

各位

会社名 ヤマイチ・ユニハイムエステート株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 山 田 茂  
 (コード番号：2984 東証スタンダード市場)  
 問合せ先 常務取締役 山 田 裕 之  
 経営企画本部長  
 (TEL. 06-6204-0123)

## 2023年3月期の業績予想について

2023年3月期(2022年4月1日～2023年3月31日)における当社グループの業績予想は、次のとおりであります。

### 【連結】

(単位：百万円・%)

項目	決算期	2023年3月期 (予想)			2022年3月期 (実績)			2021年3月期 (実績)	
		対売上 高比率	対前期 増減率		対売上 高比率	対前期 増減率		対売上 高比率	
売上高		19,057	100.0	△0.6	19,177	100.0	27.6	15,024	100.0
営業利益		2,521	13.2	△12.0	2,865	15.0	51.6	1,891	12.6
経常利益		2,104	11.0	△17.6	2,552	13.3	68.5	1,515	10.1
親会社株主に帰属する 当期純利益		1,280	6.7	△20.1	1,602	8.4	99.5	803	5.3
1株当たり当期純利益		192円31銭			300円88銭			150円88銭	
1株当たり配当金		30円00銭			20円00銭			10円00銭	

- (注) 1. 2021年3月期(実績)及び2022年3月期(実績)の1株当たり当期純利益は期中平均発行済株式数により算出し、2023年3月期(予想)の1株当たり当期純利益は公募予定株式数(1,700,000株)を含めた予定期中平均発行済株式数により算出し、オーバーアロットメントによる売出しに関する第三者割当増資分(最大285,000株)は考慮しておりません。
2. 2022年5月13日開催の取締役会において承認された2022年3月期の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成しておりますが、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査は未了であり、監査報告書は受領しておりません。
3. 2022年3月期(実績)の配当は、2022年6月30日開催予定の第33期定時株主総会での決議を条件と致します。

#### ご注意：

この文章は一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず一切の投資勧誘又はそれに類する行為のために作成されたものではありません。2022年5月16日の当社取締役会において決議された当社普通株式の募集及び売出しへの投資判断を行うに際しては、必ず当社が作成する「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」(及び訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断で行うようお願いいたします。「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」(及び訂正事項分)は引受証券会社より入手することができます。また、本記者発表文に記載されている当社の計画、見積もり、予測、予想その他の将来情報については、本記者発表文の作成時点における当社の判断又は考えに過ぎず、実際の当社の経営成績、財政状態その他の結果は、経済状況の変化、市場環境の変化及び他社との競合、外国為替相場の変動等により、本記者発表文の内容又は本記者発表文から推測される内容と大きく異なることがあります。

## 【2023年3月期業績予想の前提条件】

当社グループは、当社及び連結子会社（株式会社ウェルネス・コート）の計2社により構成されており、不動産開発を通じて、土地の価値が最大限に発揮される可能性を追求する事業に取り組んでいます。当社グループは、開発した不動産の用途と収益形態に応じて、①商業施設や共同住宅等の賃貸用不動産の保有により賃料収入を得る「不動産開発・賃貸事業」、②住宅用地や産業用地の分譲販売と戸建建築を行う「不動産開発・販売事業」、③マンションの企画開発及び分譲販売を行う「マンション事業」、④高齢者向けサービス事業等を行う「その他の事業」の4事業に区分して展開しております。

ヤマイチエステート株式会社は2021年3月にユニハイムエステート株式会社を吸収合併し、社名をヤマイチ・ユニハイムエステート株式会社といたしました。ヤマイチエステート株式会社の「地方都市の小さなマーケットで培った足腰の強い企業体質」と、ユニハイムエステート株式会社の「50年以上にわたる分譲実績と知名度」というそれぞれの強みを融合させ、少数精鋭による不動産事業のワンストップサービスを深化させることで持続的な企業価値の向上を図ってまいります。

長期化した新型コロナウイルス感染症拡大の影響やエネルギー資源価格の高騰等により、日本経済の先行きは不透明であると認識しています。不動産市場に関しては、インバウンド需要の消失や経済活動の制限により市況の急激な悪化が懸念されましたが、各種経済対策や継続的な低金利環境により、不動産需要自体は底堅く推移していると認識しています。しかしながら、今般の感染症拡大が社会構造の変化を加速させ、不動産需要の「質」については、大きく変容していくものと考えております。

居住用不動産については、リモートワークや在宅勤務など、働き方の多様化が進むにつれ、人びとの居住地選択や住環境に対する価値観が大きく変わっていくと予想され、また、人口減少下において都市中心部及びその郊外にある交通利便性や生活環境の優れた地域と、衰退傾向にある地域との間で需要格差が拡大することが考えられます。

法人向け不動産に関しても、社会や産業構造の変化に伴う新たなニーズの高まりがみられ、例えばeコマース市場の拡大による物流施設や倉庫用地の開発や、社会のデジタル化の浸透に伴うデータセンターの開発等については、今後の有望な成長分野であると予想されます。

このような経営環境の過渡期においては、将来性のある優良地の見極めと、土地の新たな価値を創造する力がこれまで以上に重要であると考えています。当社グループは、土地の価値に対する分析力とその価値を最大限に引き出す企画構成力を活かし、社会経済情勢やニーズの変化に即応する付加価値の高い不動産を提供してまいります。特に、素地からの不動産開発については、土地ごとの個別性が高く、また専門的知識と豊富な経験値が要求されることから、当社グループの独自性の高いアプローチとしてエリアや規模を問わず競争力を発揮できるものと考えています。

このような状況の下、2023年3月期の業績予想は、売上高19,057万円（前期比0.6%減）、営業利益2,521百万円（同12.0%減）、経常利益2,104百万円（同17.6%減）、親会社株主に帰属する当期純利益1,280百万円（同20.1%減）を見込んでおります。売上高が前期とほぼ横ばいである一方で、各利益について前期と比して減少する見込みであるのは、前期の法人向け不動産販売が高収益であったことによります。

## (売上高)

### 不動産開発・賃貸事業

不動産開発・賃貸事業の売上については、主力である商業施設のほか、オフィスビル、共同住宅、駐車場の賃貸による賃貸料収入により構成されております。計画策定にあたっては、保有物件ごとの過年度実績（直近3年程度）を基準とした収益見通しを積上げて算出しております。一部の保有不動産については期中の売却方針であるため、販売用不動産への保有目的変更に伴う減収を反映している一方で、新たな賃貸用不動産の取得を計画に織り込んでおります。新型コロナウイルス感染症拡大の賃貸料収入への影響については過年度並みであると仮定しており、大きなマイナス影響はないものと想定しています。

以上の結果、2023年3月期のセグメント売上高は、2,395百万円（前期比0.7%減）を計画しております。

### 不動産開発・販売事業

不動産開発・販売事業の売上については、戸建用の宅地販売による土地売上と、戸建住宅に係る建物売上のほか、企業向けの産業用地の販売による土地売上と、収益不動産の売却による土地・建物売上が含まれています。

#### ご注意：

この文章は一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず一切の投資勧誘又はそれに類する行為のために作成されたものではありません。2022年5月16日の当社取締役会において決議された当社普通株式の募集及び売出しへの投資判断を行うに際しては、必ず当社が作成する「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」（及び訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断で行うようお願いいたします。「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」（及び訂正事項分）は引受証券会社より入手することができます。また、本記者発表文に記載されている当社の計画、見積もり、予測、予想その他の将来情報については、本記者発表文の作成時点における当社の判断又は考えに過ぎず、実際の当社の経営成績、財政状態その他の結果は、経済状況の変化、市場環境の変化及び他社との競争、外国為替相場の変動等により、本記者発表文の内容又は本記者発表文から推測される内容と大きく異なることがあります。

販売用の土地については前期末までに取得され、宅地として完成したものあるいは期中に販売可能となる見込みの土地のみを予算に反映しており、未取得不動産の販売は含まれていません。

計画策定にあたっては、既契約で当期中の引渡しが見込まれる分に加えて、エリアごとの販売計画に基づく新規契約予算のうち2023年3月末日までの引渡しが見込まれる分を反映して算出しています。販売計画は主に、自社で蓄積された戸建住宅販売の実績データに基づいて算出しており、2023年3月期は土地販売106区画、建物引渡し85棟を計画しております。その他、2023年3月期中に売却を予定している産業用地と収益不動産（土地・建物）についても個別に売上高を算出し予算に織り込んでいます。

以上の結果、2023年3月期のセグメント売上高は、6,166百万円(前期比3.1%増)を計画しております。

#### マンション事業

マンション事業の売上については、主に分譲マンションの販売売上により構成されております。2023年3月期の業績予想については、前期末までに完成した新築分譲マンションの完成在庫の販売計画と、新規に建築計画等が進行している各分譲プロジェクトに関する販売計画を積上げて算出しています。新規物件の販売計画については、自社の周辺実績、他社の先行事例、並びに広告代理店等から提供されるマーケット情報などに基づいて算出しており、2023年3月期は270戸の引渡しを計画しています。

以上の結果、2023年3月期のセグメント売上高は、10,225百万円(前期比2.7%減)を計画しております。

これらの結果、2023年3月期の売上高は19,057百万円(前期比0.6%減)を計画しております。

#### (売上原価)

##### 不動産開発・賃貸事業

不動産開発・賃貸事業の売上原価は、賃貸不動産に係る地代家賃、減価償却費、管理費、水道光熱費、修繕費、公租公課等により構成されております。

計画策定については、売上と同様に過年度実績(直近3年程度)を基準としつつ、物件毎の修繕計画を加味して算出しています。

以上の結果、2023年3月期のセグメントの売上原価は1,546百万円(前期比4.8%増)を計画しております。

##### 不動産開発・販売事業

不動産開発・販売事業の売上原価は主に、土地の取得額及び造成工事等に要したコストを反映した土地原価と、戸建住宅に係る一般建築請負に関する原価、収益不動産の取得原価により構成されております。

計画策定については、販売計画と連動させて算出しております。昨今のウッドショックと呼ばれる木材価格の高騰や資材価格の高騰に対しては、前期より取り組んできました商品仕様の見直しや工期の短縮等により大部分を吸収できる見通しとして計画しています。

以上の結果、2023年3月期のセグメントの売上原価は4,073百万円(前期比13.6%増)を計画しております。

##### マンション事業

マンション事業の売上原価は、マンションの棚卸原価にて構成されております。売上原価の見積方法については売上と同様の販売計画に基づき、プロジェクトごとに原価を算出しております。

以上の結果、2023年3月期のセグメントの売上原価は8,053百万円(前期比4.7%減)を計画しております。

これらの結果、2023年3月期の売上原価は13,745百万円(前期比1.3%増)を計画しております。

#### (販売費及び一般管理費、営業利益)

販売費及び一般管理費は、主に人件費、広告宣伝費、租税公課、業務提携・仲介料等により構成されております。計画策定にあたり、広告宣伝や業務提携に係る費用については、マンションや戸建住宅の販売数に連動することから、それぞれの事業における販売計画に関連付けて算出しています。

人件費は、人員計画に基づき、前期比17.9%増の702百万円を計画しています。

以上の結果、2023年3月期の販売費及び一般管理費は2,790百万円(前期比2.0%増)、営業利益は2,521百万円(前期比12.0%減)を計画しております。

#### ご注意：

この文章は一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず一切の投資勧誘又はそれに類する行為のために作成されたものではありません。2022年5月16日の当社取締役会において決議された当社普通株式の募集及び売出しへの投資判断を行うに際しては、必ず当社が作成する「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」(及び訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断で行うようお願いいたします。「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」(及び訂正事項分)は引受証券会社より入手することができます。また、本記者発表文に記載されている当社の計画、見積もり、予測、予想その他の将来情報については、本記者発表文の作成時点における当社の判断又は考えに過ぎず、実際の当社の経営成績、財政状態その他の結果は、経済状況の変化、市場環境の変化及び他社との競争、外国為替相場の変動等により、本記者発表文の内容又は本記者発表文から推測される内容と大きく異なることがあります。

(営業外損益、経常利益)

営業外収益については、過年度実績を基準として計画策定をしております。

営業外費用については、主に支払利息及び借入に係る手数料により構成されており、過年度の金利動向を参照しつつ、新規投資計画に連動させて計画策定をしています。

これらの結果、2023年3月期の経常利益は2,104百万円（前期比17.6%減）を計画しております。

(特別損益・親会社株主に帰属する当期純利益)

特別収益については、想定事項はございません。

特別損失については、保有する不動産の設備の一部を除却する計画としており、20百万円（前期比86.5%減）を見込んでいます。

これらの結果、2023年3月期の親会社株主に帰属する当期純利益は、1,280百万円（前期比20.1%減）を見込んでおります。

【業績予想に関するご留意事項】

本資料に記載されている業績予想等の将来に関する記述は、当社が現在入手している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、実際の業績は様々な要因によって異なる場合があります。

以上

ご注意：

この文章は一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず一切の投資勧誘又はそれに類する行為のために作成されたものではありません。2022年5月16日の当社取締役会において決議された当社普通株式の募集及び売出しへの投資判断を行うに際しては、必ず当社が作成する「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」（及び訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断で行うようお願いいたします。「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」（及び訂正事項分）は引受証券会社より入手することができます。また、本記者発表文に記載されている当社の計画、見積もり、予測、予想その他の将来情報については、本記者発表文の作成時点における当社の判断又は考えに過ぎず、実際の当社の経営成績、財政状態その他の結果は、経済状況の変化、市場環境の変化及び他社との競合、外国為替相場の変動等により、本記者発表文の内容又は本記者発表文から推測される内容と大きく異なる場合があります。