



第13期

定時株主総会 招集ご通知

日時

2024年12月26日（木曜日）
午前10時

場所

京都市下京区烏丸通塩小路下ル
ホテルグランヴィア京都
5階「古今の間」

（末尾の「株主総会会場ご案内略図」をご参照ください。）

決議事項

- 第1号議案 剰余金処分の件
- 第2号議案 取締役6名選任の件
- 第3号議案 取締役に対する報酬限度額の改定及び譲渡制限付株式の割当てのための報酬支給の件

株式会社エリッツホールディングス

証券コード：5533

証券コード 5533
2024年12月11日

株 主 各 位

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

株式会社エリッツホールディングス

代表取締役 槇野 常美

第13期定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、当社第13期定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席いただきたくご案内申し上げます。

本株主総会の招集に際しては電子提供措置をとっており、インターネット上の下記ウェブサイトにて「第13期定時株主総会招集ご通知」として電子提供措置事項を掲載しております。

当社ウェブサイト

<https://www.elitz-holdings.co.jp/>



上記ウェブサイトへアクセスいただき、メニューより「IR情報」「IRライブラリー」「IR資料」を順に選択いただき、ご確認ください。

また、上記のほか、インターネット上の下記ウェブサイトにも掲載しております。

東京証券取引所ウェブサイト

<https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show>



上記の東証ウェブサイトへアクセスして、銘柄名「エリッツホールディングス」又はコード「5533」を入力・検索し、「基本情報」「縦覧書類/PR情報」を順に選択のうえ、ご覧ください。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ながら電子提供措置事項に掲載の株主総会参考書類をご検討のうえ、同封の議決権行使書用紙に賛否をご表示いただき、2024年12月25日（水曜日）午後7時までに到着するようご送付くださいますようお願い申し上げます。

敬具

記

1. 日 時 2024年12月26日（木）午前10時00分
2. 場 所 京都市下京区烏丸通塩小路下ル（京都駅ビル内）
ホテルグランヴィア京都5階「古今の間」
（末尾の「株主総会会場ご案内略図」をご参照ください。）

3. 株主総会の目的事項

報告事項

1. 第13期（2023年10月1日から2024年9月30日まで）事業報告の内容、連結計算書類の内容並びに会計監査人及び監査役会の連結計算書類監査結果報告の件
2. 第13期（2023年10月1日から2024年9月30日まで）計算書類の内容報告の件

決議事項

- 第1号議案 剰余金処分の件
- 第2号議案 取締役6名選任の件
- 第3号議案 取締役に対する報酬限度額の改定及び譲渡制限付株式の割当てのための報酬支給の件

以上

- ◎当日ご出席の場合は、お手数ながら議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
- ◎議決権行使書面において、議案に賛否の表示がない場合は、賛成の意思表示をされたものとして取り扱わせていただきます。
- ◎電子提供措置事項に修正が生じた場合は、掲載している各ウェブサイトに掲載させていただきます。

議案及び参考事項

第1号議案

剰余金処分の件

剰余金の処分につきまして、当社は営業基盤確立のための事業展開、内部留保の充実による企業体質の強化などを勘案して安定的な配当を継続して実施しつつ、総合的に、長期的に株主利益の向上を図ることを基本方針としております。

第13期の期末配当につきましては、上記の方針に基づき、以下のとおり、1株につき58円といたしたいと存じます。

期末配当に関する事項

(1) 配当財産の種類

金銭といたします。

(2) 株主に対する配当財産の割当てに関する事項及びその総額

当社普通株式1株につき金58円

総額：金199,172,000円

(3) 剰余金の配当が効力を生ずる日

2024年12月27日

第2号議案

取締役6名選任の件

取締役6名は、定款第20条の定めにより本総会終結の時をもって任期満了となります。従いまして、下記取締役6名の選任をお願いいたしたいと存じます。

取締役候補者は次のとおりであります。

候補者 番号	氏 名 (生年月日)	略歴、地位及び重要な兼職の状況	所有する当社の 株式数
1	まきの つねみ 榎 野 常 美 1960年10月13日生 【再 任】	1986年10月 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） 代表取締役社長就任（現任） 2017年 2 月 ELITZINTERNATIONALMALAYSIASDN.BHD. 代表取締役就任（現任） 2020年10月 株式会社VAST 代表取締役就任（現任）	1,476,309株
取締役候補者とした理由 当社グループ創業者として長年にわたり当社の発展に大きく貢献してきた実績を有しており、当社取締役として適任であると判断し、引き続き候補者としております。			
候補者 番号	氏 名 (生年月日)	略歴、地位及び重要な兼職の状況	所有する当社の 株式数
2	ひらやま ひろし 平 山 浩 1960年 1 月21日生 【再 任】	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 同社 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 同社 専務取締役内務部長就任（現任） 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ARC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） 2020年10月 株式会社VAST 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）	153,000株
取締役候補者とした理由 入社以来、当社の管理部門を統括し、当社の発展に大きく貢献してきた実績を有しており、当社取締役として適任であると判断し、引き続き候補者としております。			

株主総会参考書類

候補者 番号	氏 名 (生年月日)	略歴、地位及び重要な兼職の状況	所有する当社 の株式数
3	さ さ き し げ き 佐 々 木 茂 喜 1963年4月13日生 【再 任】	1986年10月 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 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 代表取締役社長就任（現任） 2020年10月 株式会社VAST 取締役就任（現任）	267,600株
取締役候補者とした理由 当社グループ創業メンバーとして長年にわたり当社の発展に大きく貢献してきた実績を有しており、当社取締役として適任であると判断し、引続き候補者としております。			
候補者 番号	氏 名 (生年月日)	略歴、地位及び重要な兼職の状況	所有する当社 の株式数
4	く ろ だ ふ く こ 黒 田 富 久 子 1961年6月19日生 【再 任】	1986年10月 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 2012年3月 株式会社エリッツホールディングス（当社） 取締役人材開発部長就任（現任） 2016年7月 株式会社エリッツ不動産販売 監査役就任 2018年5月 株式会社エリッツ建物管理 取締役就任（現任） 2020年10月 株式会社VAST 取締役就任（現任） 2022年12月 株式会社エリッツ不動産販売 取締役就任（現任）	287,600株
取締役候補者とした理由 当社グループ創業メンバーとして長年にわたり当社の発展に大きく貢献してきた実績を有しており、当社取締役として適任であると判断し、引続き候補者としております。			

株主総会参考書類

候補者 番号	氏 名 (生年月日)	略歴、地位及び重要な兼職の状況	所有する当社の 株式数
5	そ え だ くにつぐ 添 田 訓 嗣 1960年9月13日生 【再 任】 【独立役員】 【社外取締役】	1979年 4 月 大阪国税局総務部総務課 2015年 7 月 広島国税局調査査察部統括国税調査官 2017年 7 月 大阪福島税務署 署長 2018年 7 月 大阪国税局調査第二部統括国税調査官 2020年 7 月 中京税務署 署長 2021年 8 月 添田訓嗣税理士事務所開設 所長（現任） 2021年12月 株式会社エリッツホールディングス（当社） 社外取締役就任（現任）	一株
社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要 国税局等での経験による税務に係る専門知識や高い見識に基づき、就任以来、独立した立場から当社の経営に対し有益な助言をいただいていた実績を有しており、今後も同様の役割を期待し、当社社外取締役として適任であると判断し、引続き候補者としております。当社社外取締役としての在任期間は本総会終結の時をもって3年であります。			
候補者 番号	氏 名 (生年月日)	略歴、地位及び重要な兼職の状況	所有する当社の 株式数
6	てらもと たかひろ 寺 本 高 廣 1961年12月25日生 【再 任】 【独立役員】 【社外取締役】	1997年4 月 スターツ株式会社 取締役就任 2000年6 月 ピタットハウスネットワーク株式会社 代表取締役就任 2010年6 月 株式会社ビジョナリー 設立 代表取締役就任（現任） 2023年3 月 株式会社エリッツホールディングス（当社） 社外取締役就任（現任）	一株
社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要 不動産業の経験による専門知識や経営者としての経験による高い見識に基づき、就任以来、独立した立場から当社の経営に対し有益な助言をいただいていた実績を有しており、今後も同様の役割を期待し、当社社外取締役として適任であると判断し、引続き候補者としております。当社社外取締役としての在任期間は本総会終結の時をもって1年10か月であります。			

- (注) 1. 各候補者と当社の間にはいずれも特別の利害関係はありません。
2. 添田訓嗣氏及び寺本高廣氏は、社外取締役候補者であります。当社は両氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同証券取引所に届け出ております。
3. 当社は会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しており、各候補者が取締役を選任され就任した場合、当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。保険契約の内容の概要は「事業報告 IV 会社役員に関する事項 2. 役員等賠償責任保険契約の内容の概要」を参照ください。

第3号議案

取締役に対する報酬限度額の改定及び譲渡制限付株式の割当てのための報酬支給の件

当社の取締役の報酬等の額は、2019年6月14日開催の臨時株主総会において、年額1,000百万円以内（使用人兼務取締役の使用人分給与を含みません。）とご承認いただいて今日に至っております。

今般、中長期的な企業価値向上を図るために報酬制度を見直すこととし、当該報酬限度額を年額700百万円以内（社外取締役分年額20百万円以内を含み、使用人兼務取締役の使用人分給与を含みません。）に引き下げるとともに、新たに別枠として当社の取締役（社外取締役を除きます。以下、「対象取締役」といいます。）に対して当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えるとともに、株主の皆様との一層の価値共有を進めることを目的として、譲渡制限付株式報酬制度（以下、「本制度」といいます。）を導入するものとし、譲渡制限付株式の割当てのための報酬を支給することにつき、ご承認をお願いいたします。

本議案に基づき、上記の目的を踏まえ相当と考えられる金額として、対象取締役にに対して支給する金銭報酬債権の総額は年額100百万円以内としたいと存じます。

また、各対象取締役への具体的な支給時期及び配分については、指名・報酬委員会の答申に基づき取締役会において決定することといたします。

なお、現在の取締役は6名（うち社外取締役2名）ですが、本株主総会で第2号議案が原案どおり承認可決されますと、同じく6名（うち社外取締役2名）となります。

対象取締役に対して割当てる譲渡制限付株式の内容は以下のとおりです。

1. 譲渡制限付株式の発行に伴う払込みに関する事項

対象取締役は、原則として毎事業年度、当社の取締役会決議に基づき支給される金銭報酬債権の全部を現物出資財産として当社に給付し、当社の普通株式について発行又は処分を受けるものといたします。

2. 対象取締役に対して割当てる譲渡制限付株式の数

本制度により当社が対象取締役に対して発行又は処分する普通株式の総数は年35,000株を上限といたします。但し、本株主総会の決議日以降の日を効力発生日とする当社普通株式の株式分割（当社普通株式の株式無償割当を含む。）又は株式併合が行われた場合、当該効力発生日以降、必要に応じて合理的な範囲で調整できるものといたします。

なお、本制度に基づき対象取締役に対して発行又は処分される普通株式の1株当たりの払

込金額は当該普通株式の募集事項を決定する各取締役会決議の日の前営業日の東京証券取引所における普通株式の終値（同日に取引が成立していない場合は、それに先立つ直近取引日の終値）を基礎として、対象取締役に特に有利な金額にならない範囲において取締役会にて決定いたします。

3. 対象取締役に割当てて譲渡制限付株式に関する事項

当社と対象取締役との間で、以下の内容を含む譲渡制限付株式割当契約（以下、「本割当契約」といいます。）を締結するものといたします（本割当契約により割当てを受けた普通株式を、以下、「本割当株式」といいます。）。

(1) 譲渡制限期間

対象取締役は、本割当株式の払込期日から当社の取締役その他当社取締役会で定める地位を退任又は退職する日までの間（以下、「本譲渡制限期間」といいます。）、本割当株式について、譲渡、担保権の設定、生前贈与その他の処分をしてはならないものといたします。

(2) 譲渡制限の解除条件

対象取締役が当社の取締役会が予め定める期間（以下「本役務提供期間」という。）、継続して、当社の取締役その他当社取締役会で定める地位にあったことを条件として、本割当株式の全部について、本譲渡制限期間が満了した時点をもって譲渡制限を解除いたします。

但し、対象取締役が、本役務提供期間の満了時までに、正当な理由により退任又は退職した場合又は死亡により退任又は退職した場合、譲渡制限を解除する本割当株式の数及び譲渡制限を解除する時期を、必要に応じて合理的に調整するものといたします。

(3) 無償取得事由

対象取締役が、本譲渡制限期間中、正当な理由によらず退任又は退職した場合には、当社は本割当株式を当然に無償で取得いたします。

また、上記(2)で定める譲渡制限解除時点において、譲渡制限が解除されていない本割当株式がある場合には、当社はこれを当然に無償で取得いたします。

(4) 組織再編等における取扱い

上記(1)の定めにかかわらず、当社は、本譲渡制限期間中に、当社が消滅会社となる合併契約、当社が完全子会社となる株式交換契約又は株式移転計画その他の組織再編等に関する事項が当社の株主総会（但し、当該組織再編等に関して当社の株主総会による承認を要さない場合においては当社の取締役会）で承認された場合には、当社の取締役会の決議により、譲渡制限を解除する本割当株式の数及び譲渡制限を解除する時期を、必要に応じて

合理的に調整するものいたします。その場合、譲渡制限が解除された直後の時点において、譲渡制限が解除されていない本割当株式がある場合には、当社はこれを当然に無償で取得いたします。

(5) その他の事項

本割当契約に関するその他の事項は、当社の取締役会において定めるものいたします。

4. 譲渡制限付株式を割当てることが相当である理由

本制度は、対象取締役に対して当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えるとともに、株主の皆様との一層の価値共有を進めることを目的として、取締役に対する譲渡制限付株式を付与するものであります。また、当社が対象取締役に対して発行又は処分する普通株式の総数は年35,000株を上限としており、発行済総数に対する希釈化率は軽微であることから、譲渡制限付株式の付与は相当なものであると判断しております。

なお、本制度により対象取締役に割当てられた株式は、本譲渡制限期間中の譲渡、担保権の設定、生前贈与その他の処分をすることができないよう、本譲渡制限期間中は、当社が定める証券会社に対象取締役が開設する専用口座で管理される予定です。

以上

I 企業集団の現況に関する事項

1. 事業の経過及びその成果

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をはじめとする資源価格等の上昇を背景に販売価格を引き上げる動きが進む中で、賃金の引き上げによる雇用や所得環境の改善も進み、円安によるインバウンド需要の拡大も相まって景気は総じて回復傾向の中で推移してまいりました。当社グループの属する不動産業界におきましては、原材料、物流費、人件費等の高騰による建築コストが上昇する一方で、不動産価格は依然として高値圏で推移しているものの、当社グループが主力とする賃貸不動産業界は引続き安定した状況の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中期経営計画に基づき、コア事業である不動産賃貸仲介事業の展開エリアの拡大と、不動産管理物件の新規獲得を着実に進めており、引続き相乗効果の高い居住者サポート事業の成長強化にも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、コア事業である不動産賃貸仲介事業や不動産売買仲介事業、不動産管理事業が順調に伸長したため、スポット取引である販売用不動産の売上実績はありませんでしたが、5,835,613千円（前連結会計年度比4.9%増）となりました。一方で、先行投資としての人件費の増加及び新規出店等による広告宣伝費、地代家賃等の増加があり、営業利益は968,304千円（同4.4%減）となりました。営業外損益では、上場関係の一時費用がなくなったため、経常利益は969,767千円（同1.5%減）となりました。特別損益では投資有価証券売却益を計上し、減損損失は生じなかったため、税金等調整前当期純利益は972,110千円（同1.1%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641,563千円（同2.0%減）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。

セグメント名称	前連結会計年度 (2023年9月期) 売上高 (千円)	当連結会計年度 (2024年9月期) 売上高 (千円)	増減額 (千円)	増減率 (%)
不動産仲介事業	2,923,689	2,973,766	50,077	1.7
不動産管理事業	1,964,483	2,154,720	190,237	9.7
居住者サポート事業	674,444	707,125	32,680	4.8
合計	5,562,617	5,835,613	272,995	4.9

(不動産仲介事業)

賃貸住宅の仲介手数料は995,756千円（前連結会計年度比10.6%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1,036,286千円（同11.8%増）と順調に伸長しました。この結果、スポット取引である販売用不動産の売上実績（前連結会計年度は255,783千円の実績）はありませんでしたが、売上高は2,973,766千円と前連結会計年度比1.7%の増収となりました。しかしながら、販売用不動産の売上実績がなかったことによる利益の減少や人件費の増加、新規出店による取扱い物件数の増加に伴う広告宣伝費の増加などがあったため、セグメント利益(営業利益)は588,433千円と前連結会計年度比5,571千円、0.9%の減益となりました。

(不動産管理事業)

管理物件戸数の増加に伴い管理料収入が833,770千円（前連結会計年度比8.1%増）、改装収入が986,891千円（同10.7%増）と安定的に伸長したことなどが寄与し、売上高は2,154,720千円と前連結会計年度比9.7%の増収となりました。また、セグメント利益(営業利益)は318,302千円と前連結会計年度比32,771千円、11.5%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引越事業売上は前連結会計年度比微減でしたが、電力やインターネット接続等の取次業務収入、入居後サービス売上、家賃滞納保証業務収入及びシェアサイクル売上は順調に伸長しましたので、売上高は707,125千円と前連結会計年度比4.8%の増収となりました。また、セグメント利益(営業利益)は451,606千円と前連結会計年度比28,680千円、6.8%の増益となりました。

2. 設備投資の状況

当連結会計年度における当社グループの設備投資の総額は369,909千円で、その内訳は次のとおりであります。

- (1) 不動産仲介事業では、賃貸用不動産の改装工事等に2,935千円、既存店の改装や新規出店に係る内装代等22,961千円など総額26,798千円の設備投資を行いました。
- (2) 居住者サポート事業では、シェアサイクル用工具器具備品3,207千円及びソフトウェア1,900千円で総額5,107千円の設備投資を行いました。
- (3) 上記のほか、各セグメントに帰属しない全社共用設備として土地275,939千円、建物35,114千円、グループ会社リース用車両運搬具、事務機器等を26,948千円購入しております。

3. 資金調達の状況

役員及び従業員による新株予約権（ストック・オプション）の行使の結果、91,800株の新株発行を行い、総額91,800千円の資金調達を行いました。

4. 対処すべき課題

当社グループを取り巻く経営環境は、原材料価格や人員不足による人件費の上昇を販売価格に転嫁することで、雇用や所得環境の改善や社会経済活動の正常化が進み、加えてインバウンド需要や個人消費が活発化することで景気は回復傾向にありますが、一方ではわが国を取り巻く諸外国の動向や慢性的な人員不足など依然として先行きは不透明な状況が続いております。

このような経済環境の下で、不動産賃貸仲介事業においては、奈良、大阪エリアを中心に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、引続き管理物件戸数の拡大に向け組織体制の強化を図ります。既存の京都滋賀エリアにおいては、高い入居率や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基盤として情報共有や業務の標準化を進め、付加価値の高い提案営業による新規管理物件の獲得を図る一方で、新規エリアにおきましても営業店舗の増加とともに徐々に浸透しつつある知名度を武器に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。

株主各位におかれましては、今後とも引続き一層のご支援とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

事業報告

5. 財産及び損益の状況の推移

区分	第10期 (2021年9月期)	第11期 (2022年9月期)	第12期 (2023年9月期)	第13期 (当期) (2024年9月期)
売上高 (千円)	4,565,649	4,864,786	5,562,617	5,835,613
経常利益 (千円)	649,974	685,168	984,904	969,767
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	438,409	432,780	654,717	641,563
1株当たり当期純利益 (円)	139.52	137.73	204.90	189.36
総資産 (千円)	6,363,161	7,793,759	8,459,511	9,079,805
純資産 (千円)	3,196,754	3,431,177	4,243,856	4,744,734
1株当たり純資産額 (円)	1,017.36	1,091.97	1,269.78	1,381.69

(注) 1株当たり当期純利益は期中平均発行済株式総数により、1株当たり純資産額は期末発行済株式総数により算出しております。

事業報告

6. 重要な親会社及び子会社の状況

(1) 重要な親会社の状況

該当事項はありません。

(2) 重要な子会社

会社名	資本金	当社の出資比率	主要な事業内容
株式会社エリッツ	29,331千円	100.0%	マンション等の賃貸仲介業、引越事業、シェアサイクル事業
株式会社エリッツ建物管理	10,554千円	100.0%	賃貸マンションの管理業
株式会社エリッツ不動産販売	9,800千円	100.0%	不動産売買仲介業
株式会社ARC建物管理	9,800千円	100.0%	分譲マンションの管理業
株式会社VAST	9,800千円	100.0%	情報通信業、コールセンター事業
ELITZ INTERNATIONAL MALAYSIA SDN.BHD.	350,000MYR	100.0%	一般不動産業
不動産特定共同事業組合そなえるファンド京都智恵光院	370,000千円	68.9%	不動産賃貸事業

7. 主要な事業セグメント

セグメント	事業内容
不動産仲介事業	・ 賃貸マンション等の賃貸仲介業及び室内消毒等の付随業務 ・ 賃貸用不動産オーナーからの業務受託による入居者対応業務 ・ 宅地建物の売買仲介業 ・ 自社所有不動産の賃貸業 ・ 販売用不動産の取得、開発、売買業 ・ 不動産特定共同事業 ・ マレーシアにおける不動産紹介業
不動産管理事業	・ 賃貸マンションの建物保守管理、集金管理、賃貸契約更新手続き、入居者退去時の室内リフォーム等 ・ 分譲マンションの管理業務及び管理組合の運営サポート
居住者サポート事業	・ コールセンターによる電力・ガス・インターネット・NHK等の契約媒介・取次業 ・ 入居者サービス事業 ・ 家賃等保証業 ・ 引越事業 ・ シェアサイクル事業

8. 主要な営業所（2024年9月30日現在）

会社名	事業所	所在地
株式会社エリッツホールディングス	本社	京都市中京区
株式会社エリッツ	本社	京都市下京区
	営業店	京都府内36店（うち京都市内28店）、 滋賀県内11店、大阪府内8店、 奈良県内6店
	引越事業部	京都市右京区
株式会社エリッツ建物管理	本社	京都市上京区
	京都南営業所	京都市南区
	滋賀営業所	滋賀県大津市
株式会社エリッツ不動産販売	本社	京都市下京区
株式会社ARC建物管理	本社	京都市中京区
株式会社VAST	本社	京都市中京区
ELITZ INTERNATIONAL MALAYSIA SDN.BHD.	本社	マレーシア国クアラルンプール市
不動産特定共同事業組合そなえるファンド京都智恵光院	本社	京都市中京区

9. 従業員（使用人）の状況（2024年9月30日現在）

(1) 企業集団の従業員数

従業員数	前連結会計年度末比増減
392名	19名増

（注）従業員数は就業者数であり、上記のほかパート・アルバイトの臨時従業員が111名おります。

(2) 当社の従業員数

従業員数	前期末比増減	平均年齢	平均勤続年数
55名	9名増	37.5歳	9.0年

（注）従業員数は就業者数であり、上記のほかパート・アルバイトの臨時従業員が3名おります。

10. 主要な借入先（2024年9月30日現在）

借入先	借入金残高
京都中央信用金庫	1,160,150千円
株式会社京都銀行	681,017千円
株式会社南都銀行	100,766千円
合計	1,941,933千円

Ⅱ 会社の株式に関する事項（2024年9月30日現在）

- 1. 発行可能株式総数…………… 9,211,200株
- 2. 発行済株式の総数…………… 3,434,000株
- 3. 株主数…………… 585名
- 4. 大株主

株主名	持株数（株）	持株比率（％）
榎野 常美	1,476,309	42.99
黒田 富久子	287,600	8.37
佐々木 茂喜	267,600	7.79
龍池 法子	208,300	6.06
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	157,800	4.59
平山 浩	153,000	4.45
エリッツホールディングスグループ従業員持株会	126,369	3.67
龍池 亮	111,200	3.23
龍池 美沙	102,300	2.97
株式会社ハウス	95,991	2.79

Ⅲ 会社の新株予約権に関する事項（2024年9月30日現在）

当社役員が当事業年度の末日において保有している新株予約権の状況

2019年7月12日開催の株主総会決議による新株予約権

- 1. 新株予約権の払込金額…………… 払込を要しない
- 2. 新株予約権1個につき目的となる株式数…………… 100株
- 3. 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
発行価格 1,000円…………… 資本組入額 500円

区分	新株予約権の数	新株予約権の 目的となる株式の 種類と数	行使できる期間	行使価額 （1株）	保有者数
取締役	400個	普通株式 40,000株	2021年6月15日～ 2029年6月14日	1,000円	2人

Ⅳ 会社役員に関する事項（2024年9月30日現在）

1. 取締役及び監査役の氏名等

地位及び担当	氏名	重要な兼職の状況
代表取締役 社長	槇野 常美	株式会社VAST 代表取締役 ELITZ INTERNATIONAL MALAYSIA SDN. BHD.代表取締役
専務取締役 内務部長	平山 浩	株式会社エリッツ 取締役 株式会社エリッツ建物管理 監査役 株式会社エリッツ不動産販売 監査役 株式会社ARC建物管理 取締役 株式会社VAST 取締役
常務取締役	佐々木 茂喜	株式会社エリッツ 代表取締役社長 株式会社エリッツ建物管理 取締役 株式会社エリッツ不動産販売 取締役 株式会社VAST 取締役
取締役 人材開発部長	黒田 富久子	株式会社エリッツ建物管理 取締役 株式会社エリッツ不動産販売 取締役 株式会社VAST 取締役
取締役（社外取締役）	添田 訓嗣	添田訓嗣税理士事務所 所長
取締役（社外取締役）	寺本 高廣	株式会社ビジョナリー 代表取締役
常勤監査役（社外監査役）	青山 豊	株式会社エリッツ 監査役
監査役（社外監査役）	梅原 克彦	公認会計士梅原会計事務所 所長
監査役（社外監査役）	置田 文夫	アクシス法律事務所 所長 日東薬品工業株式会社 監査役 上原成商事株式会社 取締役 株式会社井筒ハッ橋本舗 監査役

- （注） 1. 当社は、取締役 添田訓嗣氏及び寺本高廣氏、監査役 青山豊氏、梅原克彦氏及び置田文夫氏を株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。
2. 監査役 梅原克彦氏は、公認会計士の資格を有しており、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。
3. 片岡宏彰氏は2024年3月31日に当社常勤監査役及び株式会社エリッツ監査役を辞任いたしました。

2. 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、保険会社との間で、当社及び子会社の取締役及び監査役全員を被保険者とする会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を締結しております。当該保険契約では、被保険者が会社の役員の地位に基づき行った行為（不作為を含みます。）に起因して保険期間中に被保険者に対して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等が填補されることとなり、被保険者のすべての保険料を当社が全額負担することとしております。ただし、法令に違反することを被保険者が認識しながら行った行為に起因する損害等については、填補されない等の免責事由があります。

3. 取締役及び監査役の報酬等

(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は定めておりませんが、取締役及び監査役の報酬総額については株主総会の決議により限度額を決定し、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の協議により決定しております。

(2) 取締役及び監査役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

①取締役の報酬限度額 年額1,000,000千円以内

2019年6月14日付株主総会決議により、決議日時点の取締役の員数は5名です。

②監査役の報酬限度額 年額20,000千円以内

2022年12月21日付株主総会決議により、決議日時点の監査役の員数は4名です。

(3) 当事業年度に係る報酬等の総額等

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)
		基本報酬	業績連動報酬	非金銭報酬	
取締役 (社外取締役を除く。)	127,815	127,815	—	—	4
監査役 (社外監査役を除く。)	1,088	1,088	—	—	1
社外取締役	3,600	3,600	—	—	2
社外監査役	9,180	9,180	—	—	3

4. 社外役員に関する事項

(1) 重要な兼職先である他の法人等と当社との関係

各社外取締役及び各社外監査役の重要な兼職先である他の法人等と当社の間には人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係はありません。

(2) 主要取引先等特定関係事業者との関係

該当事項はありません。

(3) 当事業年度における主な活動状況

区分	氏名	主な活動状況
取締役	添田 訓嗣	当事業年度開催の取締役会には13回中13回に出席し、適宜質問し、意見を述べております。また、監査役会と情報共有のため、監査役会に12回中12回にオブザーバーとして出席しております。
取締役	寺本 高廣	当事業年度開催の取締役会には13回中13回に出席し、適宜質問し、意見を述べております。また、監査役会と情報共有のため、監査役会に12回中11回にオブザーバーとして出席しております。
監査役	青山 豊	当事業年度開催の取締役会には13回中13回に出席し、適宜質問し、意見を述べております。また、当事業年度開催の監査役会には12回中12回に出席し、常勤監査役として内部監査室と連携しながら他の監査役や社外取締役との情報共有に努め、監査結果についての意見交換、監査に関する重要事項の協議等を行っております。
監査役	梅原 克彦	当事業年度開催の取締役会には13回中13回に出席し、適宜質問し、意見を述べております。また、当事業年度開催の監査役会には12回中12回に出席し、監査結果についての意見交換、監査に関する重要事項の協議等を行っております。
監査役	置田 文夫	当事業年度開催の取締役会には13回中11回に出席し、適宜質問し、意見を述べております。また、当事業年度開催の監査役会には12回中11回に出席し、監査結果についての意見交換、監査に関する重要事項の協議等を行っております。

V 会計監査人に関する事項

1. 会計監査人の名称

PwC Japan有限責任監査法人

2. 報酬等の額

	報酬等の額
当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額	26,500千円

- (注) 1. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。
2. 監査役会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務執行状況及び報酬見積りの算定根拠などが適切であるかどうかについて必要な検証を行い、審議した結果、これらについて適切であると判断したため、会計監査人の報酬等の額について同意しました。

3. 会計監査人の解任又は不再任の決定方針

監査役会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号のいずれかに該当した場合、監査役全員の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

また、監査役会は、会計監査人の適格性、独立性及び職務の執行状況等の評価の結果、解任又は不再任が妥当と判断した場合、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。

Ⅵ 業務の適正を確保するための体制

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。

1. 取締役・使用人の職務の執行が法令及び定款に適合する事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。

2. 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。

3. 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カ月毎に開催し、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。

4. 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、稟議規程等を整備し、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取締役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。

5. 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。

6. 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。

7. 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することとしております。

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、内部監査室や会計監査人と情報の交換を行うなど連携を図っております。

8. 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内部監査室との連携を図るものとし、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。

Ⅶ 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

1. 取締役・使用人の職務執行について

当事業年度は取締役会を13回開催し、業務執行に関する重要事項を協議・決定するとともに上記に掲げた内部統制システムの整備に関する基本方針及び社内規程に従って、リスクマネジメント・コンプライアンス委員会を4回開催したほか、経営会議を12回開催し、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しました。また、内部監査室はその運用状況についてモニタリングを行いました。

2. 監査役会の職務執行について

当事業年度は監査役会を12回開催し、監査計画に基づき監査を実施しております。また、取締役会のほか、経営会議等の重要な会議への出席や代表取締役、会計監査人並びに内部監査室等と定期的に情報交換等を行い、取締役の職務執行の監査、内部統制の整備並びに運用状況を確認しております。

連結貸借対照表 (2024年9月30日現在)

(単位：千円)

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
流動資産	5,354,732	流動負債	2,336,930
現金及び預金	※2 4,204,766	買掛金	133,823
売掛金	283,430	1年内返済予定の長期借入金	※2 135,348
販売用不動産	※2 704,927	未払金	37,007
貯蔵品	8,455	未払費用	214,143
前払費用	76,905	未払法人税等	197,674
未収還付法人税等	2,027	未払消費税等	90,008
その他	76,674	前受収益	265,594
貸倒引当金	△2,455	前受金	82,699
固定資産	3,725,073	預り金	1,180,630
有形固定資産	※3 2,991,193	固定負債	1,998,141
建物及び構築物	※2 826,778	長期借入金	※2 1,806,585
車両運搬具及び工具器具備品	71,609	退職給付に係る負債	75,169
その他	2,646	長期前受収益	46,989
土地	※2 2,043,534	預り保証金	69,396
建設仮勘定	46,624	負債合計	4,335,071
無形固定資産	14,345	純資産の部	
ソフトウェア	8,833	株主資本	4,734,036
その他	5,511	資本金	291,260
投資その他の資産	719,534	資本剰余金	1,007,832
投資有価証券	※5 110,179	利益剰余金	3,434,943
出資金	248,164	その他の包括利益累計額	10,698
長期前払費用	26,235	その他有価証券評価差額金	11,256
敷金及び保証金	90,593	為替換算調整勘定	△558
保険積立金	127,044		
繰延税金資産	86,621		
その他	33,925		
貸倒引当金	△3,231		
資産合計	9,079,805	純資産合計	4,744,734
		負債純資産合計	9,079,805

連結損益計算書 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)

(単位：千円)

科目	金額	
売上高		5,835,613
売上原価		1,320,174
売上総利益		4,515,439
販売費及び一般管理費		3,547,134
営業利益		968,304
営業外収益		
受取利息及び配当金	2,714	
受取保険金	3,479	
貸倒引当金戻入益	906	
その他	12,932	20,033
営業外費用		
支払利息	18,178	
その他	392	18,570
経常利益		969,767
特別利益		
投資有価証券売却益	2,357	2,357
特別損失		
固定資産除却損	14	14
税金等調整前当期純利益		972,110
法人税、住民税及び事業税	337,833	
法人税等調整額	△7,286	330,547
当期純利益		641,563
親会社株主に帰属する当期純利益		641,563

連結株主資本等変動計算書 (自 2023年10月1日 至 2024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	245,360	961,932	3,030,675	4,237,968
当期変動額				
新株の発行	45,900	45,900		91,800
剰余金の配当			△237,296	△237,296
親会社株主に帰属する 当期純利益			641,563	641,563
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				
当期変動額合計	45,900	45,900	404,267	496,067
当期末残高	291,260	1,007,832	3,434,943	4,734,036

	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	5,483	404	5,888	4,243,856
当期変動額				
新株の発行				91,800
剰余金の配当				△237,296
親会社株主に帰属する 当期純利益				641,563
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	5,773	△963	4,810	4,810
当期変動額合計	5,773	△963	4,810	500,877
当期末残高	11,256	△558	10,698	4,744,734

連結注記表

1. 連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 6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)A R C建物管理、(株)V A S T、
ELITZ INTERNATIONAL MALAYSIA SDN. BHD.

(2) 非連結子会社の数 1社

非連結子会社の名称 不動産特定共同事業組合そなえるファンド京都智恵光院

非連結子会社の総資産、売上高、当期純利益及び利益剰余金に及ぼす影響が軽微であり、重要性がないため、連結の範囲から除外しております。

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）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 4～47年

車両運搬具及び工具器具備品 2～10年

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。代金の決済は鍵の引渡し日より前に行われます。

不動産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、契約期間に応じて収益を認識しております。代金は、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、不動産の引渡しが行う履行義務であり、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。代金の決済は引渡しと同時にされます。

賃貸用不動産の賃貸料は、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）等を適用し、賃貸期間に応じて収益を計上しております。

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、契約期間に応じて収益を認識しております。代金は、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、改装等の工事の進行に伴い順次履行義務を充足していきますが、工事期間が通常ごく短いことから「収益認識に関する会計基準の適用指針」第95項に定める代替的な取扱いを適用し、改装等の工事完了をもって収益を認識しております。代金は、原則として入居者家賃等の預り金を不動産所有者に送金する際に相殺して決済しております。

更新手数料収入・更新事務手数料収入は、管理不動産の入居者との契約更新事務を実施することが履行義務であり、更新料の回収並びに賃借人から更新覚書を入手し管理委託者に引渡しするという賃貸契約更新に係る手続きがすべて完了した契約を対象に、更新前賃貸契約の契約満了日を履行義務の充足時点として収益を認識しております。代金は、契約更新時までに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、保険会社との保険代理店委託契約に基づき、保険会社を代理して個人や法人と保険契約を締結することにより、保険契約の媒介及び代理行為に伴う手数料が各保険会社との間で発生する事業であり、一連の業務に関する義務を負っております。当該履行義務は個々の保険契約の残存有効契約期間にわたって充足されるものであり、各期間において収益を計上しております。

R E 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、契約期間に応じて収益を認識しております。代金の決済は契約時に行っております。

滞納家賃保証料収入は、「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）を適用し、家賃保証期間に応じて収益を計上しております。

2. 会計上の見積りに関する注記

1 販売用不動産の評価

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

販売用不動産	704,927 千円
--------	------------

(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売上原価に計上しております。

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、不動産の内容に応じて、周辺の取引事例や市場の動向、物件の性能、立地等を踏まえた金額を設定しており、販売公表価格や契約で合意された売却価額等を使用しております。また、収益不動産の正味売却価額の見積りに当たって、想定賃料、期待利回りを主要な仮定としております。

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計算書類に与える影響

当該主要な仮定は連結計算書類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計算書類に計上した金額

有形固定資産合計	2,991,193 千円
無形固定資産合計	14,345 //
長期前払費用	26,235 //

(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。

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計算書類に与える影響

当該主要な仮定は連結計算書類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。

3. 連結貸借対照表に関する注記

1 顧客との契約から生じた債権及び契約負債の残高については「収益認識に関する注記 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。

連結計算書類

※ 2 担保資産及び担保付債務

(1)担保に供している資産

定期預金	3,003 千円
販売用不動産	118,286 //
建物及び構築物	776,048 //
土 地	1,769,412 //
計	2,666,752 //

(2)担保に係る債務額

1 年内返済予定の長期借入金	129,636 千円
長期借入金	1,778,485 //
計	1,908,121 //

不動産特定共同事業に係る担保提供

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

※ 3 有形固定資産の減価償却累計額 1,168,444 千円

4 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。

自社保証分（保証極度額）	2,858,784 千円
他社と共同保証分（保証極度額）（注）	325,400 // （ 650,800千円）
計	3,184,184 //

（注）共同保証額のうち当社負担分を記載しており、総額は（ ）内に記載しております。

※ 5 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しているものは次のとおりであります。

債券（国債） 11,015 千円

4. 連結損益計算書に関する注記

売上高のうち、顧客との契約から生じる収益の額については、「収益認識に関する注記 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。

5. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

1 当連結会計年度の末日における発行済株式の種類及び株式数

普通株式	3,434,000 株
------	-------------

2 当連結会計年度の末日における自己株式の株式数

普通株式	－ 株
------	-----

3 当連結会計年度中に行った剰余金の配当に関する事項

2023年12月26日の定時株主総会において、次のとおり決議しております。

(1) 配当金の総額	237,296 千円
------------	------------

(2) 1株当たり配当額	71 円
--------------	------

(うち株式上場記念配当額)	(15 円)
---------------	--------

(3) 基準日	2023年9月30日
---------	------------

(4) 効力発生日	2023年12月27日
-----------	-------------

4 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期となるもの

2024年12月26日開催の定時株主総会の議案として、普通株式の配当に関する事項を次のとおり提案しております。

(1) 配当金の総額	199,172 千円
------------	------------

(2) 1株当たり配当額	58 円
--------------	------

(3) 基準日	2024年9月30日
---------	------------

(4) 効力発生日	2024年12月27日
-----------	-------------

なお、配当の原資については、利益剰余金とすることを予定しております。

5 当連結会計年度の末日における新株予約権（権利行使期間の初日が到来していない新株予約権を除く）の目的となる株式の種類及び数

普通株式	103,600 株
------	-----------

6. 金融商品に関する注記

1 金融商品の状況に関する事項

当社グループは、運転資金は自己資金で賄うことを基本としており、手許流動性を十分な水準に維持することで流動性リスクを管理しております。不動産の購入については対象を厳選しており、購入資金は長期借入金で賄うことを基本としております。また、資金運用については、短期的な預金等に限定しております。

営業債権である売掛金に係る顧客の信用リスクは、債権管理規程に従い、債権の発生部門等が取引先ごとに期日及び残高を管理し、主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、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。なお、事業の特性上、特定の大口顧客に集中するものではありません。

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ます。満期保有目的の債券は宅地建物取引業の保証金として供託している国債であり、信用リスクは僅少であります。純投資目的の株式については、定期的に時価や発行体（取引先企業）の財務状況等を把握し、また、投資先企業との関係も勘案して保有状況を適宜見直しております。

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、主に不動産の購入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を調整しております。

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、市場価格のない株式等（連結貸借対照表計上額9,150千円）は、「その他有価証券」には含めておりません。

「現金及び預金」、「売掛金」、「買掛金」、「未払金」、「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。

また、連結貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合その他これに準ずる事業体への出資金については、記載を省略しております。当該出資金の連結貸借対照表計上額は247,034千円であります。

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
投資有価証券			
満期保有目的の債券	11,015	11,552	536
その他有価証券	90,013	90,013	—
敷金及び保証金	90,593	72,727	△17,866
資産計	191,623	174,293	△17,329
長期借入金（1年内返済予定額を含む）	1,941,933	1,816,237	△125,696
預り保証金	69,396	56,442	△12,954
負債計	2,011,330	1,872,679	△138,651

連結計算書類

(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	4,204,766	—	—	—
売掛金	283,430	—	—	—
投資有価証券				
満期保有目的の債券	—	—	—	11,015
敷金及び保証金	—	—	—	90,593
合計	4,488,196	—	—	101,609

(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	135,348	136,500	137,668	119,028	123,659	1,289,728
合計	135,348	136,500	137,668	119,028	123,659	1,289,728

3 金融商品の時価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。

連結計算書類

(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 その他有価証券 株式	70,013	20,000	－	90,013
資産計	70,013	20,000	－	90,013

(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	－	11,552	－	11,552
敷金及び保証金	－	－	72,727	72,727
資産計	－	11,552	72,727	84,279
長期借入金	－	1,816,237	－	1,816,237
預り保証金			56,442	56,442
負債計	－	1,816,237	56,442	1,872,679

(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、活発な市場で取引されているものはレベル1の時価に、それ以外のものはレベル2の時価に分類しております。また、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、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。

預り保証金

時価は、予想返還期間及び当社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。

7. 賃貸等不動産に関する注記

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

当該賃貸不動産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。

連結貸借対照表計上額	期首残高	1,891,794 千円
	期中増減額	△92,535 //
	期末残高	1,799,259 //
期末時価		3,361,855 //

(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を控除した金額であります。

2. 期中増減額のうち主な減少は、エリッツ10の賃貸割合の低下によるものであります。

3. 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額及び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。)によっております。

8. 収益認識に関する注記

1 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

	報告セグメント (千円)			合計 (千円)
	不動産 仲介事業	不動産 管理事業	居住者 サポート事業	
一時点で移転されるサービス	1,653,287	1,284,889	286,629	3,224,806
一定期間で移転されるサービス	1,046,523	833,770	290,199	2,170,493
顧客との契約から生じる収益	2,699,811	2,118,659	576,828	5,395,299
その他の収益 (注)	273,955	36,061	130,296	440,313
外部顧客への売上高	2,973,766	2,154,720	707,125	5,835,613

(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。

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、「連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等 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。

顧客との契約から生じた債権(期首残高)	241,717	千円
売掛金	241,717	//
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	280,909	//
売掛金	280,909	//
契約負債(期首残高)	313,959	//
前受金	70,825	//
前受収益	199,328	//
長期前受収益	43,804	//
契約負債(期末残高)	337,343	//
前受金	82,699	//
前受収益	207,654	//
長期前受収益	46,989	//

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 R E サポート収入等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、R E サポート収入等は契約時に、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借入から預かります。

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270,154千円です。

(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 R E 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。

1 年以内	142,827 千円
1 年超 2 年以内	44,943 //
2 年超 3 年以内	597 //
3 年超	1,448 //
合計	189,816 //

9. 1 株当たり情報に関する注記

1 株当たり純資産額	1,381円69銭
1 株当たり当期純利益	189円36銭

10. 重要な後発事象に関する注記

2024年11月12日開催の取締役会において、2024年12月26日開催予定の第13期定時株主総会に取締役報酬限度額を現行の10億円以内から7億円以内に引き下げるとともに新たに別枠で取締役に対して譲渡制限付株式報酬制度を導入することを付議する旨、決議いたしました。

11. その他の注記

該当事項はありません。

貸借対照表 (2024年9月30日現在)

(単位：千円)

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
流動資産	2,346,609	流動負債	672,576
現金及び預金	※2 1,470,641	買掛金	※1 14,109
売掛金	※1 23,713	1年内返済予定の長期借入金	※2 135,348
販売用不動産	※2 701,165	未払金	16,502
貯蔵品	146	未払費用	19,288
前払費用	20,012	未払法人税等	3,255
未収還付法人税等	2,027	未払消費税等	9,935
その他	※1 130,790	前受収益	108,794
貸倒引当金	△1,888	預り金	※1 365,342
固定資産	3,643,416	固定負債	1,908,610
有形固定資産	※3 2,803,736	長期借入金	※2 1,806,585
建物	※2 777,978	退職給付引当金	15,948
構築物	12,209	長期前受収益	18,174
車両運搬具	15,347	預り保証金	67,902
工具、器具及び備品	35,915	負債合計	2,581,187
その他	2,646	純資産の部	
土地	※2 1,913,014	株主資本	3,397,582
建設仮勘定	46,624	資本金	291,260
無形固定資産	4,488	資本剰余金	1,007,832
ソフトウェア	4,488	資本準備金	425,084
投資その他の資産	835,191	その他資本剰余金	582,748
投資有価証券	※5 110,179	利益剰余金	2,098,489
関係会社株式	365,668	利益準備金	19,357
出資金	248,154	その他利益剰余金	2,079,131
関係会社長期貸付金	28,933	繰越利益剰余金	2,079,131
長期前払費用	17,328	評価・換算差額等	11,256
保険積立金	21,592	その他有価証券評価差額金	11,256
繰延税金資産	42,985		
その他	29,282		
貸倒引当金	△28,933		
資産合計	5,990,026	純資産合計	3,408,838
		負債純資産合計	5,990,026

損益計算書 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)

(単位：千円)

科目	金額	
売上高		1,106,829
売上原価		220,801
売上総利益		886,028
販売費及び一般管理費		605,125
営業利益		280,902
営業外収益		
受取利息及び配当金	2,673	
その他	7,506	10,180
営業外費用		
支払利息	18,178	
貸倒引当金繰入額	9,115	27,293
経常利益		263,789
特別利益		
投資有価証券売却益	2,357	2,357
特別損失		
固定資産除却損	14	14
税引前当期純利益		266,133
法人税、住民税及び事業税	1,940	
法人税等調整額	△4,962	△3,021
当期純利益		269,154

株主資本等変動計算書 (自 2023年10月1日 至 2024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	245,360	379,184	582,748	961,932
当期変動額				
新株の発行	45,900	45,900		45,900
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	45,900	45,900	－	45,900
当期末残高	291,260	425,084	582,748	1,007,832

	株主資本			
	利益剰余金			株主資本合計
	利益準備金	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	2,047,272	2,066,630	3,273,923
当期変動額				
新株の発行				91,800
剰余金の配当		△237,296	△237,296	△237,296
当期純利益		269,154	269,154	269,154
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）				
当期変動額合計	－	31,858	31,858	123,658
当期末残高	19,357	2,079,131	2,098,489	3,397,582

計算書類

	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	5,483	5,483	3,279,406
当期変動額			
新株の発行			91,800
剰余金の配当			△237,296
当期純利益			269,154
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）	5,773	5,773	5,773
当期変動額合計	5,773	5,773	129,432
当期末残高	11,256	11,256	3,408,838

個別注記表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

(1) 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

関係会社株式

移動平均法による原価法

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

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 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) 引当金の計上基準

①貸倒引当金

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

②退職給付引当金

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

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

①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。
- ・保険代理店手数料は、保険会社との保険代理店委託契約に基づき、保険会社を代理して個人や法人と保険契約を締結することにより、保険契約の媒介及び代理行為に伴う手数料が各保険会社との間で発生する事業であり、一連の業務に関する義務を負っております。当該履行義務は個々の保険契約の残存有効契約期間にわたって充足されるものであり、各期間において収益を計上しております。
- ・子会社からの経営指導料、業務委託収入については、子会社に対して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、業務が実施された時点で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。

②賃貸用不動産の賃貸料並びに子会社への車両運搬具及び事務機器等の賃貸料は、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）等を適用し、賃貸期間に応じて収益を計上しております。

③滞納家賃保証料収入は、「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）を適用し、家賃保証期間に応じて収益を計上しております。

④子会社からの受取配当金は、「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）を適用し、配当金の効力発生日をもって計上しております。

2. 会計上の見積りに関する注記

(1) 販売用不動産の評価

①当事業年度の計算書類に計上した金額

販売用不動産	701,165 千円
--------	------------

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

連結注記表「会計上の見積りに関する注記 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当事業年度の計算書類に計上した金額

有形固定資産合計	2,803,736 千円
----------	--------------

無形固定資産合計	4,488 //
----------	----------

長期前払費用	17,328 //
--------	-----------

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

連結注記表「会計上の見積りに関する注記 2 固定資産の減損」に記載した内容と同一であります。

3. 貸借対照表に関する注記

※ 1. 関係会社に対する金銭債権又は金銭債務

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。

売掛金	19,394 千円
-----	-----------

その他（流動資産）	77,384 //
-----------	-----------

買掛金	11,169 //
-----	-----------

預り金	352,734 //
-----	------------

計算書類

※ 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。

担保に供している資産

定期預金	3,003 千円
販売用不動産	118,286 //
建物	776,048 //
土地	1,633,712 //
計	2,531,052 //

担保付債務

1 年内返済予定の長期借入金	129,636 千円
長期借入金	1,778,485 //
計	1,908,121 //

子会社等による債務保証及び担保提供

担保付債務のうち、100,766千円について株式会社エリッツ及び株式会社エリッツ建物管理による債務保証を受けております。また、株式会社エリッツより土地135,700千円の担保提供を受け、根抵当権（極度額420,000千円）を設定しております。

不動産特定共同事業に係る担保提供

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

※ 3. 有形固定資産の減価償却累計額 1,029,219 千円

4. 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。

自社保証分（保証極度額）	2,858,784 千円
他社と共同保証分（保証極度額）（注）	325,400 //（650,800千円）
計	3,184,184 //

（注）共同保証額のうち当社負担分を記載しており、総額は（ ）内に記載しております。

計算書類

※ 5. 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は次のとおりであります。

債券（国債）	11,015 千円
--------	-----------

4. 損益計算書に関する注記

関係会社との営業取引及び営業取引以外の取引

営業取引	売上高	597,343 千円
	営業費用	90,310 //
営業取引以外の取引	営業外収益	1,020 //

5. 株主資本等変動計算書に関する注記

当事業年度の末日における自己株式の株式数

普通株式	－ 株
------	-----

6. 税効果会計に関する注記

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	311 千円
未払費用	352 //
減価償却超過額	4,416 //
敷金及び保証金	503 //
投資有価証券	5,616 //
関係会社株式	14,095 //
貸倒引当金	9,412 //
退職給付引当金	4,870 //
預り金	107,073 //
税務上の繰越欠損金（注）	15,394 //
その他	560 //

繰延税金資産小計

162,609 //

税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額

— //

将来減算一時差異等の合計額に係る評価性引当額

△22,931 //

繰延税金資産合計

139,677 //

繰延税金負債

販売用不動産 △91,742 千円

その他有価証券評価差額金 △4,949 //

繰延税金負債合計

△96,692 //

繰延税金資産の純額

42,985 //

（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

	1年以内（千円）	1年超 2年以内（千円）	2年超 3年以内（千円）	合計（千円）
税務上の繰越欠損金(a)	7,415	7,357	621	15,394
評価性引当額	—	—	—	—
繰延税金資産	7,415	7,357	621	15,394

(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。

7. 関連当事者との取引に関する注記

会社名	議決権の所有 (被所有) 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)
(株) エリッツ	所有 直接100.0% 被所有 —	子会社	受取配当金	135,813	売掛金	14,132
			経営指導料	136,305	立替金	33,789
			受取リース料	49,414	買掛金	1,426
			債務被保証	100,766		
			担保被提供	135,700		
(株) エリッツ 建物管理	所有 直接100.0% 被所有 —	子会社	受取配当金	118,822	売掛金	3,004
			経営指導料	2,057	立替金	36,055
			受取リース料	8,691	買掛金	9,742
			債務被保証	100,766		
不動産特定共同 事業組合そなえ るファンド京都 智恵光院	所有 直接68.9% 被所有 —	子会社	不動産特定共同 事業投資利益	1,020	預り金	350,602

(注) 取引条件

1. 経営指導料は、各社に対する当社の業務支援度合に応じて収受しております。
2. 受取リース料は、第三者との取引で一般的に収受すべき水準に設定しております。
3. 債務被保証、担保被提供に対して保証料等の支払はありません。

8. 収益認識に関する注記

顧客との契約から生じた収益を理解するための基礎となる情報

連結注記表の「収益認識に関する注記」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。

9. 1 株当たり情報に関する注記

1 株当たり純資産額	992円67銭
1 株当たり当期純利益	79円44銭

10. 重要な後発事象に関する注記

連結注記表「10.重要な後発事象に関する注記」を参照ください。

連結計算書類に係る会計監査人の監査報告

独立監査人の監査報告書

2024年11月28日

株式会社エリッツホールディングス

取締役会 御中

PwC Japan有限責任監査法人

京都事務所

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士

田 口 真 樹

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士

浦 上 卓 也

監査意見

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、株式会社エリッツホールディングスの2023年10月1日から2024年9月30日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、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、株式会社エリッツホールディングス及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況を、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、「連結計算書類の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、事業報告及びその附属明細書である。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。

当監査法人の連結計算書類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。

連結計算書類の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計算書類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。

連結計算書類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計算書類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計算書類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。

連結計算書類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計算書類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。

連結計算書類の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、全体としての連結計算書類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計算書類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、連結計算書類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。
- ・ 連結計算書類の監査の目的は、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計算書類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計算書類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計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類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。
- ・ 連結計算書類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計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類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。
- ・ 連結計算書類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、連結計算書類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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

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

以 上

計算書類に係る会計監査人の監査報告

独立監査人の監査報告書

2024年11月28日

株式会社エリッツホールディングス
取締役会 御中

PwC Japan有限責任監査法人
京都事務所

指定有限責任社員 公認会計士 田 口 真 樹
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 浦 上 卓 也
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、株式会社エリッツホールディングスの2023年10月1日から2024年9月30日までの第13期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、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、「計算書類等の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、事業報告及びその附属明細書である。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。

当監査法人の計算書類等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。

計算書類等の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計算書類等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。

計算書類等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計算書類等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計算書類等を作成し適正

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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等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。

計算書類等の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、全体としての計算書類等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計算書類等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、計算書類等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。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、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計算書類等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計算書類等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計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等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。
- ・ 計算書類等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計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社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

監査役会の監査報告

監 査 報 告 書

当監査役会は、2023年10月1日から2024年9月30日までの第13期事業年度における取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の結果、監査役全員の一致した意見として本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

(1) 監査役会は、監査の方針、監査計画を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。

(2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査室その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施いたしました。

① 取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社に関して業務及び財産の状況を調査いたしました。

また、子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社に対し事業の報告を求め、子会社本社及び主要な事業所に関して、その業務及び財産の状況を調査いたしました。

② 事業報告に「業務の適正を確保するための体制」として記載されている取締役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その他株式会社及びその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について適時報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。

③ 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- ① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ② 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- ③ 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人PwC Japan有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

(3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人PwC Japan有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

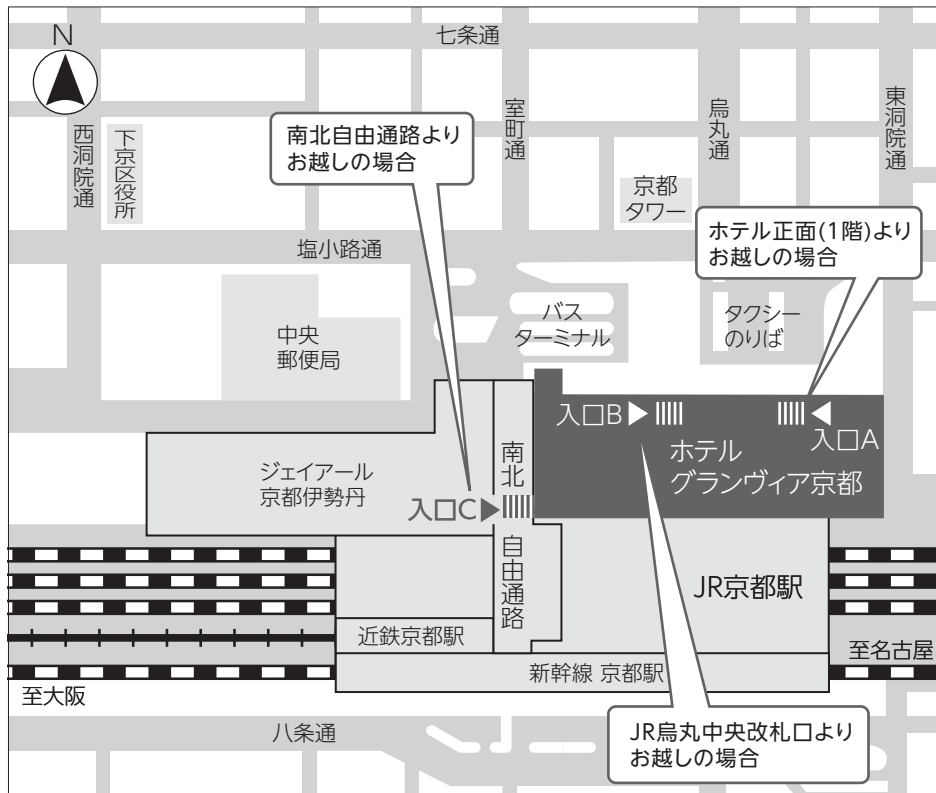
2024年11月29日

株式会社エリツホールディングス	監査役会
常勤監査役（社外監査役）	青 山 豊 ㊟
監 査 役（社外監査役）	梅 原 克 彦 ㊟
監 査 役（社外監査役）	置 田 文 夫 ㊟

株主総会会場ご案内略図

場所

京都市下京区烏丸通塩小路下ル（京都駅ビル内）
ホテルグランヴィア京都5階「古今の間」



- ホテルグランヴィア京都（株主総会会場）は、JR京都駅ビル内にあります。
- ホテルグランヴィア京都2階メインロビーにお越しのうえ、エスカレーターにて5階「古今の間」までお越しください。
- 駐車場のご用意はございません。ご来場の際は公共交通機関をご利用ください。