



## 2025年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年5月14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 2025年6月25日 配当支払開始予定日 2025年6月26日  
 有価証券報告書提出予定日 2025年6月24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月期の連結業績（2024年4月1日～2025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	%
2025年3月期	20,909	4.1	1,753	△25.2	1,216	△37.1	682	△45.6
2024年3月期	20,083	7.8	2,343	△6.6	1,935	△9.3	1,255	△4.0

(注) 包括利益 2025年3月期 689百万円 (△46.4%) 2024年3月期 1,286百万円 (△2.2%)

	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	%	%	%
2025年3月期	80.52	80.41	5.3	2.4	8.4
2024年3月期	174.76	174.30	11.0	4.3	11.7

#### (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
2025年3月期	50,695	13,642	26.8	1,589.26
2024年3月期	49,113	11,962	24.4	1,664.58

(参考) 自己資本 2025年3月期 13,579百万円 2024年3月期 11,962百万円

#### (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
2025年3月期	△2,367	△1,009	1,826	4,178
2024年3月期	1,820	△2,696	2,937	5,729

### 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	%	%
2024年3月期	—	0.00	—	33.00	33.00	237	18.9	2.1
2025年3月期	—	0.00	—	30.00	30.00	256	37.3	1.8
2026年3月期(予想)	—	0.00	—	30.00	30.00		196.6	

### 3. 2026年3月期の連結業績予想（2025年4月1日～2026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	17,610	△15.8	951	△45.7	298	△75.5	130	△80.9	15.26

※ 注記事項

(1) 期中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) 富士物産株式会社

(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

2025年3月期	8,544,400株	2024年3月期	7,186,700株
2025年3月期	—株	2024年3月期	—株
2025年3月期	8,477,045株	2024年3月期	7,182,457株

(参考) 個別業績の概要

1. 2025年3月期の個別業績（2024年4月1日～2025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	%
2025年3月期	17,631	△2.9	1,755	△24.2	1,274	△33.0	848	△28.8
2024年3月期	18,158	△1.3	2,315	△9.6	1,903	△12.8	1,192	△12.2

	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
	円 銭	円 銭
2025年3月期	100.15	100.01
2024年3月期	165.96	165.66

(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
2025年3月期	47,650	13,662	28.7	1,598.96
2024年3月期	46,864	11,877	25.3	1,652.76

(参考) 自己資本 2025年3月期 13,662百万円 2024年3月期 11,877百万円

※ 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、2025年5月23日（金）にWEB配信による決算説明会の開催を予定しており、当日使用する決算補足説明資料は、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
(セグメント情報等の注記) .....	12
(企業結合等関係) .....	14
(1株当たり情報) .....	17
(重要な後発事象) .....	17

## 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経済は、賃上げの進展やインバウンド需要の回復を背景に、個人消費が堅調に推移しました。2024年3月には、日本銀行が17年ぶりにマイナス金利政策を解除し、金融政策は大きな転換点を迎えました。こうした動きは、我が国経済がデフレからの脱却を果たし、持続的な物価上昇と賃金上昇の好循環が視野に入りつつあることを示すものと考えられます。

一方で、中国経済の減速、地政学的リスクの高まりに加え、2024年11月に再選を果たした米国大統領の下で打ち出された各種経済政策は、国際金融市場に不確実性をもたらし、世界経済全体として先行きの不透明感が高まる状況が続いています。

不動産市場においては、都市部を中心に新築マンション価格の上昇が続きました。特に東京23区では、平均価格が前年比13%上昇し、過去最高を更新しました。背景には、都心回帰を志向する富裕層や投資家による旺盛な需要に加え、円安による資材価格の上昇、建設業界の人手不足、さらには2024年4月に施行された働き方改革関連法による時間外労働の上限規制が影響し、建設コストの上昇を招いたことが挙げられます。

一方、地方都市においては、実需層の所得の伸び悩みと住宅価格の上昇との間にギャップが生じており、地域によっては住宅取得意欲が抑制され、不動産市場が冷え込む傾向も見られました。

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、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20,909,686千円（前年同期比4.1%増）、営業利益1,753,774千円（前年同期比25.2%減）、経常利益1,216,614千円（前年同期比37.1%減）、親会社株主に帰属する当期純利益682,538千円（前年同期比45.6%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、兵庫県神戸市の収益不動産（アーデンコート住吉川）の保有目的を変更して売却したことが減収要因となりましたが、前期新たに取得した収益不動産が減収分を補いました。滋賀県大津市の商業施設のキーテナントの一部入替が発生しましたが、長期の空白が生じることなく進められました。既存の保有物件は全体的に堅調に稼働しましたが、都市部における収益不動産の利回りがさらに低下傾向にあり、当社の投資目線に合う長期保有に適した物件の新規取得が課題となりました。

これらの結果、セグメント売上としては3,151,602千円（前年同期比9.2%増）、セグメント利益は980,264千円（前年同期比22.4%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、一般顧客向けの不動産販売について、和歌山エリアの土地相場の下落や市況の悪化により、土地の販売区画数・建物販売棟数ともに計画をやや下まわる結果となりました。ただし建物販売に関しては、商品仕様の見直しや新商品の投入等により、建築原価率の改善ができており、来期以降への弾みとなりました。

兵庫県西宮市の大型開発案件（「夙川 St Terrace 秀麗の丘」プロジェクト）が完売となりました。2023年に取得した埼玉県朝霞市の土地（約860坪）の開発計画が決定し、土地売却から自社マンション開発に変更したことから収益獲得の時期が後ろにずれ、大きな減収減益の要因となりました。

株式会社大成住宅をグループインしたことで、売上を一部補うことができましたが、M&Aに伴う一過性のコストやのれん償却等によりセグメントの利益としてはマイナス要因となりました。

法人向けの不動産販売については、一部が翌期の販売予定へとずれ込むことになりました。

これらの結果、セグメント売上としては5,508,009千円（前年同期比5.0%減）、セグメント利益は584,466千円（前年同期比51.5%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、初の関東エリア分譲プロジェクトである「ユニハイム横浜神之木台」が竣工完売するなど、新築マンションの分譲販売は計画数値を達成することができましたが、不動産開発・販売セグメントから振り替わった埼玉県朝霞市のプロジェクトの資金調達にかかる手数料が発生し、セグメント利益を押し下げる要因となりました。

これらの結果、セグメント売上としては11,963,311千円（前年同期比7.7%増）、セグメント利益は1,194,040千円（前年同期比1.8%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、シニアマンションの稼働が低下したことでシニア向けサービスの収益が低下しました。レジャー事業に関しては、2024年8月に発令された「南海トラフ地震臨時情報」の影響で利用客のキャンセルが多発し、収益を下げる要因となりました。

これらの結果、セグメント売上としては、286,763千円（前年同期比1.3%減）、セグメント利益は54,580千円（前年同期比41.2%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1,582,253千円増加し、50,695,657千円となりました。その主な要因は、仕掛販売用不動産が1,877,613千円増加したこと及び販売用不動産が1,036,406千円増加した一方で、現金及び預金が1,425,566千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97,526千円減少し、37,053,051千円となりました。その主な要因は、借入金が2,548,232千円増加した一方で、支払手形及び買掛金が2,442,665千円減少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1,679,779千円増加し、13,642,606千円となりました。その主な要因は、利益剰余金が445,377千円増加したこと及び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) 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1,550,500千円の減少となり、4,178,968千円（前年同期比27.1%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2,367,633千円（前年同期は1,820,944千円の収入）となりました。主な増加要因は、税金等調整前当期純利益1,201,641千円、減価償却費685,324千円であり、主な減少要因は棚卸資産の増加額1,224,467千円及び仕入債務の減少額2,588,112千円、法人税等の支払額963,127千円であります。

(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1,009,627千円（前年同期は2,696,430千円の支出）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916,334千円及び定期預金の増加額223,961千円であります。

(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1,826,760千円（前年同期は2,937,924千円の収入）となりました。主な増加要因は、長期借入れによる収入11,961,880千円及び株式の発行による収入1,175,139千円であり、主な減少要因は、短期借入金の純減少額4,114,859千円及び長期借入金の返済による支出7,014,764千円であります。

(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、株式会社エスティリンク、株式会社大成住宅）の計6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。

当社グループの不動産開発は、用地取得から売上獲得までのリードタイムに関して、1年以内の短期プロジェクトから、5年程度かかる比較的大きなプロジェクトまで、異なる投資・回収サイクルの事業を展開しており、期間の長いプロジェクトほど売上規模や利益率が高くなる傾向があります。2022年6月の上場以降、さらなる成長を目指して、調達した資金を比較的大規模な開発プロジェクトに積極的に投資してまいりましたが、現在進めているいくつかの大型案件では、必要な許認可の取得に想定以上の時間がかかっており、計画に遅れが生じております。

大規模開発案件の谷間となった結果、2026年3月期に関しては完成物件が不足する見込みであることに加えて、2027年3月期以降に完成する物件への先行投資が発生することから、利益が圧迫される見通しとなっております。

2027年3月期から、大型の開発案件が順次完成し、販売可能となる見込みであることから、これらの具体的な進捗に応じて中期計画を更新いたします。

以上を踏まえて、次期業績予想は、売上高17,610百万円、営業利益951百万円、経常利益298百万円、親会社株主に帰属する当期純利益は130百万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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	7,133,904	5,708,337
売掛金	45,041	134,937
販売用不動産	4,361,882	5,398,289
仕掛販売用不動産	13,024,449	14,902,062
その他	949,021	719,215
貸倒引当金	△455	△655
流動資産合計	25,513,845	26,862,187
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	7,701,581	7,375,341
機械装置及び運搬具(純額)	75,514	103,329
土地	13,062,707	13,192,745
リース資産(純額)	26,181	19,887
建設仮勘定	52,054	366,652
その他(純額)	32,945	51,034
有形固定資産合計	20,950,984	21,108,991
無形固定資産		
のれん	1,104,535	1,244,782
その他	122,972	205,598
無形固定資産合計	1,227,508	1,450,380
投資その他の資産		
投資有価証券	419,451	320,695
長期貸付金	8,907	6,367
繰延税金資産	43,990	25,563
その他	948,716	921,471
投資その他の資産合計	1,421,066	1,274,098
固定資産合計	23,599,559	23,833,470
資産合計	49,113,404	50,695,657

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,955,506	512,840
短期借入金	5,250,338	1,468,744
1年内償還予定の社債	60,000	70,000
1年内返済予定の長期借入金	6,260,543	5,437,719
リース債務	6,920	9,241
未払法人税等	796,238	304,576
賞与引当金	48,271	54,498
その他	1,007,336	946,484
流動負債合計	16,385,155	8,804,104
固定負債		
社債	650,000	750,000
長期借入金	16,792,405	23,945,054
リース債務	21,876	21,727
退職給付に係る負債	57,188	47,246
繰延税金負債	540,041	591,560
再評価に係る繰延税金負債	182,411	187,800
資産除去債務	337,515	334,896
その他	2,183,983	2,370,659
固定負債合計	20,765,422	28,248,946
負債合計	37,150,577	37,053,051
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	838,650	1,426,219
資本剰余金	793,650	1,381,219
利益剰余金	10,300,212	10,745,590
株主資本合計	11,932,512	13,553,029
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	30,828
土地再評価差額金	838	△4,551
その他の包括利益累計額合計	30,314	26,277
非支配株主持分	—	63,299
純資産合計	11,962,827	13,642,606
負債純資産合計	49,113,404	50,695,657



(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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
売上高	20,083,621	20,909,686
売上原価	14,840,083	15,724,487
売上総利益	5,243,537	5,185,198
販売費及び一般管理費		
給与手当	531,947	608,725
退職給付費用	31,856	31,885
広告宣伝費	427,697	494,689
賞与引当金繰入額	78,289	85,597
業務委託費	344,938	446,558
租税公課	318,402	313,477
その他	1,166,939	1,450,490
販売費及び一般管理費合計	2,900,071	3,431,424
営業利益	2,343,465	1,753,774
営業外収益		
受取利息	523	2,127
受取配当金	6,435	12,193
受取手数料	9,436	14,851
受取保険金	18,151	34,706
違約金収入	22,135	16,955
その他	39,061	31,789
営業外収益合計	95,743	112,623
営業外費用		
支払利息	360,325	416,936
支払手数料	90,584	192,457
その他	52,786	40,389
営業外費用合計	503,696	649,783
経常利益	1,935,513	1,216,614
特別利益		
固定資産売却益	52,111	11,518
投資有価証券売却益	—	32,117
特別利益合計	52,111	43,635
特別損失		
減損損失	7,857	—
段階取得に係る差損	—	46,481
固定資産除却損	40,209	12,046
投資有価証券売却損	—	80
特別損失合計	48,066	58,607
税金等調整前当期純利益	1,939,558	1,201,641
法人税、住民税及び事業税	760,888	467,185
法人税等還付税額	—	△26,213
法人税等調整額	△76,524	67,592
法人税等合計	684,363	508,564
当期純利益	1,255,194	693,077
非支配株主に帰属する当期純利益	—	10,538
親会社株主に帰属する当期純利益	1,255,194	682,538

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
当期純利益	1,255,194	693,077
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	31,113	1,352
土地再評価差額金	—	△5,389
その他の包括利益合計	31,113	△4,037
包括利益	1,286,307	689,040
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,286,307	678,501
非支配株主に係る包括利益	—	10,538

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025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	838,650	793,650	10,300,212	11,932,512
当期変動額				
新株の発行	571,109	571,109		1,142,219
剰余金の配当			△237,161	△237,161
ストック・オプションの行使	143	143		286
譲渡制限付株式報酬	16,317	16,317		32,634
親会社株主に帰属する当期純利益			682,538	682,538
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)				—
当期変動額合計	587,569	587,569	445,377	1,620,517
当期末残高	1,426,219	1,381,219	10,745,590	13,553,029

	その他の包括利益累計額			非支配株主持分	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	29,476	838	30,314	—	11,962,827
当期変動額					
新株の発行			—		1,142,219
剰余金の配当			—		△237,161
ストック・オプションの行使			—		286
譲渡制限付株式報酬			—		32,634
親会社株主に帰属する当期純利益			—		682,538
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,352	△5,389	△4,037	63,299	59,262
当期変動額合計	1,352	△5,389	△4,037	63,299	1,679,779
当期末残高	30,828	△4,551	26,277	63,299	13,642,606

(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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025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	1,939,558	1,201,641
減価償却費	653,292	685,324
減損損失	7,857	—
のれん償却額	114,338	164,372
受取利息及び受取配当金	△6,958	△14,320
支払利息	360,325	416,936
固定資産売却損益(△は益)	△52,111	△11,518
固定資産除却損	40,209	12,046
売上債権及び契約資産の増減額(△は増加)	—	△41,299
棚卸資産の増減額(△は増加)	△2,534,139	△1,224,467
仕入債務の増減額(△は減少)	2,026,562	△2,588,112
賞与引当金の増減額(△は減少)	1,888	2,851
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	5,042	△9,941
段階取得に係る差損益(△は益)	—	46,481
投資有価証券売却損益(△は益)	—	△32,037
その他	△39,100	378,166
小計	2,516,765	△1,013,874
利息及び配当金の受取額	6,958	14,320
利息の支払額	△343,671	△431,165
法人税等の支払額	△359,107	△963,127
法人税等の還付額	—	26,213
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,820,944	△2,367,633
<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)	△20,338	△223,961
有形固定資産の取得による支出	△1,466,520	△916,334
有形固定資産の除却による支出	△11,925	△659
有形固定資産の売却による収入	72,875	114,277
資産除去債務の履行による支出	—	△6,265
投資有価証券の取得による支出	△190,526	△64,957
投資有価証券の売却による収入	—	121,859
貸付金の回収による収入	2,540	2,496
出資金の払込による支出	△100	—
出資金の回収による収入	—	20,100
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△1,082,435	△56,182
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,696,430	△1,009,627
<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)	4,020,527	△4,114,859
長期借入れによる収入	9,978,734	11,961,880
長期借入金の返済による支出	△11,007,219	△7,014,764
社債の発行による収入	295,962	138,447
社債の償還による支出	△130,000	△75,000
株式の発行による収入	4,342	1,175,139
配当金の支払額	△215,283	△237,161
リース債務の返済による支出	△9,139	△6,920
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,937,924	1,826,760
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,062,438	△1,550,500
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期末残高	5,729,468	4,178,968

(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。

(セグメント情報等の注記)

【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 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。

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025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	3,151,602	5,508,009	11,963,311	20,622,923	286,763	20,909,686	—	20,909,686
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	3,151,602	5,508,009	11,963,311	20,622,923	286,763	20,909,686	—	20,909,686
セグメント利益	980,264	584,466	1,194,040	2,758,770	54,580	2,813,351	△1,059,577	1,753,774
セグメント資産	21,100,835	7,510,353	15,076,003	43,687,192	446,196	44,133,388	6,562,269	50,695,657
その他の項目								
減価償却費	620,637	10,162	240	631,040	23,873	654,913	30,410	685,324
のれんの償却額	41,280	119,140	3,951	164,372	—	164,372	—	164,372
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	976,065	3,093	230	979,388	50,535	1,029,924	13,037	1,042,961

(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△1,059,577千円は、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6,562,269千円は、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30,410千円は、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13,037千円は、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、2024年4月30日開催の取締役会において、株式会社エスティリンクの発行済株式の譲受けにより、同社を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2024年5月2日に株式譲渡契約を締結し、同日付で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 株式会社エスティリンク  
事業の内容 不動産賃貸仲介事業、不動産賃貸管理業

②企業結合を行った主な理由

株式会社エスティリンクは東京都渋谷区を本店とし、首都圏での高級賃貸住宅の仲介事業を主軸事業とする企業であります。同社のグループ参画により、首都圏エリアへの事業展開、更なる事業拡大を目指すとともに、同社が持つ独自の顧客ネットワークや集客アプローチに関するノウハウといった強みを活かすことで、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5月2日(株式取得日)  
2024年6月30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

企業結合日直前に所有していた議決権比率 ー％  
企業結合日に取得した議決権比率 52％

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. 連結財務諸表に含まれる被取得企業の業績の期間

2024年7月1日から2025年3月31日

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	現金	181,999千円
取得原価		181,999千円

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 21,550千円

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

124,842千円

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

5年で均等償却

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	170,872千円
固定資産	25,202千円
資産合計	196,074千円
流動負債	68,964千円
固定負債	17,191千円
負債合計	86,156千円



(取得による企業結合)

当社は、2024年9月26日開催の取締役会において、株式会社大成住宅の発行済株式を追加取得し、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2024年9月30日に株式譲渡契約を締結し、同日付で本株式を取得し、同社を当社の完全子会社といたしました。

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 株式会社大成住宅  
事業の内容 不動産販売事業・不動産賃貸事業

②企業結合を行った主な理由

株式会社大成住宅は埼玉県鶴ヶ島市を拠点とし、不動産の売買・賃貸事業を展開しており、新築戸建住宅の販売を主力とする企業であります。当社は、2024年3月28日に同社と資本業務提携を目的とした株式譲渡契約を締結し発行済株式の19%を既に保有しておりますが、本株式取得により大成住宅を連結子会社化することで、首都圏へのエリア拡大、更なる事業の発展を期するとともに、当社グループの企業価値の向上につながることを期待し、株式の取得を決議いたしました。

③企業結合日

2024年9月30日(株式取得日)

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

企業結合日直前に所有していた議決権比率	19%
企業結合日に追加取得した議決権比率	81%
取得後の議決権比率	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. 連結財務諸表に含まれる被取得企業の業績の期間

2024年10月1日から2025年3月31日

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

企業結合直前に保有していた株式の企業結合日における時価		35,043千円
取得の対価	現金	149,395千円
取得原価		184,439千円

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 109,924千円

5. 被取得企業の取得原価と取得するに至った取引ごとの取得原価合計との差額

段階取得に係る差損 46,481千円

6. 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

179,776千円

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

5年で均等償却

7. 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	1,176,542千円
固定資産	1,011,973千円
資産合計	2,188,515千円
流動負債	998,874千円
固定負債	1,184,978千円
負債合計	2,183,853千円

共通支配下の取引等

(連結子会社の吸収合併)

当社は、2024年8月9日開催の取締役会において、当社と、当社の連結子会社である富士物産株式会社間で吸収合併契約を締結することを決議し、2024年10月1日付で吸収合併いたしました。

1. 取引の概要

(1) 結合当事企業の名称及び当該事業の内容

(吸収合併存続会社)

名称 ヤマイチ・ユニハイムエステート株式会社

事業の内容 不動産開発・販売事業、不動産開発・賃貸事業、マンション事業等

(吸収合併消滅会社)

名称 富士物産株式会社

事業の内容 不動産賃貸事業

(2) 企業結合日

2024年10月1日(効力発生日)

(3) 企業結合の法定形式

当社を存続会社、連結子会社である富士物産株式会社を消滅会社とする吸収合併

(4) 結合後企業の名称

ヤマイチ・ユニハイムエステート株式会社

(5) その他取引の概要に関する事項

本合併は、より一層の経営効率の向上を図るものであります。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針(企業会計基準適用指針第10号)」に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
1株当たり純資産額	1,664円58銭	1,589円26銭
1株当たり当期純利益	174円76銭	80円52銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	174円30銭	80円41銭

(注) 1. 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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025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)	1,255,194	682,538
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)	1,255,194	682,538
普通株式の期中平均株式数(株)	7,182,457	8,477,045
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)	18,755	11,395
(うちストック・オプション(株))	(18,755)	(11,395)
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1,780個)	新株予約権1種類(新株予約権の数1,540個)

(重要な後発事象)

該当事項はありません。