2026年９月期　決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年11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）槙野　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　2026年12月24日　　配当支払開始予定日　2026年12月25日
有価証券報告書提出予定日　2026年12月23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）

１．2026年９月期の連結業績（2025年10月１日～2026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	%
2026年９月期	6,960	9.0	1,211	18.6	1,216	19.1	805	15.1
2025年９月期	6,385	9.4	1,021	5.5	1,021	5.3	699	9.0

（注）包括利益　2026年９月期　803百万円（14.5%）　2025年９月期　701百万円（8.6%）

	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	%	%	%
2026年９月期	229.77	226.92	14.3	11.4	17.4
2025年９月期	202.07	199.55	13.9	11.0	16.0

（参考）持分法投資損益　2026年９月期　－百万円　2025年９月期　－百万円

（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
2026年９月期	11,749	5,973	50.8	1,687.01
2025年９月期	9,551	5,310	55.6	1,528.06

（参考）自己資本　2026年９月期　5,973百万円　2025年９月期　5,310百万円

（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
2026年９月期	883	△1,311	909	4,998
2025年９月期	869	△213	△288	4,516

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	百万円	%	%
2025年９月期	－	0.00	－	68.00	68.00	236	33.7	4.7
2026年９月期	－	0.00	－	70.00	70.00	247	30.5	4.4
2027年９月期（予想）	－	0.00	－	72.00	72.00		31.6	

３．2027年９月期の連結業績予想（2026年10月１日～2027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）	4,841	37.3	687	16.3	672	14.6	436	12.1	122.56
通期	9,601	37.9	1,264	4.3	1,237	1.7	813	1.1	227.77

（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及び譲渡制限付株式報酬による株式発行を45,000株と予想して算定しております。

※　注記事項

（１）期中における連結範囲の重要な変更：有

新規　2社　（社名）株式会社共栄薬研、株式会社ライフライン、除外　－社　（社名）－

（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：無

②　①以外の会計方針の変更　：有

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）	2026年９月期	3,540,800株	2025年９月期	3,475,600株
②　期末自己株式数	2026年９月期	－株	2025年９月期	－株
③　期中平均株式数	2026年９月期	3,503,807株	2025年９月期	3,460,643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
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
連結損益計算書 …… 7
連結包括利益計算書 …… 8
（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 …… 12
（会計方針の変更に関する注記） …… 12
（継続企業の前提に関する注記） …… 13
（セグメント情報等） …… 13
（１株当たり情報） …… 17
（企業結合関係注記） …… 18
（重要な後発事象） …… 19

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、所得環境の改善やインバウンド需要を支えに景気は引き続き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、物価高や金利の上昇、ロシア・ウクライナ情勢、中東情勢などの地政学的リスクや為替変動の影響など景気の先行きは依然として不透明な状況にあります。

当社グループの属する不動産業界におきましては、都市部を中心に底堅い需要が続く一方、金利上昇や建築費の高騰を背景に住宅価格は高止まりとなり、投資用不動産は利回りが低下するなど顧客の購買意欲が慎重になるなど事業環境はやや厳しい状況にあります。

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き、比較的安定した需要の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、引き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管理事業が順調に成長したことに加え、スポット取引である販売用不動産の売上がありましたので、6,960,572千円（前連結会計年度比9.0%増）となりました。引続き人件費の増加、新規出店等による広告宣伝費、地代家賃等の増加及び諸経費の増加がありましたが、営業利益は1,211,908千円（同18.6%増）、経常利益は1,216,315千円（同19.1%増）となりました。特別損益では固定資産売却益、投資有価証券売却益を計上し、税金等調整前当期純利益は1,224,531千円（同19.5%増）となり、法人税等の税負担額を控除して親会社株主に帰属する当期純利益は805,057千円（同15.1%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）		
	前連結会計年度（2025年９月期）	当連結会計年度（2026年９月期）	増減率（%）	前連結会計年度（2025年９月期）	当連結会計年度（2026年９月期）	増減率（%）
不動産仲介事業	3,311,110	3,577,686	8.1	585,226	635,146	8.5
不動産管理事業	2,307,238	2,524,989	9.4	406,511	443,114	9.0
居住者サポート事業	767,375	857,896	11.8	449,123	498,485	11.0
調整	－	－	－	△418,877	△364,838	－
合計	6,385,724	6,960,572	9.0	1,021,983	1,211,908	18.6

（不動産仲介事業）

賃貸住宅の仲介手数料は1,090,531千円（前連結会計年度比0.8%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1,198,900千円（同6.9%増）と順調に伸びました。さらに、スポット取引である販売用不動産の売上実績が343,405千円（同97.6%増）生じたため、売上高は3,577,686千円と前連結会計年度比8.1%の増収となりました。人件費の増加、新規出店による掲載物件数の増加に伴う広告宣伝費や地代家賃の増加などがありましたが、セグメント利益（営業利益）は635,146千円と前連結会計年度比49,920千円、8.5%の増益となりました。

（不動産管理事業）

管理物件戸数の増加に伴い管理料収入は949,634千円（前連結会計年度比5.2%増）と順調に伸び、総工事件数と大型工事案件の増加により改装収入は1,123,798千円（同14.2%増）と大きく伸びましたので、売上高は2,524,989千円と前連結会計年度比9.4%の増収となりました。この結果、セグメント利益（営業利益）は443,114千円と前連結会計年度比36,603千円、9.0%の増益となりました。

（居住者サポート事業）

電力やインターネット接続等の取次業務収入、保険代理店手数料、入居後サービス売上及び家賃滞納保証業務収入が順調に伸びましたので、売上高は857,896千円と前連結会計年度比11.8%の増収となりました。この結果、セグメント利益（営業利益）は498,485千円と前連結会計年度比49,362千円、11.0%の増益となりました。

（２）当期の財政状態の概況

項目	前連結会計年度末 （2025年９月期）	当連結会計年度末 （2026年９月期）	増減額
資産合計（千円）	9,551,518	11,749,067	2,197,548
負債合計（千円）	4,240,608	5,775,716	1,535,108
純資産合計（千円）	5,310,910	5,973,350	662,440

（資産）

当連結会計年度末における資産合計は11,749,067千円となり、前連結会計年度末に比べ2,197,548千円の増加となりました。主な変動要因は、現金及び預金の増加545,262千円、売掛金の増加299,972千円、販売用不動産の増加96,604千円などにより流動資産が1,002,568千円増加したこと、建物及び構築物の増加515,363千円、土地の増加505,160千円などによる有形固定資産の増加1,015,474千円増加、投資有価証券の増加61,679千円、敷金及び保証金の増加35,971千円、保険積立金の増加31,023千円などによる投資その他の資産の増加183,138千円増加、これらの結果、固定資産合計が1,194,980千円増加したことであります。

（負債）

当連結会計年度末における負債合計は5,775,716千円となり、前連結会計年度末に比べ1,535,108千円の増加となりました。主な変動要因は、買掛金の増加53,202千円、短期借入金の増加50,000千円、1年内返済予定の長期借入金の増加90,609千円、未払法人税等の増加75,289千円、未払費用の増加52,010千円、預り金の増加40,917千円などにより流動負債が407,286千円増加したこと、長期借入金の増加1,096,779千円により固定負債が1,127,821千円増加したことであります。

（純資産）

当連結会計年度末における純資産合計は5,973,350千円となり、前連結会計年度末に比べ662,440千円の増加となりました。主な変動要因は、役員及び従業員の新株予約権（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の交付に伴い、資本金が47,737千円、資本剰余金が47,737千円、合計で95,475千円増加したこと、親会社株主に帰属する当期純利益の計上805,057千円及び配当金の支払額236,340千円の差引で利益剰余金が568,716千円増加したことであります。

（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481,443千円増加し4,998,368千円となりました。

（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883,387千円（前連結会計年度は869,044千円の獲得）となりました。当期の資金の主な獲得要因は、税金等調整前当期純利益1,224,531千円、減価償却費140,275千円、株式報酬費用63,218千円、預り金の増減額38,088千円であり、資金の主な使途は、棚卸資産の増減額△114,370千円、売上債権の増減額△48,149千円、その他資産・負債の増減額△43,124千円及び法人税等の支払額△373,515千円であります。

（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1,311,738千円（前連結会計年度は213,038千円の使用）となりました。当期の資金の主な使途は、有形固定資産の取得による支出△1,134,752千円、保険積立金の積立による支出△48,613千円及び連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出△163,972千円であります。

（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909,587千円（前連結会計年度は288,202千円の使用）となりました。当期の資金の主な獲得要因は、役員及び従業員による新株予約権（ストック・オプション）の行使に伴う株式の発行による収入30,200千円及び長期借入による収入1,250,000千円であり、資金の主な使途は、長期借入金の返済による支出△134,271千円及び配当金の支払額△236,340千円であります。

（４）今後の見通し

今後の見通しにつきましては、景気は緩やかな回復傾向が続くと考えておりますが、一方では地政学的リスクや為替変動の問題に加え金利の上昇や人手不足など依然として先行き不透明な状況が続くことが予想されます。

このような経済環境の下で、不動産仲介事業においては、人材育成や店舗網の再編なども含めて足元の強化を進め、一方でM&Aによる安定収益の強化を図りながら引き続きエリアを拡大してまいります。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共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居住者サポート事業においても一定の増収を見込んでおり、引き続きグループ全社を挙げて努力を傾注してまいります。

また、M&Aによって管理事業との相乗効果が見込める清掃事業を獲得したことにより、業務内容の拡充を図るとともに新たな顧客層の拡大にも努めてまいります。

これらを踏まえ、2027年９月期の業績予想につきましては、コア事業が堅調に伸びることに加え、新規取得した子会社２社の売上高が上乗せされるため、売上高は9,601百万円（当連結会計年度比37.9％増）を予想しているものの、引続き人件費の上昇や大幅な物価高などに伴う諸費用の増加に加え、M&Aに伴う新たな子会社統合に伴うシステム関連費用やのれんの償却コストの負担増が見込まれることから、営業利益1,264百万円（同4.3％増）、経常利益1,237百万円（同1.7％増）、親会社株主に帰属する当期純利益813百万円（同1.1％増）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年７％程度の売上総利益の成長目標を基本として業績計画を策定しており、スポット取引の性質を有する販売用不動産の売上については、対象物件が少なく、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72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。

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 （2025年９月30日）	当連結会計年度 （2026年９月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,572,519	5,117,781
売掛金	302,119	602,091
販売用不動産	660,449	757,054
未成工事支出金	112	98
商品	－	12,288
貯蔵品	8,915	4,132
前払費用	98,573	118,789
未収消費税等	4,287	－
未収還付法人税等	6,035	569
その他	74,601	120,518
貸倒引当金	△3,898	△7,038
流動資産合計	5,723,715	6,726,284
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,712,909	2,302,626
減価償却累計額	△856,409	△930,762
建物及び構築物（純額）	856,499	1,371,863
機械及び装置	27,401	27,401
減価償却累計額	△8,474	△13,777
機械及び装置（純額）	18,927	13,623
車両運搬具及び工具器具備品	475,936	444,619
減価償却累計額	△361,804	△324,832
車両運搬具及び工具器具備品（純額）	114,132	119,787
その他	19,727	19,727
減価償却累計額	△19,727	△19,727
その他（純額）	0	0
土地	2,037,191	2,542,351
建設仮勘定	5,400	－
有形固定資産合計	3,032,151	4,047,625
無形固定資産		
ソフトウエア	18,010	12,745
その他	5,511	7,145
無形固定資産合計	23,522	19,890
投資その他の資産		
投資有価証券	106,311	167,991
出資金	240,791	233,598
長期前払費用	27,883	28,119
敷金及び保証金	96,545	132,517
保険積立金	162,046	193,070
繰延税金資産	112,514	130,601
その他	26,036	69,368
投資その他の資産合計	772,128	955,267
固定資産合計	3,827,802	5,022,783
資産合計	9,551,518	11,749,067

（単位：千円）

	前連結会計年度 （2025年９月30日）	当連結会計年度 （2026年９月30日）
負債の部		
流動負債		
買掛金	142,620	195,822
短期借入金	－	50,000
１年内返済予定の長期借入金	130,290	220,900
未払金	55,847	47,038
未払費用	206,770	258,780
未払法人税等	196,961	272,251
未払消費税等	92,561	103,381
前受収益	301,449	308,526
前受金	63,776	89,859
預り金	837,672	878,590
賞与引当金	－	10,087
流動負債合計	2,027,950	2,435,237
固定負債		
長期借入金	1,658,962	2,755,742
退職給付に係る負債	87,458	91,799
長期前受収益	48,610	50,820
預り保証金	66,704	84,356
長期預り金	350,602	350,602
繰延税金負債	319	7,158
固定負債合計	2,212,657	3,340,479
負債合計	4,240,608	5,775,716
純資産の部		
株主資本		
資本金	323,085	370,822
資本剰余金	1,039,657	1,087,395
利益剰余金	3,935,061	4,503,778
株主資本合計	5,297,804	5,961,996
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	13,711	12,251
為替換算調整勘定	△606	△897
その他の包括利益累計額合計	13,105	11,353
純資産合計	5,310,910	5,973,350
負債純資産合計	9,551,518	11,749,067

（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　2024年10月１日 至　2025年９月30日）	当連結会計年度 （自　2025年10月１日 至　2026年９月30日）
売上高	6,385,724	6,960,572
売上原価	1,514,369	1,760,390
売上総利益	4,871,354	5,200,181
販売費及び一般管理費	3,849,370	3,988,273
営業利益	1,021,983	1,211,908
営業外収益		
受取利息	1,119	2,024
受取配当金	3,024	2,724
貸倒引当金戻入益	1,546	－
保険解約返戻金	4,706	11,925
受取保険金	3,059	4,179
不動産特定共同事業投資利益	1,283	1,354
その他	4,494	4,846
営業外収益合計	19,233	27,054
営業外費用		
支払利息	19,515	22,405
その他	475	242
営業外費用合計	19,991	22,647
経常利益	1,021,225	1,216,315
特別利益		
固定資産売却益	2,180	5,860
投資有価証券売却益	1,678	2,394
特別利益合計	3,859	8,254
特別損失		
固定資産除却損	503	38
特別損失合計	503	38
税金等調整前当期純利益	1,024,581	1,224,531
法人税、住民税及び事業税	351,943	437,465
法人税等調整額	△26,652	△17,991
法人税等合計	325,291	419,473
当期純利益	699,290	805,057
親会社株主に帰属する当期純利益	699,290	805,057

連結包括利益計算書

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自　2024年10月１日 至　2025年９月30日）	当連結会計年度 （自　2025年10月１日 至　2026年９月30日）
当期純利益	699,290	805,057
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,455	△1,460
為替換算調整勘定	△47	△291
その他の包括利益合計	2,407	△1,751
包括利益	701,697	803,305
（内訳）		
親会社株主に係る包括利益	701,697	803,305
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　2024年10月１日　至　2025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	291,260	1,007,832	3,434,943	4,734,036
当期変動額				
新株の発行	31,825	31,825		63,650
剰余金の配当			△199,172	△199,172
親会社株主に帰属する当期純利益			699,290	699,290
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）				
当期変動額合計	31,825	31,825	500,118	563,768
当期末残高	323,085	1,039,657	3,935,061	5,297,804

	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	11,256	△558	10,698	4,744,734
当期変動額				
新株の発行				63,650
剰余金の配当				△199,172
親会社株主に帰属する当期純利益				699,290
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,455	△47	2,407	2,407
当期変動額合計	2,455	△47	2,407	566,175
当期末残高	13,711	△606	13,105	5,310,910

当連結会計年度（自　2025年10月１日　至　2026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	323,085	1,039,657	3,935,061	5,297,804
当期変動額				
新株の発行	47,737	47,737	－	95,475
剰余金の配当	－	－	△236,340	△236,340
親会社株主に帰属する当期純利益	－	－	805,057	805,057
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	－	－	－	－
当期変動額合計	47,737	47,737	568,716	664,191
当期末残高	370,822	1,087,395	4,503,778	5,961,996

	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	13,711	△606	13,105	5,310,910
当期変動額				
新株の発行	－	－	－	95,475
剰余金の配当	－	－	－	△236,340
親会社株主に帰属する当期純利益	－	－	－	805,057
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1,460	△291	△1,751	△1,751
当期変動額合計	△1,460	△291	△1,751	662,440
当期末残高	12,251	△897	11,353	5,973,350

（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　2024年10月１日 至　2025年９月30日）	当連結会計年度 （自　2025年10月１日 至　2026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	1,024,581	1,224,531
減価償却費	139,999	140,275
株式報酬費用	－	63,218
固定資産売却益	△2,180	△5,860
固定資産除却損	503	38
投資有価証券売却損益（△は益）	△1,678	△2,394
保険解約返戻金	△4,706	△11,925
のれん償却額	－	3,159
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△1,787	3,139
退職給付に係る負債の増減額（△は減少）	12,289	4,341
受取利息及び受取配当金	△4,143	△4,749
支払利息	19,515	22,405
売上債権の増減額（△は増加）	△18,688	△48,149
棚卸資産の増減額（△は増加）	36,421	△114,370
前受収益の増減額（△は減少）	37,475	9,286
前受金の増減額（△は減少）	△18,922	△13,924
仕入債務の増減額（△は減少）	8,796	5,744
預り金の増減額（△は減少）	7,689	38,088
その他の資産・負債の増減額	14,390	△43,124
小計	1,249,554	1,269,731
利息及び配当金の受取額	3,990	4,516
利息の支払額	△19,564	△23,380
法人税等の支払額	△366,963	△373,515
法人税等の還付額	2,027	6,035
営業活動によるキャッシュ・フロー	869,044	883,387
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	△173,315	△1,134,752
有形固定資産の売却による収入	19,191	28,828
投資有価証券の取得による支出	－	△12,505
投資有価証券の売却による収入	9,234	18,978
定期預金の払戻による収入	27,012	18,000
定期預金の預入による支出	△27,023	△16,605
保険積立金の積立による支出	△41,786	△48,613
保険積立金の払戻による収入	11,491	29,515
敷金及び保証金の差入による支出	△6,244	△8,441
敷金及び保証金の回収による収入	292	18
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	－	△163,972
その他	△31,891	△22,190
投資活動によるキャッシュ・フロー	△213,038	△1,311,738
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	－	1,250,000
長期借入金の返済による支出	△152,680	△134,271
株式の発行による収入	63,650	30,200
配当金の支払額	△199,172	△236,340
財務活動によるキャッシュ・フロー	△288,202	909,587
現金及び現金同等物に係る換算差額	△60	206
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	367,743	481,443
現金及び現金同等物の期首残高	4,149,182	4,516,925
現金及び現金同等物の期末残高	4,516,925	4,998,368

（５）連結財務諸表に関する注記事項

（会計方針の変更に関する注記）

賃貸住宅の仲介手数料収入に関する収益認識は、従来、入居者への鍵の引渡し時点をもって収益を認識してきましたが、当連結会計年度より、建物賃貸契約開始日をもって収益を認識する方法に変更しました。本変更は、賃貸住宅の入居者が入居可能な状態にすることが当社グループの履行義務であり、賃貸契約が開始された時点で賃貸住宅の仲介手続きは完了し履行義務は充足されることから、賃貸借契約における仲介の実態及び履行義務の充足時点をより適切に連結財務諸表に反映するために行ったものであります。

賃貸住宅の契約更新手数料収入・更新事務手数料収入に関する収益認識は、従来、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ことを要件としてきましたが、当連結会計年度より、契約上の更新契約の開始時点で収益を認識する方法に変更しました。本変更は、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当社グループの履行義務であり、更新料の回収及び更新覚書の入手の如何に関わらず、更新後の賃貸借契約が開始された時点で更新に係る事務手続きは完了し履行義務は充足されることから、賃貸借契約における更新の実態及び履行義務の充足時点をより適切に連結財務諸表に反映するために行ったものであります。

なお、これらの変更による影響額は軽微であることから、遡及適用は行っておりません。

（継続企業の前提に関する注記）
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】
１　報告セグメントの概要
(1) 報告セグメントの決定方法
当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであり、（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）
不動産仲介事業は不動産賃貸仲介事業と不動産売買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収益マンション等の不動産開発事業及び不動産特定共同事業等を行っております。

（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業務や管理組合の運営サポート業務を受託しております。

（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を活用して、賃貸住宅入居者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、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、各種トラブル対応事業、引越事業及び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、資産その他の項目の金額の算定方法
報告されているセグメントの会計処理方法は、連結財務諸表作成のために採用される会計方針に準拠した方法であります。セグメント間の内部売上高又は振替高は、外部顧客と同様の一般的な取引条件に基づいております。

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

前連結会計年度（自　2024年10月１日　至　2025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	3,311,110	2,307,238	767,375	6,385,724	－	6,385,724
セグメント間の内部売上高又は振替高	290,861	36,662	49,566	377,090	△377,090	－
計	3,601,971	2,343,901	816,941	6,762,814	△377,090	6,385,724
セグメント利益	585,226	406,511	449,123	1,440,861	△418,877	1,021,983
セグメント資産	6,441,128	2,087,389	173,118	8,701,635	849,882	9,551,518
その他の項目						
減価償却費	79,374	428	9,901	89,704	50,294	139,999
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	73,546	－	8,676	82,222	147,007	229,229

（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281,351千円、棚卸資産の調整額△642千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△699,586千円であります。

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△143,023千円並びに全社資産992,906千円（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貸与している有形固定資産など）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　2025年10月１日　至　2026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	3,577,686	2,524,989	857,896	6,960,572	－	6,960,572
セグメント間の内部売上高又は振替高	315,036	40,541	52,865	408,443	△408,443	－
計	3,892,723	2,565,531	910,762	7,369,016	△408,443	6,960,572
セグメント利益	635,146	443,114	498,485	1,576,746	△364,838	1,211,908
セグメント資産	7,692,899	2,883,543	192,139	10,768,583	980,483	11,749,067
その他の項目						
減価償却費	87,365	66	2,020	89,452	50,823	140,275
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	1,082,174	36,038	－	1,118,212	57,106	1,175,318

（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336,769千円、棚卸資産の調整額333千円、のれん償却費△3,159千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△698,781千円であります。

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△149,387千円並びに全社資産1,129,871千円（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貸与している有形固定資産など）であります。

３．減価償却費の調整額は、主に全社管理部門の一般管理費に計上した減価償却費であります。

４．セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度（自　2024年10月１日　至　2025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　2025年10月１日　至　2026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】

該当事項はありません。

【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　2024年10月１日　至　2025年９月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自　2025年10月１日　至　2026年９月30日）

（単位：千円）

	報告セグメント				調整（注）	合計
	不動産仲介事業	不動産管理事業	居住者サポート事業	計		
当期償却額	－	－	－	－	3,159	3,159
当期末残高	－	－	－	－	－	－

（注）当期償却額の調整は、報告セグメントに帰属しないのれんに係る金額であります。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

（１株当たり情報）

	前連結会計年度 （自　2024年10月１日 至　2025年９月30日）	当連結会計年度 （自　2025年10月１日 至　2026年９月30日）
１株当たり純資産額	1,528円06銭	1,687円01銭
１株当たり当期純利益	202円07銭	229円77銭
潜在株式調整後１株当たり当期純利益	199円55銭	226円92銭

（注）１．１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　2024年10月１日 至　2025年９月30日）	当連結会計年度 （自　2025年10月１日 至　2026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）	699,290	805,057
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）	699,290	805,057
普通株式の期中平均株式数（株）	3,460,643	3,503,807
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）	43,655	43,879
（うち新株予約権（株））	(43,655)	(43,879)
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	－	－

２．１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 （2025年９月30日）	当連結会計年度 （2026年９月30日）
純資産の部の合計額（千円）	5,310,910	5,973,350
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）	5,310,910	5,973,350
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）	3,475,600	3,540,800

（企業結合関係注記）

（企業結合関係）

取得による企業結合

１．企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業内容

被取得企業の名称：株式会社共栄薬研及びその完全子会社である株式会社ライフライン

事業の内容：ビル、マンションのメンテナンス業

(2) 企業結合を行った主な理由

当社グループの不動産管理事業の体制の充実を図ることで、双方にとっての顧客開拓や子会社顧客が有する不動産の当社グループの管理物件化などのシナジー効果、当社グループの管理物件に係るメンテナンス等の内製化によるコスト削減効果などが期待されるためであります。

(3) 企業結合日

2026年７月31日（みなし取得日：2026年９月30日）

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(5) 結合後企業の名称

名称の変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

100％

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が対価として現金を交付し、株式会社共栄薬研及びその完全子会社である株式会社ライフラインの議決権の100％を取得したことによるものであります。

２．連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

貸借対照表のみを連結しているため、当連結会計年度の連結損益計算書には両社の業績は含まれておりません。

３．被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価　　現金	450,000千円
取得原価	450,000千円

４．主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザリー費用等　　6,550千円

５．発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれんの金額　3,159千円

(2) 発生原因

同社の今後の事業展開によって期待される将来の超過収益力から発生したものです。

(3) 償却方法及び償却期間

金額的重要性がないため、当連結会計年度において全額費用処理しております。

６．企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

（単位：千円）

流動資産	624,529	流動負債	244,154
固定資産	125,280	固定負債	58,815
資産合計	749,810	負債合計	302,970

７．企業結合が連結会計年度開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響額の概算額

売上高	1,872,294千円
営業損失（△）	△6,217千円
経常利益	24,784千円
税金等調整前当期純利益	26,153千円
親会社株主に帰属する当期純利益	21,936千円

（概算額の算定方法）

企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定し、連結会計年度の開始の日から企業結合日までの取得企業の連結損益計算書における売上高及び損益情報を、影響額の概算値としております。

（重要な後発事象）

当社は2026年９月10日開催の取締役会において、ディーホーム株式会社の全株式を取得して子会社化することを決議し、９月14日付で同社株主と株式譲渡契約を締結しました。なお、決済日は12月４日を予定しております。

１．企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業内容

被取得企業の名称　ディーホーム株式会社

事業の内容　不動産の賃貸、売買、管理及び仲介

(2) 企業結合を行った主な理由

同社の保有する賃貸用不動産、賃貸不動産管理物件及び不動産開発事業を取込みことにより、当社グループの収益基盤の地域的拡大を図るためであります。

(3) 企業結合日

2026年12月４日（予定）、みなし取得日は2026年12月31日（予定）

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(5) 結合後企業の名称

変更なし

(6) 取得する議決権比率

100％

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が対価として現金を交付し、ディーホーム株式会社の議決権の100％を取得することによるものであります。

２．被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金　700,000千円
取得原価	700,000千円

３．主な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザリー費用等　約35,000千円

４．発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

未定

５．企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

未定