

【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】	2025年11月14日
【中間会計期間】	第37期中（自 2025年4月1日 至 2025年9月30日）
【会社名】	ヤマイチエステート株式会社 （旧会社名 ヤマイチ・ユニハイムエステート株式会社）
【英訳名】	Yamaichi Real Estate Co., Ltd （旧英訳名 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）

（注）2025年6月25日開催の第36回定時株主総会の決議により、2025年7月1日から会社名を上記のとおり変更いたしました。

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36期 中間連結会計期間	第37期 中間連結会計期間	第36期
会計期間	自 2024年 4 月 1 日 至 2024年 9 月30日	自 2025年 4 月 1 日 至 2025年 9 月30日	自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日
売上高 (千円)	8,933,923	4,494,408	20,909,686
経常利益又は経常損失 () (千円)	461,012	376,223	1,216,614
親会社株主に帰属する中間 (当期) 純利益又は親会社株主に帰属する中間純損失 () (千円)	227,836	318,803	682,538
中間包括利益又は包括利益 (千円)	213,811	280,248	689,040
純資産額 (千円)	13,167,300	13,191,526	13,642,606
総資産額 (千円)	49,999,506	56,464,998	50,695,657
1株当たり中間 (当期) 純利益又は1株当たり中間純損失 () (円)	27.09	37.08	80.52
潜在株式調整後1株当たり中間 (当期) 純利益 (円)	27.05	-	80.41
自己資本比率 (%)	26.2	23.2	26.8
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	3,406,309	7,537,293	2,367,633
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	803,950	780,772	1,009,627
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,482,511	6,254,074	1,826,760
現金及び現金同等物の 中間期末 (期末) 残高 (千円)	3,001,719	2,114,977	4,178,968

- (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. 第37期中間連結会計期間の潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、潜在株式は存在するものの1株当たり中間純損失であるため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）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動もありません。

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、新たな事業等のリスクの発生、または、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の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、「緩やかな回復基調」を維持しました。個人消費は、消費者マインドの改善に遅れが見られたものの、雇用・所得環境の着実な改善に支えられ持ち直し傾向が続きました。設備投資については、企業収益の底堅さや省力化投資を背景に緩やかに増加しましたが、住宅建設は省エネ法改正に伴う駆け込み需要の反動で弱含みとなりました。物価面では、企業物価が横ばいとなる一方で、消費者物価は上昇を続け、実質所得への圧迫要因となりました。政府は米国関税措置への対応や「賃上げと投資が牽引する成長型経済」の実現を掲げ、補正予算や緊急対応パッケージの執行を進めました。日銀も物価安定目標2%の持続的実現を目指し、9月にはETF・J-REITの市場売却を決定しました。総じて、雇用と政策支援が景気回復を支える一方、物価上昇と通商環境の不透明感が下押しリスクとなりました。

不動産市場では、主要都市部での商業用・オフィス・ホテル・住宅開発において、国内・海外の資金が引き続き流入しており、「都市部優良物件」に資金が集中する傾向が強まっています。

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4,494,408千円（前年同期比49.7%減）、営業損失123,155千円（前年同期は営業利益643,339千円）、経常損失376,223千円（前年同期は経常利益461,012千円）、親会社株主に帰属する中間純損失318,803千円（前年同期は親会社株主に帰属する中間純利益227,836千円）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。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、売上・利益のほとんどは保有不動産から得られる賃貸収入が占めております。当中間連結会計期間においても、前期に続き各賃貸用不動産は堅調な稼働を維持しており、売上・利益ともに、概ね計画通りに進捗しました。これらの結果、セグメント売上としては1,605,134千円（前年同期比2.6%増）、セグメント利益は529,540千円（前年同期比5.0%増）となりました。

当セグメントでは、来期以降の新たな安定収益を積上げるために、新規の賃貸不動産の開発計画が進んでおります。

不動産開発・販売事業

当セグメントにおきましては、戸建分譲に加えて法人向けの産業用地販売や不動産販売を主力としております。当中間連結会計期間においては、計画していた法人向け不動産販売の引渡しが進みましたが、前年にM&Aにより取得した戸建分譲を主力とする子会社の事業改善が想定より長引いており、計画を大きく下回りました。これらの結果、セグメント売上としては1,725,930千円（前年同期比36.0%増）、セグメント損失は3,121千円（前年同期はセグメント損失6,508千円）となりました。

戸建分譲事業については、販売が非常に好調なプロジェクトもあることから、他プロジェクトの企画を見直し、下半期以降の巻き返しを図っております。加えて、来期以降に販売予定であった法人向け不動産の大型開発プロジェクトが順調に進んだことから、販売時期の前倒しを進めており、現段階では通期業績予想を修正する必要性は無いと判断しております。

マンション事業

当セグメントにおきましては、関西エリアの完成在庫の販売が若干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1,022,816千円（前年同期比82.8%減）、セグメント損失は28,581千円（前年同期はセグメント利益577,841千円）となりました。

当連結会計年度に完成予定の分譲マンションの契約積上げは進んでおりますので、現段階では、通期業績予想への影響は無いものと判断しております。

その他の事業

当セグメントにおきましては、高齢者マンションの稼働が堅調で、事業の売上・利益については計画通り推移しました。

これらの結果、セグメント売上としては140,527千円（前年同期比0.1%増）、セグメント利益は27,477千円（前年同期比39.8%減）となりました。

なお、レジャー事業の飲食店舗の大改装を実施し、新たな顧客層の獲得を進めております。

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5,769,340千円増加し、56,464,998千円となりました。その主な要因は、現金及び預金が2,048,897千円減少した一方で、仕掛販売用不動産が6,288,594千円増加したこと及び販売用不動産が519,671千円増加したこと並びに有形固定資産が450,791千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6,220,421千円増加し、43,273,472千円となりました。その主な要因は、未払法人税等が280,717千円減少した一方で、短期借入金が5,894,660千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451,080千円減少し、13,191,526千円となりました。その主な要因は、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42,750千円増加した一方で、親会社株主に帰属する中間純損失の計上及び配当金の支払い等により利益剰余金が605,244千円減少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7,537,293千円（前年同期に使用した資金は3,406,309千円）となりました。主な増加要因は、減価償却費309,969千円であり、主な減少要因は、税金等調整前中間純損失349,357千円及び棚卸資産の増加額6,808,266千円並びに法人税等の支払額293,742千円であります。

（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780,772千円（前年同期に使用した資金は803,950千円）となりました。主な増加要因は、有形固定資産の売却による収入1,850千円であり、主な減少要因は、有形固定資産の取得による支出748,728千円であります。

（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6,254,074千円（前年同期に得られた資金は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3,526,459千円及び短期借入金の純増額4,848,003千円であり、主な減少要因は、長期借入金の返済による支出1,825,676千円及び配当金の支払額256,332千円であります。

（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) 研究開発活動

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【重要な契約等】

該当事項はありません。

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) (2025年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (2025年11月14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	8,672,012	8,672,012	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	8,672,012	8,672,012	-	-

(注) 提出日現在発行数には、2025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)
2025年7月18日 (注)1	127,612	8,672,012	42,750	1,468,969	42,750	1,423,969

(注)1 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 670円

資本組入額 42,750千円

割当先 当社子会社の取締役 1名

(5) 【大株主の状況】

2025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	46.13
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	5.77
山田 茂	和歌山県和歌山市	303,400	3.50
堂村 真由美	和歌山県和歌山市	266,200	3.07
株式会社 S B I 証券	東京都港区六本木 1 丁目 6 番 1 号	247,980	2.86
楽天証券株式会社	東京都港区南青山 2 丁目 6 番 2 1 号	137,500	1.59
鈴木 孝	神奈川県鎌倉市	127,612	1.47
田中 智弘	神奈川県海老名市	100,000	1.15
小川 由晃	和歌山県和歌山市	91,700	1.06
後和 信英	和歌山県和歌山市	60,000	0.69
計	-	5,834,392	67.28

(6) 【議決権の状況】
【発行済株式】

2025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	8,668,600	86,686	-
単元未満株式	普通株式	3,412	-	-
発行済株式総数	8,672,012		-	-
総株主の議決権	-		86,686	-

【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（2025年4月1日から2025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 (2025年 3 月31日)	当中間連結会計期間 (2025年 9 月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,708,337	3,659,440
売掛金及び契約資産	134,937	166,861
販売用不動産	5,398,289	5,917,960
仕掛販売用不動産	14,902,062	21,190,657
その他	719,215	1,192,559
貸倒引当金	655	655
流動資産合計	26,862,187	32,126,823
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	7,375,341	7,246,872
土地	13,192,745	13,372,787
その他（純額）	540,904	940,123
有形固定資産合計	21,108,991	21,559,782
無形固定資産		
のれん	1,244,782	1,150,486
その他	205,598	203,632
無形固定資産合計	1,450,380	1,354,118
投資その他の資産	1,274,098	1,424,273
固定資産合計	23,833,470	24,338,175
資産合計	50,695,657	56,464,998

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	512,840	323,618
短期借入金	1,468,744	7,363,404
1年内償還予定の社債	70,000	40,000
1年内返済予定の長期借入金	5,437,719	6,027,716
未払法人税等	304,576	23,858
賞与引当金	54,498	44,200
その他	955,725	1,010,092
流動負債合計	8,804,104	14,832,890
固定負債		
社債	750,000	745,000
長期借入金	23,945,054	24,009,183
退職給付に係る負債	47,246	46,891
資産除去債務	334,896	334,522
その他	3,171,748	3,304,984
固定負債合計	28,248,946	28,440,581
負債合計	37,053,051	43,273,472
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,426,219	1,468,969
資本剰余金	1,381,219	1,423,969
利益剰余金	10,745,590	10,165,903
株主資本合計	13,553,029	13,058,842
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	30,828	62,425
土地再評価差額金	4,551	-
その他の包括利益累計額合計	26,277	62,425
非支配株主持分	63,299	70,258
純資産合計	13,642,606	13,191,526
負債純資産合計	50,695,657	56,464,998

(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 2024年 4 月 1 日 至 2024年 9 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 4 月 1 日 至 2025年 9 月30日)
売上高	8,933,923	4,494,408
売上原価	6,594,104	3,121,633
売上総利益	2,339,818	1,372,775
販売費及び一般管理費	1,696,478	1,495,931
営業利益又は営業損失 ()	643,339	123,155
営業外収益		
受取利息	463	3,231
受取配当金	4,797	7,302
受取手数料	8,366	5,273
受取保険金	19,553	19,835
違約金収入	13,895	630
その他	19,427	15,384
営業外収益合計	66,504	51,657
営業外費用		
支払利息	180,232	264,630
支払手数料	63,548	36,078
その他	5,051	4,016
営業外費用合計	248,831	304,725
経常利益又は経常損失 ()	461,012	376,223
特別利益		
固定資産売却益	982	26,891
特別利益合計	982	26,891
特別損失		
固定資産除却損	7,794	-
段階取得に係る差損	46,481	-
その他	45	25
特別損失合計	54,321	25
税金等調整前中間純利益又は税金等調整前中間純損失 ()	407,673	349,357
法人税、住民税及び事業税	178,779	13,024
法人税等調整額	23,695	50,537
法人税等還付税額	24,228	-
法人税等合計	178,246	37,513
中間純利益又は中間純損失 ()	229,427	311,844
非支配株主に帰属する中間純利益	1,590	6,958
親会社株主に帰属する中間純利益又は親会社株主に帰属する中間純損失 ()	227,836	318,803

【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 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
中間純利益又は中間純損失 ()	229,427	311,844
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	15,615	31,596
その他の包括利益合計	15,615	31,596
中間包括利益	213,811	280,248
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	212,221	287,207
非支配株主に係る中間包括利益	1,590	6,958

(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 2024年 4 月 1 日 至 2024年 9 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 4 月 1 日 至 2025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又は税金等調整前中間純損失 ()	407,673	349,357
減価償却費	335,009	309,969
のれん償却額	70,076	94,295
受取利息及び受取配当金	5,261	10,533
支払利息	180,232	264,630
段階取得に係る差損益 (は益)	46,481	-
固定資産売却損益 (は益)	982	26,891
売上債権及び契約資産の増減額 (は増加)	46,863	31,924
棚卸資産の増減額 (は増加)	1,273,170	6,808,266
仕入債務の増減額 (は減少)	2,387,178	189,222
賞与引当金の増減額 (は減少)	450	10,298
退職給付に係る負債の増減額 (は減少)	5,849	355
固定資産除却損	7,794	-
その他	206,980	223,321
小計	2,464,605	6,981,273
利息及び配当金の受取額	5,261	10,533
利息の支払額	191,628	272,810
法人税等の支払額	779,566	293,742
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	3,406,309	7,537,293
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	566,366	748,728
有形固定資産の売却による収入	1,120	1,850
投資有価証券の売却による収入	1,557	890
投資有価証券の取得による支出	56,744	3,901
貸付金の回収による収入	1,272	1,325
定期預金の増減額 (は増加)	128,605	32,206
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	803,950	780,772
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	3,714,098	3,526,459
長期借入金の返済による支出	3,127,971	1,825,676
社債の償還による支出	30,000	35,000
株式の発行による収入	1,175,061	-
配当金の支払額	237,161	256,332
短期借入金の純増減額 (は減少)	7,974	4,848,003
リース債務の返済による支出	3,540	3,379
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,482,511	6,254,074
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)	2,727,749	2,063,991
現金及び現金同等物の期首残高	5,729,468	4,178,968
現金及び現金同等物の中間期末残高	3,001,719	2,114,977

【注記事項】

（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 2024年 4 月 1 日 至 2024年 9 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 4 月 1 日 至 2025年 9 月30日)
給与手当	292,976千円	372,688千円
退職給付費用	15,121 "	18,259 "
広告宣伝費	238,774 "	109,481 "
賞与引当金繰入額	39,240 "	24,184 "

（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 2024年 4 月 1 日 至 2024年 9 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 4 月 1 日 至 2025年 9 月30日)
現金及び預金	4,466,827千円	3,659,440千円
預入期間が 3 か月を超える定期預金	1,451,105 "	1,530,443 "
引出が制限されている預金	14,002 "	14,018 "
現金及び現金同等物	3,001,719千円	2,114,977千円

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間(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日開催の取締役会決議により、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。

当中間連結会計期間(自 2025年4月1日 至 2025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
2025年6月25日 定時株主総会	普通株式	256,332	30.00	2025年3月31日	2025年6月26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

株主資本の金額は、前連結会計年度末日と比較して著しい変動がありません。

(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 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、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. 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。

当中間連結会計期間（自 2025年 4 月 1 日 至 2025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	1,605,134	1,725,930	1,022,816	4,353,881	140,527	4,494,408
セグメント間の内部売 上高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	1,605,134	1,725,930	1,022,816	4,353,881	140,527	4,494,408
セグメント利益又はセグ メント損失（ ）	529,540	3,121	28,581	497,837	27,477	525,315

（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	497,837
「その他」の区分の利益	27,477
全社費用（注）	648,471
中間連結損益計算書の営業損失（ ）	123,155

（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。

(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 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(注)3	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、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。

3.「その他」に属する主な地域は北海道、北陸圏であります。

当中間連結会計期間(自 2025年4月1日 至 2025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	244,241	939,857	286,262	1,470,362	2,852	1,473,214
近畿圏	1,345,264	786,072	736,554	2,867,890	137,674	3,005,565
その他(注)3	15,628	-	-	15,628	-	15,628
顧客との契約から生じる 収益	1,605,134	1,725,930	1,022,816	4,353,881	140,527	4,494,408
外部顧客への売上高	1,605,134	1,725,930	1,022,816	4,353,881	140,527	4,494,408

(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、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。

3.「その他」に属する主な地域は北海道、四国圏であります。

(1 株当たり情報)

1 株当たり中間純利益又は 1 株当たり中間純損失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 2024 年 4 月 1 日 至 2024 年 9 月 30 日)	当中間連結会計期間 (自 2025 年 4 月 1 日 至 2025 年 9 月 30 日)
(1) 1 株当たり中間純利益又は 1 株当たり中間純損失 ()	27 円 09 銭	37 円 08 銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益又は親会社株主に帰属する中間純損失 () (千円)	227,836	318,803
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又は親会社株主に帰属する中間純損失 () (千円)	227,836	318,803
普通株式の期中平均株式数 (株)	8,410,156	8,596,700
(2) 潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益	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)	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	-	-

(注) 当中間連結会計期間の潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益については、潜在株式は存在するものの 1 株当たり中間純損失であるため記載しておりません。

(重要な後発事象)

(多額な資金の借入)

当社は、2025 年 9 月 12 日開催の取締役会決議に基づき、2025 年 10 月 28 日に以下の借入契約を締結いたしました。

- (1) 契約形態 : コミット型シンジケートローン
- (2) 資金使途 : 販売用開発不動産の取得代金及び造成工事代金への充当
- (3) 借入先 : 株式会社三井住友銀行
- (4) 借入金額 : 4,224,000 千円
- (5) 借入利率 : 基準金利 + スプレッド
- (6) 借入実行日 : 2025 年 10 月 31 日
- (7) 借入期間 : コミット期間開始日 2025 年 10 月 31 日
コミット期間終了日 2026 年 6 月 30 日
- (8) 担保の有無 : 無
- (9) 財務制限条項 : 2026 年 3 月期末日及びそれ以降の各事業年度末日における単体の貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額を、2025 年 3 月期末日における単体の貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額の 75% に相当する金額、又は直近の事業年度末日における単体の貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額の 75% に相当する金額のうち、いずれか高いほうの金額以上に維持すること。
2026 年 3 月期末日及びそれ以降の各事業年度末日における単体の損益計算書に記載される営業損益を損失としないこと。

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

2025年11月14日

ヤマイチ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 西田 直樹

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エステート株式会社の2025年4月1日から2026年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2025年4月1日から2025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、ヤマイチエステート株式会社及び連結子会社の2025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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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。