

# 新株式発行及び自己株式の処分 並びに株式売出届出目論見書

2021年11月



1 この届出目論見書により行うブックビルディング方式による株式1,253,070千円（見込額）の募集及び株式567,000千円（見込額）の売出し（引受人の買取引受による売出し）並びに株式306,180千円（見込額）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）については、当社は金融商品取引法第5条により有価証券届出書を2021年11月19日に近畿財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。

したがって、募集の発行価格及び売出しの売出価格等については今後訂正が行われます。

なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

2 この届出目論見書は、上記の有価証券届出書に記載されている内容のうち「第三部 特別情報」を除いた内容と同一のものであります。

# 新株式発行及び自己株式の処分 並びに株式売出届出目論見書

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

本ページ及びこれに続く写真・図表等は、当社の概況等を要約・作成したものであります。  
詳細は、本文の該当ページをご参照ください。

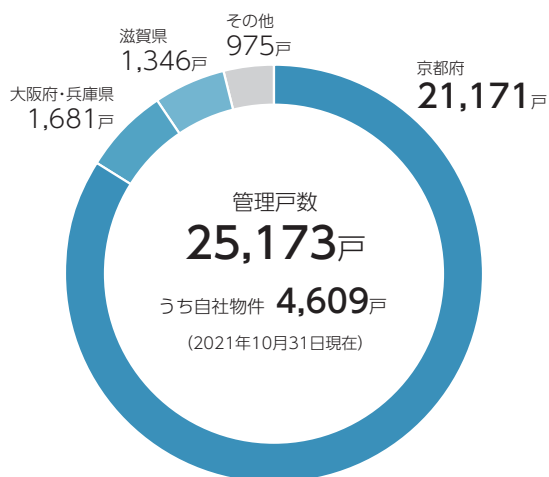
## 1 会社概要

- 京都府を中心に、滋賀県、大阪府、兵庫県、愛知県、東京都、神奈川県で賃貸不動産の管理を受託する不動産管理事業、自社物件の賃貸やマンション、ホテル運営を行う不動産賃貸事業を展開
- 2021年10月31日現在の管理戸数は25,173戸（そのうち、自社物件戸数4,609戸）

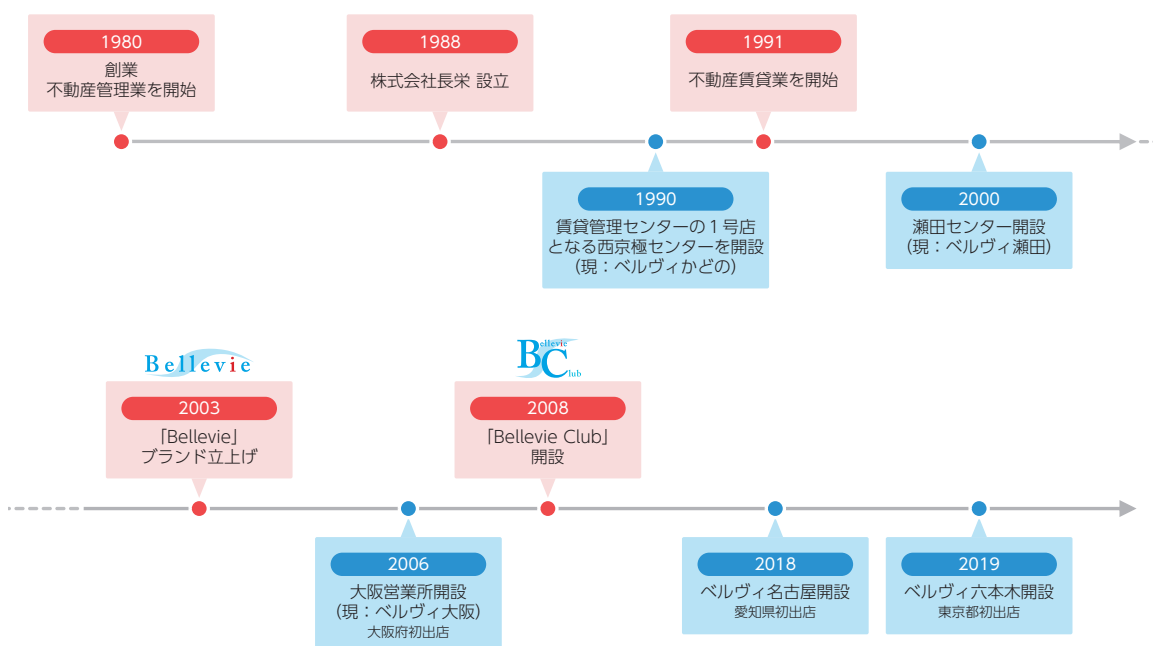
### 会社概要

会社名	株式会社長栄
設立	1988年4月
代表者	代表取締役社長 長田修
本社所在地	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
事業内容	【不動産管理事業】 賃貸不動産の入居者管理 ビルメンテナンス・リフォーム工事、賃貸・売買仲介 【不動産賃貸事業】 自社保有不動産の賃貸 マンション・マンション運営 ホテル運営
従業員数	248名(2021年10月31日現在)

### 管理戸数



## 2 沿革



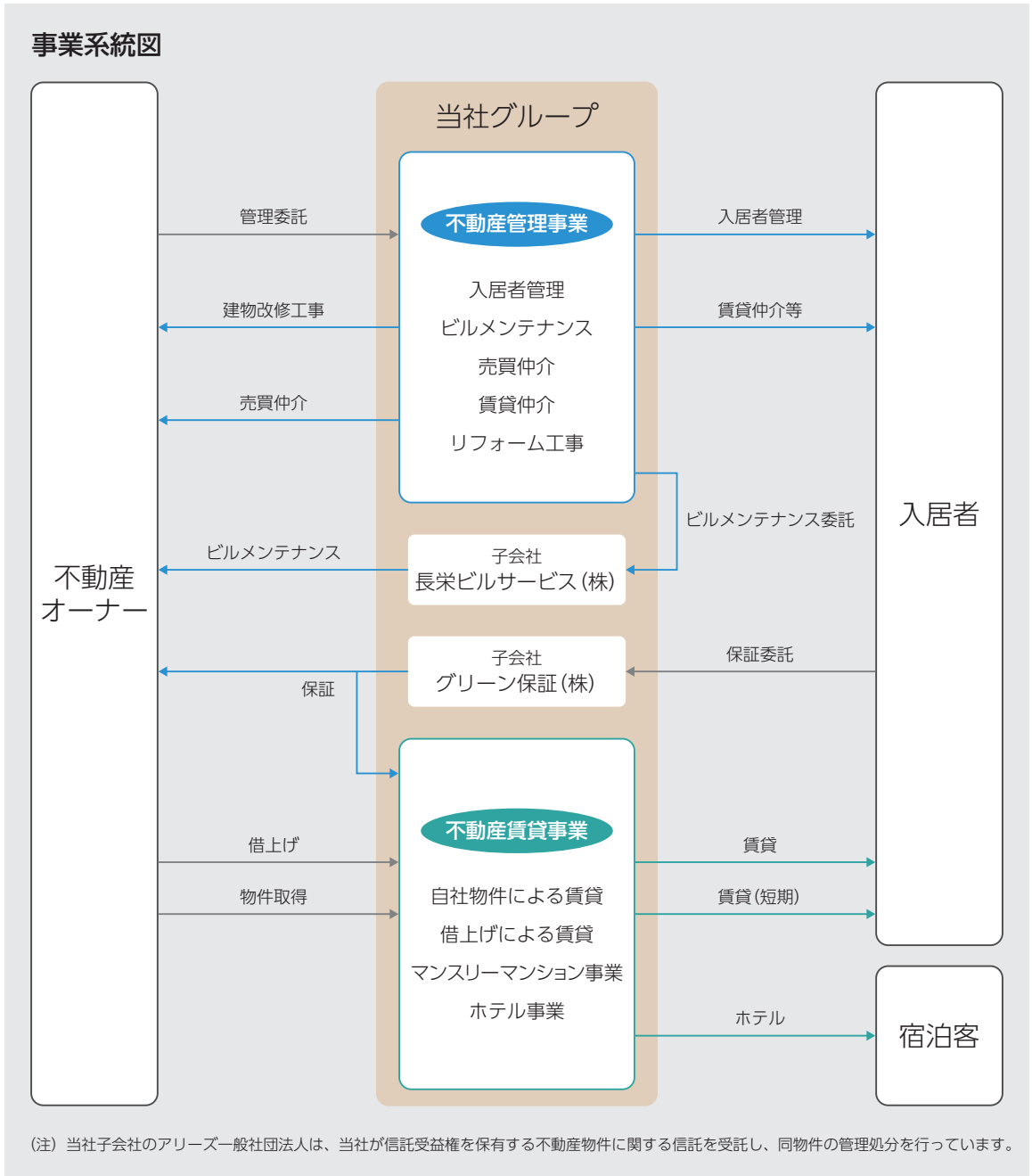
### 3 事業の内容

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・神奈川県で事業を展開しており、2021年10月31日現在の管理戸数は25,173戸となっております。このうち自社物件戸数は4,609戸です。

店舗数は管理センター23ヶ所、賃貸仲介センター2ヶ所、マンションの受付センター2ヶ所、ホテルが1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。



## 不動産管理事業

当社は、マンションオーナー様（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。

### 不動産管理事業概要

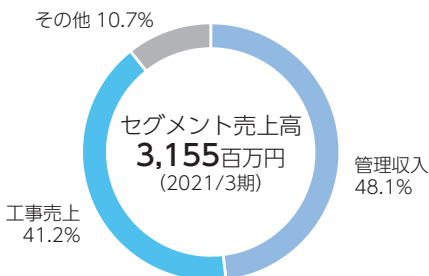
オーナーの不動産価値の最大化を目的とした賃貸不動産管理サービスを提供



### 管理形態



### 売上構成比



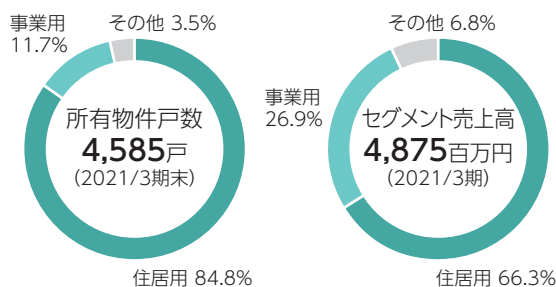
## 不動産賃貸事業 (アセットマネジメント本部、宿泊事業本部、マンスリーマンション大阪)

当社の不動産賃貸事業は、不動産管理事業で得たノウハウを活かし、比較的築年数が古い物件であっても家賃水準を高く維持するための改修や設備入替を実施しつつ、スケールメリットによる維持管理コストの低減を図ることで収益力の増大を図っております。

1980年の当社創業から2010年頃までは京都市内をメインに1年間に平均2~3棟のペースで自社物件を購入しておりました。京都府以外には滋賀県で1999年に物件を取得しておりましたが、2010年には大阪府で、2018年には愛知県で物件取得を始めました。2021年10月31日現在においては、京都府下で66棟、滋賀県下で13棟、大阪府下で18棟、兵庫県下で1棟、愛知県下で22棟、神奈川県下で1棟、合計121棟を所有するに至っております。

### 不動産賃貸事業概要

- 自社保有物件の賃貸を行う
- 自社物件は新規進出エリアにおける管理戸数のボリューム確保及びオーナー向けサービスの試験・テストの場としても活用
- 管理戸数増加による原価低減も目指す
- ホテルの運営、管理物件の空室を活用したマンスリーマンション運営



### 地域別自社物件戸数

(2021年10月31日現在)

地域	戸数
京都府	1,890戸
滋賀県	697戸
大阪府	1,154戸
兵庫県	99戸
愛知県	738戸
神奈川県	31戸

### 保有物件事例

#### 京都府



No.60京都烏丸万寿寺ビル



アーネスト西大路



第45長栄シャルト五条

#### 大阪府



レジュールアッシュ福島



アスール江坂3rd

#### 滋賀県



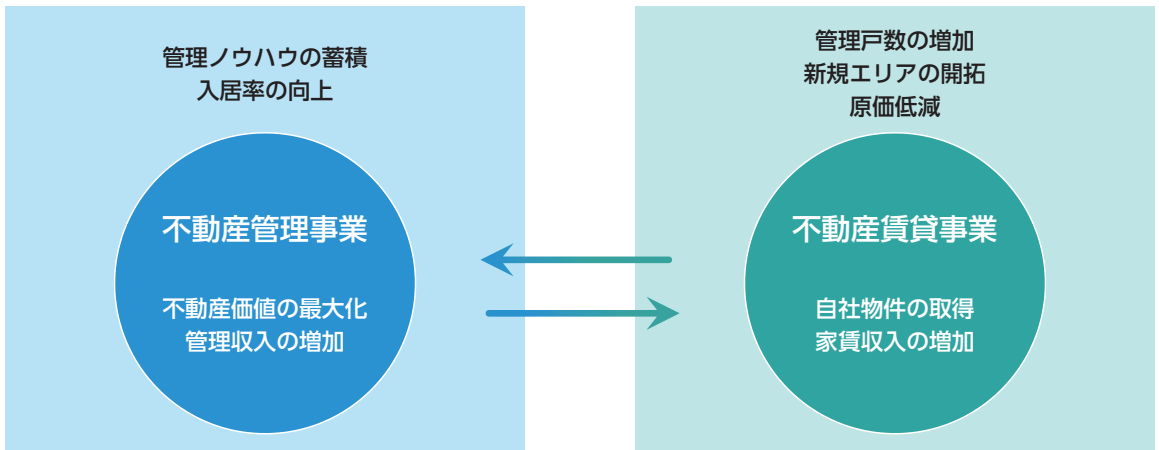
グッドライフ南草津 I

## 4 当社ビジネスの特徴

### 管理と賃貸の相乗効果

- 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。
- 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確保手段となっております。
- 自社物件はオーナー向けサービスの試験・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。

### 管理と賃貸の相乗効果



### テナントリテンションを実現する独自の入居者様向けサービス

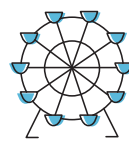
- テナントリテンション（入居者保持）を実現するために独自の入居者様向けサービスを実施しております。入居者様に長期に渡って住み続けていただくことがマンションオーナーの収益の最大化に繋がるとの観点から各種施策を実施しております。
- 入居者様向け会員制クラブ「Bellevie Club」では、会員を対象に様々なサービスを提供しております。入居者様向けに、イベント・キャンペーンも行っております。

#### 当社独自の入居者様向けサービス

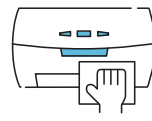


- 入居者様からのトラブル報告に24時間365日対応
- 各ベルヴィには、管理専門のスタッフ（レジデンシャルクリエーター）を配置（マンション毎の担当制）
- 入居者様向けに「Bellevie Club」という会員制クラブを設立し、各種サポート・サービスを提供
- 入居時には会員優待サービス、エアコンクリーニング割引サービス、家具割引サービス等を提供

#### 「Bellevie Club」会員向けサービス例



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

#### 入居者様向けイベント・キャンペーン例

<p>年末チャボン宝くじ</p>  <p>入居者様を対象とした 抽選会</p>	<p>ベルヴィ夏祭り</p>  <p>入居者様数千名を 花火大会等に招待</p>	<p>アゲちゃうベルヴィ</p>  <p>お食事券等を プレゼント</p>
--	--	--



## 5 業績等の推移

### 主要な経営指標等の推移

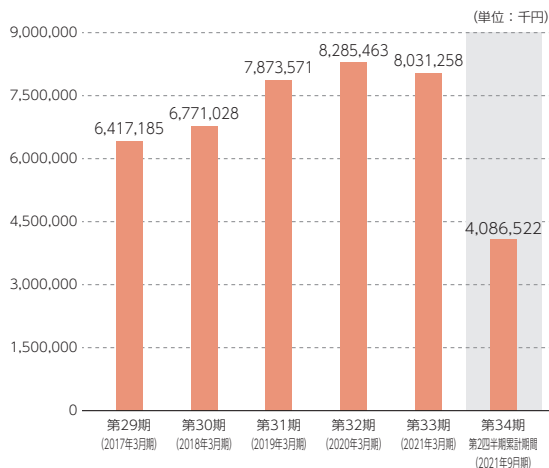
提出会社の状況

回	次	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期 第2四半期
決 算 年 月		2017年3月	2018年3月	2019年3月	2020年3月	2021年3月	2021年9月
売上高	(千円)	6,417,185	6,771,028	7,873,571	8,285,463	8,031,258	4,086,522
経常利益	(千円)	509,168	941,778	1,503,442	1,603,800	1,435,167	785,323
当期（四半期）純利益	(千円)	534,294	1,227,360	1,057,742	985,721	982,302	1,200,804
持分法を適用した場合の投資利益	(千円)	—	—	—	—	—	—
資本金	(千円)	80,000	80,000	80,000	169,110	169,110	169,110
発行済株式総数	(株)	3,686	3,686	3,686,000	3,813,300	3,813,300	3,813,300
純資産額	(千円)	6,690,551	6,244,095	5,878,237	5,618,579	6,265,428	7,130,779
総資産額	(千円)	36,779,180	40,277,352	47,693,483	50,074,483	52,238,498	52,061,905
1株当たり純資産額	(円)	1,816,603.62	1,754,452.31	1,651.65	1,524.18	1,699.65	—
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額)	(円)	400,000 (—)	400,000 (—)	400 (—)	91 (—)	91 (—)	— (—)
1株当たり当期（四半期）純利益	(円)	145,070.44	340,744.19	297.20	276.37	266.47	325.75
潜在株式調整後1株当たり 当期（四半期）純利益	(円)	—	—	—	—	—	—
自己資本比率	(%)	18.2	15.5	12.3	11.2	12.0	13.7
自己資本利益率	(%)	8.3	19.0	17.5	17.1	16.5	—
株価収益率	(倍)	—	—	—	—	—	—
配当性向	(%)	275.7	117.4	134.6	32.9	34.2	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	—	—	—	2,311,163	2,205,589	2,168,965
投資活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	—	—	—	△3,841,870	△3,133,602	1,761,405
財務活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	—	—	—	1,288,721	1,065,026	△3,772,888
現金及び現金同等物の期末残高	(千円)	—	—	—	6,516,764	6,669,963	6,827,446
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	(人)	192 (37)	203 (37)	209 (42)	221 (49)	233 (50)	— (—)

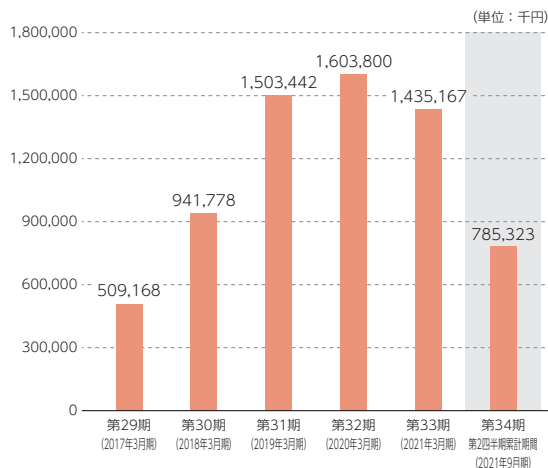
- (注) 1. 当社は連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
3. 潜在株式調整後1株当たり当期（四半期）純利益について、第29期及び第30期は、潜在株式が存在しないため記載しておりません。第31期、第32期及び第33期並びに第34期第2四半期には潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であるため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。
4. 株価収益率については、当社株式は非上場であるため、記載しておりません。
5. 第32期及び第33期の財務諸表については、「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。また、第34期第2四半期の四半期財務諸表については、「四半期財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第63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 あずさ監査法人の四半期レビューを受けております。なお、第29期、第30期及び第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項の規定に基づき有限責任 あずさ監査法人の監査を受けておりません。
6. 第29期、第30期及び第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。
7. 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株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。また、東京証券取引所自主規制法人（現 日本取引所自主規制法人）の引受担当者宛通知「『新規上場申請のための有価証券報告書（Iの部）』の作成上の留意点について」（2012年8月21日付東証上審第133号）に基づき、第29期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算出した場合の1株当たり指標の推移を参考までに掲げると、以下のとおりとなります。なお、第29期、第30期及び第31期の数値（1株当たり配当額についてはすべての数値）については、有限責任 あずさ監査法人の監査を受けておりません。

回	次	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期 第2四半期
決 算 年 月		2017年3月	2018年3月	2019年3月	2020年3月	2021年3月	2021年9月
1株当たり純資産額	(円)	1,816.60	1,754.45	1,651.65	1,524.18	1,699.65	—
1株当たり当期（四半期）純利益	(円)	145.07	340.74	297.20	276.37	266.47	325.75
潜在株式調整後1株当たり 当期（四半期）純利益	(円)	—	—	—	—	—	—
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額)	(円)	400 (—)	400 (—)	400 (—)	91 (—)	91 (—)	— (—)

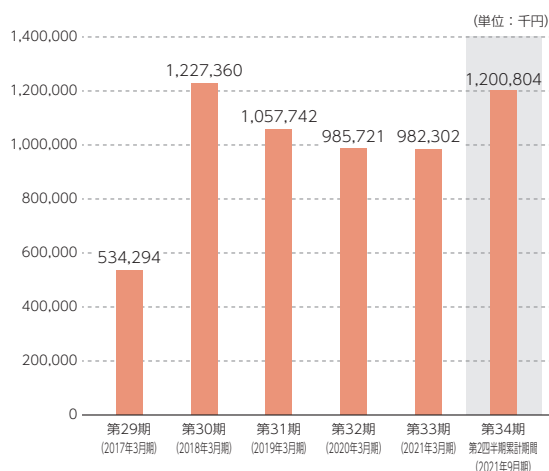
## ■ 売上高



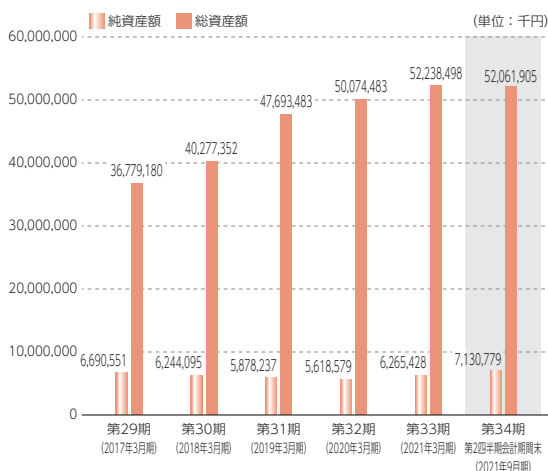
## ■ 経常利益



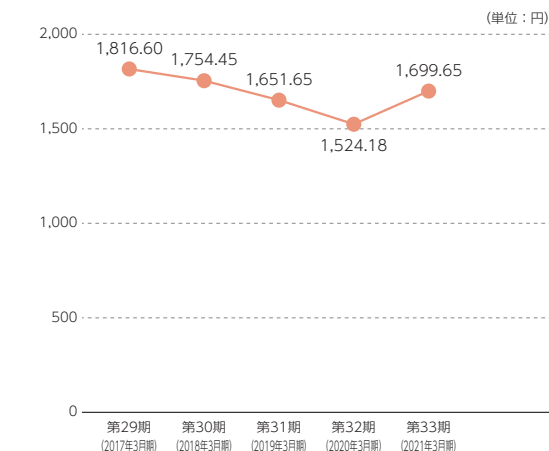
## ■ 当期(四半期)純利益



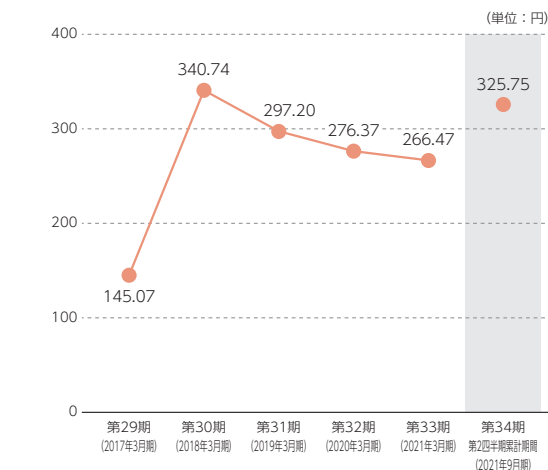
## ■ 純資産額／総資産額



## ■ 1株当たり純資産額



## ■ 1株当たり当期(四半期)純利益



(注) 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。上記では第29期の期首に株式分割が行われたと仮定して算定した場合の1株当たり指標の数値を表記しております。

(注) 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。上記では第29期の期首に株式分割が行われたと仮定して算定した場合の1株当たり指標の数値を表記しております。

# 目次

頁

表紙

第一部 証券情報	1
第1 募集要項	1
1. 新規発行株式	1
2. 募集の方法	2
3. 募集の条件	3
4. 株式の引受け	4
5. 新規発行による手取金の使途	4
第2 売出要項	5
1. 売出株式（引受人の買取引受による売出し）	5
2. 売出しの条件（引受人の買取引受による売出し）	6
3. 売出株式（オーバーアロットメントによる売出し）	7
4. 売出しの条件（オーバーアロットメントによる売出し）	7
募集又は売出しに関する特別記載事項	8
第二部 企業情報	9
第1 企業の概況	9
1. 主要な経営指標等の推移	9
2. 沿革	11
3. 事業の内容	12
4. 関係会社の状況	15
5. 従業員の状況	15
第2 事業の状況	16
1. 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等	16
2. 事業等のリスク	18
3. 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	23
4. 経営上の重要な契約等	28
5. 研究開発活動	28
第3 設備の状況	29
1. 設備投資等の概要	29
2. 主要な設備の状況	29
3. 設備の新設、除却等の計画	31
第4 提出会社の状況	32
1. 株式等の状況	32
2. 自己株式の取得等の状況	38
3. 配当政策	38
4. コーポレート・ガバナンスの状況等	39

第5	経理の状況	51
1.	財務諸表等	52
(1)	財務諸表	52
(2)	主な資産及び負債の内容	97
(3)	その他	98
第6	提出会社の株式事務の概要	99
第7	提出会社の参考情報	100
1.	提出会社の親会社等の情報	100
2.	その他の参考情報	100
第四部	株式公開情報	101
第1	特別利害関係者等の株式等の移動状況	101
第2	第三者割当等の概況	102
1.	第三者割当等による株式等の発行の内容	102
2.	取得者の概況	104
3.	取得者の株式等の移動状況	113
第3	株主の状況	114
	[監査報告書]	

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	近畿財務局長
【提出日】	2021年11月19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 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9F(本社)
【電話番号】	(075) 343-1600 (代表)
【事務連絡者氏名】	専務取締役 山本 光伸
【届出の対象とした募集（売出）有価証券の種類】	株式
【届出の対象とした募集（売出）金額】	募集金額 ブックビルディング方式による募集 1,253,070,000円 売出金額 (引受人の買取引受による売出し) ブックビルディング方式による売出し 567,000,000円 (オーバーアロットメントによる売出し) ブックビルディング方式による売出し 306,180,000円 (注) 募集金額は、有価証券届出書提出時における見込額（会社法上の払込金額の総額）であり、売出金額は、有価証券届出書提出時における見込額であります。
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

## 第一部【証券情報】

### 第1【募集要項】

#### 1【新規発行株式】

種類	発行数（株）	内容
普通株式	780,000（注）2	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。

（注）1. 2021年11月19日開催の取締役会決議によっております。

2. 上記発行数は、2021年11月19日開催の取締役会において決議された公募による新株式発行に係る募集株式数653,000株及び公募による自己株式の処分に係る募集株式数127,000株の合計であります。したがって、本有価証券届出書の対象とした募集（以下「本募集」という。）のうち自己株式の処分に係る募集は、金融商品取引法第二条に規定する定義に関する内閣府令第9条第1号に定める売付けの申込み又は買付けの申込みの勧誘であります。なお、発行数については、2021年12月8日開催予定の取締役会において変更される可能性があります。
3. 本募集及び本募集と同時に進行される後記「第2 売出要項 1 売出株式（引受人の買取引受による売出し）」に記載の売出し（以下「引受人の買取引受による売出し」という。）に伴い、その需要状況等を勘案し、162,000株を上限として、SMBC日興証券株式会社が当社株主である長田修（以下「貸株人」という。）より借り入れる当社普通株式の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」という。）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しに関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。
4. 当社は、当社と元引受契約を締結する予定の後記「4 株式の引受け」欄記載の金融商品取引業者（以下「第1 募集要項」において「引受人」という。）に対し、上記発行数のうち、取得金額125百万円に相当する株式数を上限として、当社の従業員の福利厚生を目的に、長栄従業員持株会を当社が指定する販売先（親引け先）として要請する予定であります。  
なお、親引けは、日本証券業協会の定める「株券等の募集等の引受け等に係る顧客への配分に関する規則」に従い、発行者が指定する販売先への売付け（販売先を示唆する等実質的に類似する行為を含みます。）であります。
5. 本募集及び引受人の買取引受による売出しに関連してロックアップに関する合意がなされておりますが、その内容に関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 3 ロックアップについて」をご参照ください。
6. 当社の定める振替機関の名称及び住所は、以下のとおりであります。  
名称：株式会社証券保管振替機構  
住所：東京都中央区日本橋兜町7番1号

## 2【募集の方法】

2021年12月16日に決定される予定の引受価額にて、引受人は、買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。引受価額は2021年12月8日開催予定の取締役会において決定される会社法上の払込金額（発行価額）以上の価額となります。引受人は払込期日に引受価額の総額を当社に払込み、本募集における発行価格の総額との差額は引受人の手取金といたします。当社は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

なお、本募集は、株式会社東京証券取引所（以下「取引所」という。）の定める「有価証券上場規程施行規則」第233条に規定するブックビルディング方式（株式の取得の申込みの勧誘時において発行価格又は売出価格に係る仮条件を投資家に提示し、株式に係る投資家の需要状況等を把握したうえで発行価格等を決定する方法をいう。）により決定する価格で行います。

区分		発行数（株）	発行価額の総額（円）	資本組入額の総額（円）
入札方式のうち入札による募集		－	－	－
入札方式のうち入札によらない募集		－	－	－
ブックビルディング方式	新株式発行	653,000	1,049,044,500	567,718,200
	自己株式の処分	127,000	204,025,500	－
計（総発行株式）		780,000	1,253,070,000	567,718,200

- (注) 1. 全株式を引受人の買取引受けにより募集いたします。
2. 上場前の公募増資を行うに際しての手続き等は、取引所の定める有価証券上場規程施行規則により規定されております。
3. 発行価額の総額は、会社法上の払込金額の総額であり、有価証券届出書提出時における見込額であります。
4. 資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金の額であり、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額（見込額）の2分の1相当額を資本金に計上することを前提として算出した見込額であります。なお、本募集における自己株式の処分に係る払込金額の総額は資本組入れされません。また、2021年11月19日開催の取締役会において、会社法上の増加する資本金の額は、2021年12月16日に決定される予定の引受価額に基づき、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとし、会社法上の増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から上記の増加する資本金の額を減じた額とすることを決議しております。
5. 有価証券届出書提出時における想定発行価格（1,890円）で算出した場合、本募集における発行価格の総額（見込額）は1,474,200,000円となります。

### 3 【募集の条件】

#### (1) 【入札方式】

##### ① 【入札による募集】

該当事項はありません。

##### ② 【入札によらない募集】

該当事項はありません。

#### (2) 【ブックビルディング方式】

発行価格 (円)	引受価額 (円)	払込金額 (円)	資本 組入額 (円)	申込株 数単位 (株)	申込期間	申込 証拠金 (円)	払込期日
未定 (注) 1	未定 (注) 1	未定 (注) 2	未定 (注) 3	100	自 2021年12月17日(金) 至 2021年12月22日(水)	未定 (注) 4	2021年12月23日(木)

(注) 1. 発行価格は、ブックビルディング方式によって決定いたします。

発行価格の決定に当たり、2021年12月8日に仮条件を提示する予定であります。

当該仮条件による需要状況、上場日までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、2021年12月16日に発行価格及び引受価額を決定する予定であります。

仮条件は、事業内容、経営成績及び財政状態、事業内容等の類似性が高い上場会社との比較、価格算定能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案して決定する予定であります。

需要の申込みの受付に当たり、引受人は、当社株式が市場において適正な評価を受けることを目的に、機関投資家等を中心に需要の申告を促す予定であります。

2. 払込金額は、会社法上の払込金額であり、2021年12月8日開催予定の取締役会において決定いたします。また、前記「2 募集の方法」の冒頭に記載のとおり、会社法上の払込金額及び2021年12月16日に決定される予定の発行価格、引受価額とは各々異なります。発行価格と引受価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

3. 資本組入額は、前記「2 募集の方法」に記載の資本組入額の総額を、前記「2 募集の方法」に記載の新株式発行に係る発行数で除した金額とし、2021年12月16日に決定する予定であります。

4. 申込証拠金は、発行価格と同一の金額とし、利息をつけません。なお、申込証拠金のうち引受価額相当額は、払込期日に新株式払込金及び自己株式の処分に対する払込金に振替充当いたします。

5. 株式受渡期日は、2021年12月24日(金) (以下「上場(売買開始)日」という。)の予定であります。本募集に係る株式は、株式会社証券保管振替機構(以下「機構」という。)の「株式等の振替に関する業務規程」に従い、機構にて取扱いますので、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。

6. 申込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものといたします。

7. 申込み在先立ち、2021年12月9日から2021年12月15日までの間で引受人に対して、当該仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。当該需要の申告は変更又は撤回することが可能であります。

販売に当たりましては、取引所の「有価証券上場規程」に定める株主数基準の充足、上場後の株式の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家にも販売が行われることがあります。

引受人及びその委託販売先金融商品取引業者は、各社の定める配分に係る基本方針及び社内規則等に従い販売を行う方針であります。配分に係る基本方針については各社の店頭における表示又はホームページにおける表示等をご確認ください。

8. 引受価額が会社法上の払込金額を下回る場合は本募集を中止いたします。

##### ① 【申込取扱場所】

後記「4 株式の引受け」欄記載の引受人及びその委託販売先金融商品取引業者の全国の本支店及び営業所で申込みの取扱いをいたします。

##### ② 【払込取扱場所】

店名	所在地
株式会社三井住友銀行 京都支店	京都府京都市下京区四条通烏丸東入長刀鉾町8 四条烏丸交差点角 京都三井ビル内

(注) 上記の払込取扱場所での申込みの取扱いはいりません。



#### 4 【株式の引受け】

引受人の氏名又は名称	住所	引受株式数 (株)	引受けの条件
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	未定	1. 買取引受けによります。 2. 引受人は新株式払込金及び自己株式の処分に対する払込金として、払込期日までに払込取扱場所へ引受価額と同額を払込むことといたします。 3. 引受手数料は支払われません。ただし、発行価格と引受価額との差額の総額は引受人の手取金となります。
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号		
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号		
岡三証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目17番6号		
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号		
楽天証券株式会社	東京都港区南青山二丁目6番21号		
松井証券株式会社	東京都千代田区麹町一丁目4番地		
西村証券株式会社	京都市下京区四条通高倉西入立売西町65番地		
計	—	780,000	—

- (注) 1. 各引受人の引受株式数は、2021年12月8日に決定する予定であります。  
 2. 上記引受人と発行価格決定日(2021年12月16日)に元引受契約を締結する予定であります。  
 3. 引受人は、上記引受株式数のうち、2,000株を上限として、全国の販売を希望する引受人以外の金融商品取引業者に販売を委託する方針であります。

#### 5 【新規発行による手取金の使途】

##### (1) 【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額(円)	発行諸費用の概算額(円)	差引手取概算額(円)
1,356,264,000	13,000,000	1,343,264,000

- (注) 1. 払込金額の総額、発行諸費用の概算額及び差引手取概算額は、本募集における新株式発行及び自己株式の処分に係るそれぞれの合計額であります。また、払込金額の総額は、会社法上の払込金額の総額とは異なり、新規発行及び自己株式の処分に際して当社に払い込まれる引受価額の総額であり、有価証券届出書提出時における想定発行価格(1,890円)を基礎として算出した見込額であります。  
 2. 引受手数料は支払わないため、発行諸費用の概算額は、これ以外の費用を合計したものであります。なお、消費税及び地方消費税(以下「消費税等」という。)は含まれておりません。

##### (2) 【手取金の使途】

上記の差引手取概算額1,343,264千円については、機動的な物件取得を図るため賃貸用不動産の取得資金に1,083,264千円(2022年3月期:100,000千円、2023年3月期:500,000千円、2024年3月期:483,264千円)を、財務基盤の強化に向けて長期借入金の返済に260,000千円(2023年3月期:260,000千円)を充当予定であります。

また、上記調達資金は、具体的な充当期までは、安全性の高い金融商品等で運用していく方針であります。

- (注) 設備資金の内容については、「第二部 企業情報 第3 設備の状況 3 設備の新設、除却等の計画」をご参照ください。

## 第2【売出要項】

### 1【売出株式（引受人の買取引受による売出し）】

2021年12月16日に決定される予定の引受価額にて、当社と元引受契約を締結する予定の後記「2 売出しの条件（引受人の買取引受による売出し）（2）ブックビルディング方式」に記載の金融商品取引業者（以下「第2 売出要項」において「引受人」という。）は、下記売出人から買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額（売出価格、発行価格と同一の価格）で売出しを行います。引受人は株式受渡期日に引受価額の総額を売出人に支払い、引受人の買取引受による売出しにおける売出価格の総額との差額は引受人の手取金といたします。売出人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

種類	売出数（株）		売出価額の総額（円）	売出しに係る株式の所有者の住所及び氏名又は名称
—	入札方式のうち入札による売出し	—	—	—
—	入札方式のうち入札によらない売出し	—	—	—
普通株式	ブックビルディング方式	300,000	567,000,000	京都市伏見区 長田 修 300,000株
計(総売出株式)	—	300,000	567,000,000	—

- (注) 1. 上場前の売出しを行うに際しての手続き等は、取引所の「有価証券上場規程施行規則」により規定されております。
2. 本募集における株式の発行及び自己株式の処分を中止した場合には、引受人の買取引受による売出しも中止いたします。
3. 売出数等については今後変更される可能性があります。
4. 本募集及び引受人の買取引受による売出しに伴い、その需要状況等を勘案し、オーバーアロットメントによる売出しを行う場合があります。  
オーバーアロットメントによる売出しに関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。
5. 本募集及び引受人の買取引受による売出しに関連して、ロックアップに関する合意がなされておりますが、その内容に関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 3 ロックアップについて」をご参照ください。
6. 振替機関の名称及び住所は、前記「第1 募集要項 1 新規発行株式」の(注)6に記載した振替機関と同一であります。
7. 売出価額の総額は、有価証券届出書提出時における想定売出価格（1,890円）で算出した見込額であります。

## 2 【売出しの条件（引受人の買取引受による売出し）】

### (1) 【入札方式】

#### ① 【入札による売出し】

該当事項はありません。

#### ② 【入札によらない売出し】

該当事項はありません。

### (2) 【ブックビルディング方式】

売出価格 (円)	引受価額 (円)	申込期間	申込株 数単位 (株)	申込 証拠金 (円)	申込受付場所	引受人の住所及び氏名又は名称	元引受契 約の内容
未定 (注) 1 (注) 2	未定 (注) 2	自 2021年 12月17日(金) 至 2021年 12月22日(水)	100	未定 (注) 2	引受人の本店 及び全国各支 店	東京都千代田区丸の内三丁目3 番1号 S M B C 日興証券株式会社	未定 (注) 3

(注) 1. 売出価格の決定方法は、前記「第1 募集要項 3 募集の条件 (2) ブックビルディング方式」の(注) 1と同様であります。

2. 売出価格、引受価額及び申込証拠金は、本募集における発行価格、引受価額及び申込証拠金とそれぞれ同一といたします。申込証拠金には、利息をつけません。

3. 引受人の引受価額による買取引受けによることとし、その他元引受契約の内容、売出しに必要な条件は、売  
出価格決定日(2021年12月16日)に決定する予定であります。なお、元引受契約においては、引受手数料は  
支払われません。ただし、売出価格と引受価額との差額の総額は引受人の手取金となります。

4. 上記引受人と売出価格決定日に元引受契約を締結する予定であります。

5. 株式受渡期日は、上場(売買開始)日の予定であります。引受人の買取引受による売出しに係る株式は、機  
構の「株式等の振替に関する業務規程」に従い、機構にて取扱いますので、上場(売買開始)日から売買を  
行うことができます。

6. 申込みの方法は、申込期間内に上記申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものといたします。

7. 上記引受人の販売方針は、前記「第1 募集要項 3 募集の条件 (2) ブックビルディング方式」の  
(注) 7に記載した販売方針と同様であります。

### 3【売出株式（オーバーアロットメントによる売出し）】

種類	売出数（株）		売出価額の総額（円）	売出しに係る株式の所有者の住所及び氏名又は名称
—	入札方式のうち入札による売出し	—	—	—
—	入札方式のうち入札によらない売出し	—	—	—
普通株式	ブックビルディング方式	162,000	306,180,000	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号 SMB C日興証券株式会社
計(総売出株式)	—	162,000	306,180,000	—

- (注) 1. オーバーアロットメントによる売出しは、本募集及び引受人の買取引受による売出しに伴い、その需要状況等を勘案して行われる、SMB C日興証券株式会社が貸株人より借り入れる当社普通株式の売出しであります。なお、上記売出数は上限の株式数を示したものであり、需要状況等により減少する場合、又はオーバーアロットメントによる売出しが全く行われない場合があります。
- オーバーアロットメントによる売出しに関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。
2. 上場前の売出しを行うに際しての手続き等は、取引所の定める「有価証券上場規程施行規則」により規定されております。
3. 本募集における株式の発行及び自己株式の処分を中止した場合には、オーバーアロットメントによる売出しも中止いたします。
4. 振替機関の名称及び住所は、「第1 募集要項 1 新規発行株式」の(注) 6に記載した振替機関と同一であります。
5. 売出価額の総額は、有価証券届出書提出時における想定売出価格（1,890円）で算出した見込額であります。

### 4【売出しの条件（オーバーアロットメントによる売出し）】

#### (1)【入札方式】

##### ①【入札による売出し】

該当事項はありません。

##### ②【入札によらない売出し】

該当事項はありません。

#### (2)【ブックビルディング方式】

売出価格（円）	申込期間	申込株数単位（株）	申込証拠金（円）	申込受付場所	引受人の住所及び氏名又は名称	元引受契約の内容
未定 (注) 1	自 2021年 12月17日(金) 至 2021年 12月22日(水)	100	未定 (注) 1	SMB C日興証券株式 会社の本店及び全国各 支店	—	—

- (注) 1. 売出価格及び申込証拠金については、引受人の買取引受による売出しにおける売出価格及び申込証拠金とそれぞれ同一とし、売出価格決定日（2021年12月16日）に決定する予定であります。申込証拠金には、利息をつけません。
2. 株式受渡期日は、上場（売買開始）日の予定であります。オーバーアロットメントによる売出しに係る株式は、機構の「株式等の振替に関する業務規程」に従い、機構にて取扱いますので、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。
3. 申込みの方法は、申込期間内に上記申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものいたします。
4. SMB C日興証券株式会社の販売方針は、前記「第1 募集要項 3 募集の条件 (2) ブックビルディング方式」の(注) 7に記載した販売方針と同様であります。

## 【募集又は売出しに関する特別記載事項】

### 1 東京証券取引所への上場について

当社は前記「第1 募集要項」における募集株式及び前記「第2 売出要項」における売出株式を含む当社普通株式について、SMBC日興証券株式会社を主幹事会社として東京証券取引所への上場を予定しております。

### 2 オーバーアロットメントによる売出し等について

本募集及び引受人の買取引受による売出しに伴い、その需要状況等を勘案し、162,000株を上限として、本募集及び引受人の買取引受による売出しの主幹事会社であるSMBC日興証券株式会社が貸株人より借り入れる当社普通株式（以下「借入株式」という。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。なお、当該売出株式数は上限の株式数を示したものであり、需要状況等により減少する場合、又はオーバーアロットメントによる売出しが全く行われない場合があります。

これに関連して、SMBC日興証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数（以下「上限株式数」という。）を上限として、貸株人より追加的に当社普通株式を買取る権利（以下「グリーンシューオプション」という。）を、2022年1月21日を行使期限として付与される予定であります。

SMBC日興証券株式会社は、借入株式の返還を目的として、上場（売買開始）日から2022年1月21日までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」という。）、上限株式数の範囲内で東京証券取引所において当社普通株式の買付（以下「シンジケートカバー取引」という。）を行う場合があります。当該シンジケートカバー取引で買付けられた株式は借入株式の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内においても、SMBC日興証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わない、又は上限株式数に至らない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

SMBC日興証券株式会社は、上限株式数からシンジケートカバー取引により買付けし借入株式の返還に充当する株式数を控除した株式数についてのみ、グリーンシューオプションを行使する予定であります。

オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については、2021年12月16日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、SMBC日興証券株式会社による貸株人からの当社普通株式の借り入れ及び貸株人からSMBC日興証券株式会社へのグリーンシューオプションの付与は行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

### 3 ロックアップについて

本募集及び引受人の買取引受による売出しに関し、貸株人かつ売出人である長田修、株主である長田久美子、OSAフィールド株式会社、長田栄臣、山本光伸、船井渉、寺田直樹、田中直樹、糸井邦広、松本尚視、中澤和宏、竹中和也、奥野雅裕、北村玲子、林節子、株式会社松吉、長村博、宮林昭美、松本晃代、古宮山孝夫、吉田英司、小山力、山川芳美、藤岡善行、上野恒雄、杉村宗保、岩崎和世、株式会社大豊産業、中路達雄、長嶋正晃、長嶋良夫、榎野常美、砂田直成、田中伸、鈴木百世、田川芳和及び平野貢並びに新株予約権者である村井厚介、伊藤雅樹、中西恭子、村田和美、辻文孝、白川勝之、中村利之、井上啓、平出さゆり、林勝之、神村充伸、三浦展央、来田貴子、新田英樹、吉見宏治、宮本征門、樋口裕三ほか87名は、SMBC日興証券株式会社（主幹事会社）に対し、本募集及び引受人の買取引受による売出しに係る元引受契約締結日に始まり、上場（売買開始）日から起算して180日目の2022年6月21日までの期間（以下「ロックアップ期間」という。）中は、主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなく、元引受契約締結日に自己の計算で保有する当社普通株式（潜在株式を含む。）及び当社普通株式を取得する権利を有する有価証券の発行、譲渡又は売却等を行わない旨を約束しております。

また、当社は、主幹事会社に対し、ロックアップ期間中は、主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなく、当社普通株式及び当社普通株式を取得する権利あるいは義務を有する有価証券の発行又は売却（株式分割による新株式発行等及びストック・オプションに係る新株予約権の発行を除く。）を行わないことに合意しております。

なお、上記の場合において、主幹事会社は、その裁量で当該合意内容の一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しております。

## 第二部【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29期	第30期	第31期	第32期	第33期
決算年月	2017年3月	2018年3月	2019年3月	2020年3月	2021年3月
売上高 (千円)	6,417,185	6,771,028	7,873,571	8,285,463	8,031,258
経常利益 (千円)	509,168	941,778	1,503,442	1,603,800	1,435,167
当期純利益 (千円)	534,294	1,227,360	1,057,742	985,721	982,302
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	—	—	—	—	—
資本金 (千円)	80,000	80,000	80,000	169,110	169,110
発行済株式総数 (株)	3,686	3,686	3,686,000	3,813,300	3,813,300
純資産額 (千円)	6,690,551	6,244,095	5,878,237	5,618,579	6,265,428
総資産額 (千円)	36,779,180	40,277,352	47,693,483	50,074,483	52,238,498
1株当たり純資産額 (円)	1,816,603.62	1,754,452.31	1,651.65	1,524.18	1,699.65
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	400,000 (—)	400,000 (—)	400 (—)	91 (—)	91 (—)
1株当たり当期純利益 (円)	145,070.44	340,744.19	297.20	276.37	266.47
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	18.2	15.5	12.3	11.2	12.0
自己資本利益率 (%)	8.3	19.0	17.5	17.1	16.5
株価収益率 (倍)	—	—	—	—	—
配当性向 (%)	275.7	117.4	134.6	32.9	34.2
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	—	—	—	2,311,163	2,205,589
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	—	—	—	△3,841,870	△3,133,602
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	—	—	—	1,288,721	1,065,026
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	—	—	—	6,516,764	6,669,963
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	192 (37)	203 (37)	209 (42)	221 (49)	233 (50)

(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. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

3. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益について、第29期及び第30期は、潜在株式が存在しないため記載しておりません。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。

4. 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。

5. 第32期及び第33期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29期、第30期及び第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。

6. 第29期、第30期及び第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いません。
7. 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株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。また、東京証券取引所自主規制法人（現 日本取引所自主規制法人）の引受担当者宛通知「『新規上場申請のための有価証券報告書（Iの部）』の作成上の留意点について」（2012年8月21日付東証上審第133号）に基づき、第29期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算出した場合の1株当たり指標の推移を参考までに掲げると、以下のとおりとなります。
- なお、第29期、第30期及び第31期の数値（1株当たり配当額についてはすべての数値）については、有限責任 あずさ監査法人の監査を受けておりません。

回次	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期
決算年月	2017年3月	2018年3月	2019年3月	2020年3月	2021年3月
1株当たり純資産額 (円)	1,816.60	1,754.45	1,651.65	1,524.18	1,699.65
1株当たり当期純利益 (円)	145.07	340.74	297.20	276.37	266.47
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
1株当たり配当額 (円)	400	400	400	91	91
(うち1株当たり中間配当額)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

## 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ガレージシステム 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ガレージシステムを合併



### 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。

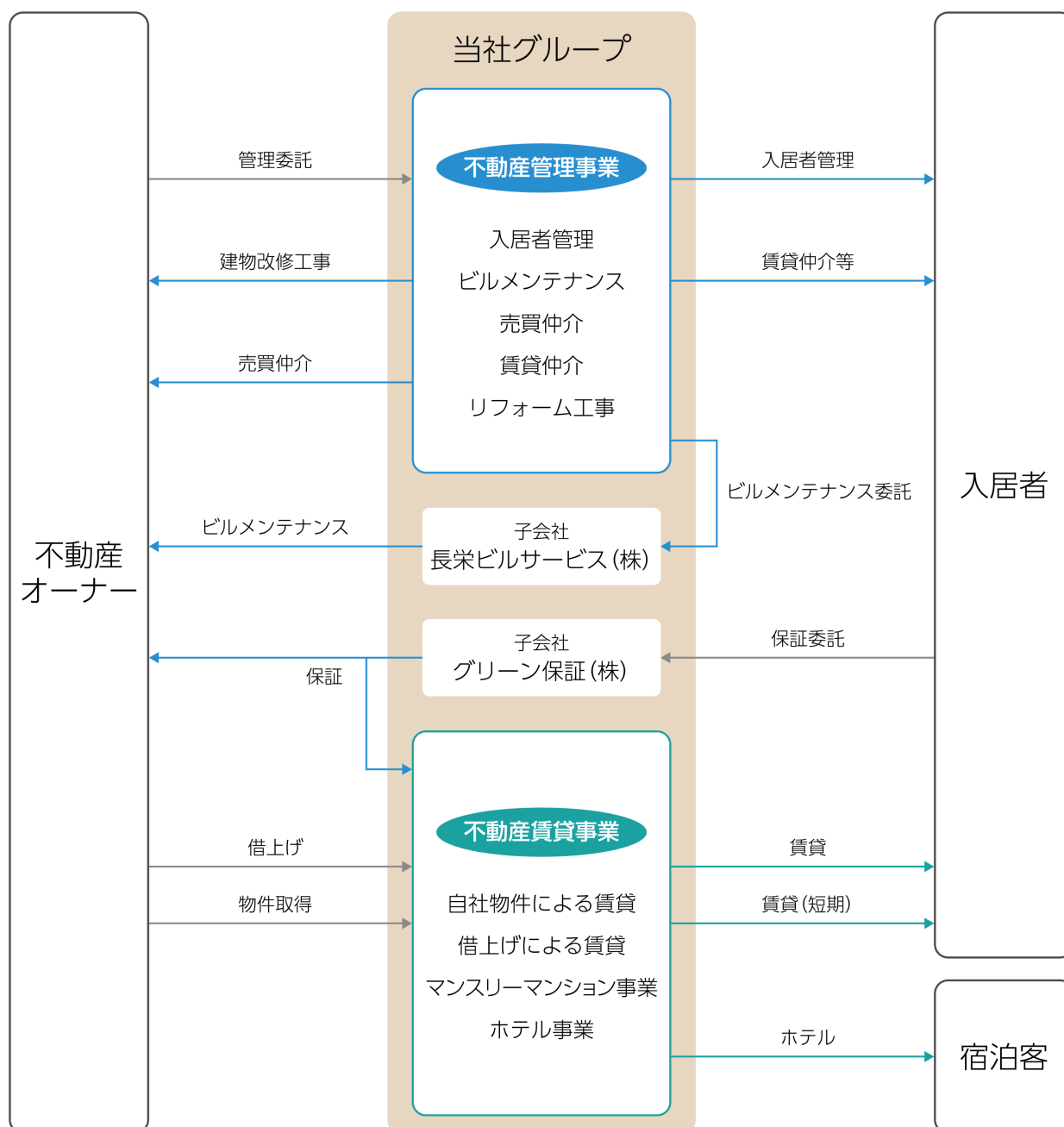
当社は京都府、滋賀県、大阪府、兵庫県、愛知県、東京都、神奈川県で事業を展開しており、2021年10月31日現在の管理戸数は25,173戸（京都府21,171戸、滋賀県1,346戸、大阪府1,582戸、兵庫県99戸、愛知県825戸、東京119戸、神奈川県31戸）となっております。このうち自社物件戸数は4,609戸（京都府1,890戸、滋賀県697戸、大阪府1,154戸、兵庫県99戸、愛知県738戸、神奈川県31戸）です。

店舗数は管理センター23ヶ所、賃貸仲介センター2ヶ所、マンスリーマンションの受付センター2ヶ所、ホテルが1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ゼ一般社団法人は、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、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」に掲げるセグメントの区分と同一であります。各事業の具体的内容は以下のとおりです。

#### (1) 不動産管理事業

当社は、マンションオーナー様（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（港区）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、入居者様を数千名規模で花火大会等に招待するベルヴィ夏祭りや、入居者様を対象とした抽選会「年末チャポン宝`（だから）くじ」、入居者様向けプレゼント（お食事券等）キャンペーンの「アゲちゃうベルヴィ」をはじめ、各種イベント・キャンペーン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。

##### ① 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となります。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。

##### ② 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。

##### ③ 入居促進本部

賃貸仲介（リーシング）、「Bellevie Club」（入居者様向け会員組織）の運営、グローバルデスク（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。

##### ④ 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。

##### ⑤ 不動産本部

投資意欲の高いオーナー様からの購入依頼と売却をお考えのオーナー様からの売却依頼に応えるべく、売買仲介を行っております。

##### ⑥ 開発コンサルティング部

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（アセットマネジメント本部、宿泊事業本部、マンスリーマンション大阪）

不動産管理事業で得たノウハウを活かし、比較的築年数が古い物件であっても家賃水準を高く維持するための改修や設備入替を実施しつつ、スケールメリットによる維持管理コストの低減を図ることで収益力の増大を図っております。1980年の当社創業から2010年頃までは京都市内をメインに1年間に平均2～3棟のペースで自社物件を取得しておりました。2021年10月31日現在では京都府下で66棟（1,890戸）を所有しております。滋賀県においても2000年に管理拠点を新店する時期に合わせて1999年から物件取得を始め、2021年10月31日現在では滋賀県下で13棟（697戸）を所有するに至っております。

京都府・滋賀県（大津市、草津市）で営業基盤を固めつつ、2010年からは大阪府でも物件取得を開始しました。管理会社である当社は、管理戸数を増やすことが収益拡大に繋がります。しかし、新しい地域に進出しても短期間でオーナー様からの管理受託件数（管理戸数）を増やすことは難しいため、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する手法をとっております。このようにして、2021年10月31日現在では大阪府下で18棟（1,154戸）、兵庫県神戸市で1棟（99戸）を所有するに至っております。また、2018年には愛知県名古屋市内に物件を取得し、合わせて管理拠点（ベルヴィ名古屋）を新店し、2021年10月31日現在では、22棟

(738戸)を所有しております。さらに、2021年10月には神奈川県横浜市に物件を取得し、2021年10月31日現在では、1棟(31戸)所有しております。

元来、当社における不動産賃貸事業は、管理戸数を増加させることによる原価低減及びオーナー様向けサービスの試験・テストの場として活用することを目的としておりました。その基本的な考えは今も変わりませんが、2021年10月31日現在国内で121棟(4,609戸)を所有するに至り、そこから得られる家賃収入は当社の収益の大きな柱となっております。

また、管理物件の空室対策としてオーナー様から借り受けた空室及び当社所有物件において家具・家電等の設備を設置し、短期滞在者向けのマンスリーマンションとして貸し出す事業を京都府・大阪府・滋賀県で展開しております。

さらに京都市中京区の二条駅前に1泊から長期滞在まで幅広くご利用いただける下記ホテルを営業しております。

・悠旅(YUTAKA) ホテル 19室 4～5名用

### (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のサービスの試験・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】

当社は最近事業年度において、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

2021年10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）
248 (52)	34.2	7.5	4,521

セグメントの名称	従業員数（人）
不動産管理事業	206 (51)
不動産賃貸事業	9 (0)
報告セグメント計	215 (51)
全社（共通）	33 (1)
合計	248 (52)

(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、最近1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、正社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。

## 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】

文中の将来に関する事項は、本書提出日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、企業理念に則り、誠意・誠実をモットーに社会に貢献できる仕事を通じ、お客様に満足を戴き、その利潤によって社員一同がより豊かな生活の向上を目指しております。

また、「経営方針」として

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、自己への挑戦と可能性の追求に努め、新しい自分が発見出来る職場作りを構築する

一、仕事は厳しく、人に優しく人間性豊かな企業を目指す

一、会社の繁栄と共に全社員の生活向上に努める

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。

#### (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堅持しつつ、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

わが国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響を受け雇用・所得環境が悪化しており、賃貸経営を取り巻く環境は先行き不透明な状況が続いております。

このような経営環境の元、優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題は以下の項目と認識しております。

##### ① 他社との差別化を図る特色ある入居者様向けサービスの強化

きめ細やかな管理を実現するため、管理戸数700～1,300戸毎に管理センターを設け、入居者様からの問い合わせに迅速に対応できる体制を構築しております。また、当社独自の会員組織「Bellevie Club」を開設し、ご入会いただいた入居者様には各種イベントへの招待やプレゼントキャンペーンを実施しております。さらに留学生が安心して生活できる支援を行うための専門部署を設け、入退去手続きのみではなく日本での生活に関する支援やイベントを実施する等のサービスを行っております。

##### ② 内部管理体制の強化

当事業の継続的な発展のためには、コーポレート・ガバナンス機能の強化は重要な課題であり、財務報告の信頼性を確保するため、内部統制システムの適切な運用が重要であると認識しております。コーポレート・ガバナンスに関しては、ステークホルダーに対して経営の適正化や健全性を確保しつつも、更に効率化された組織体制の構築に向けて内部管理体制の強化に取り組んでまいります。

##### ③ コンプライアンス体制の強化

当社は、法令、定款及び社内規程等の遵守は勿論のこと、日々の業務を適正かつ確実に遂行しており、クリーンで誠実な姿勢を企業行動の基本として、事故やトラブルを未然に防止する取り組みを強化しております。

今後、更なる事業拡大と企業価値の向上に向けて、引き続き日常業務における関連法令の遵守を徹底するとともに、リスク管理・コンプライアンス推進委員会の定期的開催、各種取引の健全性の確保、情報の共有化、再発防止策の策定等を行い、また、社内啓蒙活動を実施し、厳正な管理による社会の「公器」としての責任を重視した透明性のある管理体制の構築を図ってまいります。

##### ④ 財務体質の健全化

当社は、自社物件を購入する際にその全額を借入金にて調達し購入していることから、当社の負債比率は一般的に適正とされる比率よりは高い水準となっております。これに関して、当社の物件の購入及び有利子負債に関する方針は次のとおりです。

(i) 自社物件は全て長期保有を前提とし、購入する際には十分な検討を行い、当社基準の適正な価格で購入す

る。

(ii) 借入について、購入金額全額を金融機関から長期で借入できることを条件としている。また、返済は各物件の収入から支出を差し引いた収支差額の範囲内で余力をもって返済可能な金額とする。

上記の方針により、当社の貸借対照表は固定資産と固定負債の増加が対応しており借入金返済後には資産が残ることを想定しております。

以上のとおり、物件購入に当たり固定負債が増加する場合があるもののそれに見合った固定資産を積み上げていくことで一定の財務体質の健全化が図れるものと考えております。

#### ⑤ 安定した資金調達手法の確保

当社が掲げる経営戦略を実現するためには、従来にも増して、自社物件の積み増しを進めるにあたり購入資金の調達力が必要不可欠であります。

市況の変化に左右されることなく安定した資金調達を行うために、物件単位の資金調達に加えて、フリーキャッシュである手元資金の増強が有効であると認識しております。

そのためには、金融機関からの借入のみならず、多様な資金調達手法を検討していくことが重要であると考えております。

#### ⑥ 人材の確保と育成

上記の課題を克服するためには、優秀な人材を継続的に確保し、育成することが最も重要な課題であると認識しております。そのため当社では、従業員のプロフェッショナル化として不動産管理に係る従業員に対し不動産管理に関する専門知識の習得を求めるだけでなく、すべての業務に携わる従業員に対し、自己研鑽を重ね、高い専門性を身に着けること、自律的に行動していくことを求めています。これにより、従業員個々の能力の向上を図り、当社の人材レベルの向上、ひいてはサービスの質の向上、維持に繋げていきたいと考えております。その実現には、人材に対する投資が必要不可欠であると考え、毎年策定する人員計画に教育研修を盛り込み、持続して人材のレベルアップに取り組んでおります。また併せて、経営理念やコンプライアンスに基づいた業務運営体制の徹底のため、従業員に対し各種研修を実施しております。

#### ⑦ 新型コロナウイルスへの対応

当社は、入居者様に安心して頂けるよう管理物件、自社物件の共用部や営業所のドアノブや扉等、お客様の触れる機会の多い箇所の消毒の徹底及び従業員のマスク着用・アクリル板の設置等による飛沫対策等により感染防止対策を徹底しております。また、インターネット設備の導入や非対面・非接触設備の導入など、コロナ禍における空室対策をオーナー様に提案するなど、コロナ禍の状況に対応した対策を実施しております。さらに、インバウンド需要を短期的には見込めないため、簡易宿所については用途変更を行うなど対策を行っております。

## 2【事業等のリスク】

本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、本書提出日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、本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。これらの変更によっては、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。

また関連する各種税制の変更によっても、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。

なお、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。本書提出日現在、これらの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、当社の事業の活動に支障をきたすとともに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。

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(2)第000400号	2021年8月13日から 2026年8月12日まで	賃貸住宅管理業法第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(29A)第01479号	2017年6月28日から 2022年6月27日まで	建築士法第9条
ホテル営業許可 京都市指令保医セ第820号	2018年2月23日取得 有効期限なし	旅館業法第8条
住宅宿泊管理者登録 国土交通大臣登録(01)第F00072号	2018年6月15日から 2023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。

### (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、地価動向等に伴い不動産価格が下落し、保有資産の価値が低下する等の影響を及ぼす可能性があります。

(3) 外国人留学生、訪日外国人観光客について

[発生可能性：高 発生可能性のある時期：短期的 影響度：中]

当社の事業は、外国人留学生、訪日外国人観光客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。

これらの外国人顧客は、日本の留学生受入政策、観光政策、経済状況、為替相場の状況、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、当社の業績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 減損会計の適用について

[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]

当社が所有する固定資産において、不動産市況の悪化による賃料水準の低下、空室率の上昇、金融情勢の悪化等により事業の恒常的なキャッシュ・フローの将来にわたる収益性の著しい低下や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、当社の業績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 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は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業績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

不動産賃貸事業においては、人口減少のもと賃貸物件の供給過剰状態が加速する可能性があり、家賃の値下げなど競合する物件の動向によっては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。

(6) 新型コロナウイルス感染症について

[発生可能性：中 発生可能性のある時期：中期的 影響度：中]

不動産管理事業においては、新型コロナウイルス感染症の影響により、顧客への営業活動が難しい状況となったことから、大型工事の受注が減少しそれに伴い工事売上が減少しております。

また、不動産賃貸事業のうちマンスリーマンション事業については、在宅勤務が広がるなか法人需要が落込み、ホテル事業についてはホテルを休業するなど大きな影響を受けております。

当社の主要な収入である家賃収入に関しては、一部のテナントから家賃の減額ないし敷金充当等の要請が出てきておりますが、本書提出日現在ではこれらの要請は限定的なものであり、またワクチン接種が進んでいる現状から、現時点では新型コロナウイルス感染症の影響は比較的軽微であると予想しております。

但し、新型コロナウイルス感染症の影響については、長期間に渡り残り続けることも考えられ、その場合、休業等による宿泊収入の減少、マンスリーマンションの利用者の減少等により、収益が悪化し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。

当社の事業においては今後の動静を注視し、必要な対応策を適時に講じるよう努めてまいります。

(7) 自社物件の賃借人との賃貸借契約について

[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、自社物件の賃借人との賃貸借契約の期間満了時に契約が更改される保証はなく、また賃借人が一定期間前の通知を行うことにより賃貸借期間中であっても賃貸借契約を解約できることとされている場合もあるため、賃貸借契約の解約が増加した場合、後継賃借人が見つかるまでの間、家賃収入が減少する等、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。

(8) 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業績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。



(9) 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、神奈川県に所在しておりますが、その大多数が京都府にあります。このため、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、これらに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。

さらに、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、当社の業績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 資金調達及び返済のリスクについて

[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、当社は物件取得の資金調達に際して、特定の金融機関に依存することなく、案件ごとに金融機関に融資を打診し、融資実行後に物件を取得しております。しかしながら、何らかの理由により計画どおりの資金調達ができなかった場合には、当社の事業展開が影響を受ける可能性があります。また、有利子負債の主な返済原資は保有する不動産（賃貸マンションや駐車場等の自社物件）の家賃収入ですが、家賃条件が想定から悪化した場合、あるいは、入居率が想定より下回った場合等には、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。

(11) 有利子負債への依存について

[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]

自社物件を購入する際にその全額を借入金にて調達し購入していることから、当社の負債比率は一般的に適正とされる比率よりは高い水準となっております。今後、金利の急激な変動や金融情勢の変化により計画どおり資金調達ができない場合には、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。

(12) 自然災害、人災等に係るリスク

[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]

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、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。

(13) レピュテーションリスクについて

[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、サービスの品質・安全性の確保、知的財産権管理、個人情報管理等に努めております。しかしながら、当社を取り巻く環境や競合他社及び競合他社を取り巻く環境において何らかの問題が発生した場合、取引先、顧客の評価に悪影響を与え、それによ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。

(14) 個人情報管理に係るリスク

[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：小]

当社は、事業を行うにあたりオーナー様、入居者及び宿泊者様等の個人情報を多数扱っております。個人情報の取り扱いに際しては、厳重な取り扱いに留意しておりますが、不測の事態により、万が一個人情報外部へ漏洩するような事態になった場合は、当社の信用失墜により契約件数の減少、売上の減少又は損害賠償による損失発生の可能性も考えられ、その場合には、当社の業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。

(15) ストック・オプションと株式の希薄化について

[発生可能性：中 発生可能性のある時期：長期的 影響度：小]

当社では、当社及び当社子会社の取締役及び従業員に対し、当社の業績向上に対する貢献意欲や士気を一層高めるとともに、株主との価値共有を推進することにより、企業価値向上に資することを目的とするため、ストック・オプション制度を設け、その一環として新株予約権を付与しております。本書提出日現在、新株予約権による潜在株式数は349,000株であり、株式の総数（潜在株式を含み、自己株式を除く。）に対する潜在株式数の割合は8.65%となっております。今後、これらの新株予約権が行使された場合、当社の1株当たりの株式価値が希薄化する可能性があります。

(16) 少子高齢化リスクについて

[発生可能性：中 発生可能性のある時期：長期的 影響度：小]

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。当社管理物件（自社物件を含む）は1R～1LDKといった単身者向けの比率が高いところ、未婚率の増加や単身世帯が増加傾向にあり、単身者向け物件の利用者は若年層（15歳～34歳）の単身者から、中年層（35歳～64歳）、高齢層（65歳以上）へと変化していることから学生数の減少による影響は軽微であると想定されますが、京都市など特に学生人口が多い地域のマーケットが想定以上に縮小した場合は、当社の業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。

(17) 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、自社物件の大修繕工事、原状回復工事等については、ほぼ外注しているため、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、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業績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

(18) 代表取締役への依存について

[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、当社の業績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

(19) 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優秀な人材をはじめ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、これらの優秀な人材こそが当社の経営資源の核となるものであり、今後も優秀な人材の中途採用並びに、優秀な学生の新卒採用、人事制度の充実等により人材の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、当社の業績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

(20) 業務運営に係るリスクについて

[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、当社の業績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

(21) 新規物件が取得できない可能性について

[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]

不動産賃貸事業においては、新規に物件を取得するにあたって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、当社の事業計画どおりに新規に物件を取得することが難しくなることが考えられ、その場合には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。

当該リスクについては、現在の事業エリアに限らず高利回りが期待できるエリアを開拓すること、売主様からの直接購入による取得費用の圧縮等で利回りを確保すること、資金調達においても間接的な調達に依存せず直接資金を調達する方法も取り入れることなどの対応策を講じることで低減できると考えております。

(22) 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]

当社は本書提出日現在において、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、事業活動に影響を及ぼす可能性があります。さらに、これらの手続において当社の責任を問うような判断がなされた場合には、当社の業績及び財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(23) 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、当社の業績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

### 3【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

##### ① 財政状態の状況

第33期事業年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

##### （総資産）

当事業年度末における総資産は52,238,498千円となり、前事業年度末に比べ2,164,014千円増加いたしました。主な要因は次のとおりであります。

##### （流動資産）

当事業年度末における流動資産は7,367,957千円となり、前事業年度末に比べ151,239千円増加いたしました。これは主に現金及び預金が158,017千円増加したことによるものであります。

##### （固定資産）

当事業年度末における固定資産は44,870,540千円となり、前事業年度末に比べ2,012,775千円増加いたしました。これは主に新規の自社物件の取得に伴う有形固定資産の増加1,999,440千円によるものであります。

##### （流動負債）

当事業年度末における流動負債は5,145,129千円となり、前事業年度末に比べ541,406千円増加いたしました。これは主に2022年3月償還予定の社債360,000千円を1年内償還予定の社債に振替えたこと及び1年内返済予定の長期借入金の増加90,460千円によるものであります。

##### （固定負債）

当事業年度末における固定負債は40,827,940千円となり、前事業年度末に比べ975,758千円増加いたしました。これは主に有形固定資産の増加に伴う長期借入金の増加1,324,915千円及び上記社債の1年内償還予定の社債への振替による減少360,000千円によるものであります。

##### （純資産）

当事業年度末における純資産合計は6,265,428千円となり、前事業年度末に比べ646,849千円増加いたしました。これは主に配当金の支払335,453千円を上回る当期純利益982,302千円を計上したことによるものであります。

第34期第2四半期累計期間（自 2021年4月1日 至 2021年9月30日）

##### （総資産）

当第2四半期会計期間の末日における総資産は52,061,905千円となり、前事業年度末に比べ176,592千円減少いたしました。主な要因は次のとおりであります。

##### （流動資産）

当第2四半期会計期間の末日における流動資産は7,662,014千円となり、前事業年度末に比べ294,057千円増加いたしました。これは主に、自社物件の売却などで、現金及び預金が201,884千円増加したことによるものであります。

##### （固定資産）

当第2四半期会計期間の末日における固定資産は44,399,890千円となり、前事業年度末に比べ470,650千円減少いたしました。これは主に、新規の賃貸物件を2棟取得した一方、ホテル用途で賃貸していた物件1棟及び2棟のマンションの土地（底地）を売却したことなどにより、有形固定資産が541,916千円減少したことによるものであります。

##### （流動負債）

当第2四半期会計期間の末日における流動負債は4,039,339千円となり、前事業年度末に比べ1,105,789千円減少いたしました。これは主に、未払法人税等が447,815千円増加した一方、借入金返済により1年内返済予定の長期借入金が1,558,590千円減少したことによるものであります。

#### (固定負債)

当第2四半期会計期間の末日における固定負債は40,891,786千円となり、前事業年度末に比べ63,845千円増加いたしました。これは主に、借入金返済及び1年内返済予定の長期借入金への振替により長期借入金が1,870,552千円減少した一方、自社物件売却に関し長期前受収益を1,555,581千円計上したこと及び資産除去債務が358,559千円増加したことによるものであります。

#### (純資産)

当第2四半期会計期間の末日における純資産合計は7,130,779千円となり、前事業年度末に比べ865,351千円増加いたしました。これは、配当金の支払335,453千円を計上する一方で、四半期純利益を1,200,804千円計上したことによるものであります。

### ② 経営成績の状況

第33期事業年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

当事業年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による経済活動の停滞から極めて厳しい状況で推移いたしました。経済活動再開のため様々な施策の打出しがなされたものの、再度の感染拡大を受け景気の先行きは依然不透明な状況が続いております。

当社が属する不動産業界においても、商業施設の家賃減額交渉など新型コロナウイルス感染症拡大による事業環境の悪化が生じており、新型コロナウイルス感染症の収束の見通しが立たない中先行き不透明な状況が続いております。

こうした事業環境のなか、当社は管理センターを2店舗開設し顧客サービスの充実に努めました。また、新規物件を7棟取得するなど事業拡大に努めました。更に、インバウンド需要の見込めなくなった簡易宿所については一般賃貸への用途変更を行いました。しかし、これらの施策にもかかわらず新型コロナウイルス感染症による減収の影響を完全に補うまでには至りませんでした。その結果、当事業年度の経営成績は、売上高8,031,258千円（前年同期比3.1%減）、営業利益1,813,218千円（同4.3%減）、経常利益1,435,167千円（同10.5%減）、当期純利益は982,302千円（同0.3%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。

#### (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、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頂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るための様々な施策を行っております。

不動産管理事業の売上高の約半分を占める管理収入については、新型コロナウイルス感染症拡大の影響は比較的軽微なものにとどまりました。しかし、リフォーム工事については先行きに対する不透明感から大型工事の受注が減少しました。また、不動産取引の停滞から不動産売買の仲介が減少しました。さらに、留学生を対象とした不動産賃貸の仲介についても減少しました。これらの結果、売上高は3,155,658千円（前年同期比7.6%減）、営業利益は518,910千円（同21.6%減）となりました。

#### (不動産賃貸事業)

当社の不動産賃貸事業は、利回りが高く資産効率が高い優良な物件を購入し、不動産管理事業で得たノウハウを活かして物件の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上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、当事業年度に取得した7棟の新規物件及び前事業年度に取得した物件が家賃収入の増加に寄与したものの、ホテルやマンションにおける新型コロナウイルス感染症の影響による減収を完全に補うまでには至りませんでした。その結果、売上高は4,875,599千円（前年同期比0.1%増）、営業利益は1,512,457千円（同1.4%減）となりました。

第34期第2四半期累計期間（自 2021年4月1日 至 2021年9月30日）

当第2四半期累計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響が継続しているものの経済活動については徐々に持ち直しの動きがみられます。国内のワクチン接種率も過半数となり、変異株等による急激な感染拡大も収まりつつあります。しかしながら新型コロナウイルス感染症の終息時期についてはいまだ見通せず、不透明な状況は継続するものと予測しております。また、不動産業界では空室率の上昇と賃料水準の下落が懸念されるなど、厳しい状況で推移するものと予測しております。

当社は、このような環境の中、前事業年度に落ち込んだ営業活動の回復に伴い不動産管理事業が堅調に推移しました。また、前事業年度に取得した自社物件が当第2四半期累計期間の収益に寄与するなど不動産賃貸事業についても堅調に推移しました。さらに、ホテル用途で賃貸していた物件1棟及び2棟のマンションの土地（底地）を売却したことにより、固定資産売却益1,120,734千円を計上しました。その結果、当第2四半期累計期間の経営成績は売上高4,086,522千円、営業利益953,796千円、経常利益785,323千円、四半期純利益1,200,804千円となりました。

セグメントごとの経営成績は次のとおりであります。

（不動産管理事業）

不動産管理事業については、当第2四半期累計期間において管理業務は低調であったものの、その周辺業務が前事業年度に落ち込んだ営業活動の回復に伴い伸長しました。具体的には、先行きの不透明感が緩和されたことから大型のリフォーム工事の受注が増加しました。また、商談機会の回復により不動産売買仲介が増加しました。これらの結果、売上高は1,617,638千円、営業利益は235,113千円となりました。

（不動産賃貸事業）

不動産賃貸事業においては、当第2四半期累計期間にホテル用途で賃貸していた物件1棟及び2棟のマンションの土地（底地）を売却する一方、新規の賃貸物件を2棟取得しました。当第2四半期累計期間においては、マンション事業が需要減退により減収となる一方で、前事業年度に取得した物件の家賃収入がそれを上回ったことから全体として増収となりました。

その結果、売上高は2,468,884千円、営業利益は808,858千円となりました。

### ③ キャッシュ・フローの状況

第33期事業年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

当事業年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、税引前当期純利益の計上1,453,229千円、減価償却費の計上1,184,017千円、長期借入れによる収入3,319,000千円、法人税等の支払額474,234千円、有形固定資産の取得による支出3,169,956千円、長期借入金の返済による支出1,903,623千円、配当金の支払額335,453千円等により137,012千円増加し、合併に伴う現金及び現金同等物の増加額16,186千円を加えた現金及び現金同等物の期末残高は6,669,963千円となりました。

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）

営業活動の結果得られた資金は2,205,589千円（前年同期比4.6%減少）となりました。これは主に税引前当期純利益の計上1,453,229千円、減価償却費の計上1,184,017千円及び法人税等の支払額474,234千円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）

投資活動の結果使用した資金は3,133,602千円（前年同期比18.4%減少）となりました。これは主に有形固定資産の取得による支出3,169,956千円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）

財務活動の結果得られた資金は1,065,026千円（前年同期比17.4%減少）となりました。これは主に長期借入れによる収入3,319,000千円、長期借入金の返済による支出1,903,623千円及び配当金の支払額335,453千円によるものであります。

第34期第2四半期累計期間（自 2021年4月1日 至 2021年9月30日）

当第2四半期累計期間における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、営業活動により得られた資金2,168,965千円、投資活動により得られた資金1,761,405千円、財務活動により使用した資金3,772,888千円の結果、前事業年度末に比べ157,482千円増加し、6,827,446千円となりました。

当第2四半期累計期間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）

営業活動の結果得られた資金は2,168,965千円となりました。これは、固定資産売却益1,120,714千円、法人税等の支払額246,243千円により資金が減少した一方、長期前受収益の増加1,163,462千円、税引前四半期純利益1,906,038千円及び減価償却費599,935千円等により資金が増加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）

投資活動の結果得られた資金は1,761,405千円となりました。これは有形固定資産の取得による支出454,593千円により資金が減少した一方、有形固定資産の売却による収入2,335,421千円等により資金が増加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）

財務活動の結果使用した資金は3,772,888千円となりました。これは長期借入れによる収入327,000千円があり資金が増加した一方、長期借入金の返済による支出3,756,142千円や配当金の支払額335,453千円等により資金が減少したことによるものであります。

④ 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 2020年4月1日 至 2021年3月31日）	前年同期比（%）
不動産管理事業	3,155,658	92.4
不動産賃貸事業	4,875,599	100.1
合計	8,031,258	96.9

（注）1. 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. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3. セグメント別の内訳は以下のとおりです。

（不動産管理事業）

（単位：千円）

	金額	比率
管理収入	1,517,093	48.1%
工事売上	1,300,827	41.2%
その他の売上	337,737	10.7%
合計	3,155,658	100.0%

## (不動産賃貸事業)

(単位：千円)

		金額	比率
家賃収入	住居用	3,233,369	66.3%
	事業用	1,313,593	26.9%
その他の売上		328,636	6.8%
合計		4,875,599	100.0%

(注) 2021年3月期末の戸数は4,585戸(住居用3,888戸(84.8%)、事業用536戸(11.7%)、その他161戸(3.5%))です。

## (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、本書提出日現在において判断したものであります。

## ① 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。

## ② 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

当社は、管理戸数(自社物件戸数を含む)の増加を重視する方針に基づき、当事業年度に7棟256戸の自社物件を取得しました。この結果、有形固定資産は前事業年度末に比べ1,999,440千円増加しております。また、当該自社物件の取得に伴い、1年内返済予定の長期借入金と長期借入金の合計額が前事業年度末に比べ1,415,376千円増加しております。

上記の固定資産及び有利子負債の増加に伴う事業リスクについては、「第2 事業の状況 2 事業等のリスク(4) 減損会計の適用について」及び「第2 事業の状況 2 事業等のリスク(10) 資金調達及び返済のリスクについて」をご参照ください。また、負債比率が高いことについての対策としては「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(3) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題 ④ 財務体質の健全化」及び「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(3) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題 ⑤ 安定した資金調達の確保」をご参照ください。

セグメントごとの経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容は、「(1) 経営成績等の状況の概要 ② 経営成績の状況」をご参照ください。

## ③ 資本の財源及び資金の流動性に係る情報

当社の主たる資金需要は、自社物件の取得用資金であります。当該資金について、当社は、営業活動によるキャッシュ・フロー及び金融機関からの借入金により調達しております。詳細については、「(1) 経営成績等の状況の概要 ③ キャッシュ・フローの状況」をご参照ください。

## ④ 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は、主として管理委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、経営成績に重要な影響を与える要因については、「第2 事業の状況 2 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。



⑤ 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戸数（自社物件戸数を含む）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。

⑥ 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受託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、下記のとおりです。

セグメント		2020年3月末	2021年3月末	増減
不動産管理事業	管理物件戸数（戸）	20,517	20,627	110
	入居率（%）	97.2	96.3	△0.9
不動産賃貸事業	自社物件戸数（戸）	4,323	4,585	262
	入居率（%）	98.1	98.5	0.4

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5 【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】

第33期事業年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

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3,166,645千円であり、不動産管理事業7,857千円、不動産賃貸事業3,115,573千円、その他の全社資産43,215千円であります。

なお、重要な設備の除却又は売却はありません。

第34期第2四半期累計期間（自 2021年4月1日 至 2021年9月30日）

当第2四半期累計期間において、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1,273,445千円であり、不動産管理事業4,054千円、不動産賃貸事業1,241,889千円、その他の全社資産27,501千円であります。

また、当第2四半期累計期間において、当社は、下記物件を売却しております。

なお、重要な設備の除却はありません。

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額（2021年3月31日現在）						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)	
ホテルリブマックス 大手前 (大阪市中央区)	不動産賃貸事業	ホテル（賃貸）	303,186	—	305,486 (349.87)	—	—	608,673	—
第37長栄クレメント五 条 (京都市下京区)	不動産賃貸事業	賃貸マンション	—	—	111,407 (704.34)	—	—	111,407	—
第45長栄シャルト五 条 (京都市下京区)	不動産賃貸事業	賃貸マンション	—	—	478,850 (1,219.91)	—	—	478,850	—
八田マンション (名古屋市中村区)	不動産賃貸事業	賃貸マンション	—	—	—	—	—	—	—

(注) 1. 第37長栄クレメント五条及び第45長栄シャルト五条については、土地（底地）のみ売却しております。

2. 八田マンションについては、当第2四半期累計期間に取得し、同日土地（底地）のみ売却しております。

なお、取得時の帳簿価額及び面積は、434,720千円（2,933.83㎡）です。

#### 2【主要な設備の状況】

2021年3月31日現在、当社は自社物件119棟を所有し、23ヶ所の管理センター、賃貸仲介センター2ヶ所、マンションの受付センター2ヶ所、自社運営のホテルが1ヶ所となっております。

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

2021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）	1,278,049	—	1,392,885 (1,120.06)	—	—	2,670,934	—
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	1,071,714	—	615,540 (665.63)	—	0	1,687,255	—
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	810,915	—	718,892 (5,489.92)	—	—	1,529,808	—

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)	
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	668,170	—	675,080 (906.24)	—	292	1,343,543	59
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	806,069	—	532,388 (774.23)	—	—	1,338,457	—
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	832,136	2,139	427,988 (991.75)	—	237	1,262,502	—
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	617,556	—	522,588 (845.88)	—	0	1,140,144	—
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	451,172	—	607,300 (1,702.46)	—	308	1,058,780	1
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	683,474	—	292,913 (2,725.65)	—	189	976,577	—
グッドライフ南草津Ⅰ (滋賀県草津市)	不動産賃貸事業	賃貸マンション	551,589	—	336,921 (2,218.93)	—	—	888,510	—
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	408,479	—	472,310 (1,120.00)	—	1,505	882,295	—
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	503,724	—	366,239 (330.57)	—	615	870,579	8
セレニテ梅田北Premium (大阪市北区)	不動産賃貸事業	賃貸マンション	532,394	—	308,287 (475.77)	—	0	840,681	—
第45長栄シャルト五条 (京都市下京区)	不動産賃貸事業	賃貸マンション	354,630	45	478,850 (1,219.91)	—	1,596	835,122	—
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	509,863	0	324,978 (841.16)	—	186	835,028	1
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	784,588	—	— [1,301.82]	—	5,880	790,468	3
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	450,486	—	300,233 (1,486.00)	—	39	750,759	—
セレニテ梅田北 (大阪市北区)	不動産賃貸事業	マンスリー マンション 賃貸マンション	442,098	—	255,925 (366.02)	—	66	698,089	—
ホテルリブマックス 大手前 (大阪市中央区)	不動産賃貸事業	ホテル(賃貸)	303,186	—	305,486 (349.87)	—	—	608,673	—
ヴェルジェエ長居公園 (大阪市東住吉区)	不動産賃貸事業	賃貸マンション	410,529	—	174,942 (783.88)	—	—	585,471	—

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は工具、器具及び備品及び水道施設利用権であります。なお、金額には消費税等を含めておりません。

2. 本社建物の一部を賃貸しております。年間賃貸料は149,186千円であります。

3. 使用貸借している土地の面積については、[ ] 内に外数で表示しております。

4. ホテルリブマックス大手前については、2021年5月に売却しております。また、第45長栄シャルト五条については、土地(底地)のみ2021年7月に売却しております。

(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】

当社の設備投資については、景気動向、投資効率等を総合的に勘案して策定しております。

なお、2021年10月31日現在における重要な設備の新設、改修計画及び除却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	
未定 (注) 2	不動産賃貸事業	賃貸用不動産	1,357,000	—	借入金 及び 増資資金	2021年11月	2022年3月	(注) 3
未定 (注) 2	不動産賃貸事業	賃貸用不動産	3,000,000	—	借入金 及び 増資資金	2022年4月	2023年3月	(注) 3
未定 (注) 2	不動産賃貸事業	賃貸用不動産	3,000,000	—	借入金 及び 増資資金	2023年4月	2024年3月	(注) 3

(注) 1. 上記金額には消費税等は含まれておりません。

2. 取得予定の物件については現在未定のため、取得予定合計金額を記載しております。

3. 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。

(2) 重要な改修

該当事項はありません。

(3) 重要な設備の除却

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】

##### ①【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

##### ②【発行済株式】

種類	発行数(株)	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	3,813,300	非上場	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	3,813,300	—	—

#### (2)【新株予約権等の状況】

##### ①【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)※	354,900 [349,000] (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 354,900 [349,000] (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

※ 最近事業年度の末日(2021年3月31日)における内容を記載しております。最近事業年度の末日から提出日の前月末現在(2021年10月31日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[ ]内に記載しており、その他の事項については最近事業年度の末日における内容から変更はありません。

(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。
- ① 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 ×  $\frac{1}{\text{分割・併合・無償割当ての比率}}$

- ② 当社が、(i)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(ii)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。

調整後 調整前  
行使価額 = 行使価額 ×  $\frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株あたり払込金額}}{\text{新規発行前の株価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$

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。

- ③ (注) 3②の(ii)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。
  - ④ 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。
  - ⑤ 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) 3②に基づく調整は行われないものとする。
  - ⑥ (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

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 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

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 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。
- ④ 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) 6③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。
- ⑤ 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。
- ⑥ 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

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 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。

- ① 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。
  - ② 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。
  - ③ 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。
  - ④ 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。
    - (i) 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
    - (ii) 当社又は子会社の使用人
  - ⑤ 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。
    - (i) 権利者が禁錮以上の刑に処せられた場合
    - (ii) 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。
    - (iii) 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
    - (iv) 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
    - (v) 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
    - (vi) 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
    - (vii) 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
    - (viii) 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
  - ⑥ 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。
    - (i) 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
    - (ii) 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
  - ⑦ 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、手続き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。

① 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。

② 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。

③ 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。

④ 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）12③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。

⑤ 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。

⑥ 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。

⑦ 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。

⑧ 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。

② 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

③ 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【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

（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) 【所有者別状況】

2021年10月31日現在

区分	株式の状況（1単元の株式数100株）								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	計	
					個人以外	個人			
株主数（人）	—	—	—	3	—	—	35	38	—
所有株式数（単元）	—	—	—	375,000	—	—	3,438,300	3,813,300	—
所有株式数の割合（%）	—	—	—	9.83	—	—	90.17	100	—

(注) 1. 自己株式127,000株は、「個人その他」に含めて記載しております。

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。

(5) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2021年10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 127,000	—	—
完全議決権株式（その他）	普通株式 3,686,300	36,863	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	—	—	—
発行済株式総数	3,813,300	—	—
総株主の議決権	—	36,863	—

② 【自己株式等】

2021年10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	127,000	—	127,000	3.33
計	—	127,000	—	127,000	3.33

## 2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 普通株式

(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】

該当事項はありません。

(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	最近事業年度		最近期間	
	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 (—)	—	—	—	—
保有自己株式数	127,000	—	127,000	—

## 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91円とさせていただきます。

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以下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)
2021年6月29日 定時株主総会決議	335,453	91

#### 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】

###### ① 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、不動産業という専門的な業務を通じ、地域社会に貢献しつつ、株主の利益や企業価値を最大化することを目標とするとの基本的認識とコンプライアンスの遵守を、コーポレート・ガバナンスの基本方針としております。具体的には、コンプライアンス意識を徹底すべく、会社法上の各種機関等を設置するほか、経営環境の変化に柔軟に対応でき、かつ牽制が利いた内部統制・開示体制を構築し、適切に運営することにあります。株主の権利を重視し、社会的信頼に応え、持続的成長と発展を遂げていくことが重要であるとの認識に立ち、コーポレート・ガバナンスの強化に努めております。

###### ② 企業統治の体制及び当該体制を採用する理由

当社は、監査役会設置会社であります。当社の最高意思決定機関である株主総会は、取締役、監査役並びに会計監査人を選任いたします。それぞれ独立した立場から取締役、監査役並びに会計監査人が職務を行うことにより、業務の意思決定及び執行と監督及び監査の権限が明確に分離独立され、株主より付託された企業経営のための統治体制の透明性と有効性が保証されるものと考え、当該体制を採用しております。

###### a. 会社機関の内容

当社は、会社法に基づく機関として、株主総会、取締役会、監査役会及び会計監査人を設置するとともに、日常的に事業を監視する役割として内部監査室を設置し、内部統制の強化を図っております。さらに、指名・報酬委員会、リスク管理・コンプライアンス推進委員会、経営会議及び所長会議を設置し、経営の健全性の維持、向上に努めつつ経営課題の共有を図っております。なお、監査役会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。

###### <株主総会>

株主総会は、当社の最高意思決定機関として、法令又は定款に定められた事項の決定を行います。

###### <取締役会及び取締役>

当社の取締役会は、取締役6名（代表取締役社長長田修、山本光伸、船井渉、寺田直樹、社外取締役田中伸、社外取締役石畑成人）で構成され、当社の業務執行を決定し、取締役の職務の執行を監督する権限を有しております。当社は、弁護士及び上場企業の役員経験者を社外取締役に選任し、より広い視野にもとづいた経営意思決定と社外からの経営監視を行う体制としております。また、取締役の経営責任の自覚と職務執行の責任を明確にし、迅速で的確な意思決定を行うための体制作りも心掛けてまいります。

###### <指名・報酬委員会>

当社は、2021年9月15日取締役会の決議に基づき指名・報酬委員会を設置いたしました。指名・報酬委員会は独立社外取締役石畑成人、独立社外取締役田中伸、長田修の3名で構成され、委員長は、独立社外取締役である委員の中から石畑成人を選定しております。取締役会の諮問機関として、取締役の指名及び報酬に係る事項について取締役会への提案、助言を行ってまいります。

###### <リスク管理・コンプライアンス推進委員会>

当社では、全役員及び執行役員等をメンバーとするリスク管理・コンプライアンス推進委員会を設置し、毎四半期に委員会を開催し事業本部のリスク管理状況等を統轄・把握するとともに、その内容を取締役会、監査役会へ報告することにより、経営の健全性の維持・向上に努めております。また、リスクアセスメントの実施、コンプライアンスの徹底や従業員への意識喚起、啓蒙を図っております。また、内部統制システムについても整備、運用状況の有効性を確認しております。

###### <経営会議>

経営会議は、常勤取締役と常勤監査役及び執行役員で構成されております。経営会議では、執行役員が、常勤役員に業務執行の状況を月次で報告し、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。

#### 〈所長会議〉

所長会議は、各部、各事業所の責任者である所属長以上がメンバーとなっており、所属長から役員に対し、管理センターにおいては、管理物件・自社物件の入居率、稼働率、強化物件、滞納等を、その他の部署は、売上・利益について月次で報告しております。所長会議は、現場の状況・課題を共有する場であるとともに、役員と現場責任者との意思疎通を図る場となっております。

#### b. 内部統制システムの整備の状況

当社の内部統制システムといたしましては、内部監査室を設置し、日常的な業務活動を監視して内部統制の強化を図っております。また、当社ではリスク管理・コンプライアンス推進委員会において、リスクアセスメントの実施、コンプライアンスの徹底や従業員への意識喚起、啓蒙を図っております。また、内部統制システムについても整備、運用状況の有効性を確認しております。

当社は、内部統制の実効性を確保するためには、法令・社会規範・企業倫理遵守などのコンプライアンスの強化徹底を図り、適正な業務の遂行を確保することが最重要課題であると認識しており、取締役会において、内部統制システム整備に関する基本方針を決議し、これを定期的に見直すこととしております。

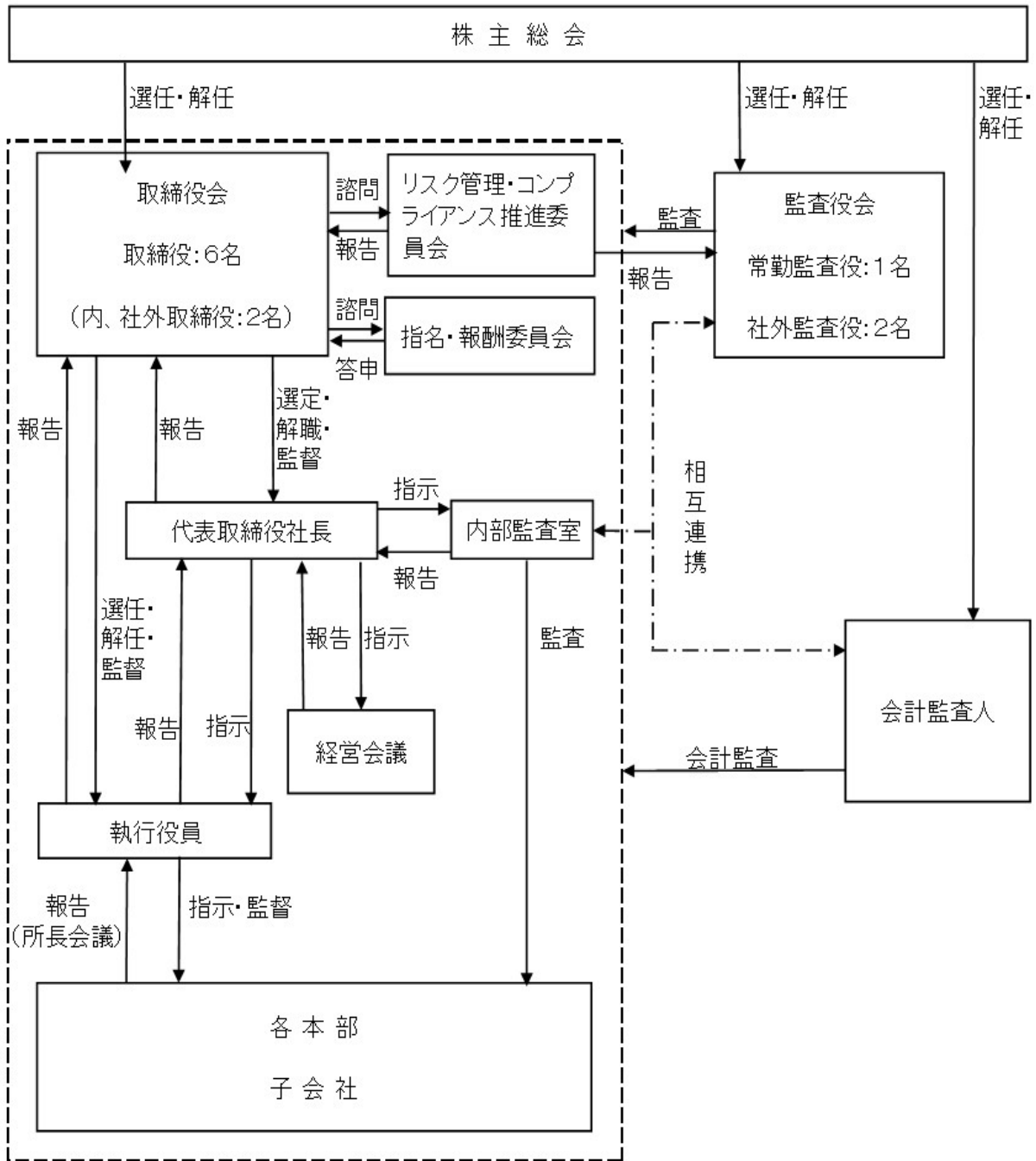
具体的な取り組みといたしましては、日常の業務執行に関しては、職務権限や業務分掌に係る規程を整備し、業務執行における意思決定権者と対象範囲を定め、稟議決裁制度の活用により適切な権限委譲と迅速な意思決定を図るとともに、重要事項の決定に関しては取締役会に付議・報告を行っております。

また、業績進捗状況の把握、営業戦略上の施策の検討及び情報の共有等を目的として、取締役等による経営会議及び全役員及び執行役員等によるリスク管理・コンプライアンス推進委員会を定例的に開催することにより、各レベルの責任者が適切な意思決定ができる環境の構築に努めております。

運用状況につきましては、経営者による監督機能である内部監査室による内部監査と、業務執行機関から独立した第三者的立場での監査である監査役による監査及び会計監査人による会計監査を受けております。

また、金融商品取引法における内部統制報告制度への対応として、内部統制システム構築の基本方針に則り、財務報告に係る内部統制の整備・運用状況の評価及びその報告に係る体制の充実に努めております。

当社のコーポレート・ガバナンス体制を図で示すと以下のとおりであります。



③ 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、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。

④ 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。

⑤ 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。

⑥ 補償契約又は役員等賠償責任保険契約の内容の概要

該当事項はありません。

⑦ 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。

⑧ 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。

⑨ 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。

⑩ 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。

⑪ 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】

## ① 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	長田 修	1949年1月31日生	1969年4月 松下電器産業株式会社入社 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社会 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 (現任) 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社会 理事就任 (現任) 1996年9月 社会福祉法人洛南福社会 理事長就任 2003年1月 株式会社eガレッジシステム 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 (公社)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) (公社)全国賃貸住宅経営者協会連合 会 理事就任 (現任) 2012年4月 BellevieClub株式会社取締役就任 2014年4月 (公財)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) 2017年6月 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ガレッジシステム 取締役就任 2021年6月 社会福祉法人洛南福社会 理事就任 (現任)	(注) 4	1,970,000



役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
専務取締役	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ガレー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（現任） 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 アリーゼ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）	(注) 4	9,700
常務取締役	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 BellevieClub株式会社代表取締役社長就任 2014年12月 株式会社eガレージシステム取締役就任 2017年5月 常務取締役就任（現任） 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（現任）	(注) 4	9,000
取締役 リフォーム事業 本部本部長	寺田 直樹	1968年1月12日生	1991年4月 株式会社朝日住建入社 1993年9月 株式会社アイアイ入社 1994年1月 当社入社 2012年5月 執行役員リフォーム事業部長 2016年5月 取締役リフォーム事業部長就任 2017年6月 長栄グローバルリース株式会社代表取締役社長就任 2019年5月 取締役リフォーム事業本部本部長就任（現任）	(注) 4	3,600
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 (公財)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SMB 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(現任) 2020年6月 当社取締役就任(現任) 2021年1月 株式会社リグリット・パートナーズエグゼクティブアドバイザー(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					1,994,300

- (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。執行役員は上席執行役員である統括本部本部長 田中直樹、貸貸管理本部本部長 糸井邦広、アセットマネジメント本部本部長 中澤和宏、入居促進本部本部長 奥野雅裕の4名及び執行役員である宿泊事業本部本部長 松本尚視、不動産本部本部長 竹中和也、貸貸管理本部第1貸貸管理部副部長兼大阪支店長 犀川友晴、貸貸管理本部第2貸貸管理部副部長 人見省吾の4名計8名で構成されております。
4. 2021年8月13日開催の臨時株主総会終結の時から、2022年3月期に係る定時株主総会の終結の時まで

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。

## ② 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、現在取引関係はございません。

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、資本的関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、資本的関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。

社外監査役による監査の状況につきましては、「(3) 監査の状況 ①監査役監査の状況」及び「②内部監査の状況」に記載のとおりであります。

### (3) 【監査の状況】

#### ① 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。各監査役は定時監査役会において、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開業され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。

最近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	15回	15回
田川 芳和	15回	15回
平野 貢	15回	15回

監査役会につきましては、常勤監査役鈴木百世、非常勤監査役田川芳和及び非常勤監査役平野貢の3名で構成され、客観的・中立的な立場から取締役の職務執行を監視すべく、過半数を社外監査役としております。

監査役会においては、主に、常勤監査役の日常監査活動報告、取締役会提出議案及び報告事項に対する検討、事業全般に対する業務部門への意見具申の検討を行っております。また、会計監査人又は社外取締役、内部監査室との連携に基づく有効な監査のあり方についても検討しております。こうした検討事項について各監査役は監査役会開催日前においても適宜情報共有を行い、監査役会の効率的な運営を図っております。

また、常勤監査役の活動として、代表取締役社長及び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、各事業部門への往査、重要な決裁書類の閲覧等を実施しております。

#### ② 内部監査の状況

当社における内部監査は、代表取締役社長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、法令の遵守状況について監査を実施しております。

#### ③ 内部監査、監査役監査及び会計監査の相互連携

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、期末の会社法監査結果概要報告、監査役会監査概要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。

また、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。

#### ④ 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

4年間

##### c. 業務を執行した公認会計士

西田 順一  
羽津 隆弘

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14名、会計士試験合格者等3名、その他6名であります。

e. 監査法人の選定方針と理由

当社監査役は、(i)監査法人の概要、(ii)監査実施体制等、(iii)監査計画、(iv)監査報酬見積額の妥当性について、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検討・確認を行い、執行部門と意見交換・調整した上で総合的に判断し、有限責任 あずさ監査法人の選任及び再任の適否を判断しております。当社監査役会は、会計監査人が会社法等の法令に違反した場合、職務を怠った場合、その他会計監査人としてふさわしくない行為があったと判断される場合等、その必要があると判断した場合は、会計監査人の解任または不再任に関する議案の内容を決定し、当社取締役会は、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、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、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、有限責任 あずさ監査法人について、監査役監査基準に従い執行部門及び有限責任 あずさ監査法人から必要な資料を入手のうえ、監査実施状況及び監査結果に対する説明を同法人より定期的に聴取し、必要事項について適宜説明を求めています。こうした方法に基づき各監査役及び監査役会において同法人による職務遂行状況、監査体制、独立性及び専門性が適切かつ十分であるかの検討及び評価を行った結果、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。

⑤ 監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬の内容

最近事業年度の前事業年度		最近事業年度	
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)
17,500	4,000	19,000	2,500

当社における非監査業務の内容は、上場申請期における「新規上場のための有価証券報告書（Iの部）」作成に関する指導・助言業務及び内部統制構築支援であります。

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. その他の監査証明業務に基づく重要な報酬の内容  
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、監査役会において報酬等の額について当社の規模、業務の特性及び監査日数等を勘案し、審議の上、同意しております。

(4) 【役員の報酬等】

① 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針

役員報酬の決定方針としては、当社の経営方針の実現を目指し、事業の強靱性・競争力を強化し、持続的な成長と中長期的な企業価値の向上を可能とするよう、過度なリスクテイクを抑制しつつ、短期のみならず中長期的な業績向上への役員の貢献意欲を高めるとともに、業績並びにコンプライアンスの向上に向けた取組みを後押しすることを目的としております。

役員報酬の水準に関しては、経済及び社会の情勢、業界動向、当社の経営環境及び業績の状況から、適切な水準を決定することとしております。

取締役の報酬は、役職の役割や責任に応じて支給する「役職別基準金額」「代表取締役加算」に、前期業績への貢献度、所管部門の予算達成率及び役員経験年数等を総合的に考慮し、前期経常利益の20%を年間報酬額の総枠上限として、個別報酬額を決定しております。

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。

取締役及び監査役（社外役員を除く）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。

2019年4月26日の株主総会において、取締役の報酬総額は年額350,000千円以内、監査役の報酬総額は年額30,000千円以内と決議しており、取締役の報酬は取締役会決議、監査役の報酬は監査役の協議により、具体的な報酬額を決定しております。

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月に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。今後同委員会の答申を踏まえて役員報酬を決定する方針であります。

② 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)	254,650	213,100	—	41,550	—	4
監査役 (社外監査役を除く)	7,750	7,000	—	750	—	1
社外役員	8,700	8,700	—	—	—	4

③ 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	146,950	取締役	提出会社	119,650	—	27,300	—

④ 使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの  
該当事項はありません。

(5) 【株式の保有状況】

① 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いません。

② 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。

③ 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。

④ 最近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

該当事項はありません。

⑤ 最近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

該当事項はありません。

## 第5【経理の状況】

### 1. 財務諸表及び四半期財務諸表の作成方法について

- (1) 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) 当社の四半期財務諸表は、「四半期財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第63号）に基づいて作成しております。

### 2. 監査証明について

- (1) 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、前事業年度（2019年4月1日から2020年3月31日まで）及び当事業年度（2020年4月1日から2021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。
- (2) 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、第2四半期会計期間（2021年7月1日から2021年9月30日まで）及び第2四半期累計期間（2021年4月1日から2021年9月30日まで）に係る四半期財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人による四半期レビューを受けております。

### 3. 連結財務諸表及び四半期連結財務諸表について

- (1) 「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	3.5%
利益基準	4.5%
利益剰余金基準	4.8%

- (2) 四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則（平成19年内閣府令第64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妨げない程度に重要性が乏しいものとして、四半期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	0.9%
売上高基準	2.6%
利益基準	2.4%
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的確に対応するため、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】

### ① 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,795,685	6,953,702
売掛金	318,658	291,814
未成工事支出金	5,471	44,993
貯蔵品	11,124	12,519
前払費用	21,275	15,292
その他	64,503	49,633
流動資産合計	7,216,718	7,367,957
固定資産		
有形固定資産		
建物	28,718,667	30,579,143
減価償却累計額	△6,650,679	△7,727,955
建物(純額)	※1 22,067,988	※1 22,851,188
信託建物	269,311	269,311
減価償却累計額	△20,737	△32,586
信託建物(純額)	※1 248,574	※1 236,725
構築物	103,339	104,986
減価償却累計額	△50,097	△56,603
構築物(純額)	53,242	48,382
機械及び装置	28,680	28,680
減価償却累計額	△22,423	△23,403
機械及び装置(純額)	6,256	5,276
車両運搬具	243,844	256,074
減価償却累計額	△204,645	△228,039
車両運搬具(純額)	39,198	28,034
工具、器具及び備品	311,295	317,228
減価償却累計額	△254,557	△273,783
工具、器具及び備品(純額)	56,737	43,444
土地	※1 19,865,280	※1 21,172,632
信託土地	※1 137,713	※1 137,713
リース資産	77,319	90,306
減価償却累計額	△25,650	△34,916
リース資産(純額)	51,669	55,390
建設仮勘定	52,685	—
有形固定資産合計	42,579,347	44,578,788
無形固定資産		
ソフトウェア	79,824	63,310
その他	4,567	3,864
無形固定資産合計	84,391	67,174
投資その他の資産		
関係会社株式	38,109	38,109
出資金	160	160
繰延税金資産	18,242	48,341
長期前払費用	652	470
その他	140,254	140,196
貸倒引当金	△3,391	△2,700
投資その他の資産合計	194,026	224,577
固定資産合計	42,857,765	44,870,540
資産合計	50,074,483	52,238,498

(単位：千円)

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	184,669	175,091
1年内償還予定の社債	—	360,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 3,074,113	※1 3,164,574
リース債務	13,376	14,681
未払金	95,060	111,049
未払費用	72,752	84,396
未払法人税等	270,738	297,943
未払消費税等	110,983	71,401
前受金	487,348	493,180
未成工事受入金	29,775	55,231
預り金	211,199	258,353
賞与引当金	53,704	59,226
流動負債合計	4,603,722	5,145,129
固定負債		
社債	620,000	260,000
長期借入金	※1 37,532,811	※1 38,857,726
リース債務	41,800	44,657
預り保証金	698,732	663,268
役員退職慰労引当金	875,598	917,898
資産除去債務	83,239	84,390
固定負債合計	39,852,182	40,827,940
負債合計	44,455,904	45,973,069
純資産の部		
株主資本		
資本金	169,110	169,110
資本剰余金		
資本準備金	251,512	251,512
資本剰余金合計	251,512	251,512
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	828,175	821,114
繰越利益剰余金	4,040,546	4,694,456
利益剰余金合計	5,398,721	6,045,571
自己株式	△200,765	△200,765
株主資本合計	5,618,579	6,265,428
純資産合計	5,618,579	6,265,428
負債純資産合計	50,074,483	52,238,498

## 【四半期貸借対照表】

(単位：千円)

当第2四半期会計期間  
(2021年9月30日)

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	7,155,587
売掛金	237,496
未成工事支出金	33,941
貯蔵品	16,961
その他	218,028
流動資産合計	7,662,014
固定資産	
有形固定資産	
建物(純額)	23,142,895
土地	20,333,512
その他(純額)	560,463
有形固定資産合計	44,036,871
無形固定資産	
無形固定資産	63,294
投資その他の資産	
その他	302,424
貸倒引当金	△2,700
投資その他の資産合計	299,724
固定資産合計	44,399,890
資産合計	52,061,905
負債の部	
流動負債	
買掛金	158,950
1年内償還予定の社債	360,000
1年内返済予定の長期借入金	1,605,984
未払法人税等	745,758
賞与引当金	66,867
その他	1,101,778
流動負債合計	4,039,339
固定負債	
社債	260,000
長期借入金	36,987,174
役員退職慰労引当金	937,098
資産除去債務	442,949
その他	2,264,564
固定負債合計	40,891,786
負債合計	44,931,125
純資産の部	
株主資本	
資本金	169,110
資本剰余金	251,512
利益剰余金	6,910,922
自己株式	△200,765
株主資本合計	7,130,779
純資産合計	7,130,779
負債純資産合計	52,061,905

## ②【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
売上高	8,285,463	8,031,258
売上原価	5,242,594	5,166,328
売上総利益	3,042,869	2,864,929
販売費及び一般管理費	※1 1,148,837	※1 1,051,711
営業利益	1,894,031	1,813,218
営業外収益		
受取利息	507	506
受取配当金	※2 75,007	※2 25,007
受取手数料	90,214	85,066
受取保険金	28,672	19,837
経営指導料	※2 41,331	※2 40,827
その他	21,716	14,603
営業外収益合計	257,450	185,848
営業外費用		
支払利息	544,125	556,055
その他	3,556	7,844
営業外費用合計	547,681	563,900
経常利益	1,603,800	1,435,167
特別利益		
固定資産売却益	※3 3,269	※3 1,898
抱合せ株式消滅差益	81,665	16,578
特別利益合計	84,934	18,477
特別損失		
固定資産売却損	※4 8	※4 10
固定資産除却損	※5 705	※5 404
減損損失	※6 218,560	—
特別損失合計	219,274	414
税引前当期純利益	1,469,460	1,453,229
法人税、住民税及び事業税	502,774	501,025
法人税等調整額	△19,035	△30,099
法人税等合計	483,739	470,926
当期純利益	985,721	982,302

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)		当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
1 材料費	※	89,909	1.7	115,928	2.2
2 労務費		1,108,557	21.2	1,099,569	21.3
3 外注費		1,291,531	24.6	1,124,689	21.8
4 経費		2,752,595	52.5	2,826,140	54.7
売上原価		5,242,594	100.0	5,166,328	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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)		当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	
	賃借料	255,586	181,155	
修繕費	234,235	334,883		
水道光熱費	215,231	218,501		
租税公課	404,346	406,233		
減価償却費	1,063,149	1,136,815		

## 【四半期損益計算書】

## 【第2四半期累計期間】

(単位：千円)

	当第2四半期累計期間 (自2021年4月1日 至2021年9月30日)
売上高	4,086,522
売上原価	2,631,272
売上総利益	1,455,249
販売費及び一般管理費	※ 501,452
営業利益	953,796
営業外収益	
受取利息	5
受取配当金	11,164
受取手数料	45,594
受取保険金	19,348
経営指導料	20,413
その他	13,434
営業外収益合計	109,960
営業外費用	
支払利息	270,589
その他	7,843
営業外費用合計	278,433
経常利益	785,323
特別利益	
固定資産売却益	1,120,734
特別利益合計	1,120,734
特別損失	
固定資産除却損	20
特別損失合計	20
税引前四半期純利益	1,906,038
法人税等	705,234
四半期純利益	1,200,804

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

（単位：千円）

	株主資本										純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金					自己株式	株主資本合計	
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金			利益剰余金合計			
					別途積立金	圧縮積立金	繰越利益剰余金				
当期首残高	80,000	162,402	162,402	20,000	510,000	787,164	4,519,436	5,836,600	△200,765	5,878,237	5,878,237
当期変動額											
第三者割当増資による新株の発行	89,110	89,110	89,110							178,220	178,220
圧縮積立金の取崩						△7,060	7,060	—		—	—
実効税率変更に伴う固定資産圧縮積立金の調整額						48,071	△48,071	—		—	—
利益剰余金の配当							△1,423,600	△1,423,600		△1,423,600	△1,423,600
当期純利益							985,721	985,721		985,721	985,721
当期変動額合計	89,110	89,110	89,110	—	—	41,010	△478,889	△437,878	—	△259,658	△259,658
当期末残高	169,110	251,512	251,512	20,000	510,000	828,175	4,040,546	5,398,721	△200,765	5,618,579	5,618,579

当事業年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

（単位：千円）

	株主資本										純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金					自己株式	株主資本合計	
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金			利益剰余金合計			
					別途積立金	圧縮積立金	繰越利益剰余金				
当期首残高	169,110	251,512	251,512	20,000	510,000	828,175	4,040,546	5,398,721	△200,765	5,618,579	5,618,579
当期変動額											
圧縮積立金の取崩						△7,060	7,060	—		—	—
利益剰余金の配当							△335,453	△335,453		△335,453	△335,453
当期純利益							982,302	982,302		982,302	982,302
当期変動額合計	—	—	—	—	—	△7,060	653,909	646,849	—	646,849	646,849
当期末残高	169,110	251,512	251,512	20,000	510,000	821,114	4,694,456	6,045,571	△200,765	6,265,428	6,265,428

## ④【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021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	1,469,460	1,453,229
減価償却費	1,117,767	1,184,017
固定資産除却損	705	404
固定資産売却損益(△は益)	△3,260	△1,888
抱合せ株式消滅差損益(△は益)	△81,665	△16,578
減損損失	218,560	—
貸倒引当金の増減額(△は減少)	100	△691
賞与引当金の増減額(△は減少)	3,704	5,521
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	62,812	42,300
受取利息及び受取配当金	△75,514	△25,513
支払利息	544,125	556,055
売上債権の増減額(△は増加)	△29,378	26,852
未成工事支出金の増減額(△は増加)	2,284	△39,521
仕入債務の増減額(△は減少)	△28,996	△9,577
その他	218,272	37,099
小計	3,418,978	3,211,708
利息及び配当金の受取額	76,017	25,513
利息の支払額	△586,346	△557,399
法人税等の支払額	△597,486	△474,234
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,311,163	2,205,589
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	304,573	318,992
定期預金の預入による支出	△313,391	△323,810
有形固定資産の取得による支出	△3,942,404	△3,169,956
有形固定資産の売却による収入	108,416	1,888
無形固定資産の取得による支出	△2,800	△4,995
貸付金の回収による収入	—	30,000
保険積立金の積立による支出	△16,245	△18,431
保険積立金の解約による収入	21,470	29,115
その他	△1,489	3,594
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,841,870	△3,133,602
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(△は減少)	△98,700	—
長期借入れによる収入	4,184,900	3,319,000
長期借入金の返済による支出	△1,540,827	△1,903,623
リース債務の返済による支出	△11,270	△14,896
株式の発行による収入	178,220	—
配当金の支払額	△1,423,600	△335,453
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,288,721	1,065,026
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△241,985	137,012
現金及び現金同等物の期首残高	6,685,272	6,516,764
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	※ <sub>2</sub> 73,477	※ <sub>2</sub> 16,186
現金及び現金同等物の期末残高	※ <sub>1</sub> 6,516,764	※ <sub>1</sub> 6,669,963



## 【四半期キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

当第2四半期累計期間  
(自2021年4月1日  
至2021年9月30日)

営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前四半期純利益	1,906,038
減価償却費	599,935
固定資産売却損益(△は益)	△1,120,714
賞与引当金の増減額(△は減少)	7,641
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	19,200
受取利息及び受取配当金	△11,169
支払利息	270,589
売上債権の増減額(△は増加)	54,318
未成工事支出金の増減額(△は増加)	11,052
仕入債務の増減額(△は減少)	△16,141
長期前受収益の増減額(△は減少)	1,163,462
その他	△212,091
小計	2,672,120
利息及び配当金の受取額	11,169
利息の支払額	△268,081
法人税等の支払額	△246,243
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,168,965
投資活動によるキャッシュ・フロー	
定期預金の預入による支出	△208,349
定期預金の払戻による収入	163,946
有形固定資産の取得による支出	△454,593
有形固定資産の売却による収入	2,335,421
無形固定資産の取得による支出	△7,636
保険積立金の積立による支出	△9,631
保険積立金の解約による収入	16,282
その他	△74,034
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,761,405
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	327,000
長期借入金の返済による支出	△3,756,142
リース債務の返済による支出	△8,293
配当金の支払額	△335,453
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,772,888
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	157,482
現金及び現金同等物の期首残高	6,669,963
現金及び現金同等物の四半期末残高	※ 6,827,446

## 【注記事項】

### (重要な会計方針)

前事業年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

#### 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. たな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）

###### ① 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。

###### ② 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。

###### ③ その他の有形固定資産

定率法を採用しております。

###### ④ 主な耐用年数

建物及び信託建物	3～47年
構築物	4～20年
機械及び装置	7～17年
車両運搬具	2～6年
工具、器具及び備品	2～20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。

なお、当事業年度においては一般債権に対する貸倒実績がなく発生する可能性が低いいため、一般債権に対する貸倒引当金を計上しておりません。

##### (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. 収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

工事完成基準を適用しております。

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リスクしか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

消費税等の会計処理は税抜き方式によっております。なお、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。

当事業年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

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. たな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）

① 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。

② 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。

③ その他の有形固定資産

定率法を採用しております。

④ 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	3～20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。

なお、当事業年度においては一般債権に対する貸倒実績がなく発生する可能性が低いため、一般債権に対する貸倒引当金を計上しておりません。

(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. 収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準  
工事完成基準を適用しております。

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リスクしか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

消費税等の会計処理は税抜き方式によっております。なお、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)

前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

1. 固定資産の減損会計

(1) 貸借対照表に計上した金額

減損の兆候がある固定資産 (5物件) の貸借対照表計上額は、下記のとおりです。

(単位:千円)

科目	計上額
建物	824,320
構築物	10,574
工具、器具及び備品	1,839
土地	1,270,314
合計	2,107,048

(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、下記のとおりです。

① 不動産鑑定評価額

上記のうち、前事業年度に減損損失を計上した固定資産 (貸借対照表価額1,127,500千円) は、不動産鑑定評価額に基づいております。そのため、不動産鑑定評価の前提となる条件が変動した場合、追加で減損損失が発生する可能性があります。

② 不動産鑑定評価額以外

①以外の固定資産 (貸借対照表価額979,548千円) については、当期の実績、翌年度の予算及び中期経営計画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。

i 主要な仮定

ホテル (貸借対照表価額390,952千円) については、新型コロナウイルス感染症の影響として、2022年3月期、2023年3月期の利益がそれぞれ100%、30%減少するものの、2024年3月期には正常化するとの仮定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。また、ホテル以外の賃貸物件 (貸借対照表価額588,596千円) については、新型コロナウイルス感染症の影響が軽微であることから、当該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。

ii 感応度分析

上記 i の固定資産はいずれも、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。

(未適用の会計基準等)

前事業年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

- ・「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）

### 1. 概要

国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」（IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606）を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

### 2. 適用予定日

2022年3月期の期首から適用します。

### 3. 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による損益及び利益剰余金の期首残高に与える影響はありません。

- ・「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日 企業会計基準委員会）
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 2019年7月4日 企業会計基準委員会）
- ・「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日 企業会計基準委員会）
- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日 企業会計基準委員会）
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）

### 1. 概要

国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）が、公正価値測定についてほぼ同じ内容の詳細なガイダンス（国際財務報告基準（IFRS）においてはIFRS第13号「公正価値測定」、米国会計基準においてはAccounting Standards CodificationのTopic 820「公正価値測定」）を定めている状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、主に金融商品の時価に関するガイダンス及び開示に関して、日本基準を国際的な会計基準との整合性を図る取組みが行われ、「時価の算定に関する会計基準」等が公表されたものです。

企業会計基準委員会の時価の算定に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、統一的な算定方法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、IFRS第13号の定めを基本的にすべて取り入れることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮し、財務諸表間の比較可能性を大きく損なわない範囲で、個別項目に対するその他の取扱いを定めることとされております。

### 2. 適用予定日

2022年3月期の期首から適用します。

### 3. 当該会計基準等の適用による影響

「時価の算定に関する会計基準」等の適用による損益に与える影響はありません。

当事業年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

- ・「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日 企業会計基準委員会）
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）

#### 1. 概要

国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」（IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606）を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

#### 2. 適用予定日

2022年3月期の期首から適用します。

#### 3. 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による損益及び利益剰余金の期首残高に与える影響はありません。

- ・「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日 企業会計基準委員会）
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 2019年7月4日 企業会計基準委員会）
- ・「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日 企業会計基準委員会）
- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日 企業会計基準委員会）
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）

#### 1. 概要

国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）が、公正価値測定についてほぼ同じ内容の詳細なガイダンス（国際財務報告基準（IFRS）においてはIFRS第13号「公正価値測定」、米国会計基準においてはAccounting Standards CodificationのTopic 820「公正価値測定」）を定めている状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、主に金融商品の時価に関するガイダンス及び開示に関して、日本基準を国際的な会計基準との整合性を図る取組みが行われ、「時価の算定に関する会計基準」等が公表されたものです。

企業会計基準委員会の時価の算定に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、統一的な算定方法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、IFRS第13号の定めを基本的にすべて取り入れることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮し、財務諸表間の比較可能性を大きく損なわせない範囲で、個別項目に対するその他の取扱いを定めることとされております。

#### 2. 適用予定日

2022年3月期の期首から適用します。

#### 3. 当該会計基準等の適用による影響

「時価の算定に関する会計基準」等の適用による損益に与える影響はありません。

(表示方法の変更)

前事業年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)を当事業年度の年度末に係る財務諸表から適用し、財務諸表に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。



(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 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
建物	20,199,648千円	20,604,888千円
信託建物	248,574	236,725
土地	19,110,591	19,195,595
信託土地	137,713	137,713
計	39,696,528	40,174,922

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	3,063,069千円	3,150,666千円
長期借入金	37,435,347	38,769,094
計	40,498,416	41,919,761

(損益計算書関係)

※1 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度5%、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95%、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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
役員報酬	291,200千円	228,800千円
給料手当	119,737	126,967
賞与引当金繰入額	7,349	7,875
役員退職慰労引当金繰入額	62,812	42,300
租税公課	232,186	242,003
減価償却費	53,327	47,201

※2 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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
受取配当金	75,000千円	25,000千円
経営指導料	41,331	40,827

※3 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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
車両運搬具	2,889千円	1,898千円
工具、器具及び備品	5	—
土地	374	—
計	3,269	1,898

※4 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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
車両運搬具	8千円	10千円
計	8	10

※5 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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
建物	—千円	404千円
車両運搬具	0	—
工具、器具及び備品	60	0
ソフトウェア	645	—
計	705	404

※6 減損損失

前事業年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

(1) 減損損失を認識した資産

用途	種類	場所	減損損失（千円）
その他	土地	京都市伏見区	181,629
その他	建物	京都市伏見区	36,930
合計			218,560

資産のグルーピングは、事業用資産は管理会計上の区分毎に、賃貸資産及び遊休資産については1物件毎に区分しております。

(2) 減損損失を認識するに至った経緯

2018年8月に当該土地及び建物を取得後、2020年3月末時点で1年7か月が経過しましたが、建築価格の高騰等により、当該土地及び建物の具体的活用方法の決定に今暫く時間を要するため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。

(3) 回収可能価額の算定方法

不動産鑑定評価に基づく正味売却価額により算定しております。

当事業年度（自 2020年4月1日 至 2021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 2019年4月1日 至 2020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)	3,686,000	127,300	—	3,813,300
合計	3,686,000	127,300	—	3,813,300
自己株式				
普通株式	127,000	—	—	127,000
合計	127,000	—	—	127,000

(注) 普通株式の発行済株式の増加127,300株は、第三者割当増資によるものです。

2. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

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
2019年6月28日 定時株主総会	普通株式	1,423,600	400	2019年3月31日	2019年6月28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
2020年6月29日 定時株主総会	普通株式	335,453	利益剰余金	91	2020年3月31日	2020年6月30日

当事業年度(自 2020年4月1日 至 2021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	3,813,300	—	—	3,813,300
合計	3,813,300	—	—	3,813,300
自己株式				
普通株式	127,000	—	—	127,000
合計	127,000	—	—	127,000

2. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

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
2020年6月29日 定時株主総会	普通株式	335,453	91	2020年3月31日	2020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
2021年6月29日 定時株主総会	普通株式	335,453	利益剰余金	91	2021年3月31日	2021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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
現金及び預金勘定	6,795,685千円	6,953,702千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△278,920	△283,738
現金及び現金同等物	6,516,764	6,669,963

※2 重要な非資金取引の内容

前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

2019年4月1日に吸収合併した長栄グローバルリース株式会社より承継した資産及び負債の主な内訳は、次のとおりであります。

流動資産	79,503千円
固定資産	47,698
資産合計	127,201
流動負債	2,882
固定負債	10,688
負債合計	13,571

なお、流動資産には現金及び現金同等物が73,477千円含まれており、キャッシュ・フロー計算書において「合併に伴う現金及び現金同等物の増加額」として表示しております。

当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

2020年10月1日に吸収合併した株式会社eガレッジシステムより承継した資産及び負債の主な内訳は、次のとおりであります。

流動資産	16,195千円
固定資産	432
資産合計	16,627
流動負債	48
負債合計	48

なお、流動資産には現金及び現金同等物が16,186千円含まれており、キャッシュ・フロー計算書において「合併に伴う現金及び現金同等物の増加額」として表示しております。

(リース取引関係)

前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

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)

① 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。

② 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)

	当事業年度 (2020年3月31日)
1年内	50,460
1年超	1,193,310
合計	1,243,770

(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)

	当事業年度 (2020年3月31日)
1年内	248,995
1年超	4,567,760
合計	4,816,756

当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

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)

① 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。

② 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)

	当事業年度 (2021年3月31日)
1年内	50,460
1年超	1,142,850
合計	1,193,310

(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)

	当事業年度 (2021年3月31日)
1年内	360,862
1年超	4,654,364
合計	5,015,226

(金融商品関係)

前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

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

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額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。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません(注)2.参照)。

	貸借対照表計上額 (千円) (*)	時価 (千円) (*)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	6,795,685	6,795,685	—
(2) 長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金を含む)	(40,606,924)	(40,607,281)	(356)

(\*) 負債に計上されているものについては、( )で示しております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2) 長期借入金

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。固定金利によるものは、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ます。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位: 千円)

区分	当事業年度 (2020年3月31日)
関係会社株式	38,109

関係会社株式については、市場価格がなく、かつ、将来キャッシュ・フローを見積ることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるものであるため、上表に含めておりません。

3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	6,784,135	—	—	—



#### 4. 長期借入金の決算日後の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
長期借入金	3,074,113	1,524,719	1,423,311	1,425,050	1,548,002	31,611,727

当事業年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

##### 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

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額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。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません（（注）2. 参照）。

	貸借対照表計上額 (千円) (*)	時価 (千円) (*)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	6,953,702	6,953,702	—
(2) 長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金を含む)	(42,022,300)	(42,022,527)	(226)

(\*) 負債に計上されているものについては、( )で示しております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法

###### (1) 現金及び預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

###### (2) 長期借入金

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。固定金利によるものは、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ます。

##### 2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	当事業年度 (2021年3月31日)
関係会社株式	38,109

関係会社株式については、市場価格がなく、かつ、将来キャッシュ・フローを見積ることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるものであるため、上表に含めておりません。

3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	6,941,703	—	—	—

4. 長期借入金の決算日後の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
長期借入金	3,164,574	1,575,099	1,478,371	1,717,890	1,598,604	32,487,760

(有価証券関係)

前事業年度(2020年3月31日)

関係会社株式

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、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度(2021年3月31日)

関係会社株式

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、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(ストック・オプション等関係)

前事業年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

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1回新株予約権	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 120名 当社の子会社の従業員 4名	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 377,851株	普通株式 368,600株
付与日	2019年3月25日	2020年2月17日
権利確定条件	① 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。 ② 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。	① 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。 ② 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。	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	2021年3月12日～2029年3月11日	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(2020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。

① スtock・オプションの数

	第1回新株予約権(注)	第2回新株予約権
権利確定前 (株)		
前事業年度末	377,851	—
付与	—	368,600
失効	377,851	—
権利確定	—	—
未確定残	—	368,600
権利確定後 (株)		
前事業年度末	—	—
権利確定	—	—
権利行使	—	—
失効	—	—
未行使残	—	—

(注) 第1回新株予約権については2020年2月13日付で付与対象者の権利放棄により377,851株が失効しております。

② 単価情報

	第1回新株予約権	第2回新株予約権
権利行使価格 (円)	1,750	1,400
行使時平均株価 (円)	—	—
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るためストック・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しております。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りしております。

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

① 当事業年度末における本源的価値の合計額

—千円

② 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

—千円

当事業年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

1. ストック・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. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・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	① 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。 ② 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) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当事業年度（2021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。

① 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	368,600
付与	—
失効	13,700
権利確定	—
未確定残	354,900
権利確定後 (株)	
前事業年度末	—
権利確定	—
権利行使	—
失効	—
未行使残	—

② 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)	—
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るためストック・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

① 当事業年度末における本源的価値の合計額

490,981千円

② 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

—千円

(税効果会計関係)

前事業年度(2020年3月31日)

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

	当事業年度 (2020年3月31日)
繰延税金資産	
未払事業税	8,662千円
賞与引当金	16,379
減損損失	66,660
役員退職慰労引当金	267,057
繰延消費税等	60,536
資産除去債務	29,609
その他	19,010
繰延税金資産小計	467,917
評価性引当額(注)	△65,804
繰延税金資産合計	402,112
繰延税金負債	
資産除去債務に対応する除去費用	△20,426
圧縮積立金	△363,443
繰延税金負債合計	△383,870
繰延税金資産の純額	18,242

(注) 評価性引当額が52,919千円増加しております。この増加の主な内容は、減損損失に係る評価性引当額55,397千円であります。

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

	当事業年度 (2020年3月31日)
法定実効税率	30.5%
(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.8
受取配当金等の益金不算入	△1.5
抱合せ株式消滅差益	△1.7
住民税均等割	0.2
留保金課税	2.5
法人税額の特別控除額	△1.5
評価性引当額の増減	3.6
税率変更による影響額	△0.0
その他	△0.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率	32.9

3. 外形標準課税の適用に伴う実効税率の変更

当社は、当事業年度中に資本金が1億円超となり、外形標準課税適用法人となりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の34.5%から30.5%に変更しております。

この税率変更による影響は軽微であります。

当事業年度（2021年3月31日）

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

	当事業年度 (2021年3月31日)
繰延税金資産	
未払事業税	17,754千円
賞与引当金	18,063
減損損失	66,267
役員退職慰労引当金	279,959
繰延消費税等	59,901
資産除去債務	30,036
その他	16,701
繰延税金資産小計	488,684
評価性引当額	△60,092
繰延税金資産合計	428,591
繰延税金負債	
資産除去債務に対応する除去費用	△19,905
圧縮積立金	△360,345
繰延税金負債合計	△380,250
繰延税金資産の純額	48,341

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

	当事業年度 (2021年3月31日)
法定実効税率	30.5%
(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.4
受取配当金等の益金不算入	△0.5
抱合せ株式消滅差益	△0.1
住民税均等割	0.2
留保金課税	2.4
評価性引当額の増減	△0.4
その他	△0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	32.4

(企業結合等関係)

前事業年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

100%子会社の吸収合併

1. 企業結合の概要

(1) 結合当事企業及びその事業の内容

吸収合併存続会社

名称 株式会社長栄

事業内容 不動産管理事業他

吸収合併消滅会社

名称 長栄グローバルリース株式会社

事業内容 リース業

(2) 企業結合日

2019年4月1日

(3) 企業結合の法的形式

当社を存続会社とし、長栄グローバルリース株式会社を消滅会社とする吸収合併方式です。

(4) 結合後企業の名称

株式会社長栄

(5) 取引の目的

グループ経営の合理化・効率化を図ることを目的としております。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成31年1月16日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成31年1月16日)に基づき、共通支配下の取引として会計処理を行っております。

この合併に伴い、抱合せ株式消滅差益81,665千円を特別利益に計上しております。

当事業年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

100%子会社の吸収合併

1. 企業結合の概要

(1) 結合当事企業及びその事業の内容

吸収合併存続会社

名称 株式会社長栄

事業内容 不動産管理事業他

吸収合併消滅会社

名称 株式会社eガレッジシステム

事業内容 インターネットによる情報提供

(2) 企業結合日

2020年10月1日

(3) 企業結合の法的形式

当社を存続会社とし、株式会社eガレッジシステムを消滅会社とする吸収合併方式です。

(4) 結合後企業の名称

株式会社長栄

(5) 取引の目的

グループ経営の合理化・効率化を図ることを目的としております。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成31年1月16日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成31年1月16日)に基づき、共通支配下の取引として会計処理を行っております。

この合併に伴い、抱合せ株式消滅差益16,578千円を特別利益に計上しております。

(資産除去債務関係)

前事業年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

重要性が乏しいため、注記を省略しております。

当事業年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

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)

前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

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。

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1,577,366千円(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)

	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
貸借対照表計上額	
期首残高	37,432,544
期中増減額	2,763,778
期末残高	40,196,322
期末時価	48,576,585

(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、主な増加は取得(3,844,920千円)によるものであり、主な減少は減価償却費(987,765千円)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(34,529千円)を含んでおります。

当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

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。

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1,612,637千円(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)

	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
貸借対照表計上額	
期首残高	40,196,322
期中増減額	2,695,774
期末残高	42,892,097
期末時価	50,221,876

(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、主な増加は取得(3,114,533千円)及び固定資産から賃貸等不動産への転用(604,111千円)によるものであり、主な減少は減価償却費(1,090,296千円)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(42,596千円)を含んでおります。

(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。

各セグメントに含まれる事業及び主に担当している事業部は下記のとおりです。

セグメント	事業	主に担当している事業部
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
	マンスリーマンション事業	マンスリーマンション大阪
	ホテル事業	宿泊事業本部

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

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「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、負債その他の項目の金額に関する情報

前事業年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント			調整額 (注) 1	財務諸表計上額 (注) 2
	不動産管理事業	不動産賃貸事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	3,415,917	4,869,546	8,285,463	—	8,285,463
セグメント間の内部売上高又は振替高	454,462	171,652	626,114	△626,114	—
計	3,870,379	5,041,198	8,911,578	△626,114	8,285,463
セグメント利益	661,659	1,533,896	2,195,556	△301,525	1,894,031
セグメント資産	485,179	45,249,932	45,735,112	4,339,371	50,074,483
その他の項目					
減価償却費	57,918	1,058,559	1,116,477	1,289	1,117,767
支払利息	—	509,322	509,322	34,803	544,125
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	3,234	3,897,605	3,900,840	101,292	4,002,132

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額は、報告セグメントに配分していない全社費用であり、本社部門の管理費であります。
  - (2) 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。
  - (3) 減価償却費の調整額は、報告セグメントに配分していない全社資産に関する減価償却費であります。
  - (4) 支払利息の調整額は、主として報告セグメントに配分していない全社資産に係る借入金に関する支払利息であります。
  - (5) 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。
2. セグメント利益は、財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当事業年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント			調整額 (注) 1	財務諸表計上額 (注) 2
	不動産管理事業	不動産賃貸事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	3,155,658	4,875,599	8,031,258	—	8,031,258
セグメント間の内部売上高又は振替高	522,563	143,250	665,813	△665,813	—
計	3,678,221	5,018,850	8,697,071	△665,813	8,031,258
セグメント利益	518,910	1,512,457	2,031,368	△218,150	1,813,218
セグメント資産	545,882	47,517,211	48,063,094	4,175,403	52,238,498
その他の項目					
減価償却費	45,185	1,138,831	1,184,017	—	1,184,017
支払利息	—	520,435	520,435	35,620	556,055
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	7,857	3,115,573	3,123,430	43,215	3,166,645

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額は、報告セグメントに配分していない全社費用であり、本社部門の管理費であります。
  - (2) 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。
  - (3) 支払利息の調整額は、主として報告セグメントに配分していない全社資産に係る借入金に関する支払利息であります。
  - (4) 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。
2. セグメント利益は、財務諸表の営業利益と調整を行っております。

**【関連情報】**

前事業年度（自 2019年4月1日 至 2020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、記載していません。

当事業年度（自 2020年4月1日 至 2021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、記載していません。

**【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 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

(単位：千円)

	不動産管理事業	不動産賃貸事業	計	全社・消去	合計
減損損失	—	—	—	218,560	218,560

(注) 「全社・消去」の金額は、報告セグメントに帰属しない全社資産に係る減損損失であります。

当事業年度（自 2020年4月1日 至 2021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 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 2020年4月1日 至 2021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 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前事業年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

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

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)
当社役員	長田 修	—	—	当社代表取締役社長	(被所有) 直接 53.44	債務被保証	当社銀行借入に対する債務被保証 (注)	22,089,314	—	—

- (注) 1. 債務被保証については、当事業年度末時点での債務被保証残高を取引金額に記載しております。  
2. 当社は銀行借入に対して債務保証を受けておりますが、保証料の支払いは行っておりません。

当事業年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

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

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)
当社役員	長田 修	—	—	当社代表取締役社長	(被所有) 直接 53.44	債務被保証	当社銀行借入に対する債務被保証 (注)	22,361,845	—	—

- (注) 1. 債務被保証については、当事業年度末時点での債務被保証残高を取引金額に記載しております。  
2. 当社は銀行借入に対して債務保証を受けておりますが、保証料の支払いは行っておりません。

## (1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
1株当たり純資産額	1,524.18円	1,699.65円
1株当たり当期純利益	276.37円	266.47円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であるため、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。

2. 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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
当期純利益(千円)	985,721	982,302
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)	985,721	982,302
普通株式の期中平均株式数(千株)	3,566	3,686
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	2019年3月11日取締役会決議 第1回新株予約権(新株予約権の数377,851個(普通株式377,851株))(注)1 2020年2月14日取締役会決議 第2回新株予約権(新株予約権の数368,600個(普通株式368,600株))	2020年2月14日取締役会決議 第2回新株予約権(新株予約権の数368,600個(普通株式368,600株))(注)2

(注) 1. 第1回新株予約権については2020年2月13日付で付与対象者の権利放棄により377,851株が失効しております。

2. 2021年3月31日の新株予約権の数は、権利者である退職者の新株予約権を、当社が取得した上で消却したことにより、354,900個(普通株式354,900株)となっております。

(重要な後発事象)

前事業年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

(土地の信託受益権の譲渡)

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。

(1) 譲渡の理由

当社は、経営資源の有効活用を図るため、以下の土地の信託受益権を譲渡しております。なお、当社は当該物件に係る建物を保有し第三者に賃貸しておりますので、譲渡後信託受託者から当該土地を賃借しております。

(2) 譲渡資産の概要

資産の名称	第37長栄クレメント五条(土地)	第45長栄シャルト五条(土地)
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
譲渡価格	1,038,000千円	1,762,000千円
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)

(3) 譲渡先の概要

譲渡先につきましては、譲渡先との取り決めにより詳細開示を控えさせていただきます。なお、譲渡先と当社の間には、資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

(4) 譲渡の日程

取締役会決議日	2021年5月14日
契約締結日	2021年7月16日
譲渡日	2021年7月30日

(5) 当該事象の損益に与える影響

当該信託受益権の譲渡に伴い2022年3月期第2四半期累計期間におきまして、固定資産売却益として1,002,381千円を特別利益に計上する予定です。

## 【注記事項】

### (会計方針の変更)

#### (収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を第1四半期会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識しております。なお、これによる損益に与える影響はありません。また、利益剰余金の期首残高への影響もありません。

#### (時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を第1四半期会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用しております。なお、これによる損益に与える影響はありません。

### (四半期財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

#### (税金費用の計算)

税金費用については、当第2四半期会計期間を含む事業年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

### (追加情報)

1 有価証券届出書の「第二部 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) 1. 固定資産の減損会計」に記載した新型コロナウイルス感染症の影響の仮定について重要な変更はありません。

#### 2 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意見書に基づく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。

#### 3 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	名古屋市中村区岩塚町字西枝
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意見書に基づく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。

(四半期損益計算書関係)

※ 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。

	当第2四半期累計期間 (自2021年4月1日 至2021年9月30日)
役員報酬	94,450千円
賞与引当金繰入額	9,959
役員退職慰労引当金繰入額	19,200
租税公課	140,292
減価償却費	22,337

(四半期キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は下記のとおりであります。

	当第2四半期累計期間 (自2021年4月1日 至2021年9月30日)
現金及び預金勘定	7,155,587千円
預入期間が3か月を超える定期預金	△328,141
現金及び現金同等物	6,827,446

(株主資本等関係)

当第2四半期累計期間 (自2021年4月1日 至2021年9月30日)

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	配当の原資
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	利益剰余金

2. 基準日が当第2四半期累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第2四半期会計期間の末日後となるもの  
該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当第2四半期累計期間（自 2021年4月1日 至 2021年9月30日）

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 2	四半期 損益計算書 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	729,852	—	729,852	—	729,852
工事売上	708,096	—	708,096	—	708,096
その他の売上 (注) 1	179,688	121,011	300,699	—	300,699
計	1,617,638	121,011	1,738,649	—	1,738,649
その他の収益					
家賃収入等	—	2,347,873	2,347,873	—	2,347,873
計	—	2,347,873	2,347,873	—	2,347,873
外部顧客への売上高	1,617,638	2,468,884	4,086,522	—	4,086,522
セグメント間の内部売上高又は振替高	276,550	61,143	337,693	△337,693	—
計	1,894,188	2,530,027	4,424,215	△337,693	4,086,522
セグメント利益	235,113	808,858	1,043,971	△90,175	953,796

- (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. セグメント利益の調整額は、報告セグメントに配分していない全社費用であり本社部門の管理費であります。
3. セグメント利益は、四半期損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(収益認識関係)

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。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当第2四半期累計期間 (自2021年4月1日 至2021年9月30日)
1株当たり四半期純利益	325円75銭
(算定上の基礎)	
四半期純利益(千円)	1,200,804
普通株主に帰属しない金額(千円)	—
普通株式に係る四半期純利益(千円)	1,200,804
普通株式の期中平均株式数(千株)	3,686
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前事業年度末から重要な変動があったものの概要	—

(注) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であるため、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。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

## ⑤【附属明細表】

## 【有価証券明細表】

該当事項はありません。

## 【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	28,718,667	1,864,090	3,614	30,579,143	7,727,955	1,080,485	22,851,188
信託建物	269,311	—	—	269,311	32,586	11,849	236,725
構築物	103,339	1,646	—	104,986	56,603	6,506	48,382
機械及び装置	28,680	—	—	28,680	23,403	979	5,276
車両運搬具	243,844	14,135	1,904	256,074	228,039	25,298	28,034
工具、器具及び備品	311,295	9,279	3,346	317,228	273,783	22,572	43,444
土地	19,865,280	1,307,351	—	21,172,632	—	—	21,172,632
信託土地	137,713	—	—	137,713	—	—	137,713
リース資産	77,319	17,399	4,413	90,306	34,916	13,679	55,390
建設仮勘定	52,685	134,562	187,247	—	—	—	—
有形固定資産計	49,808,138	3,348,465	200,525	52,956,078	8,377,290	1,161,373	44,578,788
無形固定資産							
ソフトウェア	—	—	—	201,889	138,579	22,175	63,310
その他	—	—	—	6,991	3,127	468	3,864
無形固定資産計	—	—	—	208,881	141,706	22,643	67,174
長期前払費用	1,000	—	—	1,000	529	181	470

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

増加要因 (収益物件の獲得)

(単位: 千円)

	建物	土地	合計
アニバーサリー	85,344	92,067	177,411
アプリーレ垂水	830,218	718,892	1,549,110
ドエルウエスト	115,872	68,392	184,264
エルパティオ滝ノ水	103,925	143,536	247,462
グランドメゾン大宮	138,682	78,586	217,268
ポートタウンドルフィン	240,161	94,869	335,031
コンバージョン片岡	125,322	111,006	236,329

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8回利付き少人数私募社債	2017年3月16日	360,000	360,000 (360,000)	3.0	なし	2022年3月16日
第9回利付き少人数私募社債	2018年5月16日	260,000	260,000	3.0	なし	2023年5月15日
合計	—	620,000	620,000 (360,000)	—	—	—

(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)
360,000	—	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	3,074,113	3,164,574	1.3	—
1年以内に返済予定のリース債務	13,376	14,681	—	—
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)	37,532,811	38,857,726	1.3	2022年～2051年
リース債務 (1年以内に返済予定のものを除く。)	41,800	44,657	—	2022年～2026年
合計	40,662,101	42,081,639	—	—

(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	1,575,099	1,478,371	1,717,890	1,598,604
リース債務	21,899	3,039	3,039	3,039

【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	3,391	—	141	550	2,700
賞与引当金	53,704	59,226	53,704	—	59,226
役員退職慰労引当金	875,598	42,300	—	—	917,898

(注) 貸倒引当金の「当期減少額 (その他)」は、回収等による戻入れであります。

【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】

## ① 流動資産

## イ. 現金及び預金

区分	金額 (千円)
現金	11,999
預金	
当座預金	1,148,332
普通預金	5,509,632
定期預金	249,238
定期積金	34,500
小計	6,941,703
合計	6,953,702

## 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	26,739
京都市住宅供給公社	5,904
小林 真	5,653
大阪トヨペットグループホールディングス株式会社	3,558
株式会社大豊産業	3,197
その他	246,760
合計	291,814

## 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)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2}$ $\frac{\quad}{(B)}$ 365
318,658	4,977,124	5,003,967	291,814	94.5	22

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

ハ. 未成工事支出金

品目	金額 (千円)
サンロイヤル三条 外壁改修工事	11,722
エトワールヤマダ 外壁改修工事	7,920
シャン・デ・リ 外壁改修工事	6,784
サンロイヤル五条 外壁改修工事	6,250
アノットハウス 外壁改修工事	4,041
その他	8,275
合計	44,993

ニ. 貯蔵品

区分	金額 (千円)
切手・印紙	8,450
リフォーム工事用資材	4,050
その他	19
合計	12,519

② 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	35,453
株式会社エム・ツー	31,921
株式会社エムアールエム	17,071
インターテクノス株式会社	8,930
株式会社ウエダ本社	7,957
その他	73,758
合計	175,091

(3) 【その他】

該当事項はありません。

## 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
株券の種類	—
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
株式の名義書換え(注)1	
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	三井住友信託銀行株式会社 全国本支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	—
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	三井住友信託銀行株式会社 全国本支店 (注)1
買取手数料	無料 (注)2
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 <a href="https://www.kk-choei.co.jp">https://www.kk-choei.co.jp</a>
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 1. 当社株式は、株式会社東京証券取引所への上場に伴い、社債、株式等の振替に関する法律第128条第1項に規定する振替株式となることから、該当事項はなくなる予定です。

2. 単元未満株式の買取手数料は、当社株式が東京証券取引所に上場された日から「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」に変更されます。

3. 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】

該当事項はありません。

## 第四部【株式公開情報】

### 第1【特別利害関係者等の株式等の移動状況】

移動年月日	移動前所有者の氏名又は名称	移動前所有者の住所	移動前所有者の提出会社との関係等	移動後所有者の氏名又は名称	移動後所有者の住所	移動後所有者の提出会社との関係等	移動株数(株)	価格(単価)(円)	移動理由
2020年4月1日	株式会社 OKE 代表取締役 長田 栄臣	京都市伏見区向島中島町52番地	特別利害関係者等(大株主上位10名、役員等により総株主の議決権の過半数が所有されている会社)	OSAフィールド株式会社 代表取締役 長田 栄臣	京都市伏見区向島中島町52番地	特別利害関係者等(大株主上位10名、役員等により総株主の議決権の過半数が所有されている会社)(注)4	365,000	—	現所有者による前所有者の吸収合併による承継

- (注) 1. 当社は、東京証券取引所への上場を予定しておりますが、株式会社東京証券取引所(以下「同取引所」という。)が定める有価証券上場規程施行規則(以下「同施行規則」という。)第253条の規定に基づき、特別利害関係者等が、新規上場申請日の直前事業年度の末日から起算して2年前の日(2019年4月1日)から上場日の前日までの期間において、当社の発行する株式又は新株予約権の譲受け又は譲渡(上場前の公募等を除き、新株予約権の行使を含む。以下「株式等の移動」という。)を行っている場合には、当該株式等の移動の状況を同施行規則第204条第1項第4号に規定する「新規上場申請のための有価証券報告書(Iの部)」に記載することとされております。
2. 当社は、同施行規則第254条の規定に基づき、上場日から5年間、上記株式等の移動の状況に係る記載内容についての記録を保存することとし、幹事取引参加者は、当社が当該記録を把握し、かつ、保存するための事務組織を適切に整備している状況にあることを確認することとされております。
- また、当社は、当該記録につき、同取引所が必要に応じて行う提出請求に応じなければならないとされております。同取引所は、当社が当該提出請求に応じない場合は、当社の名称及び当該提出請求に応じない状況にある旨を公表することができるとされております。また、同取引所は、当該提出請求により提出された記録を検討した結果、上記株式等の移動の状況に係る記載内容が明らかに正確でなかったと認められる場合には、当社及び幹事取引参加者の名称並びに当該記載内容が正確でなかったと認められる旨を公表することができるとされております。
3. 特別利害関係者等の範囲は次のとおりであります。
- (1) 当社の特別利害関係者……役員、その配偶者及び二親等内の血族(以下「役員等」という。)、役員等により総株主の議決権の過半数が所有されている会社並びに関係会社及びその役員
  - (2) 当社の大株主上位10名
  - (3) 当社の人的関係会社及び資本的关系会社並びにこれらの役員
  - (4) 金融商品取引業者(金融商品取引法第28条第8項に規定する有価証券関連業を行う者に限る)並びにその役員、人的関係会社及び資本的关系会社
4. 当該移動により、特別利害関係者等(大株主上位10名)となりました。

## 第2【第三者割当等の概況】

### 1【第三者割当等による株式等の発行の内容】

項目	新株予約権	株式(1)	株式(2)
発行年月日	2020年2月17日	2020年3月6日	2020年3月30日
種類	第2回新株予約権 (ストックオプション)	普通株式	普通株式
発行数	普通株式 368,600株	107,300株	20,000株
発行価格	1,400円 (注) 2	1,400円 (注) 2	1,400円 (注) 2
資本組入額	700円	700円	700円
発行価額の総額	516,040,000円	150,220,000円	28,000,000円
資本組入額の総額	258,020,000円	75,110,000円	14,000,000円
発行方法	2020年1月22日開催の臨時株主総会において、会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づく新株予約権の付与(ストックオプション)に関する決議を行っております。	第三者割当	第三者割当
保有期間等に関する確約	—	—	—

(注) 1. 第三者割当等による募集株式の割当て等に関する規制に関し、株式会社東京証券取引所(以下「同取引所」という。)の定める規則は、以下のとおりであります。

- (1) 同取引所の定める有価証券上場規程施行規則(以下「同施行規則」という。)第255条の規定において、新規上場申請者が、新規上場申請日の直前事業年度の末日から起算して1年前より後において、第三者割当等による募集株式の割当てを行っている場合(上場前の公募等による場合を除く。)には、当該新規上場申請者は、割当てを受けた者との間で、募集株式の継続所有、譲渡時及び同取引所からの当該所有状況に係る照会時の同取引所への報告並びに当該書類及び報告内容の公衆縦覧その他同取引所が必要と認める事項について確約を行うものとし、当該書類を同取引所が定めるところにより提出するものとされております。
  - (2) 同取引所の定める同施行規則第259条の規定において、新規上場申請者が、新規上場申請日の直前事業年度の末日から起算して1年前より後において、役員又は従業員等に報酬として新株予約権の割当てを行っている場合には、当該新規上場申請者は、割当てを受けた役員又は従業員等との間で、報酬として割当てを受けた新株予約権の継続所有、譲渡時及び同取引所からの当該所有状況に係る照会時の同取引所への報告その他同取引所が必要と認める事項について確約を行うものとし、当該書類を同取引所が定めるところにより提出するものとされております。
  - (3) 新規上場申請者が、前2項の規定に基づく書類の提出等を行わないときは、同取引所は新規上場申請の不受理又は受理の取消しの措置をとるものとしております。
  - (4) 当社の場合、新規上場申請日の直前事業年度の末日は、2021年3月31日であります。
2. 発行価格は、時価純資産法より算出した価格を参考に決定した価格であります。
  3. 新株予約権の行使時の払込金額、行使期間、行使の条件及び譲渡に関する事項については、以下のとおりとなっております。

	新株予約権
行使時の払込金額	1株につき1,400円
行使期間	2022年2月15日から 2030年2月14日まで
行使の条件	「第二部 企業情報 第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (2) 新株予約権等の状況 ①ストックオプション制度の内容」に記載しております。
新株予約権の譲渡に関する事項	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。

4. 新株予約権については、退職により従業員9名分19,600株の権利が喪失しており、取締役会決議によりその全てを消却しております。消却後の発行数は、349,000株、発行価額の総額は488,600,000円、資本組入額の総額は244,300,000円となります。

## 2 【取得者の概況】

2020年1月22日開催の臨時株主総会決議に基づく新株予約権の発行

取得者の氏名 又は名称	取得者の住所	取得者の職 業及び事業 の内容等	割当株数 (株)	価格(単価) (円)	取得者と提出会社との関係
山本 光伸	京都市山科区	会社役員	20,200	28,280,000 (1,400)	特別利害関係者等 (当社の専務取締役・当社 子会社の取締役・代表理 事)
船井 涉	京都市右京区	会社役員	19,800	27,720,000 (1,400)	特別利害関係者等 (当社の常務取締役・当社 子会社の代表取締役)
寺田 直樹	京都市右京区	会社役員	12,300	17,220,000 (1,400)	特別利害関係者等 (当社の取締役)
田中 直樹	京都市下京区	会社員	12,000	16,800,000 (1,400)	当社の執行役員
糸井 邦広	京都市左京区	会社員	10,500	14,700,000 (1,400)	当社の執行役員
松本 尚視	京都市伏見区	会社員	8,500	11,900,000 (1,400)	当社の執行役員
中澤 和宏	京都府亀岡市	会社員	8,100	11,340,000 (1,400)	当社の執行役員
竹中 和也	京都市伏見区	会社員	7,800	10,920,000 (1,400)	当社の執行役員
奥野 雅裕	京都市伏見区	会社員	7,700	10,780,000 (1,400)	当社の執行役員
村井 厚介	京都市左京区	会社員	5,300	7,420,000 (1,400)	当社の従業員
伊藤 雅樹	京都市南区	会社員	5,200	7,280,000 (1,400)	当社の従業員
中西 恭子	京都市北区	会社員	4,700	6,580,000 (1,400)	当社の従業員
村田 和美	京都市右京区	会社員	4,100	5,740,000 (1,400)	当社の従業員
辻 文孝	京都市北区	会社員	4,000	5,600,000 (1,400)	当社の従業員
白川 勝之	京都府京田辺 市	会社員	4,000	5,600,000 (1,400)	当社の従業員

取得者の氏名 又は名称	取得者の住所	取得者の職 業及び事業 の内容等	割当株数 (株)	価格 (単価) (円)	取得者と提出会社との関係
中村 利之	滋賀県大津市	会社員	4,000	5,600,000 (1,400)	当社子会社の従業員
井上 啓	大阪府吹田市	会社員	3,900	5,460,000 (1,400)	当社の従業員
篠原 さゆり	京都市右京区	会社員	3,800	5,320,000 (1,400)	当社の従業員
林 勝之	京都府久世郡 久御山町	会社員	3,700	5,180,000 (1,400)	当社子会社の従業員 (注) 2
神村 充伸	大阪府枚方市	会社員	3,600	5,040,000 (1,400)	当社の従業員
三浦 展央	京都市西京区	会社員	3,600	5,040,000 (1,400)	当社の従業員
来田 貴子	京都市伏見区	会社員	3,500	4,900,000 (1,400)	当社の従業員
新田 英樹	京都市伏見区	会社員	3,500	4,900,000 (1,400)	当社の従業員
吉見 宏治	滋賀県大津市	会社員	3,400	4,760,000 (1,400)	当社の従業員
宮本 征門	京都市伏見区	会社員	3,300	4,620,000 (1,400)	当社の従業員
樋口 裕三	大阪府高槻市	会社員	3,200	4,480,000 (1,400)	当社の従業員
中山 裕大	京都市南区	会社員	3,200	4,480,000 (1,400)	当社の従業員
小島 真由	京都府城陽市	会社員	3,100	4,340,000 (1,400)	当社の従業員
布下 綾子	京都市上京区	会社員	3,100	4,340,000 (1,400)	当社の従業員
山口 勝也	京都市西京区	会社員	3,100	4,340,000 (1,400)	当社の従業員
田中 真紀	京都市下京区	会社員	3,100	4,340,000 (1,400)	当社の従業員
人見 省吾	京都市北区	会社員	3,100	4,340,000 (1,400)	当社の執行役員

取得者の氏名 又は名称	取得者の住所	取得者の職 業及び事業 の内容等	割当株数 (株)	価格 (単価) (円)	取得者と提出会社との関係
久山 直人	京都市左京区	会社員	3,000	4,200,000 (1,400)	当社の従業員
垣内 貴博	京都市下京区	会社員	3,000	4,200,000 (1,400)	当社の従業員
新 雅夫	京都府相楽郡 精華町	会社員	3,000	4,200,000 (1,400)	当社の従業員
西田 孝誠	奈良県橿原市	会社員	2,900	4,060,000 (1,400)	当社の従業員
宮崎 裕子	京都市山科区	会社員	2,900	4,060,000 (1,400)	当社の従業員
神村 厚代	京都府久世郡 久御山町	会社員	2,800	3,920,000 (1,400)	当社の従業員
今西 未来	京都市右京区	会社員	2,800	3,920,000 (1,400)	当社の従業員
木村 憲生	京都府乙訓郡 大山崎町	会社員	2,800	3,920,000 (1,400)	当社の従業員
山内 啓太郎	滋賀県大津市	会社員	2,800	3,920,000 (1,400)	当社の従業員
完戸 恒介	滋賀県大津市	会社員	2,700	3,780,000 (1,400)	当社の従業員
瀬川 武志	京都市伏見区	会社員	2,700	3,780,000 (1,400)	当社の従業員
山岡 智志	京都市北区	会社員	2,700	3,780,000 (1,400)	当社の従業員
木村 享平	京都市北区	会社員	2,600	3,640,000 (1,400)	当社の従業員
杉山 滋章	滋賀県大津市	会社員	2,600	3,640,000 (1,400)	当社の従業員
山野 侑子	京都市中京区	会社員	2,500	3,500,000 (1,400)	当社の従業員
本橋 麻未	京都市伏見区	会社員	2,500	3,500,000 (1,400)	当社の従業員
竹井 久和	滋賀県高島市	会社員	2,500	3,500,000 (1,400)	当社の従業員

取得者の氏名 又は名称	取得者の住所	取得者の職 業及び事業 の内容等	割当株数 (株)	価格 (単価) (円)	取得者と提出会社との関係
山本 真伸	京都市山科区	会社員	2,500	3,500,000 (1,400)	当社の従業員
犀川 友晴	京都市山科区	会社員	2,500	3,500,000 (1,400)	当社の執行役員
濱井 由美	京都市上京区	会社員	2,400	3,360,000 (1,400)	当社の従業員
笛吹 岳生	京都府亀岡市	会社員	2,400	3,360,000 (1,400)	当社の従業員
中出 将登	京都市西京区	会社員	2,400	3,360,000 (1,400)	当社の従業員
阪田 博之	滋賀県大津市	会社員	2,400	3,360,000 (1,400)	当社子会社の従業員
吉谷 典之	京都府宇治市	会社員	2,300	3,220,000 (1,400)	当社の従業員
田中 孝典	滋賀県大津市	会社員	2,300	3,220,000 (1,400)	当社の従業員
元木 あゆみ	京都府乙訓郡 大山崎町	会社員	2,200	3,080,000 (1,400)	当社の従業員
石本 達也	京都市中京区	会社員	2,200	3,080,000 (1,400)	当社の従業員
藤林 梢恵	京都市左京区	会社員	2,200	3,080,000 (1,400)	当社の従業員
畑中 大	奈良県奈良市	会社員	2,200	3,080,000 (1,400)	当社の従業員
亀岡 亜紀子	京都府八幡市	会社員	2,100	2,940,000 (1,400)	当社の従業員
岸本 裕行	京都市左京区	会社員	2,100	2,940,000 (1,400)	当社の従業員
尾西 大斗	京都市伏見区	会社員	2,100	2,940,000 (1,400)	当社の従業員
高田 昌栄	京都市伏見区	会社員	2,100	2,940,000 (1,400)	当社子会社の従業員
森田 尚子	京都市下京区	会社員	2,000	2,800,000 (1,400)	当社の従業員



取得者の氏名 又は名称	取得者の住所	取得者の職 業及び事業 の内容等	割当株数 (株)	価格 (単価) (円)	取得者と提出会社との関係
古澤 麻理	滋賀県栗東市	会社員	1,900	2,660,000 (1,400)	当社の従業員
小笠原 優	京都市北区	会社員	1,900	2,660,000 (1,400)	当社の従業員
瀬野 達也	京都市伏見区	会社員	1,900	2,660,000 (1,400)	当社の従業員
有澤 則行	京都市右京区	会社員	1,900	2,660,000 (1,400)	当社の従業員
鬼澤 千尋	京都府宇治市	会社員	1,800	2,520,000 (1,400)	当社の従業員
花田 麻依	京都市右京区	会社員	1,800	2,520,000 (1,400)	当社の従業員
川崎 直紀	京都市伏見区	会社員	1,800	2,520,000 (1,400)	当社の従業員
一島 秀人	京都市南区	会社員	1,800	2,520,000 (1,400)	当社の従業員
牧原 直人	京都市右京区	会社員	1,800	2,520,000 (1,400)	当社の従業員
筑田 亜希子	京都市伏見区	会社員	1,700	2,380,000 (1,400)	当社の従業員
嶋原 隆志	京都市東山区	会社員	1,700	2,380,000 (1,400)	当社の従業員
鳩山 亮太	京都市山科区	会社員	1,700	2,380,000 (1,400)	当社の従業員
塩見 葉月	京都府久世郡 久御山町	会社員	1,600	2,240,000 (1,400)	当社の従業員
尾西 真理子	京都市伏見区	会社員	1,600	2,240,000 (1,400)	当社の従業員
小山 篤史	京都府城陽市	会社員	1,600	2,240,000 (1,400)	当社の従業員
川橋 美里	滋賀県大津市	会社員	1,500	2,100,000 (1,400)	当社の従業員
竹田 昌史	京都市右京区	会社員	1,500	2,100,000 (1,400)	当社の従業員

取得者の氏名 又は名称	取得者の住所	取得者の職 業及び事業 の内容等	割当株数 (株)	価格 (単価) (円)	取得者と提出会社との関係
福田 綾香	京都市右京区	会社員	1,400	1,960,000 (1,400)	当社の従業員
北庄司 寛	滋賀県大津市	会社員	1,400	1,960,000 (1,400)	当社の従業員
福田 英輝	京都市右京区	会社員	1,400	1,960,000 (1,400)	当社の従業員
吉澤 邦晃	京都市下京区	会社員	1,400	1,960,000 (1,400)	当社の従業員
山中 りさ	大阪市港区	会社員	1,300	1,820,000 (1,400)	当社の従業員
三宅 彩奈	京都府長岡京 市	会社員	1,300	1,820,000 (1,400)	当社の従業員
金川 麻里子	滋賀県草津市	会社員	1,300	1,820,000 (1,400)	当社の従業員
岩城 和哉	京都市東山区	会社員	1,300	1,820,000 (1,400)	当社の従業員
木村 翔平	滋賀県守山市	会社員	1,300	1,820,000 (1,400)	当社の従業員
谷口 貴彦	京都市伏見区	会社員	1,300	1,820,000 (1,400)	当社の従業員
安田 誠	京都市西京区	会社員	1,300	1,820,000 (1,400)	当社の従業員
川崎 知子	大阪市西成区	会社員	1,200	1,680,000 (1,400)	当社の従業員
岡本 夏依	京都市山科区	会社員	1,200	1,680,000 (1,400)	当社の従業員
呉 佳軒	大阪府池田市	会社員	1,200	1,680,000 (1,400)	当社の従業員
瀧川 侑香	京都市北区	会社員	1,200	1,680,000 (1,400)	当社の従業員
山本 育江	京都市西京区	会社員	1,200	1,680,000 (1,400)	当社の従業員
佐々木 洸喜	京都市左京区	会社員	1,200	1,680,000 (1,400)	当社の従業員

取得者の氏名 又は名称	取得者の住所	取得者の職 業及び事業 の内容等	割当株数 (株)	価格 (単価) (円)	取得者と提出会社との関係
上岡 一雄	京都府宇治市	会社員	1,200	1,680,000 (1,400)	当社の従業員
栞原 佑治	京都市下京区	会社員	1,100	1,540,000 (1,400)	当社の従業員
若狭 善敬	京都市西京区	会社員	1,100	1,540,000 (1,400)	当社の従業員
谷口 真紗美	京都市伏見区	会社員	1,000	1,400,000 (1,400)	当社の従業員
熊 燾	京都市伏見区	会社員	1,000	1,400,000 (1,400)	当社の従業員
上山 直登	京都市西京区	会社員	1,000	1,400,000 (1,400)	当社の従業員
曲 凌飛	京都市下京区	会社員	1,000	1,400,000 (1,400)	当社の従業員
吉田 貴恵	京都府城陽市	会社員	1,000	1,400,000 (1,400)	当社の従業員
渡部 敦嗣	京都市下京区	会社員	900	1,260,000 (1,400)	当社子会社の従業員
竹田 りな	京都市右京区	会社員	900	1,260,000 (1,400)	当社の従業員
松浦 敬子	京都市右京区	会社員	900	1,260,000 (1,400)	当社の従業員
横川 浩美	京都府向日市	会社員	800	1,120,000 (1,400)	当社の従業員
郷 綾子	京都市右京区	会社員	800	1,120,000 (1,400)	当社の従業員

(注) 1. 退職により、新株予約権を消却した者(9名、割当株式の総数19,600株)につきましては記載しておりません。また、退職により新株予約権の行使条件を満たさない者(2名、割当株式の総数7,300株)につきましても記載しておりません。

2. 当社から当社子会社に転籍しております。

## 株式（1）

取得者の氏名又は名称	取得者の住所	取得者の職業及び事業の内容等	割当株数 (株)	価格（単価） (円)	取得者と提出会社との関係
北村 玲子	京都市下京区	不動産賃貸業	5,000	7,000,000 (1,400)	取引先（注）
林 節子	京都府城陽市	不動産賃貸業	5,000	7,000,000 (1,400)	取引先（注）
株式会社松吉 代表取締役 青松秀吉 資本金10百万円	京都市南区東九 条上殿田町29	不動産賃貸業	5,000	7,000,000 (1,400)	取引先（注）
長村 博	京都市伏見区	不動産賃貸業	5,000	7,000,000 (1,400)	取引先（注）
宮林 昭美	京都府宇治市	不動産賃貸業	5,000	7,000,000 (1,400)	取引先（注）
松本 晃代	京都市上京区	不動産賃貸業	5,000	7,000,000 (1,400)	取引先（注）
古宮山 孝夫	京都市東山区	不動産賃貸業	5,000	7,000,000 (1,400)	取引先（注）
吉田 英司	京都市中京区	不動産賃貸業	5,000	7,000,000 (1,400)	取引先（注）
小山 力	滋賀県近江八幡 市	不動産賃貸業	5,000	7,000,000 (1,400)	取引先（注）
山川 芳美	京都市左京区	不動産賃貸業	5,000	7,000,000 (1,400)	取引先（注）
藤岡 善行	京都市東山区	不動産賃貸業	5,000	7,000,000 (1,400)	取引先（注）
上野 恒雄	京都市伏見区	不動産賃貸業	5,000	7,000,000 (1,400)	取引先（注）
杉村 宗保	大阪府茨木市	不動産賃貸業	5,000	7,000,000 (1,400)	取引先（注）
岩崎 和世	京都市左京区	不動産賃貸業	5,000	7,000,000 (1,400)	取引先（注）
株式会社大豊産業 代表取締役 杉本豊平 資本金10百万円	京都市北区上賀 茂坂口町14-1	不動産賃貸業	5,000	7,000,000 (1,400)	取引先（注）
中路 達雄	京都市西京区	不動産賃貸業	5,000	7,000,000 (1,400)	取引先（注）

取得者の氏名又は名称	取得者の住所	取得者の職業及び事業の内容等	割当株数 (株)	価格(単価) (円)	取得者と提出会社との関係
長嶋 正晃	京都市北区	会社役員	5,000	7,000,000 (1,400)	取引先 (注)
長嶋 良夫	京都市北区	不動産賃貸業	5,000	7,000,000 (1,400)	取引先 (注)
横野 常美	京都市右京区	会社役員	5,000	7,000,000 (1,400)	取引先 (注)
山本 光伸	京都市山科区	会社役員	4,700	6,580,000 (1,400)	特別利害関係者等 (当社の専務取締役・当社子会社の取締役・代表理事)
船井 涉	京都市右京区	会社役員	4,000	5,600,000 (1,400)	特別利害関係者等 (当社の常務取締役・当社子会社の代表取締役)
寺田 直樹	京都市右京区	会社役員	3,600	5,040,000 (1,400)	特別利害関係者等 (当社の取締役)

(注) 当該第三者割当増資により特別利害関係者等(大株主上位10名)となりました。

## 株式（2）

取得者の氏名又は名称	取得者の住所	取得者の職業及び事業の内容等	割当株数(株)	価格(単価)(円)	取得者と提出会社との関係
砂田 直成	大阪府枚方市	会社役員	5,000	7,000,000 (1,400)	取引先 (注)
山本 光伸	京都市山科区	会社役員	5,000	7,000,000 (1,400)	特別利害関係者等 (当社の専務取締役・当社子会社の取締役・代表理事) (注)
船井 渉	京都市右京区	会社役員	5,000	7,000,000 (1,400)	特別利害関係者等 (当社の常務取締役・当社子会社の代表取締役) (注)
田中 伸	京都市中京区	会社役員	500	700,000 (1,400)	特別利害関係者等 (当社の社外取締役)
鈴木 百世	京都市伏見区	会社役員	500	700,000 (1,400)	特別利害関係者等 (当社の監査役・当社子会社の監査役)
田川 芳和	大阪府高槻市	会社役員	500	700,000 (1,400)	特別利害関係者等 (当社の社外監査役)
平野 貢	大阪府箕面市	会社役員	500	700,000 (1,400)	特別利害関係者等 (当社の社外監査役)
田中 直樹	京都市下京区	会社員	500	700,000 (1,400)	当社の執行役員
松本 尚視	京都市伏見区	会社員	500	700,000 (1,400)	当社の執行役員
糸井 邦広	京都市左京区	会社員	500	700,000 (1,400)	当社の執行役員
中澤 和宏	京都府亀岡市	会社員	500	700,000 (1,400)	当社の執行役員
竹中 和也	京都市伏見区	会社員	500	700,000 (1,400)	当社の執行役員
奥野 雅裕	京都市伏見区	会社員	500	700,000 (1,400)	当社の執行役員

(注) 当該第三者割当増資により特別利害関係者等（大株主上位10名）となりました。

## 3 【取得者の株式等の移動状況】

該当事項はありません。

### 第3【株主の状況】

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%) (注)17
長田 修 (注) 1、3	京都市伏見区	1,970,000	48.82
長田 久美子 (注) 3、4	京都市伏見区	1,144,000	28.35
OSAフィールド株式会社 (注) 2、3	京都市伏見区向島中島町52番地	365,000	9.05
長田 栄臣 (注) 3、5	京都市伏見区	80,000	1.98
山本 光伸 (注) 3、6、9、10	京都市山科区	29,900 (20,200)	0.74 (0.50)
船井 涉 (注) 3、7、9、10	京都市右京区	28,800 (19,800)	0.71 (0.49)
寺田 直樹 (注) 8	京都市右京区	15,900 (12,300)	0.39 (0.30)
田中 直樹 (注) 11	京都市下京区	12,500 (12,000)	0.31 (0.30)
糸井 邦広 (注) 11	京都市左京区	11,000 (10,500)	0.27 (0.26)
松本 尚視 (注) 11	京都市伏見区	9,000 (8,500)	0.22 (0.21)
中澤 和宏 (注) 11	京都府亀岡市	8,600 (8,100)	0.21 (0.20)
竹中 和也 (注) 11	京都市伏見区	8,300 (7,800)	0.21 (0.19)
奥野 雅裕 (注) 11	京都市伏見区	8,200 (7,700)	0.20 (0.19)
村井 厚介 (注) 12	京都市左京区	5,300 (5,300)	0.13 (0.13)
伊藤 雅樹 (注) 12	京都市南区	5,200 (5,200)	0.13 (0.13)
北村 玲子 (注) 3	京都市下京区	5,000	0.12
林 節子 (注) 3	京都府城陽市	5,000	0.12
株式会社 松吉 (注) 3	京都市南区東九条上殿田町29	5,000	0.12
長村 博 (注) 3	京都市伏見区	5,000	0.12
宮林 昭美 (注) 3	京都府宇治市	5,000	0.12
松本 晃代 (注) 3	京都市上京区	5,000	0.12
古宮山 孝夫 (注) 3	京都市東山区	5,000	0.12
吉田 英司 (注) 3	京都市中京区	5,000	0.12

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	株式 (自己株式を除く。) の総数に対する所有株式数の割合 (%) (注) 17
小山 力 (注) 3	滋賀県近江八幡市	5,000	0.12
山川 芳美 (注) 3	京都市左京区	5,000	0.12
藤岡 善行 (注) 3	京都市東山区	5,000	0.12
上野 恒雄 (注) 3	京都市伏見区	5,000	0.12
杉村 宗保 (注) 3	福井県小浜市	5,000	0.12
岩崎 和世 (注) 3	京都市左京区	5,000	0.12
株式会社 大豊産業 (注) 3	京都市北区上賀茂坂口町14-1	5,000	0.12
中路 達雄 (注) 3	京都市西京区	5,000	0.12
長嶋 正晃 (注) 3	京都市北区	5,000	0.12
長嶋 良夫 (注) 3	京都市北区	5,000	0.12
榎野 常美 (注) 3	京都市右京区	5,000	0.12
砂田 直成 (注) 3	大阪府枚方市	5,000	0.12
中西 恭子 (注) 12	京都市北区	4,700 (4,700)	0.12 (0.12)
村田 和美 (注) 12	京都市右京区	4,100 (4,100)	0.10 (0.10)
辻 文孝 (注) 12	京都市北区	4,000 (4,000)	0.10 (0.10)
白川 勝之 (注) 12	京都府京田辺市	4,000 (4,000)	0.10 (0.10)
中村 利之 (注) 13	滋賀県大津市	4,000 (4,000)	0.10 (0.10)
井上 啓 (注) 12	大阪府吹田市	3,900 (3,900)	0.10 (0.10)
平出 さゆり (注) 12	京都市中京区	3,800 (3,800)	0.09 (0.09)
林 勝之 (注) 13、14	京都府久世郡久御山町	3,700 (3,700)	0.09 (0.09)
神村 充伸 (注) 12	大阪府枚方市	3,600 (3,600)	0.09 (0.09)
三浦 展央 (注) 12	京都市西京区	3,600 (3,600)	0.09 (0.09)
来田 貴子 (注) 12	京都市伏見区	3,500 (3,500)	0.09 (0.09)
新田 英樹 (注) 12	京都市伏見区	3,500 (3,500)	0.09 (0.09)



氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	株式 (自己株式を除く。) の総数に対する所有株式数の割合 (%) (注) 17
吉見 宏治 (注) 12	滋賀県大津市	3,400 (3,400)	0.08 (0.08)
宮本 征門 (注) 12	京都市伏見区	3,300 (3,300)	0.08 (0.08)
樋口 裕三 (注) 12	京都市左京区	3,200 (3,200)	0.08 (0.08)
その他 93名 (注) 15		177,300 (175,300)	4.39 (4.34)
計		4,035,300 (349,000)	100.00 (8.65)

- (注) 1. 特別利害関係者等 (当社の代表取締役社長)  
2. 特別利害関係者等 (役員等により総株主の議決権の過半数が所有されている会社)  
3. 特別利害関係者等 (大株主上位10名)  
4. 特別利害関係者等 (当社の代表取締役社長の配偶者)  
5. 特別利害関係者等 (当社の代表取締役社長の二親等内の血族)  
6. 特別利害関係者等 (当社の専務取締役)  
7. 特別利害関係者等 (当社の常務取締役)  
8. 特別利害関係者等 (当社の取締役)  
9. 特別利害関係者等 (当社子会社の取締役・代表理事)  
10. 特別利害関係者等 (当社子会社の取締役)  
11. 当社の執行役員  
12. 当社の従業員  
13. 当社子会社の従業員  
14. 当社から当社子会社へ転籍しております。  
15. 特別利害関係者等 (当社の社外取締役、常勤監査役、非常勤監査役) 4名、当社の執行役員2名、当社の従業員82名、当社子会社の従業員3名及び退職により新株予約権の行使条件を満たさないもの2名の合計であります。  
16. ( ) 内は、新株予約権による潜在株式数及びその割合であり、内数であります。  
17. 株式 (自己株式を除く。) 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。

2021年11月12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  
業務執行社員 公認会計士 西田 順一 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 羽津 隆弘 印

#### 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2019年4月1日から2020年3月31日までの第32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、重要な会計方針及びその他の注記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2020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。

#### 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、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において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。

#### 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. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券届出書提出会社）が別途保管しております。
2. XBR Lデータは監査の対象には含まれておりません。

2021年11月12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 西田 順一 印  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 羽津 隆弘 印  
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2020年4月1日から2021年3月31日までの第33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2021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。

ホテルの減損損失の認識の要否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>注記事項「(重要な会計上の見積り) 固定資産の減損会計」に記載のとおり、株式会社長栄の当事業年度の貸借対照表において、減損の兆候が認められる固定資産が2,107,048千円計上されており、このうち390,952千円はホテルに関するものである。</p> <p>固定資産は規則的に減価償却されるが、減損の兆候が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検討する必要がある。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>ホテルについては、当事業年度において新型コロナウイルス感染症の影響から経営環境が著しく悪化したため、減損の兆候が認められている。このため、当事業年度において減損損失の認識の要否の判定が行われているが、見積もられた割引前将来キャッシュ・フローの総額が資産の帳簿価額を上回ったことから、減損損失の認識は不要と判断されている。当該判定に用いられる将来キャッシュ・フローは、経営者が作成したホテルの事業計画を基礎として見積もられるが、当該事業計画には新型コロナウイルス感染症が収束し正常化する見込みが含まれており、当該影響を反映した将来利益の予測は不確実性を伴うため、これに係る経営者による判断が将来キャッシュ・フローの見積りに重要な影響を及ぼす。</p> <p>以上から、当監査法人は、株式会社長栄におけるホテルの減損損失の認識の要否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、株式会社長栄におけるホテルの減損損失の認識の要否に関する判断の妥当性を評価するため、主に以下の監査手続を実施した。</p> <p>(1) 内部統制の評価</p> <p>固定資産の減損損失の認識の要否の判定に関連する内部統制の整備及び運用状況の有効性を評価した。評価に当たっては、将来キャッシュ・フローが適切に見積もられないことを防止又は発見するための統制に焦点を当てた。</p> <p>(2) 将来キャッシュ・フローの見積りの合理性の評価</p> <p>将来キャッシュ・フローの見積りの基礎となる事業計画に含まれる将来利益の予測の合理性を評価するため、主に以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●新型コロナウイルス感染症が将来利益の予測に与える影響について、経営者に対して質問し、外部機関が公表している宿泊旅行業界についての実績推移、将来予測に照らして、その合理性を評価した。</li> <li>●新型コロナウイルス感染症が収束し正常化した際の将来利益の予測について、過去の実績に照らして、その合理性を評価した。</li> </ul>

## 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、継続企業を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、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において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. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券届出書提出会社）が別途保管しております。
2. XBR Lデータは監査の対象には含まれておりません。

2021年11月12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 西田 順一 印  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 羽津 隆弘 印  
業務執行社員

#### 監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社長栄の2021年4月1日から2022年3月31日までの第34期事業年度の第2四半期会計期間（2021年7月1日から2021年9月30日まで）及び第2四半期累計期間（2021年4月1日から2021年9月30日まで）に係る四半期財務諸表、すなわち、四半期貸借対照表、四半期損益計算書、四半期キャッシュ・フロー計算書及び注記について四半期レビューを行った。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社長栄の2021年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第2四半期累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

#### 監査人の結論の根拠

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四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期財務諸表の四半期レビュー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、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

#### 四半期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四半期財務諸表の作成基準に準拠して四半期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四半期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。

四半期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四半期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四半期財務諸表の作成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。

#### 四半期財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書において独立の立場から四半期財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に従って、四半期レビューの過程を通じて、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。

- ・主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。四半期レビュー手続は、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実施さ

れる年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

- ・継続企業の前提に関する事項について、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と判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表の作成基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期レビュー報告書において四半期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四半期財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した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。
- ・四半期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四半期財務諸表の作成基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期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ないと信じさせる事項が認められない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、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見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。

#### 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. 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券届出書提出会社）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。



