

2024年3月期 第2四半期

決算説明

Financial Presentation for the 2nd Quarter



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	Earnings forecast 2024年3月期 業績予想	01
II	Performance Highlights 第2 四半期 業績ハイライト	07
III	Shareholder Returns 株主還元について	16
IV	Appendix 参考資料	20

I Earnings forecast

2024年3月期 業績予想

II Performance Highlights

第2四半期 業績ハイライト

III Shareholder Returns

株主還元について

IV Appendix

参考資料

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



「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

土地の仕入検討



部署横断的検討を行う

建築後の用途を検討



- ・戸建住宅
- ・宅地開発
- ・分譲マンション
- ・商業施設
- ・オフィスビル
- ・物流施設

用途に拘らない,コストに応じた建物

収益獲得



- ・土地利用
- ・建物利益

どんな土地でも活用

2024年3月期業績予想

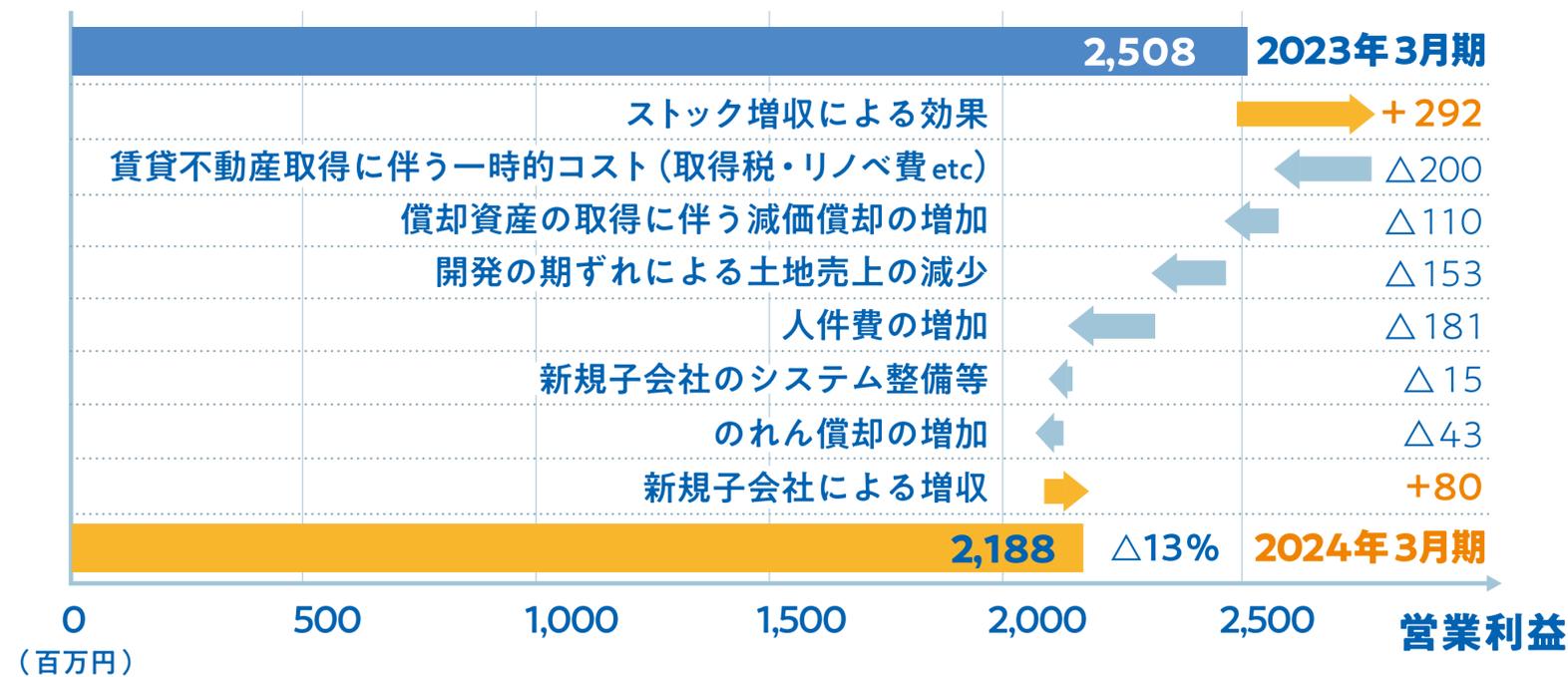
04

2024年3月期業績予想

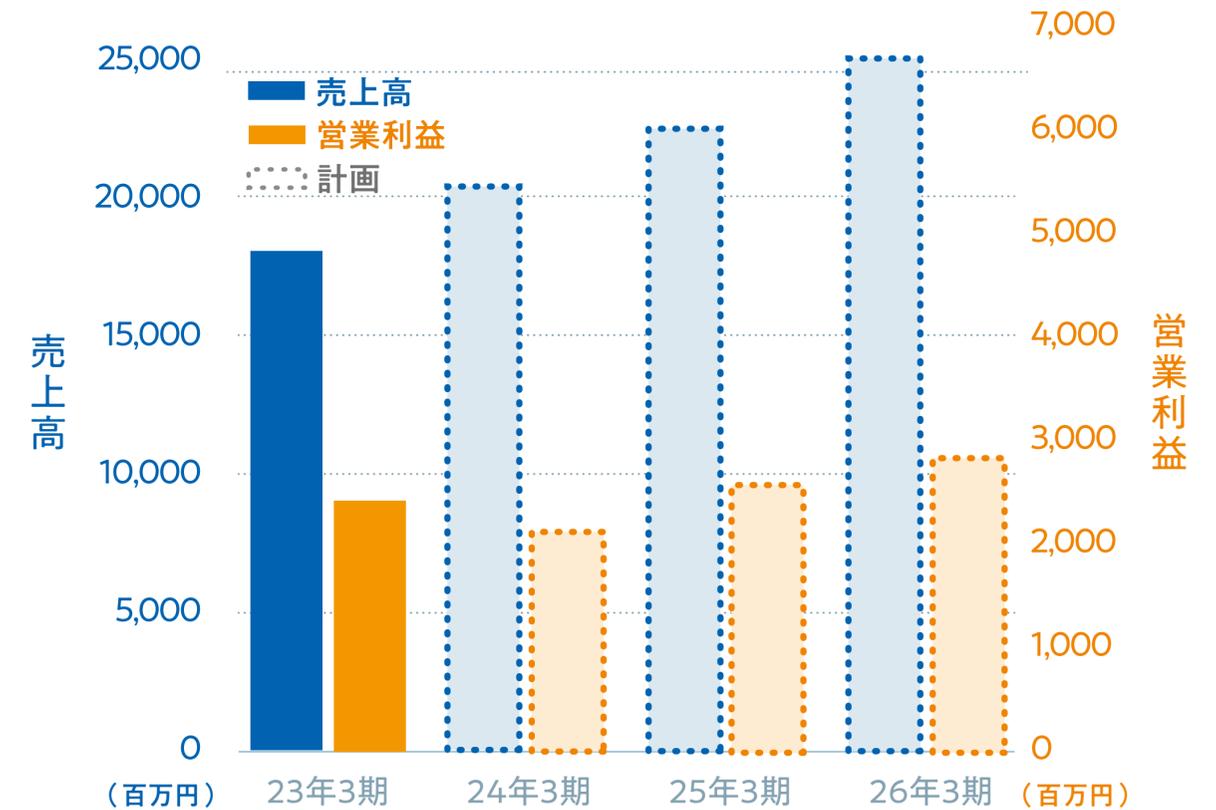
■ 増収・減益の計画

(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)



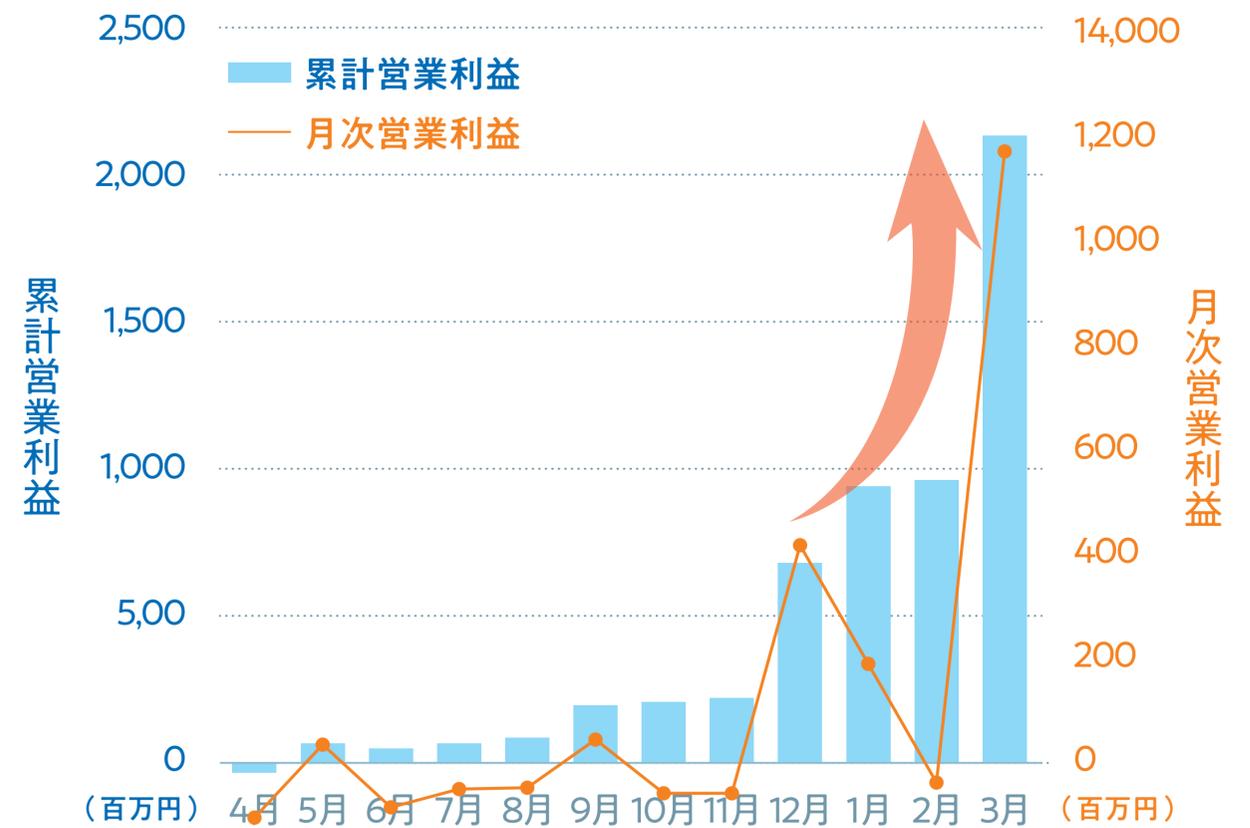
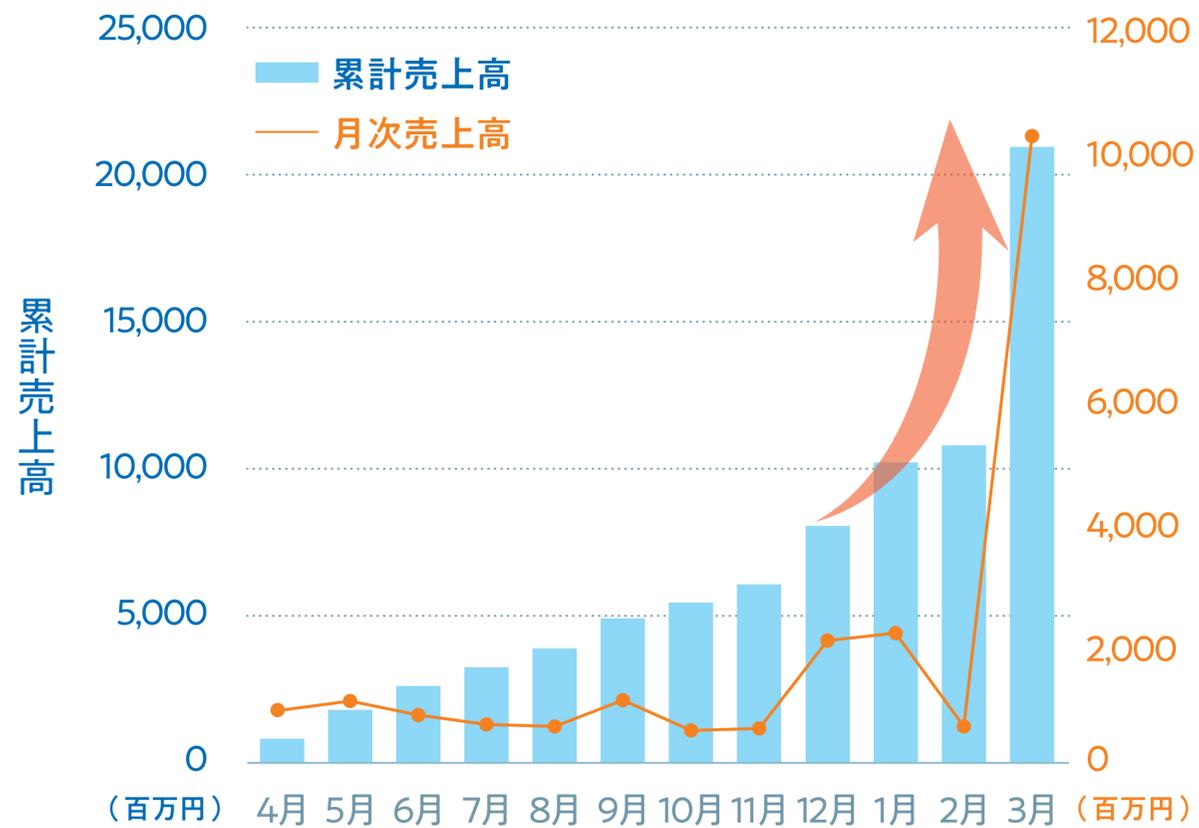
月次売上計画

■ 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。

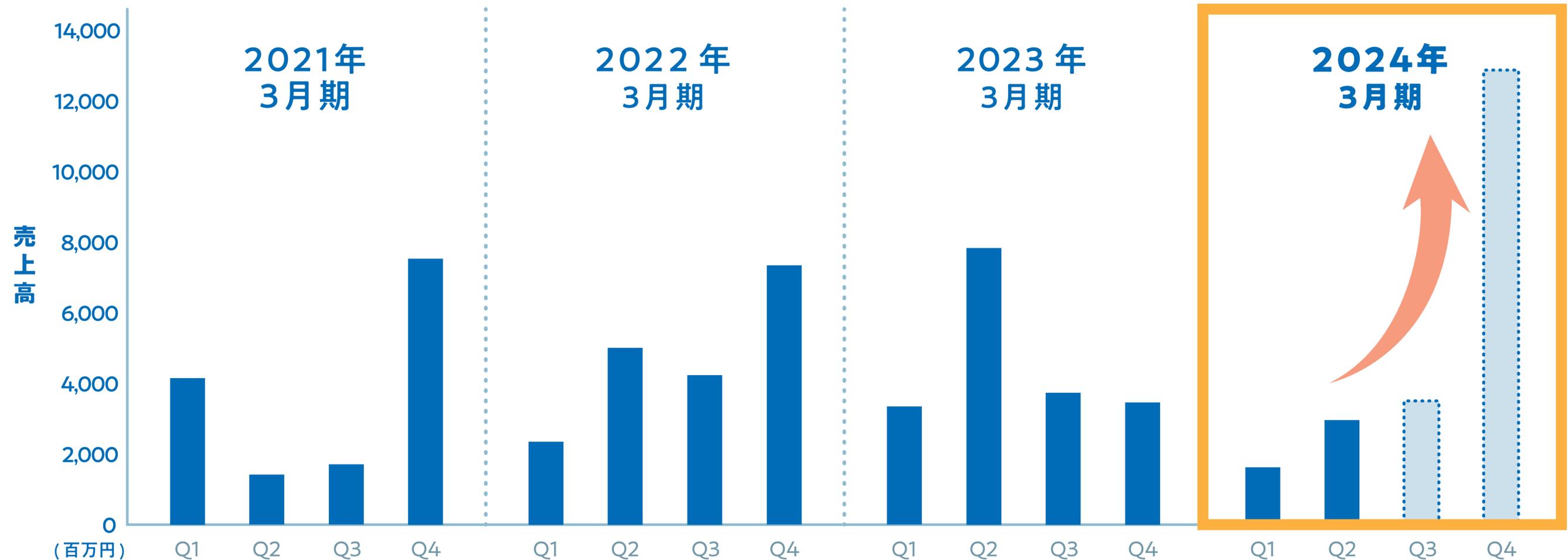
■ 下半期について

・法人向け不動産販売を計画。年度末に新築マンション案件が竣工。



売上高 四半期推移

- 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**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

Earnings forecast

2024年3月期 業績予想

II

Performance Highlights

第2四半期 業績ハイライト

III

Shareholder Returns

株主還元について

IV

Appendix

参考資料

通期計画に対する進捗

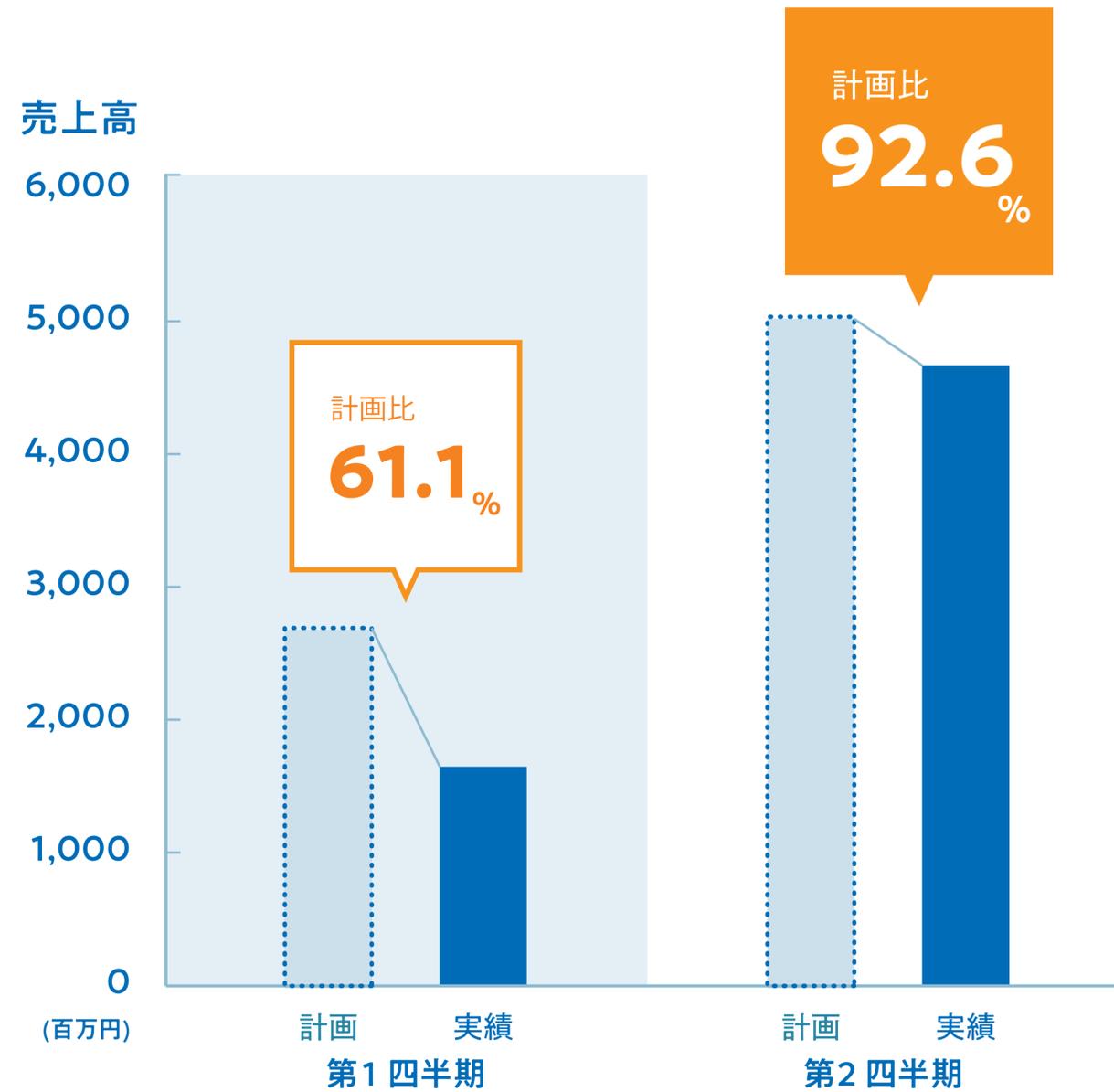
	2024年3月期 通期計画 (a)	2024年3月期 第2四半期 (b)	計画比 (b)÷(a)
売上高 (百万円)	21,027	4,591	21.8%
・不動産開発・賃貸事業	2,754	1,422	51.7%
・不動産開発・販売事業	6,293	1,965	31.2%
・マンション事業	11,694	1,057	9.0%
・その他の事業	286	145	50.8%
営業利益 (百万円)	2,178	214	9.8%
・不動産開発・賃貸事業	695	382	55.2%
・不動産開発・販売事業	1,182	174	14.7%
・マンション事業	1,147	27	2.3%
・その他の事業	75	43	56.8%
経常利益 (百万円)	1,726	55	3.2%

■ 取引が下期に偏重する計画のため第2四半期時点では全体的に進捗率は低調

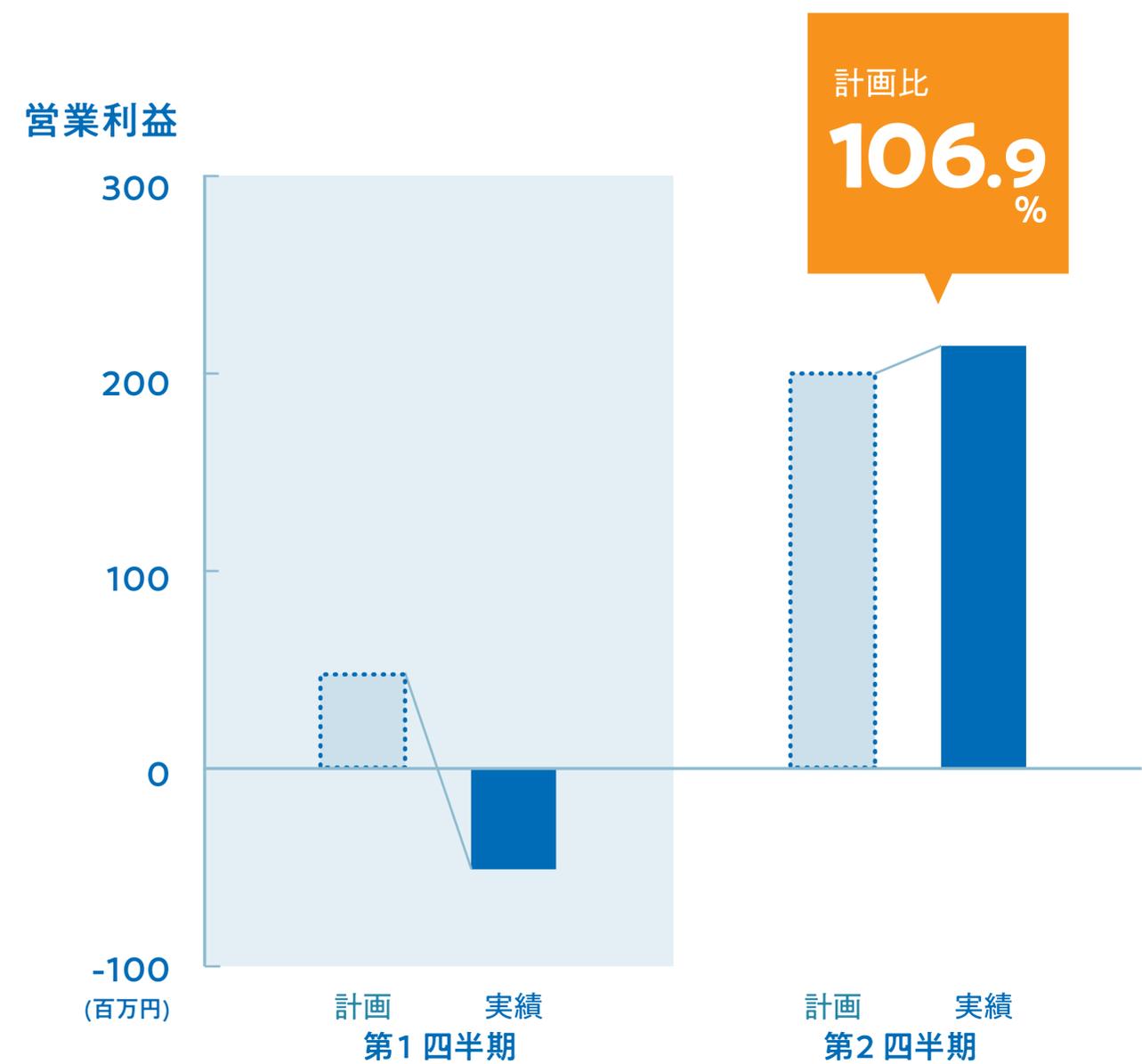
- ・賃貸セグメントの売上・利益は堅調に推移。
- ・販売セグメントは戸建分譲の客足が鈍い上半期となった。
- ・マンションセグメントは完成在庫の引き渡しが計画通りに進捗。
- ・その他セグメントは高齢者向けサービス事業が計画通りに進捗。

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



■ 概ね計画通りに進捗。

■ 昨年取得した収益不動産が増収に寄与。

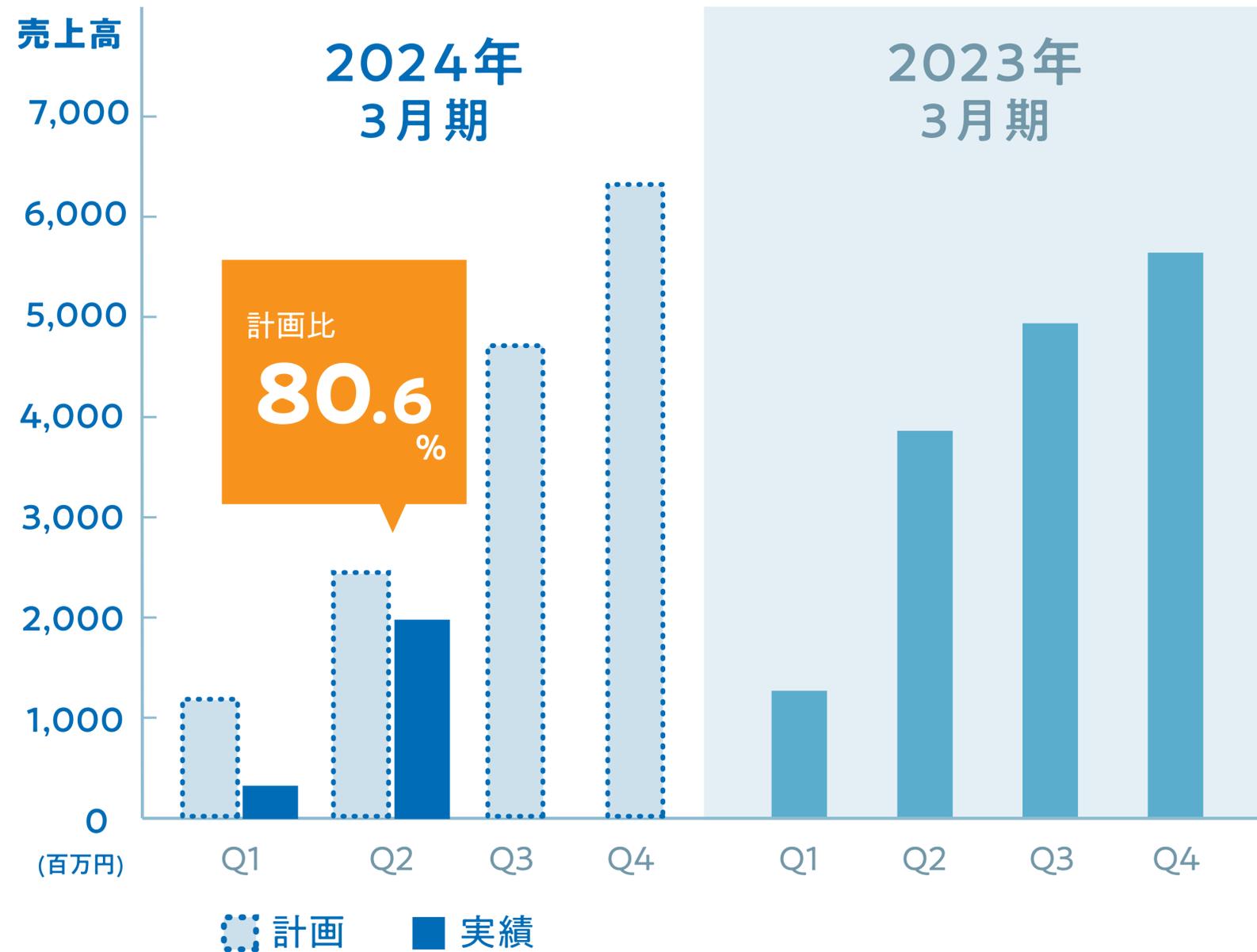
■ 一方で、今期新規取得した商業施設の取得コストとリニューアル投資が発生している。

不動産開発・販売事業

11

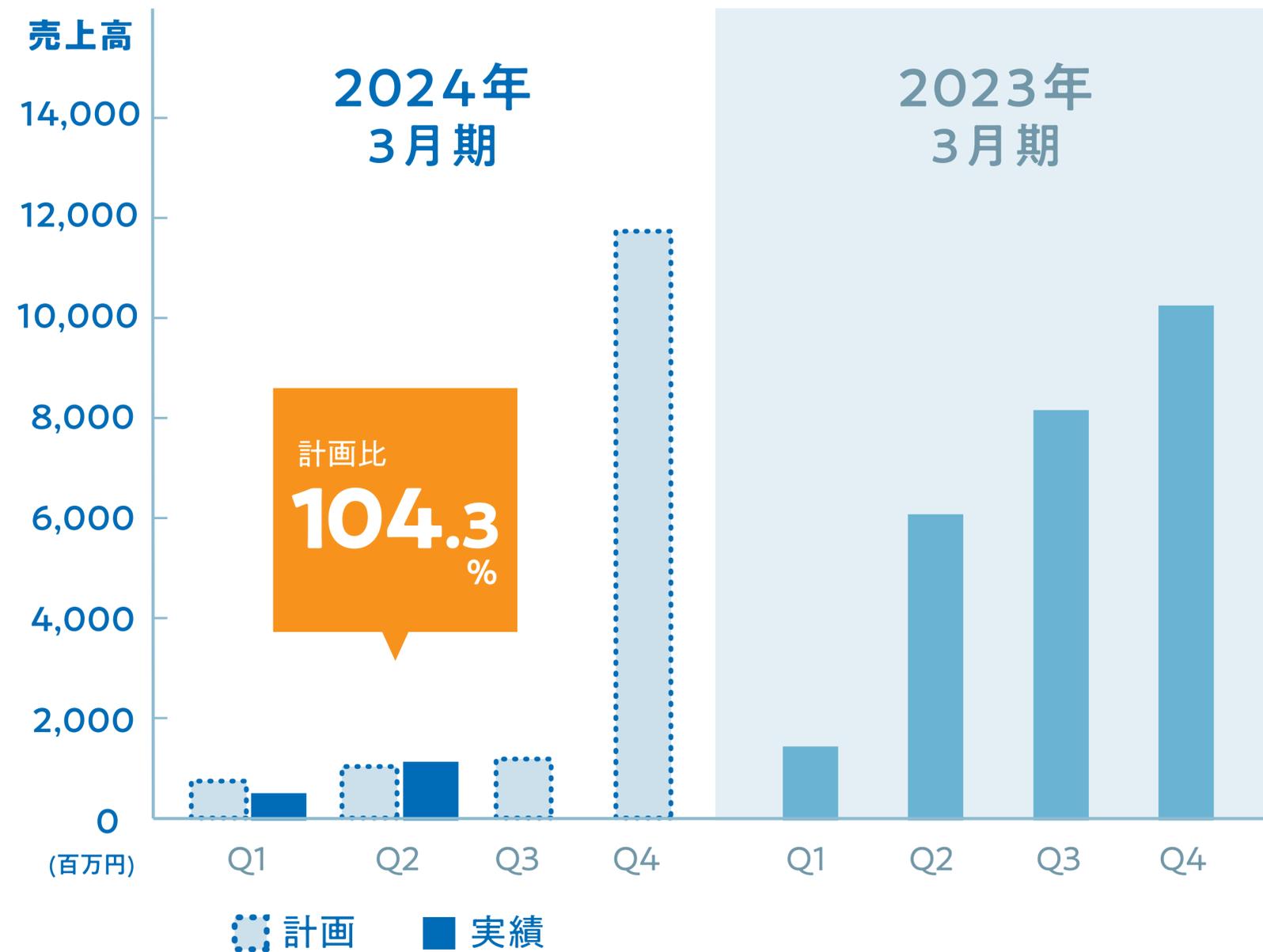
第2四半期業績ハイライト

計画に対する進捗



- ガソリン等の資源高や物価高により、戸建エリアの住宅購入を検討するマインドが低迷。
- 販売体制や営業方法の見直しを進めて下半期の巻き返しを図る。

計画に対する進捗



■ 完成在庫の販売が堅調に推移。

■ 価格調整幅が少なく、売上・利益ともにやや上振れ。

■ 下期引渡し案件の契約を積み上げていく。

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2四半期 (b)	増減 (b)-(a)
資産合計	41,332	45,992	4,660
流動資産合計	19,902	24,166	4,264
・現金及び預金	4,773	2,903	▲1,870 ①
・棚卸資産	14,542	20,413	5,871 ②
固定資産合計	21,430	21,756	326
・土地	12,115	12,263	148
・減価償却資産	6,466	6,619	153
負債合計	30,445	35,190	4,745
流動負債合計	7,934	14,861	6,927
・短期借入金	5,468	13,194	7,725 ③
固定負債合計	22,511	20,328	▲2,183
・長期借入金	19,245	16,715	▲2,530 ③
・資産除去債務	123	343	220
純資産合計	10,887	10,732	▲155
負債・純資産合計	41,332	45,922	4,590

■ Point ①

- ・仕入れや工事代金の支払い等により現金が減少。
- ・期末にかけて引渡しがあり、キャッシュが回収される計画。

■ Point ②

マンション建設や販売用土地の造成工事の進捗に応じて仕掛販売用不動産が増加。

■ Point ③

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、長期借入金が増加し短期借入金が増加。

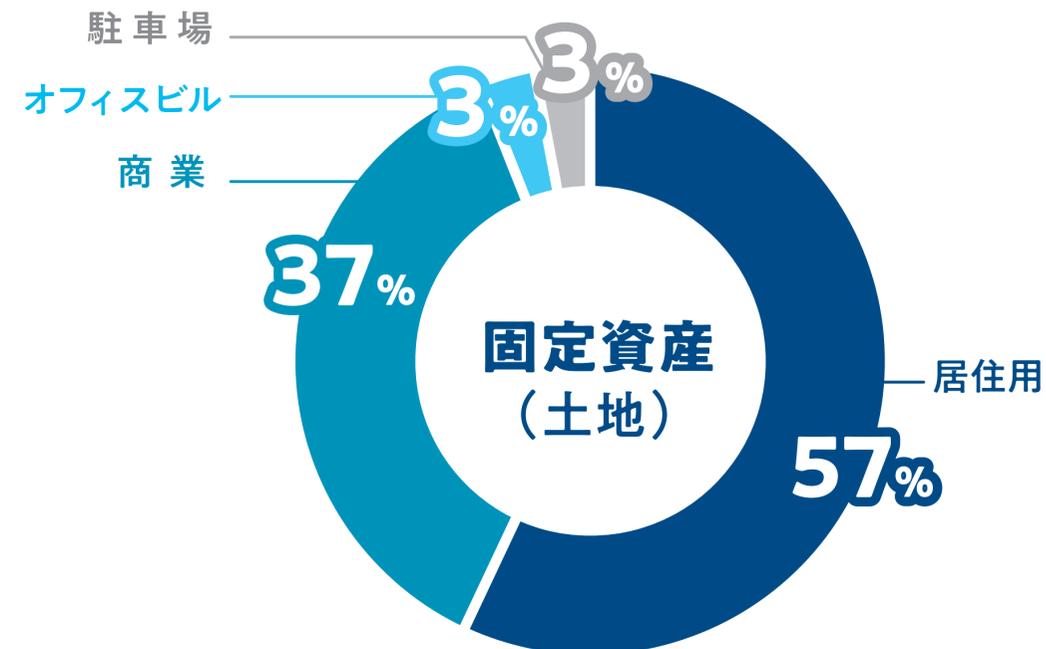
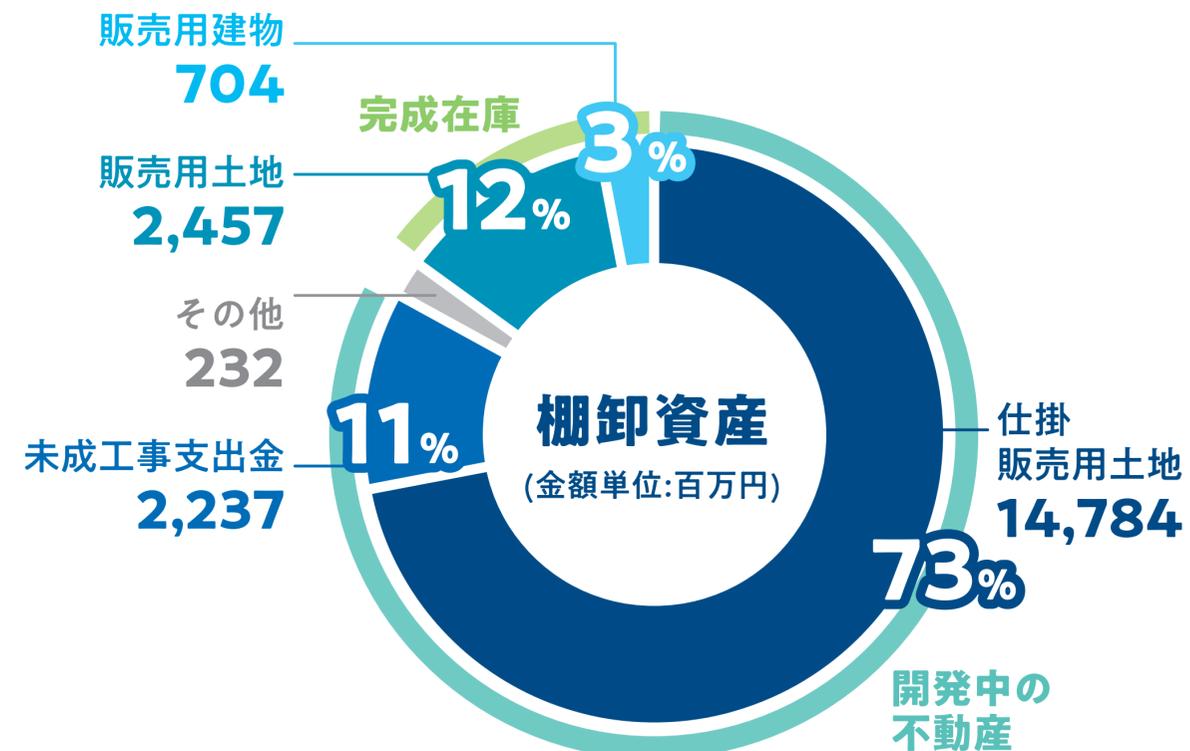
資産状況と経営指標

(金額単位:百万円)

流動資産	24,166	流動負債	14,861
・棚卸資産	20,413	固定負債	20,328
固定資産	21,756	・資産除去債務	343
・土地	12,263	純資産	10,732
・減価償却資産	6,619	・株主資本	10,732
総資産 : 45,922		(2023年9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
2.8倍	162.6%	23.3%	62.5%



キャッシュフロー計算書

(金額単位:百万円)

	2023年 3月期 第2四半期	2024年 3月期 第2四半期
営業活動によるキャッシュ・フロー	▲ 1,373	▲ 6,148
・税金等調整前四半期純利益	1,373	80
・減価償却費	254	313
・棚卸資産の増減	▲ 58	▲ 5,870
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 890	▲ 779
・有形固定資産の売却	—	56
・有形固定資産の取得	▲ 733	▲ 834
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,837	4,977
・短期借入金の純増額	▲ 631	4,841
・長期借入による収入	4,768	1,168
現金及び現金同等物の増減額	▲ 391	▲ 1,950
現金及び現金同等物の期首残高	3,892	3,667
現金及び現金同等物の四半期末残高	3,501	1,716

■ 関東エリアの大型開発案件（埼玉県朝霧市本町二丁目計画）の取得に成功。これに伴い、営業キャッシュフローが大きくマイナスになっており、財務活動によるキャッシュフローが大きく増加。

■ 商業施設（和歌山県和歌山市ヤマイチGARDEN紀伊川辺）の取得とリニューアルに伴い、投資活動によるキャッシュフローもマイナスとなった。

I Earnings forecast
2024年3月期 業績予想

II Performance Highlights
第2四半期 業績ハイライト

III Shareholder Returns
株主還元について

IV Appendix
参考資料

株価の推移

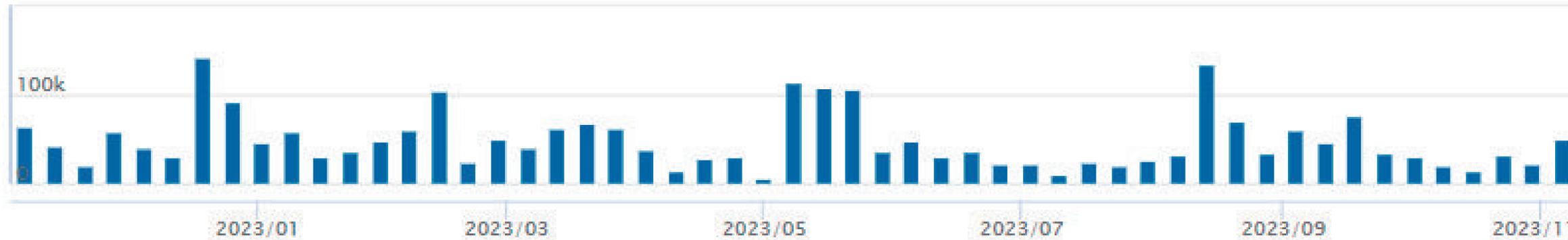
2023/11/09 14:27

940

+6 (+0.64%)

始値	高値	安値	出来高	前日終値
934	944	907	11,500	934

2022/11/07 終値 833 出来高 64,800



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を導入を決定。

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

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

▲ 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 Earnings forecast

2024年3月期 業績予想

II Performance Highlights

第2四半期 業績ハイライト

III Shareholder Returns

株主還元について

IV Appendix

参考資料

第2四半期 業績 前年同期比

		2023年3月期 第2四半期	2024年3月期 第2四半期	増 減
売上高	(百万円)	11,295	4,591	▲ 6,704
・不動産開発・賃貸事業		1,221	1,422	202
・不動産開発・販売事業		3,845	1,965	▲ 1,881
・マンション事業		6,098	1,057	▲ 5,041
・その他の事業		129	145	15
営業利益	(百万円)	1,579	214	▲ 1,364
・不動産開発・賃貸事業		458	382	▲ 75
・不動産開発・販売事業		1,072	174	▲ 898
・マンション事業		385	27	▲ 359
・その他の事業		25	43	17
経常利益	(百万円)	1,397	55	▲ 1,343
親会社株主に帰属する四半期純利益	(百万円)	972	55	▲ 917
1株当たり四半期純利益	(円)	153.66	7.71	▲ 145.95

マンション事業補足

■ 年間の計画販売戸数に対する第2四半期時点の**契約戸数進捗は67.9%と好調**

2024年3月期第2四半期時点で年間の計画販売戸数に対する契約戸数は全体で67.9%と半期を終えて50%を超えており好調に推移しております。

着工物件の工期に関しても遅れはなく、引渡しに向けて順調に進んでおります。

■ ユニハイムシリーズ



■ ユニハイムエクシアシリーズ



■ アウラシリーズ





ヤマイチ・ユニハイムエステート株式会社