

※当レポートは株式会社フィスコが  
目論見書および会社発表業績予想を  
要約し、類似企業はフィスコが選択  
したものです

ヤマイチ・ユニハイム  
エステート  
2984・100株  
6月20日東証スタンダード  
上場

## 関西地盤の不動産会社

不動産の開発、売買、賃貸、管理及び仲介業を手掛ける。2021年3月期実績で売上高の16.5%を不動産開発・賃貸事業、同37.8%を不動産開発・販売事業、同44.0%をマンション事業が占める。マンション事業では、主にファミリー層向け分譲マンションを、自社ブランド「ユニハイム」「ユニハイムエクシア」を中心として近畿圏エリアで展開している。

2020年3月に東証2部上場を発表し、その後延期を決めた経緯がある。今回は公開株式数をやや減らしての再チャレンジ。公開規模はやや荷もたれ感のある水準。

公開規模については20億円台前半となる見込み。株主にベンチャーキャピタルは見当たらない。

## ■IPOスケジュールと類似企業バリュエーション

日程	
仮条件提示	5月31日
ブックビルディング期間	6月2日～6月8日
公開価格決定	6月9日
申込期間	6月10日～6月15日
払込日	6月19日
上場日	6月20日

類似会社3社			
プロパスト<3236>	5.0倍	→	911円
エストラスト<3280>	4.7倍(連)	→	856円
フェイスNW<3489>	5.7倍	→	1,038円

(PERは5月30日ザラバの会社側予想ベース)

# ヤマイチ・ユニハイム エステート

2984・100株

6月20日東証スタンダード  
上場

決算期	業績推移 (百万円・%)					
	売上高	伸び率	経常利益	伸び率	純利益	伸び率
2019/3	4,802	—	675	—	475	—
2020/3	7,281	51.6%	1,559	130.9%	1,017	114.0%
2021/3	9,035	24.1%	1,198	-23.2%	3,055	200.1%
2022/3	—	—	—	—	—	—
2023/3予	—	—	—	—	—	—

決算期	連結業績推移 (百万円・%)					
	売上高	伸び率	経常利益	伸び率	純利益	伸び率
2020/3	14,131	—	1,804	—	1,268	—
2021/3	15,024	6.3%	1,515	-16.0%	803	-36.7%
2022/3	19,177	27.6%	2,552	68.4%	1,602	99.4%
2023/3予	19,057	-0.6%	2,104	-17.6%	1,280	-20.1%
2021/12 3Q	11,770	—	2,096	—	1,261	—
予想EPS/配当	単独：-円 連結：182.18円/30.00円 ※予想EPSは上場時発行済株式数で試算					

## ■業績コメント

2023年3月期の業績は、売上高が前期比0.6%減の190.5億円、経常利益が同17.6%減の21.0億円と減収減益の見通しとなっている。

前期第3四半期連結累計期間(2021年4月～12月)について、不動産開発・賃貸事業では、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う経済の停滞により一部テナントビル等において、2021年3月期に引き続き賃料の減免措置などを実施している。不動産開発・販売事業では、京都市南区久世殿橋町の物流施設跡地の販売及び和歌山県和歌山市吐前の産業用地の引渡し、戸建住宅引渡しを行い、堅調に推移した。マンション事業においては、マンション在庫39戸(ユニハイム鳳ソレイユ25戸、ユニハイム高田本郷14戸)の引渡し及び竣工した新規分譲マンション97戸(ユニハイム住之江公園64戸、ユニハイム枚方牧野33戸)の引渡しを行った。

その他の事業においては、主にレジャー事業に関して、上期においては前期より続いていた新型コロナウイルスの感染拡大の影響による減収が落ち着き、徐々に客足も戻りつつ回復傾向にあった。また、介護サービス利用者の需要は底堅く、シニア事業は堅調に進捗している。

# ヤマイチ・ユニハイム エステート

2984・100株

6月20日東証スタンダード  
上場

## 基本概要

所在地	和歌山県和歌山市中之島1518番地中之島801ビル5階
代表者名 (生年月日)	代表取締役社長 山田 茂 (昭和32年8月21日生)
設立	平成1年6月12日
資本金	4500万円 (令和4年5月16日現在)
従業員数	新規上場会社 79人 連結会社 99人 (令和4年4月30日現在)
発行済株式数 (上場時)	7,026,000株 (予定)
公開株式数	公募 1,700,000株 売出 200,000株 (オーバーアロットメントによる売出285,000株)
想定公開規模	19.7億円～21.9億円 (OA含む)
事業内容	不動産の開発、売買、賃貸、管理及び仲介業

## 売上高構成比率 (2021/3期実績)

品目	金額	比率
不動産開発・賃貸事業	2,483 百万円	16.5 %
不動産開発・販売事業	5,673 百万円	37.8 %
マンション事業	6,606 百万円	44.0 %
その他の事業	261 百万円	1.7 %
合計	15,024 百万円	100.0 %

## 幹事証券団 (予定)

	証券会社名	引受株数	引受シェア
主幹事証券	野村證券(株)	未定	未定
幹事証券	大和証券(株)	未定	未定
幹事証券	SMBC日興証券(株)	未定	未定
幹事証券	三菱UFJモルガン・スタンレー 証券(株)	未定	未定
幹事証券	(株)SBI証券	未定	未定
幹事証券	あかつき証券(株)	未定	未定

## 大株主上位10者とロックアップ

株主名	持株比率	ロックアップ
山田 茂 (社長)	55.10%	90日間
Ys' Assortment合同会社	27.65%	90日間
ウィル・アセット (株)	9.22%	90日間
堂村 眞由美	4.91%	90日間
大橋 一寛	0.37%	90日間
國定 主征	0.37%	90日間
山田 富雄	0.37%	90日間
長束 友紀子	0.34%	90日間
山田 香代	0.18%	90日間
楠本 義之	0.18%	90日間

その他情報		
手取金の使途	不動産開発・販売セグメントにおける戸建用分譲地の取得及び開発に係る運転資金として充当する予定	
関係会社	(株)ウェルネス・コート(連結子会社) その他の事業	
VC売却可能分(推定)	-社 -株 (売出し・保有期間などの制限があるもの以外)	
直近有償第三者割当	年月日	-
	割当先	-
	発行価格	-

## ■ 銘柄紹介

同社グループは同社及び連結子会社((株)ウェルネス・コート)の計2社で構成されており、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る。特に地権者調整が複雑な素地(宅地開発が必要な農地等)からの開発プロジェクトの経験値と、自社において用地取得から宅地造成そして売却または長期保有までフルラインでカバーしている点をコア・コンピタンスと位置付けている。同社グループの不動産開発は「土地を起点とした発想」でプロジェクトを構築し、中長期的なキャッシュ・フローが最大化する出口戦略に基づいて事業を推進するため、年度ごとに各セグメントの業績への寄与率が変動する特徴がある。

同社グループは、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いる。

### (1)不動産開発・賃貸事業

主に賃貸用不動産の開発・取得及び賃貸を行う事業であり、各不動産が生み出す長期的なキャッシュ・フローを投資判断の指標とし、特定の用途に偏らない分散投資を行うことを基本とし、共同住宅、商業施設、オフィスビル及び駐車場等を保有している。開発エリアは、近畿圏を中心に展開しており、近年は東海エリア及び関東エリアにも進出している。事業スキームとしては、一般的な不動産の自社保有に加えて、複数の土地所有者から土地を賃借し、一団の土地としてテナント企業に転貸する形態も扱っている。長期保有による安定収益源の確保を基本方針としつつも、周辺地域の趨勢を総合的に勘案し、分譲事業へと切り替えて売却益を得るなど、不動産(=プロジェクト)単位の収益性にに基づき柔軟かつ果敢な経営判断を行っている。

## ヤマイチ・ユニハイム エステート

2984・100株

6月20日東証スタンダード  
上場

### (2)不動産開発・販売事業

主に住宅用地の開発・販売や企業向けの産業用地の開発・販売を行っており、また、住宅用地の分譲販売と併せて戸建住宅の一般建築請負を行っている。住宅用地の分譲販売は、主に和歌山県と兵庫県において展開しており、各地域の特性や顧客層に応じた分譲地のプランニングや価格設定を行っている。戸建建築については木造軸組み工法と2×6工法を取り扱っており、幅広い顧客ニーズと価格帯に対応できる商品ラインを有している。産業用地の販売は、倉庫、物流拠点や工場等の用途に適した条件を満たす用地の取得・開発を行い、自社又は仲介業者を介した販売活動を行っている。

### (3)マンション事業

当該事業は、主にファミリー層向け分譲マンションの企画開発及び分譲販売を行う事業であり、一次取得者を主要顧客層としている。自社ブランドとしてミドル～アッパークラスをターゲットとした「ユニハイム」及びハイエンドブランドである「ユニハイムエクシア」を中心として展開しており、また同社ブランドの「Only-I」という内装のオーダー対応オプションによる他社との差別化を図っている。当事業は大阪市を中心とした近畿圏で展開しており、ユニハイムエステート(株)(2021年3月に吸収合併)は、同社が2016年3月に子会社化する以前から50年以上にわたり累計16,000戸以上(旧社名での実績及び共同事業分の事業比率に応じた実績を含む)のマンション販売実績がある(2022年4月末時点)。

### (4)その他の事業

シニア向けマンションの賃貸・分譲・管理運営、訪問介護や居宅介護支援サービス、和食飲食店の運営及び温泉施設運営等により構成されている。また、同社の不動産関連ビジネスに付随して、損害保険代理店業、同社保有地の太陽光発電による売電事業による収益が含まれている。

ヤマイチ・ユニハイム  
エステート

2984・100株

6月20日東証スタンダード  
上場

## 免責事項(ディスクレーマー)

株式会社フィスコ(以下「フィスコ」という)は株価情報および指数情報の利用について東京証券取引所・大阪取引所・日本経済新聞社の承諾のもと提供しています。

本レポートは、あくまで情報提供を目的としたものであり、投資その他の行為および行動を勧誘するものではありません。

本レポートはフィスコが信頼できると判断した情報をもとにフィスコが作成・表示したものです。フィスコは本レポートの内容および当該情報の正確性、完全性、的確性、信頼性等について、いかなる保証をするものではありません。

本レポートに掲載されている発行体の有価証券、通貨、商品、有価証券その他の金融商品は、企業の活動内容、経済政策や世界情勢などの影響により、その価値を増大または減少することもあり、価値を失う場合があります。本レポートは将来のいかなる結果をお約束するものでもありません。お客様が本レポートおよび本レポートに記載の情報をいかなる目的で使用する場合においても、お客様の判断と責任において使用するものであり、使用の結果として、お客様になんらかの損害が発生した場合でも、フィスコは、理由のいかなるを問わず、いかなる責任も負いません。

本レポートに記載された内容は、本レポート作成時点におけるものであり、予告なく変更される場合があります。フィスコは本レポートを更新する義務を負いません。

本文およびデータ等の著作権を含む知的所有権はフィスコに帰属し、フィスコに無断で本レポートおよびその複製物を修正・加工、複製、送信、配布等することは強く禁じられています。

フィスコおよび関連会社ならびにそれらの取締役、役員、従業員は、本レポートに掲載されている金融商品または発行体の証券について、売買等の取引、保有を行っているまたは行う場合があります。

以上の点をご了承の上、ご利用ください。

## ■お問い合わせ■

〒107-0062 東京都港区南青山五丁目13番3号

株式会社フィスコ

電話:03-5774-2443(情報配信部) メールアドレス: support@fisco.co.jp