



## 2025年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年2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  
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3四半期の連結業績（2024年4月1日～2024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	%
2025年3月期第3四半期	12,176	51.9	806	△12.6	407	△39.6	201	△57.9
2024年3月期第3四半期	8,018	△46.9	922	△58.2	674	△65.4	477	△61.6

(注) 包括利益 2025年3月期第3四半期 204百万円 (△57.8%) 2024年3月期第3四半期 485百万円 (△61.4%)

	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
2025年3月期第3四半期	23.79	23.76
2024年3月期第3四半期	66.47	66.36

#### (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3四半期	53,070	13,158	24.7
2024年3月期	49,113	11,962	24.4

(参考) 自己資本 2025年3月期第3四半期 13,100百万円 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	—	0.00	—		
2025年3月期（予想）				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：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) 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3Q	8,544,400株	2024年3月期	7,186,700株
② 期末自己株式数	2025年3月期3Q	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3Q	8,455,001株	2024年3月期3Q	7,181,525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

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)

決算説明会は動画配信のみの開催であり、2025年2月25日(火)に当社ウェブサイトへ決算補足説明資料とともに掲載し、配信する予定であります。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 当四半期の経営成績等の概況	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
(追加情報)	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. 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。

### (1) 当四半期の経営成績等の概況

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、緩やかに回復しており、雇用や所得の環境が改善するにつれて今後も緩やかな回復が続くことが期待されております。

住宅建設に関して、持家の着工は底堅い動きとなっているものの、賃金上昇の鈍い地方では建設資材の高騰や労務費の増加を背景する建物価格の上昇により、需要が弱含みとなっているものと認識しております。新築分譲マンションに関しては、建設コスト高の影響で二極化が進んでおり、都心の一部においては引き続き需給バランスがとれている一方で、郊外エリアでは需要が弱くなっている事案が見受けられます。

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12,176,563千円（前年同期比51.9%増）、営業利益806,553千円（前年同期比12.6%減）、経常利益407,381千円（前年同期比39.6%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益201,166千円（前年同期比57.9%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、用途を問わず堅調に稼働しており、テナント・入居者の入れ替りがあるものの、全体として計画通りに進捗しております。これらの結果、セグメント売上としては2,364,554千円（前年同期比10.0%増）、セグメント利益は761,201千円（前年同期比27.7%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、当初計画で織り込んだ開発案件の計画変更に伴い、法人向けに売却する土地を自社開発し、来期以降の売上・利益に貢献させる方向性となったことから、当初計画に対して大きく売り上げが減少しました。これらの結果、セグメント売上としては3,094,177千円（前年同期比31.9%減）、セグメント利益は152,070千円（前年同期比83.9%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、完成在庫の販売活動を進捗させましたが、関西の新築分譲案件の引渡しペースが当初よりやや遅れております。これらの結果、セグメント売上としては6,500,914千円（前年同期比487.8%増）、セグメント利益は579,604千円（前年同期はセグメント損失55,567千円）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、シニア事業においては、堅調に推移しました。レジャー事業においては、前年より回復しているもののコロナ禍で地域の生活様式が変化した影響で計画を下回る進捗となっております。これらの結果、セグメント売上としては216,916千円（前年同期比1.9%減）、セグメント利益は68,284千円（前年同期比0.7%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3,957,028千円増加し、53,070,433千円となりました。その主な要因は、現金及び預金が2,671,863千円減少した一方で、販売用不動産が1,331,629千円増加したこと及び仕掛販売用不動産が4,425,809千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2,761,290千円増加し、39,911,867千円となりました。その主な要因は、支払手形及び買掛金が2,344,571千円減少したこと及び短期借入金が2,755,437千円減少した一方で、長期借入金が8,056,320千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1,195,738千円増加し、13,158,566千円となりました。その主な要因は、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及び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) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2025年3月期の通期連結業績予想につきましては、第3四半期決算を踏まえ現在精査中であるため、2024年5月10日の公表値を据え置いております。修正が必要と判断した場合は、速やかに公表いたします。

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3四半期連結会計期間 (2024年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	7,133,904	4,462,041
売掛金	45,041	74,251
契約資産	—	303,781
販売用不動産	4,361,882	5,693,512
仕掛販売用不動産	13,024,449	17,450,259
その他	949,021	948,860
貸倒引当金	△455	△640
流動資産合計	25,513,845	28,932,065
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	7,701,581	7,569,554
土地	13,062,707	13,298,981
その他（純額）	186,695	478,392
有形固定資産合計	20,950,984	21,346,929
無形固定資産		
のれん	1,104,535	1,291,963
その他	122,972	198,088
無形固定資産合計	1,227,508	1,490,052
投資その他の資産	1,421,066	1,301,386
固定資産合計	23,599,559	24,138,367
資産合計	49,113,404	53,070,433

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年12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	610,934
短期借入金	5,250,338	2,494,900
1年内償還予定の社債	60,000	20,000
1年内返済予定の長期借入金	6,260,543	6,624,376
未払法人税等	796,238	15,170
賞与引当金	48,271	28,363
その他	1,014,257	900,924
流動負債合計	16,385,155	10,694,669
固定負債		
社債	650,000	815,000
長期借入金	16,792,405	24,848,725
退職給付に係る負債	57,188	51,338
資産除去債務	337,515	334,146
その他	2,928,313	3,167,986
固定負債合計	20,765,422	29,217,197
負債合計	37,150,577	39,911,867
<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	10,264,217
株主資本合計	11,932,512	13,071,657
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	27,509
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	28,348
非支配株主持分	—	58,560
純資産合計	11,962,827	13,158,566
負債純資産合計	49,113,404	53,070,433

(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 2023年4月1日 至 2023年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年12月31日)
売上高	8,018,133	12,176,563
売上原価	5,487,239	8,935,379
売上総利益	2,530,894	3,241,184
販売費及び一般管理費	1,608,190	2,434,631
営業利益	922,704	806,553
営業外収益		
受取利息	316	731
受取配当金	6,435	11,315
受取手数料	4,468	14,261
受取保険金	17,204	28,610
違約金収入	20,026	15,654
その他	31,627	28,439
営業外収益合計	80,078	99,011
営業外費用		
支払利息	264,066	293,363
支払手数料	18,939	178,345
その他	44,799	26,472
営業外費用合計	327,804	498,182
経常利益	674,977	407,381
特別利益		
固定資産売却益	52,111	10,585
投資有価証券売却益	—	32,117
特別利益合計	52,111	42,702
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	17,661	7,835
投資有価証券売却損	—	65
特別損失合計	25,519	54,381
税金等調整前四半期純利益	701,570	395,702
法人税、住民税及び事業税	227,458	153,894
法人税等還付税額	—	△25,563
法人税等調整額	△3,276	60,405
法人税等合計	224,181	188,736
四半期純利益	477,388	206,966
非支配株主に帰属する四半期純利益	—	5,799
親会社株主に帰属する四半期純利益	477,388	201,166



(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 2023年4月1日 至 2023年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年12月31日)
四半期純利益	477,388	206,966
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	8,505	△1,966
その他の包括利益合計	8,505	△1,966
四半期包括利益	485,894	204,999
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	485,894	199,199
非支配株主に係る四半期包括利益	—	5,799

(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

該当事項はありません。

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間（自 2024年4月1日 至 2024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	2,364,554	3,094,177	6,500,914	11,959,646	216,916	12,176,563
セグメント間の内部売 上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	2,364,554	3,094,177	6,500,914	11,959,646	216,916	12,176,563
セグメント利益	761,201	152,070	579,604	1,492,875	68,284	1,561,160

(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、シニア事業、レジャー事業、損害保  
険代理店業を含んでおります。

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	1,492,875
「その他」の区分の利益	68,284
全社費用（注）	△754,607
四半期連結損益計算書の営業利益	806,553

(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

(のれんの金額の重要な変動)

2024年5月2日付で株式を取得した株式会社エスティリンク及び2024年9月30日付で株式を取得した株  
式会社大成住宅を連結の範囲に含めております。なお、当該事象によるのれんの増加額は、当第3四半期  
連結累計期間の「不動産開発・販売事業」において、304,618千円であります。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

第1四半期連結会計期間において、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。

また、2024年6月26日開催の取締役会により、2024年7月26日付で譲渡制限付株式報酬としての新株発行を行い、資本金及び資本剰余金がそれぞれ16,317千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3四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3四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3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年12月31日)
減価償却費	480,845千円	510,846千円
のれんの償却額	85,754 "	117,191 "

(追加情報)

(保有目的の変更)

当第3四半期連結会計期間において、保有目的の変更により、有形固定資産のうち土地423,490千円、建物及び構築物232,509千円、その他408千円を販売用不動産656,408千円に振り替えております。