



2023年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年5月12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) 常務取締役 経営企画本部長 (氏名) 山田 裕之 TEL 06 (6204) 0123
 定時株主総会開催予定日 2023年6月28日 配当支払開始予定日 2023年6月29日
 有価証券報告書提出予定日 2023年6月28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

(百万円未満切捨て)

1. 2023年3月期の連結業績（2022年4月1日～2023年3月31日）

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年3月期	18,626	△2.9	2,508	△12.5	2,134	△16.4	1,307	△18.4
2022年3月期	19,177	27.6	2,865	51.6	2,552	68.5	1,602	99.4

(注) 包括利益 2023年3月期 1,315百万円 (△18.2%) 2022年3月期 1,608百万円 (100.5%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2023年3月期	193.84	191.99	13.8	5.4	13.5
2022年3月期	300.88	—	21.9	6.7	14.9

(注) 当社は2022年6月20日に東京証券取引所スタンダード市場に上場したため、2023年3月期連結会計年度末の潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、新規上場日から2023年3月期連結会計年度末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2023年3月期	41,439	10,887	26.3	1,517.18
2022年3月期	37,890	8,096	21.3	1,520.09

(参考) 自己資本 2023年3月期 10,887百万円 2022年3月期 8,096百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2023年3月期	△1,030	△2,711	3,516	3,667
2022年3月期	4,997	△1,107	△3,027	3,892

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	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	百万円	%	%
2022年3月期	—	0.00	—	20.00	20.00	106	6.6	1.5
2023年3月期	—	0.00	—	30.00	30.00	215	15.5	2.0
2024年3月期(予想)	—	0.00	—	33.00	33.00		22.4	

3. 2024年3月期の連結業績予想（2023年4月1日～2024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	21,027	12.9	2,178	△13.2	1,726	△19.1	1,058	△19.1	147.43

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無

(2) 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

(3) 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）
 ② 期末自己株式数
 ③ 期中平均株式数

2023年3月期	7,176,100株	2022年3月期	5,326,000株
2023年3月期	—株	2022年3月期	—株
2023年3月期	6,744,810株	2022年3月期	5,326,000株

(参考) 個別業績の概要

1. 2023年3月期の個別業績（2022年4月1日～2023年3月31日）

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年3月期	18,391	△3.0	2,560	△10.4	2,183	△14.1	1,357	△14.8
2022年3月期	18,959	109.8	2,857	112.5	2,540	112.0	1,594	△47.8

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2023年3月期	201.32	199.40
2022年3月期	299.30	—

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2023年3月期	39,564	10,868	27.5	1,514.50
2022年3月期	37,753	8,026	21.3	1,507.00

(参考) 自己資本 2023年3月期 10,868百万円 2022年3月期 8,026百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 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、2023年5月26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。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	1
(1) 当期の経営成績の概況	1
(2) 当期の財政状態の概況	2
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	2
(4) 今後の見通し	3
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
連結損益計算書	7
連結包括利益計算書	8
(3) 連結株主資本等変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(セグメント情報)	12
(企業結合等関係)	14
(1株当たり情報)	15
(重要な後発事象)	15

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国の経済は、新型コロナウイルスの影響による大幅な落ち込みから段階的な社会経済活動の再開に伴う緩やかな回復基調となりました。一方で、世界的な金融引き締めや、地政学的リスクの顕在化により資源価格の高騰と物価上昇が進んでおり、今後の景気の下振れが懸念されています。

当社グループの属する不動産市場に関しては、各種経済対策や継続的な低金利環境により、需要は底堅く推移していると認識していますが、昨今の国際金融情勢の変化を踏まえた国内政策金利の動向や、物価高による消費マインドの減退といった要素が不動産市況に与える影響について注視が必要です。また、コロナ禍で急速に広がったリモートワークの影響で、郊外における住居ニーズの高まりや、オフィス需要の縮小などが一部ございましたが、ポストコロナにおいてこうした傾向が継続するのかどうか慎重な見極めが必要であります。

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、特定の建物用途に固執せず、「土地を起点とした発想」で中長期的なキャッシュ・フローの最大化ができるように、時代の変化に応じて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、安定収益の上積み継続することを基本戦略としております。

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戸建用地や産業用地の分譲販売と住宅建築を行う「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。

当社グループの当連結会計年度の経営成績は、売上高18,626,327千円（前年同期比2.9%減）、営業利益2,508,766千円（前年同期比12.5%減）、経常利益2,134,492千円（前年同期比16.4%減）、親会社株主に帰属する当期純利益1,307,386千円（前年同期比18.4%減）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。

① 不動産開発・賃貸事業

当セグメントにおきましては、共同住宅物件並びに商業用不動産の稼働が堅調に推移しました。新たに、期中においてオフィスビル（和歌山県和歌山市）等の取得に成功したことに加えて、2023年1月に子会社化した株式会社エルアンドビーにおいても、埼玉県下を中心に賃貸用不動産を所有しており、保有不動産の用途やエリアの分散化が進められました。

これらの結果、セグメント売上としては2,466,090千円（前年同期比2.2%増）、セグメント利益は824,055千円（前年同期比2.4%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、不動産開発・販売事業では、法人向けの産業用地販売に関して、前期に続き、一定規模の土地売却に成功しました。

分譲地販売・戸建販売に関して、コロナ禍の影響が残る中で上半期の和歌山エリア展示場での集客が弱く、下半期の引渡しに伸び悩みました。建築コストに関して、資材価格の高騰がありましたが、商品仕様の見直しや広告宣伝・販売促進活動の工夫により資材高騰分の吸収に成功したことで、一定の利益率を維持することができました。西宮エリアでは、「夙川 St Terrace 秀麗の丘」の在庫販売を中心として予定通りの販売進捗となりました。

これらの結果、セグメント売上としては5,609,457千円（前年同期比6.2%減）、セグメント利益は1,318,252千円（前年同期比30.2%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、一部の物件について、販売開始直後の集客に弱含みがありましたが、次第に客足が回復し、若干計画を上回るペースで進捗しました。当期は前期完成在庫の販売に加えて、新規完成物件であるコンパクトマンションシリーズのアウラ上本町（総戸数39戸）、アウラ京町堀（総戸数48戸）と、主力ブランド商品のユニハイム平野本町（総戸数46戸）、ユニハイム東住吉フォレスト（総戸数54戸）等を中心として、277戸の引渡しがありました。

これらの結果、セグメント売上としては10,282,740千円（前年同期比2.2%減）、セグメント利益は1,089,991千円（前年同期比59.2%増）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、シニア事業に関しては、高齢者向けマンションの入居率が90%と高稼働を維持し、これに伴い介護関連サービスの利用も堅調となりました。レジャー事業に関しては徐々に回復基調にあるものの、コロナ前の水準に戻るにはもう少し時間を要すると考えています。

これらの結果、セグメント売上としては、268,038千円（前年同期比0.6%減）、セグメント利益は66,252千円（前年同期比20.9%減）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(資産の部)

当連結会計年度末における資産合計は、前連結会計年度末に比べて3,548,615千円増加し、41,439,576千円となりました。その主な要因は、仕掛販売用不動産が2,608,477千円増加したこと及び有形固定資産が2,657,992千円増加したこと並びにのれんが425,592千円増加した一方で、販売用不動産が2,141,439千円減少したことによるものであります。

(負債の部)

当連結会計年度末における負債合計は、前連結会計年度末に比べ757,169千円増加し、30,552,116千円となりました。その主な要因は、支払手形及び買掛金が2,378,906千円減少した一方で、借入金が3,150,550千円増加したことによるものであります。

(純資産の部)

当連結会計年度末における純資産合計は、前連結会計年度末に比べて2,791,445千円増加し、10,887,460千円となりました。その主な要因は、利益剰余金が1,200,866千円増加したことによるもの及び東京証券取引所スタンダード市場への上場に伴う公募増資やストック・オプションの行使により資本金及び資本準備金がそれぞれ791,478千円増加したことによるものであります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度と比べ225,380千円の減少となり、3,667,029千円(前年同期比5.8%減)となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果、使用した資金は1,030,985千円(前年同期は4,997,710千円の収入)となりました。主な増加要因は、税金等調整前当期純利益2,110,194千円、減価償却費527,281千円であり、主な減少要因は仕入債務の減少額2,514,781千円及び法人税等の支払額1,250,992千円であります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果、使用した資金は2,711,263千円(前年同期は1,107,960千円の支出)となりました。主な減少要因は、定期預金の増加額429,394千円及び有形固定資産の取得による支出1,862,214千円並びに連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出411,232千円であります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果、得られた資金は3,516,868千円(前年同期は3,027,818千円の支出)となりました。主な増加要因は、長期借入れによる収入9,579,020千円及び株式の発行による収入1,572,624千円であり、主な減少要因は、短期借入金の減少額1,871,474千円及び長期借入金の返済による支出5,656,782千円であります。

(4) 今後の見通し

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、株式会社エルアンドビー、ニューライフサービス株式会社）の計4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おります。

2022年11月に子会社化したニューライフサービス株式会社は、分譲マンション管理のノウハウを有しており、今後は当社が企画販売した分譲マンションの管理業務を通じて顧客との長期リレーションを構築し、将来的な住み替え需要やリフォーム需要といったストック関連ビジネスに進出いたします。

2023年1月に子会社化した株式会社エルアンドビーは埼玉県を中心とした店舗開発事業を得意としており、当社の素地からの開発力と高い親和性のあるビジネスを展開しております。人口増加が続く埼玉エリアは市場として魅力的であり、当社の強みを活かし安定収益の拡大を図ってまいります。

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おり、このノウハウを活用して、近畿圏でのプレゼンスを高めると共に、首都圏へと営業エリアを拡大し、成長を加速させていきたいと考えております。この戦略においてM&Aは有効な手段であると考えており、今後も協業によるシナジーが見込まれる案件については積極的に検討を進めてまいります。

翌連結会計年度については、当連結会計年度に取得した物件のバリューアップや子会社化した企業の体制整備に一定の投資を計画しており、さらなる飛躍のための準備期間と位置付けています。

以上を踏まえて、次期業績予想は、売上高21,027百万円、営業利益2,178百万円、経常利益1,726百万円、親会社株主に帰属する当期純利益は1,058百万円を計画しております。

なお、上記業績予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づいて作成したものであり、実際の業績は、今後様々な要因によって異なる結果となる可能性があり、また新型コロナウイルス感染症が次期の業績に与える影響については、合理的な算定が困難なことから、本業績予想には織り込んでおりません。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は、日本基準で連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、I F R S（国際財務報告基準）の適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,644,916	4,773,631
売掛金	357,058	32,622
販売用不動産	5,882,126	3,740,687
仕掛販売用不動産	8,193,385	10,801,862
その他	508,750	553,830
貸倒引当金	△455	△455
流動資産合計	19,585,782	19,902,178
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	5,642,317	6,778,795
機械装置及び運搬具(純額)	95,930	78,754
土地	10,963,909	12,311,767
リース資産(純額)	13,914	12,142
建設仮勘定	48,902	237,872
その他(純額)	12,982	16,618
有形固定資産合計	16,777,957	19,435,949
無形固定資産		
のれん	258,546	684,139
リース資産	9,026	2,772
その他	4,619	5,788
無形固定資産合計	272,192	692,699
投資その他の資産		
投資有価証券	156,407	184,347
長期貸付金	13,524	11,493
繰延税金資産	1,109	11,643
その他	1,083,987	1,201,263
投資その他の資産合計	1,255,029	1,408,748
固定資産合計	18,305,178	21,537,397
資産合計	37,890,960	41,439,576

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,267,150	888,243
短期借入金	3,349,180	1,238,474
1年内返済予定の長期借入金	3,780,107	3,552,613
1年内償還予定の社債	—	130,000
リース債務	9,195	5,755
未払法人税等	911,200	387,189
賞与引当金	38,545	46,383
その他	1,068,524	967,916
流動負債合計	12,423,904	7,216,577
固定負債		
社債	540,000	410,000
長期借入金	14,434,082	19,922,832
リース債務	15,859	10,585
退職給付に係る負債	54,701	52,145
繰延税金負債	388,577	681,273
再評価に係る繰延税金負債	182,411	182,411
資産除去債務	102,446	123,939
その他	1,652,963	1,952,350
固定負債合計	17,371,042	23,335,538
負債合計	29,794,946	30,552,116
純資産の部		
株主資本		
資本金	45,000	836,478
資本剰余金	—	791,478
利益剰余金	8,059,434	9,260,300
株主資本合計	8,104,434	10,888,258
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△9,258	△1,636
土地再評価差額金	838	838
その他の包括利益累計額合計	△8,419	△798
純資産合計	8,096,014	10,887,460
負債純資産合計	37,890,960	41,439,576

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
売上高	19,177,743	18,626,327
売上原価	13,574,451	13,462,004
売上総利益	5,603,292	5,164,322
販売費及び一般管理費		
給与手当	450,712	462,453
退職給付費用	23,442	24,103
広告宣伝費	575,745	498,428
賞与引当金繰入額	51,768	59,809
業務委託費	371,076	304,953
その他	1,264,554	1,305,807
販売費及び一般管理費合計	2,737,299	2,655,556
営業利益	2,865,992	2,508,766
営業外収益		
受取利息	562	529
受取配当金	4,401	7,252
受取手数料	16,566	18,903
受取保険金	37,546	11,697
違約金収入	11,733	3,325
その他	21,764	18,378
営業外収益合計	92,575	60,085
営業外費用		
支払利息	352,590	304,423
支払手数料	24,435	118,846
その他	28,687	11,088
営業外費用合計	405,714	434,359
経常利益	2,552,853	2,134,492
特別利益		
固定資産売却益	5,793	27
特別利益合計	5,793	27
特別損失		
減損損失	66,272	—
固定資産除却損	88,546	24,325
特別損失合計	154,818	24,325
税金等調整前当期純利益	2,403,829	2,110,194
法人税、住民税及び事業税	1,005,379	726,355
法人税等還付税額	△3,566	—
法人税等調整額	△200,492	76,452
法人税等合計	801,321	802,808
当期純利益	1,602,507	1,307,386
非支配株主に帰属する当期純利益	—	—
親会社株主に帰属する当期純利益	1,602,507	1,307,386

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
当期純利益	1,602,507	1,307,386
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△18,970	7,621
土地再評価差額金	24,493	—
その他の包括利益合計	5,522	7,621
包括利益	1,608,030	1,315,008
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,608,030	1,315,008
非支配株主に係る包括利益	—	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本		
	資本金	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	45,000	6,483,556	6,528,556
当期変動額			
剰余金の配当		△26,630	△26,630
親会社株主に帰属する当期純利益		1,602,507	1,602,507
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)			—
当期変動額合計	—	1,575,877	1,575,877
当期末残高	45,000	8,059,434	8,104,434

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	土地再評価差額金	その他の包括利益 累計額合計	
当期首残高	9,712	△23,654	△13,942	6,514,613
当期変動額				
剰余金の配当			—	△26,630
親会社株主に帰属する当期純利益			—	1,602,507
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△18,970	24,493	5,522	5,522
当期変動額合計	△18,970	24,493	5,522	1,581,400
当期末残高	△9,258	838	△8,419	8,096,014

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	45,000	—	8,059,434	8,104,434
当期変動額				
新株の発行	782,482	782,482		1,564,965
剰余金の配当			△106,520	△106,520
親会社株主に帰属する当期純利益			1,307,386	1,307,386
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	8,996	8,996		17,992
当期変動額合計	791,478	791,478	1,200,866	2,783,824
当期末残高	836,478	791,478	9,260,300	10,888,258

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	土地再評価差額金	その他の包括利益 累計額合計	
当期首残高	△9,258	838	△8,419	8,096,014
当期変動額				
新株の発行			—	1,564,965
剰余金の配当			—	△106,520
親会社株主に帰属する当期純利益			—	1,307,386
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	7,621		7,621	25,613
当期変動額合計	7,621	—	7,621	2,791,445
当期末残高	△1,636	838	△798	10,887,460

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	2,403,829	2,110,194
減価償却費	513,676	527,281
減損損失	66,272	—
のれん償却額	33,713	28,938
受取利息及び受取配当金	△4,964	△7,781
支払利息	352,590	304,423
固定資産売却損益(△は益)	△5,793	△27
固定資産除却損	88,546	24,325
棚卸資産の増減額(△は増加)	1,807,026	△159,249
仕入債務の増減額(△は減少)	123,159	△2,514,781
賞与引当金の増減額(△は減少)	11,235	2,627
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	5,974	△2,555
その他	△7,777	201,204
小計	5,387,488	514,600
利息及び配当金の受取額	4,964	7,781
利息の支払額	△348,426	△302,375
法人税等の支払額	△138,888	△1,250,992
法人税等の還付額	92,572	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,997,710	△1,030,985
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の増減額(△は増加)	△261,224	△429,394
有形固定資産の取得による支出	△853,196	△1,862,214
有形固定資産の除却による支出	—	△5,574
有形固定資産の売却による収入	8,301	27
投資有価証券の取得による支出	△6,000	△6,000
貸付けによる支出	△300	—
貸付金の回収による収入	4,458	3,456
出資金の払込による支出	—	△330
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△411,232
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,107,960	△2,711,263
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(△は減少)	△770,946	△1,871,474
長期借入れによる収入	3,798,396	9,579,020
長期借入金の返済による支出	△6,304,358	△5,656,782
社債の発行による収入	284,915	—
株式の発行による収入	—	1,572,624
配当金の支払額	△26,630	△106,520
リース債務の返済による支出	△9,195	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,027,818	3,516,868
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	861,931	△225,380
現金及び現金同等物の期首残高	3,030,478	3,892,410
現金及び現金同等物の期末残高	3,892,410	3,667,029

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報)

1 報告セグメントの概要

(1) 報告セグメントの決定方法

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、不動産業を中心に事業展開を行っており、「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」を報告セグメントとしております。

(2) 各報告セグメントに属する製品及びサービスの種類

「不動産開発・賃貸事業」は、住居用及び事業用不動産物件の開発と賃貸、駐車場業、「不動産開発・販売事業」は、住宅用地の開発、土地販売、戸建建築請負、「マンション事業」は、分譲マンションの企画・販売をしております。

2 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、棚卸資産の評価基準を除き、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

棚卸資産の評価については、収益性の低下に基づく簿価切下げ前の価額で評価しております。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

3 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸表 計上額 (注) 3
	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	2,412,308	5,982,440	10,513,232	18,907,982	269,761	19,177,743	—	19,177,743
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	2,412,308	5,982,440	10,513,232	18,907,982	269,761	19,177,743	—	19,177,743
セグメント利益	804,894	1,888,029	684,621	3,377,545	83,714	3,461,260	△595,267	2,865,992
セグメント資産	16,435,295	5,622,252	9,170,648	31,228,197	700,404	31,928,601	5,962,359	37,890,960
その他の項目								
減価償却費	459,054	10,460	85	469,599	22,535	492,134	21,541	513,676
のれんの償却額	33,713	—	—	33,713	—	33,713	—	33,713
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	774,791	—	—	774,791	20,145	794,936	19,059	813,996

(注) 1. 「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、損害保険代理店業等を含んでおります。

2. 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△595,267千円は、主に各報告セグメントに配分していない全社費用であります。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。
- (2) セグメント資産の調整額5,962,359千円は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資産、長期投資資金及び管理部門に係る資産等であります。
- (3) 減価償却の調整額21,541千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額19,059千円は、各報告セグメントに配分していない全社

資産に係るものであります。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸表 計上額 (注) 3
	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	2,466,090	5,609,457	10,282,740	18,358,288	268,038	18,626,327	—	18,626,327
セグメント間の内部売 上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	2,466,090	5,609,457	10,282,740	18,358,288	268,038	18,626,327	—	18,626,327
セグメント利益	824,055	1,318,252	1,089,991	3,232,299	66,252	3,298,552	△789,786	2,508,766
セグメント資産	19,139,046	4,774,239	10,930,281	34,843,567	625,333	35,468,901	5,970,675	41,439,576
その他の項目								
減価償却費	473,294	15,528	154	488,976	21,740	510,717	16,563	527,281
のれんの償却額	27,950	—	988	28,938	—	28,938	—	28,938
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	1,815,141	38,724	329	1,854,195	2,361	1,856,556	5,657	1,862,214

(注) 1. 「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、損害保険代理店業等を含んでおります。

2. 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△789,786千円は、主に各報告セグメントに配分していない全社費用であります。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。
- (2) セグメント資産の調整額5,970,675千円は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資産、長期投資資金及び管理部門に係る資産等であります。
- (3) 減価償却の調整額16,563千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額9,752千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係るものであります。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

4. 有形固定資産及び無形固定資産の増加額には新規連結に伴う増加額及び、のれんの計上額を含んでおりません。

(企業結合等関係)

(取得による企業結合)

当社は、2023年1月13日開催の取締役会において、株式会社エルアンドビーの発行済株式の全部を取得し連結子会社化することについて決議いたしました。これに基づき同日に株式譲渡契約を締結し、2023年1月20日に本株式を取得しております。

1. 企業結合の概要

①被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称 株式会社エルアンドビー

事業の内容 テナント開発、不動産の売買・賃貸

②企業結合を行った主な理由

株式会社エルアンドビーは、埼玉県を中心とした店舗開発事業を得意としており、当社の素地からの開発力と高い親和性のあるビジネスを展開しております。人口増加が続く埼玉エリアは市場として魅力的であり、当社の強みを活かし安定収益の拡大を図ることが期待できると判断いたしました。

③企業結合日

2023年1月20日(株式取得日)

2023年3月31日(みなし取得日)

④企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

⑤結合後企業の名称

変更はありません。

⑥取得した議決権比率

100%

⑦取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したことによるものです。

2. 連結損益計算書に含まれる被取得企業の業績の期間

みなし取得日を2023年3月31日としているため、当連結会計年度においては貸借対照表のみを連結しており連結損益計算書に被取得企業の業績は含まれておりません。

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得価額につきましては、相手先との守秘義務により開示を控えさせていただきますが、当社の直前事業年度純資産の15%未満の額であります。

4. 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザリー費用等 45,622千円

5. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

①発生したのれんの金額

422,916千円

②発生原因

取得原価が企業結合日における時価純資産を上回ったため、その差額をのれんとして認識しております。

③償却方法及び償却期間

現時点では確定しておりません。

6. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産 897,576千円

固定資産 1,398,424千円

資産合計 2,296,000千円

流動負債 750,114千円

固定負債 1,029,655千円

負債合計 1,779,769千円

7. 取得原価の配分

当連結会計年度末において取得原価の配分が完了していないため、その時点で入手可能な合理的情報に基づき暫定的な会計処理を行っております。

8. 企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

当連結会計年度における概算額の算定が困難であるため、記載しておりません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
1株当たり純資産額	1,520円09銭	1,517円18銭
1株当たり当期純利益	300円88銭	193円84銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	—	191円99銭

- (注) 1. 前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在するものの、当社は非上場であり、期中平均株価が把握できなかったため、記載しておりません。
2. 当社は、2022年6月20日に東京証券取引所スタンダード市場に上場したため、当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、新規上場日から当連結会計年度の末日までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。
3. 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	1,602,507	1,307,386
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	1,602,507	1,307,386
普通株式の期中平均株式数(株)	5,326,000	6,744,810
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	—	64,984
(うちストック・オプション)	—	(64,984)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	新株予約権1種類(新株予約権の数9,990個)	新株予約権1種類(新株予約権の数2,620個)

(重要な後発事象)

該当事項はありません。