

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	近畿財務局長
【提出日】	2023年6月30日
【事業年度】	第35期（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）
【会社名】	株式会社長栄
【英訳名】	Choei Inc.
【代表者の役職氏名】	代表取締役 社長執行役員 長田 修
【本店の所在の場所】	京都市伏見区深草西浦町三丁目70番地 第5長栄アストロビル （同所は登記上の本店所在地で実際の業務は「最寄りの連絡場所」で行っております。）
【電話番号】	該当事項はありません。
【事務連絡者氏名】	該当事項はありません。
【最寄りの連絡場所】	京都市下京区万寿寺通烏丸西入御供石町369番地 No.60京都烏丸万寿寺ビル5F(本社)
【電話番号】	(075) 343-1600 (代表)
【事務連絡者氏名】	上席執行役員 統括本部長 田中 直樹
【縦覧に供する場所】	株式会社長栄 本社 （京都市下京区万寿寺通烏丸西入御供石町369番地 No.60京都烏丸万寿寺ビル5F） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号） （注）上記の当社本社は金融商品取引法の規定による縦覧場所ではありませんが、投資家の便宜のため縦覧に供しております。

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期
決算年月	2019年3月	2020年3月	2021年3月	2022年3月	2023年3月
売上高 (千円)	7,873,571	8,285,463	8,031,258	8,475,491	9,162,387
経常利益 (千円)	1,503,442	1,603,800	1,435,167	1,621,693	2,003,047
当期純利益 (千円)	1,057,742	985,721	982,302	1,562,890	1,370,070
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	80,000	169,110	169,110	709,794	714,764
発行済株式総数 (株)	3,686,000	3,813,300	3,813,300	4,466,300	4,473,400
純資産額 (千円)	5,878,237	5,618,579	6,265,428	8,784,545	9,482,433
総資産額 (千円)	47,693,483	50,074,483	52,238,498	53,571,799	56,851,840
1株当たり純資産額 (円)	1,651.65	1,524.18	1,699.65	1,966.85	2,169.15
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	400 (-)	91 (-)	91 (-)	105 (-)	100 (-)
1株当たり当期純利益 (円)	297.20	276.37	266.47	400.96	310.07
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	396.05	305.92
自己資本比率 (%)	12.3	11.2	12.0	16.4	16.7
自己資本利益率 (%)	17.5	17.1	16.5	20.8	15.0
株価収益率 (倍)	-	-	-	4.2	6.7
配当性向 (%)	134.6	32.9	34.2	26.2	32.3
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	2,311,163	2,205,589	3,700,716	2,015,688
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	3,841,870	3,133,602	656,517	5,657,977
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	1,288,721	1,065,026	2,903,706	2,658,382
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	-	6,516,764	6,669,963	8,123,491	7,139,585
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	209 (42)	221 (49)	233 (50)	241 (52)	242 (60)
株主総利回り (比較指標：配当込みTOPIX) (%)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	129.9 (105.8)
最高株価 (円)	-	-	-	1,799	2,124
最低株価 (円)	-	-	-	1,550	1,607

(注) 1. 当社は連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 持分法を適用した場合の投資利益については、非連結子会社は存在しておりますが、利益基準及び利益剰余金基準からみて重要性が乏しいため、また、関連会社が存在しないため、記載しておりません。

3. 当社は、2021年12月24日の東京証券取引所市場第二部への上場に伴い、2021年12月23日を払込期日とする普通株式653,000株の有償一般募集(ブックビルディング方式)を実施しております。

4. 第34期の1株当たり配当額には、記念配当25円を含んでおります。また、第35期の1株当たり配当額には、特別配当20円を含んでおります。

5. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益について、第31期、第32期及び第33期には潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であるため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。また、2021年12月24日に東京証券取引所市場第二部に上場したため、第34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2022年3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。
6. 第31期から第33期までの株価収益率については、当社株式は非上場であるため、記載しておりません。
7. 第32期以降の財務諸表については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成しており、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、有限責任 あずさ監査法人の監査を受けております。なお、第31期の財務諸表については、「会社計算規則」(平成18年法務省令第13号)の規定に基づき算出した各数値を記載しております。また、当該各数値について、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく有限責任 あずさ監査法人の監査を受けておりません。
8. 第31期については、キャッシュ・フロー計算書を作成していませんので、キャッシュ・フローに係る各項目については記載しておりません。
9. 当社は、2019年3月10日付で普通株式1株につき1,000株の割合で株式分割を行っておりますが、第31期の期首に株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益を算定しております。
10. 2021年12月24日に東京証券取引所市場第二部に株式を上場しましたので、それ以前の株主総利回り及び比較指標については記載しておりません。なお、第35期の株主総利回り及び比較指標は、第34期末を基準として算定しております。
11. 最高株価及び最低株価は2022年4月4日より東京証券取引所スタンダード市場におけるものであり、それ以前については東京証券取引所市場第二部におけるものであります。
なお、当社は2021年12月24日に同取引所に株式を上場しましたので、それ以前の株価については記載しておりません。

2【沿革】

年月	概要
1980年8月	長田修が京都市伏見区内にて個人で不動産管理業を営む長栄を創業
1988年4月	株式会社長栄 設立
1989年12月	第5長栄アストロビル(京都市伏見区)へ本社移転(現在の登記上の本店所在地)
1990年4月	京都市右京区に賃貸管理センター(以下、管理センター)の1号店となる西京極センター(現ベルヴィかどの)を開設
1991年3月	第5長栄アストロビルを取得し、不動産賃貸業を開始
1993年5月	瀬田センター(滋賀県大津市)を開設(滋賀県初出店)
1995年9月	仲介営業店舗1号店 西京極センター(京都市右京区)を開設
2000年2月	瀬田センターを移転し、仲介営業店に管理センターを複合した瀬田センターを開設(現ベルヴィ瀬田)
2003年1月	株式会社eガレッジシステム 設立(100%子会社)
2003年2月	株式交換により、株式会社マンション・リフォームを子会社化(100%子会社) 株式交換により、長栄ネットワーク株式会社を子会社化(100%子会社) 株式交換により、長栄グローバルリース株式会社を子会社化(100%子会社) 株式交換により、長栄ビルサービス株式会社を子会社化(100%子会社)
2003年4月	「Bellevie(ベルヴィ)」ブランド立上げ 全管理センターを名称変更
2004年3月	子会社の長栄ネットワーク株式会社の商号を、ファイバーフロント株式会社に変更
2006年3月	子会社の株式会社マンション・リフォームの商号を、株式会社ヴィークルに変更
2006年6月	大阪市北区に仲介営業店と管理センターの複合店、大阪営業所(現ベルヴィ大阪)を開設(大阪府初出店)
2007年11月	グリーン保証株式会社 設立(100%子会社)
2008年10月	入居者様向け会員組織「Bellevie Club(ベルヴィクラブ)」を開設
2012年4月	BellevieClub株式会社 設立(100%子会社)
2012年12月	本社機能をNo.60京都烏丸万寿寺ビル(京都市下京区)に移転
2017年4月	株式会社長栄が、BellevieClub株式会社を合併
2018年4月	株式会社長栄が、株式会社ヴィークルを合併 株式会社長栄が、ファイバーフロント株式会社を合併
2018年7月	アリーズ一般社団法人 設立
2018年8月	名古屋市天白区にベルヴィ名古屋 開設(愛知県初出店)
2019年4月	株式会社長栄が、長栄グローバルリース株式会社を合併
2019年10月	東京都港区にベルヴィ六本木 開設(東京都初出店)
2020年10月	株式会社長栄が、株式会社eガレッジシステムを合併
2021年12月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場
2022年4月	東京証券取引所スタンダード市場へ移行
2022年8月	千葉県松戸市にベルヴィ千葉 開設(千葉県初出店)

3【事業の内容】

当社グループは、当社（株式会社長栄）及び子会社3社で構成されており、不動産管理事業及び不動産賃貸事業を営んでおります。

当社は京都府、滋賀県、大阪府、兵庫県、愛知県、東京都、神奈川県、千葉県、福岡県で事業を展開しており、当事業年度末日現在の管理戸数は次のとおりであります。

	京都府		滋賀県		大阪府		兵庫県	
管理物件	21,083戸	1,155棟	1,340戸	47棟	1,822戸	45棟	99戸	1棟
内自社物件	1,934戸	67棟	697戸	13棟	1,154戸	18棟	99戸	1棟

	愛知県		東京都		神奈川県		千葉県	
管理物件	1,074戸	40棟	165戸	7棟	147戸	4棟	122戸	5棟
内自社物件	836戸	26棟	-	-	147戸	4棟	122戸	5棟

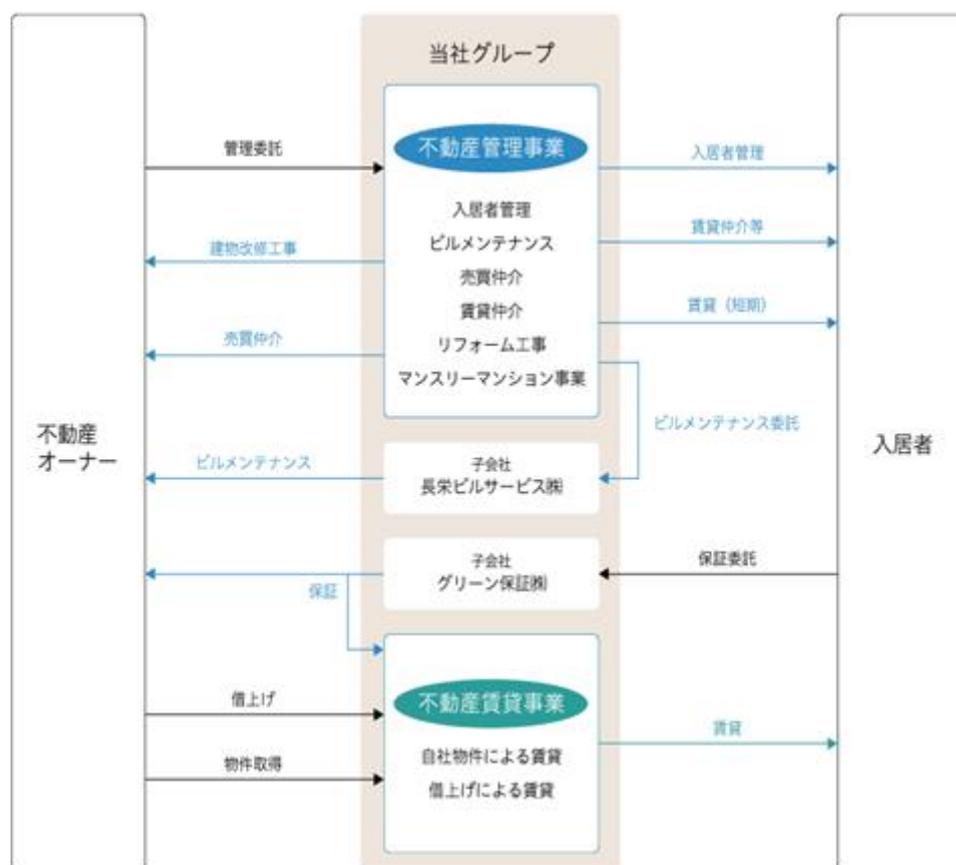
	福岡県		合計	
管理物件	152戸	3棟	26,004戸	1,307棟
内自社物件	152戸	3棟	5,141戸	137棟

店舗数は管理センター24ヶ所、賃貸仲介センター3ヶ所、マンションの受付センター2ヶ所となっております。

当社グループの事業内容及び当社と関係会社の当該事業に係る位置付けは次のとおりであります。

〔事業系統図〕

事業系統図によって示すと次のとおりであります。



(注) 当社子会社のアリーズ一般社団法人は、当社が信託受益権を保有する不動産物件に関する信託を受託し、同物件の管理処分を行っております。

当社では、不動産管理事業と不動産賃貸事業を両輪とする事業展開を行っており、各事業の具体的内容は以下のとおりであります。なお、両事業は「第5 経理の状況 1 財務諸表等 (1) 財務諸表 注記事項(セグメント情報等)」に掲げるセグメントの区分と同一であり、当該注記事項に記載のとおり、当事業年度より報告セグメントの区分を変更しております。

(1) 不動産管理事業

当社は、不動産オーナー様(以下、オーナー様とする)の安定した賃貸経営に資するべく、入居者管理はもとより、ビルメンテナンス、売買仲介、賃貸仲介(リーシング)及びリフォーム工事などの賃貸経営に必要なサービスを提供しております。その中でも、入居者様に長期に渡って住み続けていただくことがオーナー様の収益の最大化に繋がるとの観点から、『入居率120%(空室待ちが発生している状態、家賃が下がらない状態)』の実現を目指し、入居者満足度を上げ、テナントリテンション(入居者保持)を実現するための様々な施策を行っております。

具体的には、入居者様のお困りごとに迅速に対応するため、京都府に19ヶ所(京都市18ヶ所、宇治市1ヶ所)、滋賀県(大津市)・大阪府(大阪市)・愛知県(名古屋市)・東京都(渋谷区)、千葉県(松戸市)に各1ヶ所の管理センターを設けており、休日夜間についても緊急受付の窓口を設けることで24時間365日お部屋のトラブルに対応しております。管理センター(ベルヴィ)については、管理専門のスタッフ(レジデンシャルクリエイター)をマンション毎の担当制で配置しており、入居者様をサポートする体制となっております。また、当社管理物件の入居者様を対象としたイベント・キャンペーンとして、数千名規模で花火大会等に招待する「ベルヴィ夏祭り」、懸賞金が当選する抽選会「長栄チャポン宝(だから)くじ」、お食事券等のプレゼントキャンペーン「アゲちゃうベルヴィ」などを実施しております。

一方、オーナー様に対しては、賃貸経営に必要なサービスをワンストップで提供できる企業を目指し、賃貸管理本部、アセットマネジメント本部、入居促進本部、リフォーム事業本部、不動産本部、開発コンサルティング部を設けております。

賃貸管理本部

賃料収納、入退去管理、契約更新などの入居者管理、エレベーター点検、消防設備保守点検、貯水槽清掃、共用部清掃などのビルメンテナンス、原状回復工事をはじめ、マンション管理全般を担当する当社の主要部署であります。マンション管理業務についてはレジデンシャルクリエイターが担当し、オーナー様の賃貸経営をサポートしております。

このほか、マンスリーマンション京都及びマンスリーマンション大阪において短期滞在者様向けのマンスリーマンションの賃貸及び家具・家電等の貸出を行うレンタル事業を行っております。

アセットマネジメント本部

自社物件について収益の最大化を図るため改修・修繕等の各種業務を担当しております。

入居促進本部

「Bellevie Club」(入居者様向け会員組織)の運営や、留学生向け入居サービスなど入居率及び入居者満足度を向上させるための各種業務を担当しております。

なお「Bellevie Club」では、会員優待サービス、エアコンクリーニング割引サービス、家具割引サービス等の入居者様向けサービスを行っております。

リフォーム事業本部

外壁塗装、設備入替、貯水槽清掃等、賃貸マンションのリフォーム全般を行っております。

不動産本部

売買仲介、賃貸仲介(リーシング)を行っております。

開発コンサルティング部

自社物件の取得に関する業務及び不動産管理業務を受託するための営業活動を行っております。

(2) 不動産賃貸事業

当社の不動産賃貸事業は主としてアセットマネジメント本部が担当しており、自社物件及びサブリース物件の賃貸をおこなっております。

自社物件の取得については、原則として全額金融機関からの長期借入金により資金調達を行い、家賃収入の範囲内で余裕をもって返済が可能な収益性の高い物件を取得し、入居者様に賃貸しております。当社は、不動産管理事業で得たノウハウにより入居率の改善又は家賃の維持を見込める物件と判断した物件については比較的築年数の古い物件であっても積極的に取得しており、入居率の上昇及び高い家賃水準を維持するため、取得後の改修工事や設備入替等のリフォーム工事についても積極的に行っております。なお、当社のサブリース契約は当事業年度末において2棟のみであり、積極的な契約締結は行っておりません。

当社の自社物件については、借入金の返済原資は入居者様からいただく家賃であるとの考え方にに基づき、入居者ファーストを徹底する文化が形成されております。また、自社物件は、不動産管理事業におけるオーナー様向けサービスのテストの場としても活用しております。さらに、当社の不動産管理事業に関する評判が確立していない新しい

地域に進出する場合は短期間でオーナー様から管理業務を受託することは難しいため、進出当初に自社物件を購入し管理戸数のボリュームを一定程度確保しながら管理拠点を新店を出す手法をとっております。

(3) 不動産管理事業と不動産賃貸事業の関係

不動産管理事業では自社物件の管理も行っており、不動産賃貸事業での自社物件の増加が管理戸数の増加につながり原価低減に貢献しております。また、自社物件の取得は不動産管理事業における新規進出エリアの管理戸数のボリュームを確保するための手段となっております。さらに、自社物件はオーナー様向けサービスのテストの場としても活用しており、管理ノウハウの蓄積が管理受託物件の入居率の向上につながっております。

以上のように、当社は、不動産管理事業と不動産賃貸事業の相乗効果を活かして事業展開しております。

4【関係会社の状況】

当社は当事業年度において、子会社3社（長栄ビルサービス株式会社、グリーン保証株式会社、アリーズ一般社団法人）を所有しておりますが、いずれも非連結子会社ですので、記載を省略しております。

5【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

2023年3月31日現在

従業員数（人）	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（千円）
242（60）	35.1	7.8	4,639

セグメントの名称	従業員数（人）
不動産管理事業	208（59）
不動産賃貸事業	-（-）
報告セグメント計	208（59）
全社（共通）	34（1）
合計	242（60）

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数（パートタイマー等）は、年間の平均人員を（ ）外数で記載しております。
2. 平均年間給与は、正規従業員に対する支給額であり、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3. 全社（共通）として記載されている従業員数は、間接部門に所属しているものであります。

(2) 労働組合の状況

労働組合は結成されていませんが、労使関係は円満に推移しております。

(3) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異

当事業年度		
労働者の男女の賃金の差異（%）（注）		
全労働者	うち正規従業員	うち非正規従業員
73.2	62.6	70.4

- (注) 1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」（平成27年法律第64号）の規定に基づき算出したものであります。
2. 当社では正規・非正規従業員のいずれにおいても、男女では賃金規程等の制度上、昇進・昇給等の運用上及び採用基準上の差を設けておりません。
3. 男女の賃金差異については、業績手当等の割合が大きい総合職における男性の比率が高いこと(83.2%)、男性の平均年齢が高いこと(+4.0歳)、男性の平均勤続年数が長いこと(+1.7年)等によるものであります。
4. 当社は、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」（平成27年法律第64号）の規定による公表項目の内、管理職に占める女性労働者の割合を公表項目として選択していないため、記載を省略しております。
5. 当社は、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」（平成3年法律第76号）の規定による公表義務の対象ではないため、男性労働者の育児休業取得率の記載を省略しております。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

当社の経営方針、経営環境及び対処すべき課題等は、以下のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当事業年度末現在において当社が判断したものであります。

(1) 会社の経営の基本方針

当社は、「企業を通じて社会に役立つ「人」を育てる」という企業理念に基づき、人材育成を重視しております。また、「人道を重んじ正義を持って経営を行う」ことを経営理念として、以下の経営方針を掲げ、お客様、株主、従業員の信頼と期待に応えることを基本方針としております。

- 一、管理業を通じて社会に貢献する
- 一、創意と工夫で業界の発展と社会的地位の向上に努める
- 一、仕事は厳しく、人に優しく人間性豊かな企業を目指す

(2) 目標とする経営指標及び中長期的な会社の経営戦略

堅実な経営基盤を将来的に維持しつつ、営業基盤の拡大を図るために管理戸数（自社物件戸数を含む）の増加を重視いたします。但し、管理戸数は一朝一夕に増加させることができるわけではありません。当社は、管理物件の入居者様の満足度の向上がオーナー様の経営の安定化に繋がると考え、入居者様向けのサービスを拡充してまいります。日々の管理業務を通じオーナー様からの信頼を得ることが新たな管理受託に繋がると考えております。

徐々にではありますが、管理戸数を増加させることで事業の発展、経営効率の改善及び財務体質の強化に努める所存であります。併せて新規優良物件に対する投資を継続的に推進いたします。

(3) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当社の経営環境は、新型コロナウイルス感染症の収束により経済活動の正常化が見込まれる反面、資材価格の高騰等によりリフォーム工事の受注に影響を及ぼすことが見込まれます。また、エネルギー価格の高騰により、水道光熱費をはじめとする諸経費の増加が見込まれます。

このような経営環境の下、当社の対処すべき主な課題は、以下の項目と認識しております。

管理戸数及び自社物件戸数の増加

当社は、安定収入である管理収入及び家賃収入に繋がる管理物件戸数及び自社物件戸数の増加に一層注力してまいります。

既存のエリアにおいては、これまで同様、入居者満足度を高めることで高い入居率を維持し、オーナー様の満足度を向上させ、既存のオーナー様や金融機関等から新たなオーナー様をご紹介いただくことで、管理物件戸数の増加を目指します。また、新規進出エリアにおいては、自社物件の取得を進めるほか当該物件管理を足掛かりとした管理物件の獲得を目指します。当社は、これらの方法による管理物件戸数及び自社物件戸数の増加を加速させるとともに、今後は上記以外のスキームについても検討してまいります。

財務健全性の確保

当社は、自社物件を購入する際に原則としてその全額を借入金にて調達し購入していることから、自己資本比率は低い水準となっておりますが、以下の理由から当事業年度末における財務健全性は高いと考えております。

- ・流動負債（3,448百万円）を大きく上回る現金及び預金（7,436百万円）を保有している。
- ・長期借入金の返済が完了した土地及び建物を多数保有している（土地の帳簿価額3,631百万円、建物の帳簿価額1,411百万円）。
- ・賃貸等不動産の時価（53,406百万円）は、簿価（47,986百万円）を大きく上回っている。

当社は、長期借入金の殆どを変動金利によっているため、金利の動向の影響を強く受けます。そのため、金利の動向に注視し、適正な水準の価格転嫁を図ることや金利リスクをヘッジする方法を検討することで、財務健全性の確保に努めてまいります。

サステナビリティへの取組み

当社は、今後も持続的な企業価値の向上と持続的な成長を目指すため、事業活動を通じて環境・社会・ガバナンスの観点からサステナビリティへの取組みを行うことが重要であると考えております。詳細につきましては、「第2 サステナビリティに関する考え方及び取組」を参照ください。

2【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社のサステナビリティに関する考え方及び取組みは、次のとおりであります。
なお、文中の将来に関する事項は、当事業年度末現在において当社が判断したものであります。

長栄は事業を通じて「環境への配慮・社会への貢献・適切なガバナンスの構築」を実行することで、長期的な成長の実現を目指します。

〔環境〕

「賃貸」は不動産における究極の「リユース」であると考えています。当社が取り扱う賃貸用不動産は、不動産を長期に渡り繰り返し使用するため、事業自体が環境に配慮されています。その上で、付加価値を付けることにより、さらに長期に渡って不動産を使用できるように務めることで、環境へ配慮します。

〔社会〕

人間性豊かな企業を目指し、事業を通じて社会に貢献します。

〔ガバナンス〕

公正かつ透明性の高いガバナンスを通じてサステナビリティを実現します。

(1) ガバナンス

当社ではサステナビリティに関する取組みについて、取締役会で検討・審議しております。取締役会は取締役会規程に則り、当社の経営上重要な事項、株主総会の決議により授権された事項、法令及び定款に定められた事項等を決議し、取締役及び執行役員職務の執行を監督しております。

当社は「企業を通じて社会に役立つ「人」を育てる」という企業理念のもと、会社の持続的な成長及び中長期的な企業価値の向上を目指し、株主をはじめとするあらゆるステークホルダーから信頼されるために、コーポレート・ガバナンスの実効性を高めることが重要であると考えております。

健全性の高い企業経営を構築するために、任意の指名・報酬委員会の設置、執行役員制度の採用を行っており、経営監視機能の強化や取締役の選任及び報酬に関する妥当性及び透明性を確保するよう努めております。

(2) 戦略

当社における、人材の多様性を含む人材の育成に関する方針及び社内環境整備に関する方針は以下のとおりであります。

<人材育成方針>

長栄は「企業を通じて社会に役立つ「人」を育てる」という企業理念を実現すべく、人材育成に取組んでおります。

「安心」「安全」「快適」な暮らしを提供し、事業を通じて社会貢献をするために、「自ら創意工夫することができる人材」の育成に取組むとともに、性別や国籍、新卒採用や中途採用の別に関わらず多様な人材が活躍できる環境を提供することに注力いたします。

<社内環境整備方針>

社員が活躍するには働きやすい環境であることが重要です。以下の取組みや制度によって環境整備を図り、社員が働きやすい仕組みを構築するよう取組んでおります。

- ・コミュニケーションを促進する取組み
- ・社員の自己成長に向けた支援
- ・子育てに携わる社員へのサポート
- ・社員の病気予防のための施策

(3) リスク管理

当社は、サステナビリティ全般に関わるリスクについて、リスク管理・コンプライアンス推進委員会を毎四半期に開催し検討しております。リスク管理・コンプライアンス推進委員会での議論の内容については各事業本部にも共有しており、各事業本部からの意見はリスク管理・コンプライアンス推進委員会に反映し、リスク対応の強化を図っております。

加えて取締役会での議案において、経営的、財務的観点のほか、サステナビリティの観点でリスクについて審議しております。

(4) 指標及び目標

当社では、上記「(2) 戦略」において記載した、人材の多様性を含む人材の育成に関する方針及び社内環境整備に関する方針について、次の指標を用いております。当該指標に関する目標及び実績は、次のとおりであります。

指標		実績(当事業年度)	目標
平均勤続年数	女	6.8年	2025年3月までに7.1年
	男	8.5年	2025年3月までに8.6年
	計	7.8年	2025年3月までに7.9年
不動産事業に関する国家資格保持者	賃貸不動産経営管理士	57人	2025年3月までに70人
	宅地建物取引士	32人	2025年3月までに40人
	管理業務主任者	4人	2025年3月までに5人
	建築物環境衛生管理技術者	1人	2025年3月までに3人
	合計	94人	2025年3月までに118人
育児休暇復帰率		100%	2025年3月まで100%を維持
労災発生件数		4件	2025年3月までに0件

(注) 労働者の男女の賃金の差異についての実績は、「第1 企業の概況 5 従業員の状況 (3)管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異」に記載しております。

3【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、文中の将来に関する事項は、当事業年度末現在において当社が判断したものであります。当社はこれらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。また、有価証券報告書に記載した事項は事業等に関連するリスクを全て網羅するものではありませんので、この点ご注意ください。

(1) 法令・税制の変更に係るリスク及び許認可等について

[発生可能性：低 発生可能性のある時期：特定時期なし 影響度：大]

当社の事業に関しては、主として不動産・建築等に関連する各種の法令や条例による規制を受けております。当社が事業に関し取得している許認可等は以下のとおりであります。

許認可等の名称 許認可(登録)番号	有効期間	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
賃貸住宅管理業登録 国土交通大臣登録(02)第0000400号	2021年8月13日から 2026年8月12日まで	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第23条
宅地建物取引業免許 国土交通大臣免許(7)第5066号	2019年3月10日から 2024年3月9日まで	宅地建物取引業法第66条
一般建設業許可(注)1 京都府知事許可(般-1)第30640号	2019年5月9日から 2024年5月8日まで	建設業法第29条
一般建設業許可(注)2 京都府知事許可(般-1)第30640号	2019年9月9日から 2024年9月8日まで	建設業法第29条
一級建築士事務所登録 京都府知事登録(04A)第01479号	2022年6月28日から 2027年6月27日まで	建築士法第9条
住宅宿泊管理業者登録 国土交通大臣登録(02)第F00072号	2023年6月15日から 2028年6月14日まで	住宅宿泊事業法第42条

(注)1. 一般建設業許可は、塗装工事業であります。

2. 一般建設業許可は、建築工事業及び大工工事業、屋根工事業、タイル・れんが・ブロック工事業、鋼構造物工事業、内装仕上工事業であります。

当社は、法令遵守に留意した事業活動を行っており、提出日現在において、当該許認可等が取消となる事由は発生しておりませんが、今後、何らかの理由により許認可等の取消等があった場合、当社の事業活動に支障をきたすとともに、当社の経営成績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

また、将来において当社事業に関連する各種法令等の改廃や新設があった場合や、各種税制の変更があった場合、当社の事業戦略及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 不動産市況動向等に係るリスク

[発生可能性：中 発生可能性のある時期：中期的 影響度：大]

賃貸住宅需要は景気の動向やそれに伴う雇用環境等に影響を受けやすく、景気の後退やマンションの供給過剰等により、不動産市況が停滞あるいは下落した場合、賃貸住宅用不動産の入居率又は賃料水準が低下することが考えられます。

この場合、不動産管理事業においては、管理物件にかかわる管理収入が、不動産賃貸事業においては、自社物件の家賃収入が減少する等、当社の経営成績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 情報セキュリティに関するリスク

[発生可能性：中 発生可能性のある時期：特定時期なし 影響度：大]

当社は、事業を行うにあたりオーナー様、入居者様等の個人情報や当社と取引関係にある企業の営業上の情報及び当社の経営に関する情報等を保持・管理しております。コンピュータウイルスの感染や当社サーバーへの不正アクセス等により、これらの情報が漏洩又は消失等した場合は、信用の失墜、損害賠償請求、業務の中断、復旧費用等の発生により、当社の経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

なお、当社は、2022年5月に、当社サーバーに対する第三者による不正アクセス事案（以下「本不正アクセス」とする）が発生し、基幹システムの稼働停止、一部データの喪失などの被害が確認されましたが、外部調査機関による調査の結果、本不正アクセスによる情報窃取、外部流出の痕跡は確認されませんでした。本不正アクセスを受けて、EDRによる検知アラート・収集情報の全体調査及び能動対処等により不正アクセスやマルウェア感染に対する24時間監視体制を築き、情報セキュリティの脅威に向けた対策を講じております。

(4) 自然災害、人災等に係るリスク

[発生可能性：中 発生可能性のある時期：特定時期なし 影響度：大]

地震、風水害等の自然災害や、事故、火災、戦争、暴動、テロその他の人災が発生した場合、管理物件、自社物件が、毀損、滅失又は劣化してしまい、管理物件ないし賃貸物件等が減少することにより管理収入・家賃収入が減少し、自社物件については修復のための費用負担が発生する可能性があります。当社の経営成績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 金利上昇リスク

[発生可能性：低 発生可能性のある時期：特定時期なし 影響度：中]

当社は、不動産賃貸事業において、自社物件を購入する際にその全額を金融機関からの借入金にて調達し購入していることから、当社の有利子負債比率は一般的に適正とされる比率よりはかなり高い水準となっております。そのため、金利の急激な上昇が発生した場合、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社の基準に見合う利回りが確保できる物件がない場合や、資金面で当社が求める基準での調達ができない場合においては、計画どおりに新規に物件を取得することが難しくなり、当社の事業戦略及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 固定資産の減損リスク

[発生可能性：中 発生可能性のある時期：特定時期なし 影響度：中]

当社の保有資産について、固定資産における賃貸用不動産が多く占めております。不動産市況の著しい悪化により、保有資産の時価の著しい下落が認識された場合、減損会計を適用することとなり、当社の経営成績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 競合について

[発生可能性：中 発生可能性のある時期：長期的 影響度：中]

不動産管理事業においては、既存競合他社が多数存在し、競争激化による影響を受けやすい業界構造となっております。当社は、管理物件はもとより自社物件についても管理を行っているため、スケールメリットによる原価低減及びノウハウの蓄積等により不動産管理について高い競争力を有していると自負しておりますが、競合他社の動向によっては当社の経営成績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 少子高齢化リスク

[発生可能性：高 発生可能性のある時期：長期的 影響度：中]

当社が保有・管理している不動産は単身者向けの比率が高く、大多数は学生人口の多い京都府にあります。

日本国内では少子高齢化が進んでおり、今後18歳人口の減少を受けて、学生数が減少する可能性があります。そのため、単身者向け賃貸物件の供給過剰状態が加速することにより、家賃を値下げすることや空室率が上昇することで、家賃収入及び管理収入が減少する可能性があり、当社の経営成績及び財務状況等に対して影響を及ぼす可能性があります。

(9) 不動産の欠陥・瑕疵について

[発生可能性：低 発生可能性のある時期：特定時期なし 影響度：中]

不動産賃貸事業において、当社が不動産の取得を行うにあたっては不動産の権利、構造、環境等に関する欠陥や瑕疵等により予期せぬ損害を被る可能性がないよう、当該不動産の綿密な調査を行い、慎重な対応に注力しておりますが、取得した不動産に欠陥や瑕疵等があった場合には、瑕疵の修復などの追加費用等が生じる場合があります。

一方で、当社の保有する不動産を売却する場合において、当該不動産の欠陥や瑕疵等について当社の責任が問われた場合には、買主より契約解除や損害賠償請求を受け、また、瑕疵の修復などの追加費用等が生じることにより当社の経営成績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 地域偏在に係るリスク

[発生可能性：低 発生可能性のある時期：特定時期なし 影響度：中]

当社が保有・管理している不動産は、京都府、滋賀県、大阪府、兵庫県、愛知県、東京都、神奈川県、千葉県、福岡県に所在しておりますが、その大多数が京都府にあります。そのため、この地域の条例の規制（例えば京都市の景観条例による建築物、屋外広告物等の規制）がより厳しくなった場合、対応するための費用が発生する可能性があり、当社の業績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

また、当該地域における地震その他の災害、地域経済の悪化等により、管理収入、家賃収入が減少する等、当社の経営成績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 代表取締役への依存について

[発生可能性：高 発生可能性のある時期：特定時期なし 影響度：中]

当社の代表取締役である長田修は、当社の創業者であり、創業以来、経営者として経営方針や経営戦略を決定すると共に、新規事業の事業化に至るまでの重要な役割を担っております。

当社では、役員及び幹部社員の情報共有や経営組織の強化を図り、長田修に過度に依存しない経営体制の整備を進めておりますが、何らかの理由により長田修の業務執行が困難になった場合には、当社の経営成績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

(12) 外国人留学生について

[発生可能性：中 発生可能性のある時期：短期的 影響度：小]

当社の事業は、留学生などの外国人顧客の動向により少なからず影響を受けております。

外国人顧客は、日本の留学生受入政策、経済状況、為替相場、外交政策による対日感情、自然災害、事故、疫病等の影響を受ける可能性があり、これらの状況の変化により外国人顧客が減少した場合、当社の経営成績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

(13) レピュテーションリスク

[発生可能性：中 発生可能性のある時期：特定時期なし 影響度：小]

当社は、法令遵守、当社事業におけるサービスの品質・安全性の確保に努めております。しかしながら、報道やSNSを含むインターネット等により当社の風評が拡散された場合、または、当社が属する業界において重大な問題が発生した場合、当社のイメージや社会的信用が低下し、当社の経営成績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

(14) 外注業務について

[発生可能性：低 発生可能性のある時期：特定時期なし 影響度：小]

当社は管理物件及び自社物件の大修繕工事、原状回復工事等について、外注比率が高いため、当社の選定基準に合致する外注先を十分に確保できない場合や、外注先の経営不振や繁忙期等により工期が遅延する場合、あるいは、労働者の不足に伴い外注価格が上昇する場合等には、当社の経営成績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

(15) 人材の確保及び育成について

[発生可能性：低 発生可能性のある時期：特定時期なし 影響度：小]

当社の将来の成長は人的資源に大きく依存するため、専門性の高い不動産管理の知識と豊富な経験を有する人材の確保と育成が不可欠であります。したがって、今後も中途採用並びに新卒採用、人事制度の充実等により、優秀な人材の確保及び育成に積極的に取り組んでいく方針であります。当社の求める人材の確保・育成が十分にできない場合や、当社の役職員が大量に社外に流出した場合には、当社の経営成績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

(16) 業務運営に係るリスク

[発生可能性：低 発生可能性のある時期：特定時期なし 影響度：小]

当社の事業の事務処理は煩雑で件数も膨大であり、業務運営上の事務処理リスク、また管理業務上の事務リスクや不正リスクなどのオペレーショナルリスクが存在します。

当社では、これらのリスクの軽減を図るため、システム管理等の業務基盤の整備を進めるとともに、業務管理体制の強化を図っておりますが、事務処理における事故・不正等が発生することにより、当社の経営成績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

(17) 訴訟の可能性について

[発生可能性：低 発生可能性のある時期：特定時期なし 影響度：小]

当社は当事業年度末現在において、重大な訴訟を提起されている事実はありませんが、事業活動の遂行過程において、取引先及び従業員等により提起される訴訟その他の法的手続の当事者となるリスクを有しております。これらの手続は結果の予測が困難であり、多額の費用が必要となることや、当社の責任を問うような判断がなされた場合には、当社の経営成績及び財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(18) 労務管理について

[発生可能性：低 発生可能性のある時期：特定時期なし 影響度：小]

当社は、法令に基づく適正な労務管理などにより、労務関連リスクの低減に取り組んでおりますが、労務関連のコンプライアンス違反（雇用問題、ハラスメント、人権侵害等）が発生した場合、争訟の発生、会社イメージの低下等により、当社の経営成績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

4【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

財政状態の状況

(資産)

当事業年度末における流動資産は7,966,387千円となり、前事業年度末に比べ944,467千円減少いたしました。これは主に法人税等の支払及び長期借入金の返済などで、現金及び預金が979,102千円減少したことによるものであります。

固定資産は48,885,452千円となり、前事業年度末に比べ4,224,509千円増加いたしました。これは主に自社物件を13棟取得したことなどにより、有形固定資産が4,352,552千円増加したことによるものであります。

以上の結果、当事業年度末における資産合計は56,851,840千円となり、前事業年度末に比べ3,280,041千円増加いたしました。

(負債)

当事業年度末における流動負債は3,448,903千円となり、前事業年度末に比べ648,039千円減少いたしました。これは主に1年内償還予定の社債が260,000千円増加した一方、未払法人税等が652,430千円、未払消費税等が183,215千円それぞれ減少したことによるものであります。

固定負債は43,920,503千円となり、前事業年度末に比べ3,230,192千円増加いたしました。これは主に社債が260,000千円減少した一方、長期借入金が3,439,786千円増加したことによるものであります。

以上の結果、当事業年度末における負債合計は47,369,406千円となり、前事業年度末に比べ2,582,152千円増加いたしました。

(純資産)

当事業年度末における純資産合計は9,482,433千円となり、前事業年度末に比べ697,888千円増加いたしました。これは主に配当金の支払468,961千円及び自己株式の増加181,369千円により純資産が減少した一方、当期純利益1,370,070千円を計上したことによるものであります。

経営成績の状況

当事業年度におけるわが国の経済は、政府のウィズコロナに向けた政策のもと新型コロナウイルス感染症に関する社会生活上の行動制限や経済活動の制限が緩和され、景気の持ち直しの動きがあった一方で、エネルギー、原材料の高騰により物価が上昇するなど今後の動向につき不透明な要素も見られました。

当社の経営環境については、留学生の入国制限が解除されるなど、社会経済活動が徐々に正常化に向かう中で、入居率は安定した状況が続いております。また新たに千葉県、福岡県で賃貸物件を取得するとともに、千葉県に管理センターを出店するなど新たな地域へ進出いたしました。

当社は、このような取組みの中で、不動産管理事業、不動産賃貸事業ともに堅調に業績を伸ばすことができました。その結果、当事業年度の経営成績は、売上高9,162,387千円（前年同期比8.1%増）、営業利益2,329,318千円（同15.6%増）、経常利益2,003,047千円（同23.5%増）となりました。一方、当期純利益は、前事業年度に計上した特別利益の影響から減益となり、1,370,070千円（同12.3%減）となりました。

セグメントごとの経営成績は次のとおりであります。

なお、当事業年度より、報告セグメントの区分及び全社費用の配賦方法を変更しており、以下の前年同期比較については、前事業年度の数値を変更後のセグメント区分及び配賦方法に組み替えた数値で比較分析しております。詳細は「第5 経理の状況 1 財務諸表等 (1) 財務諸表 注記事項(セグメント情報等)」を参照下さい。

(不動産管理事業)

当社の不動産管理事業は、オーナー様の安定した賃貸経営に資するべく、入居者管理はもとよりビルメンテナンス並びにリフォーム工事・賃貸仲介などの賃貸経営に必要なサービスを提供しております。中でも賃貸マンションについては入居者様に長期にわたって住み続けていただくことがオーナー様の収益の最大化に繋がるとの観点から、入居者満足度向上のための様々な施策を行っております。

不動産管理事業においては、管理収入が堅調に推移するとともに、大型の不動産売買仲介案件の成約が大きく収益に貢献しました。また、入国制限解除により留学生に係る賃貸仲介のサポート業務が増加したことなども増収につながりました。これらの結果、売上高は3,914,171千円（前年同期比8.7%増）、営業利益は847,220千円（同59.6%増）となりました。

(不動産賃貸事業)

当社の不動産賃貸事業は、資産効率が低い優良な物件を取得するとともに、不動産管理事業で得たノウハウを活かして物件の資産価値を高めるように取り組んでおります。物件の購入にあたっては、立地その他の条件を勘案したうえで概ね高い入居率が維持できると判断した物件を取得し、地域に密着した店舗展開及び入居者サービスによって入居率を高め、物件の資産価値を高めて効率的な資産運用を行えるように取り組んでおります。

不動産賃貸事業においては、当事業年度に自社物件を13棟取得しました。前事業年度に取得した物件が通年稼働したこと及び当事業年度に取得した物件の影響により増収となりましたが、自社物件の修繕費、租税公課等の経費が増加したこと及び全社費用の負担額の増加などにより減益となりました。その結果、売上高は5,248,215千円（前年同期比7.7%増）、営業利益は1,482,097千円（同0.2%減）となりました。

キャッシュ・フローの状況

当事業年度における現金及び現金同等物（以下「資金」とする）は、前事業年度末に比べ983,906千円減少し、7,139,585千円（前年同期比12.1%減）となりました。

当事業年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果増加した資金は2,015,688千円（前年同期は3,700,716千円の増加）となりました。

これは、法人税等の支払額1,139,318千円などがあった一方、税引前当期純利益2,003,363千円、減価償却費1,314,867千円などを計上したことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果減少した資金は5,657,977千円（前年同期は656,517千円の増加）となりました。これは有形固定資産の取得による支出5,641,997千円などにより資金が減少したことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果増加した資金は2,658,382千円（前年同期は2,903,706千円の減少）となりました。これは長期借入金の返済による支出1,781,461千円、配当金の支払額468,961千円及び自己株式の取得による支出350,500千円などにより資金が減少した一方、長期借入れによる収入5,129,000千円、新株予約権の行使による自己株式の処分による収入137,340千円などにより資金が増加したことによるものであります。

生産、受注及び販売の実績

a.生産実績

当社が行う事業は、提供するサービスの性格上、生産実績の記載になじまないため、当該記載を省略しております。

b.受注実績

当社が行う事業は、提供するサービスの性格上、受注実績の記載になじまないため、当該記載を省略しております。

c.販売実績

当事業年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

(単位：千円)

セグメントの名称	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	前年同期比(%)
不動産管理事業	3,914,171	108.7
不動産賃貸事業	5,248,215	107.7
合計	9,162,387	108.1

(注) セグメント間の取引については相殺消去しております。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

経営者の視点による当社の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当事業年度末現在において判断したものであります。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社の財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められる会計基準に基づき作成しております。この財務諸表の作成にあたって、損益又は資産の状況に影響を与える見積り、判断は、過去の実績や現状等を勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積り特有の不確実性があるため、これらの見積りと異なる場合があります。

当社の財務諸表は固定資産の比率が高いことから、当社の財務諸表で採用する重要な会計上の見積りのうち特に影響が大きいものは、固定資産の減損会計であります。詳細については、「第5 経理の状況 1 財務諸表等(1) 財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り)」をご参照ください。

当事業年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

当事業年度の経営成績等の状況については、前述の「(1) 経営成績等の状況の概要」をご参照ください。

当社は、家賃収入の範囲内で余裕をもって返済が可能な収益性の高い物件を原則として全額借入金により取得することを不動産賃貸事業の成長戦略の柱としておりますので、物件取得が進むに従い自己資本比率は低下しますが、前述の「1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等(3) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題 財務健全性の確保」に記載のとおり、当社の財務健全性は高いと考えております。

なお、自己資本比率が前事業年度16.4%から当事業年度16.7%に上昇している理由は、当期純利益の計上等により株主資本が増加したこと(697,888千円)、及び当事業年度末に取得した賃貸物件(契約金額700,000千円)の借入実行(780,000千円)が翌事業年度となり、固定負債が一時的に低い水準となっていることによるものであります。

資本の財源及び資金の流動性に係る情報

当事業年度のキャッシュ・フローの状況については、前述の「(1) 経営成績等の状況の概要 キャッシュ・フローの状況」をご参照ください。

有形固定資産の取得による支出5,641,997千円が長期借入れによる収入5,129,000千円を大幅に上回っているのは、前述のとおり当事業年度末に取得した賃貸物件の借入実行が翌事業年度となったことによるものであります。

経営成績に重要な影響を与える要因について

当社の報告セグメントは、不動産管理事業セグメント及び不動産賃貸事業セグメントから構成されます。

不動産管理事業セグメントの主な収益は、管理受託契約に基づく管理収入、管理業務に附随する業務(リフォーム工事、不動産の売買仲介・賃貸仲介)などから得られる収益であり、経営成績に影響を与える要因は管理物件戸数及び管理物件の入居率であります。

また、不動産賃貸事業セグメントの主な収益は、家賃収入から得られる収益であり、経営成績に影響を与える要因は自社物件戸数及び自社物件の入居率であります。なお、自社物件の採算が悪化した場合、固定資産の減損会計が当社の経営成績に重要な影響を与える要因となる可能性があります。その他、経営成績に影響を与える要因については、「第2 事業の状況 3 事業等のリスク」に記載のとおりであると認識しておりますが、各種対応策を実施することでリスク要因の低減を図ってまいります。

経営者の問題意識と今後の方針について

当社は、収益拡大及び原価低減を図るため管理物件戸数及び自社物件戸数の増加を重視する方針です。また、当社は入居者様の満足度を向上させ長期に渡って住み続けていただくことでオーナー様の収益の最大化を図ることを目標としており、具体的な指標として入居率の上昇を目指しております。

経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標について

当社の不動産管理事業における管理物件戸数と入居率及び不動産賃貸事業における自社物件戸数と入居率の推移は、次のとおりであります。

セグメント		2022年3月末	2023年3月末	増減
不動産管理事業	管理物件戸数(戸)	20,478	20,863	385
	入居率(%)	95.6	96.2	0.6
不動産賃貸事業	自社物件戸数(戸)	4,679	5,141	462
	入居率(%)	98.4	98.0	0.4

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当事業年度において、当社は、不動産賃貸事業における物件取得を中心とした設備投資を実施しております。

設備投資の総額は、有形固定資産及び無形固定資産の合計5,680,106千円であり、不動産管理事業24,870千円、不動産賃貸事業5,579,304千円、その他の全社資産75,931千円であります。

なお、重要な設備の除却は次のとおりであります。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)
悠旅(ゆたか) (京都市中京区)	-	自社運営ホテル	-

(注) 1.同ホテルは、2022年3月に営業を終了し、同年8月に撤去しております。

2.帳簿価額は、前期減損損失計上後の金額であります。

2【主要な設備の状況】

2023年3月31日現在、当社は自社物件137棟を所有しているほか、管理センター24ヶ所、賃貸仲介センター3ヶ所、マンスリーマンションの受付センター2ヶ所を運営しております。

以上のうち、当社における主要な設備は次のとおりであります。

(1) 提出会社

2023年3月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額						従業員数 (人)
			建物 及び 構築物 (千円)	機械装置 及び 運搬具 (千円)	土地 (千円) (面積㎡)	リース 資産 (千円)	その他 (千円)	合計 (千円)	
ラグナスイートホテル& ウェディング (名古屋市中区)	不動産賃貸事業	ホテル(賃貸)	1,144,348	-	1,392,885 (1,120.06)	-	-	2,537,233	-
アスール江坂3rd (大阪府吹田市)	不動産賃貸事業	賃貸マンション	1,006,068	-	615,540 (665.63)	-	3,285	1,624,894	-
アプリーレ垂水 (神戸市垂水区)	不動産賃貸事業	賃貸マンション	759,442	-	718,892 (5,489.92)	-	-	1,478,334	-
No.60京都烏丸万寿寺ビル (京都市下京区)	不動産賃貸事業 本社	オフィスビル	632,241	-	675,080 (906.24)	-	497	1,307,819	84
レジュールアッシュ福島 (大阪市福島区)	不動産賃貸事業	賃貸マンション	759,109	-	532,388 (774.23)	-	784	1,292,282	-
Choei62 KYUHO江坂ビル (大阪府吹田市)	不動産賃貸事業	オフィスビル	751,569	1,664	427,988 (991.75)	-	762	1,181,984	-
毛利町貸店舗 (京都市伏見区)	不動産賃貸事業	貸店舗	-	-	1,127,500 (3,095.51)	-	-	1,127,500	-
Choei65 プレジオ中津 (大阪市北区)	不動産賃貸事業	賃貸マンション	580,698	-	522,588 (845.88)	-	985	1,104,272	-
ロイヤルハイツ菅原 (大阪市東淀川区)	不動産賃貸事業	賃貸マンション	416,124	-	607,300 (1,702.46)	-	1,520	1,024,944	-
パークスクエア (京都市下京区)	不動産賃貸事業	賃貸マンション	378,143	-	609,089 (1,367.22)	-	105	987,338	9
ピュアドミトリーシミズ (滋賀県草津市)	不動産賃貸事業	賃貸マンション	628,572	-	292,913 (2,725.65)	-	84	921,569	-
ハレルアナ (大阪市城東区)	不動産賃貸事業	賃貸マンション	381,470	-	472,310 (1,120.00)	-	656	854,437	-

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額						従業員数 (人)
			建物 及び 構築物 (千円)	機械装置 及び 運搬具 (千円)	土地 (千円) (面積㎡)	リース 資産 (千円)	その他 (千円)	合計 (千円)	
グッドライフ南草津 (滋賀県草津市)	不動産賃貸事業	賃貸マンション	515,817	-	336,921 (2,218.93)	-	67	852,806	-
アーネスト西大路 (京都市下京区)	不動産賃貸事業	賃貸マンション	479,470	-	366,239 (330.57)	-	836	846,546	8
セレニテ梅田北Premium (大阪府北区)	不動産賃貸事業	賃貸マンション	489,376	-	308,287 (475.77)	-	102	797,765	-
アスール江坂 (大阪府吹田市)	不動産賃貸事業	賃貸マンション	467,864	0	324,978 (841.16)	-	427	793,270	-
エリーフラッツ梅ノ宮 (京都市右京区)	不動産賃貸事業	賃貸マンション	427,937	-	300,233 (1,486.00)	-	0	728,170	-
立命館大学OICインター ナショナルハウス (大阪府茨木市)	不動産賃貸事業	学生寮	714,340	-	- [1,301.82]	-	1,998	716,339	-
エスペランサ野川 (横浜市宮前区)	不動産賃貸事業	賃貸マンション	242,294	-	456,814 (2,515.90)	-	-	699,109	-
セレニテ梅田北 (大阪府北区)	不動産賃貸事業	マンスリー マンション 賃貸マンション	398,265	-	255,925 (366.02)	-	130	654,321	-

- (注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は工具、器具及び備品並びに水道施設利用権であります。
2. 本社建物の一部を賃貸しております。年間賃貸料は160,459千円であります。
3. 使用貸借している土地の面積については、[] 外数で表示しております。

(2) 国内子会社

国内子会社の設備の状況については、重要性がないため記載を省略しております。

(3) 在外子会社

該当事項はありません。

3【設備の新設、除却等の計画】

当社の当事業年度末現在における重要な設備の新設、改修及び除却計画は次のとおりであります。

(1) 重要な設備の新設

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	投資予定金額		資金調達 方法	着手及び完了予定年月		完成後の 増加能力
			総額 (千円)	既支払額 (千円)		着手	完了	
プランタン・プランタン 2番館 (愛知県一宮市)	不動産賃貸事業	賃貸用不動産	285,000	-	借入金	2023年5月	2023年5月	30戸
ドール塩釜口 (名古屋市天白区)	不動産賃貸事業	賃貸用不動産	170,000	-	借入金	2023年3月	2023年6月	33戸
NEO WING (熊本市東区)	不動産賃貸事業	賃貸用不動産	170,000	-	借入金	2023年5月	2023年6月	23戸
未定(注)	不動産賃貸事業	賃貸用不動産	2,375,000	-	借入金・ 増資資金	2024年3月期	2024年3月期	214戸

(注) 2024年3月期に複数物件の取得を予定しておりますが、取得予定の物件のうち詳細が未定の物件については、取得予定合計金額及び取得予定合計戸数を記載しております。

(2) 重要な改修 外壁改修工事

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	投資予定金額		資金調達 方法	着手及び完了予定年月		完成後の 増加能力
			総額 (千円)	既支払額 (千円)		着手	完了	
第44長栄ロイヤル コーポ瀬田 (滋賀県大津市)	不動産賃貸事業	外壁改修工事	9,090	-	自己資金	2023年4月	2023年6月	(注)
エスペランサ野川 (横浜市宮前区)	不動産賃貸事業	外壁改修工事	20,000	-	自己資金	2023年5月	2023年7月	(注)
ドール塩釜口 (名古屋市天白区)	不動産賃貸事業	外壁改修工事	11,818	-	自己資金	2023年7月	2023年9月	(注)
シベール勤修寺 (京都市山科区)	不動産賃貸事業	外壁改修工事	20,909	-	自己資金	2023年8月	2023年11月	(注)
第27長栄ギャラリー 仁王門ビル (京都市左京区)	不動産賃貸事業	外壁改修工事	13,300	-	自己資金	2023年10月	2023年12月	(注)

(注) 完成後の増加能力については、合理的な算出が困難なため記載しておりません。

ビルメンテナンス工事

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	投資予定金額		資金調達 方法	着手及び完了予定年月		完成後の 増加能力
			総額 (千円)	既支払額 (千円)		着手	完了	
OSD浜大津ビル (滋賀県大津市)	不動産賃貸事業	空調更新・ 間仕切り変更 等工事	22,727	-	自己資金	2023年6月	2023年9月	(注)
第49長栄ウイステリア ヒルズ㎡ (京都市伏見区)	不動産賃貸事業	エレベーター リニューアル	9,090	-	自己資金	2023年12月	2024年1月	(注)
第16長栄アーバンハイ ツ五条 (京都市右京区)	不動産賃貸事業	エレベーター リニューアル	6,363	-	自己資金	2023年12月	2024年1月	(注)
メゾンリヴィエール 小金 (千葉県松戸市)	不動産賃貸事業	エレベーター リニューアル	6,818	-	自己資金	2023年12月	2024年1月	(注)
CASA NOAH名古屋 (名古屋市中村区)	不動産賃貸事業	エレベーター リニューアル	7,727	-	自己資金	2024年1月	2024年2月	(注)
アプリコットヒル (名古屋市中川区)	不動産賃貸事業	エレベーター リニューアル	7,272	-	自己資金	2024年1月	2024年2月	(注)
Choei62 KYUHO江坂ビル (大阪府吹田市)	不動産賃貸事業	エレベーター リニューアル (2基)	20,909	-	自己資金	2023年12月	2024年3月	(注)

(注) 完成後の増加能力については、合理的な算出が困難なため記載しておりません。

(3) 重要な設備の除却等
該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	15,000,000
計	15,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (2023年3月31日)	提出日現在発行数 (株) (2023年6月30日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	4,473,400	4,473,400	東京証券取引所 スタンダード市場	完全議決権株式であり、 権利内容に何ら限定のない 当社における標準となる 株式であります。なお、 単元株式数は100株 であります。
計	4,473,400	4,473,400	-	-

(注)「提出日現在発行数」欄には、2023年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

第2回新株予約権

決議年月日	2020年2月14日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 3 当社使用人 117 当社の子会社の使用人 4
新株予約権の数(個)	231,100(注)1、10
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 231,100(注)1、2、13
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1,400(注)3
新株予約権の行使期間	自 2022年2月15日 至 2030年2月14日(注)4
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 1,400 資本組入額 700(注)11
新株予約権の行使の条件	(注)5、6、7、8、14
新株予約権の譲渡に関する事項	(注)9
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)12

当事業年度の末日(2023年3月31日)における内容を記載しております。提出日の前月末現在(2023年5月31日)において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

(注)1. 本新株予約権1個あたりの目的となる株式数は1株とする。

なお、当社が普通株式について株式の分割又は併合を行う場合には、未行使の本新株予約権についてその1個あたりの目的たる株式数を次の算式に従い調整するものとし、調整により生じる1株未満の端数は切り捨て、金銭による調整は行わない。「分割の比率」とは、株式分割後の発行済普通株式総数を株式分割前の発行済普通株式総数で除した数を、「併合の比率」とは、株式併合後の発行済普通株式総数を株式併合前の発行済普通株式総数で除した数を、それぞれ意味するものとし、以下同じとする。調整後の株式

数は、株式分割の場合は会社法第183条第2項第1号に基づく株式分割の割当基準日の翌日以降、株式併合の場合は株式併合の効力発生日の翌日以降、それぞれ適用されるものとする。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割・併合の比率

2. 当社が株主割当の方法により募集株式の発行又は処分を行う場合、株式無償割当てを行う場合、合併する場合、株式交換を行う場合、会社分割を行う場合その他必要と認められる場合には、当社は適当と認める本新株予約権1個あたりの目的たる株式数の調整を行う。
3. 新株予約権の行使時の払込金額は、1株につき金1,400円（以下「行使価額」という。）とし、本新株予約権1個あたりの行使に際して出資される財産の価額は、行使価額に本新株予約権1個あたりの目的となる株式数を乗じた金額とする。但し、行使価額は以下に定めるところに従い調整されることがある。

当社が普通株式について株式の分割若しくは併合を行う場合、又は無償割当てにより普通株式を発行する場合には、未行使の本新株予約権について、行使価額を次の算式に従い調整するものとし、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。「無償割当ての比率」とは、無償割当て後の発行済普通株式総数（自己株式を除く。）を無償割当て前の発行済普通株式総数（自己株式を除く。）で除した数を意味する。調整後の行使価額の適用時期は、株式の分割及び併合については（注）1の調整後の株式数の適用時期に準じ、無償割当てについては効力発生日（割当てのための基準日がある場合はその日）の翌日以降適用されるものとする。

1

調整後行使価額 = 調整前行使価額 ×
分割・併合・無償割当ての比率

当社が、（ ）時価を下回る1株あたりの払込金額での普通株式の発行又は処分（株式無償割当てを除く。潜在株式等の取得原因の発生によるもの、並びに合併、株式交換、及び会社分割に伴うものを除く。）、又は（ ）時価を下回る1株あたりの取得価額をもって普通株式を取得し得る潜在株式等の発行又は処分（無償割当てによる場合を含むが、株式無償割当てを除く。また潜在株式等の取得原因の全部又は一部の発生による場合を除く。）を行うときは、未行使の本新株予約権について行使価額を次の算式に従い調整するものとし、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。なお、上記における「潜在株式等」、「取得原因」及び「取得価額」の意味は以下のとおりとし、以下同様とする。

「潜在株式等」とは、取得請求権付株式、取得条項付株式、新株予約権、新株予約権付社債、その他その所有者若しくは当会社の請求に基づき又は一定の事由の発生を条件として普通株式を取得し得る地位を伴う証券又は権利（普通株式の交付を受けることのできる取得請求権の付された種類株式を目的とする新株予約権のように、複数回の請求又は事由を通じて普通株式を取得し得るものを含む。）を意味する。

「取得原因」とは、潜在株式等に基づき当社が普通株式を交付する原因となる所有者若しくは当社の請求又は一定の事由を意味する。

「取得価額」とは、普通株式1株を取得するために当該潜在株式等の取得及び取得原因の発生を通じて負担すべき金額を意味する。

上記調整による調整後の行使価額は、募集又は割当てのための基準日がある場合はその日の翌日、それ以外の場合は普通株式又は潜在株式等の発行又は処分の効力発生日（会社法第209条第1項第2号が適用される場合は、同号に定める期間の末日）の翌日以降に適用されるものとする。

$$\begin{aligned} & \text{調整後} && \text{調整前} && && \text{新規発行前の株価} \\ & \text{行使価額} = && \text{行使価額} \times && && \\ & && && + && \\ & && && \text{既発行株式数} & + & \text{新規発行株式数} \end{aligned}$$

なお、上記算式については下記の定めに従うものとする。

「既発行株式数」とは、調整後の行使価額が適用される日の前日における、当社の発行済普通株式総数（当社が保有するものを除く。）及び発行済の潜在株式等（当社が保有するものを除く。）の目的たる普通株式数を合計した数を意味するものとする（但し、当該調整事由による普通株式又は潜在株式の発行又は処分の効力が上記適用日の前日までに生じる場合、当該発行又は処分される普通株式及び当該発行又は処分される潜在株式の目的たる普通株式の数は算入しない。）。

当社が自己株式を処分することにより調整が行われる場合においては、「新規発行」は「自己株式の処分」、「1株あたり払込金額」は「1株あたり処分金額」と読み替えるものとする。

当社が潜在株式等を発行又は処分することにより調整が行われる場合における「新規発行株式数」とは、発行又は処分される潜在株式等の目的たる普通株式の数を、「1株あたり払込金額」とは、目的となる普通株式1株あたりの取得価額を、それぞれ意味するものとする。

(注)3の()に定める潜在株式等の取得原因が発生する可能性のある期間が終了した場合には、当社は適当と認める行使価額の調整を行う。但し、その潜在株式等の全部について取得原因が発生した場合を除く。

当社が合併する場合、株式交換を行う場合、会社分割を行う場合その他必要と認められる場合には、当社は適当と認める行使価額の調整を行う。

当社が株主割当て又は株式無償割当て以外の方法で普通株式又は潜在株式等を発行又は処分する場合において、当社が調整を行わない旨を決定した場合には、(注)3に基づく調整は行われないものとする。

(注)3の定めに基づき行使価額の調整が行われる場合には、当社は関連事項決定後遅滞なく新株予約権の割当てを受けた者(以下、「権利者」という。)に対して、その旨並びにその事由、調整後の行使価額及び適用の日その他の必要事項を通知するものとする。

4. 行使期間の最終日が当社の休業日にあたる場合には、その前営業日を最終日とする。

5. 本新株予約権の行使の条件

本新株予約権の行使は、行使しようとする本新株予約権又は権利者について(注)8に定める取得事由が発生していないことを条件とし、取得事由が生じた本新株予約権の行使は認められないものとする。但し、当社の取締役会の承認を得た場合はこの限りではない。

権利者は、当社の株式のいずれかの金融商品取引所への上場がなされるまでの期間は、本新株予約権を行使することはできないものとする。但し、当社が特に行使を認めた場合はこの限りでない。

本新株予約権の行使は1新株予約権単位で行うものとし、各新株予約権の一部の行使は認められないものとする。

6. 権利行使の制限

権利行使にかかる払込金の一暦年間の合計額は1,200万円を超えることができない。

株式上場後は、権利行使期間内といえども、当社の基準日等株主確定日から起算して4営業日前の日から当該株主確定日までの間は、本新株予約権の行使をすることができない。

権利行使により取得する株式につき、当社と当社が別途定める租税特別措置法施行令第19条の3第6項に定める金融商品取引業者または金融機関(以下「金融取引業者等」という。)との間で予め締結される、割当新株予約権の行使により交付される株式の振替口座簿(社債、株式等の振替に関する法律に規定する振替口座簿をいう。以下同じ。)への記載もしくは記録、保管の委託または管理および処分に係る信託(以下「管理等信託」という。)に関する取り決め(租税特別措置法施行令第19条の3第7項で定める要件が定められたものに限る。)に従い、租税特別措置法施行令第19条の3第8項で定めるところにより、当該取得後直ちに、当社を通じて、当該金融商品取引業者等の振替口座簿に記載もしくは記録を受け、または当該金融商品取引業者等の営業所もしくは事務所に保管の委託もしくは管理等信託をするものとする。

新株予約権の行使により振替株式の交付を受けるときは、行使の際に(注)6の金融商品取引業者等に開設された口座を当社に示すものとする。

権利者が死亡した場合、相続人による新株予約権の相続は認めない。

新株予約権の質入れ、担保権の設定は認めないものとする。

7. 行使手続

本新株予約権の権利行使に係る株式の交付は、その交付のために付与決議がされた会社法第238条第1項に定める事項に反しないで行われるものとする。

本新株予約権の全部又は一部を行使することができる。ただし、1個の本新株予約権を、さらに分割して行使することはできないものとする。

行使に係る本新株予約権について当該本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額の全額を、当社の指定する銀行口座に当社の指定する日時までに現金にて振り込むものとする。

8. 当社が本新株予約権を取得することができる事由

当社は、以下の各号に基づき本新株予約権を取得することができる。当社は、以下の各号に定める取得の事由が生じた本新株予約権を取得する場合、取締役会の決議により別途定める日においてこれを取得するものとする。また、当社は以下の各号に定める取得の事由が生じた本新株予約権の全部又は一部を取得することができ、一部を取得する場合は、取締役会の決議により取得する本新株予約権を決定するものとする。

当社が消滅会社となる吸収合併若しくは新設合併、当社が分割会社となる吸収分割若しくは新設分割、又は当社が完全子会社となる株式交換若しくは株式移転(以下これらを総称して「組織再編行為」という。)について、法令上又は当社の定款上必要な当社の株主総会の承認決議(株主総会決議に替え

て総株主の同意が必要である場合には総株主の同意の取得、そのいずれも不要である場合には、取締役会の決議)が行われたときは、当社は本新株予約権を無償で取得することができる。

当社の発行済株式総数の過半数の株式について、同時又は実質的に同時に特定の第三者(当社の株主を含む。)に移転する旨の書面による合意が、当該株式の各保有者と当該第三者との間で成立した場合には、当社は本新株予約権を無償で取得することができる。

当社の株主による株式等売渡請求(会社法第179条の3第1項に定義するものを意味する。)を当社が承認した場合には、当社は本新株予約権を無償で取得することができる。

権利者が下記いずれの身分とも喪失した場合、当社は、未行使の本新株予約権を無償で取得することができる。

() 当社又は当社の子会社(会社法第2条第3号に定める当社の子会社を意味し、以下単に「子会社」という。)の取締役(監査等委員である取締役を含む。)又は監査役

() 当社又は子会社の使用人

次のいずれかに該当する事由が発生した場合、当社は未行使の本新株予約権を無償で取得することができる。

() 権利者が禁錮以上の刑に処せられた場合

() 権利者が当社又は子会社と競合する業務を営む法人を直接若しくは間接に設立し、又はその役員若しくは使用人に就任するなど、名目を問わず当社又は子会社と競業した場合。但し、当社の書面による事前の承認を得た場合を除く。

() 権利者が法令違反その他不正行為により当社又は子会社の信用を損ねた場合

() 権利者が差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは競売の申立を受け、又は公租公課の滞納処分を受けた場合

() 権利者が支払停止若しくは支払不能となり、又は振り出し若しくは引き受けた手形若しくは小切手が不渡りとなった場合

() 権利者につき破産手続開始、民事再生手続開始その他これらに類する手続開始の申立があった場合

() 権利者が反社会的勢力(暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋、その他暴力、威力又は詐欺的手法を使用して経済的利益を追求する集団又は個人を意味する。以下同じ。)であること、又は資金提供等を通じて反社会的勢力と何らかの交流若しくは関与を行っていることが判明した場合

() 権利者が本新株予約権に関する要項(「第2回新株予約権の要項」)又は本新株予約権に関して当社と締結した契約に違反した場合

権利者が当社又は子会社の取締役(監査等委員である取締役を含む。)若しくは監査役又は使用人の身分を有する場合(本新株予約権発行後にかかる身分を有するに至った場合を含む。)において、次のいずれかに該当する事由が発生した場合、当社は、未行使の本新株予約権を無償で取得することができる。

() 権利者が自己に適用される当社又は子会社の就業規則に規定する懲戒事由に該当した場合

() 権利者が取締役としての忠実義務等当社又は子会社に対する義務に違反した場合

当社は相続の対象とならなかった本新株予約権を無償で取得することができる。この場合、会社法第273条第2項又は第274条第3項に基づく新株予約権者に対する通知は、権利者の法定相続人のうち当社が適切と判断する者に対して行えば足りるものとする。但し、法令の解釈によりかかる通知が不要とされる場合には、通知を省略して本新株予約権を無償で取得することができるものとする。

9. 本新株予約権の譲渡制限

本新株予約権を譲渡するには、取締役会の承認を受けなければならない。

10. 新株予約権証券

本新株予約権の新株予約権証券は発行しない。

11. 本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

本新株予約権の行使により株式を発行する場合の増加する資本金の額は、会社計算規則第17条に従い算出される資本金等増加限度額に0.5を乗じた額とし、計算の結果1円未満の端数を生じる場合は、その端数を切り上げるものとする。増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額より増加する資本金の額を減じた額とする。

12. 組織再編行為の際の取扱い

当社が組織再編行為を行う場合は、組織再編行為の効力発生日の直前において残存する本新株予約権の権利者に対して、手続に応じそれぞれ合併における存続会社若しくは新設会社、会社分割における承継会社若しくは新設会社、又は株式交換若しくは株式移転における完全親会社(いずれの場合も株式会社に限る。以下総称して「再編対象会社」という。)の新株予約権を、下記の方針に従って交付することとす

る。但し、下記の方針に従って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、組織再編行為にかかる契約又は計画において定めた場合に限るものとする。

交付する再編対象会社の新株予約権の数

権利者が保有する本新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。

新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数

組織再編行為の条件等を勘案の上決定する。

新株予約権の行使に際して出資される財産の価額又はその算定方法

組織再編行為の条件等を勘案の上、(注)3で定められる行使価額を調整して得られる再編後行使価額に、(注)12に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じた額とする。

新株予約権を行使することができる期間

「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の初日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の末日までとする。

権利行使の条件、取得事由、その他の新株予約権の内容

本新株予約権の内容に準じて、組織再編行為にかかる契約又は計画において定めるものとする。

新株予約権の譲渡制限

新株予約権の譲渡について、再編対象会社の取締役会(取締役会非設置会社の場合は株主総会)の承認を要するものとする。

組織再編行為の際の取扱い

本項に準じて決定する。

13. 新株予約権を行使した際に生じる1株に満たない端数の取り決め

本新株予約権の行使により権利者に交付する株式の数に1株に満たない端数がある場合には、これを切り捨てるものとする。

14. その他新株予約権の発行に関して必要な事項は今後の取締役会において決定する。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数 増減数(株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金残 高(千円)
2019年3月10日 (注)1	3,682,314	3,686,000	-	80,000	-	162,402
2020年3月6日 (注)2	107,300	3,793,300	75,110	155,110	75,110	237,512
2020年3月30日 (注)3	20,000	3,813,300	14,000	169,110	14,000	251,512
2021年12月23日 (注)4	653,000	4,466,300	540,684	709,794	540,684	792,196
2022年4月1日～ 2023年3月31日 (注)5	7,100	4,473,400	4,970	714,764	4,970	797,166

(注)1. 株式分割(1:1,000)によるものであります。

2. 有償第三者割当 107,300株
発行価格 1,400円
資本組入額 700円
割当先 法人2社、個人20名
3. 有償第三者割当 20,000株
発行価格 1,400円
資本組入額 700円
割当先 個人13名
4. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)
発行価格 1,800円
引受価額 1,656円
資本組入額 828円
払込金総額 1,081,368千円
5. 新株予約権の行使に伴う新株発行による増加であります。

(5) 【所有者別状況】

2023年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							計	単元未満株 式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他 の法人	外国法人等		個人その他		
					個人以外	個人			
株主数 (人)	-	3	14	43	10	5	2,190	2,265	-
所有株式数 (単元)	-	236	276	4,476	152	13	39,558	44,711	2,300
所有株式数 の割合 (%)	-	0.53	0.62	10.01	0.34	0.03	88.47	100	-

(注)1. 自己株式101,900株は、「個人その他」に1,019単元含まれております。

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

(6) 【大株主の状況】

2023年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式(自己 株式を除く。)の 総数に対する所有 株式数の割合 (%)
長田 修	京都市伏見区	1,641	37.55
長田 久美子	京都市伏見区	944	21.59
OSAフィールド株式会社	京都市伏見区向島中島町52	365	8.35
長田 栄臣	京都市伏見区	80	1.83
吉田 知広	大阪市淀川区	66	1.51
長栄従業員持株会	京都市下京区万寿寺通烏丸西入御 供石町369	48	1.12
浅原 正和	名古屋市名東区	45	1.04
田中 健司	東京都文京区	31	0.72
山本 光伸	京都市山科区	26	0.61
榑原 卓丸	大阪市北区	23	0.54
計	-	3,272	74.87

(注) 当社は、自己株式を101,900株保有しておりますが、上記大株主からは除外しております。

(7)【議決権の状況】
【発行済株式】

2023年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 101,900	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 4,369,200	43,692	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。なお、単元株式数は、100株であります。
単元未満株式	普通株式 2,300	-	-
発行済株式総数	4,473,400	-	-
総株主の議決権	-	43,692	-

【自己株式等】

2023年3月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社長栄	京都市伏見区深草西浦町三丁目70番地 第5長栄アストロビル	101,900	-	101,900	2.28
計	-	101,900	-	101,900	2.28

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第3号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(2022年8月10日)での決議状況 (取得期間 2022年8月12日)	100,000	165,500,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	100,000	165,500,000
残存決議株式の総数及び価額の総額	-	-
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	-	-
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	-	-

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(2023年2月13日)での決議状況 (取得期間 2023年2月14日)	100,000	185,000,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	100,000	185,000,000
残存決議株式の総数及び価額の総額	-	-
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	-	-
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	-	-

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数 (株)	処分価額の総額 (円)	株式数 (株)	処分価額の総額 (円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る 移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他(新株予約権の行使)	98,100	137,340,000	-	-
保有自己株式数	101,900	-	101,900	-

(注) 1. 当期間における処理自己株式には、2023年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使による株式は含まれておりません。

2. 当期間における保有自己株式数には、2023年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取り及び新株予約権の行使による株式は含まれておりません。

3【配当政策】

当社は、株主の皆様に対する利益還元を経営の最重要課題のひとつと位置づけ、財務体質の強化と積極的な事業展開に必要な内部留保の充実を勘案のうえ安定した配当政策を実施することを基本方針としております。また、配当につきましては、年1回期末配当にて剰余金の配当を行うことを基本方針としており、今後も中長期的な視点に立って、成長が見込まれる事業分野に経営資源を投入することにより、持続的成長と株主価値の増大に努めてまいります。

これらの剰余金の配当の決定機関は期末配当については株主総会、中間配当については定款に基づき取締役会であります。

当事業年度の期末配当金につきましては、1株につき100円の配当（通常配当80円、特別配当20円）の実施を決定いたしました。

内部留保資金につきましては、今後の持続的成長のための投資原資として活用する予定であります。

なお、当社は取締役会の決議により毎年9月30日を基準日として中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

当事業年度に係る剰余金の配当は次のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
2023年6月29日 定時株主総会決議	437,150	100

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は「企業を通じて社会に役立つ「人」を育てる」という企業理念のもと、会社の持続的な成長及び中長期的な企業価値の向上を目指し、株主をはじめとするあらゆるステークホルダーから信頼されるために、コーポレート・ガバナンスの実効性を高めることが重要であると考えております。

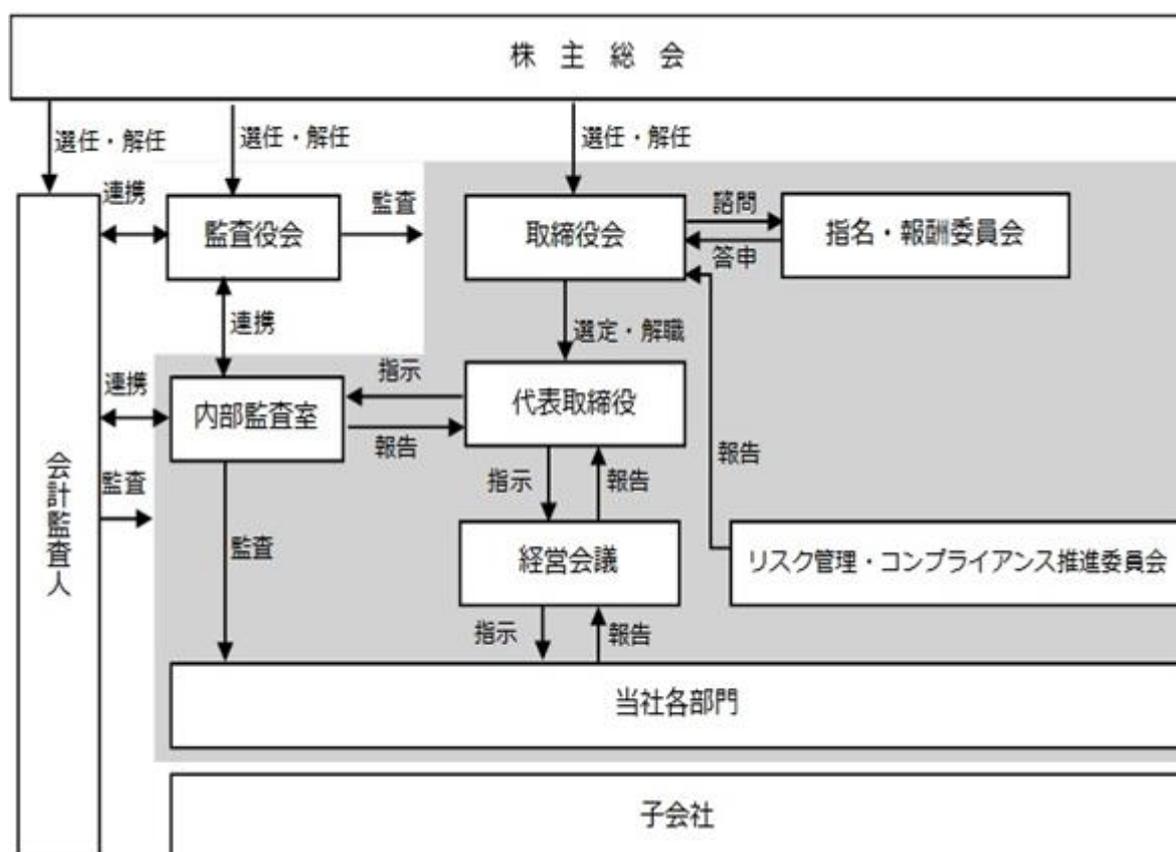
健全性の高い企業経営を構築するために、任意の指名・報酬委員会の設置、執行役員制度の採用を行っており、経営監視機能の強化や取締役の選任及び報酬に関する妥当性及び透明性を確保するよう努めております。

企業統治の体制及び当該体制を採用する理由

当社は会社法上の機関設計として監査役会設置会社を採用しております。2018年より執行役員制度を導入し、監督と執行の分離を進めることにより、取締役会の監督機能強化及び業務執行機能の充実を図る体制としております。また、取締役会の諮問機関である任意の指名・報酬委員会を設置し、取締役・執行役員人事及び取締役報酬制度に関する審議を行い、取締役会へ答申することにより、取締役の選任及び報酬に関する妥当性及び透明性を高めております。

現在のコーポレート・ガバナンス体制を採用した理由は、経営の意思決定における迅速性及び強固な監督機能の発揮に最適であると判断したからであります。

当社のコーポレート・ガバナンス体制を図で示すと次のとおりであります。



会社機関の内容は以下のとおりであります。なお、監査役及び会計監査人並びに内部監査室については、「(3) 監査の状況」に記載しております。

<取締役及び取締役会>

当社の取締役は7名以内とする旨定款に定めており、当事業年度末日現在の取締役会は、取締役6名で構成され、そのうち2名は独立社外取締役であります。

取締役会は取締役会規程に則り、当社の経営上重要な事項、株主総会の決議により授権された事項、法令及び定款に定められた事項等を決議し、取締役及び執行役員の職務の執行を監督しております。

また、取締役会は原則として毎月1回開催し、必要に応じて随時臨時取締役会を開催すると定めており、当事業年度において、当社は取締役会を計17回開催しております。個々の取締役の出席状況については次のとおりであります。

氏名	議長	区分	出席回数
長田 修		代表取締役	全17回中17回
山本 光伸		取締役	全17回中17回
船井 涉		取締役	全17回中17回
寺田 直樹		取締役	全17回中16回
田中 伸		独立社外取締役	全17回中17回
石畑 成人		独立社外取締役	全17回中17回

当事業年度の取締役会における主な検討事項は、当社の経営基本に関する事項をはじめとする、経営上重要な事項について審議・決定しております。また、当社が定める金額基準以上の自社物件の購入や売却について、経済的な視点以外にもコンプライアンスやサステナビリティ等の多様な視点から審議・決定しております。

<指名・報酬委員会>

当社は、取締役会の諮問機関として任意の委員会である指名・報酬委員会を設置しております。指名・報酬委員会は、取締役会の決議によって取締役の中から選定される委員3名以上で構成し、その過半数は独立社外取締役でなければならないと規定しております。当事業年度末日現在の指名・報酬委員会は独立社外取締役2名を含む3名で構成され、社外取締役を委員長としており、独立性を有する構成となっております。

指名・報酬委員会はコーポレート・ガバナンスの強化の一環として役員人事及び役員報酬制度に関する審議・取締役会に対する答申を行い、経営の客観性・効率性・合理性を高め、取締役及び執行役員の経営スキルを高めることにより、企業価値の最大化を図ることを目的としております。

また、指名・報酬委員会は原則的に年に1回以上開催し、必要に応じて臨時に開催することができるものと定めており、当事業年度において、当社は指名・報酬委員会を計8回開催しております。個々の委員の出席状況については次のとおりであります。

氏名	委員長	区分	出席回数
長田 修		代表取締役	全8回中8回
石畑 成人		独立社外取締役	全8回中8回
田中 伸		独立社外取締役	全8回中8回

当事業年度の指名・報酬委員会における主な審議事項は、指名方針及び指名基準等の基本方針、経営陣に求めるスキルの設定及びスキルマトリックス作成への取組み、取締役及び執行役員の指名案、報酬の動向と現行制度の妥当性についての検証、個人別報酬案等を審議し、取締役会に答申・報告しております。

<リスク管理・コンプライアンス推進委員会>

当社は、リスク管理に関して必要な事項を定め、リスクを予見し、回避、軽減等することにより、会社損失の最小化を図ること及び、コンプライアンスの徹底と社会的信用の向上を図ることを目的として、リスク管理・コンプライアンス推進委員会を設置しております。リスク管理・コンプライアンス推進委員会は代表取締役が委員長を務め、役員及び執行役員のほか、委員長が任命したもので構成すると規定しております。当事業年度末日現在のリスク管理・コンプライアンス推進委員会は、全取締役及び全監査役、全執行役員で構成されております。

リスク管理・コンプライアンス推進委員会は毎四半期に開催し、当社の重要なリスクの特定及びモニタリング、発生した事象についての検証等を実施しております。

<経営会議>

当社は、常勤取締役、常勤監査役、全執行役員で構成される経営会議を月1回開催し、各部門からの業務執行の状況の報告、その課題点について討議することにより、経営情報の共有化及び業務執行の効率化を図っております。

内部統制システムの整備の状況

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会社の業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要は以下のとおりであります。

ア. 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

- (ア) 当社は、法令及び定款に基づき、会社の機関として、株主総会、取締役、取締役会、監査役、監査役会及び会計監査人を設置する。また、取締役、監査役については、独立性のある社外取締役、社外監査役を選任する。
- (イ) 取締役会は、原則として毎月1回開催することに加え、必要があるときは随時開催し、重要な業務執行に関する意思決定を適時に行うとともに、各取締役の職務執行を適切に監督する。
- (ウ) 取締役は、財務報告の信頼性を確保し、また会社情報を適正かつ適時に開示するために必要な体制を整備する。

イ. 取締役の職務の執行にかかる情報の保存及び管理に関する体制

当社は、取締役の職務の執行に関して様々な媒体で取り扱う業務上の情報について、保存や廃棄、管理の方法、保存期間、情報システムの運用方法等を規程に定め、当該規程に従って管理体制を整備して、情報を適切に保存・管理する。

ウ. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

リスク管理体制の基礎となる規程を定め、リスク管理体制の構築の所管部署を定めるとともに、事業に関連する様々なリスクの評価・検討を行って適切な対策を講ずるほか、不測の事態が生じた場合には、迅速正確に事実関係を把握して適切な対応を取り得る体制を整える。

エ. 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

- (ア) 経営計画において毎年度の基本的な経営方針を定め、取締役会においてその方針に沿った業務の進捗を適切に管理する。
- (イ) 取締役会は、業務執行の迅速化と責任の明確化を図るため、執行役員を選任し、取締役会が決定した特定の業務領域における業務を執行させる。
- (ウ) 各取締役の責任・権限及び業務の基本的枠組みを明確にして、意思決定を迅速かつ適正に行い、業務執行を効率的に行う。

オ. 使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

- (ア) コンプライアンスを尊重する社内風土を醸成するため、「リスク管理・コンプライアンス規程」を制定してリスク管理・コンプライアンス推進委員会を設置し、定期的及び必要に応じて当社のコンプライアンスの状況を調査し、必要に応じて取締役会に対して改善を勧告する。また、コンプライアンスに関する使用者の意識を高めるため、適時に教育啓蒙を行う。
- (イ) コンプライアンス違反やその恐れのある場合を早期に発見し、またそれを未然に防止するため、通報を受け付ける窓口を設置して、速やかに問題を把握するよう努め、適切に対処する。
- (ウ) 業務における適法・適正な手続き・手順を明示した社内規程・マニュアルなどを整備し、運用する。
- (エ) 業務執行部門から独立した内部監査部門による内部監査を実施し、適法・適切な業務運営が行われていることを定期的に確認する。

カ．当会社及び当会社の子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

- (ア) 当会社と子会社との間においては、相互に緊密な連携を保って経営を円滑に遂行するよう努め、グループ全体としての業務の適正及び業績の向上を目指す。
- (イ) 当会社及びその子会社からなる企業集団として、グループ経営管理上必要な事項について、子会社に当会社との事前協議・報告を求める社内規程を整備し、適切に運用する。
- (ウ) 当会社のリスク管理体制の基礎となる規程において、子会社特有のリスクの評価・検討・対策についても必要な措置を講じるべきことを定め、グループ全体でのリスク管理を行う。
- (エ) 当会社は、子会社に対し、取締役及び使用人の職務執行の適正を確保するためにコンプライアンス等に関する方針を提示し、必要な体制の整備を求める。また、当会社のコンプライアンスにかかる通報受付窓口において、各子会社からの通報も受け付ける。
- (オ) 当会社は、当会社の監査役が各子会社の監査役に就任し、もしくは、各子会社の監査役との情報交換を緊密にし、企業集団の監査の実効性を確保できる体制の整備に努める。
- (カ) 当会社の内部監査部門が、適宜、各子会社の内部監査を実施する。

キ．監査役が監査を実効的に行われることを確保するための体制

- (ア) 監査役への報告に関する事項
 - ・ 取締役及び執行役員は、監査役が取締役会その他重要な会議に出席できるよう配慮し、監査役が求める事項について取締役等から適宜報告する。また、取締役及び使用人は、監査役の求める決裁書類及び関係資料の閲覧に応じ、必要な説明を行う。
 - ・ 取締役は、内部監査部門の実施する内部監査の計画、内部監査実施状況及びその結果について、監査役に報告を行う。
 - ・ 監査役に対する資料提供や報告等を行ったことによって、当該報告者に対する人事上その他の不利益な取扱いを行わない。
- (イ) 監査役を補助すべき使用人に関する事項
 - ・ 監査役を補助する使用人の任命・異動については、監査役の意見を最大限に尊重する。
 - ・ 監査役を補助する使用人は、監査役の指揮命令下で業務を行う。監査役を補助する使用人を兼務する使用人は、監査役の指示業務を優先して職務に従事する。
 - ・ 監査役を補助する使用人に対する人事考課においては、監査役の意見を最大限に尊重する。
- (ウ) 監査役を補助する使用人の職務の執行について生じる費用に関する事項
 - ・ 監査役を補助する使用人の職務の執行について必要な費用は、当会社が負担する。

ク．反社会的勢力の排除に向けた取組み

当会社は、法令及び社会規範を遵守し、良識ある企業活動を行う。市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力とは、取引関係を含め関係を持たない。

リスク管理体制の整備の状況

当社内で発生し得るリスクについての未然防止又は発生した場合の損失の最小化を図るために、リスク管理・コンプライアンス推進委員会を設置しております。加えて、日常の業務活動の全般に係るリスクに関しては、社内規程の整備・運用状況や関連法令等の遵守状況を内部監査において確認、改善指導を行い、未然の防止に努めるとともに、重要な影響を及ぼす可能性のあるリスク事項に関しては取締役会においてその対応方針等を協議しております。これによりリスクに関する各部署の責任者への指導を通じてリスク管理体制を構築・強化しております。

当社は、貸貸管理業法、宅地建物取引業法、建築基準法、金融商品取引法等、様々な法令を遵守して業務を行う必要があり、業務執行過程における法務的なリスクや、コンプライアンスに係る事項に関しては、顧問弁護士等から適宜専門分野に関するアドバイスを受けることのできる体制を設けております。また、コンプライアンスの重要性についても啓蒙を行うとともに定期的にコンプライアンス体制のチェックをしております。

提出会社の子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況

現在、当社の子会社については関係会社管理規程に基づき行われる重要事項についての当社への各種報告、また、当社及び子会社の取締役により構成される定期的な会議を通じて緊密な連携を図るとともに、リスク管

理・コンプライアンス推進委員会における取り組みや当社の内部監査室による業務監査の実施を通じて、当社及び子会社の業務の適正を確保する体制としております。

責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役及び監査役の全員については、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、会社法第425条第1項が定める最低責任限度額としております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外取締役又は監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意でかつ重大な過失がないときに限られます。

補償契約の内容の概要

該当事項はありません。

役員等賠償責任保険契約の内容の概要

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、被保険者である役員及び執行役員が業務の遂行に起因して負担することになる法律上の損害賠償金、争訟費用等を当該保険契約により填補することとしております。

ただし、被保険者の職務執行の適正性が損なわれないようにするための措置として、被保険者が違法であることを認識して行った行為等に起因する損害については填補の対象としないこととしております。なお、保険料は全額当社が負担しております。

取締役の定数

当社の取締役は、7名以内とする旨定款に定めております。

取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めております。

また、取締役の選任決議は、累積投票によらないものとする旨定款に定めております。

中間配当

当社は、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年9月30日を基準日として、中間配当を行うことができる旨定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を可能にするためであります。

自己株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議をもって、自己の株式を取得することができる旨定款に定めております。これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため、市場取引等により自己の株式を取得することを目的とするものです。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性8名 女性1名 (役員のうち女性の比率11.1%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長執行役員	長田 修	1949年1月31日生	1969年4月 松下電器産業株式会社(現パナソニックホールディングス株式会社)入社 1977年8月 株式会社東陽ハウジング入社 1980年8月 長栄創業 1984年5月 社会福祉法人柊野福祉会 理事就任(現任) 1988年4月 株式会社長栄設立 代表取締役社長に就任 1990年11月 株式会社マンション・リフォーム(後に株式会社ヴィークルに社名変更)代表取締役社長就任 1991年3月 長栄ネットワーク株式会社(後にファイバーフロント株式会社に社名変更)代表取締役社長就任 長栄グローバルリース株式会社 代表取締役社長就任 長栄ビルサービス株式会社 代表取締役社長就任 1996年5月 社会福祉法人桂朝日福祉会 理事就任(現任) 1996年9月 社会福祉法人洛南福祉会 理事長就任 2003年1月 株式会社eガレージシステム 代表取締役社長就任 2007年11月 グリーン保証株式会社 代表取締役社長就任 2008年4月 公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会 京都府支部支部長就任(現任) 公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会 理事就任(現任) 2012年4月 Belle Vie Club株式会社取締役就任 2014年4月 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 副会長就任(現任) 2017年6月 長栄ビルサービス株式会社 取締役就任(現任) グリーン保証株式会社 取締役就任(現任) 2019年6月 株式会社eガレージシステム 取締役就任 2021年6月 社会福祉法人洛南福祉会 理事就任(現任) 2022年5月 代表取締役社長 社長執行役員就任 2023年6月 代表取締役 社長執行役員就任(現任)	(注) 4	1,641,400

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 専務執行役員	山本 光伸	1954年4月21日生	1973年4月 有限会社福原呉服店入社 1977年7月 草場税務会計事務所入所 1988年11月 株式会社山一ステンレス工業入社 1994年8月 当社入社 2001年7月 総務部長 2001年11月 長栄ネットワーク株式会社(後に ファイバーフロント株式会社に社名 変更)取締役就任 2003年1月 株式会社eガレッジシステム 取締役就任 2003年5月 取締役総務部長就任 2007年11月 グリーン保証株式会社 取締役就任(現任) 2013年5月 常務取締役就任 2017年5月 専務取締役就任 2017年6月 長栄ビルサービス株式会社 代表取締役社長就任 2018年7月 アリーズ一般社団法人 代表理事就任(現任) 2019年6月 長栄ビルサービス株式会社 取締役就任(現任) 2022年5月 取締役専務執行役員就任(現任)	(注) 4	26,700
取締役 専務執行役員	船井 渉	1975年1月6日生	1997年4月 当社入社 2005年5月 管理部長 2006年5月 執行役員管理部長 2007年5月 取締役管理部長就任 2007年6月 株式会社ヴィークル取締役就任 2007年11月 グリーン保証株式会社取締役就任 2012年4月 BelieveClub株式会社 代表取締役社長就任 2014年12月 株式会社eガレッジシステム 取締役就任 2017年5月 常務取締役就任 2017年6月 グリーン保証株式会社 代表取締役社長就任(現任) 2019年6月 長栄ビルサービス株式会社 代表取締役社長就任 2022年5月 取締役常務執行役員就任 2022年6月 取締役専務執行役員就任(現任) 長栄ビルサービス株式会社 取締役就任 2023年6月 長栄ビルサービス株式会社 代表取締役就任(現任)	(注) 4	12,400
取締役 上席執行役員	中澤 和宏	1974年10月7日生	1997年4月 株式会社南十字社入社 1998年6月 当社入社 2019年5月 執行役員アセットマネジメント本部 長就任 2021年7月 上席執行役員アセットマネジメント 本部長就任 2023年6月 取締役上席執行役員アセットマネジ メント本部長就任(現任)	(注) 4	3,900
取締役	田中 伸	1953年1月10日生	1979年4月 弁護士登録(京都弁護士会) 京都南法律事務所入所 1985年5月 田中伸法律事務所開設(現任) 2001年4月 京都府警察本部 民事顧問就任(現任) 2006年4月 公益財団法人京都府暴力追放運動推 進センター理事就任(現任) 2019年6月 当社取締役就任(現任)	(注) 4	500

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	石畑 成人	1962年6月3日生	1987年4月 日興証券株式会社(現S M B C日興証券株式会社)入社 1998年9月 J Pモルガン証券資本市場本部ヴァイスプレジデント 2002年12月 日本電産株式会社(現ニデック株式会社)財務部次長兼経営企画部参事補 2005年2月 オムロン株式会社グループ戦略室事業開発担当部長 2008年3月 G Eインターナショナル上席執行役員事業開発本部長 2009年6月 株式会社ニッセンホールディングス執行役員財務本部長 2012年3月 同社執行役員C F O 2013年10月 ニッセンG Eクレジット株式会社(現ニッセン・クレジットサービス株式会社)代表取締役会長就任 2016年1月 東洋炭素株式会社執行役員(企画・財務・管理統括) 2016年3月 同社取締役(財務担当兼企画部担当)就任 2019年7月 株式会社荏原製作所顧問 2020年6月 当社取締役就任(現任) 2021年1月 株式会社リグレットパートナーズエグゼクティブ・アドバイザー(現任) 2022年4月 イーセップ株式会社取締役就任(現任) 2022年11月 株式会社RUTILEA監査役就任(現任)	(注) 4	-
常勤監査役	鈴木 百世	1974年11月28日生	2007年9月 弁護士登録(大阪弁護士会) 弁護士法人シヴィル法律事務所入所 2013年6月 東浦光利法律事務所入所 2017年9月 当社入社 2019年6月 監査役就任(現任) 長栄ビルサービス株式会社 監査役就任(現任) グリーン保証株式会社 監査役就任(現任) 株式会社eガレッジシステム 監査役就任	(注) 5	500
監査役	田川 芳和	1950年4月23日生	1974年4月 株式会社住友銀行(現株式会社三井住友銀行)入行 2004年3月 株式会社シカタ入社 2005年4月 株式会社レオクラン入社 2006年12月 同社取締役管理本部長就任 2019年6月 当社監査役就任(現任)	(注) 5	500
監査役	平野 貢	1954年10月21日生	1977年4月 大阪国税局入局 2010年7月 左京税務署長 2011年7月 大阪国税局調査第一部課長 2014年7月 大津税務署長 2015年8月 税理士登録、平野貢税理士事務所開設、所長就任(現任) 2016年4月 株式会社オレンジフィット 監査役就任(現任) 2019年6月 当社監査役就任(現任)	(注) 5	500
計					1,686,400

- (注) 1. 取締役田中伸及び石畑成人は、社外取締役であります。
 2. 監査役田川芳和及び平野貢は、社外監査役であります。
 3. 当社では、意思決定・監督と執行の分離による取締役会の活性化のため、執行役員制度を導入しております。取締役を兼務している者を除いた執行役員は、上席執行役員である統括本部長 田中直樹、賃貸管理本部長 糸井邦広、入居促進本部長 奥野雅裕の3名及び執行役員である不動産本部長 竹中和也、開発コンサルティング部長 白川勝之、賃貸管理本部第1賃貸管理部大阪支店長 犀川友晴、賃貸管理本部第1賃貸管理部担当部長 小山篤史、賃貸管理本部第2賃貸管理部担当部長 人見吾省の5名計8名で構成されております。

4. 2023年6月29日開催の定時株主総会終結の時から、2024年3月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
5. 2021年8月13日開催の臨時株主総会終結の時から、2025年3月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。

社外役員の状況

当社の社外取締役は2名、社外監査役は2名であります。

社外取締役田中伸氏は、弁護士として数多くの不動産賃貸・売買の訴訟に関わり、企業や不動産関連団体の顧問等にも就任するなど、企業法務、不動産業界にも精通しております。これらの経験による幅広い見識に基づき、法律の専門家として独立かつ中立の立場から有益な指摘・発言をいただくことで、当社経営の適正性の確保への寄与を期待し選任しております。

社外取締役石畑成人氏は、製造業からサービス業に跨る幅広い業種の執行役員・取締役経験者として培った企業経営、特に財務や企画部門に関する豊富な経験と監督能力、幅広い知見に基づき、取締役会において独立した客観的・専門的な視点から有益な助言をいただき、業務執行に対する監督など適切な役割を果たしていただけることを期待し、社外取締役として選任しております。

社外監査役田川芳和氏は長年にわたり株式会社住友銀行（現株式会社三井住友銀行）で勤務し、その後、一般事業会社の取締役管理本部長として経営に携わった経験から、企業経営、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しており、当社の経営及び事業推進の監督及びチェック機能を期待し選任しております。

社外監査役平野貢氏は、大阪国税局に入局後、税務署長、国税局の要職などを歴任され、退官後、長く税務行政に携わってきたことで得た経験・知識を活かし税理士として幅広く活躍しており、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。当社は、企業税務・会計の専門家としてその見識と経験をもとにした厳正な監査を期待し同氏を選任しております。

社外取締役田中伸氏との間には、同氏が所長を務める田中伸法律事務所との間で2019年6月まで顧問契約がありましたが、現在取引関係はありません。

なお、社外取締役田中伸氏、社外監査役田川芳和氏及び社外監査役平野貢氏との間には、当社株式500株の保有以外に、それぞれ人的関係、資本的關係及び取引関係において利害関係はありません。

また、社外取締役石畑成人氏との間には、人的関係、資本的關係及び取引関係において利害関係はありません。

以上より、社外役員については、十分な独立性を確保しているものと考えております。社外取締役及び社外監査役を選任するための当社からの独立性に関する基準又は方針はありませんが、選任に当たっては、東京証券取引所の独立役員の独立性に関する判断基準等を参考にしております。

社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役は、取締役会における議決権行使並びに諮問機関である指名報酬委員会における取締役の指名及び報酬に関する答申を決定することを通じて、取締役を適切に監督しております。また、社外取締役は、財務報告の正確性を確保するための体制の整備及び運用状況について内部監査室から報告を受けるとともに、監査役との意見交換を通じて、監査役と会計監査人、内部監査室との連携の状況並びに内部統制の整備及び運用状況について幅広く検討を行っております。

社外監査役による監査の状況及び社外監査役と内部統制部門との関係につきましては、「(3) 監査の状況」に記載のとおりであります。

なお、内部監査室、監査役会、会計監査人は、期初におけるそれぞれの監査計画の説明、期中における四半期ごとの四半期レビュー結果報告を兼ねた監査実施状況の報告会、期末における会社法監査結果概要及び監査役会監査結果概要の報告会を通じて相互に連携を図り、三者の異なる立場での監査の状況、結果を共有しております（三様監査の実現）。これにより、相互に実効性のある効率的な監査を実施することを目指しております。

加えて、常勤監査役は、内部監査室より毎月1回程度、内部監査の実施状況について詳細な報告を受けており、この内容については定時の監査役会で社外監査役にも共有しております。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

当社における監査役監査は、3名の監査役（常勤監査役鈴木百世、社外監査役田川芳和、社外監査役平野貢）が、監査役会が定めた監査役会規程及び監査役監査基準に準拠し、取締役会をはじめとする重要な会議へ出席するほか、当社の監査業務を一層強化するため、往査を含めた調査を実施しております。各監査役は定例監査役会において、それぞれの職務分担に応じて実施した監査結果について報告し、他の監査役との協議を実施しております。また、監査の過程において改善が必要と思われる事実が発見された場合は取締役及び事業本部長等の従業員との間で遅滞なく協議を実施し、改善を求めています。

なお、社外監査役田川芳和氏は、長年の都市銀行勤務及び一般事業会社の取締役管理本部長として経営に携わった経験から、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。

また、社外監査役平野貢氏は、税務署長を務めるなど長く税務行政に携わった後、退官後税理士として執務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。

当事業年度において監査役会を毎月1回開催しており、個々の監査役の出席状況については次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
鈴木 百世	12回	12回
田川 芳和	12回	12回
平野 貢	12回	12回

監査役会においては監査計画を策定し、監査計画に基づく効率的な監査を実施しております。毎月開催される定例監査役会では、主に常勤監査役の日常監査活動の報告、取締役会提出議案及び報告事項に対する協議を行うこととしており、当事業年度におきましては、基本監査項目である月次及び四半期レベルでの計算書類の適正及び事業計画の遂行状況に加え、重点監査項目である適時開示体制の構築及び遂行状況ならびに各事業における法令遵守の状況について検討を行いました。また、会計監査人又は社外取締役、内部監査室との有効な連携のあり方についても検討し、各機関との連携体制を実現しております。

また、常勤監査役の活動として、代表取締役及び業務執行を担当する取締役との定期的な意見交換、内部監査部門からの定期的な報告聴取、内部統制に関わる各部門からの定期的な報告聴取、各事業部門への往査、重要な決裁書類の閲覧等を実施し、取締役の業務執行の適正性及び経営判断の合理性について検討しております。これらの活動は全て毎月の監査役会において社外監査役にも共有されるほか、必要に応じて監査役会期日外においても各監査役間で情報共有が行われ、社外監査役が直接的かつ機動的に取締役または内部監査部門、内部統制各部門に対して必要な監督を及ぼしうる体制としております。

内部監査の状況

当社における内部監査は、代表取締役直属の他の組織から独立した内部監査室（1名）を設置して対応しております。内部監査室は、各部門に対し、内部監査計画に則して、業務活動の全般、各部門の運営状況、法令の遵守状況及び内部統制状況の監査を実施しております。監査結果は、代表取締役及び監査役会に報告し、関係部門に対して周知徹底を行っております。当社は、内部監査の実効性を確保するため、内部監査関連の資格の取得や研修受講をサポートしております。また、内部監査の機能発揮の観点から、内部監査室から取締役会及び監査役会に適切に直接報告を行う体制も採用しております。

会計監査の状況

a. 監査法人の名称

有限責任 あずさ監査法人

b. 継続監査期間

6年間

c. 業務を執行した公認会計士

羽津 隆弘

松川 正希

d. 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士7名、会計士試験合格者等4名、その他9名であります。

e. 監査法人の選定方針と理由

当社監査役会は、監査役会で定めた会計監査人の選定基準に基づき会計監査人となる監査法人を選任することとしております。選定基準は、()監査法人の概要、()監査実施体制、()監査計画、()監査報酬見積額の妥当性の各項目の評価を内容としており、当該監査法人が全ての項目を満たす場合に選定いたします。また、当社監査役会は、会計監査人の再任評価基準を定め、()監査法人の品質管理、()監査チームの実施体制、()不正リスクへの対応、()監査報酬の妥当性、()監査役とのコミュニケーションの状況の各項目につき、四半期ごとに実施する監査計画・監査実施状況の報告聴取、監査結果概要の報告聴取等を通じて確認のうえ、執行部門と意見交換・調整した上で総合的に評価し、監査法人の再任の適否を決定しております。仮に監査法人が評価項目の全てにつき基準を満たすと評価されない場合は、当社監査役会は不再任に関する議案の内容を決定し、当社取締役会が当該決定に基づき、当該議案を株主総会に提出いたします。また、任期途中で当該監査法人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると判断される場合は、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いて、会計監査人を解任した旨及びその理由を報告いたします。

f. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

当社は、会社法監査に基づく監査及び金融商品取引法第193条の2第1項に基づく監査について有限責任あずさ監査法人と監査契約を締結し、会計に関する監査を受けております。

当社監査役及び監査役会は、同法人及び執行部門から必要な資料を入手し、かつ四半期ごとに実施する監査計画・監査実施状況・監査結果の報告会での報告聴取及び執行部門との意見交換等を通じて有限責任あずさ監査法人が上記の再任評価基準各項目を満たすかの確認及び評価を行っております。その結果、当社監査役及び監査役会は、同法人がいずれの項目についても必要な基準を満たしていると評価しております。

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬

前事業年度		当事業年度	
監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
19,000	3,100	22,000	-

前事業年度の当社における非監査業務の内容は、 の部作成に関する指導・助言業務及び「監査人から引受事務幹事会社への書簡」作成業務であります。

b. 監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬(a.を除く)

該当事項はありません。

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針及び監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査公認会計士等に対する報酬等の額の決定に際し、当社は所定の決裁基準に則り決定し、会社法第399条の規定に基づき、取締役が監査役会へ同意を求め、監査役会は当社の規模、事業の特性を踏まえた監査計画につき執行部門及び有限責任あずさ監査法人より説明を受け、監査チームの構成及び監査日数等の妥当性を審議の上、同意しております。

(4) 【役員の報酬等】

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

a. 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

取締役及び監査役の報酬限度額は、2019年4月26日開催の株主総会において、取締役の報酬限度額を年額350,000千円以内、監査役の報酬限度額を年額30,000千円以内と決議しております。

当該株主総会終結時点の取締役の員数は4名、監査役の員数は1名であります。

b. 取締役及び監査役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針に関する事項

当社は、取締役会において決議した「役員報酬規程」及び「役員報酬額基準」に基づき、取締役の個人別の報酬等を決定する方針としており、「役職別基準金額」「代表取締役加算」に、前期業績への貢献度、予算達成率及び役員経験年数等を総合的に考慮し決定することとしております。

また、当社は役員報酬の決定プロセスの透明性を確保するため、2021年9月より社外取締役が委員の過半数を占める「指名・報酬委員会」を設置いたしました。取締役の報酬については同委員会の答申を踏まえて取締役会にて決定しております。

取締役会は、当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等について、報酬等の内容の決定方法及び決定された報酬等の内容が、当該決定方針と整合していることを確認しており、当該方針に沿うものと判断しております。

監査役の報酬は、独立性を高め、コーポレート・ガバナンスの一層の強化を図るため、業績連動性のない月次で支給する「固定金額」としております。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる 役員の員数 (人)
		固定報酬	業績連動報酬	退職慰労引当金 繰入額	左記のうち 非金銭報酬等	
取締役 (社外取締役を除く)	256,987	217,200	-	39,787	-	4
監査役 (社外監査役を除く)	7,750	7,000	-	750	-	1
社外役員	10,500	10,500	-	-	-	4

(注) 将来の取締役及び監査役の退職慰労金の支払に備えて、各役員の月額報酬に役職別の係数を掛け合わせた退職慰労引当金繰入額を計上しております。

報酬等の総額が1億円以上である者の報酬等の総額等

氏名	報酬等の総額 (千円)	役員区分	会社区分	報酬等の種類別の額(千円)			
				固定報酬	業績連動報酬	退職慰労引当金 繰入額	左記のうち 非金銭報酬等
長田 修	130,050	取締役	提出会社	106,650	-	23,400	-

使用人兼務役員の使用人分給与のうち、重要なもの
該当事項はありません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的の株式及び純投資目的以外の目的の株式のいずれも保有しておりません。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

- a . 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容
該当事項はありません。
- b . 銘柄数及び貸借対照表計上額
該当事項はありません。
- c . 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報
該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したものの
該当事項はありません。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したものの
該当事項はありません。

第5【経理の状況】

1．財務諸表の作成方法について

当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づいて作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、事業年度（2022年4月1日から2023年3月31日まで）の財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人により監査を受けております。

3．連結財務諸表について

「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）第5条第2項により、当社では、子会社の資産、売上高、損益、利益剰余金及びキャッシュ・フローその他の項目から見て、当企業集団の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する合理的な判断を誤らせない程度に重要性が乏しいものとして、連結財務諸表は作成しておりません。

なお、資産基準、売上高基準、利益基準及び利益剰余金基準による割合は次のとおりであります。

資産基準	0.8%
売上高基準	2.7%
利益基準	3.1%
利益剰余金基準	4.4%

4．財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準の変更についての確に対応するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、外部研修会への参加を行っております。

1【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,416,033	17,436,931
売掛金	350,483	324,014
未成工事支出金	26,921	36,412
貯蔵品	17,610	20,060
前払費用	27,220	41,303
その他	72,846	108,453
貸倒引当金	260	787
流動資産合計	8,910,855	7,966,387
固定資産		
有形固定資産		
建物	31,464,757	34,340,875
減価償却累計額	8,694,225	9,824,736
建物(純額)	122,770,531	124,516,138
信託建物	269,311	269,311
減価償却累計額	44,436	56,286
信託建物(純額)	1224,875	1213,025
構築物	95,610	99,536
減価償却累計額	63,062	62,665
構築物(純額)	32,548	36,871
機械及び装置	28,680	25,883
減価償却累計額	24,142	21,962
機械及び装置(純額)	4,538	3,921
車両運搬具	258,431	253,045
減価償却累計額	209,657	219,085
車両運搬具(純額)	48,773	33,960
工具、器具及び備品	326,446	354,023
減価償却累計額	291,423	302,822
工具、器具及び備品(純額)	35,023	51,201
土地	120,869,050	123,496,127
信託土地	1137,713	1137,713
リース資産	93,109	98,797
減価償却累計額	33,041	29,380
リース資産(純額)	60,068	69,416
建設仮勘定	24,233	1,532
有形固定資産合計	44,207,357	48,559,909
無形固定資産		
ソフトウェア	51,075	48,418
その他	4,037	3,049
無形固定資産合計	55,113	51,467
投資その他の資産		
関係会社株式	38,109	38,109
出資金	160	160
破産更生債権等	486	0
繰延税金資産	151,981	31,772
長期前払費用	288	991
その他	214,583	209,342
貸倒引当金	7,136	6,300
投資その他の資産合計	398,472	274,075
固定資産合計	44,660,943	48,885,452
資産合計	53,571,799	56,851,840

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	241,916	242,088
1年内償還予定の社債	-	260,000
1年内返済予定の長期借入金	1,731,685	1,639,438
リース債務	27,657	13,167
未払金	86,910	79,675
未払費用	74,763	81,240
未払法人税等	720,581	68,151
未払消費税等	183,215	-
契約負債	32,606	41,173
前受金	528,075	535,678
預り金	321,729	343,838
前受収益	65,680	65,680
資産除去債務	18,181	-
賞与引当金	63,937	78,770
流動負債合計	4,096,942	3,448,903
固定負債		
社債	260,000	-
長期借入金	1,368,073,352	1,402,471,139
リース債務	36,483	59,629
預り保証金	685,976	735,754
役員退職慰労引当金	956,298	996,836
資産除去債務	421,458	424,084
長期前受収益	1,522,740	1,457,060
固定負債合計	40,690,311	43,920,503
負債合計	44,787,254	47,369,406
純資産の部		
株主資本		
資本金	709,794	714,764
資本剰余金		
資本準備金	792,196	797,166
その他資本剰余金	9,546	-
資本剰余金合計	801,743	797,166
利益剰余金		
利益準備金	20,000	20,000
その他利益剰余金		
別途積立金	510,000	510,000
圧縮積立金	1,015,789	1,708,219
圧縮特別勘定積立金	714,243	-
繰越利益剰余金	5,012,974	5,913,652
利益剰余金合計	7,273,007	8,151,872
自己株式	-	181,369
株主資本合計	8,784,545	9,482,433
純資産合計	8,784,545	9,482,433
負債純資産合計	53,571,799	56,851,840

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
売上高	1 8,475,491	1 9,162,387
売上原価	5,345,191	5,621,670
売上総利益	3,130,300	3,540,717
販売費及び一般管理費	2 1,114,891	2 1,211,398
営業利益	2,015,408	2,329,318
営業外収益		
受取利息	7	7
受取配当金	11,164	12,524
受取手数料	80,115	88,363
受取保険金	24,966	25,479
経営指導料	3 40,827	3 45,627
その他	22,166	15,678
営業外収益合計	179,247	187,680
営業外費用		
支払利息	526,042	509,613
その他	46,920	4,337
営業外費用合計	572,962	513,951
経常利益	1,621,693	2,003,047
特別利益		
固定資産売却益	4 1,126,807	4 2,777
特別利益合計	1,126,807	2,777
特別損失		
固定資産売却損	5 39	5 19
固定資産除却損	6 0	6 2,442
減損損失	7 366,687	-
ホテル閉鎖損失	8 9,139	-
特別損失合計	375,866	2,461
税引前当期純利益	2,372,633	2,003,363
法人税、住民税及び事業税	913,384	513,083
法人税等調整額	103,640	120,208
法人税等合計	809,743	633,292
当期純利益	1,562,890	1,370,070

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)		当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	
		金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
1	材料費	116,038	2.2	116,678	2.1
2	労務費	1,153,479	21.6	1,142,861	20.3
3	外注費	1,312,404	24.5	1,310,124	23.3
4	経費	2,763,268	51.7	3,052,005	54.3
	売上原価	5,345,191	100.0	5,621,670	100.0

経費の主な内訳は、次のとおりであります。

(単位：千円)

項目	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)		当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	
	賃借料	239,701	259,423	
修繕費	202,432	260,523		
水道光熱費	218,635	259,840		
租税公課	387,838	476,864		
減価償却費	1,177,730	1,258,398		

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

（単位：千円）

	株主資本									
	資本金	資本剰余金			利益準備金	利益剰余金				利益剰余金合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計		その他利益剰余金				
						別途積立金	圧縮積立金	圧縮特別勘定積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	169,110	251,512	-	251,512	20,000	510,000	821,114	-	4,694,456	6,045,571
当期変動額										
新株の発行	540,684	540,684		540,684						
圧縮積立金の積立							201,735		201,735	-
圧縮積立金の取崩							7,060		7,060	-
圧縮特別勘定積立金の積立								714,243	714,243	-
利益剰余金の配当									335,453	335,453
当期純利益									1,562,890	1,562,890
自己株式の処分			9,546	9,546						
当期変動額合計	540,684	540,684	9,546	550,230	-	-	194,674	714,243	318,518	1,227,436
当期末残高	709,794	792,196	9,546	801,743	20,000	510,000	1,015,789	714,243	5,012,974	7,273,007

	株主資本		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	
当期首残高	200,765	6,265,428	6,265,428
当期変動額			
新株の発行		1,081,368	1,081,368
圧縮積立金の積立		-	-
圧縮積立金の取崩		-	-
圧縮特別勘定積立金の積立		-	-
利益剰余金の配当		335,453	335,453
当期純利益		1,562,890	1,562,890
自己株式の処分	200,765	210,312	210,312
当期変動額合計	200,765	2,519,116	2,519,116
当期末残高	-	8,784,545	8,784,545

当事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本									
	資本金	資本剰余金			利益準備金	利益剰余金				利益剰余金合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計		その他利益剰余金				
					別途積立金	圧縮積立金	圧縮特別勘定積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	709,794	792,196	9,546	801,743	20,000	510,000	1,015,789	714,243	5,012,974	7,273,007
当期変動額										
新株の発行	4,970	4,970		4,970						
圧縮積立金の積立							706,300		706,300	-
圧縮積立金の取崩							13,869		13,869	-
圧縮特別勘定積立金の取崩								714,243	714,243	-
利益剰余金の配当									468,961	468,961
当期純利益									1,370,070	1,370,070
自己株式の取得										
自己株式の処分			31,790	31,790						
利益剰余金から資本剰余金への振替			22,244	22,244					22,244	22,244
当期変動額合計	4,970	4,970	9,546	4,576	-	-	692,430	714,243	900,677	878,864
当期末残高	714,764	797,166	-	797,166	20,000	510,000	1,708,219	-	5,913,652	8,151,872

	株主資本		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	
当期首残高	-	8,784,545	8,784,545
当期変動額			
新株の発行		9,940	9,940
圧縮積立金の積立		-	-
圧縮積立金の取崩		-	-
圧縮特別勘定積立金の取崩		-	-
利益剰余金の配当		468,961	468,961
当期純利益		1,370,070	1,370,070
自己株式の取得	350,500	350,500	350,500
自己株式の処分	169,130	137,340	137,340
利益剰余金から資本剰余金への振替		-	-
当期変動額合計	181,369	697,888	697,888
当期末残高	181,369	9,482,433	9,482,433

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,372,633	2,003,363
減価償却費	1,223,847	1,314,867
固定資産除却損	0	2,442
固定資産売却損益(は益)	1,126,767	2,757
減損損失	366,687	-
ホテル閉鎖損失	9,139	-
貸倒引当金の増減額(は減少)	4,696	309
賞与引当金の増減額(は減少)	4,711	14,833
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	38,400	40,537
受取利息及び受取配当金	11,172	12,532
支払利息	526,042	509,613
売上債権の増減額(は増加)	58,668	26,469
未成工事支出金の増減額(は増加)	18,072	9,491
仕入債務の増減額(は減少)	66,824	172
長期前受収益の増減額(は減少)	1,130,621	65,680
その他	161,257	168,809
小計	4,726,325	3,652,717
利息及び配当金の受取額	11,172	12,532
利息の支払額	525,351	510,242
法人税等の支払額	511,429	1,139,318
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,700,716	2,015,688
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	329,811	338,215
定期預金の預入による支出	338,614	343,018
有形固定資産の取得による支出	1,600,845	5,641,997
有形固定資産の売却による収入	2,345,127	2,899
無形固定資産の取得による支出	10,748	20,608
保険積立金の積立による支出	19,966	20,916
保険積立金の解約による収入	19,193	41,780
その他	67,438	14,331
投資活動によるキャッシュ・フロー	656,517	5,657,977
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	1,465,000	5,129,000
長期借入金の返済による支出	4,948,262	1,781,461
社債の償還による支出	360,000	-
リース債務の返済による支出	16,671	16,974
株式の発行による収入	1,081,368	-
新株予約権の行使による株式の発行による収入	-	9,940
配当金の支払額	335,453	468,961
自己株式の取得による支出	-	350,500
自己株式の処分による収入	210,312	-
新株予約権の行使による自己株式の処分による収入	-	137,340
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,903,706	2,658,382
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,453,527	983,906
現金及び現金同等物の期首残高	6,669,963	8,123,491
現金及び現金同等物の期末残高	1 8,123,491	1 7,139,585

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

2. 棚卸資産の評価基準及び評価方法

個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法により算定)を採用しております。

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

建物及び信託建物

定額法を採用しております。ただし、1998年4月1日より前に取得した建物(建物附属設備を除く)及び2016年4月1日より前に取得した建物附属設備については、定率法を採用しております。

構築物

定額法を採用しております。ただし、2016年4月1日より前に取得した構築物については、定率法を採用しております。

その他の有形固定資産

定率法を採用しております。

主な耐用年数

建物及び信託建物 6～47年

構築物 4～20年

機械及び装置 10～17年

車両運搬具 2～6年

工具、器具及び備品 4～20年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。なお、自社利用の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)に基づいて償却しております。

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係る資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとする定額法を採用しております。

4. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権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で計上するほか、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勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員の賞与支給に備えるため、支給見込額の当事業年度負担分を計上しております。

(3) 役員退職慰労引当金

役員の退職に伴う慰労金の支給に備えるため、内規に基づき当事業年度末における要支給額を計上しております。

5. 重要な収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は、以下のとおりであります。

(1) 不動産管理事業

管理受託契約に基づく役務提供

当社は、オーナー様との管理受託契約に基づき、プロパティマネジメントサービス、ビルメンテナンスサービス及びその他の管理サービスを提供しております。

当社のプロパティマネジメントサービスの履行義務は、管理受託契約に基づき賃料収納、入退去管理、入居者管理等のサービスを提供することであり、当社は管理受託契約期間にわたり収益を認識しております。

当社のビルメンテナンスサービスの履行義務は、管理受託契約又は顧客からの依頼に基づき清掃、設備の保守点検等のサービスを提供することであり、当社は管理受託契約期間にわたり又は役務提供完了時点で収益を認識しております。

当社のその他の管理サービスの履行義務は、更新事務手続、保証会社の業務代行手続、その他の事務手続等のサービスをオーナー様又は入居者様に提供することであり、当社は役務提供完了時点で収益を認識しております。

工事契約の実施

当社は、工期が1年以内の短期工事及び原状回復工事を実施しております。

当社の工事の履行義務は工事の完成引渡しであり、当社は、工事完成引渡し時点で収益を認識しております。なお、原価回収基準については適用しておりません。

その他の契約に基づく役務提供

当社のその他の契約に基づく役務提供については、それぞれの契約に応じて役務提供完了時点又は契約期間にわたり収益を認識しております。

(2) 不動産賃貸事業

当社は不動産賃貸事業において、賃貸借契約に基づく賃料収入を計上するほか、賃貸借契約に付帯して役務を提供しており、それぞれの契約内容に応じて役務提供完了時点又は契約期間にわたり収益を認識しております。

6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクを負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

7. その他財務諸表作成のための基礎となる事項

消費税等の会計処理

控除対象外消費税等は、当事業年度の費用として処理しております。

(重要な会計上の見積り)

1. 固定資産の減損会計

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

科目	前事業年度	当事業年度
有形固定資産	44,207,357	48,559,909
無形固定資産	55,113	51,467
減損損失(注)	366,687	-

(注) 減損損失の計上について

当社は、前事業年度において自社運営ホテルの悠旅に関して減損損失366,687千円を計上しております。悠旅については、新型コロナウイルス感染症の影響について2024年3月期にホテル需要が正常化するとの仮定に基づき会計上の見積りを行っておりましたが、2022年初頭に新型コロナウイルス感染症拡大の第6波に直面し、将来の見通しが不透明になったことを受けて、今後の戦略を再検討いたしました。その結果、ホテル需要の回復には相当の期間を要すると判断したため、2022年3月15日開催の取締役会においてホテルの閉鎖を決議し、減損損失を計上しております。

上記のうち、前事業年度において減損の兆候がある固定資産は2物件ありましたが、当事業年度においては減損の兆候がある固定資産はありません。前事業年度の減損の兆候がある固定資産の貸借対照表計上額は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	前事業年度	当事業年度
過年度減損済の物件	1,127,500	-
その他の賃貸物件	146,328	-
計	1,273,828	-

(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

識別した項目に係る会計上の見積りの内容については、以下のとおりです。

(前事業年度)

過年度減損済の物件

過年度減損済の物件(1物件)については、固定資産の帳簿価額を不動産鑑定評価額まで減額しております。不動産鑑定評価の前提となる条件が変動した場合には追加で減損損失が発生する可能性があります。

その他の賃貸物件

その他の賃貸物件(1物件)については、当事業年度の実績及び翌事業年度の予算に基づき、割引前将来キャッシュ・フローを見積もっております。

主要な仮定

上記物件は、居住用の部屋が大部分を占めることから、新型コロナウイルス感染症の影響は軽微であると見込まれます。そのため、当該物件については、新型コロナウイルス感染症の影響を考慮しない前提で割引前将来キャッシュ・フローを見積もっております。

感応度分析

上記物件については、割引前将来キャッシュ・フローが想定より10%下回った場合においても割引前将来キャッシュ・フローが帳簿価額を上回ることから、翌事業年度において重要な減損損失が発生する可能性は低いと判断しております。

(当事業年度)

減損の兆候の判定方法

当社は、賃貸物件については個別の物件単位で、それ以外の固定資産については事業部単位でグルーピングを行っております。また、特定の事業に関連しない資産については共用資産にグルーピングしております。

当社は、上記の資産グループについて、市場価格が著しく悪化した場合、営業損益が継続してマイナスの場合、その他減損が生じている可能性を示す事象がある場合に、減損の兆候を識別することとしております。当社が、減損の兆候の判定を行うに当たり用いた市場価格及び営業損益は以下の通りであり、これらには一定の仮定や見積りを含んでおります。

市場価格

当社は、主要な物件については不動産鑑定評価額等を、重要性の乏しい物件については固定資産税評価額等を市場価格としております。上記には、一定の期間内において時点修正した指標を含んでおります。

営業損益

当社は、前事業年度及び当事業年度の営業損益については、本社費配賦後の営業損益の実績を用いております。また、翌事業年度の営業損益については、事業計画に基づく本社費配賦後の営業損益を用いております。

減損の兆候の判定に用いた主要な仮定

当社の賃貸物件の営業損益は、周辺の賃料相場やテナントの収支状況等の影響を受ける可能性があります。当社の賃貸物件の翌事業年度の事業計画は、取得時の租税公課や大型修繕工事等の特殊要因を除いた実績をベースに策定しており、当事業年度の経営環境、契約関係が翌事業年度も継続すると仮定に基づいております。

翌事業年度の財務諸表に与える影響

当事業年度末において減損の兆候がある固定資産はありませんが、上記の主要な仮定に影響を及ぼす事象が生じた場合には、翌事業年度において減損損失が発生する可能性があります。

(追加情報)

前事業年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

1 固定資産の譲渡及び賃借

当社は、2021年7月30日付で当社が保有する土地を信託し、同日に当該信託受益権を譲渡しております。なお当社は譲渡後信託受託者から当該土地を賃借しております。

(1) 譲渡資産の概要

資産の名称	第37長栄クレメント五条	第45長栄シャルト五条
所在地	京都市下京区中堂寺坊城町17番2	京都市下京区中堂寺坊城町2番2
資産の内容	土地 704.34㎡	土地 1,219.91㎡
現況	賃貸等不動産	賃貸等不動産
賃借予定期間 (内、解約不能期間)	2021年7月30日～2071年7月29日 (2021年7月30日～2031年7月29日)	2021年7月30日～2071年7月29日 (2021年7月30日～2031年7月29日)

(2) 会計処理の概要

当社は、譲渡価額のうち不動産鑑定評価額に基づく適正な価額による部分については、売買処理を行っております。また、譲渡価額のうち上記適正な価額を上回る部分については、長期前受収益に計上しております。長期前受収益は、土地の賃料の支払いに応じて、契約賃料と不動産鑑定士の調査による適正賃料との差額を償却し、支払賃料と相殺しております。

2 固定資産の取得、譲渡及び賃借

当社は、2021年9月29日付で、土地及び建物の信託受益権を取得し、同日土地の信託受益権を譲渡しております。なお、当社は譲渡後信託受託者から当該土地を賃借しております。また、建物については同日信託契約を解約しております。

(1) 購入資産、譲渡資産の概要

資産の名称	八田マンション
所在地	名古屋市東区岩塚町字西枝
資産の内容	購入及び譲渡資産 土地 2,933.83㎡ 購入資産 建物 3,496.1㎡
賃借予定期間 (内、解約不能期間)	2021年9月29日～2071年9月28日 (2021年9月29日～2031年9月28日)

(2) 会計処理の概要

当社は、譲渡価額のうち不動産鑑定評価額に基づく適正な価額による部分については、売買処理を行っております。また、譲渡価額のうち上記適正な価額を上回る部分については、長期前受収益に計上しております。長期前受収益は、土地の賃料の支払いに応じて、契約賃料と不動産鑑定士の調査による適正賃料との差額を償却し、支払賃料と相殺しております。

当事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

(貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
現金及び預金	- 千円	30,402千円
建物	19,718,237	21,058,591
信託建物	224,875	213,025
土地	17,875,921	19,407,993
信託土地	137,713	137,713
計	37,956,748	40,847,726

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	1,718,095千円	1,628,057千円
長期借入金	36,732,311	40,183,478
計	38,450,406	41,811,535

(損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。
顧客との契約から生じる収益の金額は、「注記事項(セグメント情報等)」に記載しております。

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度7%、当事業年度6%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度93%、当事業年度94%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
役員報酬	216,700千円	234,700千円
給料手当	133,216	150,447
賞与引当金繰入額	8,581	11,760
役員退職慰労引当金繰入額	38,400	40,537
貸倒引当金繰入額	4,260	526
租税公課	306,101	306,022
減価償却費	46,116	56,468

3 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。

	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
経営指導料	40,827千円	45,627千円

4 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
車両運搬具	6,072千円	2,743千円
土地	1,054,537	33
その他	66,197	-
計	1,126,807	2,777

5 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
車両運搬具	39千円	19千円
計	39	19

6 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
建物	- 千円	2,124千円
構築物	-	5
機械及び装置	-	18
車両運搬具	0	16
工具、器具及び備品	-	9
ソフトウェア	-	267
計	0	2,442

7 減損損失

前事業年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(1) 減損損失を認識した資産

場所	用途	種類	減損損失(千円)
京都市中京区	自社運営ホテル	建物	356,227
		構築物	9,375
		工具、器具及び備品	1,084
合計			366,687

当社は、資産グループについて1物件毎にグルーピングしております。

(2) 減損損失を認識するに至った経緯

「注記事項(重要な会計上の見積り)」に記載のとおりです。

(3) 回収可能価額の算定方法

上記資産グループについては、建物を取壊し土地を賃貸人に更地返還するため、回収可能価額を零として評価しております。

当事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

8 ホテル閉鎖損失

前事業年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

ホテル閉鎖損失の内容は、ホテル閉鎖後に発生する賃料及び固定資産税であります。

当事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首株式数(株)	当事業年度増加株式数(株)	当事業年度減少株式数(株)	当事業年度末株式数(株)
発行済株式				
普通株式 (注)1	3,813,300	653,000	-	4,466,300
合計	3,813,300	653,000	-	4,466,300
自己株式				
普通株式 (注)2	127,000	-	127,000	-
合計	127,000	-	127,000	-

(注)1. 普通株式の発行済株式総数の増加653,000株は、株式上場に伴う新株発行によるものです。

2. 普通株式の自己株式の株式数減少は、株式上場に伴う自己株式の処分によるものです。

2. 新株予約権等に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当事業年度末残高(千円)
			当事業年度期首	当事業年度増加	当事業年度減少	当事業年度末	
提出会社	ストック・オプションとしての新株予約権	-	-	-	-	-	-
	合計	-	-	-	-	-	-

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2021年6月29日 定時株主総会	普通株式	335,453	91	2021年3月31日	2021年6月30日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額(千円)	配当の原資	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2022年6月29日 定時株主総会	普通株式	468,961	利益剰余金	105	2022年3月31日	2022年6月30日

当事業年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首株式数（株）	当事業年度増加株式数（株）	当事業年度減少株式数（株）	当事業年度末株式数（株）
発行済株式				
普通株式（注）1	4,466,300	7,100	-	4,473,400
合計	4,466,300	7,100	-	4,473,400
自己株式				
普通株式（注）2	-	200,000	98,100	101,900
合計	-	200,000	98,100	101,900

（注）1. 普通株式の発行済株式総数の増加7,100株は、新株予約権の権利行使に伴う新株発行によるものです。

2. 普通株式の自己株式の株式数の増加200,000株は、東京証券取引所の自己株式立会外買付取引（ToSTNeT-3）による取得であり、自己株式の株式数の減少98,100株は、新株予約権の権利行使に伴う自己株式の処分によるものです。

2. 新株予約権等に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当事業年度末残高（千円）
			当事業年度期首	当事業年度増加	当事業年度減少	当事業年度末	
提出会社	ストック・オプションとしての新株予約権	-	-	-	-	-	-
	合計	-	-	-	-	-	-

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額（千円）	1株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
2022年6月29日 定時株主総会	普通株式	468,961	105	2022年3月31日	2022年6月30日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

（決議）	株式の種類	配当金の総額（千円）	配当の原資	1株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
2023年6月29日 定時株主総会	普通株式	437,150	利益剰余金	100	2023年3月31日	2023年6月30日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
現金及び預金勘定	8,416,033千円	7,436,931千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	292,542	297,346
現金及び現金同等物	8,123,491	7,139,585

2 重要な非資金取引の内容

新たに計上した資産除去債務の額

	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
重要な資産除去債務の計上額	357,949千円	- 千円

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

(借主側)

リース資産の内容

有形固定資産

主として、社用車(「車両運搬具」)であります。

リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「3. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

2. オペレーティング・リース取引

(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
1年内	180,940	180,940
1年超	1,712,534	1,531,593
合計	1,893,474	1,712,534

(貸主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
1年内	360,862	360,862
1年超	4,293,364	3,932,502
合計	4,654,226	4,293,364

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社は、資金運用については短期的な預金等に限定し、また資金調達については、主として金融機関からの借入によっております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びに金融商品に係るリスク管理体制

借入金には主に自社物件の取得を目的とした資金調達であり、物件から生じる収益で返済できるよう管理しております。借入金は主に変動金利によっているため金利変動リスクに晒されておりますが、金利動向を随時把握し適切に管理しております。また、借入金は、流動性リスクに晒されておりますが、当社では借入金の返済額を各物件の収支差額から得られる資金の範囲内に抑えることにより適切に管理しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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。「現金及び預金」については、現金であること、及び預金は短期間で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。

前事業年度(2022年3月31日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金を含む)	38,539,038	38,539,036	1

(*1) 市場価格のない株式等は、上記には含まれておりません。当該金融商品の貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

(単位:千円)

区分	前事業年度 (2022年3月31日)
関係会社株式	38,109

当事業年度(2023年3月31日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金を含む)	41,886,577	41,885,663	913

(*1) 市場価格のない株式等は、上記には含まれておりません。当該金融商品の貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

(単位:千円)

区分	当事業年度 (2023年3月31日)
関係会社株式	38,109

(注) 1. 金銭債権の決算日後の償還予定額

前事業年度(2022年3月31日)

	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	8,404,635	-	-	-

当事業年度（2023年3月31日）

	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	7,426,279	-	-	-

(注) 2. 長期借入金の決算日後の返済予定額

前事業年度（2022年3月31日）

	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	1,731,685	1,388,438	1,629,709	1,561,147	1,558,378	30,669,677

当事業年度（2023年3月31日）

	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	1,639,438	1,668,757	1,690,730	1,714,425	1,726,929	33,446,297

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価で貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前事業年度（2022年3月31日）

	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	-	38,539,036	-	38,539,036

当事業年度（2023年3月31日）

	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	-	41,885,663	-	41,885,663

(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

長期借入金は、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっており、レベル2の時価に分類しております。なお、長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、当社の信用状態は借入実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。

(有価証券関係)

関係会社株式

前事業年度（2022年3月31日）

関係会社株式（当事業年度の貸借対照表計上額38,109千円）は、市場価格のない株式等であることから、記載しておりません。

当事業年度（2023年3月31日）

関係会社株式（当事業年度の貸借対照表計上額38,109千円）は、市場価格のない株式等であることから、記載しておりません。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	第2回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 3名 当社従業員 117名 当社の子会社の従業員 4名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 368,600株
付与日	2020年2月17日
権利確定条件	当社株式がいずれかの金融商品取引所への上場がなされること。但し、当社が特に行使を認めた場合はこの限りではない。 新株予約権の割当を受けた者は、権利行使時においても当社又は当社子会社の取締役、監査役又は従業員の地位にあること。但し、当社の取締役会の承認を得た場合はこの限りではない。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	2022年2月15日～2030年2月14日

(注) 株式数に換算して記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当事業年度(2023年3月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	第2回新株予約権
権利確定前 (株)	
前事業年度末	-
付与	-
失効	-
権利確定	-
未確定残	-
権利確定後 (株)	
前事業年度末	340,000
権利確定	-
権利行使	105,200
失効	3,700
未行使残	231,100

単価情報

		第2回新株予約権
権利行使価格	(円)	1,400
行使時平均株価	(円)	1,899
付与日における公正な評価単価	(円)	-

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

ストック・オプション付与日時点においては、当社は未公開企業であったためストック・オプションの公正な評価単価の見積方法を単位当たりの本源的価値の見積りによっております。また、単位当たりの本源的価値の見積方法は、純資産価額方式によっております。

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

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

5. ストック・オプションの単位当たりの本源的価値により算定を行う場合の当事業年度末における本源的価値の合計額及び当事業年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

当事業年度末における本源的価値の合計額

157,148千円

当事業年度において行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

52,517千円

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	34,920千円	8,314千円
賞与引当金	19,500	24,024
長期前受収益	484,468	464,436
減損損失	173,242	65,480
役員退職慰労引当金	291,671	304,034
繰延消費税等	52,098	62,628
資産除去債務	137,942	132,566
その他	21,441	14,091
繰延税金資産小計	1,215,287	1,075,578
評価性引当額	61,524	61,430
繰延税金資産合計	1,153,762	1,014,148
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する除去費用	118,187	112,282
圧縮積立金	445,778	749,650
圧縮特別勘定積立金	313,445	-
その他	124,369	120,443
繰延税金負債合計	1,001,780	982,375
繰延税金資産の純額	151,981	31,772

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
法定実効税率	30.5%	30.5%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.3	0.3
受取配当金等の益金不算入	0.1	0.2
住民税均等割	0.5	0.6
留保金課税	3.3	0.3
法人税等還付税額	0.4	-
評価性引当額の増減	0.1	0.0
その他	0.0	0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	34.1	31.6

(資産除去債務関係)

重要性が乏しいため、注記を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社は、京都市その他の地域において、賃貸用のマンション、オフィスビル、ホテル(土地を含む)を有しております。

前事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は1,870,587千円(賃貸収益は主として売上高に、賃貸費用は売上原価及び営業外費用に計上)であります。当事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は1,890,145千円(賃貸収益は主として売上高に、賃貸費用は売上原価及び営業外費用に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位:千円)

	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	42,892,097	42,867,358
期中増減額	24,738	5,119,011
期末残高	42,867,358	47,986,370
期末時価	48,643,692	53,406,615

- (注) 1. 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、前事業年度の主な増加額は取得(2,326,111千円)によるものであり、主な減少額は売却(1,214,706千円)及び減価償却費(1,137,851千円)によるものであります。当事業年度の主な増加額は取得(5,602,309千円)及び全社資産からの振替(1,127,500千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(1,235,402千円)によるものであります。
3. 主要な物件については、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であります。また、重要性の乏しいものについては、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に基づく金額であります。
4. 貸借対照表計上額には資産除去債務(前事業年度387,500千円、当事業年度368,137千円)を含んでおります。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は「注記事項(セグメント情報等)」に記載のとおりであります。

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

当社の契約、履行義務及び履行義務の充足時点に関する情報は、「注記事項(重要な会計方針) 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。

当社は、履行義務の充足後概ね1ヶ月以内に対価を受領しております。なお、外壁改修工事など一部の工事契約については、履行義務の充足前に対価の一部を着手金又は中間金として受領しております。

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事業年度末において存在する顧客との契約から翌事業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) 契約負債の残高等

契約負債は、主として工事契約について履行義務の充足前に受領した対価の一部であります。

前事業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、55,231千円であり、また、当事業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、32,606千円であります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当初に予想される契約期間が1年を超える重要な契約がないため、実務上の便法を適用し、記載を省略しております。

(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

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

当社は、事業部を基礎としたサービス別のセグメントから構成されており、「不動産管理事業」及び「不動産賃貸事業」の2つを報告セグメントとしております。

当社は、2022年4月の組織変更に伴い、当事業年度より、従来「不動産賃貸事業」に含まれていたマンション事業を、「不動産管理事業」の区分に変更しております。また、社内の損益管理方法の変更に伴い、全社費用の配賦方法を変更しております。

なお、前事業年度のセグメント情報については、変更後の区分及び配賦方法により作成したものを記載しております。

各セグメントに含まれる主な事業及び担当している主な事業部は下記のとおりです。

セグメント	事業	担当している主な事業部
不動産管理事業	不動産管理事業	賃貸管理本部 アセットマネジメント本部 開発コンサルティング部
	不動産仲介事業(賃貸仲介)	入居促進本部 不動産本部
	不動産仲介事業(売買仲介)	不動産本部
	リフォーム事業	リフォーム事業本部
不動産賃貸事業	不動産賃貸事業	アセットマネジメント本部

(注) マンスリーマンション京都及びマンスリーマンション大阪は賃貸管理本部の所管としております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産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の方法は、注記事項（重要な会計方針）における記載と同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値です。

セグメント間の内部売上高又は振替高は市場実勢価格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及び収益の分解情報

前事業年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント			調整額 （注）2	財務諸表計上 額（注）3
	不動産管理事業	不動産賃貸事業	計		
顧客との契約から生じる収益					
管理収入	1,516,437	-	1,516,437	-	1,516,437
工事売上	1,515,479	-	1,515,479	-	1,515,479
その他の売上（注）1	405,908	254,941	660,850	-	660,850
計	3,437,825	254,941	3,692,767	-	3,692,767
その他の収益					
家賃収入、マンション等	164,619	4,618,104	4,782,723	-	4,782,723
計	164,619	4,618,104	4,782,723	-	4,782,723
外部顧客への売上高	3,602,445	4,873,046	8,475,491	-	8,475,491
セグメント間の内部売上高又は振替高	546,845	116,190	663,035	663,035	-
計	4,149,290	4,989,236	9,138,526	663,035	8,475,491
セグメント利益	530,803	1,484,604	2,015,408	-	2,015,408
セグメント資産	717,296	46,515,304	47,232,601	6,339,197	53,571,799
その他の項目					
減価償却費	38,231	1,185,615	1,223,847	-	1,223,847
支払利息	8,181	517,860	526,042	-	526,042
減損損失	-	366,687	366,687	-	366,687
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	7,954	2,787,205	2,795,159	83,720	2,878,879

（注）1. 不動産管理事業のその他の売上の内容は、仲介収入、業務委託収入、会費収入、手数料収入等であります。

また、不動産賃貸事業のその他の売上の内容は、ホテル売上、家賃収入（水道料）、コインパーキング収入等であります。

2. 調整額は以下のとおりであります。

（1）セグメント資産の調整額は、報告セグメントに配分していない全社資産であり、主として本社部門の現金及び預金並びに有形固定資産及び無形固定資産であります。

（2）有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、報告セグメントに配分していない全社資産の設備投資額であります。

3. セグメント利益は、財務諸表の営業利益と一致しております。

当事業年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント			調整額 (注) 2	財務諸表計上 額(注) 3
	不動産管理事業	不動産賃貸事業	計		
顧客との契約から生じる収益					
管理収入	1,536,944	-	1,536,944	-	1,536,944
工事売上	1,522,096	-	1,522,096	-	1,522,096
その他の売上(注) 1	691,954	252,588	944,542	-	944,542
計	3,750,995	252,588	4,003,583	-	4,003,583
その他の収益					
家賃収入、マンスリー売上等	163,176	4,995,627	5,158,803	-	5,158,803
計	163,176	4,995,627	5,158,803	-	5,158,803
外部顧客への売上高	3,914,171	5,248,215	9,162,387	-	9,162,387
セグメント間の内部売上高又は振替高	558,414	121,075	679,490	679,490	-
計	4,472,585	5,369,291	9,841,877	679,490	9,162,387
セグメント利益	847,220	1,482,097	2,329,318	-	2,329,318
セグメント資産	688,400	52,215,448	52,903,849	3,947,991	56,851,840
その他の項目					
減価償却費	40,407	1,274,459	1,314,867	-	1,314,867
支払利息	2,637	506,976	509,613	-	509,613
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	24,870	5,579,304	5,604,174	75,931	5,680,106

(注) 1. 不動産管理事業のその他の売上の内容は、仲介収入、業務委託収入、会費収入、手数料収入等であります。

また、不動産賃貸事業のその他の売上の内容は、家賃収入（水道料）、コインパーキング収入等であります。

2. 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント資産の調整額は、報告セグメントに配分していない全社資産であり、主として本社部門の現金及び預金並びに有形固定資産及び無形固定資産であります。

(2) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、報告セグメントに配分していない全社資産の設備投資額であります。

3. セグメント利益は、財務諸表の営業利益と一致しております。

【関連情報】

前事業年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31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開示しているため、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

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、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、記載しておりません。

当事業年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31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開示しているため、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

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、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、記載しておりません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前事業年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

当事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

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】

前事業年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前事業年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る。)等

前事業年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

重要性が低いため、記載を省略しております。

当事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は出 資金 (千円)	事業の 内容又 は職業	議決権等 の所有(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)
主要株主 役員および その近親者	長田 久美子	-	-	-	(被所有) 直接 21.59	当社代表取 締役の配偶 者	自己株式 の取得 (注)	350,500	-	-
役員	山本 光伸	-	-	当社 取締役 専務執 行役員	(被所有) 直接 0.61	-	ストック オプション の権利 行使	23,800	-	-

(注) 自己株式の取得は、東京証券取引所の自己株式立会外買付取引(ToSTNeT-3)により取得しており、取引価格は取引日前日の2022年8月10日及び2023年2月13日の終値によるものであります。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
1株当たり純資産額	1,966.85円	2,169.15円
1株当たり当期純利益	400.96円	310.07円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	396.05円	305.92円

(注) 1. 当社は、2021年12月24日付で東京証券取引所市場第二部に上場したため、前事業年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、新規上場日から2022年3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. 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。

	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	1,562,890	1,370,070
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益(千円)	1,562,890	1,370,070
普通株式の期中平均株式数(株)	3,897,862	4,418,610
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	48,376	59,859
(うち新株予約権(株))	(48,376)	(59,859)
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めなかった潜在株式の概要	-	-

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残高 (千円)
有形固定資産							
建物	31,464,757	2,956,736	80,618	34,340,875	9,824,736	1,209,004	24,516,138
信託建物	269,311	-	-	269,311	56,286	11,849	213,025
構築物	95,610	9,067	5,141	99,536	62,665	4,738	36,871
機械及び装置	28,680	-	2,796	25,883	21,962	598	3,921
車両運搬具	258,431	8,518	13,904	253,045	219,085	23,332	33,960
工具、器具及び備品	326,446	41,695	14,118	354,023	302,822	25,508	51,201
土地	20,869,050	2,627,143	66	23,496,127	-	-	23,496,127
信託土地	137,713	-	-	137,713	-	-	137,713
リース資産	93,109	39,320	33,632	98,797	29,380	16,131	69,416
建設仮勘定	24,233	157,804	180,504	1,532	-	-	1,532
有形固定資産計	53,567,345	5,840,286	330,783	59,076,848	10,516,939	1,291,164	48,559,909
無形固定資産							
ソフトウェア	-	-	-	131,697	83,279	23,217	48,418
その他	-	-	-	7,231	4,182	484	3,049
無形固定資産計	-	-	-	138,929	87,461	23,702	51,467
長期前払費用	1,000	930	272	1,658	667	227	991

(注) 1. 増加の主な内訳は以下のとおりであります。

収益物件の獲得

(単位：千円)

物件名	建物	土地	合計
パークスクエア	384,658	609,089	993,748
エスパシオ ラ・フェイス保土ヶ谷	130,319	172,878	303,197
メゾンリヴィエール小金	117,641	77,277	194,919
メゾンドベルウッドA・B棟	173,418	156,523	329,942
プラザ園生	310,714	215,625	526,339
ヴィラ若葉台	127,176	150,055	277,232
稲毛山王町レジデンス	135,367	131,453	266,821
ニューガイア高野	279,298	126,978	406,277
H P植田南ビル	170,171	166,464	336,635
ヒットパークレジデンス三萩野	257,604	199,990	457,595
アーバンKN5	131,941	67,587	199,529
ステップビル	167,629	95,357	262,987
エスランサ野川	243,382	456,814	700,197

2. 無形固定資産の金額が資産の総額の1%以下であるため「当期首残高」、「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。

【社債明細表】

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率(%)	担保	償還期限
第9回利付き少人数私募社債	2018年5月16日	260,000	260,000 (260,000)	3.0	なし	2023年5月15日
合計	-	260,000	260,000 (260,000)	-	-	-

- (注) 1. ()内書きは、1年以内の償還予定額であります。
2. 貸借対照表日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

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)
260,000	-	-	-	-

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
1年以内に返済予定の長期借入金	1,731,685	1,639,438	1.2	-
1年以内に返済予定のリース債務	27,657	13,167	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	36,807,352	40,247,139	1.2	2024年～2053年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	36,483	59,629	-	2024年～2028年
合計	38,603,179	41,959,373	-	-

- (注) 1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。なお、リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を貸借対照表に計上しているため、記載しておりません。
2. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の貸借対照表日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	1,668,757	1,690,730	1,714,425	1,726,929
リース債務	31,128	14,881	5,354	8,264

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	7,396	787	486	610	7,087
賞与引当金	63,937	78,770	63,937	-	78,770
役員退職慰労引当金	956,298	40,537	-	-	996,836

- (注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、回収可能性の見直しによる戻入額であります。

【資産除去債務明細表】

当事業年度期首及び当事業年度末における資産除去債務の金額が、当事業年度期首及び当事業年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、財務諸表等規則第125条の2の規定により記載を省略しております。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

流動資産

イ．現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	10,651
預金	
当座預金	912,747
普通預金	6,214,873
別段預金	1,311
定期預金	256,445
定期積金	40,900
小計	7,426,279
合計	7,436,931

ロ．売掛金

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
グリーン保証株式会社	25,932
堀井 清隆	11,379
有限会社オーゼンカンパニー	11,100
京都市住宅供給公社	5,633
株式会社大豊産業	4,767
その他	265,201
合計	324,014

売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	当期末残高 (千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
350,483	5,017,066	5,043,535	324,014	94.0	24

ハ．未成工事支出金

品目	金額(千円)
ボナセーラ竹田 外壁改修工事	8,055
ダイヤモンド七条 外壁改修工事	3,789
カーニープレイス本町 ゴンドラ修繕工事	3,718
グレイスヴィラ阿部 09-B 室内改装工事	2,000
グレイスヴィラ阿部 06-A 室内改装工事	2,000
その他	16,850
合計	36,412

二．貯蔵品

区分	金額(千円)
切手・印紙	6,985
リフォーム工事用資材	12,714
その他	359
合計	20,060

流動負債
買掛金

相手先	金額(千円)
長栄ビルサービス株式会社	41,339
株式会社エム・ツー	24,315
株式会社朝日リビング	8,983
株式会社白鳳	8,055
株式会社大松	7,692
その他	151,702
合計	242,088

(3) 【その他】

当事業年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当事業年度
売上高 (千円)	2,470,573	4,602,857	6,805,575	9,162,387
税引前四半期(当期)純利益 (千円)	716,891	1,087,602	1,513,321	2,003,363
四半期(当期)純利益 (千円)	488,920	728,693	1,003,332	1,370,070
1株当たり四半期(当期)純 利益(円)	109.47	163.81	226.42	310.07

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益 (円)	109.47	54.12	62.46	83.73

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	毎年4月1日から翌年3月31日まで
定時株主総会	毎事業年度の終了後3か月以内
基準日	毎年3月31日
剰余金の配当の基準日	毎年9月30日 毎年3月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	大阪市中央区北浜四丁目5番33号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	-
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告とする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL https://www.kk-choei.co.jp
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 単元未満株式について、当社の株主は次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨定款に定めております。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

- (1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書
事業年度(第34期)(自2021年4月1日至2022年3月31日)2022年6月30日近畿財務局長に提出
- (2) 内部統制報告書及びその添付書類
2022年6月30日近畿財務局長に提出
- (3) 四半期報告書及び確認書
(第35期第1四半期)(自2022年4月1日至2022年6月30日)2022年8月10日近畿財務局長に提出
(第35期第2四半期)(自2022年7月1日至2022年9月30日)2022年11月11日近畿財務局長に提出
(第35期第3四半期)(自2022年10月1日至2022年12月31日)2023年2月13日近畿財務局長に提出
- (4) 臨時報告書
2022年5月13日近畿財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号(提出会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象が発生した場合)の規定に基づく臨時報告書であります。
2022年6月30日近畿財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)に基づく臨時報告書であります。
- (5) 自己株券買付状況報告書
報告期間(自2022年8月1日至2022年8月31日)2022年9月9日近畿財務局長に提出
報告期間(自2023年2月1日至2023年2月28日)2023年3月15日近畿財務局長に提出

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

2023年6月29日

株式会社長栄

取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

京都事務所

指定有限責任社員 公認会計士 羽津 隆弘
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 松川 正希
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社長栄の2022年4月1日から2023年3月31日までの第35期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社長栄の2023年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

不動産賃貸事業の固定資産の減損の兆候に関する判断の妥当性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>株式会社長栄の2023年3月31日に終了する事業年度の貸借対照表において、有形固定資産48,559,909千円及び無形固定資産51,467千円が計上されており、総資産の86%を占めている。また、有形固定資産及び無形固定資産のほとんどが不動産賃貸事業に関するものである。</p> <p>財務諸表の注記事項（重要な会計上の見積り）に記載されているとおり、会社は、賃貸物件については個別物件を最小の資産グループとして、減損の兆候に関する判断を行っている。当該判断においては、個別物件ごとの営業活動から生ずる損益、市場価格の著しい下落の有無等を検討し、減損の兆候があると認められる場合には、資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額と帳簿価額を比較することによって、減損損失の認識の要否を判定する必要がある。判定の結果、減損損失の認識が必要と判定された場合、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、帳簿価額の減少額は減損損失として認識される。</p> <p>不動産賃貸事業の固定資産の減損の兆候に関する判断に使用される個別物件ごとの損益は、関連するITシステムで管理されており、当該システムから物件ごとの損益を出力した上で、本社費等の間接費を合理的な方法で配賦して計算されている。個別物件ごとの損益が正確に集計されない場合や間接費が合理的に配賦されない場合には、減損の兆候の判断を誤る可能性がある。</p> <p>また、市場価格の著しい下落の有無の判定において使用される市場価格は、個別物件ごとの不動産鑑定評価額や固定資産税評価額に基づいている。会社は多数の賃貸物件を保有しており、個別物件ごとに正確な市場価格を使用した判定がなされない場合には、減損の兆候の判断を誤る可能性がある。</p> <p>以上から、当監査法人は、不動産賃貸事業の固定資産の減損の兆候に関する判断の妥当性が、当事業年度の財務諸表監査において特に重要であり、監査上の主要な検討事項に該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、不動産賃貸事業の固定資産の減損の兆候に関する判断の妥当性を評価するため、主に以下の手続を実施した。</p> <p>(1) 内部統制の評価</p> <p>減損の兆候の判断に関連する内部統制の整備状況及び運用状況の有効性を評価した。評価に当たっては、不動産賃貸事業に係る個別物件ごとの損益の正確な集計に関連するITシステムの全般統制及び業務処理統制の評価に、特に焦点を当てた。</p> <p>(2) 減損の兆候に関する判断の妥当性の評価</p> <p>減損の兆候に関する判断が、会計基準等の定めにも照らし適切に行われていることを評価するため、以下を含む手続を実施した。</p> <p>減損の兆候に関する判断に使用される資料に含まれる個別物件ごとの損益が正しく集計されていることを確認するため、当該資料の数値と関連するITシステムの損益データを照合した。また、間接費の配賦について、配賦基準の合理性を検討するとともに、再計算を行うことにより配賦計算の正確性を検討した。</p> <p>市場価格の著しい下落の判定について、会社が用いた市場価格と不動産鑑定評価額や固定資産税評価額等を個別物件ごとに照合し、その正確性を確認した。</p>

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

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

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

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

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業的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。継続企業的前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

利害関係

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

以上

-
- (注) 1. 上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
2. X B R L データは監査の対象には含まれておりません。