第36期定時株主総会資料

電子提供措置事項のうち法令及び定款に基づく書面交付請求による交付書面に記載しない事項

事業報告

新株予約権等の状況
会計監査人の状況
業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況

計算書類

株主資本等変動計算書
個別注記表

（2023年４月１日から2024年３月31日まで）

株式会社長栄

上記事項につきましては、法令及び当社定款第15条第２項の規定に基づき、書面交付請求いただいた株主様に対して交付する書面には記載しておりません。

なお、本株主総会におきましては、書面交付請求の有無にかかわらず、株主の皆様に電子提供措置事項から上記事項を除いたものを記載した書面を一律でお送りいたします。

新株予約権等の状況

(1) 当事業年度の末日において当社役員が保有している職務執行の対価として交付した新株予約権の状況

		第２回新株予約権
発行決議日		2020年２月14日
新株予約権の数		162,300個
新株予約権の目的となる株式の種類と数		普通株式　162,300株
新株予約権の払込金額		無償
新株予約権の行使に際して出資される財産の価額		新株予約権１個当たり　1,400円
権利行使期間		2022年２月15日から 2030年２月14日まで
行使の条件		(注) 1
役員の保有状況	取締役 (社外取締役を除く)	新株予約権の数　20,000個 目的となる株式数　20,000株 保有者数　2名

(注) 1. 新株予約権の主な行使条件
本新株予約権者は本新株予約権の行使時において、当社又は当社の子会社の取締役又は従業員の地位にあることを要する。但し、当社の取締役会の承認を得た場合はこの限りではない。権利者が死亡した場合、相続人による新株予約権の相続は認めない。
2. 社外取締役及び監査役には、新株予約権を付与しておりません。

(2) 当事業年度中に職務執行の対価として使用人等に対し交付した新株予約権の状況

該当事項はありません。

会計監査人の状況

(1) 名称　　有限責任 あずさ監査法人

(2) 報酬等の額

	報 酬 等 の 額
当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額	23,625千円
当社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	28,925千円

（注）1．当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。

2．当社監査役会は、日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、監査計画の内容及び報酬の算出根拠等を確認し、検討した結果、会計監査人の報酬等につき、会社法第399条第１項の同意を行っております。

(3) 非監査業務の内容

当社は、有限責任 あずさ監査法人に対して、内部統制評価に係るアドバイザリー業務及び次年度以降の内部統制監査の対象となるプロセスに係る事前テストについての対価を支払っております。

(4) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

監査役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。

監査役会は、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きまして、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況

(1) 業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要

取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他会社の業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要は以下のとおりであります。

① 取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

イ. 当会社は、法令及び定款に基づき、会社の機関として、株主総会、取締役、取締役会、監査役、監査役会及び会計監査人を設置する。また、取締役、監査役については、独立性のある社外取締役、社外監査役を選任する。

ロ. 取締役会は、原則として毎月1回開催することに加え、必要があるときは随時開催し、重要な業務執行に関する意思決定を適時に行うとともに、各取締役の職務執行を適切に監督する。

ハ. 取締役は、財務報告の信頼性を確保し、また会社情報を適正かつ適時に開示するために必要な体制を整備する。

② 取締役の職務の執行にかかる情報の保存及び管理に関する体制

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

③ 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

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

④ 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

イ. 経営計画において毎年度の基本的な経営方針を定め、取締役会においてその方針に沿った業務の進捗を適切に管理する。

ロ. 取締役会は、業務執行の迅速化と責任の明確化を図るため、執行役員を選任し、取締役会が決定した特定の業務領域における業務を執行させる。

ハ. 各取締役の責任・権限及び業務の基本的枠組みを明確にして、意思決定を迅速かつ適正に行い、業務執行を効率的に行う。

⑤　使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

イ．コンプライアンスを尊重する社内風土を醸成するため、「リスク管理・コンプライアンス規程」を制定してリスク管理・コンプライアンス推進委員会を設置し、定期的及び必要に応じて当会社のコンプライアンスの状況を調査し、必要に応じて取締役会に対して改善を勧告する。また、コンプライアンスに関する使用者の意識を高めるため、適時に教育啓蒙を行う。

ロ．コンプライアンス違反やその恐れのある場合を早期に発見し、またそれを未然に防止するため、通報を受け付ける窓口を設置して、速やかに問題を把握するよう努め、適切に対処する。

ハ．業務における適法・適正な手続き・手順を明示した社内規程・マニュアルなどを整備し、運用する。

ニ．業務執行部門から独立した内部監査部門による内部監査を実施し、適法・適切な業務運営が行われていることを定期的に確認する。

⑥　当会社及び当会社の子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

イ．当会社と子会社との間においては、相互に緊密な連携を保って経営を円滑に遂行するよう努め、グループ全体としての業務の適正及び業績の向上を目指す。

ロ．当会社及びその子会社からなる企業集団として、グループ経営管理上必要な事項について、子会社に当会社との事前協議・報告を求める社内規程を整備し、適切に運用する。

ハ．当会社のリスク管理体制の基礎となる規程において、子会社特有のリスクの評価・検討・対策についても必要な措置を講じるべきことを定め、グループ全体でのリスク管理を行う。

ニ．当会社は、子会社に対し、取締役及び使用人の職務執行の適正を確保するためにコンプライアンス等に関する方針を提示し、必要な体制の整備を求める。また、当会社のコンプライアンスにかかる通報受付窓口において、各子会社からの通報も受け付ける。

ホ．当会社は、当会社の監査役が各子会社の監査役に就任し、もしくは、各子会社の監査役との情報交換を緊密にし、企業集団の監査の実効性を確保できる体制の整備に努める。

ヘ．当会社の内部監査部門が、適宜、各子会社の内部監査を実施する。

⑦　監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

イ．監査役への報告に関する事項

ⅰ 取締役及び執行役員は、監査役が取締役会その他重要な会議に出席できるよう配慮し、監

査役が求める事項について取締役等から適宜報告する。また、取締役及び使用人は、監査役の求める決裁書類及び関係資料の閲覧に応じ、必要な説明を行う。

ⅱ 取締役は、内部監査部門の実施する内部監査の計画、内部監査実施状況及びその結果について、監査役に報告を行う。

ⅲ 監査役に対する資料提供や報告等を行ったことによって、当該報告者に対する人事上その他の不利益な取扱いは行わない。

ロ. 監査役の職務を補助すべき使用人に関する事項

ⅰ 監査役の職務を補助する使用人の任命・異動については、監査役の意見を最大限に尊重する。

ⅱ 監査役の職務を補助する使用人は、監査役の指揮命令下で業務を行う。監査役を補助する使用人を兼務する使用人は、監査役の指示業務を優先して職務に従事する。

ⅲ 監査役の職務を補助する使用人に対する人事考課においては、監査役の意見を最大限に尊重する。

ハ. 監査役の職務の執行について生じる費用に関する事項

監査役の職務の執行について必要な費用は、当会社が負担する。

⑧ 反社会的勢力の排除に向けた取組み

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

(2) 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

① 取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

イ. 会社の機関として、株主総会、取締役、取締役会、監査役、監査役会及び会計監査人を設置しております。また、取締役、監査役については、社外取締役２名、社外監査役２名を選任しております。

ロ. 取締役会は、原則として毎月１回開催することに加え、必要があるときは随時開催し、重要な業務執行に関する意思決定を適時に行うとともに、各取締役の職務執行を適切に監督しております。

ハ. 取締役は、財務報告の信頼性を確保し、また会社情報を適正かつ適時に開示するために必要な体制を整備しております。また、その運用状況を内部監査部門が監査しております。

② 取締役の職務の執行にかかる情報の保存及び管理に関する体制

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

③　損失の危険の管理に関する規程その他の体制

リスク管理体制の基礎となる規程としてリスク管理・コンプライアンス規程を制定しております。また、四半期毎にリスク管理・コンプライアンス推進委員会を開催し、必要な措置を講じております。

④　取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

イ．経営計画において毎年度の基本的な経営方針を定め、取締役会においてその方針に沿った業務の進捗を適切に管理しております。

ロ．取締役会は、業務執行の迅速化と責任の明確化を図るため、執行役員を選任し、取締役会が決定した特定の業務領域における業務を執行させております。

ハ．各取締役の責任・権限及び業務の基本的枠組みを明確にして、意思決定を迅速かつ適正に行い、業務執行を効率的に行っております。

⑤　使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

イ．コンプライアンスを尊重する社内風土を醸成するため、リスク管理・コンプライアンス規程を制定してリスク管理・コンプライアンス推進委員会を設置し、定期的及び必要に応じて当会社のコンプライアンスの状況を調査し、必要に応じて取締役会に対して改善を勧告しております。また、コンプライアンスに関する使用者の意識を高めるため、適時にコンプライアンス研修を行っております。

ロ．コンプライアンス違反やその恐れのある場合を早期に発見し、またそれを未然に防止するため、内部通報制度を制定して、速やかに問題を把握するよう努め、適切に対処しております。

ハ．業務における適法・適正な手続き・手順を明示した社内規程・マニュアルなどを整備し、運用しております。

ニ．業務執行部門から独立した内部監査部門による内部監査を実施し、適法・適切な業務運営が行われていることをリスク管理・コンプライアンス推進委員会にて定期的に確認しております。

⑥　当会社及び当会社の子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

イ．当会社と子会社との間においては、相互に緊密な連携を保って経営を円滑に遂行するよう努め、グループ全体としての業務の適正及び業績の向上を目指しております。

ロ．当会社及びその子会社からなる企業集団として、グループ経営管理上必要な事項について、子会社に当会社との事前協議・報告を求めるため、関係会社管理規程を整備し適切に運用しております。

ハ．当会社のリスク管理・コンプライアンス規程において、子会社特有のリスクの評価・検討・対策についても必要な措置を講じるべきことを定め、グループ全体でのリスク管理を行っております。

ニ．当会社は、子会社に対し、取締役及び使用人の職務執行の適正を確保するためにコンプライアンス等に関する方針を提示し、必要な体制の整備を求めております。また、当会社のコンプライアンスにかかる内部通報制度において、各子会社からの通報も受け付けております。

ホ．当会社は、当会社の監査役が各子会社の監査役に就任し、企業集団の監査の実効性を確保できる体制の整備に努めております。

ヘ．当会社の内部監査部門が、適宜、各子会社の内部監査を実施しております。

⑦　監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

イ．監査役への報告に関する事項

ⅰ 取締役及び執行役員は、監査役が取締役会その他重要な会議に出席できるよう配慮し、監査役が求める事項について取締役等から適宜報告しております。また、取締役及び使用人は、監査役の求める決裁書類及び関係資料の閲覧に応じ、必要な説明を行っております。

ⅱ 取締役は、内部監査部門の実施する内部監査の計画、内部監査実施状況及びその結果について、取締役会及び内部監査室を通じて監査役に報告を行っております。

ⅲ 監査役に対する資料提供や報告等を行ったことによって、当該報告者に対する人事上その他の不利益な取扱いは行わないよう努めております。

ロ．監査役の職務を補助すべき使用人に関する事項

監査役の職務を補助すべき専任の使用人は選任しておりませんが、内部監査室及び法務部が実質的に監査役の補助業務を行っております。

ハ．監査役の職務の執行について生じる費用に関する事項

監査役の職務の執行について必要な費用は、当会社が負担しております。

⑧　反社会的勢力の排除に向けた取組み

当会社は、法令及び社会規範を遵守し、良識ある企業活動を行っております。市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力と取引関係を含め関係を持たないよう取引開始前に反社チェックを実施しております。

株主資本等変動計算書

（2023年４月 １日から
2024年３月31日まで）

（単位：千円）

	株主資本								
	資本金	資本剰余金			利益剰余金				株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	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	714,764	797,166	－	797,166	20,000	510,000	1,708,219	5,913,652	8,151,872
当期変動額									
圧縮積立金の積立							150,675	△150,675	－
圧縮積立金の取崩							△19,590	19,590	－
利益剰余金の配当								△437,150	△437,150
当期純利益								1,256,294	1,256,294
自己株式の取得									
自己株式の処分			△25,007	△25,007					
利益剰余金から資本剰余金への振替			25,007	25,007				△25,007	△25,007
当期変動額合計	－	－	－	－	－	－	131,085	663,052	794,137
当期末残高	714,764	797,166	－	797,166	20,000	510,000	1,839,305	6,576,704	8,946,009

（注）金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

(単位：千円)

	株主資本		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	
当期首残高	△181,369	9,482,433	9,482,433
当期変動額			
圧縮積立金の積立		－	－
圧縮積立金の取崩		－	－
利益剰余金の配当		△437,150	△437,150
当期純利益		1,256,294	1,256,294
自己株式の取得	△208,800	△208,800	△208,800
自己株式の処分	191,803	166,795	166,795
利益剰余金から資本剰余金への振替		－	－
当期変動額合計	△16,997	777,140	777,140
当期末残高	△198,366	10,259,573	10,259,573

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

個別注記表

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

1．資産の評価基準及び評価方法

（1）子会社株式

移動平均法による原価法によっております。

（2）棚卸資産

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）によっております。

2．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	５～20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エアについては、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。

3．引当金の計上基準

（1）貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率で計上するほか、貸倒懸念

債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

（2）賞与引当金

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

（3）役員退職慰労引当金

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

4．重要な収益及び費用の計上基準

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

（1）不動産管理事業

① 管理受託契約に基づく役務提供

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

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

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

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

② 工事契約の実施

当社は、工期が１年以内の短期工事及び原状回復工事を実施しております。

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

③ その他の契約に基づく役務提供

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

（2）不動産賃貸事業

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

5．その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

控除対象外消費税等は、当事業年度の費用として処理しております。

【追加情報】

【誤謬の訂正について】

居住用賃貸建物の取得等に関する消費税の税制適用誤りにより、過年度の消費税の申告・納付が過少となっておりました。これらについては直ちに自主的な修正申告を行い、延滞税及び利子税を含めた納付について2024年5月に完了しております。

上記により、過年度の販売費及び一般管理費の租税公課が過少となっておりますが、過年度の財政状態及び経営成績への影響は重要でないと判断し、当事業年度において一括して修正しております。

この結果、当事業年度の営業利益及び経常利益が205,798千円、当期純利益が148,435千円、それぞれ減少しております。

【重要な会計上の見積りに関する注記】

1．固定資産の減損会計

（1）当事業年度の計算書類に計上した金額

（単位：千円）

科　　目	当事業年度
有　形　固　定　資　産	49,596,952
無　形　固　定　資　産	28,196

（注）千円未満の端数を切り捨てて表示しております。

上記のうち、減損の兆候がある固定資産はありません。

（2）識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

①　減損の兆候の判定方法

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

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

ⅰ　市場価格

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

ⅱ　営業損益

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

② 減損の兆候の判定に用いた主要な仮定

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

③ 翌事業年度の計算書類に与える影響

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

【貸借対照表に関する注記】

1．担保に供している資産及び担保に係る債務

（1）担保に供している資産

現金及び預金	34,398	千円
建物	22,227,943	
信託建物	201,175	
土地	19,859,851	
信託土地	137,713	
計	42,461,082	

（2）担保に係る債務

１年内返済予定の長期借入金	1,818,295	千円
長期借入金	42,362,107	
計	44,180,402	

2．有形固定資産の減価償却累計額

11,192,573　千円

3．関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

短期金銭債権	40,764	千円
長期金銭債権	－	
短期金銭債務	72,675	
長期金銭債務	576	

4．取締役、監査役に対する金銭債権及び金銭債務

金銭債権	743	千円

【損益計算書に関する注記】

関係会社との取引高

営業取引による取引高		
売上高	123,497	千円
売上原価	357,011	
その他の営業費用	408	
営業取引以外の取引による取引高	56,227	

【株主資本等変動計算書に関する注記】

1．当事業年度末における発行済株式の種類及び総数

普通株式	4,473,400	株

2．当事業年度末における自己株式の種類及び株式数

普通株式	102,200	株

3．当事業年度中に行った剰余金の配当に関する事項

2023年６月29日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しました。

①　配当金の総額	437,150千円	
②　１株当たり配当額	100円	
③　基準日	2023年3月31日	
④　効力発生日	2023年6月30日	
⑤　配当原資	利益剰余金	

4．当事業年度の末日後に行う剰余金の配当に関する事項

2024年６月26日開催予定の定時株主総会の議案として、普通株式の配当に関する事項を次のとおり提案しております。

①	配当金の総額	467,718千円
②	１株当たり配当額	107円
③	基準日	2024年3月31日
④	効力発生日	2024年6月27日
⑤	配当原資	利益剰余金

5．当事業年度の末日における新株予約権（権利行使期間の初日が到来していないものを除く。）の目的となる株式の種類及び数

普通株式	162,300株

【税効果会計に関する注記】

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産		
未払事業税	24,026	千円
賞与引当金	24,988	
長期前受収益	444,403	
減損損失	65,087	
役員退職慰労引当金	312,796	
繰延消費税等	156,603	
資産除去債務	133,558	
その他	12,461	
繰延税金資産小計	1,173,925	
評価性引当額	△61,447	
繰延税金資産合計	1,112,477	
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する除去費用	△106,376	
圧縮積立金	△807,177	
その他	△116,516	
繰延税金負債合計	△1,030,070	
繰延税金資産の純額	82,406	

【金融商品に関する注記】

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。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
長期借入金 （1年内返済予定含む）	44,180,402	44,180,336	△65

（＊1）現金及び預金については、現金であること及び預金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

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

区分	当事業年度（千円）
関係会社株式	38,109

3．金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

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

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

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

時価で貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

	時価（千円）			
	レベル１	レベル２	レベル３	合計
長期借入金	－	44,180,336	－	44,180,336

（注）時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

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

【賃貸等不動産に関する注記】

１．賃貸等不動産の状況に関する事項

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。

２．賃貸等不動産の時価に関する事項

（単位：千円）

貸借対照表計上額	当事業年度末における時価
48,915,124	53,587,761

（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．当事業年度末における時価に関し、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。

３．貸借対照表計上額には資産除去債務（348,775千円）を含んでおります。

【収益認識に関する注記】

1．収益の分解情報

（単位：千円）

	報告セグメント		合計
	不動産管理事業	不動産賃貸事業	
顧客との契約から生じる収益			
管理収入	1,584,770	－	1,584,770
工事売上	1,562,589	－	1,562,589
その他の売上（注）	454,661	258,570	713,232
計	3,602,022	258,570	3,860,592
その他の収益			
家賃収入、マンスリー売上等	195,188	5,312,814	5,508,003
計	195,188	5,312,814	5,508,003
外部顧客への売上高	3,797,210	5,571,385	9,368,596

（注）不動産管理事業のその他の売上の内容は、仲介収入、業務委託収入、会費収入、手数料収入等であります。また、不動産賃貸事業のその他の売上の内容は、家賃収入（水道料）、コインパーキング収入等であります。

2．顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

当社の契約、履行義務及び履行義務の充足時点に関する情報は、個別注記表（重要な会計方針に係る事項に関する注記　4．重要な収益及び費用の計上基準）に記載のとおりであります。

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

3．当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報

（1）　契約負債の残高等

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

当事業年度に認識した収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、41,173千円であります。

（2）　残存履行義務に配分した取引価格

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

【関連当事者との取引に関する注記】

役員及び個人主要株主等

種類	氏名	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)
役員及び主要株主	長田　修	(被所有) 直接 35.28	当社代表取締役社長執行役員	自己株式の取得（注）1	208,800	－	－
役員	寺田　直樹	－	当社取締役（注）2	ストックオプションの権利行使（注）3	11,900	－	－

（注）1．自己株式の取得は、東京証券取引所の自己株式立会外買付取引（ToSTNeT-3）により取得しており、取引価格は取引日前日の2023年11月20日の終値によるものであります。

2．寺田直樹氏は、2023年6月29日に当社取締役を退任しており、上記の内容は在任中のものとなります。

3．2020年2月14日開催の取締役会の決議に基づき発行したストックオプションの当事業年度における権利行使を記載しております。なお、「取引金額」欄は、当事業年度におけるストックオプションの権利行使による付与株式数に払込金額を乗じた金額を記載しております。

【１株当たり情報に関する注記】

１株当たり純資産額　　2,347円08銭

１株当たり当期純利益　　288円73銭