



2025年3月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（非連結）

2024年11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 社長執行役員 (氏名) 長田 修
問合せ先責任者 (役職名) 取締役 上席執行役員 統括本部長 (氏名) 田中 直樹 TEL 075 (343) 1600
半期報告書提出予定日 2024年11月13日 配当支払開始予定日 ー
決算補足説明資料作成の有無：有
決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2025年3月期第2四半期（中間期）の業績（2024年4月1日～2024年9月30日）

(1) 経営成績（累計）

(%表示は、対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年3月期中間期	4,874	6.1	1,051	△0.6	916	0.3	624	△7.0
2024年3月期中間期	4,592	△0.2	1,056	△14.0	913	△16.1	670	△7.9

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2025年3月期中間期	142.43	140.79
2024年3月期中間期	153.26	150.79

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2025年3月期中間期	60,598	10,459	17.3
2024年3月期	60,651	10,259	16.9

(参考) 自己資本 2025年3月期中間期 10,459百万円 2024年3月期 10,259百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	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
2024年3月期	—	0.00	—	107.00	107.00
2025年3月期	—	0.00	—	—	—
2025年3月期（予想）	—	—	—	90.00	90.00

(注) 1. 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

2. 2024年3月期期末配当金の内訳 普通配当 80円00銭 特別配当 27円00銭

3. 2025年3月期の業績予想（2024年4月1日～2025年3月31日）

(%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		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	9,803	4.6	1,511	△17.2	1,166	△22.4	1,822	45.0	414.07

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：有

業績予想の修正に関しましては、本日（2024年11月13日）公表いたしました「業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

※ 注記事項

(1) 中間財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：有

(注) 詳細は、添付資料P. 7「2. 中間財務諸表及び主な注記(4) 中間財務諸表に関する注記事項(中間財務諸表の作成に特有の会計処理に関する注記)」をご覧ください。

(2) 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 : 無
- 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

(3) 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(中間期)

2025年3月期中間期	4,473,400株	2024年3月期	4,473,400株
2025年3月期中間期	79,900株	2024年3月期	102,200株
2025年3月期中間期	4,381,076株	2024年3月期中間期	4,377,102株

※ 第2四半期(中間期)決算短信は公認会計士又は監査法人のレビューの対象外です

※ 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。

(決算補足説明資料の入手方法について)

決算補足説明資料についてはT D n e tで本日開示しております。

○添付資料の目次

1. 当中間決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績の概況	2
(2) 財政状態の概況	2
(3) キャッシュ・フローの概況	3
(4) 業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 中間財務諸表及び主な注記	4
(1) 中間貸借対照表	4
(2) 中間損益計算書	5
(3) 中間キャッシュ・フロー計算書	6
(4) 中間財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(中間財務諸表の作成に特有の会計処理に関する注記)	7
(セグメント情報等の注記)	7
(重要な後発事象の注記)	8

1. 当中間決算に関する定性的情報

（1）経営成績の概況

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。

① 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。

② 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。

（2）財政状態の概況

（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増加したことに伴って、固定負債が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。

（3）キャッシュ・フローの概況

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）業績予想などの将来予測情報に関する説明

2025年3月期の業績予想につきましては、2024年10月18日に開示し、8、9頁の（重要な後発事象の注記）に記載しました収益物件の譲渡及び取得の影響等を踏まえ、2024年5月13日に公表した業績予想を修正しております。詳細につきましては、本日（2024年11月13日）に公表いたしました「業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 中間財務諸表及び主な注記

(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

(4) 中間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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(中間財務諸表の作成に特有の会計処理に関する注記)

(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。

(セグメント情報等の注記)

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

I 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。

Ⅱ 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。

(重要な後発事象の注記)

(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 KYUHO江坂ビル 所在地：大阪府吹田市江坂町 土地：991.75㎡ 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 6,098.09㎡	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。