

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号
【提出先】	近畿財務局長
【提出日】	2024年11月11日
【中間会計期間】	第36期中（自 2024年4月1日 至 2024年9月30日）
【会社名】	ヤマイチ・ユニハイムエステート株式会社
【英訳名】	Yamaichi Uniheim Real Estate Co., Ltd
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 山田 茂
【本店の所在の場所】	和歌山県和歌山市中之島1518番地 中之島801ビル5階
【電話番号】	073-436-1010（代表）
【事務連絡者氏名】	専務取締役 経営企画本部長 山田 裕之
【最寄りの連絡場所】	大阪市中央区瓦町二丁目4番7号 新瓦町ビル1階
【電話番号】	06-6204-0123（代表）
【事務連絡者氏名】	専務取締役 経営企画本部長 山田 裕之
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第35期 中間連結会計期間	第36期 中間連結会計期間	第35期
会計期間	自 2023年4月1日 至 2023年9月30日	自 2024年4月1日 至 2024年9月30日	自 2023年4月1日 至 2024年3月31日
売上高 (千円)	4,591,076	8,933,923	20,083,621
経常利益 (千円)	55,314	461,012	1,935,513
親会社株主に帰属する 中間(当期)純利益 (千円)	55,323	227,836	1,255,194
中間包括利益又は包括利益 (千円)	58,046	213,811	1,286,307
純資産額 (千円)	10,732,407	13,167,300	11,962,827
総資産額 (千円)	45,922,642	49,999,506	49,113,404
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	7.71	27.09	174.76
潜在株式調整後1株当たり 中間(当期)純利益 (円)	7.69	27.05	174.30
自己資本比率 (%)	23.4	26.2	24.4
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	6,148,672	3,406,309	1,820,944
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	779,356	803,950	2,696,430
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	4,977,403	1,482,511	2,937,924
現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高 (千円)	1,716,403	3,001,719	5,729,468

(注) 1. 当社は中間連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2【事業の内容】

当中間連結会計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）において営まれている事業の内容について、重要な変更はありません。

また、主要な関係会社の異動は、以下のとおりであります。
（不動産開発・販売事業）

当中間連結会計期間において、株式の取得に伴い、株式会社エスティリンク及び株式会社大成住宅をそれぞれ連結子会社にしております。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、当半期報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があるとして認識している主要なリスクの発生又は前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」について重要な変更はありません。

2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当中間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) 財政状態及び経営成績の状況

経営成績の状況

当中間連結会計期間におけるわが国の経済は、雇用・所得環境の改善下で緩やかな回復が続いておりますが、円安や物価上昇並びにインバウンド需要の回復の要素が各産業に様々な影響を与えており、複雑な状況となっております。また、欧米や中国などの海外景気の下振れがリスクとなっており、金融資本市場の変動に注意が必要です。

当社グループが属する不動産・建設業界においては、2024年の基準地価の全国平均が3年連続で上昇しており、特に再開発や大規模投資が続く三大都市圏と、有力地方都市ならびに訪日外国人観光客の需要が高いエリアでの上昇が顕著でした。一方で、少子高齢化が加速する地域においては継続的な地価の下落が見られ、不動産価格の三極化が進んでおります。

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。

当社グループの当中間連結会計期間の経営成績は、売上高8,933,923千円（前年同期比94.6%増）、営業利益643,339千円（前年同期比199.3%増）、経常利益461,012千円（前年同期比733.4%増）、親会社株主に帰属する中間純利益227,836千円（前年同期比311.8%増）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。なお、当社のコアビジネスは自社による新規の不動産開発であるため、物件の完成引渡しのタイミングで売上が計上されることから、四半期ごとの売上が大きく変動する傾向があります。

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、前期取得した賃貸用不動産が増収要因となっております。これらの結果、セグメント売上としては1,564,796千円（前年同期比10.0%増）、セグメント利益は504,309千円（前年同期比31.9%増）となりました。

不動産開発・販売事業

当セグメントにおきましては、地方エリアの戸建需要が弱含みに推移しておりますが、高価格帯の商品土地の引渡し計画が前倒しで進捗しました。一方、当中間連結会計期間に取得した子会社の取得関連費用が販売管理費に計上されており、これらの結果、セグメント売上としては1,268,812千円（前年同期比35.4%減）、セグメント損失は6,508千円（前年同期比103.7%減）となりました。

マンション事業

当セグメントにおきましては、予定引渡しの月ずれが1件生じたものの、基本的には計画通りの竣工引渡しをすることができました。これらの結果、セグメント売上としては5,959,903千円（前年同期比463.4%増）、セグメント利益は577,841千円（前年同期は同27,113千円）となりました。

その他の事業

当セグメントにおきましては、2024年8月の南海トラフ地震臨時情報の影響から集客数が例年よりも減少したことで、レジャー事業において収益ともに計画を下回りました。これらの結果、セグメント売上としては140,409千円（前年同期比3.2%減）、セグメント利益は45,639千円（前年同期比5.2%増）となりました。

財政状態の状況

(資産の部)

当中間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886,102千円増加し、49,999,506千円となりました。その主な要因は、現金及び預金が2,667,077千円減少した一方で、販売用不動産が1,421,570千円増加したこと及び仕掛販売用不動産が812,839千円増加したこと並びに有形固定資産が1,005,735千円増加したことによるものであります。

(負債の部)

当中間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318,370千円減少し、36,832,206千円となりました。その主な要因は、支払手形及び買掛金が2,241,731千円減少したこと及び未払法人税等が584,773千円減少した一方で、長期借入金が1,839,221千円増加したこと及び短期借入金が545,179千円増加したことによるものであります。

(純資産の部)

当中間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1,204,472千円増加し、13,167,300千円となりました。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、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。

(2) キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間末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3,406,309千円となりました。主な増加要因は、税金等調整前中間純利益が407,673千円及び減価償却費335,009千円であり、主な減少要因は、棚卸資産の増加額1,273,170千円及び仕入債務の減少額2,387,178千円並びに法人税等の支払額779,566千円であります。

(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803,950千円となりました。主な増加要因は、投資有価証券の売却による収入1,557千円であり、主な減少要因は、定期預金の増加額128,605千円及び有形固定資産の取得による支出566,366千円並びに連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出56,182千円であります。

(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1,482,511千円となりました。主な増加要因は、長期借入れによる収入3,714,098千円及び株式の発行による収入1,175,061千円であり、主な減少要因は、長期借入金の返済による支出3,127,971千円及び配当金の支払額237,161千円であります。

(3) 経営方針・経営戦略等

当中間連結会計期間において、当社グループの定めている経営方針・経営戦略について重要な変更はありません。

(4) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当中間連結会計期間において、当社グループが対処すべき課題について重要な変更はありません。

(5) 研究開発事項

該当事項はありません。

(6) 主要な設備

当中間連結会計期間において、主要な設備及び主要な設備の計画に著しい変動はありません。

(7) 会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

前事業年度の有価証券報告書に記載した「経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析」中の会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定の記載について重要な変更はありません。

3【経営上の重要な契約等】

(株式取得)

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株式を取得し、子会社化することについて決議し、2024年5月2日付で株式譲渡契約を締結し、同日付で、同社の株式を取得いたしました。

詳細は、「第4 経理の状況 1. 中間連結財務諸表等 注記事項 (企業結合等関係)」をご参照ください。

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株式を取得し、子会社化することについて決議し、2024年9月30日付で株式譲渡契約を締結し、同日付で、同社の株式を取得いたしました。

詳細は、「第4 経理の状況 1. 中間連結財務諸表等 注記事項 (企業結合等関係)」をご参照ください。

(譲渡制限付株式報酬としての新株式の発行)

当社は、2024年6月26日開催の取締役会において、譲渡制限付株式報酬としての新株式発行について決議し、2024年7月23日付で「譲渡制限付株式割当契約書」を締結いたしました。

新株式発行の概要は、次のとおりであります。

(1) 払込期日

2024年7月26日

(2) 発行する株式の種類及び数

当社普通株式 37,000株

(3) 発行価額

1株につき882円

(4) 発行総額

32,634千円

(5) 割当先

取締役() 5名 28,900株

監査等委員である取締役 3名 3,000株

執行役員 3名 5,100株

() 監査等委員である取締役を除き、社外取締役を含む。

(合併契約)

当社は、2024年8月9日開催の取締役会において、不動産開発・賃貸事業における事業運営の効率化と意思決定の迅速化を図るため、当社の完全子会社である富士物産株式会社を合併することを決議いたしました。また、同日付で両社は合併契約を締結いたしました。

合併の概要は、次のとおりであります。

(1) 合併の方法

当社を存続会社とし、富士物産株式会社を消滅会社とする吸収合併(簡易合併・略式合併)であります。

(2) 合併期日

合併契約を承認決議した日 2024年8月9日

合併契約締結日 2024年8月9日

合併期日(効力発生日) 2024年10月1日

(3) 合併に際して発行する株式及び割当

富士物産株式会社は、当社の完全子会社であるため、本合併による株式及び金銭等の割当てはありません。

(4) 引継資産・負債の状況

当社は、合併の効力発生日において、富士物産株式会社の資産、負債及びその他一切の権利義務を承継いたします。

(5) 吸収合併存続会社となる会社の概要

名称 ヤマイチ・ユニハイムエステート株式会社

資本金 1,426,187千円

事業内容 不動産業

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	21,300,000
計	21,300,000

【発行済株式】

種類	中間会計期間末 現在発行数(株) (2024年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (2024年11月11日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	8,544,100	8,544,100	東京証券取引所 スタンダード市場	完全議決権株式であり、権利 内容に何ら限定のない当社に おける標準となる株式であり ます。なお、単元株式数は 100株であります。
計	8,544,100	8,544,100	-	-

(注) 提出日現在発行数には、2024年11月1日からこの半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は、含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2024年4月15日 (注)1	1,249,500	8,436,200	540,771	1,379,421	540,771	1,334,421
2024年5月9日 (注)2	70,100	8,506,300	30,338	1,409,759	30,338	1,364,759
2024年4月1日~ 2024年9月30日 (注)3	800	8,507,100	104	1,409,863	104	1,364,863
2024年7月26日 (注)4	37,000	8,544,100	16,317	1,426,180	16,317	1,381,180

(注)1 公募増資(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 923円

引受価格 865.58円

資本組入額 540,771千円

2 第三者割当増資(オーバーアロットメントによる売出し)

発行価格 865.58円

資本組入額 30,338千円

割当先 大和証券(株)

3 新株予約権の行使による増加であります。

4 譲渡制限付株式報酬としての新株発行による増加であります。

発行価格 882円

資本組入額 16,317千円

割当先 当社取締役(監査等委員である取締役を除き、社外取締役含む)5名

当社監査等委員である取締役3名

当社執行役員 3名

(5)【大株主の状況】

2024年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
Ys' Assortment株式会社	和歌山県和歌山市西浜一丁目3番36号	4,000,000	46.81
ウィル・アセット株式会社	和歌山県和歌山市西浜一丁目2番9号	500,000	5.85
山田 茂	和歌山県和歌山市	303,400	3.55
堂村 眞由美	和歌山県和歌山市	266,200	3.11
株式会社SBI証券	東京都港区六本木1丁目6番1号	209,191	2.44
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	東京都中央区晴海1丁目8番12号	125,800	1.47
楽天証券株式会社	東京都港区南青山2丁目6番21号	79,700	0.93
小川 由晃	和歌山県和歌山市	58,700	0.68
後和 信英	和歌山県和歌山市	50,500	0.59
株式会社ゴトウ洋服店	和歌山県和歌山市本町3丁目27	50,000	0.58
計	-	5,643,491	66.01

(注) 上記株式会社日本カストディ銀行の所有株式数は、すべて信託業務に係るものであります。

(6)【議決権の状況】

【発行済株式】

2024年9月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 8,263,500	82,635	-
単元未満株式	普通株式 280,600	-	-
発行済株式総数	8,544,100	-	-
総株主の議決権	-	82,635	-

【自己株式等】

該当事項はありません。

2【役員の状況】

該当事項はありません。

第4【経理の状況】

1 中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第1編及び第3編の規定により第1種中間連結財務諸表を作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、中間連結会計期間（2024年4月1日から2024年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表について、仰星監査法人による期中レビューを受けております。

1【中間連結財務諸表】

(1)【中間連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,133,904	4,466,827
売掛金	45,041	85,094
契約資産	-	55,407
販売用不動産	4,361,882	5,783,453
仕掛販売用不動産	13,024,449	13,837,289
その他	949,021	851,356
貸倒引当金	455	683
流動資産合計	25,513,845	25,078,744
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	7,701,581	7,898,385
土地	13,062,707	13,736,941
その他(純額)	186,695	321,393
有形固定資産合計	20,950,984	21,956,720
無形固定資産		
のれん	1,104,535	1,339,078
その他	122,972	178,868
無形固定資産合計	1,227,508	1,517,946
投資その他の資産	1,421,066	1,446,095
固定資産合計	23,599,559	24,920,762
資産合計	49,113,404	49,999,506

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,955,506	713,774
短期借入金	5,250,338	5,795,517
1年内償還予定の社債	60,000	50,000
1年内返済予定の長期借入金	6,260,543	6,166,558
未払法人税等	796,238	211,465
賞与引当金	48,271	52,097
その他	1,014,257	1,032,904
流動負債合計	16,385,155	14,022,317
固定負債		
社債	650,000	675,000
長期借入金	16,792,405	18,631,627
退職給付に係る負債	57,188	51,338
資産除去債務	337,515	333,396
その他	2,928,313	3,118,526
固定負債合計	20,765,422	22,809,888
負債合計	37,150,577	36,832,206
純資産の部		
株主資本		
資本金	838,650	1,426,180
資本剰余金	793,650	1,381,180
利益剰余金	10,300,212	10,290,888
株主資本合計	11,932,512	13,098,249
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	13,860
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	14,699
非支配株主持分	-	54,351
純資産合計	11,962,827	13,167,300
負債純資産合計	49,113,404	49,999,506

(2) 【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

【中間連結損益計算書】

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年 4月 1日 至 2023年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 4月 1日 至 2024年 9月30日)
売上高	4,591,076	8,933,923
売上原価	3,314,849	6,594,104
売上総利益	1,276,226	2,339,818
販売費及び一般管理費	1,061,294	1,696,478
営業利益	214,932	643,339
営業外収益		
受取利息	205	463
受取配当金	3,580	4,797
受取手数料	3,863	8,366
受取保険金	7,230	19,553
違約金収入	13,845	13,895
その他	23,474	19,427
営業外収益合計	52,200	66,504
営業外費用		
支払利息	167,237	180,232
支払手数料	10,180	63,548
その他	34,400	5,051
営業外費用合計	211,818	248,831
経常利益	55,314	461,012
特別利益		
固定資産売却益	43,015	982
特別利益合計	43,015	982
特別損失		
固定資産除却損	17,661	7,794
段階取得に係る差損	-	46,481
その他	-	45
特別損失合計	17,661	54,321
税金等調整前中間純利益	80,667	407,673
法人税、住民税及び事業税	21,110	178,779
法人税等調整額	4,233	23,695
法人税等還付税額	-	24,228
法人税等合計	25,343	178,246
中間純利益	55,323	229,427
非支配株主に帰属する中間純利益	-	1,590
親会社株主に帰属する中間純利益	55,323	227,836

【中間連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
中間純利益	55,323	229,427
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,722	15,615
その他の包括利益合計	2,722	15,615
中間包括利益	58,046	213,811
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	58,046	212,221
非支配株主に係る中間包括利益	-	1,590

(3) 【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	80,667	407,673
減価償却費	313,691	335,009
のれん償却額	57,169	70,076
受取利息及び受取配当金	3,786	5,261
支払利息	167,237	180,232
段階取得に係る差損益(は益)	-	46,481
固定資産売却損益(は益)	43,015	982
売上債権及び契約資産の増減額(は増加)	34,058	46,863
棚卸資産の増減額(は増加)	5,870,791	1,273,170
仕入債務の増減額(は減少)	556,478	2,387,178
賞与引当金の増減額(は減少)	1,863	450
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	5,003	5,849
固定資産除却損	17,661	7,794
その他	243,890	206,980
小計	5,620,943	2,464,605
利息及び配当金の受取額	3,786	5,261
利息の支払額	154,918	191,628
法人税等の支払額	376,596	779,566
法人税等の還付額	-	24,228
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,148,672	3,406,309
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	834,712	566,366
有形固定資産の売却による収入	56,350	1,120
有形固定資産の除却による支出	15,040	-
投資有価証券の売却による収入	-	1,557
投資有価証券の取得による支出	3,001	56,744
貸付金の回収による収入	1,249	1,272
定期預金の増減額(は増加)	15,897	128,605
出資金の払込による支出	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	-	56,182
投資活動によるキャッシュ・フロー	779,356	803,950
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	1,168,800	3,714,098
長期借入金の返済による支出	814,804	3,127,971
社債の償還による支出	-	30,000
株式の発行による収入	2,184	1,175,061
配当金の支払額	215,283	237,161
短期借入金の純増減額(は減少)	4,841,806	7,974
リース債務の返済による支出	5,299	3,540
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,977,403	1,482,511
現金及び現金同等物に係る換算差額	-	-
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,950,625	2,727,749
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中間期末残高	1,716,403	3,001,719

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更に関する注記)

(連結の範囲の重要な変更)

当中間連結会計期間において、株式会社エスティリンク及び株式会社大成住宅の株式を取得し子会社化しており、それぞれ連結の範囲に含めております。

(中間連結損益計算書関係)

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
給与手当	264,017千円	292,976千円
退職給付費用	13,874 "	15,121 "
広告宣伝費	60,241 "	238,774 "
賞与引当金繰入額	39,968 "	39,240 "

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
現金及び預金	2,903,603千円	4,466,827千円
預入期間が3か月を超える定期預金	1,026,845 "	1,451,105 "
引出が制限されている預金	160,354 "	14,002 "
現金及び現金同等物	1,716,403千円	3,001,719千円

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の 総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2023年6月28日 定時株主総会	普通株式	215,283	30.00	2023年3月31日	2023年6月29日	利益剰余金

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

3. 株主資本の著しい変動

該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の 総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2024年6月26日 定時株主総会	普通株式	237,161	33.00	2024年3月31日	2024年6月27日	利益剰余金

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

3. 株主資本の著しい変動

当中間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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9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	1,422,887	1,965,333	1,057,793	4,446,015	145,061	4,591,076
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	1,422,887	1,965,333	1,057,793	4,446,015	145,061	4,591,076
セグメント利益	382,439	174,364	27,113	583,917	43,378	627,295

(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中間連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の内容(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	583,917
「その他」の区分の利益	43,378
全社費用(注)	412,362
中間連結損益計算書の営業利益	214,932

(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)

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、当中間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。

当中間連結会計期間（自 2024年4月1日 至 2024年9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	1,564,796	1,268,812	5,959,903	8,793,513	140,409	8,933,923
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	1,564,796	1,268,812	5,959,903	8,793,513	140,409	8,933,923
セグメント利益又はセグメント損失()	504,309	6,508	577,841	1,075,642	45,639	1,121,281

(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中間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	1,075,642
「その他」の区分の利益	45,639
全社費用(注)	477,942
中間連結損益計算書の営業利益	643,339

(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、当中間連結会計期間の「不動産開発・販売事業」において、304,618千円であります。

(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

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

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。

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)

企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

結合後企業の名称

変更はありません。

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 - %

企業結合日に取得した議決権比率 52%

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. 中間連結会計期間に係る中間連結損益計算書に含まれる被取得企業の業績の期間

2024年7月1日から2024年9月30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

発生したのれんの金額

124,842千円

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。

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

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

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。

企業結合日

2024年9月30日(株式取得日)

企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

結合後企業の名称

変更はありません。

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%

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. 中間連結会計期間に係る中間連結損益計算書に含まれる被取得企業の業績の期間

株式取得日が2024年9月30日であるため、当中間連結会計期間においては貸借対照表のみを連結しており、連結損益計算書に被取得企業の業績は含まれておりません。

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

発生したのれん金額

179,776千円

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。

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

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント				その他 (注)2	合計
	不動産開発・ 賃貸事業 (注)1	不動産開発・ 販売事業	マンション 事業	計		
売上高						
首都圏	151,131	1,011,722	3,434	1,166,288	-	1,166,288
近畿圏	1,271,756	924,009	1,054,359	3,250,125	145,061	3,395,186
その他	-	29,601	-	29,601	-	29,601
顧客との契約から生じる 収益	1,422,887	1,965,333	1,057,793	4,446,015	145,061	4,591,076
外部顧客への売上高	1,422,887	1,965,333	1,057,793	4,446,015	145,061	4,591,076

(注)1.ほとんどが賃貸借契約に基づくリース収益であります。顧客との契約から生じる収益に含めて記載しております。

2.「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。

当中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント				その他 (注)2	合計
	不動産開発・ 賃貸事業 (注)1	不動産開発・ 販売事業	マンション 事業	計		
売上高						
首都圏	226,021	274,336	3,676,363	4,176,722	-	4,176,722
近畿圏	1,335,349	994,475	2,282,939	4,612,765	140,409	4,753,175
その他	3,425	-	600	4,025	-	4,025
顧客との契約から生じる 収益	1,564,796	1,268,812	5,959,903	8,793,513	140,409	8,933,923
外部顧客への売上高	1,564,796	1,268,812	5,959,903	8,793,513	140,409	8,933,923

(注)1.ほとんどが賃貸借契約に基づくリース収益であります。顧客との契約から生じる収益に含めて記載しております。

2.「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。

(1株当たり情報)

1株当たり中間純利益及び算定上の基礎並びに潜在株式調整後1株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
(1) 1株当たり中間純利益	7円71銭	27円09銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益(千円)	55,323	227,836
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中間純利益(千円)	55,323	227,836
普通株式の期中平均株式数(株)	7,180,030	8,410,156
(2) 潜在株式調整後1株当たり中間純利益	7円69銭	27円05銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	13,988	11,860
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり中間純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	-	-

(重要な後発事象)

(多額な資金の借入)

当社は、2024年10月11日開催の取締役会において、株式会社三井住友銀行をアレンジャー兼エージェントとする資金の借入を行うことを決議し、以下のとおり実施しました。

(1) 借入金額	61.9億円(総額) (内訳) タームローン 48.6億円 コミット型タームローン 13.3億円
(2) 借入利率	基準金利+スプレッド
(3) 資金用途	埼玉県朝霞市の販売用不動産の土地の取得代金及び建物工事代金への充当いたします。
(4) 借入実行日	2024年11月下旬～末日(予定)
(5) 返済期間	28カ月
(6) 担保等	有

2【その他】

該当事項はありません。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2024年11月11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
業務執行社員 公認会計士 洪 誠悟

指定社員
業務執行社員 公認会計士 芝崎 晃

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」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中間連結会計期間（2024年4月1日から2024年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー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、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ヤマイチ・ユニハイムエステート株式会社及び連結子会社の2024年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示し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、「中間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。

中間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、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して中間連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない中間連結財務諸表を作成し適正に表示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。

中間連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき中間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、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準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。

中間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中間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、中間連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、適正に表示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中間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中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間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。
- ・ 中間連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示し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。
- ・ 中間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、中間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(半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2 . XBRLデータは期中レビューの対象には含まれていません。