

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 近畿財務局長

【提出日】 2023年12月27日

【事業年度】 第12期(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

【会社名】 株式会社エリッツホールディングス

【英訳名】 Elitz Holdings Co., Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 槇野 常美

【本店の所在の場所】 京都市中京区堀川通姉小路上る三坊堀川町55番地1
エリッツ御池ビル

【電話番号】 075-253-5100

【事務連絡者氏名】 専務取締役内務部長 平山 浩

【最寄りの連絡場所】 京都市中京区堀川通姉小路上る三坊堀川町55番地1
エリッツ御池ビル

【電話番号】 075-253-5100

【事務連絡者氏名】 専務取締役内務部長 平山 浩

【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】

(1) 連結経営指標等

回次		第10期	第11期	第12期
決算年月		2021年9月	2022年9月	2023年9月
売上高	(千円)	4,565,649	4,864,786	5,562,617
経常利益	(千円)	649,974	685,168	984,904
親会社株主に帰属する 当期純利益	(千円)	438,409	432,780	654,717
包括利益	(千円)	445,016	427,654	660,215
純資産額	(千円)	3,196,754	3,431,177	4,243,856
総資産額	(千円)	6,363,161	7,793,759	8,459,511
1株当たり純資産額	(円)	1,017.36	1,091.97	1,269.78
1株当たり当期純利益	(円)	139.52	137.73	204.90
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)	-	-	196.82
自己資本比率	(%)	50.2	44.0	50.2
自己資本利益率	(%)	14.5	13.1	17.1
株価収益率	(倍)	-	-	11.5
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	549,812	286,531	890,978
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	365,125	764,949	128,701
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	213,902	855,627	68,494
現金及び現金同等物 の期末残高	(千円)	2,940,253	3,319,156	4,013,035
従業員数 〔外、平均臨時雇用人員〕	(名)	381 〔102〕	380 〔102〕	373 〔118〕

- (注) 1. 第10期及び第11期の潜在株式調整後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、当社株式は非上場であり、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. 第10期及び第11期の株価収益率は、当社株式が非上場であるため記載しておりません。
3. 第10期から第12期の連結財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、PwC京都監査法人(現PwC Japan有限責任監査法人)により監査を受けております。
4. 「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)等を第11期の期首から適用しており、第11期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
決算年月	2019年9月	2020年9月	2021年9月	2022年9月	2023年9月
売上高 (千円)	1,488,494	1,451,074	1,440,453	977,146	1,309,917
経常利益 (千円)	469,074	387,945	360,617	284,687	409,384
当期純利益 (千円)	375,311	313,501	308,056	257,115	363,204
資本金 (千円)	77,430	100,000	100,000	100,000	245,360
発行済株式総数 (千株)	3,097	3,142	3,142	3,142	3,342
純資産額 (千円)	2,248,256	2,472,811	2,670,878	2,758,796	3,279,406
総資産額 (千円)	3,998,587	4,230,904	4,344,797	5,468,025	5,841,890
1株当たり純資産額 (円)	725.90	786.97	850.00	877.98	981.21
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	43.00 (-)	37.00 (-)	39.00 (-)	44.00 (-)	71.00 (-)
1株当たり当期純利益 (円)	121.18	101.21	98.04	81.83	113.67
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	109.19
自己資本比率 (%)	56.2	58.4	61.5	50.5	56.1
自己資本利益率 (%)	18.0	13.3	12.0	9.5	12.0
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	20.7
配当性向 (%)	35.5	37.1	39.8	53.8	62.5
従業員数 〔外、平均臨時雇用人員〕 (名)	47 〔4〕	55 〔3〕	56 〔4〕	48 〔4〕	46 〔5〕
株主総利回り (%) (比較指標: -)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
最高株価 (円)	-	-	-	-	4,760
最低株価 (円)	-	-	-	-	1,980

- (注) 1. 第8期から第11期の潜在株式調整後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、当社株式は非上場であり、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. 第8期から第11期の株価収益率は、当社株式が非上場であるため記載しておりません。
3. 第10期から第12期の財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、PwC京都監査法人(現PwC Japan有限責任監査法人)により監査を受けております。
4. 第8期及び第9期の財務諸表については、会社計算規則(平成18年法務省令第13号)の規定に基づき算出した各数値を記入しており、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査を受けておりません。
5. 当社は、2019年6月5日付で普通株式1株につき200株の割合で株式分割を行っておりますが、第8期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、第8期の1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。
6. 「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)等を第11期の期首から適用しており、第11期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。
7. 第12期の1株当たり配当額には、株式上場記念配当15円が含まれております。
8. 2023年6月27日に東京証券取引所スタンダード市場に上場しましたので、株主総利回り及び比較指標については記載しておりません。
9. 最高株価及び最低株価は、東京証券取引所スタンダード市場におけるものであります。

2 【沿革】

提出会社は、当社グループ全体の事務管理業務を集中的に行うことを目的として、2012年3月に設立しました。2012年10月には、提出会社を親会社として、株式会社エリッツ、株式会社エリッツ建物管理、株式会社エリッツ不動産販売、株式会社弁慶ひっこしサービスをそれぞれ100%子会社とするエリッツグループに組織再編を行っております。

提出会社の設立以降の以後の企業集団に係る経緯は、次のとおりであります。

年月	概要
2012年3月	グループ全社の事務管理業務を集中的に行うため、株式会社エリッツホールディングスを設立し管理部門を株式会社エリッツより移管 賃貸物件の管理をオーナー様より請負うため、株式会社エリッツ建物管理を設立し建物管理業を株式会社エリッツより移管
2012年10月	株式会社エリッツホールディングスを親会社として、株式会社エリッツ、株式会社エリッツ建物管理、株式会社エリッツ不動産販売、株式会社弁慶ひっこしサービスをそれぞれ100%子会社とするエリッツグループに組織再編
2013年3月	株式会社エリッツホールディングスが「宅地建物取引業」の免許を取得
2013年8月	株式会社弁慶ひっこしサービスの100%子会社として、株式会社京都賃貸住宅ライフサービスを設立し、賃貸仲介事業を株式会社エリッツとの2ブランドとして展開開始
2013年10月	株式会社エリッツ建物管理が「賃貸住宅管理業者」に登録
2016年9月	分譲マンション管理業務を株式会社エリッツホールディングスより株式会社A R C建物管理に移管
2017年2月	マレーシア・クアラルンプールに「ELITZ INTERNATIONAL MALAYSIA SDN. BHD.」（エリッツインターナショナルマレーシア）を設立し、海外での賃貸マンション仲介事業等を開始
2017年10月	株式会社エリッツ建物管理 滋賀営業所開設
2018年11月	株式会社エリッツが株式会社京都賃貸住宅ライフサービスを吸収合併し、2ブランド展開していた賃貸仲介事業を『エリッツ』ブランドに集約し再構築
2019年5月	株式会社エリッツ建物管理 伏見営業所開設
2020年10月	不動産業にかかる顧客管理システム「パストレージ」の開発及び販売、「A I V A S Tシステム」の代理店販売及びコールセンターの運営を目的に株式会社V A S Tを設立
2021年3月	株式会社エリッツホールディングスが不動産特定共同事業を開始
2023年3月	組織運営の効率化のため、株式会社弁慶ひっこしサービスを株式会社エリッツに、株式会社ネクシヴを株式会社エリッツ建物管理に、それぞれ吸収合併
2023年6月	東京証券取引所スタンダード市場に株式を上場

なお、提出会社の設立以前は、1986年10月、当社創業者である槇野常美が、不動産管理業を営んでいた既存企業のオーナーからの応援を受けて当該企業に賃貸マンション仲介部門を新設する形で京都市中京区において創業し、1989年5月には管理業務も開始しました。その後独立して1989年7月に現在の「株式会社エリッツ」の前身である「株式会社長栄ホーム」を設立いたしました。

「株式会社長栄ホーム」設立以後、提出会社の設立までの企業集団に係る経緯は、次のとおりであります。

年月	概要
1989年7月	京都市下京区に、賃貸マンション仲介業及びマンション管理業務を事業目的とした、株式会社長栄ホームを設立
1996年7月	滋賀県大津市に瀬田店をオープンし、京都地区から滋賀県に進出
1999年9月	不動産売買業務を開始
2000年9月	登記上の本店を烏丸店(京都市下京区)へ移転
2002年1月	京都、滋賀全店物件情報オンライン化
2003年8月	新ブランド「エリッツ」を立ち上げ、V I S (ビジュアル アイデンティティ システム) 導入
2003年9月	F C 近江八幡店(滋賀県近江八幡市)がオープンし、F C 事業を開始
2005年1月	株式会社エリッツに商号変更
2008年7月	エリッツ四条烏丸ビルをオープンし、登記上の本店を同地(京都市下京区)へ移転
2009年6月	株式会社エリッツで契約いただいたお客様の引越しを請負う目的で株式会社弁慶ひっこしサービスを設立
2011年4月	土地建物の売買仲介を行うため、株式会社エリッツ不動産販売を設立し不動産売買の仲介業を株式会社エリッツより移管

3 【事業の内容】

当社グループは株式会社エリッツホールディングス及び連結子会社6社により構成されており、不動産仲介事業、不動産管理事業、居住者サポート事業を営んでおります。なお、当該3つの事業区分については、「第5 経理の状況 1連結財務諸表等 (1)連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメントの区分と整合しております。

当社グループはグループ内に種々の業務を行う子会社を擁しており、相互の連携によりグループとしてシナジー効果が発揮されるよう努めております。

当社グループの事業内容及び当社と各子会社の位置付けは次のとおりであります。

エリッツホールディングスグループ 事業系統図



(グループ統括)

当社が担当しております。具体的には以下の業務を行っております。

< 経営指導業務・事務受託業務 >

当社が各子会社に対し経営計画、事業企画等の経営指導を行うと同時に、人事・経理・システム・総務等の事務管理業務を集中受託して事務の効率化を図っております。

また、グループで使用する事務機器や車両等を当社が一括管理し各社にリースしております。

(不動産仲介事業)

< 不動産賃貸仲介事業 >

株式会社エリッツが賃貸マンション・アパート等の賃貸仲介を担っております。京都・滋賀を中心に近畿圏で57店舗を展開し、単身、ファミリーを問わず広く社会人層を中心に、学生層にも間口を広げて、当社保有の賃貸不動産、株式会社エリッツ建物管理がオーナーからお預かりしている管理物件といった当社グループの管理物件のほか、他社管理物件やオーナーが自ら管理する物件などの当社グループ管理物件以外の物件についても賃貸の仲介をしております。特に当社グループ管理物件の仲介におきましては、グループとしてシナジー効果が発揮される事業であります。

< 不動産仲介関連事業 >

株式会社エリッツが、当社への火災保険取次紹介、株式会社VASTへのインターネット接続・新電力・ガス・NHK加入取次紹介、室内消毒・引越等の業務を行っております。

< 不動産売買仲介事業 >

株式会社エリッツ不動産販売が不動産売買仲介事業を担っております。一般住宅及び投資用マンションの情報収集をし、広告をして集客し、顧客に仲介をしております。

当社グループ管理物件のオーナーが、所有物件を売却又は新規購入される際には株式会社エリッツ建物管理から紹介を受け、株式会社エリッツ不動産販売がその売買仲介を行うことによりグループとしてシナジー効果が発揮される事業であります。

< 不動産賃貸事業 >

当社は、京都市内に賃貸マンション8棟、商業ビル2棟、賃貸用店舗1軒を保有しており、自社使用のほか、267室の居室と12戸のテナントから家賃収入を得ております。競売情報や当社が収集した投資用マンション情報をもとに、利回りや当社グループの仲介力・管理能力とのシナジー等を考慮して物件を購入しております。購入した不動産については仲介事業から得た情報をもとに、顧客需要を満たすようにリノベーションを行い、入居率100%を目指しております。株式会社エリッツが賃貸仲介し、株式会社エリッツ建物管理が管理を行っておりますので、グループとしてシナジー効果が発揮される事業であります。

< 不動産開発事業 >

不動産開発事業においては、競売情報や株式会社エリッツ不動産販売が入手した情報をもとに再販可能性を慎重に検討し、物件を厳選して購入しております。購入後は当社が当社グループのノウハウを生かし、時代のニーズに沿った投資用マンション等を企画・計画し、改装や建設は専門業者を利用しますが、株式会社エリッツの仲介力を生かした満室引渡しや、株式会社エリッツ建物管理によるメンテナンスサービスの提供など、他社には真似のできない賃貸マンション経営に関するワンストップでのトータルサービスを提供することで、グループ全体のシナジー効果が発揮される事業であります。また、不動産特定共同事業も当社が企画して、当社、株式会社エリッツ、株式会社エリッツ建物管理及び株式会社エリッツ不動産販売が協働してワンストップで行っておりますので、グループとしてシナジー効果が発揮される事業であります。

< 海外事業 >

ELITZ INTERNATIONAL MALAYSIA SDN.BHD.(以下、エリッツインターナショナルマレーシアという。)が、マレーシア・クアラルンプールで不動産賃貸、売買の紹介及びマンスリー・ウィークリーマンションの運営、管理を行っております。最近まではコロナ禍の影響もあり、一時的に事業が停滞しておりましたが、元来、日本人の旅行先、リタイア後の移住先として人気の地域であることから、引き続き市況把握と事業基盤構築等、アフターコロナを見据えた取組みを展開しております。本事業は当社とエリッツインターナショナルマレーシアが協働して行っております。

(不動産管理事業)

<賃貸マンション・アパート等の管理事業>

株式会社エリッツ建物管理は管理物件の保守管理や入居者管理を担っております。建物の保守管理では大型改装工事や日々の小規模修繕工事、エレベーター保守や日々の清掃などの維持管理を行っております。入居者管理では入居者からの問い合わせ対応や家賃等の収納・集計管理、契約更新手続きなどを行っております。また、入居者が退去される際の改装工事を元請けとして行っております。

<分譲マンション管理事業>

株式会社A R C建物管理は分譲マンションの保守管理や、マンション管理組合の運営サポートを行っております。建物の保守管理では大型改装工事や日々の小規模修繕工事、エレベーター保守や日々の清掃、ごみの収集、植栽などの維持管理を行っております。管理組合の運営サポートでは理事会の運営サポートや管理費の集金管理などを行っております。また、清掃事業も担っており、自社の管理物件のほか、株式会社エリッツ建物管理から業務委託を受け、同社管理物件の清掃業務を行っております。

(居住者サポート事業)

<保険代理店事業>

当社グループ各社にて契約いただいたお客様（管理物件のオーナー、入居者、物件購入者）に対し、火災保険等の損害保険を中心に勧誘を行っております。当社は提携保険会社に対する窓口としてグループ各社の勧誘・募集結果のとりまとめ、事故発生時の対応、事務処理を受託しております。グループ各社における保険契約の勧誘・募集が保険代理店収入となり、グループとしてシナジー効果が発揮される事業であります。

<滞納保証事業>

当社グループの管理物件入居者に係る家賃等の滞納保証を行う事業であり、顧客への勧誘は主に株式会社エリッツが、顧客の審査、家賃の収納やオーナーへの引渡しは株式会社エリッツ建物管理が行い、当社は家賃保証会社との事務処理のほか、自社資金による滞納保証業務も行っており、グループとしてシナジー効果が発揮される事業であります。

<入居後サービス事業>

居住者に安心と利便性を提供するため、専門業者と提携し、REサポート（24時間、365日駆けつけサービス）等の入居後サービスを行っております。

<コールセンター事業>

株式会社V A S Tはコールセンター事業を担っており、株式会社エリッツから賃貸仲介で契約されたお客様の紹介を受け、インターネット契約、電気・ガス・NHK受信契約などの取次を行っております。

また、不動産業者向けの顧客管理システム「バストレージ」の開発及び販売、顧客管理システムと連動させることで顧客情報を確認しながら電話対応ができ、円滑なコミュニケーションを実現する「A I V A S Tシステム」のO E M販売を行っております。

<引越事業、古物・遺品整理事業、シェアサイクル事業>

株式会社エリッツは「弁慶ひっこしサービス」というブランド名で引越事業を行っております。主に株式会社エリッツの賃貸仲介でお部屋を契約されたお客様に引越、引越に伴う中古家電等の処分・売買、遺品整理などのサービスを提供しており、一般貨物自動車運送業、古物商の許可を取得して行っております。

また、環境にやさしく、京都ならではの観光客需要に応えられるだけでなく、賃貸マンション居住者の利便性が高まることで当社グループ管理物件の魅力向上にもつながるため、賃貸仲介においてもシナジー効果が期待できるシェアサイクル事業を2022年9月期からスタートしております。

(当社グループの事業の特徴)

<不動産仲介事業>

不動産仲介事業においては現在、当社グループの基幹システムとして賃貸仲介システム（バストレージ、不動産ポータルサイトとの自動連携、空室情報更新、契約管理、全店舗情報共有、顧客管理などを行う）を駆使することにより、賃貸仲介の業績を左右する反響数、反響来店率、応対決定や成約率の向上を図っております。

また、この基幹システムにより、未経験者が短期間で戦力化できており、新規店舗の出店に際しても基幹システムにネットワークを接続することで瞬時に情報が共有できるなど、速やかな店舗立上げが可能になっております。

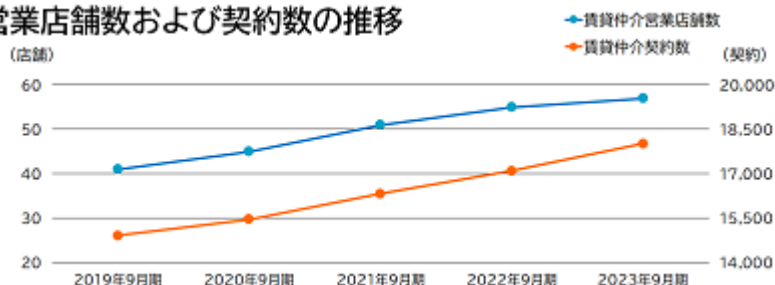
当社グループの基盤である京都・滋賀エリアの賃貸住宅需要については、学生数も多く、今後も底堅いニーズが期待できる状況であり、現在、当社は京都・滋賀エリアにおいて48店舗を有しておりますが、さらなる成長を目指し、近隣他府県エリアへ店舗網の展開を進め、すでに大阪・奈良へは拡大中であり、テレビやSNS、イン

ターネット広告の充実、社宅代行会社からの依頼拡大等も含め、新規エリア需要の獲得や京都・滋賀エリアにおけるさらなるシェア拡大に努めております。

(単位：店舗、契約)

株式会社エリツ	2019年9月期	2020年9月期	2021年9月期	2022年9月期	2023年9月期
営業店舗数	41	45	51	55	57
契約数	14,911	15,466	16,327	17,101	18,014

営業店舗数および契約数の推移



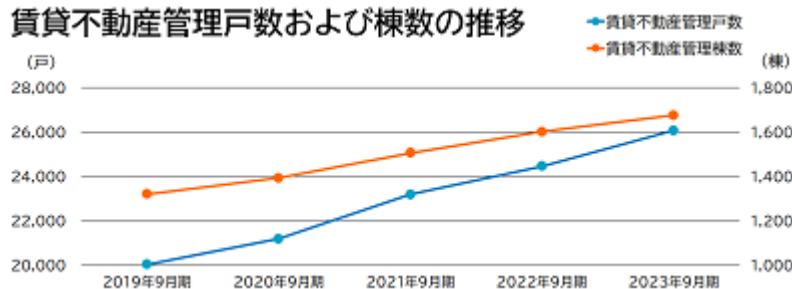
< 不動産管理事業 >

不動産管理事業においては現在、自社ビルを除き26,000戸以上の管理戸数を有しており、その入居率は直近2連結会計年度において約95%の水準を維持しております。この入居率を維持できている理由は、株式会社エリツの仲介力の強さにあります。自社管理物件の入居者のうち約9割が株式会社エリツの仲介によるものであり、この仲介率そのまま約95%の入居率となって表れております。この水準の入居率を維持できる自社仲介力は管理戸数拡大において賃貸不動産オーナーの判断基準に大きな影響があります。また、当社グループの最近の毎年の仲介件数における自社管理物件の割合は約20%に過ぎず、残りの約80%はオーナーが自ら管理する物件や他社管理物件を仲介しておりますので、当社グループ管理物件が今後、相当数伸びたとしても現在の仲介力をもって入居率を維持することが可能であり、管理戸数拡大を継続できると考えております。

(単位：戸、棟)

株式会社エリツ建物管理	2019年9月期	2020年9月期	2021年9月期	2022年9月期	2023年9月期
管理戸数	20,010	21,171	23,181	24,451	26,056
管理棟数	1,319	1,392	1,504	1,600	1,675

賃貸不動産管理戸数および棟数の推移



< 居住者サポート事業 >

居住者サポート事業は、保険会社や滞納保証会社、インターネットプロバイダー、新電力会社などの当社グループ業務提携先が直接サービス提供主体となるため、小口多数の取引の集積でありながら、当社グループにおいては低コストで運営でき収益性が高い事業であります。他方、本事業自体が独立して成立するというよりも、不動産仲介事業や不動産管理事業と相俟って多数の顧客情報や居住者ニーズを取込んで付加価値をつける事業であり、不動産仲介事業での仲介件数の伸びや当社グループ管理物件戸数の伸びが事業成長の重要な要件となります。

4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業 の内容	議決権の所有 (又は被所有) 割合(%)	関係内容
(連結子会社) 株式会社エリッツ (注2、4)	京都市下京区	29,331	不動産仲介 事業 居住者サ ポート事業	100.0	役員の兼任3名 当社より設備の貸与を 受けております。
株式会社エリッツ建物管理 (注2、4)	京都市上京区	10,554	不動産管理 事業	100.0	役員の兼任3名 当社より設備の貸与を 受けております。
株式会社エリッツ不動産販売	京都市下京区	9,800	不動産仲介 事業	100.0	役員の兼任3名 当社より設備の貸与を 受けております。
株式会社A R C 建物管理	京都市中京区	9,800	不動産管理 事業	100.0	役員の兼任1名 当社より設備の貸与を 受けております。
ELITZ INTERNATIONAL MALAYSIA SDN . BHD . (エリッツインターナシヨナル マレーシア) (注2、5)	マレーシア クアラルンプ ール	26,353	不動産仲介 事業	100.0	役員の兼任1名 当社より資金を貸与し ております。
株式会社V A S T	京都市中京区	9,800	居住者サ ポート事業	100.0	役員の兼任4名 当社より設備の貸与を 受けております。

(注) 1. 「主要な事業の内容」欄には、セグメント情報に記載された報告セグメント名を記載しております。

2. 特定子会社であります。

3. 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。

4. 株式会社エリッツ及び株式会社エリッツ建物管理は、当連結会計年度(2023年9月期)における売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えており、主な損益情報等は次のとおりであります。

項目	子会社名	株式会社エリッツ	株式会社エリッツ建物管理
売上高(千円)		2,726,989	2,004,986
経常利益(千円)		393,512	342,417
当期純利益(千円)		271,628	237,656
総資産額(千円)		1,079,226	1,634,443
純資産額(千円)		423,849	662,259

5. 当連結会計年度末(2023年9月30日)現在、債務超過の会社及び債務超過額は次のとおりであります。

子会社名	債務超過額(千円)
ELITZ INTERNATIONAL MALAYSIA SDN . BHD .	17,089

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2023年9月30日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
全社(グループ統括)	44 [5]
不動産仲介事業	231 [73]
不動産管理事業	88 [37]
居住者サポート事業	10 [3]
合計	373 [118]

(注) 1. 従業員数は就業人員数であり、〔外書〕は臨時従業員(パート・アルバイト)の年間平均雇用人員数であります。

2. 全社(グループ統括)の従業員数は、間接部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

2023年9月30日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
46 [5]	39.7	9.9	3,482,111

セグメントの名称	従業員数(名)
全社(グループ統括)	44 [5]
居住者サポート事業	2 [-]
合計	46 [5]

(注) 1. 従業員数は就業人員数であり、〔外書〕は臨時従業員(パート・アルバイト)の年間平均雇用人員数であります。

2. 平均年間給与には賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

当社グループにおいて労働組合は結成されておきませんが、労使関係は円満に推移しております。

(4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異

提出会社並びに(株)エリッツ以外の連結子会社5社は、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づく公表義務の対象ではないため、管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異についての記載を省略しております。

連結子会社(株)エリッツは、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定による公表項目のうち、管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率、労働者の男女の賃金の差異を公表項目として選択していないため、記載を省略しております。また、(株)エリッツは、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定による公表義務の対象ではないため、男性労働者の育児休業取得率の記載を省略しております。

第2 【事業の状況】

1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、本書提出日現在において判断したものであります。

(1) 経営方針

当社グループは、『安心・安全・癒し・環境』をテーマに暮らしを提案し、質の高い情報とサービスにより、夢のある住空間とゆとりある生活の実現に貢献することを企業理念とし、100年以上続く企業を目指しております。

このため、お客様が孫やひ孫の代になっても、当社グループとの出会いを喜んでいただけるような本物の商品やサービスを提供し続けられるよう、本物を目指し、人作りや商品作り、また仕組作りに励んでまいります。

これらを踏まえて当社グループの経営方針を以下のとおり定めております。

- ・ 仕事を通じて地域社会に貢献する
- ・ 不動産業の地位向上に努める
- ・ 永続的な挑戦経営と価値ある利潤の追求
- ・ 働き甲斐があり自己成長のできる職場作り
- ・ 全従業員の生活向上
- ・ 勇気ある革新と決断

(2) 経営環境

当社グループの基幹事業である、不動産仲介事業、不動産管理事業及び居住者サポート事業における経営環境の認識は以下のとおりであります。

不動産仲介事業

当社グループにおける不動産仲介事業は、主に賃貸仲介事業と不動産売買仲介事業から構成されますが、不動産売買仲介事業の売上・利益は僅少であるため、ここでは主に賃貸仲介事業に関して記載いたします。

賃貸仲介事業は、2019年末に発生した新型コロナウイルスの感染拡大の影響で、新規の学生の単身マンションや転勤等に伴う住み替え等の需要が減少しはじめ、2020年秋頃からその影響を大きく受けております。当社グループは京都府近郊を主要な事業エリアとしておりますが、京都府の学生数については横ばいでの推移となっており、今後も底堅いニーズが期待できる状況であります。

他方、京都府の人口は漸減傾向にあり、当社グループの主要顧客である単身者、ファミリー層の需要が減少していくものと考えられます。このため、今後は京都・滋賀地区という既存事業エリア内でのシェアの拡大と大阪・奈良地区を含めた他府県への事業エリアの拡大に努めていきたいと考えております。そのためには、店舗数の拡大、学生をターゲットとしたTV広告の充実、県外からの転居や同一地域内での転居、転勤に利用される社宅代行の使用等も含め、需要の獲得に努めていく必要があります。

なお、過去数年間におきましては、新型コロナウイルス感染症が当社グループに与える影響に大きいものがありました。新型コロナウイルスに対する一般市民の反応状況も落ち着いてきておりますので、あくまで一時的な要因であったと考え、現時点におきましては基本的に経営方針・経営戦略等を見直す必要はないと判断しております。

京都府の学生数及び人口数

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
京都府学生数(人)	162,561	161,238	162,975	162,595	162,532	162,691	162,601	163,308	166,137	169,124
(前期比増減率)	(0.3)	(0.8)	(1.1)	(0.2)	(0.0)	(0.1)	(0.1)	(0.4)	(1.7)	(1.8)
京都府人口数(人)	2,615,607	2,610,982	2,606,020	2,599,717	2,591,898	2,582,964	2,576,791	2,558,766	2,550,404	2,536,922
(前期比増減率)	(0.2)	(0.2)	(0.2)	(0.2)	(0.3)	(0.3)	(0.2)	(0.7)	(0.3)	(0.5)

(出典：文部科学省『学校基本調査』5月1日現在、京都府『京都府推計人口』各12月1日(2023年は11月1日)現在)

京都市内・京都府内・他府県：転入数・転出数

		2019年10月 ～2020年9月	2020年10月 ～2021年9月	2021年10月 ～2022年9月	2022年10月 ～2023年9月
転入(人)	京都市内	50,388	50,195	47,659	50,993
	京都府内	7,080	7,248	6,536	7,019
	他府県	41,652	40,501	47,981	54,703
	計	99,120	97,944	102,176	112,715
転入世帯数		73,066	72,328	78,210	86,460
転出(人)	京都市内	50,360	50,183	47,635	50,979
	京都府内	7,444	7,809	8,167	8,528
	他府県	43,079	42,068	42,672	49,617
	計	100,883	100,060	98,474	109,124
転出世帯数		71,767	70,281	70,437	81,073

(出典：京都市統計ポータル)

凡例 京都市内：京都市内での転入、転出

京都府内：京都市を除く京都府内から京都市への転入、京都市から京都市を除く京都府内への転出

他府県：他府県から京都市への転入、京都市から他府県への転出

不動産管理事業

当社グループにおける不動産管理事業は、賃貸マンションの管理事業と分譲マンションの管理事業に分かれますが、分譲マンションの管理事業は売上・利益が僅少であるため、ここでは賃貸マンション管理事業に関して記載いたします。

当社における賃貸マンション管理事業は、賃貸マンション経営をされているオーナー様からそのマンションの管理を受託し、共用部分の管理・清掃、家賃の収納代行、家賃保証、長期修繕計画の提案等を行っており、入居者の退去後は、改装・リフォーム等の工事を受託しております。

また、建物自体の築年数が経過することで、設備の老朽化や時代のニーズにそぐわなくなること等により需要が減退していくことは避けられませんが、当社グループの管理物件であるか否かを問わず、積極的に改装等の提案を行うことにより、リノベーションサービスの拡大に努めております。

居住者サポート事業

居住者サポート事業は、本事業自体が独立して成立するというよりも、不動産仲介事業や不動産管理事業と相俟って多数の顧客情報や居住者ニーズを取込んで付加価値をつける、というのが当事業の本質であります。このため、不動産仲介事業での仲介件数の伸びや当社グループ管理物件数の伸びが事業成長の重要な要件となります。

また、引越事業、シェアサイクル事業、自社保証事業及びソフトウェア開発・販売を除けば、当社グループ自身が直接サービス提供主体となるのではなく、保険会社や滞納保証会社、インターネットプロバイダー、新電力運営会社ないしその代理店などの当社グループの業務提携先が直接サービス提供主体となるため、小口多数の取引の集積でありながら、当社グループにおいては低コストで運営できる収益性の高い事業であります。

他方で、特に新電力関係に見られたように、外部環境の変化により大きく影響される傾向がありますので、先ずは賃貸仲介件数と管理物件数の拡大を着実に進めることに努めるとともに、新しいサービスの取込みを進めてまいります。

(3) 経営戦略及び経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

当社グループの中期経営計画（2024年9月期～2026年9月期）における戦略テーマは、「管理拡大」、「仲介拡大」、「財務体質の強化」の3つであり、経営戦略及び経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標として、管理物件数（戸数）、仲介件数並びに財務指標としての資産合計、自己資本比率及び総資本経常利益率を重視しております。

管理物件数（戸数）は不動産管理事業における事業計画の進捗度合の把握・分析のため、仲介件数は不動産仲介事業における事業計画の進捗度合の把握・分析のため、また、資産合計、自己資本比率及び総資本経常利益率は当社グループが経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標として活用しております。

(4) 優先的に対処すべき事業上の課題

当社グループは、今後の事業拡大及び継続的成長のために優先的に対処すべき事業上の課題を以下のとおり認識しております。

他社との差別化を図る特色あるサービスの強化

京都市内は京都市景観条例により、一部地域で新たに建設する建物の高さ制限が設けられています。これによりマンション等の老朽化や設備の経年劣化により、建替えを希望しても利回りの問題でそれが叶わない事態が生じております。このような事態に対して、株式会社エリッツ建物管理では、きめ細やかな管理を実現するため、当社独自の会員組織として「エリッツオーナーズクラブ」（1998年6月から）を開設し、総会（毎年10月）及び定例会（毎年7月）において、年間活動内容の報告やマンション経営のノウハウ・関連法令改正など近年変化する賃貸業界に関わる旬な情報をテーマにして専門家を招いた講演会やセミナー等を開催しております。また、地域毎にエリッツ建物管理スタッフとオーナー様による地域別研修会（毎年6月）を開催し、より具体的な情報交換などを行い、魅力ある商品作り、優良住宅の提供に対応しております。

出店戦略について

これまでは京都市内や滋賀県を中心にして拡大戦略をとってまいりましたが、近年は飽和状態にあるため、現在は京都府下や奈良県、大阪府など他府県での出店を続けております。

京都市内を中心としたエリアでは、新型コロナウイルスの感染拡大やテレワークの普及により、密になりやすい都市部から郊外への移住を検討する人も増えており、高まる郊外の賃貸住宅需要を取り込み、事業領域を拡大していくために、郊外エリアにおいても優秀な人材の確保・育成に努めるとともに、既存店舗との共存を図る意味から店舗間の情報交換を密にし、京都府内でのシェア向上を目指しております。

さらに、滋賀エリアでは、JR沿線の駅前を中心に店舗展開しております。滋賀エリアは大阪・京都への通勤圏内であること、琵琶湖に隣接し居住環境に恵まれていることもあり、近年人口が増加傾向にあります。京都エリアでの当社の知名度を生かし、滋賀エリアでの需要を捉え、京都エリア店舗との連携を強化し、売上の向上を目指しております。

また、新たな市場の開拓を図るため、現在のエリアの延長線上にある奈良県や大阪府の北摂地域へも店舗展開を進めております。出店に際しては、候補地における競合店の出店状況を考慮し、周辺地域の賃貸物件の部屋数、賃貸人口を考慮し、出店の是非を判断することを基本方針としております。

従業員の意欲、能力の向上

当社グループは、従業員の目標設定、業績等の査定方法を明確化し、人事評価の適正化を図っております。また、急速なIT技術の進歩にあわせて、この変革のスピードに対応できるような人材を育成していく体制を整えることも急務であると考えております。今後はそれらを見据え、従業員一人一人の上昇志向と能力の向上を図っていく所存であります。

個人情報保護に関する取組み

当社グループは、2020年7月に「プライバシーマーク」を認証取得して「個人情報保護マネジメントシステム」の適切な運用を行い、お客様からお預かりする個人情報を大切に取扱い、漏洩等が起こらない体制構築に取組み、お客様からの信頼を得ることに注力しております。

2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組は、次のとおりであります。

エリツホールディングスグループでは創業以来、「社訓」に顧客第一の精神に基づいた企業風土の構築を謳い、この精神に基づいた従業員一人ひとりの行動を通じて社会に貢献することを掲げています。そして、「質の高い情報とサービスにより、夢のある住空間とゆとりある生活の実現」「永続的な挑戦経営と価値ある利潤の追求」「働き甲斐があり自己成長のできる職場作り」という、お客様・従業員・社会に対する経営の基本姿勢を示し、持続可能な社会の構築に積極的な役割を果たします。

1．事業を通じた社会・環境問題の解決への貢献

私たちは、グローバルな視点に立ち、本業を通じて社会・環境問題の解決に取り組めます。私たちは、社会・環境問題の解決に向けて、エリツホールディングスグループならではの多彩な機能を融合した新しいビジネスモデルや革新的な商品・サービスの開発に取り組みます。

2．お客様への誠実な対応

私たちは、お客様に商品・サービスの内容を十分にご理解いただけるよう、丁寧な説明や提案に努めるとともに、いただいたお客様のお声を迅速に業務改善や商品・サービス向上につなげます。

私たちは、お客様の情報について、万全の管理に努めます。

私たちは、お客様が主体的かつ合理的に不動産を通じて健全な資産形成ができるよう、行政やNPO等とも連携しながら、教育・啓発活動に取り組めます。

3．社会からの信頼の確立

私たちは、あらゆる法令等やルールを厳格に遵守し、社会規範にもとることのない誠実かつ公正な企業活動を遂行します。

私たちは、ステークホルダーとの健全かつ正常な関係を構築するとともに、公正な競争、企業情報の適切な開示等、社会の構成員としての責任をまっとうします。

私たちは、市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力に対して毅然とした姿勢を貫き、また、組織的犯罪による不動産を利用した不正取引の防止に取り組めます。

4．環境問題への取り組み

私たちは、省エネルギー・省資源等、自らの企業活動によって生じる直接的な環境負荷の低減に取り組めます。

5．個人の尊重

私たちは、あらゆる企業活動において、個人の人権、多様な価値観を尊重し、不当な差別行為を排除します。

私たちは、安全で快適な職場環境を実現するとともに、社員それぞれの多様な働き方を尊重し、ワーク・ライフ・バランスの実現に努めます。

私たちは、社員の能力開発に取り組むとともに、心とからだの健康づくりに努めます。

6．地域社会への参画・貢献

私たちは、企業活動を行うあらゆる地域において、さまざまなパートナーと協力し合い、事業活動や教育・文化事業等の社会貢献活動を通じて、地域社会の活性化や豊かな生活環境づくりを目指します。

当社グループでは、上記のサステナビリティに係る基本方針を、コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方に則して、今後、当社グループが具体的に対処すべき課題を明確にし、その具体的な対処法をリスク管理と持続的な成長実現の観点を含め、継続的に取り組んでまいります。

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方については、「第4 提出会社の状況 4 コーポレート・ガバナンスの状況等 (1) コーポレート・ガバナンスの概要 コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方」をご参照ください。

(1) ガバナンス

当社グループでは、現状、サステナビリティ関連のリスク及び機会を監視し、及び管理するためのガバナンスの過程、統制手続等の体制をコーポレート・ガバナンスの体制と区別しておりません。コーポレート・ガバナンスの体制については、「第4 提出会社の状況 4 コーポレート・ガバナンスの状況等 (1) コーポレート・ガバナンスの概要」をご参照ください。

(2) 戦略

当社グループでは、現状、サステナビリティ関連の戦略における喫緊の重要性を鑑みた記載事項はありません。なお、現状のガバナンス体制とリスク管理の範疇と体制の中で認識している事業上のリスクに関しては、「第2 事業の状況 3 事業等のリスク」をご参照ください。

人材の育成及び社内環境整備に関する方針は、次のとおりであります。

人材の育成に関する方針

当社グループでは、不動産事業を通じてゆとりある生活の実現をはかり、地域社会への貢献を実現するため、人材育成に取り組んでおります。そのため人材の長所、短所を見極め、当社の事業に大いなる関心、情熱を抱き、当社に対する適性が満ち溢れている人材を育成するため、国籍・性別・新卒・中途・学歴などにとらわれることなく多種多様な人材が活躍できる環境を構築してまいります。そして、共通の価値観に基づくビジョンの実現に向けて、従業員一人ひとりの適性に合わせた知識やスキルの向上をサポートするとともにそのキャリアアップをはかり、それぞれの成長や考え方に合わせて誰もが力を発揮できる職場づくりを目指しております。

社内環境整備に関する方針

当社グループでは、お客様から何年たっても感謝され続けるサービスを提供し続けるためには、まず従業員自身が職場でも家庭でも健康的で豊かなゆとりのある人生を送ることが重要であると考えております。そのため従業員一人ひとりにとって働き甲斐があり自己成長のできる職場環境の構築と全従業員の生活向上を目指し、時短勤務や育児休暇をはじめとする様々な勤務体系や休暇制度を整備することで働きやすい職場環境づくりに取り組んでまいります。

(3) リスク管理

当社グループでは、現状、サステナビリティ関連のリスク管理における特別な体制、手続等に関して記載すべき事項はありません。現状のリスク管理は、コーポレート・ガバナンスの範疇と体制にて行われており、詳細は、「第4 提出会社の状況 4 コーポレート・ガバナンスの状況等 (1) コーポレート・ガバナンスの概要」をご参照ください。

(4) 指標及び目標

当社グループでは、現状、サステナビリティ関連の全般的な指標及び目標として記載すべき事項はありません。

人材の育成及び社内環境整備に関する方針に関する指標の内容並びに当該指標を用いた目標及び実績は次のとおりであります。

人材の育成に関する方針に関する指標等

指標		実績(当事業年度末現在)	目標(2025年9月末)
不動産事業に関する 国家資格の取得	宅地建物取引士	173人	185人
	賃貸不動産経営管理士	55人	60人
	管理業務主任者	17人	18人
	マンション管理士	5人	6人

社内環境整備に関する方針に関する指標等

指標		実績(当事業年度末現在)	目標(2025年9月末)
平均勤続年数	女性	4.9年	5.1年
	男性	8.4年	8.6年
育児休暇復帰率		100%	100%
労災発生件数		1件	0件

3 【事業等のリスク】

本書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、経営者が当社グループの財政状態、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認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。また、必ずしもそのようなリスク要因に該当しない事項についても、投資者の投資判断上、重要であると考えられる事項については、投資者に対する積極的な情報開示の観点から以下に開示しております。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであり、将来において発生の可能性のあるすべてのリスクを網羅するものではありません。

(1) 事業環境に関するリスク

需要動向について

発生可能性：中、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：大

当社グループの主たる事業は賃貸住宅の仲介事業であり、賃貸住宅市況の影響を直接的に受けております。従って、当該市況が低迷した場合、あるいはその低迷が長期化した場合には、当社グループの業績に悪影響が出る可能性があります。少子高齢化はもとより、大学等のオンライン授業が定着化した場合、学生が単身にていわゆる下宿生活を行う必要性がなくなったり、また、企業においても、転勤による住まいの需要も滞り、地方移転を行う場合もあり、需要そのものが減少することが考えられます。このようなことが長期化すると、当社グループの業績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

不動産市況動向について

発生可能性：中、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：中

賃貸住宅需要は景気の動向やそれに伴う雇用環境等に影響を受けやすく、景気の後退やマンションの供給過剰等により、不動産市況が停滞あるいは下落した場合、賃貸住宅用不動産の入居率又は賃料水準が低下することが考えられます。この場合、当社グループの主たる事業である不動産管理事業において、管理物件に係る管理収入が減少します。また、不動産賃貸事業においては、地価動向等に伴い不動産価格が下落し、自社保有資産の価値が低下したり家賃収入が減少する等、当社グループの業績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

競合について

発生可能性：中、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：中

不動産仲介事業においては、当社グループの事業展開エリアにおいて大手の競合他社が数社あり、競争激化による影響を受けやすい構造になっております。当社グループでは、他社に先駆けて導入した基幹システムやこれに付随する仲介関連システムを駆使することで、空室情報の自動更新なども可能になり、広告媒体へのより迅速な反映や顧客への迅速で正確な情報提供が行えるなどの優位性を有しておりますが、競合他社の動向によっては当社グループの業績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

不動産管理事業においては、既存競合他社が多数存在し、競争激化による影響を受けやすい業界構造となっております。当社グループは、不動産仲介事業による部屋付け力との相乗効果に加え、管理物件はもとより自社物件についても管理を行っているため、スケールメリットによる原価低減及びノウハウの蓄積等により不動産管理事業についても競争力を有しておりますが、競合他社の動向によっては当社グループの業績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

自社保有不動産の賃貸事業においては、不動産賃貸仲介業務と不動産管理業務の両方を行っているという当社グループの事業特性から最新の顧客ニーズのトレンドを把握できることと、スケールメリットを生かした原価の低減を図ることで、リフォームやリノベーションにより競争力のある物件の提供が比較的安価で実現できるなど、十分に競争力を有していると自負しておりますが、賃料相場の値下げなど競合する物件の動向によっては当社グループの業績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

外国人留学生、訪日外国人観光客について

発生可能性：大、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：小

当社グループの主要な事業である賃貸仲介事業の顧客の中で、外国人留学生、訪日外国人観光客などの外国人顧客が占める割合が1%程度あります。これらの外国人顧客は、日本の留学生受入政策、観光政策、経済状況、為替相場の状況、外交政策による対日感情、自然災害、事故、疫病等の影響を受ける可能性があり、これらの状況の変化により外国人顧客が減少した場合、当社グループの業績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

少子高齢化リスクについて

発生可能性：中、発生する可能性のある時期：長期的、影響度：小

日本国内においては、少子高齢化が進んでおり、今後18歳人口の減少に伴い、学生数も減少していきます。しかしながら当社顧客層のうち、学生の比率は2割程度で推移しており、また同時に未婚率の増加や単身世帯が増加傾向にあり、単身者向けの物件の利用者は若年層（34歳以下）から、中年層（35歳～64歳）、高齢層（65歳以上）へと広がっていることから、少子高齢化による影響は軽微であると想定されます。

(2) 事業内容に関するリスク

広告宣伝について

発生可能性：中、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：大

当社グループは、主に不動産ポータルサイトに仲介物件情報を掲載することにより集客を行っております。広告宣伝費の支出に関しては、広告効果を測定し、最適な広告宣伝を実施するよう努めておりますが、不動産ポータルサイト内での検索結果や効果的な広告宣伝で売上が大きく変動する場合があります。当社グループは、日常的に広告施策の効果を検証し、広告宣伝費の利用について適正に判断をしておりますが、当社グループの想定どおりに集客効果を得られない場合等には、当社グループの業績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

法令・税制の改正が宅地建物取引業やその許認可に及ぼすリスクについて

発生可能性：小、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：大

当社グループの主要事業である賃貸不動産仲介事業は、不動産・建築等に関連する各種の法令や条例による規制を受けております。これらの改正や関連する各種税制の改正により、当社グループの業績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。当社グループはコンプライアンス（法令遵守）に細心の注意を払って業務を行っておりますが、宅地建物取引業法及びガイドライン等に関し違反が行われた場合、行政処分等の制裁（たとえば営業活動の期限付き停止等の措置）により収益に重大な影響を及ぼす可能性があります。また、現在は法令により貸主・借主双方よりの賃貸仲介手数料の合計額が上限として家賃の1か月分と規制されていますが、この上限が下方に改訂された場合、当社グループの業績及び財務状況等に重大な影響を及ぼす可能性があります。

なお、本書提出日現在における当社グループの事業に係る許認可取得状況は次のとおりです。本書提出日までにこれらの許認可等の取消事由及び更新拒否事由は存在しておりませんが、今後何らかの理由により許認可等の取消等があった場合、当社グループの事業活動に支障をきたすとともに当社グループの業績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

免許・登録等の別	会社名	番号	有効期間
宅地建物取引業	株式会社エリッツホールディングス	京都府知事 免許 (3)第13294号	2023年3月20日から 2028年3月19日まで
	株式会社エリッツ	国土交通大臣 免許 (7)第5206号	2022年4月19日から 2027年4月18日まで
	株式会社エリッツ不動産販売	京都府知事 許可 (3)第13237号	2022年9月29日から 2027年9月28日まで
賃貸住宅管理業	株式会社エリッツ建物管理	国土交通大臣 登録 (2)第1665号	2021年10月6日から 2026年10月5日まで
一般建設業	株式会社エリッツ	京都府知事 許可 (般-1)第38327号	2019年12月17日から 2024年12月16日まで
	株式会社エリッツ建物管理	京都府知事 許可 (般-2)第42930号	2021年1月12日から 2026年1月11日まで
マンション管理業	株式会社ARC建物管理	国土交通大臣 登録 (2)第64250号	2021年10月26日から 2026年10月25日まで
不動産特定共同事業	株式会社エリッツホールディングス	京都府知事 許可 第2号	2021年3月8日取得 有効期限なし
有料職業紹介事業	株式会社エリッツホールディングス	厚生労働大臣 許可 26-ユ-300415	2020年10月1日から 2025年9月30日まで
労働者派遣事業	株式会社エリッツホールディングス	厚生労働大臣 許可 派26-300590	2021年11月1日から 2026年10月30日まで
一般貨物自動車運送事業	株式会社エリッツ	近畿運輸局 認可 近運自貨第793号	2023年2月3日取得 有効期限なし
古物商	株式会社エリッツ	京都府公安委員会許可 第611242230064号	2022年11月15日取得 有効期限なし
産業廃棄物収集・運搬業	株式会社エリッツ建物管理	京都府知事 許可 第2600219970号	2021年9月6日から 2026年9月5日まで

不動産の表示に関する公正競争規約について

発生可能性：小、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：大

不動産業界では公正取引委員会の認定を受けて、昭和38年に「不動産の表示に関する公正競争規約」を、昭和58年に「不動産業界における景品類の提供の制限に関する公正競争規約」を設定しており、当社グループはこれら規約を遵守しておりますが、万が一規約に違反する行為が行われた場合は当社グループの業績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

不動産オーナーや入居者の個人情報保護に関するリスクについて

発生可能性：小、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：大

当社グループは宅地建物取引業者として法令の定めに従い、取引情報に関し守秘義務があり、2020年7月に「プライバシーマーク」の認証取得を受け、個人情報の秘密保持に努めて参りましたが、個人情報保護法に従い、情報セキュリティのさらなる強化を行っております。しかしながら、万が一個人情報の漏洩が発生した場合には、当社グループの業績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

保険代理店業について

発生可能性：小、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：大

当社の仲介関連業務である保険募集代理店業務の運営は、保険業法及び関連法令並びにそれに基づく関係当局の監督等による規制、元受保険会社の指導等を受けております。万が一保険業法及びその関連法令に抵触するような事態が発生した場合、代理店登録の取消しや、業務停止等の処分が行われ、それにより保険サービスが提供できなくなることで、当社グループの業績が悪化あるいはその低迷が長期化した場合には、当社グループの業績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

レピュテーションリスク

発生可能性：小、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：大

当社グループは、法令遵守、サービスの品質・安全性の確保、知的財産権管理、個人情報管理等に努めております。しかしながら、当社グループを取り巻く環境や競合他社及び競合他社を取り巻く環境において何らかの問題が発生した場合、取引先、顧客の評価に悪影響を与え、それにより当社の業績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

不動産の欠陥・瑕疵について

発生可能性：小、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：大

不動産賃貸事業において、当社グループが不動産の取得を行うにあたっては不動産の権利、構造、環境等に関する欠陥や瑕疵等により予期せぬ損害を被る可能性がないよう、当該不動産の綿密な調査を行い、慎重な対応に注力しておりますが、取得した不動産に欠陥や瑕疵等があった場合には、瑕疵の修復などの追加費用等が生じる場合があります。

一方で、当社グループの保有する不動産を売却する場合において、当該不動産の欠陥や瑕疵等について当社グループの責任が問われた場合には、買主より契約解除や損害賠償請求を受け、また、瑕疵の修復などの追加費用等が生じることにより当社グループの業績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

地域偏在に係るリスク について

発生可能性：小、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：中

当社グループが保有・管理している不動産は、京都府、滋賀県、大阪府に所在しておりますが、その大多数が京都府にあります。このため、この地域の条例の規制（例えば京都市の景観条例による建築物、屋外広告物等の規制）がより厳しくなった場合、これらに対応するための費用が発生する可能性があり、当社グループの業績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。このため、奈良県や兵庫県をはじめ営業地域の拡大を順次進めて、管理物件の分散により地域偏在に係るリスクの低減に努めております。

さらに、当該地域における地震その他の災害、地域経済の悪化等により、管理収入、家賃収入が減少する等、当社グループの業績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

季節変動・業績偏重に関するリスクについて

発生可能性：大、発生する可能性のある時期：1月～3月、影響度：小

当社グループの主要事業である不動産仲介事業においては1月から3月にかけて新社会人や新大学生などが大量に移動する時期であり、これに企業の転勤需要なども重なって、第2四半期の顧客数は通常月の1.5倍～2倍程度に増加します。またもう一つの主要事業である不動産管理事業におきましても、不動産仲介事業と同様の理由により、移動が増えることで入退去に係る改装工事やこの時期に集中する更新事務等の業務が通常月に比べて25%程度増加します。この結果、第2四半期において年間の約3分の1の契約件数・金額が集中します。

以上のような理由から不動産仲介事業及び不動産管理事業において通常月の1.5倍以上の業務がこの時期に集中することになりますが、これは毎年の傾向であり当社グループではこれに対応できる業務体制を構築しております。しかしながら当社グループの想定を上回る顧客需要が発生し、業務対応が間に合わなくなった場合には当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

引越事業について

発生可能性：小、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：小

引越事業はクレーム産業とも言われ、業務中における荷物の破損等に細心の注意を払い、適切な保険に加入するとともに、輸送中の交通事故も含め不慮の事故を想定しながら業務に努めなければなりません。当社グループでは、安全を最優先に教育指導を行っておりますが、荷物の破損や交通事故等の業務事故が頻発すると、結果として企業イメージに悪影響を及ぼし、当社グループの業績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループにおける古物営業に関しましては、引越に伴う退去の際に退去者の家電等を引き取ることがほとんどであるため、盗品のリスクは非常に低いものとなっておりますが、万が一盗難品の買取りが発生した場合には、当該商品の仕入ロスやトラブル発生を原因とした当社グループへの信頼低下により、当社グループの業績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

不動産特定共同事業に関するリスクについて

発生可能性：小、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：小

不動産特定共同事業に関するリスクとしては、法令違反等による事業の停止、運用状況の悪化や思うように出資者が集まらなかった場合の風評被害を受ける可能性があります。業績に及ぼす影響は軽微であると想定されます。

海外事業に関するリスクについて

発生可能性：小、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：小

海外事業に関するリスクとしては、外資規制により不動産事業の展開が規制され、現地のエージェントを介さなければ仲介事業ができないため、現地パートナーや提携先とのトラブルや、商習慣や宗教に関するトラブル、法規制の変更や不透明な運用などがある場合にも事業運営に支障をきたす可能性があります。業績に及ぼす影響は軽微であると想定されます。

(3) 経営及び組織体制に関するリスク

業務運営に係るリスクについて

発生可能性：小、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：大

当社グループの事業の事務処理は煩雑で件数も膨大であり、業務運営上の事務処理リスク、また管理業務上の事務リスクや不正リスクなどのオペレーショナルリスクが存在します。当社グループでは、これらのリスクの軽減を図るため、システム管理等の業務基盤の整備を進めるとともに、業務管理体制の強化を図っておりますが、事務処理における事故・不正等が発生することにより、当社グループの業績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

情報セキュリティリスクについて

発生可能性：小、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：大

当社グループでは、賃貸仲介事業、賃貸管理事業等において多くのお客様の個人情報を取り扱っております。サイバー攻撃や当社グループ役員による情報漏洩が発生した場合やシステム障害により、グループのシステムが停止した場合には、当社グループの社会的信用やブランドイメージの低下、当社グループの業績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

当該リスクについて、過去に事故の発生はありませんが、今後の想定される情報セキュリティリスクの対策については、当社の内務部を主管部署とし、外部からの攻撃に対するセキュリティ対策等の強化や、クラウド型セキュリティソフトによる端末のアクセス管理等のエンドポイントセキュリティの導入など、第三者の専門機関の提言も取り入れて社内体制及び社内ネットワークシステムの整備を行っております。

自然災害等について

発生可能性：小、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：大

気象変動による地球温暖化、集中豪雨、干ばつ、スーパー台風、黄砂、火山の爆発、地震、原発災害等日本国内のみならず、世界的な脅威が現れることを想定しながら業務に当たることが必要と思われる。特に、当社グループの主要な営業地域である、京都・滋賀地域において自然災害が顕著な場合は、当社グループの業績に影響が与える可能性があり、その場合、営業活動が滞り、当社グループの業績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

人材の確保について

発生可能性：中、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：中

当社グループの行っている事業は労働集約型産業であり、また一般的に転職率の高い業種でもあり、昨今の労働者の「売手市場」では、人材の確保に苦慮する場面が続いており、今後もこの傾向に変動はないように思われます。当社グループの業績の向上のみならず、労働条件・福利厚生制度等を充実させ魅力ある企業としなければ優秀な人材の確保に支障を来し、当社グループの業績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

減損会計の適用について

発生可能性：中、発生する可能性のある時期：1年以内、影響度：中

当社グループが所有する固定資産において、不動産市況の悪化による賃料水準の低下、空室率の上昇、金融情勢の悪化等により事業の恒常的なキャッシュ・フローの将来にわたる収益性の著しい低下や保有資産の時価の著しい下落が認識された場合、減損会計を適用することとなり、当社グループの業績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

感染症について

発生可能性：小、発生する可能性のある時期：1年以内、影響度：中

2019年末に発生した「COVID-19」いわゆる新型コロナウイルス感染症に関しましては、当社グループでは店舗・営業所・事務所において感染対策を実施し、当社グループにおいて陽性者を出さないこと、クラスターを発生させないことを主眼に、社員一人一人が自覚を持った行動を取り、決して当社グループから感染を広げないことを社会的使命と考えて行動してまいりました結果、当社グループの業務遂行には大きな影響はありませんでしたが、社会全般において感染拡大が生じた結果、仲介需要の減少として影響が及ぶこととなりました。今後も、同様に感染症が蔓延した場合には、需要動向に影響が生じ、当社グループの業績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

公益通報者保護法について

発生可能性：小、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：中

当社グループは直営店舗を多数展開していることから、企業不祥事の未然防止の一助とするため公益通報者保護に重点を置き、企業不祥事の未然防止に注力しておりますが、通報内容の看過や遺漏、また公益通報者保護に手違いが生じたような場合に、結果として企業イメージに悪影響を及ぼし、当社グループの業績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

代表取締役への依存について

発生可能性：小、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：中

当社の代表取締役である榎野常美は、当社の創業者であり、創業以来、経営者として当社グループの経営方針や経営戦略を決定するとともに、新規事業の事業化に至るまでの重要な役割を担っております。当社では、役員及び幹部社員の情報共有や経営組織の強化を図り、榎野常美に過度に依存しない経営体制の整備を進めておりますが、何らかの理由により榎野常美の業務執行が困難になった場合には、当社の業績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

外注業務について

発生可能性：小、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：中

当社グループは管理物件、自社物件の大規模修繕工事、原状回復工事等については、ほぼすべてを外注しているため、当社グループの選定基準に合致する外注先を十分に確保できない場合、外注先の経営不振や繁忙期等により工期が遅延する場合、あるいは、労働者の不足に伴い外注価格が上昇する場合等には当社グループの業績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

訴訟の可能性について

発生可能性：小、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：中

本書提出日現在において、当社グループには重大な訴訟を提起されている事実はありませんが、事業活動の遂行過程において、取引先及び従業員等により提起される訴訟その他の法的手続の当事者となるリスクを有しております。

これらの法的手続は、結果の予測に困難が伴い、多額の費用が必要となる場合もあり、事業活動に影響を及ぼす可能性があります。さらに、これらの法的手続において当社グループの責任を問うような判断がなされた場合には、当社グループの業績及び財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

労務管理について

発生可能性：小、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：中

当社グループは、法令に基づく適正な労務管理などにより、労務関連リスクの低減に取り組んでおりますが、労務関連のコンプライアンス違反（雇用問題、ハラスメント、人権侵害等）が発生した場合、訴訟の発生、会社イメージの低下等により、当社グループの業績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

ストック・オプションと株式の希薄化に関するリスクについて

発生可能性：中、発生する可能性のある時期：長期的、影響度：小

当社グループでは、当社グループの業績向上に対する貢献意欲や士気を一層高めるとともに、株主との価値共有を推進することにより企業価値向上に資することを目的としてストック・オプション制度を設け、当社及び子会社の取締役及び従業員に対し、新株予約権を付与しております。当連結会計年度末現在、新株予約権による潜在株式数は、196,400株であり、発行済株式総数に対する潜在株式数の割合は5.88%となっております。今後、これらの新株予約権が行使された場合は、当社の1株当たりの株式価値が希薄化する可能性があります。

有利子負債への依存について

発生可能性：小、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：小

当社グループは、販売用不動産及び賃貸用不動産等の取得資金等の設備資金を主として金融機関からの借入金によって調達しております。当社グループの連結有利子負債残高は当連結会計年度末現在で1,911百万円であり、総資産に占める割合は22.6%となっております。従って現在の金利水準が変動した場合には当社グループの業績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。当連結会計年度におけるインタレスト・カバレッジ・レシオは53.70倍であり、その影響は限定的であると考えております。

当社株式の流動性について

発生可能性：小、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：小

当社株式は2023年6月27日に東京証券取引所スタンダード市場に上場されました。新規上場時において東京証券取引所の定める流通株式比率は29.5%の見込みでしたが、2023年9月30日現在の流通株式比率は30.6%となっております。今後は、当社の事業計画に沿った成長資金の公募増資による調達、ストック・オプションの行使による流通株式数の増加分を勘案し、流動性の向上を図っていく方針ではありますが、何らかの事情により流動性が低下する場合には、当社株式市場における売買が停滞する可能性があり、それにより当社株式の需給関係にも悪影響を及ぼす可能性があります。

4 【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】

(1) 経営成績等の状況の概要

財政状態の状況

(資産)

当連結会計年度末における資産合計は8,459,511千円となり、前連結会計年度末に比べ665,751千円の増加となりました。主な増加要因は、現金及び預金の増加692,380千円及び未成工事支出金の増加78,273千円により流動資産が788,011千円増加したこと、主な減少要因は、土地の減少などで有形固定資産が130,271千円減少したこと、投資その他の資産が9,821千円増加したものの固定資産が122,259千円減少したことによるものであります。

(負債)

当連結会計年度末における負債合計は4,215,654千円となり、前連結会計年度末に比べ146,927千円の減少となりました。主な増加要因は、前受収益の減少が40,022千円あったものの、未払費用の増加48,669千円、未払法人税等の増加42,739千円、未払消費税等の増加37,587千円、預り金の増加 32,236千円などにより流動負債が100,626千円増加したこと、主な減少要因は長期借入金の減少240,229千円などにより固定負債が247,553千円減少したことによるものであります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は4,243,856千円となり、前連結会計年度末に比べ812,679千円の増加となりました。これは主として、株式上場時の一般公募増資により資本金145,360千円、資本剰余金145,360千円の合計で290,720千円増加したこと、当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益の計上654,717千円及び配当金の支払額138,256千円により、利益剰余金が差引516,461千円増加したことによるものであります。

項目	第11期連結会計年度末 (2022年9月30日)	第12期連結会計年度末 (2023年9月30日)	増減額
資産合計(千円)	7,793,759	8,459,511	665,751
負債合計(千円)	4,362,581	4,215,654	146,927
純資産合計(千円)	3,431,177	4,243,856	812,679

経営成績の状況

当連結会計年度におけるわが国経済は、長期化するウクライナ情勢等の影響によるエネルギー価格の高騰や大幅な物価上昇などの不安要素もありましたが、新型コロナウイルス感染症に対する社会環境の変化に伴い、経済活動は全般的に回復基調で推移してまいりました。当社の属する不動産業界におきましては、原材料価格、物流価格、人件費等の高騰による建築コストの上昇や、金利上昇の懸念はあるものの、当社グループが主力とする賃貸不動産業界は引き続き回復傾向にある中で推移してまいりました。

このような事業環境の下で当社グループにおきましてはコア事業である不動産賃貸仲介事業のエリア拡大や不動産管理物件の新規獲得が順調に推移すると共に、新たな収益基盤である居住者サポート事業などの成長強化に努めてまいりました。

この結果、当連結会計年度の売上高は、コア業務である賃貸仲介事業や売買仲介事業、建物管理事業が順調に伸長したことに加え、スポット取引である不動産売上が255,783千円(当連結会計年度の売上高の4.6%を占め、前連結会計年度比で7.9倍)生じたことなどにより5,562,617千円(前連結会計年度比14.3%増)となりました。このため、不動産売上原価、改装工事等の外注費、人件費及び地代家賃等の増加がありましたが、営業利益は1,013,232千円(同65.4%増)となりました。

営業外収益はコロナ禍による助成金収入や保険解約返戻金が減少し、消費税免税益がなくなったため大きく減少しました。他方、営業外費用は東京証券取引所スタンダード市場への上場に伴い株式上場費用や株式交付費が生じたことなどにより増加したため、経常利益は984,904千円(同43.7%増)となりました。

特別損益では投資有価証券評価損を計上しましたが、減損損失は減少したため、税金等調整前当期純利益は961,875千円(同45.2%増)となり、法人税等の税負担額の増加により親会社株主に帰属する当期純利益は654,717千円(同51.3%増)となりました。

事業セグメントごとの業績は、次のとおりであります。

(不動産仲介事業)

賃貸住宅の仲介手数料は900,208千円(前連結会計年度比8.7%増)、賃貸物件オーナーからの入居後サポートに係る業務委託料収入が926,974千円(同10.9%増)と順調に伸長しました。また、販売用不動産の売却収入が223,375千円増加したことなどが寄与し売上高は2,923,689千円と前連結会計年度比21.1%の大幅増収となりました。

このため、販売用不動産の売却原価や人件費の増加、新規出店に伴う家賃の増加などがあったもののセグメント利益(営業利益)は594,005千円と前連結会計年度比368,079千円、162.9%の増益となりました。

(不動産管理事業)

管理物件数の増加に伴い管理料収入が779,027千円(前連結会計年度比6.0%増)、改装収入が891,146千円(同6.8%増)と安定的に伸長したことなどが寄与し、売上高は1,964,483千円と前連結会計年度比8.2%の増収となりました。

また、セグメント利益(営業利益)は285,531千円と前連結会計年度比40,209千円、16.4%の増益となりました。

(居住者サポート事業)

保険代理店手数料とシェアサイクル売上は順調に伸長しましたが、新電力やインターネット接続等の取次業務収入、家賃滞納保証業務収入及び引越事業売上は前連結会計年度比微増にとどまり、入居後サービス売上は前連結会計年度比微減と振るわなかったため、売上高は674,444千円と前連結会計年度比6.2%の増収となりました。

他方、取次業務収入に係る他セグメントへの内部紹介料の増加やシェアサイクル事業の減価償却費の先行増加もあり、セグメント利益(営業利益)は422,926千円と前連結会計年度比5,021千円、1.2%の減益となりました。

セグメント名称	第11期連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日) 売上高(千円)	第12期連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日) 売上高(千円)	増減額 (千円)	増減率 (%)
不動産仲介事業	2,414,637	2,923,689	509,052	21.1
不動産管理事業	1,814,886	1,964,483	149,596	8.2
居住者サポート事業	635,262	674,444	39,182	6.2
合計	4,864,786	5,562,617	697,830	14.3

キャッシュ・フローの状況

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、前連結会計年度末に比べて693,879千円増加し4,013,035千円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果獲得した資金は890,978千円となりました。資金の主な増加要因は、税金等調整前当期純利益961,875千円、減価償却費118,648千円、棚卸資産の増減額52,028千円、預り金の増減額31,974千円及び法人税等の還付額46,624千円であります。他方、資金の主な減少要因は前受収益の増減額 56,042千円及び法人税等の支払額 322,903千円であります。

(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128,701千円となりました。資金の主な減少要因は、有形固定資産の取得による支出 102,431千円であります。

(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68,494千円となりました。資金の主な増加要因は、株式上場に際し実施した一般公募増資による株式の発行による収入290,720千円であり、資金の主な減少要因は、長期借入金の返済による支出 220,958千円及び配当金の支払額 138,256千円であります。

生産、受注及び販売の実績

a. 生産実績

当社グループにおけるセグメントには製造関連事業はありませんので、該当事項はありません。

b. 受注実績

当社グループにおけるセグメントには製造関連事業はありませんので、該当事項はありません。

c. 販売実績

当連結会計年度における販売実績をセグメント別に示すと次のとおりであります。

セグメント名称	第12期連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	
	金額(千円)	前連結会計年度比(%)
不動産仲介事業	2,923,689	121.1
不動産管理事業	1,964,483	108.2
居住者サポート事業	674,444	106.2
合計	5,562,617	114.3

(注) 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合については、総販売実績に対する割合が10%以上の相手先が存在しないため、記載を省略しております。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は、次のとおりであります。なお、文中の将来に関する事項は、本書提出日現在において判断したものであります。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この連結財務諸表の作成にあたりましては、財政状態及び経営成績に影響を与える会計上の見積りを行う必要があります。当社グループはこの見積りを行うにあたり、過去の実績等を勘案して合理的に判断しておりますが、見積り特有の不確実性があるため、実際の結果はこれらの見積りと異なる場合があります。

当社グループは、当社における不動産売買事業、不動産賃貸事業のほか、株式会社エリッツにおいて賃貸仲介事業を多店舗展開していることから、店舗網の定期的な見直しが必要となることがあり、連結財務諸表の作成に当たって用いた会計上の見積り及び仮定のうち、重要なものは販売用不動産の評価と固定資産の減損であります。詳細については、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 注記事項 (重要な会計上の見積り)」をご参照下さい。なお、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 注記事項 (連結損益計算書関係) 4 減損損失」に記載のとおり、当連結会計年度において減損損失6,016千円を計上いたしました。

また、会計上の見積りを行ううえでの新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響については、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1)連結財務諸表 注記事項 (追加情報)」をご参照下さい。

経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

財政状態及び経営成績の状況につきましては、「(1) 経営成績等の状況の概要」に記載のとおりであります。

キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容並びに資本の財源及び資金の流動性に係る情報

キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容につきましては、「(1) 経営成績等の状況の概要」に記載のとおりであります。

当社グループでは、運転資金及び設備資金は基本的に手許資金で賄っております。当社グループの主たる資金需要は、販売用不動産取得資金、賃貸用不動産取得資金であります。販売用不動産取得資金は、小型物件については手許資金、大型物件については物件毎の販売計画に基づいて金融機関からの長期借入金で調達しております。また、賃貸用不動産取得資金は、プロジェクト毎の企画書に基づいて金融機関からの長期借入金で調達しております。

以上のとおり、当社グループの事業運営を円滑に遂行するための資金の調達方法及び資金の流動性は十分に維持・確保できているものと認識しております。

経営成績に重要な影響を与える要因について

当社グループの報告セグメントは不動産仲介事業、不動産管理事業、居住者サポート事業から構成されております。

不動産仲介事業の主たる収益は、賃貸物件入居者からの借主仲介手数料と賃貸物件オーナーからの貸主仲介手数料及び業務委託手数料であり、仲介件数が減少すれば借主仲介手数料、貸主仲介手数料及び業務委託手数料のすべてが減少し、当社の経営成績に重要な影響を与える要因となる可能性があります。

また、自社保有賃貸用不動産の家賃収入については、経営成績に影響を与える要因は自社保有物件の戸数及び入居率であります。なお、自社保有物件の採算が悪化した場合、固定資産の減損会計が当社の経営成績に重要な影響を与える要因となる可能性があります。

不動産管理事業の主たる収益は、管理委託契約に基づく管理収入、管理業務に付随する改装工事等から得られる収益であり、経営成績に影響を与える要因は管理戸数及び管理物件の入居率であります。

居住者サポート事業の主たる収益は、REサポート(24時間駆けつけサービス)、保険代理店手数料、家賃滞納保証手数料、各種サービスの取次手数料及び引越サービスであり、経営成績に影響を与える要因は各サービスの取扱件数であります。これらはいずれも小口多数の契約の集積であり、不動産仲介事業での取扱件数や不動産管理事業での管理戸数の影響を受けております。居住者サポート事業は不動産仲介事業や不動産管理事業で蓄積された顧客情報等の情報資産の活用により低コストで運営できている事業であります。不動産仲介事業での取扱件数や不動産管理事業での管理戸数が大幅に減少すると、当社の経営成績に重要な影響を与える要因となる可能性があります。

その他、経営成績に影響を与える要因については、「第2 事業の状況 事業等のリスク」に記載のとおり認識しておりますが、各種対応策を実施することでリスク要因の低減を図っております。

経営者の問題意識と今後の方針について

当社グループは、毎年売上高の前年比7%成長を掲げ、既に8年が経過しました。新型コロナウイルス感染症の発生以降、前年対比プラス成長はクリアしておりますが、売上高の前年比7%成長については達成できなかった年度もありました。しかしながら、管理物件数は着実に成長しており、入居者アンケートにおいても、約85%以上のお客様に当社対応に関して満足の旨の回答をいただいております。また、賃貸物件オーナーにおいても当社グループ管理物件の入居率に満足いただき、賃貸経営の収益安定に寄与することで当社グループが今後さらなる成長を遂げられることを目標としております。

経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標について

当社グループの中期経営計画における戦略テーマは、「管理拡大」、「仲介拡大」、「財務体質の強化」としており、経営戦略及び経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標として、a. 不動産管理事業においては管理物件数、b. 不動産仲介事業においては仲介件数、並びにc. 財務指標においては資産合計、自己資本比率及び総資本経常利益率を重視しております。

管理物件数は不動産管理事業における事業計画の進捗度合の把握・分析のため、仲介件数は不動産仲介事業における事業計画の進捗度合の把握・分析のため、また、資産合計、自己資本比率及び総資本経常利益率は当社グループが経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標として活用しております。

当社グループの管理物件数、仲介件数及び財務指標の推移は以下のとおりであります。

a．不動産管理事業

	2022年9月期	2023年9月期	増減
管理物件数(戸)	24,451	26,056	1,605
(参考)入居件数(戸)	23,200	24,887	1,687
(参考)入居率(%)	94.9	95.5	0.6ポイント

b．不動産仲介事業

	2022年9月期	2023年9月期	増減
賃貸仲介件数(件)	17,101	18,014	913

c．財務指標

	2022年9月期	2023年9月期	増減
資産合計(百万円)	7,793	8,459	665
自己資本比率(%)	44.0	50.2	6.2ポイント
総資本経常利益率(%)	9.7	12.1	2.4ポイント

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度における当社グループの設備投資の状況は下記のとおりであります。

（不動産仲介事業）

当連結会計年度において実施した設備投資等は42,376千円であり、その主な内訳は、賃貸用不動産の改装工事 26,338千円、同植栽工事6,090千円、新規出店に係る内装代等8,016千円であります。なお、重要な設備の除却又は売却はありません。

（不動産管理事業）

当連結会計年度において実施した設備投資等はありません。また、重要な設備の除却又は売却はありません。

（居住者サポート事業）

当連結会計年度において実施した設備投資等は14,325千円であり、その主な内訳は、シェアサイクル用工具器具備品3,130千円及び車両運搬具11,195千円であります。なお、重要な設備の除却又は売却はありません。

上記のほか、各セグメント帰属しない全社共用設備としてグループ会社リース用車両運搬具、事務機器等

を

38,906千円購入しております。

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

2023年9月30日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)
			建物及び構 築物	車両運搬具 及び工具器 具備品	土地 (面積㎡)	その他	合計	
エリッツ御池ビル (京都市中京区)	不動産仲 介事業・ 居住者サ ポート事 業	グループ 統括業務 施設	81,318	40,508	295,892 (573.85)	-	417,719	46 〔4〕
エリッツ四条烏丸 ビル (京都市下京区)	不動産仲 介事業	賃貸仲介 店舗及び 賃貸マン ション	52,995	634	268,834 (88.69)	-	322,464	-
佛教大学前店 (京都市北区)	不動産仲 介事業	賃貸用店 舗	388	0	16,752 (52.06)	-	17,141	-
エリッツ6th (京都市左京区)	不動産仲 介事業	賃貸仲介 店舗及び 賃貸マン ション	31,193	248	25,530 (179.86)	-	56,972	-
エリッツ御所ビル (京都市上京区)	不動産仲 介事業	子会社事 務所	45,820	-	101,648 (320.82)	-	147,468	-
エリッツ7 (京都市右京区)	不動産仲 介事業・ 居住者サ ポート事 業	事務所及 び賃貸マン ション	40,858	14	76,812 (831.60)	-	117,685	-
エリッツ5th (京都市下京区)	不動産仲 介事業	賃貸マン ション	88,833	1,885	152,587 (463.00)	-	243,306	-
エリッツ9 (京都市南区)	不動産仲 介事業	賃貸マン ション	94,780	-	129,445 (706.98)	-	224,226	-
エリッツ四条河原 町ビル (京都市下京区)	不動産仲 介事業	賃貸マン ション	145,306	0	- (-)	-	145,306	-
エリッツ10 (京都市南区)	不動産仲 介事業	賃貸マン ション	215,681	1,916	216,136 (909.02)	-	433,734	-
その他	不動産仲 介事業	農場、契 約保養施 設等	6,172	20,457	2,507 (622.84)	26,171	55,309	-

(注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。

2. 上記の他、連結会社以外から賃借している設備はありません。

3. 従業員数の〔外書〕は、パート・アルバイトの人数であります。

(2) 国内子会社

株式会社エリツ

2023年9月30日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (名)	
			建物及び構築物	車両運搬具及び工具器具備品	土地 (面積㎡)	その他		合計
エリツ四条河原町ビル (京都市下京区)	不動産仲介事業	賃貸マンション敷地	-	-	135,700 (93.54)	-	135,700	-
四条烏丸店 (京都市下京区) 他	不動産仲介事業	賃貸仲介店舗	30,164	9,678	-	-	39,843	223 [62]
引越事業部 (京都市右京区)	居住者サポート事業	事務所	-	8,795	-	-	8,795	5 [-]

株式会社エリツ建物管理

2023年9月30日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (名)	
			建物及び構築物	車両運搬具及び工具器具備品	土地 (面積㎡)	その他		合計
本店 (京都市上京区)	不動産管理事業	事務所	-	519	-	-	519	58 [16]

(注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。

2. 上記のほか、連結会社以外から賃借している設備の内容は、次のとおりであります。

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	年間賃借料 (千円)
株式会社エリツ	賃貸仲介営業店 (京都・滋賀・大阪・奈良)	不動産仲介事業	店舗	179,030
株式会社エリツ建物管理	滋賀営業所(滋賀県大津市)	不動産管理事業	事務所	195
	京都南営業所(京都市南区)	不動産管理事業	事務所	5,372
株式会社エリツ不動産販売	四条烏丸店(京都市下京区)	不動産仲介事業	店舗	1,122

(3) 在外子会社

該当事項はありません。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	投資予定額		資金調達 方法	着手及び完成予定年月		完成後 の能力
			総額 (千円)	既支払額 (千円)		着手	完了	
(株)エリツ 奈良新大宮店他 (奈良県奈良市 他)	不動産仲 介事業	店舗内装 工事等 (5店舗)	10,000	-	自己資金	2023年10月	2024年9月	(注)1
当社 本社 (京都市中京区)	不動産仲 介事業	不動産特定 共同事業用 顧客管理シ ステム	20,000	-	増資資金	2023年12月	2024年9月	(注)1
(株)エリツ 引越事業部 (京都市中京区 他)	居住者サ ポート事 業	シェアサイ クル設備	55,000	29,325	自己資金	2022年10月	2024年9月	(注)2

(注) 1. 完成後の増加能力については、合理的な算出が困難なため記載しておりません。
2. 京都市内にステーション60か所及び電動自転車300台の増設を予定しております。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	9,211,200
計	9,211,200

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2023年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (2023年12月27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	3,342,200	3,353,200	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、株主 としての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、単元株式数 は100株であります。
計	3,342,200	3,353,200		

(注) 提出日現在の発行数には、2023年12月1日からこの有価証券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】

【ストックオプション制度の内容】

決議年月日	2019年7月12日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 4 当社従業員(主任以上) 10 当社子会社取締役 5 当社子会社従業員(主任以上) 56
新株予約権の数(個)	1,964 [1,854] (注) 1
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 196,400 [185,400] (注) 1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1,000 (注) 2
新株予約権の行使期間	2021年6月15日～2029年6月14日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 1,000円 資本組入額 500円
新株予約権の行使の条件	新株予約権の割当てを受けた者は、権利行使時においても、当社グループの取締役又は従業員の地位にあることを要します。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由のある場合はこの限りではありません。 その他の条件は、当社と新株予約権の割当てを受けた者との間で締結した「新株予約権付与契約」で定めるところによります。
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の譲渡については、取締役会の承認を要するものとします。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	該当事項はありません。

当事業年度の末日(2023年9月30日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2023年11月30日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注) 1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、100株であります。

ただし、新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により付与株式数を調整、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てます。

$$\text{調整後株式数} = \text{調整前株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

2. 新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げます。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権の割当日後に時価を下回る価額で新株式の発行又は自己株式の処分を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げます。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{募集株式発行前の株価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【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)
2019年6月5日 (注)1	3,081,714	3,097,200	-	77,430	-	211,394
2020年9月29日 (注)2	45,000	3,142,200	22,570	100,000	22,430	233,824
2023年6月26日 (注)3	200,000	3,342,200	145,360	245,360	145,360	379,184

(注)1. 株式分割(1:200)によるものであります。

2. 有償第三者割当 発行価格1,000円、資本組入額501円55銭

割当先 株式会社京都銀行、京都中央信用金庫、長田 修

3. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 1,580円00銭

引受価額 1,453円60銭

資本組入額 726円80銭

4. 新株予約権(ストックオプション)の行使により、当事業年度の末日後2023年11月30日までに、発行済株式総数が11,000株、資本金及び資本準備金がそれぞれ5,500千円増加しております。

(5) 【所有者別状況】

2023年9月30日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数 100株)							計	単元未満 株式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他		
					個人以外	個人			
株主数 (人)	-	5	18	8	9	2	429	471	-
所有株式数 (単元)	-	1,912	198	1,000	125	2	30,180	33,417	500
所有株式数 の割合(%)	-	5.72	0.59	2.99	0.37	0.01	90.31	100.00	-

(6) 【大株主の状況】

2023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(%)
槇野常美	京都市中京区	1,436,309	42.97
エリッツホールディングスグループ従業員持株会	京都市中京区堀川通姉小路上の三坊堀川町55番地1	282,369	8.44
佐々木茂喜	京都市北区	267,600	8.00
黒田富久子	京都市中京区	267,600	8.00
龍池法子	京都市中京区	208,300	6.23
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12	159,200	4.76
平山 浩	京都府城陽市	153,000	4.57
龍池 亮	京都市上京区	104,300	3.12
龍池美沙	京都市上京区	104,300	3.12
株式会社ハウス	京都市右京区西院巽町32番地ヴィヴァーチェ西院301号室	95,991	2.87
計		3,078,969	92.12

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2023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 3,341,700	33,417	完全議決権株式であり、株主としての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、単元株式数は100株であります。
単元未満株式	普通株式 500	-	-
発行済株式総数	3,342,200	-	-
総株主の議決権	-	33,417	-

【自己株式等】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

- (1) 【株主総会決議による取得の状況】
該当事項はありません。
- (2) 【取締役会決議による取得の状況】
該当事項はありません。
- (3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】
該当事項はありません。
- (4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】
該当事項はありません。

3 【配当政策】

当社は、株主への還元を第一として、配当原資確保のための収益力を強化し、継続的かつ安定的な配当を行うことを基本方針としております。

当社は、中間配当を行うことができる旨を定款に定めており、年間2回の配当を行うことができますが、これまで中間配当を行ったことはありません。

なお、配当の決定機関は、中間配当については取締役会、期末配当については株主総会であります。

当事業年度の剰余金の配当につきましては、継続的な安定配当の基本方針のもと、1株当たり71円（うち株式上場記念配当15円）、総額237,296千円としております。

内部留保資金の用途につきましては、今後の持続的事業展開への備えとして考えております。

（注）基準日が第12期事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額（千円）	1株当たり配当額
2023年12月26日 定時株主総会決議	237,296	71円

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、急速に変化する経営環境の中で経営基盤を確立し、競争力の追求を強化するため、取締役による意思決定の迅速化を図るとともに、責任の明確化、内部統制システムを整備・運用し、コーポレート・ガバナンスの拡充を進めていくことを重要課題と位置付けております。会社法に基づいた株主総会、取締役会及び監査役会の運営を徹底するとともに、全社プロセス及び業務プロセス上の統制活動を充実させることによって、コーポレート・ガバナンスの強化に取り組んでまいります。

さらに、すべてのステークホルダー（利害関係者）を尊重し、企業の健全性、透明性を高めるとともに、長期的かつ安定的な株主価値の向上に努めるため、効率性と透明性の高い経営体制を確立してまいります。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社は、透明性・健全性の確保、環境変化への迅速な対応のため、現在の体制を採用しております。業務執行においては、取締役会による監督と監査役会による監査を行っております。また、社外取締役及び社外監査役は、客観的・中立的な立場からの助言・提言等を行い、監視・監督機能の強化を図っております。また、当社は、代表取締役社長直轄の内部監査室を設置し、内部監査責任者と担当者1名による2名専任体制で内部監査を実施しております。内部監査は、監査役会と連携し、当社及び子会社の各部門の業務遂行状況を監査し、結果については、代表取締役社長に報告するとともに、改善指示を各部門へ周知し、そのフォローアップに努めております。

a．取締役会

当社の取締役会は6名（議長：榎野常美、平山浩、佐々木茂喜、黒田富久子、添田訓嗣、寺本高廣）で構成されており、当社の業務執行を決定し、取締役の職務の執行を監督する権限を有しております。取締役会は、原則として毎月1回の定期開催と必要に応じて臨時開催を行っております。取締役会は法令及び定款に則り、法的決議事項及び経営方針等、経営に関する重要事項や業務執行の意思決定を行うほか、取締役の業務執行状況について監督を行っております。また、取締役会には監査役4名が原則毎回出席し、取締役の業務執行の状況を監査しております。

b．監査役会

当社は会社法関連法令に基づき、常勤監査役1名（片岡宏彰）、常勤社外監査役1名（青山豊）及び非常勤社外監査役2名（梅原克彦、置田文夫）で構成される監査役会（議長：片岡宏彰）を設置しております。原則として毎月1回監査役会を開催しており、ガバナンスのあり方とその運営状況を監視し、業務監査及び会計監査が有効に実施されるように努めております。また、各監査役は取締役会に、常勤監査役については経営会議にも出席のうえ、取締役の業務執行状況の把握に随時努めており、取締役の職務の執行を監査しております。

さらに、監査役会は会計監査人及び内部監査室と緊密に連携するとともに、監査役・監査法人・内部監査室の三者において、四半期に一度「三様監査」を実施し、定期的な情報交換を行い、相互の連携を深め監査の実効性と効率性の向上に努めております。

c．社長会

社長会は、原則として毎月1回開催し、グループ各社の経営会議の結果を受けて当社グループ全体の経営に関する基本方針・中期経営計画策定などの経営に関する重要事項について協議を行っており、また、予算・実績及び経営全般にわたる重要な執行方針を協議する機関でもあります。

社長会の構成メンバーは、当社取締役、各子会社代表取締役となっており、業務執行状況の把握のために、常勤監査役及び内部監査室長が同席しております。

d．HD経営会議、子会社経営会議

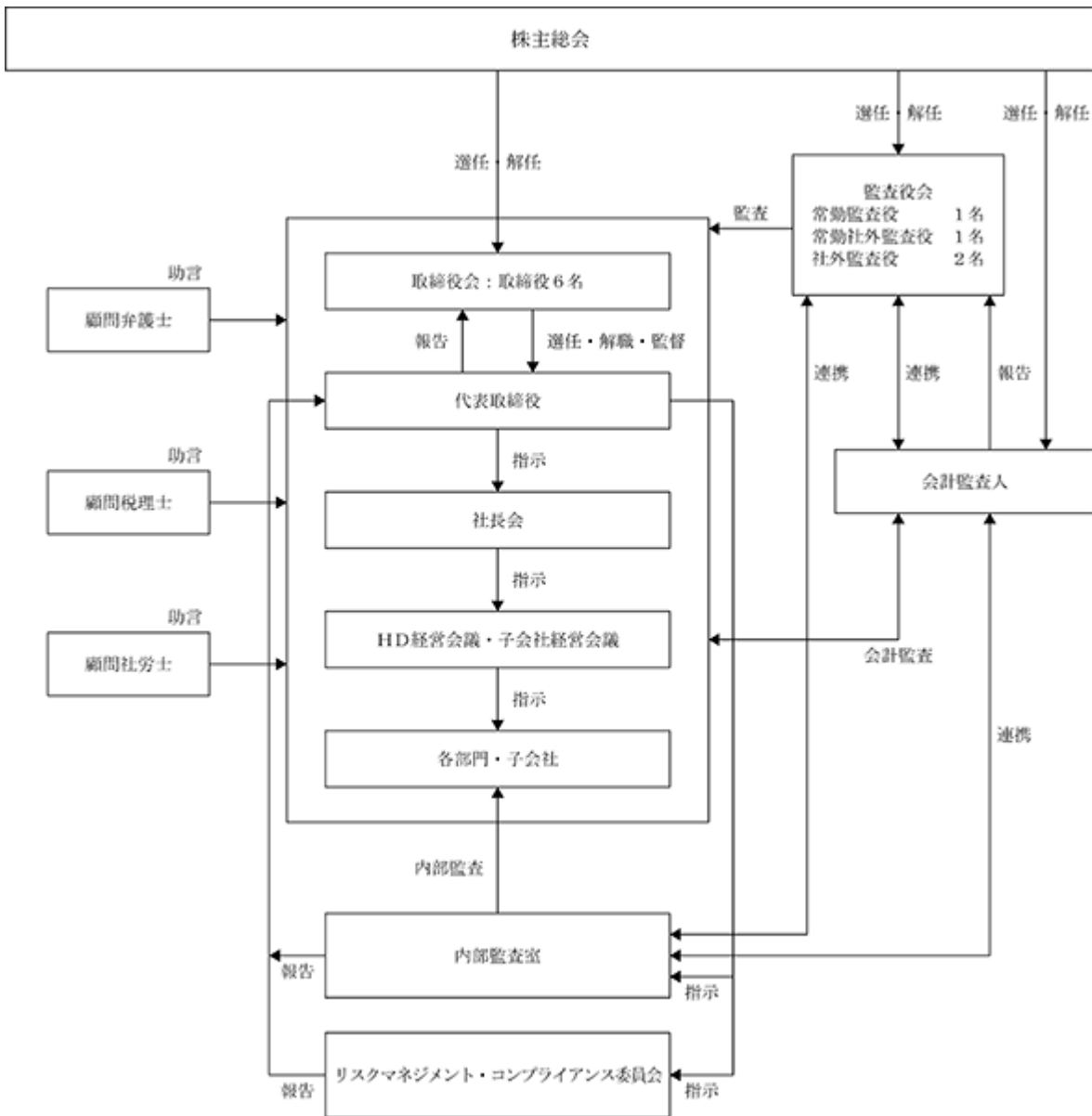
経営会議は、原則として毎月1回開催し、当社グループの経営に関する基本方針・中期経営計画策定などの経営に関する重要事項について協議を行っており、また、予算・実績及び経営全般にわたる重要な執行方針を協議する機関でもあります。

経営会議の構成メンバーは、取締役、各部長、内部監査室長となっており、業務執行状況の把握のために常勤監査役が同席しております。

e. リスクマネジメント・コンプライアンス委員会

法令等の違反や重大な事故を未然に防止するために、取締役（子会社取締役含む）、常勤監査役、内部監査室長を構成員とするリスクマネジメント・コンプライアンス委員会を設置しています。同委員会では、危機管理の推進体制を整備するために当社グループが認識すべきコンプライアンス上の問題や、潜在的なリスクを整理し協議する場として原則3か月に1回開催しています。

当社の企業統治の体制の模式図は以下のとおりであります。



企業統治に関するその他の事項

当社は企業統制の透明性及び公平性を担保するための体制として、「内部統制システムに関する基本方針」を定めており、その基本方針に基づき内部統制システムの運用を行っております。その概要は以下のとおりであります。

a．取締役・使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

当社は、コンプライアンスに係る社内規程を定めております。これに基づいて、統括責任者として担当役員を置き横断的に統括するとともに、企業倫理及び遵法精神に基づく企業行動の徹底を図っております。

取締役会を定期的開催する等、取締役が相互に職務執行の法令・定款適合性を監視するための十分な体制を構築しております。

また、相談・通報体制を設け、役員及び従業員等が社内においてコンプライアンス違反行為を防止する体制を構築しております。なお、当社は、通報内容を秘守し、通報者に対し、不利益な扱いを行わないようにしております。

b．取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

当社は、文書管理規程に基づき、文書又は電磁的媒体に記録し、総括責任者として担当役員を置き、その所轄下に事務局機能を有する部署を設けて全社的な管理を行っております。

また、これらの文書を取締役及び監査役はいつでも閲覧できるものとしております。

c．損失危険の管理に関する規程その他の体制

当社は、「リスクマネジメント・コンプライアンス規程」に基づき、事業活動全般にわたり発生する様々なリスクに対し、統括責任者として担当役員を置き、「リスクマネジメント・コンプライアンス委員会」を3か月に1回開催し、全社的な管理を行っております。

経営戦略上のリスクに関しては経営会議で、業務上のリスクについては関連部署と管理部で、それぞれリスク分析及びその対応策を検討し、取締役会において審議しております。

また、必要に応じて顧問弁護士等の外部専門家に照会し対処する体制をとっております。

d．取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

当社は、取締役の意思決定を効率的に執行するために有効な社内規程として職務権限規程、稟議規程等を更新し、適正かつ効率的に職務の執行が行われる体制を確保しております。また、取締役会を定期的開催することで各役員の仕事の執行に対する評価・分析を行っております。

さらに、取締役会の機能をより強化し経営効率を向上させるため、経営会議にて業務執行に関する事項及び重要事項に係るテーマについて審議を行っております。

また、IT対応に係る内部統制を整備し、有効な社内コミュニケーション機能を構築しております。

e．企業集団の業務の適正を確保するための体制

取締役会は、グループ会社を管理する部署及び規程を関係会社管理規程に定め、適正かつ効率的なグループ会社運営を行っております。

取締役会は、主要なグループ会社に対してはその業務等について、必要に応じて取締役会への報告を求めています。

f．監査役会がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項及び当該使用人の取締役からの独立性に関する事項

監査役会が職務を補助すべき使用人を求めた場合、適切な使用人を随時監査役の職務の補助にあたらせることが可能です。当該使用人の人事については、取締役が監査役会の同意を求めます。また、その独立性を確保するため、当該使用人に対する指揮命令は監査役会に属することになっております。

g．監査役への報告体制及びその他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

取締役又は使用人は、法令・定款及び社内規程に反する恐れのあることを発見したときは、直ちに監査役に報告しております。

また、監査役は社内規程に基づき、重要な意思決定の過程及び業務の執行状況を把握するため、経営会議等の重要な会議に出席するとともに、主要な稟議書その他業務執行に関する文書を閲覧し、必要に応じて取締役又は使用人にその説明を求めることとしております。

なお、監査役は、内部監査室や監査法人と情報の交換を行うなど連携を図っております。

h. その他監査役の監査が実効的に行われることを確保する体制

監査役は、あらゆる会議へ出席する権限を有するものとし、代表取締役社長及び各取締役と定期的に意見交換会を開催し取締役及び使用人に対する調査・是正を行うとともに、コンプライアンス、情報保存・管理、リスク管理に関する部署及び経営企画室並びに内部監査室との連携を図るものとします。また、監査役は共有サーバへのアクセス等により各種会議の議事録等の情報を閲覧できるものとします。

取締役会の活動状況

当事業年度において取締役会は毎月1回の定期開催と必要に応じて臨時開催を行っており、各取締役の出席状況は次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
槇野 常美	17回	17回
平山 浩	17回	17回
佐々木茂喜	17回	17回
黒田 富久子	17回	17回
添田 訓嗣	17回	17回
寺本 高廣	10回	10回

取締役会における具体的な検討内容は、毎月の定例取締役会においては月次決算及び予実差異の分析検討結果の報告のほか個別審議事項の審議を、四半期決算月の翌々月の定例取締役会においては月次決算の報告に加え四半期決算及び予実差異の分析結果の報告と承認や個別審議事項を審議しております。個別審議事項は中・長期経営計画の設定・変更、年次予算の設定、重要な人事、店舗等の設置・移動及び閉鎖などを含む設備投資計画など、取締役会規則に規定された付議事項であります。

反社会的勢力排除に向けた基本的考え方及びその整備状況

当社は、反社会的勢力の排除の機運の社会的な高まりを受け、かねてより代表取締役社長以下従業員に至るまで、反社会的勢力との関わりを一切持たないよう努めてまいりました。

このような中、反社会的勢力との関わりを未然に防ぐべく、不動産販売等に関する契約書にいわゆる「暴排条項」を記載することを徹底するとともに、不動産売買、工事発注、物品購入等において新規取引を行う際は、新規取引先に対し、事前に新聞記事データベース等によるチェックを行う旨社内規程に定めております。

また、株主におきましては、市場における取引を通じて反社会的勢力が当社の株式を取得する可能性があります。株主名簿管理人から定期的に情報を入手することにより、反社会的勢力が株主になっているか否かの把握に努めてまいります。

役員、従業員の採用の際においては、内定前に新聞記事データベース等によるチェックを行っております。

リスク管理体制の整備

当社グループで発生しうるリスクについての未然防止又は、発生した場合の損失の最小化を図るために、「リスクマネジメント・コンプライアンス規程」「情報リスク管理規程」を制定して、リスク管理体制を構築・強化しております。

なお、取締役及び監査役は、責任免除規定を定款に定め、過度の負担がないように努めております。

取締役の定数

当社の取締役は10名以内とする旨定款に定めております。

取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、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以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行い、累積投票によらない旨を定款に定めております。

株主総会決議事項を取締役会で決議することができる事項

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年3月31日を基準日として、中間配当ができる旨を定款に定めております。

また、当社は会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議によって取締役及び監査役の会社法第423条第1項の損害責任について、法令に定める要件に該当する場合には、損害責任額から法令に定める最低限度額を控除して得た額を限度として免除することができる旨を定款に定めております。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、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以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性 9名 女性 1名(役員のうち女性の比率 10.0%)

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長	槇野 常美	1960年10月13日	1986年10月 1989年7月 1997年5月 2012年3月 2017年2月 2019年12月 2020年10月	長栄(現株式会社長栄) 入社 株式会社長栄ホーム(現株式会社エリツ)設立 代表取締役社長に就任 株式会社トライ(のちの株式会社ネクシヴ)代表取締役就任 株式会社エリツホールディングス(当社)代表取締役社長に就任(現任) ELITZ INTERNATIONAL MALASIA SDN.BHD. 代表取締役就任(現任) 株式会社ネクシヴ 代表取締役就任 株式会社VAST 代表取締役就任(現任)	注3	1,436,309
専務取締役 内務部長	平山 浩	1960年1月21日	1984年4月 1997年1月 2003年4月 2012年3月 2013年10月 2015年12月 2016年1月 2016年7月 2016年9月 2017年12月 2019年12月 2020年10月 2020年12月	中嶋權治税理士事務所 入所 株式会社長栄ホーム(現株式会社エリツ)入社 同社取締役就任 株式会社エリツホールディングス(当社)取締役内務部長就任 当社専務取締役内務部長就任(現任) 株式会社ネクシヴ 代表取締役就任 株式会社エリツ不動産販売 代表取締役就任 株式会社エリツ建物管理 監査役就任(現任) 株式会社ARC建物管理 取締役就任(現任) 株式会社エリツ 取締役就任(現任) 株式会社ネクシヴ 取締役就任 株式会社VAST 取締役就任(現任) 株式会社エリツ不動産販売 監査役就任(現任)	注3	153,000
常務取締役	佐々木茂喜	1963年4月13日	1986年10月 1989年7月 1997年5月 2012年3月 2014年12月 2016年1月 2020年10月	長栄(現株式会社長栄) 入社 株式会社長栄ホーム(現株式会社エリツ)設立 取締役就任 株式会社トライ(のちの株式会社ネクシヴ)取締役就任 株式会社エリツホールディングス(当社)常務取締役就任(現任) 株式会社エリツ不動産販売 取締役就任(現任) 株式会社エリツ建物管理 取締役就任(現任) 株式会社エリツ 代表取締役就任(現任) 株式会社VAST 取締役就任(現任)	注3	267,600
取締役 人材開発部長	黒田富久子	1961年6月19日	1986年10月 1989年7月 1997年5月 2012年3月 2012年10月 2013年8月 2016年7月 2018年5月 2020年10月 2020年12月	長栄(現株式会社長栄) 入社 株式会社長栄ホーム(現株式会社エリツ)設立 取締役就任 株式会社トライ(のちの株式会社ネクシヴ) 取締役就任 株式会社エリツホールディングス(当社) 取締役人材開発部長就任(現任) 株式会社弁慶ひっこしサ-ビス(現株式会社エリツ)取締役就任 株式会社京都賃貸住宅ライフサービス(現株式会社エリツ) 代表取締役就任 株式会社エリツ不動産販売 監査役就任 株式会社エリツ建物管理 取締役就任(現任) 株式会社VAST 取締役就任(現任) 株式会社エリツ不動産販売 取締役就任(現任)	注3	277,600

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
取締役	添田 訓嗣	1960年9月13日	1979年4月 2015年7月 2017年7月 2018年7月 2020年7月 2021年8月 2021年12月	大阪国税局総務部総務課 広島国税局調査査察部統括国税調査官 大阪福島税務署長 大阪国税局調査第二部統括国税調査官 中京税務署長 添田訓嗣税理士事務所所長(現任) 株式会社エリツホールディングス(当社) 取締役就任(現任)	注1,3	-
取締役	寺本 高廣	1961年12月25日	1984年4月 1997年4月 2000年6月 2010年6月 2014年12月 2023年3月	千曲不動産株式会社(現スターツコーポレーション株式会社)入社 同社取締役就任 ビタットハウスネットワーク株式会社 代表取締役就任 株式会社ビジョナリー設立 代表取締役就任(現任) 株式会社ティーズ設立 取締役就任(現任) 株式会社エリツホールディングス(当社) 取締役就任(現任)	注1,3	-
常勤監査役	片岡 宏彰	1952年1月23日	1969年11月 1971年3月 1978年10月 1988年7月 1995年7月 2017年4月 2017年12月	国家公務員採用試験合格 大阪北税務署配属 国税調査官任用 上席国税調査官任用 中嶋權治税理士事務所 入所(副所長) 片岡宏彰税理士事務所 開設(所長) エリツホールディングス(当社) 監査役就任(現任) 株式会社エリツ監査役就任(現任)	注2,4	-
常勤監査役	青山 豊	1967年4月14日	1992年4月 2001年4月 2018年4月 2022年3月 2022年5月	株式会社京都全日空ホテル入社 同社宴会販売部支配人 同社宴会販売部部長 同社退社 株式会社エリツホールディングス(当社) 監査役就任(現任)	注2,4	-
監査役	梅原 克彦	1970年1月15日	1993年10月 1994年10月 1999年4月 2008年12月 2009年4月 2012年3月	公認会計士2次試験合格 監査法人トーマツ(現有限責任監査法人トーマツ)入所 公認会計士登録 監査法人トーマツ(現有限責任監査法人トーマツ)退所 公認会計士梅原会計事務所開業 所長(現任) 株式会社エリツホールディングス(当社) 監査役就任(現任)	注2,4	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役	置田 文夫	1952年 5 月30日	1977年10月 司法試験合格（第32期司法修習生） 1980年 4 月 弁護士登録 京都弁護士会入会 1994年 4 月 京都弁護士会副会長就任 1996年 8 月 アクシス法律事務所開業 所長就任（現任） 2001年 4 月 京都府医師会 監事就任（現任） 2005年 4 月 京都弁護士会 総会議長就任（現任） 2013年12月 株式会社エリツホールディングス（当社）監査役就任（現任） 2015年 6 月 日東薬品工業株式会社 監査役就任（現任） 上原成商事株式会社 取締役就任（現任） 2016年 8 月 株式会社井筒ハツ橋本舗 監査役就任（現任）	注2,4	-
計					2,134,509

- (注) 1. 取締役添田訓嗣及び寺本高廣は社外取締役であります。
2. 監査役青山豊、梅原克彦及び置田文夫は社外監査役であります。
3. 取締役 槇野常美、平山浩、佐々木茂喜、黒田富久子、添田訓嗣及び寺本高廣の任期は、2023年 3 月 2 日開催の臨時株主総会終結の時から選任後 2 年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
4. 監査役 片岡宏彰、青山豊、梅原克彦及び置田文夫の任期は、2023年 3 月 2 日開催の臨時株主総会終結の時から選任後 4 年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
5. 所有株式数には、潜在株式数を含んでおりません。

社外役員の状況

a. 社外取締役及び社外監査役の員数並びに当社との人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係

当社では、社外取締役 2 名及び社外監査役 3 名を選任しております。なお、当社と各社外取締役及び各社外監査役並びにそれぞれの兼務先との間には人的関係、資本的关系または取引関係その他の利害関係はありません。

b. 社外取締役又は社外監査役が提出会社の企業統治において果たす機能及び役割

社外取締役添田訓嗣は、税理士であり、長年にわたり国税局に勤務し、各地の税務署長を経験してきております。過去の経験を生かし、税務・経理の面から、客観的・中立的な立場で当社業務に対する意見具申を期待して社外取締役に選任しております。

社外取締役寺本高廣は、長年にわたり不動産業界において営業及び経営者としての経験を積み重ね卓抜な手腕を発揮してきましたので、その経験に基づく客観的・中立的な立場からの当社業務に対する助言、意見具申を期待して社外取締役に選任しております。

また、社外監査役に対しては、それぞれの分野における専門的な知見を有し客観的かつ中立的な立場から取締役の職務執行の適正性及び効率性を高めるための牽制機能を発揮することを期待しており、実質的な中立性及び独立性を有する者の中から選任することとしております。

社外監査役青山豊は、ホテルマンとして約30年間に渡り営業経験を重ね、支配人、部長職を歴任し、営業部門だけでなく、業務全般に渡る管理、後進の指導・育成に当たってきました。ホテルマンとして培ってきたきめ細やかな視点や幅広い見識・経験を活かし、異業種の経験者からみる不動産業の違和感や長所・短所などに、当社にとって有益な助言を期待するとともに、長年培われたサービス業での高い見識を当社の監査体制に反映するため、社外監査役に選任しております。

社外監査役梅原克彦は、公認会計士として長年培われた専門的な税務及び会計に関する知識と経営に関する高い見識を当社の監査体制に反映するため、社外監査役に選任しております。

社外監査役置田文夫は、弁護士として長年培われた専門的な法律全般に関する知識と、経営に関する高い見識を当社の監査体制に反映するため、社外監査役に選任しております。

社外監査役はこれらの専門性を生かし、客観的、中立的な立場から経営全般を監視、監査するとともに、内部監査部門と連携し、必要に応じて業務監査にも参画しております。また代表取締役との随時の会合により、経営全般の意見交換を実施しております。

c. 社外取締役及び社外監査役の独立性の基準又は方針及び選任状況に関する提出会社の考え方

当社において、社外取締役及び社外監査役を選任するための当社からの独立性に関する基準又は方針を明確に定めたものはございません。しかしながら、社外取締役及び社外監査役の選任に際しましては、十分な見識及び専門的な知識を有しており、当社から独立した立場から客観的な意見を述べていただけるかという点を重視して個別に判断しております。今後は客観的な基準をもとに社外取締役及び社外監査役の適正な選任の判断

を行えるよう、独立性の基準について策定予定であります。

社外取締役及び社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役は、取締役会を通じて内部監査の状況を把握しております。また、社外監査役はそれぞれの専門性を生かし、客観的、中立的な立場から経営全般を監視、監査するとともに、内部監査部門と連携し、必要に応じて業務監査にも参画しております。また代表取締役との臨時の会合により、経営全般の意見交換を実施しております。社外取締役及び社外監査役は、取締役会を通じて内部統制に関連する部門からの報告を受けて連携しております。なお、社外取締役は本年5月度以降に開催された監査役会にオブザーバーとして出席し、会社の状況や監査の状況に関する情報共有を積極的に進めております。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

当社における監査役監査は、常勤監査役2名（うち社外監査役1名）、非常勤社外監査役2名の計4名で構成する監査役会を基本に行っております。常勤監査役 片岡宏彰は税理士資格を有しており、財務及び会計に関して相当程度の知見を有しており、常勤社外監査役である青山豊はサービス業に永年勤務し豊富な経験を有しております。また社外監査役 梅原克彦は公認会計士資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。同じく社外監査役である置田文夫は弁護士資格を有しており、法務に関する相当程度の知見を有しております。以上4名が、それぞれの専門知識や知見に基づき、取締役会に対し意見具申を行い、会社経営に関し牽制機能を果たしております。

当事業年度において定例の監査役会を月1回開催しており、各監査役の出席状況は次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
片岡 宏彰	12回	12回
青山 豊	12回	12回
梅原 克彦	12回	12回
置田 文夫	12回	12回

監査役会における主な検討事項は、監査計画や監査方針、業務の適正を確保するための体制の整備及び運用の状況、監査法人の職務執行の適切性評価及び内部監査における意見具申、改善指示等業務執行にかかわる内容であります。また、常勤監査役の活動として、重要な会議への出席、重要な決裁書類・資料の閲覧、代表取締役社長との意見交換、取締役・監査法人・コンプライアンス部門等に対する説明・報告要請等があります。

さらに内部監査室から監査結果について適宜報告を受け、情報の共有、連携を図ることにより、監査の有効性や効率性の向上に努めております。

内部監査の状況

当社は代表取締役直属の内部監査室（専任者2名）を設置し、年間計画に基づき、法令、定款、及び社内規程の遵守状況や職務執行の手続き及び内容の妥当性につき内部監査を実施しております。監査結果は毎月1回、代表取締役社長に報告され、必要に応じて被監査部門に対して、是正・改善指導を行っております。

また、四半期に一度開催される「三様監査」において、直近の3か月間に行われた内部監査の報告を行い、監査役及び監査法人からの意見を聴取し、その内容を被監査部門の是正・改善に役立てております。

内部監査の実効性を確保するための取組として、2023年6月より、内部監査室の人員を従来の室長1名の体制から担当者1名を増員して2名の専任体制に増強し、監査内容の充実を図りました。また、2023年5月度以降開催の監査役会及び四半期毎の三様監査の際も社外取締役がオブザーバー参加して情報共有を進めており、内部監査室は代表取締役直属の組織ではありますが、内部監査の状況・結果は監査役及び社外取締役と密に情報共有が図られております。

会計監査の状況

a. 監査法人の名称

PwC Japan 有限責任監査法人

（PwC 京都監査法人は、2023年12月1日付でPwC あらた有限責任監査法人と合併し、同日付でPwC Japan 有限責任監査法人に名称を変更しました。）

b. 継続監査期間

3年間

c. 業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員 業務執行社員 田口 真樹

指定有限責任社員 業務執行社員 浦上 卓也

d. 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 3名

その他 10名

e. 監査法人の選定方針と理由

監査法人の選定に関しては、監査法人の品質管理体制、独立性、当社のビジネスに対する知識・理解があること、監査計画並びに監査報酬の妥当性を総合的に勘案して判断しております。

PwC Japan有限責任監査法人の選定理由については、同法人の品質管理体制、独立性、専門性、効率性などを総合的に勘案した結果、当社の会計監査が適切に行われる体制を備えていると判断したためであります。

f. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

監査役及び監査役会では、監査法人との面談や提出された報告書類等により、監査法人の独立性、品質管理の状況、職務遂行体制の適切性及び過年度における監査状況等を総合的に評価しております。

g. 監査法人の異動

当社の監査法人は次のとおり異動しております。

第11期（連結・個別） PwC 京都監査法人

第12期（連結・個別） PwC Japan有限責任監査法人

なお、臨時報告書に記載した事項は次のとおりであります。

(1) 異動に係る監査公認会計士等の名称

存続する監査公認会計士等 PwC Japan有限責任監査法人

消滅する監査公認会計士等 PwC 京都監査法人

(2) 異動の年月日 2023年12月1日

(3) 消滅する監査公認会計士等の直近における就任年月日 2023年3月2日

(4) 消滅する監査公認会計士等が直近3年間に作成した監査報告書等における意見等に関する事項
該当事項はありません。

(5) 異動の決定又は異動に至った理由及び経緯

当社の会計監査人であるPwC 京都監査法人（消滅監査法人）は、2023年12月1日付けでPwC あらた有限責任監査法人（存続監査法人）と合併し、消滅しました。また、PwC あらた有限責任監査法人は、同日付けでPwC Japan有限責任監査法人に名称を変更しました。これに伴いまして、当社の監査証明を行う監査公認会計士等はPwC Japan有限責任監査法人となります。

(6) (5)の理由及び経緯に対する監査報告書等の記載事項に係る消滅する監査公認会計士等の意見
特段の意見はないとの申し出を受けております。

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬の内容

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	18,000	-	26,500	1,000
連結子会社	-	-	-	-
計	18,000	-	26,500	1,000

(注) 当連結会計年度における非監査業務の内容は、当社株式上場の際してのコンフォート・レターの作成業務であります。

b. 監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬(a.を除く)

該当事項はありません。

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

監査計画の内容、従前の職務執行状況や監査報酬の見積り根拠などを検討し、また、監査の有効性及び効率性を踏まえ、必要な監査を十分行うことができる報酬額となっているか否かを検証し、決定しております。

e. 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査役会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務執行状況および報酬見積りの算定根拠などが適切であるかどうかについて必要な検証を行い、審議した結果、これらについて適切であると判断したため、会計監査人の報酬等の額について同意しました。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社は役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針は定めておりませんが、取締役及び監査役の報酬については、株主総会の決議により取締役全員及び監査役全員のそれぞれ報酬総額の限度額を決定し、各取締役の報酬額は任意の指名・報酬委員会の答申にもとづき取締役会で、監査役の報酬額は監査役会の協議により、決定しております。

なお、当社の役員の報酬に関する株主総会決議年月日は、取締役については2019年6月14日、監査役については2022年12月21日であり、決議内容は以下のとおりであります。

(取締役報酬)

- ・総額を年額1,000,000千円以内としております。
- ・決議日における取締役の員数は5名であります。

(監査役報酬)

- ・総額を年額20,000千円以内としております。
- ・決議日における監査役の員数は4名であります。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる 役員の員数 (名)
		固定報酬	業績連動報酬	退職慰労金	左記のうち非 金銭報酬	
取締役 (社外取締役を除く。)	97,980	97,980	-	-	-	4
監査役 (社外監査役を除く。)	2,400	2,400	-	-	-	1
社外取締役	2,666	2,666	-	-	-	2
社外監査役	8,966	8,966	-	-	-	3

役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

・政策保有株式の縮減に関する方針

当社は、取引先との円滑かつ長期的な関係の構築等、保有することが経営上合理的と判断できる場合に限り、政策保有株式を保有するものとします。政策保有を行う場合は、取締役会においてその保有目的が適切かを検討し、保有意義が乏しいと判断された株式については売却・縮減してまいります。

・政策保有株式にかかる検証の内容

毎年取締役会において、個別銘柄ごとの事業への効果、配当金の便益や協力関係等により期待される効果について検証しており、取引関係、協働関係等の状況等が適切であるかどうか、当社事業への寄与度合い、保有に伴う便益等が相応であるか等、保有を継続することに合理性が認められるかどうかの判断を行っております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

a．保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

該当事項はありません。

b．銘柄数及び貸借対照表計上額

該当事項はありません。

c．特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

区分	当事業年度		前事業年度	
	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	2	10,802	2	29,193
非上場株式以外の株式	3	61,717	3	60,408

区分	当事業年度		
	受取配当金の合計額 (千円)	売却損益の合計額 (千円)	評価損益の合計額 (千円)
非上場株式	124	-	18,390
非上場株式以外の株式	1,440	1,407	7,894

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したものの

該当事項はありません。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したものの

該当事項はありません。

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「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。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。
- (2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

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、連結会計年度(2022年10月1日から2023年9月30日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2022年10月1日から2023年9月30日まで)の財務諸表について、PwC Japan有限責任監査法人により監査を受けております。

なお、当社が従来監査証明を受けているPwC京都監査法人は、2023年12月1日付でPwCあらた有限責任監査法人と合併して消滅し、存続監査法人であるPwCあらた有限責任監査法人は同日付でPwC Japan有限責任監査法人に名称変更しました。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には会計基準等の内容を適切に把握できる体制を整備するため、監査法人等が開催する外部研修会への参加を行っております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 3,374,738	1 4,067,118
売掛金	4 242,475	4 244,336
販売用不動産	1,5 547,995	1,5 530,057
未成工事支出金	7,772	86,045
貯蔵品	3,257	9,272
前払費用	63,500	64,938
未収消費税等	23,693	242
未収法人税等	46,624	47,520
その他	14,337	55,069
貸倒引当金	12,706	4,903
流動資産合計	4,311,687	5,099,698
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,5 1,641,112	1,5 1,578,887
減価償却累計額	731,924	748,014
建物及び構築物(純額)	909,188	830,873
車両運搬具及び工具器具備品	357,751	5 409,360
減価償却累計額	283,981	324,752
車両運搬具及び工具器具備品(純額)	73,769	84,607
土地	1,5 1,840,311	1,5 1,767,595
建設仮勘定	16,249	26,171
有形固定資産合計	2,839,519	2,709,247
無形固定資産		
ソフトウェア	13,079	11,269
その他	5,511	5,511
無形固定資産合計	18,590	16,780
投資その他の資産		
投資有価証券	3 100,311	3 83,382
出資金	256,130	256,105
長期前払費用	17,780	17,695
敷金及び保証金	83,787	88,237
保険積立金	65,828	86,861
繰延税金資産	80,270	81,873
その他	19,854	22,860
貸倒引当金	-	3,231
投資その他の資産合計	623,962	633,784
固定資産合計	3,482,072	3,359,813
資産合計	7,793,759	8,459,511

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	118,013	102,339
1年内返済予定の長期借入金	1 118,034	1 137,305
未払金	37,888	28,661
未払費用	224,805	273,475
未払法人税等	142,334	185,074
未払消費税等	53,430	91,017
前受収益	4 293,390	4 253,367
前受金	4 85,779	4 70,825
預り金	1 1,088,683	1 1,120,919
流動負債合計	2,162,361	2,262,988
固定負債		
長期借入金	1 2,014,431	1 1,774,201
退職給付に係る負債	54,190	64,495
長期前受収益	4 59,825	4 43,804
預り保証金	71,773	70,165
固定負債合計	2,200,220	1,952,666
負債合計	4,362,581	4,215,654
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	245,360
資本剰余金	816,572	961,932
利益剰余金	2,514,214	3,030,675
株主資本合計	3,430,787	4,237,968
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	540	5,483
為替換算調整勘定	150	404
その他の包括利益累計額合計	390	5,888
純資産合計	3,431,177	4,243,856
負債純資産合計	7,793,759	8,459,511

【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 2021年10月1日 至 2022年9月30日)		当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	
売上高	5	4,864,786	5	5,562,617
売上原価		1,117,554		1,317,994
売上総利益		3,747,232		4,244,623
販売費及び一般管理費	1	3,134,737	1	3,231,391
営業利益		612,494		1,013,232
営業外収益				
受取利息		184		188
受取配当金		1,544		1,569
貸倒引当金戻入益		-		3,090
助成金収入		43,312		1,246
保険解約返戻金		28,721		1,899
受取保険金		-		4,103
不動産特定共同事業投資利益		-		1,381
地役権設定益		-		2,777
消費税等免税益		11,019		-
その他		6,488		3,865
営業外収益合計		91,271		20,122
営業外費用				
支払利息		17,783		18,901
株式上場費用		-		19,752
株式交付費		-		7,603
その他		813		2,192
営業外費用合計		18,597		48,450
経常利益		685,168		984,904
特別利益				
固定資産売却益	2	708		-
投資有価証券売却益		102		1,407
特別利益合計		810		1,407
特別損失				
固定資産除却損	3	7,673	3	28
投資有価証券評価損		-		18,390
減損損失	4	16,002	4	6,016
特別損失合計		23,675		24,435
税金等調整前当期純利益		662,303		961,875
法人税、住民税及び事業税		231,928		310,887
法人税等調整額		2,404		3,729
法人税等合計		229,523		307,157
当期純利益		432,780		654,717
親会社株主に帰属する当期純利益		432,780		654,717

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
当期純利益	432,780	654,717
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	5,852	4,942
為替換算調整勘定	725	555
その他の包括利益合計	1 5,126	1 5,497
包括利益	427,654	660,215
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	427,654	660,215
非支配株主に係る包括利益	-	-

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

(単位：千円)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	100,000	816,572	2,274,665	3,191,238
会計方針の変更による累積的影響額			70,684	70,684
会計方針の変更を反映した当期首残高	100,000	816,572	2,203,980	3,120,553
当期変動額				
剰余金の配当			122,545	122,545
親会社株主に帰属する当期純利益			432,780	432,780
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)				
当期変動額合計	-	-	310,234	310,234
当期末残高	100,000	816,572	2,514,214	3,430,787

	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	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	6,392	876	5,516	3,196,754
会計方針の変更による累積的影響額				70,684
会計方針の変更を反映した当期首残高	6,392	876	5,516	3,126,069
当期変動額				
剰余金の配当				122,545
親会社株主に帰属する当期純利益				432,780
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	5,852	725	5,126	5,126
当期変動額合計	5,852	725	5,126	305,108
当期末残高	540	150	390	3,431,177

当連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

(単位：千円)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	100,000	816,572	2,514,214	3,430,787
当期変動額				
新株の発行	145,360	145,360		290,720
剰余金の配当			138,256	138,256
親会社株主に帰属する当期純利益			654,717	654,717
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)				
当期変動額合計	145,360	145,360	516,461	807,181
当期末残高	245,360	961,932	3,030,675	4,237,968

	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	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	540	150	390	3,431,177
当期変動額				
新株の発行				290,720
剰余金の配当				138,256
親会社株主に帰属する当期純利益				654,717
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	4,942	555	5,497	5,497
当期変動額合計	4,942	555	5,497	812,679
当期末残高	5,483	404	5,888	4,243,856

【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 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	662,303	961,875
減価償却費	110,636	118,648
棚卸資産評価損	-	2,722
固定資産売却損益（は益）	708	-
固定資産除却損	7,673	28
減損損失	16,002	6,016
投資有価証券評価損益（は益）	-	18,390
投資有価証券売却損益（は益）	102	1,407
保険解約返戻金	28,721	1,899
貸倒引当金の増減額（は減少）	12,009	4,571
退職給付に係る負債の増減額（は減少）	8,311	10,305
受取利息及び受取配当金	1,728	1,758
支払利息	17,783	18,901
売上債権の増減額（は増加）	12,418	5,092
棚卸資産の増減額（は増加）	275,051	52,028
前受収益の増減額（は減少）	13,077	56,042
前受金の増減額（は減少）	42,197	14,953
仕入債務の増減額（は減少）	6,395	15,674
預り金の増減額（は減少）	12,188	31,974
その他の資産・負債の増減額	31,181	63,864
小計	532,512	1,183,357
利息の受取額	1,575	1,605
利息の支払額	18,167	17,705
法人税等の支払額	244,438	322,903
法人税等の還付額	15,049	46,624
営業活動によるキャッシュ・フロー	286,531	890,978

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
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	496,063	102,431
有形固定資産の売却による収入	4,689	486
投資有価証券の取得による支出	41,342	-
投資有価証券の売却による収入	1,062	7,167
定期預金の払戻による収入	18,000	18,000
定期預金の預入による支出	18,000	16,500
保険積立金の積立による支出	24,686	25,837
保険積立金の払戻による収入	64,396	6,703
敷金及び保証金の差入による支出	6,418	6,237
敷金及び保証金の回収による収入	1,498	1,595
不動産特定共同事業組合出資による支出	255,000	-
その他	13,083	11,646
投資活動によるキャッシュ・フロー	764,949	128,701
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	730,000	-
長期借入金の返済による支出	111,826	220,958
不動産特定共同事業預り金の増減額	360,000	-
株式の発行による収入	-	290,720
配当金の支払額	122,545	138,256
財務活動によるキャッシュ・フロー	855,627	68,494
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,693	97
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	378,903	693,879
現金及び現金同等物の期首残高	2,940,253	3,319,156
現金及び現金同等物の期末残高	1 3,319,156	1 4,013,035

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数 6社

前連結会計年度において連結子会社であった(株)弁慶ひっこしサービス及び(株)ネクシヴは、2023年3月2日をもって(株)エリッツ及び(株)エリッツ建物管理にそれぞれ吸収合併され、消滅いたしました。

連結子会社の名称

(株)エリッツ、(株)エリッツ建物管理、(株)エリッツ不動産販売、(株)ARC建物管理、(株)VAST、ELITZ INTERNATIONAL MALAYSIA SDN. BHD.

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した非連結子会社及び関連会社の状況

該当事項はありません。

(2) 持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社の状況

該当事項はありません。

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)

その他有価証券

・市場価格のない株式等以外のもの

期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。)

・市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

棚卸資産の評価基準及び評価方法

・販売用不動産、未成工事支出金

個別法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

・貯蔵品

最終仕入原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産

定率法を採用しております。ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 4～47年

車両運搬具及び工具器具備品 2～10年

無形固定資産

定額法を採用しております。なお、ソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。

(3) 繰延資産の処理方法

株式交付費 支出時に全額費用処理しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権等の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率等により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(5) 退職給付に係る会計処理の方法

当社及び連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(6) 重要な収益及び費用の計上基準

当社及び連結子会社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

不動産仲介事業

賃貸住宅の仲介手数料収入は、賃貸住宅契約の媒介により入居が可能な状態にすることが履行義務であり、入居者への鍵の引渡しをもって充足時点とし、収益を認識しております。代金の支払は鍵の引渡し日より前に行われます。

賃貸住宅の所有者からの業務委託料収入は、業務委託契約期間内の入居者及び不動産所有者双方の円滑な事務遂行をサポートすることが履行義務であり、時の経過に従い順次履行義務を充足していくため、契約期間に亘る日割り計算によって収益を認識しております。代金の支払は、原則として、入居者からの入居前預り金を不動産所有者に送金する際に相殺して決済しております。

販売用不動産の売却は、不動産の引渡しが履行義務であり、売買契約書の締結、登記関連書類の引渡しをもって履行義務が充足されるため、当該時点をもって収益を認識しております。代金の支払は引渡しと同時に現金決済で行われます。

賃貸用不動産の賃貸料は、賃貸期間に亘る月割計算により収益を認識しております。代金の支払は、毎月翌月分を前払いで決済しております。

不動産管理事業

管理料収入は、不動産所有者との管理委託契約に基づき契約に定められた事項を遂行することが履行義務であり、時の経過に従い順次履行義務を充足していくため、契約期間に亘り、月割で収益を認識しております。代金の支払は、原則として、入居者家賃等の預り金を不動産所有者に送金する際に相殺して決済しております。

改装収入は、管理不動産の改装、原状回復、ハウスクリーニング等の実施が履行義務であり、改装等の工事完了をもって履行義務の充足時点として収益を認識しております。代金の支払は、原則として、入居者家賃等の預り金を不動産所有者に送金する際に相殺して決済しております。

更新手数料収入・更新事務手数料収入は、管理不動産の入居者との契約更新事務を実施することが履行義務であり、更新料の回収並びに賃借人から更新覚書を入手し管理委託者に引渡しするという賃貸契約更新に係る手続きがすべて完了した契約を対象に、更新前賃貸契約の契約満了日を履行義務の充足時点として収益を認識しております。代金の支払は、契約更新時まで賃借人から家主分を含めて預り、家主分については原則として毎月の家賃等の送金時に相殺して決済しております。

居住者サポート事業

保険代理店手数料は、保険会社の代理店として保険契約の取次のほか、取り次いだ保険契約の保全、維持管理並びに保険契約者が保険契約の中途解約を行った場合の収入済代理店手数料の返金が履行義務であり、時の経過に従い順次履行義務を充足していくため、対象保険契約の成立後から保険期間で按分して収益を認識しております。代金の支払は各保険会社の定める精算月に行われます。

REサポート収入は、入居者との契約に基づき24時間体制で安心な暮らしをサポートすることが履行義務であり、時の経過に従い順次履行義務を充足していくため、契約期間に亘る月割計算により収益を認識しております。代金の支払は契約時に一括で決済しております。

滞納家賃保証料収入は、家賃保証期間に亘る月割計算により収益を認識しております。代金の支払は契約時に一括して決済しております。

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、要求払預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(重要な会計上の見積り)

1. 販売用不動産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	547,995	530,057
未成工事支出金	7,772	86,045
棚卸資産評価損	-	2,722

(注) 販売用不動産には収益不動産と土地が含まれ、未成工事支出金は収益不動産に係るものであります。

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

(1) に記載した金額の算定方法

棚卸資産の評価に関する会計基準に従い、収益性の低下により正味売却価額が帳簿価額を下回っている販売用不動産及び未成工事支出金の帳簿価額を、正味売却価額まで切り下げる会計処理を適用しております。

会計処理の適用に当たっては、個別物件ごとに売価及び追加コストの見積りを行ったうえで正味売却価額を算定しており、正味売却価額が帳簿価額を下回った場合に、帳簿価額を正味売却価額まで切り下げて評価損を計上しております。

会計上の見積りに用いた主要な仮定

正味売却価額については、不動産の内容に応じて、周辺の取引事例や市場の動向、物件の性能、立地等を踏まえた金額を設定しており、販売公表価格や契約で合意された売却価額等を使用しております。

収益不動産の正味売却価額の見積りに当たって、想定賃料、期待利回りを主要な仮定としております。

会計上の見積りが当連結会計年度の翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

当該主要な仮定は連結財務諸表作成時点における最善の見積りに基づき決定しておりますが、見積りと将来の結果が異なる可能性があります。すなわち、想定外の追加コストの発生、住宅販売市況の悪化に伴う販売価格の低下等により、正味売却価額の算定に重要な影響を及ぼす可能性があります。また、周辺環境の変化に伴う立地条件の悪化等により、正味売却価額の算定に重要な影響を及ぼす可能性があります。

2. 固定資産の減損

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
有形固定資産合計	2,839,519	2,709,247
無形固定資産合計	18,590	16,780
投資その他の資産合計	17,780	17,695
減損損失	16,002	6,016

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

(1) に記載した金額の算定方法

固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減損する会計処理を適用しております。会計処理の適用に当たっては、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化及び用途変更等によって減損の兆候がある場合に減損損失の認識の要否を検討しております。減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用いており、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額が回収可能価額を上回る金額を減損損失として計上しております。なお、回収可能価額は正味売却価額又は使用価値のいずれか高い金額によって決定しております。

会計上の見積りに用いた主要な仮定

将来キャッシュ・フローの算定に当たっては、不動産については、その前提となる賃料、割引率等を主要な仮定としており、市場の動向、類似不動産の取引事例、過去の実績等を総合的に勘案のうえ決定しております。また、営業店舗については、営業収入の見込額、人件費や地代家賃等の諸経費の見込額を主要な仮定としております。

会計上の見積りが当連結会計年度の翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

当該主要な仮定は連結財務諸表作成時点における最善の見積りに基づき決定しておりますが、見積りと将来の結果が異なる可能性があります。すなわち、経済環境の悪化等に伴う賃料の低下、市場金利の変動に伴う割引率の上昇等により、将来キャッシュ・フロー及び使用価値の算定に重要な影響を及ぼす可能性があります。また、周辺環境の変化に伴う立地条件の悪化等により、正味売却価額の算定に重要な影響を及ぼす可能性があります。

(会計方針の変更)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27 - 2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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しております。これによる連結財務諸表への影響はありません。

(追加情報)

新型コロナウイルス感染症に関する会計上の見積りについて

新型コロナウイルス感染症が再度拡大した場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。不確定要素が多く、当連結会計年度の会計上の見積りには影響を加味しておりません。

(連結貸借対照表関係)

1. 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
定期預金	3,003千円	3,003千円
販売用不動産	101,885 "	118,774 "
建物及び構築物	816,215 "	785,684 "
土地	1,704,485 "	1,629,188 "
計	2,625,590 "	2,536,651 "

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
1年内返済予定の長期借入金	117,558千円	137,305千円
長期借入金	1,894,907 "	1,774,201 "
計	2,012,465 "	1,911,507 "

前連結会計年度末において、上記債務のうち29,813千円につき提出会社の代表取締役榎野常美による債務保証を受けており、上記債務以外の無担保銀行借入金40,000千円について当該借入をしている子会社（株式会社弁慶ひっこしサービス）の代表取締役柿田学による債務保証を受けております。

また、当社は不動産特定共同事業契約に基づき対象不動産を取得し、不動産特定共同事業組合に当該不動産を譲渡しておりますが、会計上、当該取引を不動産の売却取引として認識せず金融取引として認識しているため、当該不動産の帳簿価額300,402千円を販売用不動産に計上し、譲渡代金の一部（前連結会計年度末360,000千円、当連結会計年度末350,602千円）を不動産特定共同事業組合からの預り金に計上しております。このため、当該販売用不動産300,402千円は、預り金の担保としての性格を有しております。

2. 保証債務

当社では管理受託マンションの入居者を対象に家賃滞納保証を行っております。

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
自社保証分	4,267,725千円	3,032,249千円
他社と共同保証の当社負担分	482,914 " (965,828千円)	499,335 " (998,671千円)
計	4,750,640 "	3,531,585 "

(注) 金額は保証極度額を記載しております。また、共同保証額については当社負担分を記載しており、()内に総額を記載しております。

3. 投資有価証券のうち宅地建物取引業の保証金として供託されているものが次のとおりあります。

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
債券(国債)	10,710千円	10,863千円

4. 売掛金のうち顧客との契約から生じた債権の金額並びに契約負債のうち顧客との契約から生じた債務及び契約負債の金額については、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)3.(1)顧客との契約から生じた債権及び契約負債の残高等」に記載しております。

5. 所有目的の変更による有形固定資産から販売用不動産への振替が、次のとおりあります。

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
土地	59,832千円	72,716千円
建物及び構築物	43,872 "	48,477 "
車両運搬具及び工具器具備品	- "	302 "
計	103,705 "	121,496 "

(連結損益計算書関係)

1. 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。

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
給料手当	1,814,069千円	1,900,988千円
法定福利費	260,761 "	276,966 "
福利厚生費	32,866 "	39,262 "
退職給付費用	9,224 "	10,993 "
広告宣伝費	300,486 "	311,531 "
地代家賃	175,562 "	182,893 "
通信費	76,511 "	74,367 "
旅費及び交通費	29,656 "	30,077 "
支払手数料	70,691 "	79,077 "
事務用品費	30,403 "	27,566 "
事務委託費	56,820 "	61,046 "
貸倒引当金繰入額	12,009 "	- "
減価償却費	35,993 "	31,358 "
その他	229,681 "	205,260 "
販売費及び一般管理費合計	3,134,737 "	3,231,391 "

2. 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
建物及び構築物	504 千円	- 千円
車両運搬具及び工具器具備品	2 "	- "
土地	201 "	- "
計	708 "	- "

3. 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
ソフトウェア	4,480 千円	- 千円
建物及び構築物	2,536 "	0 "
車両運搬具及び工具器具備品	444 "	0 "
長期前払費用	212 "	28 "
計	7,673 "	28 "

4. 減損損失

前連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

場所	用途	種類	金額(千円)
(株)エリツ 河原町三条店等7店舗	不動産仲介事業の賃貸仲介 店舗	建物付属設備、工具器具備 品、長期前払費用等	15,369
(株)エリツ建物管理 伏見営業所	不動産管理事業の営業所	建物付属設備	633
合計			16,002

当社グループでは、不動産仲介事業については各店舗を、不動産管理事業については各営業所を資産グループの単位としております。不動産仲介事業の株式会社エリツの店舗については2期連続で営業損失を計上した場合に減損の兆候を認識しており、当該店舗の見積り将来キャッシュ・フローがマイナスとなったため使用価値をゼロとして減損損失に計上しております。また、不動産管理事業の営業所については、当該営業所が賃借物件に入居して営業活動をしているところ、当連結会計年度中に移転計画を決定しましたので、原状回復のために撤去すべき固定資産の帳簿価額と原状回復工事費用の見積額を減損損失に計上しております。

当連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

場所	用途	種類	金額(千円)
(株)エリツ烏丸五条店 等2店舗	不動産仲介事業の賃貸仲介 店舗	建物、建物付属設備、工具 器具備品、敷金保証金	6,016
合計			6,016

当社グループでは、不動産仲介事業については各店舗を資産グループの単位としており、株式会社エリツの上記店舗については店舗政策の観点から廃店決定しましたので、原状回復のために撤去すべき固定資産の帳簿価額と原状回復工事費用の見積額を減損損失に計上しております。

5. 売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりませんが、売上高のうち顧客との契約から生じる収益の金額等については、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)1.顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

(連結包括利益計算書関係)

1. その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	8,832千円	8,476千円
組替調整額	102 "	1,407 "
税効果調整前	8,934 "	7,069 "
税効果額	3,082 "	2,126 "
その他有価証券評価差額金	5,852 "	4,942 "
為替換算調整勘定		
当期発生額	725 "	555 "
組替調整額	- "	- "
税効果調整前	725 "	555 "
税効果額	- "	- "
為替換算調整勘定	725 "	555 "
その他の包括利益合計	5,126 "	5,497 "

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	3,142,200	-	-	3,142,200

2 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

3 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる 株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (千円)
			当連結会計 年度期首	増加	減少	当連結 会計年度末	
提出会社	2019年ストック・オプションとしての新株予約権	-	-	-	-	-	

4 配当に関する事項

(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
2021年12月22日 定時株主総会	普通株式	122,545	39.00	2021年9月30日	2021年12月23日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	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
2022年12月21日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	138,256	44.00	2022年9月30日	2022年12月22日

当連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	3,142,200	200,000	-	3,342,200

(変動事由の概要)

新株の発行 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)200,000株

2 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

3 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(千円)
			当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	2019年ストック・オプションとしての新株予約権	-	-	-	-	-	-

4 配当に関する事項

(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
2022年12月21日 定時株主総会	普通株式	138,256	44.00	2022年9月30日	2022年12月22日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	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
2023年12月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	237,296	71.00	2023年9月30日	2023年12月27日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1. 現金及び現金同等物の期末残高と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。

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
現金及び預金	3,374,738千円	4,067,118千円
預入期間が3か月を超える定期預金	55,581 "	54,082 "
現金及び現金同等物	3,319,156 "	4,013,035 "

(リース取引関係)

前連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

借手側及び貸手側としてのオペレーティング・リース取引がありますが、未経過リース料が重要性に乏しいため記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

借手側及び貸手側としてのオペレーティング・リース取引がありますが、未経過リース料が重要性に乏しいため記載を省略しております。

(金融商品関係)

1 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

当社グループは不動産仲介事業、不動産管理事業及び居住者サポート事業を運営しておりますが、運転資金は自己資金で賄うことを基本としております。なお、設備投資（不動産の購入）については厳選して行っており、原則として長期借入金で賄うことを基本としております。

(2)金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。投資有価証券は、主に満期保有目的の債券及び純投資目的の株式であり、市場価格の変動リスクに晒されております。

営業債務である買掛金は、ほとんど3か月以内の支払期日であります。借入金は主に設備投資（不動産の購入）に必要な資金の調達を目的とした長期借入金であり、財務の安定性を確保するため購入資産の賃貸料収入で返済資金が賄えるように借入期間や金利を考慮しておりますが、変動金利のものは金利変動リスクに晒されております。

(3)金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

当社は、債権管理規程に従い、営業債権について、営業債権の発生部門及び内務部経理課が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引先ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や貸倒リスクの軽減を図っております。連結子会社についても、当社の債権管理規程に準じて、同様の管理を行っております。

満期保有目的の債券は、資金運用管理規程に従い、格付けの高い債券のみを対象としているため、信用リスクは僅少であります。

当期の連結決算日現在における最大信用リスク額は、信用リスクにさらされる金融資産の貸借対照表価額により表わされております。

市場リスクの管理

投資有価証券については、定期的に時価や発行体の（取引先企業）の財務状況等を把握し、また、満期保有目的の債券以外のものについては、取引先企業との関係も勘案して保有状況を継続的に見直しております。

資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理

当社は、各部署からの報告に基づき内務部経理課が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性を十分な水準に維持することなどにより、流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては、変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

(5) 信用リスクの集中

当期の連結決算日現在における営業債権のうち特定の大口顧客に対するものはありません。

2 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

前連結会計年度(2022年9月30日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 投資有価証券			
満期保有目的の債券	10,710	11,820	1,110
その他有価証券	60,408	60,408	-
(2) 敷金及び保証金	83,787	71,260	12,527
資産計	154,905	143,489	11,416
長期借入金（1年内返済予定額を含む）	2,132,465	2,131,213	1,251
負債計	2,132,465	2,131,213	1,251

- (* 1) 「現金及び預金」、「売掛金」、「買掛金」、「未払法人税等」、「預り金」については、現金であること、及び短期間に決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。
- (* 2) 市場価格のない株式等は、「(1) 投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	前連結会計年度(千円)
非上場株式	29,193

- (* 3) 連結貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合その他これに準ずる事業体への出資金については、記載を省略しております。当該出資金の連結貸借対照表計上額は255,000千円であります。

当連結会計年度(2023年9月30日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 投資有価証券			
満期保有目的の債券	10,863	11,443	580
その他有価証券	61,717	61,717	-
(2) 敷金及び保証金	88,237	75,788	12,449
資産計	160,817	148,948	11,869
長期借入金(1年内返済予定額を含む)	1,911,507	1,821,335	90,172
負債計	1,911,507	1,821,335	90,172

- (* 1) 「現金及び預金」、「売掛金」、「買掛金」、「未払法人税等」、「預り金」については、現金であること、及び短期間に決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。
- (* 2) 市場価格のない株式等は、「(1) 投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	当連結会計年度(千円)
非上場株式	10,802

- (* 3) 連結貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合その他これに準ずる事業体への出資金については、記載を省略しております。当該出資金の連結貸借対照表計上額は254,975千円であります。

(注1) 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2022年9月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	3,374,738	-	-	-
売掛金	242,475	-	-	-
投資有価証券				
満期保有目的の債券	-	-	-	10,710
敷金及び保証金	-	-	-	83,787
合計	3,617,213	-	-	94,497

当連結会計年度(2023年9月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	4,067,118	-	-	-
売掛金	244,336	-	-	-
投資有価証券				
満期保有目的の債券	-	-	-	10,863
敷金及び保証金	-	-	-	88,237
合計	4,311,455	-	-	99,100

(注2) 長期借入金の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度(2022年9月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
長期借入金	118,034	157,260	146,964	148,116	144,117	1,417,972
合計	118,034	157,260	146,964	148,116	144,117	1,417,972

当連結会計年度(2023年9月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
長期借入金	137,305	128,544	129,696	130,864	112,791	1,272,305
合計	137,305	128,544	129,696	130,864	112,791	1,272,305

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品
前連結会計年度(2022年9月30日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券 その他有価証券 株式	60,408	-	-	60,408
資産計	60,408	-	-	60,408

当連結会計年度(2023年9月30日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券 その他有価証券 株式	61,717	-	-	61,717
資産計	61,717	-	-	61,717

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前連結会計年度(2022年9月30日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券 満期保有目的の債券				
国債	-	11,820	-	11,820
敷金及び保証金	-	-	71,260	71,260
資産計	-	11,820	71,260	83,081
長期借入金	-	2,131,213	-	2,131,213
負債計	-	2,131,213	-	2,131,213

当連結会計年度(2023年9月30日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券 満期保有目的の債券				
国債	-	11,443	-	11,443
敷金及び保証金	-	-	75,788	75,788
資産計	-	11,443	75,788	87,231
長期借入金	-	1,821,335	-	1,821,335
負債計	-	1,821,335	-	1,821,335

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

上場株式は相場価格を用いて評価しております。上場株式は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。一方で、当社が保有する国債は非上場であり市場での取引頻度が低く、活発な市場における相場価格とは認められないため、その時価をレベル2の時価に分類しております。

敷金及び保証金

時価は、予想回収可能額、予想返還期間及び差入先の信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しており、レベル3の時価に分類しております。

長期借入金

時価は、元利金の合計額と当該債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

1 満期保有目的の債券

前連結会計年度(2022年9月30日)

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	10,710	11,820	1,110
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	-	-	-
合計	10,710	11,820	1,110

当連結会計年度(2023年9月30日)

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	10,863	11,443	580
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	-	-	-
合計	10,863	11,443	580

2 その他有価証券

前連結会計年度(2022年9月30日)

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	40,408	39,582	825
小計	40,408	39,582	825
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	20,000	20,000	-
小計	20,000	20,000	-
合計	60,408	59,582	825

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額29,193千円)については、市場価格がない株式等であると認められることから、上表のその他有価証券には含めておりません。

当連結会計年度(2023年9月30日)

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えるもの			
株式	41,717	33,822	7,894
小計	41,717	33,822	7,894
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えないもの			
株式	20,000	20,000	-
小計	20,000	20,000	-
合計	61,717	53,822	7,894

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額10,802千円)については、市場価格がない株式等であると認められることから、上表のその他有価証券には含めておりません。

3 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

区分	売却額 (千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)
株式	1,062	102	-
合計	1,062	102	-

当連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

区分	売却額 (千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)
株式	7,167	1,407	-
合計	7,167	1,407	-

4 減損処理を行った有価証券

当連結会計年度において、その他有価証券に含まれている非上場株式について18,390千円減損処理を行っておりません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社は、退職金規程に基づく退職一時金制度（非積立型）を採用しております。当社及び連結子会社が有する退職一時金制度は、簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しております。

2. 確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
退職給付に係る負債の期首残高	45,879 千円	54,190 千円
退職給付費用	9,224 "	10,993 "
退職給付の支払額	913 "	688 "
退職給付に係る負債の期末残高	54,190 "	64,495 "

(2) 退職給付債務の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債の調整表

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
退職一時金制度の退職給付債務	54,190 千円	64,495 千円
連結貸借対照表に計上された負債の額	54,190 "	64,495 "
退職給付に係る負債	54,190 "	64,495 "
連結貸借対照表に計上された負債の額	54,190 "	64,495 "

(3) 退職給付費用

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
簡便法で計算した退職給付費用	9,224 千円	10,993 千円

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションにかかる費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

会社名	提出会社
決議年月日	2019年7月12日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役4名 当社従業員(主任以上)10名 当社子会社取締役5名 当社子会社従業員(主任以上)56名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 196,400株
付与日	2019年7月12日
権利確定条件	新株予約権の割当てを受けた者は、権利行使時においても、当社の取締役又は従業員の地位にあることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由のある場合はこの限りでない。 その他の条件は、当社と新株予約権の割当てを受けた者との間で締結した「新株予約権付与契約」で定めるところによる。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	2021年6月15日～2029年6月14日

(注) 株式数に換算して記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

ストック・オプションの数

会社名	提出会社
決議年月日	2019年7月12日
権利確定前(株)	
前連結会計年度末	-
付与	-
失効	-
権利確定	-
未確定残	-
権利確定後(株)	
前連結会計年度末	197,000
権利確定	-
権利行使	-
失効	600
未行使残	196,400

単価情報

会社名	提出会社
決議年月日	2019年7月12日
権利行使価格(円)	1,000
行使時平均株価(円)	-
付与日における公正な評価単価(円)	-

3. 当連結会計年度に付与されたストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

該当事項はありません。

4. スtock・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

5. スtock・オプションの単位当たりの本源的価値により算定を行う場合の当連結会計年度末における本源的価値の合計額及び当連結会計年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

当連結会計年度末における本源的価値の合計額 - 千円

当連結会計年度において権利行使されたストック・オプションの
権利行使日における本源的価値の合計額 - 千円

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
繰延税金資産		
未払事業税	13,612千円	19,556千円
未払費用	7,539 "	8,269 "
減価償却超過額	7,523 "	6,801 "
敷金及び保証金	4,099 "	3,569 "
投資有価証券	- "	5,616 "
退職給付に係る負債	18,695 "	21,704 "
税務上の繰越欠損金(注)	23,480 "	10,523 "
預り金	124,321 "	107,073 "
貸倒引当金	7,136 "	8,046 "
未収入金	3,450 "	- "
その他	21,717 "	12,549 "
繰延税金資産小計	231,576 "	203,711 "
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)	23,480 "	10,523 "
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	17,088 "	17,161 "
評価性引当額小計	40,569 "	27,684 "
繰延税金資産合計	191,007 "	176,026 "
繰延税金負債		
販売用不動産	103,638千円	91,742千円
未収消費税等	6,813 "	- "
その他有価証券評価差額金	284 "	2,410 "
繰延税金負債合計	110,736 "	94,153 "
繰延税金資産の純額	80,270 "	81,873 "

(注) 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度(2022年9月30日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(a)	-	-	-	-	-	23,480	23,480
評価性引当額	-	-	-	-	-	23,480	23,480
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	-

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた金額であります。

当連結会計年度(2023年9月30日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(b)	-	-	-	-	-	10,523	10,523
評価性引当額	-	-	-	-	-	10,523	10,523
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	-

(b) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた金額であります。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(資産除去債務関係)

当社グループの営業店舗等の不動産賃貸借契約に基づく退去時における原状回復義務につき、資産除去債務を計上しております。なお、営業店舗等の不動産賃貸借契約に基づく資産除去債務については、負債計上に代えて不動産賃貸借契約に関する敷金及び保証金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、そのうち当連結会計年度の負担に属する金額を費用に計上する方法によっております。

この見積りにあたり、使用見込期間は各店舗の賃貸借契約の当初の契約期間によっており、敷金及び保証金の回収が最終的に見込めないと認められる金額は前連結会計年度10,821千円、当連結会計年度9,622千円であります。

(賃貸等不動産関係)

当社では、京都市において賃貸用のマンション及びテナントビルを有しております。

当該賃貸不動産に関する賃貸損益(賃貸収益は売上に、主な賃貸費用は売上原価に計上)は、前連結会計年度55,657千円、当連結会計年度122,118千円であります。

また、当該賃貸不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりであります。

(単位：千円)

		前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	1,745,802	2,030,600
	期中増減額	284,798	138,806
	期末残高	2,030,600	1,891,794
期末時価		3,060,488	3,472,204

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2. 期中増減額

・前連結会計年度

主な増加はエリッツ10の取得430,561千円、主な減少はエリッツ3rdの帳簿価額105,087千円の販売用不動産への振替及び減価償却によるものであります。

・当連結会計年度

主な減少はスクエア松原の帳簿価額121,496円の販売用不動産への振替及び減価償却によるものであります。

3. 期末の時価

・前連結会計年度

主として収益還元法や近隣の取引事例等に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

・当連結会計年度

主として不動産鑑定基準に基づいて外部の不動産鑑定士により算定された金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント				連結財務諸表 計上額
	不動産 仲介事業	不動産 管理事業	居住者サ ポート事業	計	
一時点で移転されるサービス	1,326,311	1,080,778	240,375	2,647,465	2,647,465
一定期間で移転されるサービス	844,670	727,439	271,204	1,843,315	1,843,315
顧客との契約から生じる収益	2,170,982	1,808,218	511,580	4,490,780	4,490,780
その他の収益(注)	243,654	6,668	123,682	374,006	374,006
外部顧客への売上高	2,414,637	1,814,886	635,262	4,864,786	4,864,786

(注) その他の収益は、不動産賃貸料、滞納家賃保証料等、収益認識基準の適用対象外の収益であります。

当連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント				連結財務諸表 計上額
	不動産 仲介事業	不動産 管理事業	居住者サ ポート事業	計	
一時点で移転されるサービス	1,729,128	1,163,412	294,714	3,187,256	3,187,256
一定期間で移転されるサービス	937,451	771,317	253,200	1,961,970	1,961,970
顧客との契約から生じる収益	2,666,580	1,934,730	547,915	5,149,226	5,149,226
その他の収益(注)	257,109	29,753	126,529	413,391	413,391
外部顧客への売上高	2,923,689	1,964,483	674,444	5,562,617	5,562,617

(注) その他の収益は、不動産賃貸料、滞納家賃保証料等、収益認識基準の適用対象外の収益であります。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を認識する通常の時点の判断及び会計処理の方法については、「注記事項 (連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) 4. 会計方針に関する事項 (6) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 顧客との契約から生じた債権及び契約負債の残高等

顧客との契約から生じた債権及び契約負債の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	227,380	240,755
売掛金	227,380	240,755
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	240,755	241,717
売掛金	240,755	241,717
契約負債(期首残高)	356,952	385,247
前受金	61,811	85,779
前受収益	234,967	239,642
長期前受収益	60,172	59,825
契約負債(期末残高)	385,247	313,959
前受金	85,779	70,825
前受収益	239,642	199,328
長期前受収益	59,825	43,804

契約負債は、主に居住者サポート事業における保険代理店手数料及び入居後サービスに係るREサポート収入並びに不動産管理事業における更新手数料収入及び更新事務手数料収入に関して履行義務の充足の前に受領した前受金及び前受収益であり、履行義務の充足による収益の計上に伴い、取り崩されます。保険代理店手数料は各保険会社の定める精算月に決済され、REサポート収入は契約時に、更新手数料収入及び更新事務手数料収入は契約更新時までに賃借人から預かります。

前連結会計年度に認識した収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は296,779千円であります。過去の期間に充足した履行義務から前連結会計年度に認識した収益の額に変動はありません。

当連結会計年度に認識した収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は325,422千円であります。過去の期間に充足した履行義務から当連結会計年度に認識した収益の額に変動はありません。

(2) 残存義務に配分した取引価格

当社及び連結子会社では、残存履行義務に配分した取引価格の注記にあたって実務上の便法を適用し、当初に予想される契約期間が1年以内の契約について注記の対象に含めておりません。

契約期間が1年を超える履行義務は、居住者サポート事業の保険代理店手数料収入及びREサポート(24時間駆けつけサービス)に関するものであり、残存履行義務に配分した取引価格の総額及び収益の認識が見込まれる期間は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

区分	前連結会計年度	当連結会計年度
1年以内	181,122	154,328
1年超2年以内	57,347	45,328
2年超3年以内	531	578
3年超	1,945	1,655
合計	240,948	201,891

(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、当社グループ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（不動産仲介事業）、（不動産管理事業）、（居住者サービス事業）の3つ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

(不動産仲介事業)

不動産仲介事業は不動産賃貸仲介業務と不動産販売仲介業務を主な事業としており、付随的に当社グループが保有する賃貸マンションの賃貸業務や不動産開発業務及び不動産特定共同事業等をおこなっております。

(不動産管理事業)

不動産管理事業は賃貸不動産管理業務と分譲マンション管理業務を主な事業としており、賃貸不動産管理業務は不動産所有者から賃貸不動産の建物管理業務と入居者管理業務を受託しており、分譲マンション管理事業は分譲マンションの保守管理や管理組合の運営サポートをしております。

(居住者サポート事業)

不動産仲介事業等を通じて蓄積した居住者情報等の情報資産を活用して、賃貸住宅入居者様が安心して暮らせるように火災保険代理店業務、家賃滞納保証業務、新生活に必要なライフラインであるインターネット回線や電力などの取次事業並びに引越事業やトラブル対応サービス業務、シェアサイクル事業等を行っております。

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

報告されているセグメントの会計処理方法は、連結財務諸表作成のために採用される会計方針に準拠した方法であります。セグメント間の内部売上高又は振替高は、外部顧客と同様の一般的な取引条件に基づいております。

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

前連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

(単位：千円)

	報告セグメント				調整	連結財務諸表 計上額
	不動産仲介事業	不動産管理事業	居住者サポート事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	2,414,637	1,814,886	635,262	4,864,786	-	4,864,786
セグメント間の内部 売上高又は振替高	190,645	60,587	48,640	299,873	299,873	-
計	2,605,282	1,875,473	683,903	5,164,660	299,873	4,864,786
セグメント利益	225,926	245,321	427,947	899,195	286,701	612,494
セグメント資産	5,476,375	1,553,186	276,581	7,306,143	487,616	7,793,759
その他の項目						
減価償却費	97,882	1,264	2,973	102,120	8,515	110,636
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	466,629	-	18,130	484,759	151	484,608
減損損失	15,369	633	-	16,002	-	16,002

(注) 1. セグメント利益の調整額はセグメント間取引消去額187,559千円、固定資産の調整額 100千円、棚卸資産の調整額 1,030千円及び報告セグメントに配分していない全社の人件費及び一般管理費 473,129千円であります。

2. セグメント資産の調整額は、セグメント間の債権債務等の相殺額 565,329千円並びに全社資産1,052,945千円（全社管理部門が使用している本社土地建物及び各セグメントへの貸与資産等の有形固定資産など）であります。
3. 減価償却費の調整額は、主に全社管理部門の一般管理費に計上した減価償却費であります。
4. 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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

(単位：千円)

	報告セグメント				調整	連結財務諸表 計上額
	不動産仲介事業	不動産管理事業	居住者サポート事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	2,923,689	1,964,483	674,444	5,562,617	-	5,562,617
セグメント間の内部 売上高又は振替高	225,226	56,585	38,961	320,774	320,774	-
計	3,148,916	2,021,069	713,406	5,883,392	320,774	5,562,617
セグメント利益	594,005	285,531	422,926	1,302,463	289,230	1,013,232
セグメント資産	6,038,384	1,686,106	189,074	7,913,565	545,946	8,459,511
その他の項目						
減価償却費	89,509	484	19,422	109,416	9,232	118,648
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	44,752	-	14,325	59,077	36,530	95,607
減損損失	6,016	-	-	6,016	-	6,016

- (注) 1. セグメント利益の調整額はセグメント間取引消去額196,016千円、固定資産の調整額 2,134千円、棚卸資産の調整額 57千円及び報告セグメントに配分していない全社の人件費及び一般管理費 483,055千円であります。
2. セグメント資産の調整額は、セグメント間の債権債務等の相殺額 460,769千円並びに全社資産1,006,715千円（全社管理部門が使用している本社土地建物及び各セグメントへの貸与資産等の有形固定資産など）であります。
 3. 減価償却費の調整額は、主に全社管理部門の一般管理費に計上した減価償却費であります。
 4. 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。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を記載しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を記載しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、該当事項はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

セグメント情報に同様の情報を記載しているため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
当社役員	槇野常美	京都市 右京区	-	当社代表取締役社長	(被所有) 直接47.67%	債務被保証	当社銀行借入 に対する債務 被保証 (注)2	29,813 (注)1	-	-

(注)1. 被保証額を取引金額として記載しております。

2. 保証料の支払いはありません。

当連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

該当事項はありません。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
子会社役員	柿田学	京都市 左京区	-	子会社代表取締役社長	(被所有) 直接0.64%	債務被保証	子会社銀行借入 に対する債務 被保証 (注)2	40,000 (注)1	-	-
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社	株式会社ハウズ	京都市 右京区	40,000	不動産賃貸業	(被所有) 直接3.18%	建物管理の受託	家賃等の収納代行 (注)4	13,275 (注)3	預り金	235
役員及びその近親者	槇野怜美	京都市 右京区	-	会社役員	(被所有) 間接2.78%	建物管理の受託	家賃等の収納代行 (注)4	18,615 (注)3	預り金	913

(注)1. 被保証額を取引金額として記載しております。

2. 保証料の支払いはありません。

3. 家賃等の収納代行額を取引金額として記載しております。

4. 他の一般顧客の建物管理受託契約と同様の取引条件であります。

当連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社	株式会社ハウズ	京都市 右京区	40,000	不動産賃貸業	(被所有) 直接2.87%	建物管理の受託	家賃等の収納代行 (注)2	13,445 (注)1	預り金	162
役員及びその近親者	槇野怜美	京都市 右京区	-	会社役員	(被所有) 間接2.33%	建物管理の受託	家賃等の収納代行 (注)2	20,579 (注)1	預り金	714

(注)1. 家賃等の収納代行額を取引金額として記載しております。

2. 他の一般顧客の建物管理受託契約と同様の取引条件であります。

2 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

当社には親会社はありませんので該当事項はありません。

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

当社には重要な関連会社はありませんので該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
1株当たり純資産額	1,091円97銭	1,269円78銭
1株当たり当期純利益	137円73銭	204円90銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	-	196円82銭

(注) 1. 前連結会計年度の潜在株式調整後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、当社株式は非上場であり、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 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30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)	432,780	654,717
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)	432,780	654,717
普通株式の期中平均株式数(株)	3,142,200	3,195,350
潜在株式調整後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調整額	-	-
普通株式増加数(株)	-	131,145
(うち新株予約権(株))	-	131,145
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	2019年7月12日臨時株主総会決議の新株引受権 普通株式 196,400株 詳細は第5経理の状況(1)連結財務諸表(注記事項)(ストックオプション等関係)に記載のとおりであります。	-

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
純資産の部の合計額(千円)	3,431,177	4,243,856
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	-	-
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	3,431,177	4,243,856
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	3,142,200	3,342,200

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
1年以内に返済予定の長期借入金	118,034	137,305	1.12	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	2,014,431	1,774,201	0.96	2024年10月31日～ 2051年11月30日
合計	2,132,465	1,911,507	0.97	-

(注) 1. 「平均利率」については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 長期借入金の連結決算日後5年内における1年ごとの返済予定額の総額

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	128,544	129,696	130,864	112,791

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高 (千円)	-	2,851,181	4,340,032	5,562,617
税金等調整前四半期 (当期)純利益 (千円)	-	570,021	886,895	961,875
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (千円)	-	379,818	585,249	654,717
1株当たり四半期(当 期)純利益 (円)	-	120.88	186.04	204.90

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利 益 (円)	-	84.25	65.15	20.79

(注) 当社は2023年6月27日付で東京証券取引所スタンダード市場に上場いたしましたので、第1四半期連結累計期間及び第2四半期連結累計期間の四半期報告書は提出していませんが、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第2四半期連結会計期間及び第2四半期連結累計期間の四半期連結財務諸表について、PwC京都監査法人(現PwC Japan有限責任監査法人)により四半期レビューを受けております。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年9月30日)	当事業年度 (2023年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2 1,194,075	2 1,710,047
売掛金	1 10,529	1 28,594
販売用不動産	2,5 549,025	2,5 531,174
未成工事支出金	409	86,045
貯蔵品	871	457
前払費用	9,814	14,020
関係会社短期貸付金	93,881	8,339
1年内回収予定の関係会社長期貸付金	5,640	-
未収還付法人税等	46,624	47,509
その他	1 71,657	1 113,583
貸倒引当金	12,234	23,248
流動資産合計	1,970,294	2,516,524
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,5 866,121	2,5 790,839
構築物	7,159	12,508
車両運搬具	20,837	35,084
工具、器具及び備品	30,895	5 30,582
土地	2,5 1,707,191	2,5 1,634,475
建設仮勘定	16,249	26,171
有形固定資産合計	2,648,454	2,529,662
無形固定資産		
ソフトウェア	7,618	7,297
無形固定資産合計	7,618	7,297
投資その他の資産		
投資有価証券	4 100,311	4 83,382
関係会社株式	365,668	365,668
出資金	256,120	256,095
関係会社長期貸付金	34,863	-
長期前払費用	12,415	9,621
保険積立金	11,638	14,903
繰延税金資産	42,779	40,561
その他	17,861	18,173
投資その他の資産合計	841,658	788,406
固定資産合計	3,497,731	3,325,366
資産合計	5,468,025	5,841,890

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年9月30日)	当事業年度 (2023年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1 14,263	1 11,125
関係会社短期借入金	25,002	-
1年内返済予定の長期借入金	2 117,558	2 137,305
未払金	10,502	1 12,770
未払費用	1 24,526	1 30,625
未払法人税等	3,258	15,420
未払消費税等	-	3,071
前受収益	107,395	105,091
前受金	33	-
預り金	2 371,799	1,2 371,408
流動負債合計	674,340	686,818
固定負債		
長期借入金	2 1,934,907	2 1,774,201
退職給付引当金	11,518	13,793
長期前受収益	18,183	18,999
預り保証金	70,279	68,671
固定負債合計	2,034,889	1,875,665
負債合計	2,709,229	2,562,484
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	245,360
資本剰余金		
資本準備金	233,824	379,184
その他資本剰余金	582,748	582,748
資本剰余金合計	816,572	961,932
利益剰余金		
利益準備金	19,357	19,357
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,822,325	2,047,272
利益剰余金合計	1,841,682	2,066,630
株主資本合計	2,758,255	3,273,923
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	540	5,483
評価・換算差額等合計	540	5,483
純資産合計	2,758,796	3,279,406
負債純資産合計	5,468,025	5,841,890

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
売上高	1 977,146	1 1,309,917
売上原価	1 258,265	1 345,718
売上総利益	718,881	964,199
販売費及び一般管理費	1,2 501,717	1,2 506,947
営業利益	217,163	457,251
営業外収益		
受取利息	1 1,727	1 2,233
有価証券利息	152	152
受取配当金	1,543	1,568
助成金収入	8,376	388
保険解約返戻金	51,659	-
貸倒引当金戻入益	28,305	-
不動産特定共同事業投資利益	-	1,381
地役権設定益	-	2,777
その他	3,950	3,902
営業外収益合計	95,716	12,404
営業外費用		
支払利息	1 18,063	1 20,245
株式上場費用	-	19,752
株式交付費	-	7,603
貸倒引当金繰入額	10,128	12,296
その他	-	373
営業外費用合計	28,192	60,271
経常利益	284,687	409,384
特別利益		
固定資産売却益	3 2	-
投資有価証券売却益	102	1,407
特別利益合計	104	1,407
特別損失		
投資有価証券評価損	-	18,390
関係会社株式評価損	3,864	-
特別損失合計	3,864	18,390
税引前当期純利益	280,928	392,400
法人税、住民税及び事業税	8,024	29,104
法人税等調整額	15,788	92
法人税等合計	23,812	29,196
当期純利益	257,115	363,204

【売上原価明細書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
不動産売上原価	22,662	137,139
減価償却費	71,932	68,135
租税公課	37,569	35,270
管理費	17,511	18,239
修繕費	43,152	15,131
支払手数料	44,982	46,272
その他	20,453	25,529
売上原価合計	258,265	345,718

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

(単位：千円)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計
当期首残高	100,000	233,824	582,748	816,572
会計方針の変更による累積的影響額				
会計方針の変更を反映した当期首残高	100,000	233,824	582,748	816,572
当期変動額				
剰余金の配当				
当期純利益				
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)				
当期変動額合計	-	-	-	-
当期末残高	100,000	233,824	582,748	816,572

	株主資本			
	利益準備金	利益剰余金		株主資本合計
		その他利益剰余金	利益剰余金合計	
繰越利益剰余金				
当期首残高	19,357	1,728,555	1,747,912	2,664,485
会計方針の変更による累積的影響額		40,800	40,800	40,800
会計方針の変更を反映した当期首残高	19,357	1,687,755	1,707,112	2,623,685
当期変動額				
剰余金の配当		122,545	122,545	122,545
当期純利益		257,115	257,115	257,115
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)				-
当期変動額合計	-	134,569	134,569	134,569
当期末残高	19,357	1,822,325	1,841,682	2,758,255

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	6,392	6,392	2,670,878
会計方針の変更による累積的影響額			40,800
会計方針の変更を反映した当期首残高	6,392	6,392	2,630,078
当期変動額			
剰余金の配当			122,545
当期純利益			257,115
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	5,852	5,852	5,852
当期変動額合計	5,852	5,852	128,717
当期末残高	540	540	2,758,796

当事業年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

(単位：千円)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計
当期首残高	100,000	233,824	582,748	816,572
当期変動額				
新株の発行	145,360	145,360		145,360
剰余金の配当				
当期純利益				
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)				
当期変動額合計	145,360	145,360	-	145,360
当期末残高	245,360	379,184	582,748	961,932

	株主資本			
	利益準備金	利益剰余金		株主資本合計
		その他利益剰余金	利益剰余金合計	
		繰越利益剰余金		
当期首残高	19,357	1,822,325	1,841,682	2,758,255
当期変動額				
新株の発行				290,720
剰余金の配当		138,256	138,256	138,256
当期純利益		363,204	363,204	363,204
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)				-
当期変動額合計	-	224,947	224,947	515,667
当期末残高	19,357	2,047,272	2,066,630	3,273,923

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	540	540	2,758,796
当期変動額			
新株の発行			290,720
剰余金の配当			138,256
当期純利益			363,204
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	4,942	4,942	4,942
当期変動額合計	4,942	4,942	520,610
当期末残高	5,483	5,483	3,279,406

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 関係会社株式

移動平均法による原価法

(2) 満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

(3) その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。)

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

2 棚卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 販売用不動産、未成工事支出金

個別法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

(2) 貯蔵品

最終仕入原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

3 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

定率法を採用しております。ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物付属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 4～47年

車両運搬具 2～6年

(2) 無形固定資産

定額法を採用しております。なお、ソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。

4 繰延資産の処理方法

株式交付費 支出時に全額費用処理しております。

5 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権等の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率等により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務見込額(簡便法による期末自己都合要支給額)に基づき計上しております。

6 重要な収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりであります。

(1) 販売用不動産の売却は不動産の引渡しが行われることが履行義務であり、売買契約書の締結、登記関連書類の引渡しをもって履行義務が充足されるため、当該時点をもって収益を認識しております。

(2) 保険代理店手数料は、保険会社の代理店として保険契約の取次のほか、取り次いだ保険契約の保全、維持管理並びに保険契約者が保険契約の中途解約を行った場合の収入済代理店手数料の返金が履行義務であり、時の経過に従い順次履行義務を充足していくため、対象保険契約の成立後から保険期間で按分して収益を認識しております。

- (3) 子会社からの経営指導料、業務委託収入については、子会社への契約内容に応じた受託業務を提供することが履行義務であり、業務が実際された時点で当社の履行義務が充足されることから、当該時点で収益を認識しております。
- (4) 賃貸用不動産の賃貸料は、賃貸期間に亘る月割計算により収益を認識しております。
- (5) 滞納家賃保証料収入は、家賃保証期間に亘る月割計算により収益を認識しております。
- (6) 子会社への車両運搬具及び事務機器等の賃貸料については、賃貸期間に亘る月割計算により収益を認識しております。
- (7) 子会社からの受取配当金については、配当金の効力発生日をもって認識しております。

(重要な会計上の見積り)

販売用不動産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	549,025	531,174
未成工事支出金	409	86,045
棚卸資産評価損	-	2,722

(注) 販売用不動産には収益不動産と土地が含まれ、未成工事支出金は収益不動産に係るものであります。

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

連結財務諸表「注記事項(重要な会計上の見積り)1.販売用不動産の評価」に記載した内容と同一であります。

(会計方針の変更)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27 - 2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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しております。これによる財務諸表への影響はありません。

(追加情報)

新型コロナウイルス感染症に関する会計上の見積りについて

新型コロナウイルス感染症が再拡大した場合には、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。不確定要素が多く、当事業年度の会計上の見積りには影響を加味していません。

(貸借対照表関係)

1. 関係会社に対する資産及び負債

区分掲記されたもの以外で各科目に含まれているものは、次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年9月30日)	当事業年度 (2023年9月30日)
売掛金	409千円	16,951千円
その他(流動資産)	41,033 "	88,881 "
買掛金	12,161 "	9,246 "
未払金	- "	129 "
未払費用	115 "	65 "
預り金	- "	353,002 "

2. 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年9月30日)	当事業年度 (2023年9月30日)
定期預金	3,003千円	3,003千円
販売用不動産	101,885 "	118,862 "
建物	816,215 "	788,324 "
土地	1,568,785 "	1,496,068 "
計	2,489,890 "	2,406,259 "

	前事業年度 (2022年9月30日)	当事業年度 (2023年9月30日)
1年内返済予定の長期借入金	117,558千円	137,305千円
長期借入金	1,894,907 "	1,774,201 "
計	2,012,465 "	1,911,507 "

子会社等による債務保証及び担保提供

前事業年度の担保付債務のうち、116,750千円について株式会社エリッツ及び株式会社エリッツ建物管理による債務保証を、29,813千円について提出会社の代表取締役植野常美による債務保証を受けております。また、株式会社エリッツより土地135,700千円の担保提供を受け、根抵当権(極度額420,000千円)を設定しております。

当事業年度の担保付債務のうち、108,758千円について株式会社エリッツ及び株式会社エリッツ建物管理による債務保証を受けております。また、株式会社エリッツより土地135,700千円の担保提供を受け、根抵当権(極度額420,000千円)を設定しております。

不動産特定共同事業に係る担保提供

当社は不動産特定共同事業契約に基づき対象不動産を取得し、不動産特定共同事業組合に当該不動産を譲渡しておりますが、会計上、当該取引を不動産の売却取引として認識せず金融取引として認識しているため、当該不動産の帳簿価額300,402千円を販売用不動産に計上し、譲渡代金の一部(前事業年度末360,000千円、当事業年度末350,602千円)を、不動産特定共同事業組合からの預り金に計上しております。このため、当該販売用不動産300,402千円は、預り金の担保としての性格を有しております。

3. 保証債務

当社では管理受託マンションの入居者を対象に家賃滞納保証を行っております。

	前事業年度 (2022年9月30日)	当事業年度 (2023年9月30日)
自社保証分	4,267,725千円	3,032,249千円
他社と共同保証の当社負担分	482,914 〃 (965,828千円)	499,335 〃 (998,671千円)
計	4,750,640 〃	3,531,585 〃

(注) 金額は保証極度額を記載しております。また、共同保証額については当社負担分を記載しており、()内に総額を記載しております。

4. 投資有価証券のうち宅地建物取引業の保証金として供託されているものが次のとおりあります。

	前事業年度 (2022年9月30日)	当事業年度 (2023年9月30日)
債券(国債)	10,710千円	10,863千円

5. 所有目的の変更による有形固定資産から販売用不動産への振替が、次のとおりあります。

	前事業年度 (2022年9月30日)	当事業年度 (2023年9月30日)
土地	59,832千円	72,716千円
建物	43,872 〃	48,564 〃
工具、器具及び備品	- 〃	302 〃
計	103,705 〃	121,584 〃

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
売上高	480,763千円	574,022千円
売上原価	100,897 "	76,524 "
販売費及び一般管理費	12,176 "	14,526 "
受取利息	1,698 "	2,199 "
支払利息	279 "	1,343 "

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額

	前事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
役員報酬	106,880千円	112,013千円
給与手当	157,021 "	169,716 "
法定福利費	31,823 "	34,400 "
退職給付費用	1,807 "	2,278 "
支払手数料	39,594 "	45,085 "
事務委託費	43,762 "	36,626 "
貸倒引当金繰入額	1,594 "	- "
減価償却費	15,640 "	15,429 "

おおよその割合

販売費	3 %	5 %
一般管理費	97 "	95 "

3 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
車両運搬具	2千円	- 千円
計	2 "	- "

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式は、市場価格のない株式等のため子会社株式及び関連会社株式の時価を記載しておりません。

なお、市場価格のない株式等の貸借対照表計上額は以下のとおりです。

区分	前事業年度 (2022年9月30日)	当事業年度 (2023年9月30日)
関係会社株式	365,668 千円	365,668 千円

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2022年9月30日)	当事業年度 (2023年9月30日)
繰延税金資産		
未払事業税	663千円	3,250千円
未払費用	1,582 "	1,439 "
減価償却超過額	4,347 "	3,620 "
敷金及び保証金	569 "	503 "
投資有価証券	- "	5,616 "
関係会社株式	15,922 "	14,095 "
貸倒引当金	3,698 "	7,100 "
退職給付引当金	3,973 "	4,212 "
預り金	124,321 "	107,073 "
未収入金	3,450 "	- "
前受収益	5,739 "	- "
その他	2,038 "	1,898 "
繰延税金資産小計	166,307 "	148,810 "
将来減算一時差異等の合計額に係る評価性引当額	12,790 "	14,095 "
繰延税金資産合計	153,516 "	134,715 "
繰延税金負債		
販売用不動産	103,638千円	91,742千円
未収消費税等	6,813 "	- "
その他有価証券評価差額金	284 "	2,410 "
繰延税金負債合計	110,736 "	94,153 "
繰延税金資産の純額	42,779 "	40,561 "

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (2022年9月30日)	当事業年度 (2023年9月30日)
法定実効税率	34.5 %	30.5 %
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.4 %	0.8 %
住民税均等割	0.2 %	0.1 %
法人税等特別税額控除	2.0 %	- %
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	30.8 %	26.0 %
評価性引当額の増加	4.2 %	0.3 %
その他	2.0 %	1.6 %
税効果会計適用後の法人税等の負担率	8.5 %	7.4 %

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、連結財務諸表「注記事項（収益認識関係）」に同一の内容を記載しておりますので、注記を省略しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額(千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物	1,523,200	26,781	84,371	1,465,609	674,769	53,497	790,839
構築物	9,193	6,090	-	15,284	2,775	741	12,508
車両運搬具	165,254	27,138	135	192,256	157,172	12,891	35,084
工具、器具及び備品	131,292	9,744	816	140,219	109,637	9,753	30,582
土地	1,707,191	-	72,716	1,634,475	-	-	1,634,475
建設仮勘定	16,249	9,922	-	26,171	-	-	26,171
有形固定資産計	3,552,382	79,676	158,040	3,474,017	944,355	76,884	2,529,662
無形固定資産							
ソフトウェア	34,905	3,098	-	38,004	30,706	3,419	7,297
無形固定資産計	34,905	3,098	-	38,004	30,706	3,419	7,297
長期前払費用	33,240	552	9,602	24,190	12,200	2,866	11,990

(注) 1. 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

 建物 販売用不動産への振替 84,371千円

 土地 販売用不動産への振替 72,716千円

2. 長期前払費用には1年以内償却予定額を含めて記載しております。

3. 当期償却額のほか、販売用不動産で一時的に賃貸中の建物に係る減価償却額が395千円あります。

【引当金明細表】

科目	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	12,234	12,296	1,281	-	23,248

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	毎年10月1日から翌年9月30日まで
定時株主総会	毎事業年度終了後3か月以内
基準日	毎年9月30日
剰余金の配当の基準日	毎年9月30日 毎年3月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	大阪市中央区伏見町3丁目6番3号 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	三菱UFJ信託銀行全国本支店
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	当社の公告は、電子公告により行います。やむを得ない事由により、電子公告による ことができない場合は、日本経済新聞に掲載する方法により行います。 公告記載URL https://www.elitz-holdings.co.jp/
株主に対する特典	なし

(注) 単元未満株式について、当社の株主は次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨定款に定めております。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券届出書及びその添付書類

有償一般募集増資(ブックビルディング方式による募集)及び株式売出し(ブックビルディング方式による売出し)
2023年5月22日 近畿財務局長に提出。

(2) 有価証券届出書の訂正届出書

上記(1)に係る訂正届出書を2023年6月8日及び2023年6月16日 近畿財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

第12期第3四半期 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日) 2023年8月14日 近畿財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

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4(監査公認会計士等の異動)の規定に基づく臨時報告書 2023年12月1日 近畿財務局長に提出。

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。

独立監査人の監査報告書

2023年12月26日

株式会社エリツホールディングス

取締役会 御中

PwC Japan有限責任監査法人

京都事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 田口真樹指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 浦上卓也**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」に掲げられている株式会社エリツホールディングスの2022年10月1日から2023年9月30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、株式会社エリツホールディングス及び連結子会社の2023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。

収益不動産の評価	
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、競売情報や会社が収集した投資用マンション情報をもとに不動産を購入しており、販売目的で保有している。注記事項（重要な会計上の見積り）1.販売用不動産の評価に記載されているとおり、連結貸借対照表において、販売用不動産530,057千円及び未成工事支出金86,045千円（総資産の7.3%）を計上している。販売用不動産には、収益不動産と土地が含まれ、未成工事支出金は収益不動産に係るものである。</p> <p>収益不動産の貸借対照表価額は、収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定しており、正味売却価額が帳簿価額を下回ると判断される場合には帳簿価額を正味売却価額まで減額し、当該減少額を評価損として計上している。会社が使用した正味売却価額は、会社が評価を委託した不動産鑑定士から入手した不動産鑑定評価額を基礎としている。</p> <p>収益不動産の不動産鑑定評価額の算定に使用された主要な仮定は、想定賃料及び期待利回りである。</p> <p>収益不動産は金額的に重要であり、主要な仮定は見積りの不確実性及び経営者の主観的な判断を伴うため、当監査法人は当該事項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、収益不動産の評価を検討するために、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 会社の収益不動産に係る内部統制の整備及び運用状況の有効性を評価した。 ・ 会社が作成した収益不動産の評価資料について、以下の手続を実施した。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 経営者の利用する不動産鑑定士の鑑定結果と突合し、会社が作成した収益不動産の評価資料の正確性を検討した。 ・ 貸借対照表の対象勘定科目の金額と突合し、会社が作成した収益不動産の評価資料の網羅性を検討した。 ・ 主要な仮定である想定賃料及び利回りについて、監査人の利用する専門家の作業を含め、周辺事例と突合して評価した。 ・ 監査人の利用する専門家の適性、能力及び客観性について評価を行った。 ・ 監査人の利用する専門家の作業の結果を閲覧し、専門家の業務の適切性を検討した。

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、監査役及び監査役会の責任は、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。

連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

監査役及び監査役会の責任は、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、監査役及び監査役会に対して、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、監査役及び監査役会に対して、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、監査役及び監査役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. XBRL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12月26日

株式会社エリツホールディングス
取締役会 御中

PwC Japan有限責任監査法人

京都事務所

指定有限責任社員 公認会計士 田口真樹
業務執行社員指定有限責任社員 公認会計士 浦上卓也
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」に掲げられている株式会社エリツホールディングスの2023年10月1日から2023年9月30日までの第12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、株式会社エリツホールディングスの2023年9月30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。

収益不動産の評価

会社は、注記事項（重要な会計上の見積り）販売用不動産の評価に記載されているとおり、貸借対照表において、販売用不動産531,174千円及び未成工事支出金86,045千円（総資産の10.6%）を計上している。販売用不動産には、収益不動産と土地が含まれ、未成工事支出金は収益不動産に係るものである。監査上の主要な検討事項の内容、決定理由及び監査上の対応については、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（収益不動産の評価）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、監査役及び監査役会の責任は、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並びに監査役及び監査役会の責任

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、継続企業的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。

監査役及び監査役会の責任は、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、継続企業的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。継続企業的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、監査役及び監査役会に対して、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、監査役及び監査役会に対して、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、監査役及び監査役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. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。