魅力あるまちづくりの創造

CREATION OF ATTRACTIVE TOWN DEVELOPMENT



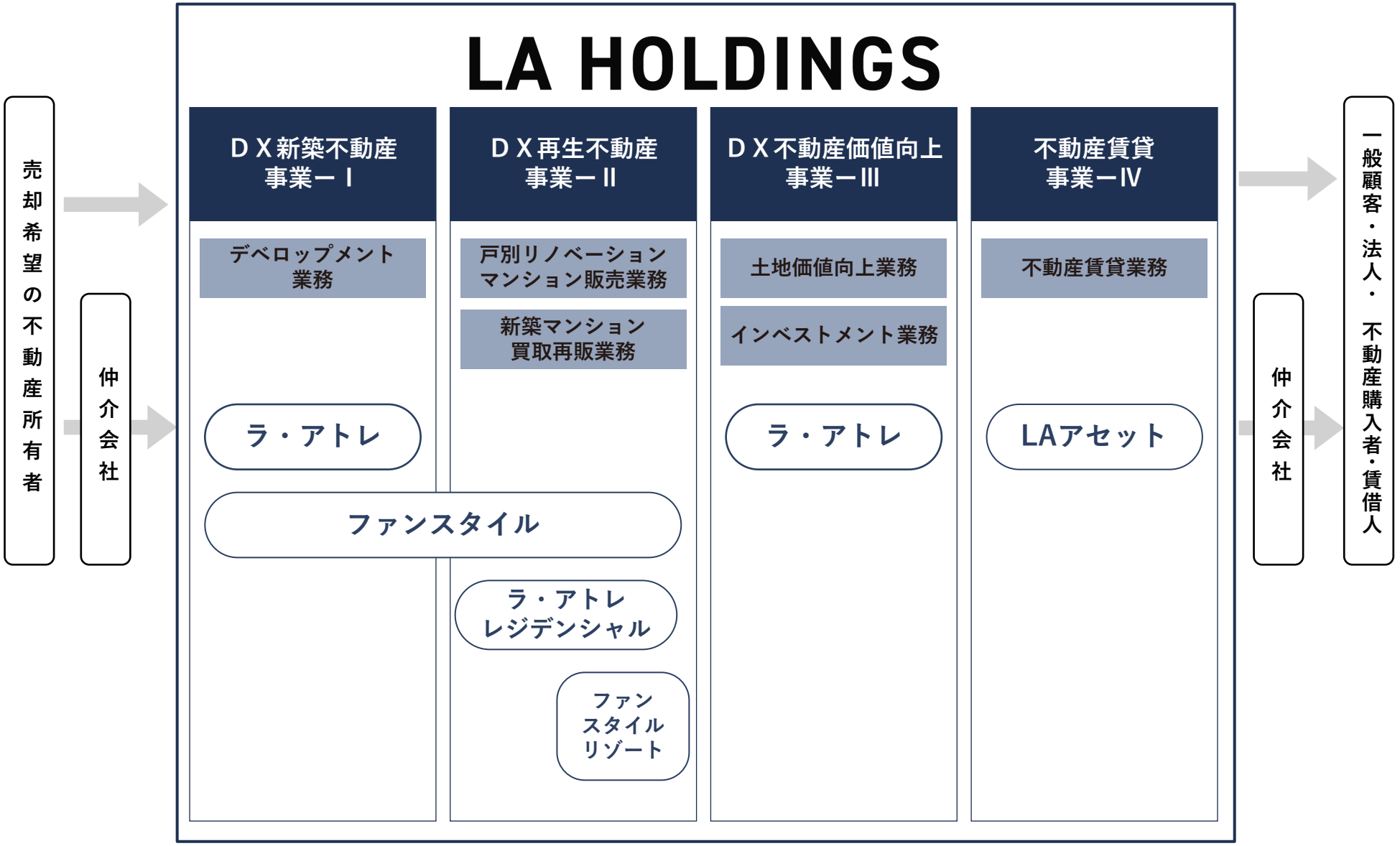
LA HOLDINGS

2026年12月期 第３四半期決算説明資料

Financial results for the nine months ended September 30, 2026

2026.11.12

当社グループの展開する事業



Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved LA HOLDINGS

目次

1 2026年12月期第３四半期決算概要 4

2 2026年12月期業績予想およびトピックス 16

3 企業価値向上のための成長戦略（事業内容） 26

4 APPENDIX 41

Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved LA HOLDINGS

1 2026年12月期第３四半期　決算概要

Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved LA HOLDINGS

1 ー(1)　2026年12月期第３四半期《ハイライト》

要 約（前年同期比）

売上高	営業利益	経常利益	親会社株主に帰属する四半期純利益	総資産
251.7 億円	26.3 億円	14.3 億円	9.4 億円	1,053 億円
（△18.3%）	（△53.3%）	（△69.7%）	（△70.4%）	

３Q業績概況

・第３四半期累計の進捗率は例年を下回るが、DX不動産価値向上事業の大型案件をはじめ売上計上が第４四半期に集中する計画であり、通期計画の達成を見込む。
・主力のDX新築不動産事業の粗利率は29.5%と、通期計画前提（20.6%）を上回って推移。
・DX再生不動産事業は、金利上昇を受けて買い手が慎重姿勢を強め、一部物件の販売価格を見直したことで、粗利率は通期計画前提を下回って推移。
・棚卸資産は過去最高の744億円。2027年以降の売上・利益の源泉となる案件の積み上げが進展。

トピックス

01	市場環境	中古マンション価格は踊り場も、都心の中長期需要は底堅い（P.22-23）
02	開発案件	東京・名古屋で2027年以降順次竣工予定のDX新築不動産（P.24）
03	ホテル事業	成長領域のホテル開発を推進、開発中のパイプラインは7件（P.25）

Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved

1 ー（2） 2026年12月期第３四半期累計《損益計算書》

第３四半期累計は減収減益。2026年12月期は例年以上に第４四半期偏重の計画。

（単位：百万円）

	2025年12月期 第３Q累計実績		2026年12月期 第３Q累計実績		前年同期比
	実績	売上高比率	実績	売上高比率	
売上高	30,810	100.0%	25,172	100.0%	△18.3%
営業利益	5,642	18.3%	2,633	10.5%	△53.3%
経常利益	4,721	15.3%	1,431	5.7%	△69.7%
親会社株主に帰属する四半期純利益	3,183	10.3%	941	3.7%	△70.4%

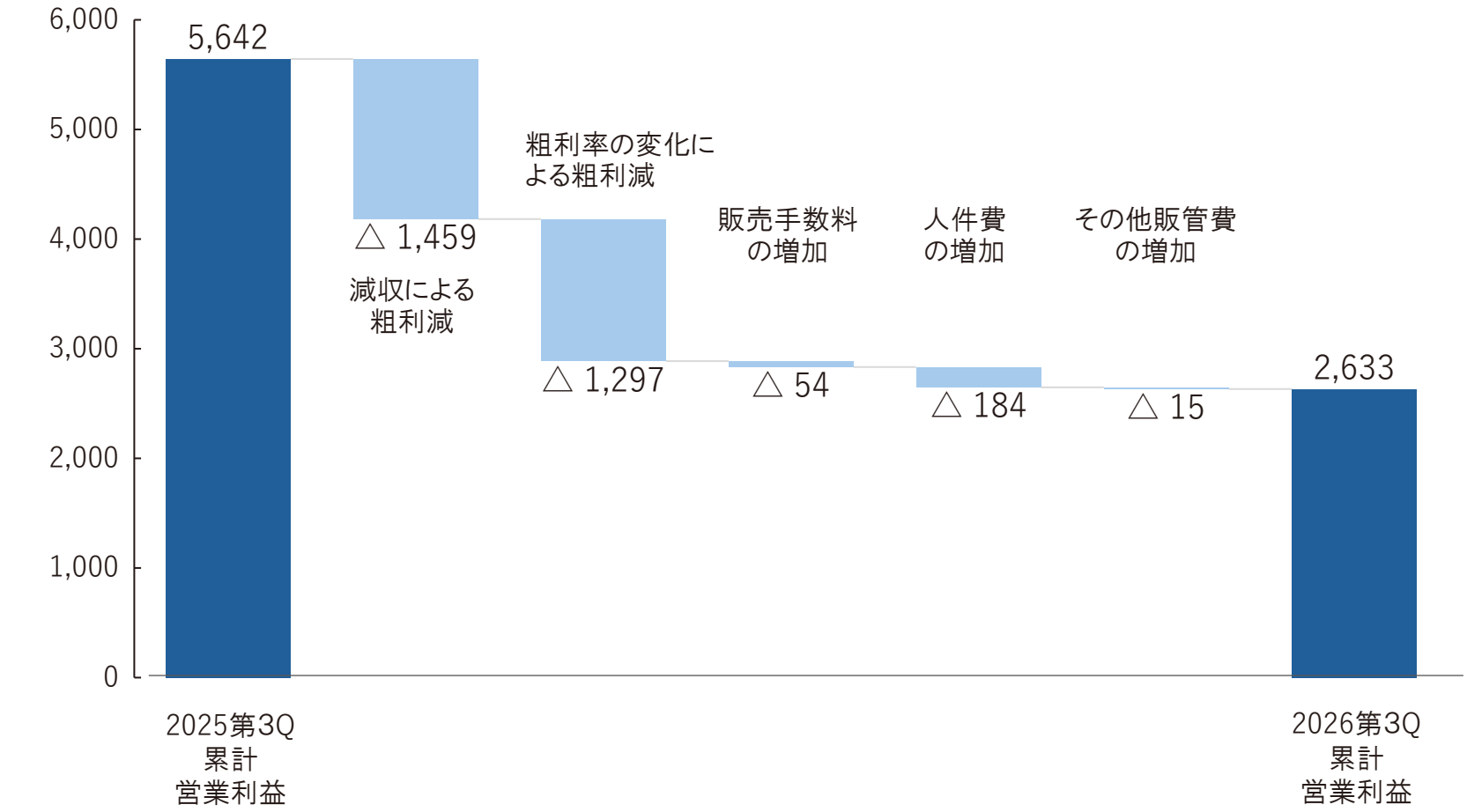
（注）数値はすべて連結ベース

Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved

1 ー（3） 2026年12月期第３四半期累計の増減益要因

売上総利益率の低下は、事業別の売上構成比と粗利率の変化が主因。DX新築不動産事業の粗利率は通期計画前提を上回って推移。販管費は人件費を中心に253百万円増加。

営業利益
（単位：百万円）



Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved

1 ー（4） 2026年12月期第３四半期累計《セグメント別業績》

（単位：百万円）

決算年月		2025年12月期 第３Q累計実績	2026年12月期 第３Q累計実績	前年同期比	主な概要
売上高		30,810	25,172	△18.3%	売上総利益率の低下は、粗利率の高いDX新築不動産事業の売上構成比低下と、DX再生不動産事業の粗利率低下によるもの。
売上総利益		7,970	5,214	△34.6%	
売上総利益率		25.9%	20.7%	△5.2pt	
Ⅰ ＤＸ新築不動産事業	売上	12,811	6,849	△46.5%	減収減益ながら、粗利率は通期計画前提（20.6%）を上回って堅調に推移。
	売上総利益	4,890	2,021	△58.7%	
	売上総利益率	38.2%	29.5%	△8.7pt	
Ⅱ ＤＸ再生不動産事業	売上	11,344	11,184	△1.4%	売上高は前年同期並み。金利上昇による買い手の慎重姿勢を受け、一部物件の販売価格を見直したことで減益。
	売上総利益	1,719	1,060	△38.3%	
	売上総利益率	15.2%	9.5%	△5.7pt	
Ⅲ ＤＸ不動産価値向上事業	売上	5,826	6,175	+6.0%	増収増益（粗利率＋10.5pt）。第４四半期に大型案件の計上を予定し、通期計画の達成を目指す。
	売上総利益	853	1,547	+81.4%	
	売上総利益率	14.6%	25.1%	+10.5pt	
Ⅳ 不動産賃貸事業	売上	807	921	+14.2%	運営を開始したヘルスケア施設の寄与により増収増益。売上高・売上総利益とも通期計画を超過。
	売上総利益	489	551	+12.5%	
	売上総利益率	60.7%	59.8%	△0.9pt	

（注）数値はすべて連結ベース。全社にはセグメント外のその他事業を含む。

Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved

1 ー（5） 2026年12月期第３四半期累計 セグメント別進捗率

DX新築不動産事業の売上総利益進捗率は前期並み、不動産賃貸事業は通期計画を超過。DX再生不動産事業は前期を下回る。全社の進捗率は、大型案件の計上を第4四半期に予定するDX不動産価値向上事業の影響を受ける。同事業を除く全社の売上総利益進捗率は58.2%（前期63.8%）。

セグメント	売上高		売上総利益	
	当期３Q 進捗率（計画比）	前期３Q 進捗率（実績比）	当期３Q 進捗率（計画比）	前期３Q 進捗率（実績比）
全社	**41.3%**	66.2%	**23.9%**	59.6%
ＤＸ新築不動産事業	**39.1%**	63.3%	**56.2%**	57.9%
ＤＸ再生不動産事業	**74.6%**	85.7%	**47.1%**	86.2%
ＤＸ不動産価値向上事業	**22.4%**	48.8%	**10.0%**	38.4%
不動産賃貸事業	**102.4%**	72.2%	**122.5%**	71.3%

（注）当期３Q進捗率＝2026年12月期第３四半期累計実績÷2026年12月期会社計画。全社にはセグメント外のその他事業を含む。
（注）前期３Q進捗率＝2025年12月期第３四半期累計実績÷2025年12月期通期実績
（注）ＤＸ不動産価値向上事業を除く全社の進捗率＝（全社－ＤＸ不動産価値向上事業）の第３四半期累計実績÷同通期計画（前期は同通期実績）
（注）数値はすべて連結ベース

Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved

1 ー（6） 進捗率の補足　第４四半期に大型案件の引渡しを予定

DX不動産価値向上事業で過去最大規模の開発プロジェクトは、11月10日に工事完了公告。
全区画を第４四半期に分譲先企業様へ引き渡し。

1 ラ・アトレ古賀インダストリー
- ✓ 県内初となる工業団地開発
- ✓ 開発面積 10万4,458㎡
- ✓ 2020年6月造成完了



2 釜田地区開発（青柳釜田地区）
- ✓ 開発面積 25,378㎡
- ✓ 2024年3月造成完了



●1・2 販売済　●3 今期　●4 来期以降



3 ラ・アトレ古賀インダストリーⅢ
- ✓ 開発面積 約27万㎡
- ✓ 2026年8月造成完了


本プロジェクト全体航空写真（造成工事完了）

4 今在家土地区画整理事業
- ✓ 開発面積 約17万㎡
- ✓ 来期以降の引渡し予定案件

Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved

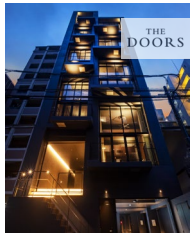
1 ー（7） 2026年12月期第３四半期累計《事業別売上高および売上総利益》

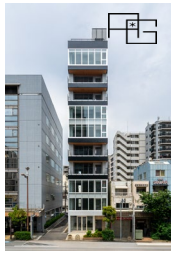
ＤＸ新築不動産事業－Ⅰ

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



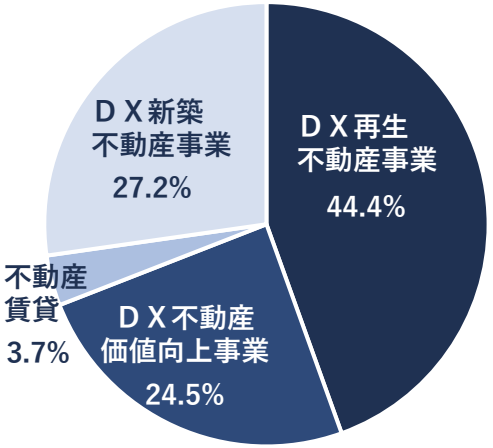




■ 新築分譲マンション（BtoC）




売上高 251億円



ＤＸ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



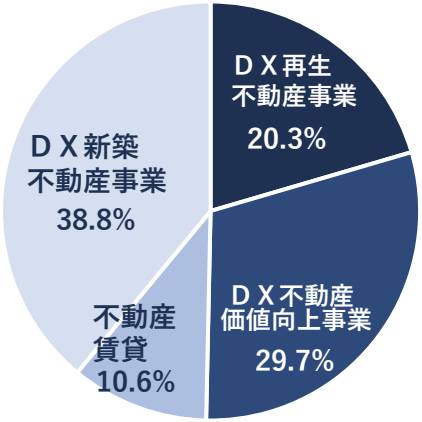



ＤＸ不動産価値向上事業－Ⅲ

■ 土地価値向上・インベストメント




売上総利益 52億円



不動産賃貸事業－Ⅳ

■ヘルスケア施設etc.




（注）数値はすべて連結ベース

Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved

1 ー（8） 2026年12月期第３四半期末《貸借対照表》

主な内訳

✓ **多様な商材の充実**
新築・再生主体：744億円

✓ **主な棚卸資産**

- 「A＊G」
- 「THE EDGE」
- 「THE DOORS」
- 「VADE HOTEL(共同プロジェクト)」
- 「WELL SQUARE PLAZA LINKS」
- 「レーヴ」シリーズ
- 「BILLION RESIDENCE ®」シリーズ
- 「ラ・アトレ Premium-Renovation®」シリーズ

資産合計**1,053**億円　　負債・純資産合計**1,053**億円

資産

［流動資産］
現預金　156億円
棚卸資産　744億円

［固定資産］
有形固定資産　94億円

負債

［流動負債］
短期借入金　194億円
1年内返済予定長期借入金　164億円

［固定負債］
長期借入金　355億円

純資産

283億円

主な内訳

✓ **借入金**
第３四半期累計は、棚卸資産の積み上げに必要な資金を、長期借入金を中心とした借入と手元資金で調達。

将来の収益源泉である棚卸資産は順調に増加。

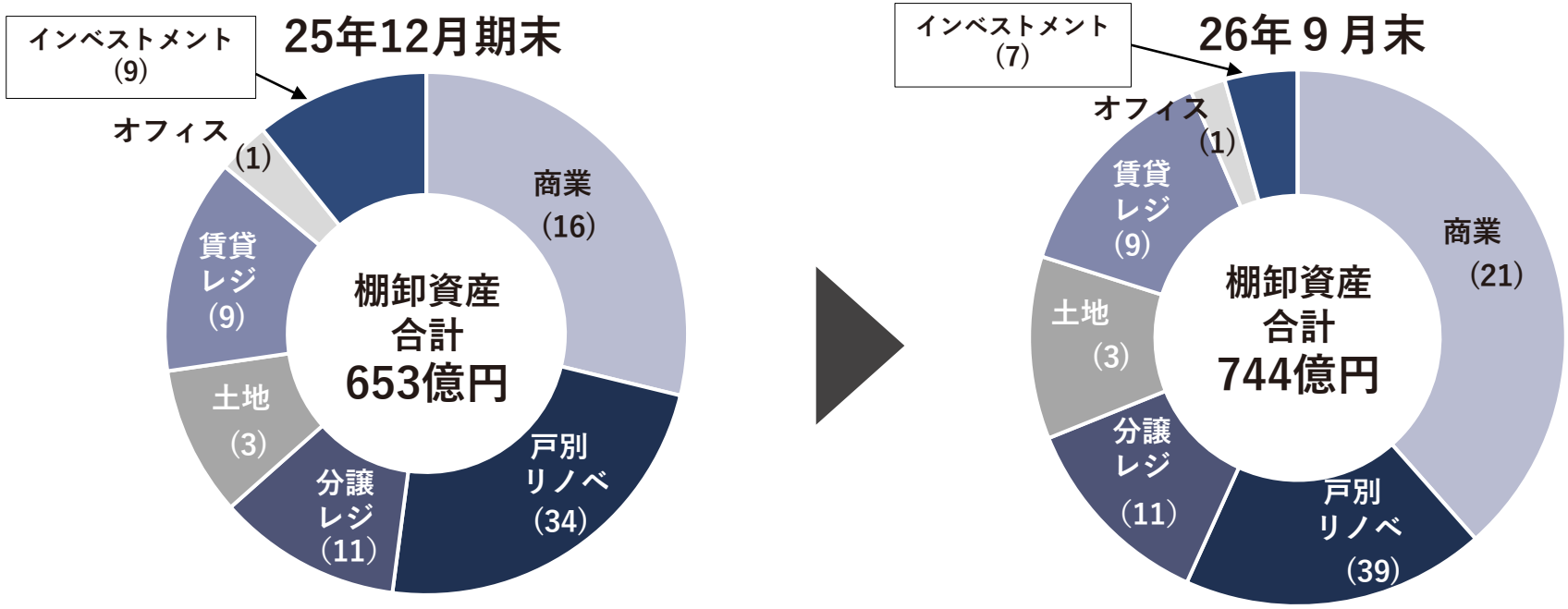
主要資産の５ヵ年推移

（単位：億円）	'22.12末	'23.12末	'24.12末	'25.12末	'26.9末（３Q）
棚卸資産	288	362	473	653	744
有形固定資産	113	101	67	89	94
総資産	506	612	712	1,019	1,053

（注）数値はすべて連結ベース

Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved

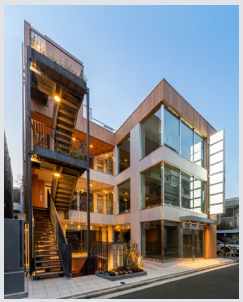
1ー(9)　棚卸資産ポートフォリオ



※括弧内の数字は物件数

棚卸資産の一部

WELL SQUARE
PLAZA LINKS 吉祥寺



A＊G SAKAE II



SAIL学芸大学



A＊G 自由が丘



ザ・ハウス南麻布

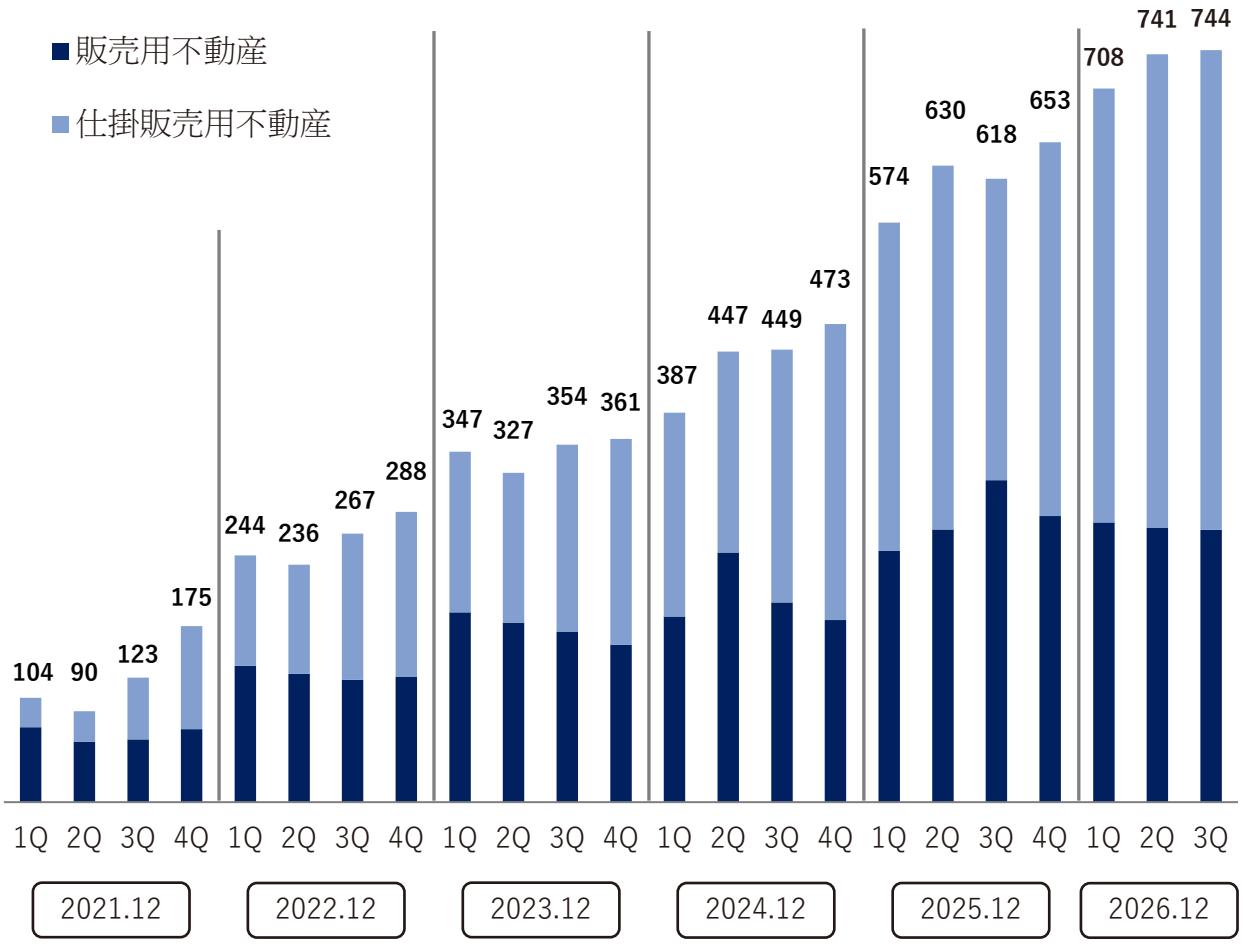


Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved

1 ー(10)　棚卸資産（仕掛販売用不動産と販売用不動産）の推移

仕掛販売用不動産は仕入から竣工まで約２年、販売用不動産は売上計上まで約0.5～1年のリードタイムを要する。
棚卸資産残高は744億円となり、2026年第４四半期および2027年以降の売上計上に向けた案件の積み上げが進展。

（単位：億円）



■ 棚卸資産 → 売上転換フロー（2段階）

PHASE 1 ｜ 仕掛販売用不動産

仕入～竣工

①土地取得	②上棟	③竣工
仕掛計上	工事進行	仕掛→販売振替

リードタイム：約 2年（仕入から竣工まで）

▼

PHASE 2 ｜ 販売用不動産

竣工・仕入（開発案件以外）～売上計上

リードタイム：約 0.5～1年（売上計上まで）

▼

棚卸資産（2026年第３四半期末実績）

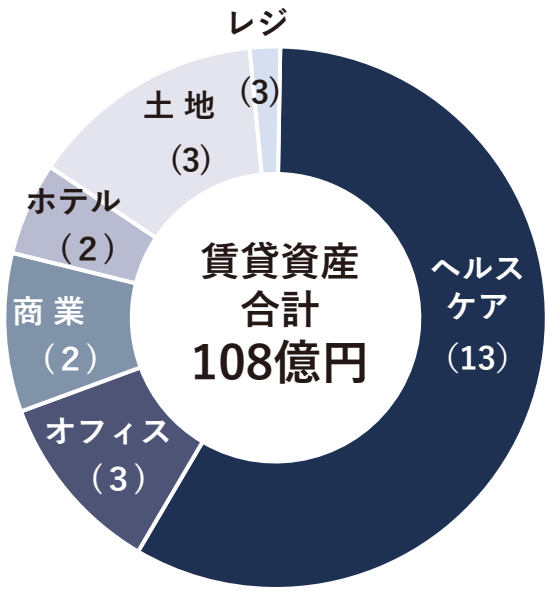
仕掛販売用不動産残高
475億円

販売用不動産残高
269億円

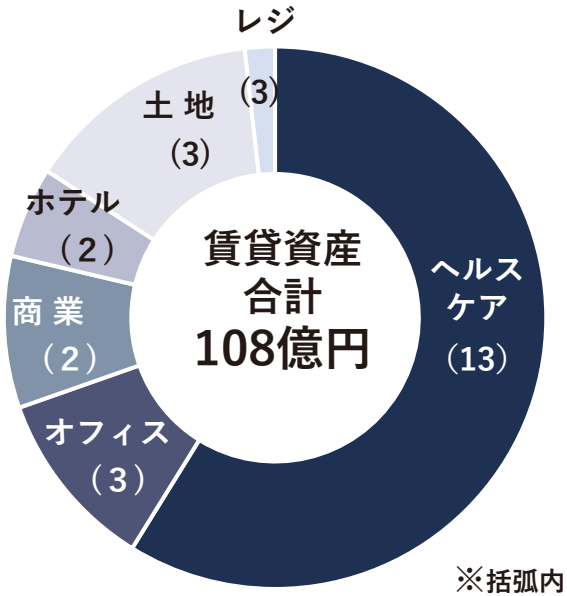
Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved

1 ー(11) 賃貸ポートフォリオ

25年12月期末



26年９月末



※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









Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved

2 2026年12月期業績予想およびトピックス

Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved LA HOLDINGS

2 ー(1) 2026年12月期の業績予想

2026年12月期は、大幅増収増益の計画。

（単位：百万円、数値はすべて連結ベース）

	2025年12月期		2026年12月期		前期比
	実績	売上高比率	計画	売上高比率	
売上高	46,544	100.0%	61,000	100.0%	+31.1%
営業利益	10,024	21.5%	17,500	28.7%	+74.6%
経常利益	8,956	19.2%	16,700	27.4%	+86.5%
親会社株主に帰属する当期純利益	6,135	13.2%	11,600	19.0%	+89.1%

Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved

2ー(2) 2026年12月期《セグメント別売上高・売上総利益計画》

2026年12月期は、売上高の拡大に加え、売上総利益率が上昇する計画。セグメント別では、ＤＸ不動産価値向上事業の大型案件の売上計上が、全社の売上高・売上総利益の拡大を牽引。

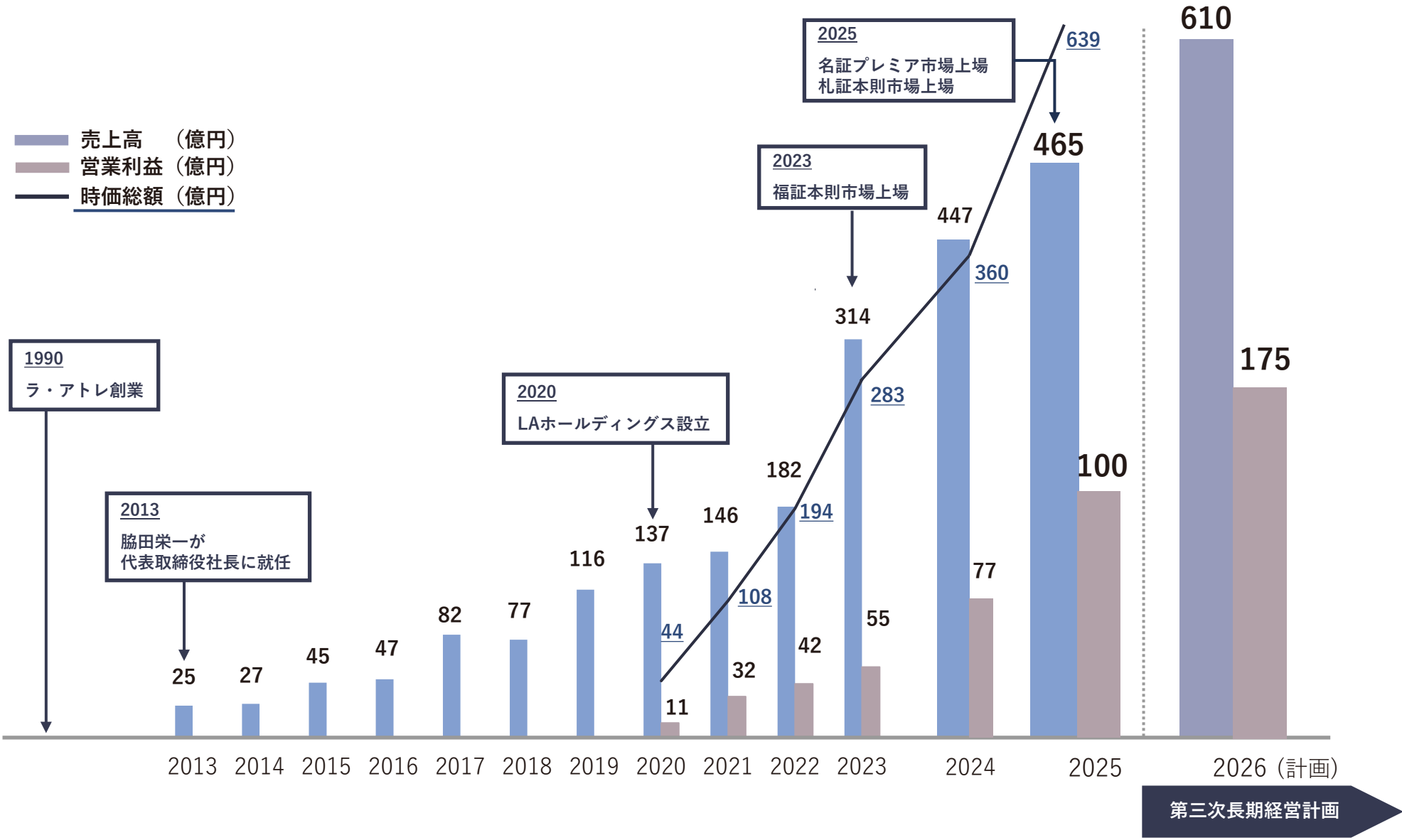
（会社計画）　（単位：百万円）

決算年月		2024年12月期	2025年12月期	2026年12月期	前期比
売上高		44,707	46,544	61,000	+31.1%
売上総利益		11,391	13,372	21,800	+63.0%
売上総利益率		25.5%	28.7%	35.7%	+7.0pt
Ⅰ ＤＸ新築不動産事業	売上	13,000	20,226	17,500	△13.5%
	売上総利益	4,244	8,446	3,600	△57.4%
	売上総利益率	32.6%	41.8%	20.6%	△21.2pt
Ⅱ ＤＸ再生不動産事業	売上	15,806	13,240	15,000	+13.3%
	売上総利益	3,013	1,994	2,250	+12.8%
	売上総利益率	19.1%	15.1%	15.0%	△0.1pt
Ⅲ ＤＸ不動産価値向上事業	売上	14,849	11,931	27,600	+131.3%
	売上総利益	3,448	2,223	15,500	+597.3%
	売上総利益率	23.2%	18.6%	56.2%	+37.5pt
Ⅳ 不動産賃貸事業	売上	984	1,118	900	△19.5%
	売上総利益	616	686	450	△34.4%
	売上総利益率	62.6%	61.4%	50.0%	△11.4pt

（注）数値はすべて連結ベース。全社にはセグメント外のその他事業を含む。
（注）2026年12月期は会社計画であり実績ではない。前期比は2026年12月期計画÷2025年12月期実績。

Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved

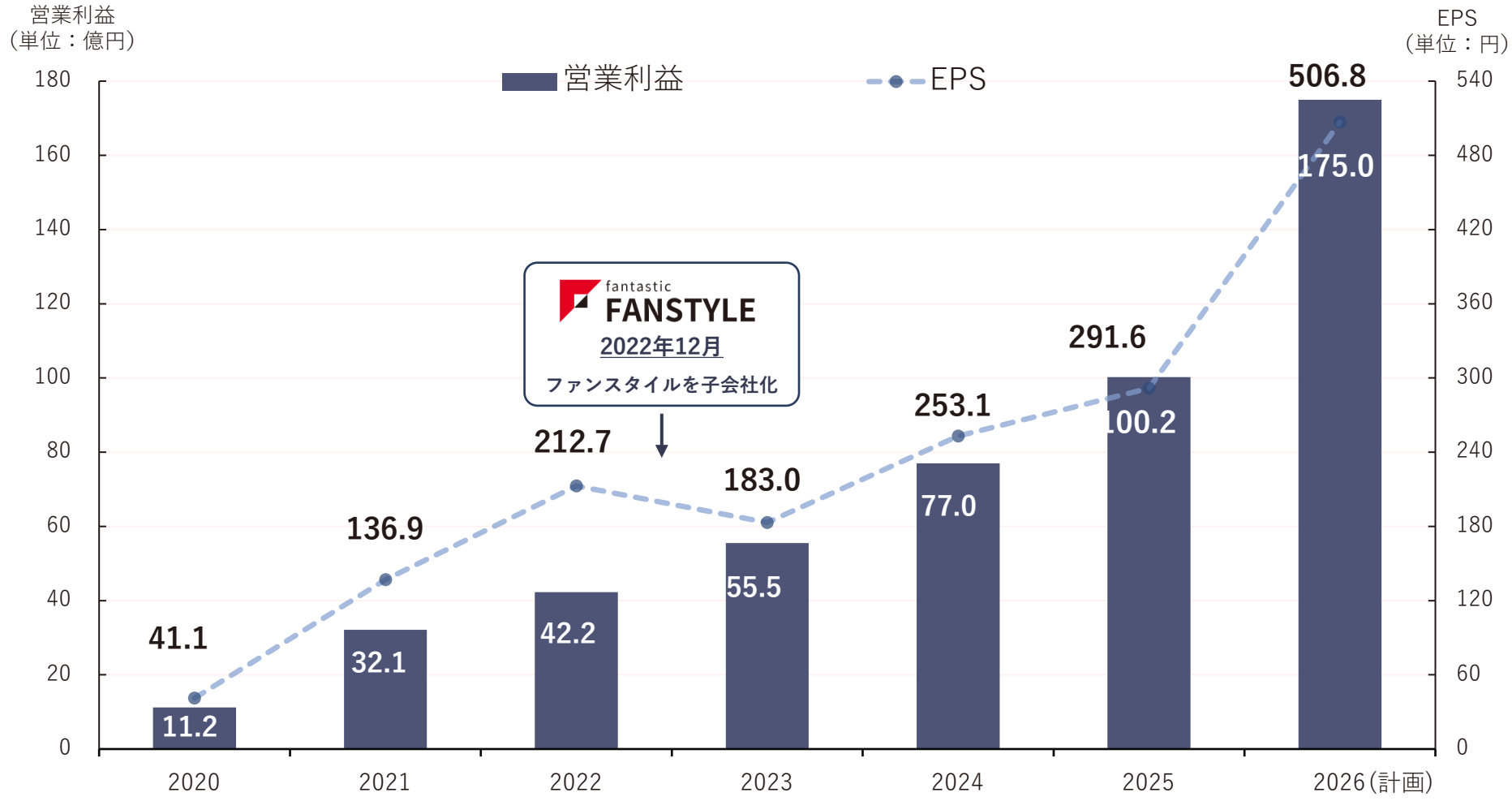
2 ー（3） 当社グループの中期業績推移



Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved

2 ー（4） 営業利益とEPS（1株当たり当期純利益）の推移

2026年に見込む高い収益水準を2027年以降のベース収益として定着させ、継続的な利益・EPS成長を目指す



※EPSは全期間、株式分割後換算ベースで表示

Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved

2 ー(5) 株主還元について

基本方針

高い収益力と自己資本の積み上げを背景に、安定性と成長性を両立した株主還元を実施

- **配当性向 40% 目標**
  利益水準に応じた還元
- **DOE 6% 下限**
  単年度業績の変動を受けにくい下支え
- **累進配当**
  原則として配当を維持または増配

※配当は、配当利回りも参考にして決定

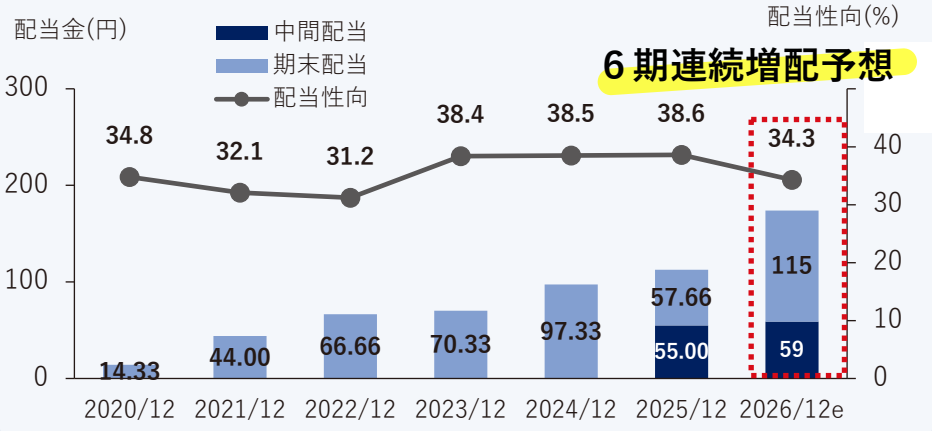
	1株当たり配当金			配当性向	前期比
	中間	期末	合計		
2025年12月期 実績	55円00銭	57円66銭	112円66銭	38.6%	＋15円33銭
2026年12月期（予想）	59円00銭	115円00銭	174円00銭	34.3%	＋61円34銭

株主優待制度　新規導入

100株以上保有の株主様へ500円分のデジタルギフト®を進呈
（2026年12月期より導入／12月末の株主名簿基準）

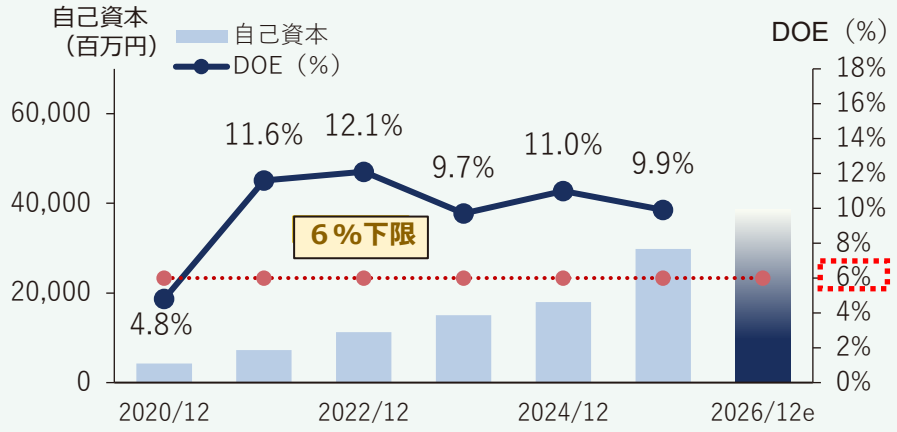
配当利回り6.7%（2026年11月11日時点）

1株当たりの配当金・配当性向の推移（分割後換算）



自己資本の推移とDOE実績・目標

DOE＝利益ではなく自己資本に連動



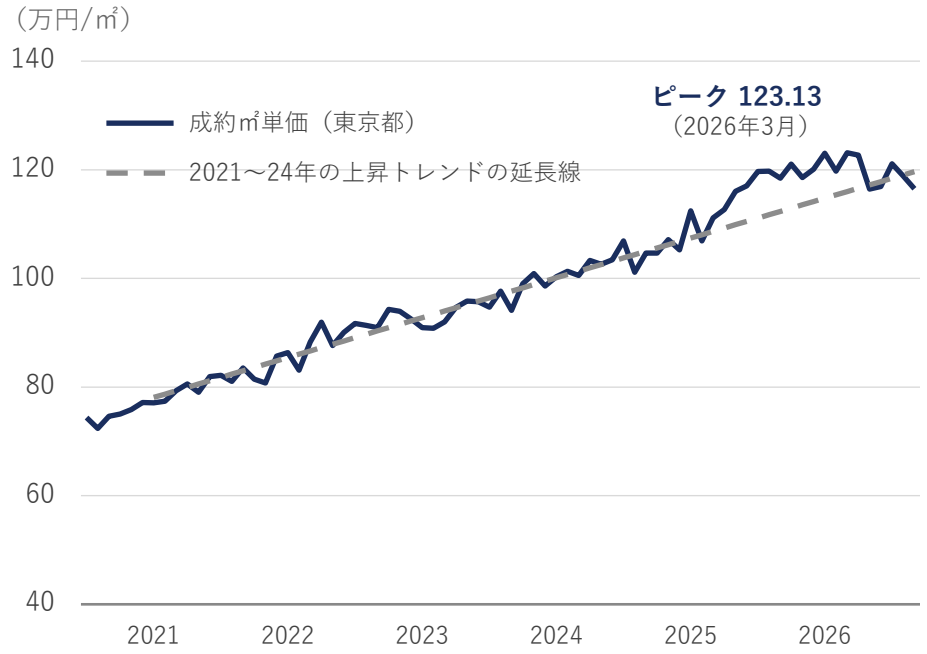
※2026年7月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を実施。配当金は全期間、分割後換算。
※配当利回りは2026年11月11日の終値と今期予想配当（174円00銭）で算出。

Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved

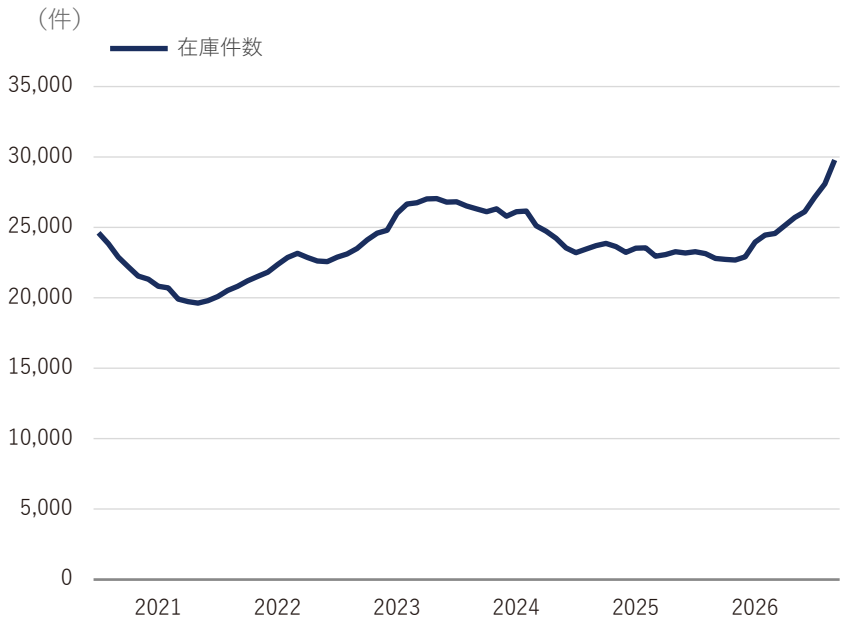
2ー(6)　市場環境①　中古マンション価格は踊り場

2025年の急速な価格上昇や金利の上昇を受けて、足下、中古マンションの買い手が購入時期や価格を慎重に見極める動きが見られ、価格は踊り場の局面にある。暫く在庫調整の動きが見込まれる。

東京都 中古マンション成約㎡単価の推移



東京都 中古マンション市場の在庫件数



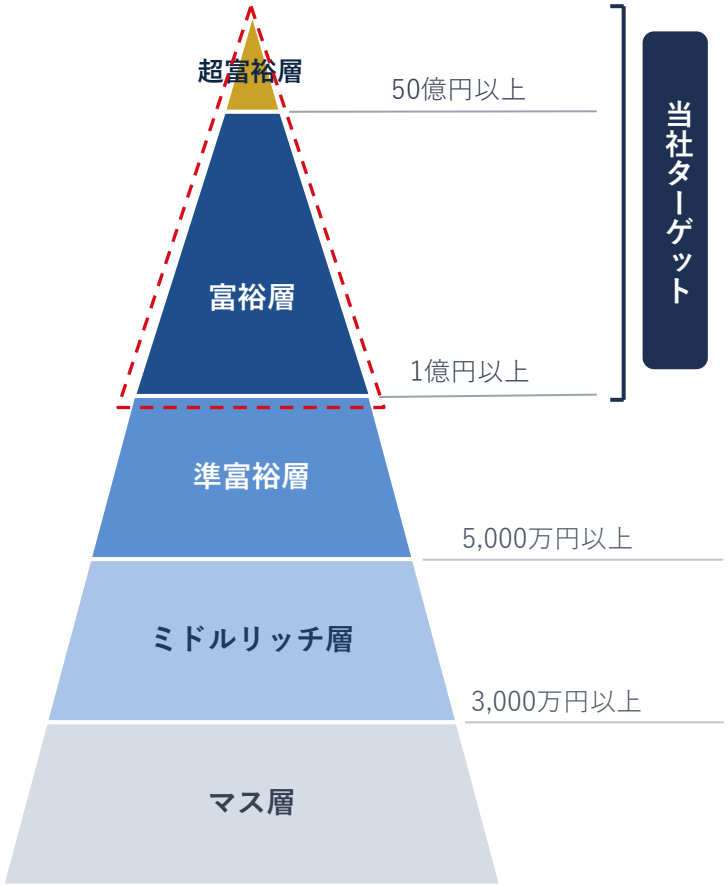
出所：東日本不動産流通機構「月例速報 Market Watch」データ編（2021年7月度～2026年9月度）の東京都の数値に基づき当社作成
注：在庫件数は各月末時点でレインズに登録されている売出物件の件数

Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved

2 ー（7） 市場環境② 人口増と富裕層拡大が都心の需要を下支え

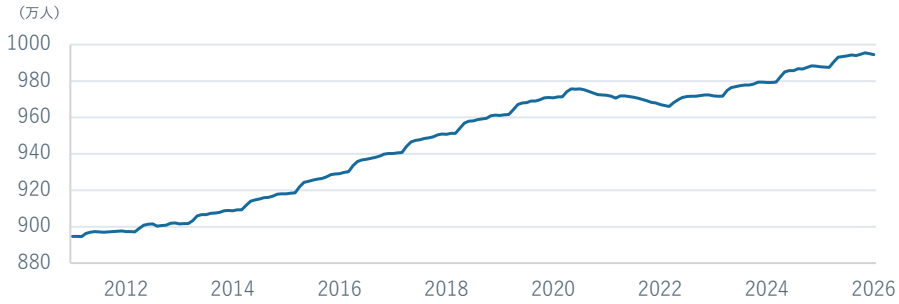
東京都区部の人口増加と、富裕層・超富裕層の世帯数の増加は継続。
株高による資産効果も加わり、都心中古マンションの中長期的な需要は底堅いと認識。

純金融資産保有額による階層区分



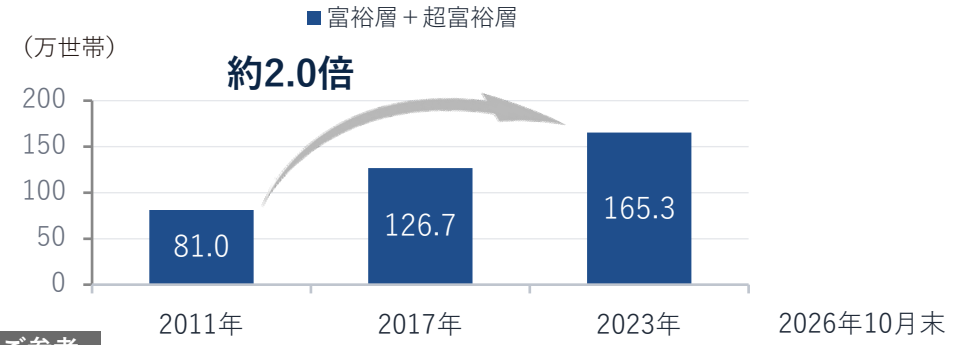
東京都区部（23区）の人口推移

2011年1月～2026年1月　月次・各月1日現在



出所：東京都総務局統計部「人口の動き」に基づき当社作成

ターゲット層の世帯数の推移



ご参考				
TOPIX終値	728.61	1,817.56	2,366.39	**3,965.07**

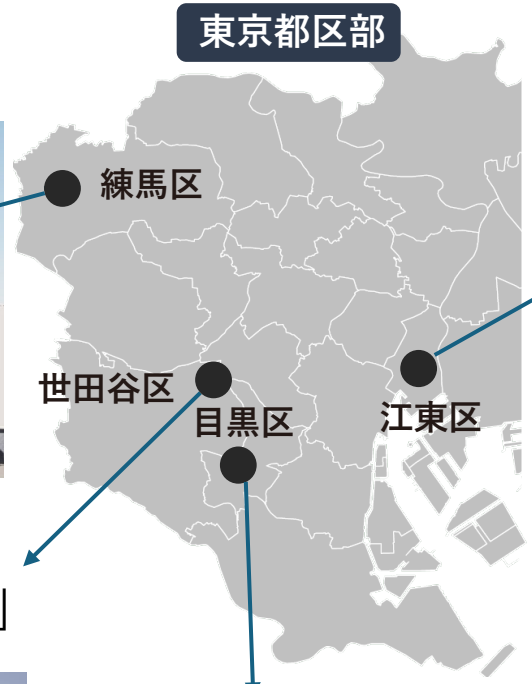
注：ターゲット層は純金融資産1億円以上の世帯（NRI推計の富裕層＋超富裕層）。TOPIXは各年末（2026年は10月末）終値
出所：NRI「生活者1万人アンケート調査（金融編）」「富裕層アンケート調査」などに基づくNRI推計値、東証「TOPIX」を用いて当社作成

Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved

2－(8)　2027年以降竣工予定の開発案件《ＤＸ新築不動産事業》

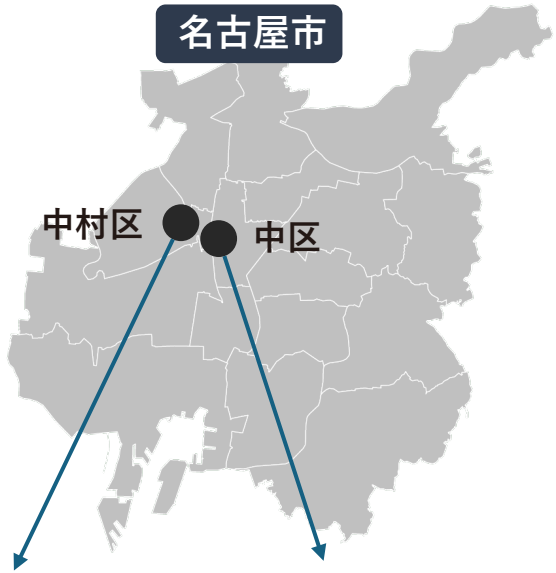
「Ａ＊Ｇ 大泉学園」
2028年竣工予定





「Ａ＊Ｇ 門前仲町Ⅱ」
2027年竣工予定





「Ａ＊Ｇ 下北沢Ⅱ」
2027年竣工予定



「Ａ＊Ｇ 青葉台」
2027年竣工予定



「Ａ＊Ｇ MEIEKI」
2027年竣工予定



「Ａ＊Ｇ SAKAEⅢ」
2027年竣工予定



※掲載のパースは資料作成時点の計画に基づく完成予想図であり、今後変更となる可能性があります。

Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved

2ー(9) ホテル事業　レジデンシャルホテルを主要都市で開発

訪日客の連泊需要とインフレに強い収益性に着目し、成長分野としてホテル開発を本格化

レジデンシャルホテルとは

ホテルの利便性とキッチン等の居住機能を
兼ね備えた、連泊・複数人滞在向けの宿泊施設

顧客ターゲット

家族・親族・グループ単位で、各都市に複数泊しながら周遊するインバウンド旅行者
※欧米客の平均滞在は10～16泊（観光庁調べ）

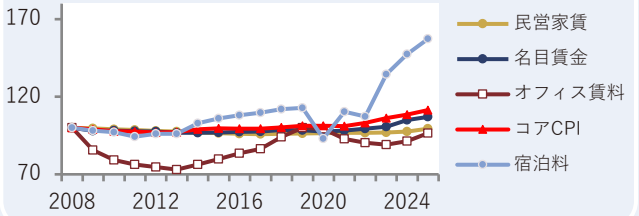
通常ホテルとの比較

	通常	レジデンシャルホテル
滞在	1～2泊	複数泊
設備	客室中心	キッチン・洗濯機完備
宿泊人数	少人数	複数人（家族・グループ）

投資用不動産としての魅力

ホテルは、宿泊単価に物価上昇を反映しやすく、インフレに強い収益不動産

賃料・宿泊料と賃金・物価の推移（2008年=100）



出所：総務省統計局、厚生労働省、三鬼商事のデータに基づき当社作成

VADE HOTEL SHIBUYA（ヴェイドホテル渋谷）


キッチン・ダイニング


リビング・ベッドスペース


洗面・洗濯機

所在地　渋谷区円山町（神泉駅 徒歩2分）
事業主　JR西日本プロパティーズとの共同開発
運営　matsuri technologies
規模　RC造 地上7階・全74室
客室　全室4名以上（最大定員304名）
設備　全室キッチン・洗濯機・独立浴室
併設　1階ダイニング「CHICAMA」
特徴　DXで省人化し、GOP率向上を追求

■ 訪日客は2025年に過去最高の約4,268万人、**2030年には政府目標6,000万人**へ拡大
■ **単独開発**に加え**大手とのJV**も活用し、東京・福岡・札幌で開発を推進

今後の開発パイプライン

開発中のホテル **7件**

エリア・物件	竣工予定
福岡市 呉服町PJ	2027年
新宿区 北新宿PJ	2028年
中央区 銀座PJ	2028年
福岡市 中洲川端PJ	2028年
札幌市 すすきのPJ	2028年
渋谷区 道玄坂PJ	2029年
港区 芝公園PJ	2029年

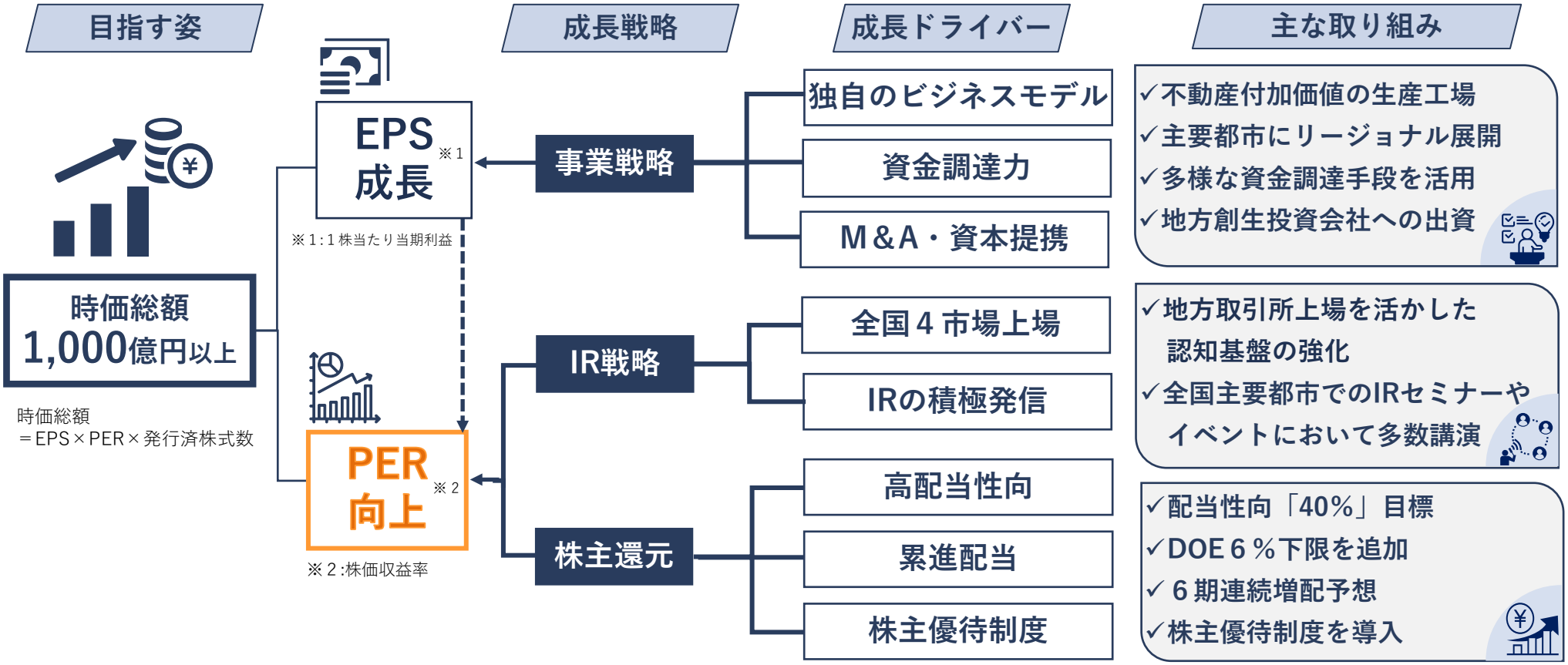
Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved

3 企業価値向上のための成長戦略（事業内容）

Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved LA HOLDINGS

3 ー（1） 企業価値向上のための成長戦略

成長戦略の３本柱：事業戦略、IR戦略、株主還元



３つの成長戦略を通じてEPS成長とPER向上を実現し、
早期に時価総額1,000億円以上を目指す

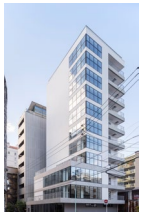
Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved

3 ー（2） 当社の収益構造

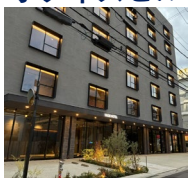
多様な事業ポートフォリオによる収益の安定化

1

フロー収益


オフィスビル

ＤＸ新築不動産事業


ホテル


商業施設

ＤＸ再生不動産事業

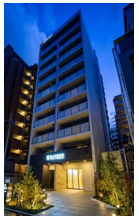

マンション

ＤＸ不動産価値向上事業

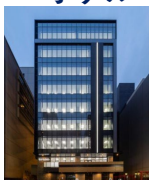

土地

ストック収益（岩盤収益）

不動産賃貸事業
（長期保有不動産）


ホテル


ヘルスケア


オフィスビル

付加価値を生み出す生産工場

2

情報網・目利き力 → **商品企画力** → **価値の最大化**

- ✓ 情報収集
- ✓ 目利き
- ✓ 企画・設計
- ✓ 施工
- ✓ リノベーション
- ✓ リーシング
- ✓ 販売

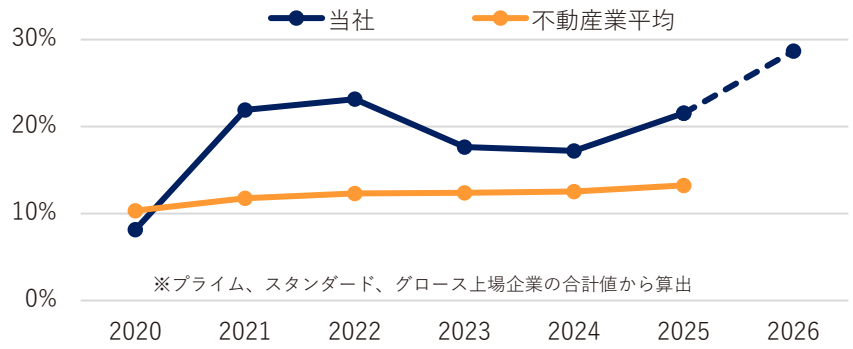
収益の安定性と独自の付加価値創造力を両輪に、
高い収益力と持続的な成長を追求

Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved

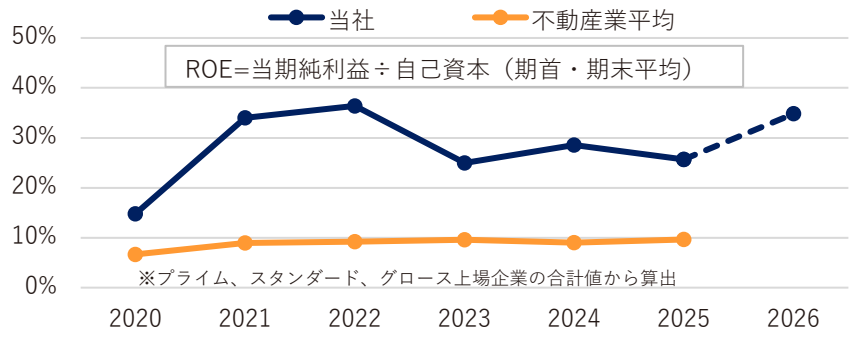
3 ー（3） ビジネスモデルから生み出される高い収益力

独自のビジネスモデルで付加価値を創出し、その価値を適切に価格・賃料へ反映することで高い収益性を実現。

営業利益率の推移



ROE（自己資本利益率）



出所：東京証券取引所

組織力が生み出す高い生産性

（一人当たり営業利益）

（単位：百万円）

	2020/12期	2021/12期	2022/12期	2023/12期	2024/12期	2025/12期	計画 2026/12期
売上高	13,757	14,677	18,253	31,499	44,707	46,544	61,000
1人当たり売上高	305	319	228	350	438	394	432
営業利益	1,124	3,216	4,226	5,552	7,700	10,024	17,500
1人当たり営業利益	25	70	53	61	75	84	124

（参考）大手総合デベロッパー5社平均※　（単位：百万円）

1人当たり営業利益	14	12	13	15	15	16	17

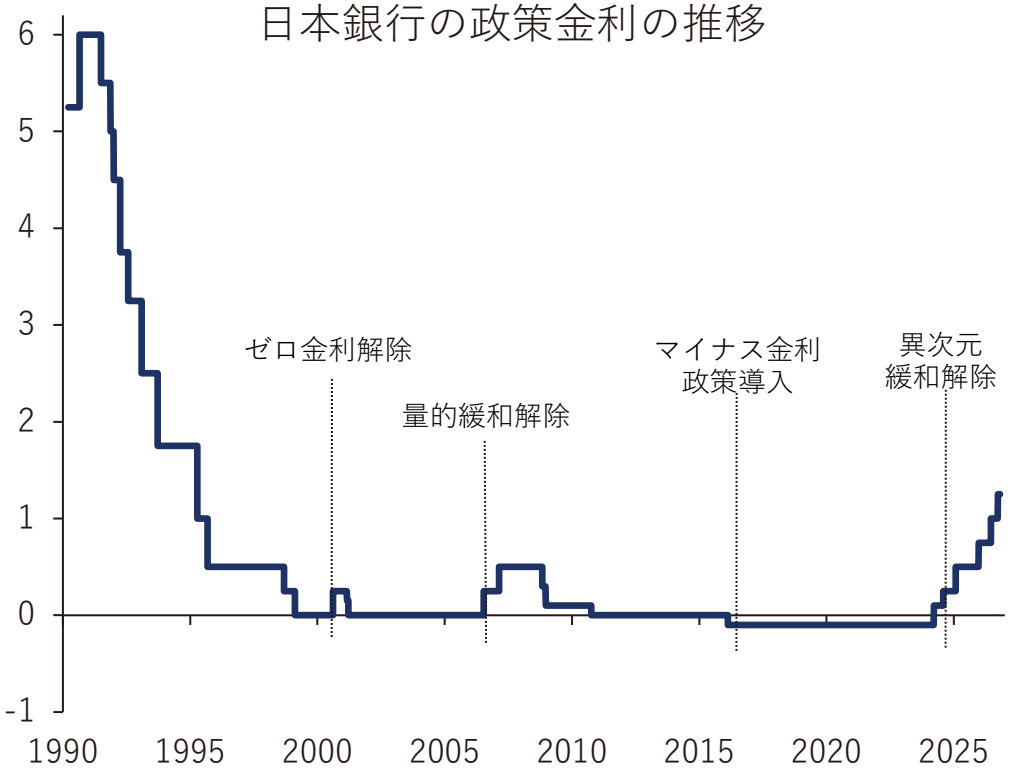
※各社有価証券報告書に基づき当社にて算出

Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved

3 ー(4) 不動産業界を取り巻く環境

インフレ進行に伴い金利上昇も強まるなか、不動産業界では資金調達力の差が顕著となり、成長投資余力の差につながる可能性が高まっている。

日本銀行の政策金利の推移



（注）データは1998年8月までは公定歩合
以後は無担保コール翌日物レート

金利上昇局面で進む二極化の動き

仕入側（不動産会社）

① 支払利息が増加

② 財務健全性の差が、資金調達力・成長投資余力の差に波及

財務健全性 高 → 資金調達力 維持 → 成長投資余力を維持・拡大

買主・投資家

③ 買主層の中でも信用力・自己資金力の高い層が相対優位に

資金力のある買主
金利上昇下でも購入継続が可能

④ 期待利回り上昇（投資採算確保のため）

期待利回り上昇 → 取得価格への目線が厳格化 → 賃料成長が見込める物件を選好

Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved

3 ー(5) 高い利益率から得られる経営上のメリット

高い利益率は、コスト上昇への耐性を高め、成長投資・株主還元・手元資金の確保を支える。

試算の基準

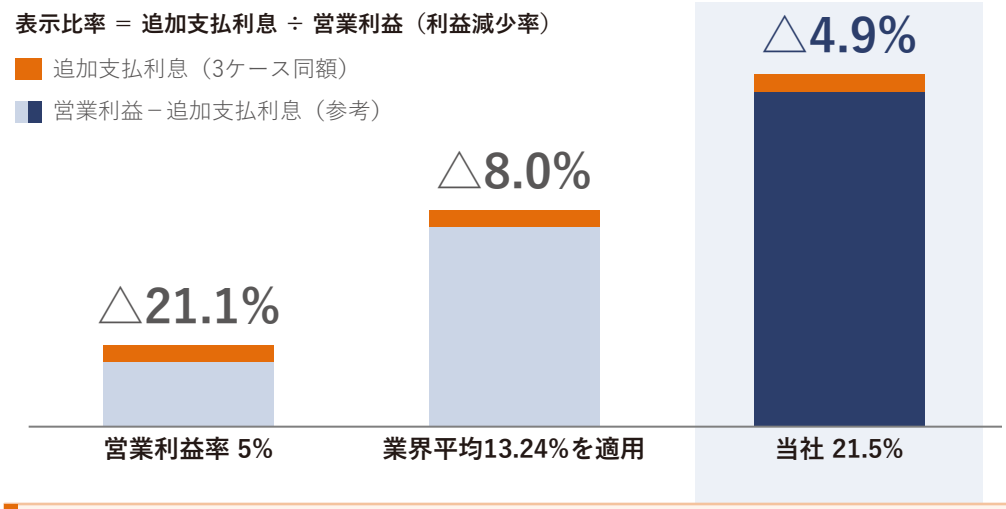
当社2025年12月期実績を採用：売上高 46,544百万円 ／ 期末有利子負債 65,595百万円
全ケースで売上高・有利子負債を共通とし、営業利益率のみ変えた当社規模の試算（他社実績の比較ではない）

① 金利・建築費上昇への耐性

同額のコスト増でも、利益率が高いほど利益減少率は小さくなる

金利が一律0.75ポイント上昇し、その状態が1年間続くと仮定
追加支払利息 ＝ 65,595百万円 × 0.75% ≒ 491百万円／年（3ケース同額）

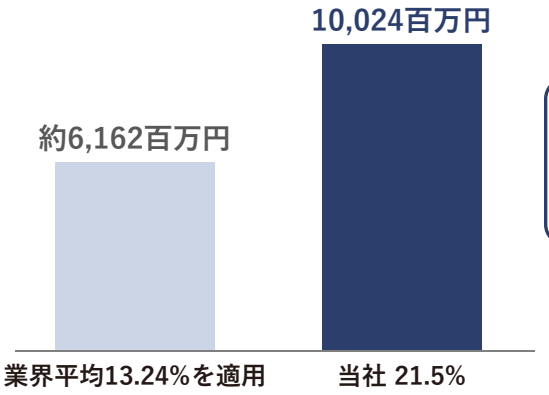
表示比率 ＝ 追加支払利息 ÷ 営業利益（利益減少率）



建築費の上昇も同じ構造
売上高などが同じなら、同額の建築費増加でも利益が厚いほど減少割合は小さい
※ 上の比率は金利上昇のみの試算（建築費増加は含まない）

② 成長と還元を支える利益の余力

利益率が高いほどキャピタルアロケーションの余力が拡大



約1.6倍
同じ売上高で比較した営業利益の倍率

利益が支える使途（概念図） ※配分比率を示すものではありません

- 成長投資
- 株主還元
- 手元資金の確保

※ 支払利息は営業外費用として計上。
※ 業界平均13.24%：JPX公表の上場不動産業（プライム・スタンダード・グロース）の売上高・営業利益合計から算出。
※ 営業利益がそのまま配分可能な現金になるわけではありません（税金・利払い・借入返済等を考慮）。

Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved

3 ー（6） ビジネスモデル《ＤＸ新築不動産事業ー Ⅰ》

売主



ラ・アトレ　ファンスタイル

デベロップメント業務

- ✓ 都市型商業ビル「A＊G」、オフィスビル「THE EDGE」、高額賃貸レジデンス「THE DOORS」の開発・販売
- ✓ 新築分譲マンションの販売

買主



目利き



希少な1.5等地の情報

企画



商品企画力

創造



独自の空間価値を持つ物件

価値を最大化する



エリアー帯を未来の一等地へ

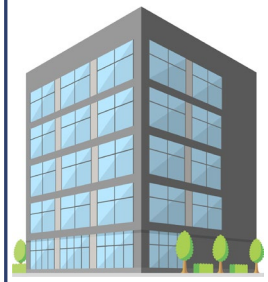
Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved

3 ー（7） ＤＸ新築不動産事業の特徴

「空間の質」を追求し、コモディティ化しない独自の商品価値を創出。
その価値を適切に賃料へ反映し、周辺相場を上回る賃料（賃料プレミアム）を実現

01 開発戦略

中規模開発



- 開発期間が短いので資金効率が良く、市場ニーズ・環境変化に柔軟に対応可
- 比較的競合の少ない領域

1.5等地展開



- 地価を抑えつつ賃料を確保できるため、高利回りが狙いやすい1.5等地に展開
- 中でも未来の一等地になりうる立地を、情報収集力と目利き力により厳選

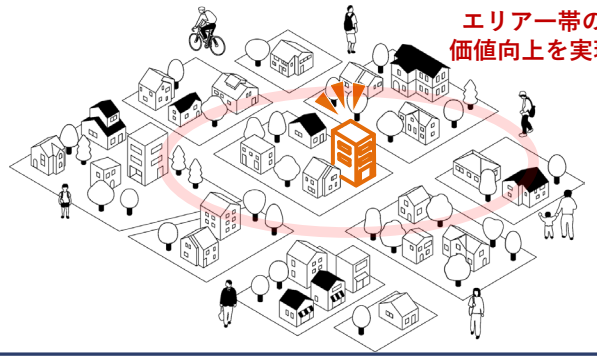
02 商品設計

「面積」ではなく「空間の質」を設計する

1. 最も高い賃料を払うペルソナ（借主）を描く
2. そのペルソナが価値を感じる空間要素を見極める
3. その価値を形にする物件をゼロから商品企画する

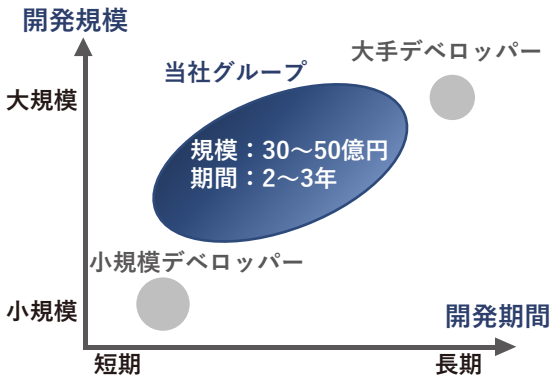
エリア一帯に新たな活力と可能性を生み出す

差別化された不動産を創出し、エリア全体の魅力と可能性を高め、地域の活力に貢献します。



03 収益化

収益不動産開発のポジショニング



空間価値を重視する借主が選ぶ

▼

価値を適切に賃料に反映

▼

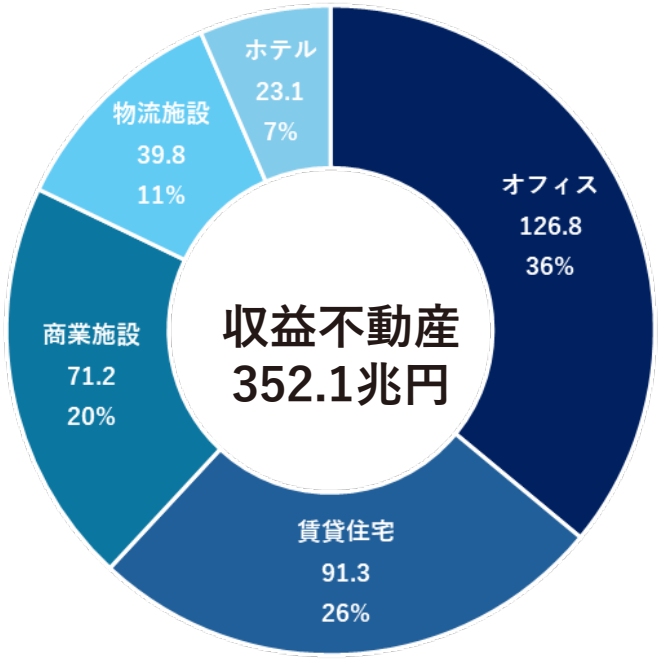
周辺相場を上回る賃料
（賃料プレミアム）を実現

Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved

3 ー（8） ＤＸ新築不動産事業の成長ポテンシャルについて

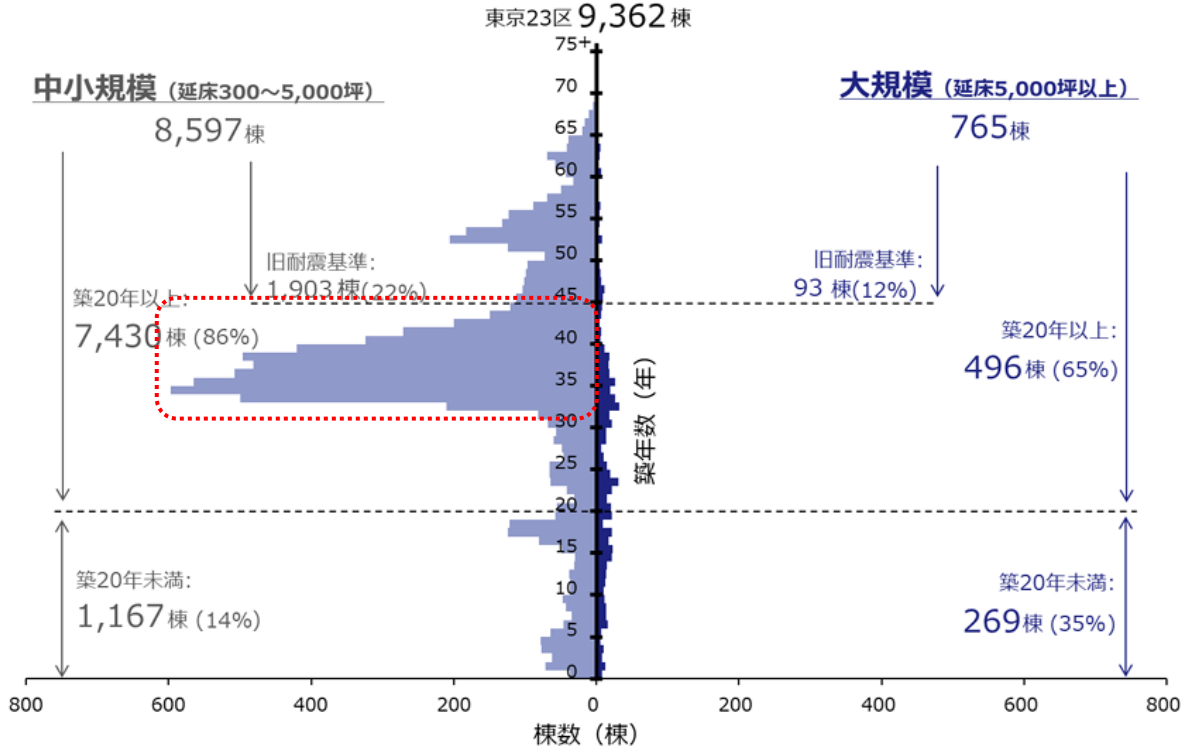
中小規模のオフィスビルの多くが老朽化しており、潜在的な建て替え需要は大きい。これらを取り込むことで当社は持続的な成長を図っていく。

収益不動産の資産規模2025年



出所：ニッセイ基礎研究所・価値総合研究所
不動産投資レポート 2025年12月26日号

東京23区オフィスピラミッド2026



出所：ザイマックス総研 オフィスピラミッド2026

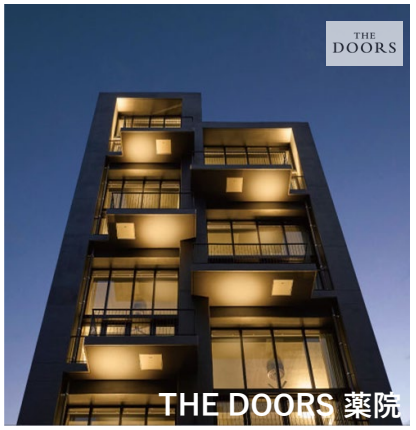
Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved

3 ー（9） 収益不動産開発実績 《ＤＸ新築不動産事業ー Ⅰ》

住居系開発の主な実績

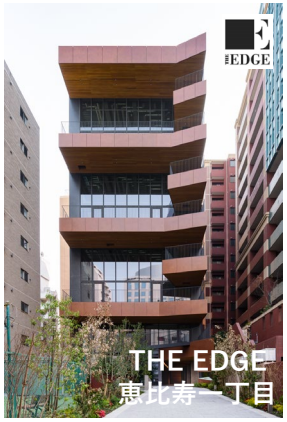


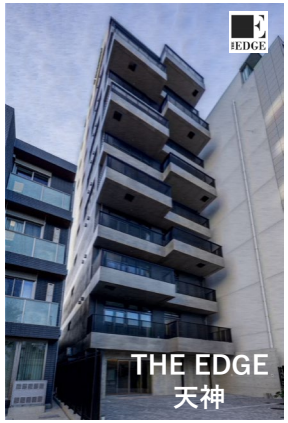


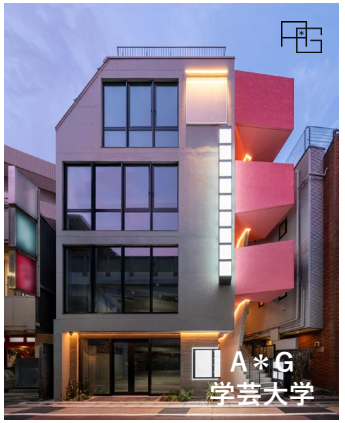


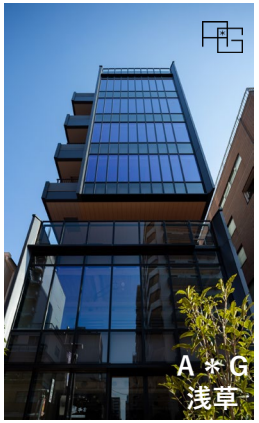


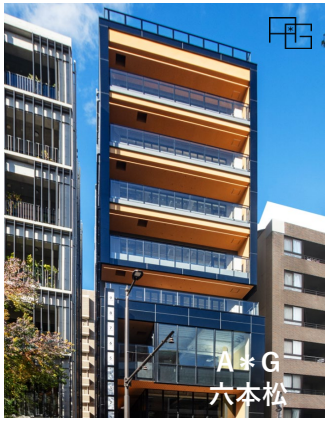
商業系開発の主な実績

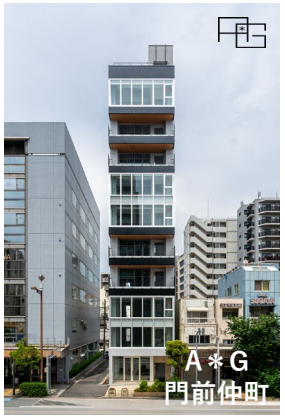












Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved

3 ー(10) ファンスタイルの分譲マンション《ＤＸ新築不動産・DX再生不動産事業》



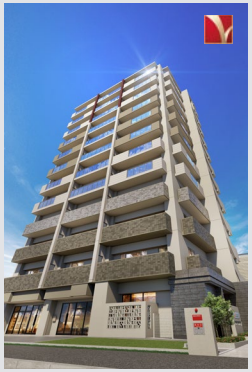
「レーヴグランディ浦添宮城」

- 間取り　２LDK、３LDK
- 総戸数　24戸
- 専有面積　61.75㎡～69.51㎡
- 所在地　浦添市





「レーヴ」シリーズラインナップ



レーヴグランディ西原坂田 Lien
【西原町】 総戸数：35戸



レーヴグランディ沖縄宜野湾 Sea View
【宜野湾市】 総戸数：93戸



レーヴグランディ沖縄豊見城 Sky View
【豊見城市】 総戸数：55戸

再生不動産



SEASIDE RESIDENCE
【読谷村】 総戸数：16戸

Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved

3 ー(11)　ビジネスモデル《ＤＸ再生不動産事業ーⅡ》

売主

ラ・アトレレジデンシャル　ファンスタイル

戸別リノベーションマンション販売業務

✓ 中古マンションを戸別に仕入れ、リノベーションにより洗練された住居に再生させ、販売

新築マンション買取再販業務

✓ 他社開発物件のうち、立地・開発コンセプト・デザイン性・収益性等が優れる物件を買取再販

買主

ラ・アトレ Premium-Renovation®

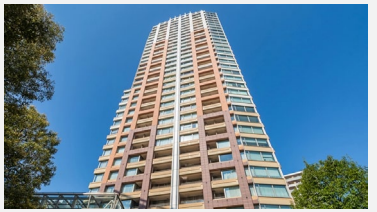
販売価格 1億~10億円

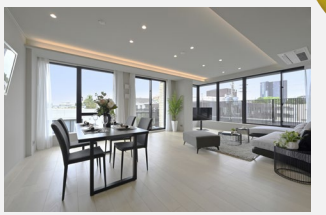




BILLION RESIDENCE®

販売価格 10億円超





Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved

3 ー(12)　事業内容《ＤＸ再生不動産事業ーⅡ》

中古マンションを戸別に仕入れ、リノベーション後に販売。主に都心3区・専有面積100㎡以上の物件を対象に、上質な住宅を求める需要に対応した商品を展開。

ブランドシリーズ

都心3区 × 100㎡以上

千代田区	港区	渋谷区

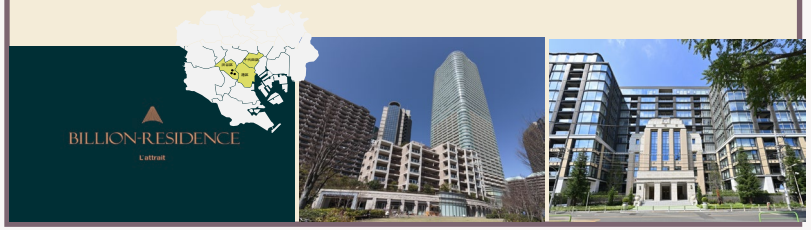
1億～10億円

ラ・アトレ Premium-Renovation®
都心3区プレミアムリノベーション



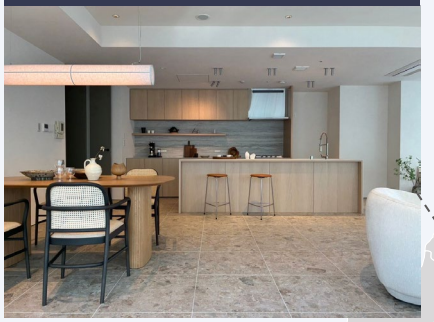
10億円超

BILLION RESIDENCE®
超富裕層向けハイエンド・レジデンス

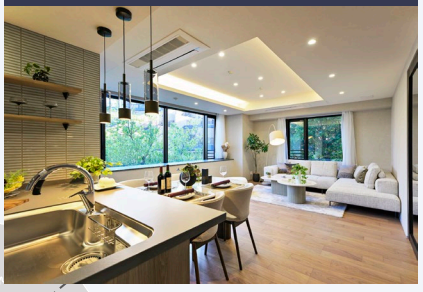


ターゲットエリア ／ 実績物件

アークヒルズ仙石山レジデンス



南青山常盤松フォレスト





サンウッド代官山猿楽町



ザ・ハウス南麻布



「都心3区」「100㎡以上」「上質な住空間」を軸にした独自の商品企画により差別化を推進

Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved

3 ー(13)　ビジネスモデル《ＤＸ不動産価値向上事業ーⅢ》

売主

ラ・アトレ

土地価値向上業務

✓ 利用価値が十分に発揮されていない土地の課題を解決し、価値を向上させて事業者へ販売

インベストメント業務

✓ 首都圏の賃貸レジデンス等を１棟単位で取得し、価値を向上させて投資家へ販売

買主

土地価値向上業務



多数の地権者の区画

インベストメント業務



潜在的価値のある不動産

Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved

3 ー(14)　ビジネスモデル《不動産賃貸事業ーⅣ》

売主



LAアセット

不動産賃貸業務

- ✓ 管理の手間がない物件に特化
- ✓ １棟貸し
- ✓ ヘルスケア施設をメインとし、ホテルやオフィス等幅広く保有

借主



安定収益基盤の拡大

資産を2025年度108億円から2031年度400億円へ積み上げ

- フロー収益（ＤＸ新築／ＤＸ再生／ＤＸ不動産価値向上）
- ストック収益（不動産賃貸）➡ 岩盤収益



主なポートフォリオ

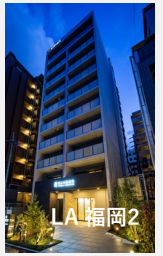
ヘルスケア施設／商業施設／オフィスビル／レジデンシャルホテル













Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved

4 APPENDIX

Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved LA HOLDINGS

4 ー（1） 長期経営計画の概要 《基本方針》

当社のパーパス（存在意義）

魅力あるまちづくりの創造

当社のミッション（果たす役割）

不動産の付加価値を創出し、エリア一帯に新たな活力と可能性を生み出す

経営基盤の強化	成長戦略の推進	サステナビリティの推進
持続的成長と企業価値向上の実現	**コア事業の拡充とM&Aによる成長加速**	**持続可能な社会を支える不動産価値の創出**
▪ 事業領域の戦略的拡張 ▪ 財務基盤・資金調達力・資本効率の向上 ▪ 生産性向上を実現する組織開発	▪ 商業系・住居系開発用地の仕入加速 ▪ レジデンシャルホテル開発の積極化 ▪ M&A・資本提携による成長加速・多角化	▪ 持続可能な社会を支える商品企画 ▪ 地方創生・地域活性化 ▪ ヘルスケア・福祉等社会インフラへの取り組み

Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved

4 ー(2) 経営指標および配当目標

長期経営計画では、高い資本効率性（ROE）を維持しつつ、環境変化に対する安全性（自己資本比率、D/Eレシオ）や配当の安定性（DOE）も重視する。

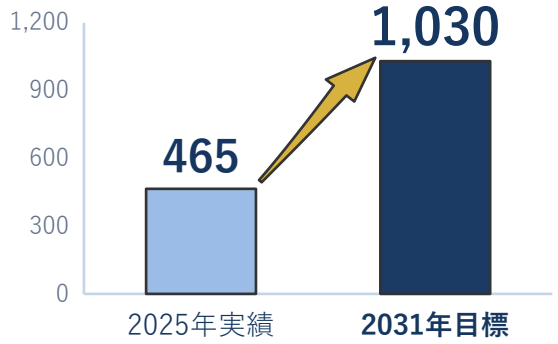
		2025年迄	2026年～2031年（第三次長期経営計画）
安全性	自己資本比率	20%以上	35%以上
	D/Eレシオ	―	2倍未満
収益性	売上高総利益率	20%以上	20%以上
	売上高経常利益率	10%以上	10%以上
効率性	ROE	20%以上	20%以上
株主還元	配当性向	40%目標	40%目標 DOE 6 %下限

Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved

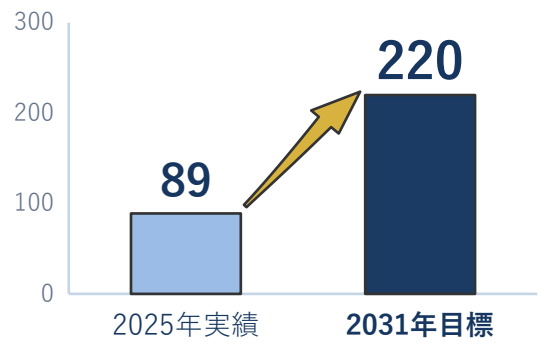
4 ー（3） 長期経営計画「LA Next Stage 2031」について

2026年7月に、長期経営計画「LA Next Stage 2031」を公表しました。「金利ある世界を、成長の好機に」を基本コンセプトに、DX新築不動産事業を成長ドライバーとするコア事業の拡充、地方主要都市を中心としたM&A・資本提携、財務健全化を通じた資金調達力の強化を進めます。これらの取り組みにより、計画最終年度となる2031年12月期に売上高1,030億円、経常利益220億円、総資産2,100億円を目指します。

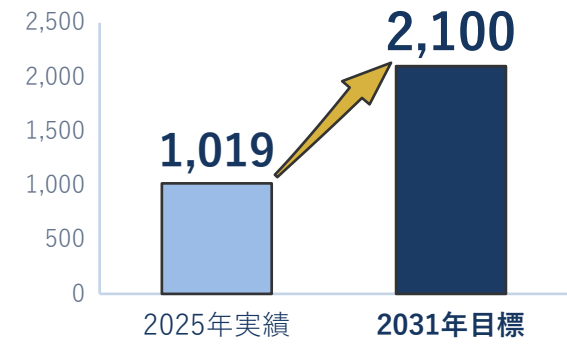
売上高（億円）



経常利益（億円）



総資産（億円）



2031年に向けた主な取り組み

コア事業の拡充

DX新築不動産事業を主な成長ドライバーに
成長領域の取り組み積極化

M&A・資本提携

地方主要都市を中心に追加的な成長機会を獲得

※ M&A・資本提携による業績寄与は
2031年の数値目標に織り込んでいません

経営基盤の強化

財務健全化により資金調達力を強化

2031年の主要経営目標

安全性	安全性	収益性	収益性	効率性	株主還元
自己資本比率	D/Eレシオ	売上高総利益率	売上高経常利益率	ROE	配当方針
35%以上	**2倍未満**	**20%以上**	**10%以上**	**20%以上**	**配当性向40%目標 DOE6%下限**

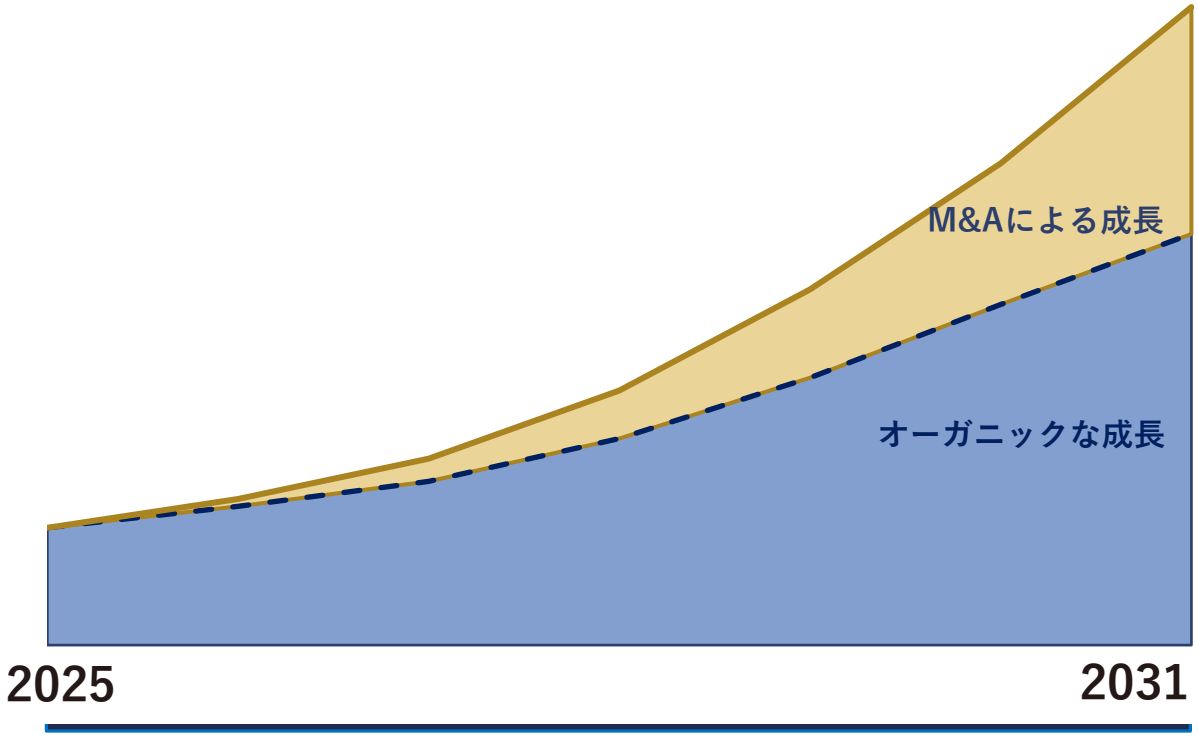
※ 2025年は2025年12月期実績。2031年は長期経営計画「LA Next Stage 2031」の計画最終年度。

Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved

4 ー（4） M&Aや資本提携による成長加速

当社は、M&A、戦略的資本提携に積極的に取り組み、成長を加速させる。
ターゲットは不動産周りを手掛ける企業で、当社との連携によりシナジー効果が見込める企業。

LAホールディングスの成長イメージ



M＆A対象企業の条件

地方主要都市を中心に不動産・周辺領域で独自の事業基盤や地域ネットワークを有し、当社との連携により中長期的な企業価値向上が見込める企業を対象とする

具体的な取り組み

国内全市場への重複上場

国内全市場への重複上場により、地方の優良企業への投資機会を拡充

ファンド運営会社への出資

地方創生に資する優良ファンド運営会社と資本提携し、優良企業への投資機会を拡充

※長期計画はオーガニック成長を前提とし、M&A・資本提携は追加的な成長機会として位置付けています。

Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved

4ー(5)　M&A戦略について

M&Aによる事業拡大は、LAホールディングスの重要な成長戦略
今後は、地方の中堅企業との連携を強化し、企業価値向上、事業規模拡大に取り組む方針

	DX新築不動産事業ーI	不動産賃貸事業ーIV	その他事業
エリア拡大	fantastic FANSTYLE URBAN LiKE		
事業領域拡大		Fanta HIKARI HEIGHTS VARUS 札幌の介護付有料老人ホーム 光ハイツ・ヴェラス	
事業機会創出			DOGAN.

不動産開発プロセス

土地仕入 → 商品企画・設計 → **施工（建築）**（買収ターゲット） → 販売・引渡し → 管理・運営

施工（建築）機能のグループ内製化により開発力を強化

- ✓ 外注依存によるコスト上昇を抑制
- ✓ 工期・品質を安定させ利益率を向上
- ✓ 地域の建設会社をグループ化しエリア拡大

市場環境

建設業における正社員不足割合の推移



建設業の人手不足は全業種で常に上位

出所：帝国データバンク

Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved

4 ー（6） 国内複数市場上場による地方創生の推進

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

各地域でのオンリーワン開発

LAホールディングスの

魅力あるまちづくりの推進力

（資本）
業務提携・協業

資金調達

地元企業

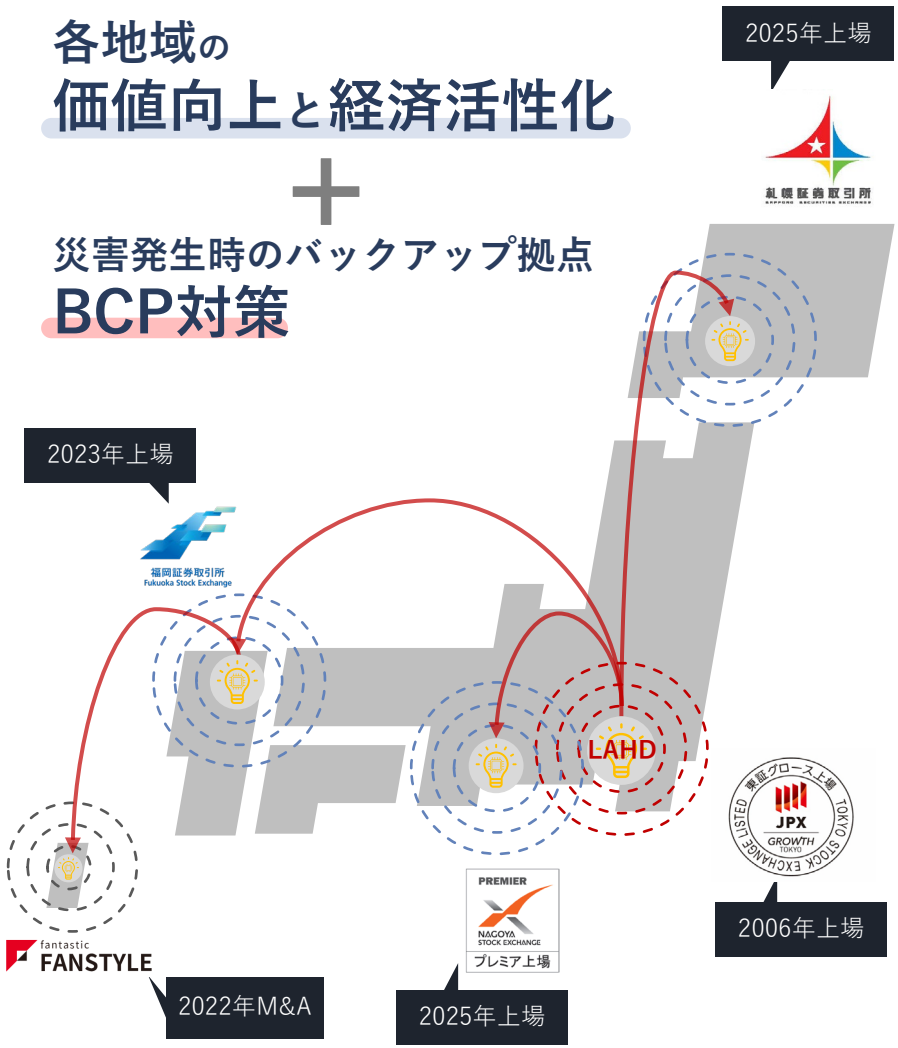
地元金融機関

地域ネットワークを活用した事業推進

各地域の 価値向上と経済活性化

＋

災害発生時のバックアップ拠点
BCP対策



Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved

会社概要

社名	株式会社ＬＡホールディングス（エルエー）
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	2,057,632,050円　※2026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	141名（連結）　※2026年9月30日現在

グループ組織体制

LAホールディングスグループ

ラ・アトレ	ＤＸ新築不動産事業 ＤＸ不動産価値向上事業
LAアセット	不動産賃貸事業
ラ・アトレ レジデンシャル	ＤＸ再生不動産事業
ファンスタイル	ＤＸ新築不動産事業 ＤＸ再生不動産事業
ファンスタイル リゾート	不動産販売代理

Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved

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。当社及び当社グループ会社は、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。

Copyrights 2026 LA Holdings Co., Ltd. All Rights Reserved LA HOLDINGS