



2025年9月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年5月12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
 半期報告書提出予定日 2025年5月15日 配当支払開始予定日 —
 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. 2025年9月期第2四半期（中間期）の連結業績（2024年10月1日～2025年3月31日）

（1）連結経営成績（累計）

（%表示は、対前年中間期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年9月期中間期	3,258	11.9	508	4.9	503	5.3	328	9.1
2024年9月期中間期	2,911	2.1	485	△14.6	478	△16.4	301	△20.6

（注）包括利益 2025年9月期中間期 331百万円（4.8%） 2024年9月期中間期 316百万円（△17.8%）

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2025年9月期中間期	95.41	94.37
2024年9月期中間期	89.69	87.42

（2）連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2025年9月期中間期	9,617	4,935	51.3
2024年9月期	9,079	4,744	52.3

（参考）自己資本 2025年9月期中間期 4,935百万円 2024年9月期 4,744百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	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
2024年9月期	—	0.00	—	58.00	58.00
2025年9月期	—	0.00	—	—	—
2025年9月期（予想）	—	—	—	68.00	68.00

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 2025年9月期の連結業績予想（2024年10月1日～2025年9月30日）

（%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		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	6,230	6.8	1,066	10.1	1,051	8.4	682	6.4	195.84

（注）直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

- (1) 当中間期における連結範囲の重要な変更 : 無
- (2) 中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無
- (3) 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 : 無
 - 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

(4) 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）	2025年9月期中間期	3,470,600株	2024年9月期	3,434,000株
② 期末自己株式数	2025年9月期中間期	一株	2024年9月期	一株
③ 期中平均株式数（中間期）	2025年9月期中間期	3,448,313株	2024年9月期中間期	3,361,408株

※ 第2四半期（中間期）決算短信は公認会計士又は監査法人のレビューの対象外です

※ 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P3. 「1. 経営成績等の概況（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」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) 当中間連結会計期間の経営成績の概況	2
(2) 当中間連結会計期間の財政状態の概況	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 中間連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 中間連結貸借対照表	5
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	7
中間連結損益計算書	7
中間連結会計期間	7
中間連結包括利益計算書	8
中間連結会計期間	8
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	9
(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項	10
(セグメント情報等の注記)	10
(収益認識関係の注記)	11
(継続企業の前提に関する注記)	11
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	11

1. 経営成績等の概況

(1) 当中間連結会計期間の経営成績の概況

当中間連結会計期間における我が国経済は、人件費や資源価格等の上昇分を販売価格へ転嫁する動きもあり物価は引続き上昇傾向にあります。インバウンド需要の拡大や雇用・所得環境の改善も進むなど、総じて緩やかな回復傾向の中で推移してまいりました。しかしながら米国の政策動向や国内外の不安定な金融情勢など先行きは依然として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、不動産価格が高止まりを続けており消費者物価の上昇もあって実需層の住宅需要は停滞傾向にある一方で、外国人や富裕層、投資家による投資意欲は根強く、投資用不動産の需要は依然として堅調な状況で推移しております。

このような状況の下で、当社グループではコア事業である不動産賃貸仲介事業については営業エリア拡大とともに業績も順調に成長しており、不動産管理事業におきましても着実に管理戸数を伸ばしてまいりました。居住者サポート事業については、引続き新規エリアでの業容拡大と共に、システム販売事業の拡大に向けて積極的に取り組んでまいりました。

この結果、当中間連結会計期間における売上高は3,258,797千円(前年同期比11.9%増)、営業利益は508,944千円(同4.9%増)、経常利益は503,593千円(同5.3%増)となり、親会社株主に帰属する中間純利益は328,987千円(同9.1%増)となりました。

セグメントごとの状況は、次のとおりであります。

セグメント	売上高(千円)			セグメント利益(千円)		
	前中間連結 会計期間	当中間連結 会計期間	増減率 (%)	前中間連結 会計期間	当中間連結 会計期間	増減率 (%)
不動産仲介事業	1,438,670	1,725,118	19.9	259,044	293,082	13.1
不動産管理事業	1,112,821	1,159,281	4.2	188,572	204,864	8.6
居住者サポート事業	360,148	374,398	4.0	217,619	213,159	△2.0
調整	—	—	—	△180,058	△202,161	—
合計	2,911,640	3,258,797	11.9	485,178	508,944	4.9

① 不動産仲介事業

不動産賃貸仲介事業では主に不動産賃貸仲介手数料606,849千円(前年同期比8.1%増)、業務委託料収入479,408千円(同6.7%増)及び商品売上194,581千円(同10.5%増)など、不動産売買仲介事業では不動産売買手数料95,267千円(同62.6%増)など、不動産賃貸事業では家賃収入121,655千円(同5.4%増)などコア事業の好調に加え、スポット取引の位置づけである販売用不動産の売上が140,226千円(前年同期は実績なし)あったため、不動産仲介事業セグメントの外部顧客への売上高は1,725,118千円(同19.9%増)となり、セグメント利益(営業利益)は293,082千円(同13.1%増)となりました。

② 不動産管理事業

改装売上収入は大型案件が少なく504,019千円(前年同期比6.4%減)となりましたが、不動産管理料440,603千円(同8.2%増)、更新事務手数料102,963千円(同29.2%増)と好調に推移しましたので、外部顧客への売上高は1,159,281千円(同4.2%増)となり、セグメント利益(営業利益)は204,864千円(同8.6%増)となりました。

③ 居住者サポート事業

主に電気・ガス等の取次料収入80,742千円(前年同期比19.1%減)、保険代理店手数料65,027千円(同34.7%増)、滞納保証料67,284千円(同5.4%増)、引越売上37,019千円(同1.4%増)及びREサポート等の入居後サービス売上114,693千円(同10.1%増)などにより、外部顧客への売上高は374,398千円(同4.0%増)となりましたが、売上構成の変動などの影響により、セグメント利益(営業利益)は213,159千円(同2.0%減)となりました。

(2) 当中間連結会計期間の財政状態の概況

① 資産、負債及び純資産の状況

	前連結会計年度末 (2024年9月30日)	当中間連結会計期間末 (2025年3月31日)	増減額
資産合計(千円)	9,079,805	9,617,956	538,151
負債合計(千円)	4,335,071	4,681,989	346,917
純資産合計(千円)	4,744,734	4,935,967	191,233

(資産)

当中間連結会計期間末における資産合計は9,617,956千円となり、前連結会計年度末に比べ538,151千円の増加となりました。主な増加内容は、現金及び預金301,371千円、売掛金125,595千円、前払費用37,322千円、建物及び構築物21,812千円、車両運搬具及び工具器具備品38,569千円及び繰延税金資産28,870千円の増加であり、主な減少内容は、販売用不動産17,815千円、土地16,752千円及び建設仮勘定36,264千円の減少であります。

(負債)

当中間連結会計期間末における負債合計は4,681,989千円となり、前連結会計年度末に比べ346,917千円の増加となりました。主な増加内容は、買掛金62,470千円、前受収益145,819千円、前受金50,500千円、賞与引当金83,653千円及び預り金183,556千円の増加であり、主な減少内容は、未払費用121,182千円及び長期借入金82,727千円の減少であります。

(純資産)

当中間連結会計期間末における純資産合計は4,935,967千円となり、前連結会計年度末に比べ191,233千円の増加となりました。主な増加内容は、新株予約権(ストック・オプション)の行使及び取締役(社外取締役を除く)に対する譲渡制限付株式報酬としての新株発行による資本金及び資本準備金のそれぞれ29,325千円の増加であります。また、利益剰余金は親会社株主に帰属する中間純利益328,987千円の計上と配当金の支払額199,172千円の差額により129,815千円増加しました。

② キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間末における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292,370千円増加し4,441,553千円となりました。

(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617,232千円となりました。資金の主な増加要因は、税金等調整前中間純利益505,928千円、減価償却費63,513千円、賞与引当金の増減額83,653千円、前受収益の増減額139,467千円、前受金の増減額50,500千円、仕入債務の増減額62,470千円及び預り金の増減額183,665千円であります。他方、資金の主な減少要因は、売上債権の増減額△125,595千円、未払費用の増減額△121,182千円及び法人税等の支払額△196,171千円であります。

(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96,081千円となりました。資金の主な減少要因は、有形固定資産の取得による支出△75,462千円であります。

(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228,544千円となりました。資金の主な増加要因は、新株予約権(ストック・オプション)の行使及び取締役(社外取締役を除く)に対する譲渡制限付株式報酬としての株式の発行による収入58,650千円であり、資金の主な減少要因は、長期借入金の返済による支出△88,022円及び配当金の支払額△199,172千円であります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2025年9月期の連結業績予想につきましては、2024年11月12日の「2024年9月期決算短信」で公表いたしました連結業績予想に変更はありません。

当中間連結会計期間の業績の進捗は事前予想より若干遅れておりますが、収益面においては、不動産賃貸仲介事業で内部管理上の指標である賃貸仲介契約締結申込ベースでは事前計画どおり順調に推移したものの、鍵渡し基準等による会計上の売上計上が4月にずれこんだものが予想に比べて多かったこと、一方、費用面では人材強化のための採用費、仲介物件の広告宣伝費、システム関連費用などの費用予算の一部前倒し執行を行ったことが主な要因でありま

す。内部管理上の収益動向に関しては引続き順調に推移しており、下半期での費用の減少も見込めることから業績予想の変更は必要ないものと判断しております。

また、今般の米国の関税措置による事業及び業績への影響は僅少と考えておりますので、連結業績予想には加味しておりません。

なお、業績予想につきましては、本資料発表日現在において入手可能な情報を前提としたものであり、実際の業績は、今後の業況の変化や様々な要因によって予想数値と異なる場合があります。

2. 中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 中間連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (2025年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,204,766	4,506,137
売掛金	283,430	409,026
販売用不動産	704,927	687,112
未成工事支出金	—	110
貯蔵品	8,455	10,601
前払費用	76,905	114,228
未収消費税等	—	1,008
未収還付法人税等	2,027	—
その他	76,674	114,625
貸倒引当金	△2,455	△2,818
流動資産合計	5,354,732	5,840,032
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,629,160	1,679,384
減価償却累計額	△802,382	△830,794
建物及び構築物(純額)	826,778	848,590
車両運搬具及び工具器具備品	411,889	448,168
減価償却累計額	△340,279	△337,989
車両運搬具及び工具器具備品(純額)	71,609	110,179
その他	28,428	28,428
減価償却累計額	△25,781	△26,040
その他(純額)	2,646	2,387
土地	2,043,534	2,026,782
建設仮勘定	46,624	10,360
有形固定資産合計	2,991,193	2,998,299
無形固定資産		
ソフトウェア	8,833	19,569
その他	5,511	5,511
無形固定資産合計	14,345	25,080
投資その他の資産		
投資有価証券	110,179	112,027
出資金	248,164	240,655
長期前払費用	26,235	24,206
敷金及び保証金	90,593	93,252
保険積立金	127,044	139,741
繰延税金資産	86,621	115,491
その他	33,925	29,168
貸倒引当金	△3,231	—
投資その他の資産合計	719,534	754,543
固定資産合計	3,725,073	3,777,924
資産合計	9,079,805	9,617,956

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (2025年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	133,823	196,293
1年内返済予定の長期借入金	135,348	130,052
未払金	37,007	64,157
未払費用	214,143	92,960
未払法人税等	197,674	212,912
未払消費税等	90,008	78,224
前受収益	265,594	411,414
前受金	82,699	133,199
賞与引当金	—	83,653
預り金	1,180,630	1,364,187
流動負債合計	2,336,930	2,767,055
固定負債		
長期借入金	1,806,585	1,723,858
退職給付に係る負債	75,169	82,195
長期前受収益	46,989	40,637
預り保証金	69,396	68,242
固定負債合計	1,998,141	1,914,933
負債合計	4,335,071	4,681,989
純資産の部		
株主資本		
資本金	291,260	320,585
資本剰余金	1,007,832	1,037,157
利益剰余金	3,434,943	3,564,758
株主資本合計	4,734,036	4,922,501
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	11,256	14,511
為替換算調整勘定	△558	△1,045
その他の包括利益累計額合計	10,698	13,466
純資産合計	4,744,734	4,935,967
負債純資産合計	9,079,805	9,617,956

(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書

中間連結損益計算書

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年10月1日 至 2025年3月31日)
売上高	2,911,640	3,258,797
売上原価	670,373	819,203
売上総利益	2,241,266	2,439,593
販売費及び一般管理費	1,756,088	1,930,649
営業利益	485,178	508,944
営業外収益		
受取利息	96	404
受取配当金	95	565
貸倒引当金戻入益	—	818
受取保険金	803	531
不動産特定共同事業投資利益	1,017	1,147
その他	1,099	1,053
営業外収益合計	3,111	4,522
営業外費用		
支払利息	8,995	9,493
貸倒引当金繰入額	270	—
その他	916	379
営業外費用合計	10,183	9,872
経常利益	478,106	503,593
特別利益		
固定資産売却益	—	1,964
投資有価証券売却益	1,169	737
特別利益合計	1,169	2,702
特別損失		
固定資産除却損	14	367
特別損失合計	14	367
税金等調整前中間純利益	479,261	505,928
法人税、住民税及び事業税	197,647	207,243
法人税等調整額	△19,887	△30,301
法人税等合計	177,760	176,941
中間純利益	301,501	328,987
親会社株主に帰属する中間純利益	301,501	328,987

中間連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年10月1日 至 2025年3月31日)
中間純利益	301,501	328,987
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	14,552	3,255
為替換算調整勘定	515	△487
その他の包括利益合計	15,068	2,768
中間包括利益	316,569	331,755
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	316,569	331,755
非支配株主に係る中間包括利益	—	—

(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年10月1日 至 2025年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	479,261	505,928
減価償却費	58,412	63,513
固定資産売却損益(△は益)	—	△1,964
固定資産除却損	14	367
投資有価証券売却損益(△は益)	△1,169	△737
貸倒引当金の増減額(△は減少)	77	△2,868
賞与引当金の増減額(△は減少)	72,954	83,653
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	12,073	7,026
受取利息及び受取配当金	△191	△970
支払利息	8,995	9,493
売上債権の増減額(△は増加)	△169,612	△125,595
棚卸資産の増減額(△は増加)	△59,429	11,501
前受収益の増減額(△は減少)	148,548	139,467
前受金の増減額(△は減少)	49,290	50,500
仕入債務の増減額(△は減少)	70,575	62,470
預り金の増減額(△は減少)	182,874	183,665
未払費用の増減額(△は減少)	△175,484	△121,182
その他の資産・負債の増減額	△33,116	△44,238
小計	644,073	820,030
利息及び配当金の受取額	114	893
利息の支払額	△7,845	△9,547
法人税等の支払額	△185,421	△196,171
法人税等の還付額	47,520	2,027
営業活動によるキャッシュ・フロー	498,441	617,232
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	△162,665	△75,462
有形固定資産の売却による収入	—	18,967
投資有価証券の取得による支出	△37,673	—
投資有価証券の売却による収入	13,649	3,652
定期預金の預入による支出	△9,000	△12,005
定期預金の払戻による収入	—	3,004
保険積立金の積立による支出	△12,856	△12,856
保険積立金の払戻による収入	—	160
敷金及び保証金の差入による支出	△2,319	△2,939
敷金及び保証金の回収による収入	1,447	281
その他	△7,129	△18,882
投資活動によるキャッシュ・フロー	△216,548	△96,081
財務活動によるキャッシュ・フロー		
株式の発行による収入	62,100	58,650
長期借入金の返済による支出	△63,514	△88,022
配当金の支払額	△237,296	△199,172
財務活動によるキャッシュ・フロー	△238,710	△228,544
現金及び現金同等物に係る換算差額	35	△235
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	43,217	292,370
現金及び現金同等物の期首残高	4,013,035	4,149,182
現金及び現金同等物の中間期末残高	4,056,253	4,441,553

(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項

(セグメント情報等の注記)

前中間連結会計期間(自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)

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	中間連結 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	1,438,670	1,112,821	360,148	2,911,640	—	2,911,640
セグメント間の内部売上高 又は振替高	136,328	18,213	32,310	186,852	△186,852	—
計	1,574,998	1,131,034	392,458	3,098,492	△186,852	2,911,640
セグメント利益	259,044	188,572	217,619	665,236	△180,058	485,178

(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102,531千円、棚卸資産の調整額△357千円、固定資産の調整額△2,652千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△279,580千円であります。

2. セグメント利益は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当中間連結会計期間(自 2024年10月1日 至 2025年3月31日)

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	中間連結 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	1,725,118	1,159,281	374,398	3,258,797	—	3,258,797
セグメント間の内部売上高 又は振替高	148,711	16,997	28,587	194,296	△194,296	—
計	1,873,829	1,176,278	402,985	3,453,094	△194,296	3,258,797
セグメント利益	293,082	204,864	213,159	711,106	△202,161	508,944

(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142,508千円、棚卸資産の調整額△260千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△344,409千円であります。

2. セグメント利益は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(収益認識関係の注記)

前中間連結会計期間(自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)

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				中間連結 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	851,179	687,948	165,453	1,704,581	1,704,581
一定の期間にわたり移転されるサービス	454,814	407,119	130,833	992,767	992,767
顧客との契約から生じる収益	1,305,994	1,095,068	296,287	2,697,349	2,697,349
その他の収益(注)	132,676	17,753	63,861	214,290	214,290
外部顧客への売上高	1,438,670	1,112,821	360,148	2,911,640	2,911,640

(注) その他の収益は、不動産賃貸料、滞納家賃保証料等、「収益認識に関する会計基準」の適用対象外の収益であります。

当中間連結会計期間(自 2024年10月1日 至 2025年3月31日)

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				中間連結 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	1,103,585	700,788	152,606	1,956,980	1,956,980
一定の期間にわたり移転されるサービス	484,635	440,603	154,507	1,079,746	1,079,746
顧客との契約から生じる収益	1,588,220	1,141,392	307,113	3,036,726	3,036,726
その他の収益(注)	136,897	17,889	67,284	222,070	222,070
外部顧客への売上高	1,725,118	1,159,281	374,398	3,258,797	3,258,797

(注) その他の収益は、不動産賃貸料、滞納家賃保証料等、「収益認識に関する会計基準」の適用対象外の収益であります。

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

新株予約権(ストック・オプション)の行使及び取締役(社外取締役を除く)に対する譲渡制限付株式報酬としての新株発行により、当中間連結会計期間において資本金が29,325千円、資本準備金が29,325千円増加しております。この結果、当中間連結会計期間末において資本金は320,585千円、資本剰余金は1,037,157千円となっております。

また、当中間連結会計期間において、剰余金の配当により利益剰余金が199,172千円減少しましたが、親会社株主に帰属する中間純利益328,987千円の計上による増加があり、当中間連結会計期間末において利益剰余金は3,564,758千円となっております。