



## 2022年3月期 決算短信〔日本基準〕（非連結）

2022年5月13日

上場会社名 株式会社長栄 上場取引所 東  
 コード番号 2993 URL <https://www.kk-choei.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 社長執行役員 (氏名) 長田 修  
 問合せ先責任者 (役職名) 上席執行役員 統括本部長 (氏名) 田中 直樹 TEL 075 (343) 1600  
 定時株主総会開催予定日 2022年6月29日 配当支払開始予定日 2022年6月30日  
 有価証券報告書提出予定日 2022年6月30日  
 決算補足説明資料作成の有無：有  
 決算説明会開催の有無：有（機関投資家及びアナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

### 1. 2022年3月期の業績（2021年4月1日～2022年3月31日）

#### （1）経営成績

（%表示は対前期増減率）

|          | 売上高   |      | 営業利益  |      | 経常利益  |       | 当期純利益 |      |
|----------|-------|------|-------|------|-------|-------|-------|------|
|          | 百万円   | %    | 百万円   | %    | 百万円   | %     | 百万円   | %    |
| 2022年3月期 | 8,475 | 5.5  | 2,015 | 11.2 | 1,621 | 13.0  | 1,562 | 59.1 |
| 2021年3月期 | 8,031 | △3.1 | 1,813 | △4.3 | 1,435 | △10.5 | 982   | △0.3 |

|          | 1株当たり<br>当期純利益 | 潜在株式調整後<br>1株当たり当期純利益 | 自己資本<br>当期純利益率 | 総資産<br>経常利益率 | 売上高<br>営業利益率 |
|----------|----------------|-----------------------|----------------|--------------|--------------|
|          | 円 銭            | 円 銭                   | %              | %            | %            |
| 2022年3月期 | 400.96         | 396.05                | 20.8           | 3.1          | 23.8         |
| 2021年3月期 | 266.47         | —                     | 16.5           | 2.8          | 22.6         |

（参考）持分法投資損益 2022年3月期 一百万円 2021年3月期 一百万円

（注）1. 2021年3月期における潜在株式調整後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2021年3月期において非上場であり、期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。

2. 当社は2021年12月24日付で東京証券取引所市場第二部に上場したため、2022年3月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、新規上場日から2022年3月末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。

#### （2）財政状態

|          | 総資産    | 純資産   | 自己資本比率 | 1株当たり純資産 |
|----------|--------|-------|--------|----------|
|          | 百万円    | 百万円   | %      | 円 銭      |
| 2022年3月期 | 53,571 | 8,784 | 16.4   | 1,966.85 |
| 2021年3月期 | 52,238 | 6,265 | 12.0   | 1,699.65 |

（参考）自己資本 2022年3月期 8,784百万円 2021年3月期 6,265百万円

#### （3）キャッシュ・フローの状況

|          | 営業活動による<br>キャッシュ・フロー | 投資活動による<br>キャッシュ・フロー | 財務活動による<br>キャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物<br>期末残高 |
|----------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
|          | 百万円                  | 百万円                  | 百万円                  | 百万円               |
| 2022年3月期 | 3,700                | 656                  | △2,903               | 8,123             |
| 2021年3月期 | 2,205                | △3,133               | 1,065                | 6,669             |

### 2. 配当の状況

|              | 年間配当金  |        |        |        |        | 配当金総額<br>(合計) | 配当性向 | 純資産<br>配当率 |
|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------|------|------------|
|              | 第1四半期末 | 第2四半期末 | 第3四半期末 | 期末     | 合計     |               |      |            |
|              | 円 銭    | 円 銭    | 円 銭    | 円 銭    | 円 銭    | 百万円           | %    | %          |
| 2021年3月期     | —      | 0.00   | —      | 91.00  | 91.00  | 335           | 34.2 | 5.6        |
| 2022年3月期     | —      | 0.00   | —      | 105.00 | 105.00 | 468           | 26.2 | 5.7        |
| 2023年3月期（予想） | —      | 0.00   | —      | 80.00  | 80.00  |               | 31.0 |            |

（注）2022年3月期期末配当金の内訳 普通配当 80円00銭 記念配当 25円00銭

### 3. 2023年3月期の業績予想（2022年4月1日～2023年3月31日）

（%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率）

|           | 売上高   |     | 営業利益  |     | 経常利益  |      | 当期純利益 |       | 1株当たり<br>当期純利益 |
|-----------|-------|-----|-------|-----|-------|------|-------|-------|----------------|
|           | 百万円   | %   | 百万円   | %   | 百万円   | %    | 百万円   | %     | 円 銭            |
| 第2四半期（累計） | 4,461 | 9.2 | 1,034 | 8.4 | 881   | 12.3 | 601   | △49.9 | 134.50         |
| 通期        | 8,919 | 5.2 | 2,037 | 1.1 | 1,698 | 4.8  | 1,158 | △25.9 | 258.48         |

※ 注記事項

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更：有
- ② ①以外の会計方針の変更：無
- ③ 会計上の見積りの変更：無
- ④ 修正再表示：無

(注) 詳細は、添付資料P.11「3. 財務諸表及び主な注記(5) 財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(2) 発行済株式数(普通株式)

- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

|          |            |          |            |
|----------|------------|----------|------------|
| 2022年3月期 | 4,466,300株 | 2021年3月期 | 3,813,300株 |
| 2022年3月期 | 一株         | 2021年3月期 | 127,000株   |
| 2022年3月期 | 3,897,862株 | 2021年3月期 | 3,686,300株 |

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

(決算補足資料の入手方法について)

当社は、2022年6月3日(金)に機関投資家及びアナリスト向け説明会を開催する予定です。この説明会で使用する通期決算説明資料については、2022年5月24日(火)に日本取引所グループウェブサイト上の「東証上場会社情報サービス」及び当社ウェブサイトに掲載する予定です。

## ○添付資料の目次

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 1. 経営成績等の概況 .....           | 2  |
| (1) 当期の経営成績の概況 .....        | 2  |
| (2) 当期の財政状態の概況 .....        | 2  |
| (3) 当期のキャッシュ・フローの概況 .....   | 3  |
| (4) 今後の見通し .....            | 3  |
| 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 ..... | 4  |
| 3. 財務諸表及び主な注記 .....         | 5  |
| (1) 貸借対照表 .....             | 5  |
| (2) 損益計算書 .....             | 7  |
| (3) 株主資本等変動計算書 .....        | 8  |
| (4) キャッシュ・フロー計算書 .....      | 10 |
| (5) 財務諸表に関する注記事項 .....      | 11 |
| (継続企業の前提に関する注記) .....       | 11 |
| (会計方針の変更) .....             | 11 |
| (追加情報) .....                | 11 |
| (持分法損益等) .....              | 12 |
| (セグメント情報) .....             | 12 |
| (1株当たり情報) .....             | 15 |
| (重要な後発事象) .....             | 15 |

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当期の経営成績の概況

当事業年度におけるわが国の経済は、新型コロナウイルス感染症に係るワクチン接種が進み新型コロナウイルス感染症の拡大が抑制されたことにより、持ち直しの動きがみられました。しかしながら、新たな変異株の出現により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、不透明な状況が継続するものと予測しております。

当社の経営環境については、管理業務においてオーナー様の物件売却等により管理解約となるケースが一定件数発生しております。また、留学生が日本に入国できないことにより、学生マンションを中心とする一部エリアの入居率が低迷しております。さらに、ホテルについても、インパウンド需要が見込めない状況が継続しております。他方、前年度に落ち込んだ外壁工事等の大規模リフォーム工事については、先行きの不透明感が緩和されたことにより需要が大幅に回復しております。また、不動産仲介取引についても、商談機会が回復するなど営業活動が正常化しております。

当社は、このような環境の中、後述するように不動産管理事業、不動産賃貸事業ともに堅調に業績を伸ばすことができました。その結果、当事業年度の経営成績は、売上高8,475,491千円（前年同期比5.5%増）、営業利益2,015,408千円（同11.2%増）、経常利益1,621,693千円（同13.0%増）となりました。

また、当社は、自社運営ホテルの閉鎖による減損損失等を計上した一方、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）を売却したことにより固定資産売却益を計上いたしました。その結果、当期純利益は1,562,890千円（前年同期比59.1%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。

#### ① 不動産管理事業

当社の不動産管理事業は、マンション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並びにリフォーム工事・賃貸仲介（リーシング）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マンションオーナー様の収益の最大化に繋がるとの観点から、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。

不動産管理事業においては、当事業年度の管理収入はほぼ前年並みにとどまったものの、周辺業務が大幅に伸長しました。具体的には、外壁改修工事等の大規模リフォーム工事について、需要拡大に伴い受注を増加させることができました。また、商談機会の回復により不動産売買仲介取引が増加しました。これらの結果、売上高は3,441,052千円（前年同期比9.0%増）、営業利益は559,078千円（同7.7%増）となりました。

#### ② 不動産賃貸事業

当社の不動産賃貸事業は、資産効率が高い優良な物件を購買し、不動産管理事業で得たノウハウを活かして物件の資産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、地域に密着した店舗展開及び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、当事業年度に賃貸物件を6棟取得しました。当事業年度においては、ホテル事業及びマンスリーマンション事業が減収となる一方で、前事業年度に取得した自社物件が通年稼働したことによる家賃収入の増加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5,034,438千円（前年同期比3.3%増）、営業利益は1,658,479千円（同9.7%増）となりました。

なお、2022年初頭に新型コロナウイルス感染症拡大の第6波に直面し将来の見通しが不透明となったことを受けて、経営資源を他の分野に集中させるため、当社は、2022年3月末に自社運営ホテル「悠旅（ゆたか）」を閉鎖いたしました。これに伴い、減損損失366,687千円及びホテル閉鎖損失9,139千円を特別損失に計上しております。

### (2) 当期の財政状態の概況

当事業年度末における総資産は53,571,799千円となり、前事業年度末に比べ1,333,300千円増加いたしました。

#### (流動資産)

当事業年度末における流動資産は8,910,855千円となり、前事業年度末に比べ1,542,898千円増加いたしました。これは主に、自社物件の売却や新株発行等により、現金及び預金が1,462,331千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44,660,943千円となり、前事業年度末に比べ209,597千円減少いたしました。これは主に、減損損失の発生などにより繰延税金資産が103,640千円増加した一方、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)を売却したこと及び減損損失を計上したことなどより有形固定資産が371,430千円減少したことによるものです。

(流動負債)

当事業年度末における流動負債は4,096,942千円となり、前事業年度末に比べ1,048,186千円減少いたしました。これは主に、未払法人税等が422,638千円増加した一方、1年内返済予定の長期借入金が1,432,888千円減少したこと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40,690,311千円となり、前事業年度末に比べ137,629千円減少いたしました。これは主に、自社物件売却に関連し長期前受収益が1,522,740千円、資産除去債務が337,068千円それぞれ増加した一方、長期借入金が2,050,373千円減少したこと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8,784,545千円となり、前事業年度末に比べ2,519,116千円増加いたしました。これは主に配当金の支払335,453千円を計上する一方で、株式上場に伴う新株発行及び自己株式の処分により資本金が540,684千円、資本剰余金が550,230千円それぞれ増加したこと及び当期純利益1,562,890千円を計上したことによるものであります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

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、営業活動により得られた資金3,700,716千円、投資活動により得られた資金656,517千円、財務活動により使用した資金2,903,706千円の結果、前事業年度末に比べ1,453,527千円増加し、8,123,491千円(前年同期比21.8%増)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3,700,716千円(前年同期比67.8%増)となりました。

営業活動によるキャッシュ・フローは、税引前当期純利益2,372,633千円に必要な調整項目を加減して算定しております。資金増加の主な要因は、固定資産売却益1,126,767千円及び法人税等の支払額511,429千円などの減算調整があった一方、減価償却費1,223,847千円、減損損失366,687千円及び長期前受収益の増加額1,130,621千円などの加算調整があっ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656,517千円(前期は3,133,602千円の使用)となりました。これは有形固定資産の取得による支出により1,600,845千円資金が減少した一方、有形固定資産の売却による収入2,345,127千円など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2,903,706千円(前期は1,065,026千円の獲得)となりました。これは上場に伴う株式の発行による収入1,081,368千円、自己株式の処分による収入210,312千円及び長期借入れによる収入1,465,000千円により資金が増加した一方、長期借入金の返済による支出4,948,262千円、社債の償還による支出360,000千円及び配当金の支払額335,453千円などにより資金が減少したことによるものであります。

(4) 今後の見通し

当社の経営環境は、2022年3月より留學生の日本への入国が認められるようになったことで一部のエリアにおいて入居率の改善が見込まれるなど、改善の兆しが見られます。なお、新型コロナウイルス感染症につきましては、今後とも感染拡大の可能性がありますが、当社は、2022年3月期に自社運営ホテル「悠旅(ゆたか)」を閉鎖することで、当該感染拡大の影響を受けにくい体質にシフトしております。

当社は、今後の成長戦略として、管理戸数及び自社物件戸数の増加に注力して参ります。当社は、これまで入居者満足度を高めることでオーナー満足度を向上させ、オーナー様や金融機関等から新たなオーナー様をご紹介頂くことにより管理戸数を増加させてきました。また、不動産管理事業で得たノウハウを活かし、収益性が見込めると判断した物件を取得することで自社物件戸数を増加させてきました。当社は、これらの方法による管理戸数及び自社物件戸数の増加を加速させるとともに、今後は上記以外の方法も検討して参ります。

当社は、上記の取組みにより、2023年3月期の業績につきましては売上高8,919百万円(前期比5.2%増)、営業

利益2,037百万円(同1.1%増)、経常利益1,698百万円(同4.8%増)、当期純利益1,158百万円(同25.9%減)を予想しております。

なお、上記の業績予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は今後様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。

## 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、国内の同業他社との比較可能性を確保するため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

## 3. 財務諸表及び主な注記

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

|               | 前事業年度<br>(2021年3月31日) | 当事業年度<br>(2022年3月31日) |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>資産の部</b>   |                       |                       |
| 流動資産          |                       |                       |
| 現金及び預金        | 6,953,702             | 8,416,033             |
| 売掛金           | 291,814               | 350,483               |
| 未成工事支出金       | 44,993                | 26,921                |
| 貯蔵品           | 12,519                | 17,610                |
| 前払費用          | 15,292                | 27,220                |
| その他           | 49,633                | 72,846                |
| 貸倒引当金         | —                     | △260                  |
| 流動資産合計        | 7,367,957             | 8,910,855             |
| 固定資産          |                       |                       |
| 有形固定資産        |                       |                       |
| 建物            | 30,579,143            | 31,464,757            |
| 減価償却累計額       | △7,727,955            | △8,694,225            |
| 建物(純額)        | 22,851,188            | 22,770,531            |
| 信託建物          | 269,311               | 269,311               |
| 減価償却累計額       | △32,586               | △44,436               |
| 信託建物(純額)      | 236,725               | 224,875               |
| 構築物           | 104,986               | 95,610                |
| 減価償却累計額       | △56,603               | △63,062               |
| 構築物(純額)       | 48,382                | 32,548                |
| 機械及び装置        | 28,680                | 28,680                |
| 減価償却累計額       | △23,403               | △24,142               |
| 機械及び装置(純額)    | 5,276                 | 4,538                 |
| 車両運搬具         | 256,074               | 258,431               |
| 減価償却累計額       | △228,039              | △209,657              |
| 車両運搬具(純額)     | 28,034                | 48,773                |
| 工具、器具及び備品     | 317,228               | 326,446               |
| 減価償却累計額       | △273,783              | △291,423              |
| 工具、器具及び備品(純額) | 43,444                | 35,023                |
| 土地            | 21,172,632            | 20,869,050            |
| 信託土地          | 137,713               | 137,713               |
| リース資産         | 90,306                | 93,109                |
| 減価償却累計額       | △34,916               | △33,041               |
| リース資産(純額)     | 55,390                | 60,068                |
| 建設仮勘定         | —                     | 24,233                |
| 有形固定資産合計      | 44,578,788            | 44,207,357            |
| 無形固定資産        |                       |                       |
| ソフトウェア        | 63,310                | 51,075                |
| その他           | 3,864                 | 4,037                 |
| 無形固定資産合計      | 67,174                | 55,113                |
| 投資その他の資産      |                       |                       |
| 関係会社株式        | 38,109                | 38,109                |
| 出資金           | 160                   | 160                   |
| 破産更生債権等       | —                     | 486                   |
| 繰延税金資産        | 48,341                | 151,981               |
| 長期前払費用        | 470                   | 288                   |
| その他           | 140,196               | 214,583               |
| 貸倒引当金         | △2,700                | △7,136                |
| 投資その他の資産合計    | 224,577               | 398,472               |
| 固定資産合計        | 44,870,540            | 44,660,943            |
| 資産合計          | 52,238,498            | 53,571,799            |

(単位：千円)

|               | 前事業年度<br>(2021年3月31日) | 当事業年度<br>(2022年3月31日) |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>負債の部</b>   |                       |                       |
| 流動負債          |                       |                       |
| 買掛金           | 175,091               | 241,916               |
| 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 | 3,164,574             | 1,731,685             |
| リース債務         | 14,681                | 27,657                |
| 未払金           | 111,049               | 86,910                |
| 未払費用          | 84,396                | 74,763                |
| 未払法人税等        | 297,943               | 720,581               |
| 未払消費税等        | 71,401                | 183,215               |
| 未成工事受入金       | 55,231                | —                     |
| 契約負債          | —                     | 32,606                |
| 前受金           | 493,180               | 528,075               |
| 預り金           | 258,353               | 321,729               |
| 前受収益          | —                     | 65,680                |
| 資産除去債務        | —                     | 18,181                |
| 賞与引当金         | 59,226                | 63,937                |
| 流動負債合計        | 5,145,129             | 4,096,942             |
| 固定負債          |                       |                       |
| 社債            | 260,000               | 260,000               |
| 長期借入金         | 38,857,726            | 36,807,352            |
| リース債務         | 44,657                | 36,483                |
| 預り保証金         | 663,268               | 685,976               |
| 役員退職慰労引当金     | 917,898               | 956,298               |
| 資産除去債務        | 84,390                | 421,458               |
| 長期前受収益        | —                     | 1,522,740             |
| 固定負債合計        | 40,827,940            | 40,690,311            |
| 負債合計          | 45,973,069            | 44,787,254            |
| <b>純資産の部</b>  |                       |                       |
| 株主資本          |                       |                       |
| 資本金           | 169,110               | 709,794               |
| 資本剰余金         |                       |                       |
| 資本準備金         | 251,512               | 792,196               |
| その他資本剰余金      | —                     | 9,546                 |
| 資本剰余金合計       | 251,512               | 801,743               |
| 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         | 821,114               | 1,015,789             |
| 圧縮特別勘定積立金     | —                     | 714,243               |
| 繰越利益剰余金       | 4,694,456             | 5,012,974             |
| 利益剰余金合計       | 6,045,571             | 7,273,007             |
| 自己株式          | △200,765              | —                     |
| 株主資本合計        | 6,265,428             | 8,784,545             |
| 純資産合計         | 6,265,428             | 8,784,545             |
| 負債純資産合計       | 52,238,498            | 53,571,799            |

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

|              | 前事業年度<br>(自 2020年4月1日<br>至 2021年3月31日) | 当事業年度<br>(自 2021年4月1日<br>至 2022年3月31日) |
|--------------|--|--|
| 売上高          | 8,031,258                              | 8,475,491                              |
| 売上原価         | 5,166,328                              | 5,345,191                              |
| 売上総利益        | 2,864,929                              | 3,130,300                              |
| 販売費及び一般管理費   | 1,051,711                              | 1,114,891                              |
| 営業利益         | 1,813,218                              | 2,015,408                              |
| 営業外収益        |  |  |
| 受取利息         | 506                                    | 7                                      |
| 受取配当金        | 25,007                                 | 11,164                                 |
| 受取手数料        | 85,066                                 | 80,115                                 |
| 受取保険金        | 19,837                                 | 24,966                                 |
| 経営指導料        | 40,827                                 | 40,827                                 |
| その他          | 14,603                                 | 22,166                                 |
| 営業外収益合計      | 185,848                                | 179,247                                |
| 営業外費用        |  |  |
| 支払利息         | 556,055                                | 526,042                                |
| その他          | 7,844                                  | 46,920                                 |
| 営業外費用合計      | 563,900                                | 572,962                                |
| 経常利益         | 1,435,167                              | 1,621,693                              |
| 特別利益         |  |  |
| 固定資産売却益      | 1,898                                  | 1,126,807                              |
| 抱合せ株式消滅差益    | 16,578                                 | —                                      |
| 特別利益合計       | 18,477                                 | 1,126,807                              |
| 特別損失         |  |  |
| 固定資産売却損      | 10                                     | 39                                     |
| 固定資産除却損      | 404                                    | 0                                      |
| 減損損失         | —                                      | 366,687                                |
| ホテル閉鎖損失      | —                                      | 9,139                                  |
| 特別損失合計       | 414                                    | 375,866                                |
| 税引前当期純利益     | 1,453,229                              | 2,372,633                              |
| 法人税、住民税及び事業税 | 501,025                                | 913,384                                |
| 法人税等調整額      | △30,099                                | △103,640                               |
| 法人税等合計       | 470,926                                | 809,743                                |
| 当期純利益        | 982,302                                | 1,562,890                              |

## (3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

(単位:千円)

|          | 株主資本    |           |                 |           |           |           |             |             |
|----------|---------|-----------|-----------------|-----------|-----------|-----------|-------------|-------------|
|          | 資本金     | 資本剰余金     |                 | 利益剰余金     |           |           |             |             |
|          |         | 資本<br>準備金 | 資本<br>剰余金<br>合計 | 利益<br>準備金 | その他利益剰余金  |           |             | 利益剰余金<br>合計 |
|          |         |           |                 |           | 別途<br>積立金 | 圧縮<br>積立金 | 繰越利益<br>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   |
| 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    |
| 当期純利益    |         |           |                 |           |           |           | 982,302     | 982,302     |
| 当期変動額合計  | —       | —         | —               | —         | —         | △7,060    | 653,909     | 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   |

|          | 株主資本     |            | 純資産合計     |
|----------|----------|------------|-----------|
|          | 自己株式     | 株主資本<br>合計 |           |
| 当期首残高    | △200,765 | 5,618,579  | 5,618,579 |
| 当期変動額    |          |            |           |
| 圧縮積立金の取崩 |          | —          | —         |
| 利益剰余金の配当 |          | △335,453   | △335,453  |
| 当期純利益    |          | 982,302    | 982,302   |
| 当期変動額合計  | —        | 646,849    | 646,849   |
| 当期末残高    | △200,765 | 6,265,428  | 6,265,428 |

当事業年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(単位:千円)

|              | 株主資本    |           |              |                 |           |           |           |               |             |             |
|--------------|---------|-----------|--------------|-----------------|-----------|-----------|-----------|---------------|-------------|-------------|
|              | 資本金     | 資本剰余金     |              |                 | 利益剰余金     |           |           |               |             |             |
|              |         | 資本<br>準備金 | その他資本<br>剰余金 | 資本<br>剰余金<br>合計 | 利益<br>準備金 | その他利益剰余金  |           |               |             | 利益剰余金<br>合計 |
|              |         |           |              |                 |           | 別途<br>積立金 | 圧縮<br>積立金 | 圧縮特別<br>勘定積立金 | 繰越利益<br>剰余金 |             |
| 当期首残高        | 169,110 | 251,512   | —            | 251,512         | 20,000    | 510,000   | 821,114   | —             | 4,694,456   | 6,045,571   |
| 当期変動額        |         |           |              |                 |           |           |           |               |             |             |
| 新株の発行        | 540,684 | 540,684   |              | 540,684         |           |           |           |               |             |             |
| 圧縮積立金の積立     |         |           |              |                 |           |           | 201,735   |               | △201,735    | —           |
| 圧縮積立金の取崩     |         |           |              |                 |           |           | △7,060    |               | 7,060       | —           |
| 圧縮特別勘定積立金の積立 |         |           |              |                 |           |           |           | 714,243       | △714,243    | —           |
| 利益剰余金の配当     |         |           |              |                 |           |           |           |               | △335,453    | △335,453    |
| 当期純利益        |         |           |              |                 |           |           |           |               | 1,562,890   | 1,562,890   |
| 自己株式の処分      |         |           | 9,546        | 9,546           |           |           |           |               |             |             |
| 当期変動額合計      | 540,684 | 540,684   | 9,546        | 550,230         | —         | —         | 194,674   | 714,243       | 318,518     | 1,227,436   |
| 当期末残高        | 709,794 | 792,196   | 9,546        | 801,743         | 20,000    | 510,000   | 1,015,789 | 714,243       | 5,012,974   | 7,273,007   |

|              | 株主資本     |            | 純資産合計     |
|--------------|----------|------------|-----------|
|              | 自己株式     | 株主資本<br>合計 |           |
| 当期首残高        | △200,765 | 6,265,428  | 6,265,428 |
| 当期変動額        |          |            |           |
| 新株の発行        |          | 1,081,368  | 1,081,368 |
| 圧縮積立金の積立     |          | —          | —         |
| 圧縮積立金の取崩     |          | —          | —         |
| 圧縮特別勘定積立金の積立 |          | —          | —         |
| 利益剰余金の配当     |          | △335,453   | △335,453  |
| 当期純利益        |          | 1,562,890  | 1,562,890 |
| 自己株式の処分      | 200,765  | 210,312    | 210,312   |
| 当期変動額合計      | 200,765  | 2,519,116  | 2,519,116 |
| 当期末残高        | —        | 8,784,545  | 8,784,545 |

## (4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

|                         | 前事業年度<br>(自 2020年4月1日<br>至 2021年3月31日) | 当事業年度<br>(自 2021年4月1日<br>至 2022年3月31日) |
|-------------------------|--|--|
| <b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b> |  |  |
| 税引前当期純利益                | 1,453,229                              | 2,372,633                              |
| 減価償却費                   | 1,184,017                              | 1,223,847                              |
| 固定資産除却損                 | 404                                    | 0                                      |
| 固定資産売却損益(△は益)           | △1,888                                 | △1,126,767                             |
| 抱合せ株式消滅差損益(△は益)         | △16,578                                | —                                      |
| 減損損失                    | —                                      | 366,687                                |
| ホテル閉鎖損失                 | —                                      | 9,139                                  |
| 貸倒引当金の増減額(△は減少)         | △691                                   | 4,696                                  |
| 賞与引当金の増減額(△は減少)         | 5,521                                  | 4,711                                  |
| 役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)     | 42,300                                 | 38,400                                 |
| 受取利息及び受取配当金             | △25,513                                | △11,172                                |
| 支払利息                    | 556,055                                | 526,042                                |
| 売上債権の増減額(△は増加)          | 26,852                                 | △58,668                                |
| 未成工事支出金の増減額(△は増加)       | △39,521                                | 18,072                                 |
| 仕入債務の増減額(△は減少)          | △9,577                                 | 66,824                                 |
| 長期前受収益の増減額(△は減少)        | —                                      | 1,130,621                              |
| その他                     | 37,099                                 | 161,257                                |
| 小計                      | 3,211,708                              | 4,726,325                              |
| 利息及び配当金の受取額             | 25,513                                 | 11,172                                 |
| 利息の支払額                  | △557,399                               | △525,351                               |
| 法人税等の支払額                | △474,234                               | △511,429                               |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー        | 2,205,589                              | 3,700,716                              |
| <b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b> |  |  |
| 定期預金の払戻による収入            | 318,992                                | 329,811                                |
| 定期預金の預入による支出            | △323,810                               | △338,614                               |
| 有形固定資産の取得による支出          | △3,169,956                             | △1,600,845                             |
| 有形固定資産の売却による収入          | 1,888                                  | 2,345,127                              |
| 無形固定資産の取得による支出          | △4,995                                 | △10,748                                |
| 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           | △18,431                                | △19,966                                |
| 保険積立金の解約による収入           | 29,115                                 | 19,193                                 |
| その他                     | 3,594                                  | △67,438                                |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー        | △3,133,602                             | 656,517                                |
| <b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b> |  |  |
| 長期借入れによる収入              | 3,319,000                              | 1,465,000                              |
| 長期借入金の返済による支出           | △1,903,623                             | △4,948,262                             |
| 社債の償還による支出              | —                                      | △360,000                               |
| リース債務の返済による支出           | △14,896                                | △16,671                                |
| 株式の発行による収入              | —                                      | 1,081,368                              |
| 配当金の支払額                 | △335,453                               | △335,453                               |
| 自己株式の処分による収入            | —                                      | 210,312                                |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー        | 1,065,026                              | △2,903,706                             |
| 現金及び現金同等物の増減額(△は減少)     | 137,012                                | 1,453,527                              |
| 現金及び現金同等物の期首残高          | 6,516,764                              | 6,669,963                              |
| 合併に伴う現金及び現金同等物の増加額      | 16,186                                 | —                                      |
| 現金及び現金同等物の期末残高          | 6,669,963                              | 8,123,491                              |

## (5) 財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

## (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。)等を当事業年度の期首から適用し、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。これによる損益及び繰越利益剰余金の期首残高に与える影響はありません。

収益認識会計基準等を適用したため、前事業年度の貸借対照表において、「流動負債」に表示していた「未成工事受入金」は、「契約負債」として表示しております。なお、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取り扱いに従って、前事業年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。

また、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取り扱いに従って、前事業年度に係る収益の分解情報については記載しておりません。

(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。)等を当事業年度の期首から適用し、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り扱いに従って、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。

## (追加情報)

## 1 新型コロナウイルス感染症の影響について

当社は、当事業年度において自社運営ホテルの悠旅に関して減損損失366,687千円を計上しております。悠旅については、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」に記載のとおり、前事業年度において新型コロナウイルス感染症の影響について2024年3月期にホテル需要が正常化すると仮定に基づき会計上の見積りを行って行っておりましたが、2022年初頭に新型コロナウイルス感染症拡大の第6波に直面し将来の見通しが不透明になったことを受けて、今後の戦略を再検討いたしました。その結果、ホテル需要の回復には相当の期間を要すると判断したため、2022年3月15日開催の取締役会においてホテルの閉鎖を決議し、減損損失を計上しております。

なお、悠旅以外については上記有価証券届出書の記載内容から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<br>(内、解約不能期間) | 2021年7月30日～2071年7月29日<br>(2021年7月30日～2031年7月29日) | 2021年7月30日～2071年7月29日<br>(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調査による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㎡<br>購入資産 建物 3,496.1㎡        |
| 賃借予定期間<br>(内、解約不能期間) | 2021年9月29日～2071年9月28日<br>(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調査による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。

(持分法損益等)

該当事項はありません。

(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<br>アセットマネジメント本部<br>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                                |

(注) ホテル事業について自社運営ホテル「悠旅(ゆたか)」の営業を行っておりましたが、2022年3月末に営業を終了しております。なお、宿泊事業本部は、2022年4月1日付で、マンスリーマンション京都とし、賃貸管理本部の所管としております。

## 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、財務諸表を作成するために採用される会計方針に準拠した方法です。

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及び収益の分解情報

前事業年度（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<br>(注) 1 | 財務諸表計上額<br>(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。

当事業年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(単位:千円)

|                    | 報告セグメント   |            |            | 調整額<br>(注) 2 | 財務諸表計上<br>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               | 1,516,437 | —          | 1,516,437  | —            | 1,516,437         |
| 工事売上               | 1,515,479 | —          | 1,515,479  | —            | 1,515,479         |
| その他の売上(注) 1        | 409,135   | 256,275    | 665,410    | —            | 665,410           |
| 計                  | 3,441,052 | 256,275    | 3,697,327  | —            | 3,697,327         |
| その他の収益             |           |            |            |              |                   |
| 家賃収入等              | —         | 4,778,163  | 4,778,163  | —            | 4,778,163         |
| 計                  | —         | 4,778,163  | 4,778,163  | —            | 4,778,163         |
| 外部顧客への売上高          | 3,441,052 | 5,034,438  | 8,475,491  | —            | 8,475,491         |
| セグメント間の内部売上高又は振替高  | 546,845   | 116,190    | 663,035    | △663,035     | —                 |
| 計                  | 3,987,897 | 5,150,629  | 9,138,526  | △663,035     | 8,475,491         |
| セグメント利益            | 559,078   | 1,658,479  | 2,217,558  | △202,150     | 2,015,408         |
| セグメント資産            | 510,580   | 46,722,020 | 47,232,601 | 6,339,197    | 53,571,799        |
| その他の項目             |           |            |            |              |                   |
| 減価償却費              | 38,108    | 1,185,738  | 1,223,847  | —            | 1,223,847         |
| 支払利息               | —         | 501,124    | 501,124    | 24,917       | 526,042           |
| 減損損失               | —         | 366,687    | 366,687    | —            | 366,687           |
| 有形固定資産及び無形固定資産の増加額 | 7,954     | 2,787,205  | 2,795,159  | 83,720       | 2,878,879         |

(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. 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。

3. 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。

## (1株当たり情報)

|                   | 前事業年度<br>(自 2020年4月1日<br>至 2021年3月31日) | 当事業年度<br>(自 2021年4月1日<br>至 2022年3月31日) |
|-------------------|--|--|
| 1株当たり純資産額         | 1,699.65円                              | 1,966.85円                              |
| 1株当たり当期純利益        | 266.47円                                | 400.96円                                |
| 潜在株式調整後1株当たり当期純利益 | —                                      | 396.05円                                |

- (注) 1. 前事業年度の潜在株式調整後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ったため、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. 当社は、2021年12月24日付で東京証券取引所市場第二部に上場したため、当事業年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、新規上場日から2022年3月末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。
3. 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後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<br>(自 2020年4月1日<br>至 2021年3月31日)                              | 当事業年度<br>(自 2021年4月1日<br>至 2022年3月31日) |
|---|---|--|
| 1株当たり当期純利益                                      |   |  |
| 当期純利益(千円)                                       | 982,302   | 1,562,890                              |
| 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)                                | 982,302   | 1,562,890                              |
| 普通株式の期中平均株式数(株)                                 | 3,686,300   | 3,897,862                              |
| 潜在株式調整後1株当たり当期純利益                               |   |  |
| 当期純利益調整額(千円)                                    | —   | —                                      |
| 普通株式増加数(株)                                      | —   | 48,376                                 |
| (うち新株予約権(株))                                    | —   | (48,376)                               |
| 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 | 2020年2月14日取締役会決議<br>第2回新株予約権(新株予約権の<br>数354,900個(普通株式354,900<br>株)) | —                                      |

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。