



2025年3月期 第2四半期(中間期)

決算補足説明資料

2024年11月13日

企業理念

企業を通じて社会に役立つ「人」を育てる

経営方針

- 一. 管理業を通じて社会に貢献する
- 一. 創意と工夫で業界の発展と社会的地位の向上に努める
- 一. 仕事は厳しく、人に優しく人間性豊かな企業を目指す



会社概要

会社名	株式会社長栄
設立	1988年4月
代表者	代表取締役 社長執行役員 長田修
本社所在地	京都市下京区万寿寺通烏丸西入御供石町369 No.60京都烏丸万寿寺ビル
事業内容	<p>【不動産管理事業】 賃貸不動産の入居者管理 ビルメンテナンス・リフォーム工事 賃貸・売買仲介 マンスリーマンション運営</p> <p>【不動産賃貸事業】 自社保有不動産の賃貸</p>
従業員数	250名（2024年3月31日現在）



業績予想の修正に関して

2024年10月18日に開示した収益不動産の譲渡及び取得等を踏まえ、2024年5月13日に公表した業績予想（通期）を修正。

- ①滋賀県草津市の収益不動産取得により売上高が増加する一方、初期改修等の先行投資の実施及び取得費用の計上を見込むことから営業利益及び経常利益は前回予想から減少。
- ②Choei62 KYUHO江坂ビルの譲渡に伴う特別利益の計上等により当期純利益は前回予想から増加。

(単位：百万円)	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益	1株あたり 当期純利益(円)
前回発表予想	9,728	1,970	1,623	1,089	249.56
今回発表予想	9,803	1,511	1,166	1,822	414.07
増減額	+75	△459	△456	+732	—
増減率	+0.8%	△23.3%	△28.1%	+67.3%	—

①固定資産(収益不動産)の取得及び借入

滋賀県草津市に位置する大規模マンション（540戸）の取得等を決定。

物件引渡日：2024年11月（予定）

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㎡	現況	賃貸マンション
取得価額	3,038百万円	借入金	3,648百万円（変動金利1.075%）

②固定資産(収益不動産)の譲渡及び特別利益の計上

不動産市況、効率的な経営資源の活用及び財務体質強化を総合的に勘案し、所有する賃貸用不動産である下記物件の譲渡を決定。

物件引渡日：2025年3月（予定）

名称	Choei62 KYUHO 江坂ビル		
所在地	大阪府吹田市江坂町		
譲渡益	1,528百万円		
現況	賃貸用オフィスビル		

2025年3月期 第2四半期(中間期)決算概要	●	P.6
事業内容	●	P.13
株主還元	●	P.19
成長戦略	●	P.21

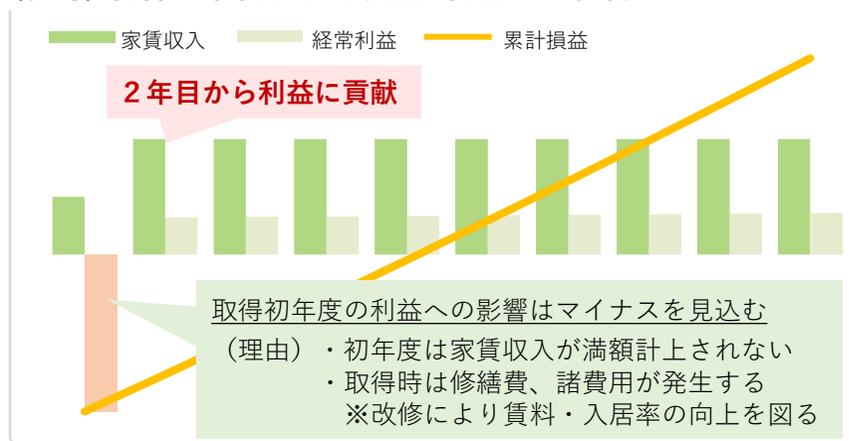
2025年3月期 第2四半期(中間期) 決算概要

- ・売上高 : 不動産管理事業、不動産賃貸事業ともに前年より大きく増加した。業績予想比+2.3%と順調。
- ・営業利益 : 不動産管理事業は仲介手数料収入の計上により利益率が向上した。不動産賃貸事業は大規模修繕の実施により修繕費が増加し、全社合計では前年並みとなった。業績予想比+19.1%と好調。
- ・経常利益 : 営業利益から若干の改善をしつつ前年並みに落ち着いた。業績予想比+25.5%と好調。
- ・中間純利益 : 前期計上の特別利益の剥落により7.0%減となったが、業績予想比+27.3%と好調。

(単位: 百万円)	2025/3期 中間期実績	2024/3期 中間期実績	前年同期比	2025/3期 業績予想 (中間期)	対業績予想 達成率
売上高	4,874	4,592	+6.1%	4,767	102.3%
不動産 管理 事業	1,978	1,806	+9.5%	—	—
不動産 賃貸 事業	2,896	2,786	+4.0%	—	—
営業利益	1,051	1,056	△0.6%	882	119.1%
不動産 管理 事業	290	214	+35.6%	—	—
不動産 賃貸 事業	760	842	△9.8%	—	—
経常利益	916	913	+0.3%	730	125.5%
中間純利益	624	670	△7.0%	490	127.3%

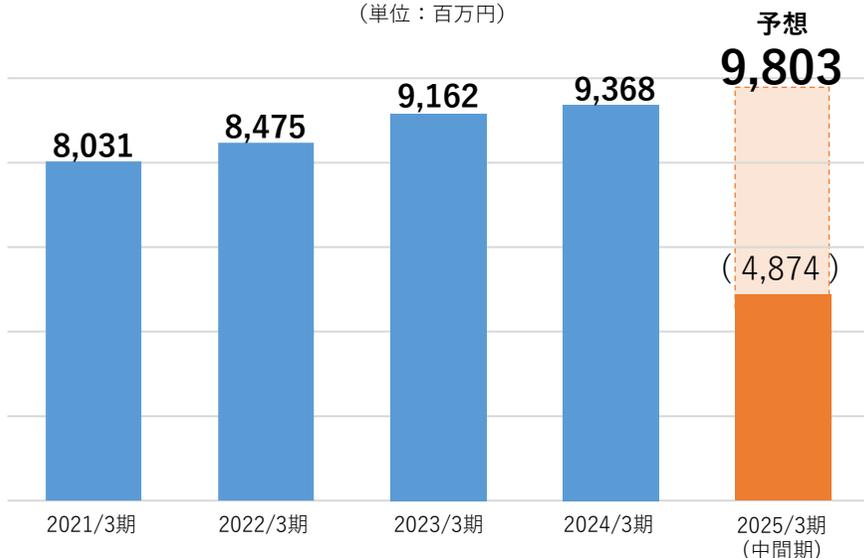
- ・業績予想に対しては堅調に推移。
- ・経常利益は、新規取得物件の取得時の諸費用を見込む。
(控除対象外消費税等の税負担の増加を含む)
- ・下期に大規模マンションの取得を予定(2024年10月18日開示)しており、当期の費用負担が大きくなると予想。
- ・通期業績予想修正の詳細は、当資料4ページ「業績予想の修正に関して」を参照。

(参考) 物件の取得による売上・利益への影響イメージ



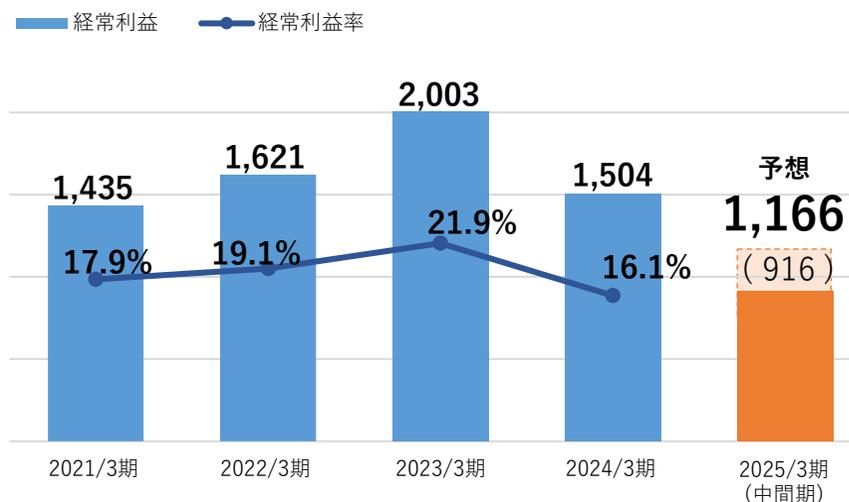
売上高

(単位：百万円)



経常利益・経常利益率

(単位：百万円)



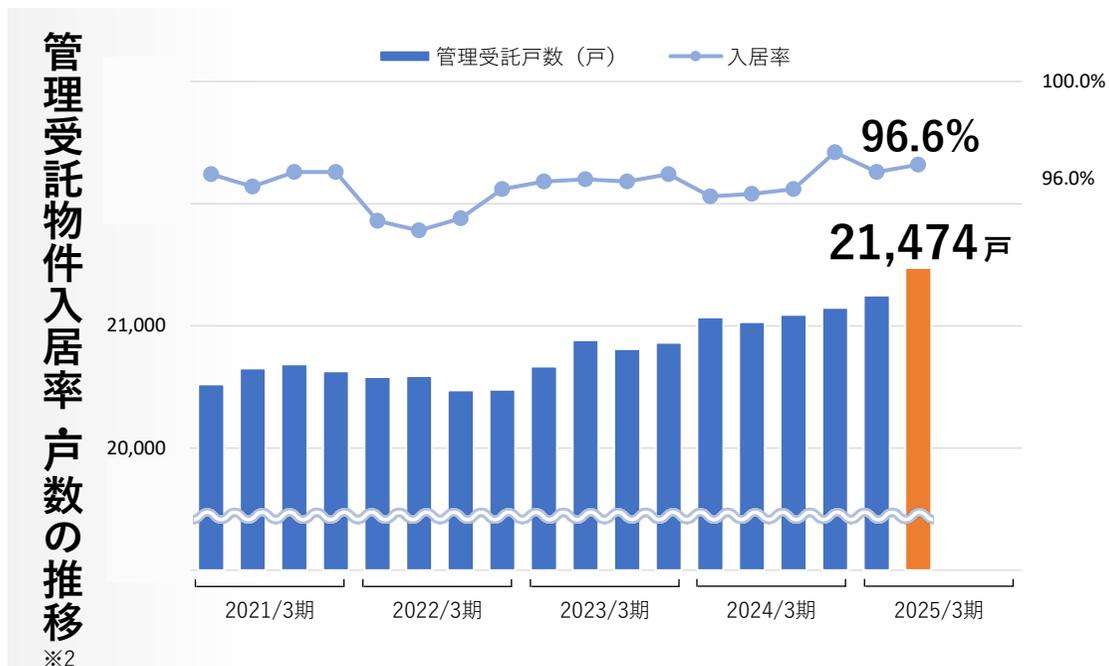
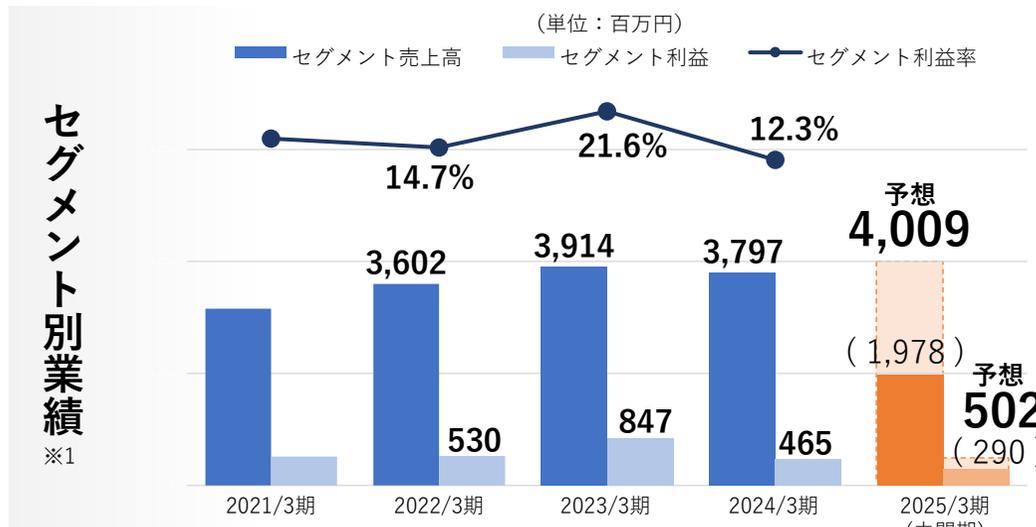
管理受託戸数の増加に伴い管理収入・
工事売上が堅調に推移。
また利益に直結する仲介手数料収入も
好調であり増収増益となった。



管理獲得のための営業活動の結果、
管理戸数は前期末比327戸増加。
入居率も高水準。

※1 2022/3期の値から2023年4月の組織変更に伴うセグメント区分の変更及び
全社費用の配賦方法の変更を反映しています。

※2 賃貸用マンションの全戸の管理を受託し、管理センターで入居者対応と建物
の共用部を24時間管理している物件を管理受託物件としてカウントしています。



決算概要

事業内容

株主還元

成長戦略

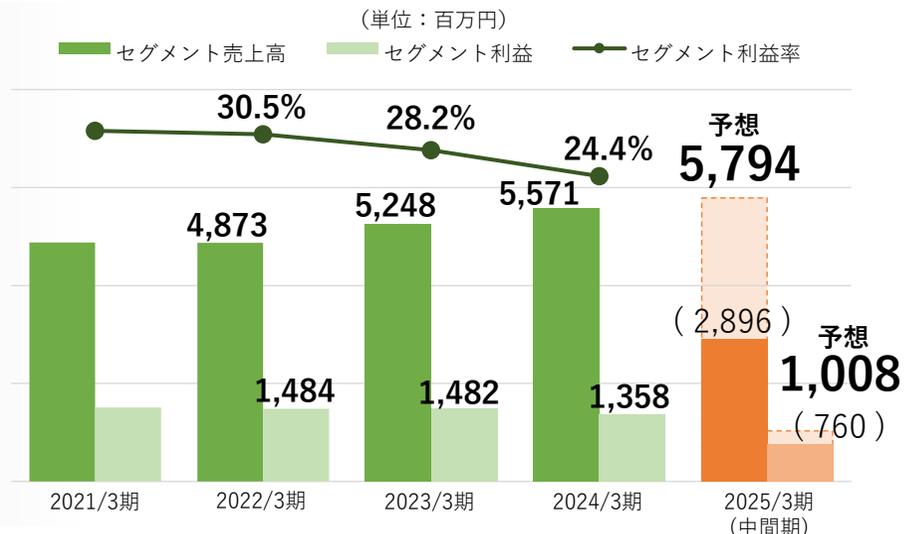
自社物件の増加により増収となったが、前期取得物件を含む自社物件の大規模改修を行ったこと等により、前期比で減益となった。



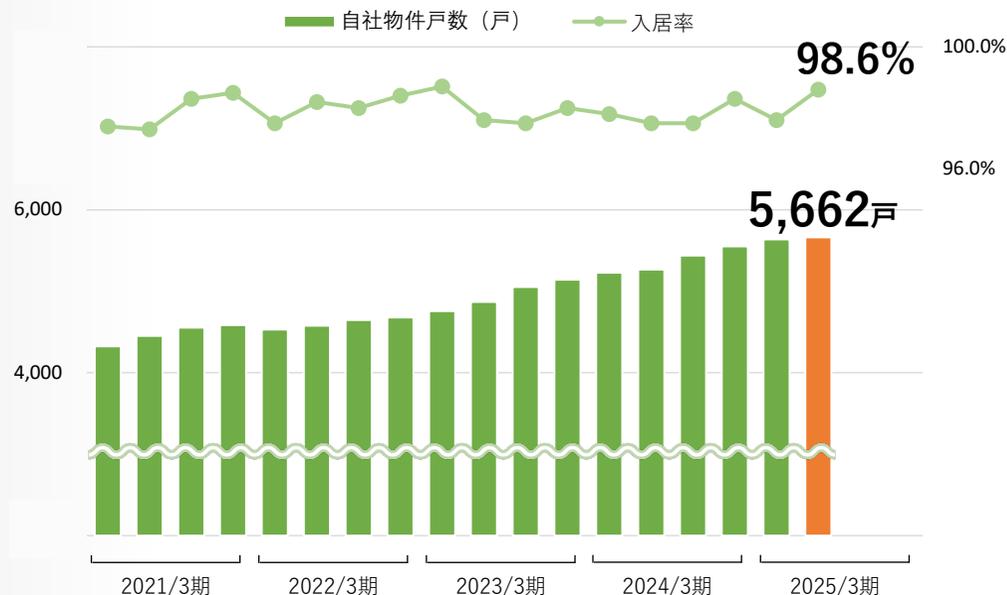
関東で自社物件を2棟（109戸）取得。埼玉県では初の自社物件取得となった。入居率は高い水準を維持。

※2022/3期の値から2023年4月の組織変更に伴うセグメント区分の変更及び全社費用の配賦方法の変更を反映しております。

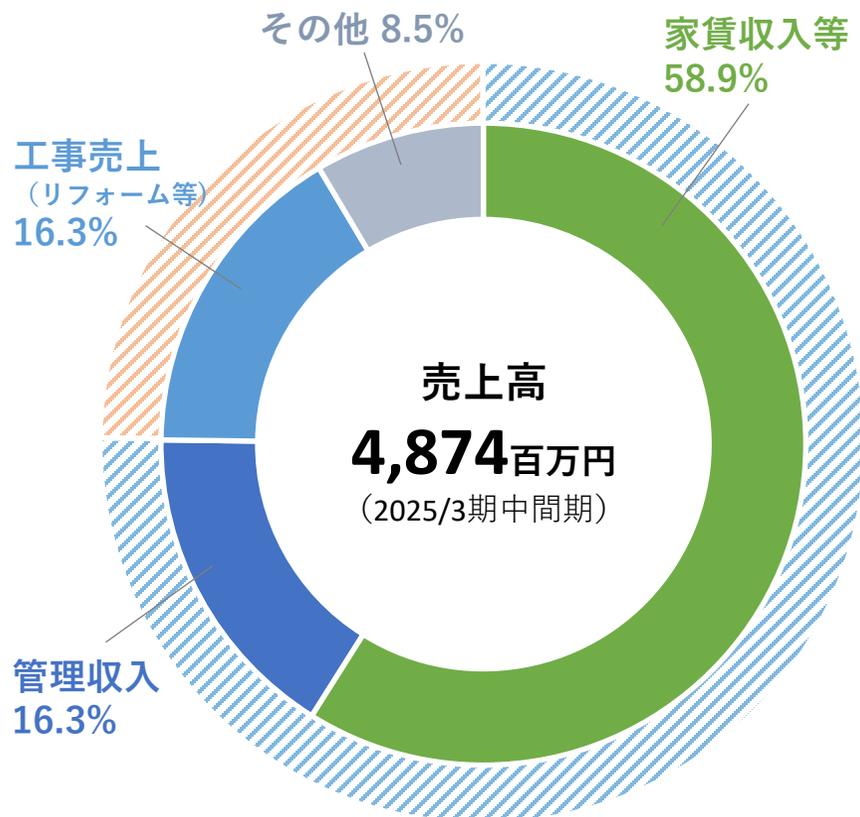
セグメント別業績



自社物件入居率・戸数の推移



家賃収入、管理収入などの安定的な収入が約75%を占める。



安定的な収入

■ 家賃収入等	2,872 百万円
■ 管理収入	793 百万円

小計 **3,666 百万円**

75.2%

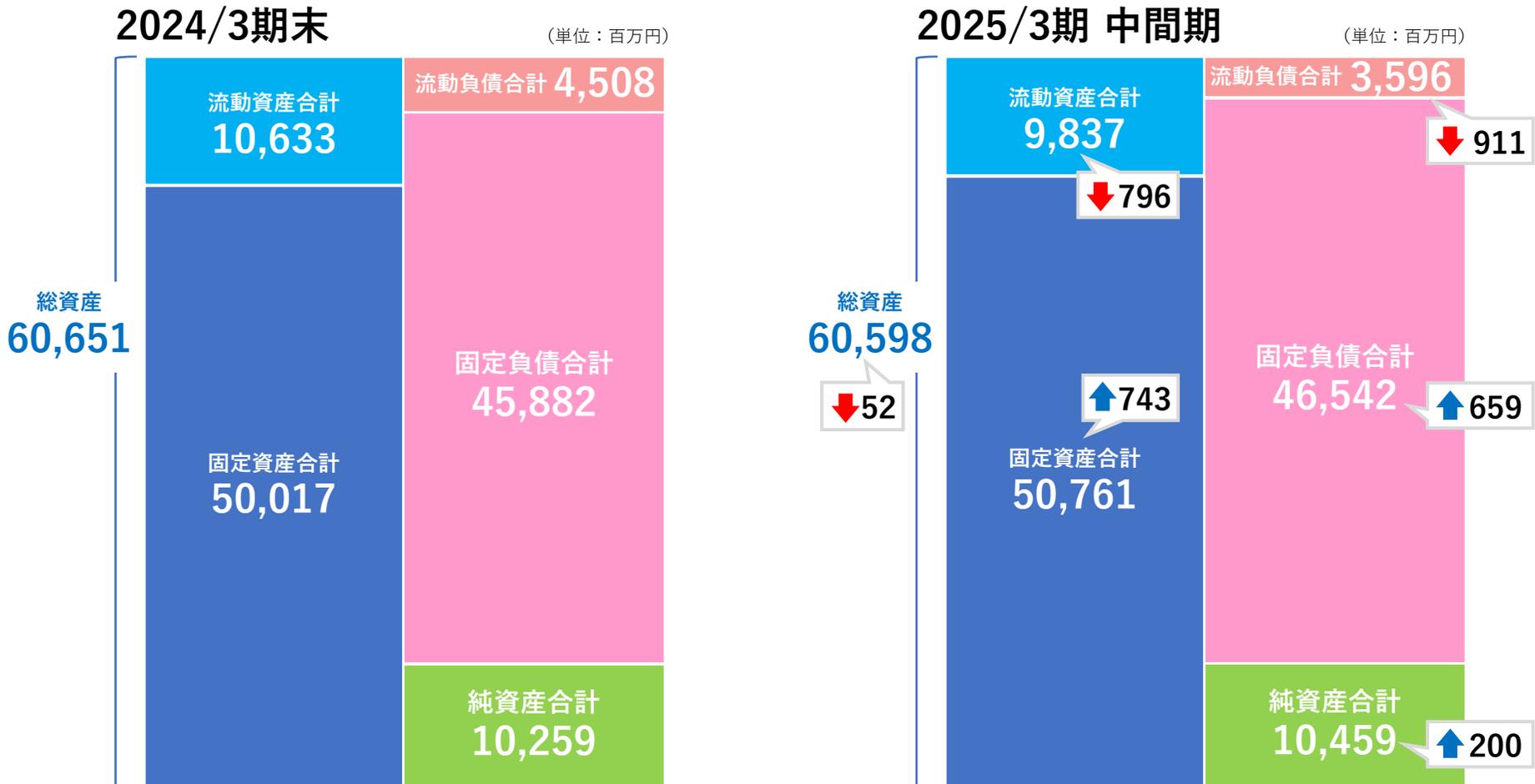
変動的な収入

■ 工事売上	793 百万円
■ その他	415 百万円

小計 **1,208 百万円**

24.8%

- ・流動資産：納税及び配当金の支払等により減少した。
- ・固定資産：自社物件の取得により増加した。
- ・流動負債：主に法人税等、消費税等の納付により減少した。
- ・固定負債：物件取得に伴い長期借入金が増加した。借入は物件ごとに将来収支を試算し実行、運転資金の借入は無い。



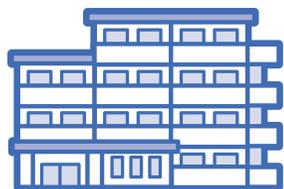
事業内容

Bellevie

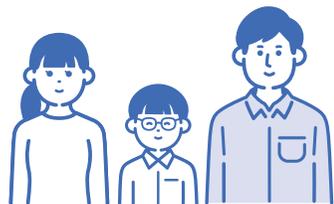
入居者満足度および定着率の
向上に
寄与する
サービスを提供

オーナーの不動産価値の最大化を目的とした
賃貸不動産管理サービスを提供

要望に対する
スピーディな対応
収益最大化に
寄与する提案



入居者



入居者管理

- ・賃料収納
- ・入退去管理
- ・契約更新

賃貸仲介

- ・賃貸マンションの紹介
- ・入居前審査等

入居者サービス

- ・入居者向け会員組織「Bellevie Club」の運営
- ・トラブル対応等

ビルメンテナンス

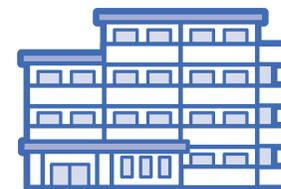
- ・エレベーター点検
- ・消防施設保守点検
- ・共用部・貯水槽清掃

売買仲介

- ・不動産投資に関する相談
- ・収益物件紹介、売買仲介

リフォーム

- ・外壁塗装
- ・設備入替等



マンション・
オーナー

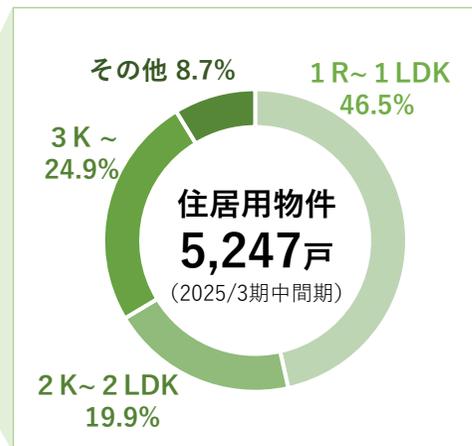


※現状、部屋のタイプ別では1R～1LDKを中心に幅広い物件を管理
 ※管理料は部屋のタイプ（広さ）別に設定
 ※基本的には、入居戸数に応じた管理費を報酬として得ている

事業用 7.3%



住居用
92.7%



アーネスト西大路 (54戸)

近畿 **4,076戸 (102棟)**

京都	1,995戸	(68棟)
大阪	1,242戸	(19棟)
滋賀	698戸	(13棟)
兵庫	141戸	(2棟)



マンション高萩 | (25戸)

関東 **421戸 (12棟)**

神奈川	231戸	(5棟)
千葉	165戸	(6棟)
埼玉	25戸	(1棟)



グレースメゾンムラセ (15戸)

中部 **854戸 (29棟)**

愛知	854戸	(29棟)
----	------	-------



NEO WING (23戸)

九州 **311戸 (6棟)**

福岡	288戸	(5棟)
熊本	23戸	(1棟)

【自社物件改装事例 1】北九州市小倉南区にある単身者用マンション

リフォーム事例

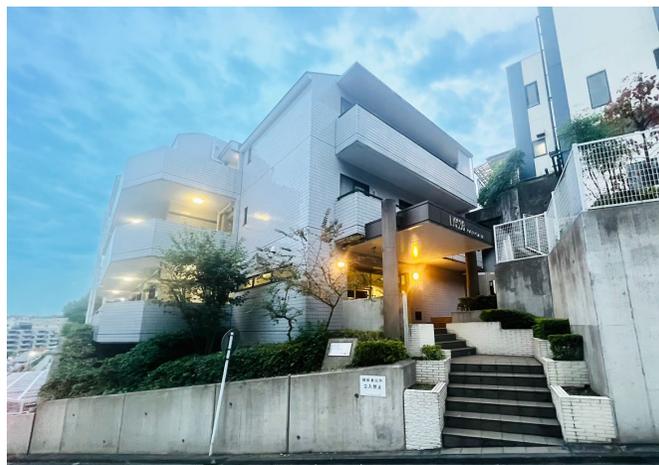
物件名：オークヴィラ小倉 取得年月：2023年12月 リフォーム完了年月：2024年6月



改修内容：内外壁塗装、共用廊下・階段長尺シート張替、共用廊下LED照明器具取替、屋上防水工事、玄関ドア・ダイノックシート張り

購入時から予定していた大規模修繕工事を行った。
外観はネイビーにオレンジのアクセントを加えることで
メインターゲットである近隣大学の学生様等の若者に好まれるデザインとした。
2024年9月末時点で満室稼働。





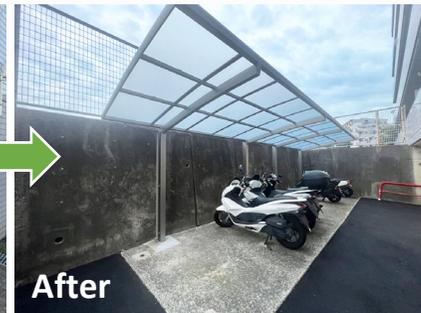
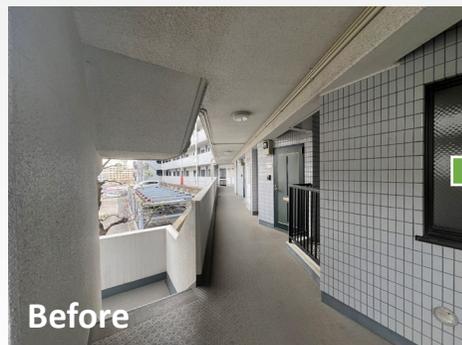
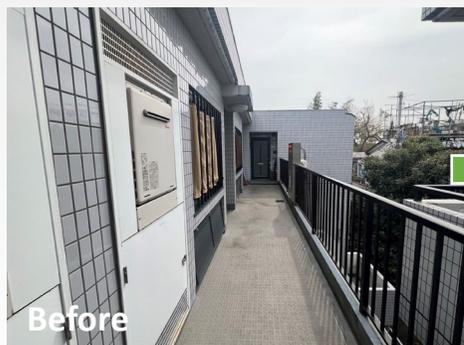
リフォーム事例

物件名：リエス蟹ヶ谷 取得年月：2024年6月

リフォーム完了年月：2024年10月

改修内容：共用廊下・階段長尺シート張替、内壁塗装、玄関ドア塗装、立体駐車場塗装、アスファルト再舗装、バイク置き場カーポート設置

2024年6月の取得時は総戸数84戸のうち30戸が空室であったが、9月末時点で満室稼働。お部屋探しのお客様の印象に残るデザインを意識し、劣化が目立っていた共用廊下の床面を赤とグレーの長尺シートに張り替え、玄関ドアも塗装し直した。またアスファルトを舗装しなおし、バイク置き場にカーポートを設置することで入居者様の快適性も高めた。



当第2四半期の取得実績例



マンション高萩 I

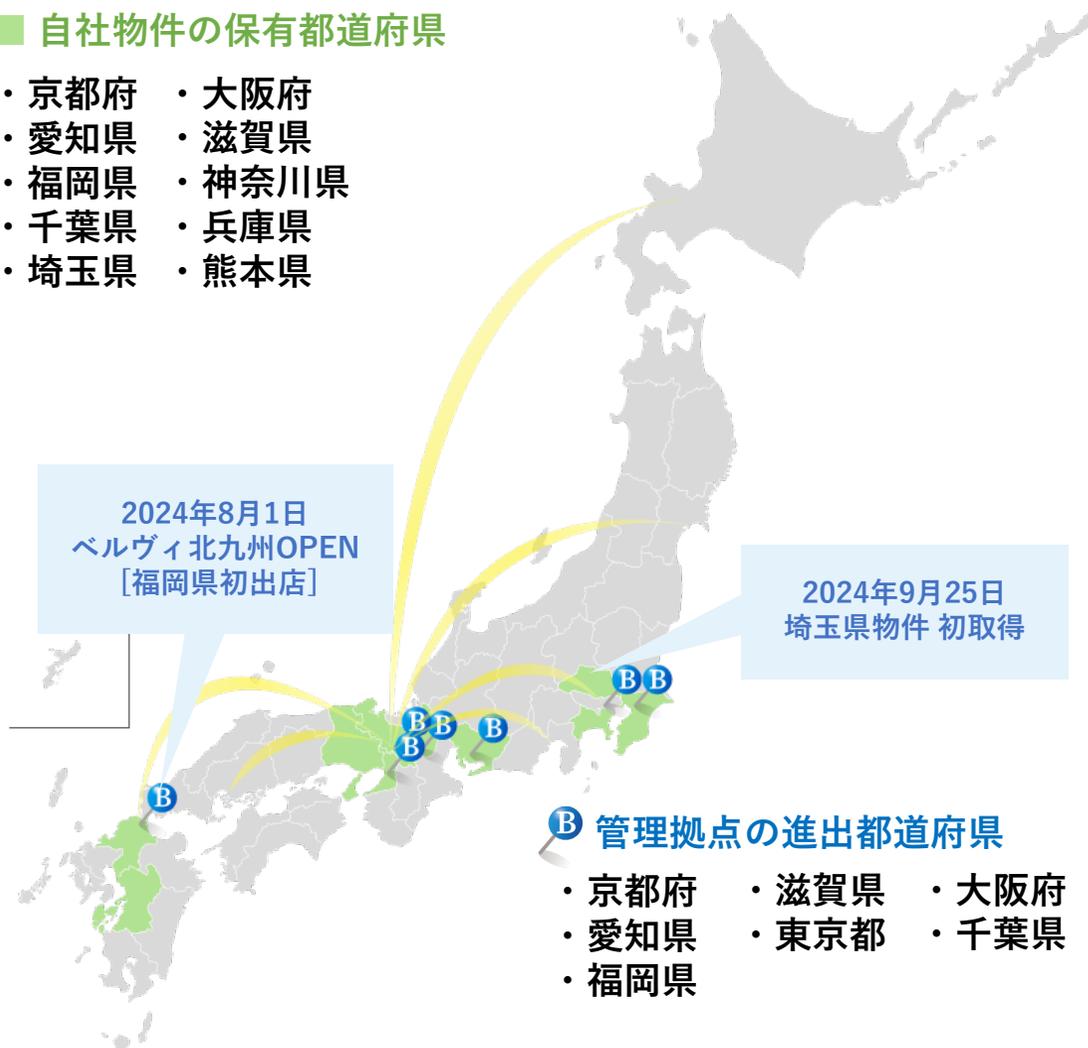
日高市の東部に位置する武蔵高萩駅から徒歩5分と交通の便の良いファミリー向けのマンション。

所在	埼玉県日高市
交通	JR川越線 武蔵高萩駅 徒歩5分
戸数	居住用25戸・駐車場30台
構造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根 5階建
取得日	2024年9月25日

今後のエリア展開イメージ

■ 自社物件の保有都道府県

- ・ 京都府
- ・ 愛知県
- ・ 福岡県
- ・ 千葉県
- ・ 埼玉県
- ・ 大阪府
- ・ 滋賀県
- ・ 神奈川県
- ・ 兵庫県
- ・ 熊本県



管理拠点の進出都道府県

- ・ 京都府
- ・ 愛知県
- ・ 福岡県
- ・ 滋賀県
- ・ 東京都
- ・ 千葉県
- ・ 大阪府
- ・ 千葉県

株主還元

株主還元方針

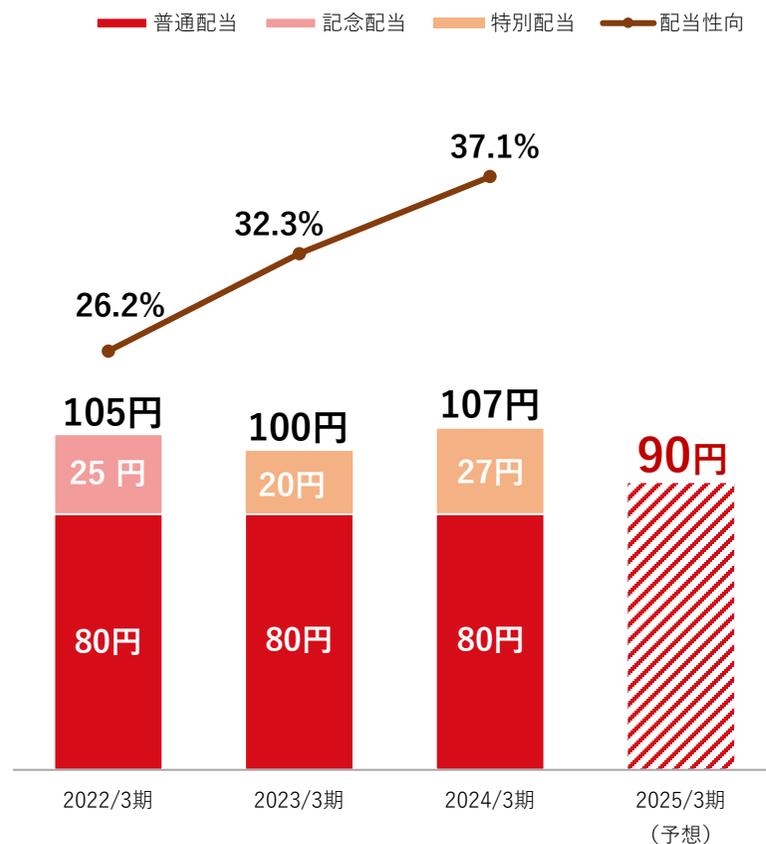
- 当社は、株主に対する利益還元を経営の重要課題の一つとして位置づけている。
- 利益還元については、今後の財務体質の強化と積極的な事業展開に必要な内部留保の充実を勘案しつつ、安定した配当を継続していくことを基本方針としている。

2024/3期
107円

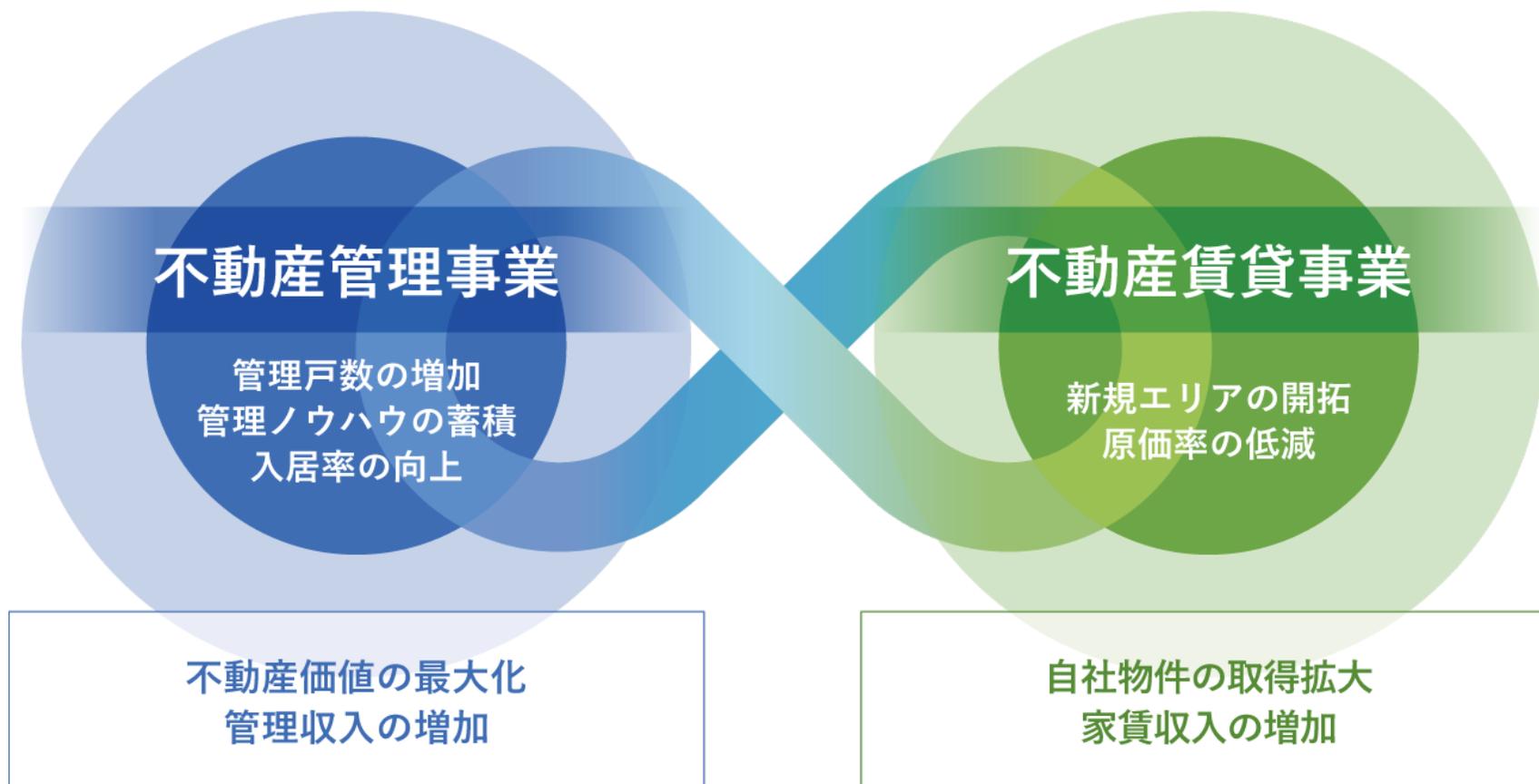
- 普通配当 80円
- 特別配当 27円

2025/3期
90円を予想

配当金の推移



成長戦略



管理物件

新規獲得

- ▶ 新規管理獲得インセンティブの対象を全社員とし社員へ意識付け (既存の取組み)
- ▶ 新規エリアでの管理獲得成功事例の共有

解約率低減

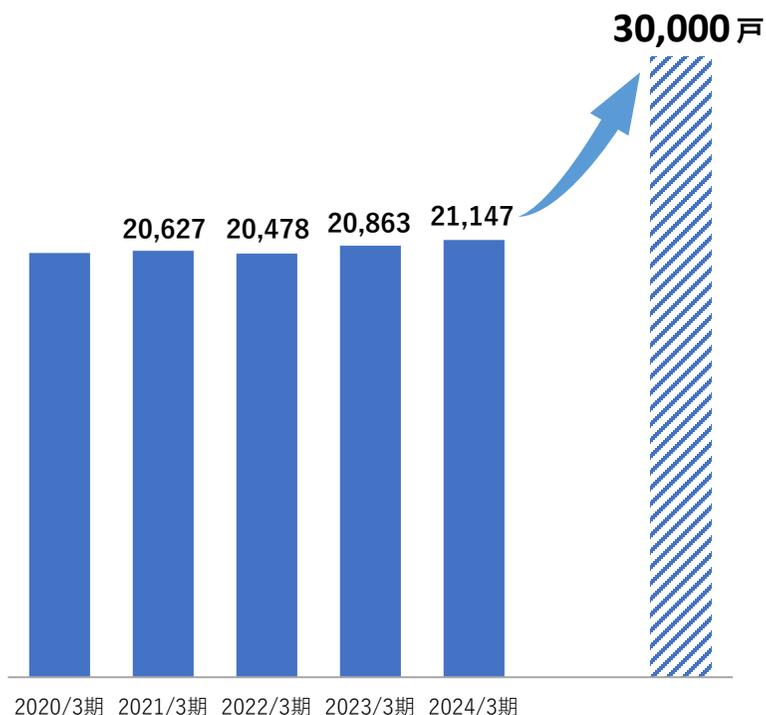
- ▶ オーナーのサービス満足度向上の強化
 - ➔ 適切なリーシング活動による入居率向上
 - ➔ ビルメンテナンスの提案等による設備維持
 - ➔ 社内弁護士等 専門家によるスムーズな対応

その他売上

工事売上 各種手数料 など

- ▶ 管理外顧客へのメンテナンス等サービス拡大
 - ➔ 管理獲得も視野に入れた営業活動
- ▶ サービス対応エリアの拡大
- ▶ 新商品や新サービスの展開
- ▶ 社内部署間での協力強化

管理受託戸数の推移と増加目標



自社物件

新規物件

- ▶ 社内基準を満たす優良な物件を取得
- ▶ 全国の大都市近郊15エリアへ進出し商圏の拡大を目指す
- ▶ 物件を保有している会社のM&Aなど物件取得方法の多様化を検討

既存物件

- ▶ 金利上昇時は賃料アップ等に対応
- ▶ 資産価値の向上
 - ➔ 社内の専門家を活用、設備の適切な維持管理
- ▶ 収益性を意識した高稼働の実現
 - ➔ 室内外のバリューアップ工事の実施
 - ➔ 適切なリーシング活動

自社物件戸数の推移と増加目標

