

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号
【提出先】	近畿財務局長
【提出日】	2024年11月13日
【中間会計期間】	第37期中（自 2024年4月1日 至 2024年9月30日）
【会社名】	株式会社長栄
【英訳名】	Choei Inc.
【代表者の役職氏名】	代表取締役 社長執行役員 長田 修
【本店の所在の場所】	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 （同所は登記上の本店所在地で実際の業務は「最寄りの連絡場所」で行って おります。）
【電話番号】	該当事項はありません。
【事務連絡者氏名】	該当事項はありません。
【最寄りの連絡場所】	京都市下京区万寿寺通烏丸西入御供石町369番地 No.60京都烏丸万寿寺ビル6F(本社)
【電話番号】	(075) 343-1600 (代表)
【事務連絡者氏名】	取締役 上席執行役員 統括本部長 田中 直樹
【縦覧に供する場所】	株式会社長栄 本社 （京都市下京区万寿寺通烏丸西入御供石町369番地 No.60京都烏丸万寿寺ビル6F) 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号） （注）上記の当社本社は金融商品取引法の規定による縦覧場所ではありません んが、投資家の便宜のため縦覧に供しております。

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第36期 中間会計期間	第37期 中間会計期間	第36期
会計期間	自2023年4月1日 至2023年9月30日	自2024年4月1日 至2024年9月30日	自2023年4月1日 至2024年3月31日
売上高 (千円)	4,592,980	4,874,994	9,368,596
経常利益 (千円)	913,258	916,231	1,504,114
中間(当期)純利益 (千円)	670,843	624,003	1,256,294
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-
資本金 (千円)	714,764	714,764	714,764
発行済株式総数 (株)	4,473,400	4,473,400	4,473,400
純資産額 (千円)	9,730,772	10,459,778	10,259,573
総資産額 (千円)	57,510,173	60,598,476	60,651,005
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	153.26	142.43	288.73
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益 (円)	150.79	140.79	284.06
1株当たり配当額 (円)	-	-	107
自己資本比率 (%)	16.9	17.3	16.9
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,469,456	410,794	3,218,611
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	181,237	1,509,523	2,016,124
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	308,600	80,444	1,460,580
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高 (千円)	8,481,679	8,784,367	9,802,653

(注) 1. 当社は中間連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 持分法を適用した場合の投資利益については、非連結子会社は存在しておりますが、利益基準及び利益剰余金基準からみて重要性が乏しいため、また、関連会社が存在しないため、記載しておりません。

2【事業の内容】

当中間会計期間において、当社が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動もありません。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当中間会計期間において、新たな事業等のリスクの発生、または、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについての重要な変更はありません。

2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当中間会計期間の末日現在において当社が判断したものであります。

(1) 財政状態の状況

(資産)

当中間会計期間の末日における流動資産は9,837,209千円となり、前事業年度末に比べ796,050千円減少いたしました。これは主に納税や配当金の支払などで現金及び預金が967,882千円減少したことによるものであります。

固定資産は50,761,267千円となり、前事業年度末に比べ743,521千円増加いたしました。これは主に自社物件を2棟取得したため、有形固定資産が758,373千円増加したことによるものであります。

以上の結果、当中間会計期間の末日における総資産は60,598,476千円となり、前事業年度末に比べ52,528千円減少いたしました。

(負債)

当中間会計期間の末日における流動負債は3,596,576千円となり、前事業年度末に比べ911,992千円減少いたしました。これは主に1年内返済予定の長期借入金が72,997千円、未払法人税等が118,063千円及びその他の流動負債が698,048千円それぞれ減少したことによるものであります。

固定負債は46,542,121千円となり、前事業年度末に比べ659,259千円増加いたしました。これは主に長期借入金が628,961千円増加したことによるものであります。

以上の結果、当中間会計期間の末日における負債合計は50,138,698千円となり、前事業年度末に比べ252,732千円減少いたしました。

(純資産)

当中間会計期間の末日における純資産合計は10,459,778千円となり、前事業年度末に比べ200,204千円増加いたしました。これは主に配当金の支払467,718千円により純資産が減少した一方で、中間純利益624,003千円を計上したことによるものであります。

(2) 経営成績の状況

当中間会計期間におけるわが国の経済は、雇用・所得環境が改善する中、堅調な成長が継続したものの、物価や金利の上昇等の影響により消費マインドの停滞による足踏み傾向がみられました。賃金や物価の上昇や金利政策の動向、海外経済の先行き懸念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あります。

当社の属する不動産業界では、不動産価格が高水準を維持しており、特に都市部を中心に高い需要が続いております。賃貸用不動産においては、広いエリアで賃料の上昇傾向が見られます。

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327戸増加いたしました。また新規物件の取得を進め、自社物件戸数は前事業年度末より109戸増加いたしました。

以上の結果、当中間会計期間の経営成績は売上高4,874,994千円（前年同期比6.1%増）、営業利益1,051,012千円（同0.6%減）、経常利益916,231千円（同0.3%増）となりました。一方、中間純利益は624,003千円となり、前年同期に自社物件の売却による特別利益を計上した影響で前年同期比7.0%の減少となりました。

セグメントごとの経営成績は次のとおりであります。

不動産管理事業

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。その結果、売上高は1,978,518千円（前年同期比9.5%増）、営業利益は290,648千円（同35.6%増）となりました。

不動産賃貸事業

不動産賃貸事業においては、自社物件2棟（神奈川県、埼玉県）を取得いたしました。埼玉県では初の物件取得となります。当中間会計期間においては、前事業年度に取得した物件が家賃収入の増加に寄与し増収となりましたが、修繕費等の経費の増加により減益となりました。その結果、売上高は2,896,475千円（前年同期比4.0%増）、営業利益は760,363千円（同9.8%減）となりました。

(3) キャッシュ・フローの状況

当中間会計期間における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前事業年度末に比べ1,018,285千円減少し、8,784,367千円となりました。

当中間会計期間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）

営業活動の結果増加した資金は410,794千円（前年同中間期は1,469,456千円の増加）となりました。これは主に、未払消費税等の減少額478,111千円、法人税等の支払額412,821千円などがあった一方、税引前中間純利益923,081千円、減価償却費747,480千円を計上し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）

投資活動の結果減少した資金は1,509,523千円（前年同中間期は181,237千円の増加）となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出1,492,106千円により資金が減少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）

財務活動の結果増加した資金は80,444千円（前年同中間期は308,600千円の減少）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出952,536千円、配当金の支払額467,718千円などにより資金が減少した一方、長期借入れによる収入1,508,500千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。

(4) 会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当中間会計期間において、当社の会計上の見積りの方法について重要な変更はありません。

(5) 経営方針・経営戦略等

当中間会計期間において、当社が定めている経営方針・経営戦略等について重要な変更はありません。

(6) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当中間会計期間において、当社が優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題について重要な変更はありません。

(7) 研究開発活動

該当事項はありません。

(8) 経営成績に重要な影響を与える要因

当中間会計期間において、当社の経営成績に重要な影響を与える要因について重要な変更はありません。

(9) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

当社の資金需要は、自社物件の取得用資金であります。当該資金について、当社は、金融機関からの借入により調達しております。

3 【経営上の重要な契約等】

当中間会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	15,000,000
計	15,000,000

【発行済株式】

種類	中間会計期間末現在発行数(株) (2024年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2024年11月13日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	4,473,400	4,473,400	東京証券取引所 スタンダード市場	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。なお、単元株式数は100株であります。
計	4,473,400	4,473,400	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額 (千円)	資本準備金残 高(千円)
2024年4月1日～ 2024年9月30日	-	4,473,400	-	714,764	-	797,166

(5) 【大株主の状況】

2024年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式(自己 株式を除く。)の 総数に対する所有 株式数の割合 (%)
長田 修	京都市伏見区	1,541	35.08
長田 久美子	京都市伏見区	750	17.07
OSAフィールド株式会社	京都市伏見区向島中島町52	365	8.31
長田 栄臣	京都市伏見区	92	2.09
マネックス証券株式会社	東京都港区赤坂1丁目12-32	71	1.63
浅原 正和	名古屋市名東区	62	1.42
山本 光伸	京都市山科区	49	1.14
長栄従業員持株会	京都市下京区万寿寺通烏丸西入御供石町 369	48	1.10
株式会社SBI証券	東京都港区六本木1丁目6番1号	46	1.05
楽天証券株式会社	東京都港区南青山2丁目6番21号	38	0.87
計	-	3,065	69.76

(注) 当社は、自己株式を79,900株保有しておりますが、上記大株主からは除外しております。

(6) 【議決権の状況】
【発行済株式】

2024年9月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 79,900	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 4,389,900	43,899	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。なお、単元株式数は100株であります。
単元未満株式	普通株式 3,600	-	-
発行済株式総数	4,473,400	-	-
総株主の議決権	-	43,899	-

【自己株式等】

2024年9月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社長栄	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	79,900	-	79,900	1.79
計	-	79,900	-	79,900	1.79

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

第4【経理の状況】

1．中間財務諸表の作成方法について

当社の中間財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号の上欄に掲げる会社に該当し、財務諸表等規則第1編及び第3編の規定により第1種中間財務諸表を作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、中間会計期間（2024年4月1日から2024年9月30日まで）に係る中間財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人による期中レビューを受けております。

3．中間連結財務諸表について

「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）第95条第2項により、当社では、子会社の資産、売上高、損益、利益剰余金及びキャッシュ・フローその他の項目から見て、当企業集団の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する合理的な判断を妨げない程度に重要性が乏しいものとして、中間連結財務諸表は作成しておりません。

なお、資産基準、売上高基準、利益基準及び利益剰余金基準による割合は次のとおりであります。

資産基準	0.8%
売上高基準	2.5%
利益基準	3.2%
利益剰余金基準	4.3%

1【中間財務諸表】

(1)【中間貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年3月31日)	当中間会計期間 (2024年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,104,809	9,136,926
売掛金	339,018	278,194
未成工事支出金	27,960	42,247
貯蔵品	15,086	14,831
その他	147,198	365,650
貸倒引当金	814	640
流動資産合計	10,633,259	9,837,209
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	25,428,756	25,581,731
土地	23,587,668	24,184,132
その他(純額)	580,527	589,462
有形固定資産合計	49,596,952	50,355,326
無形固定資産	28,196	23,526
投資その他の資産		
その他	398,927	386,011
貸倒引当金	6,330	3,595
投資その他の資産合計	392,597	382,415
固定資産合計	50,017,745	50,761,267
資産合計	60,651,005	60,598,476
負債の部		
流動負債		
買掛金	245,370	201,317
1年内返済予定の長期借入金	1,818,295	1,745,297
未払法人税等	444,039	325,976
賞与引当金	81,930	103,100
その他	1,918,934	1,220,885
流動負債合計	4,508,569	3,596,576
固定負債		
長期借入金	42,362,107	42,991,068
役員退職慰労引当金	1,025,561	1,044,451
資産除去債務	426,737	428,076
その他	2,068,456	2,078,525
固定負債合計	45,882,861	46,542,121
負債合計	50,391,431	50,138,698
純資産の部		
株主資本		
資本金	714,764	714,764
資本剰余金	797,166	798,367
利益剰余金	8,946,009	9,101,318
自己株式	198,366	154,671
株主資本合計	10,259,573	10,459,778
純資産合計	10,259,573	10,459,778
負債純資産合計	60,651,005	60,598,476

(2) 【中間損益計算書】

(単位 : 千円)

	前中間会計期間 (自 2023年 4月 1日 至 2023年 9月30日)	当中間会計期間 (自 2024年 4月 1日 至 2024年 9月30日)
売上高	4,592,980	4,874,994
売上原価	2,876,581	3,166,904
売上総利益	1,716,398	1,708,089
販売費及び一般管理費	659,513	657,077
営業利益	1,056,885	1,051,012
営業外収益		
受取利息	9	31
受取配当金	10,604	9,854
受取手数料	48,898	53,982
受取保険金	21,313	22,376
経営指導料	22,813	22,813
その他	11,625	29,643
営業外収益合計	115,266	138,701
営業外費用		
支払利息	257,122	272,607
その他	1,770	874
営業外費用合計	258,893	273,482
経常利益	913,258	916,231
特別利益		
固定資産売却益	103,177	6,860
特別利益合計	103,177	6,860
特別損失		
固定資産売却損	5	10
固定資産除却損	0	-
特別損失合計	5	10
税引前中間純利益	1,016,429	923,081
法人税等	345,586	299,078
中間純利益	670,843	624,003

(3)【中間キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前中間会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前中間純利益	1,016,429	923,081
減価償却費	694,776	747,480
固定資産売却損益(は益)	103,171	6,850
固定資産除却損	0	-
貸倒引当金の増減額(は減少)	702	2,908
賞与引当金の増減額(は減少)	15,550	21,170
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	8,800	18,890
受取利息及び受取配当金	10,614	9,886
支払利息	257,122	272,607
売上債権の増減額(は増加)	58,996	60,824
未成工事支出金の増減額(は増加)	14,363	14,286
仕入債務の増減額(は減少)	36,217	44,053
長期前受収益の増減額(は減少)	32,840	32,840
未払消費税等の増減額(は減少)	130,122	478,111
その他	276,441	328,659
小計	1,737,578	1,126,457
利息及び配当金の受取額	10,614	9,886
利息の支払額	226,474	312,727
法人税等の支払額	52,261	412,821
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,469,456	410,794
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	244,970	232,189
定期預金の払戻による収入	194,561	181,786
有形固定資産の取得による支出	2,392,402	1,492,106
有形固定資産の売却による収入	2,611,296	18,389
無形固定資産の取得による支出	3,200	1,250
保険積立金の積立による支出	10,027	10,163
保険積立金の解約による収入	36,550	22,315
その他	10,570	3,694
投資活動によるキャッシュ・フロー	181,237	1,509,523
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	3,317,900	1,508,500
長期借入金の返済による支出	2,934,844	952,536
社債の償還による支出	260,000	-
リース債務の返済による支出	7,945	11,301
配当金の支払額	437,150	467,718
新株予約権の行使による自己株式の処分による収入	13,440	3,500
財務活動によるキャッシュ・フロー	308,600	80,444
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,342,094	1,018,285
現金及び現金同等物の期首残高	7,139,585	9,802,653
現金及び現金同等物の中間期末残高	8,481,679	8,784,367

【注記事項】

(中間財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

(税金費用の計算)

税金費用については、当中間会計期間を含む事業年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前中間純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

(中間損益計算書関係)

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前中間会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
役員報酬	99,000千円	99,400千円
賞与引当金繰入額	15,961	15,953
役員退職慰労引当金繰入額	20,375	18,890
貸倒引当金繰入額	702	91
租税公課	176,061	176,008
減価償却費	29,814	25,553

(中間キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の中間期末残高と中間貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は次のとおりであります。

	前中間会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
現金及び預金勘定	8,829,434千円	9,136,926千円
預入期間が3か月を超える定期預金	347,754	352,558
現金及び現金同等物	8,481,679	8,784,367

(株主資本等関係)

前中間会計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

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	配当の原資
2023年6月29日 定時株主総会	普通株式	437,150	100	2023年3月31日	2023年6月30日	利益剰余金

2. 基準日が当中間会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間会計期間の末日後となるもの該当事項はありません。

当中間会計期間（自 2024年4月1日 至 2024年9月30日）

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	配当の原資
2024年6月26日 定時株主総会	普通株式	467,718	107	2024年3月31日	2024年6月27日	利益剰余金

2. 基準日が当中間会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間会計期間の末日後となるもの該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報
前中間会計期間（自 2023年4月1日 至 2023年9月30日）

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額	中間 損益計算書 計上額 (注)2
	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	759,700	-	759,700	-	759,700
工事売上	746,832	-	746,832	-	746,832
その他の売上 (注)1	201,620	127,663	329,284	-	329,284
計	1,708,153	127,663	1,835,817	-	1,835,817
その他の収益					
家賃収入、マンスリー売上等	98,639	2,658,523	2,757,163	-	2,757,163
計	98,639	2,658,523	2,757,163	-	2,757,163
外部顧客への売上高	1,806,793	2,786,187	4,592,980	-	4,592,980
セグメント間の内部売上高又は振替高	266,985	65,616	332,602	332,602	-
計	2,073,779	2,851,803	4,925,583	332,602	4,592,980
セグメント利益	214,349	842,536	1,056,885	-	1,056,885

(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、家賃収入(水道料)、コインパーキング収入等であります。

2. セグメント利益の合計は、中間損益計算書の営業利益と一致しております。

当中間会計期間（自 2024年4月1日 至 2024年9月30日）

（単位：千円）

	報告セグメント			調整額	中間 損益計算書 計上額 (注) 2
	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	793,976	-	793,976	-	793,976
工事売上	793,396	-	793,396	-	793,396
その他の売上 (注) 1	282,794	132,242	415,036	-	415,036
計	1,870,167	132,242	2,002,409	-	2,002,409
その他の収益					
家賃収入、マンスリー売上等	108,351	2,764,233	2,872,584	-	2,872,584
計	108,351	2,764,233	2,872,584	-	2,872,584
外部顧客への売上高	1,978,518	2,896,475	4,874,994	-	4,874,994
セグメント間の内部売上高又は振替高	288,026	71,878	359,905	359,905	-
計	2,266,545	2,968,354	5,234,899	359,905	4,874,994
セグメント利益	290,648	760,363	1,051,012	-	1,051,012

(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、家賃収入（水道料）、コインパーキング収入等でありま
す。

2 . セグメント利益の合計は、中間損益計算書の営業利益と一致しております。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は「注記事項（セグメント情報等）」に記載のとおりであります。

(1株当たり情報)

1株当たり中間純利益及び算定上の基礎、潜在株式調整後1株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前中間会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
(1) 1株当たり中間純利益	153円26銭	142円43銭
(算定上の基礎)		
中間純利益(千円)	670,843	624,003
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る中間純利益(千円)	670,843	624,003
普通株式の期中平均株式数(株)	4,377,102	4,381,076
(2) 潜在株式調整後1株当たり中間純利益	150円79銭	140円79銭
(算定上の基礎)		
中間純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	71,616	51,198
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり中間純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前事業年度末から重要な変動があったものの概要	-	-

(重要な後発事象)

(固定資産の譲渡)

当社は、2024年10月18日開催の取締役会において、固定資産(収益不動産)の譲渡を行うことについて決議し、2024年10月28日付で不動産売買契約を締結いたしました。

1. 譲渡の理由

当社は、不動産賃貸事業を営んでおり、堅実な経営基盤を将来的に堅持しつつ、営業基盤の拡大を図るために収益不動産の増加を基本方針として掲げておりますが、足元の不動産市況、効率的な経営資源の活用や財務体質強化を総合的に勘案し、所有する収益不動産である下記物件を譲渡することといたしました。

2. 譲渡資産の内訳

資産の名称及び所在地	譲渡益	現況
名称: Choei62 KYUH0江坂ビル 所在地: 大阪府吹田市江坂町 土地: 991.75m ² 建物: 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根9階建 延床面積 6,098.09m ²	1,528,704千円	賃貸用オフィスビル

(注) 譲渡価額及び帳簿価額につきましては、譲渡先との取り決めにより公表を控えさせていただきますが、市場価格を反映した適切な価額での譲渡となっております。また、譲渡益は譲渡価額から帳簿価額及び譲渡にかかる諸費用の見積額を控除した概算額を記載しております。

3. 譲渡先の概要

譲渡先は一事業法人であります。譲渡先との取り決めにより公表を控えさせていただきます。また、当社と譲渡先との間に、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。

4. 譲渡の日程

物件引渡日: 2025年3月(予定)

5. 今後の見通し

本件譲渡により、2025年3月期の決算において、固定資産売却益として上記の譲渡益を特別利益に計上する見込みであります。

(多額の資金の借入)

当社は、2024年10月18日開催の取締役会において固定資産(収益不動産)の取得資金の借入について決議しました。

1. 資金の借入

下記2.の収益不動産の取得資金及び諸経費に充当するため、以下のとおり金融機関からの借入を行う予定であります。

(1) 借入先	株式会社関西みらい銀行
(2) 借入金額	3,648,000千円
(3) 借入実行日	2024年11月29日(予定)
(4) 返済期日	2054年11月30日(予定)
(5) 利率	1.075%(変動金利)
(6) 返済方法	1ヶ月毎元利均等返済
(7) 担保の有無	有:当該土地・建物に抵当権を設定

2. 取得資産の内訳

資産の内容	取得価額	現況
所在地:滋賀県草津市 土地:7,616.46㎡ 建物:鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付11階建 延床面積15,176.45㎡	3,038,500千円	賃貸マンション

(注)1.取得価額は取得価額に含まれる諸経費の概算額を加算して記載しております。

(注)2.売主は当該資産を信託受益権として保有しており、当社は信託受益権として取得いたしますが、物件引渡日と同日付で信託契約を解約し、現物不動産として保有する予定であります。

2【その他】

該当事項はありません。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の中間財務諸表に対する期中レビュー報告書

2024年11月13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 公認会計士 羽津 隆弘
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 浅野 豊
業務執行社員

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社長栄の2024年4月1日から2025年3月31日までの第37期事業年度の中間会計期間（2024年4月1日から2024年9月30日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書、中間キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間財務諸表が、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、株式会社長栄の2024年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

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期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間財務諸表の期中レビュー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、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

中間財務諸表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中間財務諸表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中間財務諸表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。

中間財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき中間財務諸表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。

中間財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、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。

- ・主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、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実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

- ・継続企業の前提に関する事項について、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と判断した場合には、入手した証拠に基づき、中間財務諸表において、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、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、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、期中レビュー報告書において中間財務諸表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中間財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した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。
- ・中間財務諸表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ないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められない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、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見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

-
- (注) 1. 上記の期中レビュー報告書の原本は当社(半期報告書提出会社)が別途保管しております。
2. X B R L データは期中レビューの対象には含まれていません。