



2025年3月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年11月11日

上場会社名 ヤマイチ・ユニハイムエステート株式会社 上場取引所 東
コード番号 2984 URL <https://www.yueg.co.jp/>
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 山田 茂
問合せ先責任者 (役職名) 専務取締役 経営企画本部長 (氏名) 山田 裕之 TEL 06 (6204) 0123
半期報告書提出予定日 2024年11月11日 配当支払開始予定日 -
決算補足説明資料作成の有無 : 有
決算説明会開催の有無 : 有 (個人投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2025年3月期第2四半期（中間期）の連結業績（2024年4月1日～2024年9月30日）

(1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年3月期中間期	8,933	94.6	643	199.3	461	733.4	227	311.8
2024年3月期中間期	4,591	△59.4	214	△86.4	55	△96.0	55	△94.3

(注) 包括利益 2025年3月期中間期 213百万円 (268.3%) 2024年3月期中間期 58百万円 (△94.0%)

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2025年3月期中間期	27.09	27.05
2024年3月期中間期	7.71	7.69

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2025年3月期中間期	49,999	13,167	26.2
2024年3月期	49,113	11,962	24.4

(参考) 自己資本 2025年3月期中間期 13,112百万円 2024年3月期 11,962百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2024年3月期	-	0.00	-	33.00	33.00
2025年3月期	-	0.00	-	-	-
2025年3月期（予想）	-	-	-	30.00	30.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 2025年3月期の連結業績予想（2024年4月1日～2025年3月31日）

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	24,434	21.7	2,302	△1.8	1,931	△0.2	1,220	△2.8	156.16

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

(1) 当中間期における連結範囲の重要な変更：有

新規 2社 (社名) 株式会社エスティリンク、株式会社大成住宅、除外 1社 (社名)

(2) 中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数 (普通株式)

① 期末発行済株式数 (自己株式を含む)	2025年3月期中間期	8,544,100株	2024年3月期	7,186,700株
② 期末自己株式数	2025年3月期中間期	1株	2024年3月期	1株
③ 期中平均株式数 (中間期)	2025年3月期中間期	8,410,156株	2024年3月期中間期	7,180,030株

※ 第2四半期 (中間期) 決算短信は公認会計士又は監査法人のレビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し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、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

(決算補足説明資料及び決算説明会内容の入手方法)

当社は、2024年11月22日 (金) に決算説明会の開催を予定しており、当日使用する決算説明会資料は、当社ウェブサイトに掲載する予定です。また、決算説明会動画のアーカイブを開催日後に当社ウェブサイトへ掲載する予定です。

○添付資料の目次

1. 当中間決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 中間連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 中間連結貸借対照表	4
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	6
中間連結損益計算書	6
中間連結包括利益計算書	7
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項	9
(セグメント情報等の注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(継続企業の前提に関する注記)	10

1. 当中間決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当中間連結会計期間におけるわが国の経済は、雇用・所得環境の改善下で緩やかな回復が続いておりますが、円安や物価上昇並びにインバウンド需要の回復の要素が各産業に様々な影響を与えており、複雑な状況となっております。また、欧米や中国などの海外景気の下振れがリスクとなっており、金融資本市場の変動に注意が必要であります。

当社グループが属する不動産・建設業界においては、2024年の基準地価の全国平均が3年連続で上昇しており、特に再開発や大規模投資が続く三大都市圏と、有力地方都市ならびに訪日外国人観光客の需要が高いエリアでの上昇が顕著でした。一方で、少子高齢化が加速する地域においては継続的な地価の下落が見られ、不動産価格の三極化が進んでおります。

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。当社グループの不動産開発は、特定の建物用途に固執せず、「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・フローの最大化ができるように柔軟な事業展開を行っております。不動産売却による利益の一部は、賃貸用不動産の獲得に投資し、安定収益の上積みを継続することを基本戦略としております。

当社グループの当中間連結会計期間の経営成績は、売上高8,933,923千円(前年同期比94.6%増)、営業利益643,339千円(前年同期比199.3%増)、経常利益461,012千円(前年同期比733.4%増)、親会社株主に帰属する中間純利益227,836千円(前年同期比311.8%増)となりました。

セグメント別の業績は次のとおりであります。なお、当社のコアビジネスは自社による新規の不動産開発であるため、物件の完成引渡しのタイミングで売上が計上されることから、四半期ごとの売上が大きく変動する傾向があります。

①不動産開発・賃貸事業

当セグメントにおきましては、全体として用途を問わず堅調に稼働しており、前期取得した賃貸用不動産が増収要因となっております。これらの結果、セグメント売上としては1,564,796千円(前年同期比10.0%増)、セグメント利益は504,309千円(前年同期比31.9%増)となりました。

②不動産開発・販売事業

当セグメントにおきましては、地方エリアの戸建需要が弱含みに推移しておりますが、高価格帯の商品土地の引渡し計画を前倒しで進捗しました。一方、当中間連結会計期間に取得した子会社の取得関連費用が販売管理費に計上されており、これらの結果、セグメント売上としては1,268,812千円(前年同期比35.4%減)、セグメント損失は6,508千円(前年同期比103.7%減)となりました。

③マンション事業

当セグメントにおきましては、予定引渡しの月ずれが1件生じたものの、基本的には計画通りの竣工引渡しをすることができました。これらの結果、セグメント売上としては5,959,903千円(前年同期比463.4%増)、セグメント利益は577,841千円(前年同期は同27,113千円)となりました。

④その他の事業

当セグメントにおきましては、2024年8月の南海トラフ地震臨時情報の影響から集客数が例年よりも減少したことで、レジャー事業において収益ともに計画を下回りました。これらの結果、セグメント売上としては140,409千円(前年同期比3.2%減)、セグメント利益は45,639千円(前年同期比5.2%増)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産の部)

当中間連結会計期間末における資産合計は、前連結会計年度末に比べて886,102千円増加し、49,999,506千円となりました。その主な要因は、現金及び預金が2,667,077千円減少した一方で、販売用不動産が1,421,570千円増加したこと及び仕掛販売用不動産が812,839千円増加したこと並びに有形固定資産が1,005,735千円増加したことによるものであります。

(負債の部)

当中間連結会計期間末における負債合計は、前連結会計年度末に比べて318,370千円減少し、36,832,206千円となりました。その主な要因は、支払手形及び買掛金が2,241,731千円減少したこと及び未払法人税等が584,773千円減少した一方で、長期借入金が1,839,221千円増加したこと及び短期借入金が545,179千円増加したことによるものであります。

(純資産の部)

当中間連結会計期間末における純資産合計は、前連結会計年度末に比べて1,204,472千円増加し、13,167,300千円となりました。その主な要因は、公募増資及び第三者割当により資本金及び資本剰余金がそれぞれ571,109千円増加したこと、譲渡制限付株式報酬としての新株発行により資本金及び資本剰余金がそれぞれ16,317千円増加したことによるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

当中間連結会計期間における売上高、利益ともに計画どおりに推移しておりますので、2024年5月10日に公表いたしました2025年3月期の連結業績予想に変更はありません。

なお、当連結業績予想につきましては、本資料の発表日現在において当社が入手可能な情報に基づき判断したものであり、実際の業績等は様々な要因により異なる可能性があります。

2. 中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 中間連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,133,904	4,466,827
売掛金	45,041	85,094
契約資産	—	55,407
販売用不動産	4,361,882	5,783,453
仕掛販売用不動産	13,024,449	13,837,289
その他	949,021	851,356
貸倒引当金	△455	△683
流動資産合計	25,513,845	25,078,744
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	7,701,581	7,898,385
土地	13,062,707	13,736,941
その他(純額)	186,695	321,393
有形固定資産合計	20,950,984	21,956,720
無形固定資産		
のれん	1,104,535	1,339,078
その他	122,972	178,868
無形固定資産合計	1,227,508	1,517,946
投資その他の資産	1,421,066	1,446,095
固定資産合計	23,599,559	24,920,762
資産合計	49,113,404	49,999,506

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,955,506	713,774
短期借入金	5,250,338	5,795,517
1年内償還予定の社債	60,000	50,000
1年内返済予定の長期借入金	6,260,543	6,166,558
未払法人税等	796,238	211,465
賞与引当金	48,271	52,097
その他	1,014,257	1,032,904
流動負債合計	16,385,155	14,022,317
固定負債		
社債	650,000	675,000
長期借入金	16,792,405	18,631,627
退職給付に係る負債	57,188	51,338
資産除去債務	337,515	333,396
その他	2,928,313	3,118,526
固定負債合計	20,765,422	22,809,888
負債合計	37,150,577	36,832,206
純資産の部		
株主資本		
資本金	838,650	1,426,180
資本剰余金	793,650	1,381,180
利益剰余金	10,300,212	10,290,888
株主資本合計	11,932,512	13,098,249
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	29,476	13,860
土地再評価差額金	838	838
その他の包括利益累計額合計	30,314	14,699
非支配株主持分	—	54,351
純資産合計	11,962,827	13,167,300
負債純資産合計	49,113,404	49,999,506

(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書
(中間連結損益計算書)

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
売上高	4,591,076	8,933,923
売上原価	3,314,849	6,594,104
売上総利益	1,276,226	2,339,818
販売費及び一般管理費	1,061,294	1,696,478
営業利益	214,932	643,339
営業外収益		
受取利息	205	463
受取配当金	3,580	4,797
受取手数料	3,863	8,366
受取保険金	7,230	19,553
違約金収入	13,845	13,895
その他	23,474	19,427
営業外収益合計	52,200	66,504
営業外費用		
支払利息	167,237	180,232
支払手数料	10,180	63,548
その他	34,400	5,051
営業外費用合計	211,818	248,831
経常利益	55,314	461,012
特別利益		
固定資産売却益	43,015	982
特別利益合計	43,015	982
特別損失		
固定資産除却損	17,661	7,794
段階取得に係る差損	—	46,481
その他	—	45
特別損失合計	17,661	54,321
税金等調整前中間純利益	80,667	407,673
法人税、住民税及び事業税	21,110	178,779
法人税等調整額	4,233	23,695
法人税等還付税額	—	△24,228
法人税等合計	25,343	178,246
中間純利益	55,323	229,427
非支配株主に帰属する中間純利益	—	1,590
親会社株主に帰属する中間純利益	55,323	227,836

(中間連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
中間純利益	55,323	229,427
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,722	△15,615
その他の包括利益合計	2,722	△15,615
中間包括利益	58,046	213,811
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	58,046	212,221
非支配株主に係る中間包括利益	—	1,590

(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	80,667	407,673
減価償却費	313,691	335,009
のれん償却額	57,169	70,076
受取利息及び受取配当金	△3,786	△5,261
支払利息	167,237	180,232
段階取得に係る差損益(△は益)	—	46,481
固定資産売却損益(△は益)	△43,015	△982
売上債権及び契約資産の増減額(△は増加)	△34,058	△46,863
棚卸資産の増減額(△は増加)	△5,870,791	△1,273,170
仕入債務の増減額(△は減少)	△556,478	△2,387,178
賞与引当金の増減額(△は減少)	1,863	450
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	5,003	△5,849
固定資産除却損	17,661	7,794
その他	243,890	206,980
小計	△5,620,943	△2,464,605
利息及び配当金の受取額	3,786	5,261
利息の支払額	△154,918	△191,628
法人税等の支払額	△376,596	△779,566
法人税等の還付額	—	24,228
営業活動によるキャッシュ・フロー	△6,148,672	△3,406,309
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△834,712	△566,366
有形固定資産の売却による収入	56,350	1,120
有形固定資産の除却による支出	△15,040	—
投資有価証券の売却による収入	—	1,557
投資有価証券の取得による支出	△3,001	△56,744
貸付金の回収による収入	1,249	1,272
定期預金の増減額(△は増加)	15,897	△128,605
出資金の払込による支出	△100	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△56,182
投資活動によるキャッシュ・フロー	△779,356	△803,950
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	1,168,800	3,714,098
長期借入金の返済による支出	△814,804	△3,127,971
社債の償還による支出	—	△30,000
株式の発行による収入	2,184	1,175,061
配当金の支払額	△215,283	△237,161
短期借入金の純増減額(△は減少)	4,841,806	△7,974
リース債務の返済による支出	△5,299	△3,540
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,977,403	1,482,511
現金及び現金同等物に係る換算差額	—	—
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△1,950,625	△2,727,749
現金及び現金同等物の期首残高	3,667,029	5,729,468
現金及び現金同等物の中間期末残高	1,716,403	3,001,719

(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

I 前中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント				その他 (注)	合計
	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	計		
売上高						
外部顧客への売上高	1,422,887	1,965,333	1,057,793	4,446,015	145,061	4,591,076
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	1,422,887	1,965,333	1,057,793	4,446,015	145,061	4,591,076
セグメント利益	382,439	174,364	27,113	583,917	43,378	627,295

(注) 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、介護事業、飲食事業、損害保険代理店業、不動産管理事業等を含んでおります。

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と中間連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位:千円)

利益	金額
報告セグメント計	583,917
「その他」の区分の利益	43,378
全社費用(注)	△412,362
中間連結損益計算書の営業利益	214,932

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(のれんの金額の重要な変動)

2023年1月20日に行われた株式会社エルアンドビーの株式取得による企業結合について、前連結会計年度において暫定的な会計処理を行っていましたが、当中間連結会計期間に確定したため、前連結会計年度との比較・分析にあたっては、暫定的な会計処理の確定による見直し後の金額を用いております。これにより、「不動産開発・販売事業」におけるのれんの金額が増加しております。

Ⅱ 当中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント				その他 (注)	合計
	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	計		
売上高						
外部顧客への売上高	1,564,796	1,268,812	5,959,903	8,793,513	140,409	8,933,923
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	1,564,796	1,268,812	5,959,903	8,793,513	140,409	8,933,923
セグメント利益又はセグメント損失(△)	504,309	△6,508	577,841	1,075,642	45,639	1,121,281

(注) 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、介護事業、飲食事業、損害保険代理店業、不動産管理事業等を含んでおります。

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と中間連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位:千円)

利益	金額
報告セグメント計	1,075,642
「その他」の区分の利益	45,639
全社費用(注)	△477,942
中間連結損益計算書の営業利益	643,339

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(のれんの金額の重要な変動)

2024年5月2日付で株式を取得した株式会社エスティリンク及び2024年9月30日付で株式を取得した株式会社大成住宅を連結の範囲に含めております。なお、当該事象によるのれんの増加額は、当中間連結会計期間の「不動産開発・販売事業」において、304,618千円であります。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

当中間連結会計期間において、2024年4月15日を払込期日とする公募増資(一般募集)により当社普通株式が1,249,500株増加し、資本金及び資本剰余金がそれぞれ540,771千円増加しており、2024年5月9日を払込期日とする第三者割当増資により当社普通株式が70,100株増加し、資本金及び資本剰余金がそれぞれ30,338千円増加しております。

また、2024年6月26日開催の取締役会により、2024年7月26日付で譲渡制限付株式報酬としての新株発行を行い、資本金及び資本剰余金がそれぞれ16,317千円増加しております。

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。