

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	近畿財務局長
【提出日】	2024年3月29日
【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 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
【届出の対象とした募集有価証券の種類】	株式
【届出の対象とした募集金額】	その他の者に対する割当 173,907,200円 （注） 募集金額は、会社法上の払込金額（以下、本有価証券届出書において「発行価額」という。）の総額であり、2024年3月22日（金）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。
【安定操作に関する事項】	該当事項はありません。
【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【証券情報】

第1【募集要項】

1【新規発行株式】

種類	発行数	内容
普通株式	187,400株	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 単元株式数 100株

(注) 1 2024年3月29日(金)付の取締役会決議によります。

- 2 2024年3月29日(金)付の取締役会決議に基づき行われる当社普通株式1,249,500株の一般募集(以下、「一般募集」という。)に伴い、その需要状況等を勘案し、187,400株を上限として大和証券株式会社が当社株主より借受ける当社普通株式(以下、「貸借株式」という。)の売出し(以下、「オーバーアロットメントによる売出し」という。)を行う場合があり、本募集はオーバーアロットメントによる売出しに関連して、大和証券株式会社を割当先として行う第三者割当増資(以下、「本件第三者割当増資」という。)であります。

大和証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間(以下、「申込期間」という。)中、当社普通株式について安定操作取引を行う場合があり、当該安定操作取引で買付けた株式の全部又は一部を貸借株式の返還に充当する場合があります。

また、大和証券株式会社は、申込期間終了日の翌日から2024年5月2日(木)までの間(以下、「シンジケートカバー取引期間」という。)、オーバーアロットメントによる売出しを行った株式数を上限として、株式会社東京証券取引所において当社普通株式の買付け(以下、「シンジケートカバー取引」という。)を行う場合があり、当該シンジケートカバー取引で買付けられた株式は全て貸借株式の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内においても、大和証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しを行った株式数に至らない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

大和証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しを行った株式数から上記の安定操作取引及びシンジケートカバー取引に係る貸借株式の返還に充当する株式数を減じた株式数について、本件第三者割当増資に係る割当に応じる予定であります。

したがって、本件第三者割当増資における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当増資における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われな

い場合があります。

- 3 振替機関の名称及び住所

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋兜町7番1号

2【株式募集の方法及び条件】

（1）【募集の方法】

区分	発行数	発行価額の総額（円）	資本組入額の総額（円）
株主割当	-	-	-
その他の者に対する割当	187,400株	173,907,200	86,953,600
一般募集	-	-	-
計（総発行株式）	187,400株	173,907,200	86,953,600

（注）1 前記「1 新規発行株式」（注）2に記載のとおり、本募集はオーバーアロットメントによる売出しに関連して大和証券株式会社を割当先として行われる第三者割当の方法によります。その概要は以下のとおりであります。

割当予定先の氏名又は名称	大和証券株式会社
割当株数	187,400株
払込金額の総額	173,907,200円
割当てが行われる条件	前記「1 新規発行株式」（注）2に記載のとおり

- 前記「1 新規発行株式」（注）2に記載のとおり、発行数が減少する、又は発行そのものが全く行われなない場合があります。
- 資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金の額であり、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとし、また、増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から上記の増加する資本金の額を減じた金額とします。
- 発行価額の総額、資本組入額の総額及び払込金額の総額は、2024年3月22日（金）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

（2）【募集の条件】

発行価格（円）	資本組入額（円）	申込株数単位	申込期間	申込証拠金（円）	払込期日
未定 （注）1	未定 （注）1	100株	2024年5月8日（水）	該当事項なし	2024年5月9日（木）

- （注）1 発行価格及び資本組入額については、2024年4月8日（月）から2024年4月11日（木）までのいずれかの日に一般募集において決定される発行価額及び資本組入額とそれぞれ同一の金額とします。
- 全株式を大和証券株式会社に割当て、一般募集は行いません。
 - 大和証券株式会社から申込みがなかった株式については、割当を受ける権利は消滅します。
 - 申込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所へ申込みをし、払込期日に後記払込取扱場所へ1株につき発行価格と同一の金額を払込むものとし、

（3）【申込取扱場所】

店名	所在地
ヤマイチ・ユニハイムエステート株式会社 和歌山本店	和歌山県和歌山市中之島1518番地 中之島801ビル5階

（4）【払込取扱場所】

店名	所在地
株式会社三井住友銀行 和歌山支店	和歌山県和歌山市六番丁10

3【株式の引受け】

該当事項はありません。

4【新規発行による手取金の使途】

（１）【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額（円）	発行諸費用の概算額（円）	差引手取概算額（円）
173,907,200	2,000,000	171,907,200

（注）1 発行諸費用の概算額には、消費税等は含まれておりません。

2 払込金額の総額（発行価額の総額）は、2024年3月22日（金）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

（２）【手取金の使途】

上記差引手取概算額上限171,907,200円については、本件第三者割当増資と同日付をもって取締役会で決議された一般募集の手取概算額1,147,536,000円と合わせた、手取概算額合計上限1,319,443,200円について、1,200,000,000円を2025年3月期までに、不動産開発・賃貸事業における造成工事費等の運転資金に順次充当し、残額を借入金の返済に充当する予定であります。

資金調達の背景及び目的

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。

当社グループは、開発した不動産の用途と収益形態に応じて、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」、住宅用地や産業用地の分譲販売、戸建並びに店舗事務所の建築を行う「不動産開発・販売事業」、マンションの企画開発、分譲販売並びに管理業を行う「マンション事業」、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。当社グループの不動産開発は、特定の建物用途に限定するのではなく、土地を起点とした柔軟な発想で中長期的なキャッシュ・フローが最大化することを企図して進めることから、年度ごとに各セグメントの売上・利益が変動する特徴があります。

不動産・建設業における事業環境としましては、資源高等を背景とする建築資材の高騰や人手不足による人件費の高騰等により建設関連コストが上昇しており、不動産販売／賃貸に伴う「建物」部分から得られる収益率の低下が課題となっております。

当社グループは、これまで蓄積してきた郊外型の宅地開発ノウハウを活かし、市場流通性が比較的低い複雑な権利関係が存する土地や、素地（田畑、山林等の宅地化が必要な土地）について、権利調整や各種許認可取得プロセスを通じて、土地の利用可能性や市場性を高める開発事業を展開してきました。当社グループでは、この「土地」から生まれる販売／賃貸利益の獲得をさらに拡大するため、積極的な開発用地の取得を進めています。

素地からの開発は、既成市街地の宅地開発と異なり、用地確保から収益化までの期間が2年～5年程度かかる点や、権利調整・許認可取得に関する経験値とノウハウが必要である点から、用地取得における競合相手が限定的となる傾向があり、結果として取得原価を抑えて収益性を高めることが期待されます。

加えて、当社グループでは一般的な開発プロセスである「用地取得～許認可取得～宅地造成～建築～販売・賃貸」までをワンストップで扱っており、土地開発におけるいわば製販一体のビジネスモデルにより、収益性の高い事業を目指しております。

自社開発した土地については、社会経済の趨勢に応じて成長性が見込まれる産業への事業用地（工場用地、物流拠点、倉庫等）として法人向けに分譲販売を行うことや、あるいは、商業施設としてテナントに事業用定期借地として賃貸を行うことで長期安定収益の獲得を進めております。

今般の新株式発行により調達した資金は、当社の強みを活かすことのできる成長投資として、不動産開発・賃貸事業において、2025年3月期にテナントをオープン予定の現在進行中の開発プロジェクトにかかる造成工事費等の運転資金に充当し、賃貸収益を拡大することで、さらなる企業価値向上を目指して参りたいと考えています。

上記手取金は、具体的な充当期間までは安全性の高い金融商品等で運用する予定であります。

また、当社は、2024年3月29日付「調達資金の支出予定時期及び金額の変更に関するお知らせ」で公表のとおり、株式会社東京証券取引所への新規上場時の調達資金の充当予定時期及び金額を以下のとおり変更しております。変更箇所は下線を付しております。

(変更前)

具体的な用途	充当予定時期	金額(千円)
不動産開発・販売セグメントにおける戸建用分譲地の取得及び開発に係る運転資金	2023年3月期	<u>320,000</u>
	2024年3月期	<u>1,408,318</u>
	計	<u>1,728,318</u>

(変更後)

具体的な用途	充当予定時期	金額(千円)
不動産開発・販売セグメントにおける戸建用分譲地の取得及び開発に係る運転資金	2023年3月期	<u>393,544</u>
	2024年3月期	<u>11,001</u>
	2025年3月期	<u>1,144,421</u>
	計	<u>1,548,966</u>

(注) 新規上場時において、野村證券株式会社に付与していたグリーンシュエアオプションが一部行使されなかったことにより調達金額が想定よりも減少したため、変更後の資金用途の合計額が減少しております。

第2【売出要項】

該当事項はありません

【募集又は売出しに関する特別記載事項】

オーバーアロットメントによる売出し等について

当社は、2024年3月29日(金)付の取締役会において、本件第三者割当増資とは別に、当社普通株式1,249,500株の新株式発行に係る一般募集を行うことを決議しておりますが、一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、187,400株を上限として大和証券株式会社が当社株主より借受ける当社普通株式(以下、「貸借株式」という。)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。本件第三者割当増資は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、大和証券株式会社が貸借株式の返却に必要な株式を取得させるために行われます。

大和証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間(以下、「申込期間」という。)中、当社普通株式について安定操作取引を行う場合がありますが、当該安定操作取引で買付けた株式の全部又は一部を貸借株式の返還に充当する場合があります。

また、大和証券株式会社は、申込期間終了日の翌日から2024年5月2日(木)までの間(以下、「シンジケートカバー取引期間」という。)、オーバーアロットメントによる売出しを行った株式数を上限として、株式会社東京証券取引所において当社普通株式の買付け(以下、「シンジケートカバー取引」という。)を行う場合がありますが、当該シンジケートカバー取引で買付けられた株式は全て貸借株式の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内においても、大和証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しを行った株式数に達しない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

大和証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しを行った株式数から上記の安定操作取引及びシンジケートカバー取引に係る貸借株式の返還に充当する株式数を減じた株式数について、本件第三者割当増資に係る割当に応じる予定であります。

したがって、本件第三者割当増資における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当増資における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

第3【第三者割当の場合の特記事項】

該当事項はありません。

第4【その他の記載事項】

該当事項はありません。

第二部【公開買付け又は株式交付に関する情報】

該当事項はありません。

第三部【追完情報】

1 資本金の増減

後記「第四部 組込情報」に記載の有価証券報告書（第34期）に記載された資本金について、本有価証券届出書提出日（2024年3月29日）までの間における資本金の増減は以下のとおりです。

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）
2023年4月1日～ 2024年3月29日	10,600	7,186,700	2,171	838,650	2,171	793,650

（注）新株予約権の行使により8,400株、譲渡制限付株式報酬としての新株式の発行により2,200株それぞれ増加しております。

2 事業等のリスクについて

後記「第四部 組込情報」に記載の有価証券報告書（第34期）及び四半期報告書（第35期第3四半期）（以下、「有価証券報告書等」という。）に記載された「事業等のリスク」について、当該有価証券報告書等の提出日以後、本有価証券届出書提出日（2024年3月29日）までの間において変更及び追加すべき事項が生じております。以下の内容は、当該「事業等のリスク」を一括して記載したものであり、当該変更及び追加箇所については、_____ 野で示しております。

また、当該有価証券報告書等には将来に関する事項が記載されておりますが、当該事項は以下の「事業等のリスク」に記載された事項を除き、本有価証券届出書提出日（2024年3月29日）現在においてもその判断に変更はなく、また新たに記載する将来に関する事項もありません。なお、当該将来に関する事項については、その達成を保証するものではありません。

（事業等のリスク）

有価証券報告書等に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があるとして認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、本有価証券届出書提出日（2024年3月29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）社会経済情勢の変動について

当社グループの事業は、景気、個人消費、金利、地価・不動産需要、各種税制及び補助制度等の動向により影響を受けます。景気の急速な悪化や個人消費の冷え込み、大幅な金利上昇、不動産需給の悪化、住宅税制の変更等が生じた場合、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

新型コロナウイルス感染症の再拡大や、新たなパンデミック発生等により景気全体が著しく悪化した場合には、一般顧客層の住宅購入意欲の低下や出店施策変更による賃貸需要の減退、賃料低下等が生じる可能性があり、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

著しい販売不振が生じた場合には、販売促進のための費用増加や値引施策の実施等により採算悪化が生じるリスクがあり、これらのリスクが顕在化した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に大きな影響を及ぼす可能性があります。

（2）土地の仕入について

当社グループの事業は、賃貸又は分譲販売に用いる優良な土地を取得することが重要であり、取引事業者や金融機関等からの情報に基づき、不動産毎の立地、周辺環境、価格、顧客ニーズ等を踏まえた事業化・商品化を検討し、収益性等を考慮の上で新規取得を行っております。

今後において、良質な不動産情報入手が困難となる場合や地価上昇その他の要因により収益性確保が可能な不動産が減少した場合及び、その他何らかの要因により取得が困難となった場合、当社グループの事業展開の制約要因となり、経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

（3）原材料・資材価格等の変動について

当社グループの事業展開においては、戸建建築及びマンション等の建築において、木材・鉄材・セメント等の各種原材料・資材等を使用しております。それらの仕入価格は市場価格の変動により影響を受けており、今後において、原材料市況や需給、為替等の変動により仕入価格が高騰した場合、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

特に、海外での新築住宅需要の急増や商流の変動により、新築住宅建築に必要な材木価格が上昇傾向にあります。仕様見直しや代替品確保等による企業努力で吸収できないコスト増分については、建築請負による販売利益の圧縮や営業計画の変更が必要となる可能性があります。

(4) 外注企業の活用について

当社グループの各事業においては、開発用地のプランニング、開発許可申請、造成工事にかかる設計施工等について外注企業を活用しております。また、「不動産開発・販売事業」においては、戸建建築等に際して、自社にて設計業務及び管理者（監理技術者・主任技術者）配置による施工管理業務を行うほか、施工工事等は外注企業を活用しており、「マンション事業」においては、設計から施工までの各工程について外注により対応しております。当社グループの事業運営において、外注活用の重要性は高いことから、外注企業の確保及び育成に努めております。

今後の事業展開において、外注企業にかかる十分なリソース確保が困難となった場合には、当社グループの事業拡大の制約要因となる可能性があるほか、外注企業の経営不振や請負契約の不履行、設計・施工上の不具合の発生やその他予期せぬ事象が発生した場合には、工事等の中断又は大幅な遅延、建設コストの上昇等により、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 契約不適合について

戸建建築及び分譲マンションについては、宅地建物取引業法及び住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき、売主に対して物件引渡後10年間にわたる契約不適合責任が課せられております。

当社グループは、開発、分譲及び販売等を行う不動産にかかる品質管理を徹底しており、土壌汚染、使用建材、耐火・耐震性能及び施工品質等について、自社及び第三者機関の検査等を含むチェック体制を構築しております。

今後において、当社グループが供給する不動産について、販売・引渡し後に上記事項を含む何らかの契約不適合が判明した場合、当社グループに対する信頼性低下や損害賠償請求の発生等により、経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 賃貸用不動産にかかる稼働率について

当社グループが展開する不動産賃貸においては、商業施設やオフィスビルにおける主要テナント企業の出店戦略変更等に伴う退去や、入居者獲得競争の激化等により、賃貸用不動産にかかる稼働率に低下が生じる可能性があります。また、代替テナント等の確保のため賃料引下げが必要となる場合もあり、これらの要因による収益性低下が当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 大型開発案件について

当社グループは、着手から販売まで数年単位の期間を要する不動産開発を事業の軸としています。

大規模開発には、用地取得等にかかる多額の投資が必要であるほか、開発許可取得、各種関係者の調整や工事等の多くの業務プロセスが必要であります。開発に際し、近隣住民等の反対運動が発生し結果としてプロジェクトの中止や遅延が発生する可能性があるほか、必要とされる許認可の取得や関係者の調整ができない場合は、事業が中止となるリスクを有しております。

(8) エリア展開について

当社グループの営業地域は、和歌山県を中心とした近畿エリアに集中しております。当該地域において、地域経済の悪化や人口動態に変化が生じた場合又は台風や地震等の大規模災害による影響が発生した場合には、当該エリアにおける不動産市況等に影響が生じ、当社グループの経営成績及び財務状態に影響を及ぼす可能性があります。

なお、当社グループは、当該地域を中心として事業エリア拡大を推進していく方針であります。新たな営業エリアにおける競合や事業実績が限定的であること等に起因して、当社グループの想定する事業拡大が実現出来ない可能性があり、営業拠点分散に伴う業務効率の悪化等により、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 人材の確保について

当社グループの事業は、専門的な知識及び経験に加えて、不動産取引に係るソリューション提供や調整能力、高いコミュニケーション能力を有する人材が重要な要素であります。

今後における事業拡大を図るため、優秀な人材の確保及び育成が必要であると考えておりますが、これらが計画通り進まない場合又は現在在籍する人材の流出が生じた場合には、当社グループの事業展開に影響が生じ、経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 法的規制について

当社グループの事業である不動産・建設・介護・飲食・温泉等に関する事業活動において、「宅地建物取引業法」、「建設業法」、「建築基準法」、「都市計画法」、「国土利用計画法」、「借地借家法」、「介護保険法」、「公衆浴場法」、「食品衛生法」及び関連法令等による法的規制を受けており、特に「宅地建物取引業法」に関しては当社の主要な事業活動の前提となっております。

当社グループの事業に係る許認可は下表のとおりであります。当社グループは、法令遵守に留意した事業展開を行っており、現時点において当該許認可が取消しとなる事由は発生しておりませんが、今後において何らかの理由により、当該許認可が取消される又はこれらの更新が認められない場合には、当社グループの事業活動に支障をきたすとともに、経営成績及び財政状態に重大な影響を与える可能性があります。

また、将来において、当社グループの事業に関連する法規制等が改廃された場合や新たな法規制等が設けられた場合には、事業展開において制約要因となる可能性があります。

許認可の名称	事業所名	許認可番号等 / 有効期限	取消条項
宅地建物取引業 (免許)	和歌山本店	国土交通大臣(2)第8520号 自 2023年10月19日 至 2028年10月18日	宅地建物取引業法 第5条
一般建設業 (許可)	和歌山本店	国土交通大臣 許可(般-3)第28183号 自 2021年6月18日 至 2026年6月17日	建設業法 第7条・第8条
特定建設業 (許可)	和歌山本店	国土交通大臣 許可(特-3)第28183号 自 2021年6月18日 至 2026年6月17日	建設業法 第15条・第17条
一級建築士事務所 (登録)	和歌山本店	和歌山県知事登録 第(リ) 136-2号 自 2020年7月3日 至 2025年7月2日	建築士法 第23条の4
	大阪本社	大阪府知事(イ)第26063号 自 2021年4月16日 至 2026年4月15日	
賃貸住宅管理業者 (登録)	和歌山本店	国土交通大臣(02)第000417号 自 2021年8月13日 至 2026年8月12日	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律 第23条
小規模不動産特定共同事業 事業者 (登録)	和歌山本店	和歌山県知事(1)第1号 自 2020年9月2日 至 2025年9月1日	不動産特定共同事業法第53条
公衆浴場営業 (許可)	株式会社ウェルネス・コート	和歌山県指令海保衛第 09190003号 -	公衆浴場法 第7条
訪問介護営業 (許可)	株式会社ウェルネス・コート	- 自 2019年8月1日 至 2025年7月31日	介護保険法 第77条
海南市介護予防・日常生活 支援総合事業営業 (許可)	株式会社ウェルネス・コート	- 自 2022年9月1日 至 2025年8月31日	介護保険法 第77条
居宅介護支援営業 (許可)	株式会社ウェルネス・コート	- 自 2020年7月1日 至 2028年6月30日	介護保険法 第77条
介護予防・訪問看護 (指定)	株式会社ウェルネス・コート	- 自 2019年1月1日 至 2024年12月31日	介護保険法 第77条

許認可の名称	事業所名	許認可番号等 / 有効期限	取消条項
地域密着型通所介護営業 (許可)	株式会社ウェルネス・コート	- 自 2022年 9月 1日 至 2028年 8月31日	介護保険法 第77条
飲食店営業 (許可)	株式会社ウェルネス・コート	4-21-1-01-003 (LIC20210000005169) 自 2021年 6月15日 至 2027年 6月30日	食品衛生法 第55条及び第56条
損害保険代理店 (登録)	和歌山本店	AIG損害保険株式会社 損害保険代理店委託登録番号 21661000579 -	保険業法第280条 民法第653条

(11) 個人情報の管理について

当社グループは、事業活動において顧客等の個人情報を取得しており、また、各種契約に際してはその性質上プライバシー性の高い情報を扱っております。当社グループは、個人情報の取り扱いにかかる社内規程及びマニュアルの整備及び運用を実施すること等により厳正な管理を行っておりますが、不測の事態により情報漏洩が発生した場合、信用低下や企業イメージの毀損、また損害賠償請求等により経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(12) 不動産の引渡時期等による業績の変動について

当社グループの「不動産開発・販売事業」及び「マンション事業」においては、不動産売買契約後において顧客に対する引渡をもって売上を計上する引渡基準を採用しております。

当社グループの四半期業績は、不動産引渡しのタイミングにより売上及び利益が変動しており、大型開発案件の有無や各不動産の完成・引渡しの時期により大きく依存しております。当該要因から、四半期ごとの業績については、必ずしも他の四半期業績と同水準にはならず、また、各四半期業績の偏重度は過年度のそれと同様にならない可能性があります。

また、当社グループの計画に対して、販売活動や建築工事の遅延等に起因して、引渡時期が各決算期末を超える可能性があり、当社グループの通期経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。このほか、完成・引渡し不動産の取得価額や販売価格の高低等により業績が変動する場合、当社グループの通期経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(13) 有利子負債について

当社グループは、販売用不動産及び賃貸用不動産にかかる不動産取得資金について、主に金融機関借入により賄っております。また、事業成長を目的としてこれら投資を継続していることから、当社グループの連結総資産額に占める有利子負債の割合は、2024年3月期第3四半期末時点で65.6%（前期末61.1%）となっております。

当該状況から、今後、金利の急激な上昇が発生した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。また、金融情勢の急速な変動等の何らかの理由により将来における十分な資金調達に困難となる場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(14) 保有資産の減損について

当社グループの保有資産について、棚卸資産においては販売用不動産（仕掛含む）が、固定資産においては賃貸用不動産が、それぞれ多くを占めております。不動産市況の著しい悪化等によりこれら棚卸資産及び固定資産の価値が下落した場合、評価損の計上や減損処理が適用され、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(15) 訴訟等について

当社グループの事業においては、不動産売買や賃貸借、土地開発、設計施工その他の各種取引、飲食や介護等にかかる各種サービス提供について、予期せぬトラブルや問題が生じるリスクがあり、その要因が当社グループに起因するか否かに拘らず、紛争等が発生する可能性があります。また、紛争等に対する対応が不相当であった場合には、風評を含めた信頼性低下や訴訟に発展する可能性があります。場合によっては多額の費用負担が生じる可能性がある等、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(16) 大株主に関するリスク

2023年9月8日付で、当社の代表取締役である山田茂が自己の名義で保有する当社株式2,500,000株を当社専務取締役の山田裕之が取締役を兼任するYs' Assortment株式会社（以下「同社」といいます。）に交付することによる主要株主の異動等があり、2023年12月末時点で同社が発行済株式総数の55.67%を保有しております。同社は引き続き安定株主として一定の議決権を保有し、その議決権行使に当たっては株主共同の利益を追求するとともに、少数株主の利益にも配慮する方針ですが、将来的に何らかの事情により同社の当社株式が売却され議決権比率が低下した場合、当社株式の市場価格及び議決権の行使に影響を及ぼす可能性があります。

(17) M&Aに関するリスク

当社グループでは、事業領域の拡大や新たな収益獲得のためにM&Aを実施する場合があります。当社グループの経常的なビジネスモデルと異なり、投資先の探索については、対象企業ごとに状況が大きく異なり、安定的に優良案件を獲得できるとは限りません。また、M&A実施時に発生する一時的なコストにより、業績が悪化する可能性があります。また、想定した事業計画が予定通り進捗しない場合は、のれんの減損処理等により当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

3 臨時報告書の提出

当社は、後記「第四部 組込情報」に記載の有価証券報告書（第34期）の提出日（2023年6月28日）以後、本有価証券届出書提出日（2024年3月29日）までの間において、以下の臨時報告書を近畿財務局長に提出しております。

（2023年6月30日提出の臨時報告書）

1 提出理由

2023年6月28日開催の当社第34回定時株主総会において、決議事項が決議されましたので、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2の規定に基づき、本臨時報告書を提出するものであります。

2 報告内容

(1) 当該株主総会が開催された年月日

2023年6月28日

(2) 当該決議事項の内容

第1号議案 剰余金処分の件

期末配当に関する事項

当社普通株式1株につき金30円00銭

第2号議案 取締役（監査等委員である取締役を除く。）5名選任の件

取締役（監査等委員である取締役を除く。）として、山田茂、山田裕之、園田賢志、國定主征、川上確の5名を選任するものであります。

第3号議案 監査等委員である取締役1名選任の件

監査等委員である取締役として、寺戸高史を選任するものであります。

第4号議案 取締役（監査等委員である取締役を除く。）に対する譲渡制限付株式の付与のための報酬決定の件

当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）に対して、新たに譲渡制限付株式の付与のための報酬を決定するものであります。対象取締役に対して発行又は処分される当社の普通株式の総数は年間40,000株以内（うち社外取締役分は年間3,000株以内）、その報酬の総額は上記の目的を踏まえ相当と考えられる金額として年額40百万円以内（うち社外取締役分は年額3百万円以内）といたします。

第5号議案 監査等委員である取締役に対する譲渡制限付株式の付与のための報酬決定の件

当社の監査等委員である取締役に対して、新たに譲渡制限付株式の付与のための報酬を決定するものであります。対象取締役に対して発行又は処分される当社の普通株式の総数は年間3,000株以内、その報酬の総額は上記の目的を踏まえ相当と考えられる金額として年額3百万円以内といたします。

(3) 決議事項に対する賛成、反対及び棄権の意思表示に係る議決権の数、当該決議事項が可決されるための要件並びに当該決議の結果

決議事項	賛成（個）	反対（個）	棄権（個）	可決要件	決議の結果及び賛成割合（％）
第1号議案	59,054	233	-	(注) 1	可決 99.61
第2号議案					
山田 茂	56,987	2,300	-	(注) 2	可決 96.12
山田 裕之	59,065	222	-	(注) 2	可決 99.63
園田 賢志	59,173	114	-	(注) 2	可決 99.81
國定 主征	59,172	115	-	(注) 2	可決 99.81
川上 確	59,160	127	-		可決 99.79
第3号議案					
寺戸 高史	59,057	229	-	(注) 2	可決 99.61
第4号議案	56,913	2,374	-	(注) 1	可決 96.00
第5号議案	56,795	2,492	-	(注) 1	可決 95.80

(注) 1．出席した議決権を行使することができる株主の議決権の過半数の賛成による。

2．議決権を行使することができる株主の6及び出席した当該株主の議決権の過半数の賛成による。

(4) 議決権の数に株主総会に出席した株主の議決権の数の一部を加算しなかった理由

本株主総会前日までの事前行使分及び当日出席の一部の株主から各議案の賛否に関して確認できた議決権の集計により各決議事項が可決されるための要件を満たし、会社法に則って決議が成立したため、本株主総会当日出席の株主のうち、賛成、反対及び棄権の確認ができていない一部の議決権の数は加算しておりません。

(2024年3月29日提出の臨時報告書の訂正報告書)

1 臨時報告書の訂正報告書の提出理由

2023年6月30日に提出いたしました臨時報告書の記載事項の一部に誤りがありましたので、これを訂正するため臨時報告書の訂正報告書を提出するものであります。

2 訂正事項

1 提出理由

2 報告内容

(3) 決議事項に対する賛成、反対及び棄権の意思表示に係る議決権の数、当該決議事項が可決されるための要件並びに当該決議の結果

3 訂正内容

訂正箇所は_____を付して表示しております。

1 提出理由

(訂正前)

2023年6月28日開催の当社第34回定時株主総会において、決議事項が決議されましたので、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2の規定に基づき、本臨時報告書を提出するものであります。

(訂正後)

2023年6月28日開催の当社第34回定時株主総会において、決議事項が決議されましたので、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2の規定に基づき、本臨時報告書を提出するものであります。

2 報告内容

(3) 決議事項に対する賛成、反対及び棄権の意思の表示に係る議決権の数、当該決議事項が可決されるための要件並びに当該決議の結果

(訂正前)

決議事項	賛成（個）	反対（個）	棄権（個）	可決要件	決議の結果及び賛成割合（％）
第1号議案	59,054	233	-	(注) 1	可決 99.61
第2号議案					
山田 茂	56,987	2,300	-	(注) 2	可決 96.12
山田 裕之	59,065	222	-	(注) 2	可決 99.63
園田 賢志	59,173	114	-	(注) 2	可決 99.81
國定 主征	59,172	115	-	(注) 2	可決 99.81
川上 確	59,160	127	-	—	可決 99.79
第3号議案					
寺戸 高史	59,057	229	-	(注) 2	可決 99.61
第4号議案	56,913	2,374	-	(注) 1	可決 96.00
第5号議案	56,795	2,492	-	(注) 1	可決 95.80

(注) 1．出席した議決権を行使することができる株主の議決権の過半数の賛成による。

2．議決権を行使することができる株主の6及び出席した当該株主の議決権の過半数の賛成による。

(訂正後)

決議事項	賛成（個）	反対（個）	棄権（個）	可決要件	決議の結果及び賛成割合（％）
第1号議案	59,054	233	-	(注) 1	可決 99.61
第2号議案					
山田 茂	56,987	2,300	-	(注) 2	可決 96.12
山田 裕之	59,065	222	-	(注) 2	可決 99.63
園田 賢志	59,173	114	-	(注) 2	可決 99.81
國定 主征	59,172	115	-	(注) 2	可決 99.81
川上 確	59,160	127	-	(注) 2	可決 99.79
第3号議案					
寺戸 高史	59,057	229	-	(注) 2	可決 99.61
第4号議案	56,913	2,374	-	(注) 1	可決 96.00
第5号議案	56,795	2,492	-	(注) 1	可決 95.80

(注) 1．出席した議決権を行使することができる株主の議決権の過半数の賛成による。

2．議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主の出席及び出席した当該株主の議決権の過半数の賛成による。

（2023年9月8日提出の臨時報告書）

1 提出理由

当社の親会社及び主要株主に異動がありましたので、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号及び第4号の規定に基づき、本臨時報告書を提出するものであります。

2 報告内容

1．親会社の異動

(1) 当該異動に係る親会社の名称、住所、代表者の氏名、資本金及び事業の内容

名称	Ys'Assortment株式会社
住所	和歌山県和歌山市西浜1丁目3番36号
代表者の氏名	代表取締役 山田 由紀
資本金の額	1,000,000円
事業の内容	有価証券の投資、売買、保有及び運用等

(2) 当該異動の前後における当社の親会社の所有に係る当社の議決権の数及び当社の総株主等の議決権に対する割合

	議決権の数	総株主等の議決権に対する割合
異動前	15,000個	20.88%
異動後	40,000個	55.69%

(注) 1．異動前の「所有議決権の数」及び「総株主等の議決権の数に対する割合」は、2023年3月31日現在の株主名簿を基準としています。

2．「総株主等の議決権に対する割合」は、当社の2023年7月31日現在の発行済み株式総数7,184,500株から議決権のない株式数1,500株を控除した総株主の議決権の数71,830個（7,183,000株）を分母として計算した割合（小数点以下第三位を四捨五入）で表示しております。

(3) 当該異動の理由及びその年月日

異動の理由

Ys'Assortment株式会社（以下「Ys'Assortment」といいます。）が、2023年9月8日を効力発生日として、Ys'Assortmentを株式交付親会社、当社を株式交付子会社とする株式交付を行った結果、Ys'Assortmentが新たに当社の親会社に該当することになりました。

当該異動の年月日

2023年9月8日

1．主要株主の異動

(1) 当該異動に係る主要株主の名称

主要株主でなくなるもの

山田 茂

(2) 当該異動の前後における当該主要株主の所有議決権の数及びその総株主等の議決権に対する割合
主要株主でなくなるもの

山田 茂

	議決権の数	総株主等の議決権に対する割合
異動前	27,898個	38.84%
異動後	2,898個	4.03%

(注) 1. 異動前の「所有議決権の数」及び「総株主等の議決権の数に対する割合」は、2023年3月31日現在の株主名簿を基準としています。

2. 「総株主等の議決権に対する割合」は、当社の2023年7月31日現在の発行済み株式総数7,184,500株から議決権のない株式数1,500株を控除した総株主の議決権の数71,830個(7,183,000株)を分母として計算した割合(小数点以下第三位を四捨五入)で表示しております。

(3) 当該異動年月日

2023年9月8日

(4) 本報告書提出日現在の資本金の額及び発行済株式総数

資本金の額 837,570,938円

発行済株式総数 普通株式 7,184,500株

(2024年3月29日提出の臨時報告書の訂正報告書)

1 臨時報告書の訂正報告書の提出理由

2023年9月8日に提出いたしました臨時報告書の記載事項の一部に誤りがありましたので、これを訂正するため臨時報告書の訂正報告書を提出するものであります。

2 訂正事項

2 報告内容

付番の訂正

3 訂正内容

訂正箇所は_____を付して表示しております。

2 報告内容

(訂正前)

1. 親会社の異動

(1) 当該異動に係る親会社の名称、住所、代表者の氏名、資本金及び事業の内容

名称	Ys'Assortment株式会社
住所	和歌山県和歌山市西浜1丁目3番36号
代表者の氏名	代表取締役 山田 由紀
資本金の額	1,000,000円
事業の内容	有価証券の投資、売買、保有及び運用等

(2) 当該異動の前後における当社の親会社の所有に係る当社の議決権の数及び当社の総株主等の議決権に対する割合

	議決権の数	総株主等の議決権に対する割合
異動前	15,000個	20.88%
異動後	40,000個	55.69%

(注) 1. 異動前の「所有議決権の数」及び「総株主等の議決権の数に対する割合」は、2023年3月31日現在の株主名簿を基準としています。

2. 「総株主等の議決権に対する割合」は、当社の2023年7月31日現在の発行済み株式総数7,184,500株から議決権のない株式数1,500株を控除した総株主の議決権の数71,830個（7,183,000株）を分母として計算した割合（小数点以下第三位を四捨五入）で表示しております。

(3) 当該異動の理由及びその年月日

異動の理由

Ys'Assortment株式会社（以下「Ys'Assortment」といいます。）が、2023年9月8日を効力発生日として、Ys'Assortmentを株式交付親会社、当社を株式交付子会社とする株式交付を行った結果、Ys'Assortmentが新たに当社の親会社に該当することになりました。

当該異動の年月日

2023年9月8日

1. 主要株主の異動

(1) 当該異動に係る主要株主の名称

主要株主でなくなるもの

山田 茂

(2) 当該異動の前後における当該主要株主の所有議決権の数及びその総株主等の議決権に対する割合

主要株主でなくなるもの

山田 茂

	議決権の数	総株主等の議決権に対する割合
異動前	27,898個	38.84%
異動後	2,898個	4.03%

(注) 1. 異動前の「所有議決権の数」及び「総株主等の議決権の数に対する割合」は、2023年3月31日現在の株主名簿を基準としています。

2. 「総株主等の議決権に対する割合」は、当社の2023年7月31日現在の発行済み株式総数7,184,500株から議決権のない株式数1,500株を控除した総株主の議決権の数71,830個（7,183,000株）を分母として計算した割合（小数点以下第三位を四捨五入）で表示しております。

(3) 当該異動年月日

2023年9月8日

(4) 本報告書提出日現在の資本金の額及び発行済株式総数

資本金の額 837,570,938円

発行済株式総数 普通株式 7,184,500株

(訂正後)

1. 親会社の異動

(1) 当該異動に係る親会社の名称、住所、代表者の氏名、資本金及び事業の内容

名称	Ys'Assortment株式会社
住所	和歌山県和歌山市西浜1丁目3番36号
代表者の氏名	代表取締役 山田 由紀
資本金の額	1,000,000円
事業の内容	有価証券の投資、売買、保有及び運用等

(2) 当該異動の前後における当社の親会社の所有に係る当社の議決権の数及び当社の総株主等の議決権に対する割合

	議決権の数	総株主等の議決権に対する割合
異動前	15,000個	20.88%
異動後	40,000個	55.69%

(注) 1. 異動前の「所有議決権の数」及び「総株主等の議決権の数に対する割合」は、2023年3月31日現在の株主名簿を基準としています。

2. 「総株主等の議決権に対する割合」は、当社の2023年7月31日現在の発行済み株式総数7,184,500株から議決権のない株式数1,500株を控除した総株主の議決権の数71,830個(7,183,000株)を分母として計算した割合(小数点以下第三位を四捨五入)で表示しております。

(3) 当該異動の理由及びその年月日

異動の理由

Ys'Assortment株式会社(以下「Ys'Assortment」といいます。)が、2023年9月8日を効力発生日として、Ys'Assortmentを株式交付親会社、当社を株式交付子会社とする株式交付を行った結果、Ys'Assortmentが新たに当社の親会社に該当することになりました。

当該異動の年月日

2023年9月8日

2. 主要株主の異動

(1) 当該異動に係る主要株主の名称

主要株主でなくなるもの

山田 茂

(2) 当該異動の前後における当該主要株主の所有議決権の数及びその総株主等の議決権に対する割合

主要株主でなくなるもの

山田 茂

	議決権の数	総株主等の議決権に対する割合
異動前	27,898個	38.84%
異動後	2,898個	4.03%

(注) 1. 異動前の「所有議決権の数」及び「総株主等の議決権の数に対する割合」は、2023年3月31日現在の株主名簿を基準としています。

2. 「総株主等の議決権に対する割合」は、当社の2023年7月31日現在の発行済み株式総数7,184,500株から議決権のない株式数1,500株を控除した総株主の議決権の数71,830個(7,183,000株)を分母として計算した割合(小数点以下第三位を四捨五入)で表示しております。

(3) 当該異動年月日
2023年9月8日

(4) 本報告書提出日現在の資本金の額及び発行済株式総数
資本金の額 837,570,938円
発行済株式総数 普通株式 7,184,500株

第四部【組込情報】

次に掲げる書類の写しを組み込んでおります。

有価証券報告書	事業年度 (第34期)	自 2022年4月1日 至 2023年3月31日	2023年6月28日 近畿財務局長に提出
四半期報告書	事業年度 (第35期第3四半期)	自 2023年10月1日 至 2023年12月31日	2024年2月9日 近畿財務局長に提出

なお、上記書類は、金融商品取引法第27条の30の2に規定する開示用電子情報処理組織（EDINET）を使用して提出したデータを開示用電子情報処理組織による手続の特例等に関する留意事項について（電子開示手続等ガイドライン）A4-1に基づき本有価証券届出書の添付書類としております。

第五部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

第六部【特別情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

2023年6月28日

ヤマイチ・ユニハイム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 公認会計士 田邊 太郎
業務執行社員指定社員 公認会計士 西田 直樹
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているヤマイチ・ユニハイムエステート株式会社の2022年4月1日から2023年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、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・ユニハイムエステート株式会社及び連結子会社の2023年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

賃貸事業目的で保有する不動産の減損の認識判定	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は賃貸事業目的で保有する不動産（以下、「賃貸不動産」という。）を、連結貸借対照表の固定資産として、建物及び構築物、土地等に18,303,516千円計上している。注記事項（重要な会計上の見積り）「2. 賃貸事業目的で保有する不動産（賃貸不動産）の減損」に記載されているとおり、賃貸不動産は、商業施設やオフィスビル物件における主要テナント企業の出店戦略変更等に伴う退去や、居住用物件における入居者獲得競争の激化等により、賃貸不動産にかかる稼働率に低下が生じるリスクに晒されており、賃料の低下等により、その帳簿価額が回収できなくなる可能性がある。</p> <p>また、事業計画の変更等により、賃貸不動産について販売用不動産へ保有目的を変更する場合があります。保有目的の変更が減損の兆候に該当する可能性がある。</p> <p>賃貸不動産の減損の認識判定プロセスは、将来の収益不動産にかかる賃貸需要や保有目的変更後の開発計画等についての経営者の予測や期待において主観的な判断を伴うものである。</p> <p>賃貸不動産の減損の認識判定プロセスは、連結財務諸表への潜在的な影響が大きく、経営者の仮定と判断を伴うものであることから、当監査法人は当該領域を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、賃貸不動産に係る減損が適切に認識されているかを検討するために、以下の手続を実施した。</p> <p>(1) 内部統制の評価 賃貸不動産の減損の兆候の把握及び減損損失の認識判定に関連する内部統制の整備及び運用状況の有効性を評価した。</p> <p>(2) 減損の兆候判定の網羅性及び正確性の評価 会社で作成した減損検討資料を入手し、物件別損益及び帳簿価額を会計帳簿と突合するとともに、評価額が適切に算定されているかについて、計算ロジックの検証及び基礎資料との突合を行った。 また、賃貸不動産から販売用不動産への保有目的の変更がないことを取締役会議事録等の閲覧により確認した。</p> <p>(3) 割引前将来キャッシュ・フローの見積りの合理性の評価 減損の認識の要否が適切に検討されているかを確認するために、以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> 減損の兆候が識別されたすべての物件を対象に、帳簿価額と割引前将来キャッシュ・フローの合計額の比較を行った。 一定の条件で抽出した物件につき、割引前将来キャッシュ・フロー算定における重要な仮定である予想賃料収入又は正味売却価額等の設定根拠を把握するとともに、過去実績との比較を行い、市況情報及び物件に固有の環境変化が適切に反映されているかどうかを検討した。 取締役会議事録の閲覧及び経営者とのディスカッションにより開発計画等の割引前将来キャッシュ・フローに重要な影響を与える事象がないことを確認した。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

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。

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。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に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かどうか結論付ける。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、監査報告書において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連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査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。
- ・ 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るかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに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るかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の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又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

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. 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2023年6月28日

ヤマイチ・ユニハイム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 公認会計士 田邊 太郎
業務執行社員指定社員 公認会計士 西田 直樹
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているヤマイチ・ユニハイムエステート株式会社の2022年4月1日から2023年3月31日までの第34期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、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・ユニハイムエステート株式会社の2023年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査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に従って、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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

賃貸事業目的で保有する不動産の減損の認識判定

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（賃貸事業目的で保有する不動産の減損の認識判定）と同一内容であるため、記載を省略している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

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。

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。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に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かどうか結論付ける。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、監査報告書において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財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査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。
- ・ 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るかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに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るかどうかを評価する。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の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又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場

合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないとは判断した場合は、当該事項を記載しない。

利害関係

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. 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2024年2月7日

ヤマイチ・ユニハイム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 田邊 太郎指定社員
業務執行社員 公認会計士 芝崎 晃

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・ユニハイムエステート株式会社の2023年4月1日から2024年3月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（2023年10月1日から2023年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2023年4月1日から2023年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、ヤマイチ・ユニハイムエステート株式会社及び連結子会社の2023年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四半期連結累計期間の経営成績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四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期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。

四半期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四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期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四半期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。

四半期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四半期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四半期連結財務諸表の作成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。

四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書において独立の立場から四半期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四半期レビューの基準に従って、四半期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四半期レビュー手続を実施する。四半期レビュー手続は、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、四半期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四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、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、四半期レビュー報告書において四半期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四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期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、四半期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。
- ・ 四半期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四半期連結財務諸表の作成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四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期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。
- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、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、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施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、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期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. 上記の四半期レビュー報告書の原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。