

2022年6月20日

各位

会社名 ヤマイチ・ユニハイムエステート株式会社  
代表者名 代表取締役社長 山田 茂  
(コード番号：2984 東証スタンダード市場)  
問合せ先 常務取締役 山田 裕之  
経営企画本部長  
(TEL. 06-6204-0123)

東京証券取引所スタンダード市場への上場に伴う当社決算情報等のお知らせ

当社は、本日、2022年6月20日に東京証券取引所スタンダード市場に上場いたしました。今後とも、なお一層のご指導ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

なお、2023年3月期（2022年4月1日～2023年3月31日）における当社グループの業績予想は、次のとおりであり、また、最近の決算情報等につきましては別添のとおりであります。

【連結】

(単位：百万円・%)

項目	決算期	2023年3月期 (予想)			2022年3月期 (実績)			2021年3月期 (実績)	
		対売上 高比率	対前期 増減率		対売上 高比率	対前期 増減率		対売上 高比率	
売上高		19,057	100.0	△0.6	19,177	100.0	27.6	15,024	100.0
営業利益		2,521	13.2	△12.0	2,865	15.0	51.6	1,891	12.6
経常利益		2,104	11.0	△17.6	2,552	13.3	68.5	1,515	10.1
親会社株主に帰属する 当期純利益		1,280	6.7	△20.1	1,602	8.4	99.5	803	5.3
1株当たり当期純利益		192円31銭			300円88銭			150円88銭	
1株当たり配当金		30円00銭			20円00銭			10円00銭	

- (注) 1. 2021年3月期(実績)及び2022年3月期(実績)の1株当たり当期純利益は期中平均発行済株式数により算出し、2023年3月期(予想)の1株当たり当期純利益は公募株式数(1,700,000株)を含めた予定期中平均発行済株式数により算出し、オーバーアロットメントによる売出しに関する第三者割当増資分(最大285,000株)は考慮しておりません。
2. 2022年5月13日開催の取締役会において承認された2022年3月期の連結財務諸表は、「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)に基づいて作成しておりますが、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査は未了であり、監査報告書は受領しておりません。
3. 2022年3月期(実績)の配当は、2022年6月30日開催予定の第33期定時株主総会での決議を条件と致します。

## 【2023年3月期業績予想の前提条件】

当社グループは、当社及び連結子会社（株式会社ウェルネス・コート）の計2社により構成されており、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います。当社グループは、開発した不動産の用途と収益形態に応じて、①商業施設や共同住宅等の賃貸用不動産の保有により賃料収入を得る「不動産開発・賃貸事業」、②住宅用地や産業用地の分譲販売と戸建建築を行う「不動産開発・販売事業」、③マンションの企画開発及び分譲販売を行う「マンション事業」、④高齢者向けサービス事業等を行う「その他の事業」の4事業に区分して展開しております。

ヤマイチエステート株式会社は2021年3月にユニハイムエステート株式会社を吸収合併し、社名をヤマイチ・ユニハイムエステート株式会社といたしました。ヤマイチエステート株式会社の「地方都市の小さなマーケットで培った足腰の強い企業体質」と、ユニハイムエステート株式会社の「50年以上にわたる分譲実績と知名度」というそれぞれの強みを融合させ、少数精鋭による不動産事業のワンストップサービスを深化させることで持続的な企業価値の向上を図ってまいります。

長期化した新型コロナウイルス感染症拡大の影響やエネルギー資源価格の高騰等により、日本経済の先行きは不透明であると認識しています。不動産市場に関しては、インバウンド需要の消失や経済活動の制限により市況の急激な悪化が懸念されましたが、各種経済対策や継続的な低金利環境により、不動産需要自体は底堅く推移していると認識しています。しかしながら、今般の感染症拡大が社会構造の変化を加速させ、不動産需要の「質」については、大きく変容していくものと考えております。

居住用不動産については、リモートワークや在宅勤務など、働き方の多様化が進むにつれ、人びとの居住地選択や住環境に対する価値観が大きく変わっていくと予想され、また、人口減少下において都市中心部及びその郊外にある交通利便性や生活環境の優れた地域と、衰退傾向にある地域との間で需要格差が拡大することが考えられます。

法人向け不動産に関しても、社会や産業構造の変化に伴う新たなニーズの高まりがみられ、例えばeコマース市場の拡大による物流施設や倉庫用地の開発や、社会のデジタル化の浸透に伴うデータセンターの開発等については、今後の有望な成長分野であると予想されます。

このような経営環境の過渡期においては、将来性のある優良地の見極めと、土地の新たな価値を創造する力がこれまで以上に重要であると考えています。当社グループは、土地の価値に対する分析力とその価値を最大限に引き出す企画構成力を活かし、社会経済情勢やニーズの変化に即応する付加価値の高い不動産を提供してまいります。特に、素地からの不動産開発については、土地ごとの個別性が高く、また専門的知識と豊富な経験値が要求されることから、当社グループの独自性の高いアプローチとしてエリアや規模を問わず競争力を発揮できるものと考えています。

このような状況の下、2023年3月期の業績予想は、売上高19,057万円（前期比0.6%減）、営業利益2,521百万円（同12.0%減）、経常利益2,104百万円（同17.6%減）、親会社株主に帰属する当期純利益1,280百万円（同20.1%減）を見込んでおります。売上高が前期とほぼ横ばいである一方で、各利益について前期と比して減少する見込みであるのは、前期の法人向け不動産販売が高収益であったことによります。

## (売上高)

### 不動産開発・賃貸事業

不動産開発・賃貸事業の売上については、主力である商業施設のほか、オフィスビル、共同住宅、駐車場等の賃貸による賃貸料収入により構成されております。計画策定にあたっては、保有物件ごとの過年度実績（直近3年程度）を基準とした収益見通しを積上げて算出してしております。一部の保有不動産については期中の売却方針であるため、販売用不動産への保有目的変更に伴う減収を反映している一方で、新たな賃貸用不動産の取得を計画に織り込んでおります。新型コロナウイルス感染症拡大の賃貸料収入への影響については過年度並みであると仮定しており、大きなマイナス影響はないものと想定しています。

以上の結果、2023年3月期のセグメント売上高は、2,395百万円(前期比0.7%減)を計画しております。

### 不動産開発・販売事業

不動産開発・販売事業の売上については、戸建用の宅地販売による土地売上と、戸建住宅に係る建物売上のほか、企業向けの産業用地の販売による土地売上と、収益不動産の売却による土地・建物売上が含まれています。販売用の土地については前期末までに取得され、宅地として完成したものあるいは期中に販売可能となる見込みの土地のみを予算に反映しており、未取得不動産の販売は含まれていません。

計画策定にあたっては、既契約で当期中の引渡しが見込まれる分に加えて、エリアごとの販売計画に基づく新規契約予算のうち2023年3月末日までの引渡しが見込まれる分を反映して算出しております。販売計画は主に、自社で蓄積された戸建住宅販売の実績データに基づいて算出しており、2023年3月期は土地販売106区画、建物引渡し85棟を計画しております。その他、2023年3月期中に売却を予定している産業用地と収益不動産（土地・建物）についても個別に売上高を算出し予算に織り込んでいます。

以上の結果、2023年3月期のセグメント売上高は、6,166百万円(前期比3.1%増)を計画しております。

## マンション事業

マンション事業の売上については、主に分譲マンションの販売売上により構成されております。2023年3月期の業績予想については、前期末までに完成した新築分譲マンションの完成在庫の販売計画と、新規に建築計画等が進行している各分譲プロジェクトに関する販売計画を積上げて算出しています。新規物件の販売計画については、自社の周辺実績、他社の先行事例、並びに広告代理店等から提供されるマーケット情報などに基づいて算出しており、2023年3月期は270戸の引渡しを計画しています。

以上の結果、2023年3月期のセグメント売上高は、10,225百万円（前期比2.7%減）を計画しております。

これらの結果、2023年3月期の売上高は19,057百万円（前期比0.6%減）を計画しております。

## (売上原価)

### 不動産開発・賃貸事業

不動産開発・賃貸事業の売上原価は、賃貸不動産に係る地代家賃、減価償却費、管理費、水道光熱費、修繕費、公租公課等により構成されております。

計画策定については、売上と同様に過年度実績(直近3年程度)を基準としつつ、物件毎の修繕計画を加味して算出しています。

以上の結果、2023年3月期のセグメントの売上原価は1,546百万円(前期比4.8%増)を計画しております。

### 不動産開発・販売事業

不動産開発・販売事業の売上原価は主に、土地の取得額及び造成工事等に要したコストを反映した土地原価と、戸建住宅に係る一般建築請負に関する原価、収益不動産の取得原価により構成されております。

計画策定については、販売計画と連動させて算出しております。昨今のウッドショックと呼ばれる木材価格の高騰や資材価格の高騰に対しては、前期より取り組んできました商品仕様の見直しや工期の短縮等により大部分を吸収できる見通しとして計画しています。

以上の結果、2023年3月期のセグメントの売上原価は4,073百万円(前期比13.6%増)を計画しております。

## マンション事業

マンション事業の売上原価は、マンションの棚卸原価にて構成されております。売上原価の見積方法については売上と同様の販売計画に基づき、プロジェクトごとに原価を算出しております。

以上の結果、2023年3月期のセグメントの売上原価は8,053百万円(前期比4.7%減)を計画しております。

これらの結果、2023年3月期の売上原価は13,745百万円(前期比1.3%増)を計画しております。

## (販売費及び一般管理費、営業利益)

販売費及び一般管理費は、主に人件費、広告宣伝費、租税公課、業務提携・仲介料等により構成されております。計画策定にあたり、広告宣伝や業務提携に係る費用については、マンションや戸建住宅の販売数に連動することから、それぞれの事業における販売計画に関連付けて算出しています。

人件費は、人員計画に基づき、前期比17.9%増の702百万円を計画しています。

以上の結果、2023年3月期の販売費及び一般管理費は2,790百万円(前期比2.0%増)、営業利益は2,521百万円（前期比12.0%減）を計画しております。

## (営業外損益、経常利益)

営業外収益については、過年度実績を基準として計画策定をしております。

営業外費用については、主に支払利息及び借入に係る手数料により構成されており、過年度の金利動向を参照しつつ、新規投資計画に連動させて計画策定をしております。

これらの結果、2023年3月期の経常利益は2,104百万円（前期比17.6%減）を計画しております。

## (特別損益・親会社株主に帰属する当期純利益)

特別収益については、想定事項はございません。

特別損失については、保有する不動産の設備の一部を除却する計画としており、20百万円（前期比86.5%減）を見込んでいます。

これらの結果、2023年3月期の親会社株主に帰属する当期純利益は、1,280百万円（前期比20.1%減）を見込んでおります。

**【業績予想に関するご留意事項】**

本資料に記載されている業績予想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、実際の業績は様々な要因によって異なる場合があります。

以上



## 2022年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2022年6月20日

東

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  
 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) 常務取締役 経営企画本部長 (氏名) 山田 裕之 (TEL) 06 (6204) 0123  
 定時株主総会開催予定日 2022年6月30日 配当支払開始予定日 2022年7月1日  
 有価証券報告書提出予定日 2022年6月30日  
 決算補足説明資料作成の有無 : 無  
 決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

## 1. 2022年3月期の連結業績(2021年4月1日~2022年3月31日)

## (1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年3月期	19,177	27.6	2,865	51.6	2,552	68.5	1,602	99.4
2021年3月期	15,024	6.3	1,891	△13.0	1,515	△16.0	803	△36.7

(注) 包括利益 2022年3月期 1,608百万円(100.5%) 2021年3月期 801百万円(△37.0%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2022年3月期	300.88	—	21.9	6.7	14.9
2021年3月期	150.88	—	13.1	4.1	12.6

(参考) 持分法投資損益 2022年3月期 一百万円 2021年3月期 一百万円

## (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2022年3月期	37,890	8,096	21.4	1,520.09
2021年3月期	38,344	6,514	17.0	1,223.17

(参考) 自己資本 2022年3月期 8,096百万円 2021年3月期 6,514百万円

## (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2022年3月期	4,997	△1,107	△3,027	3,892
2021年3月期	781	△880	594	3,030

## 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	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	百万円	%	%
2021年3月期	—	5.00	—	5.00	10.00	53	6.6	0.9
2022年3月期	—	0.00	—	20.00	20.00	106	6.6	1.5
2023年3月期(予想)	—	0.00	—	30.00	30.00		—	

配当の状況に関する注記

## 3. 2023年3月期の連結業績予想(2022年4月1日~2023年3月31日)

連結業績予想に関する序文

(%表示は、通期は対前期、四半期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
第2四半期(累計)	9,238	23.6	631	△31.2	412	△43.9	258	△31.1	44.37
通期	19,057	△0.6	2,521	△12.0	2,104	△17.6	1,280	△20.1	192.31

※ 注記事項

- (1) 期中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 社（社名）、除外 社（社名）
- (2) 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： 有
- 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

(3) 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）	2022年3月期	5,326,000株	2021年3月期	5,326,000株
② 期末自己株式数	2022年3月期	—株	2021年3月期	—株
③ 期中平均株式数	2022年3月期	5,326,000株	2021年3月期	5,326,000株

(参考) 個別業績の概要

1. 2022年3月期の個別業績（2021年4月1日～2022年3月31日）

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年3月期	18,959	109.8	2,857	112.5	2,540	112.0	1,594	△47.8
2021年3月期	9,035	24.1	1,344	△22.2	1,198	△23.2	3,055	200.1
	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益					
	円 銭		円 銭					
2022年3月期	299.30		—					
2021年3月期	573.67		—					

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	百万円	百万円	百万円	%	円 銭	円 銭	
2022年3月期	37,753	8,026	8,026	21.3	1,507.00			
2021年3月期	38,301	6,453	6,453	16.8	1,211.67			

(参考) 自己資本 2022年3月期 8,026百万円 2021年3月期 6,453百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 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。実際の業績等に影響を与える可能性のある事業等のリスクにつきましては、有価証券報告書(2022年6月30日提出)の「第一部【企業情報】第2【事業の状況】2【事業等のリスク】」をご覧ください。なお、業績に影響を与える要因はこれらに限定されるものではありません。また、業績予想の前提となる条件等については添付資料P.3「1.経営成績等の概況(4)今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	1
(1) 当期の経営成績の概況	1
(2) 当期の財政状態の概況	2
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	2
(4) 今後の見通し	3
(5) 継続企業の前提に関する重要事象等	3
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	3
3. 連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 連結貸借対照表	4
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	6
(3) 連結株主資本等変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(会計方針の変更)	13
(セグメント情報等)	14
(1株当たり情報)	16
(重要な後発事象)	16

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度における我が国の経済は、新型コロナウイルス感染症の拡大を受けて緊急事態宣言やまん延防止等重点措置等による経済活動の制限があり、回復の動きに停滞感がみられました。規制が徐々に緩和されるにつれ、景気回復の持ち直しが進むことが期待されますが、米国の利上げ、資源高を受けた生産・物流コストの増加に加えて、2022年2月以降のウクライナを巡る地政学上の問題が世界経済に様々な影響を及ぼしており、先行きの見えない状態が続いております。

不動産市況としては、コロナ禍における人流抑制やインバウンド需要の消失により一部の商業施設やホテルの稼働率低下、オフィスの空室率の上昇などが見られましたが、在宅勤務の拡がりや低金利環境の継続などを背景に、居住用不動産の市況は比較的堅調でありました。営業活動等について、イベント開催等による集客活動が制約された一方で、オンライン商談等のツールが充実し、また住宅の購買層の間でもウェブサービス等の利用が増えており、ポストコロナ社会への適応が進んできたと認識しております。

このような状況の下、当社グループの当連結会計年度の業績は、売上高19,177,743千円、営業利益2,865,992千円、経常利益2,552,853千円、親会社株主に帰属する当期純利益1,602,507千円となりました。

なお、セグメントの業績は以下のとおりであります。

#### 〈不動産開発・賃貸事業〉

不動産開発・賃貸事業では、共同住宅物件の稼働率が堅調に推移したことに加え、商業施設の新規テナント獲得が収益獲得に寄与しましたが、一部賃貸用物件を販売用不動産に振替えた影響により、セグメント売上としては前期をやや下回る結果となりました。ただし、修繕コスト等が想定を下回ったことがセグメントの増益に寄与しました。

これらの結果、当該セグメントの売上高は、2,412,308千円（前連結会計年度比2.8%減）、営業利益804,894千円（同9.6%増）となりました。

#### 〈不動産開発・販売事業〉

不動産開発・販売事業では、分譲地販売・戸建販売に関して、コロナ禍において従来のイベント開催等による集客活動などに制約がありましたが、無人モデルの導入やオンライン商談ツールを充実させるなどの施策により、集客数の減少を契約率の改善でカバーできた結果、和歌山エリアの土地販売が89区画（前期76区画）、戸建販売が77棟（前期71棟）となりました。西宮支店では、高価格帯の土地販売が堅調に推移し、土地11区画（前期11区画）、建物4棟（前期1棟）の販売となりました。

また、法人向けの産業用地販売に関して、和歌山市吐前の土地販売1区画、京都市南区久世殿城町の土地販売1区画などが収益獲得に大きく寄与しました。

これらの結果、当該セグメントの売上高は、5,982,440千円（前連結会計年度比5.4%増）、営業利益としては1,888,029千円（同66.2%増）となりました。

#### 〈マンション事業〉

マンション事業としては、今期282戸の引渡しがありました。内訳について、完成在庫としてユニハイム高田本郷18戸、ユニハイム鳳ソレイユ26戸の引渡しがありました。新規完成物件として、ユニハイム住之江公園67戸、ユニハイム枚方牧野37戸、ユニハイム阿倍野晴明丘73戸、ユニハイム大津におの浜15戸、ユニハイムキセラ川西46戸、の引渡しがありました。

これらの結果、当該セグメントの売上高は、10,513,232千円（前連結会計年度比59.1%増）、営業利益684,621千円（同42.3%増）となりました。



〈その他の事業〉

その他の事業のうち、シニア事業に関しては、コロナの業績に与える影響が限定的で、高齢者向けマンションの入居率については通期で90%を維持することが出来ました。一方で、レジャー事業に関してはコロナ禍初期の大幅な落ち込みから徐々に回復基調にあるものの、まん延防止重点措置等の影響もあり、以前の集客には戻りませんでした。

これらの結果、当該セグメントの売上高は、269,761千円（前連結会計年度比3.3%増）、営業利益83,714千円（同16.1%増）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(資産の部)

当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453,112千円減少し、37,890,960千円となりました。

これは主に、現金及び預金が1,045,860千円、有形固定資産が598,854千円した増加した一方、棚卸資産が2,082,912千円減少したことによるものであります。

(負債の部)

当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2,034,512千円減少し、29,794,946千円となりました。

これは主に、支払手形及び買掛金が96,355千円、社債が300,000千円、未払法人税等が862,925千円増加した一方、短期借入金が770,946千円、長期借入金が2,505,962千円減少したことによるものであります。

(純資産の部)

当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1,581,400千円増加し、8,096,014千円となりました。

これは主に、親会社株主に帰属する当期純利益の計上に伴い、利益剰余金が増加したことによるものであります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度と比べ861,931千円の増加となり、3,892,410千円(前年同期比28.4%増)となりました。

当連結会計年度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、得られた資金は4,997,710千円(前年同期は781,014千円の収入)となりました。主な増加要因は、税金等調整前当期純利益2,403,829千円、減価償却費513,676千円、仕入債務の増加額123,159千円及び棚卸資産の減少額1,807,026千円であります。

(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1,107,960千円(前年同期は880,193千円の支出)となりました。主な減少要因は、定期預金の増加額261,224千円及び有形固定資産の取得による支出853,196千円であります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果、使用した資金は3,027,818千円(前年同期は594,929千円の収入)となりました。主な増加要因は、長期借入れによる収入3,798,396千円であり、主な減少要因は、短期借入金の減少額770,946千円及び長期借入金の返済による支出6,304,358千円であります。

#### (4) 今後の見通し

当社グループは、当社及び連結子会社（株式会社ウェルネス・コート）の計2社により構成されており、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。当社グループは、開発した不動産の用途と収益形態に応じて、①商業施設や共同住宅等の賃貸用不動産の保有により賃料収入を得る「不動産開発・賃貸事業」、②戸建用地や産業用地の分譲販売と住宅建築を行う「不動産開発・販売事業」、③マンションの企画開発及び分譲販売を行う「マンション事業」、④高齢者向けサービス事業等を行う「その他の事業」の4事業に区分して展開しております。

ヤマイチエステート株式会社は2021年3月にユニハイムエステート株式会社を吸収合併し、社名をヤマイチ・ユニハイムエステート株式会社といたしました。ヤマイチエステート株式会社の「地方都市の小さなマーケットで培った足腰の強い企業体質」と、ユニハイムエステート株式会社の「50年以上に渡る分譲実績と知名度」というそれぞれの強みを融合させ、少数精鋭による不動産事業のワンストップサービスを深化させることで持続的な企業価値の向上を図ってまいります。

長期化した新型コロナウイルス感染症拡大の影響やエネルギー資源価格の高騰等により、日本経済の先行きは不透明であると認識しています。不動産市場に関しては、インバウンド需要の消失や経済活動の制限により市況の急激な悪化が懸念されましたが、不動産需要自体は底堅く推移していると認識しております。しかしながら、今般の感染症拡大が社会構造の変化を加速させ、不動産需要の「質」については、大きく変容していくものと考えております。

居住用不動産については、リモートワークや在宅勤務など、働き方の多様化が進むにつれ、人びとの居住地選択や住環境に関する価値観が変わっていくと予想され、また、人口減少下において都市中心部及びその郊外にある交通利便性や生活環境の優れた地域と、衰退傾向にある地域との間で需要格差が拡大することが考えられます。

法人向け不動産に関しても、社会や産業構造の変化に伴うニーズの高まりがみられ、例えばeコマース市場の拡大による物流施設や倉庫用地の開発や、社会のデジタル化の浸透に伴うデータセンターの開発等については、今後の有望な成長分野であると予想されます。

このような経営環境の過渡期においては、将来性のある優良地の見極めと、土地の新たな価値を創造する力がこれまで以上に重要であると考えております。当社グループは、土地の価値に対する分析力とその価値を最大限に引き出す企画構成力を発揮し、社会経済情勢やニーズの変化に即応する付加価値の高い不動産開発に取り組んで参ります。特に、素地からの不動産開発については、土地ごとの個性が高く、また専門的知識と豊富な経験値が要求されることから、当社グループの独自性の高いアプローチとしてエリアや規模を問わず競争力を発揮できるものと考えております。

次期業績予想は、売上高19,057百万円、営業利益2,521百万円、経常利益2,104百万円、親会社株主に帰属する当期純利益は1,280百万円を計画しております。

なお、感染拡大が続いている新型コロナウイルスが次期の業績に与える影響については、合理的な算定が困難なことから、本業績予想には織り込んでおりません。

#### (5) 継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はありません。

## 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は、日本基準で連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、IFRSの適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

## 3. 連結財務諸表及び主な注記

## (1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,599,056	4,644,916
売掛金	45,848	357,058
販売用不動産	8,348,947	5,882,126
仕掛販売用不動産	7,809,476	8,193,385
その他	751,028	508,750
貸倒引当金	△5,295	△455
流動資産合計	20,549,061	19,585,782
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	6,137,073	5,642,317
機械装置及び運搬具(純額)	98,270	95,930
土地	9,909,063	10,963,909
リース資産(純額)	16,133	13,914
建設仮勘定	—	48,902
その他(純額)	18,562	12,982
有形固定資産合計	16,179,102	16,777,957
無形固定資産		
のれん	358,532	258,546
リース資産	15,280	9,026
その他	7,956	4,619
無形固定資産合計	381,769	272,192
投資その他の資産		
投資有価証券	178,549	156,407
長期貸付金	15,075	13,524
繰延税金資産	1,085	1,109
その他	1,039,429	1,083,987
投資その他の資産合計	1,234,139	1,255,029
固定資産合計	17,795,010	18,305,178
資産合計	38,344,072	37,890,960

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,170,794	3,267,150
短期借入金	4,120,126	3,349,180
1年内返済予定の長期借入金	3,385,232	3,780,107
リース債務	9,195	9,195
未払法人税等	48,275	911,200
賞与引当金	27,309	38,545
その他	810,992	1,068,524
流動負債合計	11,571,926	12,423,904
固定負債		
社債	240,000	540,000
長期借入金	17,334,919	14,434,082
リース債務	25,054	15,859
退職給付に係る負債	48,727	54,701
繰延税金負債	598,219	388,577
再評価に係る繰延税金負債	206,904	182,411
資産除去債務	102,114	102,446
その他	1,701,592	1,652,963
固定負債合計	20,257,532	17,371,042
負債合計	31,829,459	29,794,946
純資産の部		
株主資本		
資本金	45,000	45,000
利益剰余金	6,483,556	8,059,434
株主資本合計	6,528,556	8,104,434
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	9,712	△9,258
土地再評価差額金	△23,654	838
その他の包括利益累計額合計	△13,942	△8,419
純資産合計	6,514,613	8,096,014
負債純資産合計	38,344,072	37,890,960

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

連結損益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
売上高	15,024,559	19,177,743
売上原価	10,842,002	13,574,451
売上総利益	4,182,556	5,603,292
販売費及び一般管理費		
給与手当	435,437	450,712
退職給付費用	30,708	23,442
広告宣伝費	389,894	575,745
賞与引当金繰入額	35,462	51,768
業務委託費	95,952	371,076
その他	1,303,985	1,264,554
販売費及び一般管理費合計	2,291,440	2,737,299
営業利益	1,891,115	2,865,992
営業外収益		
受取利息	778	562
受取配当金	4,329	4,401
受取手数料	14,878	16,566
受取保険金	17,046	37,546
違約金収入	10,299	11,733
その他	20,370	21,764
営業外収益合計	67,703	92,575
営業外費用		
支払利息	364,434	352,590
支払手数料	48,654	24,435
その他	30,551	28,687
営業外費用合計	443,640	405,714
経常利益	1,515,178	2,552,853

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
特別利益		
固定資産売却益	171	5,793
特別利益合計	171	5,793
特別損失		
減損損失	261,919	66,272
固定資産除却損	83,314	88,546
特別損失合計	345,234	154,818
税金等調整前当期純利益	1,170,116	2,403,829
法人税、住民税及び事業税	309,818	1,005,379
法人税等還付税額	△92,572	△3,566
法人税等調整額	149,291	△200,492
法人税等合計	366,538	801,321
当期純利益	803,577	1,602,507
非支配株主に帰属する当期純利益	—	—
親会社株主に帰属する当期純利益	803,577	1,602,507

## 連結包括利益計算書

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
当期純利益	803,577	1,602,507
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	4,158	△18,970
土地再評価差額金	△5,749	24,493
その他の包括利益合計	△1,590	5,522
包括利益	801,986	1,608,030
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	801,986	1,608,030
非支配株主に係る包括利益	—	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自2020年4月1日 至2021年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本		
	資本金	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	45,000	5,706,609	5,751,609
当期変動額			
剰余金の配当		△26,630	△26,630
親会社株主に帰属する当期純利益		803,577	803,577
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			—
当期変動額合計	—	776,947	776,947
当期末残高	45,000	6,483,556	6,528,556

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	土地再評価差額金	その他の 包括利益 累計額合計	
当期首残高	5,553	△17,905	△12,352	5,739,256
当期変動額				
剰余金の配当			—	△26,630
親会社株主に帰属する当期純利益			—	803,577
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	4,158	△5,749	△1,590	△1,590
当期変動額合計	4,158	△5,749	△1,590	775,356
当期末残高	9,712	△23,654	△13,942	6,514,613



当連結会計年度(自2021年4月1日 至2022年3月31日)

(単位：千円)

	株主資本		
	資本金	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	45,000	6,483,556	6,528,556
当期変動額			
剰余金の配当		△26,630	△26,630
親会社株主に帰属する当期純利益		1,602,507	1,602,507
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			—
当期変動額合計	—	1,575,877	1,575,877
当期末残高	45,000	8,059,434	8,104,434

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	土地再評価差額金	その他の 包括利益 累計額合計	
当期首残高	9,712	△23,654	△13,942	6,514,613
当期変動額				
剰余金の配当			—	△26,630
親会社株主に帰属する当期純利益			—	1,602,507
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△18,970	24,493	5,522	5,522
当期変動額合計	△18,970	24,493	5,522	1,581,400
当期末残高	△9,258	838	△8,419	8,096,014

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	1,170,116	2,403,829
減価償却費	494,124	513,676
のれん償却額	39,476	33,713
減損損失	261,919	66,272
受取利息及び受取配当金	△5,108	△4,964
支払利息	364,434	352,590
固定資産売却損益 (△は益)	△171	△5,793
固定資産除却損	83,314	88,546
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△946,682	1,807,026
仕入債務の増減額 (△は減少)	1,300,653	123,159
賞与引当金の増減額 (△は減少)	1,226	11,235
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△24,301	5,974
その他	△831,370	△7,777
小計	1,907,632	5,387,488
利息及び配当金の受取額	5,108	4,964
利息の支払額	△363,985	△348,426
法人税等の支払額	△767,740	△138,888
法人税等の還付額	—	92,572
営業活動によるキャッシュ・フロー	781,014	4,997,710
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の増減額 (△は増加)	△96,618	△261,224
有形固定資産の取得による支出	△779,735	△853,196
有形固定資産の売却による収入	1,470	8,301
投資有価証券の取得による支出	△6,000	△6,000
貸付けによる支出	—	△300
貸付金の回収による収入	2,020	4,458
出資金の払込による支出	△1,330	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△880,193	△1,107,960

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△1,667,374	△770,946
長期借入れによる収入	6,471,405	3,798,396
長期借入金の返済による支出	△4,178,968	△6,304,358
社債の発行による収入	—	284,915
社債の償還による支出	△14,500	—
配当金の支払額	△26,230	△26,630
リース債務の返済による支出	10,597	△9,195
財務活動によるキャッシュ・フロー	594,929	△3,027,818
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	495,750	861,931
現金及び現金同等物の期首残高	2,534,727	3,030,478
現金及び現金同等物の期末残高	3,030,478	3,892,410

(5) 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。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会期基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っておりますが、利益剰余金の期首残高へ与える影響はありません。

また、当連結会計年度の損益に与える影響もありません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。これによる、連結財務諸表への影響はありません。

また、「金融商品に関する注記」において、金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項等の注記を行うことといたしました。

(セグメント情報等)

(セグメント情報)

1 報告セグメントの概要

(1) 報告セグメントの決定方法

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、不動産業を中心に事業展開を行っており、「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」を報告セグメントとしております。

(2) 各報告セグメントに属する製品及びサービスの種類

「不動産開発・賃貸事業」は、住居用及び事業用不動産物件の開発と賃貸、駐車場業、「不動産開発・販売事業」は、戸建向けに分譲地開発、土地販売、建築請負、「マンション事業」は、分譲マンションの企画・販売をしております。

2 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、棚卸資産の評価基準を除き、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

棚卸資産の評価については、収益性の低下に基づく簿価切下げ前の価額で評価しております。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

3 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸表 計上額 (注) 3
	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	2,483,073	5,673,906	6,606,362	14,763,343	261,216	15,024,559	—	15,024,559
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	2,483,073	5,673,906	6,606,362	14,763,343	261,216	15,024,559	—	15,024,559
セグメント利益	734,433	1,135,683	481,138	2,351,255	72,107	2,423,363	△532,247	1,891,115
セグメント資産	16,102,048	8,087,114	9,654,457	33,843,621	699,740	34,543,362	3,800,710	38,344,072
その他の項目								
減価償却費	446,142	10,568	169	456,881	22,179	479,061	15,063	494,124
のれんの償却額	39,476	—	—	39,476	—	39,476	—	39,476
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	752,073	5,310	—	757,383	6,906	764,290	15,444	779,735

(注) 1. 「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. 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△532,247千円は、主に各報告セグメントに配分していない全社費用であります。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。
- (2) セグメント資産の調整額3,800,710千円は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資産、長期投資資金及び管理部門に係る資産等であります。
- (3) 減価償却の調整額15,063千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額15,444千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係るものであります。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております

当連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント				その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	連結財務諸表 計上額 (注)3
	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	2,412,308	5,982,440	10,513,232	18,907,982	269,761	19,177,743	—	19,177,743
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	2,412,308	5,982,440	10,513,232	18,907,982	269,761	19,177,743	—	19,177,743
セグメント利益	804,894	1,888,029	684,621	3,377,545	83,714	3,461,260	△595,267	2,865,992
セグメント資産	16,435,295	5,622,252	9,170,648	31,228,197	700,404	31,928,601	5,962,359	37,890,960
その他の項目								
減価償却費	459,054	10,460	85	469,599	22,535	492,134	21,541	513,676
のれんの償却額	33,713	—	—	33,713	—	33,713	—	33,713
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	774,791	—	—	774,791	20,145	794,936	19,059	813,996

(注) 1. 「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. 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△595,267千円は、主に各報告セグメントに配分していない全社費用であります。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。
- (2) セグメント資産の調整額5,962,359千円は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資産、長期投資資金及び管理部門に係る資産等であります。
- (3) 減価償却の調整額21,541千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額19,059千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係るものであります。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
1株当たり純資産額	1,223.17円	1,520.09円
1株当たり当期純利益	150.88円	300.88円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、当社は非上場であり、期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	803,577	1,602,507
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当期純利益(千円)	803,577	1,602,507
普通株式の期中平均株式数(株)	5,326,000	5,326,000
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	新株予約権1種類(新株予約権の数10,530個)	新株予約権1種類(新株予約権の数9,990個)

(重要な後発事象)

該当事項はありません。