

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)

札証本則・東証グロース・名証プレミア・福証本則



会社概要

エルエー		
社名	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（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	2,052,650,000円 ※2026年5月31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 札幌証券取引所	グロース市場 プレミア市場 本則市場 本則市場
従業員	120名（連結） ※2026年3月31日現在	



JPX-NIKKEI Mid Small
2022-2025選定



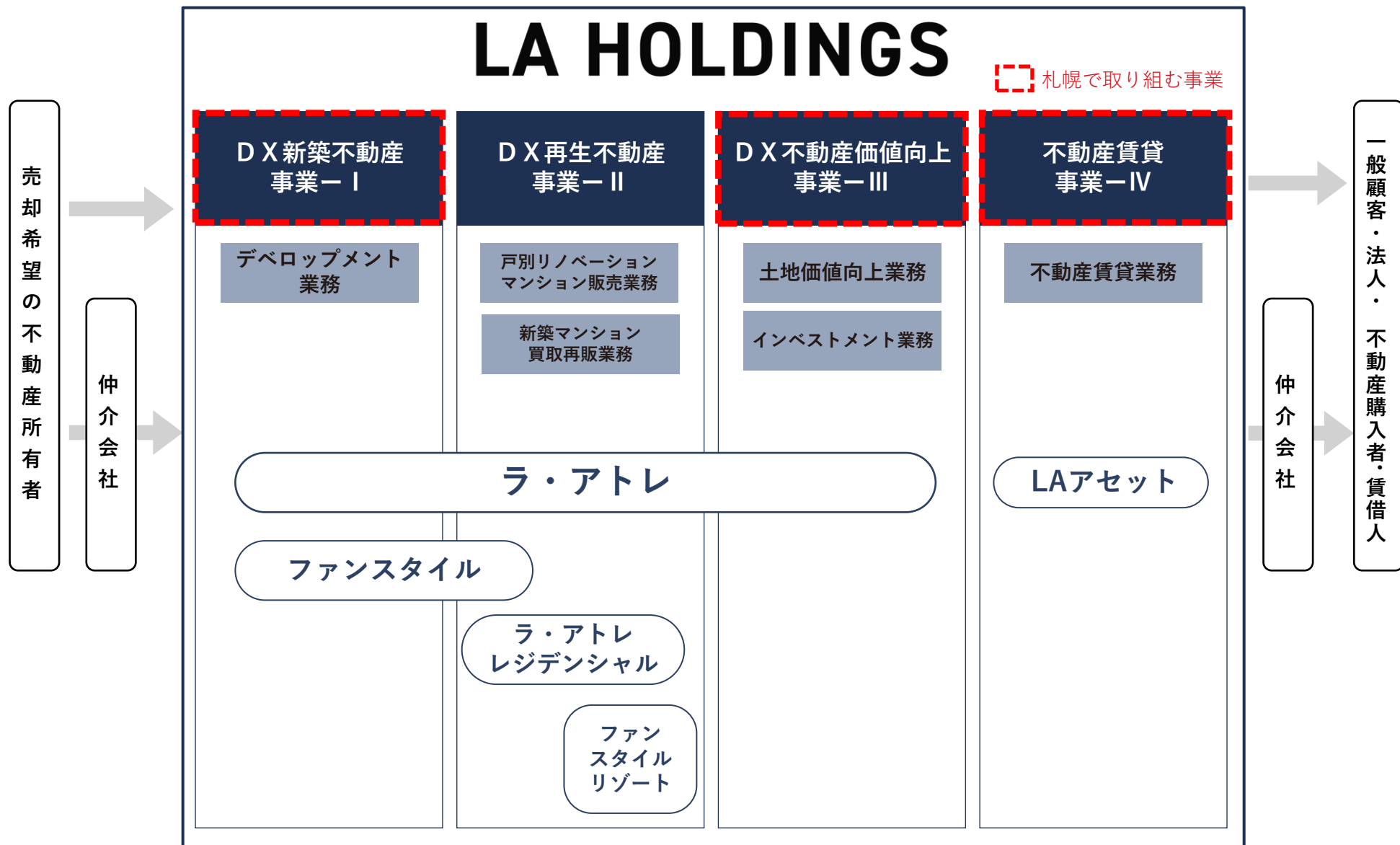
JPX
Startup
100

証券コード

2 9 8 6
フ ク ハ ロー

LA HOLDINGS

1 ー(1) 当社グループの展開する事業

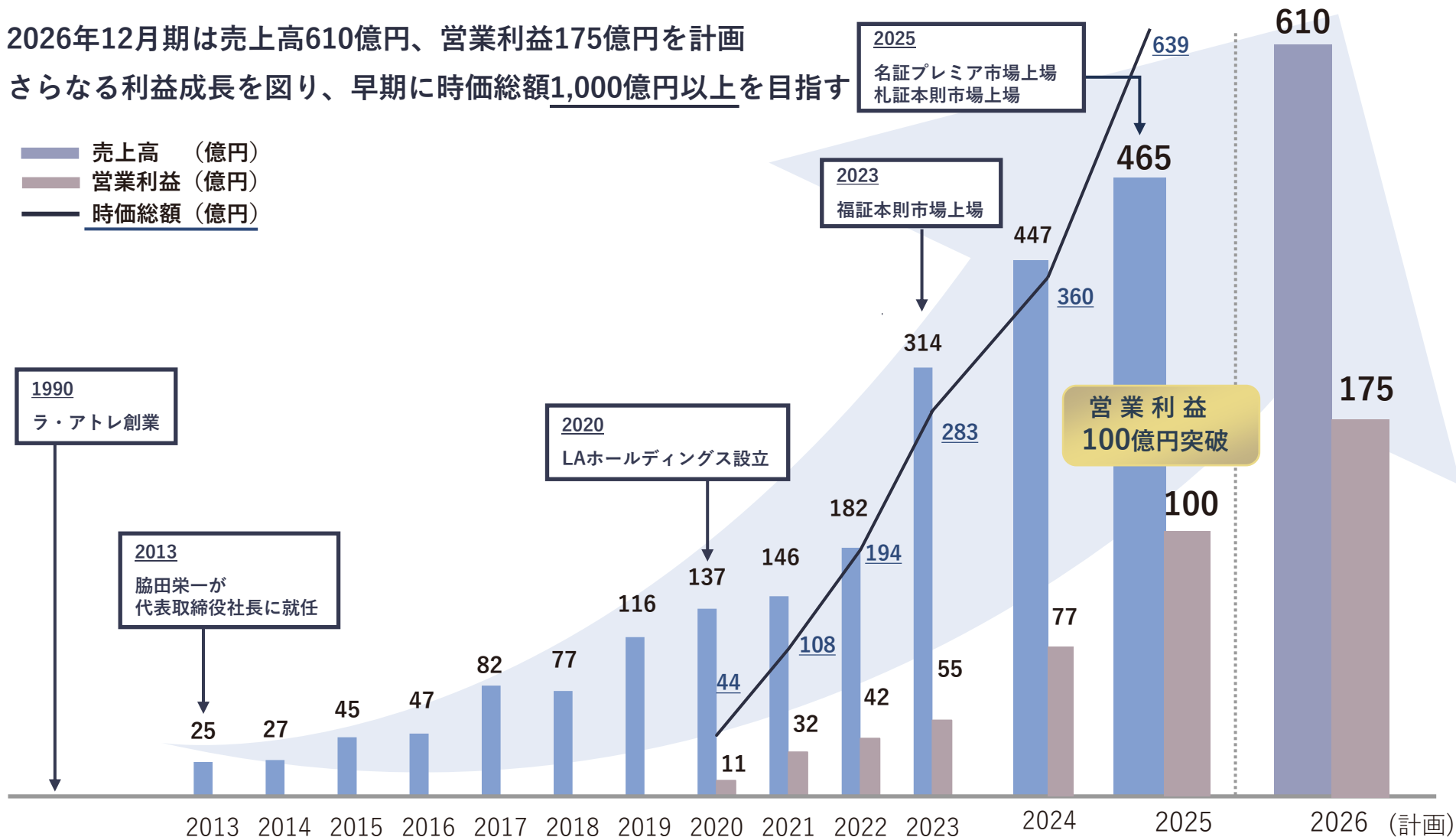


1 ー(2) 当社グループの歩み

2026年12月期は売上高610億円、営業利益175億円を計画

さらなる利益成長を図り、早期に時価総額1,000億円以上を目指す

- 売上高 (億円)
- 営業利益 (億円)
- 時価総額 (億円)



中期経営計画

1 ー(3) 過去5年間の株価の推移

株価 2020.7.3~2026.6.10

(単位：円)



1 ー(4) 2026年12月期第1四半期のサマリー

1 Q業績概況

- ・第1Qの進捗率は低水準ながら、今期は例年以上に下期偏重であり会社計画に沿った進捗。
- ・DX新築不動産事業の売上総利益率が計画前提を上回ったことに加え、DX不動産価値向上事業の好採算案件も寄与し、減収ながら営業増益。一方、支払利息の増加により経常減益。
- ・今後の開発パイプライン（第2Q以降に売上計上を見込む）は、**累計63件、約1,704億円**。

株主還元強化

- ・株式分割、中間配当の上方修正、株主優待制度の導入により株主層拡大と流動性向上を推進。
- ・「**DOE 6%下限**」を追加し、安定的かつ予見可能性の高い株主還元を目指す。

2026年12月期第1四半期 《損益計算書》

（注）数値はすべて連結ベース

（単位：百万円）

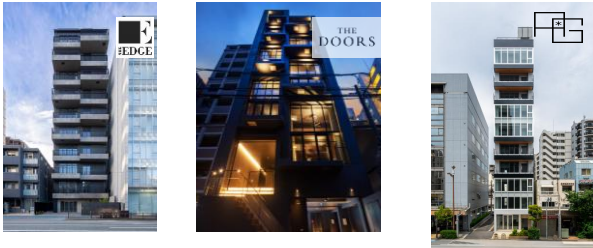
	2025年12月期 第1Q実績	2026年12月期 第1Q実績	前年同期比	2026年12月期 通期計画
売上高	8,336	8,103	△2.8%	61,000
営業利益	1,175	1,246	+6.1%	17,500
経常利益	956	900	△5.9%	16,700
親会社株主に帰属する 当期純利益	673	593	△11.9%	11,600

1 ー(5) 2026年12月期第1四半期 《事業別売上高および売上総利益》

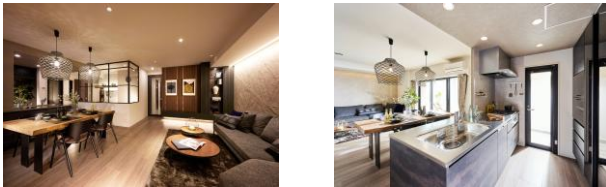
D X新築不動産事業－Ⅰ

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)

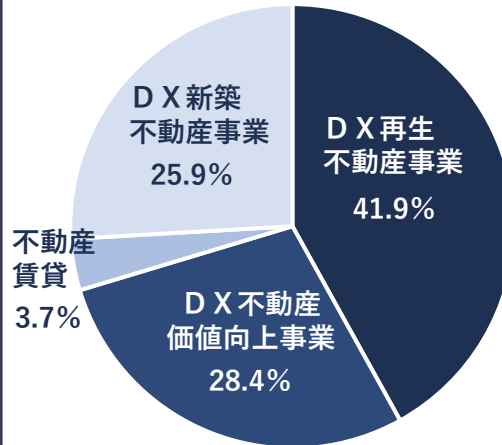


D X不動産価値向上事業－Ⅲ

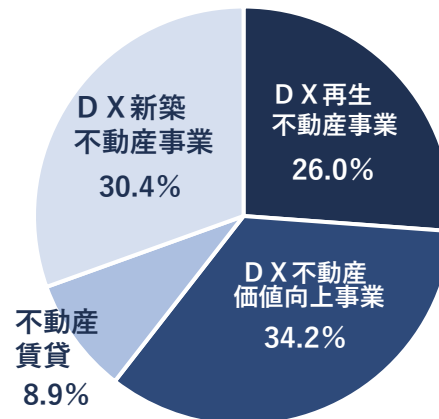
■ 土地価値向上・インベストメント



売上高 81億円



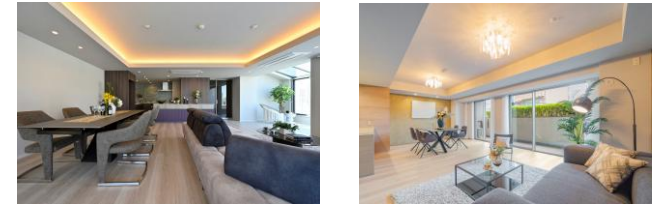
売上総利益 20億円



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



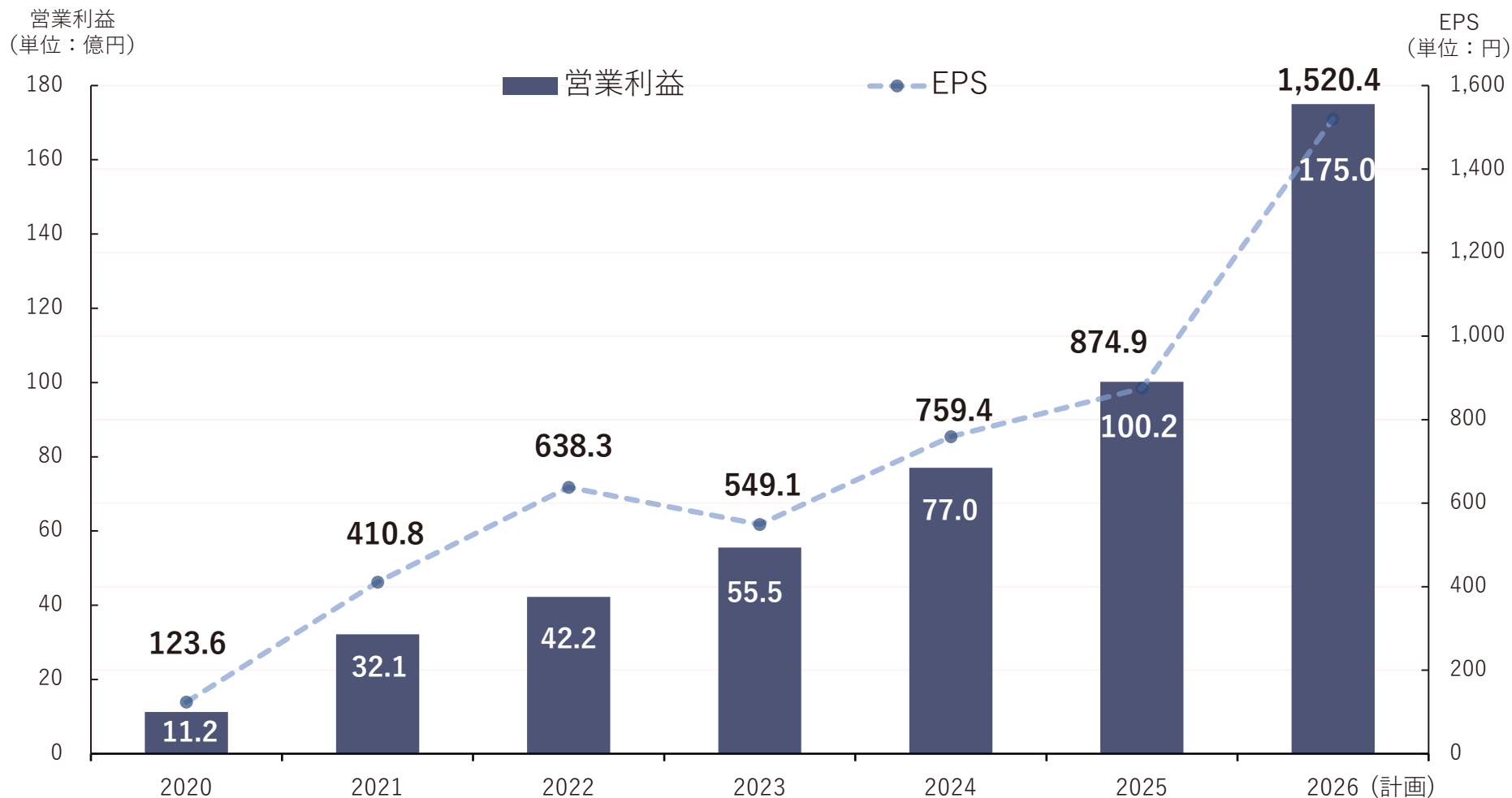
不動産賃貸事業－Ⅳ

■ ヘルスケア施設etc.



(注) 数値はすべて連結ベース

1 ー(6) 営業利益とEPS（1株当たり当期純利益）の推移



※EPSは全期間、株式分割前ベースで表示

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

1 一(7) 2026年12月期第1四半期 《貸借対照表》

2026年12月期
総資産 1,000億円突破

主な内訳

- ✓ 多様な商材の充実
新築・再生：708億円
- ✓ 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 **1,040** 億円

負債・
純資産合計 **1,040** 億円

資産

[流動資産]

現預金 **189**億円

棚卸資産 **708**億円

[固定資産]

有形固定資産 **95**億円

負債

[流動負債]

短期借入金 **205**億円

1年内返済予定
長期借入金 **143**億円

[固定負債]

長期借入金 **347**億円

純資産

292億円

主な内訳

✓ 借入金

第1Qは、棚卸資産積み上げに必要な資金を当座貸越、コミットメントラインを活用して調達

将来の収益源泉である棚卸資産は順調に増加。

	(単位：億円)	22.12末	23.12末	24.12末	25.12末	26.3末 (1Q)
主要資産の 5ヵ年推移	棚卸資産	288	362	473	653	708
	有形固定資産	113	101	67	89	95
	総資産	506	612	712	1,019	1,040

(注) 数値はすべて連結ベース

1 ー(8) 今後の開発案件のパイプラインについて

2026年度は、現在の売上計上予定パイプラインを基盤に、通期計画の達成に向けて収益化を進める。
2027～2028年度はDX新築不動産事業のパイプライン拡大により、2026年度の利益水準の維持・成長を図る。

今後のパイプライン
累計 約1,704億円

総パイプライン件数
63件

エリア別 パイプライン累計 (2026年第2Q以降)

札幌
71億円 / 2件

福岡・沖縄
667億円 / 28件

名古屋
123億円 / 4件

東京 (周辺含む)
840億円 / 29件

年度別 売上パイプライン (億円)

2026年
(第2Q以降)

154億

DX新築不動産

269億

DX不動産価値向上

423億円
16件

2027年

298億

167億

466億円
22件

2028年

484億

484億円
17件

2029年
以降

330億

積み上げ中

330億円
8件

DX新築不動産事業

累計売上

1,268億円

47件

エリア

件数

売上

東京 (周辺含む)

27件

771億円

名古屋

4件

123億円

福岡・沖縄

14件

300億円

札幌

2件

71億円

DX不動産価値向上事業

累計売上

436億円

16件

エリア

件数

売上

東京 (周辺含む)

2件

68億円

福岡・沖縄

14件

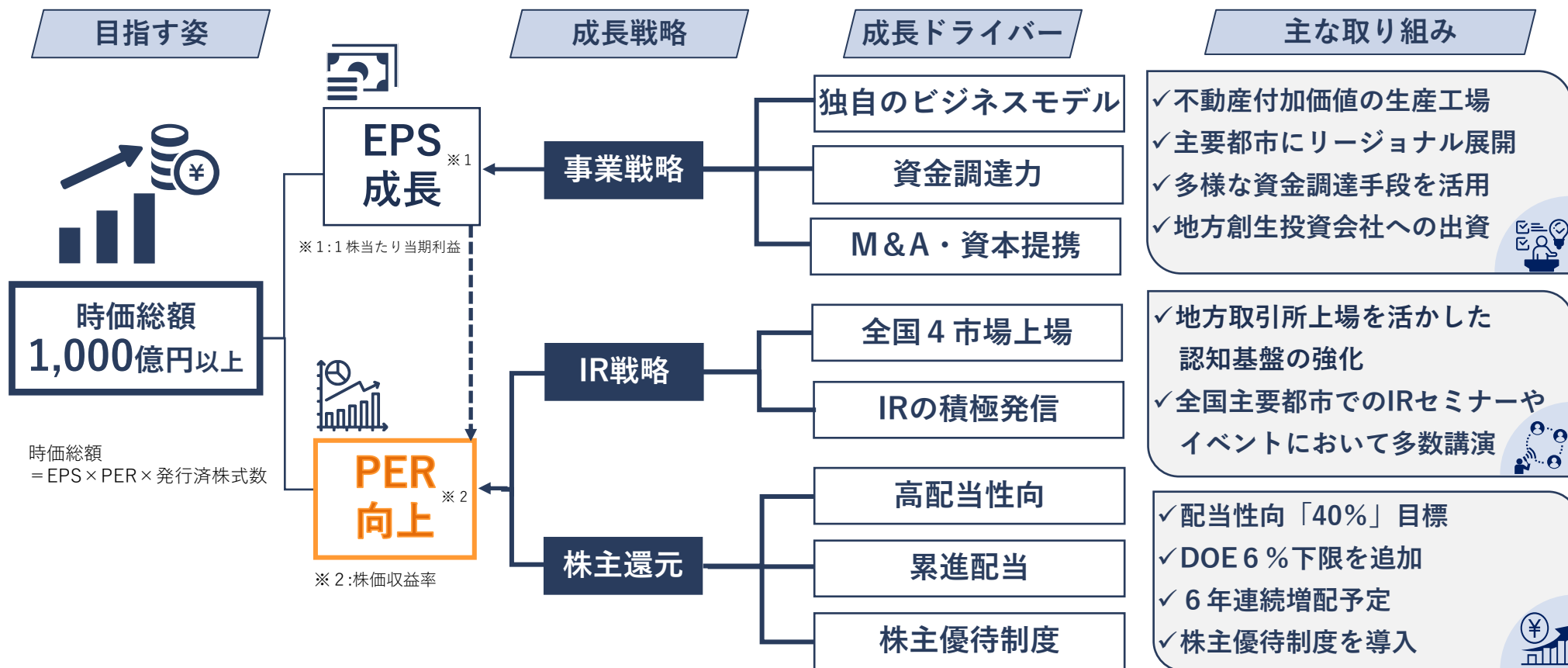
367億円

※本パイプラインは、仕入契約済みで、今後売上計上を見込む案件により構成しております。

なお、金額は仕入れ時点における想定販売価格であり、市場環境・販売戦略・商品企画等により実際の販売価格と異なる可能性があります。

2 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、
時価総額1,000億円以上を早期に達成

2 ー(2) 当社の収益構造

高収益を生み続ける多様な事業構成

1



オフィスビル



商業施設

D X 新築不動産
事業



マンション

D X 再生不動産
事業



土地

D X 不動産価値
向上事業



ヘルスケア

不動産賃貸
事業



ホテル



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

市況に応じた
戦略的な事業選択



高付加価値商品の創出



積極的な仕入
大規模な開発の推進

2 ー(3) 高利益率が生む金利上昇局面での競争優位性

金利上昇局面では支払利息が増加するが、利益率が高い企業ほど金利上昇の影響は相対的に小さくなる。

前提条件

売上高	46,544 百万円（当社 2025年12月期実績）
有利子負債残高	65,595 百万円（当社 2025年12月期実績）
金利上昇幅	+ 0.75%
金利上昇による追加利息負担	491 百万円

※上記は金利上昇による影響を把握するための簡易試算であり、実際の影響額は借入条件・金利更改時期等により変動します。

営業利益率5%の企業

（同水準の有利子負債）

営業利益率	5.0%
営業利益	2,327 百万円
追加利息負担	491 百万円

営業利益への影響度 ▲21.1%

影響大

収益に大きく影響

営業利益率10%の企業

（同水準の有利子負債）

営業利益率	10.0%
営業利益	4,654 百万円
追加利息負担	491 百万円

営業利益への影響度 ▲10.6%

影響中

一定の影響に留意

当社（LAホールディングス）

2025年12月期実績

営業利益率	21.5%
営業利益	10,024 百万円
追加利息負担	491百万円

営業利益への影響度 ▲4.9%

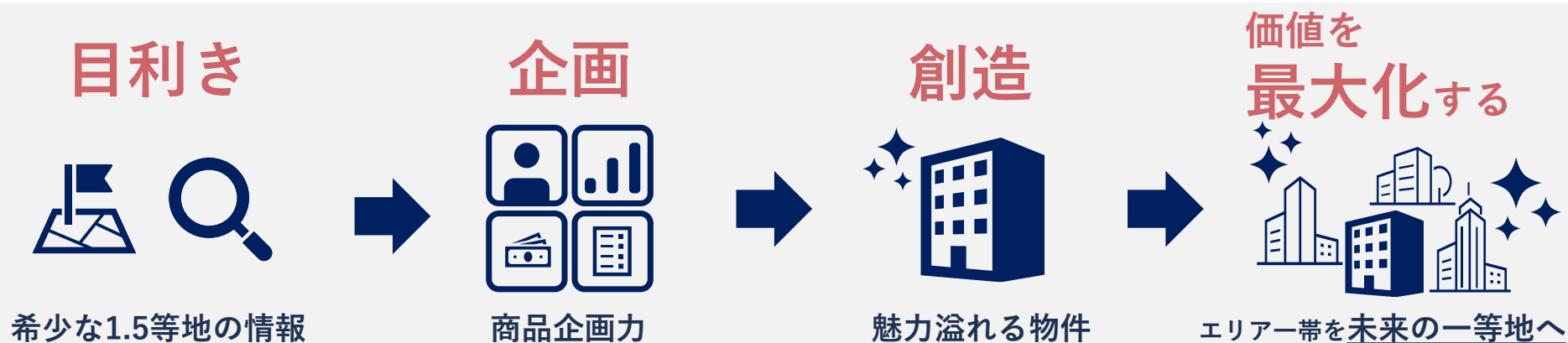
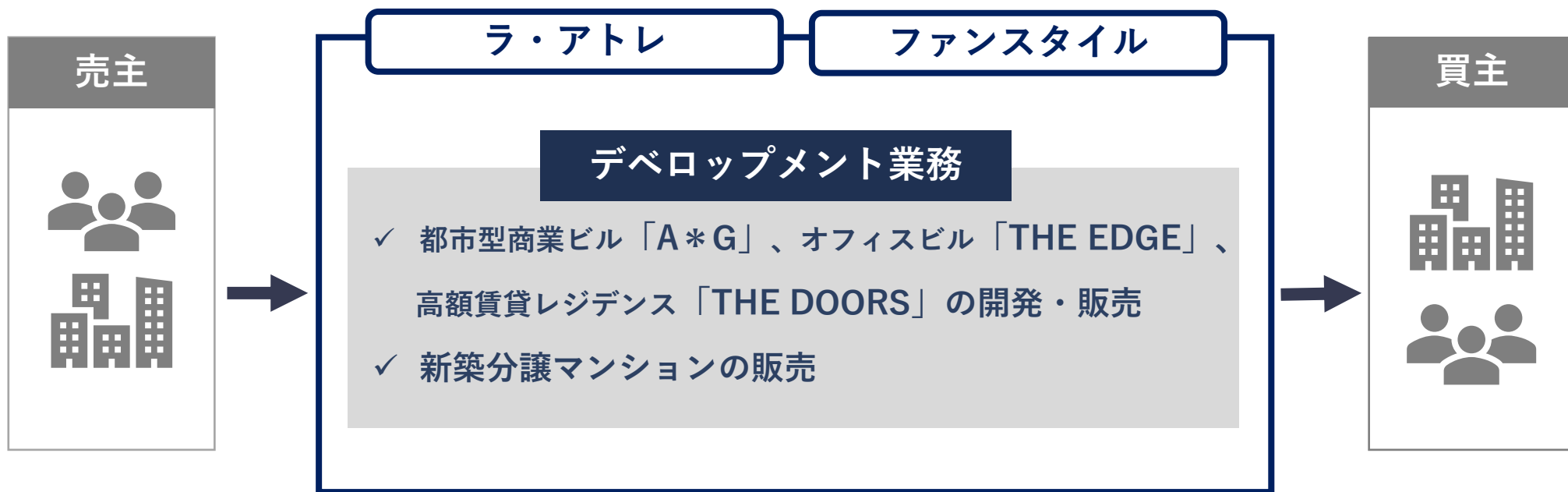
影響少

相対的に高い金利耐性を保有



当社は高利益率を背景とした金利耐性により、金利上昇局面でも収益性・財務安定性への影響を相対的に抑制しやすい。

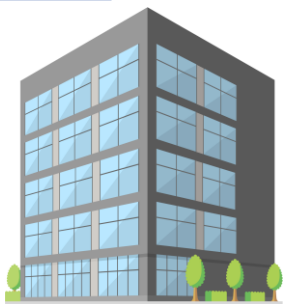
2 ー(4) ビジネスモデル 《D X新築不動産事業ーI》



2 ー(5) 競争優位性 ① 《DX新築不動産事業ーI》

デベロップメント業務の収益不動産開発が成長ドライバー
「中規模開発」と「1.5等地」展開により、競争優位性を確立

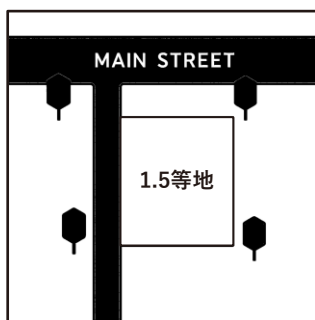
特徴 1



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

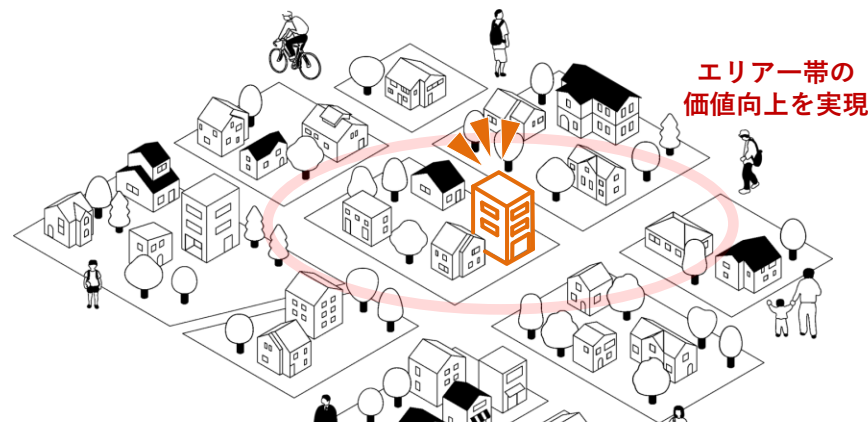
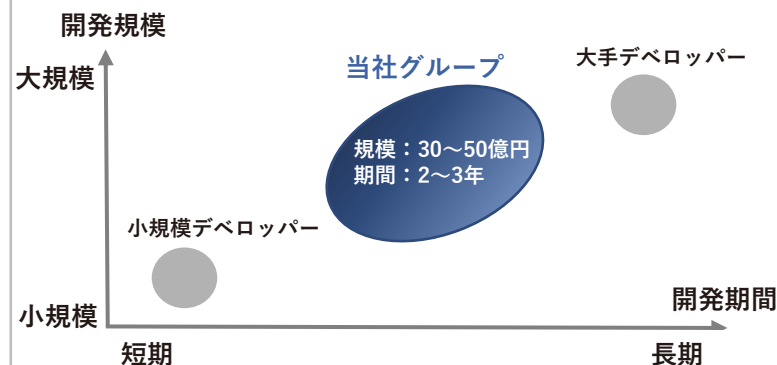
特徴 2



1.5等地

- 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1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

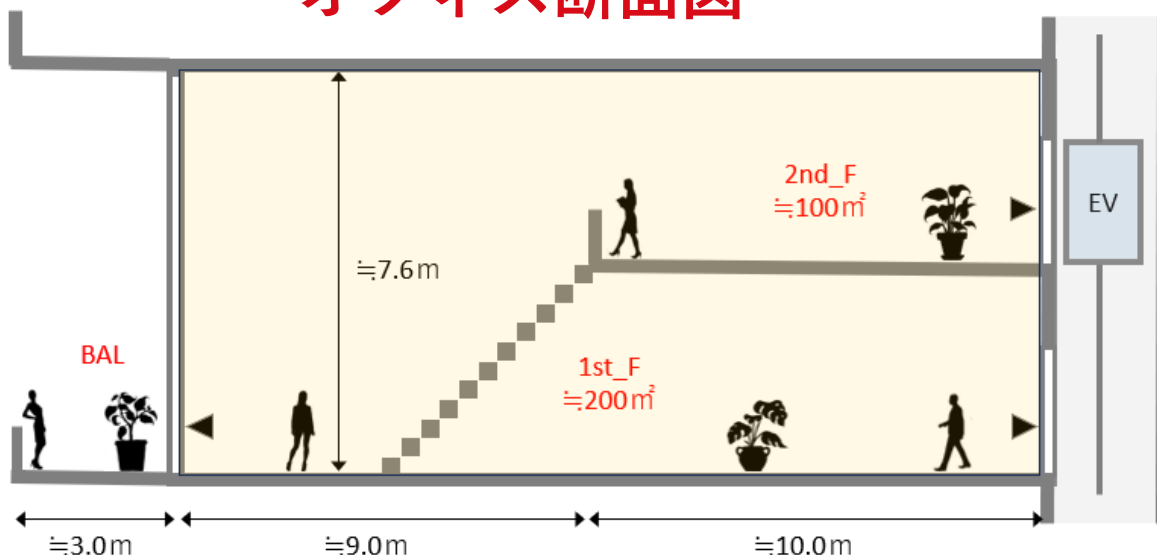
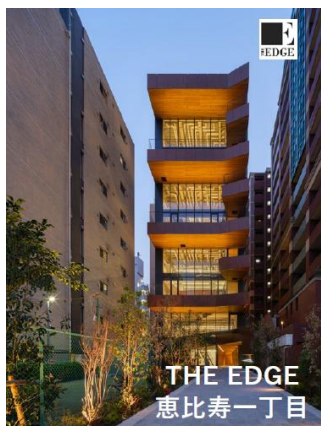
収益不動産開発のポジショニング



「1.5等地の物件」を「魅力あるまちづくり力」によって、「未来の1等地」に仕立てる

THE EDGE 恵比寿一丁目のケース

メゾネットにすることで天井高を実現したオフィス オフィス断面図



空間価値を重視する
借主

周辺相場より高い賃料



商品企画・設計

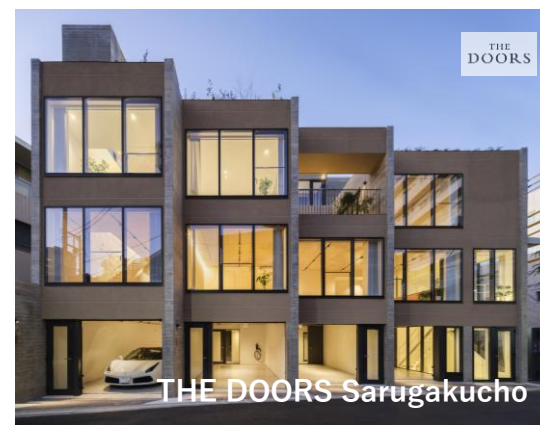


エリア一帯の賃料相場

空間価値を重視する借主をターゲットにした、
独自の商品企画・設計力により周辺相場より高い賃料でリーシング

2 一(7) 収益不動産開発実績 《DX新築不動産事業Ⅰ》

住居系開発の主な実績



商業系開発の主な実績

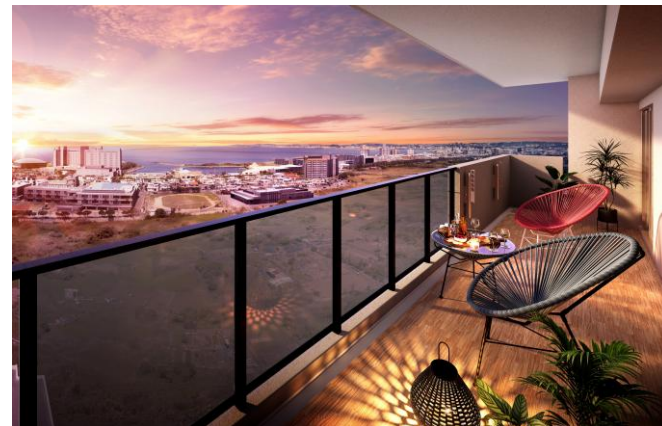


2 ー(8) ファンスタイルの新築分譲マンション 《DX新築不動産事業ーⅠ》

「レーヴグランディ沖縄宜野湾 Sea View」

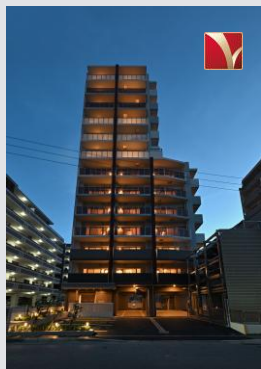
■ 間取り 2LDK、3LDK

■ 専有面積 58.16㎡～80.20㎡



「レーヴ」シリーズラインナップ

一般社団法人全国住宅産業協会
「第15回優良事業表彰」受賞



レーヴグランディ那覇おもろまち



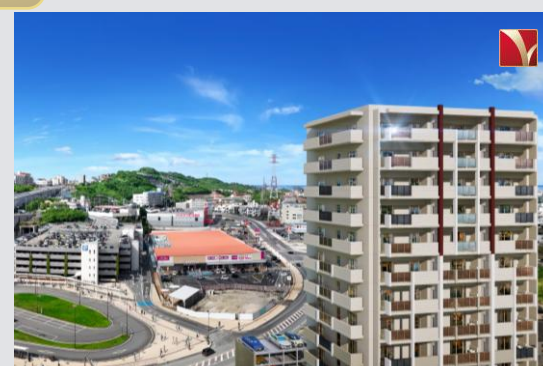
レーヴグランディ浦添宮城



レーヴレアリゼ美栄橋

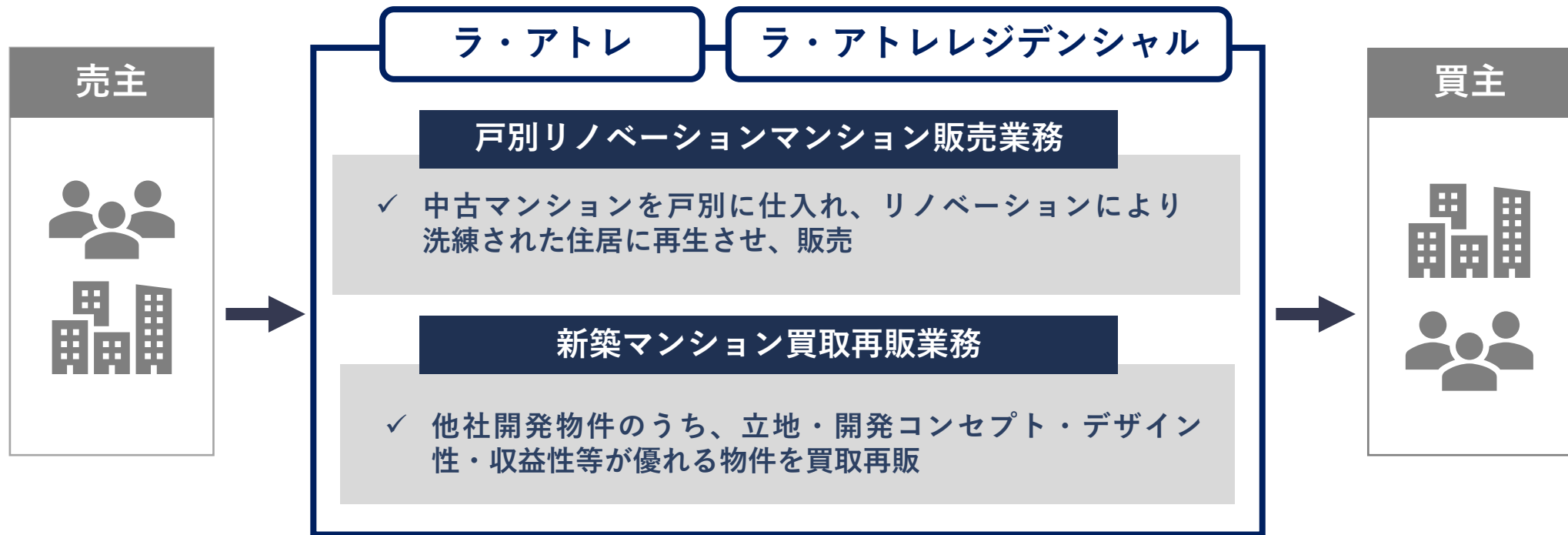


レーヴグランディ東浜
Sea&Park



レーヴグランディたか浦西駅前

2 ー(9) 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

2 ー(10) 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

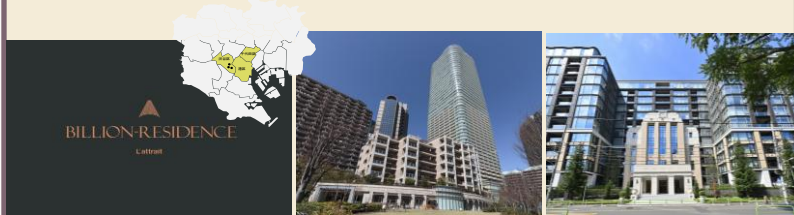
ラ・アトレ Premium-Renovation®
都心3区プレミアムリノベーション

ラ・アトレ *Premium-Renovation.*



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

グランドメゾン渋谷大山町



南青山常盤松フォレスト



サンウッド代官山猿楽町

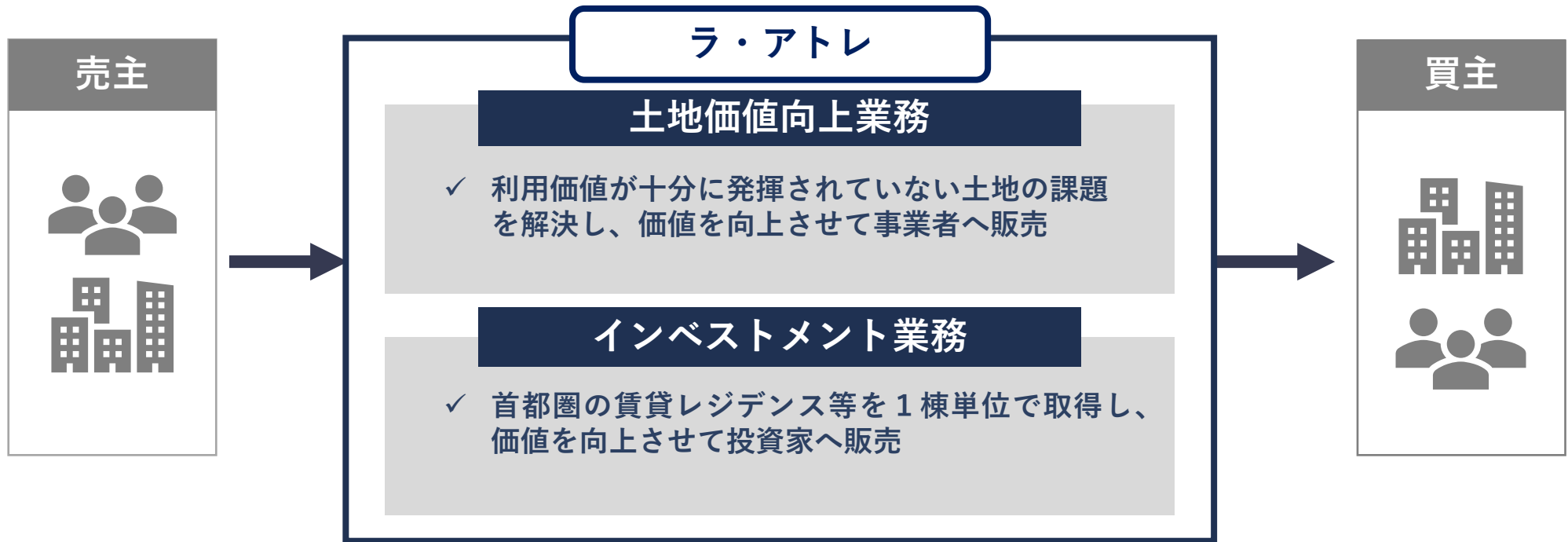


ザ・ハウス南麻布



「100㎡以上」「都心3区」「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

2 (11) ビジネスモデル 《D X不動産価値向上事業Ⅲ》



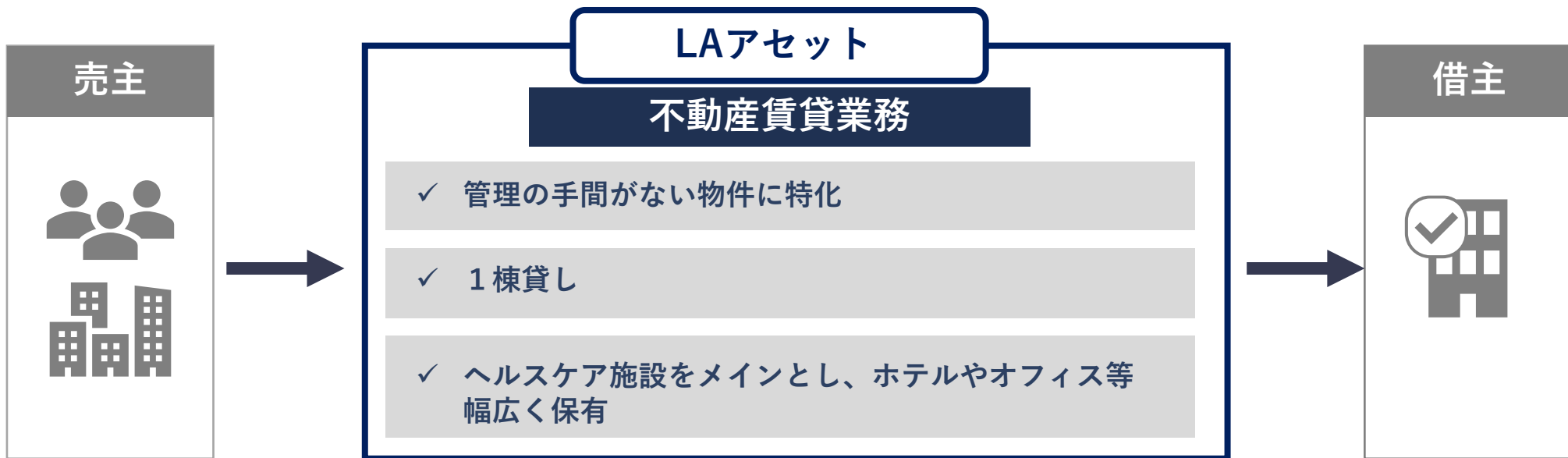
土地価値向上業務



インベストメント業務



2 (12) ビジネスモデル 《不動産賃貸事業－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



2 ー(13) 事業内容 《札幌エリア》

光ハイツ・ヴェラスとの資本業務提携



【札幌アンビシャス：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。

当社グループは、北海道にヘルスケア施設6棟を保有し、1棟の開発プロジェクトが進行中。

6 棟保有 **1** 棟開発中

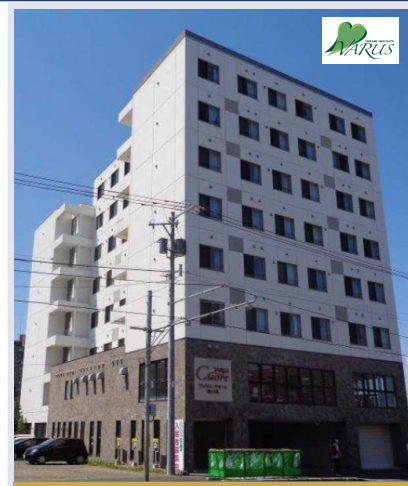
当社保有のヘルスケア施設（北海道）



ベストライフ篠路



リアンレーヴ札幌八軒



ヴェラス・コーレ南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 (14) 営業利益と1人当たり営業利益の推移

組織力が生み出す **高い生産性**

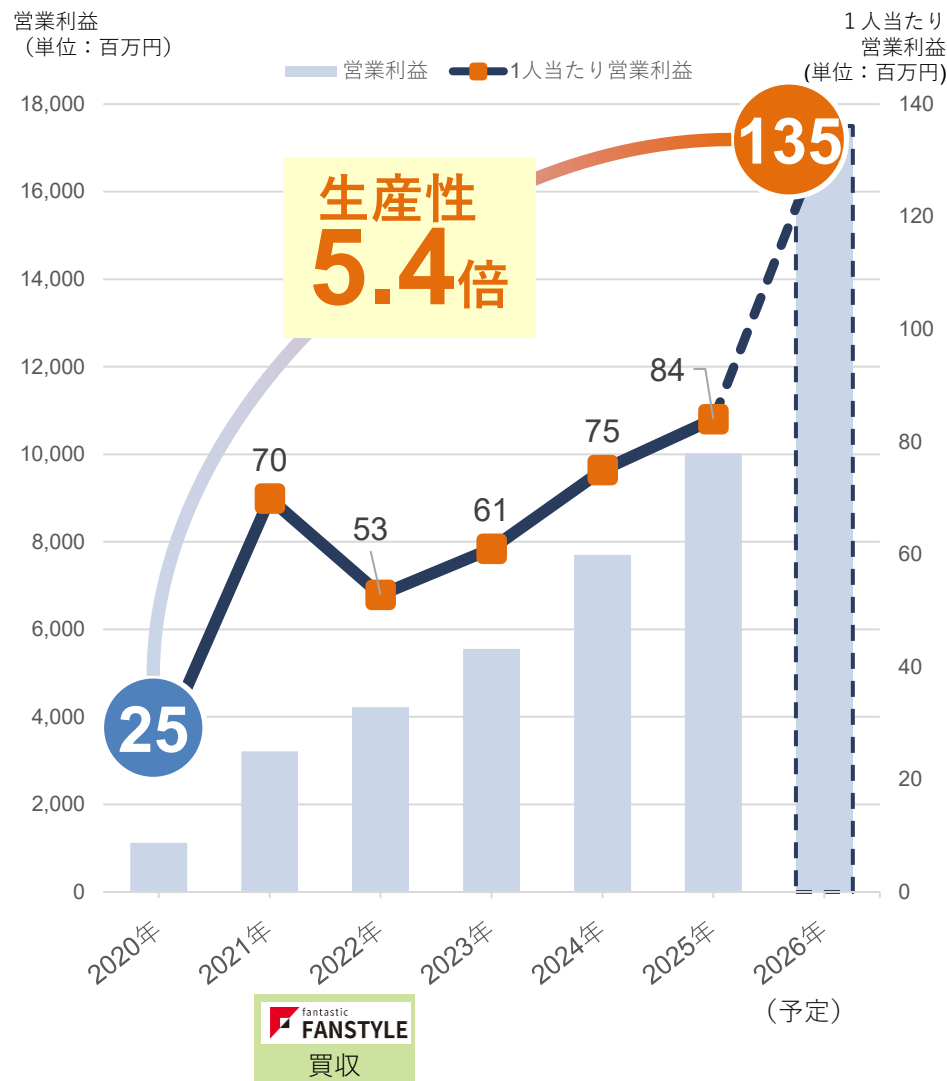
(一人当たり営業利益)

	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	469
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	135

(参考)大手総合デベロッパー5社平均※

1人当たり 営業利益	14	12	13	15	15	16
---------------	----	----	----	----	----	----

※各社有価証券報告書に基づき当社にて算出



組織・体制として確立された事業プロセスを基盤に、精鋭による少人数運営で高い生産性を実現

2 (15) M&A・資本提携による成長機会の拡大

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

	LA HOLDINGS				
	D X 新築不動産 事業－Ⅰ	D X 再生不動産 事業－Ⅱ	D X 不動産価値向上 事業－Ⅲ	不動産賃貸 事業－Ⅳ	その他事業
エリア拡大	 				
事業領域拡大				  札幌の介護付有料老人ホーム 光ハイツ・ウェラス	2026年3月出資
事業機会創出					

LAホールディングスにジョインする 5 つのメリット

経営への専念

間接部門を共有することにより、経営者は事業推進に集中できます

事業成長

経営ノウハウの共有、グループ会社間の協業を通して事業の成長を加速させます

信用力

上場企業としての信用力を背景に、取引先の拡大や採用活動の強化を行います

現状を尊重

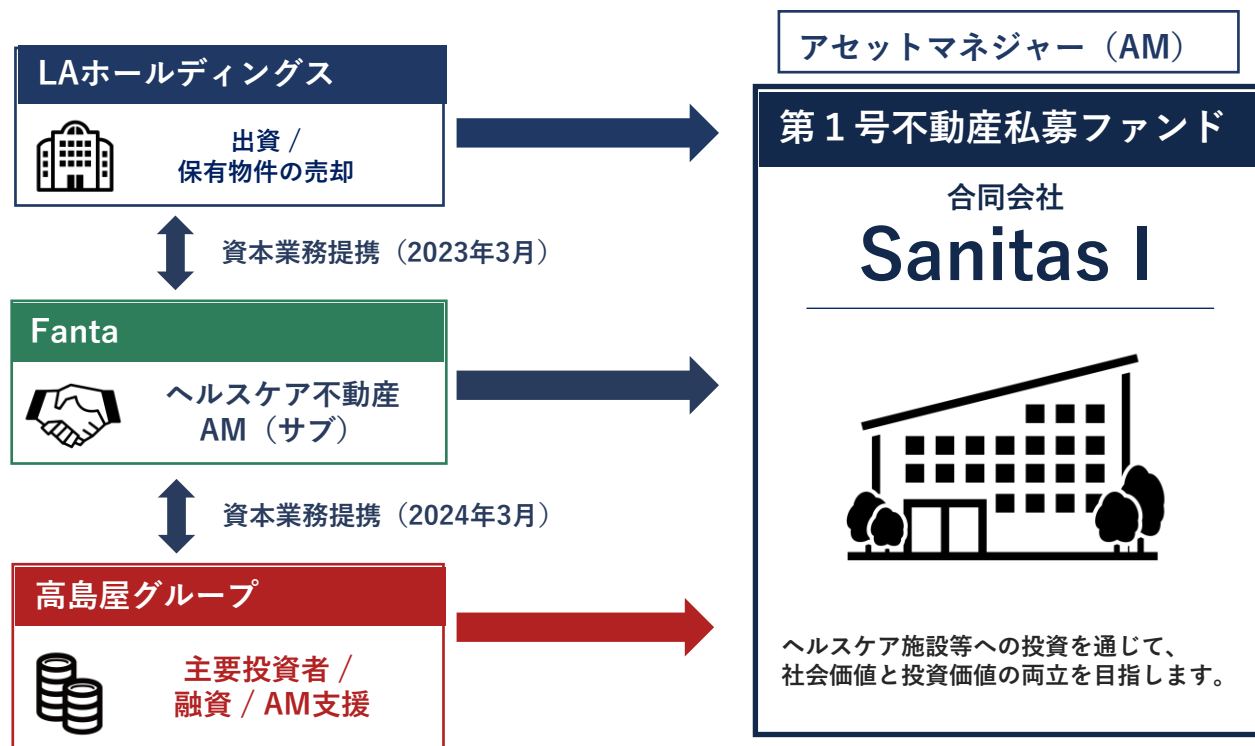
会社名や経営体制、雇用の維持など、現状を尊重します

永続的な株式保有

ファンド等と違って株式の再譲渡は行わず、永続的な企業グループを目指します

2 ー(16) 株式会社Fantaとの資本業務提携後の実績紹介

LA資本業務提携先のFantaと連携し、高島屋グループ等が参画する第1号不動産私募ファンド「合同会社 Sanitas I」（2026年3月31日より運用開始）に参画



戦略的意義

1

資産流動化と資本効率の向上

保有資産の流動化と再投資を通じて、資本効率の向上を図る。

2

収益機会の多様化

ファンド運営を通じて、収益機会の多様化を実現。

3

有力先との連携実績

高島屋グループ、Fantaと連携し、専門性の相互補完の下、信頼関係を構築。

4

複数社連携によるコスト分散

ファンド運用は一定規模までは固定費負担が大きいため、複数社連携により財務負担を軽減。

● 主な出資者

高島屋、東神開発、三菱HCキャピタル、Fanta、LAホールディングス 他

● 主な貸付人

千葉銀行、第四北越銀行、高島屋ファイナンシャル・パートナーズ



名称

合同会社 Sanitas I



資産規模

約58億円



期間

約5年間

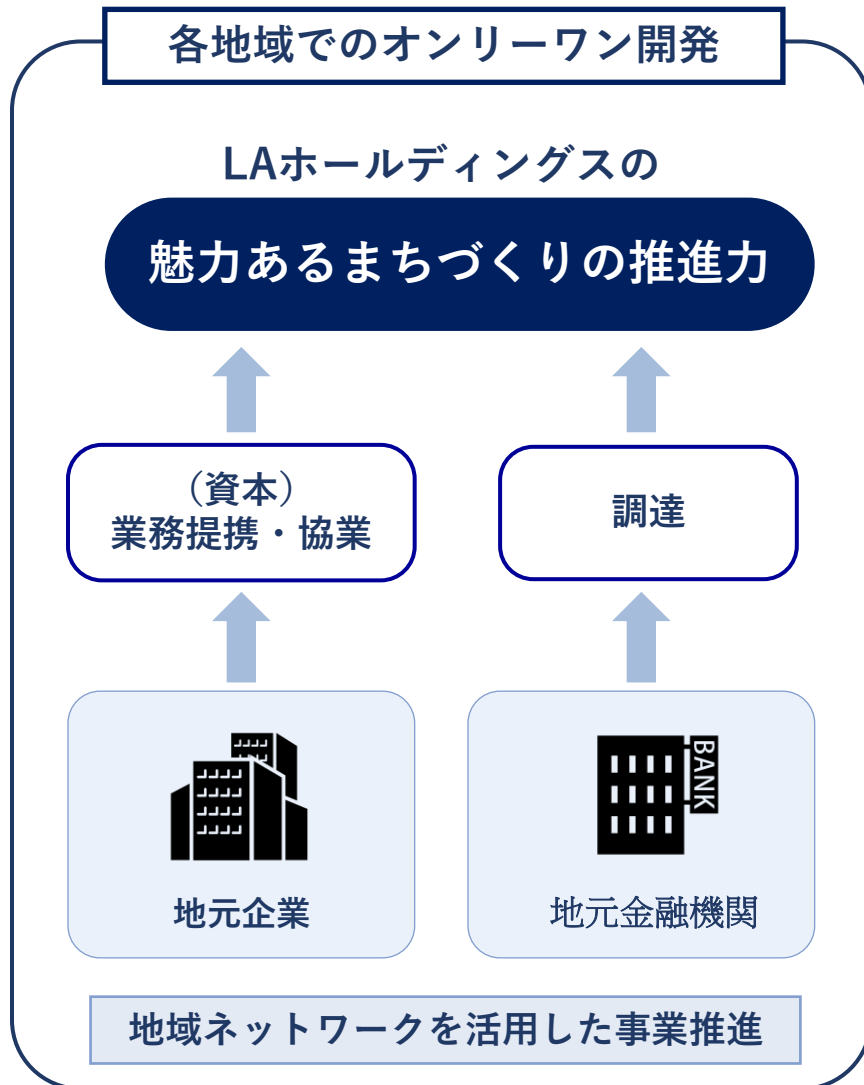


投資対象

ヘルスケア施設等

3 ー(1) 全国4市場への上場 ～地方創生を牽引する独自の戦略～

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



3 ー(2) 株主還元の強化

業績進捗を踏まえ、中間配当予想を前回予想比**2円増配の177円**に上方修正。
あわせて**株式分割**および**株主優待制度**の導入により、流動性向上、株主層の拡大を図る。

年間配当（1株当たり）

増配

522円00銭（前回予想比+2円）

（前回予想 520円00銭）

（ご参考）株式分割後換算：174円00銭
（前回予想 173円33銭）

株式分割（2026年7月1日予定）



1株 → 3株

✓ 基準日：2026年6月30日（予定）

✓ 効力発生日：2026年7月1日（予定）

※株式分割により、発行済株式総数は3倍となりますが、資本金の額の変更はありません

株主優待制度（新規導入）



「JPXスタートアップ急成長100指数」への採用を機に、認知度向上、中長期保有の株主層の拡大を目的として株主優待を新規導入。

500円分 デジタルギフト®を進呈

※2026年12月末の株主名簿に記載または記録された100株（分割後ベース）以上保有の株主様に

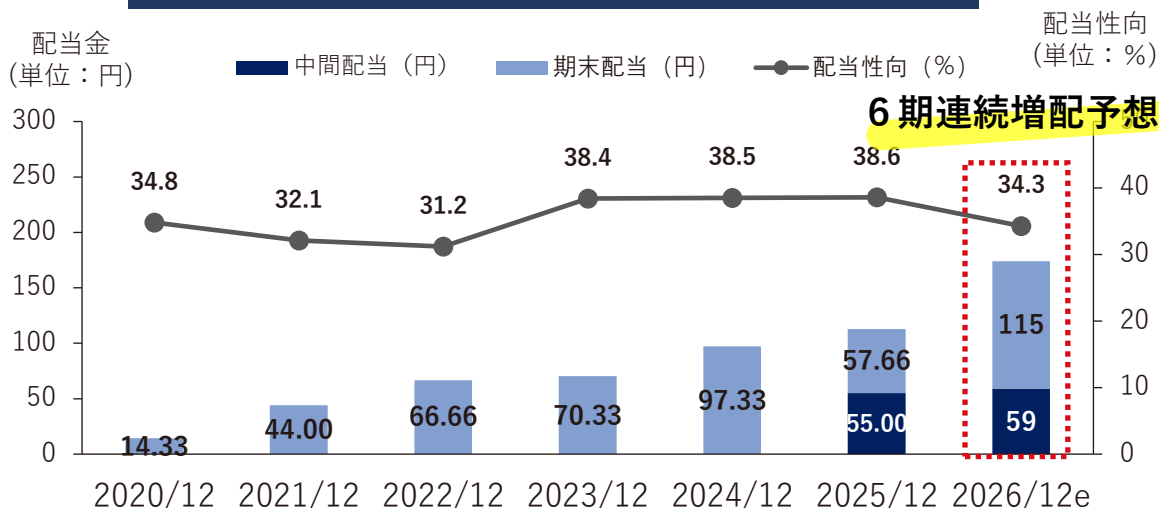
配当予想の修正内容

項目	表示基準	前回予想	今回予想	増減
中間配当	分割前	175円00銭	177円00銭	+2円00銭
期末配当	分割後 (分割前換算)	115円00銭 (345円00銭)	115円00銭 (345円00銭)	変更なし
年間配当	分割前換算	520円00銭	522円00銭	+2円00銭

※2026年7月1日を効力発生日として、1株につき3株の割合で株式分割を予定しております。

※前回予想は2026年2月13日公表時点の数値です。

1株当たりの配当金・配当性向の推移（分割後換算）



3 一(3) 『DOE 6 %下限』の導入について

株主還元の安定性と予見可能性の向上を図るため、自己資本に基づく配当指標であるDOEを導入。

『DOE 6 %下限』採用の目的

DOE（自己資本配当率） = ROE × 配当性向

安定配当の実現

業績変動の影響を受けにくい「自己資本」に基づく配当指標を採用し、株主への安定的な利益還元を実現する。

資本効率の追求

ROEと配当性向をともに意識することで、成長投資に必要な資本を確保しつつ、株主還元とのバランスを図る。

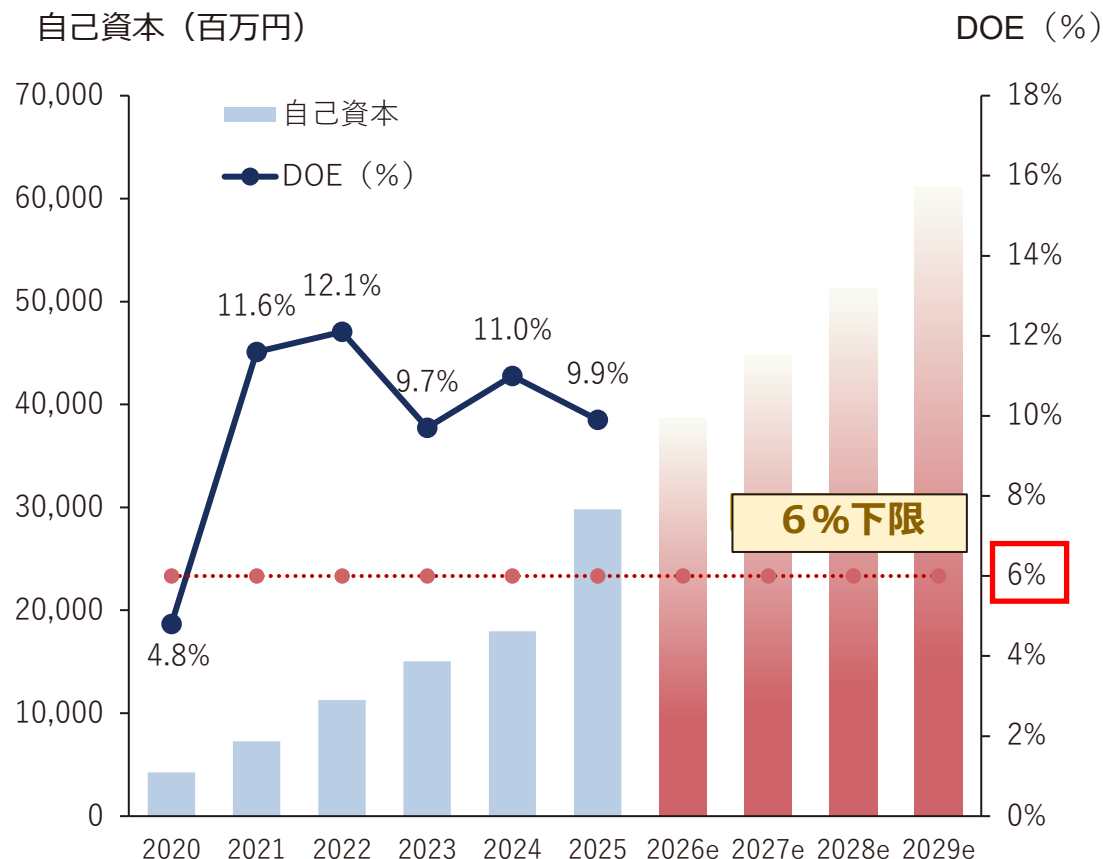
当社の配当方針（3指標）

DOE
6 %
下限

配当性向
40%
目標

ROE
20%
以上

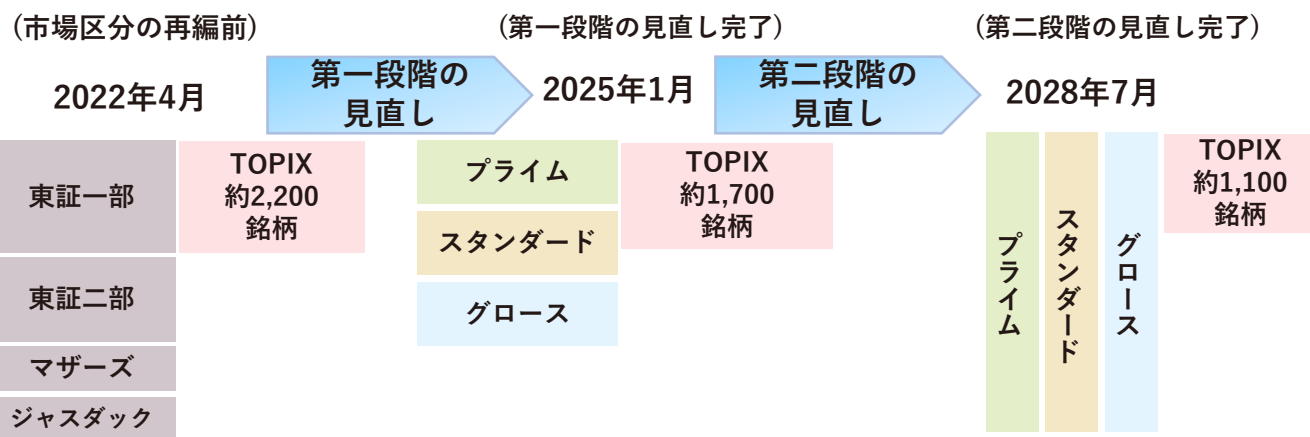
自己資本の推移とDOE実績・目標



3 ー(4) 次期TOPIX構成銘柄選定に向けた取り組み

次期TOPIXの見直しの概要

東証はTOPIX指数の網羅性や機能性を高めるため、全市場区分銘柄を対象に段階的に構成銘柄の入れ替えを進めています。



追加基準（指標）	
対象市場	プライム スタンダード グロース
初回定期入替	2026年10月
年間売買回転率	0.2以上
浮動株時価総額の 累積比率	上位96%以内
基準日	8月最終営業日

※（出所）東京証券取引所「TOPIX見直しの概要」に基づき当社作成

成長戦略の3本柱

事業戦略

I R 戦略

株主還元

DX総合不動産業を軸とした着実な成長の積み重ねにより、企業価値向上と市場評価を獲得

3- (5) 株価および配当の推移

株価

(単位：円)

2020/7/3

620円(最安値)

43円

132円

200円

211円

292円

338円

522円

2026/6/10
8,080円

2020/7

2020/12

2021/12

2022/12

2023/12

2024/12

2025/12

2026/6

配当金

(単位：円)

※株価、配当金は株式分割考慮前ベース。
2026年配当金は現時点の予想値。

株価620円
(最安値)の時に
買った場合

購入時

1年後

2年後

3年後

4年後

5年後

6年後

2020年

2021年

2022年

2023年

2024年

2025年

2026年

配当金

利回り

43円

132円

200円

211円

292円

338円

522円

7%

21%

32%

34%

47%

55%

84%

累進
配当

×

連続
増配

キャピタル
ゲイン

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。

本資料の更新につきましては、2027年2月頃の通期決算発表の際に行う予定です。