

2024年3月期 決算説明会資料



ヤマイチ・ユニハイムエステート株式会社

証券コード: 2984

I 2024年3月期決算について

II 当社の強みと成長戦略

III 中期経営計画と2025年3月期業績予想

IV Appendix

I 2024年3月期決算について

II 当社の強みと成長戦略

III 中期経営計画と2025年3月期業績予想

IV Appendix

決算サマリー

成果

■ 計画利益を達成

一般顧客向けの不動産販売について一部計画を下振れしたものの、法人向け不動産販売が計画を上回った。売上は計画比減であったが、利益率の高い販売により、最終利益は当初計画を超える結果となった。

■ 賃貸不動産の取得によりフロー収益が拡大

商業施設のリニューアル案件や不動産M&Aによる新規収益物件の取得等により賃貸（フロー）収益が拡大。今後の安定収益源になることが期待される。

■ 住宅型有料老人ホームの新規開発・販売に成功

当社が兵庫県西宮市にて開発した住宅型有料老人ホーム（プレザングラン夙川）が竣工し、販売に成功。当社では初となるファンド向けの不動産開発であった。今後も投資用不動産の開発に注力したい。

課題

■ 償却費の増加

賃貸不動産の取得による減価償却費やM&Aによる「のれん」の償却費が増加しており、利益率に影響している。

■ 新築戸建の市況が悪化

コロナ特需の反動に加えて、資源高や円安基調により物価高が続いており、地方における戸建需要が冷え込み。

■ 建設コストの高止まり＋建設期間の長期化

いわゆる建設業における働き方改革の影響により、工期の長期化が懸念される。

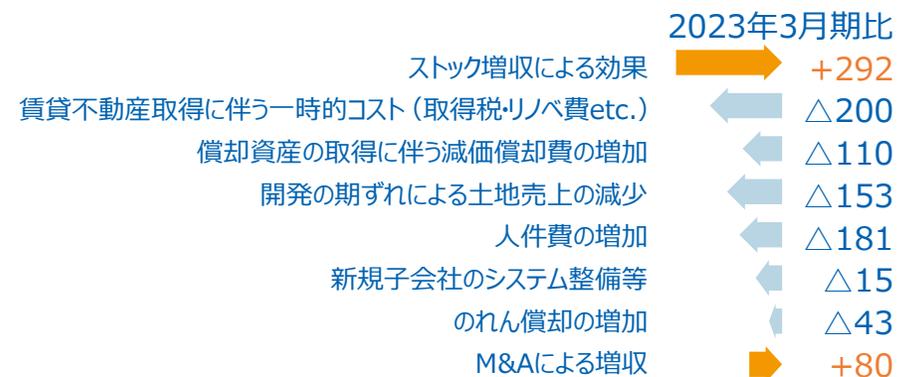
2024.3期 業績ハイライト

■ 前年同期比で増収・減益

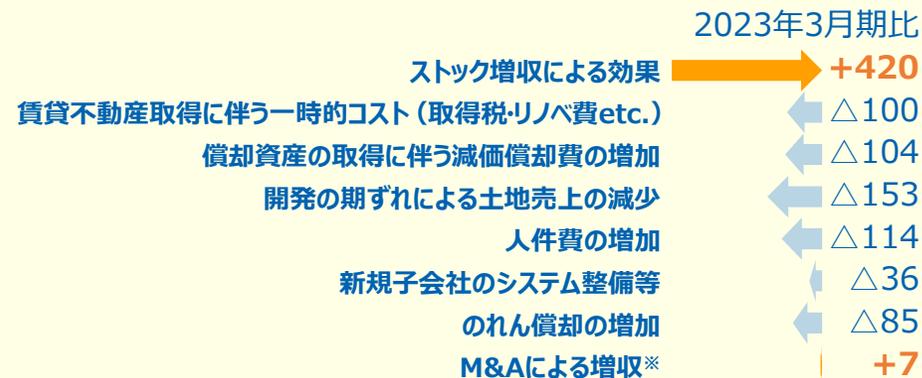
前年同期比

	2023年3月期 実績 (a)	2024年3月期 実績 (b)	増減率 (b)-(a) /(a)
売上高 (百万円)	18,626	20,083	7.8%
・不動産開発・賃貸事業	2,466	2,885	17.0%
・不動産開発・販売事業	5,609	5,799	3.4%
・マンション事業	10,282	11,107	8.0%
・その他の事業	268	290	8.4%
営業利益 (百万円)	2,508	2,343	▲6.6%
・不動産開発・賃貸事業	824	800	▲7.1%
・不動産開発・販売事業	1,318	1,205	▲8.6%
・マンション事業	1,089	1,172	7.6%
・その他の事業	66	92	40.0%
経常利益 (百万円)	2,134	1,935	▲9.3%

(参考) 営業利益の減益要因 (当初予算説明資料より)



営業利益の減益要因 (実績)



※M&Aによる賃貸増収を除く

2024.3期 業績ハイライト

■ 当初計画比で減収・増益

当初計画比

	2024年3月期 計画 (a)	2024年3月期 実績 (b)	達成率 (b)÷(a)
売上高 (百万円)	21,026	20,083	95.5%
・不動産開発・賃貸事業	2,754	2,885	104.8%
・不動産開発・販売事業	6,292	5,799	92.2%
・マンション事業	11,693	11,107	95.0%
・その他の事業	285	290	101.7%
営業利益 (百万円)	2,178	2,343	107.6%
・不動産開発・賃貸事業	695	800	110.1%
・不動産開発・販売事業	1,182	1,205	101.9%
・マンション事業	1,146	1,172	102.2%
・その他の事業	75	92	123.3%
経常利益 (百万円)	1,726	1,935	112.1%

営業利益の上振れ要因 (計画比)

■ 不動産開発・賃貸セグメント

当初計画では新規取得した商業施設のリニューアルコストを保守的に見積りしていたことで利益が上振れ

■ 不動産開発・販売セグメント

戸建分譲が計画比で下振れしたものの、法人向け不動産販売が堅調で利益が上振れ

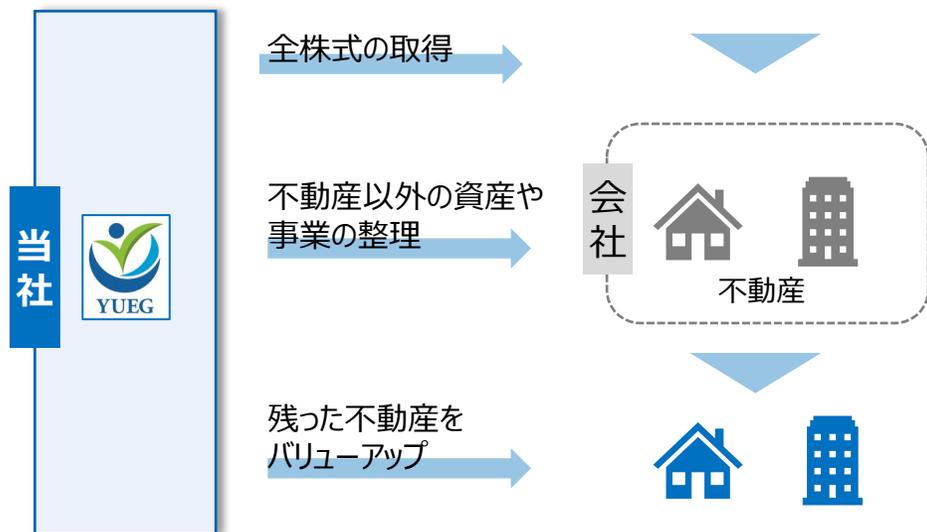
■ マンションセグメント

マンション販売は高価格帯の販売が終盤で鈍化し、売上が計画比で下振れしたものの、販売コスト等の抑制により利益はやや上振れ

Topic 不動産開発・賃貸事業 M&Aによる収益物件の獲得

■ 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し、千葉県へ初進出

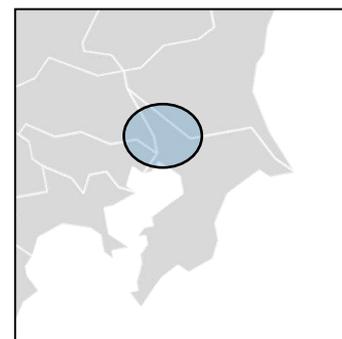
■ 当社の不動産M&Aアプローチ



対象会社	富士物産株式会社
本社所在地	千葉県市川市八幡2丁目7番20号
事業内容	不動産賃貸事業・不動産売買事業
保有収益物件数	12棟（総戸数：165戸）
従業員数	1名

- 千葉県内の好立地（東京駅から1時間以内）に居住用・商業用物件を保有。
- 直近は不動産賃貸のみを事業としており、年間賃料収入が約150百万円。

物件所在エリア

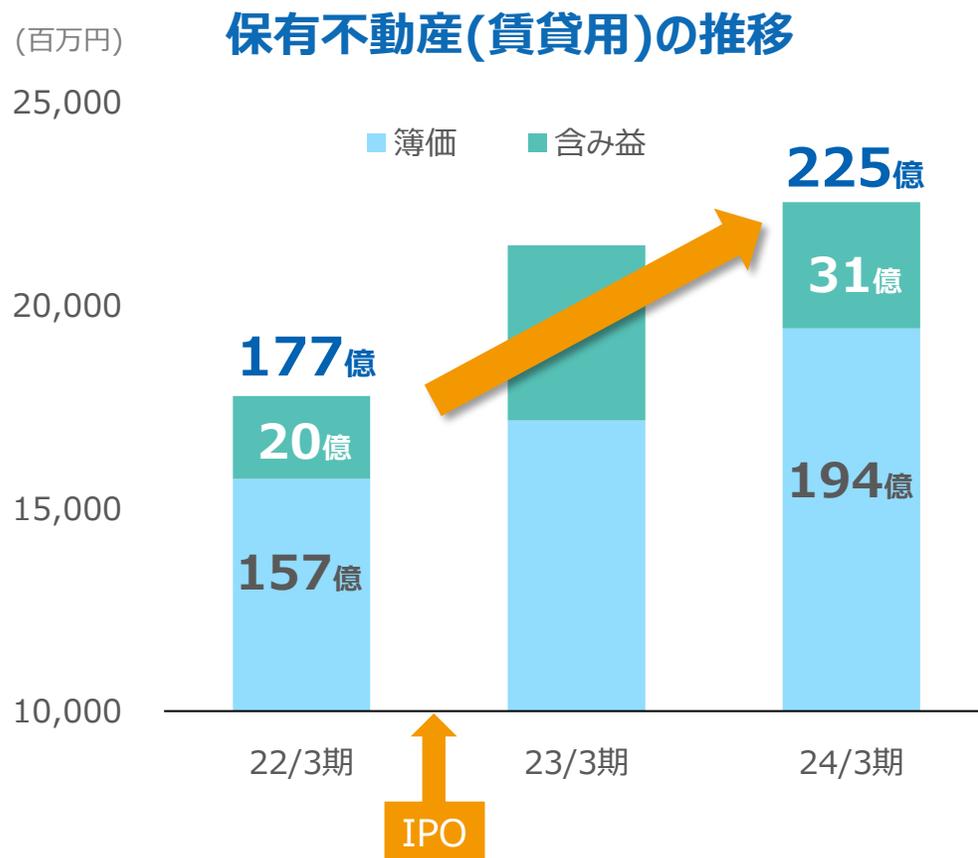


千葉県内人口分布状況

順位	地名	人口（人）
1	千葉市	981,909
2	船橋市	647,319
3	市川市	498,654
4	松戸市	489,344
5	柏市	434,462
15	我孫子市	130,018

千葉県毎月常住人口調査（令和2年国勢調査基準）より

賃貸等不動産の資産増加



- IPO以降で、約**37**億円のネット投資
- 賃貸収益として約**3.6**億円の増加(22/3期比)
- 保有不動産の時価として約**48**億円分が増加(22/3期比)
- 時価と簿価の差(含み益)が約**11**億円増加(22/3期比)
- 24/3期の運用利回り**8.2**% (NOI/簿価)

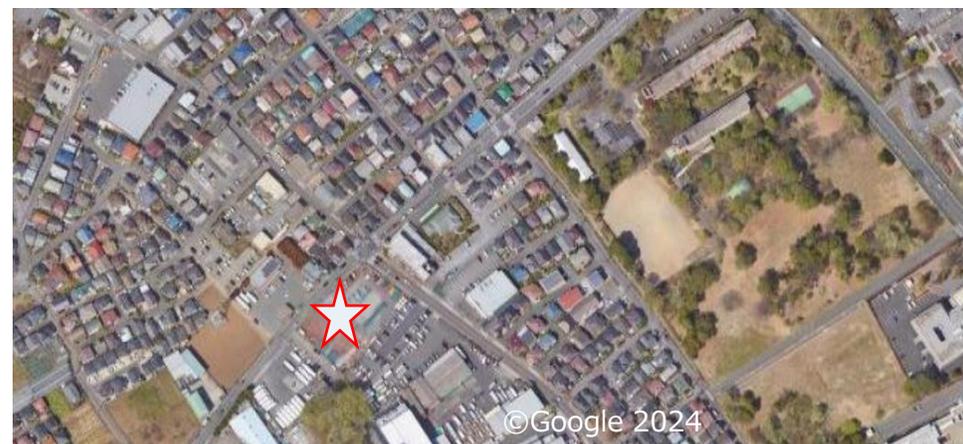
法人向け事業用の土地販売

■ 法人向けの土地販売が好調となり、戸建分譲事業の下振れをカバー



吐前PJ

所在地	和歌山市吐前
種類	土地
総開発面積	31,427.10㎡ (9506.69坪)
用途	倉庫・物流



東村山市恩多町PJ

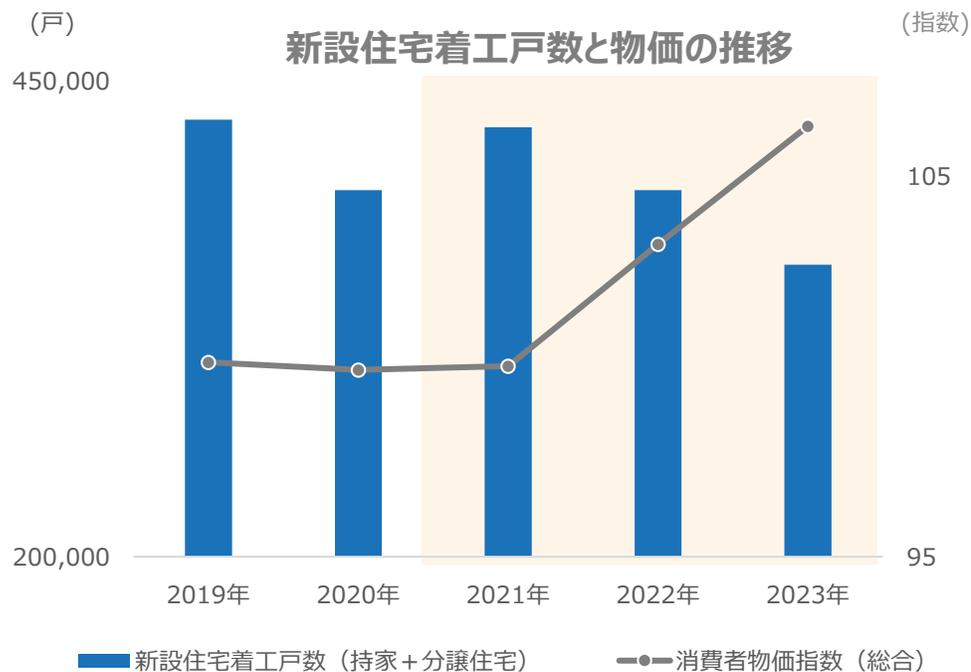
所在地	東京都東村山市
種類	土地
総開発面積	2822.00㎡ (853.65坪)
用途	居住用

Topic 不動産開発・販売事業

戸建販売の市況

- 建築資材価格 
- 物価・ガソリン価格 

戸建住宅の市況が悪化



参照「建築着工統計調査報告書 令和5年度」国土交通省総合政策局
「2020年基準 消費者物価指数」総務省 (令和6年4月19日)

対策

1 商品企画の施策



- ✓ 間取り・仕様の見直し
- ✓ 省エネ・創エネ商品の導入

- ◆ 生活コストの削減
- ◆ 補助・優遇制度の活用
- ◆ 太陽光80% ZEH50%

2 販売方法の施策

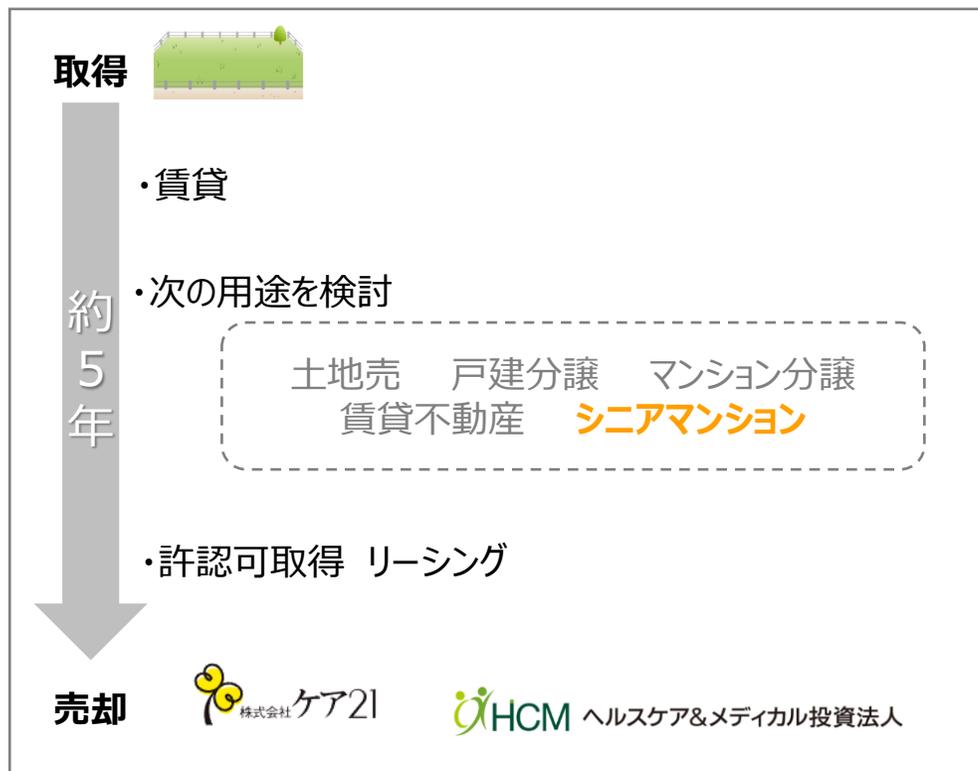
- ・ フリープラン
- ・ 注文住宅

- ◆ 提案型のセミオーダー
- ◆ 充実した選択型プラン提案
- ◆ 建売モデル住宅販売

Topic マンション事業 シニアマンションの売却案件

■ 初の不動産投資ファンド向け開発ケース

■ 本プロジェクトの組立



「プレザングラン夙川」

兵庫県西宮市
敷地面積 2,432.45㎡
延床面積 3,076.76㎡
居室数 73室

M&A後の子会社業績

■ニューライフサービス (2022年11月に子会社化)

(単位: 千円)

	2023年3月期 実績 (a)	2024年3月期 実績 (b)	増減率 (b)-(a) / (a)
売上高	57,015	65,789	15.4%
営業利益	4,602	17,011	206.4%
経常利益	5,560	17,184	209.1%
当期純利益	3,978	11,519	189.5%

※決算期の変更に伴い2023年3月期は便宜上、2022年1月～2022年12月の業績を月数按分

- ✓ 管理物件数を着実に増加
- ✓ 手数料ビジネスの拡大
- ✓ 採用・教育制度の充実

■エルアンドビー (2023年1月に子会社化)

(単位: 千円)

	2023年3月期 実績 (a)	2024年3月期 実績 (b)	増減率 (b)-(a) / (a)
売上高	1,942,614	1,730,434	▲10.9%
営業利益又は営業損失	▲121,943	135,283	210.9%
経常利益又は経常損失	▲135,611	93,658	169.1%
当期純利益又は当期純損失	▲413,401	131,526	131.8%

※決算期の変更に伴い2023年3月期は便宜上、2021年9月～2022年8月の業績を月数按分

- ✓ 仲介手数料が増進
- ✓ 保有物件の入替を実施

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 期末残 (b)	増減 (b)-(a)
資産合計	41,332	49,113	7,781
流動資産合計	19,902	25,513	5,611
・現金及び預金	4,773	7,133	2,360 ①
・棚卸資産	14,542	17,386	2,844
固定資産合計	21,430	23,599	2,169 ②
・土地	12,115	13,062	947
・減価償却資産	6,466	7,701	1,235
負債合計	30,445	37,150	6,705
流動負債合計	7,934	16,385	8,451
・短期借入金	5,468	11,510	6,042 ③
固定負債合計	22,511	20,765	▲1,746
・長期借入金	19,245	16,792	▲2,453 ③
・資産除去債務	123	337	214
純資産合計	10,887	11,962	1,075
負債・純資産合計	41,332	49,113	7,781

Point①

- ・期末完成のマンション引渡しによる収入があり、建設工事費の支払前のタイミングであることから、現金が一時的に増加。

Point②

- 主に収益不動産の獲得による増加。

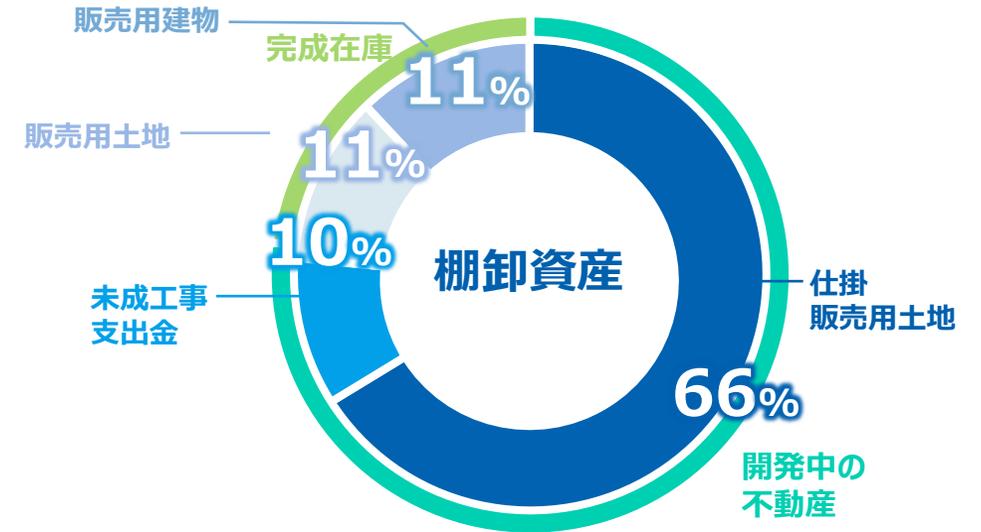
Point③

- 大型の開発用地取得により短期借入が増加。
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長期借入金が減少。

資産状況と経営指標

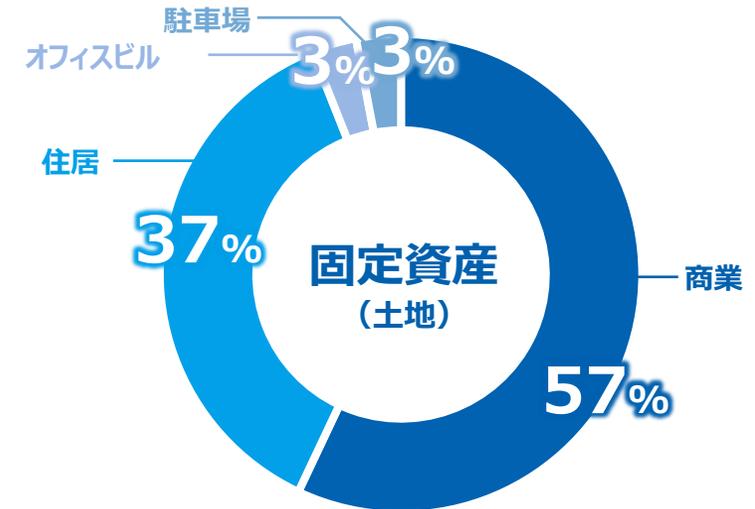
(金額単位：百万円)

流動資産	25,513	流動負債	16,385
・棚卸資産	17,386	固定負債	20,765
固定資産	23,599	・資産除去債務	337
・土地	13,062	純資産	11,962
・減価償却資産	7,701	・株主資本	11,932
総資産：49,113		(2024年3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
2.3倍	155.7%	24.4%
固定長期適合率	EBITDA成長率	配当性向
72.1%	1.5%	18.9%



I 2024年3月期決算について

II 当社の強みと成長戦略

III 中期経営計画と2025年3月期業績予想

IV Appendix

当社の3つの強み

土地の価値を最大化するビジネスで不動産業界に新たな価値を提供



強み
01

素地からの創造的な開発

土地の価値を最大化させる祖業のチカラ

素地の開発を起点に、販売・賃貸まで製販一体のビジネスモデル



強み 01 素地からの創造的な開発 土地の価値を最大化させる祖業のチカラ

価値を生む自由な発想の土地仕入スタイル

当社土地開発チームによる「売上セグメントを予め限定しない」仕入れ

当社の強み

分析



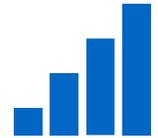
立地特性、将来性等を
総合的に分析

他社

自社商品が
スピーディに建築できるか

指標

将来の収益性



他社

供給戸数/建築棟数
事業拠点の数

基本思想

土地を活かし
価値を最大化

特徴



拘らない用途・条件
コストに応じた建築/土地のみで売却可

他社

用途・条件を限定した仕入/
仕入・建築コストの転嫁

収益

土地の付加価値
+ 建築利益



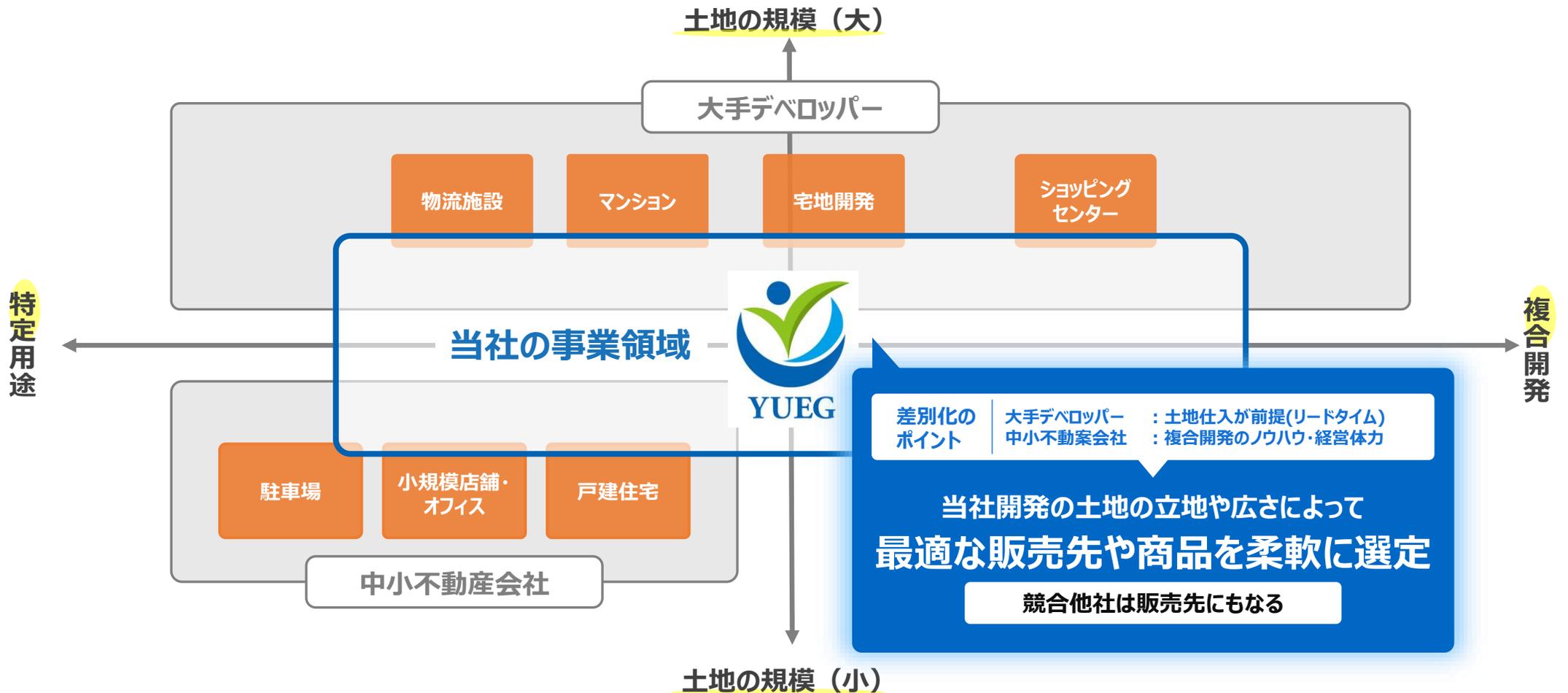
他社

建築利益・販売スピードを
優先した土地収益

強み 01 素地からの創造的な開発 土地の価値を最大化させる祖業のチカラ

ユニークで戦略的なポジショニング(事業領域)

素地からの開発を活かし、競合との価格競争を回避することで利益を獲得



多様な商品ラインナップ°

地域活性化をテーマにした空間のご提供

不動産開発をベースに、**不動産開発・賃貸と販売、そしてマンション**の3セグメントが主力



不動産開発・賃貸



和歌山県：和歌山市紀伊川辺テナント

- 商業施設の開発・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



兵庫県：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

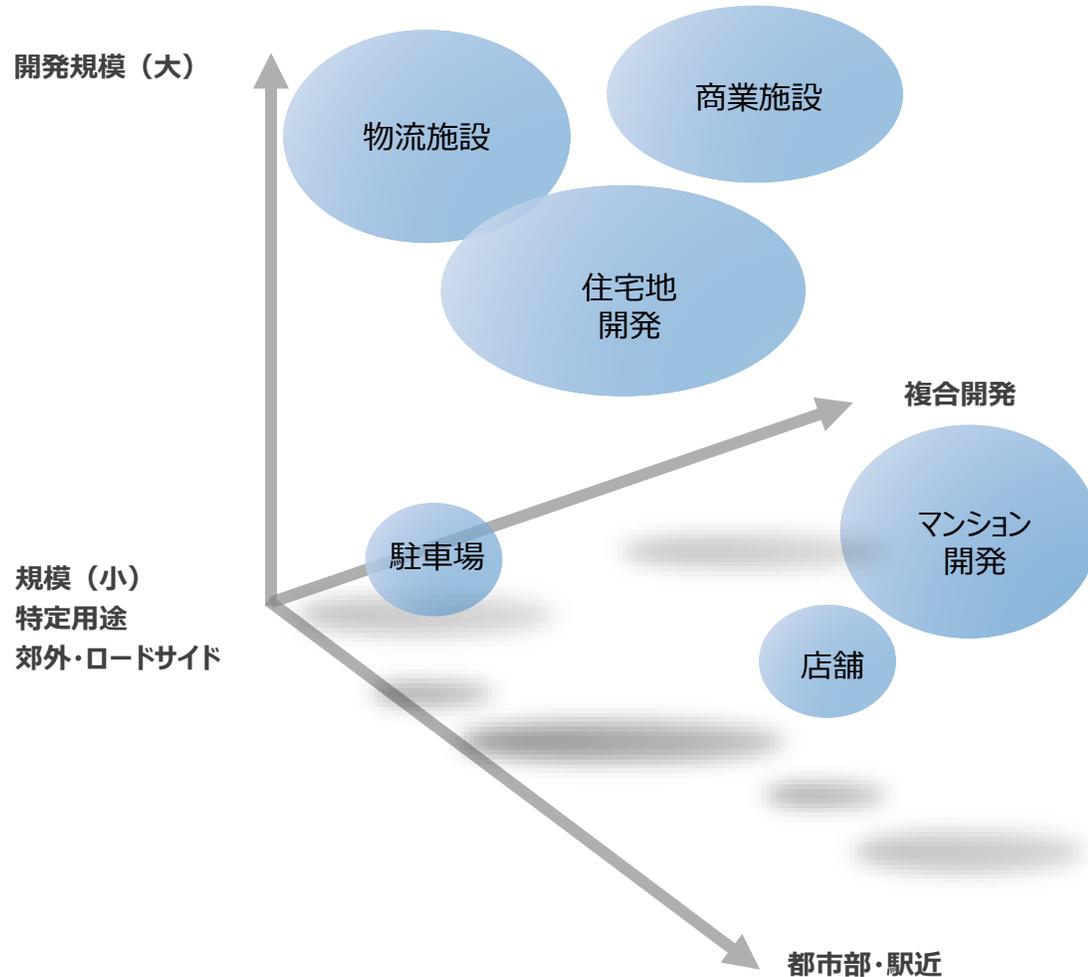


神奈川県：ユニハイム横浜神之木台

- 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
- 投資用マンション開発

エリア・規模を問わない全方位的な土地活用

各地域に必要な不可欠な「価値あるインフラ」づくり



強み 02 多様な商品ラインナップ 地域活性化をテーマにした空間のご提供

住空間としての快適性の追求

ご家族、単身者から高齢者まで。住まう方々の個性あふれる住まいをプロデュース

当社の強み

マンションシリーズ

Simple Rich

ふだんを、豊かに。



主カブランド



ハイグレード



コンパクト
マンションシリーズ



UNIHEIS

シニアマンション

戸建住宅

ヤマイチ・ハウジング

在来木造住宅



LIXIL 住宅研究所

GLホーム

洋風デザイン・2×6住宅



3Dプリンター住宅



serendix50



Serendix10

強み
03

ストック×フロー収益のバランス経営

激変する社会情勢に柔軟に対応

計画的な売却と購入で**安定的且つアグレッシブな成長**を実現



当社の強みと課題

強み

関西基盤の独自ビジネスモデル



素地からの
創造的な開発



多様な
商品ラインナップ



ストック×フロー
収益のバランス経営

課題

強いビジネスをより大きなマーケットへ

- 営業エリアの拡大
- 「素地」情報の取得
- 人的リソース

成長戦略の概要

フェーズ I (IPO～2024年3月期)

フェーズ II (2025年3月期～)

▶ ビジネスモデルを関東へ『コピー』

▶ より大きなマーケットでビジネスモデルを深耕



関西

- マンション分譲
- 商業地開発
- 戸建分譲
- 不動産賃貸

関東

- ▶ 東京支店 (人財獲得)
- ▶ (株)エルアンドビー (M&A)
- ▶ (株)大成住宅 (資本業務提携)
- ▶ 富士物産(株) (M&A)
- ▶ (株)エステイリンク (M&A)

ピースが揃った!

01

素地からの
創造的な開発

02

多様な
商品ラインナップ

03

ストック×フロー
収益のバランス経営

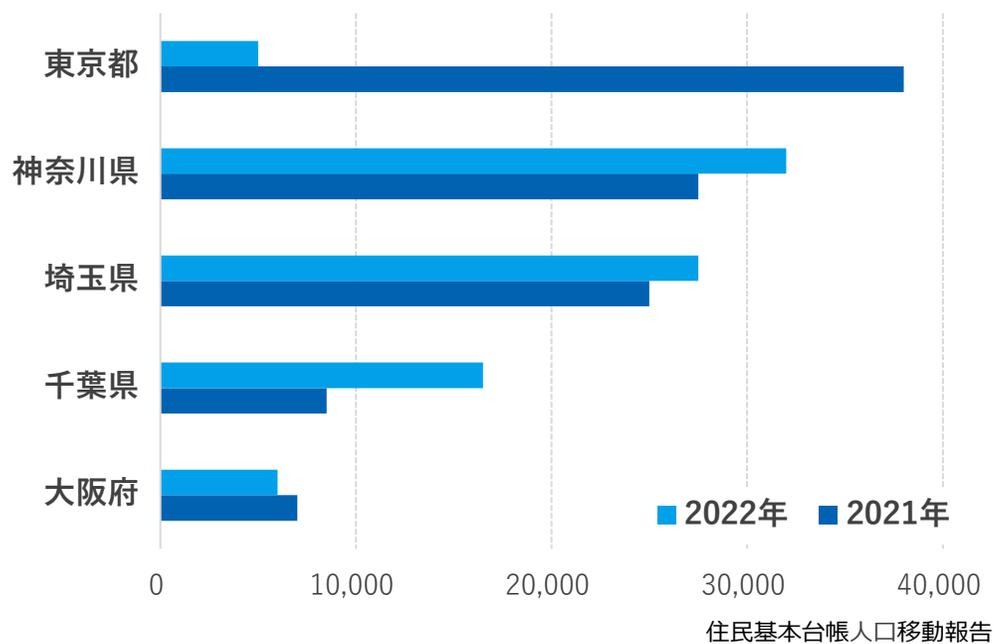
成長戦略

蓄積したノウハウと資産を活かすエリア展開

堅調な人口増の**広大な関東マーケット**にエリア展開

「需要」

都道府県別転入超過数（万人）



東京をはじめ、1都3県は転入超過数が高く、
ビジネスと居住の中心エリアである事実は変わらない

「供給」



平坦で居住し易く、当社が関西で培ったノウハウを
調整区域の開発や農地転用などにも応用可能

関東エリア展開の伸長状況

M&Aや提携を重ね、**培ったノウハウを現実化する組織基盤を構築**

マンション事業

当社東京支店

順調に推移。
一部物件は回収フェーズ

- 横浜神之木台PJ
- 東京都町田PJ



賃貸事業

M&A

ロードサイド店舗の
開発チームの増強

居住用
マンションの取得

株式会社 **エルアンドビー**

富士物産株式会社



戸建事業

資本提携

あなたの街の
株式会社 **大成住宅**
TAISEI

30年以上の業歴
知名度
情報ルート



次世代事業

提携

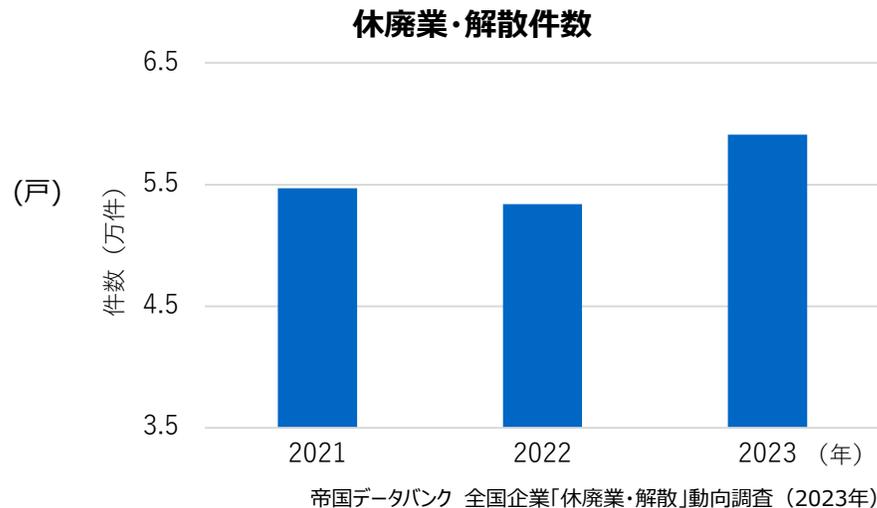
3Dプリンター住宅の事業化を
日本で初めて実現した企業との提携



成長戦略 **ユニークな不動産M&A手法**

事業整理を行う企業をM&Aすることによる当社の戦略資産の増加

増加する事業整理のニーズ



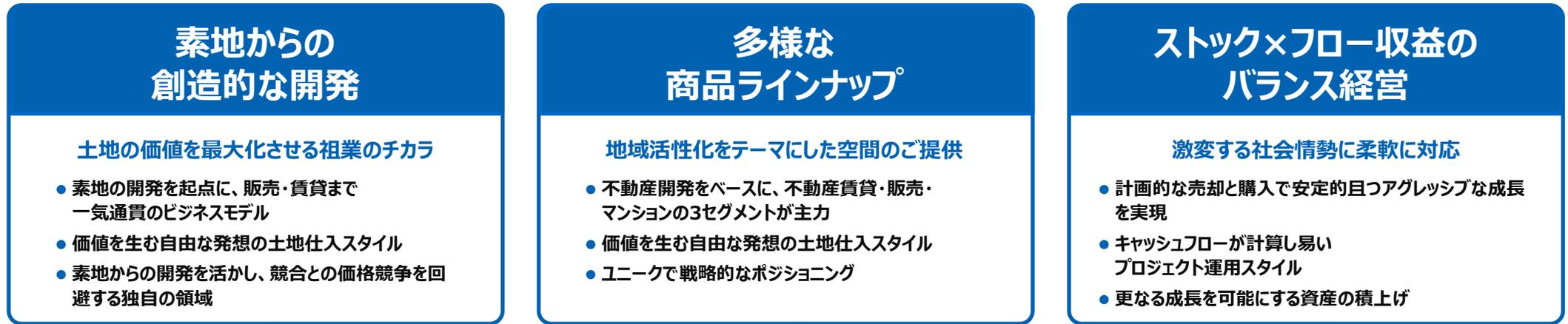
後継者不在率の推移(%)

業種別	2021年	2022年	2023年
建設	67.4	63.4	60.5
製造	53.7	49.2	45.5
卸売	59.1	54.6	50.7
小売	63.7	60.1	57.9
運輸・通信	57.6	53.5	49.9
サービス	66.5	62.2	58.2
不動産	62.8	57.5	54.5
全国平均	61.5	57.2	53.9

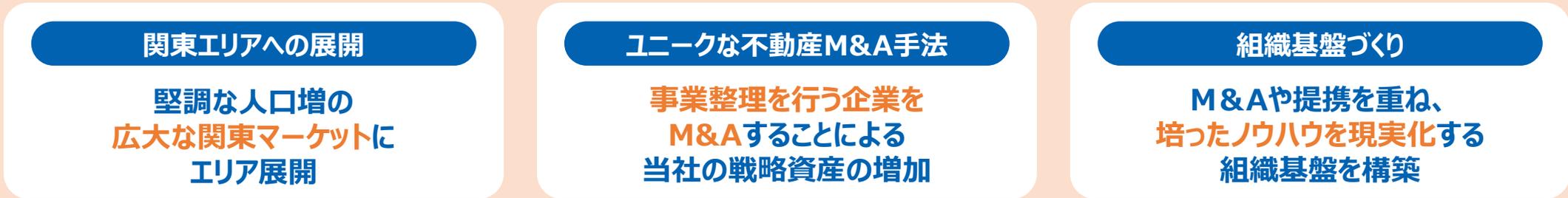
帝国データバンク 全国「後継者不在率」動向調査 (2023年)



まとめ



成長戦略（エリア展開）



I 2024年3月期決算について

II 当社の強みと今後の経営方針について

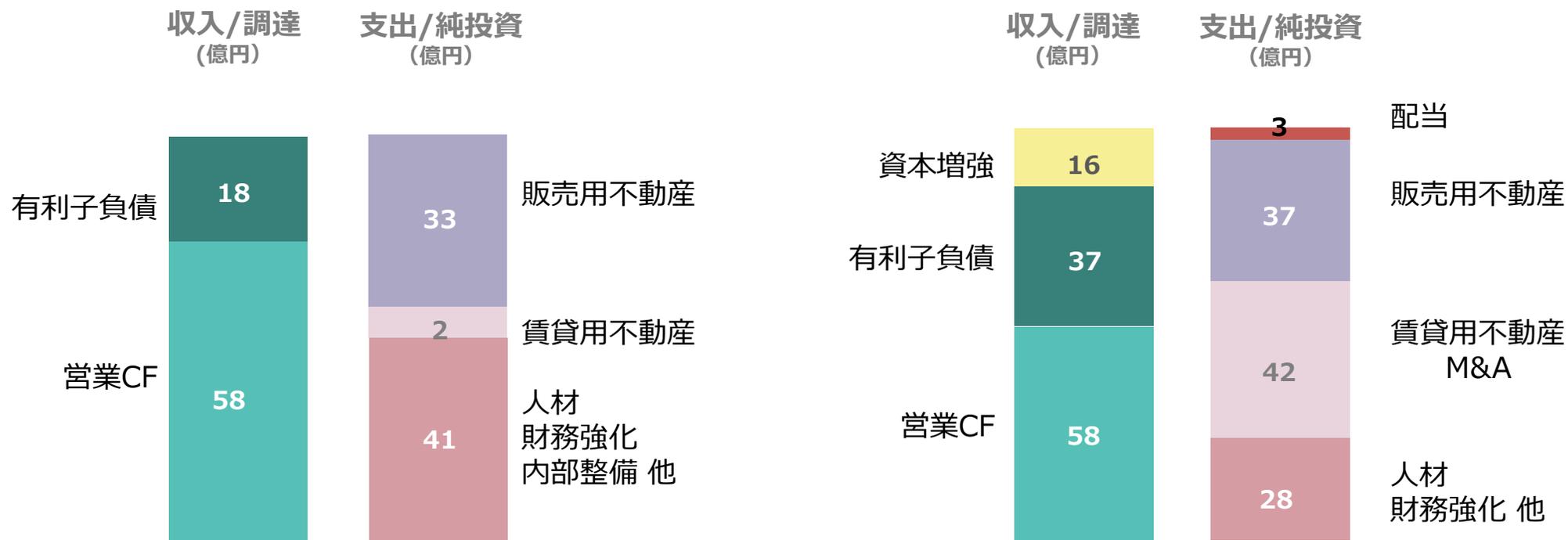
III 中期経営計画と2025年3月期業績予想

IV Appendix

キャピタルアロケーション（実績）

19/3期～21/3期（IPO準備期間）

22/3期～24/3期（上場後）



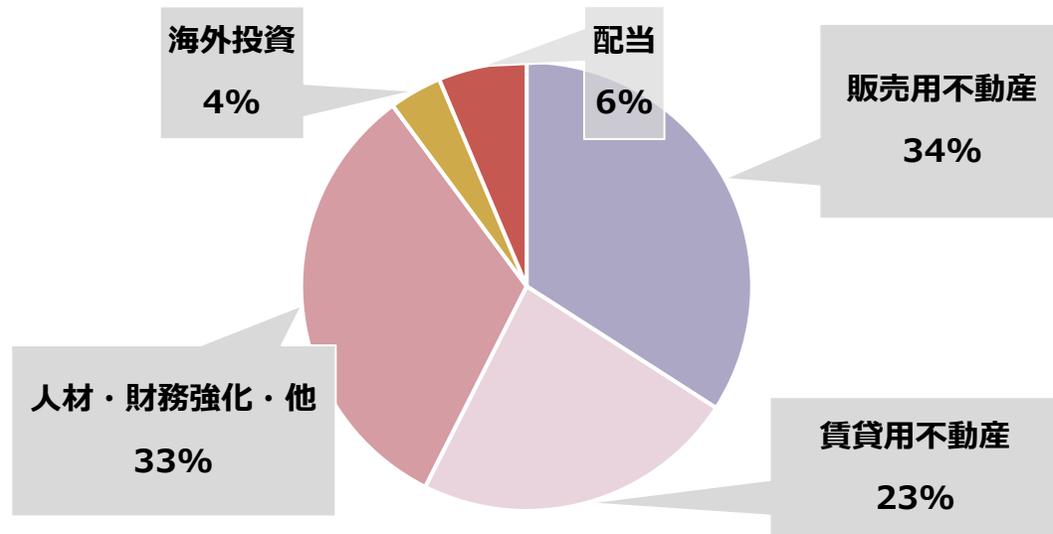
- ◆ IPOスケジュールを考慮した**短期利益**を重視
- ◆ IPO準備のために**管理部門**を中心に即戦力の人員補強

- ◆ 財務健全化と長期**安定収益**獲得を重視
- ◆ エリア拡大のための**先行投資**を実施
- ◆ **新卒採用**を開始

中期投資計画

■ 2025年3月期～2027年3月期（累計） キャピタルアロケーション計画

支出/純投資（約130億円）



1 短期投資の割合を増加

現在、開発申請を進めている大型の販売用土地に関して、許可後に造成工事を進めていく予定。

2 関東エリアでのビジネスモデルを深耕

関西で培ってきたビジネスモデルを関東で展開する準備が整った。今後3年間で関東エリアにおける「土地の価値最大化ビジネス」を加速させていく。

3 バランス重視の投資を実施

短期的投資だけでなく、人材獲得と育成、関係会社の基盤強化や海外不動産投資（ASEAN圏）など、長期的な成長投資も行う。

4 株主還元の拡大

積上げた賃貸収益を原資として株主還元を拡大させる。3年で配当性向を3%～4%あげる。

28 中期利益計画の更新

■ 大型開発ラインの完成時期予想

	25/3期	26/3期	27/3期
事業用地開発 (T計画 8,600坪) 3区画	完成?		
戸建分譲 (S計画13,000坪) 250区画超		完成?	
マンション分譲 (A計画 190戸~)		完成?	
オフィスビル再開発 (K計画 177坪)			完成?
商業地開発 (N計画 5,000坪)		完成?	

■ 2025年3月期～2027年3月期計画（累計）

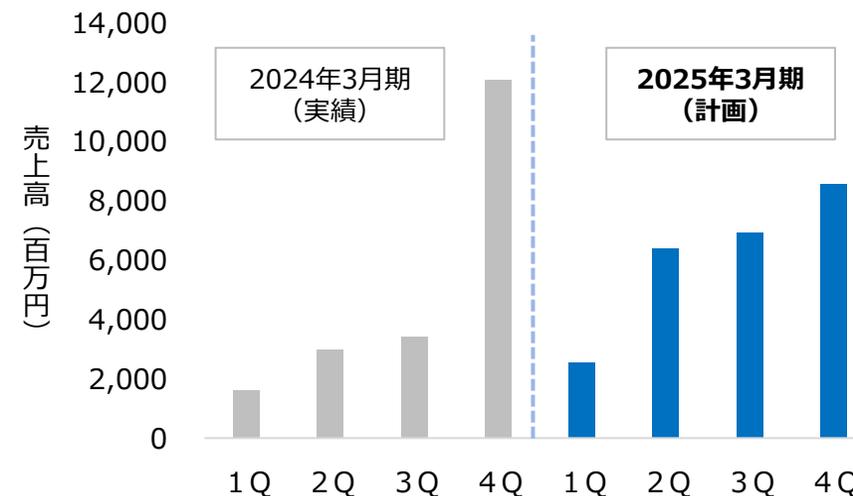
	(百万円)	EBITDA	9,746百万円
売上	78,261	ROE(平均)	7.7%
営業利益	6,984	自己資本比率 (27/3期末)	27.9%
経常利益	5,691	配当総額	840百万円
純利益	3,554	平均配当性向	23.6%

- ◆ 一部の大型開発案件について完成時期が流動的（許認可取得の時期による）。
- ◆ 期ずれにより、2025年3月期・2026年3月期は開発の「谷間」となる可能性がある。
- ◆ 賃貸不動産投資とM&Aの増により、償却額が増えたことで利益率は下方修正だが、償却前の収益力は増加とする計画
- ◆ 3か年の財務バランスを考慮しつつ配当性向を高める

2025年3月期業績予想

	2025年3月期 通期計画 (百万円)	備考
売上高	24,434	前年ほどの下期偏重ではない計画
不動産開発・ 賃貸事業	3,126	既存+1億積上げを計画
不動産開発・ 販売事業	8,994	法人向け販売物件により増減があり 得る
マンション事業	12,014	UH横浜神之木台が竣工前契約完売
その他の事業	299	前期並みを想定
営業利益	2,301	前期比ダウン。償却費が重くなり*、 利益率も低下を見込む
不動産開発・ 賃貸事業	765	過去推移より
不動産開発・ 販売事業	1,385	売上同様に増減の可能性が有
マンション事業	994	例年並み
その他の事業	87	例年並み
経常利益	1,930	わずかに前期比ダウン
EBITDA	3,173	前期より約5%増加する計画

(2025年3月期) 四半期売上の推移



■ ※償却費の推移

(百万円)

	23/3期 (実績)	24/3期 (実績)	25/3期 (計画)
減価償却費	527	653	684
のれん償却費	29	114	187
計	556	767	871

+104百万円

配当の状況と予想

	2024年 3月期	(予想) 2025年 3月期
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	1,255	1,219
1株当たり当期純利益 (円)	174.76	156.25
年間配当金 (円)	33.00	30.00
配当金総額 (百万円)	237	234
配当性向 (%)	18.9	19.2

株主優待制度

- 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

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



▲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」

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

※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	

I 2024年3月期決算について

II 当社の強みと今後の経営方針について

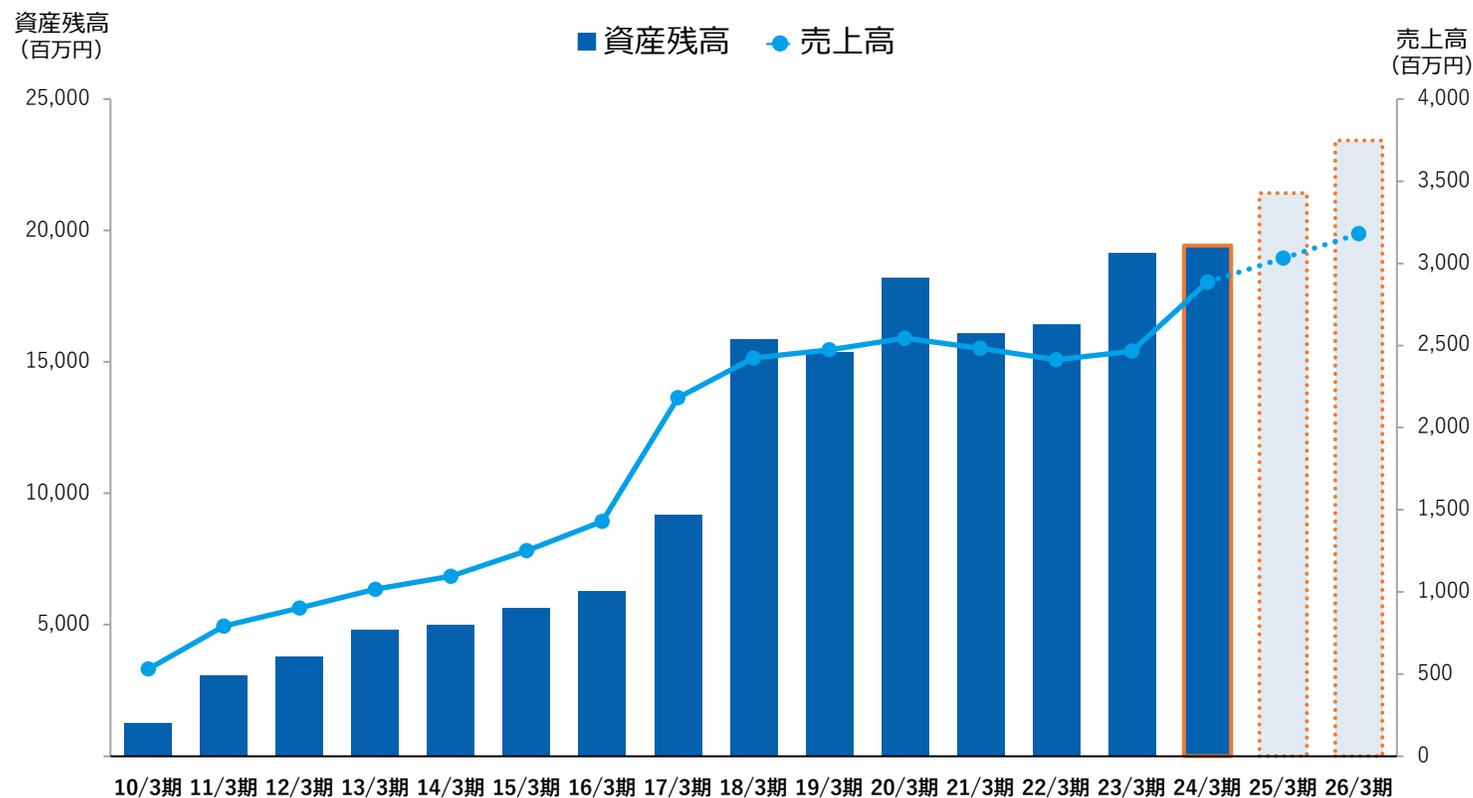
III 中期経営計画と2025年3月期業績予想

IV Appendix

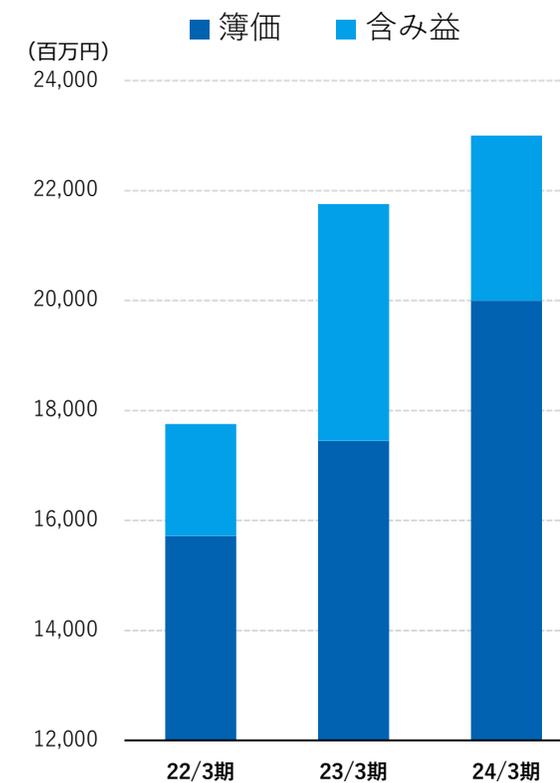
補足) 資産の積上げ状況

賃料収益の長期かつ安定的な積上げで、**堅調に資産残高が増加**

当社資産残高と売上高の推移



保有不動産(賃貸用)の時価推移



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
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