

2023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



▶ 当社グループ  
事業紹介動画

スタンダード市場 証券コード：2984

2023年5月26日

1. 事業紹介	……P2
2. 2023年3月期決算について	……P8
3. 今後の経営戦略について	……P14
4. 2024年3月期計画について	……P22
5. 株主還元について	……P25

# CONTENTS

# 1

## 事業紹介

# 土地の価値を最大化するビジネス



土地を安く仕入

立地に応じた開発でバリューアップ

土地の価値 (土地利益)

建築利益

価値を最大化

さらなる飛躍のため、2022年6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）

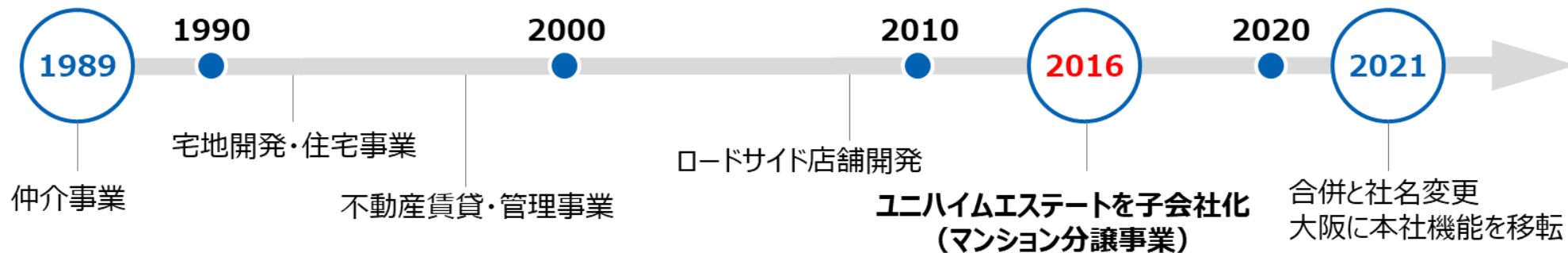
京阪神を中心とした  
近畿圏全域へ展開エリアを拡大



関西で培った強みを活かして

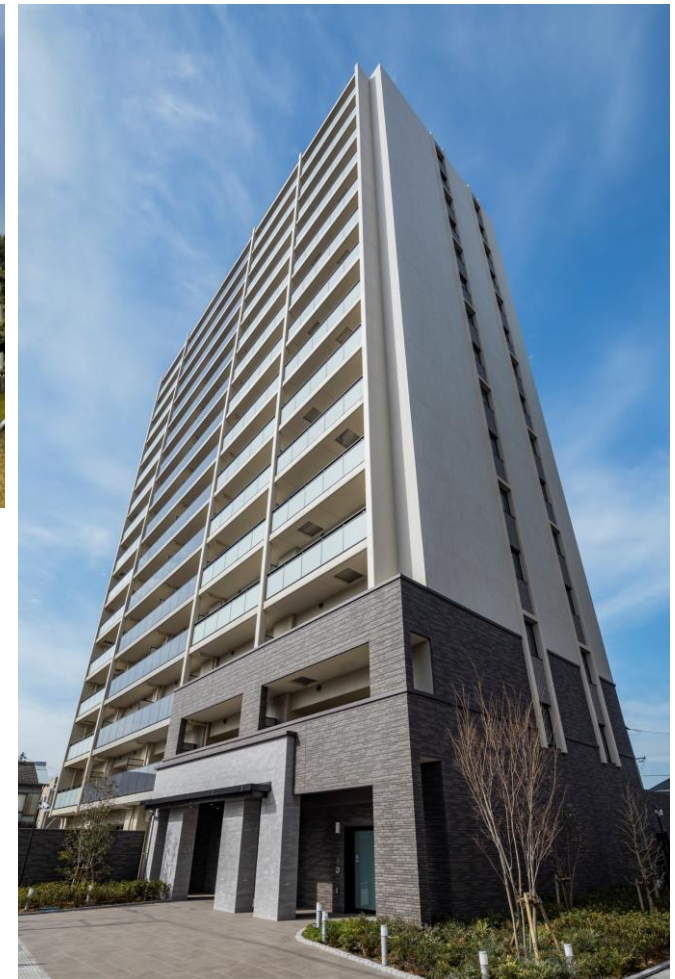
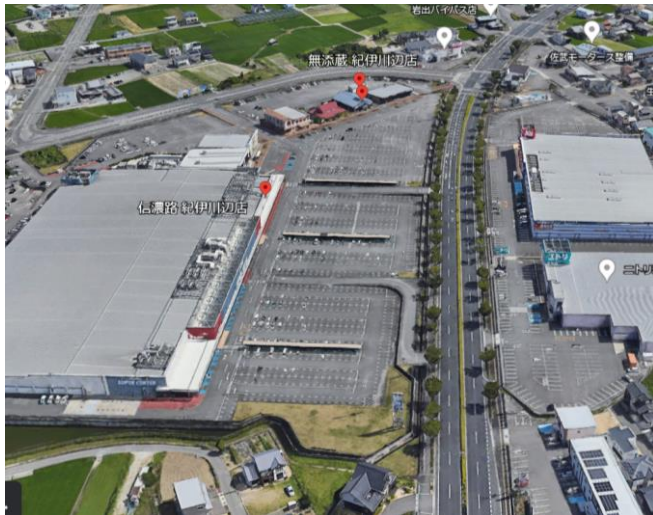
首都圏へ進出

## 不動産のワンストップ開発をベースに、「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	不動産開発・販売	マンション
商業施設の開発と賃貸 事業用不動産の賃貸 居住用不動産の賃貸 駐車場の賃貸	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	分譲マンションの企画と販売 マンション管理

不動産開発・賃貸	不動産開発・販売	マンション
①「長期保有」が原則	①「素地」からの開発	①実需層がターゲット
②商業地開発が主力	②土地の開発利益	②管理事業に進出



# “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	▲用途が限定 ▲建築コストの高騰 ▲土地取得の競争	◎用途に拘らない ◎コストに応じた建物 ◎どんな土地でも活用
収益	◎建物利益 △土地利益	○建物利益 ◎土地利益

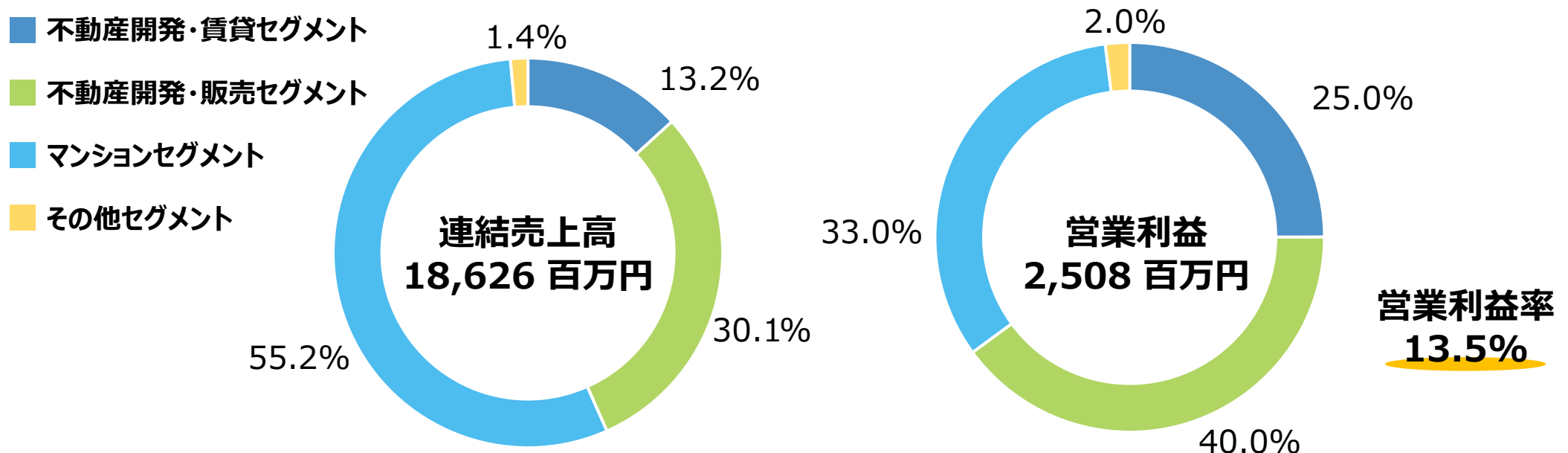


# 2

## 2023年3月期決算について

# 2023年度3月期 連結決算概要

		2022年3月期 実績	2023年3月期 実績	増減率	(参考) 2023年3月期 業績予想より
売上	(百万円)	19,177	18,626	△2.9	19,057
営業利益	(百万円)	2,865	2,508	△12.5	2,521
経常利益	(百万円)	2,552	2,134	△16.4	2,104
親会社株主に帰属する 当期純利益	(百万円)	1,602	1,307	△18.4	1,280
1株当たり 当期純利益	(円)	300.88	193.84	△35.6	192.31



(金額単位:百万円)

	2022年3月期 期末(a)	2023年3月期 期末(b)	増減 (b)-(a)
資産合計	37,890	41,439	3,549
流動資産合計	19,585	19,902	317
└現金及び預金	4,644	4,773	129
└棚卸資産	14,075	14,542	467
固定資産合計	18,305	21,537	3,232
└土地	10,963	12,311	1,348
└減価償却資産	5,765	6,886	1,121
負債合計	29,794	30,552	758
流動負債合計	12,423	7,216	-5,207
└短期借入金	7,129	4,791	-2,338
固定負債合計	17,371	23,335	5,964
└長期借入金	14,434	19,922	5,488
└資産除去債務	102	123	21
純資産合計	8,096	10,887	2,791
負債・純資産合計	37,890	41,439	3,549

## 収益性

ROE

13.8%

(前期21.9%)

✓ ROE10%以上を維持

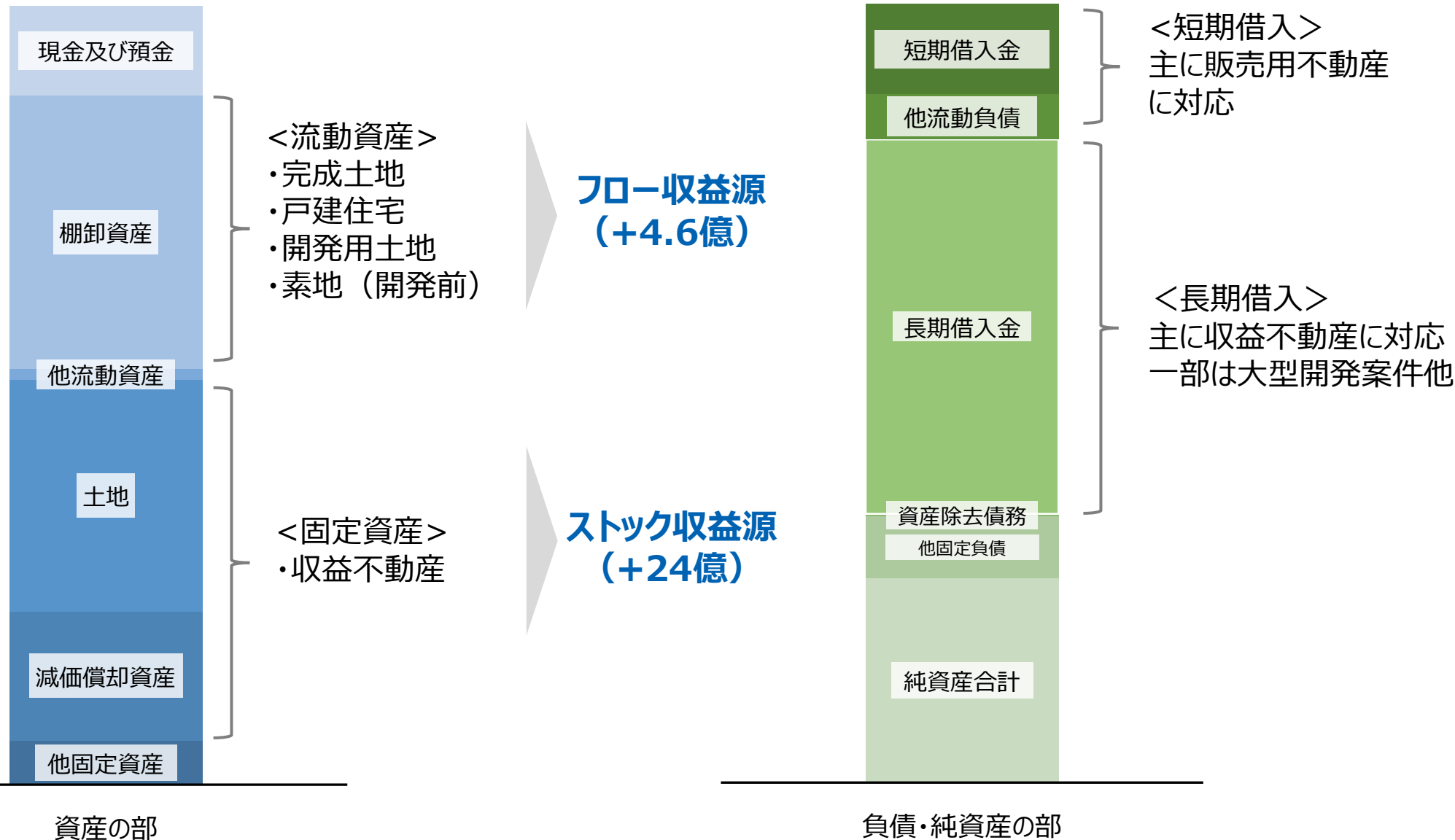
## 安定性

自己資本比率

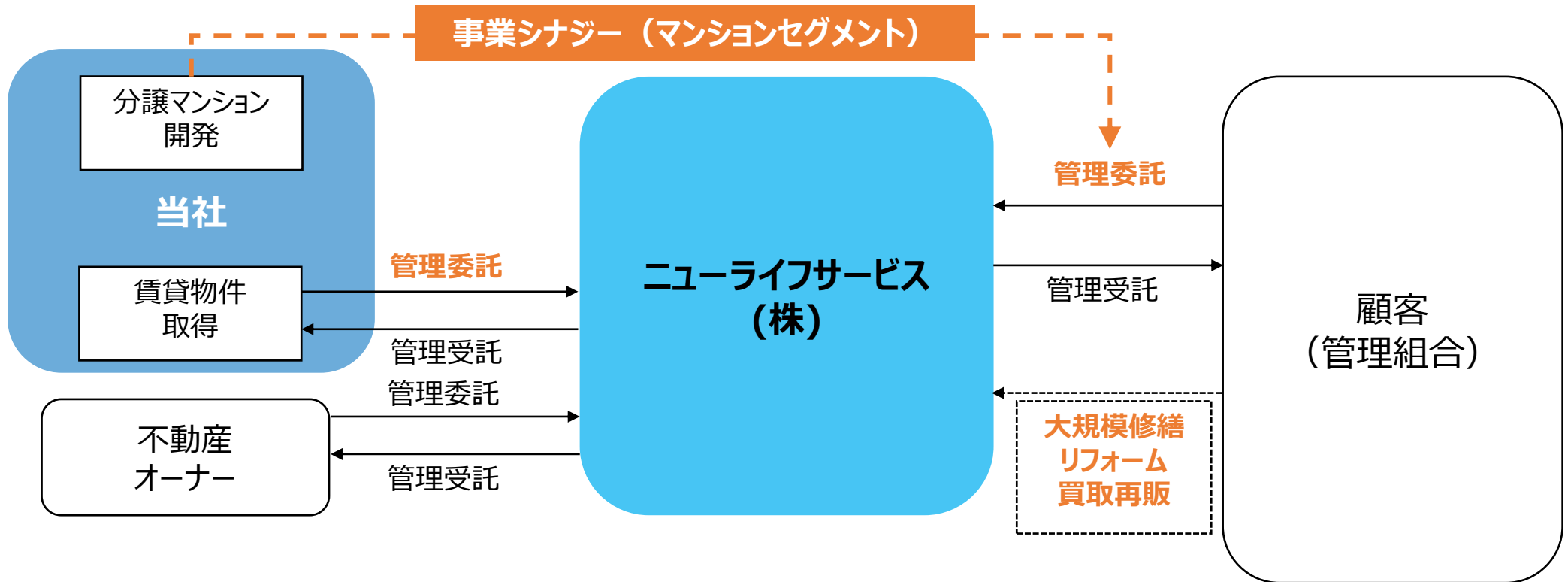
26.3%

(前期21.4%)

✓ 上場による資本力の強化

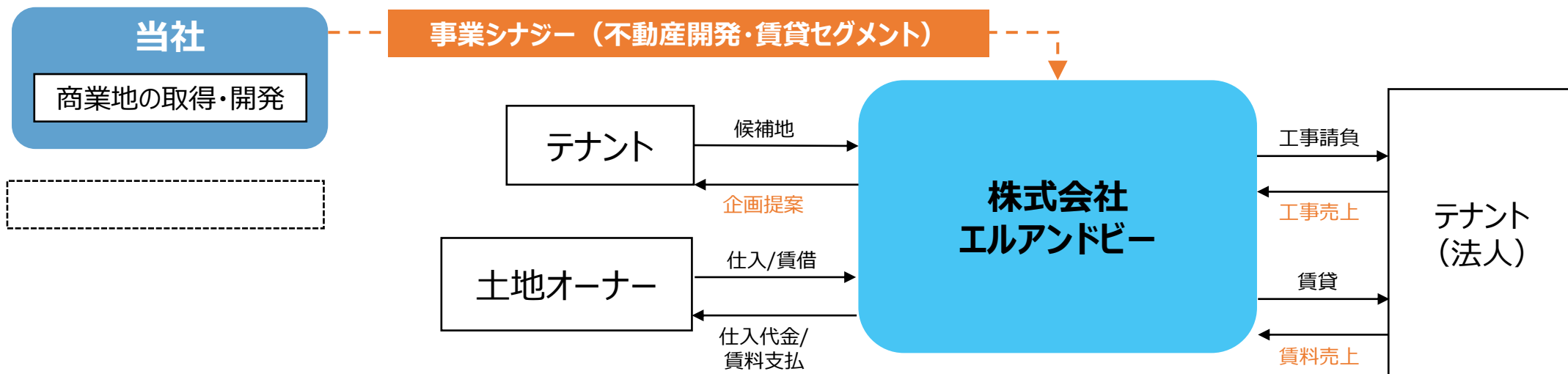


## 2022年11月30日にニューライフサービス株式会社の全株式を取得



マンション関連のストックビジネスを強化、事業シナジーを創出

## 2023年1月20日に株式会社エルアンドビーの全株式を取得



## 商業地開発の営業エリア拡大、新規テナント候補の獲得、賃料収入の拡大

参考：株式会社エルアンドビー最近3年間の経営成績（会計監査人の監査を受けておりません）（百万円）

	2020年8月期	2021年8月期	2022年8月期
売上高計	1,620	2,219	2,922
└完成工事	733	864	1,318
└不動産販売	404	855	1,239
└受取賃料	244	244	228
└他売上	235	254	135

# 3

## 今後の経営戦略について

# 事業環境について

## 短期

- 原価上昇
- コロナ融資
- 金融情勢
- インバウンド需要
- GX需要
- 人手不足

## 中長期

- サステナビリティ
- 人口減少
- AI革命
- 移民政策
- DX、GX

## 不動産

- 空き家問題
- 所有者不明土地
- 都市/地方格差
- 人口減少
- 高齢化

## その他

- 災害
- 地政学的リスク
- テロリズム
- パンデミック

「不確実性」の高い時代。



# 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

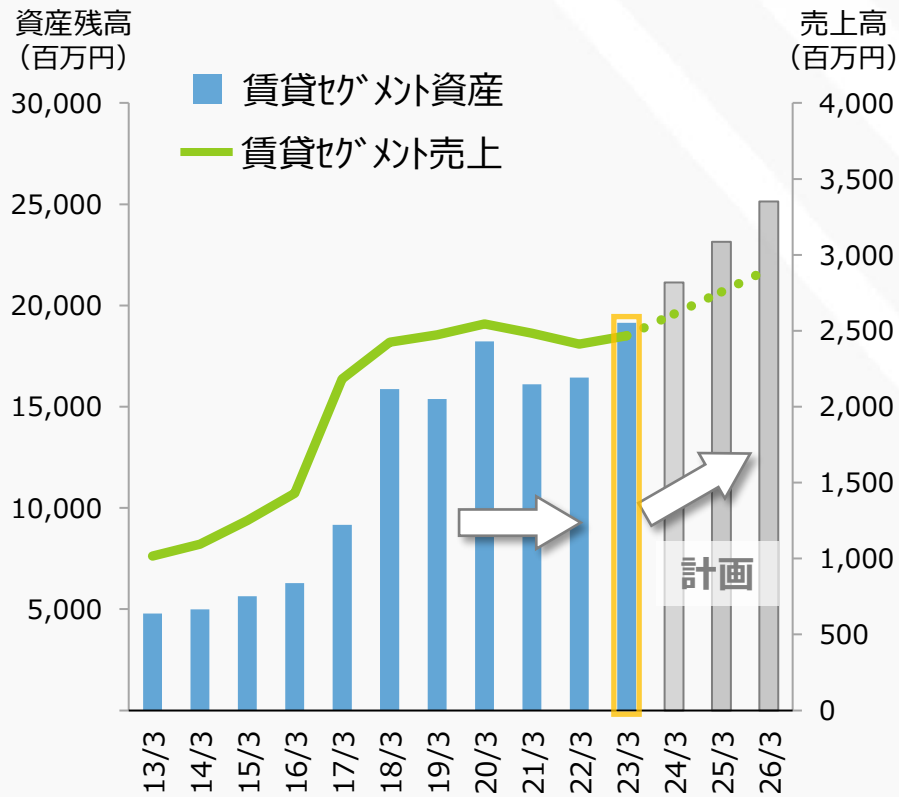
### 3. 積極性

- ◆ 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

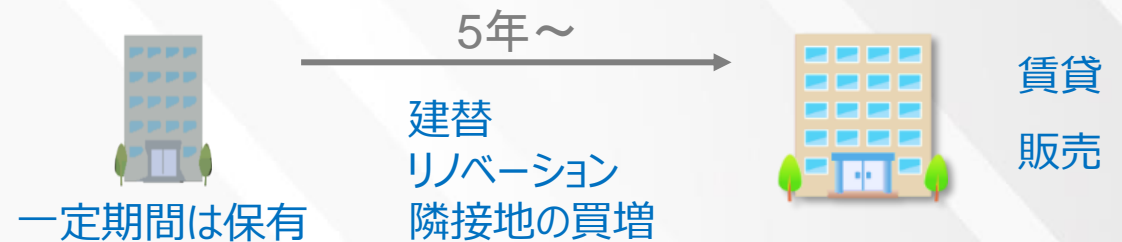
## 「資産入替」から「成長投資」フェーズへ



## 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

## 「仕入」の差別化で土地の開発利益を確保

高い開発ハードル

素地  
(山・田畑・耕作放棄)



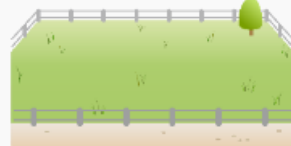
早期換金  
(相続・倒産)



複雑な権利関係



大規模開発



“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>

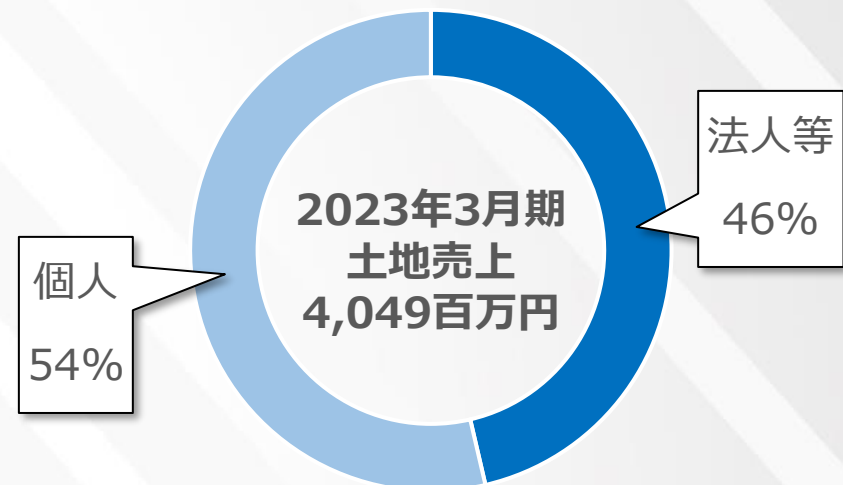
## 不動産「実需」をターゲットとした堅実路線



個人向け戸建住宅



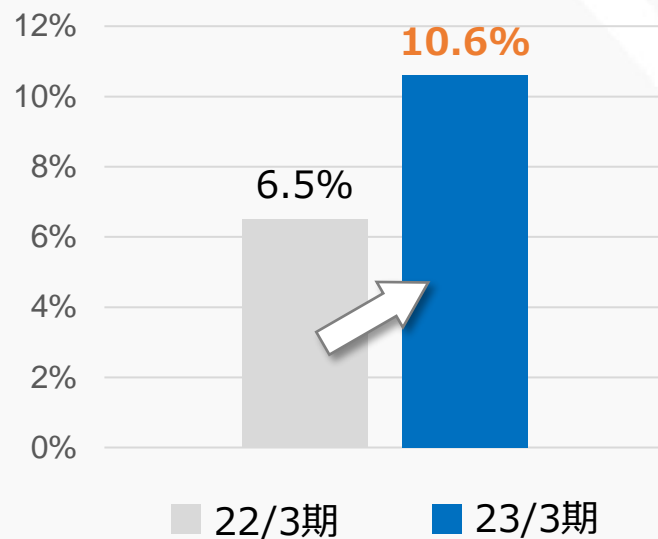
法人向け産業用地



# マンションセグメント

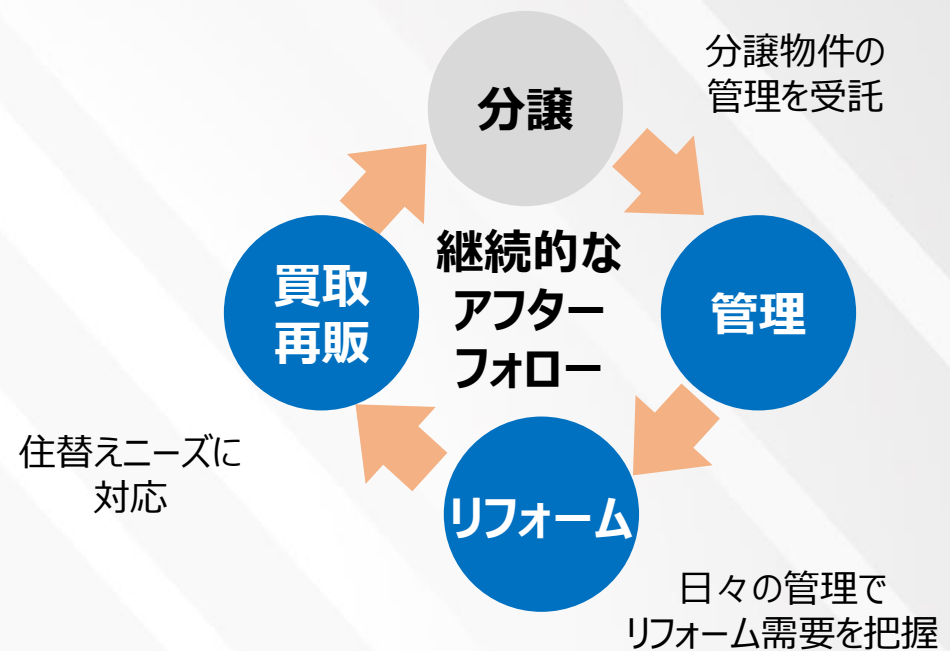
## 販売力の強化による利益率の改善

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

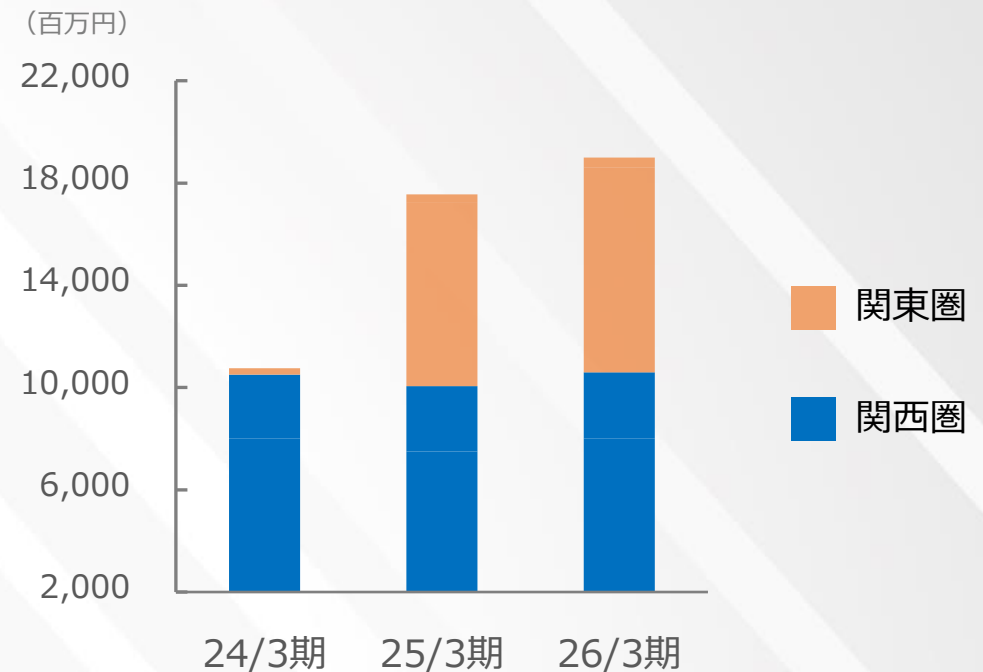
# 成長戦略

## 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

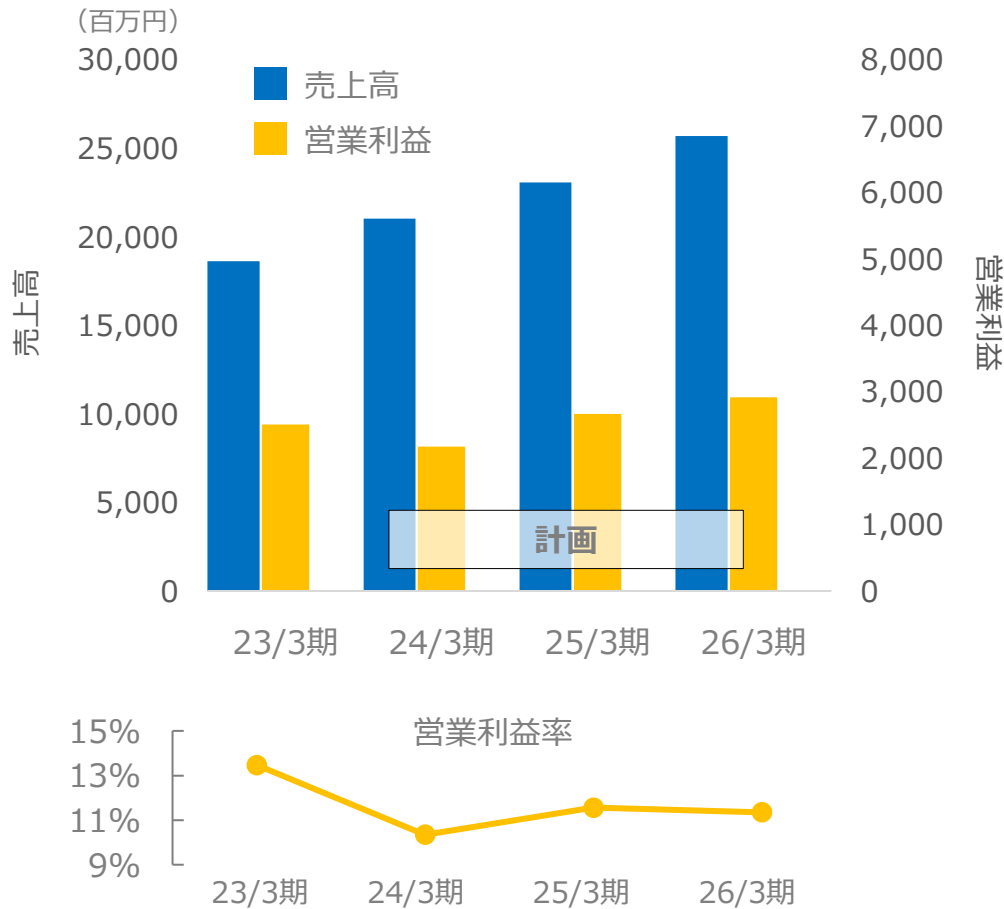
## エリア別 売上計画（都市開発案件）



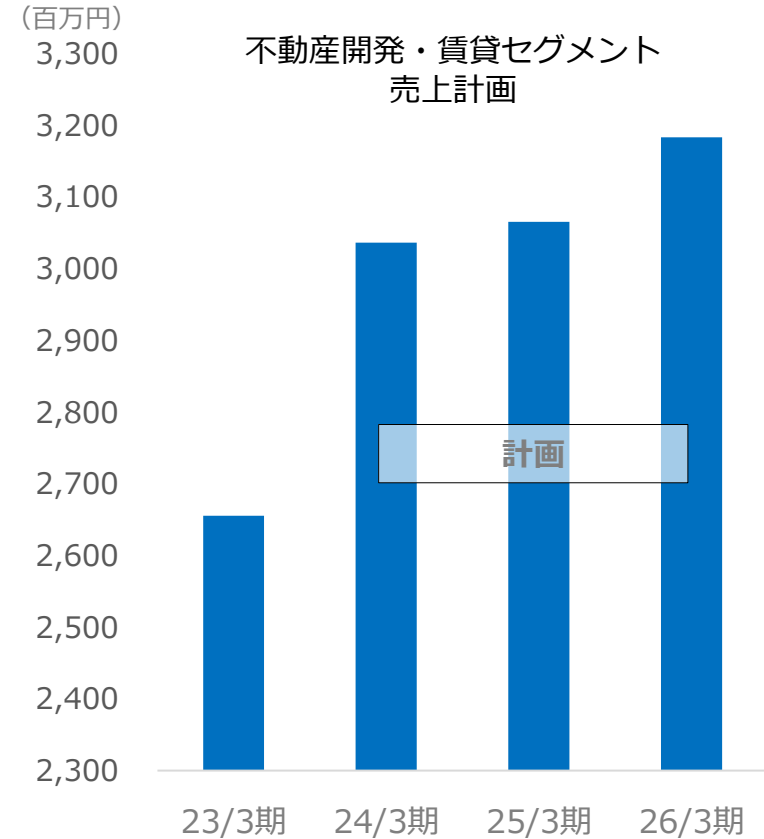
25/3期より、関東の都市部における開発案件（収益・マンション開発）の収益化が開始

# 2024年度3月期 中期計画ローリング

## 緩やかな増収を計画



## ストック売上の拡大に注力



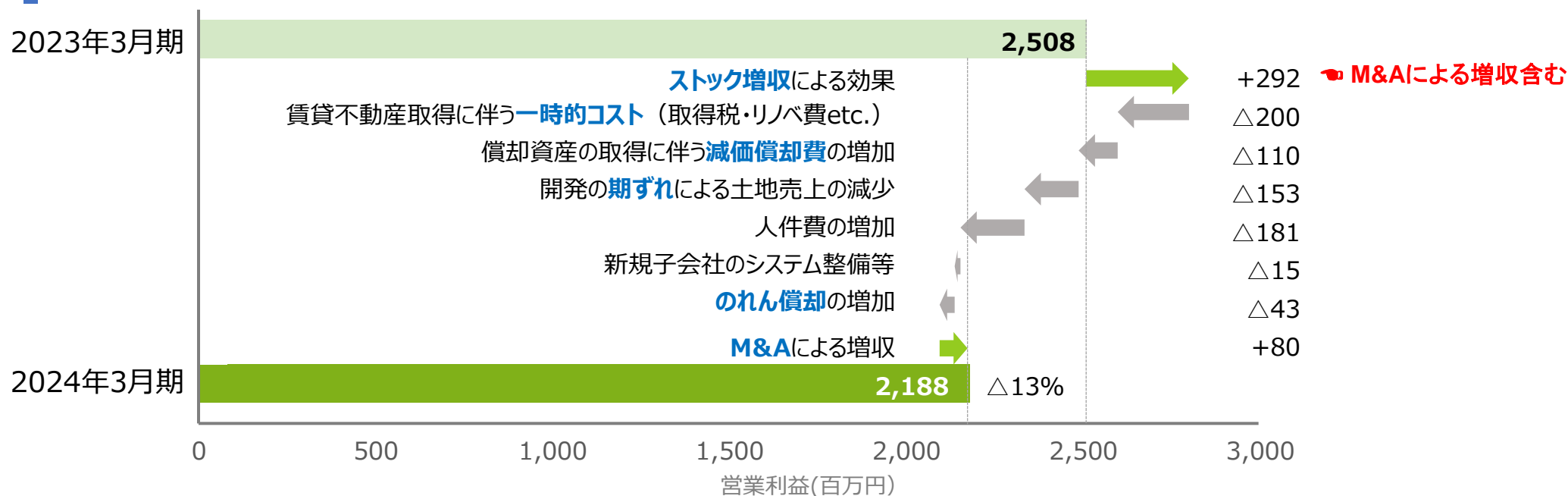
# 4

## 2024年3月期計画について

## 増収・減益の計画

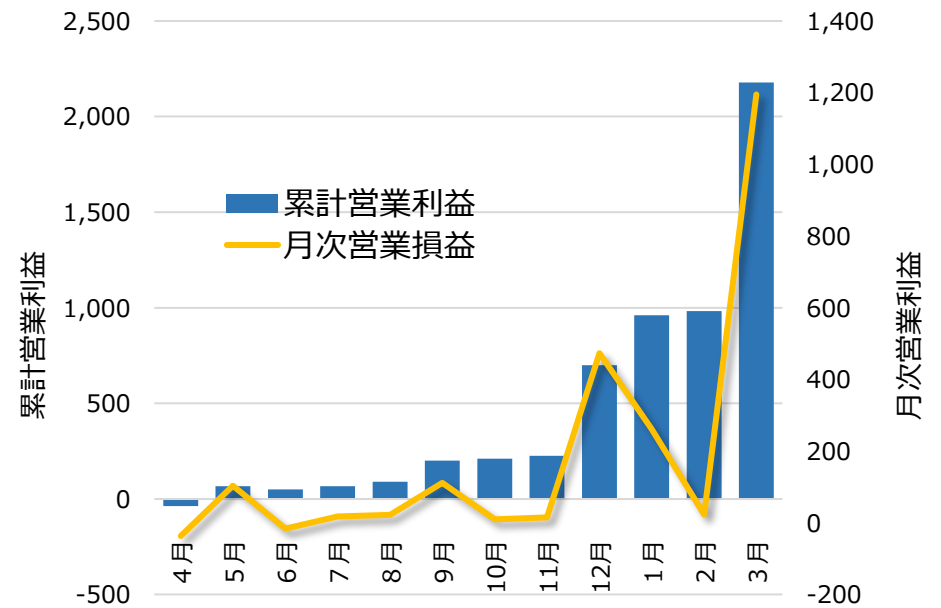
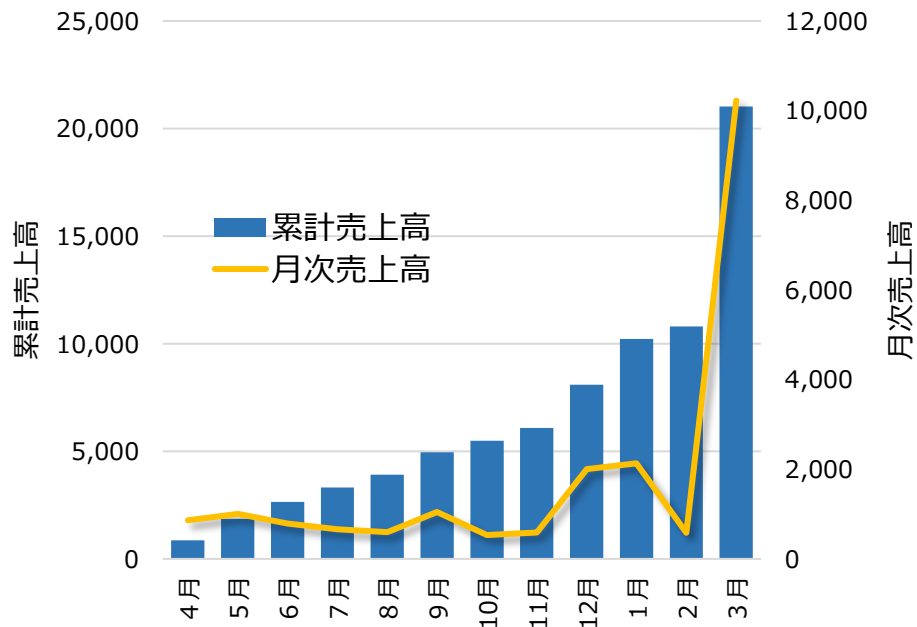
	2023年3月期 (百万円)	2024年3月期 (百万円)	増減 (%)
売上高	18,626	21,027	12.9
営業利益	2,508	2,178	△13.2
経常利益	2,134	1,726	△19.1
当期純利益	1,307	1,058	△19.1

## 営業利益の減益要因





## 下期に偏重となる計画



## 今期のトピックス



新規賃貸不動産の取得  
(商業施設)



シニアマンション開発  
(販売用)



新規エリアでの戸建分譲を開始  
(近畿エリア)



採用強化

# 5

## 株主還元について

## 株価の推移

2023/05/24 14:59  
**862** +3 (+0.35%)

2023/05/16 終値 803 出来高 43,800



## 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

## 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

