

2025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 2025年3月期決算について

II 当社の強み

III 中期経営計画と2026年3月期業績予想

IV 株主還元

I 2025年3月期決算について

II 当社の強み

III 中期経営計画と2026年3月期業績予想

IV 株主還元

2025年3月期 決算サマリー

成果

- **関東エリア（首都圏）での事業が拡大**
首都圏でのマンション事業が順調に定着。
戸建事業拡大のために投資。
- **夙川St. Terrace（兵庫県西宮市）が完売**
戸建事業において当社最大規模（72区画、総事業費約60億）のプロジェクトが完売終了。
- **初の3Dプリンター建築をリリース**
セレンディクスと共同開発した55㎡の新しいモデルをリリース。
初の当社施工物件であり、今後の応用展開を推進。

課題

- **計画変更による大幅な減収減益**
関東エリアでのマンション事業におけるブランド認知の促進と、将来収益を優先し、大規模なマンション開発事業を判断。

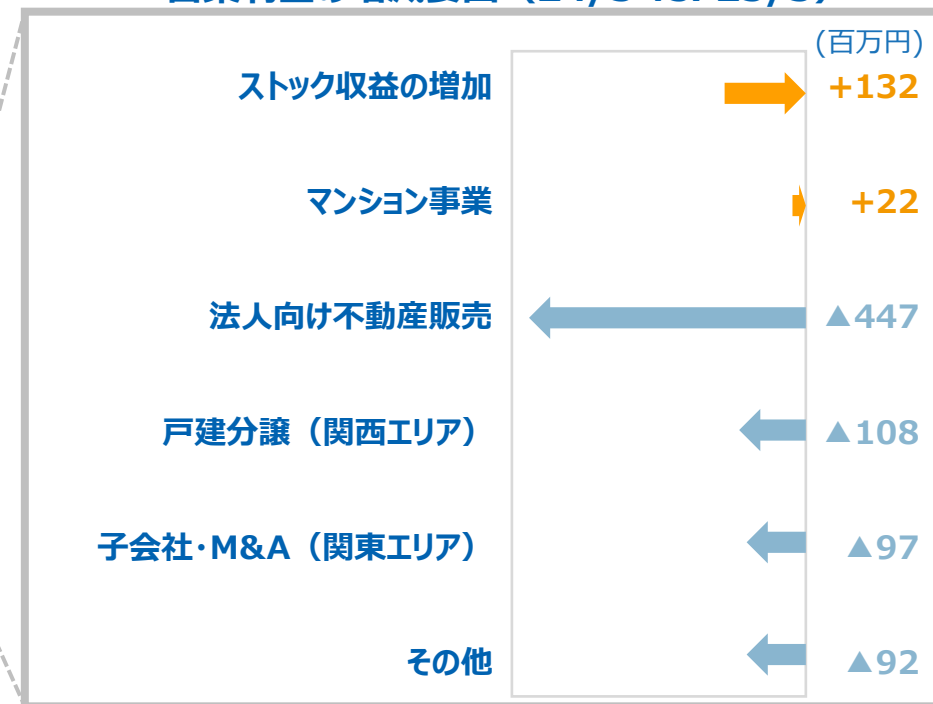


2025.3期 業績ハイライト

■ 前年同期比で大きく減益

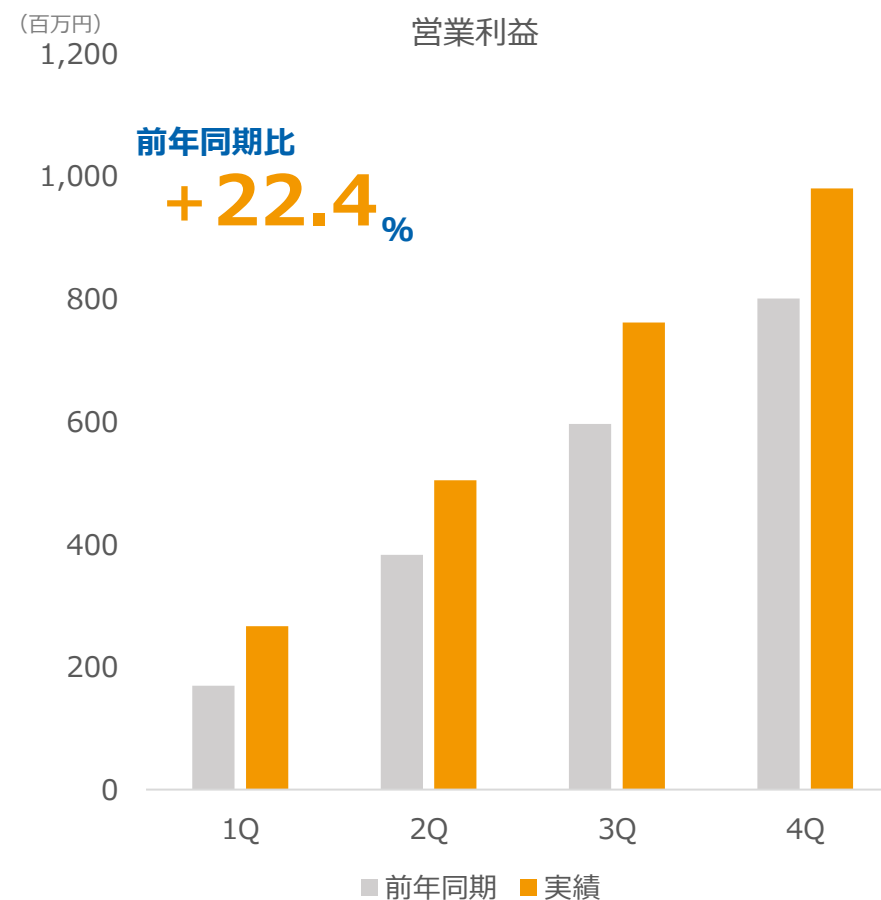
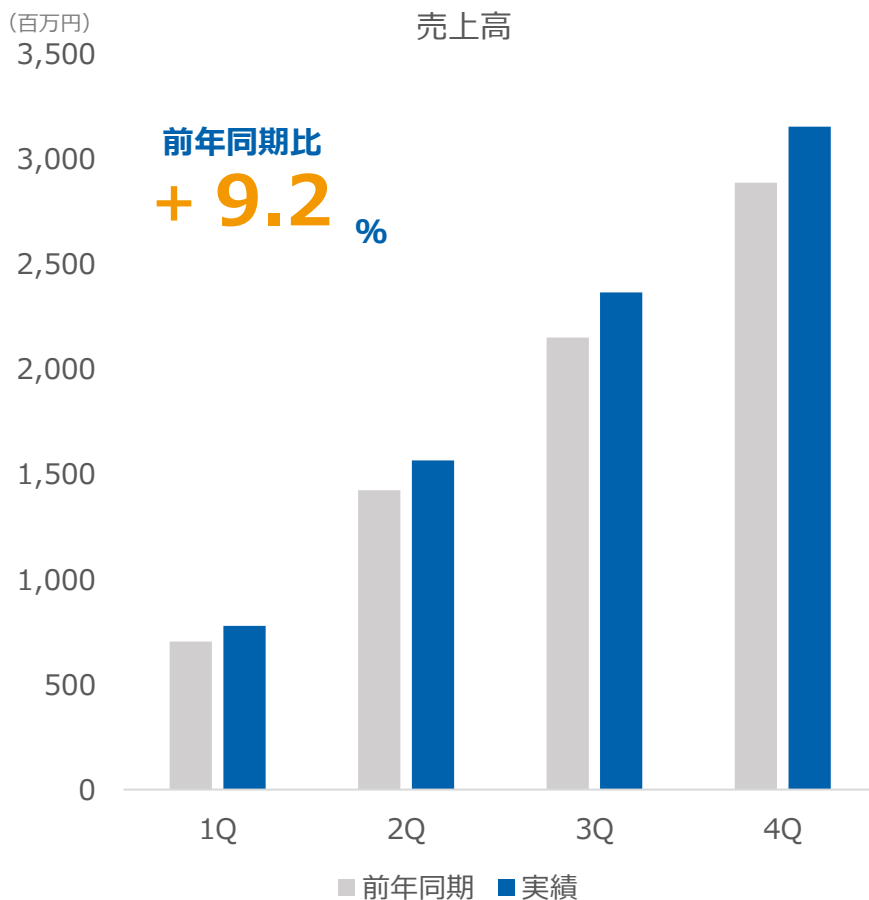
	2024年3月期 実績 (a)	2025年3月期 実績 (b)	増減率 (b)-(a) /(a)
売上高 (百万円)	20,084	20,910	4.1%
・不動産開発・賃貸事業	2,886	3,152	9.2%
・不動産開発・販売事業	5,800	5,508	▲5.0%
・マンション事業	11,108	11,963	7.7%
・その他の事業	291	287	▲1.3%
営業利益 (百万円)	2,343	1,754	▲25.2%
・不動産開発・賃貸事業	801	980	22.4%
・不動産開発・販売事業	1,205	584	▲51.5%
・マンション事業	1,172	1,194	1.8%
・その他の事業	93	55	▲41.2%
経常利益 (百万円)	1,936	1,217	▲37.1%
EBITDA (百万円)	3,087	2,603	▲15.8%

営業利益の増減要因 (24/3 vs. 25/3)



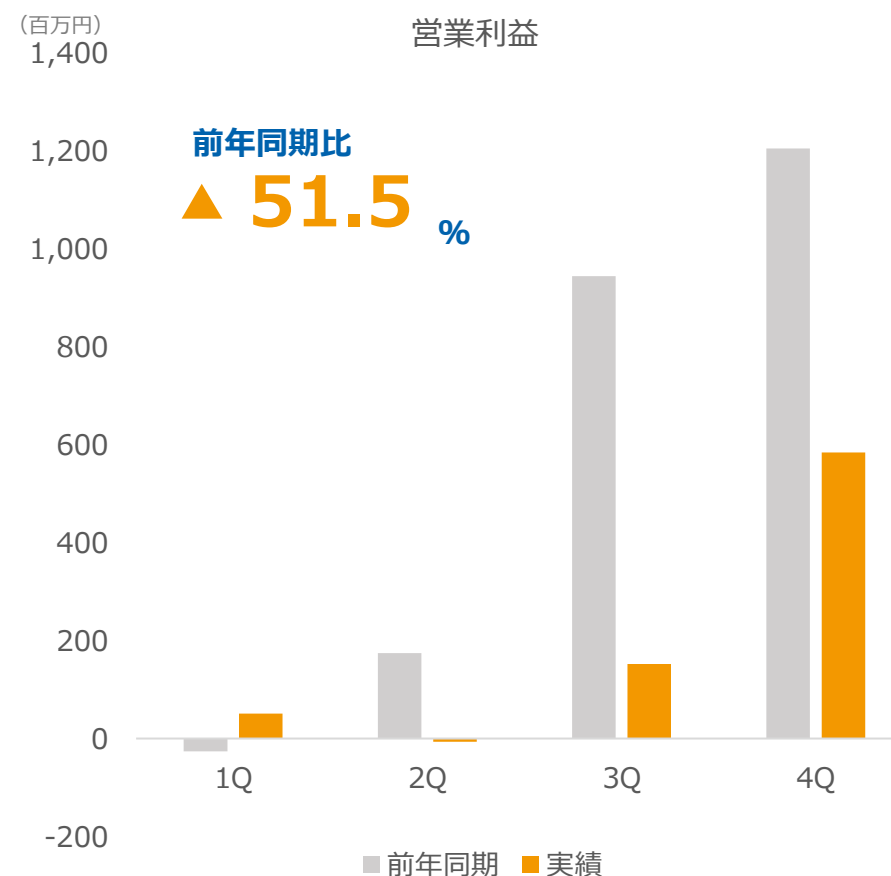
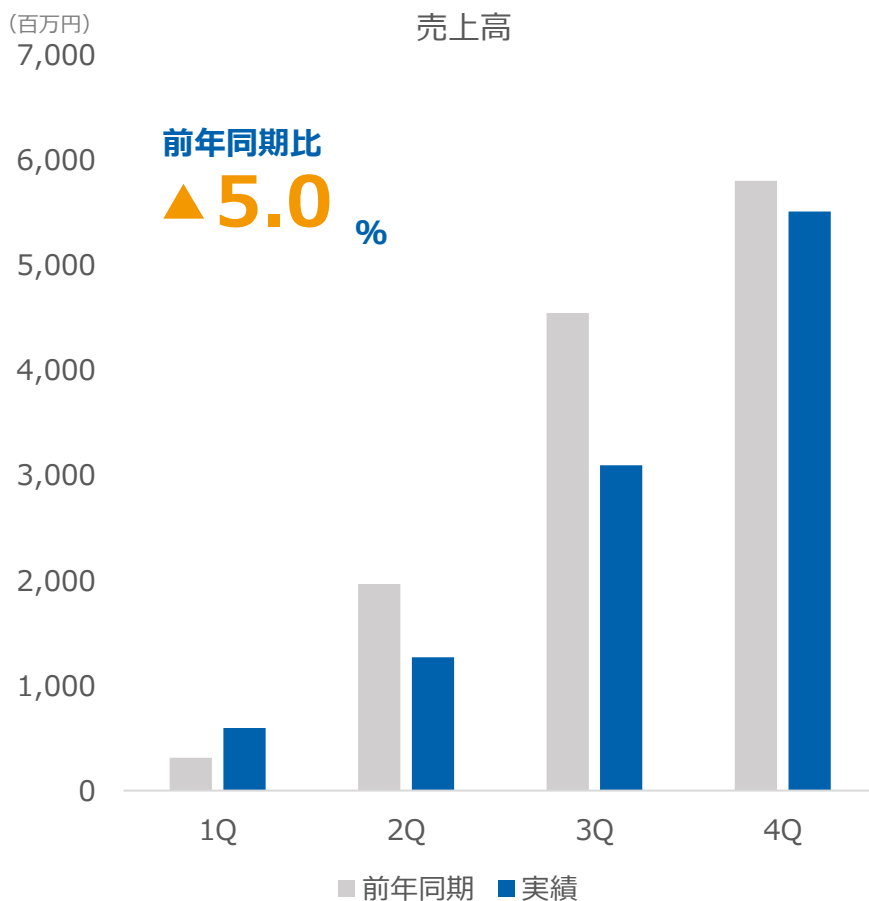
不動産開発・賃貸事業（前年同期比）

- 前年は、ロードサイド商業施設の取得に伴う**一時的なコスト**が発生したが、当期は物件取得に伴う大きなコストが発生しなかったため、セグメント利益は**大きく増加**となった。



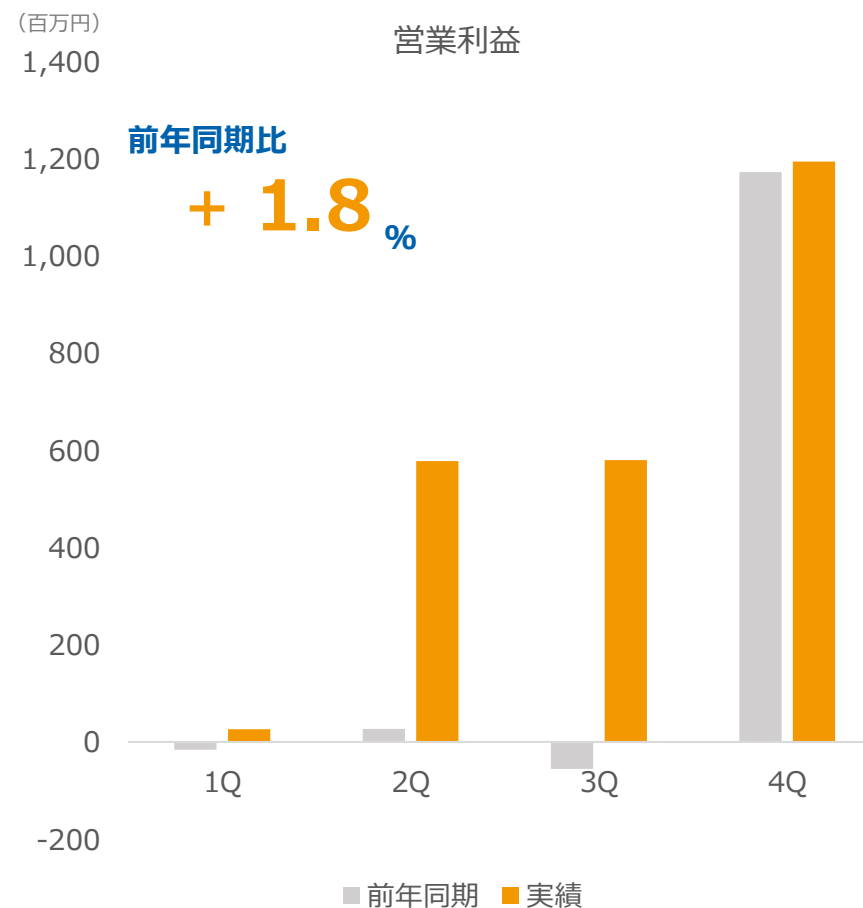
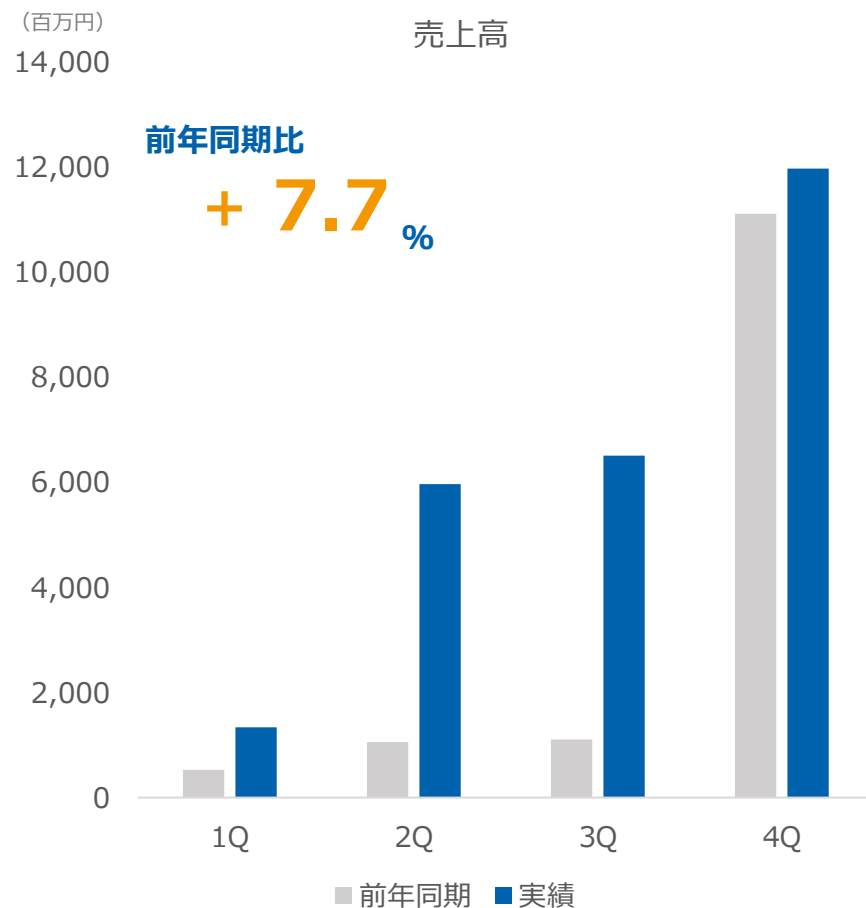
不動産開発・販売事業（前年同期比）

- 前年と比べて、利益率の高い法人向け不動産販売の計画が少なかったことで、大きく減益となった。
- 一部の法人向け不動産販売について、引渡しの期ずれが発生。



マンション事業（前年同期比）

- 前期に続き、**関東エリア**での新築分譲マンションの売れ行きが好調であった。
 （売上内訳） 関東：6,499百万円（54.5%） 関西：5,414百万円（45.6%）



Topic マンション事業 関東エリア（首都圏）でのマンション事業が堅調

- 関東エリアでのマンション事業を開始し、4年間で**478※**戸を供給（※予定含む）。



ユニハイム横浜神之木台
総戸数70戸
令和6年8月竣工



ユニハイム町田
総戸数58戸
令和7年3月竣工



ユニハイム所沢
総戸数40戸
令和8年2月完成予定



アウラ立川曙町
総戸数72戸
令和7年10月完成予定



ユニハイム小岩
総戸数45戸
令和8年4月完成予定



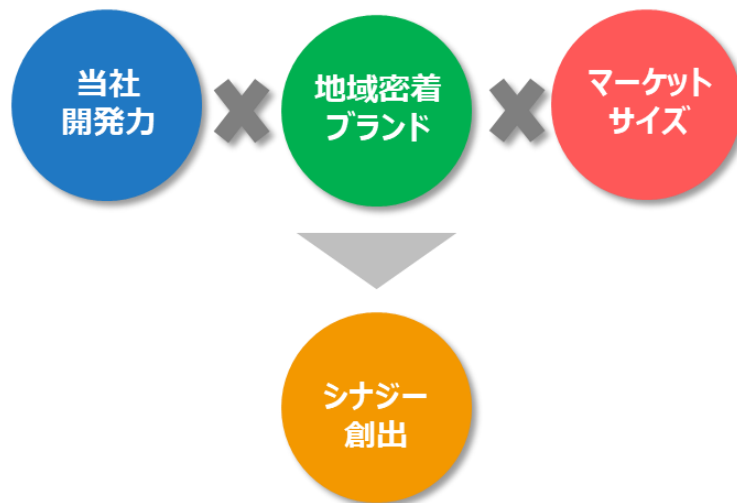
ユニハイム朝霞本町
総戸数193戸
令和8年12月完成予定

販売活動中

10

Topic 不動産開発・販売事業 関東エリア（首都圏）での戸建分譲事業を拡大

■ M&Aにより、(株)大成住宅がグループイン。



■ 関東エリアの分譲地在庫が順調に拡大中。

前期在庫

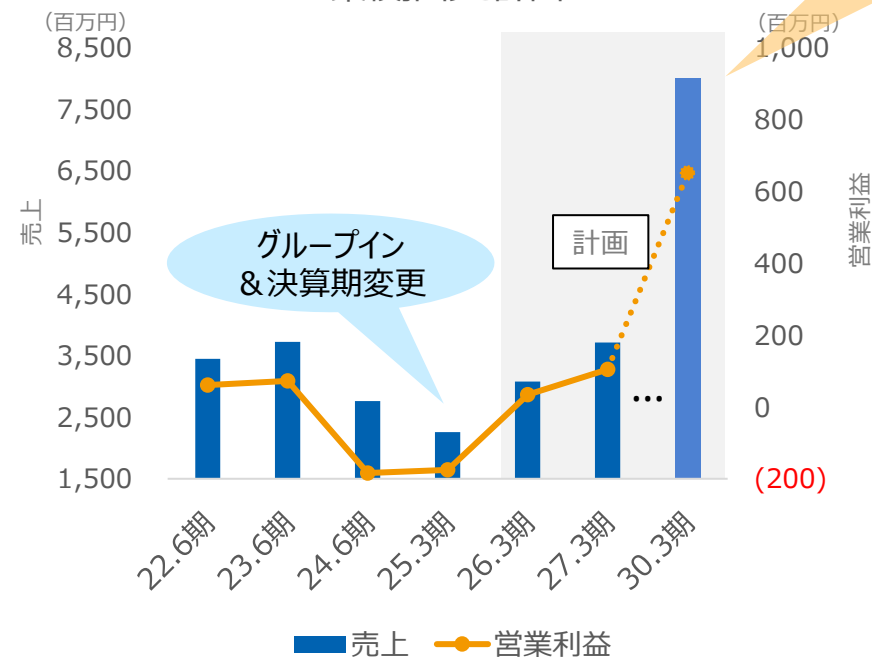
36区画

25年5月時点

新規85区画取得

※仕掛案件含む
※当社取得地含む

【大成住宅】
業績推移と計画



11

Topic その他 初の3Dプリンター建築をリリース

■ セレンディクス株式会社とともに、大阪・関西万博に3Dプリンター建築を提供。

3Dプリンターと在来工法のハイブリッドモデル（55㎡）を新しく開発。夢洲障がい者駐車場の管理棟として利用中。
店舗や事務所建築への展開を準備中。



夢洲交通ターミナル等の配置



（出展：大阪・関西万博 来場者輸送具体方針第5版より一部加工）

Topic その他 人的資本経営

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



持続可能な社会の実現に向けて、当社は「**人的資本経営**」を重要な経営課題と捉えています。ダイバーシティの推進、育児・介護と仕事の両立支援、リスクリングなど、人への投資を通じてより強く、しなやかな組織をつくっていきます。

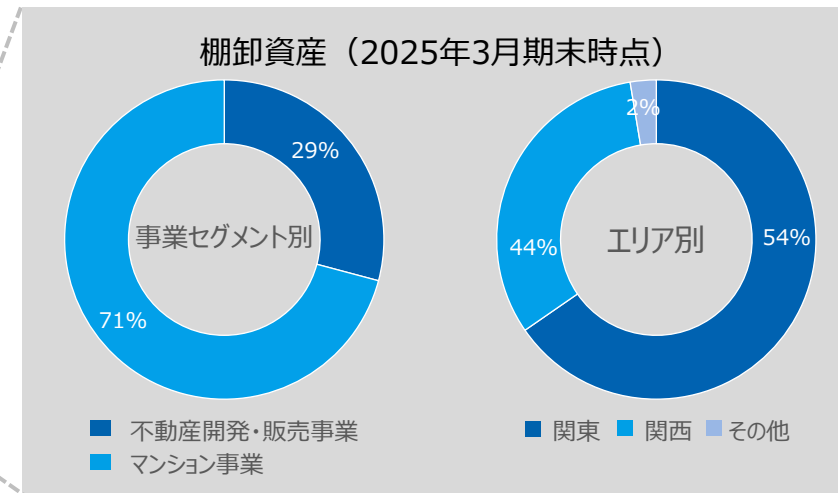
	2024年3月期	2025年3月期
外国人材採用	1名	2名
育児休暇取得率	男性50% 女性50%	男性100% 女性100%
女性新規採用率	45.5%	41.7%

連結貸借対照表

- 新規開発物件の取得や工事進捗により、**棚卸資産**（特に仕掛販売用土地）が増加。
- 大型プロジェクトの進捗に伴う**長期借入金**が増加。

(単位：百万円)

	2024年3月期 期末残(a)	2025年3月期 期末残(b)	増減 (b)-(a)
資産合計	49,113	50,696	1,582
流動資産合計	25,514	26,862	1,348
現金及び預金	7,134	5,708	-1,426
棚卸資産	17,386	20,300	2,914
固定資産合計	23,600	23,833	234
土地	13,063	13,193	130
減価償却資産（建物）	7,701	7,375	-326
負債合計	37,151	37,053	-98
流動負債合計	16,385	8,804	-7,581
短期借入金	11,511	6,906	-4,604
固定負債合計	20,765	28,249	7,484
長期借入金	16,792	23,945	7,153
資産除去債務	338	335	-3
純資産合計	11,963	13,643	1,680
負債・純資産合計	49,113	50,696	1,582



エリア別の棚卸資産推移

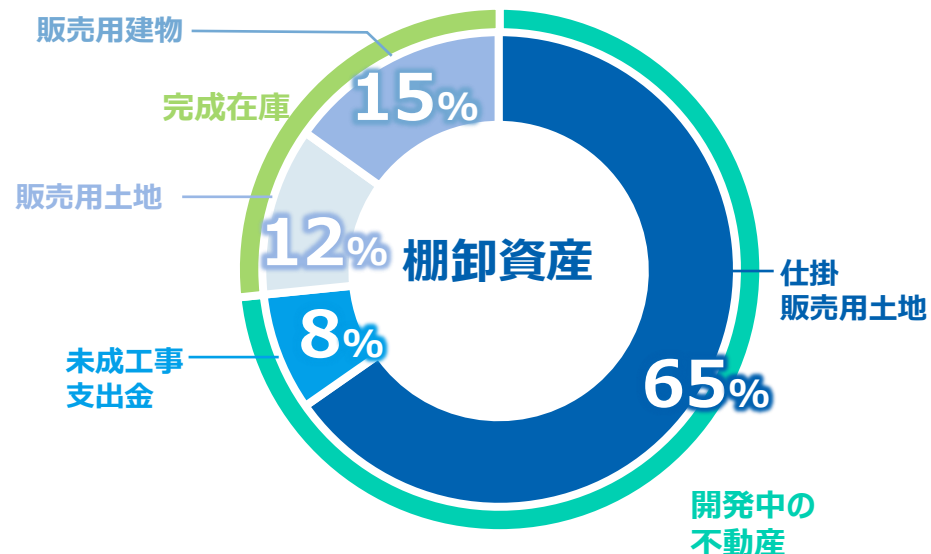
	関西	関東	その他
23.3期	70.9%	26.4%	2.7%
24.3期	42.5%	56.0%	1.5%
25.3期	44.2%	53.6%	2.2%

資産状況と経営指標

(2025年3月期末時点)

(金額単位：百万円)

流動資産	26,862	流動負債	8,804
・棚卸資産	20,300	固定負債	28,248
固定資産	23,833	・資産除去債務	334
・土地	13,192	純資産	13,642
・減価償却資産	7,375	・株主資本	13,553
総資産：50,695		(2025年3月末時点)	



■ 主な経営指標

D/Eレシオ

2.3倍

流動比率

305.1%

自己資本比率

26.8%

固定長期適合率

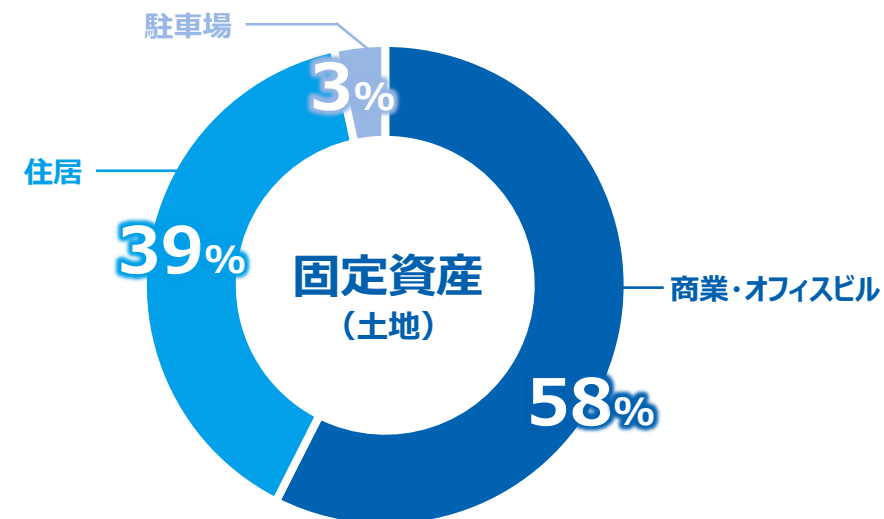
56.9%

EBITDA成長率

▲15.8%

配当性向

37.3%



I 2025年3月期決算について

II 当社の強み

III 中期経営計画と2026年3月期業績予想

IV 株主還元

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

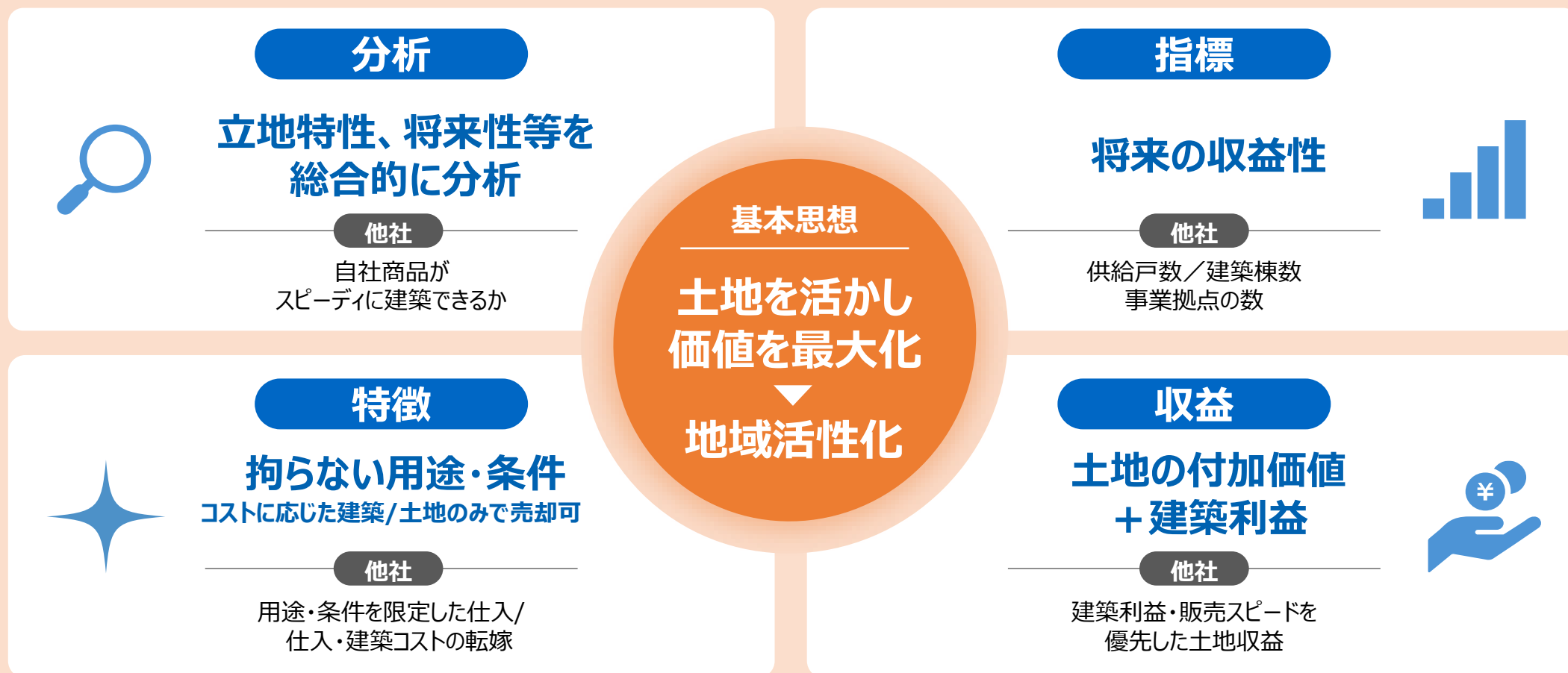
素地の開発を起点に、販売・賃貸まで製販一体のビジネスモデル



強み 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

週次のグループ不動産開発検討による「売上セグメントを予め限定しない」仕入れ



I 2025年3月期決算について

II 当社の強み

III 中期経営計画と2026年3月期業績予想

IV 株主還元

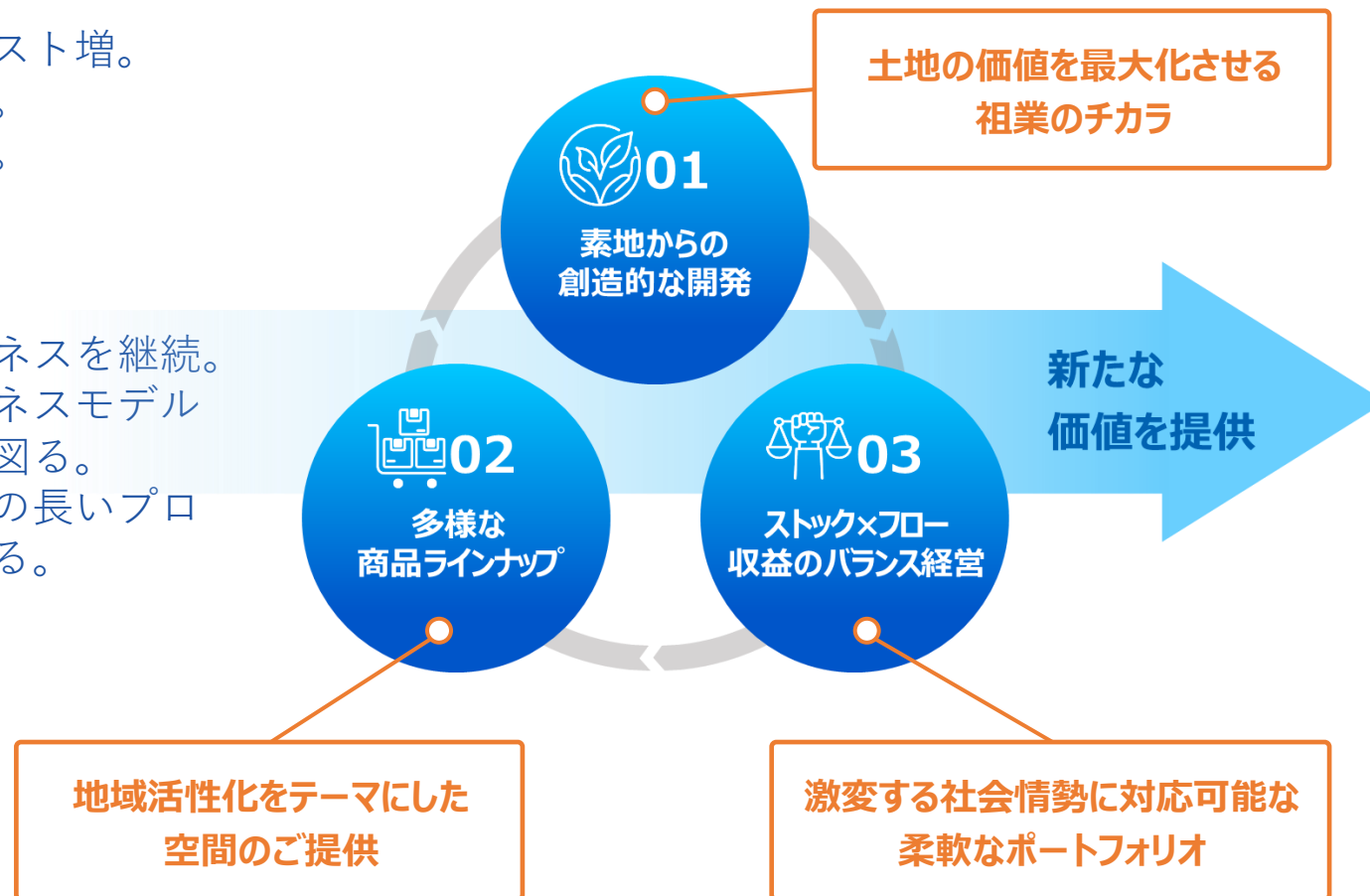
経営環境の認識と今後の基本方針

■外部環境の変化

- 建築業界の「人手不足」によるコスト増。
- 「働き方改革」による工期の遅延。
- 金利の上昇局面とインフレの進行。

■基本方針 ～“強み”を伸ばす～

- 「土地の価値を最大化」するビジネスを継続。
- 関西圏を中心に確立してきたビジネスモデルを関東圏に展開することで成長を図る。
- 事業計画を吟味し、特に開発期間の長いプロジェクトはこれまで以上に精査する。



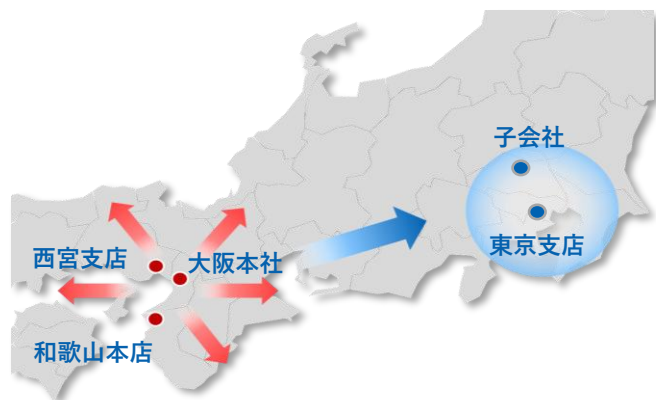
成長戦略の概要

フェーズⅠ
(IPO～24年3月期)

フェーズⅡ
(25年3月期～26年3月期)

フェーズⅢ
2027年3月期～

■ 関東展開の準備



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（M&A）
富士物産(株)（M&A）
(株)エスティリンク（M&A）

■ 「素地」からの開発ビジネスを 関東圏で深耕

■ 関東圏への投資状況

約**110***億円

*25年3月末時点簿価ベース

■ 投資回収・成長へ

■ 関東圏での売上計画(27.3期)

約**170***億円

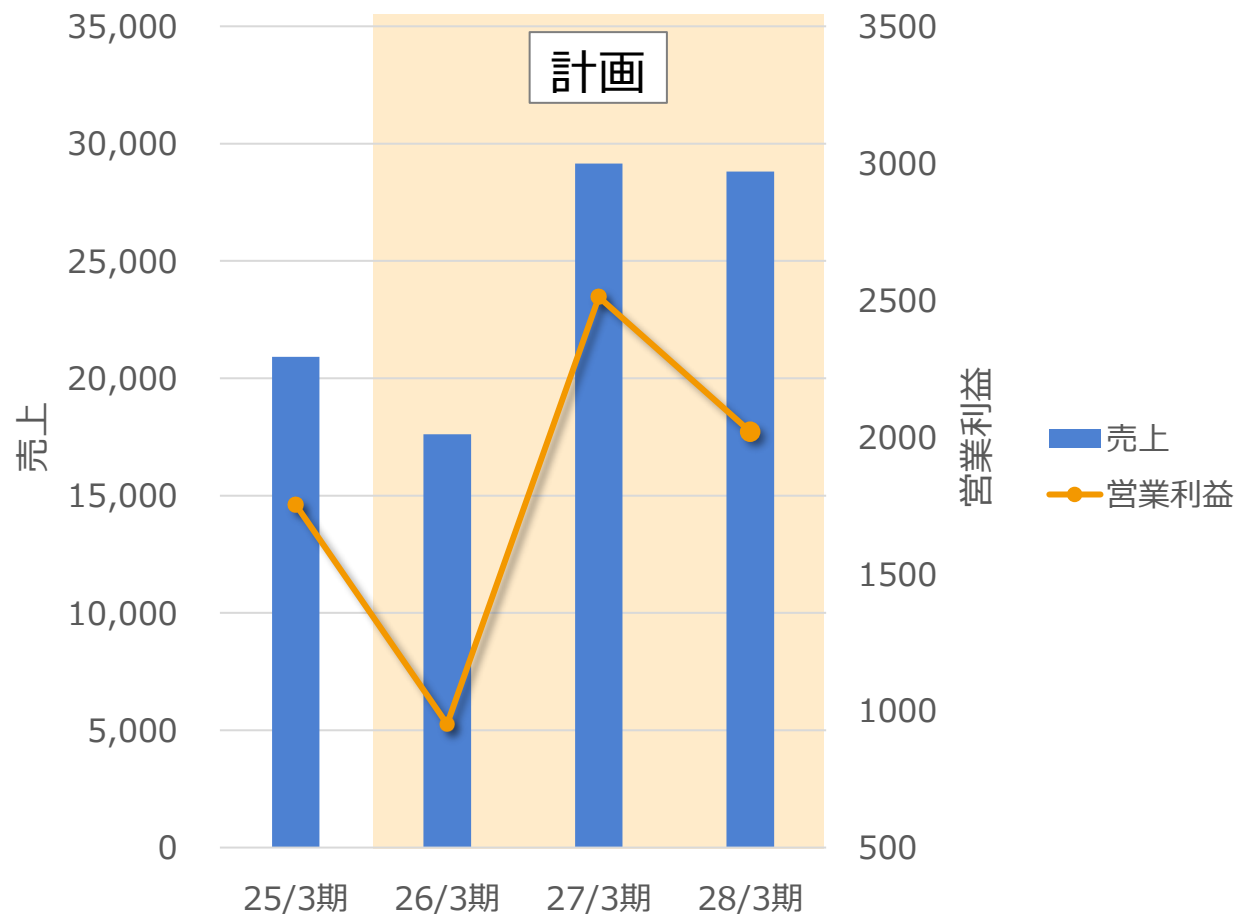
*取得済み開発案件ベース

今後3年間の重点分野と投資目標

- ① 郊外型店舗開発（収益不動産） **25**億円
- ① 戸建賃貸（収益＆販売） **5**億円
- ② 企業向け産業用地開発 **30**億円

中期利益計画（2026年3月期～2028年3月期）

■業績の回復⇒新たな成長ステージへ



進捗

売上計画達成に必要な仕入進捗

26/3期

100%

27/3期

98.9%

28/3期

81.7%

KPI

	26/3期	27/3期	28/3期
ROE	1.0%	9.1%	6.2%
純利益/売上高	0.8%	4.5%	3.4%
売上高/総資産	35.0%	57.0%	53.5%
総資産/自己資本	351.9%	353.8%	341.2%
自己資本比率	28.4%	28.3%	28.9%
EBITDA (百万円)	1,788	3,369	2,907
ROA	0.3%	2.6%	1.8%

2026年3月期業績予想

■ 大型開発案件の“完成待ち” & エリア展開の転換期

	2025年3月期 実績 (a)	2026年3月期 計画 (b)	増減率 (b)-(a) /(a)
売上高 (百万円)	20,910	17,610	-15.8%
・不動産開発・賃貸事業	3,152	3,138	-0.4%
・不動産開発・販売事業	5,508	7,912	+43.7%
・マンション事業	11,963	6,273	-47.6%
・その他の事業	287	287	-0.1%
営業利益 (百万円)	1,754	951	-45.7%
・不動産開発・賃貸事業	980	980	0.0%
・不動産開発・販売事業	584	793	+35.7%
・マンション事業	1,194	233	-80.5%
・その他の事業	55	53	-2.8%
経常利益 (百万円)	1,217	298	-75.5%
EBITDA (百万円)	2,603	1,788	-31.3%

営業利益の増減要因 (25/3 vs. 26/3)

	(百万円)
ストック収益の増加 ● 新規・商業地完成予定 & 一部入替	±0
マンション分譲販売 ● 237戸 ▶ 124戸	▲961
法人向け不動産販売 ● 新規・産業用地が完成予定	➡ +162
戸建分譲 (関西エリア) ● 西宮市の高収益案件完売による影響	➡ +162
子会社関係 (関東エリア) ● 前期の株式取得に伴う一時コストが解消	➡ +102
その他	➡ +57

I 2025年3月期決算について

II 当社の強み

III 中期経営計画と2026年3月期業績予想

IV 株主還元

配当の状況と予想

■ 安定配当を実施予定。

	2025年 3月期（実績）	2026年 3月期（予想）
親会社株主に帰属する当期純利益（百万円）	682	130
1株当たり当期純利益（円）	80.52	15.26
年間配当金（円）	30.00	30.00
配当金総額（百万円）	256	256
配当性向	37.3%	196.5%

株主優待制度

■ 特設サイト（ヤマイチ・ユニハイムエステート プレミアム優待倶楽部）がオープン


ヤマイチ・ユニハイムエステート株式会社

ヤマイチ・ユニハイムエステート・
プレミアム優待倶楽部

に登録すると





ポイントが貯まる！


貯まったポイントは5,000種類以上の優待商品と交換！

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

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