

新株式発行並びに株式売出届出目論見書

2023年5月



株式会社エリッツホールディングス

1 この届出目論見書により行うブックビルディング方式による株式268,600千円（見込額）の募集及び株式118,658千円（見込額）の売出し（引受人の買取引受による売出し）並びに株式65,096千円（見込額）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）については、当社は金融商品取引法第5条により有価証券届出書を2023年5月22日に近畿財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。

したがって、募集の発行価格及び売出しの売出価格等については今後訂正が行われます。

なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

2 この届出目論見書は、上記の有価証券届出書に記載されている内容のうち「第三部 特別情報」を除いた内容と同一のものであります。

新株式発行並びに株式売出届出目論見書

株式会社エリッツホールディングス

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

本ページ及びこれに続く写真・図表等は、当社グループの概況等を要約・作成したものであります。
詳細は、本文の該当ページをご参照下さい。

1 会社概要

商号 株式会社 エリッツホールディングス

所在地 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

設立日 2012年3月23日

代表者 代表取締役社長 槇野 常美

グループ会社

株式会社エリッツ

株式会社ARC建物管理

株式会社エリッツ建物管理

株式会社VAST

株式会社エリッツ不動産販売

ELITZ INTERNATIONAL MALAYSIA SDN.BHD.

2 会社経営の基本方針

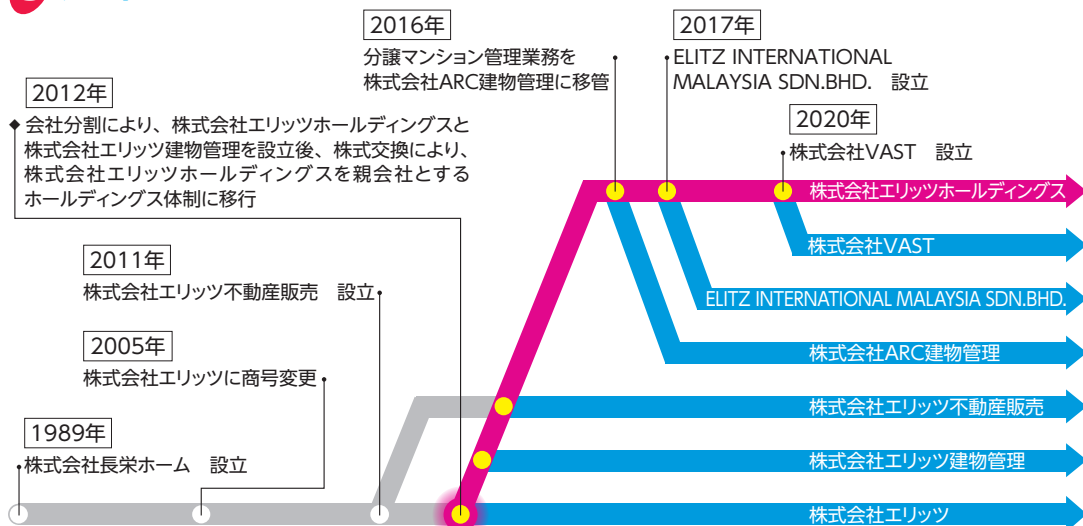
当社グループは、『安心・安全・癒し・環境』をテーマに暮らしを提案し、質の高い情報とサービスにより、夢のある住空間とゆとりある生活の実現に貢献することを企業理念とし、100年以上続く企業を目指しております。

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
- ▶ 働き甲斐があり自己成長のできる職場作り
- ▶ 不動産業の地位向上に努める
- ▶ 全従業員の生活向上
- ▶ 持続的な挑戦経営と価値ある利潤の追求
- ▶ 勇気ある革新と決断

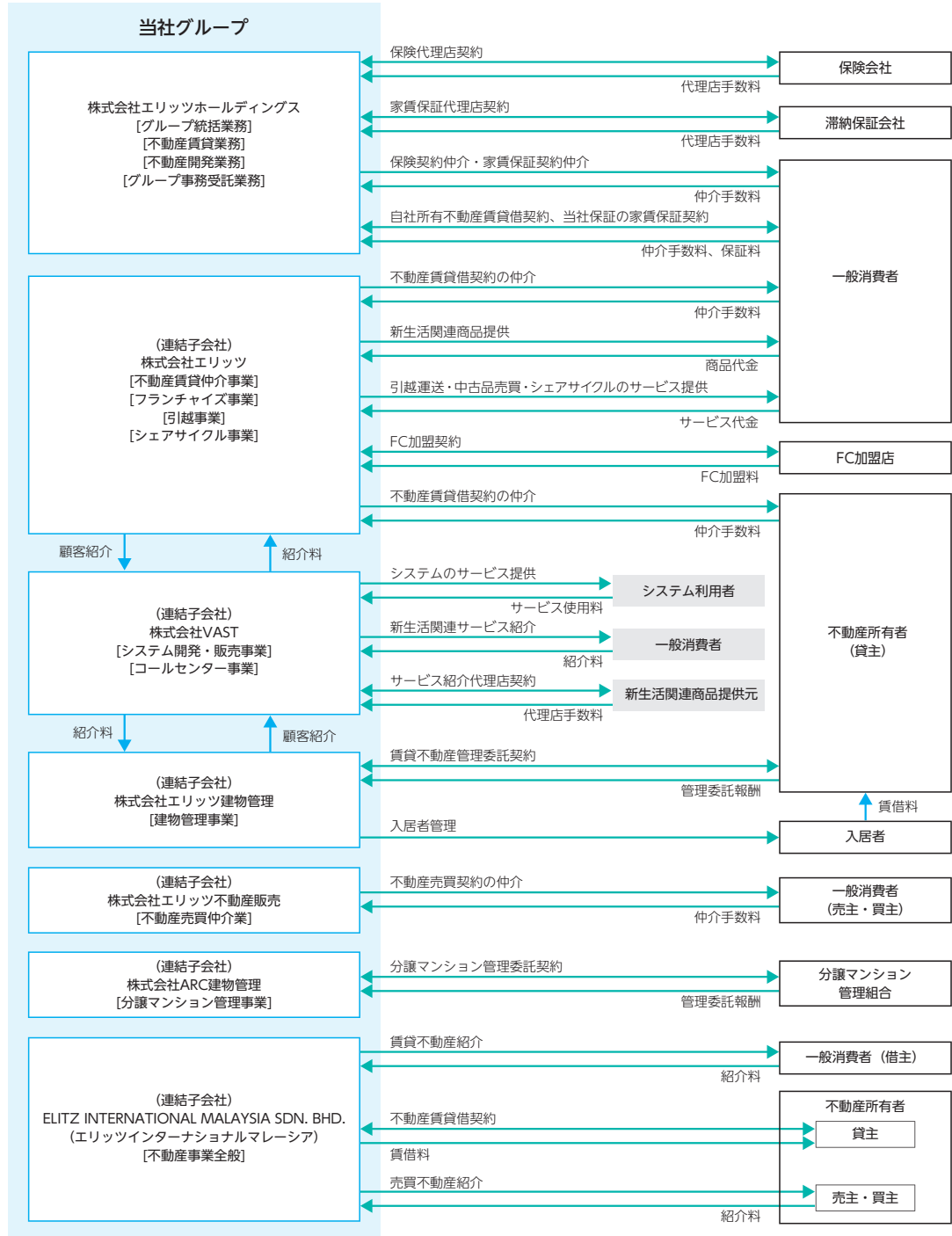
3 沿革



4 事業の内容

当社グループは当社(株式会社エリッツホールディングス)及び連結子会社6社で構成され、不動産仲介事業、不動産管理事業、居住者サポート事業を行っております。

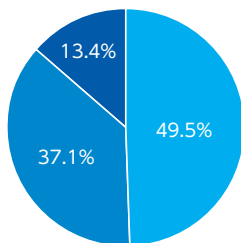
エリッツホールディングスグループ事業系統図



売上高の構成

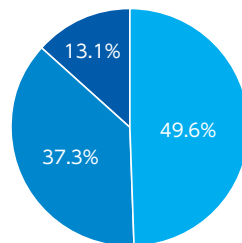
第10期(2021年9月期)

- 不動産仲介事業
- 不動産管理事業
- 居住者サポート事業



第11期(2022年9月期)

- 不動産仲介事業
- 不動産管理事業
- 居住者サポート事業



セグメント名称	第10期連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日) 売上高(千円)		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)		増減額 (千円)	増減率 (%)
	売上高	構成比 (%)	売上高	構成比 (%)		
不動産仲介事業	2,261,634	49.5	2,414,637	49.6	153,003	6.8
不動産管理事業	1,692,338	37.1	1,814,886	37.3	122,547	7.2
居住者サポート事業	611,676	13.4	635,262	13.1	23,586	3.9
合計	4,565,649	100.0	4,864,786	100.0	299,137	6.6

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行っております。当社保有の賃貸不動産、当社グループがお預かりしている管理物件、他社管理物件及びオーナーが自ら管理する物件など、形態はさまざまですが、京都・滋賀を中心に55店舗を展開し、仲介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行っております。一般住宅及び投資用マンションの情報収集をし、顧客に仲介をしております。当社グループがお預かりしている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もご利用いただいております。

不動産賃貸事業

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、「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。

保有物件事例



エリッツ 10
京都市南区



エリッツ 7
京都市右京区



エリッツ 5th
京都市下京区



エリッツ御池ビル
京都市中京区



エリッツ四条河原町ビル
京都市下京区



エリッツ御所ビル
京都市上京区



スクエア松原
京都市下京区

不動産開発事業

販売用不動産(土地・建物)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、販売は「エリッツ不動産販売」とグループ内で分担・協働しており、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しております。

海外事業

「エリッツインターナショナルマレーシア」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ズリー・ウィークリーマンションの運営、管理を行っております。

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ARC建物管理」は分譲マンションの保守管理や、マンションの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、理事会の運営や管理費の集金管理などを行っております。

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顧客(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との窓口としてグループ各社の勧誘・募集結果のとりまとめ、事務処理を受託しております。

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、自社資金での滞納保証業務を行っております。

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VAST」はコールセンター事業として、主に「株式会社エリッツ」の賃貸仲介で契約されたお客様を対象に、インターネット契約、NHK受信契約、電気・ガス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「AI VAST」システムのOEM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、居住者の利便性を高めることで当社グループ管理物件の魅力向上にもつながり、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。

商品・サービスの事例



商品・サービスの事例

HELLO CYCLING



5 事業の特徴

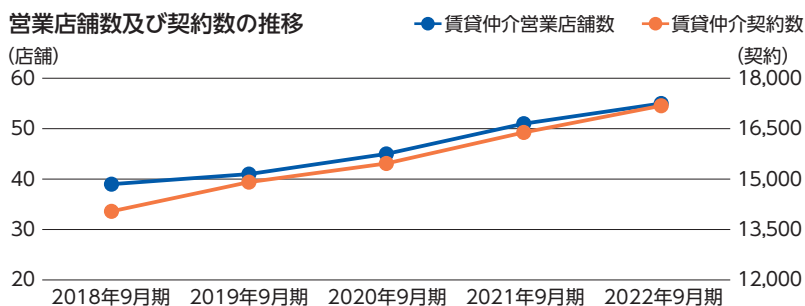
不動産仲介事業

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ITシステムにより、未経験者の育成面でも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ます。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。

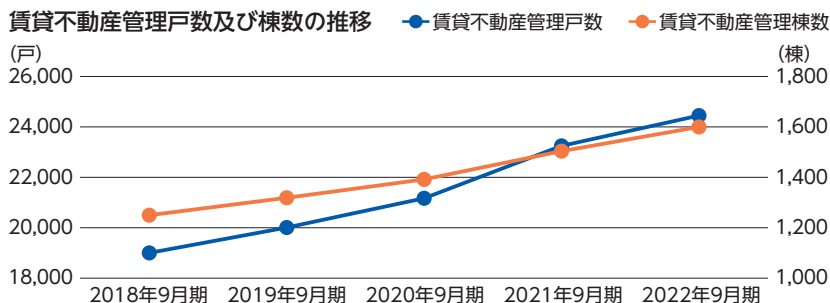
営業店舗数及び契約数の推移



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、24,000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、「株式会社エリッツ」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「株式会社エリッツ」の仲介によるものであり、この仲介率がそのまま約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。

賃貸不動産管理戸数及び棟数の推移



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ま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。

6 業績の推移

主要な経営指標等の推移

回次	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期 第2四半期
決算年月	2018年9月	2019年9月	2020年9月	2021年9月	2022年9月	2023年3月
(1) 連結経営指標等						
売上高	(千円)			4,565,649	4,864,786	2,851,181
経常利益	(千円)			649,974	685,168	571,794
親会社株主に帰属する 当期(四半期)純利益	(千円)			438,409	432,780	379,818
包括利益	(千円)			445,016	427,654	385,285
純資産額	(千円)			3,196,754	3,431,177	3,678,206
総資産額	(千円)			6,363,161	7,793,759	8,627,877
1株当たり純資産額	(円)			1,017.36	1,091.97	—
1株当たり当期(四半期)純利益	(円)			139.52	137.73	120.88
潜在株式調整後 1株当たり当期(四半期)純利益	(円)			—	—	—
自己資本比率	(%)			50.2	44.0	42.6
自己資本利益率	(%)			14.5	13.1	—
株価収益率	(倍)			—	—	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	(千円)			549,812	286,531	1,077,925
投資活動によるキャッシュ・フロー	(千円)			△365,125	△764,949	△51,714
財務活動によるキャッシュ・フロー	(千円)			△213,902	855,627	△268,214
現金及び現金同等物の期末残高	(千円)			2,940,253	3,319,156	4,077,024
従業員数 (外、平均臨時雇用人員)	(名)			381 (102)	380 (102)	— (—)
(2) 経営指標等						
売上高	(千円)	1,450,686	1,488,494	1,451,074	1,440,453	977,146
経常利益	(千円)	427,287	469,074	387,945	360,617	284,687
当期純利益	(千円)	333,570	375,311	313,501	308,056	257,115
資本金	(千円)	77,430	77,430	100,000	100,000	100,000
発行済株式総数	(株)	15,230	3,097,200	3,142,200	3,142,200	3,142,200
純資産額	(千円)	1,921,247	2,248,256	2,472,811	2,670,878	2,758,796
総資産額	(千円)	3,518,251	3,998,587	4,230,904	4,344,797	5,468,025
1株当たり純資産額	(円)	126,148.87	725.90	786.97	850.00	877.98
1株当たり配当額	(円)	6,566.00	43.00	37.00	39.00	44.00
(うち1株当たり中間配当額)	(円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
1株当たり当期純利益	(円)	21,862.00	121.18	101.21	98.04	81.83
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)	—	—	—	—	—
自己資本比率	(%)	54.6	56.2	58.4	61.5	50.5
自己資本利益率	(%)	18.5	18.0	13.3	12.0	9.5
株価収益率	(倍)	—	—	—	—	—
配当性向	(%)	30.0	35.5	37.1	39.8	53.8
従業員数 (外、平均臨時雇用人員)	(名)	48 (6)	47 (4)	55 (3)	56 (4)	48 (4)

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期(四半期)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. 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. 前連結会計年度(第10期)及び当連結会計年度(第11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京都監査法人により監査を受けており、第12期第2四半期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京都監査法人により四半期レビューを受けております。

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期及び第12期第2四半期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。

5. 前事業年度(第10期)及び当事業年度(第11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京都監査法人により監査を受けております。

6. 主要な経営指標等の推移のうち、第7期から第9期までについては、会社計算規則(平成18年財務省令第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。

7. 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。

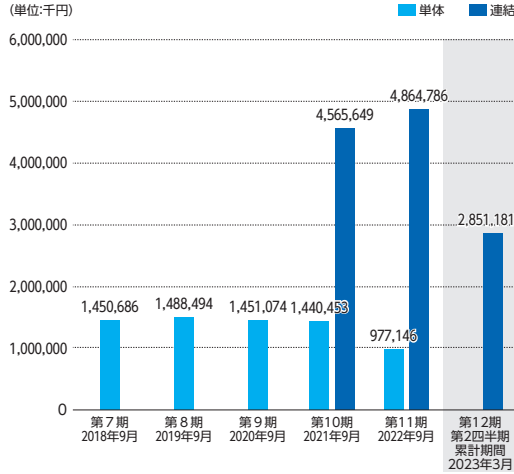
8. 当社は、2019年6月5日付で普通株式1株につき200株の割合で株式分割を行っております。

第7期の1株当たり純資産額、1株当たり配当額及び1株当たり当期純利益は、当該株式分割前の数値を記載しております。

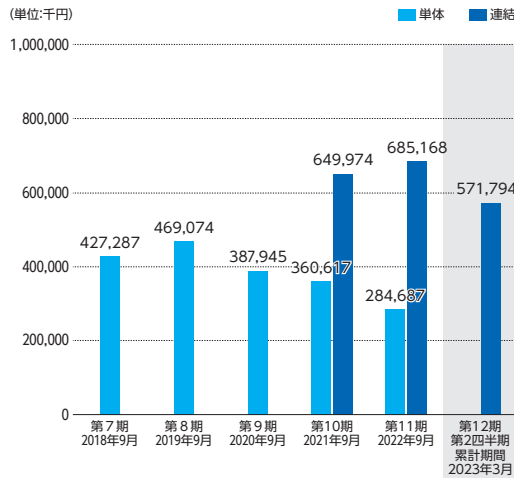
そこで、東京証券取引所自主規制法人(現日本取引所自主規制法人)の引受担当者宛通知「『新規上場申請のための有価証券報告書(1の部)』の作成上の留意点について」(2012年8月21日付東証上審第133号)に基づき、第7期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算定した場合の1株当たり指標の推移を参考までに掲げると、以下のとおりとなります。なお、第7期、第8期及び第9期の数値(1株当たり配当額についてはすべての数値)については、PwC京都監査法人の監査を受けておりません。

回次	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	
決算年月	2018年9月	2019年9月	2020年9月	2021年9月	2022年9月	
1株当たり純資産額	(円)	629.55	725.90	786.97	850.00	877.98
1株当たり当期純利益	(円)	109.30	121.18	101.21	98.04	81.83
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)	—	—	—	—	—
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額)	(円)	32.83 (—)	43.00 (—)	37.00 (—)	39.00 (—)	44.00 (—)

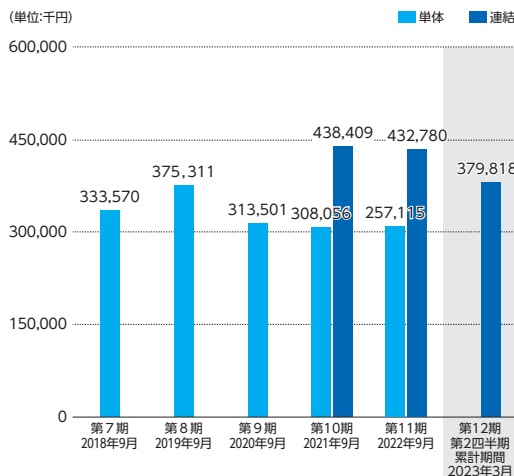
売上高



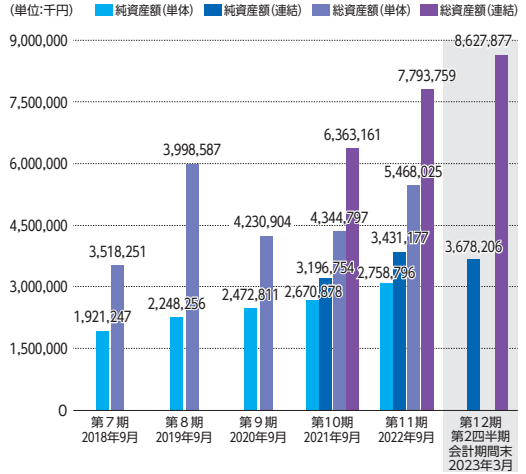
経常利益



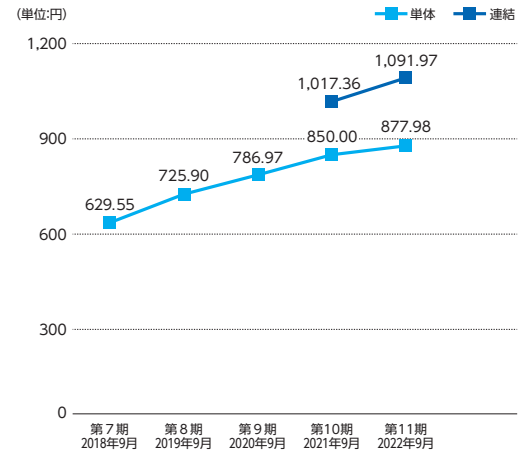
親会社株主に帰属する当期(四半期)純利益/当期純利益



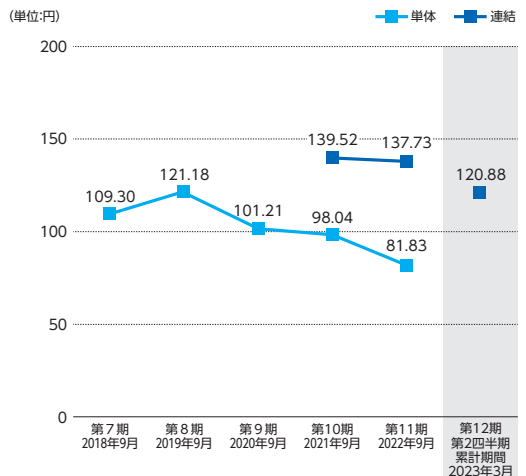
純資産額/総資産額



1株当たり純資産額



1株当たり当期(四半期)純利益



(注) 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ので、第7期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算出した場合の1株当たり指標の推移を記載しております。

目 次

	頁
【表紙】	1
第一部 【証券情報】	2
第1 【募集要項】	2
1 【新規発行株式】	2
2 【募集の方法】	3
3 【募集の条件】	4
4 【株式の引受け】	5
5 【新規発行による手取金の使途】	6
第2 【売出要項】	7
1 【売出株式(引受人の買取引受による売出し)】	7
2 【売出しの条件(引受人の買取引受による売出し)】	8
3 【売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)】	9
4 【売出しの条件(オーバーアロットメントによる売出し)】	9
【募集又は売出しに関する特別記載事項】	10
第二部 【企業情報】	11
第1 【企業の概況】	11
1 【主要な経営指標等の推移】	11
2 【沿革】	14
3 【事業の内容】	16
4 【関係会社の状況】	20
5 【従業員の状況】	21
第2 【事業の状況】	22
1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】	22
2 【事業等のリスク】	25
3 【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】	32
4 【経営上の重要な契約等】	37
5 【研究開発活動】	37
第3 【設備の状況】	38
1 【設備投資等の概要】	38
2 【主要な設備の状況】	39
3 【設備の新設、除却等の計画】	41

第4	【提出会社の状況】	42
1	【株式等の状況】	42
2	【自己株式の取得等の状況】	46
3	【配当政策】	46
4	【コーポレート・ガバナンスの状況等】	47
第5	【経理の状況】	59
1	【連結財務諸表等】	60
2	【財務諸表等】	122
第6	【提出会社の株式事務の概要】	142
第7	【提出会社の参考情報】	143
1	【提出会社の親会社等の情報】	143
2	【その他の参考情報】	143
第四部	【株式公開情報】	144
第1	【特別利害関係者等の株式等の移動状況】	144
第2	【第三者割当等の概況】	145
第3	【株主の状況】	146
	監査報告書	巻末

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	近畿財務局長
【提出日】	2023年5月22日
【会社名】	株式会社エリ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 榎野 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
【届出の対象とした募集(売出)有価証券の種類】	株式
【届出の対象とした募集(売出)金額】	募集金額 ブックビルディング方式による募集 268,600,000円 売出金額 (引受人の買取引受による売出し) ブックビルディング方式による売出し 118,658,000円 (オーバーアロットメントによる売出し) ブックビルディング方式による売出し 65,096,000円 (注) 募集金額は、有価証券届出書提出時における見込額(会社上 上の払込金額の総額)であり、売出金額は、有価証券届出書 提出時における見込額であります。
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

第一部 【証券情報】

第 1 【募集要項】

1 【新規発行株式】

種類	発行数(株)	内容
普通株式	200,000 (注) 2	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。

- (注) 1. 2023年5月22日開催の取締役会決議によっております。
2. 発行数については、2023年6月8日開催予定の取締役会において変更される可能性があります。
3. 当社は、みずほ証券株式会社に対し、上記発行株式数のうち20,000株を上限として、福利厚生を目的に当社従業員持株会(名称：エリッツホールディングスグループ従業員持株会)を当社が指定する販売先(親引け先)として要請する予定であります。
- なお、親引けは、日本証券業協会の定める「株券等の募集等の引受け等に係る顧客への配分に関する規則」に従い、発行者が指定する販売先への売付け(販売先を示唆する等実質的に類似する行為を含む。)であります。
4. 当社の定める振替機関の名称及び住所は、以下のとおりであります。
- 名称：株式会社証券保管振替機構
住所：東京都中央区日本橋兜町7番1号

2 【募集の方法】

2023年6月16日に決定される予定の引受価額にて、当社と元引受契約を締結する予定の後記「4 株式の引受け」欄記載の金融商品取引業者(以下「第1 募集要項」において「引受人」という。)は、買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額(発行価格)で募集(以下「本募集」という。)を行います。引受価額は2023年6月8日開催予定の取締役会において決定される会社法上の払込金額以上の価額となります。引受人は払込期日までに引受価額の総額を当社に払込み、本募集における発行価格の総額との差額は引受人の手取金といたします。当社は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

なお、本募集は、株式会社東京証券取引所(以下「取引所」という。)の定める「有価証券上場規程施行規則」第246条に規定するブックビルディング方式(株式の取得の申込みの勧誘時において発行価格又は売価に係る仮条件を投資家に提示し、株式に係る投資家の需要状況を把握したうえで発行価格等を決定する方法をいう。)により決定する価格で行います。

区分	発行数(株)	発行価額の総額(円)	資本組入額の総額(円)
入札方式のうち入札による募集	—	—	—
入札方式のうち入札によらない募集	—	—	—
ブックビルディング方式	200,000	268,600,000	145,360,000
計(総発行株式)	200,000	268,600,000	145,360,000

- (注) 1. 全株式を引受人の買取引受けにより募集いたします。
2. 上場前の公募増資を行うに際しての手続き等は、取引所の有価証券上場規程施行規則により規定されております。
3. 発行価額の総額は、会社法上の払込金額の総額であり、有価証券届出書提出時における見込額であります。
4. 資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金であり、2023年5月22日開催の取締役会決議に基づき、2023年6月16日に決定される予定の引受価額を基礎として、会社計算規則第14条第1項に基づき算出される資本金等増加限度額(見込額)の2分の1相当額を資本金に計上することを前提として算出した見込額であります。
5. 有価証券届出書提出時における想定発行価格(1,580円)で算出した場合、本募集における発行価格の総額(見込額)は316,000,000円となります。
6. 本募集並びに「第2 売出要項 1 売出株式(引受人の買取引受による売出し)」及び「2 売出しの条件(引受人の買取引受による売出し)」における「引受人の買取引受による売出し」にあたっては、需要状況を勘案し、オーバーアロットメントによる売出しを行う場合があります。
なお、オーバーアロットメントによる売出しについては、「第2 売出要項 3 売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)」及び「4 売出しの条件(オーバーアロットメントによる売出し)」をご参照下さい。
7. 本募集に関連して、ロックアップに関する合意がなされております。その内容については、「募集又は売出しに関する特別記載事項 3. ロックアップについて」をご参照下さい。

3 【募集の条件】

(1) 【入札方式】

① 【入札による募集】

該当事項はありません。

② 【入札によらない募集】

該当事項はありません。

(2) 【ブックビルディング方式】

発行価格 (円)	引受価額 (円)	払込金額 (円)	資本 組入額 (円)	申込株 数単位 (株)	申込期間	申込 証拠金 (円)	払込期日
未定 (注) 1	未定 (注) 1	未定 (注) 2	未定 (注) 3	100	自 2023年6月19日(月) 至 2023年6月22日(木)	未定 (注) 4	2023年6月26日(月)

(注) 1. 発行価格は、ブックビルディング方式によって決定いたします。

発行価格は、2023年6月8日に仮条件を決定し、当該仮条件による需要状況、上場日までの価格変動リスク等を総合的に勘案したうえで、2023年6月16日に引受価額と同時に決定する予定であります。

仮条件は、事業内容、経営成績及び財政状態、事業内容等の類似性が高い上場会社との比較、価格算定能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案して決定する予定であります。

需要の申込みの受け付けに当たり、引受人は、当社普通株式が市場において適正な評価を受けることを目的に、機関投資家等を中心に需要の申告を促す予定であります。

2. 払込金額は、会社法上の払込金額であり、2023年6月8日開催予定の取締役会において決定される予定であります。また、「2 募集の方法」の冒頭に記載のとおり、発行価格と会社法上の払込金額及び2023年6月16日に決定される予定の引受価額とは各々異なります。発行価格と引受価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

3. 資本組入額は、1株当たりの増加する資本金であります。なお、2023年5月22日開催の取締役会において、増加する資本金の額は、2023年6月16日に決定される予定の引受価額を基礎として、会社計算規則第14条第1項に基づき算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする、及び増加する資本準備金の額は資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とする旨、決議しております。

4. 申込証拠金は、発行価格と同一の金額とし、利息をつけません。申込証拠金のうち引受価額相当額は、払込期日に新株式払込金に振替充当いたします。

5. 株式受渡期日は、2023年6月27日(火)(以下「上場(売買開始)日」という。)の予定であります。本募集に係る株式は、株式会社証券保管振替機構(以下「機構」という。)の「株式等の振替に関する業務規程」に従い、機構にて取扱いますので、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。なお、本募集に係る株券は、発行されません。

6. 申込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものといたします。

7. 申込みに先立ち、2023年6月9日から2023年6月15日までの間で引受人に対して、当該仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。当該需要の申告は変更又は撤回することが可能であります。

販売に当たりましては、取引所の「有価証券上場規程」に定める株主数基準の充足、上場後の株式の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家にも販売が行われることがあります。

引受人及びその委託販売先金融商品取引業者は、公平かつ公正な販売に努めることとし、自社で定める配分に関する基本方針及び社内規程等に従い、販売を行う方針であります。配分に関する基本方針については各社の店頭における表示又はホームページにおける表示等をご確認下さい。

8. 引受価額が会社法上の払込金額を下回る場合は新株式の発行を中止いたします。

① 【申込取扱場所】

後記「4 株式の引受け」欄記載の引受人及びその委託販売先金融商品取引業者の本店並びに全国各支店及び営業所で申込みの取扱いをいたします。

② 【払込取扱場所】

店名	所在地
株式会社三菱UFJ銀行 東寺支店	京都市南区西九条比永城町74

(注) 上記の払込取扱場所での申込みの取扱いはいりません。

4 【株式の引受け】

引受人の氏名又は名称	住所	引受株式数 (株)	引受けの条件
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	未定	1. 買取引受けによります。 2. 引受人は新株式払込金として、2023年6月26日までに払込取扱場所へ引受価額と同額を払込むことといたします。 3. 引受手数料は支払われません。ただし、発行価格と引受価額との差額の総額は引受人の手取金となります。
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号		
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号		
西村証券株式会社	京都市下京区四条通高倉西入立売西町65番地		
岡三証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目17番6号		
東洋証券株式会社	東京都中央区八丁堀四丁目7番1号		
計	—	200,000	—

(注) 1. 2023年6月8日開催予定の取締役会において各引受人の引受株式数が決定される予定であります。

2. 上記引受人と発行価格決定日(2023年6月16日)に元引受契約を締結する予定であります。

3. 引受人は、上記引受株式数のうち、2,000株を上限として、全国の販売を希望する引受人以外の金融商品取引業者に販売を委託する方針であります。

5 【新規発行による手取金の使途】

(1) 【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額(円)	発行諸費用の概算額(円)	差引手取概算額(円)
290,720,000	6,000,000	284,720,000

- (注) 1. 払込金額の総額は、会社法上の払込金額の総額とは異なり、新規発行に際して当社に払い込まれる引受価額の総額であり、有価証券届出書提出時における想定発行価格(1,580円)を基礎として算出した見込額であります。
2. 発行諸費用の概算額には、消費税及び地方消費税(以下「消費税等」という。)は含まれておりません。
3. 引受手数料は支払わないため、発行諸費用の概算額は、これ以外の費用を合計したものであります。

(2) 【手取金の使途】

上記の手取概算額284,720千円については、設備資金として、不動産特定共同事業用顧客管理システムの構築に20,000千円(2024年9月期)、不動産開発資金として、既に取得済みの土地(販売用不動産)に建築する1棟売賃貸マンションの建築に264,720千円(2023年9月期に94,000千円、2024年9月期に170,720千円)を充当する予定です。

なお、上記調達資金は、実際の充当時期までは安全性の高い金融商品等で運用する方針であります。

(注) 設備資金の内容については、「第二部 企業情報 第3 設備の状況 3 設備の新設、除却等の計画」の項をご参照下さい。

第2 【売出要項】

1 【売出株式(引受人の買取引受による売出し)】

2023年6月16日に決定される予定の引受価額にて、当社と元引受契約を締結する予定の後記「2 売出しの条件(引受人の買取引受による売出し) (2) ブックビルディング方式」に記載の金融商品取引業者(以下「第2 売出要項」において「引受人」という。)は、下記売出人から買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額(売出価格、発行価格と同一の価格)で売出し(以下「引受人の買取引受による売出し」という。)を行います。引受人は株式受渡期日に引受価額の総額を売出人に支払い、引受人の買取引受による売出しにおける売出価格の総額との差額は引受人の手取金といたします。売出人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

種類	売出数(株)		売出価額の総額 (円)	売出しに係る株式の所有者の 住所及び氏名又は名称
—	入札方式のうち 入札による売出し	—	—	—
—	入札方式のうち 入札によらない売出し	—	—	—
普通株式	ブックビルディング方式	75,100	118,658,000	京都市右京区 槇野 常美 20,300株
				京都市北区 佐々木 茂喜 12,000株
				京都市中京区 黒田 富久子 12,000株
				京都市中京区 龍池 法子 8,700株
				京都府城陽市 平山 浩 7,200株
				京都市上京区 龍池 亮 4,300株
				京都市上京区 龍池 美沙 4,300株
				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 株式会社ハウズ 4,000株
				京都府向日市 東 寛昭 1,200株
京都市左京区 柿田 学 1,100株				
計(総売出株式)	—	75,100	118,658,000	—

- (注) 1. 上場前の売出しを行うに際しての手続き等は、取引所の有価証券上場規程施行規則により規定されております。
2. 「第1 募集要項」における株式の発行を中止した場合には、引受人の買取引受による売出しも中止いたします。
3. 売出価額の総額は、有価証券届出書提出時における想定売出価格(1,580円)で算出した見込額であります。
4. 売出数等については今後変更される可能性があります。

5. 振替機関の名称及び住所は、「第1 募集要項 1 新規発行株式」の(注)4に記載した振替機関と同一であります。
6. 本募集並びに引受人の買取引受による売出しにあたっては、需要状況を勘案し、オーバーアロットメントによる売出しを行う場合があります。
なお、オーバーアロットメントによる売出しについては、「3 売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)」及び「4 売出しの条件(オーバーアロットメントによる売出し)」をご参照下さい。
7. 引受人の買取引受による売出しに関連して、ロックアップに関する合意がなされております。その内容については、「募集又は売出しに関する特別記載事項 3. ロックアップについて」をご参照下さい。

2 【売出しの条件(引受人の買取引受による売出し)】

(1) 【入札方式】

① 【入札による売出し】

該当事項はありません。

② 【入札によらない売出し】

該当事項はありません。

(2) 【ブックビルディング方式】

売出価格 (円)	引受価額 (円)	申込期間	申込株数 単位 (株)	申込 証拠金 (円)	申込受付場所	引受人の住所及び氏名 又は名称	元引受契約 の内容
未定 (注)1 (注)2	未定 (注)2	自 2023年 6月19日(月) 至 2023年 6月22日(木)	100	未定 (注)2	引受人及びその 委託販売先金融 商品取引業者の 本店並びに全国 各支店及び営業 所	東京都千代田区大手町 一丁目5番1号 みずほ証券株式会社	未定 (注)3

- (注)1. 売出価格の決定方法は、「第1 募集要項 3 募集の条件 (2) ブックビルディング方式」の(注)1と同様であります。
2. 売出価格及び申込証拠金は、本募集における発行価格及び申込証拠金とそれぞれ同一となります。ただし、申込証拠金には、利息をつけません。
引受人の買取引受による売出しにおける引受価額は、本募集における引受価額と同一になります。
3. 引受人の引受価額による買取引受によることとし、その他元引受契約の内容、売出しに必要な条件は、売出価格決定日(2023年6月16日)に決定する予定であります。
なお、元引受契約においては、引受手数料は支払われません。ただし、売出価格と引受価額との差額の総額は引受人の手取金となります。
4. 上記引受人と売出価格決定日に元引受契約を締結する予定であります。
5. 株式受渡期日は、上場(売買開始)日の予定であります。引受人の買取引受による売出しに係る株式は、機構の「株式等の振替に関する業務規程」に従い、機構にて取扱いますので、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。なお、引受人の買取引受による売出しに係る株券は、発行されません。
6. 申込みの方法は、申込期間内に上記申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものいたします。
7. 上記引受人及びその委託販売先金融商品取引業者の販売方針は、「第1 募集要項 3 募集の条件 (2) ブックビルディング方式」の(注)7に記載した販売方針と同様であります。

3 【売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)】

種類	売出数(株)		売出価額の総額 (円)	売出しに係る株式の所有者の 住所及び氏名又は名称
—	入札方式のうち 入札による売出し	—	—	—
—	入札方式のうち 入札によらない売出し	—	—	—
普通株式	ブックビルディング方式	41,200	65,096,000	東京都千代田区大手町一丁目5番1号 みずほ証券株式会社 41,200株
計(総売出株式)	—	41,200	65,096,000	—

- (注) 1. オーバーアロットメントによる売出しは、本募集並びに引受人の買取引受による売出しに伴い、その需要状況を勘案し、みずほ証券株式会社が行う売出しであります。したがってオーバーアロットメントによる売出しに係る売出株式数は上限株式数を示したものであり、需要状況により減少若しくは中止される場合があります。
2. オーバーアロットメントによる売出しに関連して、みずほ証券株式会社は、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る売出株式数を上限とする当社普通株式の買付け（以下「シンジケートカバー取引」という。）を行う場合があります。
なお、その内容については、「募集又は売出しに関する特別記載事項 2. グリーンシュアオプションとシンジケートカバー取引について」をご参照下さい。
3. 上場前の売出しを行うに際しての手続き等は、取引所の有価証券上場規程施行規則により規定されております。
4. 「第1 募集要項」における株式の発行を中止した場合には、オーバーアロットメントによる売出しも中止いたします。
5. 売出価額の総額は、有価証券届出書提出時における想定売出価格(1,580円)で算出した見込額であります。
6. 振替機関の名称及び住所は、「第1 募集要項 1 新規発行株式」の(注)4に記載した振替機関と同一であります。

4 【売出しの条件(オーバーアロットメントによる売出し)】

(1) 【入札方式】

① 【入札による売出し】

該当事項はありません。

② 【入札によらない売出し】

該当事項はありません。

(2) 【ブックビルディング方式】

売出価格 (円)	申込期間	申込株数 単位 (株)	申込証拠金 (円)	申込受付場所	引受人の住所及び 氏名又は名称	元引受契約の内容
未定 (注)1	自 2023年 6月19日(月) 至 2023年 6月22日(木)	100	未定 (注)1	みずほ証券株式会社及び その委託販売先金融商品 取引業者の本店並びに全 国各支店及び営業所	—	—

- (注) 1. 売出価格及び申込証拠金については、引受人の買取引受による売出しにおける売出価格及び申込証拠金とそれぞれ同一とし、売出価格決定日に決定する予定であります。ただし、申込証拠金には、利息をつけません。
2. 株式受渡期日は、引受人の買取引受による売出しにおける株式受渡期日と同じ上場(売買開始)日の予定であります。オーバーアロットメントによる売出しに係る株式は、機構の「株式等の振替に関する業務規程」に従い、機構にて取扱いますので、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。なお、オーバーアロットメントによる売出しに係る株券は、発行されません。
3. 申込みの方法は、申込期間内に上記申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものいたします。
4. みずほ証券株式会社及びその委託販売先金融商品取引業者の販売方針は、「2 売出しの条件(引受人の買取引受による売出し) (2) ブックビルディング方式」の(注)7に記載した販売方針と同様であります。

【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1. 東京証券取引所スタンダード市場への上場について

当社は、「第1 募集要項」における新規発行株式及び「第2 売出要項」における売出株式を含む当社普通株式について、みずほ証券株式会社を主幹事会社として、東京証券取引所スタンダード市場への上場を予定しております。

2. グリーンシュエアプションとシンジケートカバー取引について

オーバーアロットメントによる売出しの対象となる当社普通株式は、オーバーアロットメントによる売出しのために、主幹事会社が当社株主である榎野常美(以下「貸株人」という。)より借入れる株式であります。これに関連して、主幹事会社は、41,200株を上限として貸株人より追加的に当社普通株式を取得する権利(以下「グリーンシュエアプション」という。)を、2023年7月21日行使期限として貸株人より付与される予定であります。

また、主幹事会社は、2023年6月27日から2023年7月21日までの間、貸株人から借入れる株式の返還を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る売出株式数を上限とするシンジケートカバー取引を行う場合があります。

主幹事会社は、上記シンジケートカバー取引により取得した株式について、貸株人から借入れている株式の返還に充当し、当該株式数については、グリーンシュエアプションを行使しない予定であります。また、シンジケートカバー取引期間内においても、主幹事会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わないか若しくは上限株式数に至らない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

3. ロックアップについて

本募集並びに引受人の買取引受による売出しに関連して、売出人かつ貸株人である榎野常美、売出人である佐々木茂喜、黒田富久子、龍池法子、平山浩、龍池亮、龍池美沙、株式会社ハウズ、東寛昭及び柿田学並びに当社株主であるエリッツホールディングスグループ従業員持株会、田中健敏、武平裕、井上尚之、株式会社京都銀行、京都中央信用金庫、長田修、小林健二及び当社新株予約権者である木村元治、若竹浩司、好井有一郎他52名は、主幹事会社に対し、元引受契約締結日から上場(売買開始)日(当日を含む。)後180日目の2023年12月23日までの期間(以下「ロックアップ期間」という。)中、主幹事会社の事前の書面による同意なしには、当社普通株式の売却(ただし、引受人の買取引受による売出し、オーバーアロットメントによる売出しのために当社普通株式を貸し渡すこと、グリーンシュエアプションの対象となる当社普通株式を主幹事会社が取得することを除く。)等を行わない旨合意しております。

また、当社は、主幹事会社に対し、ロックアップ期間中は、主幹事会社の事前の書面による同意なしには、当社普通株式の発行、当社普通株式に転換若しくは交換される有価証券の発行又は当社普通株式を取得若しくは受領する権利を付与された有価証券の発行(ただし、本募集、株式分割及びストック・オプションとしての新株予約権の発行等を除く。)等を行わない旨合意しております。

なお、上記のいずれの場合においても、主幹事会社はロックアップ期間中であってもその裁量で当該合意の内容の一部若しくは全部につき解除できる権限を有しております。

第二部 【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
決算年月	2021年9月	2022年9月
売上高 (千円)	4,565,649	4,864,786
経常利益 (千円)	649,974	685,168
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	438,409	432,780
包括利益 (千円)	445,016	427,654
純資産額 (千円)	3,196,754	3,431,177
総資産額 (千円)	6,363,161	7,793,759
1株当たり純資産額 (円)	1,017.36	1,091.97
1株当たり当期純利益 (円)	139.52	137.73
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	—	—
自己資本比率 (%)	50.2	44.0
自己資本利益率 (%)	14.5	13.1
株価収益率 (倍)	—	—
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	549,812	286,531
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△365,125	△764,949
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△213,902	855,627
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	2,940,253	3,319,156
従業員数 〔外、平均臨時雇用人員〕 (名)	381 〔102〕	380 〔102〕

- (注) 1. 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. 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. 前連結会計年度(第10期)及び当連結会計年度(第11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7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月		2018年9月	2019年9月	2020年9月	2021年9月	2022年9月
売上高	(千円)	1,450,686	1,488,494	1,451,074	1,440,453	977,146
経常利益	(千円)	427,287	469,074	387,945	360,617	284,687
当期純利益	(千円)	333,570	375,311	313,501	308,056	257,115
資本金	(千円)	77,430	77,430	100,000	100,000	100,000
発行済株式総数	(千株)	15	3,097	3,142	3,142	3,142
純資産額	(千円)	1,921,247	2,248,256	2,472,811	2,670,878	2,758,796
総資産額	(千円)	3,518,251	3,998,587	4,230,904	4,344,797	5,468,025
1株当たり純資産額	(円)	126,148.87	725.90	786.97	850.00	877.98
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額)	(円)	6,566.00 (-)	43.00 (-)	37.00 (-)	39.00 (-)	44.00 (-)
1株当たり当期純利益	(円)	21,862.00	121.18	101.21	98.04	81.83
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)	-	-	-	-	-
自己資本比率	(%)	54.6	56.2	58.4	61.5	50.5
自己資本利益率	(%)	18.5	18.0	13.3	12.0	9.5
株価収益率	(倍)	-	-	-	-	-
配当性向	(%)	30.0	35.5	37.1	39.8	53.8
従業員数 〔外、平均臨時雇用人員〕	(名)	48 〔6〕	47 〔4〕	55 〔3〕	56 〔4〕	48 〔4〕

- (注) 1. 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. 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. 前事業年度(第10期)及び当事業年度(第11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京都監査法人により監査を受けております。
4. 第7期から第9期まで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. 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。第7期の1株当たり純資産額、1株当たり配当額及び1株当たり当期純利益は、当該株式分割前の数値を記載しております。
- そこで、東京証券取引所自主規制法人(現日本取引所自主規制法人)の引受担当者宛通知「『新規上場申請のための有価証券報告書(Iの部)』の作成上の留意点について」(2012年8月21日付東証上審第133号)に基づき、第7期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算定した場合の1株当たり指標の推移を参考までに掲げると、以下のとおりとなります。なお、第7期、第8期及び第9期の数値(1株当たり配当額についてはすべての数値)については、PwC京都監査法人の監査を受けておりません。

回次	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月	2018年9月	2019年9月	2020年9月	2021年9月	2022年9月
1株当たり純資産額 (円)	629.55	725.90	786.97	850.00	877.98
1株当たり当期純利益 (円)	109.30	121.18	101.21	98.04	81.83
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	32.83 (—)	43.00 (—)	37.00 (—)	39.00 (—)	44.00 (—)

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ARC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「バストレージ」の開発及び販売、「AI VAST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VAST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

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55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>

株式会社エリッツホールディングス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取次、新電力・ガス取次紹介や、仲介・管理に伴う室内リフォーム・室内消毒・引越・NHK加入取次等の業務を株式会社エリッツが各店舗において行っております。

<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>

現在当社は、京都市内に賃貸マンション8棟、商業ビル2棟、店舗1軒を保有しており、自社使用のほか、276室の居室と10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。現在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すが、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り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。

<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、NHK受信契約、電気・ガス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OEM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、居住者の利便性を高めることで当社グループ管理物件の魅力向上にもつながり、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>

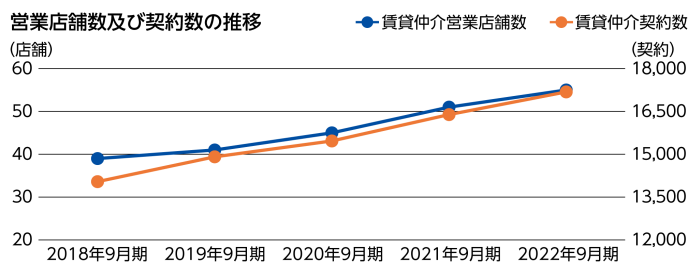
不動産仲介事業においては現在、当社グループの基幹システムとして賃貸仲介システム（バストレージ、不動産ポータルサイトとの自動連携、空室情報更新、契約管理、全店舗情報共有、顧客管理などを行う）を駆使することにより、賃貸仲介の業績を左右する反響数、反響来店率、応対決定や成約率の向上を図っております。

また、このITシステムにより、未経験者の育成面でも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ます。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)

株式会社エリッツ	2018年9月期	2019年9月期	2020年9月期	2021年9月期	2022年9月期
営業店舗数	39	41	45	51	55
契約数	14,042	14,911	15,466	16,327	17,101

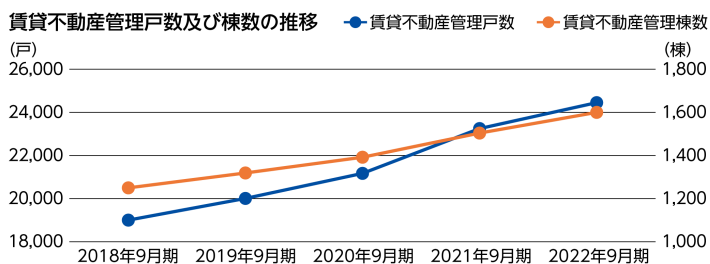


<不動産管理事業>

不動産管理事業においては現在、自社ビルを除き24,000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、「株式会社エリッツ」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「株式会社エリッツ」の仲介によるものであり、この仲介率がそのまま約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)

株式会社エリッツ建物管理	2018年9月期	2019年9月期	2020年9月期	2021年9月期	2022年9月期
管理戸数	19,004	20,010	21,171	23,181	24,451
管理棟数	1,250	1,319	1,392	1,504	1,600



<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ま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) 株式会社エリツ (注2、4)	京都市下京区	29,331	不動産仲介 事業	100.0	役員の兼任3名 当社より設備及び資金 の貸与を受けております。
株式会社エリツ建物管 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 当社より設備及び資金 の貸与を受けております。
株式会社エリツ不動産 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 当社より設備及び資金 の貸与を受けております。
株式会社弁慶ひっこしサ ービス(注5、6)	京都市右京区	9,800	居住者サポ ート事業	100.0	役員の兼任1名 当社より設備及び資金 の貸与を受けております。
株式会社ネクシヴ (注2、5、6)	京都市下京区	10,000	不動産管理 事業	100.0	役員の兼任4名 当社より資金の貸与を 受けております。
株式会社ARC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。当社 に資金を貸与しており ます。
ELITZ INTERNATIONAL MALAYSIA SDN. BHD. (エリツインターナシ ョナルマレーシア) (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 当社に資金を貸与して おります。
株式会社VAST	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 当社より設備及び資金 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. 株式会社エリツ及び株式会社エリツ建物管理は、当連結会計年度(2022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	株式会社エリツ	株式会社エリツ建物管理
売上高(千円)		2,440,579	1,828,012
経常利益(千円)		287,260	278,164
当期純利益(千円)		174,126	182,365
総資産額(千円)		993,848	1,514,894
純資産額(千円)		298,654	583,843

5. 当連結会計年度末(2022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)
株式会社弁慶ひっこしサービス	9,062
株式会社ネクシヴ	19,326
ELITZ INTERNATIONAL MALAYSIA SDN. BHD.	6,923

6. 2023年3月1日を効力発生日として、株式会社弁慶ひっこしサービスは株式会社エリツに、株式会社ネクシヴは株式会社エリツ建物管理に、それぞれ吸収合併され解散しました。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2023年4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）	48 [5]
不動産仲介事業	244 [56]
不動産管理事業	90 [37]
居住者サポート事業	10 [4]
合計	392 [102]

(注)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) 提出会社の状況

2023年4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)
50 [5]	37.5	9.3	3,184,081

セグメントの名称	従業員数(名)
全社（グループ統括）	48 [5]
居住者サポート事業	2 [－]
合計	50 [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りませんが、労使関係は円満であり、特記すべき事項はありません。

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。

① 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年末に発生しま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。コロナ禍終息の時期については不確定要素が多いものの、ワクチンの普及や治療薬の開発進展、医療体制の整備のほか、一般市民の反応状況も落ち着いてきておりますので、あくまで一過的な要因であると考え、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

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
京都府学生数(人)	162,971	162,561	161,238	162,975	162,595	162,532	162,691	162,601	163,308	166,137
(前期比増減率)	(0.5)	(△0.3)	(△0.8)	(1.1)	(△0.2)	(0.0)	(0.1)	(△0.1)	(0.4)	(1.7)
京都府人口数(人)	2,621,462	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
(前期比増減率)	(△0.3)	(△0.2)	(△0.2)	(△0.2)	(△0.2)	(△0.3)	(△0.3)	(△0.2)	(△0.7)	(△0.3)

(出典：文部科学省『学校基本調査』、京都府『京都府推計人口』各12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
転入（人）	京都市内	50,388	50,195	47,659
	京都府内	7,080	7,248	6,536
	他府県	41,652	40,501	47,981
	計	99,120	97,944	102,176
転入世帯数		73,066	72,328	78,210
転出（人）	京都市内	50,360	50,183	47,635
	京都府内	7,444	7,809	8,167
	他府県	43,079	42,068	42,672
	計	100,883	100,060	98,474
転出世帯数		71,767	70,281	70,437

（出典：京都市統計ポータル）

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：京都市から他府県への転出、他府県から京都市への転入

② 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ます。また、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。

③ 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、自社保証事業及びソフトウェア開発・販売を除けば、当社グループ自体が直接サービス提供主体となるものではなく、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その代理店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。

他方で、特に新電力関係では外部環境が大きく悪化したこともあり、早急な市場環境の改善が望みにくい状況にありますので、ま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（2023年9月期～2025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」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、①管理物件数、②仲介件数、並びに③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。

① 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います。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。

② 出店戦略について

これまでは京都府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、現在は京都府の郊外や奈良県、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、滋賀エリアにおきましては、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・京都への通勤圏内ということ、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、出店の是非を決めることを基本方針としております。

③ 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。

④ 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「プライバシーマーク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 【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、本書提出日現在において判断したものであり、将来において発生する可能性が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

① 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。

② 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、不動産管理事業においては、管理物件にかかわる管理収入が、不動産賃貸事業においては、自社物件の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。また、地価動向等に伴い不動産価格が下落し、保有資産の価値が低下する等の影響を及ぼす可能性があります。

③ 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

不動産仲介業においては、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属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、より早い広告への反映や顧客への迅速で正確な情報提供が行えるなど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、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は競争力を有していると自負しておりますが、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。

不動産賃貸事業においては、当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、家賃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。

④ 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。

⑤ 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歳人口が減少していき、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）へと変化し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

① 法令・税制の変更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。これらの変更や関連する各種税制の変更によっても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、行政処分等の制裁が発動される可能性があり、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蒙る可能性があります。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影響を及ぼす可能性があります。

なお、当社グループが事業に関して保有している許認可等は次のとおりです。現在これらの許認可等が取り消しとなる事由は発生しておりませんが、今後何らかの理由により許認可等の取り消しがあった場合、当社グループの事業の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。

株式会社エリッツホールディングス

a. 宅地建物取引業

許認可（登録）番号：京都府知事 免許 （3）第13294号

有効期限：2023年3月20日から2028年3月19日まで

許認可等の取消要件：宅地建物取引業法 第66条・第67条

b. 不動産特定共同事業

許認可（登録）番号：京都府知事 許可 第2号

有効期限：2021年3月8日取得、有効期限なし

許認可等の取消要件：不動産特定共同事業法 第36条

c. 有料職業紹介事業

許認可（登録）番号：厚生労働大臣 許可 26-ユ-300415

有効期限：2020年10月1日から2025年9月30日まで

許認可等の取消要件：職業安定法第32条の9

d. 労働者派遣事業

許認可（登録）番号：厚生労働大臣 許可 派26-300590

有効期限：2021年11月1日から2026年10月30日まで

許認可等の取消要件：労働者派遣事業の適正な運営の確保及び派遣労働者の保護等に関する法律 第14条

株式会社エリッツ

a. 宅地建物取引業

許認可（登録）番号：国土交通大臣 免許 （7）第5206号

有効期限：2022年4月19日から2027年4月18日まで

許認可等の取消要件：宅地建物取引業法 第66条・第67条

b. 一般建設業許可

許認可（登録）番号：京都府知事 許可 （般-1）第38327号

有効期限：2019年12月17日から2024年12月16日まで

許認可等の取消要件：建設業法 第29条・第29条の2

- c. 古物商
許認可（登録）番号：京都府公安委員会 許可 第611242230064号
有効期限：2022年11月15日取得、有効期限なし
許認可等の取消要件：古物営業法 第6条・第24条
- d. 一般貨物自動車運送事業認可
許認可（登録）番号：近畿運輸局 認可 近運自貨第793号
有効期限：2023年2月3日取得、有効期限なし
許認可等の取消要件：貨物自動車運送事業法 第33条

株式会社エリッツ建物管理

- a. 賃貸住宅管理業
許認可（登録）番号：国土交通大臣 登録 (2) 第1665号
有効期限：2021年10月6日から2026年10月5日まで
許認可等の取消要件：賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律 第23条
- b. 一般建設業
許認可（登録）番号：京都府知事 許可 (般-2) 第42930号
有効期限：2021年1月12日から2026年1月11日まで
許認可等の取消要件：建設業法 第29条・第29条の2
- c. 産業廃棄物収集・運搬業
許認可（登録）番号：京都府知事 許可 第2600219970号
有効期限：2021年9月6日から2026年9月5日まで
許認可等の取消要件：廃棄物の処理及び清掃に関する法律第14条の3の2

株式会社エリッツ不動産販売

- ・ 宅地建物取引業
許認可（登録）番号：京都府知事 許可 (3) 第13237号
有効期限：2022年9月29日から2027年9月28日まで
許認可等の取消要件：宅地建物取引業法 第66条・第67条

株式会社ARC建物管理

- ・ マンション管理業
許認可（登録）番号：国土交通大臣 登録 (2) 第64250号
有効期限：2021年10月26日から2026年10月25日まで
許認可等の取消要件：マンションの管理の適正化の推進に関する法律 第83条

② 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、万が一規約違反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。

③ 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。

④ 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。

⑤ 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。当社グループといたしましては、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。

⑥ 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。

⑦ 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、環境等に關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。

⑧ 地域偏在に係るリスク について

発生可能性：低、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。

⑨ 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うとともに、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、引越し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、万が一盗難品の買い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。

⑩ 賃貸住宅管理登録制度の義務化について

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

賃貸住宅管理登録制度の義務化により、2021年10月6日付にて、登録が完了しております。従いまして、登録漏れのリスクは既にあるませんが、登録業者として行わなければならない各種手続きに漏れが発生した場合は、何らかの罰則等が生じ、そこから派生するリスクは存在しております。

⑪ 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については、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。現時点においては業績に及ぼす影響は軽微であると想定されます。

⑫ 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

当グループの主幹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倍近くに増加します。またもう一つの主幹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%近く増加します。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も通常月の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の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑬ 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は、即業績に反映する危険性があります。また、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

① 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ます。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でる可能性があります。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。

② 人材の確保について

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

当社グループは労働集約型産業であり、また転職率の高い業種でもあり、昨今の労働者の「売り市場」では、人材の確保に苦慮する場面が続いております。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。

③ 「COVID-19」いわゆる新型コロナウイルス感染症について

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、今後ますます拡大することも考えられます。このような中、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す。万が一、不測の事態が発生した場合は、結果として一定の悪影響が及ぶ可能性があります。このような中、「(1) 事業環境に関するリスク」に記載のとおり、需要動向に大きな影響を及ぼし、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。

④ 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いたしておりますが、通報内容の看過や遺漏がおき、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。

⑤ 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。

⑥ 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。

⑦ 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。

⑧ 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

当社グループは本書提出日現在において、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。

これらの手続は結果の予測が困難であり、多額の費用が必要となることや、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。

⑨ 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、争訟の発生、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。

⑩ 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。

⑪ 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

当社では、当社及び子会社の取締役及び従業員に対し、当社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するため、ストック・オプション制度を設け、その一環として新株予約権を付与しております。本書提出日現在、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6.25%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。

⑫ 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、事業用不動産及び投資用不動産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2023年3月末現在で2,002百万円であり、総資産に占める割合は23.2%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。当第2四半期連結累計期間におけるインタレスト・カバレッジ・レシオは58.98倍であり、その影響は限定的であると考えております。

⑬ 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

情報セキュリティリスクについて、当社グループでは、貸付仲介事業、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意見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。

⑭ 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

当社の株主構成は個人株主14名、法人株主3名及び従業員持株会であり、本公募増資及び売り出しによって当社株式の流動性の確保に努めることにしておりますが、東京証券取引所の定める流通株式比率は新規上場時において29.5%にとどまる見込みです。今後は当社大株主への一部売出の要請、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、これらの組み合わせにより、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上場時よりも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ます。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。

3 【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

① 財政状態の状況

第11期連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

(資産)

当連結会計年度末における資産合計は7,793,759千円となり、前連結会計年度末に比べ1,430,597千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378,904千円及び販売用不動産の増加374,522千円により流動資産が821,619千円増加したこと、土地の増加155,946千円等により有形固定資産が272,313千円増加したこと、不動産共同事業に伴う出資金が255,000千円増加したことなどにより、投資その他の資産が337,113千円増加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4,362,581千円となり、前連結会計年度末に比べ1,196,174千円の増加となりました。主な増加要因は、預り金の増加374,894千円、前受収益の増加69,382千円、前受金の増加46,318千円などにより流動負債が567,608千円増加したこと、長期借入金の増加598,781千円などにより固定負債が628,566千円増加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3,431,177千円となり、前連結会計年度末に比べ234,423千円の増加となりました。これは主として、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432,780千円及び配当金の支払額122,545千円並びに収益認識基準の適用に伴う期首利益剰余金の累積的影響額△70,684千円の計上により、利益剰余金が239,549千円増加したことによるものであります。

項目	第10期連結会計年度末 (2021年9月30日)	第11期連結会計年度末 (2022年9月30日)	増減額
資産合計(千円)	6,363,161	7,793,759	1,430,597
負債合計(千円)	3,166,407	4,362,581	1,196,174
純資産合計(千円)	3,196,754	3,431,177	234,423

第12期第2四半期連結累計期間(自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)

(資産)

当第2四半期連結会計期間末における資産合計は8,627,877千円となり、前連結会計年度末に比べ834,117千円の増加となりました。主な増加要因は、販売用不動産が101,895千円減少したものの、現金及び預金が766,867千円、売掛金が145,762千円それぞれ増加したことに伴い、流動資産が820,253千円増加したことによります。

(負債)

当第2四半期連結会計期間末における負債合計は4,949,670千円となり、前連結会計年度末に比べ587,089千円の増加となりました。主な増加要因は、1年内返済予定の長期借入金を含む長期借入金合計額が129,958千円、未払費用が147,048千円それぞれ減少したものの、前受金が69,394千円、前受収益が117,124千円、預り金が494,961千円、賞与引当金が76,636千円それぞれ増加したことによります。

(純資産)

当第2四半期連結会計期間末における純資産合計は3,678,206千円となり、前連結会計年度末に比べ247,028千円の増加となりました。主な増加要因は、配当金の支払額が138,256千円あったものの、親会社株主に帰属する四半期純利益を379,818千円計上したこと及びその他有価証券評価差額金が4,566千円増加したことによります。

項目	第11期連結会計年度末 (2022年9月30日)	第12期第2四半期 連結会計期間末 (2023年3月31日)	増減額
資産合計(千円)	7,793,759	8,627,877	834,117

負債合計（千円）	4,362,581	4,949,670	587,089
純資産合計（千円）	3,431,177	3,678,206	247,028

② 経営成績の状況

第11期連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

当連結会計年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症拡大による行動制限が徐々に緩和され、社会経済活動が回復に向けて動きだしたことで、外食産業や小売り事業などを中心に緩やかに改善が進んでまいりました。しかしながら、依然として根強い感染の再拡大に対する懸念や、ウクライナ危機に端を発した地政学的な問題、エネルギー資源・原材料の高騰、外為市場の急速な円安など様々なリスクが山積する中、先行き不透明な状況が継続しております。

当社グループの属する不動産業界におきましては、社会経済活動が持ち直してきたことに加え、飲食業等の営業時間制限の撤廃、外国人留学生の受け入れ再開などの諸政策の効果を受けて、賃貸不動産の需要が回復傾向にあります。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中期経営計画に基づいた成長強化事業への積極的な投資継続を行い、これまでに培った基盤を活かした持続的成長モデルへの移行に努めてまいりました。

当連結会計年度の売上高は4,864,786千円（前年同期比6.6%増）となりましたが、外注費や広告宣伝費及び人件費や地代家賃等の増加により営業利益は612,494千円（同1.2%増）となり、助成金収入が増加したことなどにより経常利益は685,168千円（同5.4%増）、減損損失の計上や法人税等の増加により親会社株主に帰属する当期純利益は432,780千円（同1.3%減）となりました。

セグメントごとの業績を示すと、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828,085千円（前年同期比2.3%増）と高水準を保ちました。賃貸物件オーナーからの広告料の收受を取りやめたため広告料収入は669,176千円減少しましたが入居後サポートに係る業務委託料収入が771,217千円増加して十分に補い、賃貸物件の家賃収入が64,876千円増加したことなどが寄与し売上高は2,414,637千円と前年同期比6.8%の増収となりました。

他方、人件費の増加や新規取得賃貸物件に係る減価償却費の増加、新規出店に伴う家賃の増加などによりセグメント利益(営業利益)は225,926千円と前連結会計年度と比べ58,212千円、20.5%の減益となりました。

(不動産管理事業)

管理物件数の増加に伴い管理料収入が前年同期比50,958千円、7.5%増となり、改装収入も同99,266千円、13.8%増となったことなどが寄与し、売上高は1,814,886千円と前年同期比7.2%の増収となりました。

また、セグメント利益(営業利益)は245,321千円と前連結会計年度と比べ7,232千円、3.0%の増益となりました。

(居住者サポート事業)

新電力やインターネット接続等の取次業務収入は前年同期比29,085千円、22.9%増と好調でしたが、保険代理店手数料は主に当連結会計年度から適用した収益認識基準の影響で若干の減収となりました。家賃滞納保証業務収入は前年同期比微増で引越し事業は若干の減収となりましたので、売上高は635,262千円と前年同期比3.9%の増収にとどまりました。

他方、人件費と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により、セグメント利益(営業利益)は427,947千円と前連結会計年度と比べ32,035千円、7.0%の減益となりました。

セグメント名称	第10期連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日) 売上高（千円）	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）	増減額 (千円)	増減率 (%)
不動産仲介事業	2,261,634	2,414,637	153,003	6.8
不動産管理事業	1,692,338	1,814,886	122,547	7.2
居住者サポート事業	611,676	635,262	23,586	3.9
合計	4,565,649	4,864,786	299,137	6.6

第12期第2四半期連結結果計期間(自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)

当第2四半期連結結果計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響は緩和されつつあるものの、ロシア・ウクライナ危機に端を発した世界的なエネルギー、食料品価格の高騰や世界経済減速の影響を受け、先行き不透明な状況が続いております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、新型コロナウイルス感染症等の影響で低迷していた不動産需要も住宅の実需者層を中心に堅調に推移しはじめており、当社グループが主力とする賃貸不動産業界も需要は着実に回復傾向にあります。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賃貸、売買、仲介事業における収益確保や賃貸管理物件の新規獲得に加え、引き続き成長強化事業への積極的な投資を行い、持続的成長モデルの構築に努めてまいりました。この結果、当第2四半期連結結果計期間における売上高は2,851,181千円、営業利益は568,347千円、経常利益は571,794千円となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は379,818千円となりました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

(不動産仲介事業)

主に不動産賃貸仲介手数料489,792千円、業務委託料収入383,550千円及び販売用不動産の売上214,866千円などにより、外部顧客への売上高は1,524,552千円となり、セグメント利益(営業利益)は326,239千円となりました。

(不動産管理事業)

主に不動産管理料376,834千円、改装売上収入470,181千円並びに更新手数料及び更新事務手数料115,698千円などにより、外部顧客への売上高は1,025,547千円となり、セグメント利益(営業利益)は187,870千円となりました。

(居住者サポート事業)

主に電気・ガス等の取次料収入81,264千円、保険代理店手数料45,760千円、滞納保証料62,436千円、引越売上26,299千円及びREサポート売上67,107千円などにより、外部顧客への売上高は301,081千円となり、セグメント利益(営業利益)は189,771千円となりました。

セグメント名称	外部顧客への売上高(千円)	セグメント利益(千円)
不動産仲介事業	1,524,552	326,239
不動産管理事業	1,025,547	187,870
居住者サポート事業	301,081	189,771
調整	—	△135,534
合計	2,851,181	568,347

③ キャッシュ・フローの状況

第11期連結会計年度(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378,903千円増加し3,319,156千円となりました。

(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286,531千円となりました。資金の主な増加要因は、税金等調整前当期純利益662,303千円、減価償却費110,636千円及び前受金の増減額42,197千円であります。他方、資金の主な減少要因は、棚卸資産の増減額△275,051千円及び法人税等の支払額△244,438千円であります。

(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764,949千円となりました。資金の主な減少要因は、有形固定資産の取得による支出△496,063千円、投資有価証券の取得による支出△41,342千円及び不動産特定共同事業組合出資による支出△255,000千円であります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果獲得した資金は855,627千円となりました。資金の主な増加要因は、長期借入れによる収入730,000千円及び不動産特定共同事業預り金の増加額360,000千円であります。他方、資金の主な減少要因は、

長期借入金の返済による支出△111,826千円及び配当金の支払額△122,545千円であります。

第12期第2四半期連結累計期間(自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)

当第2四半期連結累計期間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757,867千円増加し、4,077,024千円となりました。

(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1,077,925千円となりました。資金の主な増加要因は、税金等調整前四半期純利益570,021千円、減価償却費54,532千円、賞与引当金の増減額76,636千円、棚卸資産の増減額100,393千円、前受収益の増減額108,058千円、前受金の増減額69,394千円、仕入債務の増減額48,939千円、預り金の増減額495,488千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、売上債権の増減額△148,994千円、未払費用の増減額△147,047千円及び法人税等の支払額△210,523千円であります。

(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51,714千円となりました。主な使途は有形固定資産の取得による支出△44,929千円であります。

(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268,214千円となりました。主な使途は、長期借入金の返済による支出△129,958千円及び配当金の支払額△138,256千円であります。

④ 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

第11期連結会計年度及び第12期第2四半期連結累計期間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11期連結会計年度 (自2021年10月1日 至2022年9月30日)		第12期第2四半期連結累計期間 (自2022年10月1日 至2023年3月31日)
	金額(千円)	前年同期比(%)	金額(千円)
不動産仲介事業	2,414,637	106.8	1,524,552
不動産管理事業	1,814,886	107.2	1,025,547
居住者サポート事業	635,262	103.9	301,081
合計	4,864,786	106.6	2,851,181

(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。

① 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業務、不動産賃貸業務のほか、株式会社エリッツにおいて賃貸仲介業務を多店舗展開していることから、店舗網のスクラップ・アンド・ビルド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）※5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16,002千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。

② 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。

③ 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、販売用不動産購入資金、自社企画投資用不動産プロジェクト資金であります。販売用不動産購入資金は、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、自社企画投資用不動産プロジェクト資金は、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。

④ 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、賃貸物件に入居を希望されるお客様から頂戴する借主仲介手数料と賃貸物件のオーナー様から頂戴する貸主仲介手数料、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リフォーム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。

⑤ 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7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お返事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。

⑥ 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

	2021年9月期	2022年9月期	増減
管理物件数（戸）	23,181	24,451	1,270
（参考）入居件数（戸）	21,898	23,200	1,302
（参考）入居率（%）	94.5	94.9	0.4ポイント

b. 不動産仲介事業

	2021年9月期	2022年9月期	増減
仲介件数（件）	16,327	17,101	774

c. 財務指標

	2021年9月期	2022年9月期	増減
資産合計（百万円）	6,363	7,793	1,430
自己資本比率（%）	50.2	44.0	△6.2ポイント
総資本経常利益率（%）	10.5	9.7	△0.8ポイント

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5 【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】

第11期連結会計年度（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463,681千円であり、その主な内訳は、賃貸用不動産の取得430,515千円、同改修1,045千円、新規出店に係る内装代等11,868千円、車両運搬具6,513千円、店舗用事務機器等の取得7,179千円及びソフトウェア6,560千円であります。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18,130千円であり、その主な内訳は、ソフトウェア2,125千円、シェアサイクル用工具器具備品2,475千円及び車両運搬具13,530千円であります。なお、重要な設備の除却又は売却はありません。

第12期第2四半期連結累計期間（自 2022年10月1日 至 2023年3月31日）

当第2四半期連結累計期間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）

当第2四半期連結累計期間において実施した設備投資等は29,834千円であり、その主な内訳は、賃貸用不動産の改装23,533千円、新規出店に係る内装代等3,447千円及び店舗用車両運搬具等2,853千円であります。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）

当第2四半期連結累計期間において実施した設備投資等は車両運搬具1,167千円であります。なお、重要な設備の除却又は売却はありません。

（居住者サポート事業）

当第2四半期連結累計期間において実施した設備投資等は7,435千円であり、その主な内訳はシェアサイクル用車両運搬具及び工具器具備品7,435千円であります。なお、重要な設備の除却又は売却はありません。

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

2022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	88,692	44,402	295,892 (573.85)	-	428,987	48 [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	53,348	-	268,834 (88.69)	-	322,183	-
佛教大学前店(京都市北区)	不動産仲介事業	賃貸仲介店舗	-	-	16,752 (52.06)	-	16,752	-
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	34,827	-	25,530 (179.86)	-	60,357	-
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	48,849	-	101,648 (320.82)	-	150,497	-
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	44,561	29	76,812 (831.60)	-	121,403	-
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	93,740	2,137	152,587 (463.00)	-	248,465	-
エリッツ9(京都市南区)	不動産仲介事業	賃貸マンション	98,994	-	129,445 (706.98)	-	228,440	-
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	151,763	-	-	-	151,763	-
スクエア松原(京都市下京区)	不動産仲介事業	賃貸マンション	48,541	408	72,716 (125.61)	-	121,666	-
エリッツ10(京都市南区)	不動産仲介事業	賃貸マンション	202,784	2,699	216,136 (909.02)	-	421,620	-
その他	不動産仲介事業	農場、契約保養施設等	6,674	1,967	2,507 (622.84)	16,249	27,398	-

- (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

株式会社エリッツ

2022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	36,409	8,087	—	—	44,496	231 [29]

株式会社エリッツ建物管理

2022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	—	651	—	—	651	77 [25]

株式会社弁慶ひっこしサービス(注)3

2022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(京都市右京区)	居住者サポート事業	引越用車両運搬具等	—	13,385	—	—	13,385	5 [—]

(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の内容は、下記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)
株式会社エリッツ	仲介営業店各店舗 (京都・滋賀・大阪・奈良)	不動産仲介事業	賃貸仲介店舗	169,653
株式会社エリッツ建物管理	滋賀営業所 (滋賀県大津市)	不動産管理事業	事務所	70
株式会社エリッツ建物管理	伏見営業所 (京都市伏見区)	不動産管理事業	事務所	2,409
株式会社エリッツ不動産販売	四条烏丸店 (京都市下京区)	不動産仲介事業	店舗	1,020

3. 株式会社弁慶ひっこしサービスは、2023年3月1日を効力発生日として、株式会社エリッツに吸収合併され解散しました。

(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】(2023年4月30日現在)

(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	
天理店他 (奈良県天 理市他)	不動産仲 介事業	店舗内装 工事等 (4店舗)	24,534	5,419	自己資金	2022年10月	2023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 ッツ引越事 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	15,000	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】

① 【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

② 【発行済株式】

種類	発行数(株)	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	3,142,200	非上場	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	3,142,200	—	—

(注) 2023年3月2日開催の臨時株主総会決議により、同日付で定款の一部を変更し1単元を100株とする単元株制度を採用しております。

(2) 【新株予約権等の状況】

① 【ストックオプション制度の内容】

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) ※	1,970 [1,964] (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 197,000 [196,400] (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(2022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4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。

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

② 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

③ 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【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

(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501.55円
割当先 株式会社京都銀行、京都中央信用金庫、長田 修

(4) 【所有者別状況】

2023年4月30日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数 100株)							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		計
					個人以外	個人			
株主数 (人)	—	2	—	1	—	—	15	18	—
所有株式数 (単元)	—	300	—	999	—	—	30,121	31,420	200
所有株式数 の割合(%)	—	0.95	—	3.18	—	—	95.87	100.00	—

(5) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2023年4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 3,142,000	31,420	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 200	—	—
発行済株式総数	3,142,200	—	—
総株主の議決権	—	31,420	—

(注) 2023年3月2日開催の臨時株主総会決議により、同日付で定款の一部を変更し1単元を100株とする単元株制度を採用しております。

② 【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】 普通株式

- (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44円（総額138,256,800円）としております。

内部留保資金の使途につきましては、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11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
2022年12月21日 定時株主総会決議	138,256	44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】

① 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。

② 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1名が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（片岡宏彰、梅原克彦、置田文夫、青山豊 ※梅原克彦、置田文夫、青山豊は社外監査役）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）と常勤社外監査役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、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

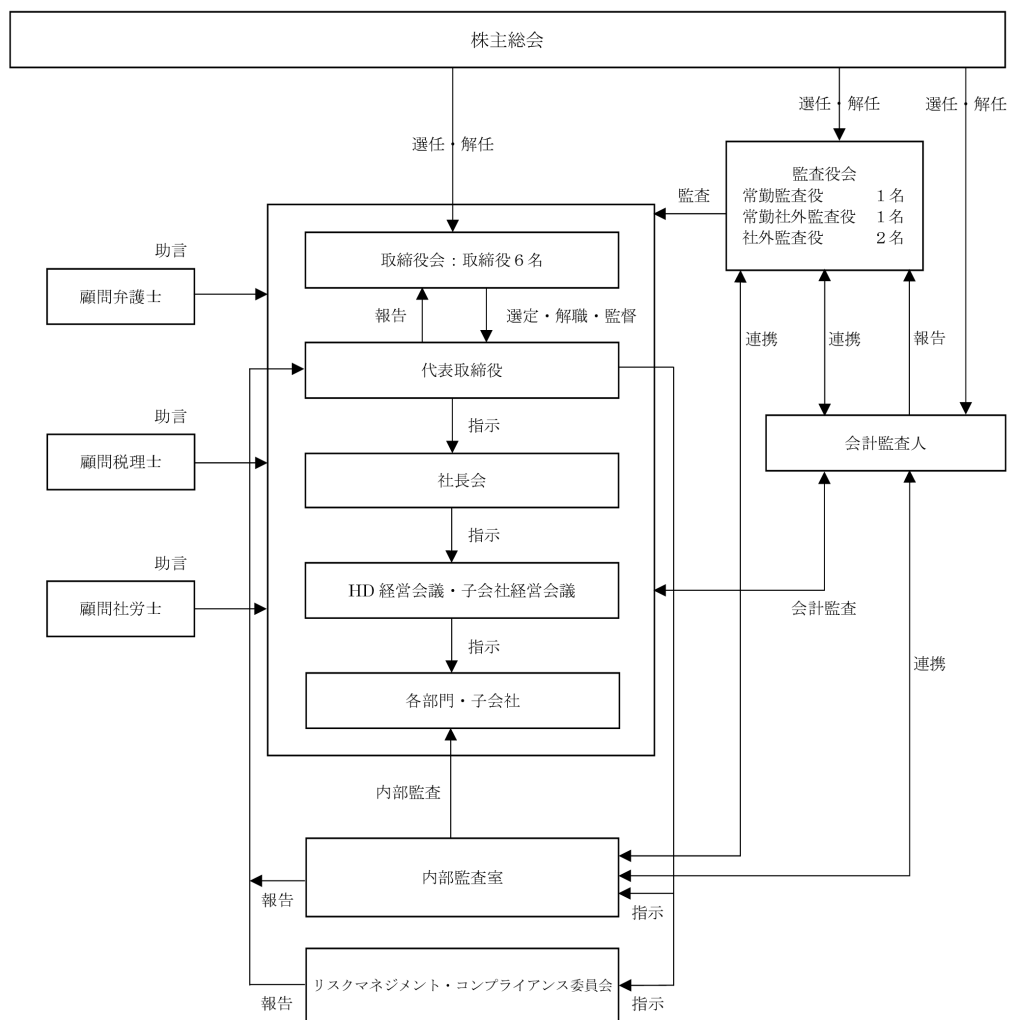
の経営に関する重要事項について協議を行っており、また、予算・実績及び経営全般にわたる重要な執行方針を協議する機関でもあります。

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。



③ 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。

取締役会を定期的に開催する等、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、取締役会を定期的に開催することで各役員の職務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あります。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。

④ 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。

⑤ 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。

⑥ 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。

⑦ 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。

⑧ 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。

⑨ 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】

① 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	榎野 常美	1960年10月13日	1986年10月 長栄(現株式会社長栄) 入社 1989年7月 株式会社長栄ホーム(現株式会社エリッツ) 設立 代表取締役社長に就任 1997年5月 株式会社トライ(現株式会社ネクシヴ) 代表取締役就任 2012年3月 株式会社エリッツホールディングス(当社) 代表取締役社長に就任(現任) 2017年2月 ELITZ INTERNATIONAL MALASIA SDN. BHD. 代表取締役就任(現任) 2019年12月 株式会社ネクシヴ代表取締役就任 2020年10月 株式会社V A S T 代表取締役就任(現任)	注3	1,497,809
専務取締役 内務部長	平山 浩	1960年1月21日	1984年4月 中嶋權治税理士事務所 入所 1997年1月 株式会社長栄ホーム(現株式会社エリッツ) 入社 2003年4月 株式会社長栄ホーム(現株式会社エリッツ) 取締役就任 2012年3月 株式会社エリッツホールディングス(当社) 取締役内務部長就任 2013年10月 当社専務取締役内務部長就任(現任) 2015年12月 株式会社ネクシヴ 代表取締役就任 2016年1月 株式会社エリッツ不動産販売 代表取締役就任 2016年7月 株式会社エリッツ建物管理 監査役就任(現任) 2016年9月 株式会社A R C 建物管理 取締役就任(現任) 2017年12月 株式会社エリッツ 取締役就任(現任) 2019年12月 株式会社ネクシヴ 取締役就任 2020年10月 株式会社V A S T 取締役就任(現任) 2020年12月 株式会社エリッツ不動産販売 監査役就任(現任)	注3	160,200
常務取締役	佐々木茂喜	1963年4月13日	1986年10月 長栄(現株式会社長栄) 入社 1989年7月 株式会社長栄ホーム(現株式会社エリッツ) 設立 取締役就任 1997年5月 株式会社トライ(現株式会社ネクシヴ) 取締役就任 2012年3月 株式会社エリッツホールディングス(当社) 常 務取締役就任(現任) 株式会社エリッツ不動産販売取締役就任(現任) 2014年12月 株式会社エリッツ建物管理 取締役就任(現任) 2016年1月 株式会社エリッツ 代表取締役就任(現任) 2020年10月 株式会社V A S T 取締役就任(現任)	注3	279,600

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
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（現株式会社エリッツ）設立 取締役就任 株式会社トライ（現株式会社ネクシヴ） 取締役就任 株式会社エリッ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ービス 取締役就任 株式会社京都賃貸住宅ライフサービス 代表取締役就任 株式会社エリッツ不動産販売 監査役就任 株式会社エリッツ建物管理 取締役就任（現任） 株式会社VAST 取締役就任（現任） 株式会社エリッツ不動産販売 取締役就任（現 任）	注3	279,600
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） 株式会社エリッ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） 株式会社エリッ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 中嶋権治税理士事務所 入所（副所長） 片岡宏彰税理士事務所 開設（所長） 株式会社エリッツホールディングス（当社） 監査役就任（現任） 株式会社エリッツ 監査役就任（現任）	注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 株式会社エリッ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（現任） 株式会社エリッ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	1997年10月 1980年4月 1994年4月 1996年8月 2001年4月 2005年4月 2013年12月 2015年6月 2016年8月	司法試験合格（第32期司法修習生） 弁護士登録 京都弁護士会入会 京都弁護士会副会長就任 アクシス法律事務所開業 所長就任（現任） 京都府医師会監事就任（現任） 京都弁護士会総会議長就任（現任） 株式会社エリッソールディングス（当社） 監査役就任（現任） 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） 株式会社井筒八ツ橋本舗監査役就任（現任）	注2, 4	—
計						2, 217, 209

- (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. 所有株式数は、潜在株式数を含んでおりません。

② 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、資本的關係又は取引關係その他の利害關係

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關係、資本的關係または取引關係その他の利害關係はありません。

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・短所などに関し、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。

③ 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。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。

(3) 【監査の状況】

① 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）、非常勤監査役（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当社は定例の監査役会を月1回開催しております。個々の監査役の出席状況について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
梅原 克彦	12回	12回
置田 文夫	12回	12回
青山 豊	5回	5回

(注) 社外監査役青山豊は2022年5月1日に就任しており、開催回数及び出席回数は就任からの回数であります。

監査役会における主な検討事項は、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及び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。

② 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1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。

③ 会計監査の状況

a. 監査法人の名称

PwC京都監査法人

b. 継続監査期間

2年間

c. 業務を執行した公認会計士

指定社員 業務執行社員 田口 真樹

指定社員 業務執行社員 高田 佳和

d. 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 4名

その他 9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することとしております。

PwC京都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。

④ 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	12,000	—	18,000	—
連結子会社	—	—	—	—
計	12,000	—	18,000	—

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。

(4) 【役員の報酬等】

① 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、各取締役の報酬額及び監査役の報酬額は、それぞれ取締役会及び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。

2021年12月22日開催の取締役会で、取締役各個人の受けるべき報酬金額の決定につき、株主総会の決議（2019年6月14日決議：年額10億円）の範囲内において、代表取締役社長榎野常美に一任する旨を可決しております。

② 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
社外役員	6,500	6,500	—	—	—	5

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】

① 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。

② 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。

③ 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	29,193	2	29,193
非上場株式以外の株式	3	60,408	1	28,960

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	—	—
非上場株式以外の株式	1,415	102	825

④ 最近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。

⑤ 最近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 連結財務諸表及び四半期連結財務諸表並びに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) 当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(平成19年内閣府令第64号)に基づいて作成しております。
- (3) 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

- (1) 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、前連結会計年度(2020年10月1日から2021年9月30日まで)及び当連結会計年度(2021年10月1日から2022年9月30日まで)の連結財務諸表並びに前事業年度(2020年10月1日から2021年9月30日まで)及び当事業年度(2021年10月1日から2022年9月30日まで)の財務諸表について、PwC京都監査法人により監査を受けております。
- (2) 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、第2四半期連結会計期間(2023年1月1日から2023年3月31日まで)及び第2四半期連結累計期間(2022年10月1日から2023年3月31日まで)に係る四半期連結財務諸表について、PwC京都監査法人による四半期レビューを受けております。

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】

① 【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年9月30日)	当連結会計年度 (2022年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 2,995,834	※1 3,374,738
売掛金	228,955	242,475
販売用不動産	173,472	※1 547,995
未成工事支出金	4,542	7,772
貯蔵品	3,241	3,257
前払費用	49,841	63,500
未収消費税等	—	23,693
未収法人税等	15,049	46,624
その他	19,828	14,337
貸倒引当金	△697	△12,706
流動資産合計	3,490,067	4,311,687
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※1 1,533,621	※1 1,641,112
減価償却累計額	△725,733	△731,924
建物及び構築物（純額）	807,888	909,188
車両運搬具及び工具器具備品	333,722	357,751
減価償却累計額	△263,565	△283,981
車両運搬具及び工具器具備品（純額）	70,157	73,769
土地	※1 1,684,365	※1 1,840,311
建設仮勘定	4,794	16,249
有形固定資産合計	2,567,206	2,839,519
無形固定資産		
ソフトウェア	13,527	13,079
その他	5,511	5,511
無形固定資産合計	19,039	18,590
投資その他の資産		
投資有価証券	※3 68,710	※3 100,311
出資金	2,130	256,130
長期前払費用	15,729	17,780
敷金及び保証金	83,632	83,787
保険積立金	76,816	65,828
繰延税金資産	37,551	80,270
その他	2,279	19,854
投資その他の資産合計	286,849	623,962
固定資産合計	2,873,094	3,482,072
資産合計	6,363,161	7,793,759

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年9月30日)	当連結会計年度 (2022年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	111,617	118,013
1年内返済予定の長期借入金	*1 98,641	*1 118,034
未払金	42,372	37,888
未払費用	193,520	224,805
未払法人税等	108,221	142,334
未払消費税等	63,120	53,430
前受収益	224,007	293,390
前受金	39,461	85,779
預り金	713,789	*1 1,088,683
流動負債合計	1,594,753	2,162,361
固定負債		
長期借入金	*1 1,415,650	*1 2,014,431
退職給付に係る負債	45,879	54,190
長期前受収益	37,387	59,825
預り保証金	72,736	71,773
固定負債合計	1,571,653	2,200,220
負債合計	3,166,407	4,362,581
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
資本剰余金	816,572	816,572
利益剰余金	2,274,665	2,514,214
株主資本合計	3,191,238	3,430,787
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	6,392	540
為替換算調整勘定	△876	△150
その他の包括利益累計額合計	5,516	390
純資産合計	3,196,754	3,431,177
負債純資産合計	6,363,161	7,793,759

【四半期連結貸借対照表】

(単位：千円)

当第2四半期連結会計期間
(2023年3月31日)

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	4,141,606
売掛金	388,238
販売用不動産	446,099
未成工事支出金	409
貯蔵品	11,727
前払費用	55,188
未収消費税等	242
未収法人税等	37,883
その他	55,908
貸倒引当金	△5,362
流動資産合計	5,131,940
固定資産	
有形固定資産	
建物及び構築物	1,663,326
減価償却累計額	△761,603
建物及び構築物（純額）	901,722
車両運搬具及び工具器具備品	371,452
減価償却累計額	△300,500
車両運搬具及び工具器具備品（純額）	70,951
土地	1,840,311
建設仮勘定	21,349
有形固定資産合計	2,834,335
無形固定資産	
ソフトウェア	12,516
その他	5,511
無形固定資産合計	18,028
投資その他の資産	
投資有価証券	102,559
出資金	256,370
長期前払費用	15,561
敷金及び保証金	86,802
保険積立金	63,947
繰延税金資産	97,338
その他	24,222
貸倒引当金	△3,231
投資その他の資産合計	643,572
固定資産合計	3,495,936
資産合計	8,627,877

(単位：千円)

当第2四半期連結会計期間
(2023年3月31日)

負債の部	
流動負債	
買掛金	166,953
1年内返済予定の長期借入金	117,846
未払金	40,001
未払費用	77,756
未払法人税等	179,371
未払消費税等	73,695
前受収益	410,514
前受金	155,174
賞与引当金	76,636
預り金	1,583,644
流動負債合計	2,881,596
固定負債	
長期借入金	1,884,661
退職給付に係る負債	61,731
長期前受収益	50,759
預り保証金	70,922
固定負債合計	2,068,074
負債合計	4,949,670
純資産の部	
株主資本	
資本金	100,000
資本剰余金	816,572
利益剰余金	2,755,776
株主資本合計	3,672,349
その他の包括利益累計額	
その他有価証券評価差額金	5,107
為替換算調整勘定	749
その他の包括利益累計額合計	5,856
純資産合計	3,678,206
負債純資産合計	8,627,877

② 【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 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
売上高	4,565,649	4,864,786
売上原価	1,272,344	1,117,554
売上総利益	3,293,305	3,747,232
販売費及び一般管理費	※1 2,688,039	※1 3,134,737
営業利益	605,265	612,494
営業外収益		
受取利息	157	184
受取配当金	59	1,544
助成金収入	7,594	43,312
保険解約返戻金	46,121	28,721
消費税等免税益	2,622	11,019
その他	7,162	6,488
営業外収益合計	63,718	91,271
営業外費用		
支払利息	16,273	17,783
その他	2,735	813
営業外費用合計	19,008	18,597
経常利益	649,974	685,168
特別利益		
固定資産売却益	※2 2,404	※2 708
投資有価証券売却益	374	102
特別利益合計	2,778	810
特別損失		
固定資産売却損	※3 201	—
固定資産除却損	※4 1,454	※4 7,673
減損損失	—	※5 16,002
特別損失合計	1,655	23,675
税金等調整前当期純利益	651,097	662,303
法人税、住民税及び事業税	219,261	231,928
法人税等調整額	△6,573	△2,404
法人税等合計	212,687	229,523
当期純利益	438,409	432,780
親会社株主に帰属する当期純利益	438,409	432,780

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
当期純利益	438,409	432,780
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	6,272	△5,852
為替換算調整勘定	334	725
その他の包括利益合計	※1 6,607	※1 △5,126
包括利益	445,016	427,654
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	445,016	427,654
非支配株主に係る包括利益	—	—

【四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書】

【四半期連結損益計算書】

【第2四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)
売上高	2,851,181
売上原価	684,605
売上総利益	2,166,576
販売費及び一般管理費	※1 1,598,228
営業利益	568,347
営業外収益	
受取利息	93
受取配当金	90
貸倒引当金戻入益	5,757
受取保険金	3,842
不動産特定共同事業投資利益	2,304
その他	5,168
営業外収益合計	17,256
営業外費用	
支払利息	9,639
株式上場費用	3,000
その他	1,170
営業外費用合計	13,810
経常利益	571,794
特別利益	
投資有価証券売却益	1,245
特別利益合計	1,245
特別損失	
固定資産除却損	28
減損損失	※2 2,988
特別損失合計	3,017
税金等調整前四半期純利益	570,021
法人税、住民税及び事業税	209,676
法人税等調整額	△19,474
法人税等合計	190,202
四半期純利益	379,818
親会社株主に帰属する四半期純利益	379,818

【四半期連結包括利益計算書】

【第2四半期連結累計期間】

(単位：千円)

当第2四半期連結累計期間
(自 2022年10月1日
至 2023年3月31日)

四半期純利益	379,818
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	4,566
為替換算調整勘定	899
その他の包括利益合計	5,466
四半期包括利益	385,285
(内訳)	
親会社株主に係る四半期包括利益	385,285
非支配株主に係る四半期包括利益	—

③ 【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2020年10月1日 至 2021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	1,952,516	2,869,089
当期変動額				
剰余金の配当			△116,261	△116,261
親会社株主に帰属する 当期純利益			438,409	438,409
株主資本以外の項目 の 当期変動額(純額)				
当期変動額合計	—	—	322,148	322,148
当期末残高	100,000	816,572	2,274,665	3,191,238

	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	120	△1,211	△1,090	2,867,999
当期変動額				
剰余金の配当				△116,261
親会社株主に帰属する 当期純利益				438,409
株主資本以外の項目 の 当期変動額(純額)	6,272	334	6,607	6,607
当期変動額合計	6,272	334	6,607	328,755
当期末残高	6,392	△876	5,516	3,196,754

当連結会計年度(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

④ 【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 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022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	651,097	662,303
減価償却費	100,675	110,636
固定資産売却損益 (△は益)	△2,202	△708
固定資産除却損	1,454	7,673
減損損失	—	16,002
投資有価証券売却損益 (△は益)	△374	△102
保険解約返戻金	△46,121	△28,721
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	182	12,009
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	6,778	8,311
受取利息及び受取配当金	△217	△1,728
支払利息	16,273	17,783
売上債権の増減額 (△は増加)	△36,535	△12,418
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△4,968	△275,051
前受収益の増減額 (△は減少)	43,050	△13,077
前受金の増減額 (△は減少)	14,184	42,197
仕入債務の増減額 (△は減少)	20,282	6,395
預り金の増減額 (△は減少)	△10,418	12,188
その他の資産・負債の増減額	25,531	△31,181
小計	778,671	532,512
利息及び配当金の受取額	63	1,575
利息の支払額	△16,273	△18,167
法人税等の支払額	△231,356	△244,438
法人税等の還付額	18,707	15,049
営業活動によるキャッシュ・フロー	549,812	286,531

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022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	△409,426	△496,063
有形固定資産の売却による収入	2,770	4,689
投資有価証券の取得による支出	△20,043	△41,342
投資有価証券の売却による収入	700	1,062
貸付金の回収による収入	31	—
定期預金の払戻による収入	19,500	18,000
定期預金の預入による支出	△19,500	△18,000
保険積立金の積立による支出	△21,559	△24,686
保険積立金の払戻による収入	95,174	64,396
敷金及び保証金の差入による支出	△10,640	△6,418
敷金及び保証金の回収による収入	8,530	1,498
不動産特定共同事業組合出資による支出	—	△255,000
その他	△10,663	△13,083
投資活動によるキャッシュ・フロー	△365,125	△764,949
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	△97,641	△111,826
不動産特定共同事業預り金の増減額	—	360,000
配当金の支払額	△116,261	△122,545
財務活動によるキャッシュ・フロー	△213,902	855,627
現金及び現金同等物に係る換算差額	888	1,693
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△28,326	378,903
現金及び現金同等物の期首残高	2,968,580	2,940,253
現金及び現金同等物の期末残高	*1 2,940,253	*1 3,319,156

【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

当第2四半期連結累計期間
(自 2022年10月1日
至 2023年3月31日)

営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期純利益	570,021
減価償却費	54,532
固定資産除却損	28
減損損失	2,988
投資有価証券売却損益(△は益)	△1,245
保険解約返戻金	△774
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△4,112
賞与引当金の増減額(△は減少)	76,636
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	7,541
受取利息及び受取配当金	△183
支払利息	9,639
売上債権の増減額(△は増加)	△148,994
棚卸資産の増減額(△は増加)	100,393
前受収益の増減額(△は減少)	108,058
前受金の増減額(△は減少)	69,394
仕入債務の増減額(△は減少)	48,939
預り金の増減額(△は減少)	495,488
未払費用の増減額(△は減少)	△147,047
その他の資産・負債の増減額	10,433
小計	1,251,739
利息及び配当金の受取額	107
利息の支払額	△10,023
法人税等の支払額	△210,523
法人税等の還付額	46,624
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,077,925
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	△44,929
有形固定資産の売却による収入	799
投資有価証券の売却による収入	6,045
定期預金の預入による支出	△9,000
保険積立金の積立による支出	△189
保険積立金の払戻による収入	2,845
敷金及び保証金の差入による支出	△4,140
敷金及び保証金の回収による収入	1,018
その他	△4,163
投資活動によるキャッシュ・フロー	△51,714

(単位：千円)

当第2四半期連結累計期間
(自 2022年10月1日
至 2023年3月31日)

財務活動によるキャッシュ・フロー	
長期借入金の返済による支出	△129,958
配当金の支払額	△138,256
財務活動によるキャッシュ・フロー	△268,214
現金及び現金同等物に係る換算差額	△128
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	757,867
現金及び現金同等物の期首残高	3,319,156
現金及び現金同等物の四半期末残高	※1 4,077,024

【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)

前連結会計年度(自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

1 連結の範囲に関する事項

すべての子会社を連結しております。

連結子会社の数 8社

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)弁慶ひっこしサービス、
(株)ネクシヴ、(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

① 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

・時価のあるもの

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。)

・時価のないもの

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

・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

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(建物附属設備は除く)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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

当連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

1 連結の範囲に関する事項

すべての子会社を連結しております。

連結子会社の数 8社

連結子会社の名称

㈱エリッツ、㈱エリッツ建物管理、㈱エリッツ不動産販売、㈱弁慶ひっこしサービス、
㈱ネクシヴ、㈱ARC建物管理、㈱VAST、ELITZ INTERNATIONAL MALAYSIA SDN. BHD.

(注) 開示対象特別目的会社について

開示対象特別目的会社の概要及び開示対象特別目的会社を利用した取引の概要等については「注記事項
(開示対象特別目的会社関係)」に記載しております。

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

① 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

② 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

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(建物附属設備を除く)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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

① 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。

② 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。

③ 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。

(6) 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)

前連結会計年度(自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

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)

販売用不動産	173,472
未成工事支出金	4,542
棚卸資産評価損	—

(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 (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。

② 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、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。なお、新型コロナウイルス感染症拡大による重要な影響はないと仮定しております。

③ 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)

有形固定資産合計	2,567,206
無形固定資産合計	19,039
投資その他の資産合計	15,729
減損損失	—

(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 (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。

② 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、割引率等について市場の動向、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勘案して決定しております。なお、新型コロナウイルス感染症拡大による重要な影響はないと仮定しております。

③ 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。

当連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

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)

販売用不動産	547,995
未成工事支出金	7,772
棚卸資産評価損	—

(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 (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。

② 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、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。なお、新型コロナウイルス感染症拡大による重要な影響はないと仮定しております。

③ 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)

有形固定資産合計	2,839,519
無形固定資産合計	18,590
投資その他の資産合計	17,780
減損損失	16,002

(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 (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。

② 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、割引率等について市場の動向、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勘案して決定しております。なお、新型コロナウイルス感染症拡大による重要な影響はないと仮定しております。

③ 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)

前連結会計年度(自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

- (1) 「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。以下「収益認識会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。収益認識会計基準等の適用による主な変更点は、以下のとおりであります。

① 保険代理店手数料

保険代理店手数料について、従来は保険会社との精算時点で収益計上しておりましたが、保険代理店契約における履行義務には、保険会社への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義務があるため、当連結会計年度より保険代理店手数料を対象保険契約の成立後から保険期間で按分計上する方法に変更いたしました。

② 管理受託物件に関する賃貸契約の更新手数料及び更新事務手数料

管理受託物件に関する賃貸契約の更新手数料及び更新事務手数料について、従来は、賃借人から入金があった契約を対象に、更新前賃貸契約の契約満了日に収益を認識しておりましたが、当連結会計年度より、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に収益を認識する方法に変更いたしました。

③ 駐車場仲介手数料

賃貸物件の賃借人に対する駐車場仲介手数料について、従来は、申込を受けて仲介手数料を受取った時点で収益を認識しておりましたが、当連結会計年度より、駐車場賃貸契約の開始日に収益を認識する方法に変更いたしました。

④ 家賃保証会社への顧客紹介料

家賃保証会社への顧客紹介料について、従来は、家賃保証会社からの紹介料入金時に収益を認識しておりましたが、当連結会計年度より、家賃保証会社と紹介顧客との間の家賃保証契約開始日に収益を認識する方法に変更いたしました。

⑤ 管理物件の管理料収入

不動産管理受託契約に基づく管理料収入のごく一部には当社が2次請けとなっている契約形態のものがあり、従来は元請会社からの報告書を入手した時点で収益を認識しておりましたが、当連結会計年度より、対象管理物件の賃貸料（家賃）の帰属期間に基づき管理料収入を計上する方法に変更いたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、当連結会計年度の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用しておりません。また、収益認識会計基準第86項また書き（1）に定める方法を適用し、当連結会計年度の期首より前までに行われた契約変更について、すべての契約変更を反映した後の契約条件に基づき、会計処理を行い、その累積的影響額を、当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減しております。

この結果、収益認識会計基準等の適用を行う前と比べて、当連結会計年度の連結貸借対照表は、売掛金が1,949千円増加し、前受収益は93,981千円、前受金は36,119千円それぞれ増加しております。当連結会計年度の連結損益計算書は、売上高は20,374千円減少し、営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益はそれぞれ20,374千円減少しております。当連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書は、税金等調整前当期純利益は20,374千円減少しましたが、関連資産・負債の増減額で相殺されますので、営業活動によるキャッシュ・フローへの影響はありません。

当連結会計年度の期首の純資産に累積的影響額が反映されたことにより、連結株主資本等変動計算書の利益剰余金の期首残高は70,684千円減少しております。

1株当たり情報に与える影響額は、収益認識会計基準等の適用を行う前と比べて1株当たり当期純利益が1円75銭、1株当たり純資産額が36円05銭それぞれ少なく表示されております。

なお、収益認識基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度に係る「収益認識関係」注記については記載しておりません。

- (2) 「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。）等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等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。

なお、連結財務諸表に与える影響はありません。また、「金融商品等の時価の開示に係る適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2019年7月4日）第7-4項に定める経過的な取扱いに従って、当該注記のうち前連結会計年度に係るものについては記載しておりません。

(未適用の会計基準等)

前連結会計年度(自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

- ・「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)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日)

(1) 概要

収益認識に関する包括的な会計基準であります。収益は次の5つのステップを適用して認識されます。

ステップ1：顧客との契約を識別する。

ステップ2：契約における履行義務を識別する。

ステップ3：取引価格を算定する。

ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

(2) 適用時期

2022年9月期の期首より適用予定であります。

(3) 当会計基準等の適用による影響

連結財務諸表に与える影響を評価中であります。

- ・「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日)
- ・「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 2019年7月4日)

(1) 概要

国際的な会計基準の定めとの比較可能性を向上させるため、時価の算定方法に関するガイダンス等が定められました。

(2) 適用予定日

2022年9月期の期首より適用予定であります。

(3) 当会計基準等の適用による影響

連結財務諸表に与える影響はありません。

当連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

「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)

(1) 概要

投資信託の時価の算定及び注記に関する取扱い並びに貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合等への出資の時価の注記に関する取扱いを定めたものであります。

(2) 適用予定日

2023年9月期の期首から適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

連結財務諸表に与える影響はありません。

(追加情報)

前連結会計年度(自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

新型コロナウイルス感染拡大に伴う顧客の動向は、都市部から地方に移行するとともに、取引先法人の転勤件数も減少してきている状況と認識しております。当社でも宿泊事業や飲食事業等の一部の新設事業に関しては引き続き減収を余儀なくされておりますが、主力事業である不動産仲介事業や不動産管理事業については堅調に増収を維持しております。特に不動産仲介事業については、賃貸物件オーナー様からの広告料収入の収受を取りやめたため、事業全体の増収率は当初計画を下回りましたが、仲介手数料は当初計画を上回る増収を確保できておりますので、新型コロナウイルス感染拡大による経営への影響は軽微であると認識しており、会計上の見積りに重要な影響を与えないものと判断しております。

当連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

1. 新型コロナウイルス感染症の影響について

新型コロナウイルス感染症の当社グループへの影響につきましては、不動産仲介事業に係る市場において企業の転勤等に伴う社宅需要や学生の需要が伸び悩んでいる要因の一つとなっている面はあるものの、不動産管理事業や居住者サポート事業においてはその影響はほとんどないため、当社グループの収益全体に及ぼす影響は軽微であり、会計上の見積りに重要な影響を与えないものと判断しております。

2. 広告宣伝費の計上区分について

従来、賃貸仲介を請負っている不動産貸主様から広告料収入を収受しておりましたが、前連結会計年度中に本取引は取りやめました。他方、当連結会計年度から新たに2か月間の入居後サポートをする内容の業務委託契約に基づき業務委託料を収受しております。これに伴い、前連結会計年度まで広告料収入に係る売上原価として計上していた広告宣伝費は、当連結会計年度より、対応する広告料収入がなくなったため、販売費及び一般管理費に計上しております。

この結果、従来の方法に比べ、売上原価が274,075千円減少し、同額、販売費及び一般管理費が多く表示されております。

(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 (2021年9月30日)	当連結会計年度 (2022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 "
建物及び構築物	692,857 "	816,215 "
土地	1,548,180 "	1,704,485 "
計	2,244,041 "	2,625,590 "

	前連結会計年度 (2021年9月30日)	当連結会計年度 (2022年9月30日)
1年内返済予定の長期借入金	98,641 千円	117,558 千円
長期借入金	1,295,650 "	1,894,907 "
計	1,394,292 "	2,012,465 "

上記債務のうち、前連結会計年度末においては1,124,823千円について、当連結会計年度末においては29,813千円について、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ます。

また、前連結会計年度末及び当連結会計年度末において、上記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。

なお、後記「注記事項(開示対象特別目的会社関係)」に記載のとおり、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、譲渡代金の一部360,000千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 (2021年9月30日)	当連結会計年度 (2022年9月30日)
自社保証分	3,853,782千円	4,267,725千円
他社と共同保証の当社負担分	731,924 "	482,914 "
計	4,585,706 "	4,750,640 "

(注) 金額は保証極度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 (2021年9月30日)	当連結会計年度 (2022年9月30日)
債券(国債)	10,557千円	10,710千円

※4. 売掛金のうち顧客との契約から生じた債権の金額及び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。

(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 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
給料手当	1,749,737 千円	1,814,069 千円
法定福利費	241,667 "	260,761 "
福利厚生費	34,827 "	32,866 "
退職給付費用	9,142 "	9,224 "
広告宣伝費	18,641 "	300,486 "
地代家賃	163,484 "	175,562 "
通信費	73,926 "	76,511 "
旅費及び交通費	29,820 "	29,656 "
支払手数料	64,601 "	70,691 "
事務用品費	31,303 "	30,403 "
事務委託費	24,258 "	56,820 "
貸倒引当金繰入額	182 "	12,009 "
減価償却費	56,452 "	35,993 "
その他	189,994 "	229,681 "
販売費及び一般管理費合計	2,688,039 "	3,134,737 "

※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 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
車両運搬具及び工具器具備品	2,404千円	2千円
建物及び構築物	— "	504 "
土地	— "	201 "
計	2,404 "	708 "

※3. 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
車両運搬具及び工具器具備品	201千円	—千円

※4. 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 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
ソフトウェア	— 千円	4,480 千円
車両運搬具及び工具器具備品	429 "	444 "
建物及び構築物	804 "	2,536 "
長期前払費用	220 "	212 "
計	1,454 "	7,673 "

※5. 減損損失

前連結会計年度(自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(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) エリッツ 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) エリッツ建物管理 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ッ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。

- ※6. 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 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	9,950 千円	△8,832 千円
組替調整額	△374 "	△102 "
税効果調整前	9,576 "	△8,934 "
税効果額	△3,303 "	3,082 "
その他有価証券評価差額金	6,272 "	△5,852 "
為替換算調整勘定		
当期発生額	334 "	725 "
組替調整額	— "	— "
税効果調整前	334 "	725 "
税効果額	— "	— "
為替換算調整勘定	334 "	725 "
その他の包括利益合計	6,607 "	△5,126 "

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2020年10月1日 至 2021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
2020年12月22日 定時株主総会	普通株式	116,261	37.00	2020年9月30日	2020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
2021年12月22日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	122,545	39.00	2021年9月30日	2021年12月23日

当連結会計年度(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

(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 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
現金及び預金	2,995,834 千円	3,374,738 千円
預入期間が3か月を超える定期預金	△55,581 "	△55,581 "
現金及び現金同等物	2,940,253 "	3,319,156 "

(リース取引関係)

前連結会計年度(自 2020年10月1日 至 2021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 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。

(金融商品関係)

前連結会計年度(自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

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

① 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います。

② 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。

③ 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財務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。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません((注2)を参照下さい。)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	2,995,834	2,995,834	—
(2) 売掛金	228,955	228,955	—
(3) 投資有価証券			
満期保有目的の債券	10,557	12,145	1,588
その他有価証券	28,960	28,960	—
(4) 敷金及び保証金	83,632	70,261	△13,370
資産計	3,347,938	3,336,156	△11,782
(1) 買掛金	111,617	111,617	—
(2) 未払法人税等	108,221	108,221	—
(3) 預り金	713,789	713,789	—
(4) 長期借入金 (1年内返済予定額を含む)	1,514,292	1,512,023	△2,268
負債計	2,447,920	2,445,652	△2,268

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資 産

- (1) 現金及び預金並びに(2) 売掛金
これらはすべて短期で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。
- (3) 投資有価証券
これらの時価について、株式は取引所の価格によっており、債券は取引金融機関から提示された価格によっております。
また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項については、「有価証券関係」注記を参照下さい。
- (4) 敷金及び保証金
時価については、敷金及び保証金の予想返還期間に基づく割引現在価値により算定しております。

負 債

- (1) 買掛金、(2) 未払法人税等、(3) 預り金
これらはすべて短期で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。
- (4) 長期借入金
時価については、元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割引いた現在価値により算定しております。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額
(単位：千円)

区分	(2021年9月30日)
非上場株式	29,193

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「(3)投資有価証券 その他有価証券」には含めておりません。

(注3) 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

	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	2,995,834	—	—	—
売掛金	228,955	—	—	—
投資有価証券				
満期保有目的の債券	—	—	—	10,557
敷金及び保証金	—	—	—	83,632
合計	3,224,789	—	—	94,189

(注4) 長期借入金の連結決算日後の返済予定額

	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	98,641	101,559	117,818	118,858	119,913	957,501
合計	98,641	101,559	117,818	118,858	119,913	957,501

当連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

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

① 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部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います。

② 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。

③ 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財務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。

	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
其他有価証券	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、「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。

(単位：千円)

区分	当連結会計年度
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については、記載を省略しております。当該出資の連結貸借対照表計上額は255,000千円であります。

(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

	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

(注2) 長期借入金の連結決算日後の返済予定額

	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

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

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 其他有価証券 株式				
	60,408	—	—	60,408
資産計	60,408	—	—	60,408

(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

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

(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)

前連結会計年度(自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

1 満期保有目的の債券

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	10,557	12,145	1,588
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	—	—	—
合計	10,557	12,145	1,588

2 その他有価証券

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	28,960	19,200	9,760
小計	28,960	19,200	9,760
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	—	—	—
小計	—	—	—
合計	28,960	19,200	9,760

(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、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難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

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	700	374	—
合計	700	374	—

当連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

1 満期保有目的の債券

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

2 その他有価証券

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。

3 連結会計年度中に売却したその他有価証券

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	—

(退職給付関係)

前連結会計年度(自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

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

退職給付に係る負債の期首残高	39,101	千円
退職給付費用	9,142	〃
退職給付の支払額	△2,364	〃
退職給付に係る負債の期末残高	45,879	〃

(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

退職一時金制度の退職給付債務	45,879	千円
連結貸借対照表に計上された負債の額	45,879	〃
退職給付に係る負債	45,879	〃
連結貸借対照表に計上された負債の額	45,879	〃

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用	9,142	千円
----------------	-------	----

当連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

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

退職給付に係る負債の期首残高	45,879	千円
退職給付費用	9,224	〃
退職給付の支払額	△913	〃
退職給付に係る負債の期末残高	54,190	〃

(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

退職一時金制度の退職給付債務	54,190	千円
連結貸借対照表に計上された負債の額	54,190	〃
退職給付に係る負債	54,190	〃
連結貸借対照表に計上された負債の額	54,190	〃

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用	9,224	千円
----------------	-------	----

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

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 198,600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

① スtock・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	202,200
付与	—
失効	3,600
権利確定	198,600
未確定残	—
権利確定後(株)	
前連結会計年度末	—
権利確定	198,600
権利行使	—
失効	—
未行使残	198,600

② 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

ストック・オプション付与日時点においては、当社株式は未公開株式会社であるため、ストック・オプションの公正な評価単価の本源的価値をもってストック・オプションの評価単価としております。また、単位当たりの本源的価値の見積り方法は、純資産価額によっております。

なお、付与日時点における単位当たりの本源的価値はゼロであるため、公正な評価単価を記載しておりません。

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	一千円
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	一千円

当連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

1. ストック・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. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・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 197,000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) ストック・オプションの規模及びその変動状況

① 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	198,600
権利確定	—
権利行使	—
失効	1,600
未行使残	197,000

② 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

ストック・オプション付与日時点においては、当社株式は未公開株式であるため、ストック・オプションの公正な評価単価の本源的価値をもってストック・オプションの評価単価としております。また、単位当たりの本源的価値の見積り方法は、純資産価額によっております。

なお、付与日時点における単位当たりの本源的価値はゼロであるため、公正な評価単価を記載しておりません。

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 一千円

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 一千円

(税効果会計関係)

前連結会計年度(自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

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

繰延税金資産	
未払事業税	11,282 千円
未払費用	7,726 "
減価償却超過額	4,725 "
敷金及び保証金	2,429 "
退職給付に係る負債	15,828 "
税務上の繰越欠損金(注)	25,509 "
その他	1,449 "
繰延税金資産小計	68,951 "
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)	△25,509 "
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△2,523 "
評価性引当額小計	△28,033 "
繰延税金資産合計	40,918 "
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	△3,367 千円
繰延税金負債合計	△3,367 "
繰延税金資産の純額	37,551 "

(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

(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)	—	—	—	—	—	25,509	25,509
評価性引当額	—	—	—	—	—	△25,509	△25,509
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。

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	34.5 %
(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.0 %
住民税均等割	0.7 %
法人税等特別税額控除	△1.7 %
評価性引当額の増加	△0.2 %
その他	△0.7 %
税効果会計適用後の法人税等の負担率	32.7 %

当連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

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

繰延税金資産	
未払事業税	13,612 千円
未払費用	7,539 "
減価償却超過額	7,523 "
敷金及び保証金	4,099 "
退職給付に係る負債	18,695 "
税務上の繰越欠損金(注)	23,480 "
預り金	124,321 "
貸倒引当金	7,136 "
未収入金	3,450 "
その他	21,717 "
繰延税金資産小計	231,576 "
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)	△23,480 "
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△17,088 "
評価性引当額小計	△40,569 "
繰延税金資産合計	191,007 "
繰延税金負債	
販売用不動産	△103,638 千円
未収消費税等	△6,813 "
その他有価証券評価差額金	△284 "
繰延税金負債合計	△110,736 "
繰延税金資産の純額	80,270 "

(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

(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。

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)

前連結会計年度(自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

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、敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額は5,972千円であります。

当連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

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、敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額は10,821千円であります。

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

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。

2021年9月期における当該賃貸不動産に関する賃貸損益は55,657千円(賃貸収益は売上に、主な賃貸費用は売上原価に計上)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)

連結貸借対照表計上額	期首残高	1,430,752
	期中増減額	315,049
	期末残高	1,745,802
期末時価		2,637,253

- (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. 期中増減額のうち主な増加は嵯峨野開町の土地の取得費345,747千円、エリッツ9の改装費2,466千円、減少はすべて減価償却によるものであります。
3. 期末の時価は、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(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

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。

2022年9月期における当該賃貸不動産に関する賃貸損益は103,417千円(賃貸収益は売上に、主な賃貸費用は売上原価に計上)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)

連結貸借対照表計上額	期首残高	1,745,802
	期中増減額	284,798
	期末残高	2,030,600
期末時価		3,060,488

- (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. 期中増減額のうち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。
3. 期末の時価は、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。

(収益認識関係)

当連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(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。

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(5) 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)

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

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は賃借人から預かります。

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296,779千円です。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。

区分	金額（千円）
1年以内	181,122
1年超2年以内	57,347
2年超3年以内	531
3年超	1,945
合計	240,948

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前連結会計年度(自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

1 報告セグメントの概要

(1) 報告セグメントの決定方法

当社の報告セグメントは、当社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。

当社は、事業部門ごとに取り扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。したがって、当社は、事業部門を基礎とした商品・サービス別のセグメントから構成されており、「不動産仲介事業」、「不動産管理事業」、「居住者サポート事業」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)

京都・滋賀を中心に近畿圏で52店舗を展開し、多数の取扱物件数を誇るエリッツホールディングスグループのメイン事業であり、お客様のニーズにあった物件を全店舗オンラインシステムでスピーディーに検索してご提案しております。また外国のお客様や女性のお客様にも安心してお部屋を探していただけるようイングリッシュ・カウンターやレディース・カウンターを設置しサービス向上に努めております。

多数の店舗運営と確かな実績をもとに、刻々と変化する顧客ニーズをいち早くキャッチし、迅速に対応できるよう、加盟店様の事業経営や戦略を多方面からサポートしております。また、建売や収益、投資物件など不動産の購入や売却の仲介、資産運用や土地活用などのコンサルティングを専門知識をもった会計事務所、税理士事務所等と連携して行っており、相続・事業承継・事業運営に関する分析、提案等に関するセミナーなども実施しております。

マレーシアにマンスリーマンション事業を展開しており、日本からマレーシアへ、マレーシアから日本へ、観光や留学、法人様の研修等にご利用いただいております。

(不動産管理事業)

家主様に代わって賃貸マンションを見守り、入居者様の快適な暮らしを24時間・365日サポートするのが建物管理事業であります。学生数が減り、年々賃貸マンションの空き室数が増える中、当社は京都トップクラスの管理戸数と入居率を誇っております。

分譲マンションの管理組合をサポートし、質の高い管理でマンションの資産価値を高める具体例や手段方法を的確に提案しております。あわせて、賃貸マンション管理棟数のスケールメリットを活かした適正な価格による業務の実施により、長期修繕計画や大規模修繕、管理費や修繕費などのコスト削減もご提案しております。

(居住者サポート事業)

不動産仲介業務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365日、24時間対応のトラブル対応サービス業務や火災保険代理店業務、入居者様及び家主様双方にとってメリットのある家賃滞納保証業務、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を行っております。併せてCTIを導入し、トラブルやクレームが多い電話での対応を一元管理する「A I V A S Tシステム」や不動産業者向けの自社システムの外販をしております。

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

報告されている事業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

(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	2,261,634	1,692,338	611,676	4,565,649	—	4,565,649
セグメント間の内部 売上高又は振替高	165,306	44,866	47,980	258,153	△258,153	—
売上高合計	2,426,940	1,737,205	659,657	4,823,803	△258,153	4,565,649
セグメント利益	284,139	238,089	459,983	982,212	△376,947	605,265
セグメント資産	4,390,310	1,417,657	152,354	5,960,322	402,839	6,363,161
その他の項目						
減価償却費	66,873	2,361	222	69,457	31,218	100,675
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	408,934	954	—	409,888	△462	409,426

- (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93,250千円、固定資産の調整額△439千円及び各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△469,758千円であります。
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△511,806千円並びに全社資産914,645千円(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 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

1 報告セグメントの概要

(1) 報告セグメントの決定方法

当社の報告セグメントは、当社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。

当社は、事業部門ごとに取り扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。したがって、当社は、事業部門を基礎とした商品・サービス別のセグメントから構成されており、「不動産仲介事業」、「不動産管理事業」、「居住者サポート事業」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)

京都・滋賀を中心に近畿圏で55店舗を展開し、多数の取扱物件数を誇るエリッツホールディングスグループのメイン事業であり、お客様のニーズにあった物件を全店舗オンラインシステムでスピーディーに検索してご提案しております。また外国のお客様や女性のお客様にも安心してお部屋を探していただけるようイングリッシュ・カウンターやレディース・カウンターを設置しサービス向上に努めております。

多数の店舗運営と確かな実績をもとに、刻々と変化する顧客ニーズをいち早くキャッチし、迅速に対応できるよう、加盟店様の事業経営や戦略を多方面からサポートしております。また、建売や収益、投資物件など不動産の購入や売却の仲介、資産運用や土地活用などのコンサルティングを専門知識をもった会計事務所、税理士事務所等と連携して行っており、相続・事業承継・事業運営に関する分析、提案等に関するセミナーなども実施しております。

マレーシアにマンスリーマンション事業を展開しており、日本からマレーシアへ、マレーシアから日本へ、観光や留学、法人様の研修等にご利用いただいております。

(不動産管理事業)

家主様に代わって賃貸マンションを見守り、入居者様の快適な暮らしを24時間・365日サポートするのが建物管理事業であります。学生数が減り、年々賃貸マンションの空き室数が増える中、当社は京都トップクラスの管理戸数と入居率を誇っております。

分譲マンションの管理組合をサポートし、質の高い管理でマンションの資産価値を高める具体例や手段方法を的確に提案しております。あわせて、賃貸マンション管理棟数のスケールメリットを活かした適正な価格による業務の実施により、長期修繕計画や大規模修繕、管理費や修繕費などのコスト削減もご提案しております。

(居住者サポート事業)

不動産仲介業務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365日、24時間対応のトラブル対応サービス業務や火災保険代理店業務、入居者様及び家主様双方にとってメリットのある家賃滞納保証業務、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を行っております。併せてCTIを導入し、トラブルやクレームが多い電話での対応を一元管理する「A I V A S Tシステム」や不動産業者向けの自社システムの外販をしております。また、当連結会計年度からシェアサイクル事業を開始しております。

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

報告されている事業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

(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。
5. 報告セグメントの変更等に関する事項

(収益認識に関する会計基準等の適用)

(会計方針の変更)に記載のとおり、当連結会計年度から収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、事業セグメントの利益の測定方法を同様に變更しております。当該変更により、従来の方法に比べて、当連結会計年度の売上高及びセグメント利益は次のとおり減少しております。

不動産仲介事業 △173千円

不動産管理事業 △12,888千円

居住者サポート事業 △7,313千円

報告セグメント計 △20,374千円

【関連情報】

前連結会計年度(自 2020年10月1日 至 2021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 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。

【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】

前連結会計年度(自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

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】

前連結会計年度(自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

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】

前連結会計年度(自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度(自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

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

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	1,124,823(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。

(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

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	13,079(注)3	預り金	289

(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。

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。

当連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

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

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。

(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

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。

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。

(開示対象特別目的会社関係)

前連結会計年度(自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

1. 開示対象特別目的会社の概要及び開示対象特別目的会社を利用した取引の概要

当社では、不動産特定共同事業法第2条第5号に規定される不動産特定共同事業者である当社及び他の本契約の当事者との間で、同条第3項に規定される不動産特定共同事業契約を締結し、本契約に基づく組合を組成しました。本契約は民法第667条に規定する任意組合契約に該当し、特定の不動産を本契約に係る不動産取引の対象とし、本契約に基づく不動産特定共同事業を行っております。

事業の具体的な内容は、対象不動産を当社が取得し、本組合に譲渡後、本組合が賃貸不動産として運用し運用益を組合員に分配するものであり、不動産流動化取引の1形態であります。当社は本組合の唯一の業務執行組合員として選任され本事業に必要な業務の執行を受任しております。

特別目的会社数	1 組合契約
出資比率 (%)	68.9
直近の決算日における資産総額 (千円)	382,475
負債総額 (千円)	10,435

2. 開示対象特別目的会社との取引金額等

	主な取引の金額又は連結会計年度末残高 (千円)	主な損益	
		項目	金額
出資額 (注1)	255,000	—	—
預り金 (注2)	360,000	—	—

(注) 1. 出資口数の総数は370口、当社の出資口数は255口であります。

2. 対象不動産の譲渡代金の一部であります。売却取引として認識していないため預り金で処理しております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
1株当たり純資産額	1,017円36銭	1,091円97銭
1株当たり当期純利益	139円52銭	137円73銭

(注) 1. 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いません。

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 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022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)	438,409	432,780
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)	438,409	432,780
普通株式の期中平均株式数(株)	3,142,200	3,142,200
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予約権 普通株式 198,600株 これらの詳細につきましては、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。	2019年7月12日 臨時株主総会決議の新株予約権 普通株式 197,000株 これらの詳細につきましては、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 (2021年9月30日)	当連結会計年度 (2022年9月30日)
純資産の部の合計額(千円)	3,196,754	3,431,177
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)	3,196,754	3,431,177
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	3,142,200

(重要な後発事象)

前連結会計年度(自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

2022年10月13日開催の当社取締役会決議に基づき、より効率的な形態に当社グループを再編するため、2023年3月1日を効力発生日として、完全子会社間の企業結合を行いました。詳細は、後記【注記事項】(企業結合等関係)を参照下さい。

【注記事項】

(会計方針の変更等)

当第2四半期連結累計期間(自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)

「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。)を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、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。これによる四半期連結財務諸表への影響はありません。

(追加情報)

当第2四半期連結累計期間(自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)

新型コロナウイルス感染症について

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が、その終息時期については不確定要素が多いものの、ワクチンの普及や治療薬の開発進展、医療体制の整備のほか、一般市民の反応状況にも落ち着きが見られるところから、当第2四半期連結累計期間の重要な会計上の見積りに際し、新型コロナウイルス感染症の影響は加味しておりません。

(四半期連結貸借対照表関係)

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。

(単位：千円)

	当第2四半期連結会計期間 (2023年3月31日)
自社保証分	3,716,483
他社と共同保証の当社負担分	572,865
計	4,289,348

(注) 金額は保証極度額を記載しております。

(四半期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。

(単位：千円)

	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)
給料手当	855,847
法定福利費	108,777
福利厚生費	22,382
賞与引当金繰入額	76,636
退職給付費用	8,086
広告宣伝費	179,356
地代家賃	89,927
通信費	37,608
旅費交通費	16,976
支払手数料	32,987
事務用品費	13,088
事務委託費	30,946
貸倒引当金繰入額	2,717
減価償却費	13,922
その他	108,970
計	1,598,228

※2. 減損損失について

当第2四半期連結累計期間において、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) エリッツ 烏丸五条店、佛敎大学前店	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	2,988
合計			2,988

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ます。不動産仲介事業の株式会社エリッツの上記2店舗については、当第2四半期連結累計期間において店舗の閉鎖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。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※1. 現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期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。

(単位：千円)	
当第2四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)	
現金及び預金	4,141,606
預入期間が3か月を超える定期預金	△64,581
現金及び現金同等物	4,077,024

(株主資本等関係)

当第2四半期連結累計期間(自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)

1 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
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	利益剰余金

2 基準日が当第2四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第2四半期連結会計期間の末日後となるもの
該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当第2四半期連結累計期間(自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)

1 報告セグメントごとの売上高及び利益の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント				調整	四半期連結 損益計算書 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	1,524,552	1,025,547	301,081	2,851,181	—	2,851,181
セグメント間の内部売上高又は振替高	117,057	39,324	23,178	179,560	△179,560	—
計	1,641,610	1,064,872	324,259	3,030,742	△179,560	2,851,181
セグメント利益	326,239	187,870	189,771	703,882	△135,534	568,347

- (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94,245千円、固定資産の調整額△2,144千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△227,635千円であります。
2. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(企業結合等関係)

共通支配下の取引等

2022年10月13日開催の当社取締役会決議に基づき、2023年3月1日を効力発生日として、株式会社弁慶ひっこしサービスを株式会社エリッツに吸収合併し、株式会社弁慶ひっこしサービスは解散しました。同じく2023年3月1日を効力発生日として、株式会社ネクシヴを株式会社エリッツ建物管理に吸収合併し、株式会社ネクシヴは解散しました。

なお、株式会社弁慶ひっこしサービスが行っていた引越、古物・遺品整理、シェアサイクル事業は株式会社エリッツに継承され、また、株式会社ネクシヴが行っていた清掃事業は既に株式会社ARC建物管理に移管済であったため、当社グループの事業の内容に変更はありません。

おって、上記の完全子会社間の取引は、「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 2019年1月16日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当第2四半期連結累計期間(自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント				四半期連結損益計算書計上額
	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	1,007,750	635,572	125,777	1,769,101	1,769,101
一定の期間にわたり移転されるサービス	388,287	376,834	112,868	877,990	877,990
顧客との契約から生じる収益	1,396,038	1,012,406	238,645	2,647,091	2,647,091
その他の収益(注)	128,513	13,140	62,436	204,090	204,090
外部顧客への売上高	1,524,552	1,025,547	301,081	2,851,181	2,851,181

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

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)
1株当たり四半期純利益	120円88銭
(算定上の基礎)	
親会社株主に帰属する四半期純利益(千円)	379,818
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四半期純利益(千円)	379,818
普通株式の期中平均株式数(株)	3,142,200
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	—

(注) 潜在株式調整後1株当たり四半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。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

⑤ 【連結附属明細表】(2022年9月30日現在)

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期末残高 (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	98,641	118,034	1.2	—
長期借入金(1年以内に返済予定のもの を除く。)	1,415,650	2,014,431	1.0	2023年10月1日～ 2050年6月30日
合計	1,514,292	2,132,465	1.0	—

(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	157,260	146,964	148,116	144,117

【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】

該当事項はありません。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

① 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2021年9月30日)	当事業年度 (2022年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※2 1,105,217	※2 1,194,075
売掛金	※1 10,549	※1 10,529
販売用不動産	173,472	※2 549,025
未成工事支出金	-	409
貯蔵品	815	871
前払費用	18,266	9,814
関係会社短期貸付金	25,530	93,881
1年内回収予定の関係会社長期貸付金	1,778	5,640
未取還付法人税等	15,049	46,624
その他	※1 44,587	※1 71,657
貸倒引当金	△261	△12,234
流動資産合計	1,395,006	1,970,294
固定資産		
有形固定資産		
建物	※2 750,825	※2 866,121
構築物	7,551	7,159
車両運搬具	28,265	20,837
工具、器具及び備品	31,823	30,895
土地	※2 1,550,886	※2 1,707,191
建設仮勘定	4,794	16,249
有形固定資産合計	2,374,147	2,648,454
無形固定資産		
ソフトウェア	9,422	7,618
無形固定資産合計	9,422	7,618
投資その他の資産		
投資有価証券	※4 68,710	※4 100,311
関係会社株式	369,532	365,668
出資金	2,120	256,120
関係会社長期貸付金	41,559	34,863
長期前払費用	8,735	12,415
保険積立金	69,935	11,638
繰延税金資産	33,995	42,779
その他	186	17,861
貸倒引当金	△28,555	-
投資その他の資産合計	566,220	841,658
固定資産合計	2,949,791	3,497,731
資産合計	4,344,797	5,468,025

(単位：千円)

	前事業年度 (2021年9月30日)	当事業年度 (2022年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	※1 18,711	※1 14,263
関係会社短期借入金	8,727	25,002
1年内返済予定の長期借入金	※2 98,641	※2 117,558
未払金	22,623	10,502
未払費用	※1 25,754	※1 24,526
未払法人税等	6,630	3,258
未払消費税等	11,127	-
前受金	-	33
預り金	11,550	※2 371,799
前受収益	52,052	107,395
流動負債合計	255,820	674,340
固定負債		
長期借入金	※2 1,335,650	※2 1,934,907
退職給付引当金	9,711	11,518
預り保証金	72,736	70,279
長期前受収益	-	18,183
固定負債合計	1,418,098	2,034,889
負債合計	1,673,918	2,709,229
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
資本剰余金		
資本準備金	233,824	233,824
その他資本剰余金	582,748	582,748
資本剰余金合計	816,572	816,572
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	1,728,555	1,822,325
利益剰余金合計	1,747,912	1,841,682
株主資本合計	2,664,485	2,758,255
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	6,392	540
評価・換算差額等合計	6,392	540
純資産合計	2,670,878	2,758,796
負債・純資産合計	4,344,797	5,468,025

② 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
売上高	※1 1,440,453	※1 977,146
売上原価	※1 614,631	※1 258,265
売上総利益	825,822	718,881
販売費及び一般管理費	※1、※2 508,437	※1、※2 501,717
営業利益	317,384	217,163
営業外収益		
受取利息	※1 1,445	※1 1,727
有価証券利息	152	152
受取配当金	59	1,543
貸倒引当金戻入益	6,938	28,305
助成金収入	1,784	8,376
保険解約返戻金	46,121	51,659
その他	3,707	3,950
営業外収益合計	60,210	95,716
営業外費用		
支払利息	※1 16,677	※1 18,063
貸倒引当金繰入額	-	10,128
その他	300	-
営業外費用合計	16,977	28,192
経常利益	360,617	284,687
特別利益		
固定資産売却益	※3 2,404	※3 2
投資有価証券売却益	374	102
特別利益合計	2,778	104
特別損失		
固定資産売却損	※4 201	-
固定資産除却損	※5 107	-
関係会社株式評価損	9,457	3,864
特別損失合計	9,766	3,864
税引前当期純利益	353,629	280,928
法人税、住民税及び事業税	49,543	8,024
法人税等調整額	△3,970	15,788
法人税等合計	45,573	23,812
当期純利益	308,056	257,115

【売上原価明細書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
広告宣伝費	388,855	—
不動産売上原価	17,865	22,662
減価償却費	44,246	71,932
租税公課	29,471	37,569
管理費	13,020	17,511
修繕費	57,739	43,152
支払手数料	46,398	44,982
その他	17,034	20,453
売上原価合計	614,631	258,265

③ 【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2020年10月1日 至 2021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				
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	1,536,760	1,556,117	2,472,690
当期変動額				
剰余金の配当		△116,261	△116,261	△116,261
当期純利益		308,056	308,056	308,056
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)				
当期変動額合計	-	191,795	191,795	191,795
当期末残高	19,357	1,728,555	1,747,912	2,664,485

	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	120	120	2,472,811
当期変動額			
剰余金の配当			△116,261
当期純利益			308,056
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	6,272	6,272	6,272
当期変動額合計	6,272	6,272	198,067
当期末残高	6,392	6,392	2,670,878

当事業年度(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

【注記事項】

(重要な会計方針)

前事業年度(自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

- 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
 - ・時価のあるもの
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。)
 - ・時価のないもの
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
 - ・販売用不動産
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)
- 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)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 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。
 - ・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。
- 5 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項
 - ・消費税等の会計処理
消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

当事業年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

- 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
- ・販売用不動産
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）
- 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）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 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。
 - ・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。
- 5 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。
- ・販売用不動産の売却は不動産の引渡しが行う義務であり、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。
 - ・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。
 - ・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。
 - ・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。
 - ・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。
 - ・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。
 - ・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)

前事業年度(自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

1. 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)

販売用不動産	173,472
未成工事支出金	—
棚卸資産評価損	—

(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。

2. 固定資産の減損

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

有形固定資産合計	2,374,147
無形固定資産合計	9,422
投資その他の資産合計	8,735
減損損失	—

(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) 2. 固定資産の減損」に記載した内容と同一であります。

当事業年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

1. 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)

販売用不動産	549,025
未成工事支出金	409
棚卸資産評価損	—

(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。

2. 固定資産の減損

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

有形固定資産合計	2,648,454
無形固定資産合計	7,618
投資その他の資産合計	12,415
減損損失	—

(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) 2. 固定資産の減損」に記載した内容と同一であります。

(会計方針の変更)

前事業年度(自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

(1)「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。以下「収益認識会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。

収益認識会計基準等の適用による主な変更点は、以下のとおりであります。

① 保険代理店手数料

保険代理店手数料について、従来は保険会社との精算時点で収益計上しておりましたが、保険代理店契約における履行義務には、保険会社への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義務があるため、当事業年度より保険代理店手数料を対象保険契約の成立後から保険期間で按分計上する方法に変更いたしました。

② 家賃保証会社への顧客紹介料

家賃保証会社への顧客紹介料について、従来は、家賃保証会社からの紹介料入金時に収益を認識しておりましたが、当事業年度より、家賃保証会社と紹介顧客との間の家賃保証契約開始日に収益を認識する方法に変更いたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当事業年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当事業年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、当事業年度の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用しておりません。また、収益認識会計基準第86項また書き(1)に定める方法を適用し、当事業年度の期首より前までに行われた契約変更について、すべての契約変更を反映した後の契約条件に基づき、会計処理を行い、その累積的影響額を、当事業年度の期首の利益剰余金に加減しております。

この結果、収益認識会計基準等の適用を行う前と比べて、当事業年度の貸借対照表は、前受収益が48,082千円、長期前受収益が18,183千円増加しております。当事業年度の損益計算書は、売上高は3,976千円減少し、営業利益、経常利益、税引前当期純利益はそれぞれ3,976千円減少しております。

当事業年度の期首の純資産に累積的影響額が反映されたことにより、株主資本等変動計算書の利益剰余金の期首残高は40,800千円減少しております。

1株当たり情報に与える影響額は、収益認識会計基準等の適用を行う前と比べて1株当たり当期純利益が1円00銭多く、1株当たり純資産額が18円83銭少なく表示されております。

なお、収益認識基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前事業年度に係る「収益認識関係」注記については記載しておりません。

(2)「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等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。なお、財務諸表に与える影響はありません。

(追加情報)

前事業年度(自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

新型コロナウイルスの影響について

新型コロナウイルス感染防止対策が昨年度に引き続き施行されたことにより、企業や大学など各種団体等が一斉に自粛態勢に入り、リモートによる会議や転勤及び登校の抑制などで賃貸入居や住宅購入の市場需要が想定どおりには伸びませんでした。当社はグループの持株会社としてグループの統括事業を主に行っておりますので、当社の業績にはほとんど影響がありませんでした。このため会計上の重要な見積りに際し、新型コロナウイルスの影響を特に考慮しておりません。

当事業年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

1. 新型コロナウイルスの影響について

当社はグループの持株会社としてグループの統括事業を主に行っておりますので、前事業年度同様、新型コロナウイルスは当社の業績にはほとんど影響がありませんでした。このため会計上の重要な見積りに際し、新型コロナウイルスの影響を特に考慮しておりません。

2. 広告料収入及び広告宣伝費について

従来、当社は当社の子会社が賃貸仲介を請負っている不動産貸主様から広告料収入を収受し、賃貸物件情報に係る広告宣伝費(前事業年度実績額388,855千円)を売上原価に計上しておりましたが、当事業年度より広告料収入(前事業年度実績額669,176千円)の収受を取りやめました。これに伴い、前事業年度まで当社が負担していた広告宣伝費は、当事業年度以降、当社の子会社が負担することとなりましたので当社の損益計算書には計上されておられません。

(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 (2021年9月30日)	当事業年度 (2022年9月30日)
売掛金	392 千円	409 千円
その他(流動資産)	33,482 "	41,033 "
買掛金	15,725 "	12,161 "
未払費用	86 "	115 "

※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 (2021年9月30日)	当事業年度 (2022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
建物	692,857 "	816,215 "
土地	1,412,480 "	1,568,785 "
計	2,108,341 "	2,489,890 "

	前事業年度 (2021年9月30日)	当事業年度 (2022年9月30日)
1年内返済予定の長期借入金	98,641 千円	117,558 千円
長期借入金	1,295,650 "	1,894,907 "
計	1,394,292 "	2,012,465 "

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、124,742千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、1,124,823千円について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、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榎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。

不動産特定共同事業に係る担保提供

なお、「連結財務諸表 注記事項（開示対象特別目的会社関係）」に記載のとおり、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、譲渡代金の一部360,000千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 (2021年9月30日)	当事業年度 (2022年9月30日)
自社保証分	3,853,782 千円	4,267,725 千円
他社と共同保証の当社負担分	731,924 "	482,914 "
計	4,585,706 "	4,750,640 "

(注) 金額は保証極度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 (2021年9月30日)	当事業年度 (2022年9月30日)
債券（国債）	10,557 千円	10,710 千円

(損益計算書関係)

※1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
売上高	351,756 千円	480,763 千円
売上原価	254,435 "	100,897 "
販売費及び一般管理費	12,604 "	12,176 "
受取利息	1,441 "	1,698 "
支払利息	403 "	279 "

※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 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
役員報酬	104,739 千円	106,880 千円
給与手当	172,421 "	157,021 "
法定福利費	34,344 "	31,823 "
退職給付費用	1,938 "	1,807 "
支払手数料	25,291 "	39,594 "
事務委託費	14,826 "	43,762 "
貸倒引当金繰入額	— "	1,594 "
減価償却費	37,769 "	15,640 "
おおよその割合		
販売費	3 %	3 %
一般管理費	97 "	97 "

※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 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
工具、器具及び備品	2,404 千円	— 千円
車両運搬具	— "	2 "
計	2,404 "	2 "

※4 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
車両運搬具	201 千円	— 千円

※5 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
工具、器具及び備品	107 千円	— 千円

(有価証券関係)

前事業年度(自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

子会社株式及び関連会社株式は、市場価格がなく時価を把握することが極めて困難と認められるため、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、時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式及び関連会社株式の貸借対照表計上額は以下のとおりです。

(単位：千円)

区分	2021年9月30日
関係会社株式	369,532

当事業年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

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。

(単位：千円)

区分	2022年9月30日
関係会社株式	365,668

(税効果会計関係)

前事業年度(自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

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

繰延税金資産	
未払事業税	1,487 千円
未払費用	2,951 "
減価償却超過額	4,361 "
敷金及び保証金	569 "
関係会社株式	14,589 "
貸倒引当金	9,765 "
退職給付引当金	3,350 "
その他	287 "
繰延税金資産合計	<u>37,363 "</u>
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	<u>△3,367 千円</u>
繰延税金負債合計	<u>△3,367 "</u>
繰延税金資産の純額	<u>33,995 "</u>

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	34.5 %
(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.1 %
住民税均等割	0.2 %
法人税等特別税額控除	△0.5 %
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△21.1 %
その他	△0.3 %
税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>12.9 %</u>

当事業年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

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

繰延税金資産	
未払事業税	663 千円
未払費用	1,582 "
減価償却超過額	4,347 "
敷金及び保証金	569 "
関係会社株式	15,922 "
貸倒引当金	3,698 "
退職給付引当金	3,973 "
預り金	124,321 "
未収入金	3,450 "
前受収益	5,739 "
その他	2,038 "
繰延税金資産小計	166,307 "
将来減算一時差異等の合計額に係る評価性引当額	△12,790 "
繰延税金資産合計	153,516 "
繰延税金負債	
販売用不動産	△103,638 千円
未収消費税等	△6,813 "
その他有価証券評価差額金	△284 "
繰延税金負債合計	△110,736 "
繰延税金資産の純額	42,779 "

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	34.5 %
(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.4 %
住民税均等割	0.2 %
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 %
評価性引当額の増加	4.2 %
その他	2.0 %
税効果会計適用後の法人税等の負担率	8.5 %

(収益認識関係)

当事業年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

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)

前事業年度(自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

該当事項はありません。

④ 【附属明細表】(2022年9月30日現在)

【有価証券明細表】

投資有価証券

【株式】

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額(千円)
株式会社長栄	13,000	22,035
株式会社リペロ	19,000	18,373
株式会社五健堂	5,000	20,000
株式会社シンカ	393	20,043
株式会社I. G. M. Holdings	18,300	9,150
計	55,693	89,601

【債券】

銘柄	券面総額(千円)	貸借対照表計上額(千円)
元利分離国庫債券 第146回	10,000	8,657
元利分離国庫債券 第147回	2,400	2,052
計	12,400	10,710

(注) 上記債券は、宅地建物取引業の保証金として供託しております。

【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	1,398,626	212,093	87,519	1,523,200	657,079	51,541	866,121
構築物	8,994	199	—	9,193	2,034	591	7,159
車両運搬具	158,740	6,513	—	165,254	144,416	13,941	20,837
工具、器具及び備品	120,831	10,460	—	131,292	100,397	11,389	30,895
土地	1,550,886	216,136	59,832	1,707,191	—	—	1,707,191
建設仮勘定	4,794	11,454	—	16,249	—	—	16,249
有形固定資産計	3,242,875	456,858	147,351	3,552,382	903,928	77,464	2,648,454
無形固定資産							
ソフトウェア	32,108	2,797	—	34,905	27,287	4,601	7,618
無形固定資産計	32,108	2,797	—	34,905	27,287	4,601	7,618
長期前払費用	25,817	7,422	—	33,240	17,959	3,135	15,280

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

建物	エリッツ10 (京都市南区)	210,944	千円
土地	エリッツ10 (京都市南区)	216,136	千円

2. 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	87,519	千円
土地	販売用不動産への振替	59,832	千円

3. 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。

4. 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2,370千円あります。

【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 (流動)	261	12,234	211	50	12,234
貸倒引当金 (固定)	28,555	—	—	28,555	—

(注) 1. 貸倒引当金 (流動) の「当期減少額(その他)」欄の金額は、一般債権の貸倒実績率による洗替額であります。

2. 貸倒引当金 (固定) の「当期減少額(その他)」欄の金額は、一般債権の貸倒実績率による洗替額249千円及び関係会社に対する債権に係る個別引当額の戻入額28,305千円であります。

- (2) 【主な資産及び負債の内容】(2022年9月30日現在)
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
株券の種類	—
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
株式の名義書換え (注) 1	
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
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	—
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 (注) 1
買取手数料	無料 (注) 2
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) 1. 当社株式は、株式会社東京証券取引所への上場に伴い、社債、株式等の振替に関する法律第128条第1項に規定する振替株式となることから、該当事項はなくなる予定です。
2. 単元未満株式の買取手数料は、当社株式が東京証券取引所に上場された日から「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」に変更されます。
3. 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】

該当事項はありません。

第四部 【株式公開情報】

第 1 【特別利害関係者等の株式等の移動状況】

移動年月日	移動前所有者の氏名又は名称	移動前所有者の住所	移動前所有者の提出会社との関係等	移動後所有者の氏名又は名称	移動後所有者の住所	移動後所有者の提出会社との関係等	移動株数(株)	価格(単価)(円)	移動理由
2021年3月31日	奥西博之	京都市上京区	子会社元取締役	槇野常美	京都市右京区	特別利害関係者等(当社代表取締役、大株主上位10名)	5,200	5,200,000(1,000)	本人子会社取締役辞任による譲渡
2021年3月31日	奥西博之	京都市上京区	子会社元取締役	小林健二	京都府宇治市	特別利害関係者等(子会社取締役)	5,800	5,800,000(1,000)	本人子会社取締役辞任により、新たに子会社取締役となる者への譲渡

- (注) 1. 当社は、株式会社東京証券取引所スタンダード市場への上場を予定しておりますが、同取引所が定める有価証券上場規程施行規則(以下「同施行規則」という。)第266条の規定に基づき、特別利害関係者等(従業員持株会を除く。以下1において同じ)が、新規上場申請日の直前事業年度の末日から起算して2年前の日(2020年10月1日)から上場日の前日までの期間において、当社の発行する株式又は新株予約権の譲受け又は譲渡(上場前の公募等を除き、新株予約権の行使を含む。以下「株式等の移動」という。)を行っている場合には、当該株式等の移動の状況を同施行規則第204条第1項第4号に規定する「新規上場申請のための有価証券報告書(Iの部)」に記載するものとするとされております。
2. 当社は、同施行規則第267条の規定に基づき、上場日から5年間、上記株式等の移動状況に係る記載内容についての記録を保存することとし、幹事取引参加者は、当社が当該記録を把握し、かつ、保存するための事務組織を適切に整備している状況にあることを確認するものとするとされております。また、当社は、当該記録につき、同取引所が必要に応じて行う提出請求に応じなければならないとされております。同取引所は、当社が当該提出請求に応じない場合は、当社の名称及び当該請求に応じない状況にある旨を公表することができるとされております。また、同取引所は、当該提出請求により提出された記録を検討した結果、上記株式等の移動の状況に係る記載内容が明らかに正確でなかったと認められる場合には、当社及び幹事取引参加者の名称並びに当該記載内容が正確でなかったと認められる旨を公表することができるとされております。
3. 特別利害関係者等の範囲は次のとおりであります。
- (1) 当社の特別利害関係者……………役員、その配偶者及び二親等内の血族(以下、「役員等」という。)、役員等により総株主等の議決権の過半数を所有されている会社並びに関係会社及びその役員
 - (2) 当社の大株主上位10名
 - (3) 当社の人的関係会社及び資本的关系会社並びにこれらの役員
 - (4) 金融商品取引業者(金融商品取引法第28条第8項に規定する有価証券関連業務を行う者に限る。)及びその役員並びに金融商品取引業者の人的関係会社及び資本的关系会社
4. 移動価格算定方式は次のとおりです。
- DCF法(ディスカунテッド・キャッシュフロー法)、純資産方式及び類似会社比準方式により算出した価格を総合的に勘案して、譲渡人と譲受人が協議のうえ、決定いたしました。

第2 【第三者割当等の概況】

該当事項はありません。

第3 【株主の状況】

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	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 ※1、2	京都市右京区	1,537,809 (40,000)	46.06 (1.20)
佐々木 茂喜 ※1、3	京都市北区	299,600 (20,000)	8.97 (0.60)
黒田 富久子 ※1、3	京都市中京区	299,600 (20,000)	8.97 (0.60)
エリッツホールディングスグループ従業員持株会 ※1	京都市中京区堀川通姉小路上 三坊堀川町55-1 エリッツ御池ビル	251,669	7.54
龍池 法子 ※1	京都市中京区	217,000	6.50
平山 浩 ※1、3	京都府城陽市	180,200 (20,000)	5.40 (0.60)
龍池 亮 ※1、7	京都市上京区	108,600	3.25
龍池 美沙 ※1	京都市上京区	108,600	3.25
株式会社ハウス ※1、4	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	99,991	2.99
東 寛昭 ※1、5	京都府向日市	29,600 (8,000)	0.89 (0.24)
柿田 学 ※5	京都市左京区	28,000 (8,000)	0.84 (0.24)
田中 健敏 ※5	京都市西京区	22,400 (8,000)	0.67 (0.24)
武平 裕 ※5	京都府宇治市	19,000 (4,000)	0.57 (0.12)
井上 尚之 ※6	京都市右京区	16,800 (4,000)	0.50 (0.12)
株式会社京都銀行	京都市下京区烏丸通松原上ル 薬師前町700	15,000	0.45
京都中央信用金庫	京都市下京区四条通室町東入 函谷鉾町91番地	15,000	0.45
長田 修	京都市伏見区	15,000	0.45
小林 健二 ※5	京都府宇治市	13,331 (3,000)	0.40 (0.09)
木村 元治 ※6	京都市伏見区	3,500 (3,500)	0.10 (0.10)
若竹 浩司 ※6	京都市伏見区	3,500 (3,500)	0.10 (0.10)
好井 有一郎 ※6	奈良県奈良市	2,000 (2,000)	0.06 (0.06)
西出 豊 ※6	滋賀県大津市	2,000 (2,000)	0.06 (0.06)
村上 正憲 ※7	京都市中京区	2,000 (2,000)	0.06 (0.06)
佐藤 正明 ※7	京都市下京区	2,000 (2,000)	0.06 (0.06)
八巻 博己 ※7	京都市右京区	2,000 (2,000)	0.06 (0.06)

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	株式(自己株式を除く。)の総数に対する 所有株式数の割合 (%)
本田 隆啓 ※7	京都市伏見区	2,000 (2,000)	0.06 (0.06)
北村 篤 ※7	京都市伏見区	2,000 (2,000)	0.06 (0.06)
野添 聖司 ※7	滋賀県草津市	2,000 (2,000)	0.06 (0.06)
中嶋 裕也 ※7	滋賀県大津市	2,000 (2,000)	0.06 (0.06)
小丸 真美 ※6	京都市山科区	1,000 (1,000)	0.03 (0.03)
川田 啓二 ※6	京都市右京区	1,000 (1,000)	0.03 (0.03)
山崎 康 ※6	京都市中京区	1,000 (1,000)	0.03 (0.03)
竹内 淑人 ※6	京都市伏見区	1,000 (1,000)	0.03 (0.03)
松浦 典子 ※6	京都市山科区	1,000 (1,000)	0.03 (0.03)
山村 健治 ※7	京都府京田辺市	1,000 (1,000)	0.03 (0.03)
天崎 敬三 ※7	京都市伏見区	1,000 (1,000)	0.03 (0.03)
宇野 豊 ※7	京都市中京区	1,000 (1,000)	0.03 (0.03)
戸田 大樹 ※7	京都市伏見区	1,000 (1,000)	0.03 (0.03)
田中 貴 ※7	堺市美原区	1,000 (1,000)	0.03 (0.03)
藤原 健太 ※7	滋賀県栗東市	1,000 (1,000)	0.03 (0.03)
松田 温子 ※7	京都府亀岡市	1,000 (1,000)	0.03 (0.03)
久下 太郎 ※7	滋賀県草津市	1,000 (1,000)	0.03 (0.03)
岡 大介 ※7	京都市上京区	1,000 (1,000)	0.03 (0.03)
渡辺 幸也 ※7	京都市西京区	1,000 (1,000)	0.03 (0.03)
金沓 啓太 ※7	京都市中京区	1,000 (1,000)	0.03 (0.03)
川崎 博之 ※7	滋賀県大津市	1,000 (1,000)	0.03 (0.03)
吉田 幸紘 ※7	京都市北区	1,000 (1,000)	0.03 (0.03)
御堂 仁志 ※7	京都市伏見区	1,000 (1,000)	0.03 (0.03)
靄 陽子 ※7	京都市中京区	1,000 (1,000)	0.03 (0.03)
佐野 大祐 ※7	京都市上京区	1,000 (1,000)	0.03 (0.03)
中田 克幸 ※7	京都市山科区	1,000 (1,000)	0.03 (0.03)
山本 真士 ※7	滋賀県大津市	1,000 (1,000)	0.03 (0.03)

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	株式(自己株式を除く。)の総数に対する 所有株式数の割合 (%)
清水 怜介 ※7	京都市北区	1,000 (1,000)	0.03 (0.03)
奥西 邦夫 ※7	京都市左京区	1,000 (1,000)	0.03 (0.03)
所有株式600株の株主19名 ※7	—	11,400 (11,400)	0.34 (0.34)
計	—	3,338,600 (196,400)	100.00 (5.88)

(注) 1. 「氏名又は名称」欄の※の番号は、次のとおり株主の属性を示します。

- ※1 特別利害関係者等 (大株主上位10名)
- ※2 特別利害関係者等 (当社代表取締役)
- ※3 特別利害関係者等 (当社取締役)
- ※4 特別利害関係者等 (当社代表取締役の親族の資産管理会社)
- ※5 特別利害関係者等 (当社子会社取締役)
- ※6 当社従業員
- ※7 当社子会社従業員

2. 株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合は、小数点以下第3位を四捨五入しております。

3. ()内は、新株予約権による潜在株式数及びその割合であり、内数であります。

独立監査人の監査報告書

2023年5月17日

株式会社エリツホールディングス
取締役会御中

PwC京都監査法人
京都事務所

指定社員
業務執行社員 公認会計士 柴 田 篤

指定社員
業務執行社員 公認会計士 田 口 真 樹

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2020年10月1日から2021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及びその他の注記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2021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。

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。

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（有価証券届出書提出会社）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5月17日

株式会社エリツホールディングス
取締役会 御中

PwC京都監査法人
京都事務所

指定社員
業務執行社員 公認会計士 高 田 佳 和

指定社員
業務執行社員 公認会計士 田 口 真 樹

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2021年10月1日から2022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2022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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券届出書第二部【企業情報】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。

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（有価証券届出書提出会社）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。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2023年5月17日

株式会社エリツホールディングス
取締役会 御中

PwC京都監査法人
京都事務所

指定社員 公認会計士 田 口 真 樹
業務執行社員

指定社員 公認会計士 高 田 佳 和
業務執行社員

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている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第2四半期連結会計期間（2023年1月1日から2023年3月31日まで）及び第2四半期連結累計期間（2022年10月1日から2023年3月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書、四半期連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について四半期レビューを行った。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、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3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第2四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

四半期連結財務諸表に対する経営者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四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査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。

四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書において独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に従って、四半期レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期レビュー報告書において四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査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。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1. 上記の四半期レビュー報告書の原本は当社（有価証券届出書提出会社）が別途保管しております。
2. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2023年5月17日

株式会社エリツホールディングス
取締役会 御中

PwC京都監査法人
京都事務所

指定社員
業務執行社員 公認会計士 柴 田 篤

指定社員
業務執行社員 公認会計士 田 口 真 樹

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2020年10月1日から2021年9月30日までの第10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、重要な会計方針及びその他の注記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2021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。

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、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査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。

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（有価証券届出書提出会社）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5月17日

株式会社エリツホールディングス
取締役会 御中

PwC京都監査法人
京都事務所

指定社員
業務執行社員 公認会計士 高 田 佳 和

指定社員
業務執行社員 公認会計士 田 口 真 樹

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2021年10月1日から2022年9月30日までの第11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2022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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券届出書第二部【企業情報】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、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査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、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査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。

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（有価証券届出書提出会社）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。

