



2026年3月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年11月14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 2025年11月14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：有（個人投資家向け）

（百万円未満切捨て）

1. 2026年3月期第2四半期（中間期）の連結業績（2025年4月1日～2025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	％
2026年3月期中間期	4,494	△49.7	△123	—	△376	—	△318	—
2025年3月期中間期	8,933	94.6	643	199.3	461	733.4	227	311.8

（注）包括利益 2026年3月期中間期 △280百万円（－％） 2025年3月期中間期 213百万円（268.3％）

	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
2026年3月期中間期	△37.08	—
2025年3月期中間期	27.09	27.05

（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	％
2026年3月期中間期	56,464	13,191	23.2
2025年3月期	50,695	13,642	26.8

（参考）自己資本 2026年3月期中間期 13,121百万円 2025年3月期 13,579百万円

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
2025年3月期	—	0.00	—	30.00	30.00
2026年3月期	—	0.00			
2026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. 2026年3月期の連結業績予想（2025年4月1日～2026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	17,610	△15.8	951	△45.7	298	△75.5	130	△80.9	15.26

（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 ー社 (社名) 、除外 ー社 (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)

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数 (中間期)

2026年3月期中間期	8,672,012株	2025年3月期	8,544,400株
2026年3月期中間期	ー株	2025年3月期	ー株
2026年3月期中間期	8,596,700株	2025年3月期中間期	8,410,156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会内容の入手方法)

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、決算説明会は、2025年11月28日 (金) 16時からライブ配信を予定しており、決算説明会の動画は後日、当社ウェブサイトにてアーカイブ配信する予定です。

○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)	11

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います。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。

①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。

②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。

③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。

④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。

(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。

(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、2025年5月14日に公表いたしました2026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 (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

(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 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。

Ⅱ 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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

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。

(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)

(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 : ①2026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。
②2026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。