

証券コード 3483

2024年10月9日

(電子提供措置の開始日2024年10月3日)

株主各位

東京都港区元麻布三丁目2番13号
株式会社翔栄
代表取締役 木村 鉄三

第30期 定時株主総会 招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り厚くお礼申し上げます。

さて、当社第30期定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申し上げます。

なお、当日ご出席いただかない場合は、お手数ながら後記参考書類をご検討の上、同封の委任状用紙に賛否をご表示いただき、ご押印のうえ、2024年10月23日（水曜日）午後5時までに到着するようご送付いただきたくお願い申し上げます。

敬具

記

1. 日 時 2024年10月24日（木曜日）午前11時

2. 場 所 東京都港区元麻布三丁目2番13号 本社会議室

3. 目的事項

報告事項 第30期（2023年8月1日から2024年7月31日まで）事業報告の内容報告の件
決議事項

第1号議案 第30期（2023年8月1日から2024年7月31日まで）計算書類承認の件

第2号議案 取締役5名選任の件

第3号議案 監査役1名選任の件

4. 招集にあたっての決定事項

次頁「議決権の行使等についてのご案内」をご参照ください。

以上

※当日ご出席の際は、お手数ながら同封の委任状用紙を会場受付にご提出ください。

※本招集ご通知の添付書類ならびに参考書類の記載事項を修正する必要がある場合は、修正後の事項をインターネット上の当社ウェブサイト (<https://www.shoeigroup.co.jp>) に掲載いたしますのでご了承ください。

議決権行使等についてのご案内

◆ 株主総会にご出席いただく場合

同封の委任状用紙をご持参いただき、株主総会当日に会場受付にご提出下さい。

※ご押印は不要です。

●株主総会開催日時：2024年10月24日（木曜日）午前11時

◆ 郵送（書面）にて議決権を行使いただく場合

後記参考書類をご検討のうえ、同封の委任状用紙に賛否をご記入いただき、ご投函下さい。

●行使いただきたい日時：2024年10月23日（水曜日）午後5時までに到着するよう
にお願いいたします。

(2) 財産及び損益の状況

区分	第27期 2021年7月期	第28期 2022年7月期	第29期 2023年7月期	第30期 2024年7月期 (当事業年度)
売上高 (千円)	1,213,261	3,830,475	2,300,153	2,271,349
経常利益 (千円)	48,202	1,526,206	432,845	247,283
当期純利益 (千円)	27,748	993,142	274,523	144,525
1株当たり当期純利益 (円)	58.42	2,090.83	577.94	304.26
総資産 (千円)	8,343,559	11,567,550	14,799,067	15,683,880
純資産 (千円)	448,410	1,411,089	1,659,129	1,819,397
1株当たり純資産額 (円)	944.02	2,970.71	3,492.91	3,830.31

(3) 重要な親会社及び子会社の状況

① 親会社の状況

該当事項はありません。

② 子会社の状況

該当事項はありません。

(4) 対処すべき課題

「当事業年度の事業の状況」に上述しました通り、当業界における不動産の賃貸事業を取り巻く環境につきましては、国内における緩和的な金融環境の維持を背景に、在宅勤務の浸透などライフスタイルの多様化に伴う消費者の住宅に対する関心の高まりが追い風となり、住宅需要は引き続き堅調に推移しております。また、働き方改革等を背景とした企業の底堅いオフィス需要等の支えもあり、オフィス賃貸市場も総じて堅調に推移しております。投資用不動産市場においては、引き続き積極的な投資姿勢が継続しており、中長期的にも安定したリターンが見込まれる不動産投資商品への期待は大きいと考えられます。

当社は、長期的かつ安定的な収入を獲得できるようなスキームを構築すると共に、対象不動産の選定を精緻に行うこと等により、不動産市場の動向が当社の財政状態及び経営成績に及ぼす影響を少なくするよう細心の注意を払っております。

こうした環境のもと、当社では、不動産賃貸事業を核としたビジネスモデルにより、永続的な企業価値の増大を遂げることに注力しております。今後も、安定した事業基盤を活かしつつ成長を遂げる企業を目指し、新しい観点で業務に取り組み企業価値の一層の向上に邁進してまいります。その上で、当社の対処すべき主要課題としては次のように捉え、重点的に取り組んでまいります。

株主の皆様におかれましては、今後ともより一層の御支援を賜りますようお願い申し上げます。

① 不動産賃貸事業の強化について

当社は、賃貸事業用自社保有物件を多数保有しております。物件の仕入情報は、不動産業者、建設業者、設計事務所、金融機関等より入手し、価格・立地条件・周辺環境・権利関係・購入条件等を確認・調査するとともに、当社で事業採算を検証したうえで購入の是非を判断しております。

翌事業年度以降も賃貸事業用自社保有物件を取得する計画を立てており、更なる安定的な収益源を確保する予定であります。当社は不動産賃貸事業を核としたビジネスモデルを推進しておりますが、不動産賃貸事業に関わる人材は少数であり、体制の強化が重要な課題であると認識しております。そのため、今後の事業規模拡大に備え、優秀な人材の確保に取り組んでおります。

② 内部管理体制の強化について

当社は、比較的小規模な組織であるため、継続的な成長を実現できる企業体質を確立する必要があります。そのため、リスク管理や業務運営管理をはじめとする内部管理体制の強化が重要な課題であると認識しております。今後の企業規模拡大に備え、各部門の内部管理体制の整備と適切な運用を推進し、経営の公正性及び透明性を確保するため、体制強化に取り組んでおります。

③ 事業資金確保について

不動産賃貸事業・不動産投資開発事業には多額の投資が必要であり、当社はこれらの投資資金の多くを金融機関からの借入により調達してまいりました。事業資金の確保のため、当社株式上場に伴う資金調達の手段を多様化することで、中長期的に安定した成長が可能な財務体質の強化を図ってまいります。

(5) 主要な事業内容

不動産賃貸事業、不動産投資開発事業、不動産仲介・コンサルティング事業

(6) 主要な事業所等 (2024年7月31日現在)

本 社 : 東京都港区
名古屋支店 : 名古屋市中区

(7) 使用人の状況 (2024年7月31日現在)

使用人数 (名)	前事業年度末比増減 (名)	平均年齢 (歳)	平均勤続年数 (年)
4 (3)	- (-)	43.6	3.6

(注1) 使用人数は就業人員であり、兼務役員を含みます。

(注2) 臨時雇用者数は、最近1年間の平均人員を () 外数で記載しております。

(8) 主要な借入先の状況 (2024年7月31日現在)

借入先	借入額 (千円)
近畿産業信用組合	2,626,901
東京信用金庫	1,769,895
ミレ信用組合	1,717,666
あすか信用組合	1,646,017
西武信用金庫	1,477,365
大阪協栄信用組合	832,500
(株)三十三銀行	664,912
(株)信用組合愛知商銀	630,139
(株)セゾンファンデックス	498,000
イオ信用組合	342,545
瀬戸信用金庫	308,908
(株)福岡銀行	291,123
横浜幸銀信用組合	241,789
(株)東京スター銀行	140,757
(株)商工組合中央金庫	67,000
(株)日本政策金融公庫	60,910
(株)東日本銀行	49,611
芝信用金庫	27,881
いちい信用金庫	7,128

2. 会社の株式に関する事項

(1) 株式の状況 (2024年7月31日現在)

- ① 発行可能株式総数 1,900,000株
- ② 発行済株式の総数 475,000株
- ③ 株 主 数 3名
- ④ 大 株 主

株 主 名	持株数 (株)	出資比率 (%)
木村 鉄三	299,900	63.14
(株)ウッドビレッジ	175,000	36.84
(株)ティープラン	100	0.02

3. 会社の新株予約権等に関する事項

- (1) 当事業年度末日における当社役員が保有する新株予約権の状況
該当事項はありません。
- (2) 当事業年度中に使用人等に対して交付した新株予約権の状況
該当事項はありません。
- (3) その他新株予約権等に関する重要な事項
該当事項はありません。

4. 会社役員に関する事項

取締役及び監査役に関する事項

地 位	氏 名	担当及び重要な兼職の状況
代 表 取 締 役	木村 鉄三	—
取 締 役	郷田 直毅	—
取 締 役	鈴木 友里	管理担当
取 締 役（非常勤）	池田 哲也	(株)ディープラン代表取締役
取 締 役（非常勤）	瀬 晋一郎	(株)ルームナビ代表取締役、 (株)LINKSTATE代表取締役
監 査 役（非常勤）	唐木 大輔	弁護士、(株)アクシスパートナーズ社外監査役

(注1) 池田哲也氏、瀬 晋一郎氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。

(注2) 唐木大輔氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。

貸借対照表

(2024年7月31日現在)

(単位：千円)

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
流動資産	2,154,809	流動負債	567,668
現金及び預金	766,266	1年内返済予定の長期借入金	333,623
売掛金	3,946	未払金	8,664
販売用不動産	1,169,957	未払費用	9,210
貯蔵品	24,043	未払法人税等	106,933
前払費用	54,759	前受金	106,159
未収入金	116,458	その他	3,075
未収消費税等	19,165	固定負債	13,296,815
その他	212	長期借入金	13,067,428
固定資産	13,529,071	預り保証金	216,547
有形固定資産	13,062,219	繰延税金負債	12,838
建物	4,507,583	負債合計	13,864,483
車両運搬具	32,256	純資産の部	
工具、器具及び備品	6,391	株主資本	1,819,397
土地	7,759,857	資本金	50,000
建設仮勘定	756,130	利益剰余金	1,722,321
投資その他の資産	466,851	利益準備金	8,075
投資有価証券	157,651	その他利益剰余金	1,714,246
出資金	66,230	繰越利益剰余金	1,714,246
長期貸付金	170,000	評価・換算差額等	47,076
長期前払費用	61,839	その他有価証券評価差額金	47,076
その他	96,041	純資産合計	1,819,397
貸倒引当金	△85,000	負債・純資産合計	15,683,880
資産合計	15,683,880		

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

損 益 計 算 書

〔 自 2023年8月1日
至 2024年7月31日 〕

(単位：千円)

科 目	金 額	
売 上 高		2,271,349
売 上 原 価		1,268,572
売 上 総 利 益		1,002,776
販売費及び一般管理費		486,453
営 業 利 益		516,323
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	260	
受 取 配 当 金	126,454	
受 取 賃 貸 料	2,065	
受 取 手 数 料	332	
助 成 金 収 入	21,887	
そ の 他	2,235	153,236
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	337,276	
貸 倒 引 当 金 繰 入 額	85,000	422,276
経 常 利 益		247,283
特 別 利 益		
固 定 資 産 売 却 益	38,479	38,479
特 別 損 失		
固 定 資 産 処 分 損	1,212	1,212
税 引 前 当 期 純 利 益		284,549
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	171,644	
法 人 税 等 調 整 額	△31,619	140,024
当 期 純 利 益		144,525

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

株主資本等変動計算書

自 2023年8月1日

至 2024年7月31日

(単位：千円)

	株主資本					評価・換算差額等		純資産 合計
	資本金	利益剰余金			株主資本 合計	その他有 価証券評 価差額金	評価・換 算差額等 合計	
		利益 準備金	その他利 益剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余 金合計				
当期首残高	50,000	5,700	1,595,845	1,601,545	1,601,545	7,584	7,584	1,659,129
当期変動額								
剰余金の配当			△23,750	△23,750	△23,750			△23,750
利益準備金の積立		2,375	△2,375	—	—			—
当期純利益			144,525	144,525	144,525			144,525
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）						39,492	39,492	39,492
当期変動額合計	—	2,375	118,400	120,775	120,775	39,492	39,492	160,267
当期末残高	50,000	8,075	1,714,246	1,722,321	1,772,321	47,076	47,076	1,819,397

(注) 記載金額は、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) 有価証券

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの：時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は主として移動平均法により算定）を採用しております。

市場価格のない株式等：移動平均法による原価法を採用しております。

(2) 棚卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産

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

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

定率法を採用しております。ただし、建物（2016年3月31日以前に取得した附属設備を除く）及び2016年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物については定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下の通りであります。

建物 15～50年

構築物 30年

機械及び装置 15年

車輛運搬具 4～6年

工具、器具及び備品 8年

(2) 無形固定資産

定額法を採用しております。

(3) 長期前払費用

均等償却によっております。

3. 引当金の計上基準

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

4. 収益及び費用の計上基準

当社は、「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）及び「収益認識に関する会計基準等の適用指針」（企業会計適用指針第30号 2021年3月26日）を適用しており、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。

5. その他計算書類の作成のための基本となる重要事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は、長期前払費用として計上し、5年間で均等償却を行っております。

(収益認識に関する注記)

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は、「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「収益及び費用の計上基準」に記載の通りであります。

(貸借対照表に関する注記)

1. 有形固定資産の減価償却累計額 492,015千円

(株主資本等変動計算書に関する注記)

1. 発行済株式の総数に関する事項

- (1) 当事業年度末における発行済株式の種類及び数：普通株式 475,000株
- (2) 当事業年度末における自己株式の種類及び数：該当事項はありません。

2. 剰余金の配当に関する事項

- (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
2023年10月25日 定時株主総会	普通株式	23,750	50.00	2023年7月31日	2023年10月26日

- (2) 基準日が当事業年度に属する配当の効力発生日が翌事業年度となるもの
該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

繰延税金資産の発生の主な原因は、減価償却費であります。

(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の他、株式を含む有価証券の取得を行っております。また、資金調達については銀行等の金融機関からの借入及び新株発行による方針であります。また、デリバティブ取引に関しては行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は顧客の信用リスクに晒されております。

借入金は、主に営業取引に係る運転資金の調達及び賃貸用不動産の取得を目的としております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

① 信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

営業債権は、売掛金等については経常的に発生しており、担当者が所定の手続きに従い、債権回収の状況を定期的にモニタリングし、支払遅延の早期把握や回収リスクの軽減を図っております。

特に金額等の重要性が高い取引については、取締役会において、取引実行の決定や回収状況の報告などを行います。

② 市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理

当社は、変動金利である借入金について、定期的に金利の動向を把握することにより、金利変動リスクを管理しております。

③ 資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理

未払金等については月次単位での支払予定を把握するとともに、手元流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

(4) 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(千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 投資有価証券	157,651	157,651	—
資産計	157,651	157,651	—
(1) 長期借入金（1年内返済予定含む）	13,401,052	13,353,583	△47,468
負債計	13,401,052	13,353,583	△47,468

(注) 「現金及び預金」及び「短期借入金」については、現金であること、及び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。

(賃貸等不動産に関する注記)

当社では、愛知県を中心に、賃貸用の建物・土地を有しております。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410,256千円（賃貸収益は売上に、主な賃貸費用は売上原価、販売費及び一般管理費に計上）であります。

		当事業年度 (自 2023年8月1日 至 2024年7月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高		10,513,486
期中増減額		1,727,221
期末残高		12,240,708
期末時価		12,696,351

(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。

(注2) 期中増減額のうち、当事業年度の主な増加額は不動産取得2,739,362千円であります。

(注3) 期末の時価は、主要な物件については第三者からの取得時点から、一定の評価額や適切に市場価額を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じておらず、時価の変動が軽微であると考えられるため、貸借対照表計上額に指標を用いて調整した金額をもって時価としております。

(関連当事者との取引に関する注記)

(1) 関連当事者との取引

(ア) 役員及び個人主要株主等

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)
役員及び個人主要株主等	木村鉄三	—	—	当社代表取締役	(被所有) 直接 63.1 間接 36.8	債務被保証	銀行借入に対する債務被保証(注1)	334,024	—	—
役員及び個人主要株主等	(株)ウッドビレッジ	名古屋市東区	10,000	不動産賃貸	(被所有) 直接 36.8	資金の借入	資金の返済(注2)	92,048	—	—

(注1) 当社の借入債務に対し、木村鉄三が債務保証を行っております。なお、当該債務保証に対し、保証料の支払いは行っておりません。

(注2) 資金の借入について、借入利率は市場金利を勘案して合理的に決定しております。

(2) 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

(1株当たり情報に関する注記)

- 1株当たり純資産額 3,830円31銭
- 1株当たり当期純利益 304円26銭

監査報告書

私は、2023年8月1日から2024年7月31日までの第30期事業年度の取締役の職務の執行を監査いたしました。その方法及び結果につき以下の通り報告いたします。

1. 監査の方法及びその内容

私は、取締役及び使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書について検討いたしました。

さらに、会計帳簿又はこれに関する資料の調査を行い、当該事業年度に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- 一 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- 二 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

計算書類及びその附属明細書は、会社の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認めます。

2024年9月27日

株式会社翔栄

監査役 唐木 大輔 印

議決権の代理行使の勧誘に関する参考書類

1. 議決権の代理行使の勧誘者

株式会社翔栄

代表取締役 木村 鉄三

2. 議案及び参考事項

第1号議案 第30期（2023年8月1日から2024年7月31日まで）計算書類承認件

本議案は会社法第438条第2項の規定に従い、当社第30期（2023年8月1日から2024年7月31日まで）計算書類のご承認をお願いするものであります。

貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表の内容につきましては、添付書類に記載のとおりであります。

取締役会といたしましては、第30期計算書類が、法令及び定款に従い、会社財産及び損益の状況を正しく示しているものと判断しております。

第2号議案 取締役5名選任の件

取締役5名は、本総会終結の時をもって任期満了となります。つきましては、社外取締役2名を含む取締役5名の選任をお願いするものであります。取締役候補者は次のとおりであります。

候補者番号	氏名	当社における地位	摘要
1	木村 鉄三	代表取締役	再任
2	郷田 直毅	取締役	再任
3	鈴木 友里	取締役	再任
4	池田 哲也	取締役	再任・社外
5	瀬 晋一郎	取締役	再任・社外

	氏名 (生年月日)	略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況	所有する当社の株式の数
1	木村 鉄三 (1970年2月13日)	1988年4月 (有)丸八不動産入社	474,900
		1990年5月 (株)ビッグバン入社	
		1993年4月 (株)鏡不動産入社	
		1995年2月 当社設立、代表取締役社長就任(現任)	
2	郷田 直毅 (1972年10月3日)	1996年4月 日本興業(株)入社	-
		2016年7月 当社取締役就任	
		2017年3月 当社取締役退任、当社監査役就任	
3	鈴木 友理 (1976年6月12日)	2021年10月 当社監査役退任、当社取締役就任(現任)	-
		2002年4月 当社入社	
		2024年9月 当社取締役就任(現任)	

	氏名 (生年月日)	略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況	所有する当社の株式の数
4	池田 哲也 (1971年7月8日)	1991年4月 ㈱日宣入社	100
		1995年2月 当社入社	
		2008年7月 ㈱ティープラン設立、代表取締役就任(現任)	
		2023年3月 当社取締役就任(現任)	
5	瀬 晋一郎 (1978年11月2日)	1997年4月 ㈱九州技研入社	-
		2004年5月 ㈱ミニミニ入社	
		2010年5月 ㈱エムスコポーレーション入社	
		2013年12月 ルームナビ㈱設立、代表取締役就任(現任)	
		2017年12月 ㈱LINKSTATE設立、代表取締役就任(現任)	
2023年3月 当社取締役就任(現任)			

(注1) 木村鉄三氏の所有株式数は、㈱ウッドビレッジが所有する株式数175,000株を含めた実質所有株式数を記載しております。

(注2) 池田哲也氏の所有株式数は、㈱ティープランが所有する株式数100株を含めた実質所有株式数を記載しております。

第3号議案 監査役1名選任の件

監査役1名は、本総会終結の時をもって任期満了となります。つきましては、社外監査役1名を含む監査役1名の選任をお願いするものであります。監査役候補者は次の通りであります。

候補者番号	氏名	当社における地位	摘要
1	唐木 大輔	監査役	再任・社外

	氏名 (生年月日)	略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況	所有する当社の株式の数
1	唐木 大輔 (1981年5月22日)	2011年12月 弁護士登録	-
		2012年1月 弁護士法人日本法律事務所入所	
		2014年3月 弁護士法人Authense法律事務所入所	
		2019年12月 ㈱アクシスパートナーズ社外監査役就任(現任)	
		2021年4月 表参道パートナーズ法律事務所入所(現任)	
		2023年10月 当社監査役就任(現任)	

以上