



## 2024年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年5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  
定時株主総会開催予定日 2024年6月26日 配当支払開始予定日 2024年6月27日  
有価証券報告書提出予定日 2024年6月26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. 2024年3月期の連結業績（2023年4月1日～2024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	%
2024年3月期	20,083	7.8	2,343	△6.6	1,935	△9.3	1,255	△4.0
2023年3月期	18,626	△2.9	2,508	△12.5	2,134	△16.4	1,307	△18.4

(注) 包括利益 2024年3月期 1,286百万円 (△2.2%) 2023年3月期 1,315百万円 (△18.2%)

	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	%	%	%
2024年3月期	174.76	174.30	11.0	4.3	11.7
2023年3月期	193.84	191.99	13.8	5.4	13.5

(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
2024年3月期	49,113	11,962	24.4	1,664.58
2023年3月期	41,332	10,887	26.3	1,517.18

(参考) 自己資本 2024年3月期 11,962百万円 2023年3月期 10,887百万円

#### (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
2024年3月期	1,822	△2,698	2,937	5,729
2023年3月期	△1,030	△2,711	3,516	3,667

### 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	%	%
2023年3月期	—	0.00	—	30.00	30.00	215	15.5	2.0
2024年3月期	—	0.00	—	33.00	33.00	237	18.9	2.1
2025年3月期(予想)	—	0.00	—	30.00	30.00		19.2	

### 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

2024年3月期	7,186,700株	2023年3月期	7,176,100株
2024年3月期	—株	2023年3月期	—株
2024年3月期	7,182,457株	2023年3月期	6,744,810株

(参考) 個別業績の概要

1. 2024年3月期の個別業績（2023年4月1日～2024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	%
2024年3月期	18,158	△1.3	2,315	△9.6	1,903	△12.8	1,192	△12.2
2023年3月期	18,391	△3.0	2,560	△10.4	2,183	△14.1	1,357	△14.8

	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
2024年3月期	165.96	165.66
2023年3月期	201.32	199.40

(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
2024年3月期	46,864	11,877	25.3	1,652.76
2023年3月期	39,564	10,868	27.5	1,514.50

(参考) 自己資本 2024年3月期 11,877百万円 2023年3月期 10,868百万円

※ 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、2024年5月24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 .....	2
(1) 当期の経営成績の概況 .....	2
(2) 当期の財政状態の概況 .....	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況 .....	3
(4) 今後の見通し .....	4
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
(表示方法の変更) .....	12
(セグメント情報) .....	13
(企業結合等関係) .....	15
(1株当たり情報) .....	17
(重要な後発事象) .....	18

## 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、コロナ禍の急速な落ち込みの後、緩やかな回復基調を取り戻しましたが、内需の回復は力強さに欠ける状況にあります。企業の収益改善は続いておりますが、資源や原材料の取得コストが上昇したこと等により、設備投資に十分に結びついておらず、また、物価上昇により2023年の実質賃金が2年連続で減少し、個人消費も軟調に推移しております。

加えて、ウクライナや中東地域での地政学的リスクや、中国経済の失速、国際金融情勢の動向など景気の下振れ要因は多く、回復ペースの鈍化が懸念されております。

不動産市況については、インバウンド需要の回復に牽引され、都心や有力地方都市、観光需要の大きな一部のエリアにおける不動産価格の上昇が継続しておりますが、その他の地方においては、少子高齢化を背景とする地域経済と不動産市況の衰退が続いており、不動産市況は二極化が進んでいると考えられます。

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20,083,621千円（前年同期比7.8%増）、営業利益2,343,465千円（前年同期比6.6%減）、経常利益1,935,513千円（前年同期比9.3%減）、親会社株主に帰属する当期純利益1,255,194千円（前年同期比4.0%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、和歌山県和歌山市の複合商業施設「ヤマイチGARDEN紀伊川辺Ⅰ」のリニューアルプロジェクト、兵庫県西宮市の複合施設「ヤマイチPLAZAさくら夙川」の建替え工事の竣工がそれぞれ計画どおりに進捗し、また、不動産賃貸業を主とする富士物産株式会社を子会社化したことで千葉県市川市への進出に成功するなど、新たな安定収益源の獲得が進められました。なお、これらリニューアルにかかる工事や手数料といった一時コストや償却コストが発生しております。

これらの結果、セグメント売上としては2,885,740千円（前年同期比17.0%増）、セグメント利益は800,750千円（前年同期比2.8%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、戸建住宅分譲に関して、資材価格の高騰を受けて建築原価・販売価格が上昇し、住宅需要全体が大きく冷え込みました。当社グループにおいても、兵庫エリアにおける高価格帯の分譲地販売は概ね計画どおりに販売できましたが、和歌山・大阪エリアでの戸建分譲については計画を下回る結果となりました。一方で、法人向けの不動産販売が計画を上回り、セグメント利益に貢献しました。

これらの結果、セグメント売上としては5,799,727千円（前年同期比3.4%増）、セグメント利益は1,205,123千円（前年同期比8.6%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、大阪市内の物件を中心に概ね計画どおり推移し、特に第3弾となるコンパクトマンションシリーズの「アウラ」が好調でしたが、高価格帯の物件についてはやや弱含みとなっています。また、当社グループでは初となる、新築シニアマンション（兵庫県西宮市）の投資家への売却に成功し、今後に繋がる結果となりました。

これらの結果、セグメント売上としては11,107,553千円（前年同期比8.0%増）、セグメント利益は1,172,481千円（前年同期比7.6%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、シニア事業が堅調であったことと、レジャー事業の客足についてコロナ禍からの回復がみられました。また、コロナ禍において進めたコストの見直しが奏功した結果となりました。

これらの結果、セグメント売上としては、290,599千円（前年同期比8.4%増）、セグメント利益は92,761千円（前年同期比40.0%増）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7,780,653千円増加し、49,113,404千円となりました。その主な要因は、現金及び預金が2,360,273千円増加したこと及び仕掛販売用不動産が2,222,587千円増加、販売用不動産が621,195千円増加したこと並びに有形固定資産が2,023,305千円増加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6,705,286千円増加し、37,150,577千円となりました。その主な要因は、支払手形及び買掛金が2,026,562千円増加したこと及び借入金金が3,589,366千円増加したこと並びに未払法人税等が409,048千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1,075,366千円増加し、11,962,827千円となりました。その主な要因は、利益剰余金が1,039,911千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2,062,438千円の増加となり、5,729,468千円(前年同期比56.2%増)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、得られた資金は1,822,772千円(前年同期は1,030,985千円の支出)となりました。主な増加要因は、税金等調整前当期純利益1,939,558千円、減価償却費653,292千円及び仕入債務の増加額2,026,562千円であり、主な減少要因は棚卸資産の増加額2,534,139千円及び法人税等の支払額359,107千円であります。

(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2,698,257千円(前年同期は2,711,263千円の支出)となりました。主な減少要因は、有形固定資産の取得による支出1,466,520千円及び連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出1,082,435千円であります。

(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2,937,924千円(前年同期は3,516,868千円の収入)となりました。主な増加要因は、短期借入金の純増加額4,020,527千円及び長期借入れによる収入9,978,734千円であり、主な減少要因は、長期借入金の返済による支出11,007,219千円であります。

#### (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、富士物産株式会社）の計5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。

当社グループは2022年6月の上場以降、市場からの調達資金や大型開発案件から得られた収益を、首都圏への進出やリードタイムの長い大型開発案件に投資してまいりました。2025年3月期並びに2026年3月期については、大型開発案件の許認可取得や工事を計画どおり進捗させるとともに、子会社化した企業とのシナジー創出に向けたビジネスデザインのブラッシュアップを進める期間と位置付けており、これら投資の本格的な回収は2027年3月期頃を予定しております。

首都圏への進出拡大について、マンションセグメントにおいて2020年から進めていた投資の一部が回収時期に入っており、2025年3月期竣工物件の販売が進んでおります。不動産開発・賃貸セグメントについては、M&Aにより取得した埼玉県を拠点とする株式会社エルアンドビー並びに千葉県西部を拠点とする富士物産株式会社が今後の成長ドライバーとなるように、体制整備を進めております。不動産開発・販売セグメントについては、埼玉県を拠点とする株式会社大成住宅との資本提携を通じて戸建住宅事業の展開を開始する計画としております。

これら各セグメントにおいて、当社の強みである「素地からの土地開発」のノウハウを最大限に発揮し、独自性の高い不動産開発に取り組んでまいります。

また、中長期的なプロジェクトとして、資本提携先であるセレンディクス株式会社とともに、3Dプリンター技術を活用した次世代住宅の開発を進めております。

以上を踏まえて、次期業績予想は、売上高24,434百万円、営業利益2,302百万円、経常利益1,931百万円、親会社株主に帰属する当期純利益は1,220百万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す。

## 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、IFRS（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うえ、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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,773,631	7,133,904
売掛金	32,622	45,041
販売用不動産	3,740,687	4,361,882
仕掛販売用不動産	10,801,862	13,024,449
その他	553,830	949,021
貸倒引当金	△455	△455
流動資産合計	19,902,178	25,513,845
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	6,466,897	7,701,581
機械装置及び運搬具(純額)	78,754	75,514
土地	12,115,395	13,062,707
リース資産(純額)	12,142	26,181
建設仮勘定	237,872	52,054
その他(純額)	16,618	32,945
有形固定資産合計	18,927,679	20,950,984
無形固定資産		
のれん	1,085,583	1,104,535
リース資産	2,772	—
その他	5,788	122,972
無形固定資産合計	1,094,143	1,227,508
投資その他の資産		
投資有価証券	184,347	419,451
長期貸付金	11,493	8,907
繰延税金資産	11,643	43,990
その他	1,201,263	948,716
投資その他の資産合計	1,408,748	1,421,066
固定資産合計	21,430,571	23,599,559
資産合計	41,332,750	49,113,404

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	928,943	2,955,506
短期借入金	1,238,474	5,250,338
1年内償還予定の社債	130,000	60,000
1年内返済予定の長期借入金	4,229,613	6,260,543
リース債務	5,755	6,920
未払法人税等	387,189	796,238
賞与引当金	46,383	48,271
その他	967,916	1,007,336
流動負債合計	7,934,277	16,385,155
固定負債		
社債	410,000	650,000
長期借入金	19,245,832	16,792,405
リース債務	10,585	21,876
退職給付に係る負債	52,145	57,188
繰延税金負債	533,748	540,041
再評価に係る繰延税金負債	182,411	182,411
資産除去債務	123,939	337,515
その他	1,952,350	2,183,983
固定負債合計	22,511,013	20,765,422
負債合計	30,445,290	37,150,577
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	836,478	838,650
資本剰余金	791,478	793,650
利益剰余金	9,260,300	10,300,212
株主資本合計	10,888,258	11,932,512
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	29,476
土地再評価差額金	838	838
その他の包括利益累計額合計	△798	30,314
純資産合計	10,887,460	11,962,827
負債純資産合計	41,332,750	49,113,404



(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
売上高	18,626,327	20,083,621
売上原価	13,462,004	14,840,083
売上総利益	5,164,322	5,243,537
販売費及び一般管理費		
給与手当	462,453	531,947
退職給付費用	24,103	31,856
広告宣伝費	498,428	427,697
賞与引当金繰入額	59,809	78,289
業務委託費	304,953	344,938
租税公課	168,157	318,402
その他	1,137,649	1,166,939
販売費及び一般管理費合計	2,655,556	2,900,071
営業利益	2,508,766	2,343,465
営業外収益		
受取利息	529	523
受取配当金	7,252	6,435
受取手数料	18,903	9,436
受取保険金	11,697	18,151
違約金収入	3,325	22,135
その他	18,378	39,061
営業外収益合計	60,085	95,743
営業外費用		
支払利息	304,423	360,325
支払手数料	118,846	90,584
その他	11,088	52,786
営業外費用合計	434,359	503,696
経常利益	2,134,492	1,935,513
特別利益		
固定資産売却益	27	52,111
特別利益合計	27	52,111
特別損失		
減損損失	—	7,857
固定資産除却損	24,325	40,209
特別損失合計	24,325	48,066
税金等調整前当期純利益	2,110,194	1,939,558
法人税、住民税及び事業税	726,355	760,888
法人税等調整額	76,452	△76,524
法人税等合計	802,808	684,363
当期純利益	1,307,386	1,255,194
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	1,307,386	1,255,194

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
当期純利益	1,307,386	1,255,194
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	7,621	31,113
その他の包括利益合計	7,621	31,113
包括利益	1,315,008	1,286,307
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,315,008	1,286,307
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 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
ストック・オプションの行使	8,996	8,996		17,992
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)				—
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
ストック・オプションの行使			—	17,992
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	7,621
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

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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	836,478	791,478	9,260,300	10,888,258
当期変動額				
剰余金の配当			△215,283	△215,283
ストック・オプションの行使	1,092	1,092		2,184
譲渡制限付株式報酬	1,079	1,079		2,158
親会社株主に帰属する当期純利益			1,255,194	1,255,194
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)				—
当期変動額合計	2,171	2,171	1,039,911	1,044,253
当期末残高	838,650	793,650	10,300,212	11,932,512

	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	△1,636	838	△798	10,887,460
当期変動額				
剰余金の配当			—	△215,283
ストック・オプションの行使			—	2,184
譲渡制限付株式報酬			—	2,158
親会社株主に帰属する当期純利益			—	1,255,194
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	31,113		31,113	31,113
当期変動額合計	31,113	—	31,113	1,075,366
当期末残高	29,476	838	30,314	11,962,827

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	2,110,194	1,939,558
減価償却費	527,281	653,292
減損損失	—	7,857
のれん償却額	28,938	114,338
受取利息及び受取配当金	△7,781	△6,958
支払利息	304,423	360,325
固定資産売却損益(△は益)	△27	△52,111
固定資産除却損	24,325	40,209
棚卸資産の増減額(△は増加)	△159,249	△2,534,139
仕入債務の増減額(△は減少)	△2,514,781	2,026,562
賞与引当金の増減額(△は減少)	2,627	1,888
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	△2,555	5,042
その他	201,204	△37,272
小計	514,600	2,518,592
利息及び配当金の受取額	7,781	6,958
利息の支払額	△302,375	△343,671
法人税等の支払額	△1,250,992	△359,107
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,030,985	1,822,772
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の増減額(△は増加)	△429,394	△20,338
有形固定資産の取得による支出	△1,862,214	△1,466,520
有形固定資産の除却による支出	△5,574	△13,752
有形固定資産の売却による収入	27	72,875
投資有価証券の取得による支出	△6,000	△190,526
貸付金の回収による収入	3,456	2,540
出資金の払込による支出	△330	△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	△411,232	△1,082,435
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,711,263	△2,698,257
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(△は減少)	△1,871,474	4,020,527
長期借入れによる収入	9,579,020	9,978,734
長期借入金の返済による支出	△5,656,782	△11,007,219
社債の発行による収入	—	295,962
社債の償還による支出	—	△130,000
株式の発行による収入	1,572,624	4,342
配当金の支払額	△106,520	△215,283
リース債務の返済による支出	—	△9,139
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,516,868	2,937,924
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△225,380	2,062,438
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期末残高	3,667,029	5,729,468

(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。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度において、「販売費および一般管理費」の「その他」に含めていた「租税公課」は、金額的重要性が増したため当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「販売費および一般管理費」の「その他」に表示していた1,305,807千円は、「租税公課」168,157千円、「その他」1,137,649千円として組み替えております。

(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、連結財務諸表を作成するために採用される会計方針に準拠した方法であります。

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 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) 減価償却費の調整額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5,657千円は、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 2023年4月1日 至 2024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	2,885,740	5,799,727	11,107,553	19,793,021	290,599	20,083,621	—	20,083,621
セグメント間の内部売 上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	2,885,740	5,799,727	11,107,553	19,793,021	290,599	20,083,621	—	20,083,621
セグメント利益	800,750	1,205,123	1,172,481	3,178,355	92,761	3,271,117	△927,651	2,343,465
セグメント資産	21,156,412	4,619,098	14,493,925	40,269,436	626,288	40,895,725	8,217,679	49,113,404
その他の項目								
減価償却費	584,858	17,598	243	602,699	21,457	624,157	29,135	653,292
のれんの償却額	27,950	82,436	3,951	114,338	—	114,338	—	114,338
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	1,611,415	6,972	487	1,618,874	473	1,619,347	50,785	1,670,132

(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、シニア事業、レジャー事業、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△927,651千円は、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8,217,679千円は、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) 減価償却費の調整額29,135千円は、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50,785千円は、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。



(企業結合等関係)

(取得による企業結合)

当社は、2023年12月15日開催の取締役会において、富士物産株式会社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、2024年2月29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 富士物産株式会社  
事業の内容 不動産賃貸業・不動産売買業

②企業結合を行った主な理由

富士物産株式会社は千葉県市川市を拠点とし、不動産の売買・賃貸事業を展開してまいりましたが、創業者の役員退任を機に、近年は事業を縮小し、保有する居住用不動産の賃貸を中心とする安定経営を行っております。この度、当社は、富士物産株式会社の保有する賃貸不動産のポテンシャルを評価し、不動産開発・賃貸セグメントの安定収益源や、将来の再開発用地として活用することで、グループの成長に寄与するものと判断しましたので、株式の取得を決議いたしました。

③企業結合日

2024年2月29日(株式取得日)  
2024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2024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

取得の対価	富士物産株式会社の普通株式	1,160,000千円
取得原価		1,160,000千円

4. 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザー費用等 35,000千円

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

133,291千円

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	366,725千円
固定資産	1,341,983千円
資産合計	1,708,708千円
流動負債	73,455千円
固定負債	608,544千円
負債合計	682,000千円

7. 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。

(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、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、当連結会計期間の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。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり純資産額	1,517円18銭	1,664円58銭
1株当たり当期純利益	193円84銭	174円76銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	191円99銭	174円30銭

(注) 1. 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、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は、新規上場日から前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。

2. 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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024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)	1,307,386	1,255,194
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)	1,307,386	1,255,194
普通株式の期中平均株式数(株)	6,744,810	7,182,457
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	18,755
(うちストック・オプション(株))	(64,984)	(18,755)
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2,620個)	新株予約権1種類(新株予約権の数1,780個)

(重要な後発事象)

(重要な新株の発行)

当社は、2024年3月29日開催の取締役会において、公募及び第三者割当による新株発行及び当社株式のオーバーアロットメントによる売出しを行うことについて決議し、公募による新株発行については、2024年4月15日に払込が完了し、当社株式の売出しについては、2024年5月9日に受渡し完了しております。その概要は次のとおりであります。

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 発行価格（募集価格）	1株につき 923円
③ 発行価格の総額	1,153,288千円
④ 払込金額	1株につき 865.58円
⑤ 払込金額の総額	1,081,542千円
⑥ 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 540,771千円 増加する資本準備金の額 540,771千円
⑦ 申込期間	2024年4月9日～2024年4月10日
⑧ 払込期日	2024年4月15日

2. 第三者割当による新株発行

① 募集株式の種類及び数	当社普通株式 70,100株
② 払込金額	1株につき 865.58円
③ 払込金額の総額	60,677千円
④ 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 30,338千円 増加する資本準備金の額 30,338千円
⑤ 割当先	大和証券株式会社
⑥ 申込期日	2024年5月8日
⑦ 払込期日	2024年5月9日

3. 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）

① 募集株式の種類及び数	当社普通株式 187,400株
② 売出し人	大和証券株式会社
③ 売出価格	1株につき923円
④ 売出価格の総額	172,970千円
⑤ 申込期間	2024年4月9日～2024年4月10日
⑥ 受渡期日	2024年4月16日

4. 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合計額1,142,219千円について、全額を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する予定であります。

上記手取金は、具体的な充当時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。