



2024年3月29日

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 専務取締役 経営企画本部長 山田 裕之  
(TEL. 06-6204-0123)

### 新株式発行及び株式売出しに関するお知らせ

当社は、2024年3月29日付の取締役会において、新株式発行及び当社株式の売出しに関し、下記のとおり決議いたしましたので、お知らせいたします。

#### 【本資金調達目的】

当社グループは、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おります。

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、戸建並びに店舗事務所の建築を行う「不動産開発・販売事業」、③マンションの企画開発、分譲販売並びに管理業を行う「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。当社グループの不動産開発は、特定の建物用途に限定するのではなく、土地を起点とした柔軟な発想で中長期的なキャッシュ・フローが最大化することを企図して進めることから、年度ごとに各セグメントの売上・利益が変動する特徴があります。

不動産・建設業における事業環境としましては、資源高等を背景とする建築資材の高騰や人手不足による人件費の高騰等により建設関連コストが上昇しており、不動産販売/賃貸に伴う「建物」部分から得られる収益率の低下が課題となっております。

当社グループは、これまで蓄積してきた郊外型の宅地開発ノウハウを活かし、市場流通性が比較的低い複雑な権利関係が存する土地や、素地（田畑、山林等の宅地化が必要な土地）について、権利調整や各種許認可取得プロセスを通じて、土地の利用可能性や市場性を高める開発事業を展開してきました。当社グループでは、この「土地」から生まれる販売/賃貸利益の獲得をさらに拡大するため、積極的な開発用地の取得を進めています。

素地からの開発は、既成市街地の宅地開発と異なり、用地確保から収益化までの期間が2年～5年程度かかる点や、権利調整・許認可取得に関しての経験値とノウハウが必要である点から、用地取得における競合相手が限定的となる傾向があり、結果として取得原価を抑えて収益性を高めることが期待されます。

ご注意：この文書は、当社の新株式発行及び株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、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（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

加えて、当社グループでは一般的な開発プロセスである「用地取得～許認可取得～宅地造成～建築～販売・賃貸」までをワンストップで扱っており、土地開発におけるいわば製販一体のビジネスモデルにより、収益性の高い事業を目指しております。

自社開発した土地については、社会経済の趨勢に応じて成長性が見込まれる産業への事業用地（工場用地、物流拠点、倉庫等）として法人向けに分譲販売を行うことや、あるいは、商業施設としてテナントに事業用定期借地として賃貸を行うことで長期安定収益の獲得を進めております。

今般の新株式発行により調達した資金は、当社の強みを活かすことのできる成長投資として不動産開発・賃貸事業において、2025年3月期にテナントをオープン予定の現在進行中の開発プロジェクトにかかる造成工事費等の運転資金に充当し、賃貸収益を拡大することで、さらなる企業価値向上を目指して参りたいと考えています。

## 記

### 1. 公募による新株式発行（一般募集）

- |   |   |            |
|---|---|------------|
| (1) 募集株式の種類及び数  | 当社普通株式  | 1,249,500株 |
| (2) 払込金額の決定方法   | 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、2024年4月8日（月）から2024年4月11日（木）までの間のいずれかの日（以下、「発行価格等決定日」という。）に決定する。   |            |
| (3) 増加する資本金及び資本準備金の額  | 増加する資本金の額は、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げる。また、増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から上記の増加する資本金の額を減じた金額とする。  |            |
| (4) 募集方法  | 一般募集とし、大和証券株式会社及び野村證券株式会社（以下、「引受人」と総称する。）に全株式を買取引受けさせる。<br>なお、一般募集における発行価格（募集価格）は、日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件とし、需要状況等を勘案した上で決定する。 |            |
| (5) 引受人の対価  | 引受手数料は支払わず、これに代わるものとして一般募集における発行価格（募集価格）と引受人により当社に払込まれる金額である払込金額との差額の総額を引受人の手取金とする。   |            |
| (6) 申込期間  | 発行価格等決定日の翌営業日から発行価格等決定日の2営業日後の日まで。  |            |
| (7) 払込期日  | 2024年4月15日（月）から2024年4月18日（木）までの間のいずれかの日。ただし、発行価格等決定日の5営業日後の日とする。  |            |
| (8) 申込株数単位  | 100株  |            |
| (9) 払込金額、増加する資本金の額及び資本準備金の額、その他本公募による新株式発行に必要な一切の事項の決定については、当社代表取締役社長に一任する。 |   |            |
| (10) 前記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。                                     |   |            |

ご注意：この文書は、当社の新株式発行及び株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、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（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

2. 当社株式の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）（後記<ご参考> 1. を参照のこと。）

- |  |   |
|--|---|
| (1) 売 出 株 式 の<br>種 類 及 び 数                                     | 当社普通株式 187,400 株<br>なお、上記売出株式数は上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合がある。最終の売出株式数は、一般募集における需要状況等を勘案した上で発行価格等決定日に決定される。 |
| (2) 売 出 人  | 大和証券株式会社  |
| (3) 売 出 価 格  | 未定（発行価格等決定日に決定される。なお、売出価格は一般募集における発行価格（募集価格）と同一の金額となる。）   |
| (4) 売 出 方 法  | 大和証券株式会社が、一般募集における需要状況等を勘案し、187,400 株を上限として当社株主より借受ける当社普通株式について売出しを行う。  |
| (5) 申 込 期 間  | 一般募集における申込期間と同一とする。   |
| (6) 受 渡 期 日  | 一般募集における払込期日の翌営業日とする。   |
| (7) 申 込 株 数 単 位  | 100 株   |
| (8) 売出価格、その他オーバーアロットメントによる売出しに必要な一切の事項の承認については、当社代表取締役社長に一任する。 |   |
| (9) 前記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件となる。                         |   |

ご注意：この文書は、当社の新株式発行及び株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、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（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

3. 第三者割当による新株式発行（後記<ご参考> 1. を参照のこと。）

- |   |  |
|---|--|
| (1) 募集株式の種類及び数  | 当社普通株 187,400 株<br>式   |
| (2) 払込金額の決定方法   | 発行価格等決定日に決定する。なお、払込金額は一般募集における払込金額と同一の金額とする。   |
| (3) 増加する資本金及び資本準備金の額  | 増加する資本金の額は、会社計算規則第 14 条第 1 項に従い算出される資本金等増加限度額の 2 分の 1 の金額とし、計算の結果 1 円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げる。また、増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から上記の増加する資本金の額を減じた金額とする。 |
| (4) 割当先   | 大和証券株式会社   |
| (5) 申込期日  | 2024 年 5 月 8 日（水）  |
| (6) 払込期日  | 2024 年 5 月 9 日（木）  |
| (7) 申込株数単位  | 100 株  |
| (8) 上記（5）記載の申込期日までに申込みのない株式については、発行を取り止める。  |  |
| (9) 払込金額、増加する資本金の額及び資本準備金の額、その他本第三者割当による新株式発行に必要な一切の事項の決定については、当社代表取締役社長に一任する。    |  |
| (10) 前記各号については、本第三者割当による新株式発行の発行価額（払込金額）の総額が 1 億円以上となる場合、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。 |  |

以 上

ご注意：この文書は、当社の新株式発行及び株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、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（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

<ご参考>

1. オーバーアロットメントによる売出し等について

前記「2. 当社株式の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）」に記載のオーバーアロットメントによる売出しは、前記「1. 公募による新株式発行（一般募集）」に記載の一般募集にともない、その需要状況等を勘案し、187,400株を上限として大和証券株式会社が当社株主より借受ける当社普通株式（以下、「貸借株式」という。）の売出しであります。オーバーアロットメントによる売出しの売出株式数は上限を示したものであり、需要状況等により減少し、またはオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連して、当社は2024年3月29日（金）付の取締役会において、一般募集とは別に、大和証券株式会社を割当先とする当社普通株式187,400株の第三者割当増資（以下、「本件第三者割当増資」という。）を2024年5月9日（木）を払込期日として行うことを決議しております。

大和証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間（以下、「申込期間」という。）中、当社普通株式について安定操作取引を行う場合があります、当該安定操作取引で買付けた株式の全部又は一部を貸借株式の返還に充当する場合があります。

また、大和証券株式会社は、申込期間終了日の翌日から2024年5月2日（木）までの間（以下、「シンジケートカバー取引期間」という。）、オーバーアロットメントによる売出しを行った株式数を上限として、株式会社東京証券取引所において当社普通株式の買付け（以下、「シンジケートカバー取引」という。）を行う場合があります、当該シンジケートカバー取引で買付けられた株式は全て貸借株式の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内においても、大和証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しを行った株式数に至らない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

大和証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しを行った株式数から上記の安定操作取引及びシンジケートカバー取引に係る貸借株式の返還に充当する株式数を減じた株式数について、本件第三者割当増資に係る割当に応じる予定であります。

したがって、本件第三者割当増資における発行株式数の全部または一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当増資における最終的な発行株式数その限度で減少し、または発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出株式数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、大和証券株式会社による上記当社株主からの当社普通株式の借入れは行われません。したがって、この場合には、大和証券株式会社は本件第三者割当増資に係る割当に応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当増資における新株式発行は全く行われません。また、株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

2. 今回の公募増資及び第三者割当増資による発行済株式総数の推移

(1) 現在の発行済株式総数	7,186,700株	(2024年3月29日現在)
(2) 公募増資による増加株式数	1,249,500株	
(3) 公募増資後の発行済株式総数	8,436,200株	
(4) 第三者割当増資による増加株式数	187,400株	(注)
(5) 第三者割当増資後の発行済株式総数	8,623,600株	(注)

(注) 前記<ご参考> 1. に記載のとおり変更する可能性があります。

ご注意：この文書は、当社の新株式発行及び株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、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（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

### 3. 調達資金の使途

#### (1) 今回調達資金の使途

今回の一般募集及び本件第三者割当増資による手取概算額合計上限1,319,443,200円について、1,200,000,000円を2025年3月期までに、不動産開発・賃貸事業における造成工事費等の運転資金に順次充当し、残額を借入金の返済資金に充当する予定であります。

上記手取金は、具体的な充当時期までは安全性の高い金融商品等で運用する予定であります。

#### (2) 前回調達資金の使途の変更

当社は、2024年3月29日付「調達資金の支出予定時期及び金額の変更に関するお知らせ」で公表のとおり、株式会社東京証券取引所への新規上場時の調達資金の充当予定時期及び金額を以下のとおり変更しております。変更箇所は下線を付しております。

(変更前)

具体的な使途	充当予定時期	金額 (千円)
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	2023年3月期	<u>320,000</u>
	2024年3月期	<u>1,408,318</u>
	計	<u>1,728,318</u>

(変更後)

具体的な使途	充当予定時期	金額 (千円)
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	2023年3月期	<u>393,544</u>
	2024年3月期	<u>11,001</u>
	2025年3月期	<u>1,144,421</u>
	計	<u>1,548,966</u>

(注) 新規上場時において、野村証券株式会社が付与していたグリーンシュエアオプションが一部行使されなかったことにより調達金額が想定よりも減少したため、変更後の資金使途の合計額が減少しております。

#### (3) 業績に与える影響

今回の調達資金を上記(1)に記載のとおり充当することにより、財務基盤の強化及び自己資本の増強につながり、機動的な経営戦略の実行の可能性を大きくすることで、当社グループの中長期的な成長に資するものと考えております。

### 4. 株主への利益配分等

#### (1) 利益配分に関する基本方針

収益力の強化や事業基盤の整備を実施しつつ、内部留保の充実状況及び企業を取り巻く事業環境を勘案したうえで、株主に対して安定的かつ継続的な利益還元を実施する予定であります。

#### (2) 配当決定にあたっての考え方

剰余金の配当を行う場合の決定機関は株主総会となっております。期末配当の年1回を基本としておりますが、業績の見通しに基づき、状況に応じて中間配当を取締役会の決議によって行うことができる旨を定款に定めております。

#### (3) 内部留保資金の使途

内部留保資金につきましては、事業拡大を目的とした中長期的な事業原資として利用していく予定であります。

ご注意：この文書は、当社の新株式発行及び株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、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(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

(4) 過去3決算期間の配当状況等

	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期
1株当たり連結当期純利益	150.88円	300.88円	193.84円
1株当たり年間配当金 (内、1株当たり中間配当金)	10.00円 (5.00円)	20.00円 (-円)	30.00円 (-円)
実績連結配当性向	6.6%	6.6%	15.5%
自己資本連結当期純利益率	13.1%	21.9%	13.8%
連結純資産配当率	0.9%	1.5%	2.0%

- (注) 1. 1株当たり連結当期純利益は、期中平均株式数に基づいて計算しております。  
 2. 実績連結配当性向は、1株当たり年間配当金を1株当たり連結当期純利益で除した数値です。  
 3. 自己資本連結当期純利益率は、親会社株主に帰属する連結当期純利益を自己資本(連結純資産の期首と期末の平均)で除した数値です。  
 4. 連結純資産配当率は、1株当たり年間配当金を1株当たり連結純資産(期首と期末の平均)で除した数値です。

5. その他

(1) 配分先の指定

該当事項はありません。

(2) 潜在株式による希薄化情報

当社は、会社法の規定に基づく新株予約権方式のストックオプションを発行しており、内容は次のとおりであります。なお、今回の一般募集及び本件第三者割当増資後の発行済株式総数8,623,600株に対する下記の交付株式残数合計17,800株の比率は0.21%となる見込みであります。

(注) 下記交付株式残数が全て新株式で交付された場合の潜在株式の比率となります。

新株予約権(ストックオプション)の付与状況(2024年3月29日現在)

決議日	交付株式残数	新株予約権の 行使時の払込金額	行使期間
2019年3月28日	17,800株	260円	自 2021年3月29日 至 2029年3月28日

(3) 過去3年間に行われたエクイティ・ファイナンスの状況等

①エクイティ・ファイナンスの状況

公募による新株式発行(新規上場時)

年月日	増資額	増資後資本金	増資後資本準備金	摘要
2022年6月19日	1,493,874千円	791,937千円	746,937千円	(注) 1
2022年7月20日	71,090千円	827,482千円	782,482千円	(注) 2

- (注) 1. 新規上場時有害一般募集増資による新株式の発行  
 2. オーバーアロットメントによる当社株式の売出しに関する第三者割当による新株式の発行

②過去3決算期間及び直前の株価等の推移

	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期
始 値	-円	-円	878円	944円

ご注意: この文書は、当社の新株式発行及び株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、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(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

高 値	－円	－円	960 円	1,043 円
安 値	－円	－円	743 円	785 円
終 値	－円	－円	935 円	1,000 円
株価収益率（連結）	－倍	－倍	4.82 倍	－倍

- (注) 1. 2022年6月20日付をもって株式会社東京証券取引所スタンダード市場に上場いたしましたので、それ以前の株価及び株価収益率（連結）については該当事項はありません
2. 2023年3月期の株価については、上場日である2022年6月20日以降の株価になります。また、2024年3月期の株価については、2024年3月28日現在で表示しております。
3. 2024年3月期の株価収益率（連結）については期中であるため記載していません。

③過去5年間に行われた第三者割当増資等における割当先の保有方針の変更等  
該当事項はありません。

(4) ロックアップについて

一般募集に関連して、当社株主であるYs' Assortment株式会社、ウィル・アセット株式会社、山田茂及び山田香代は、大和証券株式会社に対し、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間（以下、「ロックアップ期間」という。）中、大和証券株式会社の事前の書面による同意なしには、当社株式、当社株式に転換若しくは交換されうる証券または当社株式を取得もしくは受領する権利を表章する証券の売却等を行わない旨合意しております。

また、当社は、大和証券株式会社に対し、ロックアップ期間中、大和証券株式会社の事前の書面による同意なしには、当社株式、当社株式に転換もしくは交換されうる証券又は当社株式を取得若しくは受領する権利を表章する証券の発行等（ただし、一般募集、本件第三者割当増資及び株式分割による新株式発行等を除く。）を行わない旨合意しております。

上記のいずれの場合においても、大和証券株式会社は、ロックアップ期間中であってもその裁量で当該合意の内容を一部または全部につき解除できる権限を有しております。

ご注意：この文書は、当社の新株式発行及び株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、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（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。