



## 2024年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年8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8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：無

(百万円未満切捨て)

### 1. 2024年3月期第1四半期の連結業績（2023年4月1日～2023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	%
2024年3月期第1四半期	1,620	△52.3	△48	—	△105	—	△62	—
2023年3月期第1四半期	3,395	—	393	—	319	—	199	—

(注) 包括利益 2024年3月期第1四半期 △63百万円 (—%) 2023年3月期第1四半期 196百万円 (—%)

	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
2024年3月期第1四半期	△8.72	—
2023年3月期第1四半期	36.01	35.60

#### (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1四半期	41,411	10,610	25.6
2023年3月期	41,439	10,887	26.3

(参考) 自己資本 2024年3月期第1四半期 10,610百万円 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	—	—	—	—	—
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1Q	7,182,500株	2023年3月期	7,176,100株
② 期末自己株式数	2024年3月期1Q	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1Q	7,176,170株	2023年3月期1Q	5,547,777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。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報 .....	1
(1) 経営成績に関する説明 .....	1
(2) 財政状態に関する説明 .....	2
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明 .....	2
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記 .....	3
(1) 四半期連結貸借対照表 .....	3
(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 .....	5
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 .....	7
(継続企業の前提に関する注記) .....	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	7
(セグメント情報等) .....	7

## 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1四半期連結累計期間におけるわが国の経済は、コロナ禍で蓄積された過剰貯蓄が原資となり個人消費の回復が続き、また企業においても堅調な収益等を背景に設備投資が持ち直しており、経済全体として緩やかな回復が続きました。しかし、国内の資源高や人手不足による物価上昇、海外における金融引き締め等が景気を下振れさせるリスクがあり、先行きの不透明な状況が続いております。

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、安定収益の上積みを継続することを基本戦略としております。

そのような中、当社グループの2024年3月期の事業計画では、不動産開発・販売事業及びマンション事業に係る竣工引渡しが下期に集中していること等により、売上高、利益とも下期偏重型の計画としております。

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、先述の理由により前年同期比の各数字は大きく減少していることに加え、不動産開発・販売事業及びマンション事業では僅かながら計画どおりに進捗しなかったことが相まって、売上高1,620,843千円（前年同期比52.3%減）、営業損失48,386千円（前年同期は営業利益393,762千円）、経常損失105,733千円（前年同期は経常利益319,594千円）、親会社株主に帰属する四半期純損失62,560千円（前年同期は親会社に帰属する四半期純利益199,843千円）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、共同住宅の入居更新が順調に進捗しました。また、前期に取得した賃貸用不動産の稼働も堅調に推移しましたが、2023年4月24日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ました。これらの結果、セグメント売上としては704,318千円（前年同期比15.9%増）、セグメント利益は169,344千円（前年同期比22.8%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、高価格帯の戸建販売は堅調に推移しましたが、和歌山エリアの住宅販売が計画を大きく下回り、また、企業向けの規模の大きな不動産販売についても引渡しがありませんでした。これらの結果、セグメント売上としては313,522千円（前年同期比75.1%減）、セグメント損失は26,263千円（前年同期はセグメント利益359,118千円）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、完成在庫の販売活動を進めましたが、5月連休の集客が低調となり、計画をやや下回る引渡し件数となりました。これらの結果、セグメント売上としては529,837千円（前年同期比63.8%減）、セグメント損失は16,160千円（前年同期はセグメント損失758千円）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、前年度より取り組んできた収益構造の改善が奏功し、計画を上回って推移しました。これらの結果、セグメント売上としては73,163千円（前年同期比11.4%増）、セグメント利益は23,820千円（前年同期比334.5%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(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27,928千円減少し、41,411,647千円となりました。その主な要因は、仕掛販売用不動産が1,263,959千円増加したこと及び有形固定資産が295,750千円増加した一方で、現金及び預金が1,270,791千円減少したこと及び販売用不動産が450,613千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248,953千円増加し、30,801,069千円となりました。その主な要因は、借入金が増加した一方で、支払手形及び買掛金が326,025千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276,881千円減少し、10,610,578千円となりました。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277,843千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1四半期連結累計期間における売上高、利益ともに下期偏重型の計画に対しては誤差の範囲による未達であり、総じて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1四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,773,631	3,502,839
売掛金	32,622	35,649
販売用不動産	3,740,687	3,290,073
仕掛販売用不動産	10,801,862	12,065,822
その他	553,830	677,238
貸倒引当金	△455	△455
流動資産合計	19,902,178	19,571,168
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	6,778,795	6,845,201
土地	12,311,767	12,454,766
その他（純額）	345,387	431,732
有形固定資産合計	19,435,949	19,731,700
無形固定資産		
のれん	684,139	705,273
その他	8,560	7,498
無形固定資産合計	692,699	712,771
投資その他の資産	1,408,748	1,396,006
固定資産合計	21,537,397	21,840,478
資産合計	41,439,576	41,411,647

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	888,243	562,218
短期借入金	1,238,474	1,790,838
1年内返済予定の長期借入金	4,229,613	5,154,755
1年内償還予定の社債	130,000	130,000
未払法人税等	387,189	13,222
賞与引当金	46,383	31,092
その他	973,672	1,267,488
流動負債合計	7,893,577	8,949,615
固定負債		
社債	410,000	410,000
長期借入金	19,245,832	18,257,178
退職給付に係る負債	52,145	53,532
資産除去債務	123,939	342,291
その他	2,826,621	2,788,450
固定負債合計	22,658,538	21,851,453
負債合計	30,552,116	30,801,069
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	836,478	837,310
資本剰余金	791,478	792,310
利益剰余金	9,260,300	8,982,457
株主資本合計	10,888,258	10,612,079
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	△2,339
土地再評価差額金	838	838
その他の包括利益累計額合計	△798	△1,501
純資産合計	10,887,460	10,610,578
負債純資産合計	41,439,576	41,411,647

(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 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
売上高	3,395,120	1,620,843
売上原価	2,464,189	1,163,548
売上総利益	930,930	457,294
販売費及び一般管理費	537,167	505,680
営業利益又は営業損失(△)	393,762	△48,386
営業外収益		
受取利息	111	99
受取配当金	5,044	3,571
受取手数料	7,080	3,461
違約金収入	—	10,000
その他	8,336	18,551
営業外収益合計	20,572	35,684
営業外費用		
支払利息	77,058	81,658
その他	17,682	11,374
営業外費用合計	94,741	93,032
経常利益又は経常損失(△)	319,594	△105,733
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	22,516	15,000
特別損失合計	22,516	15,000
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(△)	297,078	△80,921
法人税、住民税及び事業税	19,402	3,492
法人税等調整額	77,831	△21,854
法人税等合計	97,234	△18,361
四半期純利益又は四半期純損失(△)	199,843	△62,560
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又は親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	199,843	△62,560

(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 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	199,843	△62,560
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△3,305	△702
その他の包括利益合計	△3,305	△702
四半期包括利益	196,538	△63,262
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	196,538	△63,262
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)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022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	607,814	1,258,142	1,463,484	3,329,441	71,792	3,401,234
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	△6,114	△6,114
計	607,814	1,258,142	1,463,484	3,329,441	65,678	3,395,120
セグメント利益又はセグメント損失(△)	219,468	359,118	△758	577,829	5,482	583,312

(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	577,829
「その他」の区分の利益	5,482
全社費用(注)	△189,549
四半期連結損益計算書の営業利益	393,762

(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 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(△)	169,344	△26,263	△16,160	126,920	23,820	150,741

(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	126,920
「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(△)	△48,386

(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。