



## 2023年9月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2023年11月10日

上場会社名 株式会社エリッツホールディングス 上場取引所 東  
 コード番号 5533 URL <https://www.elitz-holdings.co.jp/>  
 代表者 (役職名)代表取締役社長 (氏名)榎野常美  
 問合せ先責任者 (役職名)専務取締役内務部長 (氏名)平山 浩 (TEL) 075 (253) 5100  
 定時株主総会開催予定日 2023年12月26日 配当支払開始予定日 2023年12月27日  
 有価証券報告書提出予定日 2023年12月27日  
 決算補足説明資料作成の有無 : 無  
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

### 1. 2023年9月期の連結業績 (2022年10月1日~2023年9月30日)

#### (1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年9月期	5,562	14.3	1,013	65.4	984	43.7	654	51.3
2022年9月期	4,864	6.6	612	1.2	685	5.4	432	△1.3
(注) 包括利益	2023年9月期 660百万円 (54.4%)		2022年9月期 427百万円 (△3.9%)					

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2023年9月期	204.90	196.82	17.1	12.1	18.2
2022年9月期	137.73	—	13.1	9.7	12.6

(参考) 持分法投資損益

2023年9月期 ー百万円 2022年9月期 ー百万円

- (注) 1. 2022年9月期における潜在株式調整後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2022年9月期において非上場であり、期中平均株価が把握できないため、記載していません。  
 2. 当社は2023年6月27日付で東京証券取引所スタンダード市場に上場したため、2023年9月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、新規上場日から2023年9月末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。

#### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2023年9月期	8,459	4,243	50.2	1,269.78
2022年9月期	7,793	3,431	44.0	1,091.97

(参考) 自己資本

2023年9月期 4,243百万円 2022年9月期 3,431百万円

#### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2023年9月期	890	△128	△68	4,013
2022年9月期	286	△764	855	3,319

### 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額(合計)	配当性向(連結)	純資産配当率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭			
2022年9月期	—	0.00	—	44.00	44.00	138	31.9	4.2
2023年9月期	—	0.00	—	71.00	71.00	237	34.7	6.0
2024年9月期(予想)	—	0.00	—	58.00	58.00		31.4	

(注) 2023年9月期期末配当金の内訳 株式上場記念配当 15円00銭 普通配当56円00銭

### 3. 2024年9月期の連結業績予想 (2023年10月1日~2024年9月30日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	2,841	△0.3	553	△2.6	544	△4.8	356	△6.1	105.72
通期	5,705	2.6	974	△3.8	958	△2.7	627	△4.1	184.46

(注) 1株当たり当期純利益についてはストックオプションの権利行使による株式発行を120,000株と仮定して算出してあります。

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） : 無

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数（普通株式）

- ① 期末発行済株式数（自己株式を含む）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

2023年9月期	3,342,200株	2022年9月期	3,142,200株
2023年9月期	－株	2022年9月期	－株
2023年9月期	3,195,350株	2022年9月期	3,142,200株

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用に当たっての注意事項等については、添付資料P4. 「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください

## ○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況 .....	2
(1) 当期の経営成績の概況 .....	2
(2) 当期の財政状態の概況 .....	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況 .....	3
(4) 今後の見通し .....	4
(5) 継続企業の前提に関する重要事象等 .....	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	4
3. 連結財務諸表及び主な注記 .....	5
(1) 連結貸借対照表 .....	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	7
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	13
(継続企業の前提に関する注記) .....	13
(会計方針の変更) .....	13
(追加情報) .....	13
(セグメント情報等) .....	13
(1株当たり情報) .....	16
(重要な後発事象) .....	16

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当期の経営成績の概況

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

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

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

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

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

事業セグメントごとの業績は、次のとおりであります。

#### (不動産仲介事業)

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

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

#### (不動産管理事業)

管理物件数の増加に伴い管理料収入が779,027千円（前連結会計年度比6.0%増）、改装収入が891,146千円（同6.8%増）と安定的に伸長したことなどが寄与し、売上高は1,964,483千円と前連結会計年度比8.2%の増収となりました。また、セグメント利益(営業利益)は285,531千円と前連結会計年度比40,209千円、16.4%の増益となりました。

#### (居住者サポート事業)

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

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

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

## (2) 当期の財政状態の概況

### (資産)

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

### (負債)

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

### (純資産)

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

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

## (3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という)は、前連結会計年度末に比べて693,879千円増加し4,013,035千円となりました。

### (営業活動によるキャッシュ・フロー)

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

### (投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果使用した資金は128,701千円となりました。資金の主な減少要因は、有形固定資産の取得による支出△102,431千円であります。

## (財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果使用した資金は68,494千円となりました。資金の主な増加要因は、株式上場の際に実施した一般公募増資による株式の発行による収入290,720千円であり、資金の主な減少要因は、長期借入金の返済による支出△220,958千円及び配当金の支払額△138,256千円であります。

## (4) 今後の見通し

当社グループを取り巻く経営環境は、新型コロナウイルス感染症による影響が落ち着いてきたことに伴い、社会経済活動は概ね回復基調にあります。一方では、金融不安や長引くウクライナ情勢、イスラエル・ハマス紛争等の影響によるエネルギー価格の高騰や大幅な物価高など懸念材料も散見されます。

このような経済環境の下で、回復基調にある不動産賃貸仲介事業においては、引き続き大阪、奈良エリアの営業店舗網の拡大に注力してまいります。不動産管理事業においては、安定収入である管理収入につながる管理物件戸数の拡大に向け、既存の京都滋賀エリアにおいては、これまで同様高い入居率の維持に努めると共に全域に張り巡らせた営業店舗網に裏付けされた仲介力を武器に提案営業による新規管理物件の獲得を図り、新規エリアにおきましても専門部隊を配置するなど積極的な管理物件入手活動に注力してまいります。これらに伴う集客数の増加により入居者サポート事業においても一定の増収を見込んでおり、環境へ配慮した脱炭素への取り組みとして開始した、シェアサイクル事業の拡大にも引き続き努力を傾注してまいります。

これらを踏まえ、2024年9月期の業績予想につきましては、コア事業を中心にした売上高5,705百万円(当連結会計年度比2.6%増)を予想しているものの、人件費の上昇や大幅な物価高などに伴う費用の増加を見込んでいることにより、営業利益974百万円(同3.8%減)、経常利益958百万円(同2.7%減)、親会社株主に帰属する当期純利益627百万円(同4.1%減)を予想しております。

なお、当社グループはコア事業である不動産賃貸仲介事業や不動産管理事業等については7%程度の売上成長目標を基本として業績計画を策定しておりますが、2023年9月期において大きな増収増益要因となったスポット取引の販売用不動産の売上については、対象物件が少ないこともあり、同様の取引が経常的に発生するものではないため、その発生可能性については極めて保守的に考えており、上記の業績予想には含めておりません。このため、スポット取引である販売用不動産の売却取引の実現により収益の上積みが見込める状況となった場合には、速やかに業績予想の修正として公表を行ってまいります。

また、配当金につきましては安定配当の観点も踏まえ、1株当たり配当金を58円と予想しております。

上記の業績予想は本資料発表日現在において入手可能な情報に基づいて作成したものであり、実際の業績は今後様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。

## (5) 継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はありません。

## 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

## 3. 連結財務諸表及び主な注記

## (1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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



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

## 連結包括利益計算書

(単位：千円)

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

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

(単位：千円)

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

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

(単位：千円)

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

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算 調整勘定	その他の包括利益 累計額合計	
当期首残高	6,392	△876	5,516	3,196,754

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

当連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

(単位：千円)

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

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

(単位：千円)

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

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	540	△150	390	3,431,177
当期変動額				
新株の発行				290,720
剰余金の配当				△138,256

親会社株主に帰属する当期純利益				654,717
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	4,942	555	5,497	5,497
当期変動額合計	4,942	555	5,497	812,679
当期末残高	5,483	404	5,888	4,243,856

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

(単位：千円)

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



## (5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

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

(追加情報)

新型コロナウイルス感染症に関する会計上の見積りについて

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

(セグメント情報等)

(セグメント情報)

### 1 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは「不動産仲介事業」、「不動産管理事業」、「居住者サービス事業」の3つを報告セグメントとしております。

「不動産仲介事業」

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

「不動産管理事業」

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

「居住者サポート事業」

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

### 2 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている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基準に基づく金額で記載しております。また、報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。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、負債その他の項目の金額に関する情報  
前連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント				調整	連結財務諸表 計上額
	不動産仲介事業	不動産管理事業	居住者サポート事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	2,414,637	1,814,886	635,262	4,864,786	—	4,864,786
セグメント間の内部 売上高又は振替高	190,645	60,587	48,640	299,873	△299,873	—
計	2,605,282	1,875,473	683,903	5,164,660	△299,873	4,864,786
セグメント利益	225,926	245,321	427,947	899,195	△286,701	612,494
セグメント資産	5,476,375	1,553,186	276,581	7,306,143	487,616	7,793,759
その他の項目						
減価償却費	97,882	1,264	2,973	102,120	8,515	110,636
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	466,629	—	18,130	484,759	△151	484,608
減損損失	15,368	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188,559千円、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)

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

当連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

(単位:千円)

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

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

## (1株当たり情報)

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

(注) 1. 前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	432,780	654,717
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	432,780	654,717
普通株式の期中平均株式数(株)	3,142,200	3,195,350
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額	—	—
普通株式増加数(株)	—	131,145
(うち新株予約権(株))	—	131,145
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	—	—

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

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

(重要な後発事象)

該当事項はありません。