

証券コード 3483

2019年10月11日

株主各位

愛知県名古屋市東区泉一丁目17番3号  
株式会社翔栄  
代表取締役社長 木村 鉄三

## 第25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25期定時株主総会を下記の通り開催いたしますので、ご出席くださいますようご通知申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ながら後記株主総会参考書類をご検討の上、同封の議決権行使書用紙に記名ならびに賛否をご表示いただき、2019年10月25日（金曜日）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 2019年10月28日（月曜日）午前11時
2. 場所 愛知県名古屋市東区泉一丁目17番3号 本社会議室
3. 目的事項

報告事項 第25期（2018年8月1日から2019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25期（2018年8月1日から2019年7月31日まで）計算書類承認の件

#### 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議決権行使書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株主総会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 (<http://www.shoiegroupp.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

同封の議決権行使書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。

※ご捺印は不要です。

●株主総会開催日時：2019年10月28日（月曜日）午前11時

### ◆ 郵送（書面）にて議決権を行使いただく場合

後記株主総会参考書類をご検討のうえ、同封の議決権行使書用紙に賛否をご記入いただき、ご投函下さい。

●行使期限：2019年10月25日（金曜日）午後5時到着分まで

## 事業報告

2018年8月1日から

2019年7月31日まで

### 1. 株式会社の現況に関する事項

#### (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（2018年8月1日から2019年7月31日）におけるわが国経済は、企業収益や雇用環境の改善、個人消費の持ち直しなどを背景に穏やかな回復基調にあるものの、不安定な国際情勢や金融資本市場等による国内景気への影響が懸念され、依然として先行き不透明な状況が継続すると考えられます。

当社の属する不動産業界においては、都心のオフィスビル市場の空室率が長期に亘る改善基調を続けており、平均賃料も高い水準で安定推移しております。不動産投資市場では、取得競争の激しさから期待利回りの低下が進み、一部の投資家で慎重な取得姿勢がみられるものの、都心の不動産に対する投資家の投資意欲は依然として高水準で推移しております。

このような市場環境の中で、当社は引き続き高品質のサービス・商品の提供に努めるとともに、積極的な販売促進活動を行いました。当事業年度の売上高は745,352千円（前年同期比45.5%減）、営業利益は3,391千円（同98.6%減）、経常損失は125,614千円（前年同期は経常利益166,390千円）、当期純損失は134,760千円（前年同期は当期純利益114,067千円）となりました。

##### ② 設備投資の状況

自社所有の賃貸物件（建物 357,264 千円、土地 507,925 千円、建設仮勘定 1,011,887 千円）等、総額 1,910,390 千円の設備投資を行っております。

##### ③ 資金調達の状況

当事業年度中の所要資金として、金融機関より短期借入金 925,000 千円、長期借入金 1,009,366 千円を調達いたしました。

##### ④ 事業の譲渡等

該当事項はありません。

## (2) 財産及び損益の状況

区分	第22期 2016年7月期	第23期 2017年7月期	第24期 2018年7月期	第25期 2019年7月期 (当事業年度)
売上高 (千円)	1,579,878	770,024	1,366,991	745,352
経常利益 (千円)	52,227	20,275	166,390	△125,614
当期純利益 又は当期純損失(△) (千円)	26,919	△15,857	114,067	△134,760
1株当たり当期純利益又は 1株当たり当期純損失(△) (円)	56.67	△33.39	240.14	△283.71
総資産 (千円)	2,996,566	3,479,307	4,417,115	6,747,529
純資産 (千円)	232,376	216,518	330,585	195,825
1株当たり純資産額 (円)	489.21	455.83	695.97	412.26

(注) 2017年5月8日付で普通株式1株につき1,000株の株式分割を行いました。第21期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり情報を算定しております。

## (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

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、不動産賃貸事業を取り巻く環境は、都心部を中心として空室率は改善傾向にあり、賃貸水準も堅調に推移しており、不動産投資市場では、都心の不動産に対する投資家の投資意欲は依然として高水準で推移しております。

このような経済環境のなかで、当社では、当事業年度から不動産賃貸事業を核としたビジネスモデルに改変し、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。当社は対処すべき主要課題を次のように捉え、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、本発行者情報公表日現在において賃貸事業用自社保有物件を18棟保有しております。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ビル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に改変する戦略を実行しておりますが、本発行者情報公表日現在、不動産賃貸事業に関わる人材は5名（正規従業員数）となってお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、各部門の内部統制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 (2019年7月31日現在)

本 社 : 愛知県名古屋市東区  
東 京 支 店 : 東京都港区

(7) 使用人の状況 (2019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)	△3 (2)	45.3	7.9

(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 (2019年7月31日現在)

借入先	借入額 (千円)
西武信用金庫	1,529,669
東京信用金庫	1,322,355
㈱SBJ銀行	631,388
㈱関西アーバン銀行	333,320
オリックス銀行㈱	339,671
㈱信用組合愛知商銀	500,000
㈱りそな銀行	213,385
あすか信用組合	93,488
㈱三重銀行	23,000
瀬戸信用金庫	245,761
豊田信用金庫	116,164
㈱第三銀行	93,333
㈱みずほ銀行	13,360
いちい信用金庫	14,036
東日本銀行	155,891
徳島銀行	448,171
第四銀行	36,815

2. 会社の株式に関する事項

(1) 株式の状況 (2019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
㈱ウッドビレッジ	175,000	36.84
㈱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
代表取締役社長	木村 鉄三	
取 締 役	渡邊 紀幸	統括
取 締 役	竹花 浩一	管理担当
監査役（非常勤）	郷田 直毅	S・Iアセット(株)代表取締役
監査役（非常勤）	清水 晃一	弁護士、広小路総合法律事務所代表

(注1) 取締役の任期は、2020年7月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

(注2) 監査役の任期は、2020年7月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

(注3) 清水晃一氏は、会社法第2条第16項に定める社外監査役であります。

(注4) 2019年7月期における役員報酬の総額は42,840千円を支給しております。

貸借対照表

(2019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
<b>流動資産</b>	<b>907,377</b>	<b>流動負債</b>	<b>2,272,609</b>
現金及び預金	465,534	短期借入金	698,541
売掛金	2,385	関係会社短期借入金	1,365
販売用不動産	374,057	1年内返済予定長期借入金	1,410,487
前払費用	25,674	1年内返済予定関係会社長期借入金	137,610
未収消費税等	36,964	未払金	1,346
その他	2,760	未払費用	7,906
<b>固定資産</b>	<b>5,840,152</b>	未払法人税等	181
<b>有形固定資産</b>	<b>5,694,892</b>	前受金	14,152
建物	2,299,449	預り金	945
車両運搬具	19,406	その他	72
工具、器具及び備品	8,882	<b>固定負債</b>	<b>4,279,095</b>
土地	2,286,196	長期借入金	4,000,782
建設仮勘定	1,080,956	預り保証金	270,186
<b>投資その他の資産</b>	<b>145,260</b>	その他	8,126
出資金	14,660	<b>負債合計</b>	<b>6,551,704</b>
関係会社長期貸付金	20,000	<b>純資産の部</b>	
長期前払費用	58,030	<b>株主資本</b>	<b>195,825</b>
その他	52,569	資本金	50,000
		利益剰余金	145,825
		その他利益剰余金	145,825
		繰越利益剰余金	145,825
		<b>純資産合計</b>	<b>195,825</b>
<b>資産合計</b>	<b>6,747,529</b>	<b>負債・純資産合計</b>	<b>6,747,529</b>

(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 2018 年 8 月 1 日  
至 2019 年 7 月 31 日 〕

(単位：千円)

科 目	金 額	
売 上 高		745,352
売 上 原 価		446,677
売 上 総 利 益		298,675
販売費及び一般管理費		295,284
営 業 利 益		3,391
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	21	
受 取 配 当 金	229	
受 取 賃 貸 料	2,174	
保 険 解 約 返 戻 金	5,028	
そ の 他	1,212	8,666
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	137,672	137,672
経 常 利 益		△125,614
特 別 利 益		
特 別 損 失		
税 引 前 当 期 純 利 益 損 失		△125,614
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	353	
法 人 税 等 調 整 額	8,792	9,145
当 期 純 損 失		△134,760

(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 2018年 8月 1日  
至 2019年 7月 31日 〕

(単位：千円)

	株 主 資 本				純資産合計
	資本金	利 益 剰 余 金		株主資本 合計	
		その他 利益剰余金	利益剰余金 合計		
		繰越利益 剰余金			
当期首残高	50,000	280,585	280,585	330,585	330,585
当期変動額					
当期純利益		△134,760	△134,760	△134,760	△134,760
当期変動額合計	—	△134,760	△134,760	△134,760	△134,760
当期末残高	50,000	145,825	145,825	195,825	195,825

(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

### 1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

#### (1) 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

時価のないもの：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

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。

#### (3) 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。

#### (4) 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。

#### (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。

## 2. 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対応する債務

	当事業年度 (2019年7月31日)
販売用不動産	374,057千円
建物	2,272,085
土地	2,286,196
建設仮勘定	1,040,956
現金及び預金	3,036
合計	5,976,334

(上記に対応する債務)

	当事業年度 (2019年7月31日)
短期借入金	698,541千円
1年内返済予定の長期借入金	1,385,027
長期借入金	3,998,846
合計	6,082,415

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 183,558千円

## 3. 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に関する事項

普通株式 475,000株

### (2) 当事業年度末における自己株式に関する事項

該当事項はありません。

### (3) 当事業年度末における新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

## 4. 税効果会計に関する注記

当事業年度の計上額ははありません。

## 5. 金融商品に関する注記

### (1) 金融商品の状況に関する事項

#### (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。

#### (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を目的としております。

#### (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

該当事項はありません。

##### 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。

#### (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) 現金及び預金	465,534	465,534	—
(2) 未収消費税等	36,964	36,964	—
(3) 関係会社長期貸付金	20,000	19,999	△0
資産計	522,498	522,498	△0
(1) 短期借入金	698,541	698,541	—
(2) 関係会社短期借入金	1,365	1,365	—
(3) 未払法人税等	181	181	—
(5) 長期借入金（1年内返済予定を含む）	5,411,270	5,411,267	△2
(6) 関係会社長期借入金（1年内返済予定を含む）	137,610	137,610	△0
負債計	6,248,968	6,248,966	△2

(注1) 金融商品の時価の算定方法

#### 資産

(1)現金及び預金

短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

負債

(1)短期借入金

短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2)長期借入金(1年内返済予定を含む)

元金の合計額を、同様の新規社債を発行し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。

(注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

区分	当事業年度 (2019年7月31日)
出資金	14,660千円

上記については、市場価格がなく、償還予定時期を合理的に見積ることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上記の表に含めておりません。

**6. 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127,129千円(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 2018年8月1日 至 2019年7月31日)
貸借対照表計上額		
	期首残高	2,312,837千円
	期中増減額	2,245,431
	期末残高	4,558,268
期末時価		4,558,268

(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2,304,475千円であります。

(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。また、当事業年度に新規取得した物件については貸借対照表計上額をもって時価としております。

## 7. 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	—	銀行借入 に対する 債務被保 証 (注2)	477,049	—	—

(注1) 記載金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(注2) 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。

### (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。

## 8. 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額 412円26銭

1株当たり当期純損失 △283円71銭

## 9. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

# 監査報告書

私たちは、2018年8月1日から2019年7月31日までの第25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

私たちは、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。

2019年10月11日

株式会社翔栄

監査役 郷田 直毅

監査役 清水 晃一

## 株主総会参考書類

### 1. 議案に関する参考事項

#### 第1号議案 第25期（2018年8月1日から2019年7月31日まで）計算書類承認の件

本議案は会社法第438条第2項の規定に従い、当社第25期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、添付書類に記載の通りであります。

取締役会といたしましては、第25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。

以 上