2027年３月期　第２四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年11月13日

上場会社名　　ヤマイチ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

半期報告書提出予定日　　2026年11月13日　　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　　：無

（百万円未満切捨て）

１．2027年３月期第２四半期（中間期）の連結業績（2026年４月１日～2026年９月30日）

（１）連結経営成績（累計）

（%表示は、対前年中間期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2027年３月期中間期	9,224	105.3	498	－	98	－	24	－
2026年３月期中間期	4,494	△49.7	△123	－	△376	－	△318	－

（注）包括利益　2027年３月期中間期　102百万円（－%）　2026年３月期中間期　△280百万円（－%）

	１株当たり中間純利益	潜在株式調整後１株当たり中間純利益
	円 銭	円 銭
2027年３月期中間期	2.86	2.86
2026年３月期中間期	△37.08	－

（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	%
2027年３月期中間期	66,812	14,026	20.9
2026年３月期	62,427	14,115	22.5

（参考）自己資本　2027年３月期中間期　13,949百万円　2026年３月期　14,042百万円

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
2026年３月期	－	0.00	－	30.00	30.00
2027年３月期	－	0.00			
2027年３月期（予想）			－	31.00	31.00

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

３．2027年３月期の連結業績予想（2026年４月１日～2027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	31,395	78.0	2,864	48.5	2,013	70.7	1,178	108.6	135.84

（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）当中間期における連結範囲の重要な変更：無
　　新規　－社　（社名）　、除外　－社　（社名）

（２）中間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）	2027年３月期中間期	8,772,012株	2026年３月期	8,672,012株
②　期末自己株式数	2027年３月期中間期	－株	2026年３月期	－株
③　期中平均株式数（中間期）	2027年３月期中間期	8,714,635株	2026年３月期中間期	8,596,700株

※　第２四半期（中間期）決算短信は公認会計士又は監査法人の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。

（決算補足説明資料及び決算説明動画の配信について）
決算補足説明資料は、決算短信と同日に当社ウェブサイトに掲載する予定であります。
また、決算説明動画は、2026年11月27日（金）16時に当社ウェブサイトにて配信を開始する予定であります。

○添付資料の目次

１．当中間決算に関する定性的情報 …… 2
（１）経営成績に関する説明 …… 2
（２）財政状態に関する説明 …… 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．中間連結財務諸表及び主な注記 …… 4
（１）中間連結貸借対照表 …… 4
（２）中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書 …… 6
中間連結損益計算書 …… 6
中間連結包括利益計算書 …… 7
（３）中間連結キャッシュ・フロー計算書 …… 8
（４）中間連結財務諸表に関する注記事項 …… 9
（セグメント情報等の注記） …… 9
（株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記） …… 11
（継続企業の前提に関する注記） …… 11
（重要な後発事象） …… 12

１．当中間決算に関する定性的情報

（１）経営成績に関する説明

当中間会計期間における我が国経済は、雇用・所得環境の改善を背景に個人消費に持ち直しの動きがみられたほか、企業の設備投資も回復するなど、総じて緩やかな回復基調で推移いたしました。しかしながら、物価上昇による家計負担の増加に加え、中東情勢をはじめとする地政学的リスクや海外経済の動向、為替相場の変動等により、先行きは依然として不透明な状況が続いております。

金融情勢につきましては、日本銀行による金融政策の正常化が進められる中、金利上昇を背景として企業の借入金利負担が意識される状況となりました。金融機関の貸出姿勢は引き続き緩和的な状況が維持されているものの、今後の金利動向が企業の資金調達や不動産投資に及ぼす影響が注視されております。

不動産市場におきましては、主要都市を中心にオフィスや賃貸住宅等に対する底堅い需要が継続し、地価についても住宅地及び商業地ともに上昇基調で推移いたしました。他方、建築資材価格や労務費の上昇に伴う建設コストの高止まりや金利上昇による投資採算への影響など、事業環境には厳しさがみられました。住宅市場におきましては、住宅建設が全体として横ばいで推移する中、持家に弱含みの動きがみられ、貸家には持ち直しの動きがみられるなど、用途によって異なる動向となりました。また、住宅価格や住宅ローン金利の上昇による取得負担の増加から、住宅購入者の慎重な姿勢もみられ、立地や物件特性による選別傾向が続いております。

このような事業環境のもと、当社グループは既存事業の収益力向上に努めるとともに、優良案件の取得及び開発を推進し、事業基盤の強化に取り組んでまいりました。

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、安定収益の上積みを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9,224,818千円（前年同期比105.3％増）、営業利益498,006千円（前年同期は営業損失123,155千円）、経常利益98,041千円（前年同期は経常損失376,223千円）、親会社株主に帰属する中間純利益24,921千円（前年同期は親会社株主に帰属する中間純損失318,803千円）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。

①不動産開発・賃貸事業

当セグメントにおきましては、新規物件の取得に伴う費用が発生したものの、各賃貸用不動産が堅調な稼働を維持したことにより、売上高及び利益は概ね計画通りに推移しました。

これらの結果、セグメント売上としては1,731,415千円（前年同期比7.9％増）、セグメント利益は541,618千円（前年同期比2.3％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、前期にM&Aにより取得した子会社の戸建住宅事業において収益性の改善が進み、業績が大幅に回復しました。また、店舗開発に係る建築工事については、関東地方における天候不順の影響により一部で工期の遅延が生じたものの、通期計画への影響は限定的となる見込みです。

これらの結果、セグメント売上としては2,745,157千円（前年同期比59.1％増）、セグメント利益は159,622千円（前年同期はセグメント損失3,121千円）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、計画通りに物件の引渡しが進捗し、売上高は前年同期を大幅に上回りました。一方、一部のプロジェクトでは建築原価及び販売促進費が当初計画を上回り、利益率を押し下げる要因となりましたが、セグメント全体では前年同期から大幅な増収増益となりました。

これらの結果、セグメント売上としては4,577,721千円（前年同期比347.6％増）、セグメント利益は410,669千円（前年同期はセグメント損失28,581千円）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、高齢者向けデイサービス事業が堅調に推移し、セグメント利益の確保に寄与しました。

これらの結果、セグメント売上としては170,525千円（前年同期比21.3%増）、セグメント利益は29,242千円（前年同期比6.4%増）となりました。

（２）財政状態に関する説明

（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4,384,597千円増加し、66,812,061千円となりました。その主な要因は、現金及び預金が1,166,135千円減少した一方で、仕掛販売用不動産が2,866,998千円増加したこと及び有形固定資産が1,324,069千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4,472,883千円増加し、52,785,211千円となりました。その主な要因は、買掛金が1,499,436千円増加したこと及び短期借入金が1,771,782千円増加したこと並びに長期借入金が1,163,769千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88,285千円減少し、14,026,850千円となりました。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34,600千円増加した一方で、親会社株主に帰属する中間純利益24,921千円を計上した一方で、配当金の支払い260,160千円により利益剰余金が235,238千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

当中間連結会計期間における売上高・利益は、全体として概ね計画どおりに推移しておりますので、2026年５月13日に公表いたしました2027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．中間連結財務諸表及び主な注記

（１）中間連結貸借対照表

（単位：千円）

	前連結会計年度 （2026年３月31日）	当中間連結会計期間 （2026年９月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,126,211	3,960,076
売掛金	222,543	64,051
契約資産	－	207,211
販売用不動産	6,050,561	6,696,163
仕掛販売用不動産	24,959,976	27,826,975
その他	1,343,936	1,937,657
貸倒引当金	△621	△621
流動資産合計	37,702,608	40,691,514
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	8,177,453	8,680,944
土地	13,541,406	14,312,292
その他（純額）	218,018	267,711
有形固定資産合計	21,936,878	23,260,948
無形固定資産		
のれん	930,347	854,028
その他	460,251	444,515
無形固定資産合計	1,390,598	1,298,543
投資その他の資産	1,397,378	1,561,054
固定資産合計	24,724,855	26,120,547
資産合計	62,427,464	66,812,061

（単位：千円）

	前連結会計年度 （2026年３月31日）	当中間連結会計期間 （2026年９月30日）
負債の部		
流動負債		
買掛金	809,922	2,309,359
短期借入金	9,660,322	11,432,104
１年内償還予定の社債	480,000	250,000
１年内返済予定の長期借入金	11,056,986	11,331,794
未払法人税等	589,339	95,876
賞与引当金	40,885	48,465
その他	1,301,941	1,630,872
流動負債合計	23,939,397	27,098,472
固定負債		
社債	270,000	365,000
長期借入金	20,227,228	21,390,997
退職給付に係る負債	45,986	45,986
資産除去債務	390,217	397,340
その他	3,439,498	3,487,414
固定負債合計	24,372,930	25,686,739
負債合計	48,312,328	52,785,211
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,468,969	1,503,569
資本剰余金	1,423,969	1,458,569
利益剰余金	11,049,299	10,814,061
株主資本合計	13,942,239	13,776,200
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	100,311	172,864
その他の包括利益累計額合計	100,311	172,864
非支配株主持分	72,584	77,785
純資産合計	14,115,135	14,026,850
負債純資産合計	62,427,464	66,812,061

（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　2025年４月１日 至　2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2026年４月１日 至　2026年９月30日）
売上高	4,494,408	9,224,818
売上原価	3,121,633	6,886,214
売上総利益	1,372,775	2,338,603
販売費及び一般管理費	1,495,931	1,840,596
営業利益又は営業損失（△）	△123,155	498,006
営業外収益		
受取利息	3,231	5,836
受取配当金	7,302	8,915
受取手数料	5,273	6,651
受取保険金	19,835	452
違約金収入	630	8,642
その他	15,384	13,834
営業外収益合計	51,657	44,332
営業外費用		
支払利息	264,630	411,978
支払手数料	36,078	22,027
その他	4,016	10,292
営業外費用合計	304,725	444,298
経常利益又は経常損失（△）	△376,223	98,041
特別利益		
固定資産売却益	26,891	443
投資有価証券売却益	－	240
特別利益合計	26,891	683
特別損失		
固定資産除却損	－	421
その他	25	76
特別損失合計	25	497
税金等調整前中間純利益又は税金等調整前中間純損失（△）	△349,357	98,227
法人税、住民税及び事業税	13,024	78,595
法人税等調整額	△50,537	△10,491
法人税等合計	△37,513	68,104
中間純利益又は中間純損失（△）	△311,844	30,122
非支配株主に帰属する中間純利益	6,958	5,201
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（△）	△318,803	24,921

（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　2025年４月１日 至　2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2026年４月１日 至　2026年９月30日）
中間純利益又は中間純損失（△）	△311,844	30,122
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	31,596	72,552
その他の包括利益合計	31,596	72,552
中間包括利益	△280,248	102,674
（内訳）		
親会社株主に係る中間包括利益	△287,207	97,473
非支配株主に係る中間包括利益	6,958	5,201

（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　2025年４月１日 至　2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2026年４月１日 至　2026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（△）	△349,357	98,227
減価償却費	309,969	335,600
のれん償却額	94,295	76,318
受取利息及び受取配当金	△10,533	△14,752
支払利息	264,630	411,978
売上債権及び契約資産の増減額（△は増加）	△31,924	△48,719
棚卸資産の増減額（△は増加）	△6,808,266	△3,941,763
仕入債務の増減額（△は減少）	△189,222	1,499,436
投資有価証券売却損益（△は益）	－	△164
賞与引当金の増減額（△は減少）	△10,298	7,580
退職給付に係る負債の増減額（△は減少）	△355	－
固定資産売却損益（△は益）	△26,891	△443
固定資産除却損	－	421
社債発行費	－	1,942
その他	△223,321	△166,732
小計	△6,981,273	△1,741,070
利息及び配当金の受取額	10,533	14,752
利息の支払額	△272,810	△423,408
法人税等の支払額	△293,742	△546,000
営業活動によるキャッシュ・フロー	△7,537,293	△2,695,727
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の取得による支出	△3,901	△3,652
投資有価証券の売却による収入	890	9,034
貸付けによる支出	－	△50,000
貸付金の回収による収入	1,325	1,138
出資金の回収による収入	－	1,000
有形固定資産の取得による支出	△748,728	△1,181,380
有形固定資産の売却による収入	1,850	－
定期預金の増減額（△は増加）	△32,206	6,886
投資活動によるキャッシュ・フロー	△780,772	△1,216,972
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	3,526,459	6,393,787
長期借入金の返済による支出	△1,825,676	△4,955,209
社債の発行による収入	－	198,057
社債の償還による支出	△35,000	△335,000
配当金の支払額	△256,332	△260,160
短期借入金の純増減額（△は減少）	4,848,003	1,771,782
リース債務の返済による支出	△3,379	△4,610
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,254,074	2,808,647
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）	△2,063,991	△1,104,053
現金及び現金同等物の期首残高	4,178,968	3,895,862
現金及び現金同等物の中間期末残高	2,114,977	2,791,809

（４）中間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。

Ⅱ　当中間連結会計期間（自　2026年４月１日　至　2026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	1,731,415	2,745,157	4,577,721	9,054,293	170,525	9,224,818
セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	－	－	－	－
計	1,731,415	2,745,157	4,577,721	9,054,293	170,525	9,224,818
セグメント利益	541,618	159,622	410,669	1,111,911	29,242	1,141,154

（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	1,111,911
「その他」の区分の利益	29,242
全社費用（注）	△643,147
中間連結損益計算書の営業利益	498,006

（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。

（株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記）

当社は2026年６月15日の取締役会において、2026年７月15日付で当社子会社の取締役に対し譲渡制限付株式報酬としての新株式の発行を行いました。この結果、当中間連結会計期間において資本金及び資本剰余金がそれぞれ34,600千円増加いたしました。

（継続企業の前提に関する注記）

該当事項はありません。

（重要な後発事象）

（取得による企業結合）

当社は2026年７月27日開催の取締役会の決議を経て、2026年10月１日付で、株式会社ホームズ及び株式会社安住コーポレーションの全株式を取得し子会社化いたしました。

１．企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称	事業の内容
株式会社ホームズ	不動産宅地開発・造成事業
株式会社安住コーポレーション	戸建住宅建築事業

(2) 企業結合を行った主な理由

当社グループとの連携による関西エリアにおける開発用地の取得力及び住宅供給力の強化並びに事業シナジーの創出を通じた、中長期的な企業価値の向上を図るため、両社を一体として取得することといたしました。

(3) 企業結合日

2026年10月１日（株式取得日）
2026年12月31日（みなし取得日）

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(5) 結合後企業の名称

変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

株式会社ホームズ　100%
株式会社安住コーポレーション　100%

(7) 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．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	現金及び預金	184,000千円
取得原価		184,000千円

（注）内訳：株式会社ホームズ　141,998千円
株式会社安住コーポレーション　42,001千円

３．主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザリーに対する報酬・手数料等　28,000千円

４．発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

現時点では確定しておりません。

５．企業結合日に受け入れる資産及び引き受ける負債の額並びに主な内訳

現時点では確定しておりません。