

# ヤマイチエステート株式会社 企業説明



ヤマイチ エステート 株式会社

証券コード: 2984



## 会社概要

- 1989年創業  
東証スタンダード上場（2022年）
- 本店：和歌山県和歌山市
- 不動産開発を起点に全国展開
- 近畿圏を基盤に首都圏へ拡大中



## 事業ポートフォリオ

### 1 不動産開発・賃貸



賃貸マンション・  
商業施設・オフィス等  
長期賃料収入+売却益

### 2 不動産開発・販売



住宅用地・産業用地・  
戸建の開発・販売

### 3 マンション事業



「ユニハイム」シリーズ  
を中心に展開

### 4 その他



シニア事業・管理事業・  
温泉事業等



## 当社の強み



土地取得 → 開発 → 保有 → 売却まで一貫対応  
企画・開発から販売・賃貸管理までをグループ内で  
完結できる体制を構築しています。



権利調整・素地開発など高難度案件に強み  
豊富な開発実績とノウハウにより、複雑な権利調整や  
大規模な素地開発を得意としています。



開発利益+賃貸CFのハイブリッドモデル  
開発による利益獲得と、賃貸による安定したキャッシュ  
フローの両輪で安定的な成長を目指します。



## 2026年3月期 実績（連結）

不動産開発を中心に、  
安定した収益基盤と財務基盤を構築。  
持続的な成長を推進しています。

売上高



176 億円

営業利益



19 億円

総資産



624 億円

従業員数



184 名

※ 連結ベース

An aerial photograph of a dense urban landscape, likely a major city, with numerous skyscrapers and residential buildings. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter. The text is centered in the upper half of the image.

# I. 2026年3月期業績サマリー

## 主要業績数値

売上高

17,638M

↓ -15.6% 前年比

営業利益

1,929M

↑ +10.0% 前年比

経常利益

1,179M

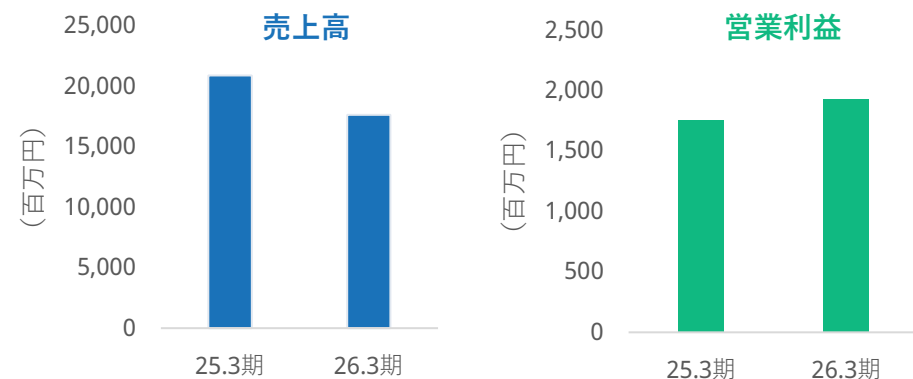
↓ -3.1% 前年比

当期純利益

564M

↓ -17.3% 前年比

## 業績推移（前年比較）



## 業績の要点



### ① 販売案件の減少により売上減

マンション事業において、供給戸数が前期の8棟(237戸)から当期の5棟(119戸)へ減少したことが大きな減収要因となり、全体の売上高は前年同期比で15.6%減少しました。



### ② 高利益率案件により営業利益増

不動産開発・販売事業において法人向け不動産の権利調整が想定より前倒しで進捗し、戸建住宅の原価率改善も寄与したことで、高い利益率を確保し大幅な営業増益を達成しました。



### ③ 減損処理等により利益圧迫

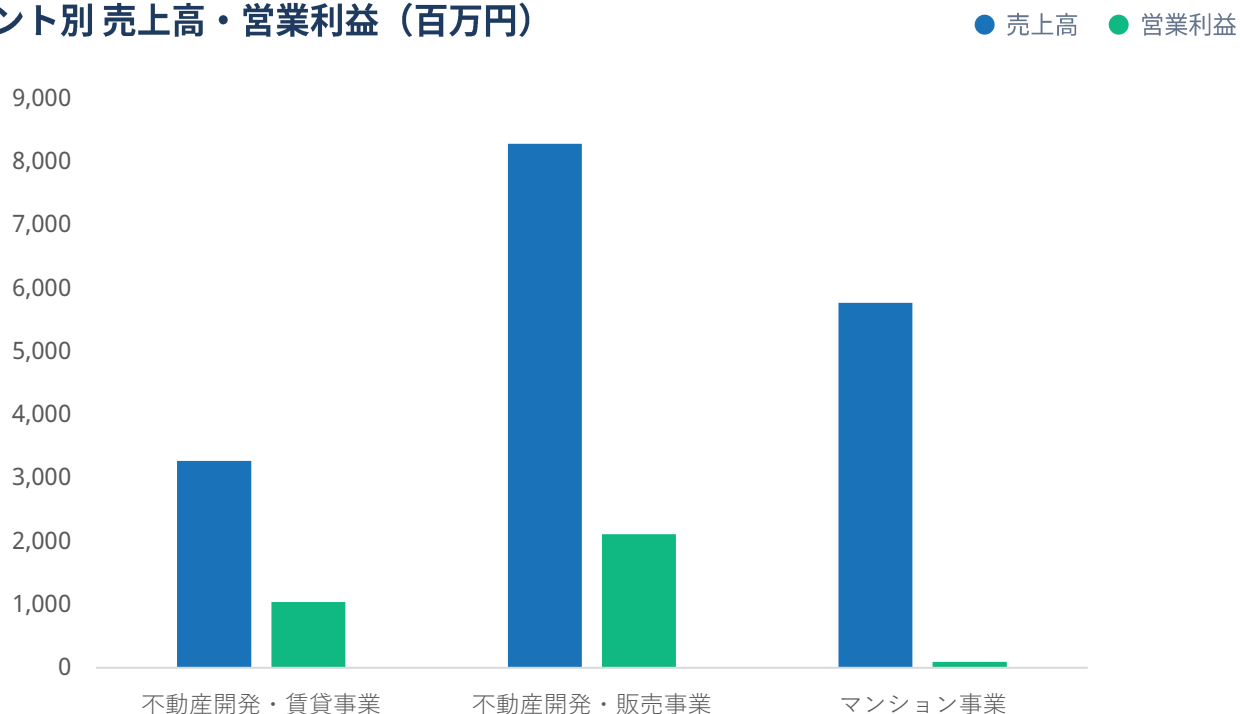
子会社のビジネスモデル構造改革推進に伴うのれんの特別損失計上や、税負担の増加などが影響し、当期純利益等の最終的な利益水準を圧迫する結果となりました。

# セグメント別業績（2026年3月期実績）

不動産開発・賃貸、不動産開発・販売、マンションの業績サマリー



## セグメント別売上高・営業利益（百万円）



**不動産開発・賃貸：**賃貸は稼働堅調、奈良・桜井の新規商業施設が収益獲得に寄与  
**不動産開発・販売：**法人向け不動産において権利調整が想定より前倒しで進捗し販売実現  
**マンション事業：**供給減（8棟→5棟）が影響。仕入・開発スケジュール要因であり27/3期は回復予定  
 ※上記各セグメントごとの業績は連結修正前のものを反映

## セグメント別詳細



### 不動産開発・賃貸

売上高 3,273 百万円(+3.9%)  
 営業利益 1,037 百万円(+5.9%)  
 利益率 31.6%



### 不動産開発・販売

売上高 8,288 百万円(+50.5%)  
 営業利益 2,115 百万円(+261.9%)  
 利益率 25.5%



### マンション事業

売上高 5,770 百万円(-51.8%)  
 営業利益 93 百万円(-92.2%)  
 利益率 1.6%

( ) 内は前年同期比

# Topics: 権利調整による高い付加価値創出ノウハウ

複雑な権利関係を調整し、短期間で大きな利益を実現



## 権利調整力 × 交渉力 × 企画力

- ✓ 複雑な権利関係を整理し、最適な解決策を提案
- ✓ 賃借人との丁寧な対話による合意形成力
- ✓ 出口戦略まで見据えた高付加価値化を実現

当初想定より早い権利調整の実現により、  
**期間短縮**と**利益の最大化**を実現

# Topics:素地からの開発力で新規ロードサイド店舗を開発

テナントがオープンし、長期安定収益源の上積みを実現



土地

借地面積

約 14,618.12 m<sup>2</sup>



建物

延面積

5,343.66 m<sup>2</sup>

大規模商業施設 3 棟



テナント

ロードサイド型の

有力テナントがオープン

素地の確保



複数の地権者の取りまとめと  
許認可取得のノウハウにより、  
事業に最適な素地を確保

開発・建築



企画・設計・建築を推進し、  
ロードサイド店舗を開発

テナント誘致



地域ニーズに合った  
テナントを誘致

テナントオープン



テナントがオープン



賃貸借契約

長期の賃貸借契約を締結  
(安定した賃料収入を確保)



収益への貢献

安定収益源の上積みを実現  
中長期的な収益成長に貢献



開発力とリーシング力の強みを活かし、安定性の高い収益基盤を拡大

## 📌 主要数値 (2026年3月期末)

資産合計



**62,427** 百万円

↑ 前期比 +11,731 百万円

負債合計



**48,312** 百万円

↑ 前期比 +11,259 百万円

純資産合計



**14,115** 百万円

↑ 前期比 +472 百万円

## 💰 主要増減とポイント



棚卸資産の増加

**+ 10,710 百万円** (仕掛販売用不動産 +10,058百万円、販売用不動産 +652百万円)



借入金の増加

**+ 10,093 百万円** (短期および長期借入金の増加)



減価償却資産（建物）の増加

**+ 802 百万円**

### 💡 当期のポイント

#### ✓ 多角的な開発プロジェクトの進展

首都圏での仕入れが好調に推移し、開発用地の取得やプロジェクトの進展により棚卸資産が大きく積み上がりました。

#### ✓ 関東の棚卸割合が増加傾向

重点エリアである首都圏での仕入進捗により、全体の棚卸資産に占める関東エリアの割合が増加しています。

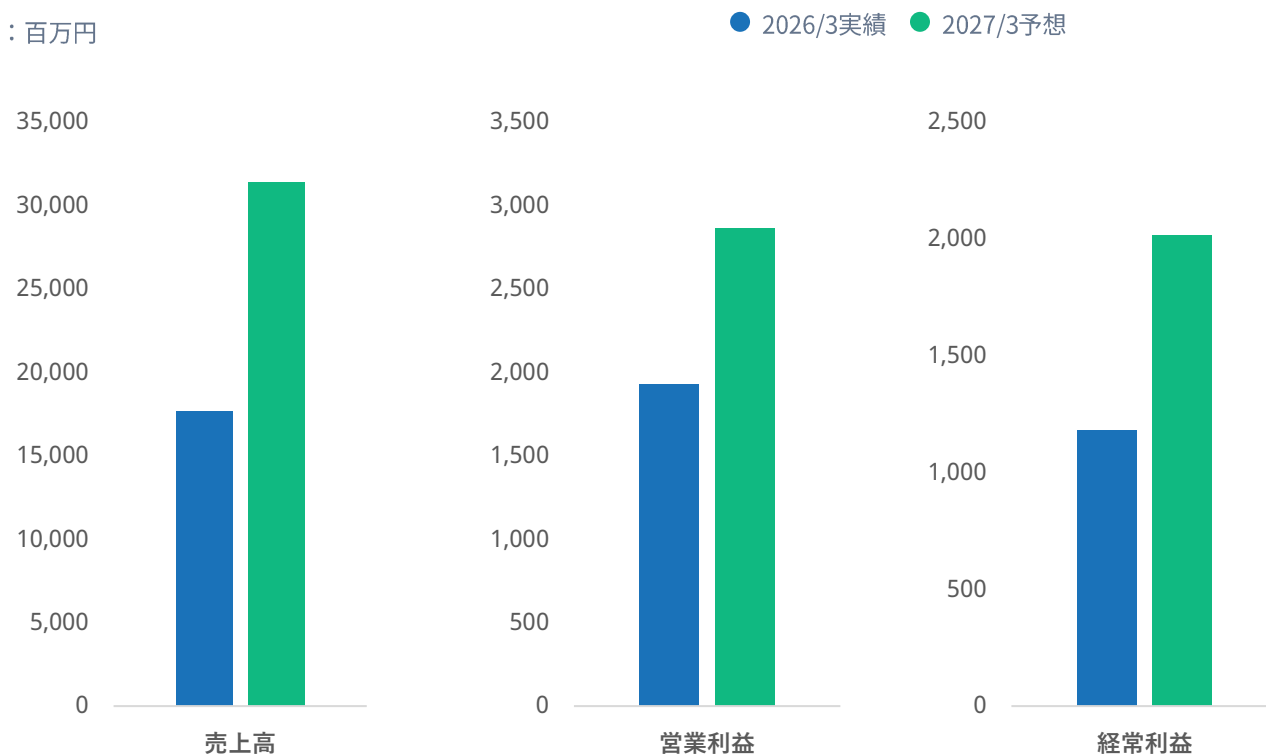
An aerial photograph of a dense urban landscape, likely a major city, with numerous high-rise buildings and a mix of architectural styles. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter. The text is centered in the upper half of the image.

## II. 2027年3月期業績予想

## 業績予想ハイライト

### 業績推移 (2026/3実績 vs 2027/3予想)

単位：百万円



### 主要KPI (2027/3期 予想)

売上高

**31,395M**

+78.0%

営業利益

**2,864M**

+48.5%

経常利益

**2,013M**

+70.7%

当期純利益

**1,178M**

+108.8%

### ! 計画に関する留意事項

中東情勢の動向による影響については、現時点で合理的に影響額を見積もることが困難であることから、計画値には反映していません。

**トピックス：過去最高売上・上場来最高営業利益を計画**

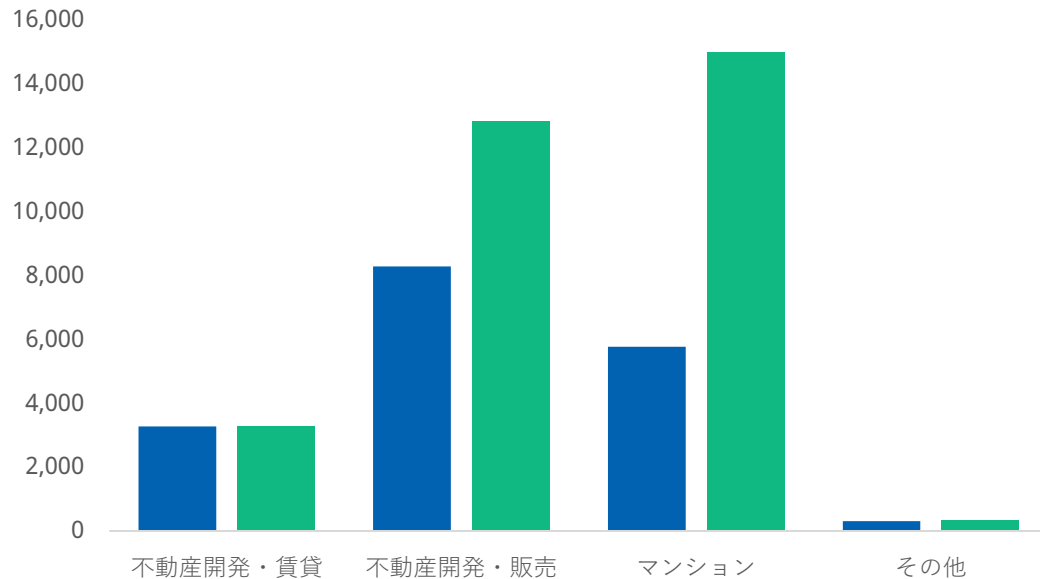
# 2027年3月期 セグメント別計画

売上計画と営業利益計画のセグメント別内訳



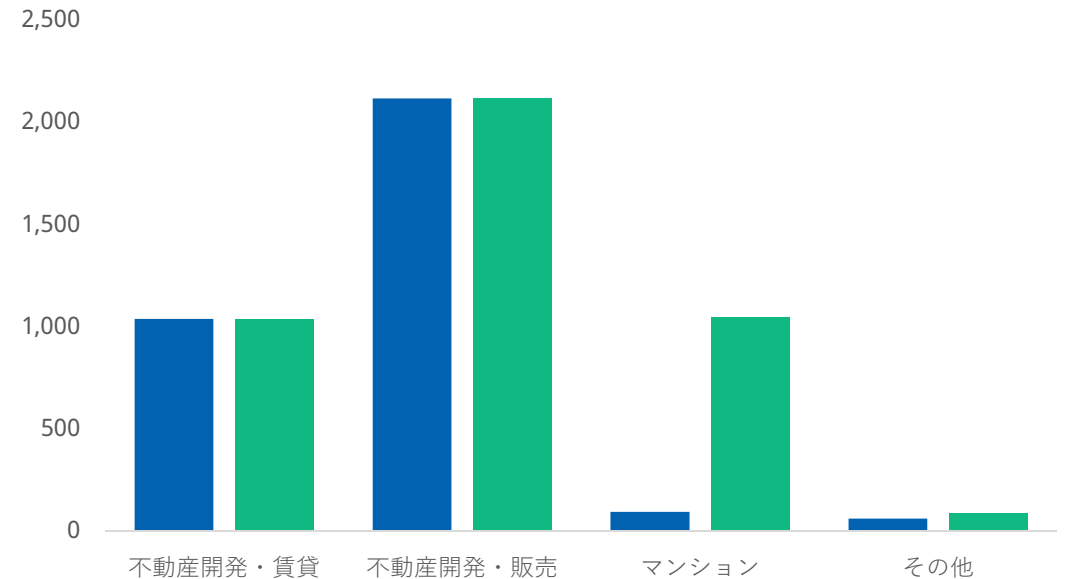
## 売上計画（百万円）

● 2026/3実績 ● 2027/3予想



## 営業利益計画（百万円）

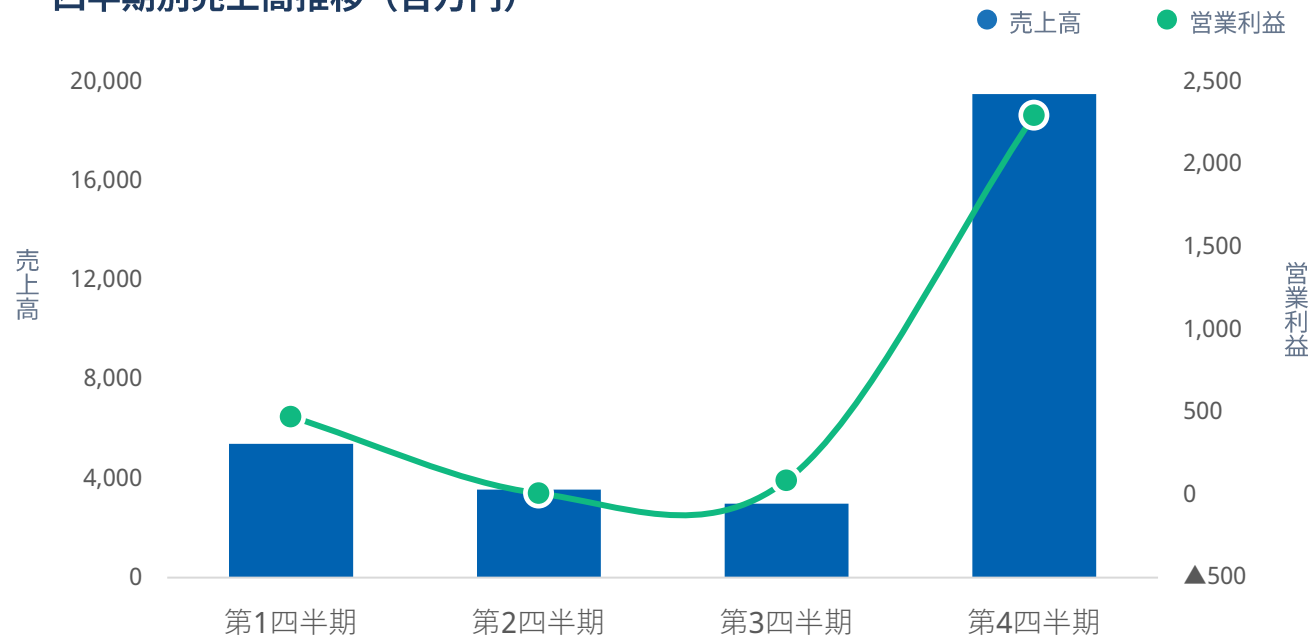
● 2026/3実績 ● 2027/3予想



### 💡 2027年3月期 トピックス

- ✔ **不動産開発・販売事業:** 開発中の大型産業用地の完成を予定しており、大幅な増収に寄与する見込み。
- ✔ **マンション事業:** 関東における大規模プロジェクトの竣工を予定しており、前期比で業績が大きく回復する見込み。
- ✔ **その他:** 子会社である株式会社大成住宅が前年に取得した分譲地が順次完成することから、業績は回復基調で推移する見込み。

## 四半期別売上高推移（百万円）



## 数値計画表

項目	2026/3実績	2027/3予想	前期比
売上高	17,638	31,395	+78.0%
営業利益	1,929	2,864	+48.5%
経常利益	1,179	2,013	+70.7%
当期純利益	564	1,178	+108.8%

 主要イベント・計上予定

第1四半期

産業用地 ×1案件引渡し、新規分譲マンション ×1棟竣工

第4四半期

産業用地 ×1案件引渡し、新規分譲マンション ×2棟竣工

## 計画に関する留意事項

※ 商談中の案件のうち販売時期が未確定のものは第4Qで計上しているため、計上時期は前倒しとなる可能性があります。

## 🎁 配当および株主優待

### 📊 配当の状況

2025年3月期（実績）

年間 30円

配当性向

37.3%

2026年3月期（実績）

年間 30円

配当性向

45.9%

2027年3月期（予想）

年間 31円（増配）

安定配当方針

### ★ 株主優待の状況

保有株式数	贈呈優待ポイント	長期保有特典
800株～1,499株	5,000ポイント	+ 5,000ポイント
1,500株～2,999株	15,000ポイント	+ 10,000ポイント
3,000株～9,999株	35,000ポイント	+ 15,000ポイント
10,000株以上	50,000ポイント	+ 15,000ポイント

#### 📌 【長期保有特典について】

2026年以降、毎年3月末日の株主名簿に同一株主番号で3回以上記載され、かつ800株以上継続保有されている株主様を対象に、通常のポイントに加算して付与されます。



株主還元方針：安定配当を基本とし、充実した株主優待制度と合わせて総合的な株主還元の向上に努めます。

An aerial photograph of a dense urban landscape, likely a major city, with numerous high-rise buildings and a mix of residential and commercial structures. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter. The text is centered horizontally and vertically in the upper half of the image.

### III. 不動産市場と当社の経営方針

## 外部環境（市場認識）



### 建築原価の高止まり

人件費・資材費の上昇により、建築原価が高騰。



### 金利上昇局面の継続

金融政策の正常化により、調達コスト・住宅ローンに影響



### 用地取得競争の激化

主要デベロッパー間で競争が激化している（特に都市部）。



### 建設期間の長期化

労働時間管理が厳格化され、工事期間が延長。



### 首都圏投資需要の強さ

人口集積と資産防衛需要により、首都圏の投資用不動産需要は底堅い。

## 当社の対応策（具体的な戦略）



### 権利調整型案件

複雑な権利関係を自社ノウハウで整理し、好立地の用地を相対で割安に取得。



### 開発リスク型案件

許認可取得などの開発リスクを適切にコントロールし、事業化によるリターンを最大化。



### 用途変更型案件

既存建物のポテンシャルを見極め、最適な用途への変更（コンバージョン）により価値向上。



### ストック収益積上げ

賃貸不動産の保有残高を戦略的に増やし、景気変動に強い安定的なインカムゲインを確保。



### 土地原価側で競争優位性を確保

他社が参入しにくい領域（権利調整・用途変更）で土地原価側で競争優位性を確保し、高騰する建築費を吸収して高い利益率を実現します。



### 首都圏投資用不動産

資産防衛需要が底堅い首都圏の富裕層向け物件にリソースを集中し、安定販売を実現。

## 難易度 × 利益率 マトリクス



## 規模 × 用途 マトリクス



“誰でもできる開発”ではなく、“難しいからこそ利益が出る開発”



競争が少ない領域にフォーカス  
開発難易度の高い案件は競争が少なく、収益機会が大きい



柔軟な用途・規模に対応  
特定用途から複合開発まで、幅広いニーズに対応できる体制



高収益の案件創出  
市場に出回りにくい土地を取得し、高い収益性を実現

開発難易度の高い土地で競争を回避し、安定的に高収益を実現する戦略



当社戦略の強み



競争優位性の確保  
高難易度案件に特化し、競合との差別化を実現



収益性の向上  
難易度が高いほど利益率が高い傾向



安定的な事業成長  
独自の土地取得力で継続的な案件パイプラインを確保



市場変化に強いポートフォリオ  
用途・規模の多様性により、景気変動のリスクを分散

## 市場背景（投資用不動産需要）

### 人口集積

首都圏への人口流入が継続。  
2030年まで年間1%以上の増加見込み。

### 富裕層マーケット

資産1億円以上の世帯が増加。

### 資産防衛需要

相続税対策や資産保全ニーズが高まっている。

### インフレ耐性資産

インフレに強い不動産への投資需要が顕在化。

## 富裕層マーケット規模（NRI調査）

超富裕層  
約5万世帯

富裕層  
約139万世帯

↑ ターゲット市場ポテンシャル：約144万世帯

出典：野村総合研究所 NRI 富裕層調査2023年

## 投資家ニーズの変化

インフレ・金利環境の変化を背景に、安定収益志向が拡大

### 従来

値上がり期待  
キャピタルゲイン重視

大型アセット偏重  
大規模・コア物件中心

金融商品中心  
株式・債券・預金など

短期売買志向  
回転型・短期リターン重視

### 現在

安定インカム重視  
インカムゲイン重視

中規模案件へ分散  
5～15億円帯への関心拡大

実物資産重視  
不動産への資金シフト

長期保有志向  
安定収益・資産保全志向

## 投資資金の流れの変化

各資産から実物資産（不動産）へのシフトが進行

預金・現金

株式

債券

その他資産

実物資産  
（不動産）へシフト

インフレヘッジ・  
安定収益への期待

収益不動産需要の拡大

ワンルーム・レジ

ホテル

木造アパート

# 首都圏投資用不動産（開発戦略）

当社主戦場の市場ポジション



## ↔ 販売利益=フロー（高利益・高成長）



### 開発利益

プロジェクト開発による販売利益。  
大型案件の計上時期は流動的だが、**開発リスクを許容**した設計。



### キャピタルゲイン

不動産の売却による資本利得。  
「**土地の価値を最大化**」することでの高利益率を確保。



### プロジェクトの期ずれを許容する設計

大型案件は計上時期が変動しうるため、**ローリング型中計**で柔軟に対応。

### 💡 フロー型事業

産業地開発  
戸建分譲地開発  
分譲マンション開発

投資用マンション開発  
ホテル開発  
権利調整・再開発

## 🏠 賃貸利益=ストック（安定利益）



NOI（純営業収益）



安定キャッシュフロー



将来の開発用地



含み益を活かした財務戦略

レジデンスNOI利回り実績

7.46%

商業・オフィスNOI利回り実績

8.35%

保有不動産の含み益（2026年3月期末時点）

約20億円



### ストック型事業

ロードサイド商業地  
事務所店舗  
居住用

駐車場  
ホテル・宿泊施設  
高齢者向けレジデンス



## IV. 中期利益計画（2027.3-2029.3）

「投資フェーズ」から「回収&成長フェーズ」へ

## 主要KPI比較「2024.3-2026.3期 vs. 「2027.3-2029.3期」

売上高 (3年累計)

92,766M

↑ +58.2% (24.3-26.3累計比)

営業利益 (3年累計)

7,670M

↑ +27.3% (24.3-26.3累計比)

経常利益 (3年累計)

4,958M

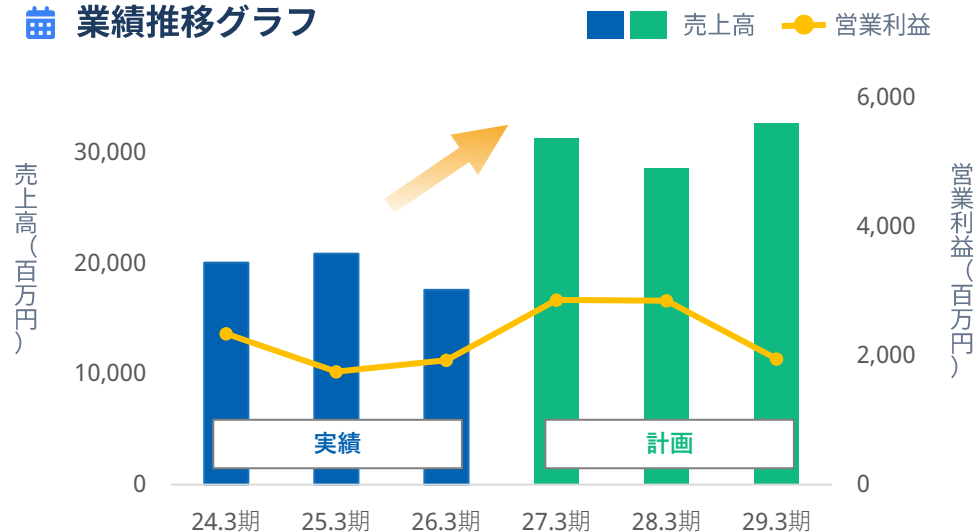
↑ +14.5% (24.3-26.3累計比)

EBITDA (3年累計)

10,072M

↑ +18.8% (24.3-26.3累計比)

## 業績推移グラフ



## ◎ 今回の中期利益計画ポイント

- 投資フェーズから回収・成長フェーズに**  
郊外型開発案件 (産業地開発・大型戸建分譲地開発) の投資回収フェーズ
- 首都圏での開発プロジェクトが成長ドライバー**  
人口集積と富裕層マーケットを活用
- 賃貸収益の積上げによる安定化**  
ストック収益の成長
- 実需×投資用のハイブリッド展開**  
多様な需要層に対応
- 攻と守のバランスを意識した財務**  
自己資本比率21%台維持、D/E3.0を目安、安定配当

## ⚠️ 前提条件

- 大型開発案件については、既に用地取得が完了している案件、又は取得の蓋然性が高い案件のみを前提としております。
- 一方、戸建分譲及びマンション分譲については、用地取得済み案件に加え、今後の用地取得を前提とした案件を一定程度織り込み、試算しております。

# セグメント別利益構成

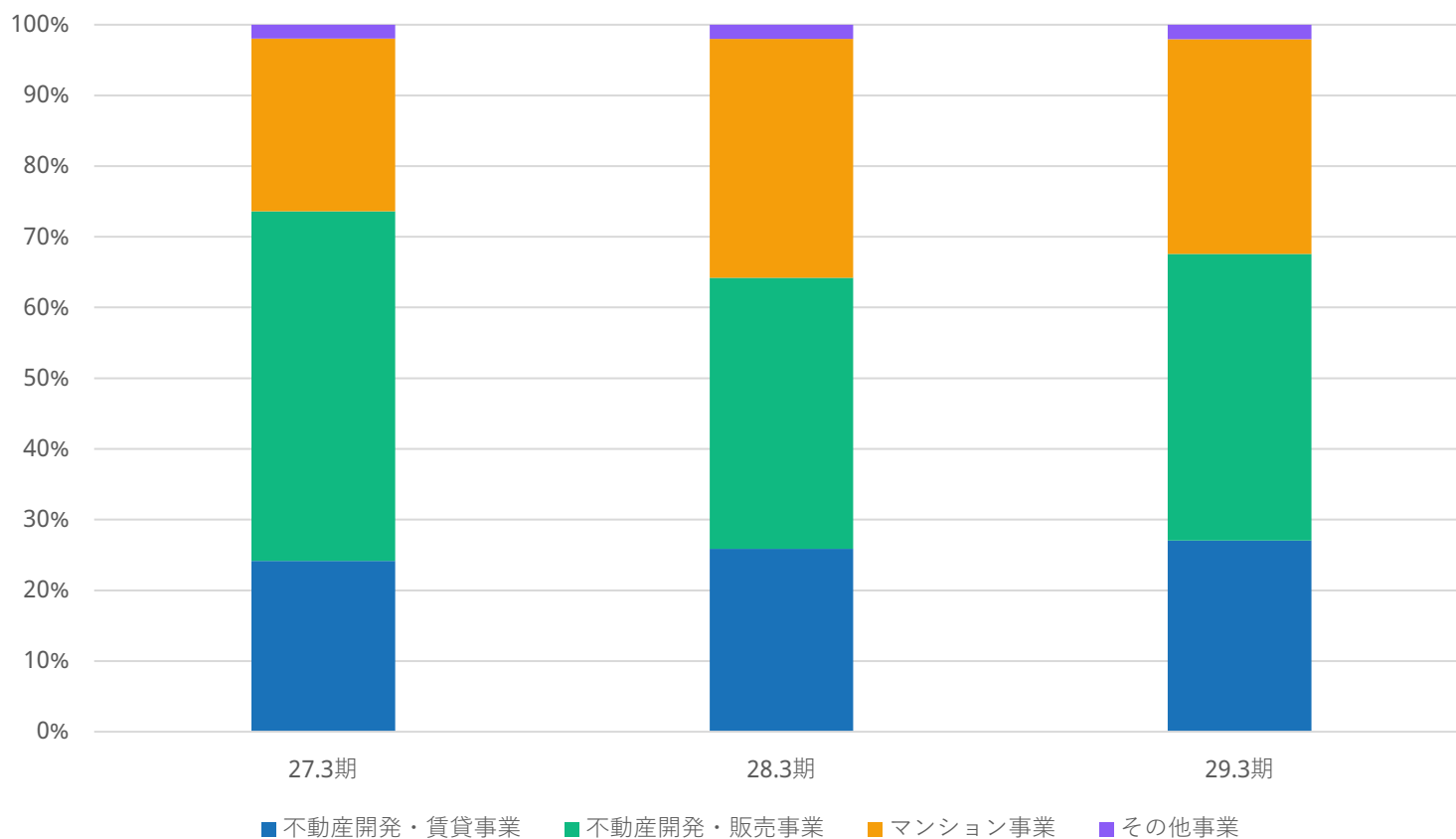
不動産開発・賃貸事業、不動産開発・販売事業、マンション事業、その他事業の利益構成推移



## セグメント別利益構成

利益の質の変化を視覚化

### 利益構成推移 (2027/3~2029/3)



### セグメント構成

- 不動産開発・賃貸事業** 24%  
 賃貸収益
- 不動産開発・販売事業** 50%  
 戸建分譲・法人向け不動産開発
- マンション事業** 24%  
 分譲マンション
- その他事業** 2%  
 その他

2027/3時点予想

### 利益の質の変化

- ストック収益とフロー収益の**バランス**を維持

# 大型案件（販売用不動産）の開発状況

2027年3月期以降の主要プロジェクト計画

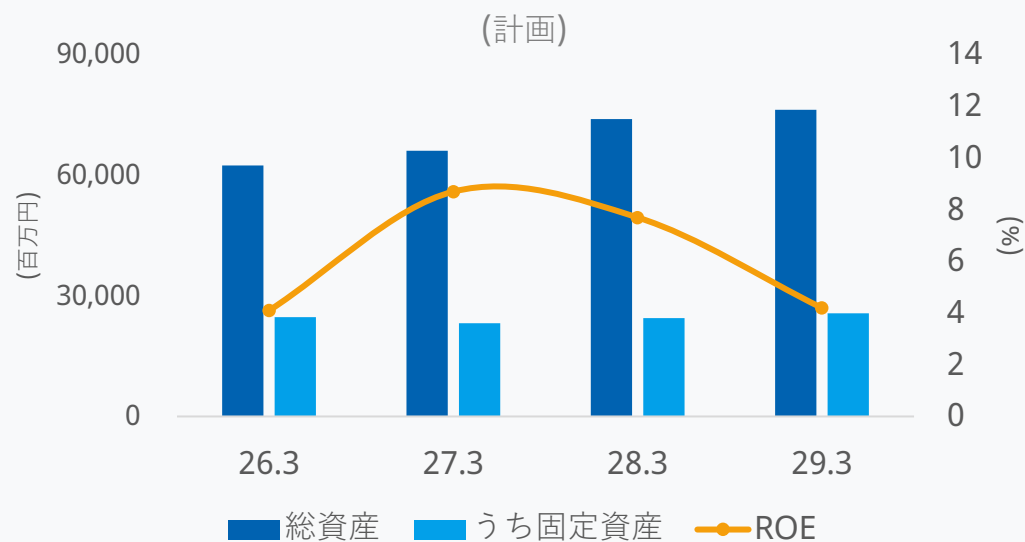


## ☰ 主要な開発案件(販売用不動産)スケジュール（計画）

プロジェクト名 2026年5月時点ステータス	案件タイプ	2026/3	2027/3	2028/3	2029/3	2030/3	総投資 (予定)
<b>産業地開発A</b> 許認可取得中	<b>開発リスク型案件</b> 高利益・高難度	許認可取得	工事期間	販売			約 <b>50</b> 億円
<b>ホテル開発B</b> 設計・企画中	<b>投資用不動産</b> 中高利益・中難度	企画設計・許認可取得	工事期間	販売			約 <b>21</b> 億円
<b>戸建分譲地C</b> 工事着手前	<b>開発リスク型案件</b> 中高利益・高難度	許認可取得	工事期間	販売			約 <b>52</b> 億円
<b>産業地開発D</b> 権利調整中	<b>権利調整型案件</b> 高利益・高難度	権利調整	許認可取得	工事期間	販売		約 <b>44</b> 億円
<b>複合開発プロジェクトE</b> 権利調整中	<b>権利調整型案件</b> 高利益・高難度	権利調整	許認可取得	工事期間			約 <b>144</b> 億円

## 財務戦略 Financial Strategy

- 貸貸資産を積み上げながらも、資本効率と財務規律を重視
- 資産回転も意識し、単純な総資産拡大を目的としない



自己資本比率 (計画)

**21% 台維持**

D/Eレシオ (計画)

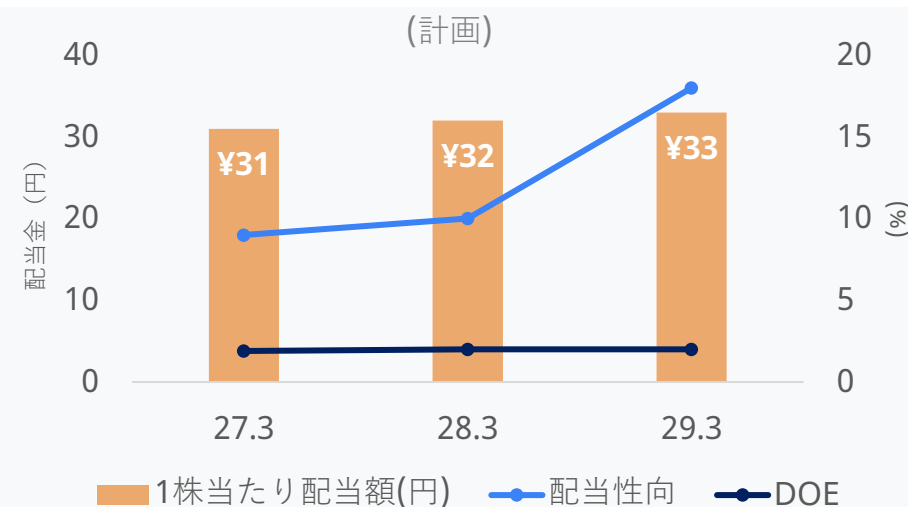
**3.0~3.3 倍**

ROE (目標)

**8.0% 意識**

## 株主還元方針 Shareholder Return

- 成長投資とのバランスを図り、安定的かつ継続的な株主還元を実施
- 中長期的な企業価値向上とPBR改善を意識した資本政策



基本方針

**安定配当の実施**

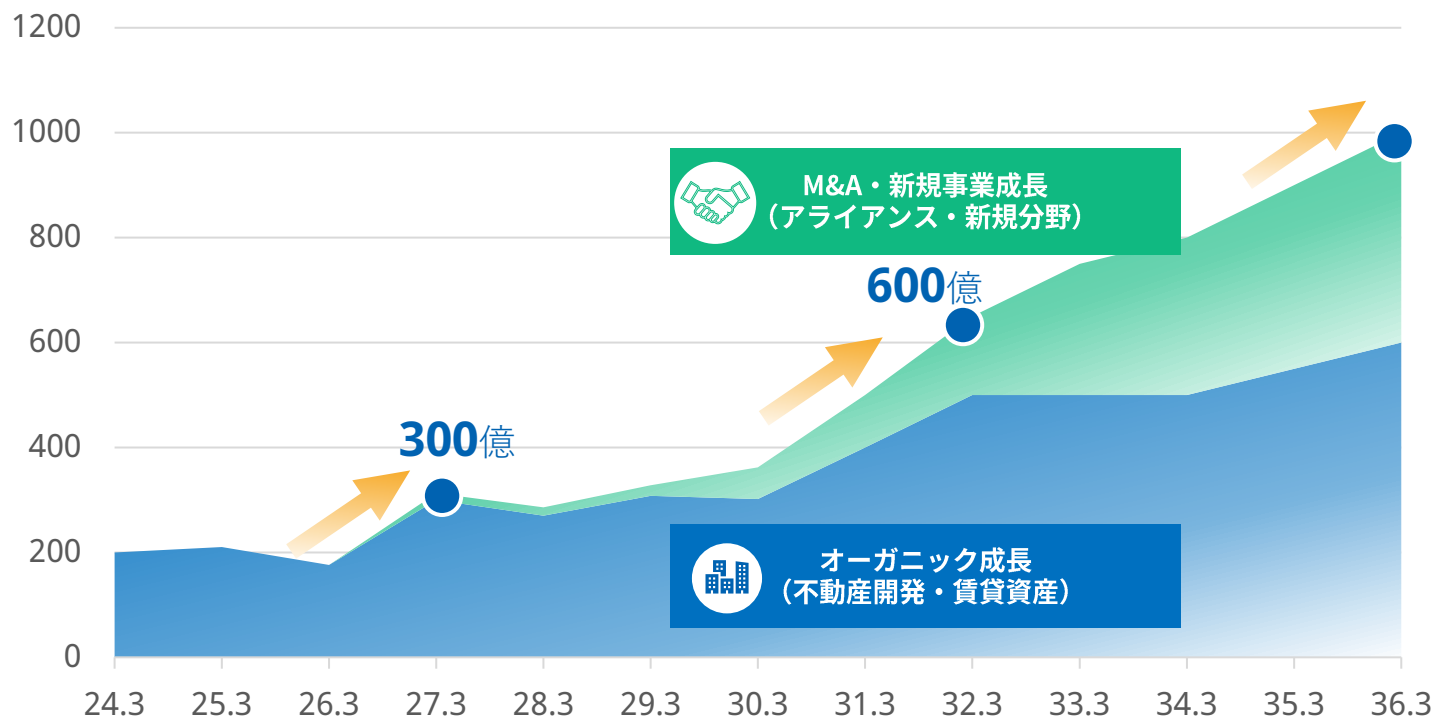
DOE (自己資本配当率)

**約 2.0%**

## V. 長期ビジョン（10年計画）



✓ オーガニック成長とM&A・新規事業を組み合わせ、持続的かつ非連続な成長を実現



売上高

1,000億円

賃料収入

50億円以上

2036年.3月期での達成を目指す

📍 成長戦略のキーワード



首都圏展開

成長ドライバー



不動産開発力

祖業のチカラ



M&A活用

不動産M&A・事業譲渡



ストック収益

賃貸資産の積み上げ

～2026年3月期

IPO～投資フェーズ

2027-2030年

回収フェーズ

2031年以降

成長加速フェーズ

地方で培った開発ノウハウを首都圏へ展開し、ストック収益と開発利益を両立。オーガニック成長に加えM&Aを活用し、中長期的な企業価値向上を目指します。当社は単なる地方不動産会社ではなく、「土地の価値を最大化する」新しいビジネスモデルを展開する成長企業です。

# 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し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に関する情報のお知らせ

IRメール配信サービスを開始いたしました。  
最新の当社IR情報をご登録のメールアドレスにお届けいたします。

▼登録フォームはこちらから▼

<https://www.magicalir.net/2984/mail/>

## 登録フォーム



IRに関するお問合せ窓口  
ヤマイチエステート株式会社  
経営企画本部

Mail : [ir-inquiry-reception@yueg.co.jp](mailto:ir-inquiry-reception@yueg.co.jp)

## お問合せフォーム





ヤマイチ エステート 株式会社