



2025年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年8月9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
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

(百万円未満切捨て)

1. 2025年3月期第1四半期の連結業績（2024年4月1日～2024年6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		営業利益又は営業損失(△)		経常利益又は経常損失(△)		親会社株主に帰属する 四半期純利益 又は親会社株主に帰属する 四半期純損失(△)	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年3月期第1四半期	2,779	71.5	95	—	34	—	△8	—
2024年3月期第1四半期	1,620	△52.3	△53	—	△111	—	△68	—

(注) 包括利益 2025年3月期第1四半期 △7百万円 (—%) 2024年3月期第1四半期 △69百万円 (—%)

	1株当たり四半期純利益 又は 1株当たり四半期純損失(△)	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2025年3月期第1四半期	△1.06	—
2024年3月期第1四半期	△9.58	—

(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月期第1四半期	48,965	12,913	26.3
2024年3月期	49,113	11,962	24.4

(参考) 自己資本 2025年3月期第1四半期 12,861百万円 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	—	—	—	—	—
2025年3月期(予想)	—	0.00	—	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) 当四半期連結累計期間における連結範囲の重要な変更：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)	2025年3月期1Q	8,507,100株	2024年3月期	7,186,700株
② 期末自己株式数	2025年3月期1Q	一株	2024年3月期	一株
③ 期中平均株式数 (四半期累計)	2025年3月期1Q	8,284,904株	2024年3月期1Q	7,176,170株

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー：有 (任意)

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

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。

(決算補足説明資料等及び決算説明会動画配信に関する補足説明)

決算補足説明資料は、決算短信と同日に当社ウェブサイトへ掲載する予定であります。

決算説明会は動画配信のみの開催であり、2024年8月26日に当社ウェブサイトへ掲載し配信する予定であります。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当四半期の経営成績の概況	2
(2) 当四半期の財政状態の概況	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
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(セグメント情報等の注記)	8
(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
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	10
[独立監査人の四半期連結財務諸表に対する期中レビュー報告書]	巻末

1. 経営成績等の概況

(1) 当四半期の経営成績の概況

当第1四半期連結累計期間におけるわが国の経済は、緩やかな回復をみせました。輸出は横ばい圏内で推移し、企業収益は改善傾向にあります。しかし、物価高を受けて個人消費は持ち直しに足踏みがみられており、小売りを中心に消費が弱含みとなっております。また、欧米における高い金利水準の継続や、中国経済の先行き懸念など、我が国の景気の下振れ要素に注視が必要です。

当社グループが属する不動産・建設業界においては、原材料価格や人件費の高騰を背景とした建設コストの増加により企業の建設投資が減少傾向にあり、また、一般顧客の分譲住宅の着工についても弱含んで推移しました。

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・フローが最大化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、新規の賃貸用不動産獲得に投資し、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1四半期連結累計期間の経営成績は、売上高2,779,321千円（前年同期比71.5%増）、営業利益95,168千円（前年同期は営業損失53,698千円）、経常利益34,706千円（前年同期は経常損失111,046千円）、親会社株主に帰属する四半期純損失8,760千円（前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失68,773千円）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、2024年3月期にリニューアルした商業施設やM&Aにより取得した賃貸不動産が堅調に稼働しました。これらの結果、セグメント売上としては777,852千円（前年同期比10.4%増）、セグメント利益は266,363千円（前年同期比62.4%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、戸建分譲の引渡しが進捗しました。また、店舗建築も計画より早期に着工できており、当初計画を前倒しするペースで進捗しています。これらの結果、セグメント売上としては596,263千円（前年同期比90.2%増）、セグメント利益は51,032千円（前年同期はセグメント損失26,263千円）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、完成在庫の引渡し戸数は計画通りとなりましたが、高価格帯の販売がやや鈍く売上としては計画をやや下回ったものの、販売コストが抑制できたことで利益計画はクリアできました。これらの結果、セグメント売上としては1,336,020千円（前年同期比152.2%増）、セグメント利益は26,395千円（前年同期はセグメント損失16,160千円）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、高齢者マンションの退去が重なったことで賃料収益、介護収益ともにやや下振れとなりました。これらの結果、セグメント売上としては69,184千円（前年同期比5.4%減）、セグメント利益は18,574千円（前年同期比22.0%減）となりました。

(2) 当四半期の財政状態の概況

(資産の部)

当第1四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147,543千円減少し、48,965,860千円となりました。その主な要因は、販売用不動産が1,253,787千円増加したこと及び仕掛販売用不動産が933,697千円増加した一方で、現金及び預金が2,418,977千円減少したことによるものであります。

(負債の部)

当第1四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1,098,501千円減少し、36,052,075千円となりました。その主な要因は、未払法人税等が763,025千円減少したこと及び支払手形及び買掛金が210,770千円減少したことによるものであります。

(純資産の部)

当第1四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950,958千円増加し、12,913,785千円となりました。その主な要因は、親会社株主に帰属する四半期純損失の計上及び配当金の支払いにより利益剰余金が245,921千円減少した一方で、公募増資及び第三者割当増資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1四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、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. 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 (2024年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,133,904	4,714,927
売掛金	45,041	73,876
契約資産	—	6,174
販売用不動産	4,361,882	5,615,669
仕掛販売用不動産	13,024,449	13,958,147
その他	949,021	795,795
貸倒引当金	△455	△709
流動資産合計	25,513,845	25,163,882
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	7,701,581	7,690,560
土地	13,062,707	13,135,504
その他（純額）	186,695	232,810
有形固定資産合計	20,950,984	21,058,875
無形固定資産		
のれん	1,104,535	1,197,461
その他	122,972	176,314
無形固定資産合計	1,227,508	1,373,775
投資その他の資産	1,421,066	1,369,327
固定資産合計	23,599,559	23,801,978
資産合計	49,113,404	48,965,860

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,955,506	2,744,735
短期借入金	5,250,338	5,067,623
1年内返済予定の長期借入金	6,260,543	5,729,196
1年内償還予定の社債	60,000	30,000
未払法人税等	796,238	33,213
賞与引当金	48,271	27,415
その他	1,014,257	847,546
流動負債合計	16,385,155	14,479,730
固定負債		
社債	650,000	650,000
長期借入金	16,792,405	17,530,733
退職給付に係る負債	57,188	63,688
資産除去債務	337,515	332,647
その他	2,928,313	2,995,275
固定負債合計	20,765,422	21,572,345
負債合計	37,150,577	36,052,075
純資産の部		
株主資本		
資本金	838,650	1,409,863
資本剰余金	793,650	1,364,863
利益剰余金	10,300,212	10,054,290
株主資本合計	11,932,512	12,829,018
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	31,167
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	32,006
非支配株主持分	—	52,760
純資産合計	11,962,827	12,913,785
負債純資産合計	49,113,404	48,965,860

(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1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年6月30日)
売上高	1,620,843	2,779,321
売上原価	1,159,842	1,976,474
売上総利益	461,000	802,847
販売費及び一般管理費	514,699	707,678
営業利益又は営業損失(△)	△53,698	95,168
営業外収益		
受取利息	99	122
受取配当金	3,571	4,502
受取手数料	3,461	6,703
受取保険金	6,866	11,988
違約金収入	10,000	220
その他	11,685	22,720
営業外収益合計	35,684	46,257
営業外費用		
支払利息	81,658	86,119
その他	11,374	20,600
営業外費用合計	93,032	106,719
経常利益又は経常損失(△)	△111,046	34,706
特別利益		
固定資産売却益	39,811	—
特別利益合計	39,811	—
特別損失		
固定資産除却損	15,000	7,794
その他	—	20
特別損失合計	15,000	7,814
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	△86,234	26,891
法人税、住民税及び事業税	3,492	13,572
法人税等調整額	△20,953	22,079
法人税等合計	△17,460	35,652
四半期純損失(△)	△68,773	△8,760
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損失(△)	△68,773	△8,760

(四半期連結包括利益計算書)
(第1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年6月30日)
四半期純損失(△)	△68,773	△8,760
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△702	1,691
その他の包括利益合計	△702	1,691
四半期包括利益	△69,476	△7,069
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△69,476	△7,069
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—

(3) 四半期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 前第1四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年6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	704,318	313,522	529,837	1,547,679	73,163	1,620,843
セグメント間の内部売 上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	704,318	313,522	529,837	1,547,679	73,163	1,620,843
セグメント利益又はセグ メント損失(△)	164,031	△26,263	△16,160	121,607	23,820	145,428

(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	121,607
「その他」の区分の利益	23,820
全社費用(注)	△199,127
四半期連結損益計算書の営業損失(△)	△53,698

(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1四半期連結累計期間（自 2024年4月1日 至 2024年6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	777,852	596,263	1,336,020	2,710,136	69,184	2,779,321
セグメント間の内部売 上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	777,852	596,263	1,336,020	2,710,136	69,184	2,779,321
セグメント利益	266,363	51,032	26,395	343,791	18,574	362,365

(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	343,791
「その他」の区分の利益	18,574
全社費用(注)	△267,196
四半期連結損益計算書の営業利益	95,168

(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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

当社は、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。

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期連結累計期間に係る減価償却費（のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。）及びのれんの償却額は、次のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年6月30日)
減価償却費	155,352千円	165,876千円
のれんの償却額	28,584 "	31,917 "

独立監査人の四半期連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2024年8月6日

ヤマイチ・ユニハイムエステート株式会社
取締役会 御中

仰星監査法人
大阪事務所

指定社員 公認会計士 洪 誠悟
業務執行社員

指定社員 公認会計士 芝崎 晃
業務執行社員

監査人の結論

当監査法人は、四半期決算短信の「添付資料」に掲げられているヤマイチ・ユニハイムエステート株式会社の2024年4月1日から2025年3月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（2024年4月1日から2024年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（2024年4月1日から2024年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第4条第2項に定める記載の省略が適用されている。）に準拠して作成されていないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

四半期連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第4条第2項に定める記載の省略が適用されている。）に準拠して四半期連結財務諸表を作成することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業的前提に基づき四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第4条第2項に定める記載の省略が適用されている。）に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

四半期連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第4条第2項に定める記載の省略が適用されている。）に準拠して作成されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、期中レビュー報告書において四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第4条第2項に定める記載の省略が適用されている。）に準拠して作成されていないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記の期中レビュー報告書の原本は当社（四半期決算短信開示会社）が別途保管しております。
2. XBRLデータ及びHTMLデータは期中レビューの対象には含まれていません。