



## 2024年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年11月10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  
四半期報告書提出予定日 2023年11月10日 配当支払開始予定日 —  
四半期決算補足説明資料作成の有無：有  
四半期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. 2024年3月期第2四半期の連結業績（2023年4月1日～2023年9月30日）

#### （1）連結経営成績（累計）

（%表示は、対前年同四半期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年3月期第2四半期	4,591	△59.4	214	△86.4	55	△96.0	55	△94.3
2023年3月期第2四半期	11,295	—	1,578	—	1,397	—	972	—

（注）包括利益 2024年3月期第2四半期 58百万円（△94.0%） 2023年3月期第2四半期 972百万円（—%）

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2024年3月期第2四半期	7.71	7.69
2023年3月期第2四半期	153.66	152.06

#### （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	%
2024年3月期第2四半期	45,922	10,732	23.4
2023年3月期	41,332	10,887	26.3

（参考）自己資本 2024年3月期第2四半期 10,732百万円 2023年3月期 10,887百万円

### 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
2023年3月期	—	0.00	—	30.00	30.00
2024年3月期	—	0.00	—	—	—
2024年3月期（予想）	—	—	—	33.00	33.00

（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. 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）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) 当四半期連結累計期間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  
新規 一社（社名）、除外 一社（社名）

(2) 四半期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）	2024年3月期2Q	7,184,500株	2023年3月期	7,176,100株
② 期末自己株式数	2024年3月期2Q	一株	2023年3月期	一株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2024年3月期2Q	7,180,030株	2023年3月期2Q	6,327,142株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期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、2023年11月16日（木）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. 当四半期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. 四半期連結財務諸表及び主な注記 .....	4
(1) 四半期連結貸借対照表 .....	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書 .....	6
四半期連結損益計算書 .....	6
第2四半期連結累計期間 .....	6
四半期連結包括利益計算書 .....	7
第2四半期連結累計期間 .....	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書 .....	8
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 .....	9
(継続企業の前提に関する注記) .....	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	9
(セグメント情報等) .....	9
(企業結合関係) .....	10

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

### (1) 経営成績に関する説明

当第2四半期連結累計期間におけるわが国の経済は、緩やかな景気回復基調にあり、特にインバウンド需要の回復等により外食や旅行などのサービス消費が増加傾向にありました。一方で、世界的な金融引き締め継続により、米国や中国といった海外経済の先行きが懸念されており、また、金融資本市場の変動等の影響に注意が必要です。

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。

当社グループの当第2四半期連結累計期間の経営成績は、売上高4,591,076千円（前年同期比59.4%減）、営業利益214,932千円（前年同期比86.4%減）、経常利益55,314千円（前年同期比96.0%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益55,323千円（前年同期比94.3%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。

なお、当社の不動産事業は自社による新規開発を伴う案件が主であり、物件の完成引渡しのタイミングで売上が大きく計上されることから、前年同期比ではなく、年度予算に対する進捗状況を重視しております。

#### 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、予算をやや上回るペースで収益を積上げております。一方で、2023年4月に取得した商業施設（ヤマイチGARDEN紀伊川辺）のリニューアルに伴う費用が発生しており、これらの結果、セグメント売上としては1,422,887千円（前年同期比16.5%増）、セグメント利益は382,439千円（前年同期比16.6%減）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、物価高やガソリン代の高騰等による先行きの不透明感から戸建分譲の客足が低調となり、特に近畿圏の完成在庫の販売が課題となっております。これらの結果、セグメント売上としては1,965,333千円（前年同期比48.9%減）、セグメント利益は174,364千円（前年同期比83.7%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、前年同期に新規完成物件の引渡しがあったことにより、売上及び利益が前年同期比減少となりましたが、当第2四半期連結累計期間における完成在庫販売の進捗状況は堅調に推移し、引渡し件数は計画どおりとなりました。これらの結果、セグメント売上としては1,057,793千円（前年同期比82.7%減）、セグメント利益は27,113千円（前年同期比93.0%減）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、水道光熱費の上昇分を賃料等に一部転嫁したことから、予算を上回るペースで推移しております。これらの結果、セグメント売上としては145,061千円（前年同期比11.8%増）、セグメント利益は43,378千円（前年同期比72.3%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産の部)

当第2四半期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4,589,891千円増加し、45,922,642千円となりました。その主な要因は、現金及び預金が1,870,027千円減少したこと及び販売用不動産が347,664千円減少した一方で、仕掛販売用不動産が6,218,455千円増加したことによるものであります。

(負債の部)

当第2四半期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4,744,944千円増加し、35,190,234千円となりました。その主な要因は、支払手形及び買掛金が556,478千円減少したこと及び長期借入金が2,530,544千円減少した一方で、短期借入金が4,835,306千円増加したこと及び1年内返済予定の長期借入金が2,891,039千円増加したことによるものであります。

(純資産の部)

当第2四半期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155,052千円減少し、10,732,407千円となりました。その主な要因は、親会社株主に帰属する四半期純利益55,323千円により利益剰余金が増加した一方で、配当金の支払いにより利益剰余金が215,283千円減少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

当第2四半期連結累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、2023年5月12日に公表いたしました2024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. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,773,631	2,903,603
売掛金	32,622	66,680
販売用不動産	3,740,687	3,393,023
仕掛販売用不動産	10,801,862	17,020,318
その他	553,830	783,155
貸倒引当金	△455	△455
流動資産合計	19,902,178	24,166,326
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	6,466,897	6,619,276
土地	12,115,395	12,263,414
その他（純額）	345,387	526,900
有形固定資産合計	18,927,679	19,409,591
無形固定資産		
のれん	1,085,583	1,028,414
その他	8,560	6,742
無形固定資産合計	1,094,143	1,035,156
投資その他の資産	1,408,748	1,311,567
固定資産合計	21,430,571	21,756,316
資産合計	41,332,750	45,922,642

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	928,943	372,464
短期借入金	1,238,474	6,073,780
1年内償還予定の社債	130,000	130,000
1年内返済予定の長期借入金	4,229,613	7,120,653
未払法人税等	387,189	30,071
賞与引当金	46,383	48,247
その他	973,672	1,086,593
流動負債合計	7,934,277	14,861,810
固定負債		
社債	410,000	410,000
長期借入金	19,245,832	16,715,288
退職給付に係る負債	52,145	57,149
資産除去債務	123,939	343,033
その他	2,679,095	2,802,954
固定負債合計	22,511,013	20,328,424
負債合計	30,445,290	35,190,234
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	836,478	837,570
資本剰余金	791,478	792,570
利益剰余金	9,260,300	9,100,341
株主資本合計	10,888,258	10,730,483
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△1,636	1,085
土地再評価差額金	838	838
その他の包括利益累計額合計	△798	1,924
純資産合計	10,887,460	10,732,407
負債純資産合計	41,332,750	45,922,642

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書  
(四半期連結損益計算書)  
(第2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
売上高	11,295,225	4,591,076
売上原価	8,309,418	3,314,849
売上総利益	2,985,806	1,276,226
販売費及び一般管理費	1,406,938	1,061,294
営業利益	1,578,868	214,932
営業外収益		
受取利息	228	205
受取配当金	5,045	3,580
受取手数料	8,117	3,863
違約金収入	—	13,845
その他	17,769	30,705
営業外収益合計	31,161	52,200
営業外費用		
支払利息	156,167	167,237
支払手数料	51,178	10,180
その他	4,757	34,400
営業外費用合計	212,103	211,818
経常利益	1,397,926	55,314
特別利益		
固定資産売却益	—	43,015
特別利益合計	—	43,015
特別損失		
固定資産除却損	24,325	17,661
特別損失合計	24,325	17,661
税金等調整前四半期純利益	1,373,601	80,667
法人税、住民税及び事業税	337,326	21,110
法人税等調整額	64,077	4,233
法人税等合計	401,403	25,343
四半期純利益	972,197	55,323
非支配株主に帰属する四半期純利益	—	—
親会社株主に帰属する四半期純利益	972,197	55,323



(四半期連結包括利益計算書)  
(第2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
四半期純利益	972,197	55,323
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	517	2,722
その他の包括利益合計	517	2,722
四半期包括利益	972,714	58,046
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	972,714	58,046
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	1,373,601	80,667
減価償却費	254,416	313,691
のれん償却額	13,975	57,169
受取利息及び受取配当金	△5,274	△3,786
支払利息	156,167	167,237
固定資産売却損益(△は益)	—	△43,015
棚卸資産の増減額(△は増加)	△58,221	△5,870,791
仕入債務の増減額(△は減少)	△1,873,085	△556,478
賞与引当金の増減額(△は減少)	△664	1,863
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	2,898	5,003
固定資産除却損	24,325	17,661
その他	△187,656	209,832
小計	△299,517	△5,620,943
利息及び配当金の受取額	5,274	3,786
利息の支払額	△154,126	△154,918
法人税等の支払額	△888,984	△376,596
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,337,354	△6,148,672
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△733,358	△834,712
有形固定資産の売却による収入	—	56,350
有形固定資産の除却による支出	△5,574	△15,040
投資有価証券の取得による支出	△3,000	△3,001
貸付金の回収による収入	2,003	1,249
定期預金の増減額(△は増加)	△150,562	15,897
出資金の払込による支出	△300	△100
投資活動によるキャッシュ・フロー	△890,792	△779,356
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	4,768,000	1,168,800
長期借入金の返済による支出	△3,759,781	△814,804
株式の発行による収入	1,566,699	2,184
配当金の支払額	△106,520	△215,283
短期借入金の純増減額(△は減少)	△631,038	4,841,806
リース債務の返済による支出	—	△5,299
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,837,360	4,977,403
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)	△390,786	△1,950,625
現金及び現金同等物の期首残高	3,892,410	3,667,029
現金及び現金同等物の四半期末残高	3,501,623	1,716,403

(4) 四半期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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

I 前第2四半期連結累計期間(自2022年4月1日至2022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	1,221,065	3,845,851	6,098,536	11,165,453	129,771	11,295,225
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	1,221,065	3,845,851	6,098,536	11,165,453	129,771	11,295,225
セグメント利益	458,667	1,072,702	385,830	1,917,200	25,169	1,942,370

(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四半期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	1,917,200
「その他」の区分の利益	25,169
全社費用(注)	△363,501
四半期連結損益計算書の営業利益	1,578,868

(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

該当事項はありません。

Ⅱ 当第2四半期連結累計期間（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四半期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
四半期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、当第2四半期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。なお、詳細につ  
いては、「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記 (4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項（企  
業結合関係）」に記載しております。

(企業結合関係)

(企業結合に係る暫定的な会計処理の確定)

2023年1月20日に行われた株式会社エルアンドビーとの企業結合について、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、当第2四半期連結会計期間に確定しております。

この暫定的な会計処理の確定に伴い、当第2四半期連結累計期間の四半期連結財務諸表に含まれる比較情報に  
おいて取得原価の当初配分額に重要な見直しが反映されております。

この結果、暫定的に算定されたのれんの金額422,916千円は、会計処理の確定により401,445千円増加し、  
824,361千円となっております。