



ヤマイチ・ユニハイムエステート

# 2024年3月期 第1四半期 決算説明 補足資料

2023年8月10日

証券コード：2984

<https://www.yueg.co.jp/ir/>



↑事業概要の  
説明動画はこちら

## Simple Rich

ふだんを、豊かに。

それは、多様化する時代をしなやかに生きる。  
なにげない日々の充足感を大事にしながら暮らす。

わたしがずっと心地よくいられる。  
ずっと住み続けられる住まい。

豊かさは、いつもあなたの隣にいます。



[「ユニハイム」のブランド紹介ページより](#)

# 目次

**I. 業績ハイライト・・・p.3**

**II. トピックス・・・p.8**

**III. 参考（2024年3月期の通期計画）・・・p.12**

# I. 業績ハイライト

## ▶ 戸建・マンション販売が予算をやや下回る結果。

		2023年3月期 第1四半期	2024年3月期 第1四半期	増減
売上	(百万円)	3,395	1,620	▲1,774
営業利益又は営業損失(▲)	(百万円)	393	▲48	▲441
経常利益又は経常損失(▲)	(百万円)	319	▲105	▲424
親会社株主に帰属する四半期純利益又は 親会社株主に帰属する四半期純損失(▲)	(百万円)	199	▲62	▲262
1株当たり四半期純利益又は 1株当たり四半期純損失(▲)	(円)	36.02	▲8.72	▲44.74

不動産開発・販売セグメントおよびマンションセグメントに関して、前年度の新規分譲マンション販売が好調であったため、当期の期首におけるマンション**完成在庫が少なかった**ことに加えて、ポストコロナの消費行動が本格化したことで**レジャー関連の需要が旺盛**となり、モデルルーム等への**集客が減少**し、販売数が計画をやや下回りました。また当第1四半期は法人向けの大型不動産の取引がありませんでした。

不動産開発・賃貸セグメントにおいては、前年度に取得した**賃貸用不動産が堅調に稼働**し、ストック収益が拡大しました。

これらの結果、売上が**前年同期比で52.3%減**、営業利益は**48百万円の損失**となりました。

# 2024年3月期 第1四半期 連結決算概要②

## ▶ 当期完成予定の工事が順調に進捗。

(金額単位:百万円)

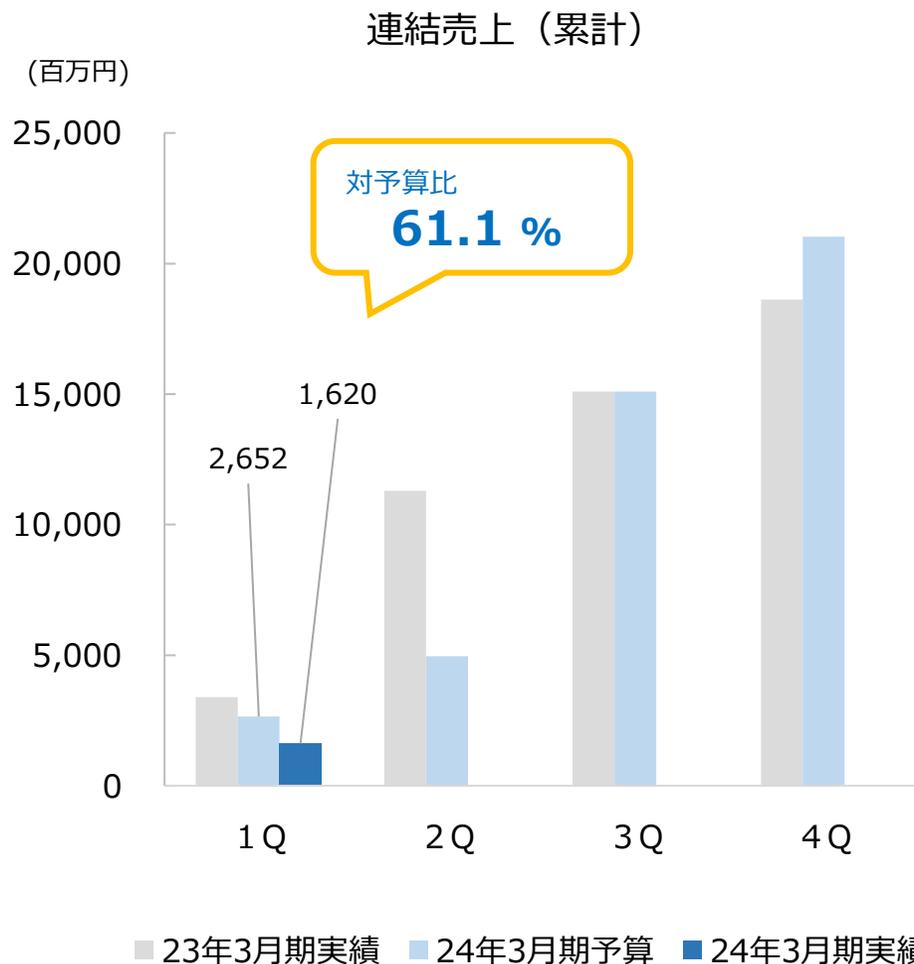
	2023年3月期 期末残(a)	2024年3月期 第1四半期(b)	増減 (b)-(a)
資産合計	41,439	41,411	-28
流動資産合計	19,902	19,571	-331
┆現金及び預金	4,773	3,502	-1,271
┆棚卸資産	14,542	15,355	813
固定資産合計	21,537	19,731	-1,806
┆土地	12,311	12,454	143
┆減価償却資産	6,778	6,845	67
負債合計	30,552	30,801	249
流動負債合計	7,893	8,949	1,056
┆短期借入金等	5,468	6,945	1,477
固定負債合計	22,658	21,851	-807
┆長期借入金	19,245	18,257	-988
┆資産除去債務	123	342	219
純資産合計	10,887	10,610	-277
負債・純資産合計	41,439	41,411	-28

不動産仕入れや、工事代金の支払い等により現金が減少しました。

マンション建設や販売用土地の造成工事等の進捗に応じて、仕掛販売用不動産が増加しました。

不動産開発工事の進捗に応じて短期の借入金が増額しました。

## ▶ 集客が計画を下回ったことで、売上計画が未達。



不動産開発・販売セグメントの戸建販売およびマンションセグメントにおいて、全体的に**集客数**が計画を下回ったことで完成在庫の販売が計画未達となりました。

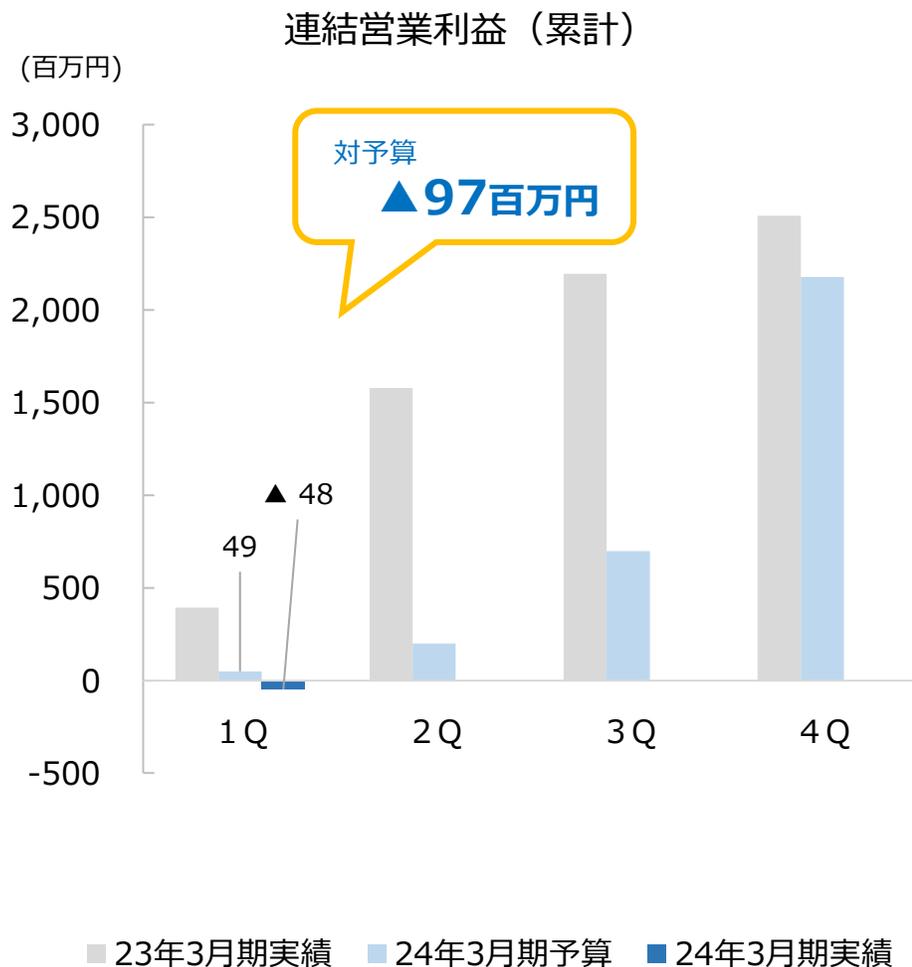
### [今後の見通し]

都市部におけるマンション販売の**集客は回復傾向**にありますが、郊外の**戸建販売**に関する**集客が課題**と考えており、販促活動の見直しや商品企画の改善を進めております。

第2四半期以降については、**埼玉エリア**における**店舗開発**や**法人向け**の**不動産販売**による**売上**を見込んでおり、通期計画の達成に向けた営業活動を進めてまいります。

**通期の業績予想**についての変更はございません。

## ▶ 下期偏重の利益計画どおりのスタート。



2024年3月期の通期計画は、**下半期に物件の竣工・引渡しが集中しているため、下半期（特に年度末）における利益が集中する計画**としております。

当第1四半期においては、売上実績が計画を下回ったことにより、営業利益も計画を下回る結果となりました。

### [今後の見通し]

当第1四半期における営業利益は計画未達となりましたが、十分に挽回できる範囲と考えております。

## II. トピックス

# (2024年3月期 第1四半期 トピックス) マンションブランド (UNIHEIM (ユニハイム)) のリブランディングとムービー公開



ユニハイムは、一般的な所得のファミリー層をターゲットに、大量生産によるコストダウンや、高級感や憧れをくすぐるような戦略ではなく、一品一様の視点で、地域に合った商品の一つ一つ工夫を凝らしながら提供してきました。「買ってよかった、住んでよかった」と心から思ってもらえるブランドになるために、お客様の声に耳を傾け、あたり前のことを、あたり前にお届けする。約半世紀の間、変わらず大切にしてきたその想いを言葉に込めました。今回のリブランディングでは、事業ブランドの競争力を強化するために、予てより認知されていた「親しみ」のあるブランドを強調することを目指し、ブランドスローガンを「**ふだんを、豊かに。**」に一新しました。

ブランドムービーのコンセプトは、豊かさは、いつもあなたの隣にいる。

毎日の暮らしの中で、豊かさを感じる瞬間はいつでしょうか。自分へのご褒美を買ったときー。かけがえのない人と同じ時間を共有するときー。その瞬間は、人によって様々かもしれません。私たちは、「豊かさは、毎日の暮らしの中にある。」と考えています。今回のブランドムービーでは、小野ゆり子氏が演じる、どこにでもいる普通の女性が日常の「ちょっといい」エピソードを積み重ね、なんでもない日常こそが豊かである姿を描いています。30代の女性がなにげない日々の中で「ああ、これよく分かる。」と共感していただけるようなストーリーです。

ブランドムービー <https://youtu.be/vyPmFLp7Rf0>

# (2024年3月期 第1四半期 トピックス)

## 地方都市の好立地物件を取得。

**(7月リリース)**  
所在：石川県金沢市（同エリア初進出案件）  
目的：分譲マンション計画地  
面積：449.28㎡  
スケジュール：2027年3月期竣工（予定）

埼玉・東京・神奈川にて  
新規の開発案件が進行中

子会社 ●  
東京支店 ●

**(6月リリース)**  
所在：埼玉県朝霞市  
目的：分譲マンション計画地  
面積：1,884.89㎡  
スケジュール：2026年3月期竣工（予定）

西宮支店 ●  
大阪本社  
子会社 ●  
和歌山本店  
子会社 ●

兵庫・京都・奈良・大阪・  
三重・和歌山にて  
新規の開発案件が進行中

# (2024年3月期 第1四半期 トピックス) アナリストレポートを公開

## ▼日本語版 (Japanese)

<https://corporateresearch.astrisadvisory.com/ja/yueg>

### ★ASTRIS CORPORATE ADVISORY JAPAN ヤマイチ・ユニハイムエステート (2984)

差別化戦略による高収益と高い実績を誇る  
カバレッジ開始

差別化を図り、高いROIを実現 - ヤマイチ・ユニハイムエステートは、和歌山県発の総合型不動産デベロッパーである。将来的に高い土地を調達し、付加価値の高い物件を建設して、立地に応じた開発で価値を最大化する土地活用をすることが同社の強みである。大手デベロッパーにとっては開発リスクが高く、経営資源の限られた地元不動産企業にとっては財務リスクが高いランドバンクをターゲットにする差別化された戦略により、独自の地位を確立している。販売用不動産の売却による大きなキャピタルゲインと、賃料収入を基盤とする安定的なインカムゲインをバランスよく獲得し、同業他社平均を上回る営業利益率を生み出し、5年間の持続的な成長という確かな実績を持つ。2022年6月に上場を果たした。

#### さらなる高みを目指す

- 現在注力している投資 - 同社は中期的な成長を実現する戦略として次の3つの施策 1) 地方都市で培ったビジネスモデルを関東および首都圏地域で展開し、営業を拡大、2) ストック売上拡大のための収益不動産の新規開発や既存不動産の取得と長期保有 3) 地域展開を強化するためのM&Aの実施を掲げている
- 景気変動に強い企業を目指す - 景気変動が激しいことで知られる不動産業界において、郊外ロードサイド型の商業施設を中心とした賃貸資産のポートフォリオを構築し、ストック売上の拡大に取り組み続けている。
- ESG - 当社の「アストリス・サステナビリティ」モデルのスコアカードにおいて、同社のスコアは「Amber」となっている。
- バリュエーション - 同社は2024年3月期の予想PER4.5倍(前年比3.8%のEPS成長率に基づく)、PBR0.6倍で取引されている。この倍率は、同社が平均以上の収益性と高い実績を有するにもかかわらず、国内の同業他社に比べて著しく割安な水準にある。

年度末	3/2022	3/2023	3/2024E	3/2025E	3/2026E
売上高(10億円)	19.18	18.63	21.17	22.98	24.94
営業利益(10億円)	2.87	2.51	2.52	2.86	3.07
純利益(10億円)	1.60	1.31	1.36	1.56	1.70
EPS(円)	300.88	193.84	201.24	231.21	251.46
1株当たり配当(円)	20.00	30.00	30.19	34.68	37.72
売上乗伸び率(%)	+27.6	-2.9	+13.7	+8.5	+8.5
営業利益成長率(%)	+51.6	-12.5	+0.4	+13.5	+7.4
純利益成長率(%)	+99.4	-18.4	+3.9	+14.9	+8.8
EPS成長率(%)	+99.4	-35.6	+3.8	+14.9	+8.8
PER(倍)	2.8	4.4	4.5	3.9	3.6
EV/EBITDA(倍)	12.1	8.7	8.6	7.6	7.1
EV/売上(倍)	1.4	1.4	1.3	1.2	1.1
PBR(倍)	0.8	0.6	0.5	0.5	0.4
ROE(%)	21.9	13.8	11.8	12.3	12.0
ROCE(%)	11.3	7.3	7.1	7.8	8.0
FCF利回り(%)	63.7	N/A	30.4	21.5	27.9
配当利回り(%)	2.2	3.3	3.3	3.8	4.2

出所: 会社データ、アストリス・アドバイザー(芋栗)

株価: 906円 時価総額: 65億円  
2023年7月10日



リターン	年初末	1か月	3か月	12か月
絶対(%)	+15.7	+1.2	+1.5	+19.1
相対(%)	-2.4	+0.4	-10.6	+0.2

セクター	不動産管理・開発 各種不動産事業
株式データ	
株価(円)	906
時価総額(10億円)	65
時価総額(100万ドル)	45.7
52週レンジ(円)	749-960
発行済株式数(100万株)	7.2
日次平均出来高(100万ドル)	0.1
浮動株(%)	27.1
外国人株主保有比率(%)	0.7
コード	2984
取引所	東証スタンダード
親有利子負債/自己資本(倍)	2.2
FFOレバレッジ(倍)	N/A
ブルームバーグ 買い   ホールド   売り	0   0   0

事業概要	アストリス・サステナビリティ ESG レーティング
ヤマイチ・ユニハイムエステートは、和歌山県発の総合型不動産デベロッパー。首都圏への事業拡大、ポルトフォリオ M&A によるストック売上の拡大を進めている。	MSCI N/A Sustainalytics N/A Refinitiv N/A S&P Global N/A Bloomberg N/A

次のイベント  
2023年8月 2024年3月期第1四半期  
電話: +81 3 6868 8797  
Eメール: CorporateResearch@astrisadvisory.com  
本レポートは同社から委託され、支払いを受けて作成されている。

## ▼英語版 (English)

<https://corporateresearch.astrisadvisory.com/yueg>

### ★ASTRIS CORPORATE ADVISORY JAPAN Yamaichi Uniheim Real Estate (2984)

Highly profitable and competitively positioned with a strong track record.

Share price: ¥906 Market cap: ¥6.5bn  
10 July 2023

#### Initiating coverage

- Differentiated and delivering high ROI - Yamaichi Uniheim Real Estate is a regional end-to-end real estate developer originating from Wakayama Prefecture. Its competitive edge is to source land with high development potential, construct high-value-add properties, and utilize the land for total value creation. It is competitively positioned, targeting land banks perceived to be high-risk for large full-scale developers, and deemed unattractive for niche local players with limited resources. The company generates above-peer average operating profit margins without major capital gains impact from property sales and has a solid 5-year track record of sustained growth. The company was listed in June 2022.



#### Preparing for the next chapter

- The current focus on investing - the company has identified multiple strategic growth drivers for the medium-term; 1) regional expansion into the Kanto and Tokyo metropolitan areas with condominium developments, 2) property management services to build up recurring revenues, and 3) conducting M&A to strengthen its regional reach and build up its leasing operations.
- Aiming to become cyclicality-resistant - in an industry well known for its business cycles, the company has built a portfolio of rental assets of primarily commercial retail properties and continues to be engaged in building up recurring revenue streams.
- ESG - We score the company as 'Amber' under our Astris-Sustainability model scorecard.
- Valuations - The shares are trading on an estimated PER FY3/2024 4.5x (on 3.8% EPS growth YoY), and PBR 0.6x. These multiples are at a significant discount to its domestic peers, despite the company's above-average profitability and strong track record.

Price Performance	YTD	1mth	3mth	12mth
Abs (%)	+15.7	+1.2	+1.5	+19.1
Rel (%)	-2.4	+0.4	-10.6	+0.2

Company sector	Real Estate Operator/Developer Real Estate Management & Development
Stock data	
Price (¥)	906
Mkt cap (\$Bn)	6.5
Mkt cap (\$M)	45.7
52-week range (¥)	749-960
Shares O/S (M)	7.2
Average daily value (\$M)	0.1
Free float (%)	27.1
Foreign shareholding (%)	0.7
Ticker	2984
Exchange	Tokyo Standard
Net Debt/Equity (x)	2.2
FFO leverage (x)	N/A
BBG BUY   HOLD   SELL	0   0   0

Year-end	3/2022	3/2023	3/2024E	3/2025E	3/2026E
Sales (\$Bn)	19.18	18.63	21.17	22.98	24.94
OP (\$Bn)	2.87	2.51	2.52	2.86	3.07
NI (\$Bn)	1.60	1.31	1.36	1.56	1.70
EPS (\$)	300.88	193.84	201.24	231.21	251.46
DPS (\$)	20.00	30.00	30.19	34.68	37.72
Sales growth YoY (%)	+27.5	-2.9	+13.7	+8.5	+8.5
OP growth YoY (%)	+51.6	-12.5	+0.4	+13.5	+7.4
NP growth YoY (%)	+99.4	-18.4	+3.9	+14.9	+8.8
EPS growth YoY (%)	+99.4	-35.6	+3.8	+14.9	+8.8
PER (x)	2.8	4.4	4.5	3.9	3.6
EV/EBITDA (x)	12.1	8.7	8.6	7.6	7.1
EV/Sales (x)	1.4	1.4	1.3	1.2	1.1
PBR (x)	0.8	0.6	0.5	0.5	0.4
ROE (%)	21.9	13.8	11.8	12.3	12.0
ROCE (%)	11.3	7.3	7.1	7.8	8.0
FCF yield (%)	63.7	N/A	30.4	21.5	27.9
Dividend yield (%)	2.2	3.3	3.3	3.8	4.2

Source: Company, Astris Advisory (estimates)

**Business Overview**  
Yamaichi Uniheim is an end-to-end real estate service provider originating from Wakayama. It is expanding its business to the Tokyo metropolitan area, and conducting bolt-on M&A to grow recurring service income.

Astris-Sustainability ESG rating	Reference Ratings
Amber	MSCI N/A
	Sustainalytics N/A
	Refinitiv N/A
	S&P Global N/A
	Bloomberg N/A

**Next events**  
Q1 FY3/2024 results August 2023  
Tel: +81 3 6868 8797  
Email: CorporateResearch@astrisadvisory.com  
This report has been commissioned and paid for by the company

# **III. 参考**

## **(2024年3月期の通期計画)**

(参考：2024年3月期 通期計画)

## 増収・減益の計画

	2023年3月期 (百万円)	2024年3月期 (百万円)	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

2024年3月期の通期予算については、  
 新規で取得した物件のリニューアルコストや開発投資  
 が見込まれ、対前期比で減益予想としています。  
 ただし、2024年3月期のコスト増額分の約2割は、  
 新規取得した収益不動産の「減価償却費」とM&Aに  
 伴う「のれん償却費」であり、これらキャッシュ支出を伴  
 わない部分を除くと前期並みの利益水準となります。

## 下期に偏重となる計画

