



# 第37期 定時株主総会 招集ご通知



## 開催日時

2025年6月26日（木曜日）午前10時  
受付開始：午前9時

## 開催場所

京都市東山区粟田口華頂町1(三条けあげ)  
ウェスティン都ホテル京都東館4階 葵殿  
(末尾の会場ご案内図をご参照ください。)

## 議 案

- 第1号議案 剰余金の処分の件
- 第2号議案 定款一部変更の件
- 第3号議案 取締役6名選任の件
- 第4号議案 監査役3名選任の件
- 第5号議案 補欠監査役1名選任の件
- 第6号議案 退任取締役に対する退職慰労金贈呈の件

## 目 次

第37期定時株主総会招集ご通知	1
事業報告	5
計算書類	14
監査報告	16
株主総会参考書類	20

証券コード 2993  
(発送日) 2025年6月5日  
(電子提供措置の開始日) 2025年6月3日

株 主 各 位

京都市伏見区深草西浦町三丁目70番地  
株 式 会 社 長 栄  
代 表 取 締 役 長 田 修  
社長執行役員

## 第37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、厚く御礼申しあげます。

さて、当社第37期定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申しあげます。

本株主総会の招集に際しては、株主総会参考書類等の内容である情報（電子提供措置事項）について電子提供措置をとっており、インターネット上の当社ウェブサイトに掲載しておりますので、以下のウェブサイトにアクセスのうえ、ご確認くださいますようお願い申しあげます。

当社ウェブサイト <https://www.kk-choei.co.jp/>

（上記ウェブサイトにアクセスいただき、メニューより「IR情報」「株式について」「株主総会」を順に選択いただき、ご確認ください。）



また、電子提供措置事項は、当社ウェブサイトのほか、東京証券取引所（東証）のウェブサイトにも掲載しておりますので、以下よりご確認ください。

東京証券取引所ウェブサイト（東証上場会社情報サービス）

<https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show>



（上記の東証ウェブサイトにアクセスいただき、「銘柄名（会社名）」に「長栄」又は「コード」に当社証券コード「2993」を入力・検索し、「基本情報」「縦覧書類/PR情報」を順に選択して、「縦覧書類」にある「株主総会招集通知/株主総会資料」欄よりご確認ください。）

なお、当日ご出席願えない場合は、インターネット又は書面によって議決権行使することができますので、お手数ながら後記の株主総会参考書類をご検討のうえ、2025年6月25日（水曜日）午後6時までに議決権行使してくださいますようお願い申しあげます。

敬 具

## 記

1. 日 時 2025年6月26日（木曜日）午前10時
2. 場 所 京都市東山区粟田口華頂町1（三条けあげ）  
ウェスティン都ホテル京都東館4階 葵殿  
(末尾の会場ご案内図をご参照ください。)
3. 目的事項
- 報告事項 第37期（2024年4月1日から2025年3月31日まで）事業報告及び計算書類の内容報告の件
- 決議事項
- 第1号議案 剰余金の処分の件
- 第2号議案 定款一部変更の件
- 第3号議案 取締役6名選任の件
- 第4号議案 監査役3名選任の件
- 第5号議案 補欠監査役1名選任の件
- 第6号議案 退任取締役に対する退職慰労金贈呈の件

## 4. 招集にあたっての決定事項（議決権行使についてのご案内）

議決権行使書において、各議案に対する賛否の表示がない場合は、賛成の表示があったものとしてお取り扱いいたします。

以上

- ◎当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申しあげます。
- ◎電子提供措置事項に修正が生じた場合は、上記インターネット上の当社ウェブサイト及び東証ウェブサイトにおいて、その旨、修正前及び修正後の事項を掲載いたします。
- ◎本株主総会においては、書面交付請求の有無にかかわらず、一律に電子提供措置事項を記載した書面をお送りいたします。なお、電子提供措置事項のうち、次の事項につきましては、法令及び当社定款の規定に基づき、記載しておりません。
- ①事業報告の「従業員の状況」「主要な借入先の状況」「株式の状況」「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」
- ②計算書類の「株主資本等変動計算書」「個別注記表」
- 従いまして、当該書面に記載している事業報告及び計算書類は、監査役が監査報告を、会計監査人が会計監査報告をそれぞれ作成する際に監査をした対象書類の一部であります。



## 議決権行使についてのご案内

株主総会における議決権は、株主の皆さまの大切な権利です。  
株主総会参考書類をご検討のうえ、議決権行使してくださいますようお願い申し  
あげます。

議決権行使する方法は、以下の3つの方法がございます。



### 株主総会に ご出席される場合

議決権行使書用紙を会場受付にご提出ください。

日 時

2025年6月26日（木曜日）  
午前10時（受付開始：午前9時）



### インターネットで議決権を 行使される場合

次ページの案内に従って、議案の賛否をご入力ください。

行使期限

2025年6月25日（水曜日）  
午後6時入力完了分まで



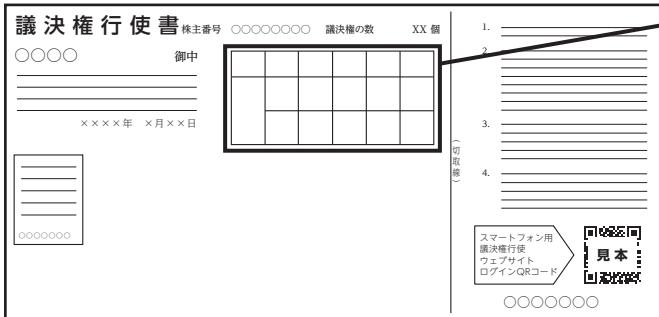
### 書面（郵送）で議決権を 行使される場合

議決権行使書用紙に議案に対する賛否を表示のうえ、ご返送ください。

行使期限

2025年6月25日（水曜日）  
午後6時到着分まで

## 議決権行使書用紙のご記入方法のご案内



こちらに議案の賛否をご記入ください。

#### 第1、2、5、6号議案

- 賛成の場合 ➥ 「賛」の欄に○印
- 反対する場合 ➥ 「否」の欄に○印

#### 第3、4号議案

- 全員賛成の場合 ➥ 「賛」の欄に○印
- 全員反対する場合 ➥ 「否」の欄に○印
- 一部の候補者を  
反対する場合 ➥ 「賛」の欄に○印をし、  
反対する候補者の番号を  
ご記入ください。

※議決権行使書用紙はイメージです。

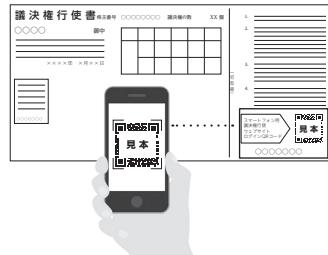
- ・インターネットおよび書面（郵送）の両方で議決権行使をされた場合は、インターネット等による議決権行使を有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。また、インターネットにより複数回、議決権行使をされた場合は、最後に行われたものを有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。
- ・書面（郵送）により議決権行使された場合の議決権行使書において、議案に対する賛否の表示がない場合は、賛成の表示があったものとしてお取り扱いいたします。

# インターネットによる議決権行使のご案内

## QRコードを読み取る方法 「スマート行使」

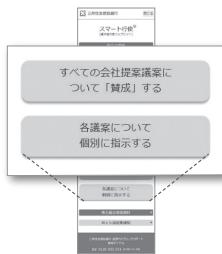
議決権行使コードおよびパスワードを入力することなく議決権行使ウェブサイトにログインすることができます。

- 1 議決権行使書用紙右下に記載のQRコードを読み取ってください。



※「QRコード」は株式会社デンソーウエーブの登録商標です。

- 2 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。



**「スマート行使」での議決権行使は1回に限り可能です。**

議決権行使後に行使内容を変更する場合は、お手数ですがPC向けサイトへアクセスし、議決権行使書用紙に記載の「議決権行使コード」・「パスワード」を入力してログイン、再度議決権行使をお願いいたします。

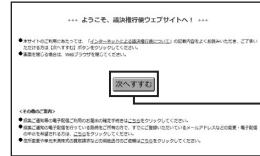
※QRコードを再度読み取っていただくと、PC向けサイトへ遷移できます。

インターネットによる議決権行使で  
パソコンやスマートフォンの操作方法などが  
ご不明な場合は、右記にお問い合わせください。

## 議決権行使コード・パスワードを 入力する方法

議決権行使  
ウェブサイト <https://www.web54.net>

- 1 議決権行使ウェブサイトにアクセスしてください。



「次へすすむ」を  
クリック

- 2 議決権行使書用紙に記載された  
「議決権行使コード」をご入力ください。



「議決権行使コード」  
を入力  
「ログイン」を  
クリック

- 3 議決権行使書用紙に記載された  
「パスワード」をご入力ください。



「パスワード」  
を入力  
実際にご使用になる  
新しいパスワードを  
設定してください  
「登録」をクリック

- 4 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。

※操作画面はイメージです。

**三井住友信託銀行 証券代行ウェブサポート 専用ダイヤル**  
電話番号：0120-652-031 (フリーダイヤル)  
(受付時間 午前9時～午後9時)

# 事 業 報 告

(2024年4月1日から)  
(2025年3月31日まで)

## 1. 会社の現況

### (1) 当事業年度の事業の状況

#### ① 事業の経過及び成果

当事業年度におけるわが国の経済は、消費マインドの停滞による足踏み傾向が一部みられたものの、雇用・所得環境が改善する中、緩やかな回復が継続しております。一方で、物価上昇の継続や金利政策の動向、海外経済の先行き懸念等の影響によるわが国の経済への下押し圧力等については、引き続き注視が必要な状況です。

当社の属する不動産業界では、特に都市部を中心に高い需要が継続しております。賃貸用不動産においては、広いエリアで賃料水準が堅調に推移している一方で、建築費上昇や人件費増加に加えて金利上昇等のコスト負担増加が見込まれます。

当社はこのような環境の中、管理獲得のための営業活動に注力し、管理戸数（自社物件除く）は前事業年度末より240戸増加いたしました。また、物件の取得を進め、滋賀県草津市において540戸の大型賃貸マンションを取得するなど自社物件戸数は前事業年度末より847戸増加いたしました。さらに、当事業年度においては、福岡県において管理センターを初出店し、埼玉県で物件を初取得するなど事業の拡大に努めて参りました。

以上の結果、当事業年度の経営成績は、売上高10,018,008千円（前期比6.9%増）、営業利益1,800,825千円（同1.3%減）、経常利益1,457,980千円（同3.1%減）となりました。当期純利益については、当事業年度に自社物件1棟を売却したことにより固定資産売却益を計上したため、2,067,597千円（同64.6%増）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。

#### イ. 不動産管理事業

当社の不動産管理事業は、不動産オーナー様の安定した賃貸経営に資するべく、入居者管理に加えビルメンテナンス並びにリフォーム工事・賃貸仲介など、賃貸経営に必要なサービスを提供しております。入居者様に長期にわたり住み続けていただくことが、不動産オーナー様の収益の最大化につながるとの観点から、入居者満足度向上のための様々な施策を行っております。

当事業年度の不動産管理事業においては、管理戸数の増加に伴い管理収入が堅調に推移するとともに、仲介収入、工事売上等が増加し増収増益となりました。これらの結

果、売上高は4,071,062千円（前期比7.2%増）、営業利益は685,217千円（同47.1%増）となりました。

#### □. 不動産賃貸事業

当社の不動産賃貸事業は、物件取得にあたって、資産効率が高い比較的築年数が経過している優良な物件を中心に、立地その他の条件や、概ね高い入居率が維持できるか等を総合的に勘案したうえで取得しております。物件取得に際しては、不動産取得税、控除対象外消費税等の租税公課に加え、取得物件の改修などの修繕費等が発生し一時に収益が悪化することとなります。当社は、効率的に費用を投下し、不動産管理事業で得たノウハウを活かしたリニューアルを行います。これにより取得物件は長期間にわたって高水準の入居率を維持することが可能となり、自社物件の高い収益性につながっております。

当事業年度の不動産賃貸事業においては、自社物件を7棟（神奈川県3棟、福岡県2棟、滋賀県1棟、埼玉県1棟）取得しました。前事業年度に取得した物件が、通年稼働したことにより増収となりましたが、物件取得に伴う一時的な費用の増加、自社物件の計画修繕の実施等により減益となりました。その結果、売上高は5,946,945千円（前期比6.7%増）、営業利益は1,115,607千円（同17.9%減）となりました。

#### 事業別売上高

事業区分	第36期 (2024年3月期) (前事業年度)		第37期 (2025年3月期) (当事業年度)		前事業年度比	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減額 (千円)	増減率 (%)
不動産管理事業	3,797,210	40.5	4,071,062	40.6	273,851	7.2
不動産賃貸事業	5,571,385	59.5	5,946,945	59.4	375,560	6.7
合計	9,368,596	100.0	10,018,008	100.0	649,412	6.9

## ② 設備投資の状況

当事業年度中において当社は、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7,127,643千円であり、不動産管理事業52,130千円、不動産賃貸事業6,932,508千円、その他の全社資産143,004千円であります。

なお、重要な設備の取得及び売却等について、その主なものは次のとおりであります。

### イ. 当事業年度中に取得した設備

不動産賃貸事業 賃貸マンション7棟を取得しました。

物件詳細については③資金調達の状況をご参照ください。

### ロ. 当事業年度中に実施した重要な固定資産の売却、撤去、滅失

不動産賃貸事業

売却時期	物 件
2025年 3月	Choei62 KYUHO江坂ビル

## ③ 資金調達の状況

不動産賃貸事業において下記物件を取得し、購入資金及び改修工事・設備工事に充当するため長期借入金を調達いたしました。

また、第2回新株予約権（ストックオプション）の権利行使に関し、31,640千円の払込金がありました。

取得時期	物 件	購入金額（千円）	借入金額（千円）
2024年 6月	リエス蟹ヶ谷 (84戸)	1,100,000	1,270,000
2024年 9月	マンション高萩 I (25戸)	205,000	238,500
2024年11月	クレスト草津 (540戸)	3,177,242	3,648,000
2024年12月	ベルヴィ能見台A棟 (50戸)	1,100,000	1,230,000
2024年12月	ベルヴィ能見台B棟 (70戸)		
2025年 3月	パラシオ高塔 (84戸)	860,000	1,070,000

(注) 1. 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

2. 2025年3月に取得した物件「Make a Wish (20戸)」については自己資金で取得しております。

## (2) 直前3事業年度の財産及び損益の状況

区分	第34期 (2022年3月期)	第35期 (2023年3月期)	第36期 (2024年3月期)	第37期 (当事業年度) (2025年3月期)
売上高(千円)	8,475,491	9,162,387	9,368,596	10,018,008
経常利益(千円)	1,621,693	2,003,047	1,504,114	1,457,980
当期純利益(千円)	1,562,890	1,370,070	1,256,294	2,067,597
1株当たり当期純利益(円)	400.96	310.07	288.73	471.08
総資産(千円)	53,571,799	56,851,840	60,651,005	66,685,852
純資産(千円)	8,784,545	9,482,433	10,259,573	11,932,774
1株当たり純資産額(円)	1,966.85	2,169.15	2,347.08	2,703.39

(注) 1株当たり当期純利益は、自己株式を控除した期中平均発行済株式総数により、1株当たり純資産額は、自己株式を控除した期末発行済株式総数により算出しております。

## (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

会社名	資本金(千円)	当社の議決権比率(%)	主要な事業内容
長栄ビルサービス株式会社	10,000	100.0	ビル・マンション清掃業
グリーン保証株式会社	1,000	100.0	信用保証業務
アリーズ一般社団法人	—	—	信託不動産の管理

## (4) 対処すべき課題

当社の対処すべき主な課題は、以下の項目と認識しております。

### ① 管理戸数及び自社物件戸数の増加並びに周辺事業の拡大

当社は、安定収入である管理収入及び家賃収入の堅実な増加を基礎としながらも、管理周辺業務の拡充により、管理物件戸数の増加率を上回る成長を目指して参ります。

既存のエリアにおいては、これまでと同様に入居者満足度の向上により高い入居率を維持することで不動産オーナー様の満足度の向上を図り、解約を抑制するとともに、新たな不動産オーナー様をご紹介いただくことによる管理物件戸数の増加を目指してまいります。また、自社物件の取得を足掛かりとした新規エリアへの進出にも引き続き取組み、管理物件戸数及び自社物件戸数の増加を加速させてまいります。さらに、京都市周辺以外のエリアにおいてもリフォーム業務や売買仲介業務その他の周辺業務の提供を行うことで、これまで獲得できていなかつた需要に対応し、さらなる収益の獲得に努めてまいります。

## ② 金利、物価の上昇など経済環境の変化への対応

当社は、自社物件の購入原資を原則として長期借入金にて調達しており、そのほとんどを変動金利によっているため金利変動の影響を強く受けます。そのため、金利の動向に注視し、適正に価格転嫁を行うとともに、金利上昇へのリスクヘッジを検討することで経済環境の変化への対応に努めてまいります。

また、世界的な物価の上昇は、建築費や地価の高騰など不動産業界に対して大きな影響があり、既存の賃貸物件においても維持管理コストが増加する傾向にあります。しかし当社においては、新築物件の価格高騰や住宅ローン金利の上昇を賃貸住宅需要増加の機会として捉え、事業拡大に活かしてまいります。

## ③ サステナビリティへの取組み

当社は、今後も持続的な企業価値の向上と持続的な成長を目指すため、事業活動を通じて環境・社会・ガバナンスの観点からサステナビリティへの取組みを行うことが重要であると考えております。

当社は賃貸用不動産を取り扱っており、不動産を長期にわたり繰り返し使用するため、その価値を向上させることで、環境へ配慮いたします。

また、継続して健全な事業活動を行うためには、優秀な人材の確保及び育成に積極的に取り組んでいくことが重要であり、社員の自己研鑽への支援や子育て支援を始めとする様々なサポートを行うなど、多様な人材が活躍できる環境を強化することで、限りある人材の価値を最大化してまいります。

さらには、適切なガバナンスを構築するために、内部統制システムの適切な運用、従業員の職務執行に関するコンプライアンス体制の適切な運用等を行い、内部管理体制の強化に取り組んでおります。

引き続き、事業を通じた取組みによる、長期的な成長の実現を目指してまいります。

## (5) 主要な事業内容 (2025年3月31日現在)

事業区分	事業内容
不動産管理事業	マンション、オフィスビル、駐車場等の管理、ビルメンテナンス マンション、オフィスビル等のリフォーム・増改築 不動産の売買・賃貸の仲介 マンスリーマンションの管理・運営
不動産賃貸事業	自社保有不動産の賃貸

## (6) 主要な事業所等 (2025年3月31日現在)

本店	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
本社	京都市下京区万寿寺通烏丸西入御供石町369 No.60京都烏丸万寿寺ビル
主な事業所等	<p>管理センター25か所：</p> <p>京都府19か所 京都市上京区他 大阪府 1か所 大阪市西区（大阪支店） 滋賀県 1か所 大津市 愛知県 1か所 名古屋市天白区 東京都 1か所 渋谷区 千葉県 1か所 松戸市 福岡県 1か所 北九州市小倉北区</p> <p>リフォーム事業本部 3か所：京都市伏見区、左京区</p> <p>営業センター3か所：京都市右京区、下京区、伏見区</p>

## 2. 会社役員の状況

### (1) 取締役及び監査役の状況 (2025年3月31日現在)

会社における地位	氏 名	担当及び重要な兼職の状況
代表取締役社長執行役員	長田 修	
取締役専務執行役員	船井 渉	賃貸管理本部長 リフォーム事業本部長 長栄ビルサービス株式会社 代表取締役社長 グリーン保証株式会社 代表取締役社長
取締役上席執行役員	中澤 和宏	アセットマネジメント本部長
取締役上席執行役員	田中直樹	統括本部長
取締役顧問	山本光伸	アリーズ一般社団法人 代表理事
取締役	田中伸	弁護士 田中伸法律事務所 所長
取締役	石畠成人	株式会社RUTILEA 社外取締役
常勤監査役	鈴木百世	
監査役	田川芳和	
監査役	平野貢	税理士 平野貢税理士事務所 所長

- (注) 1. 取締役田中伸氏及び石畠成人氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。  
 2. 監査役田川芳和氏及び平野貢氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。  
 3. 監査役田川芳和氏は約30年にわたり都市銀行に勤務後、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、財務及び会計に関する相当程度の知見を有するものであります。  
 監査役平野貢氏は、税理士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有するものであります。  
 4. 当社は、社外取締役及び社外監査役の全員を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。

### (2) 責任限定契約の内容の概要

当社は社外取締役及び監査役全員との間で、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項に定める最低責任限度額としております。

### (3) 役員等賠償責任保険契約の内容の概要等

当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者である役員及び執行役員が業務の遂行に起因して負担することになる法律上の損害賠償金、争訴費用等を当該保険契約により填補することとしております。

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

### (4) 取締役及び監査役の報酬等

#### ① 当事業年度に係る報酬等の総額等

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 (名)
		基本報酬	非金銭報酬等	退職慰労引当金 繰入額	
取締役 (うち社外取締役)	280,859 (7,200)	214,550 (7,200)	30,314 (-)	35,995 (-)	7 (2)
監査役 (うち社外監査役)	11,350 (3,600)	10,600 (3,600)	—	750 (-)	3 (2)
合計 (うち社外役員)	292,209 (10,800)	225,150 (10,800)	30,314 (-)	36,745 (-)	10 (4)

- (注) 1. 将来の取締役及び監査役の退職慰労金の支払に備えて、各役員の月額報酬に役職別の係数を掛け合わせた退職慰労引当金繰入額を計上しております。
2. 非金銭報酬等の内容は当社の株式であり、割当の際の条件等は、2024年6月26日に「譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分に関するお知らせ」において適示開示したとおりです。また、当事業年度における交付状況は「第37期定時株主総会資料（交付書面非記載事項）-事業報告-株式の状況-（5）当事業年度中に職務執行の対価として当社役員に対し交付した株式の状況」に記載しております。

#### ② 取締役及び監査役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

取締役及び監査役の報酬限度額は、2019年4月26日開催の株主総会において、取締役の報酬限度額を年額350,000千円以内、監査役の報酬限度額を年額30,000千円以内と決議しております。当該株主総会終結時点の取締役の員数は4名、監査役の員数は1名です。

また、上記の取締役報酬とは別枠として、2024年6月26日開催の株主総会において、当社の取締役（社外取締役を除く。）に対する譲渡制限付株式に関する報酬等として支給する金銭報酬債権の総額を、年額105百万円以内と決議しております。当該株主総会終結時点の対象取締役の員数は5名です。

③ 取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針に関する事項

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

また、取締役会は当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等について、報酬等の内容の決定方法及び決定された報酬等の内容が、当該決定方針と整合していることを確認しており、当該決定方針に沿うものであると判断しております。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指名・報酬委員会を設置し、取締役の報酬については、あらかじめ同委員会へ諮詢した答申を踏まえて取締役会にて決定しております。

## (5) 社外役員に関する事項

① 他の法人等の重要な兼職の状況及び当社と当該他の法人等との関係

- ・社外取締役 田中 伸氏は、田中伸法律事務所の所長であります。当社と、田中伸法律事務所との間には特別の関係はありません。
- ・社外取締役 石畠 成人氏は、株式会社RUTILEAの社外取締役であります。当社と、株式会社RUTILEAとの間には特別の関係はありません。
- ・社外監査役 平野 貢氏は、平野貢税理士事務所の所長であります。当社と、平野貢税理士事務所との間には特別の関係はありません。

② 当事業年度における主な活動状況

	主な活動状況
取締役 田中 伸	当事業年度開催の取締役会のうち、17回全てに出席し、主に弁護士としての専門的見地から、議案・審議等につき必要な発言を適宜行い、意思決定の妥当性・適正性を確保するための適切な役割を果たしております。また、指名・報酬委員会の委員として、取締役の報酬等の決定に独立した立場から関与しております。
取締役 石畠 成人	当事業年度開催の取締役会のうち、17回全てに出席し、企業経営者としての豊富な経験と幅広い知識に基づき、議案・審議等につき必要な発言を適宜行い、意思決定の妥当性・適正性を確保するための適切な役割を果たしております。また、指名・報酬委員会の委員長として、取締役の報酬等の決定に、独立した立場から関与しております。
監査役 田川 芳和	当事業年度開催の取締役会17回のうち16回、監査役会15回のうち14回に出席し、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、議案・審議等につき必要な発言を適宜行っております。
監査役 平野 貢	当事業年度開催の取締役会17回及び監査役会15回の全てに出席し、主に税理士としての専門的見地から、議案・審議等につき必要な発言を適宜行っております。

## 貸 借 対 照 表

(2025年3月31日現在)

(单位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資 産 の 部)		(負 債 の 部)	
流 動 資 産	12,374,666	流 動 負 債	4,127,558
現 金 及 び 預 金	11,859,060	買 掛 金	239,634
売 掛 金	332,784	1年内返済予定の長期借入金	1,804,886
未 成 工 事 支 出	19,771	リ 一 次 債	35,401
貯 藏 品	14,382	未 未 払 費	171,436
前 払 費	78,710	未 未 払 人 費	179,580
そ の 他	70,792	未 未 払 法 人 費	377,328
貸 倒 引 当 金	△836	未 未 払 消 約	37,028
固 定 資 産	54,311,185	契 前 受 収	39,024
有 形 固 定 資 産	53,993,017	預 前 受 収	572,322
建 託 建 築 物	27,963,401	定 期 与 引	523,026
信 構 信 構 物	189,326	定 期 負 債	65,680
機 械 及 び 装 置 物	73,786	長 期 借 入 債	82,208
車 両 運 搬 具	8,654	長 期 借 入 債	50,625,519
工 具 、 器 具 及 び 備 品	19,680	一 次 借 入 債	46,953,318
土 信 託 土 地 地 產	112,138	長 期 借 入 債	110,366
リ 一 次 資 產	25,298,643	延 級 借 入 債	580,035
建 設 借 地 権	137,713	延 級 借 入 債	164,377
無 形 固 定 資 產	138,459	役 員 退 職 慰 金	1,062,306
ソ フ ト ウ イ ン ソ フ ト ウ イ ン	51,212	地 產 期 前 受 収	429,416
そ の 他	20,448	資 本 金	1,325,699
投 資 そ の 他 の 資 產	734	資 本 金	
関 係 会 社 株 式	17,633	資 本 金	11,932,774
出 資	2,080	資 本 金	714,764
破 産 更 生 債 権	297,720	資 本 金	797,166
長 期 前 払 費	38,109	利 益 余 備 金	797,166
そ の 他	160	利 益 余 備 金	10,535,543
貸 倒 引 当 金	0	利 益 余 備 金	20,000
	50,831	利 益 余 備 金	10,515,543
	211,919	利 益 余 備 金	510,000
	△3,300	利 益 余 備 金	2,492,804
資 产 合 計	66,685,852	固 定 資 產 圧 縮 積 立	141,873
		固 定 資 產 圧 縮 積 立	7,370,865
		自 己 株 式	△114,699
		純 資 產 合 計	11,932,774
		負 債 純 資 產 合 計	66,685,852

(注) 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

(2024年4月1日から)  
(2025年3月31日まで)

(単位:千円)

科 目	金	額
売 上 高		10,018,008
売 上 原 価		6,663,203
売 上 総 利 益		3,354,805
販売費及び一般管理費		1,553,979
營 業 利 益		1,800,825
營 業 外 収 益		
受 取 利 息	90	
受 取 配 当 金	9,854	
受 取 手 数 料	93,851	
受 取 保 険 金	33,181	
受 取 補 償 金	27,500	
經 営 指 導 料	45,627	
そ の 他	44,320	254,426
營 業 外 費 用		
支 払 利 息	594,741	
そ の 他	2,529	597,271
經 常 利 益		1,457,980
特 別 利 益		
固 定 資 産 売 却 益	1,536,821	1,536,821
特 別 損 失		
固 定 資 産 売 却 損	10	
固 定 資 産 除 却 損	46	56
税 引 前 当 期 純 利 益		2,994,745
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	680,364	
法 人 税 等 調 整 額	246,784	927,148
当 期 純 利 益		2,067,597

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

# 会計監査報告

## 独立監査人の監査報告書

2025年5月21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 羽津 隆弘
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士 浅野 豊

#### 監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、株式会社長栄の2024年4月1日から2025年3月31日までの第37期事業年度の計算書類、すなわち、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並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、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、「計算書類等の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。

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

## 計算書類等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計算書類等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計算書類等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等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。

## 計算書類等の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、全体としての計算書類等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計算書類等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、計算書類等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。
- ・計算書類等の監査の目的は、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計算書類等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計算書類等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計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等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。
- ・計算書類等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計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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

## 監査役会の監査報告

### 監査報告書

当監査役会は、2024年4月1日から2025年3月31日までの第37期事業年度の取締役の職務の執行について、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の結果、監査役全員の一致した意見として本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

#### 1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

- (1) 監査役会は、監査の方針、監査計画を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人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ました。
- (2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査室その他の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、以下の方法で監査を実施いたしました。
  - ① 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。また、子会社については、子会社監査役を兼務する常勤監査役において子会社の取締役と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受け、その業務及び財産の状況を調査した結果を当監査役会に報告いたしました。
  - ② 事業報告に「会社の業務の適正を確保するための体制の整備に関する事項」として記載されている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株式会社及びその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。
  - ③ 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人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ました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方針に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、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

- ① 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。
- ② 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- ③ 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

### (2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人有限責任 あずさ監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2025年5月23日

株式会社 長栄 監査役会  
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

## 株主総会参考書類

### 第1号議案 剰余金の処分の件

剰余金の処分につきましては、株主の皆様への安定的な配当を継続して行うこと並びに内部留保の充実による経営体質の強化を図ることを基本方針としております。

当期の期末配当につきましては、以下のとおり、普通配当90円に特別配当35円を加え、1株につき125円といたしたいと存じます。

#### 期末配当に関する事項

- (1) 配当財産の種類  
金銭といたします。
- (2) 配当財産の割当てに関する事項及びその総額  
当社普通株式1株につき金125円（うち特別配当35円）  
配当総額551,750,000円
- (3) 剰余金の配当が効力を生じる日  
2025年6月27日

## 第2号議案 定款一部変更の件

### 1. 変更の理由

当社は代表取締役が複数選任された場合等における株主総会及び取締役会の運営体制を明確化するため、株主総会及び取締役会の招集権者及び議長に関する規定に所要の変更を行うものであります（現行定款第14条、第23条）。

### 2. 変更の内容

変更の内容は、次のとおりであります。

（下線部分は変更箇所を示しております。）

現 行 定 款	変 更 案
<p>（招集権者及び議長） 第14条 株主総会は、代表取締役がこれを招集し、議長となる。</p> <p>2 (条文省略)</p>	<p>（招集権者及び議長） 第14条 株主総会は、代表取締役がこれを招集し、議長となる。<u>代表取締役が複数あるときは、あらかじめ取締役会において定めた代表取締役が株主総会を招集し、議長となる。</u></p> <p>2 (現行どおり)</p>
<p>（取締役会の招集権者及び議長） 第23条 取締役会は、法令に別段の定めがある場合を除き、代表取締役がこれを招集し、議長となる。</p> <p>2 (条文省略)</p>	<p>（取締役会の招集権者及び議長） 第23条 取締役会は、法令に別段の定めがある場合を除き、代表取締役がこれを招集し、議長となる。<u>代表取締役が複数あるときは、あらかじめ取締役会において定めた代表取締役が取締役会を招集し、議長となる。</u></p> <p>2 (現行どおり)</p>

### 第3号議案 取締役6名選任の件

取締役全員（7名）は、本総会終結の時をもって任期満了となります。

指名・報酬委員会の審議に基づいて、社外取締役2名を含む取締役6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	現在の当社における地位	第37期取締役会出席率・出席回数
1	再任	長田 修	代表取締役 社長執行役員	100%・17回
2	再任	船井 渉	取締役 専務執行役員	100%・17回
3	再任	中澤 和宏	取締役 上席執行役員	100%・17回
4	再任	田中 直樹	取締役 上席執行役員	100%・13回
5	再任・独立役員	田中 伸	社外取締役	100%・17回
6	再任・独立役員	石畠 成人	社外取締役	100%・17回

候補者番号	ふりがな 氏名 (生年月日)	略歴、当社における地位及び担当 (重要な兼職の状況)	所持する 当社の株式数
1	おさむ 長田 修 (1949年1月31日)	<p>1969年4月 松下電器産業株式会社(現パナソニックホールディングス株式会社)入社</p> <p>1977年8月 株式会社東陽ハウジング入社</p> <p>1980年8月 長栄創業</p> <p>1988年4月 当社設立 代表取締役社長就任</p> <p>2022年5月 当社代表取締役社長 社長執行役員就任</p> <p>2023年6月 当社代表取締役 社長執行役員就任 (現任)</p>	1,541,400株
<p><b>【選任理由】</b></p> <p>長田修氏は、1988年4月の当社設立時から代表取締役社長として当社の経営に携わり、企業価値の向上に多大な成果を上げております。</p> <p>その経験から、経営全般、営業・マーケティング、コンプライアンス、不動産業界に関する豊富な知識を有しており、当社の成長と企業価値向上に同氏が有する経験や知識が必要であると判断し、取締役候補者といたしました。</p>			

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、当社における地位及び担当 (重要な兼職の状況)	所持する当社の株式数
2	船井渉 (1975年1月6日)	<p>1997年4月 当社入社  2006年5月 当社執行役員管理部長就任  2007年5月 当社取締役管理部長就任  2017年5月 当社常務取締役就任  2017年6月 グリーン保証株式会社代表取締役社長就任  (現任)  2022年5月 当社取締役常務執行役員就任  2022年6月 当社取締役専務執行役員就任 (現任)  2023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)</p> <p>＜重要な兼職の状況＞</p> <p>長栄ビルサービス株式会社 代表取締役社長  グリーン保証株式会社 代表取締役社長</p>	17,200株
<b>【選任理由】</b> 船井渉氏は、当社の主要事業である不動産管理事業を中心に、長年、営業部門の責任者として当社をけん引してまいりました。 その経験から、営業・マーケティング、不動産業界に関する豊富な知識を有しており、当社の成長と企業価値向上に同氏が有する経験や知識が必要であると判断し、取締役候補者といたしました。			
3	中澤和宏 (1974年10月7日)	<p>1998年6月 当社入社  2019年5月 当社執行役員アセットマネジメント本部長  就任  2021年5月 当社上席執行役員アセットマネジメント本  部長就任  2023年6月 当社取締役上席執行役員アセットマネジメ  ント本部長就任 (現任)</p>	6,000株
<b>【選任理由】</b> 中澤和宏氏は、当社の主要事業である不動産管理事業及び不動産賃貸事業の業務に携わり、不動産業界における資産管理、保全業務全般に関する豊富な経験、知識を有しております。 その経験から、営業・マーケティング、不動産業界に関する豊富な知識を有しており、当社の成長と企業価値向上に同氏が有する経験や知識が必要であると判断し、取締役候補者といたしました。			

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、当社における地位及び担当 (重要な兼職の状況)	所持する当社の株式数
	田中直樹 (1971年3月1日)	1993年5月 当社入社 2019年5月 当社執行役員統括本部長就任 2021年5月 当社上席執行役員統括本部長就任 2024年6月 当社取締役上席執行役員統括本部長就任 (現任)	11,177株
4	<b>【選任理由】</b> 田中直樹氏は、当社の主要事業である不動産管理事業及び総務、人事、経理、法務を中心とした間接部門の業務に携わり、当社の事業の成長やコーポレートガバナンス向上に尽力してまいりました。その経験から、会計・財務、ガバナンス、コンプライアンス、不動産業界に関する豊富な知識を有しており、当社の成長と企業価値向上に同氏が有する経験や知識が必要であると判断し、取締役候補者といたしました。		
5	田中伸 (1953年1月10日)	1979年4月 弁護士登録(京都弁護士会) 1985年5月 田中伸法律事務所所長(現任) 2019年6月 当社社外取締役就任 (現任) <重要な兼職の状況> 田中伸法律事務所 所長	500株
	<b>【選任理由及び期待される役割の概要】</b> 田中伸氏は、社外役員となることによる以外の方法で、上場企業の経営に関与された経験はありませんが、長年にわたる弁護士としての活動及び不動産業界団体での活動から、ガバナンス、コンプライアンス、不動産業界に関する豊富な経験、知識を有しております。2019年6月に当社社外取締役に就任し、独立かつ中立の立場から、その職責を適切に果たしております。専門分野に関する豊富な経験及び実績を活かして、今後も当社のコーポレートガバナンスの強化への貢献が期待できると判断し、社外取締役候補者といたしました。		

候補者番号	氏りがな (生年月日)	略歴、当社における地位及び担当 (重要な兼職の状況)	所持する当社の株式数
6	いし はた なる ひと 石 畑 成 人 (1962年6月3日)	<p>1987年4月 日興證券株式会社(現SMBC日興証券株式会社)入社</p> <p>2008年3月 GEインターナショナル上席執行役員事業開発本部長就任</p> <p>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就任</p> <p>2012年3月 同社執行役員CFO就任</p> <p>2013年10月 ニッセンGEフレジット株式会社代表取締役会長就任</p> <p>2016年1月 東洋炭素株式会社執行役員就任(企画・財務・管理統括)</p> <p>2016年9月 同社取締役執行役員就任(財務担当兼経営企画担当兼北米担当)</p> <p>2020年6月 当社社外取締役就任(現任)</p> <p>2022年4月 イーセップ株式会社取締役就任</p> <p>2023年11月 株式会社RUTILEA取締役就任(現任)</p> <p>＜重要な兼職の状況＞</p> <p>株式会社RUTILEA 社外取締役</p>	一株
<p><b>【選任理由及び期待される役割の概要】</b></p> <p>石畑成人氏は、長年にわたる上場企業経営の豊富な経験から、経営全般、営業・マーケティング、会計・財務、ガバナンス、コンプライアンスの豊富な知識を有しております。2020年6月に当社社外取締役に就任し、独立かつ中立の立場から、その職責を適切に果たしております。様々な企業経営に携わってきた幅広い経験及び実績を活かして、客観的かつ専門的な視点から社外取締役としての職務を適切に遂行いただけるものと判断し、社外取締役候補者といたしました。</p>			

- (注) 1. 各候補者と当社との間には、特別の利害関係はありません。
2. 取締役候補者長田修氏は、当社の大株主であり親会社等に該当します。
3. 田中伸氏及び石畠成人氏は、社外取締役候補者であります。
4. 社外取締役候補者の田中伸氏及び石畠成人氏は、現在も当社の社外取締役であり、両氏の社外取締役としての在任期間は本総会終結の時をもって田中伸氏が6年、石畠成人氏が5年となります。
5. 当社は、会社法第427条第1項の規定に基づき、田中伸氏及び石畠成人氏との間で、会社法第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、社外取締役及び監査役とも会社法第425条第1項に定める最低責任限度額としております。両氏の再任が承認された場合は、当該契約を継続する予定であります。
6. 当社は、保険会社との間で会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を締結しており、当社取締役を含む被保険者が業務の遂行に起因して損害賠償責任を負った場合における損害（ただし、保険契約上で定められた免責事由に該当するものを除く）を当該保険契約によって填補することとしております。各候補者が取締役に選任され就任した場合は、当該保険契約の被保険者となります。また、当該保険契約は次回更新時においても同内容での更新を予定しております。
7. 当社は、田中伸氏及び石畠成人氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ており、両氏の再任が承認された場合には、引き続き独立役員とする予定であります。

## 第4号議案 監査役3名選任の件

監査役全員（3名）は、本総会終結の時をもって任期満了となりますので、監査役3名（うち社外監査役2名）の選任をお願いするものであります。

なお、本議案に関しましては、監査役会の同意を得ております。

監査役候補者は、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	第37期監査役会出席率・出席回数
1	再任	鈴木 百世	常勤監査役	100%・15回
2	再任・独立役員	田川 芳和	社外監査役	93%・14回
3	再任・独立役員	平野 貢	社外監査役	100%・15回

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、当社における地位 (重複する兼職の状況)	所有する当社の株式数
1	鈴木百世 (1974年11月28日)	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 当社監査役就任（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）	500株
【選任理由】			
鈴木百世氏は、弁護士として会社法務を始めとする幅広い職務を経験し、当社へ入社して以降は、法務部門及び監査役としての業務に携わってまいりました。その経験から、ガバナンス、コンプライアンス、不動産業界に関する知見を有しており、経営への監査を通じて当社の成長と企業価値向上への貢献が期待できると判断し、監査役候補者といたしました。			

候補者番号	ふりがな 氏名 (生年月日)	略歴、当社における地位 (重要な兼職の状況)	所有する当社の株式数
2	た 川 芳 和 (1950年4月23日)	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 当社社外監査役就任（現任）	500株
【選任理由及び期待される役割の概要】			
田川芳和氏は、銀行における業務経験を有するとともに、他社において間接部門を統括する取締役として経営全般に関与してまいりました。その経験から、経営全般、会計・財務、ガバナンス、コンプライアンス、不動産業界に関する幅広い知見を有しており、経営への監査を通じて当社の成長と企業価値向上への貢献が期待できると判断し、監査役候補者といたしました。			
3	ひら の みづき 平野 貢 (1954年10月21日)	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） 2019年6月 当社社外監査役就任（現任） <重要な兼職の状況> 平野貢税理士事務所 所長	500株
【選任理由及び期待される役割の概要】			
平野貢氏は、社外役員となることによる以外の方法で、上場企業の経営に関与された経験はありませんが、長年にわたり税務行政に従事し、税務署長等の要職を歴任してまいりました。その経験から、会計・財務、ガバナンス、コンプライアンスに関する実務的な知見を有しており、経営への監査を通じて当社の成長と企業価値向上への貢献が期待できると判断し、監査役候補者といたしました。			

- (注) 1. 各候補者と当社との間には特別の利害関係はありません。  
 2. 田川芳和氏及び平野貢氏は、社外監査役候補者であります。  
 3. 田川芳和氏及び平野貢氏は、現在、当社の社外監査役でありますが、監査役としての在任期間は、本総会終結の時をもってそれぞれ6年となります。  
 4. 当社は、会社法第427条第1項の規定に基づき、鈴木百世氏、田川芳和氏及び平野貢氏との間で、会社法第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、社外取締役及び監査役とも会社法第425条第1項に定める最低責任限度額としております。3氏の再任が承認された場合は、当該契約を継続する予定であります。

- 当社は、保険会社との間で会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を締結しており、当社監査役を含む被保険者が業務の遂行に起因して損害賠償責任を負った場合における損害（ただし、保険契約上で定められた免責事由に該当するものを除く）を当該保険契約によって填補することとしております。各候補者が監査役に選任され就任した場合は、当該保険契約の被保険者となります。また、当該保険契約は次回更新時においても同内容での更新を予定しております。
- 当社は、田川芳和氏及び平野貢氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ており、両氏の再任が承認された場合には、引き続き独立役員とする予定であります。

（ご参考）選任後の取締役会及び監査役会の構成及びスキル・マトリックス

第3号議案及び第4号議案が原案どおり可決されると、取締役会・監査役会の構成は以下のとおりとなります。

	氏名	候補者が有する専門性・経験					
		経営全般 マネジメント	営業 マーケティング	会計・財務 (財務会計)	ガバナンス	コンプライアンス	業界経験
取締役会	長田 修	○	○			○	○
	船井 渉		○				○
	中澤 和宏		○				○
	田中 直樹			○	○	○	○
	田中 伸				○	○	○
	石畠 成人	○	○	○	○	○	
監査役会	鈴木 百世				○	○	○
	田川 芳和	○		○	○	○	○
	平野 貢			○	○	○	

## 第5号議案 補欠監査役1名選任の件

法令に定める監査役の員数を欠くことになる場合に備え、補欠監査役1名の選任をお願いするものであります。

なお、本議案に関しましては、監査役会の同意を得ております。

補欠の監査役候補者は、次のとおりであります。

ふりがな (生年月日)	略 (重要な兼職の状況)	所持する 当社の株式数
桂 雄一郎 (1969年5月5日)	1999年10月 監査法人トーマツ（現有限責任監査法人トーマツ） 入所 2018年7月 有限責任監査法人トーマツ社員就任 2024年10月 桂公認会計士事務所代表就任（現任） 2024年10月 KMTパートナーズ株式会社代表取締役就任（現任） 2025年2月 監査法人レキシコム代表社員就任（現任） <重要な兼職の状況> 桂公認会計士事務所 代表 KMTパートナーズ株式会社 代表取締役 監査法人レキシコム 代表社員	一株

### 【選任理由】

桂雄一郎氏は、長年にわたり公認会計士として監査法人において監査業務に携わり、その間、不動産業界を長期間担当し、現在は独立して活動しております。その経験から、会計・財務、ガバナンス、不動産業界知識に関する知見を有しております。経営への監査を通じて当社の成長と企業価値向上への貢献が期待できると判断し、補欠の社外監査役候補者といたしました。

- (注) 1. 候補者と当社との間には特別の利害関係はありません。  
2. 桂雄一郎氏は、補欠の社外監査役候補者であります。  
3. 桂雄一郎氏が監査役に就任した場合には、当社は同氏との間で会社法第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する予定であります。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項に定める最低責任限度額といたします。  
4. 当社は、保険会社との間で会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を締結しており、被保険者の業務の遂行に起因して損害賠償責任を負った場合における損害（ただし、保険契約上で定められた免責事由に該当するものを除く）を当該保険契約によって填補することとしております。桂雄一郎氏が監査役に就任した場合、同氏は当該保険契約の被保険者に含められることとなります。

## 第6号議案 退任取締役に対する退職慰労金贈呈の件

取締役山本光伸氏は、本総会終結の時をもって任期満了により退任されますので、在任中の功労に報いるため、当社における一定の基準に従い、相当額の範囲内で退職慰労金を贈呈することといたし  
たく存じます。

なお、その具体的金額、贈呈の時期、方法等は、取締役会にご一任願いたいと存じます。

本議案は、当社において予め取締役会で定められた取締役の個人別の報酬等の内容にかかる決定方針及び社内規程に沿って、指名・報酬委員会の審議を経て取締役会で決定しており、相当であると判断しております。

当社の取締役の個人別の報酬等の内容にかかる決定方針は事業報告に記載のとおりであります。

退任取締役の略歴は、次のとおりであります。

氏名	略	歴
山本光伸	1994年8月 当社入社 2003年5月 当社取締役就任 2013年5月 当社常務取締役就任 2017年5月 当社専務取締役就任 2022年5月 当社取締役専務執行役員就任 2024年6月 当社取締役顧問就任（現任）	

以上

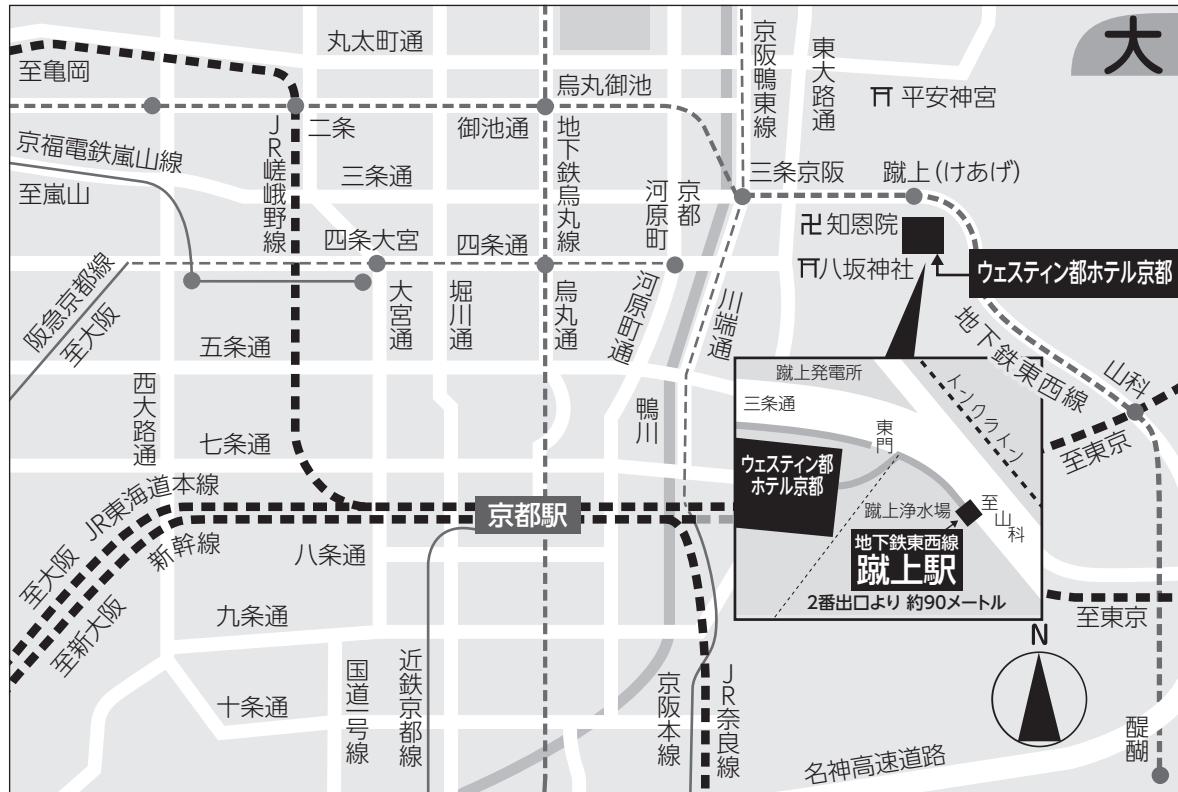
## 株主総会会場ご案内図

会場：京都市東山区粟田口華頂町1(三条けあげ)

## ウェスティン都ホテル京都

東館 4 階 葵殿

TEL (075)771-7111



交通 地下鉄東西線「蹴上駅」2番出口より徒歩約2分

## ○「蹴上駅」へのアクセス

- ・JR線・近鉄線「京都駅」から地下鉄烏丸線(国際会館方面)に乗車  
「烏丸御池駅」にて地下鉄東西線(六地蔵方面)に乗りかえ
  - ・JR線「山科駅」から地下鉄東西線(太秦天神川方面)に乗車
  - ・京阪線「三条駅」から地下鉄東西線(六地蔵方面)に乗車
  - ・阪急線「烏丸駅」から地下鉄烏丸線(国際会館方面)に乗車  
「烏丸御池駅」にて地下鉄東西線(六地蔵方面)に乗りかえ