

証券コード 3483

2025年10月 8 日

(電子提供措置の開始日2025年10月 2 日)

株主各位

東京都港区元麻布三丁目 2 番13号

株式会社翔栄

代表取締役 木村 鉄三

第31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31期定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申し上げます。

なお、当日ご出席いただかない場合は、お手数ながら後記参考書類をご検討の上、同封の委任状用紙に賛否をご表示いただき、ご押印のうえ、2025年10月22日（水曜日）午後 5 時までに到着するようにご送付いただきたくお願い申し上げます。

敬具

記

1. 日 時 2025年10月23日（木曜日）午前11時

2. 場 所 東京都港区元麻布三丁目 2 番13号 本社会議室

3. 目的事項

報告事項 第31期（2024年 8 月 1 日から2025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31期（2024年 8 月 1 日から2025年 7 月31日まで）計算書類承認の件

第 2 号議案 取締役の報酬等の額の件

第 3 号議案 監査役の報酬等の額の件

4. 招集にあたっての決定事項

次頁「議決権の行使等についてのご案内」をご参照ください。

以上

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

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

議決権行使等についてのご案内

◆ 株主総会にご出席いただく場合

同封の委任状用紙をご持参いただき、株主総会当日に会場受付にご提出下さい。

※ご押印は不要です。

●株主総会開催日時：2025年10月23日（木曜日）午前11時

◆ 郵送（書面）にて議決権を行使いただく場合

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

●行使いただきたい日時：2025年10月22日（水曜日）午後5時までに到着するように
お願いいたします。

(添付書類)

事業報告

2024年8月1日から
2025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

当事業年度における世界経済は、米国の経済政策の動向や為替変動、地政学リスクの長期化、それらに影響を受ける資源高など、不透明な状況が継続しております。日本経済は、物価高の影響等を受けて個人消費は鈍化し、内需は低調に推移しました。一方、輸出は増加傾向にあり、設備投資も増加するなど、全体としては緩やかな回復基調が続いております。

当社の属する不動産業界においては、国内における緩和的な金融環境の維持を背景に、在宅勤務の浸透などライフスタイルの多様化に伴う消費者の住宅に対する関心の高まりが追い風となり、住宅需要は引き続き堅調に推移しております。また、働き方改革等を背景とした企業の底堅いオフィス需要等の支えもあり、オフィス賃貸市場も総じて堅調に推移しております。投資用不動産市場においては、引き続き積極的な投資姿勢が継続しており、「主要都市の高度利用地地価動向報告」

(国土交通省2025年6月公表)によれば、2025年第1四半期の主要都市・高度利用地80地区の地価動向は、2024年第4四半期に比べ、80地区全てが上昇となるなど、中長期的にも安定したリターンが見込まれる不動産投資商品への期待は大きいと考えられます。

このような市場環境の中で、当事業年度の売上高は3,567,732千円（前年同期比57.1%増）、営業利益は989,827千円（同91.7%増）、経常利益は673,949千円（同172.5%増）、当期純利益は592,442千円（同309.9%増）となりました。

② 設備投資の状況

当事業年度において、当社は賃貸物件及び賃貸物件建設用地取得のため、1,425,457千円の設備投資を行っております。その主な内訳は土地577,083千円（建設仮勘定からの振替を含む）建物198,821千円（同）、建設仮勘定1,425,457千円であります。

また、当事業年度において、賃貸物件の土地・建物を売却したこと等に伴い、固定資産売却益180,592千円を計上しております。なお、重要な設備の除却は該当ありません。

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63,000千円、長期借入金1,139,000千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28期 2022年7月期	第29期 2023年7月期	第30期 2024年7月期	第31期 2025年7月期 (当事業年度)
売上高 (千円)	3,830,475	2,300,153	2,271,349	3,567,732
経常利益 (千円)	1,526,206	432,845	247,283	673,949
当期純利益 (千円)	993,142	274,523	144,525	592,442
1株当たり当期純利益 (円)	2,090.83	577.94	304.26	1,247.25
総資産 (千円)	11,567,550	14,799,067	15,683,880	15,603,410
純資産 (千円)	1,411,089	1,659,129	1,819,397	2,425,066
1株当たり純資産額 (円)	2,970.71	3,492.91	3,830.31	5,105.40

(3) 重要な親会社及び子会社の状況

① 親会社の状況

該当事項はありません。

② 子会社の状況

該当事項はありません。

(4) 対処すべき課題

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

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

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

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

① 不動産賃貸事業の強化について

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

翌事業年度以降も賃貸事業用自社保有物件を取得する計画を立てており、更なる安定的な収益源

を確保する予定であります。当社は不動産賃貸事業を核としたビジネスモデルを推進しておりますが、不動産賃貸事業に関わる人材は少数であり、体制の強化が重要な課題であると認識しております。そのため、今後の事業規模拡大に備え、優秀な人材の確保に取り組んでおります。

② 内部管理体制の強化について

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

③ 事業資金確保について

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

(5) 主要な事業内容

不動産賃貸事業、不動産投資開発事業、不動産仲介・コンサルティング事業

(6) 主要な事業所等 (2025年7月31日現在)

本 社 : 東京都港区
名古屋支店 : 名古屋市中区

(7) 使用人の状況 (2025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)
5 (3)	1 (－)	46.0	2.2

(注1) 使用人数は就業人員であります。

(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 (2025年7月31日現在)

借入先	借入額 (千円)
近畿産業信用組合	2,558,268
東京信用金庫	1,988,239
ミレ信用組合	1,993,677
あすか信用組合	1,528,206
西武信用金庫	1,458,358
(株)セゾンファンデックス	748,000
(株)信用組合愛知商銀	448,765
イオ信用組合	333,418
大阪協栄信用組合	286,700
(株)福岡銀行	281,439
横浜幸銀信用組合	250,000
(株)商工組合中央金庫	224,000
(株)東京スター銀行	137,258
(株)三十三銀行	103,700
瀬戸信用金庫	83,289
(株)日本政策金融公庫	50,950
(株)東日本銀行	32,758
芝信用金庫	26,454

2. 会社の株式に関する事項

(1) 株式の状況 (2025年7月31日現在)

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

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

3. 会社の新株予約権等に関する事項

(1) 当事業年度末日における当社役員が保有する新株予約権の状況

該当事項はありません。

(2) 当事業年度中に使用人等に対して交付した新株予約権の状況

該当事項はありません。

(3) その他新株予約権等に関する重要な事項

該当事項はありません。

4. 会社役員に関する事項

取締役及び監査役に関する事項

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

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

(注2) 唐木大輔氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。

貸 借 対 照 表

(2025年 7 月31日現在)

(単位：千円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
流 動 資 産	2,633,217	流 動 負 債	1,579,343
現 金 及 び 預 金	1,709,977	短 期 借 入 金	63,000
売 掛 金	4,094	1 年内返済予定の長期借入金	1,088,482
販 売 用 不 動 産	863,686	未 払 金	1,819
貯 蔵 品	20,675	未 払 費 用	11,005
前 払 費 用	33,871	未 払 法 人 税 等	216,373
未 収 入 金	705	未 払 消 費 税 等	179,774
そ の 他	206	前 受 金	15,355
		そ の 他	3,533
固 定 資 産	12,970,192	固 定 負 債	11,599,000
有 形 固 定 資 産	12,581,673	長 期 借 入 金	11,382,001
建 物	3,871,574	預 り 保 証 金	203,243
車 輜 運 搬 具	21,165	繰 延 税 金 負 債	13,754
工具、器具及び備品	3,702	負 債 合 計	13,178,343
土 地	7,425,854	純 資 産 の 部	
建 設 仮 勘 定	1,259,376	株 主 資 本	2,425,066
投資その他の資産	388,519	資 本 金	50,000
投資有価証券	179,071	利 益 剰 余 金	2,314,763
出 資 金	66,320	利 益 準 備 金	8,075
長 期 前 払 費 用	36,353	その他利益剰余金	2,306,688
そ の 他	106,774	繰 越 利 益 剰 余 金	2,306,688
		評価・換算差額等	60,302
		その他有価証券評価差額金	60,302
		純 資 産 合 計	2,425,066
資 産 合 計	15,683,880	負債・純資産合計	15,603,410

(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 2024年 8 月 1 日
至 2025年 7 月31日 〕

(単位：千円)

科 目	金 額	
売 上 高		3,567,732
売 上 原 価		2,071,512
売 上 総 利 益		1,496,220
販売費及び一般管理費		506,393
営 業 利 益		989,827
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	11,860	
受 取 配 当 金	7,751	
受 取 賃 貸 料	3,693	
そ の 他	1,892	25,196
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	341,004	
そ の 他	70	341,074
経 常 利 益		673,949
特 別 利 益		
固 定 資 産 売 却 益	180,592	
貸 倒 引 当 金 戻 入 益	85,000	265,592
特 別 損 失		
固 定 資 産 処 分 損	40,336	
ゴ ル フ 会 員 権 評 価 損	23,000	63,336
税 引 前 当 期 純 利 益		876,205
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	291,040	
法 人 税 等 調 整 額	△7,278	283,762
当 期 純 利 益		592,442

(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 2024年8月1日
至 2025年7月31日 〕

(単位：千円)

	株主資本					評価・換算差額等		純資産 合計
	資本金	利益剰余金			株主資本 合計	その他有 価証券評 価差額金	評価・換 算差額等 合計	
		利益 準備金	その他利 益剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余 金合計				
当期首残高	50,000	8,075	1,714,246	1,722,321	1,772,321	47,076	47,076	1,819,397
当期変動額								
当期純利益			592,442	592,442	592,442			592,442
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）						13,226	13,226	13,226
当期変動額合計	—	—	592,442	592,442	592,442	13,226	13,226	605,668
当期末残高	50,000	8,075	2,306,688	2,314,763	2,364,763	60,302	60,302	2,425,066

（注）記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

個 別 注 記 表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券

その他有価証券

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

市場価格のない株式等：移動平均法による原価法を採用しております。

(2) 棚卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産

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

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

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

なお、主な耐用年数は以下の通りであります。

建物	15～50年
構築物	30年
機械及び装置	15年
車輛運搬具	4～6年
工具、器具及び備品	8年

(2) 無形固定資産

定額法を採用しております。

(3) 長期前払費用

均等償却によっております。

3. 引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

4. 収益及び費用の計上基準

当社は、「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）及び「収益認識に関する会計基準等の適用指針」（企業会計適用指針第30号 2021年3月26日）を適用しており、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識しております。

5. その他計算書類の作成のための基本となる重要事項

消費税等の会計処理

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

(収益認識に関する注記)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「収益及び費用の計上基準」に記載の通りであります。

(貸借対照表に関する注記)

1. 有形固定資産の減価償却累計額 532,883千円

(株主資本等変動計算書に関する注記)

1. 発行済株式の総数に関する事項

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

2. 剰余金の配当に関する事項

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

(税効果会計に関する注記)

繰延税金資産の発生主な原因は、減価償却費であります。

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は顧客の信用リスクに晒されております。

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

① 信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

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

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

② 市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理

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

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

	貸借対照表 計上額(千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 投資有価証券	179,071	179,071	—
資産計	179,071	179,071	—
(1) 長期借入金（1年内返済予定含む）	12,470,484	12,429,225	△41,258
負債計	12,470,484	12,429,225	△41,258

(注) 「現金及び預金」及び「短期借入金」については、現金であること、及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(賃貸等不動産に関する注記)

当社では、愛知県を中心に、賃貸用の建物・土地を有しております。当事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は586,899千円（賃貸収益は売上、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 2024年8月1日 至 2025年7月31日)
貸借対照表計上額		
	期首残高	12,240,708
	期中増減額	△953,816
	期末残高	11,286,891
期末時価		12,215,441

(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775,904千円であります。

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

(関連当事者との取引に関する注記)

(1) 関連当事者との取引

(ア) 役員及び個人主要株主等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及び個人主要株主等	木村鉄三	—	—	当社代表取締役	(被所有) 直接 63.1 間接 36.8	債務被保証	銀行借入に対する債務被保証(注1)	412,095	—	—
	(株)ウッドビレッジ(注2)	名古屋市東区	10,000	不動産賃貸	(被所有) 直接 36.8	不動産の賃借	賃借料の支払(注3)	13,200	—	—
						資金の貸付	資金の回収	170,000	—	—

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

(注2) (株)ウッドビレッジは、当社代表取締役社長木村鉄三が議決権の100%を直接保有しております。

(注3) 賃借料は不動産鑑定価格及び近隣の相場等を参考にして決定しております。

(2) 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

(1株当たり情報に関する注記)

- 1株当たり純資産額 5,105円40銭
- 1株当たり当期純利益 1,247円25銭

監 査 報 告 書

私は、2024年8月1日から2025年7月31日までの第31期事業年度の取締役の職務の執行を監査いたしました。その方法及び結果につき以下の通り報告いたします。

1. 監査の方法及びその内容

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

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

2. 監査の結果

（1）事業報告等の監査結果

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

（2）計算書類及びその附属明細書の監査結果

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

2025年10月3日

株式会社翔栄

監査役 唐木 大輔 印

議決権の代理行使の勧誘に関する参考書類

1. 議決権の代理行使の勧誘者

株式会社翔栄

代表取締役 木村 鉄三

2. 議案及び参考事項

第1号議案 第31期（2024年8月1日から2025年7月31日まで）計算書類承認件

本議案は会社法第438条第2項の規定に従い、当社第31期（2024年8月1日から2025年7月31日まで）計算書類のご承認をお願いするものであります。

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

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

第2号議案 取締役の報酬等の額の件

今般の経済情勢など諸般の事情を考慮し、取締役の報酬額を年額2億円以内とさせていただきたいと存じます。また、取締役の報酬額には、従来どおり使用人兼務取締役の使用人分の給与は含まないものとし、その配分方法は取締役会に一任することにつきご承認をお願いしたいと存じます。対象となる取締役の員数は5名（内、社外取締役2名）であります。

第3号議案 監査役の報酬等の額の件

今般の経済情勢など諸般の事情を考慮し、監査役の報酬額を年額15百万円以内とさせていただきたいと存じます。また、その配分方法は監査役に一任することにつきご承認をお願いしたいと存じます。対象となる監査役の員数は1名（内、社外監査役1名）であります。

以上