



2024年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年2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
四半期報告書提出予定日 2024年2月9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3四半期の連結業績（2023年4月1日～2023年12月31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3四半期	8,018	△46.9	922	△58.2	674	△65.4	477	△61.6
2023年3月期第3四半期	15,098	28.3	2,205	△5.3	1,951	△6.9	1,243	△1.4

(注) 包括利益 2024年3月期第3四半期 485百万円 (△61.4%) 2023年3月期第3四半期 1,257百万円 (1.0%)

	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3四半期	66.47	66.36
2023年3月期第3四半期	188.24	186.35

(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3四半期	47,492	11,160	23.5
2023年3月期	41,332	10,887	26.3

(参考) 自己資本 2024年3月期第3四半期 11,160百万円 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3Q	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3Q	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3Q	7,181,525株	2023年3月期3Q	6,605,509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、2024年2月22日（木）に決算説明会のウェブ配信を予定しており、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3四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	7
第3四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(セグメント情報等)	8
(企業結合等関係)	9

1. 当四半期決算に関する定性的情報

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において当社グループが判断したものであります。なお、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、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。

(1) 経営成績に関する説明

当第3四半期連結累計期間におけるわが国の経済は、一部で足踏みがみられるものの、緩やかな景気回復基調にありました。宿泊・飲食サービスの需要が回復し、企業の景況感改善をけん引しております。また、名目賃金の伸びが続いており、家計の所得環境が緩やかに改善しております。しかしながら、住宅業界においては、資材価格や労務費の上昇を受けた建設費の高騰が続いており、需要を下押ししております。

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3四半期連結累計期間の経営成績は、売上高8,018,133千円（前年同期比46.9%減）、営業利益922,704千円（前年同期比58.2%減）、経常利益674,977千円（前年同期比65.4%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益477,388千円（前年同期比61.6%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、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み上げております。収益不動産取得を目的として、富士物産株式会社の株式取得を2023年12月15日に開催の当社取締役会で決議承認しておりますが、2024年3月期第4四半期より連結子会社となる予定で、当期の連結業績に与える影響は軽微であると考えております。これらの結果、セグメント売上としては2,149,759千円（前年同期比17.1%増）、セグメント利益は595,856千円（前年同期比9.1%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、戸建住宅の販売については低調でしたが、法人向けの不動産販売と引渡し順調に進捗しました。これらの結果、セグメント売上としては4,541,421千円（前年同期比7.3%減）、セグメント利益は944,479千円（前年同期比25.1%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、第2四半期において完成在庫を完売できたことから、当第3四半期における売上に大きな変動はなく、期末竣工物件の営業活動を中心に行いました。これらの結果、セグメント売上としては1,105,942千円（前年同期比86.4%減）、セグメント損失は55,567千円（前年同期はセグメント利益785,425千円）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、レジャー事業の売上が計画をやや下回りましたが、シニア事業においては、前年度より取り組んできた収益構造の改善が奏功しており、計画をやや上回るペースで堅調に推移しております。これらの結果、セグメント売上としては221,010千円（前年同期比9.8%増）、セグメント利益は68,784千円（前年同期比46.9%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産の部)

当第3四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6,159,893千円増加し、47,492,644千円となりました。その主な要因は、販売用不動産が1,197,534千円減少した一方で、仕掛販売用不動産が7,006,847千円増加したことによるものであります。

(負債の部)

当第3四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5,887,098千円増加し、36,332,389千円となりました。その主な要因は、長期借入金が1,897,909千円減少した一方で、短期借入金が4,288,772千円増加したこと及び1年内返済予定の長期借入金が3,197,337千円増加したことによるものであります。

(純資産の部)

当第3四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272,795千円増加し、11,160,255千円となりました。その主な要因は、親会社株主に帰属する四半期純利益477,388千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3四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3四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,773,631	3,689,349
売掛金	32,622	207,297
販売用不動産	3,740,687	2,543,152
仕掛販売用不動産	10,801,862	17,808,710
その他	553,830	1,208,923
貸倒引当金	△455	△455
流動資産合計	19,902,178	25,456,978
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	6,466,897	7,432,438
土地	12,115,395	12,257,644
その他（純額）	345,387	178,504
有形固定資産合計	18,927,679	19,868,586
無形固定資産		
のれん	1,085,583	999,829
その他	8,560	5,666
無形固定資産合計	1,094,143	1,005,496
投資その他の資産	1,408,748	1,161,583
固定資産合計	21,430,571	22,035,666
資産合計	41,332,750	47,492,644

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	928,943	404,749
短期借入金	1,238,474	5,527,246
1年内償還予定の社債	130,000	160,000
1年内返済予定の長期借入金	4,229,613	7,426,951
未払法人税等	387,189	234,218
賞与引当金	46,383	27,194
その他	973,672	1,215,061
流動負債合計	7,934,277	14,995,420
固定負債		
社債	410,000	650,000
長期借入金	19,245,832	17,347,922
退職給付に係る負債	52,145	49,250
資産除去債務	123,939	343,774
その他	2,679,095	2,946,020
固定負債合計	22,511,013	21,336,968
負債合計	30,445,290	36,332,389
純資産の部		
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	9,522,406
株主資本合計	10,888,258	11,152,548
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	6,868
土地再評価差額金	838	838
その他の包括利益累計額合計	△798	7,706
純資産合計	10,887,460	11,160,255
負債純資産合計	41,332,750	47,492,644

(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3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)
売上高	15,098,550	8,018,133
売上原価	10,897,675	5,487,239
売上総利益	4,200,875	2,530,894
販売費及び一般管理費	1,995,683	1,608,190
営業利益	2,205,191	922,704
営業外収益		
受取利息	318	316
受取配当金	7,252	6,435
受取手数料	11,288	4,468
受取保険金	3,322	17,204
違約金収入	325	20,026
その他	27,320	31,627
営業外収益合計	49,827	80,078
営業外費用		
支払利息	229,774	264,066
その他	73,720	63,738
営業外費用合計	303,495	327,804
経常利益	1,951,523	674,977
特別利益		
固定資産売却益	—	52,111
特別利益合計	—	52,111
特別損失		
減損損失	—	7,857
固定資産除却損	24,325	17,661
特別損失合計	24,325	25,519
税金等調整前四半期純利益	1,927,198	701,570
法人税、住民税及び事業税	589,450	227,458
法人税等調整額	94,293	△3,276
法人税等合計	683,743	224,181
四半期純利益	1,243,454	477,388
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	1,243,454	477,388

(四半期連結包括利益計算書)
(第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)
四半期純利益	1,243,454	477,388
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	14,023	8,505
その他の包括利益合計	14,023	8,505
四半期包括利益	1,257,478	485,894
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,257,478	485,894
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

(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3四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年12月31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	1,835,560	4,901,130	8,160,648	14,897,339	201,210	15,098,550
セグメント間の内部売 上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	1,835,560	4,901,130	8,160,648	14,897,339	201,210	15,098,550
セグメント利益	655,555	1,261,799	785,425	2,702,779	46,836	2,749,615

(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	2,702,779
「その他」の区分の利益	46,836
全社費用(注)	△544,424
四半期連結損益計算書の営業利益	2,205,191

(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3四半期連結累計期間（自 2023年4月1日 至 2023年12月31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	2,149,759	4,541,421	1,105,942	7,797,123	221,010	8,018,133
セグメント間の内部売 上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	2,149,759	4,541,421	1,105,942	7,797,123	221,010	8,018,133
セグメント利益又はセグ メント損失(△)	595,856	944,479	△55,567	1,484,768	68,784	1,553,552

(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	1,484,768
「その他」の区分の利益	68,784
全社費用(注)	△630,848
四半期連結損益計算書の営業利益	922,704

(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

(固定資産に係る重要な減損損失)

重要性が乏しいため記載を省略しております。

(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、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 (3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(企業結合等関係)」に記載しております。

(企業結合等関係)

(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、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3四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。