【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】	2026年11月13日
【中間会計期間】	第38期中（自　2026年４月１日　至　2026年９月30日）
【会社名】	ヤマイチエステート株式会社
【英訳名】	Yamaichi 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37期 中間連結会計期間	第38期 中間連結会計期間	第37期
会計期間		自　2025年４月１日 至　2025年９月30日	自　2026年４月１日 至　2026年９月30日	自　2025年４月１日 至　2026年３月31日
売上高	（千円）	4,494,408	9,224,818	17,638,530
経常利益又は経常損失（△）	（千円）	△376,223	98,041	1,179,153
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）	△318,803	24,921	564,593
中間包括利益又は包括利益	（千円）	△280,248	102,674	643,361
純資産額	（千円）	13,191,526	14,026,850	14,115,135
総資産額	（千円）	56,464,998	66,812,061	62,427,464
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）	△37.08	2.86	65.39
潜在株式調整後１株当たり中間（当期）純利益	（円）	―	2.86	65.32
自己資本比率	（%）	23.2	20.9	22.5
営業活動によるキャッシュ・フロー	（千円）	△7,537,293	△2,695,727	△8,499,635
投資活動によるキャッシュ・フロー	（千円）	△780,772	△1,216,972	△1,540,821
財務活動によるキャッシュ・フロー	（千円）	6,254,074	2,808,647	9,757,351
現金及び現金同等物の中間期末（期末）残高	（千円）	2,114,977	2,791,809	3,895,862

（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、過年度に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。

結果として、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。

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。

(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2,695,727千円（前年同期に使用した資金は7,537,293千円）となりました。主な増加要因は、仕入債務の増加額1,499,436千円であり、主な減少要因は、棚卸資産の増加額3,941,763千円及び法人税等の支払額546,000千円であります。

（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1,216,972千円（前年同期に使用した資金は780,772千円）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9,034千円であり、主な減少要因は、有形固定資産の取得による支出1,181,380千円であります。

（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2,808,647千円（前年同期に得られた資金は6,254,074千円）となりました。主な増加要因は、長期借入れによる収入6,393,787千円及び短期借入金の純増額1,771,782千円であり、主な減少要因は、長期借入金の返済による支出4,955,209千円であります。

(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】

（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に基づき、同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する契約を締結し、2026年10月１日付で全株式を取得しました。

詳細につきましては、「第４　経理の状況　１中間連結財務諸表　注記事項（重要な後発事象）」に記載のとおりです。

第３【提出会社の状況】

１【株式等の状況】

（１）【株式の総数等】

①【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

②【発行済株式】

種類	中間会計期間末現在発行数（株）（2026年９月30日）	提出日現在発行数（株）（2026年11月13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	8,772,012	8,772,012	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	8,772,012	8,772,012	―	―

（注）　提出日現在発行数には、2026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】

①【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

②【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）
2026年７月15日（注）１	100,000	8,772,012	34,600	1,503,569	34,600	1,458,569

（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　　692円
資本組入額　34,600千円
割当先　　当社子会社の取締役　１名

（５）【大株主の状況】

2026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	45.60
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	5.70
山田　茂	和歌山県和歌山市	303,400	3.46
堂村　眞由美	和歌山県和歌山市	266,200	3.03
鈴木　孝	神奈川県鎌倉市	227,612	2.59
楽天証券株式会社	東京都港区南青山２丁目６番２１号	116,300	1.33
株式会社ＳＢＩ証券	東京都港区六本木１丁目６番１号	112,180	1.28
小川　由晃	和歌山県和歌山市	100,000	1.14
田中　智弘	神奈川県海老名市	100,000	1.14
後和　信英	和歌山県和歌山市	60,000	0.68
計	－	5,785,692	65.96

（６）【議決権の状況】

①【発行済株式】

2026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　8,767,800	87,678	－
単元未満株式	普通株式　4,212	－	－
発行済株式総数	8,772,012	－	－
総株主の議決権	－	87,678	－

②【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（2026年４月１日から2026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 （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	※２ 1,495,931	※２ 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

【注記事項】

（中間連結損益計算書関係）

１　当社グループは、当中間連結会計期間に係る棚卸資産の帳簿価額の切下げの方法として、切放し法を適用しております。

※２　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　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）
給与手当	372,688千円	426,407千円
退職給付費用	18,259 〃	18,973 〃
広告宣伝費	109,481 〃	212,352 〃
賞与引当金繰入額	24,184 〃	40,001 〃
業務委託費	53,802 〃	202,842 〃
租税公課	178,519 〃	203,376 〃

（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　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）
現金及び預金	3,659,440千円	3,960,076千円
預入期間が３か月を超える定期預金	△1,530,443 〃	△1,154,216 〃
引出が制限されている預金	△14,018 〃	△14,049 〃
現金及び現金同等物	2,114,977千円	2,791,809千円

（株主資本等関係）

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．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。

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．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
2026年６月25日 定時株主総会	普通株式	260,160	30.00	2026年３月31日	2026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

当社は2026年６月15日開催の取締役会決議に基づき、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。

（セグメント情報等）

【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。

（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　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が、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。

当中間連結会計期間（自　2026年４月１日　至　2026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	252,683	1,611,420	3,762,256	5,626,360	2,674	5,629,035
近畿圏	1,445,394	1,133,736	207,856	2,786,987	167,850	2,954,837
その他（注）３	33,337	－	607,608	640,945	－	640,945
顧客との契約から生じる収益	1,731,415	2,745,157	4,577,721	9,054,293	170,525	9,224,818
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

（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が、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、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　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）
(1) １株当たり中間純利益又は１株当たり中間純損失（△）	△37円08銭	２円86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）	△318,803	24,921
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普通株式に係る親会社株主に帰属する中間純損失（△）（千円）	△318,803	24,921
普通株式の期中平均株式数（株）	8,596,700	8,714,635
(2) 潜在株式調整後１株当たり中間純利益	―	２円86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）	―	9,930
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）　前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）

（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。

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

2026年11月13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2026年４月１日から2027年３月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2026年４月１日から2026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、期中連結財務諸表に係る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2026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、期中連結財務諸表に係る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、期中連結財務諸表に係る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、期中連結財務諸表に係る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、期中連結財務諸表に係る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。