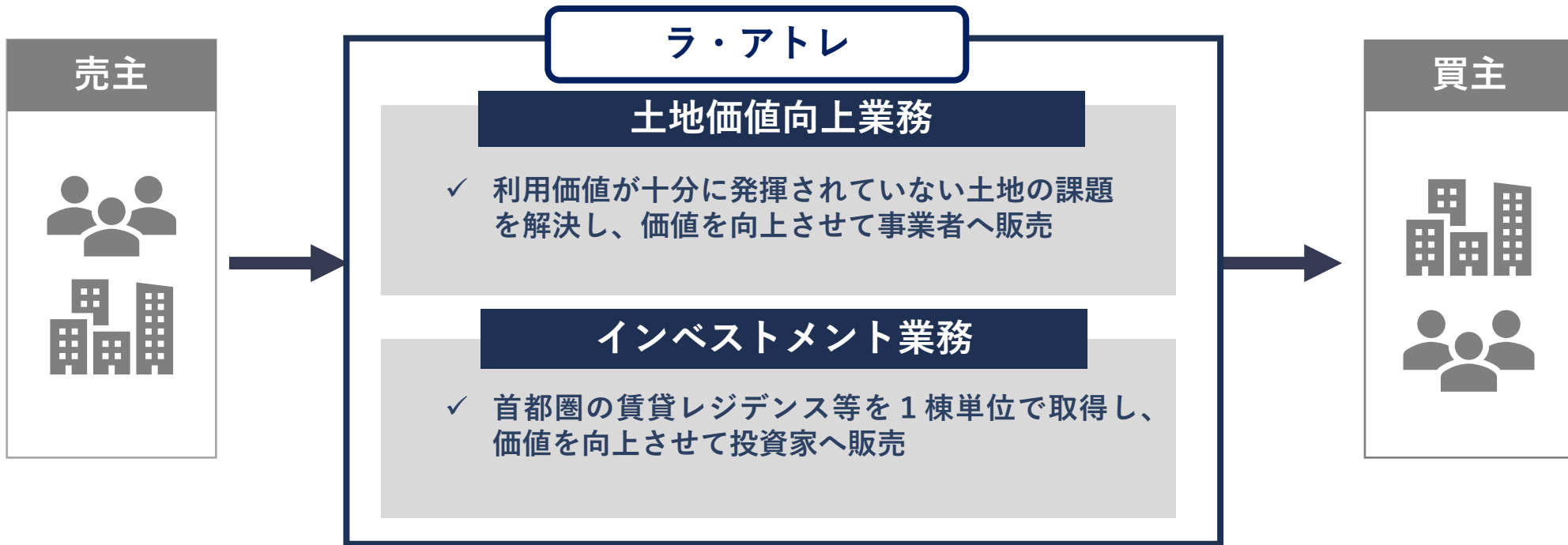
3 - (5) 戸別リノベーションマンション販売

事業方針

DX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》



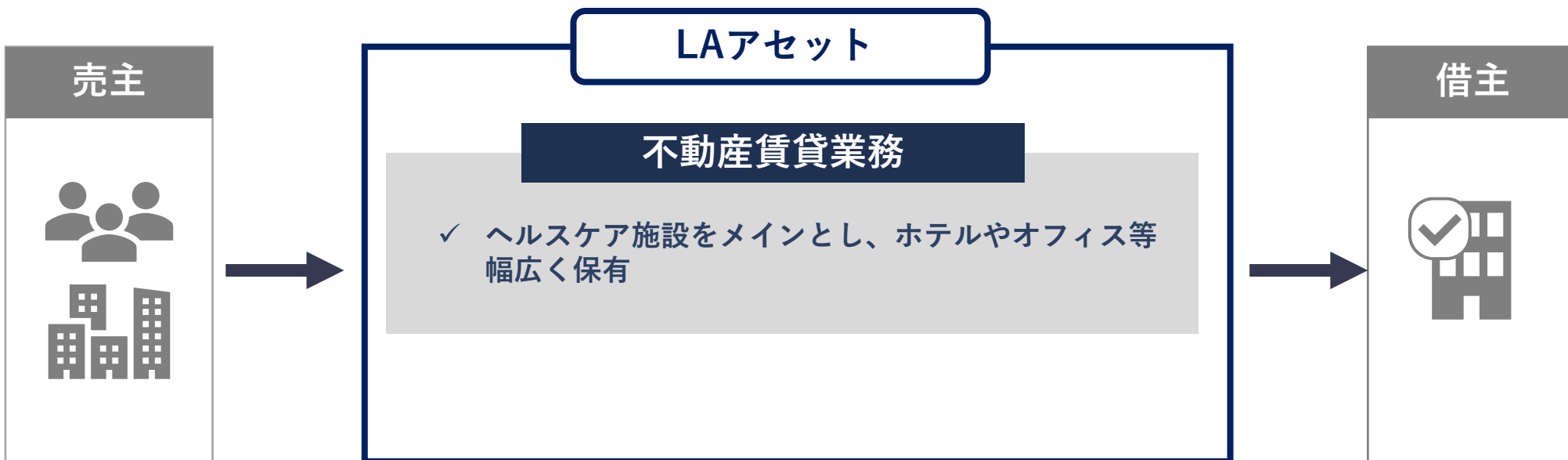
土地価値向上業務



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



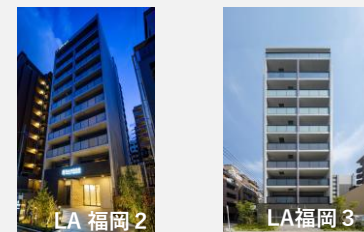
商業施設



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

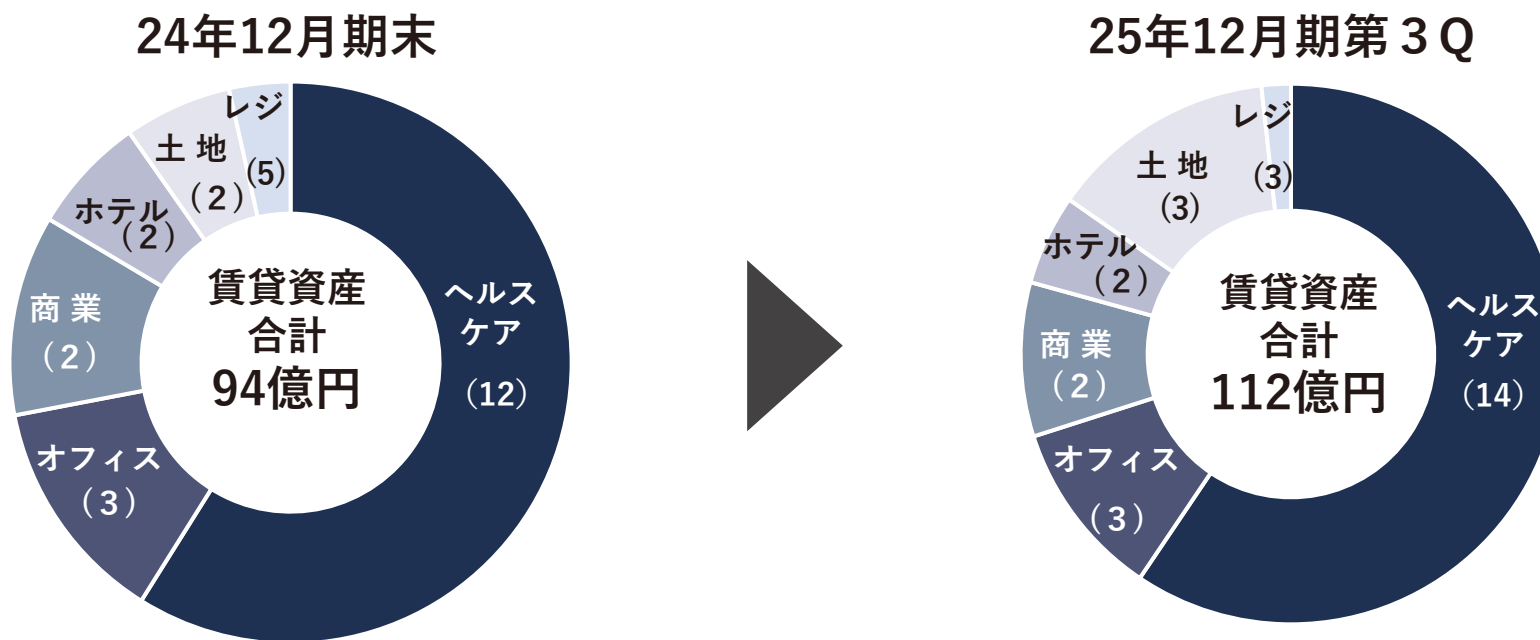
ヘルスケア施設



オフィス、ホテル、商業施設



3 (9) 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



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



市況に応じた
戦略的な事業選択



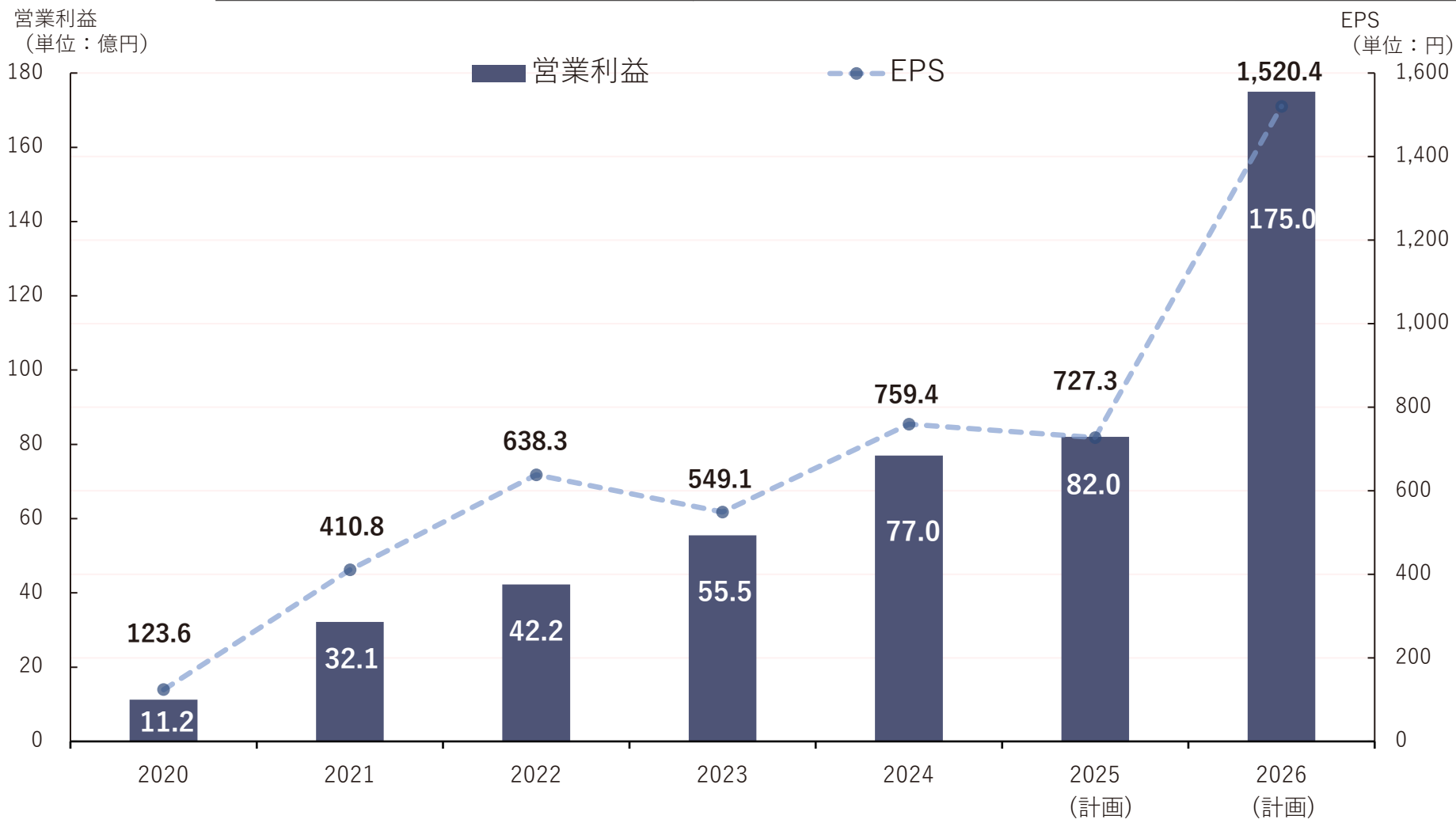
高付加価値商品の創出



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) 営業利益とEPS (1株当たり当期純利益) の推移



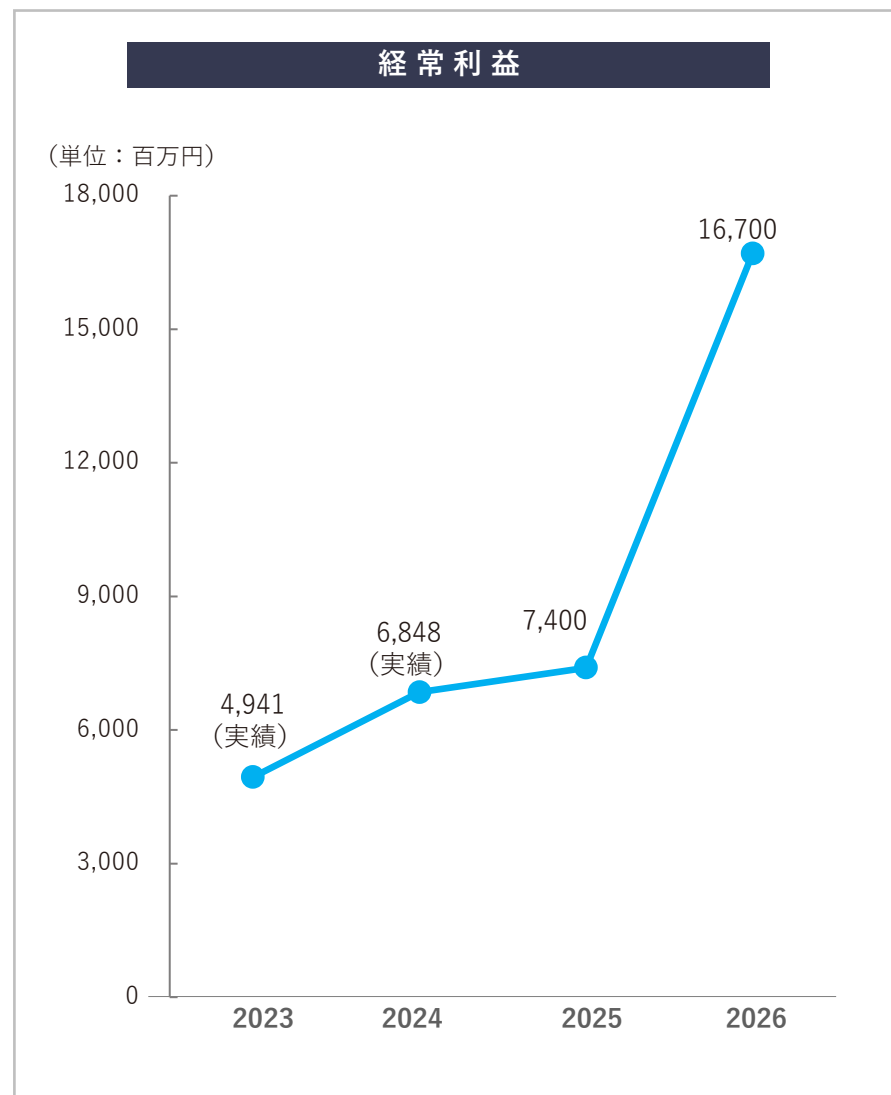
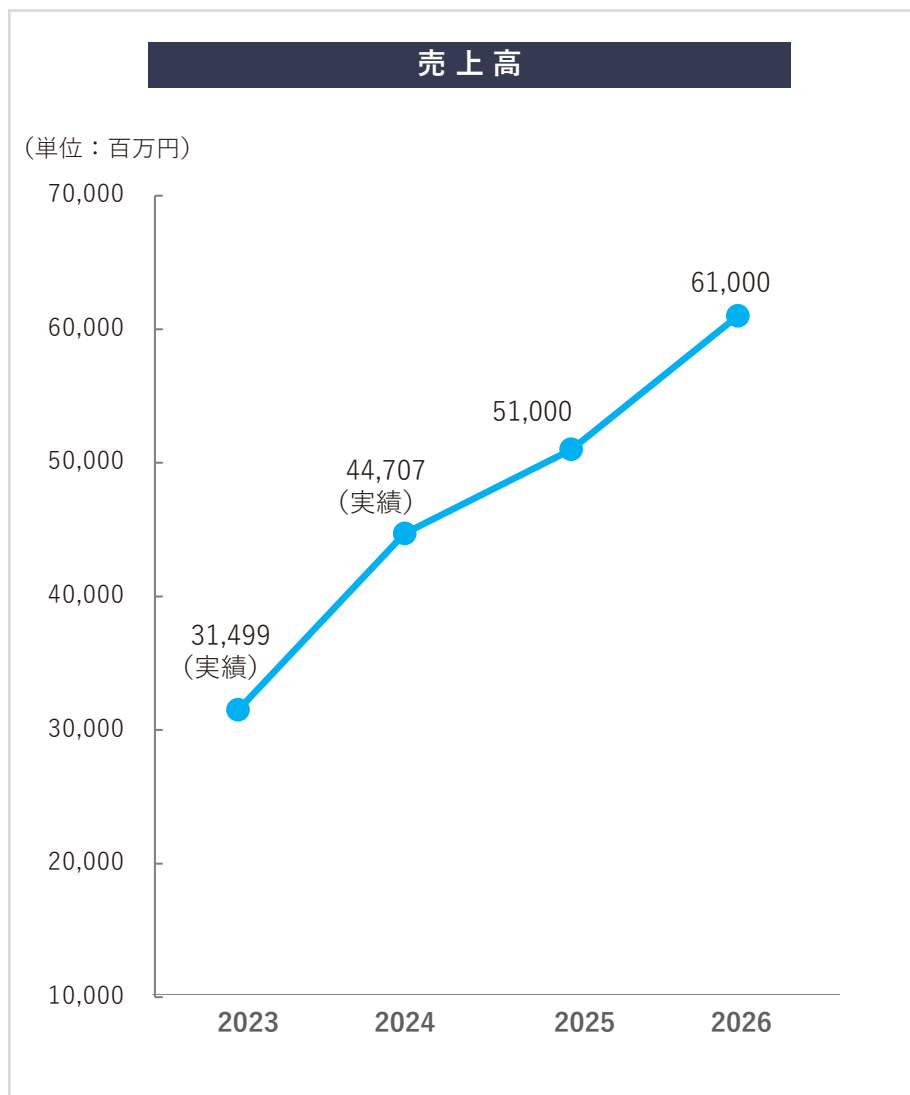
さらなる企業価値向上の実現に向けて、継続的な利益成長を目指す

5 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 一(2) 中期経営計画（売上高と経常利益）

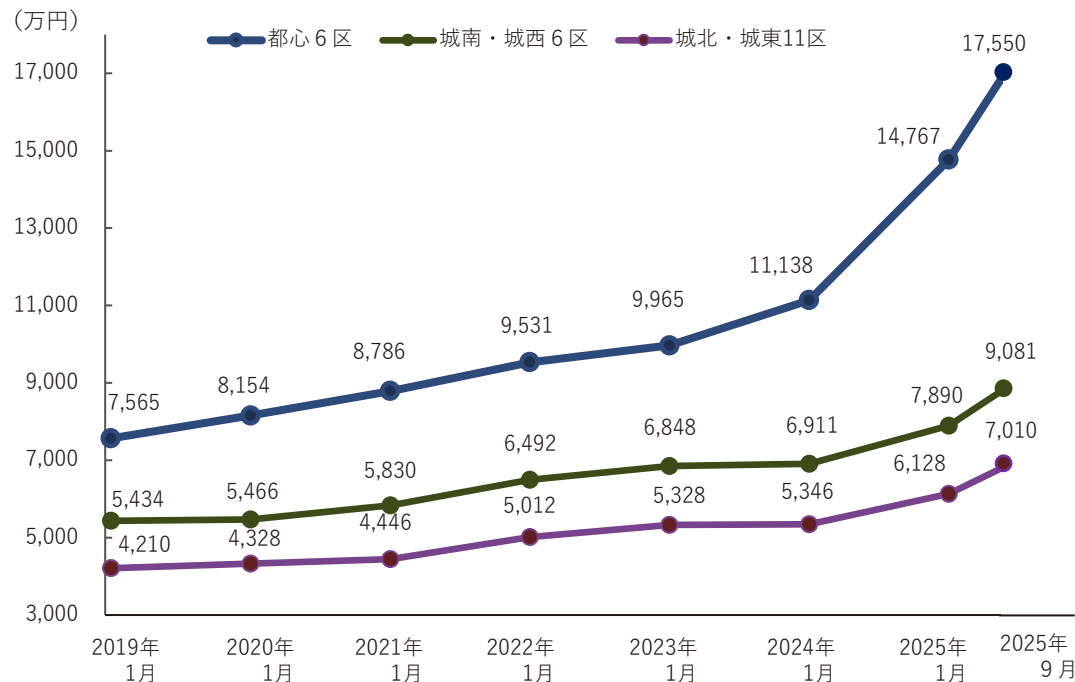


6 (1) 不動産市場およびターゲット顧客層の拡大

- ✓ 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9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

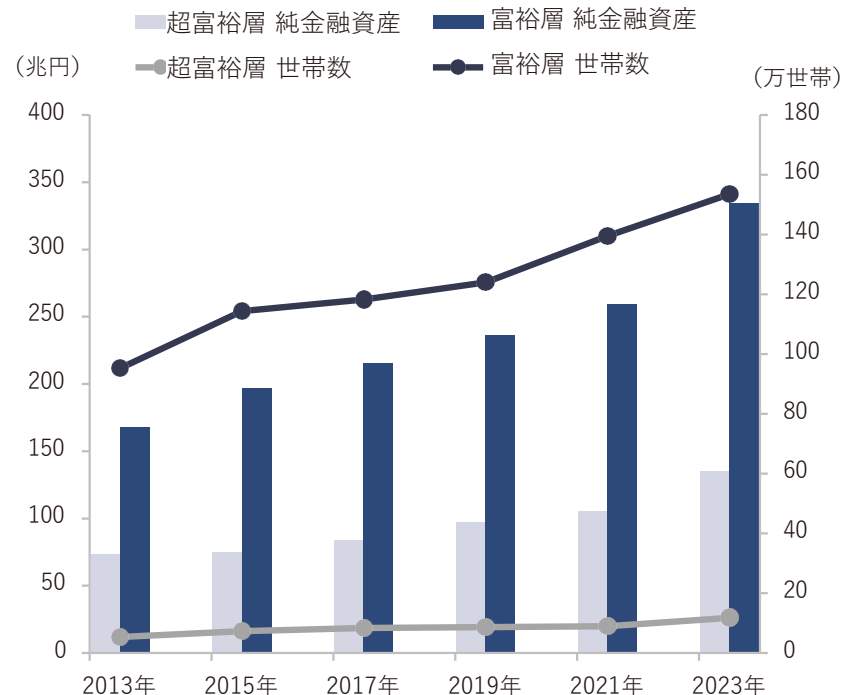
※都心6区（千代田区、港区、中央区、新宿区、文京区、渋谷区）

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

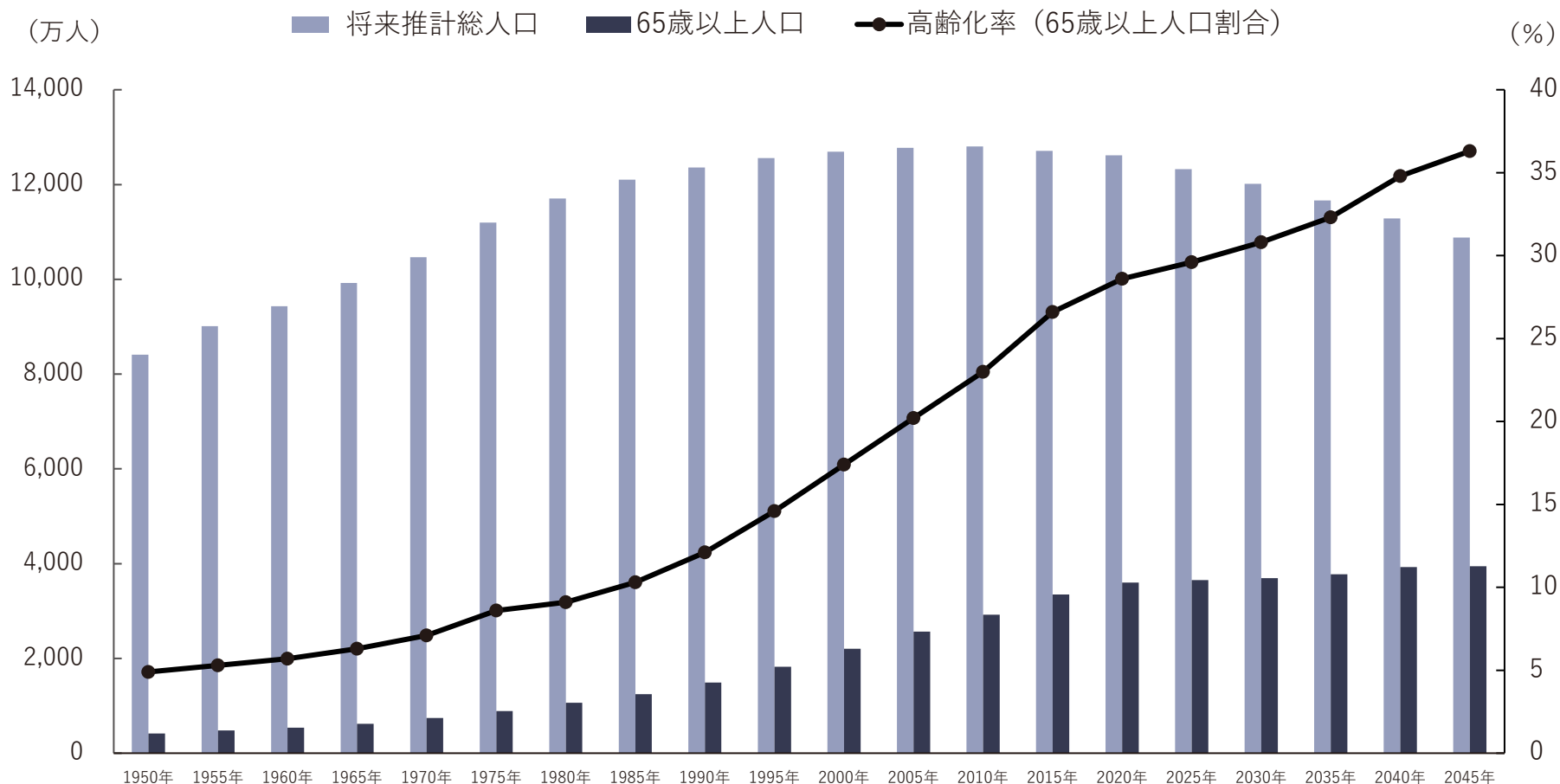


※出所：野村総合研究所

6 一(2) 市場動向 《高齢化の推移と将来推計》

※「令和7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



会社概要

社名	エルエー 株式会社 L A 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	D X 新築不動産事業 D X 再生不動産事業 D X 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9月30日現在
市場区分	東京証券取引所 グロース市場 名古屋証券取引所 プレミア市場 福岡証券取引所 本則市場 札幌証券取引所 本則市場
従業員	113名（連結） ※2024年12月31日時点



証券コード

2 9 8 6
フ ク ハ ロー

LA HOLDINGS

証券コード

2986

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。