

企業説明説明資料



ヤマイチ・ユニハイムエステート株式会社

証券コード: 2984

自己紹介

山田裕之 (やまだ ひろゆき)

1981年生まれ (ぎりぎりミレニアル世代)

和歌山県和歌山市出身

2007年3月 京都大学大学院 農学研究科 食品生物化学専攻
栄養化学分野 (農学修士)

2010年3月 京都大学大学院 薬学研究科 医薬創生情報科学専攻
システムバイオロジー分野 (薬学博士)

同分野 研究員～特任助教

2012年 ヤマイチエステート株式会社
(現ヤマイチ・ユニハイムエステート(株) 入社

2015年 IPO統括 担当

2023年 専務取締役 経営企画本部長 就任



I	事業紹介	01
II	経営戦略について	13
III	2024年3月期業績について	19
IV	株主還元について	29
V	Appendix	32

I	事業紹介	01
II	経営戦略について	13
III	2024年3月期業績について	19
IV	株主還元について	29
V	Appendix	32

会社概要

さらなる飛躍のため、2022年6月に東証スタンダード市場へ上場し、積極的な成長投資を展開

社名	ヤマイチ・ユニハイムエステート株式会社
設立	1989年（平成元年）6月
資本金	836,478,938円（2023年3月31日現在）
取引所	東証スタンダード（2022年6月上場）コード:2984
本社	〒541-0048 大阪府中央区瓦町二丁目4番7号新瓦町ビル1階
本店	〒640-8392 和歌山市中之島1518番地 中之島801ビル5階
支店	西宮支店（兵庫県西宮市） 東京支店（東京都千代田区）
従業員数	112名（連結：2023年3月末現在）
グループ	株式会社ウェルネス・コート（介護・飲食・温泉） ニューライフサービス株式会社（マンション管理） 株式会社エルアンドビー（店舗開発・賃貸）

京阪神を中心とした
近畿圏全域へ展開エリアを拡大



関西で培った強みを活かして
首都圏へ進出

事業紹介

不動産開発をベースに、不動産賃貸・販売・マンションの3セグメントが主力

不動産開発・賃貸



(和歌山市紀伊川辺テナント)

- 商業施設の賃貸
- 事業用地の賃貸
- 居住用不動産の賃貸
- 駐車場の賃貸

不動産開発・販売



(夙川St Terrace秀麗の丘)

- 戸建分譲地の販売
- 注文住宅の建築
- 法人向け不動産販売
- 一般建築工事

マンション

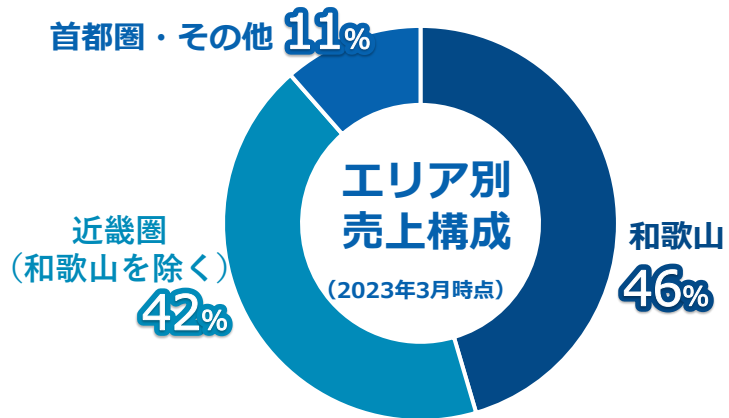
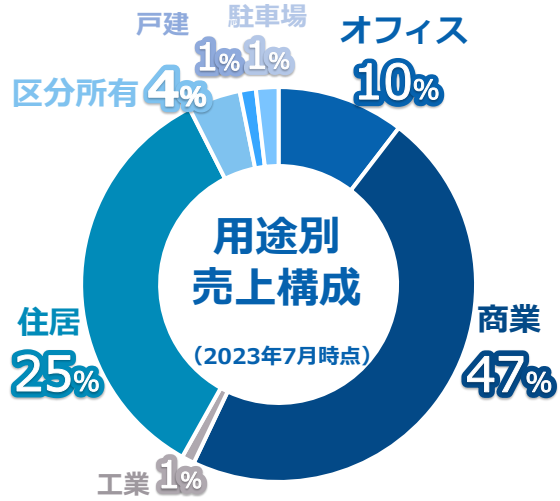


(ユニハイム横浜神之木台)

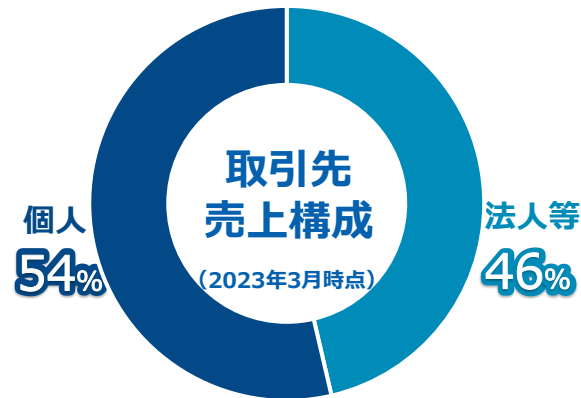
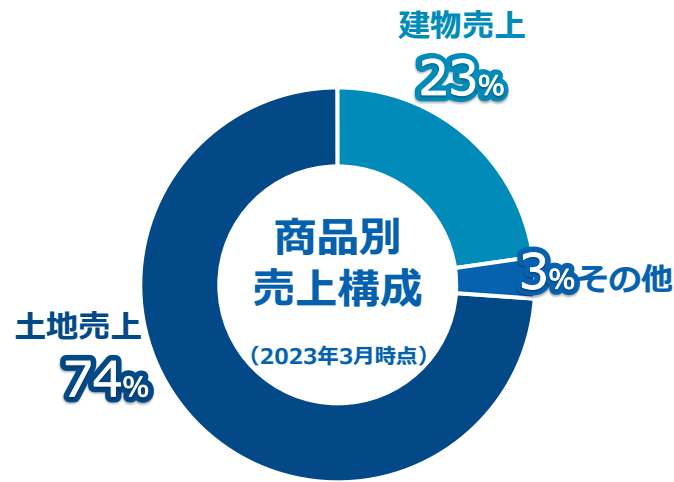
- 分譲マンションの企画建設
- 分譲マンションの販売
- マンション管理事業

事業内容

不動産開発・賃貸



不動産開発・販売



マンション

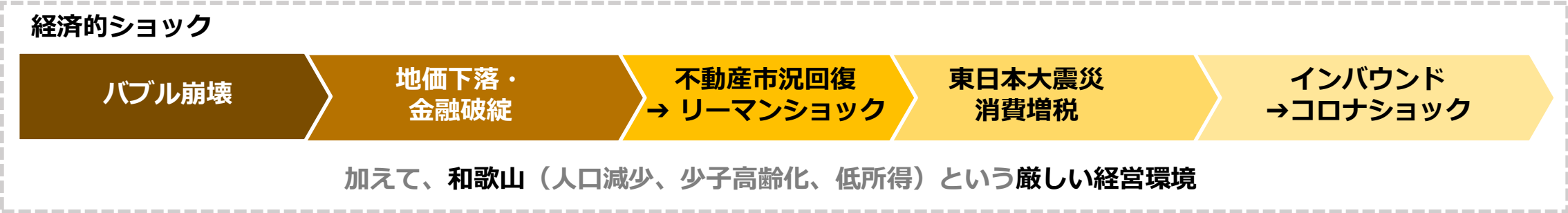
顧客特性に対応したブランド展開

 UNIHEIM ◆主力商品 ◆ミドル～ハイクラス	 UNIHEIM EXCEA ◆ハイクラス
 aula ◆都市型コンパクト ◆シングル・DINKS	UNIHES ◆シニア向け

マンション管理事業

ニューライフサービス株式会社

沿革



実需目線の適切な価格設定と安定した賃貸収益

土地の価値を最大化するビジネスモデル

■ 素地からの開発力が強み



土地を安く仕入

立地に応じた開発でバリューアップ

建築利益

価値を
最大化

土地の価値 (土地利益) (高収益)

大規模開発プロジェクト実績

夙川St Terrace 秀麗の丘



- 開発面積 40311.69㎡
- 総区画数 (集合住宅用地) 1区画
(戸建建築用地) 72区画
- 価格帯 100万円/坪~135万円/坪
- 現在の状況 2024年1月現在販売中

「土地」を起点とした差別化戦略

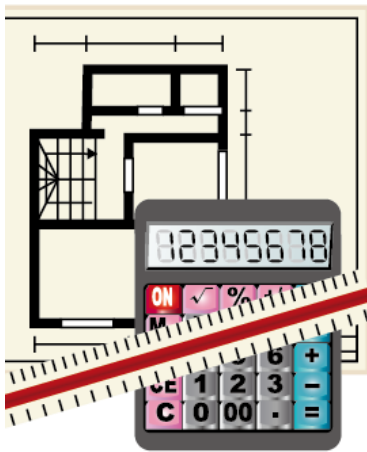
	<建物ありき>	<土地を活かす>
思想	建売・マンション専業 建設業	当社
分析	自社の商品が 建築できるかどうか	立地特性、将来性等を 総合的に分析
大事な 指標	供給戸数／建築棟数 事業拠点の数	収益性 将来性
特徴	◎スケールメリット ▲用途・条件が限定 ▲建築コストの高騰 ▲土地仕入れコスト	◎用途に拘らない ◎さまざまな土地条件 ◎コストに応じた建物 ◎土地のみで売却可能
収益	◎建物利益 △土地利益	○建物利益 ◎土地利益

「建物ありき」のビジネスフロー

■ 建売業者、分譲マンション専門業者、建設業者など利益の源泉は「建物」の売上

「建てるために土地を買う」⇒土地部分の採算性が低くなる
用途を限定しているため在庫リスクが伴う

建築計画



土地の
仕入れ検討



この土地しか見つ
からなかったから
ここでいいかな

他社も狙っている
土地なので高くなり
そう・・・



収益獲得

建築・販売



建物利益



- ▲ 建築コストの高騰
- ▲ 用途が限定
- ▲ 土地取得の競争

「土地を活かす」当社のビジネスフロー

- 土地ごとの最適な利用方法を検討するため、ビジネスの可能性が広がる

用途に拘らず土地の価値が最大化する活用方法を模索

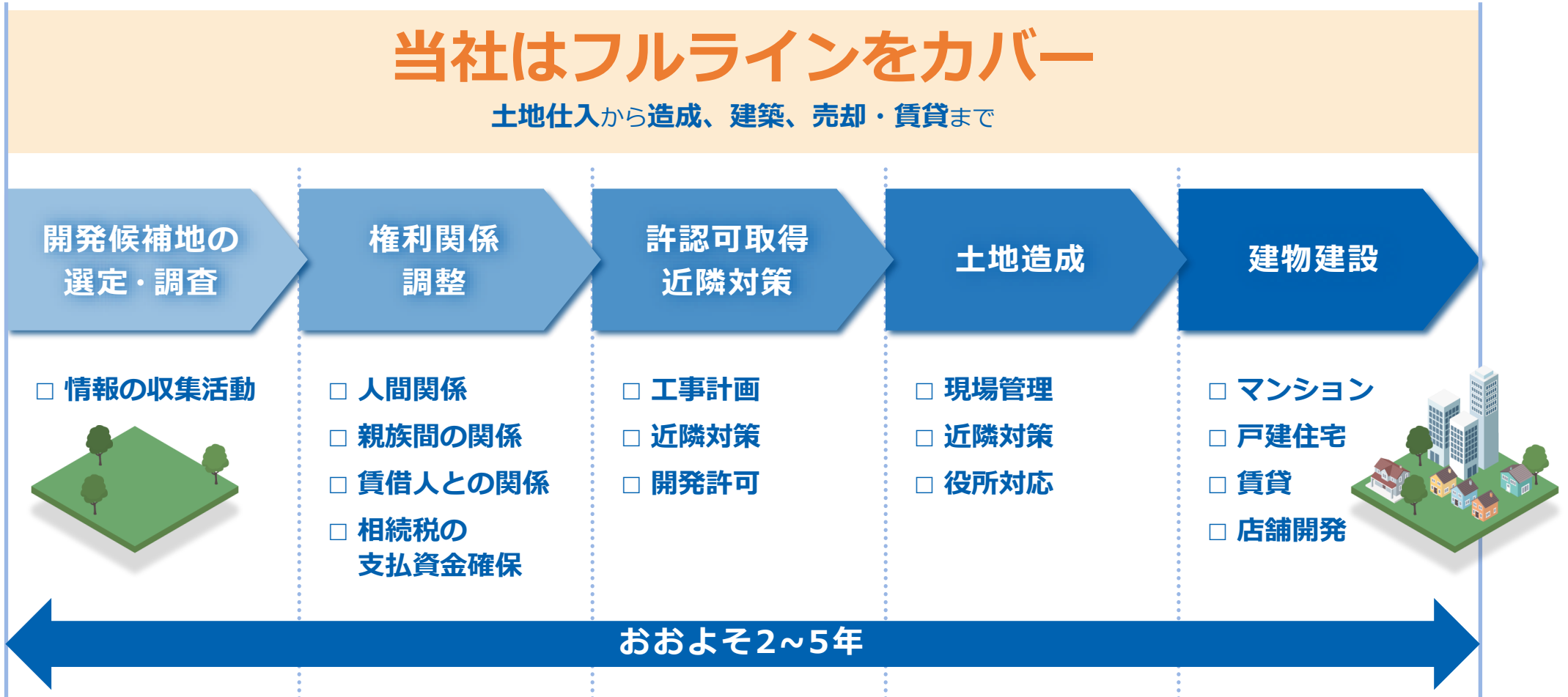


製販一体のビジネスモデル

■ 素地（田畑・山林）の開発から販売・賃貸まで製販一体のビジネスモデル

当社はフルラインをカバー

土地仕入から造成、建築、売却・賃貸まで



ビジネスフローと財務諸表の関係性

販売セグメント・マンションセグメント



原則引渡時に売上計上



売上利益

売却

賃貸セグメント

開発期間が1年以上かかるため、
工事進捗に応じてBSの数字が膨れ上がる



每期安定上積みが原則

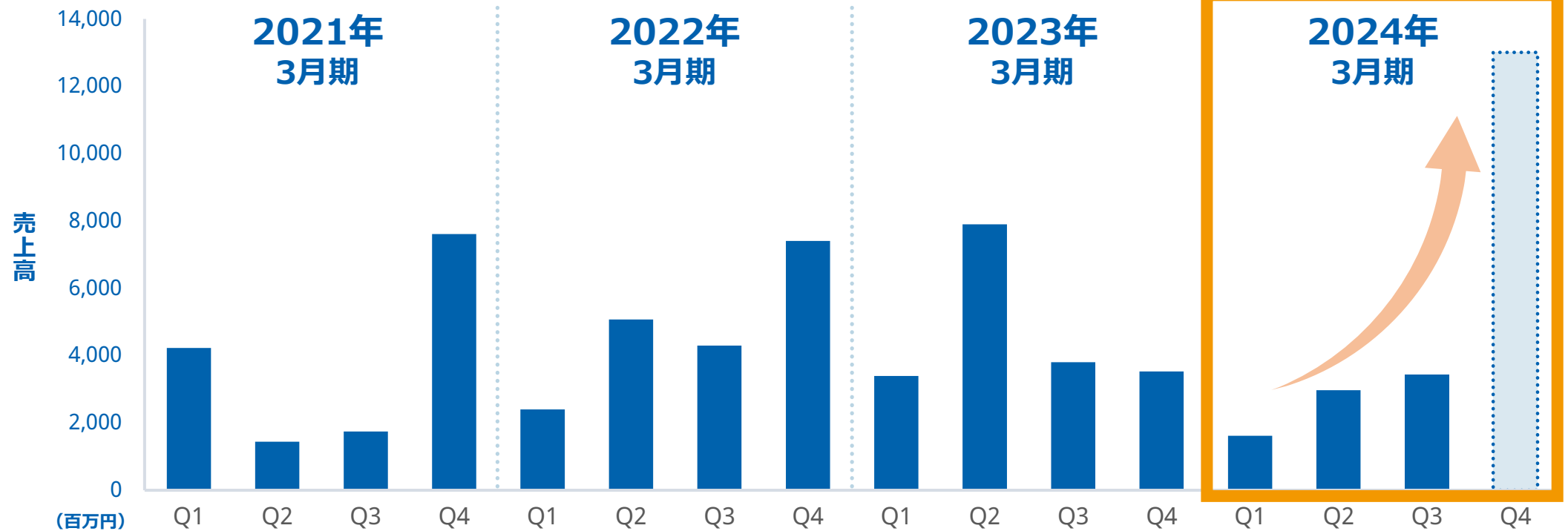


売上利益

賃貸

ビジネスモデルと売上高の関係

- 当社はビジネスモデル上、四半期ごとの販売売上の変動が大きいいため、前年同期比ではなく“通期計画に対する進捗状況”をモニタリング。
- 2024年3月期は期末に取引が集中。



I	事業紹介	01
II	経営戦略について	13
III	2024年3月期業績について	19
IV	株主還元について	29
V	Appendix	32

当社の経営戦略

<キーワード>

<基本的な方針>

<経営成績への表れ方>

1. 安定性

- ◆ フロー収益をストック収益源に投資
- ◆ 景気変動に左右されにくい収益構造

- ◆ 賃料収入の上積み（毎期1億以上）
- ◆ 固定資産の増加

2. 柔軟性

- ◆ 特定領域に特化せず時代の変化に応じた柔軟な不動産開発

- ◆ 売上の「稼ぎ頭」は毎期変動
戸建・産業用地・収益ビル・分譲マンション等

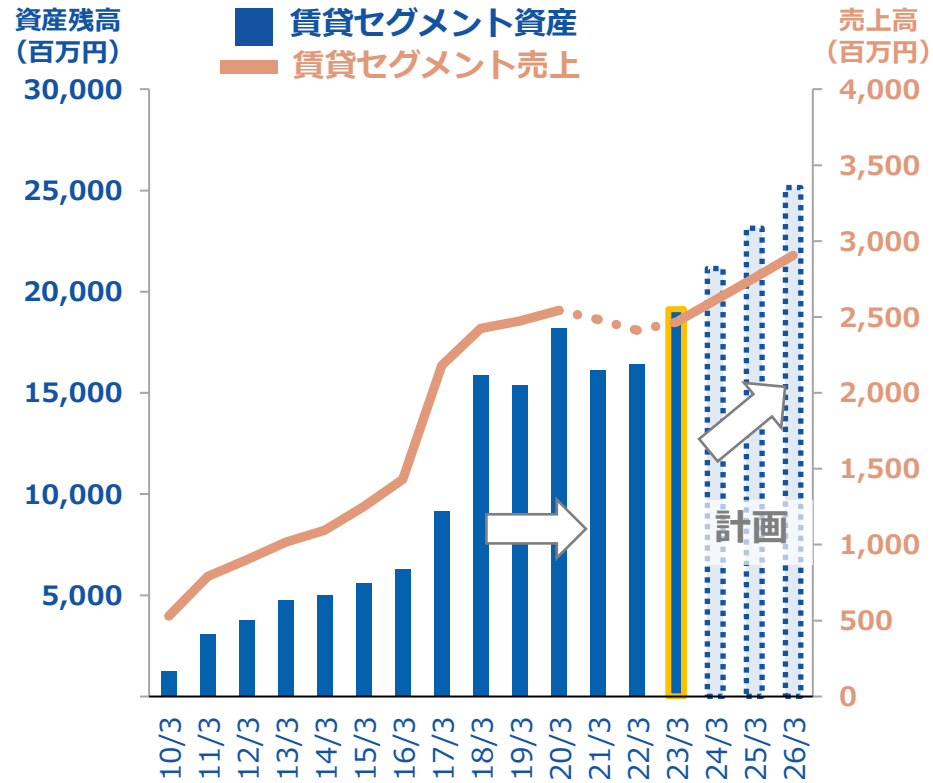
3. 積極性

- ◆ 時代の変革期はビジネスチャンス！
飛躍につながる投資案件は果敢に挑戦

- ◆ 一時的に棚卸資産が膨らむこと有り
- ◆ M&Aによるのれんの増加

不動産開発・賃貸セグメント

「資産入替」から「成長投資」フェーズへ



郊外ロードサイド店舗の開発



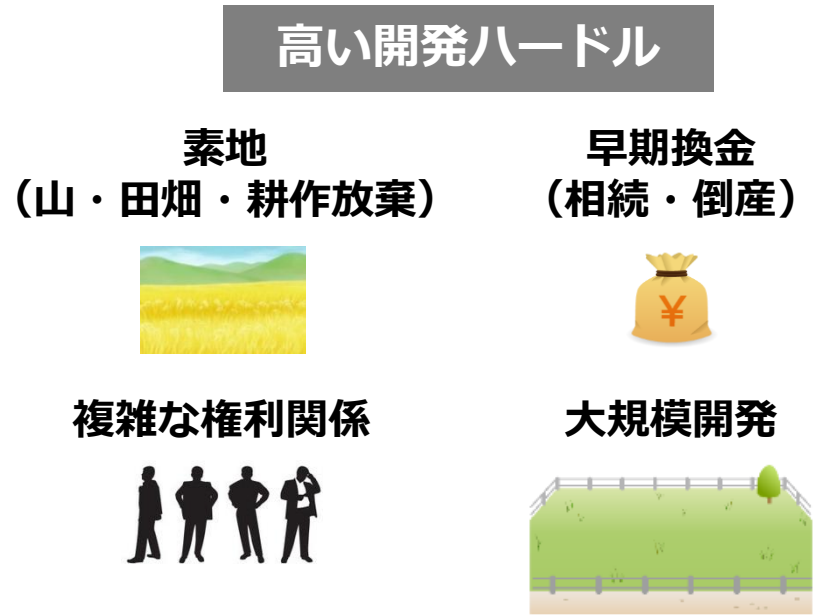
再開発の「タネ」となる収益不動産の取得



不動産開発・販売セグメント

経営戦略について

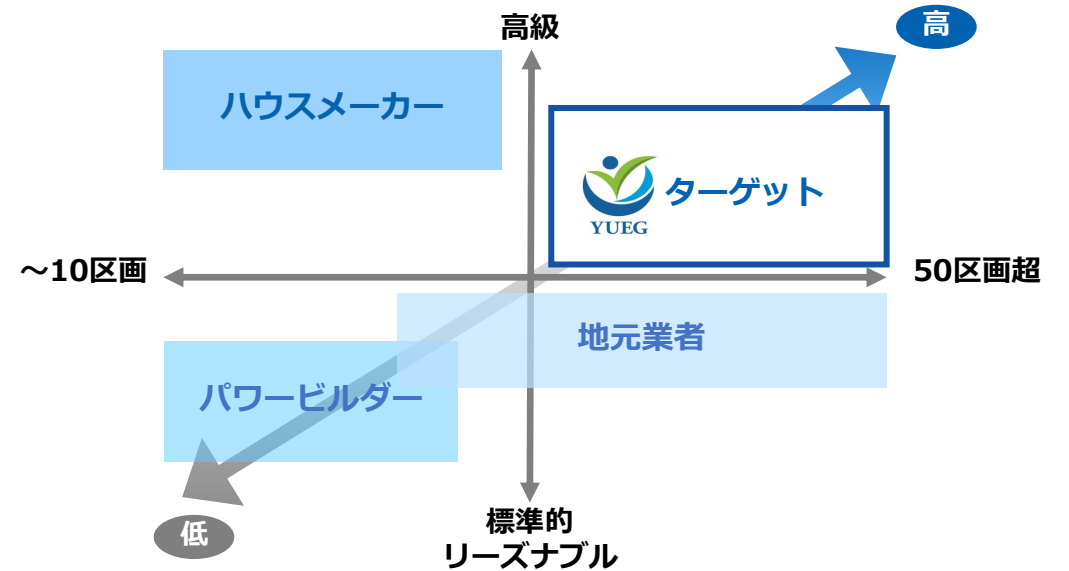
「仕入」の「差別化」で土地の開発利益を確保



“地方”で培った開発ノウハウ

＜地権者との交渉・許認可の取得・コスト管理＞

戸建分譲マーケットの細分化



不動産「実需」をターゲットとした堅実路線



個人向け戸建住宅



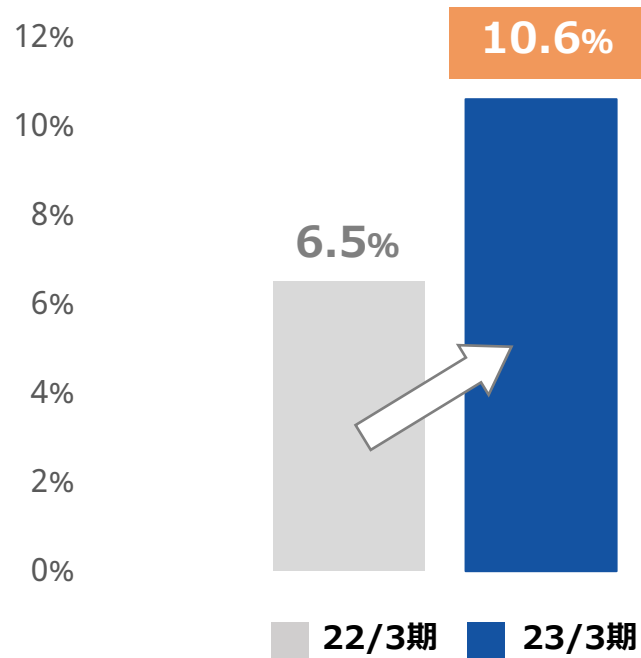
法人向け産業用地

マンションセグメント

経営戦略について

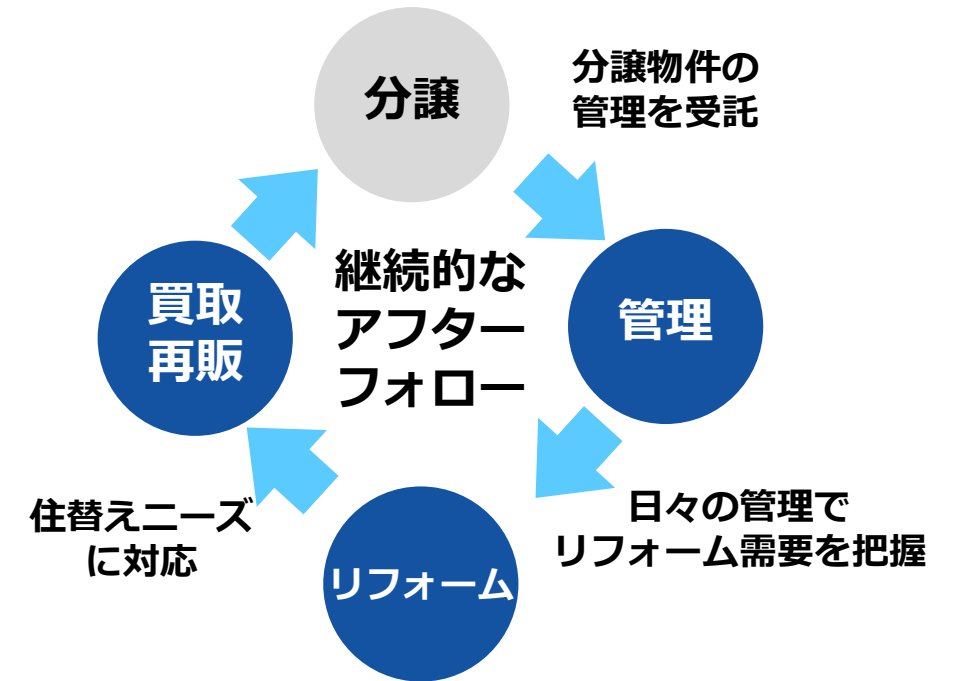
販売力の強化による利益率の改善

セグメント利益率



自社販売チームの育成が奏功

関連ストックビジネスの拡大



ニューライフサービス株式会社

成長戦略①

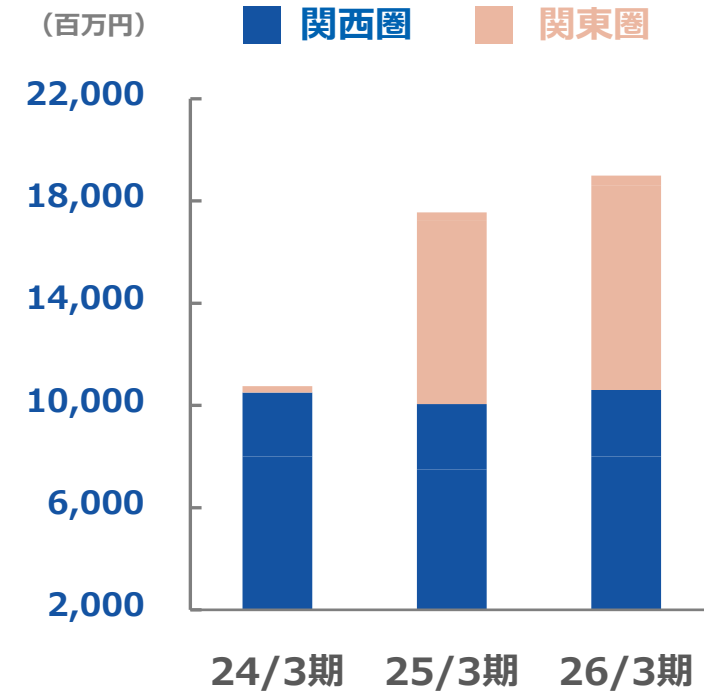
経営戦略について

関東圏での営業拡大



東京駅から10-30km圏の実需層（ボリューム層）が見込めるゾーン

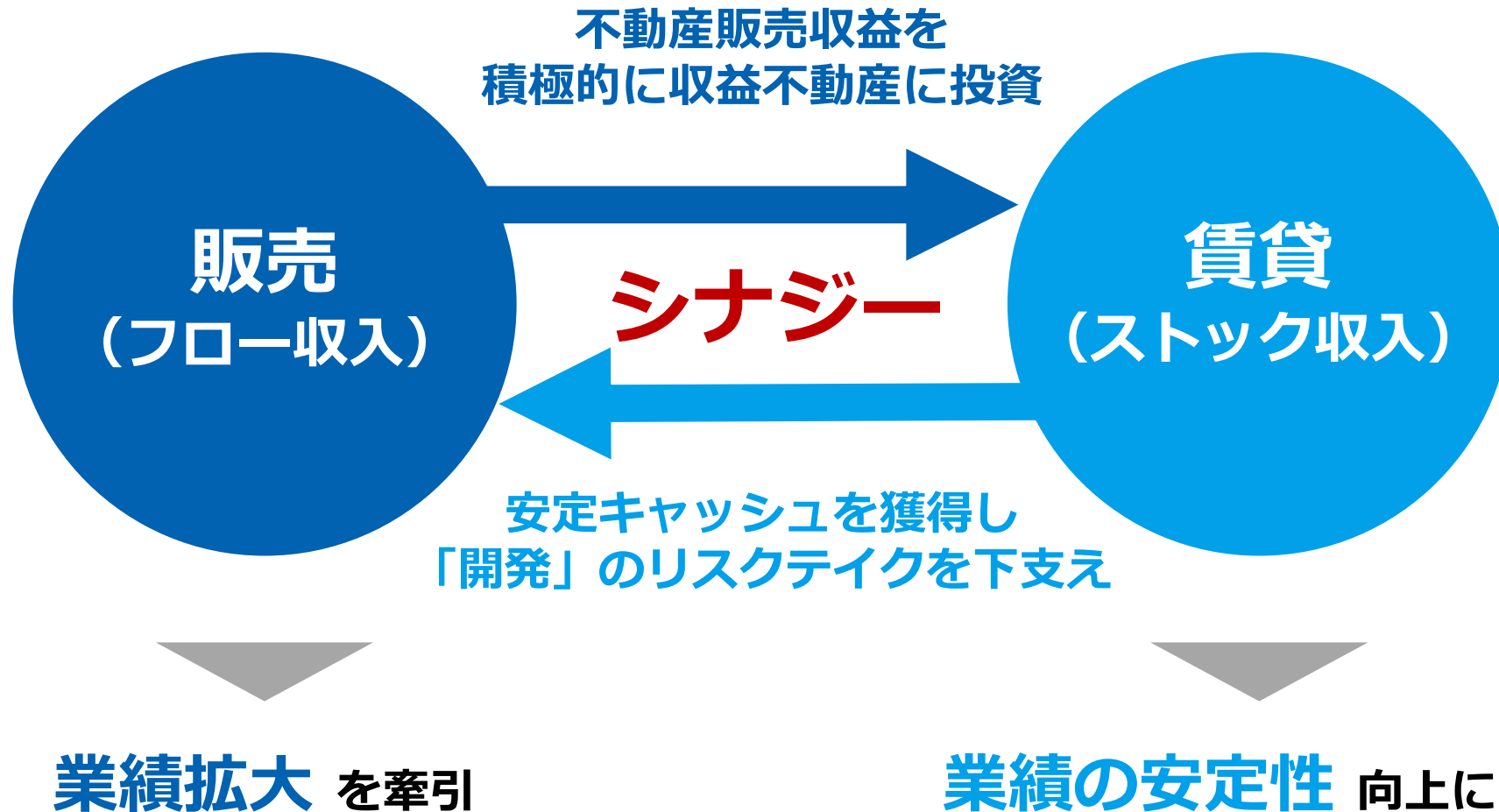
エリア別 売上計画（都市開発案件）



25/3期より、関東の都市部における開発案件（収益・マンション開発）の収益化が開始

成長戦略②

業績の拡大と業績の安定性向上を両立する2つのエンジンを保有



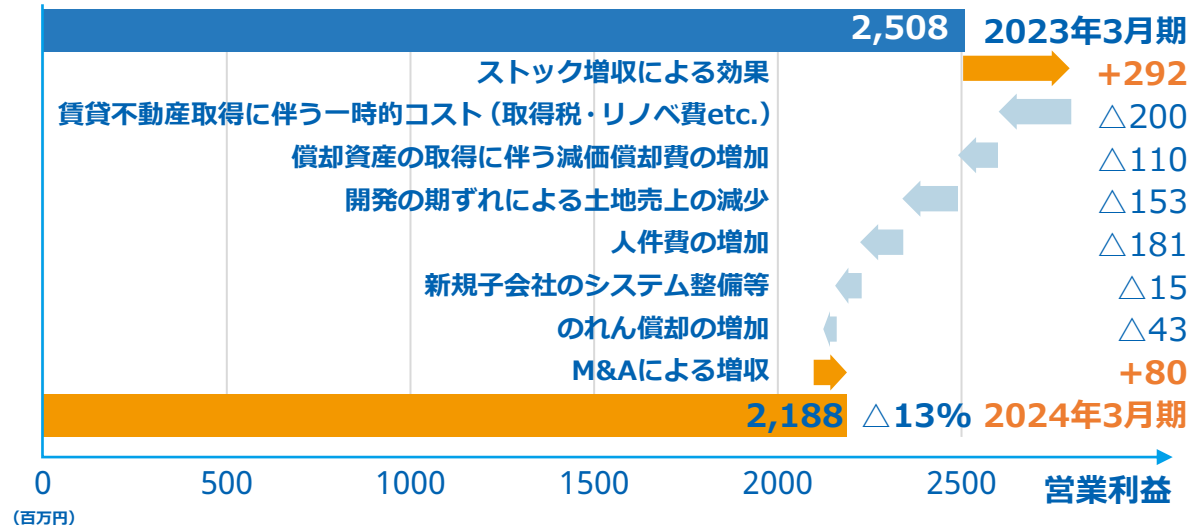
I	事業紹介	01
II	経営戦略について	13
III	2024年3月期業績について	19
IV	株主還元について	29
V	Appendix	32

2024年 3月期 業績予想

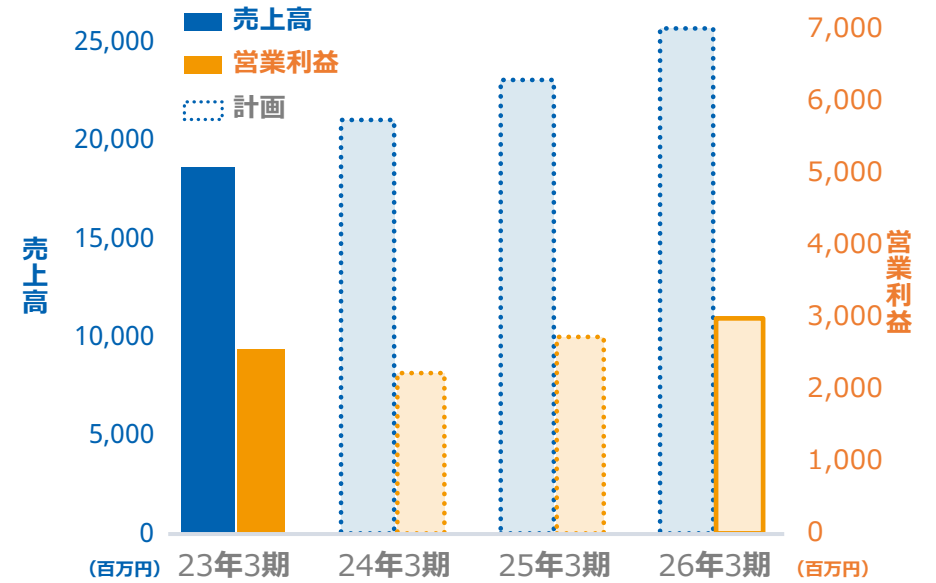
■ 増収・減益の計画

(単位: 百万円)	2023年 3月期 (実績)	2024年 3月期 (計画)	増 減
売 上 高	18,626	21,027	12.9
営 業 利 益	2,508	2,178	▲13.2
経 常 利 益	2,134	1,726	▲19.1
当期純利益	1,307	1,058	▲19.1

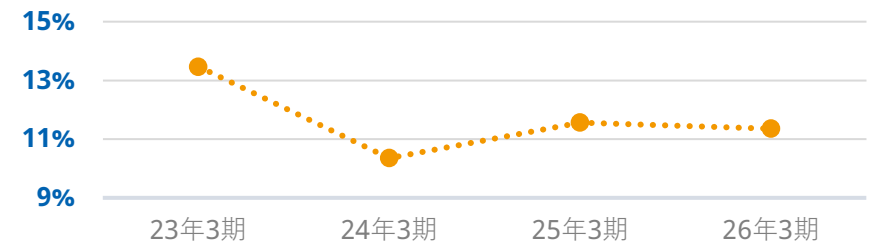
■ 営業利益の減益要因



■ 中期計画



■ 営業利益率 (中期計画)



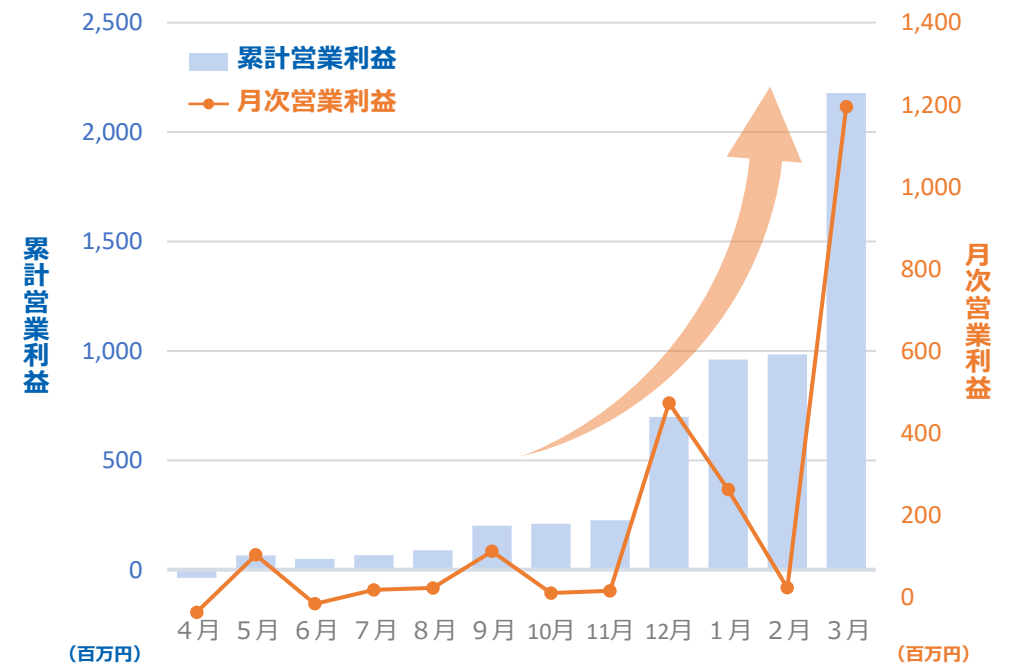
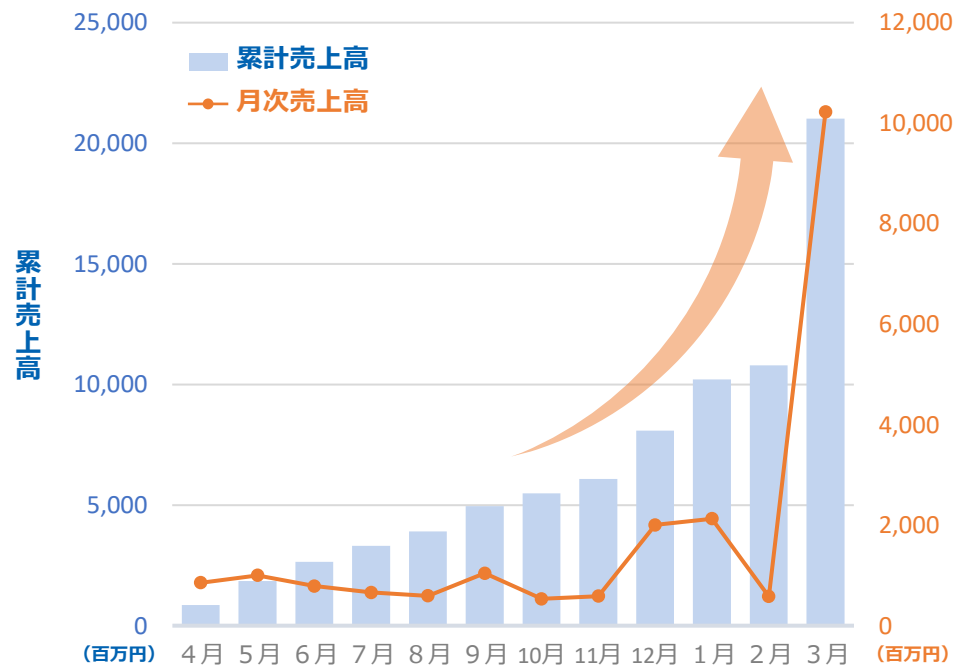
月次売上計画

■ 上半期について

- ・期首完成在庫が少ないため、上半期は売上・利益ともに低調となる計画。下半期に向けて契約と工事を粛々と進捗させる。

■ 下半期について

- ・法人向け不動産販売を計画。年度末に進捗マンション案件が竣工。



通期計画に対する進捗

	2024年3月期 通期計画 (a)	2024年3月期 第3四半期 (b)	進捗率 (a) ÷ (b)
売上高 (百万円)	21,027	8,018	38.1%
・不動産開発・賃貸事業	2,754	2,149	78.0%
・不動産開発・販売事業	6,293	4,541	72.2%
・マンション事業	11,694	1,105	9.4%
・その他の事業	286	221	77.3%
営業利益 (百万円)	2,178	922	42.3%
・不動産開発・賃貸事業	695	595	85.6%
・不動産開発・販売事業	1,182	944	79.9%
・マンション事業	1,147	△55	—
・その他の事業	75	68	90.7%
経常利益 (百万円)	1,726	674	39.0%

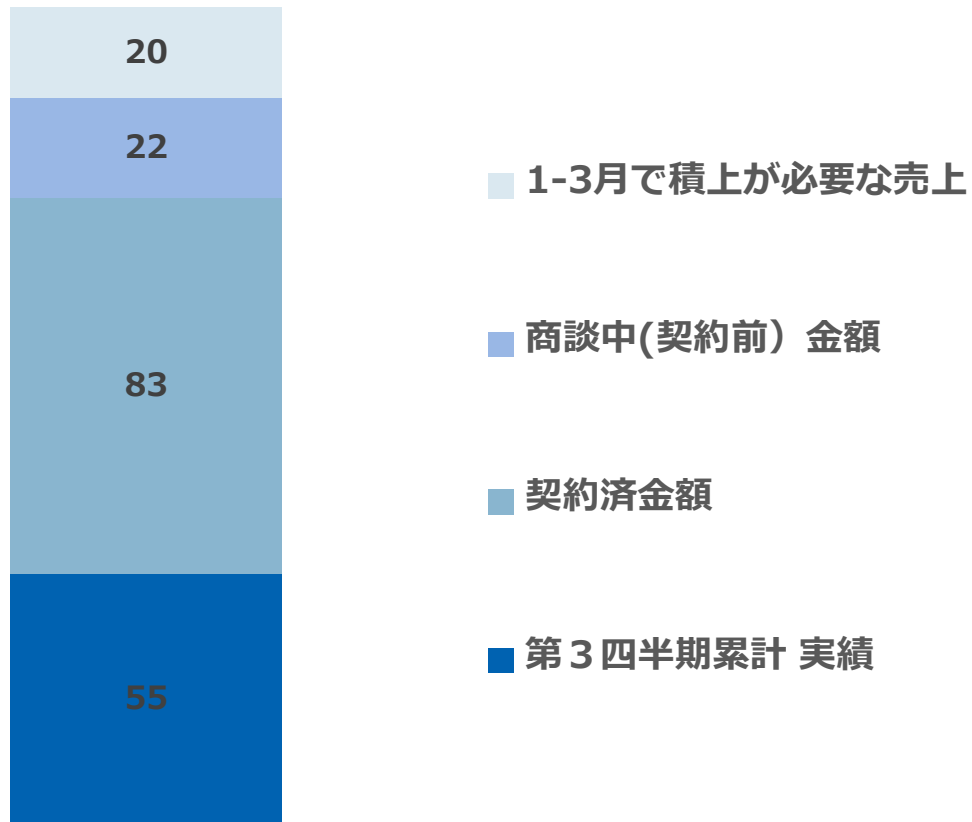
■ 第2四半期から利益計画が進捗

経常利益計画で 3.2%⇒**39%**

- ・ 賃貸セグメントの売上・利益は堅調に推移。
- ・ 販売セグメントは、法人向け不動産販売を計画通りに消化。
- ・ マンションセグメントは完成在庫がないため営業利益はマイナス。
- ・ その他セグメントはコスト改善により計画比で上振れ。

今後の引渡し予定案件の契約・商談状況

2023年12月末時点（単位：億円）

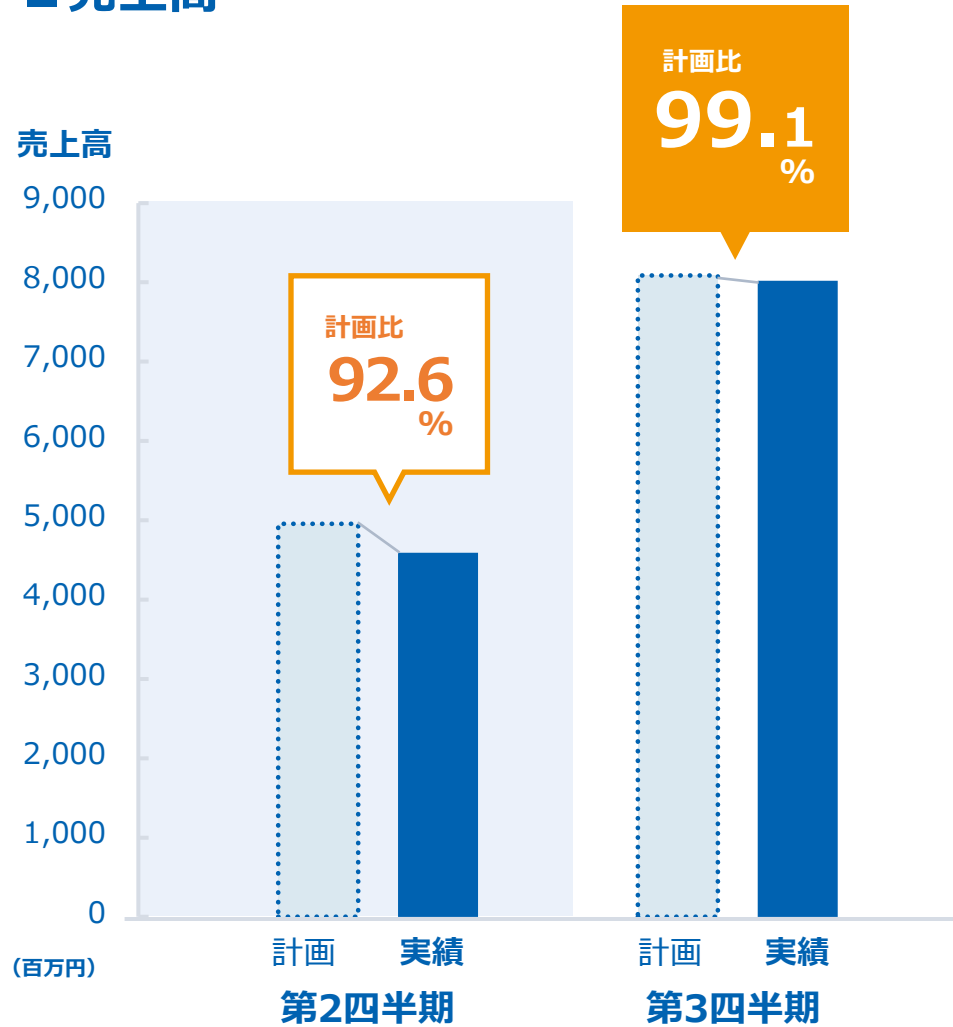


2023年12月末時点で、商談中の案件が契約できることを前提にしますと、通期業績達成に向けて必要な契約金額があと約20億（約9.5%）というところまで近づいてきております。

現場の工事関係は順調であり、残り3ヶ月で計画達成に向けて、一丸となって取組んで参ります。

2024年3月期 四半期計画と実績

■売上高

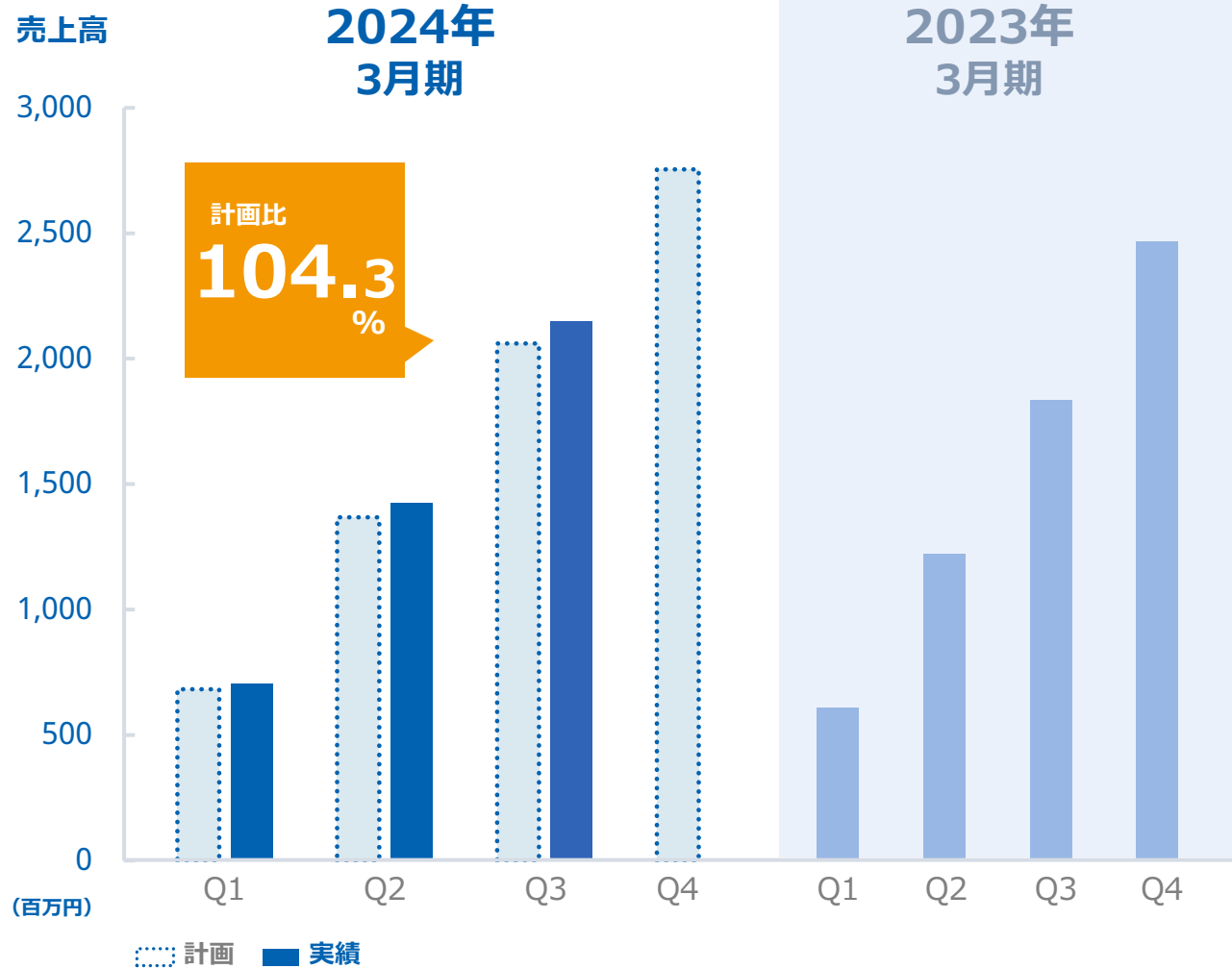


■営業利益



不動産開発・賃貸事業

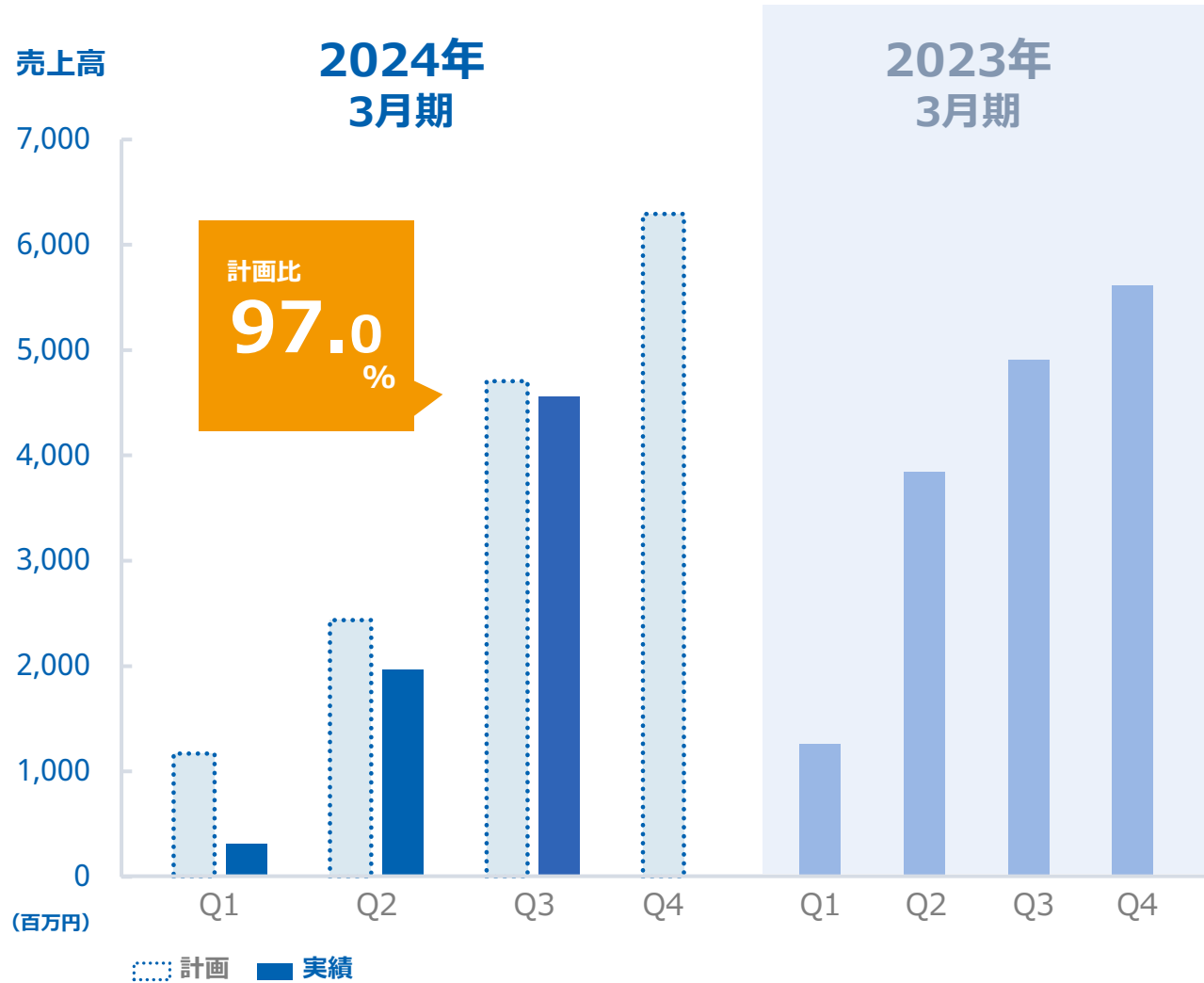
計画に対する進捗



- 計画をやや上回るペースで進捗。
- 今期に取得した商業施設の
リニューアル案件が計画通りに進み、
新規テナントが営業を開始。

不動産開発・販売事業

計画に対する進捗

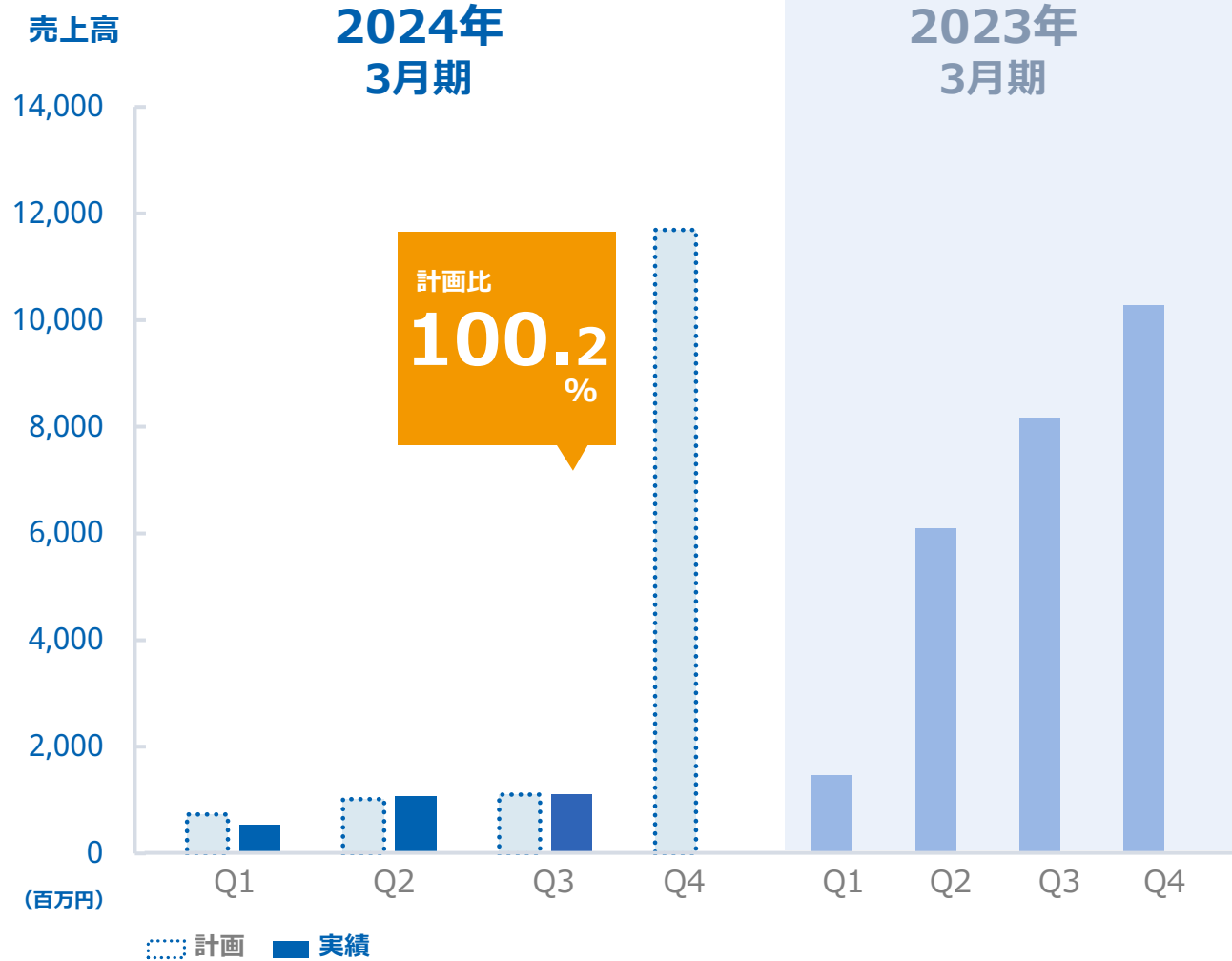


■ 法人向け不動産販売が計画を上回り、通期計画の回復に貢献。

■ 戸建分譲は回復基調にあるものの、客足は例年に比べて低調。

マンション事業

計画に対する進捗



■ 第3四半期は完成在庫の引渡しがなく
売上は管理収入等のみ。

■ 第4四半期竣工物件の状況 (計画比)

契約戸数 **85.0%**

契約売上 **82.9%**

貸借対照表

(金額単位：百万円)

	2023年3月期 期末残 (a)	2024年3月期 第3四半期 (b)	増減 (b)-(a)
資産合計	41,332	47,492	6,159
流動資産合計	19,902	25,456	5,554
・現金及び預金	4,773	3,689	▲1,084 ①
・棚卸資産	14,542	20,351	5,809
固定資産合計	21,430	22,035	605 ②
・土地	12,115	12,257	142
・減価償却資産	6,466	7,432	965
負債合計	30,445	36,332	5,887
流動負債合計	7,934	14,995	7,061
・短期借入金	5,468	12,954	7,486 ③
固定負債合計	22,511	21,336	▲1,174
・長期借入金	19,245	17,347	▲1,897 ③
・資産除去債務	123	343	219
純資産合計	10,887	11,160	272
負債・純資産合計	41,332	47,492	6,159

Point①

仕入れや工事代金の支払いによる減少と、販売用不動産の引渡しによる増加の結果。

Point②

新築の商業テナントとリニューアル物件の竣工により、収益物件としての固定資産が第2四半期に比べて増加。

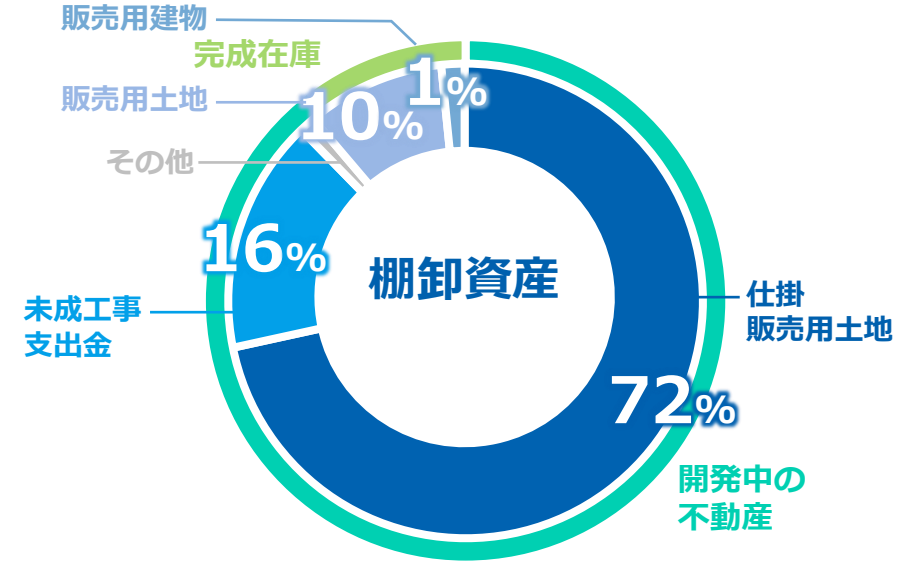
Point③

既存の長期借入金が1年以内の返済に振り替わったことにより、期首に比べて長期借入金が増え短期借入金が増加。

資産状況と経営指標

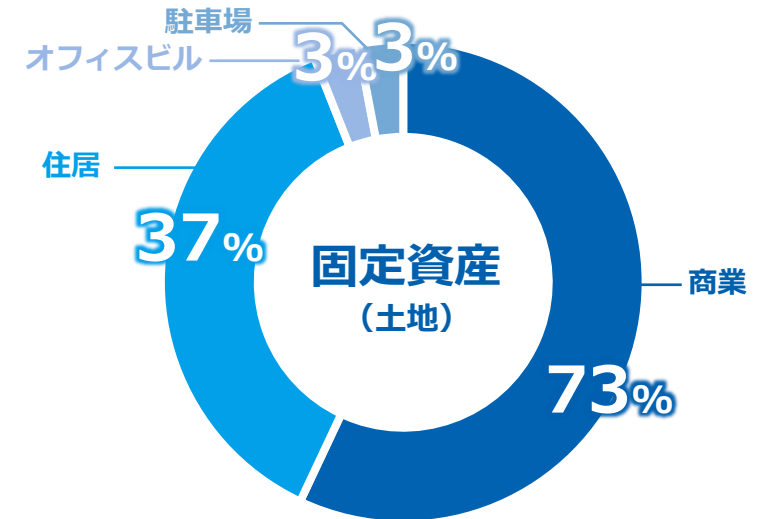
(金額単位：百万円)

流動資産	25,456	流動負債	14,995
・ 棚卸資産	20,351	固定負債	21,336
固定資産	22,035	・ 資産除去債務	343
・ 土地	12,257	純資産	11,160
・ 減価償却資産	7,432	・ 株主資本	11,152
総資産：47,492		(2023年12月末時点)	



■ 主な経営指標

D/Eレシオ	流動比率	自己資本比率	固定長期適合率
3.2倍	169.7%	23.5%	67.8%



I	事業紹介	01
II	経営戦略について	13
III	2024年3月期業績について	19
IV	株主還元について	29
V	Appendix	32

株価の推移

2024/02/08 15:00

978

-10 (-1.01%)

始値	高値	安値	出来高	前日終値
985	989	976	12,200	988

2023/11/22 終値 920 出来高 4,300



配当の状況と予想

	2023年 3月期	2024年 3月期 (予想)
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	1,307	1,058
1株当たり当期純利益 (円)	193.84	147.43
年間配当金 (円)	30.00	33.00
配当金総額 (百万円)	215	
配当性向 (%)	15.5	22.4

目標配当性向
30%

株主優待制度の導入

- 2024年6月で創業35周年を迎えるにあたり
株主の皆様からの日頃のご支援に対する感謝を込めて新たに株主優待制度の導入

新たに導入する株主優待制度 = 保有株式数に応じて **ポイント** を贈呈
5,000 種類以上の商品からお好みの商品と **ポイント** を交換

2024年以降、毎年3月末日の当社株主名簿に記載又は記録された **4** 単元 (**400** 株) 以上保有の株主様が対象

お米・ブランド牛・こだわりのグルメ・スイーツ・
飲料類・銘酒・家電製品・選べる体験ギフト など

※ポイントの付与は5月中旬を予定
 ※対象の株主様にはご案内書を5月中旬に発送予定



ポイント表	保有株式数		優待ポイント数	
	400 ~	599 株	3,000	ポイント
	600 ~	799 株	6,000	ポイント
	800 ~	1,499 株	10,000	ポイント
	1,500 ~	2,999 株	25,000	ポイント
3,000 ~	株	50,000	ポイント	

▲特設サイト開設 (2024年5月中旬予定)
 「ヤマイチ・ユニハイムエステート・プレミアム優待倶楽部」

I	事業紹介	01
II	経営戦略について	13
III	2024年3月期業績について	19
IV	株主還元について	29
V	Appendix	32

不動産M&Aによる収益不動産の取得に成功

参考資料

■ 2023年12月15日に収益物件の獲得を目的として新たに不動産会社を買収

会社概要

商号	富士物産株式会社
本社所在地	千葉県市川市八幡二丁目7番20号
事業内容	不動産賃貸業・不動産売買業
資本金	3,000万円
設立年月日	1975年12月5日
保有収益物件数	12 (総戸数: 165)



千葉県内 (東京駅から1時間以内の好立地)に居住用・商業用物件を保有。

前オーナー一家の相続関係により、会社を譲渡するに至った。直近は不動産賃貸のみを事業としており、前期損失は退職金等の支払いによる一時的な事由によるものである。

(単位: 千円)

決算期	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期
売上高	530,634	289,657	159,677
営業利益	97,488	3,290	▲6,810
経常利益	94,931	18,204	▲2,543
当期純利益	62,313	26,758	17,297

← 約150百万円が賃料収入

免責事項

本資料で記述されている業績予想及び将来予測等の将来に関する記述は、現時点で入手可能な情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、潜在的なリスクや不確実性が含まれています。

そのため、これらの記載は、一定の前提および仮定に基づいており、また、当社の経営陣の判断または主観的な予想を含むものであり、国内外の経済状況の変化、市場環境の変化、社会情勢の変化、他社の動向等の様々なリスクおよび不確実性により、将来において不正確であることが判明しまたは将来において実現しないことがあります。したがって、当社の実際の業績、経営成績、財政状態等については、当社の予想と異なる結果となる可能性があり、当社として、その確実性を保証するものではありません。

本資料は、当社に関する情報提供を目的としたものであり、国内外を問わず、いかなる有価証券、金融商品または取引に関する募集、投資の勧誘または売買の推奨を目的としたものでもありません。

本資料は、金融商品取引法またはその他の法令もしくは諸規則に基づく開示書類ではありません。

本資料は作成時点のものであり、当社は、それらの情報を最新のものに随時更新する義務も方針も有しておりません。

当社に関する情報の本資料への掲載に当たっては万全を期しておりますが、その内容の正確性、完全性、公正性および確実性を保証するものではありません。

IRに関するお問合せ窓口

ヤマイチ・ユニハイムエステート株式会社
経営企画本部（担当：山田）
電話 06-6204-0123(大阪本社)
073-436-1010(和歌山本店)

お問合せフォーム





ヤマイチ・ユニハイムエステート株式会社