



2024年3月期第1四半期

決算補足説明資料

2023年8月10日

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

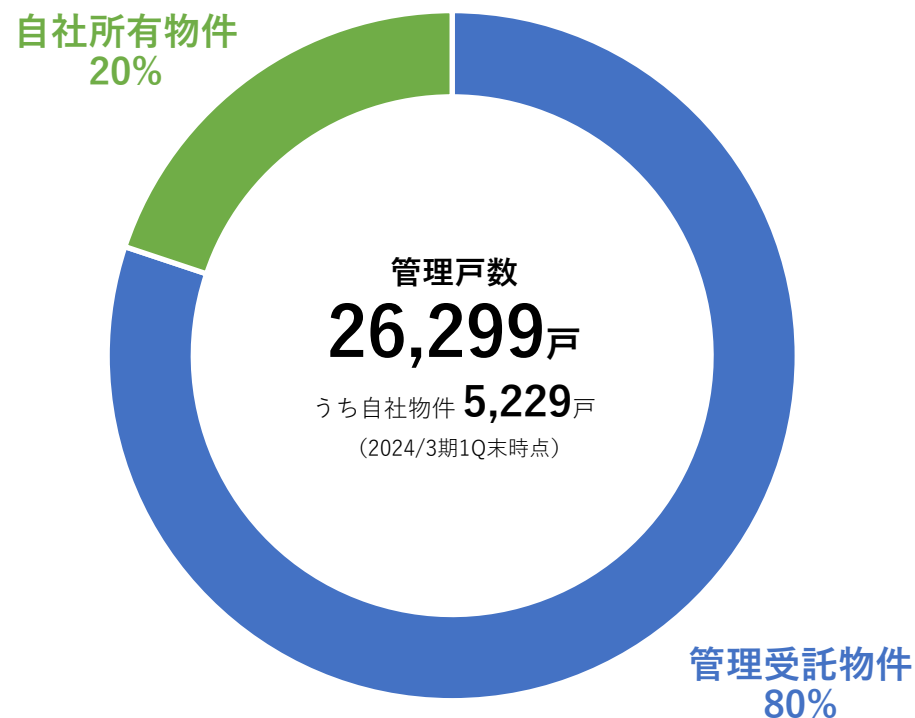
事業内容

- 【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
マンション運営

- 【不動産賃貸事業】
自社保有不動産の賃貸

従業員数 242名（2023年3月31日現在）

管理受託戸数・自社物件戸数



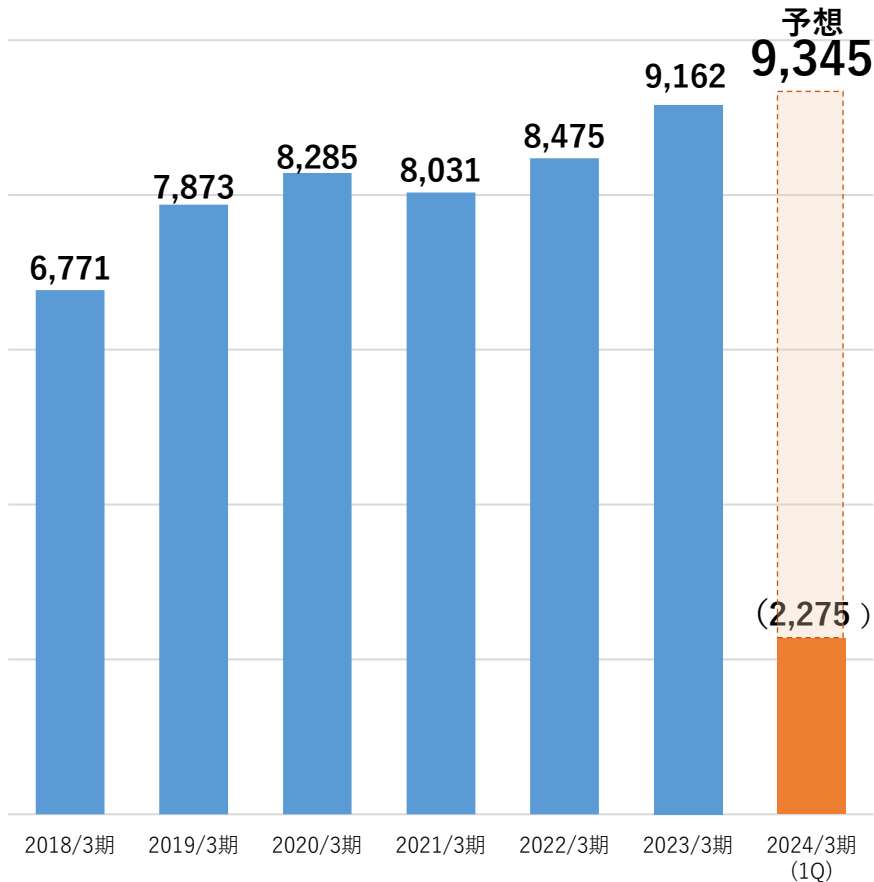
1	2024年3月期第1四半期決算概要	P.4
2	事業内容	P.12
3	株主還元	P.21
4	成長戦略	P.23

2024年3月期 第1四半期決算概要

当第1四半期累計期間においては自社物件を4棟（愛知県3棟、熊本県1棟）取得。
売上高、経常利益の業績予想の進捗度に関しては堅調に推移。

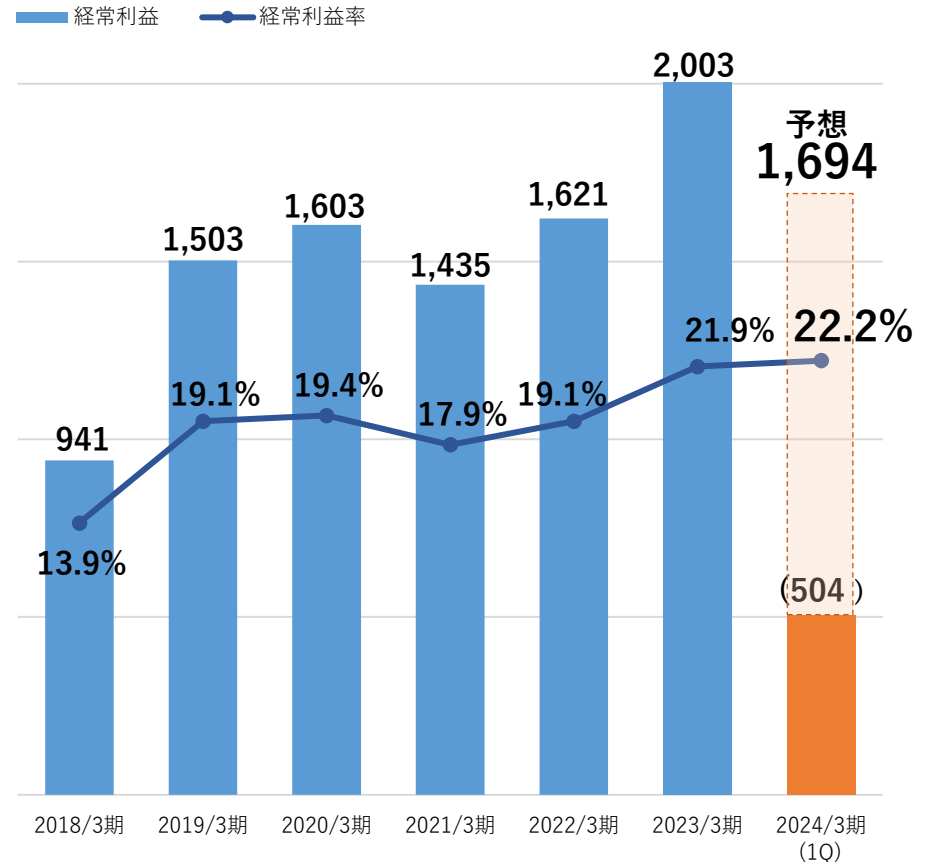
売上高

(単位：百万円)



経常利益・経常利益率

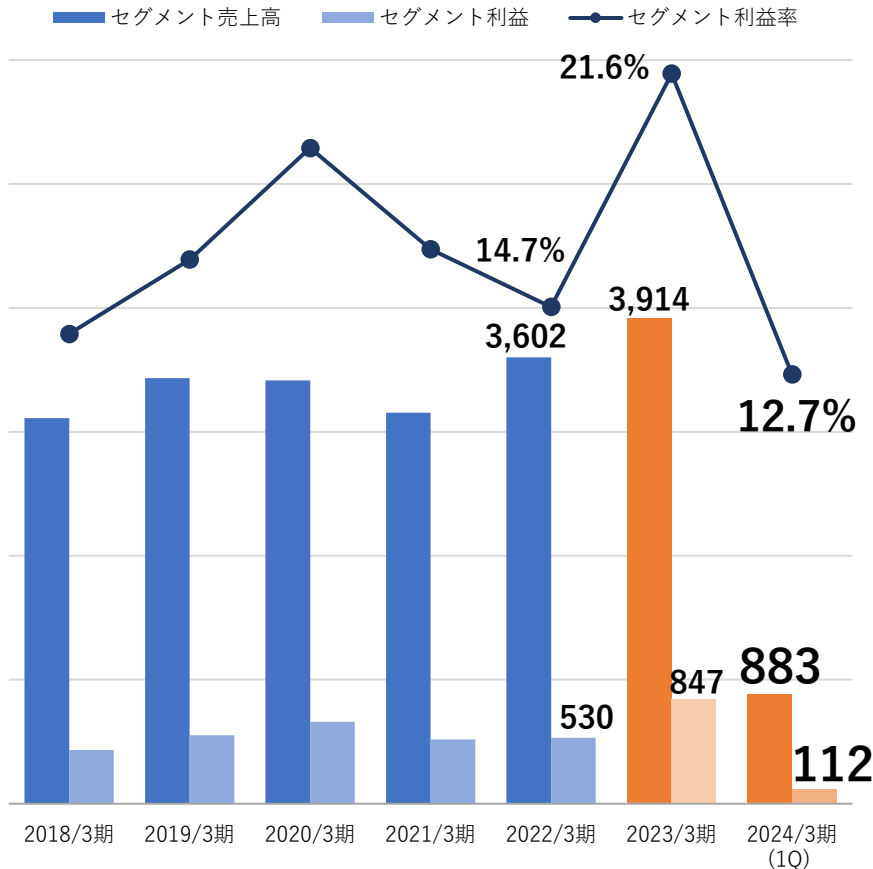
(単位：百万円)



- ・不動産管理事業：前年同期に計上した大型不動産売買案件の仲介収入の影響が大きく、また、大規模リフォーム工事の受注の減少等もあり減収減益。
- ・不動産賃貸事業：前事業年度に取得した物件が通年稼働したこと及び当事業年度に取得した物件の影響により増収増益。

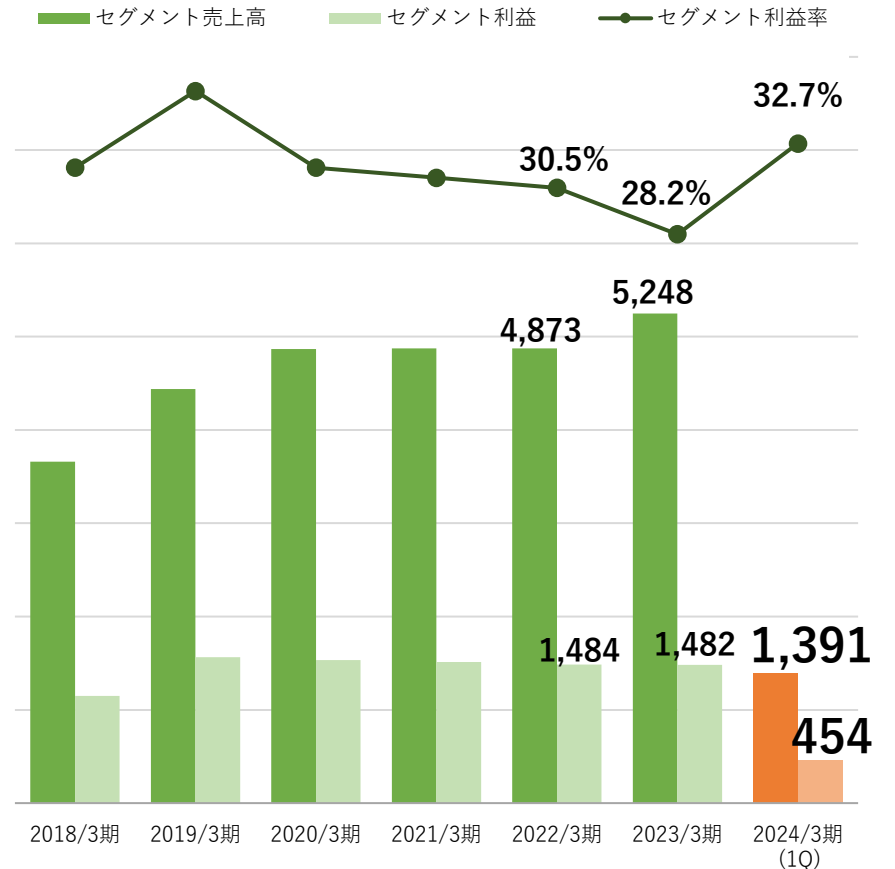
不動産管理事業

(単位：百万円)



不動産賃貸事業

(単位：百万円)



※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。

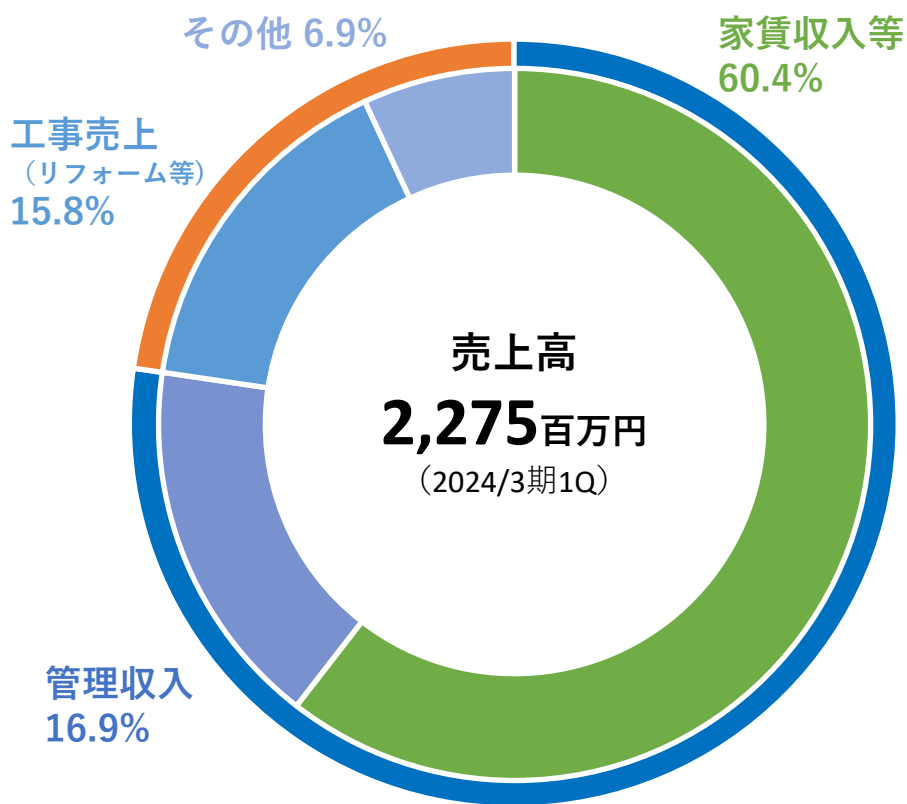
2024/3期第1四半期実績（前年同期比）

前年同期の収益に大きく貢献した不動産売買仲介案件の影響が大きく、前年同期比は減収減益となった。

(単位：百万円)		2023/3期 1Q実績	2024/3期 1Q実績	前年同期比	業績予測	進捗率
売上高		2,470	2,275	△7.9%	9,345	24.3%
	不動産管理事業	1,208	883	△26.8%		
	不動産賃貸事業	1,262	1,391	+10.2%		
営業利益		772	566	△26.7%	2,062	27.5%
	不動産管理事業	428	112	△73.8%		
	不動産賃貸事業	344	454	+31.9%		
経常利益		716	504	△29.7%	1,694	29.8%
当期純利益		488	336	△31.2%	1,126	29.9%

家賃収入、管理収入などの安定的な収入が7割以上を占める。

売上構成比



安定的な収入

■ 家賃収入等	1,375 百万円
■ 管理収入	383 百万円
小計	1,758 百万円

77.3%

変動的な収入

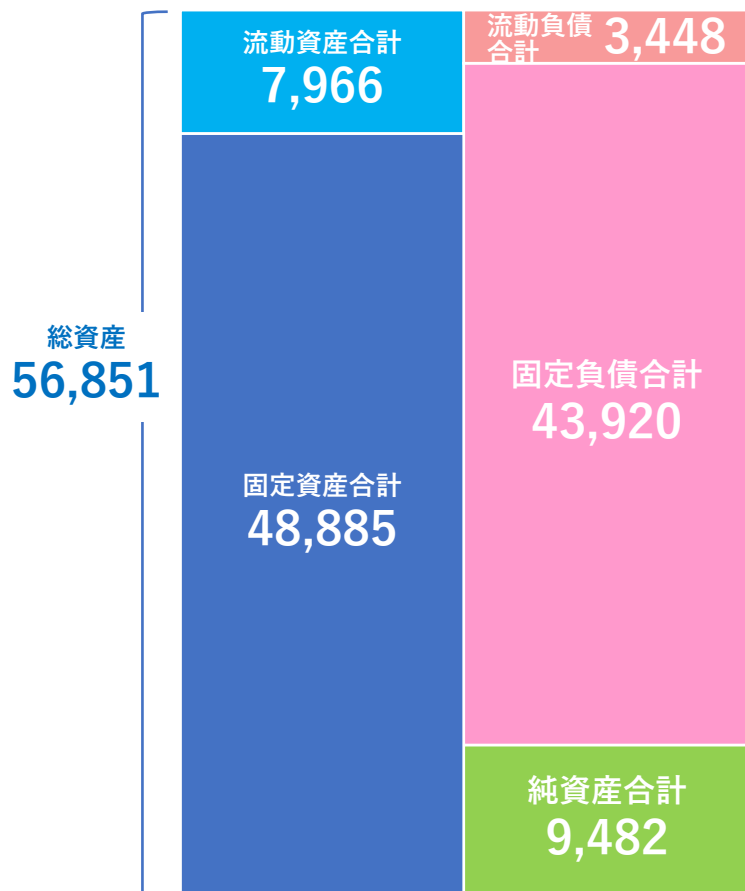
■ 工事売上	358 百万円
■ その他	157 百万円
小計	516 百万円

22.7%

- ・賃貸物件を4棟取得したことにより固定資産が増加したものの、借入金一括返済の影響で、流動資産、流動・固定負債が減少。これに伴い総資産が減少した。
- ・自社物件を全額借入金で購入しているため、自己資本比率は低い水準となっている。
- ・自社物件は長期保有を前提として物件毎に十分な検討を行い、余裕をもって返済することが可能な物件を選定している。
- ・当社の投資基準を満たす優良な物件の取得を進め、事業拡大を推進していく。

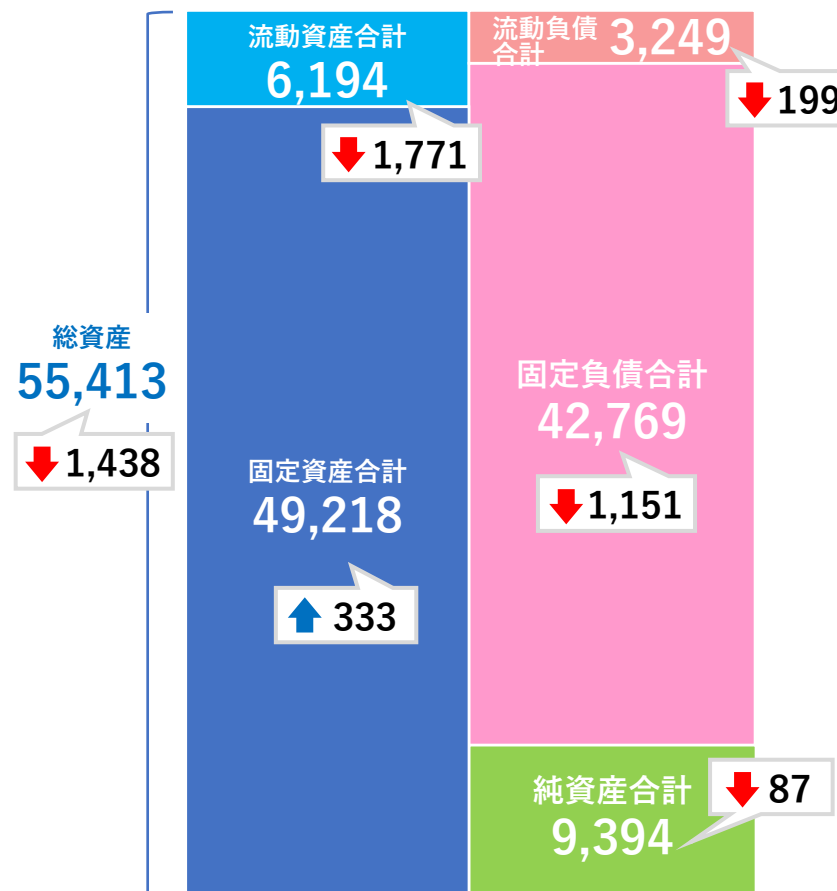
2023/3期末

(単位：百万円)



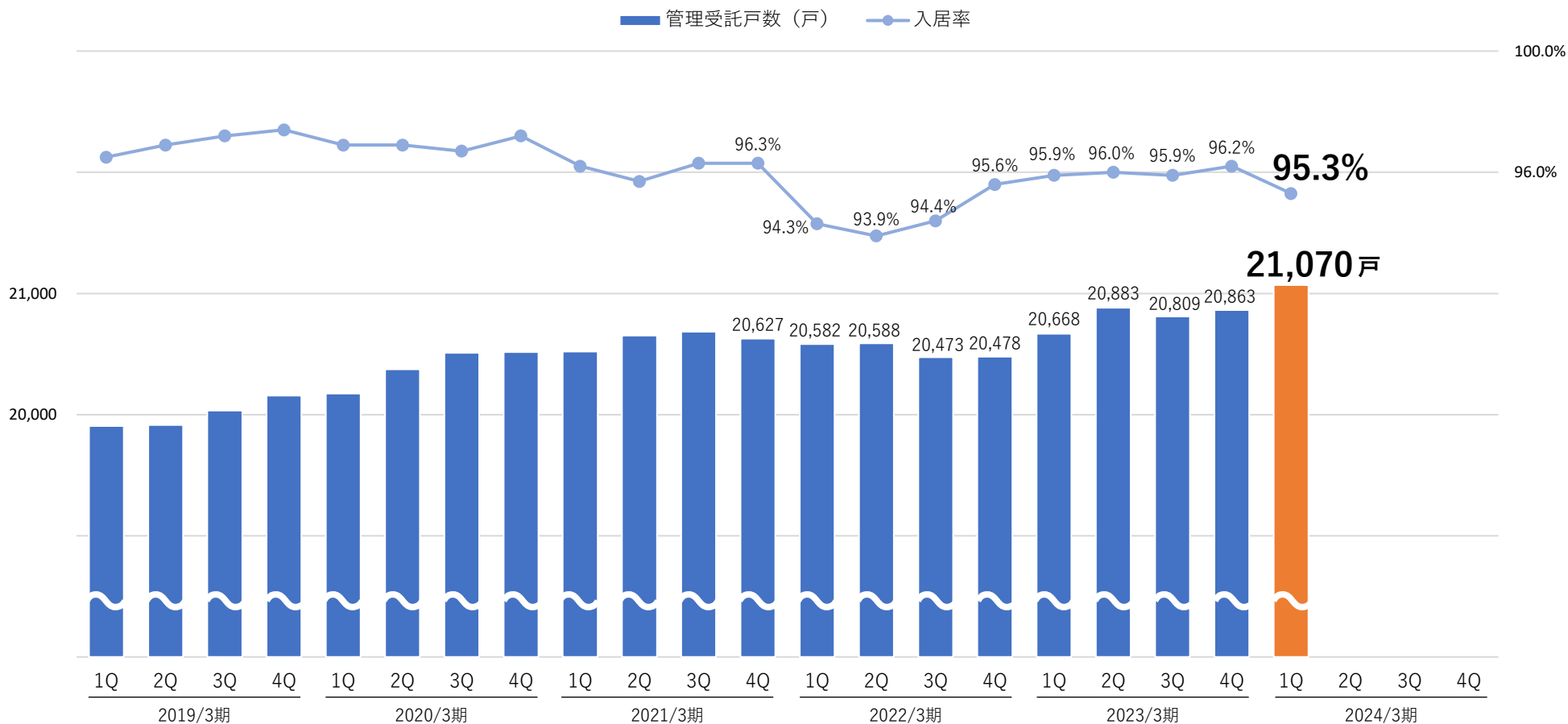
2024/3期 1Q

(単位：百万円)



入居率は前期末より下げたものの、管理戸数は管理獲得のための営業活動の結果前期末比207戸増加。

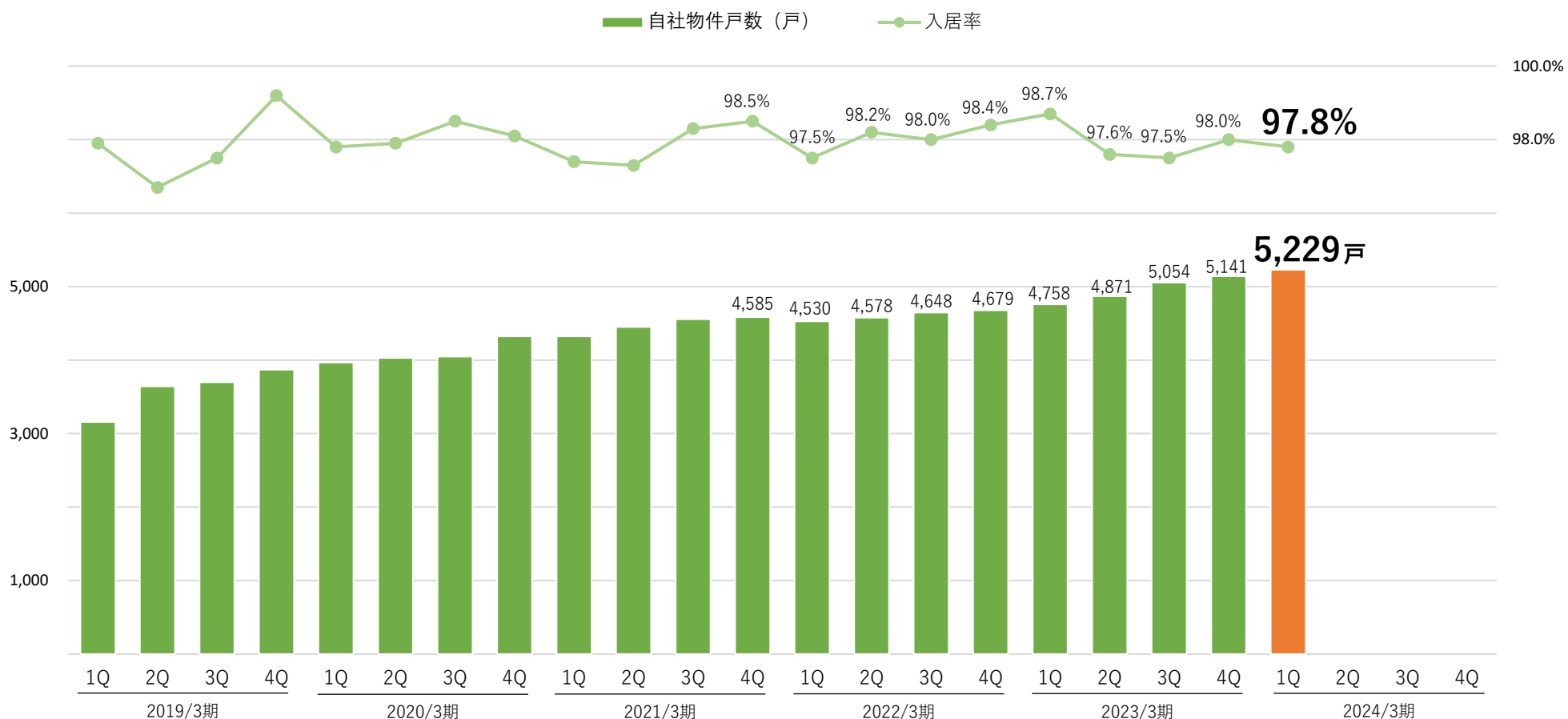
管理受託戸数※・入居率の推移



※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カウント

- ・ 自社物件を4棟取得し、前期末比88戸増加。
- ・ 入居率は未入居の新規取得物件の影響などで一時的な変動はあるものの、高水準を維持。

自社物件戸数・入居率の推移



事業内容

不動産管理事業概要

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

Bellevie

入居者管理

- 賃料収納
- 入退去管理
- 契約更新

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

* 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

仲介

- 売買仲介
- 賃貸仲介

リフォーム

- 外壁塗装
- 設備入替等

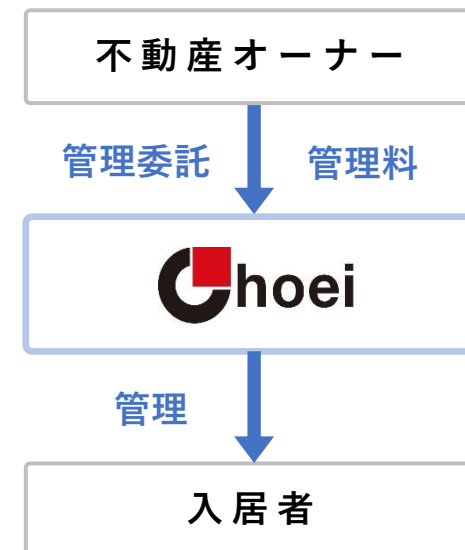
入居者向け

- 入居者向け会員組織「Bellevie Club」の運営

管理形態

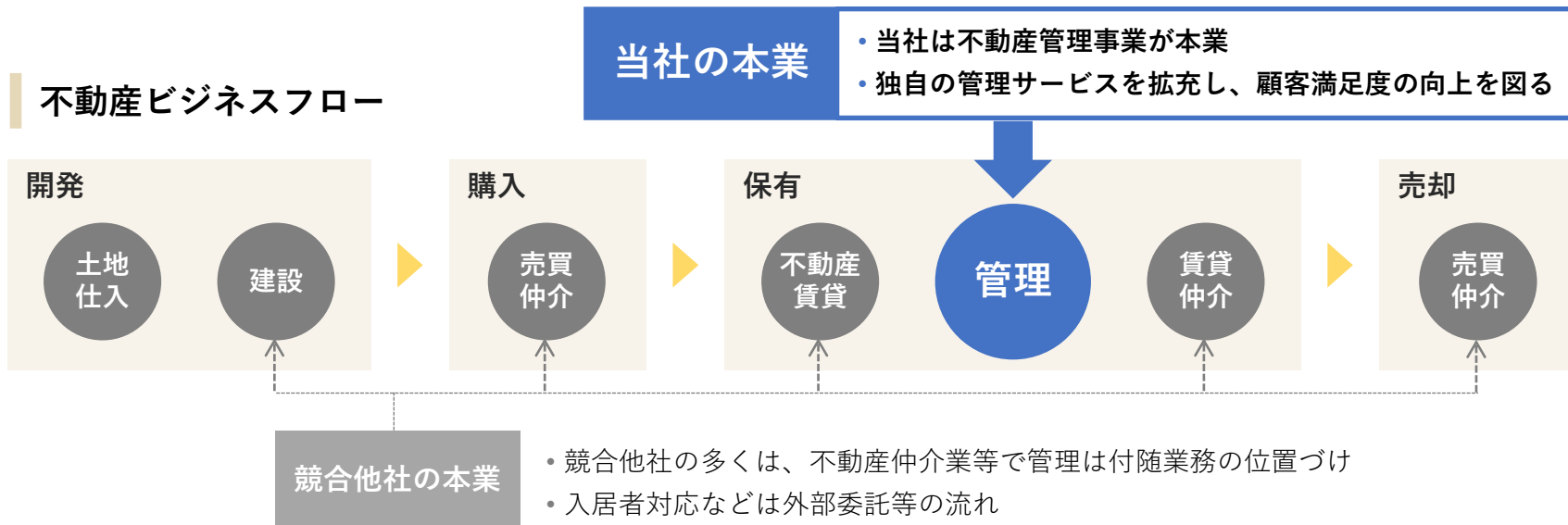
入居率を高めて収益性を高める目的をマンションオーナーと共有

- 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料を徴収



		「賃貸」マンション管理会社		「分譲」マンション管理会社
		当社（管理受託会社）	サブリース会社	
契約者		マンションオーナー		マンション管理組合
契約形態		管理委託契約	賃貸借契約（一括借り上げ） *入居者とは転貸借契約	管理委託契約
主なサービス内容		入居者募集・審査、賃貸借契約管理、賃料の徴収、建物・施設管理、 （クレーム等）入居者対応		事務管理業務、管理員業務、 清掃業務、建物・設備管理業務
管理料		基本管理料と 入居戸数に応じた管理料を オーナーから徴収	物件を一括借り上げし 手数料（満室時賃料の10～20%）を 差し引いた賃料をオーナーに支払	サービス内容や付帯設備の内容、 グレードによって決定
空室保証		なし	あり※	—
入居率が 上昇した場合の 影響	オーナー	賃料収入が増加	なし	—
	管理会社	管理料が増加	賃料収入が増加	—
参入事業者の特徴		建設、不動産仲介会社等が 付属サービスとして行うケースが 多いが、当社はマンション管理が 本業で独立系	大手サブリース会社は マンション建設工事とセットで契約	大手管理会社は マンションデベロッパー系列

※ 家賃保証等の契約条件の誤認を原因とするトラブル多発の情勢を受け、2020年12月15日から契約前の重要事項説明の義務化、不当な勧誘行為・誇大広告の禁止等の規制措置が施行されている



当社の不動産管理サービス	不動産オーナー向け	<ul style="list-style-type: none"> 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
	入居者向け	<ul style="list-style-type: none"> 入居満足度および定着率の向上に寄与するサービスを提供

2024/3期 1Q時点で、京都67棟（1,934戸）、大阪18棟（1,154戸）、兵庫1棟（99戸）、滋賀13棟（698戸）、愛知29棟（900戸）、神奈川4棟（147戸）、千葉5棟（122戸）、福岡3棟（152戸）、熊本1棟（23戸）所有。

京都



アーネスト西大路
(54戸)



第43長栄大晋メゾネ西院ノ森
(43戸)

大阪



レジュールアッシュ福島
(101戸)

滋賀



グッドドライブ南草津Ⅰ
(127戸)

愛知



第45長栄シャルト五条
(90戸)



第40長栄グランドモール上鳥羽
(30戸)



第39オーシャンハイツ
(35戸)



NTビル
(22戸)

神奈川



サンモール第三青葉台
(31戸)

千葉



稲毛山王町レジデンス
(24戸)

福岡



ヒットパークレジデンス三萩野
(101戸)

熊本

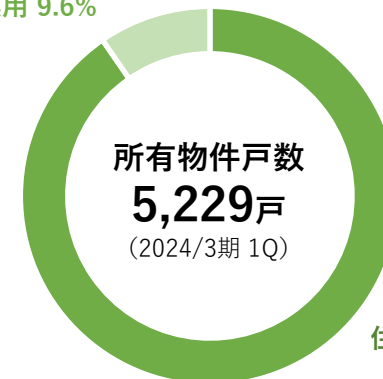


NEO WING
(23戸)

所有物件の状況

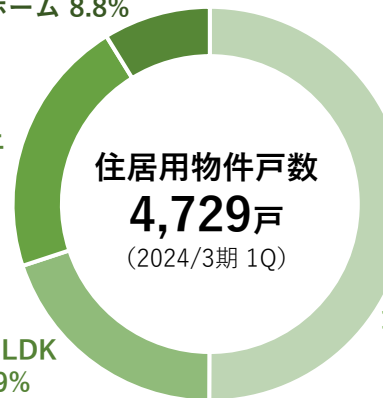
原則、表面利回り8%以上の物件を取得

事業用 9.6%



住居用 90.4%

寮・老人ホーム 8.8%



3K以上
21.3%

2K～2LDK
19.9%

1R～1LDK
50.1%

原則表面利回り8%以上の物件を取得。リフォーム(外装・内装)を行うことで入居率・賃料UPに寄与し、更なる高利回りへと繋げている。また実験的な設備投入等も行い、成功体験を不動産管理事業へフィードバック。

リフォーム事例

物件名：コロニアル宇治 竣工：1990年4月



購入時には20室中12室が空室。小型ペット飼育可に条件変更を行い、ペットのモチーフを組み込んだデザインに。外観は落ち着いたツートンカラー。

外装改修内容

外壁塗装・タイル補修・共用廊下、階段 長尺シート貼り・玄関扉ダイノックシート貼り・メールBOX 取替・屋根改修工事・アスファルト再舗装・上下水道工事



外装改修

- ・ 建物の維持保全
- ・ 顧客から選ばれるデザイン⇒空室期間の短縮

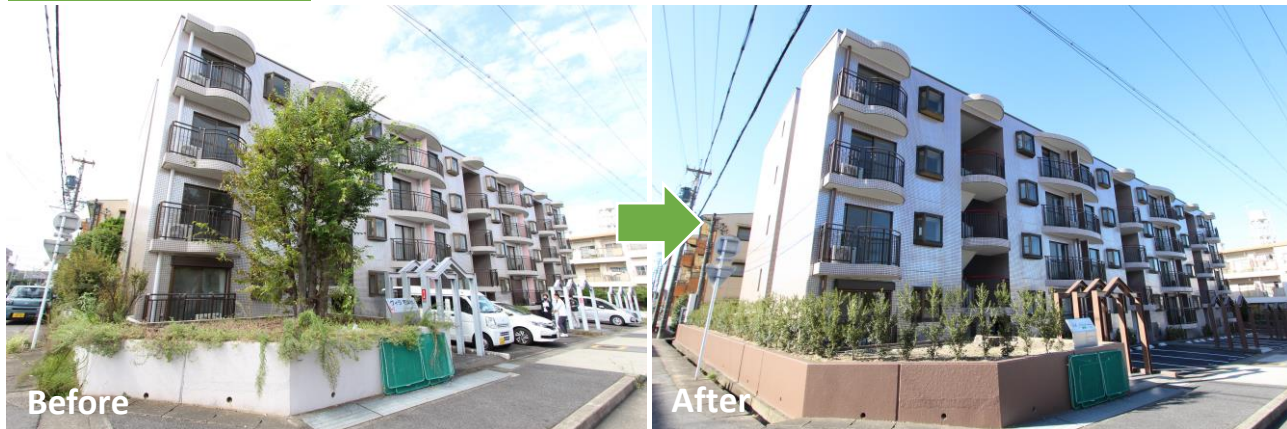
内装改修

- ・ 家賃最大1.1万円UPに成功、年間収入UP
- ・ 高入居率を維持

外装の一部改修と、24室全戸空室から水回り設備の取替・床材等の内装張替を行い人気のナチュラルカラーにリノベーション。近隣の築浅物件と同等の賃料帯にて成約、購入から7か月で満室運営。

リフォーム事例

物件名：ヴィラ若葉台 竣工：1990年3月



室内だけでなく、外装も一部改修。駅から徒歩18分ながら周辺環境の良さや70㎡超えの3LDKの特徴と、小型ペット飼育可の条件を追加し、新婚様・子育て世帯の長期入居ターゲットを想定。

外装改修内容

共用部鉄部塗装・照明器具交換・階段 長尺シート貼り・室名札交換・掲示板交換・宅配BOX新設・メールBOX 取替・アスファルト再舗装・植栽剪定



外装改修

- ・ 建物の維持保全
- ・ 顧客から選ばれるデザイン ⇒ **空室期間の短縮**

内装改修

全24戸を一齐に改装発注することにより、改装単価の削減に成功

「長栄の管理する物件に住みたい」と思って頂ける、「入居者ファースト」を追求

24時間365日かけつけ対応

安心
Relief

安全
Safety

快適
Comfort

- ・ 24時間、365日当社専用のコールセンターにて対応
- ・ 原則30分以内にかけてが可能なエリアに管理センターを配置

京都 **19**店舗

滋賀、大阪、愛知、東京、千葉
各1店舗



イベント・キャンペーンの実施

長栄チャポン宝[®] くじ



総額2,500万円が当たる当社独自の抽選会
(2023年で27回目)

アゲちゃうベルヴィ



京野菜やお食事券のプレゼント、
イベントご招待など (過去17回開催)

ベルヴィ夏祭り※



東映太秦映画村貸切



京都水族館貸切



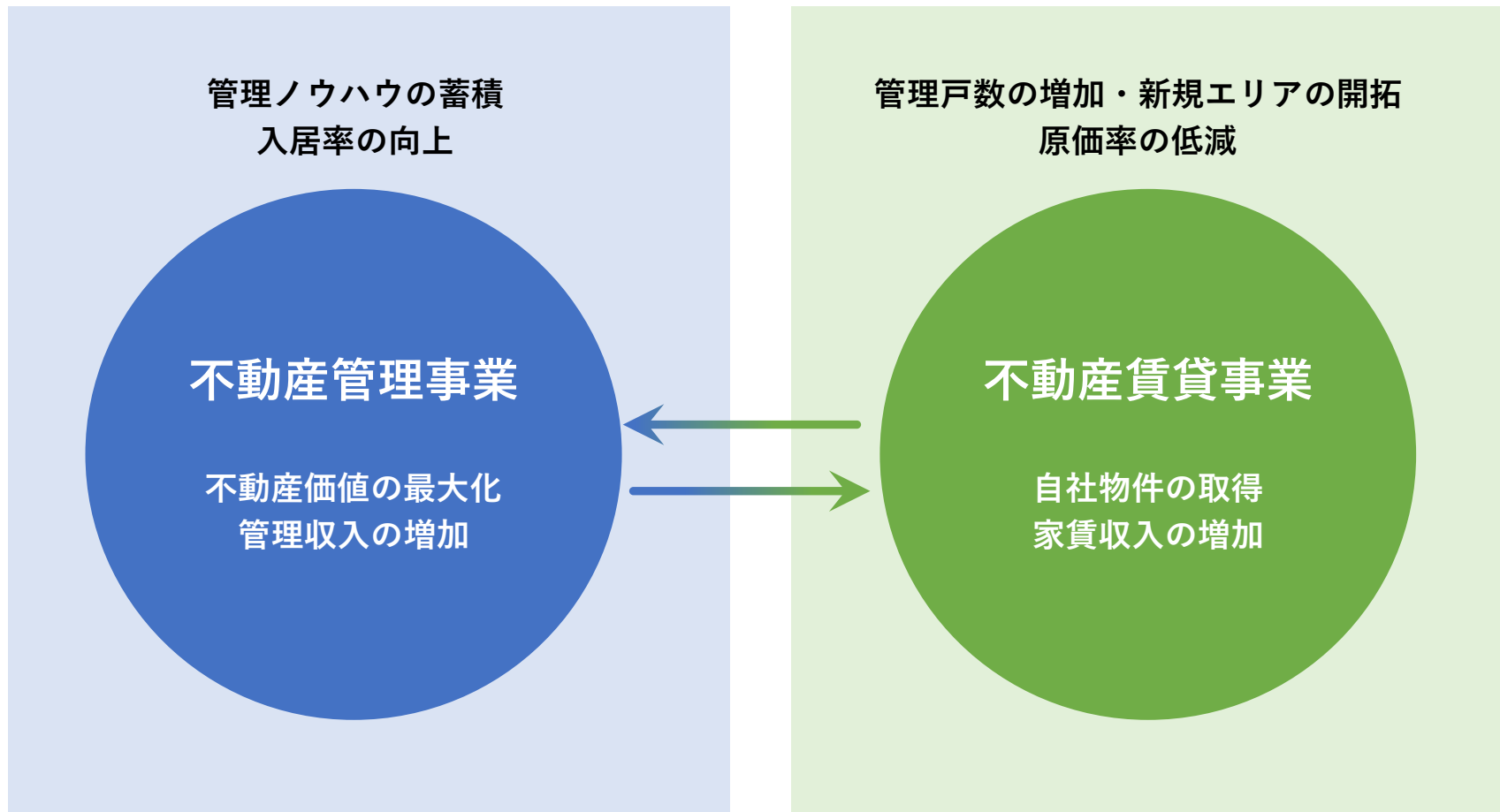
木下大サーカス貸切



びわ湖大花火大会

※2013～2019年開催のイベント事例。2020年以降は新型コロナの影響により中止、2023年は4年ぶりに開催決定

管理と賃貸の両輪で成長



株主還元

株主還元方針

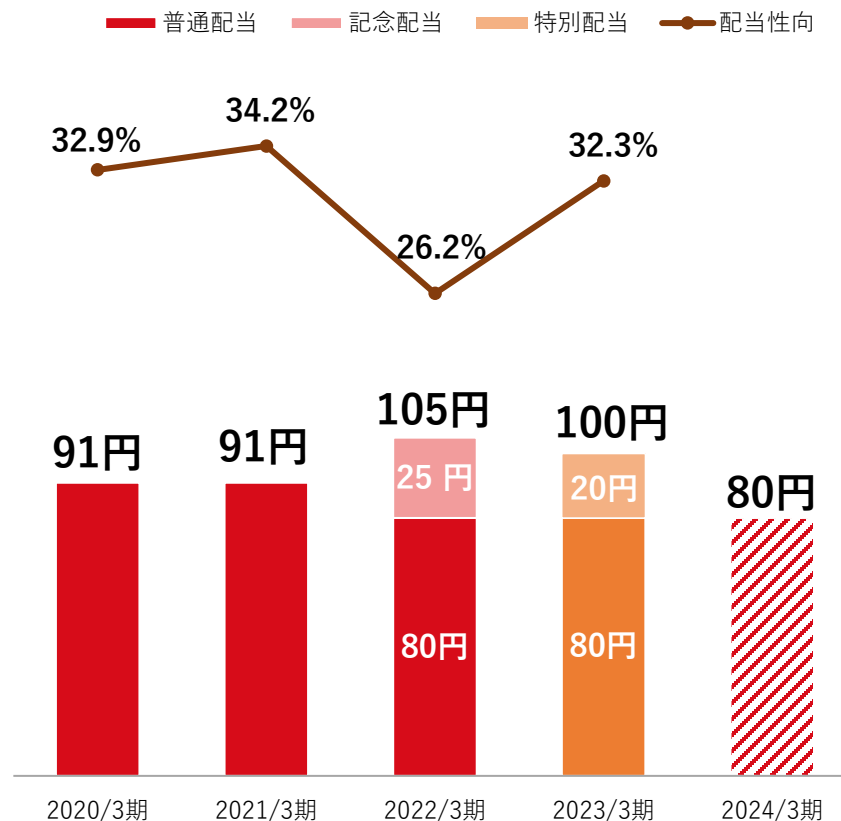
- 当社は、株主に対する利益還元を経営の重要課題の一つとして位置づけている。
- 利益還元については、今後の財務体質の強化と積極的な事業展開に必要な内部留保の充実を勘案しつつ、安定した配当を継続していくことが基本方針。

2023/3期
100円

- 普通配当 80円
- 特別配当 20円

2024/3期
80円を予想

配当金の推移



成長戦略

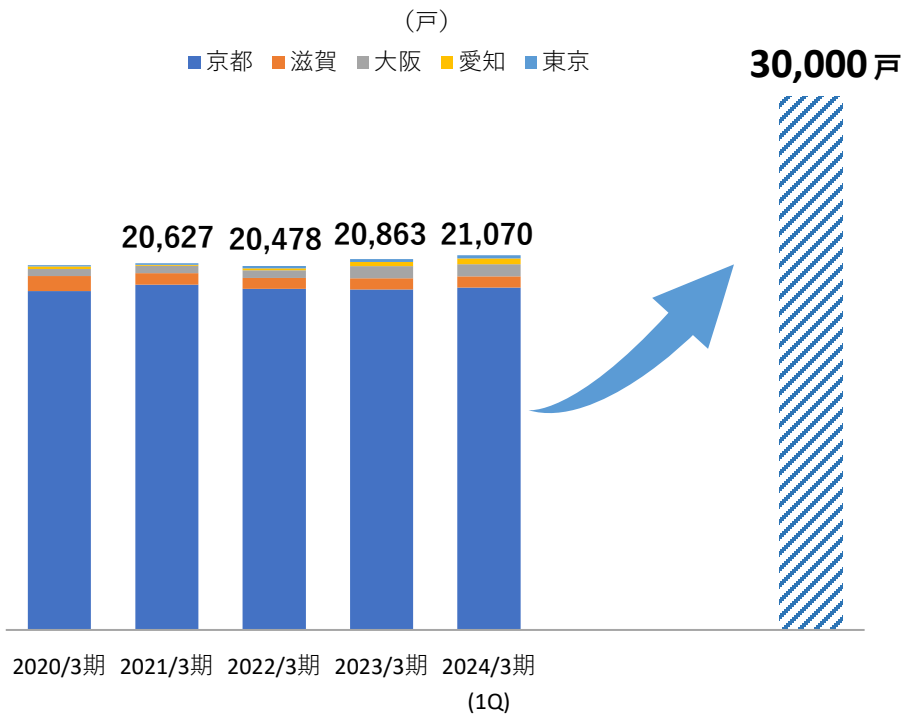
不動産管理事業

既存及び新規エリアにおける
管理受託戸数の増加

不動産賃貸事業

自社物件の取得拡大

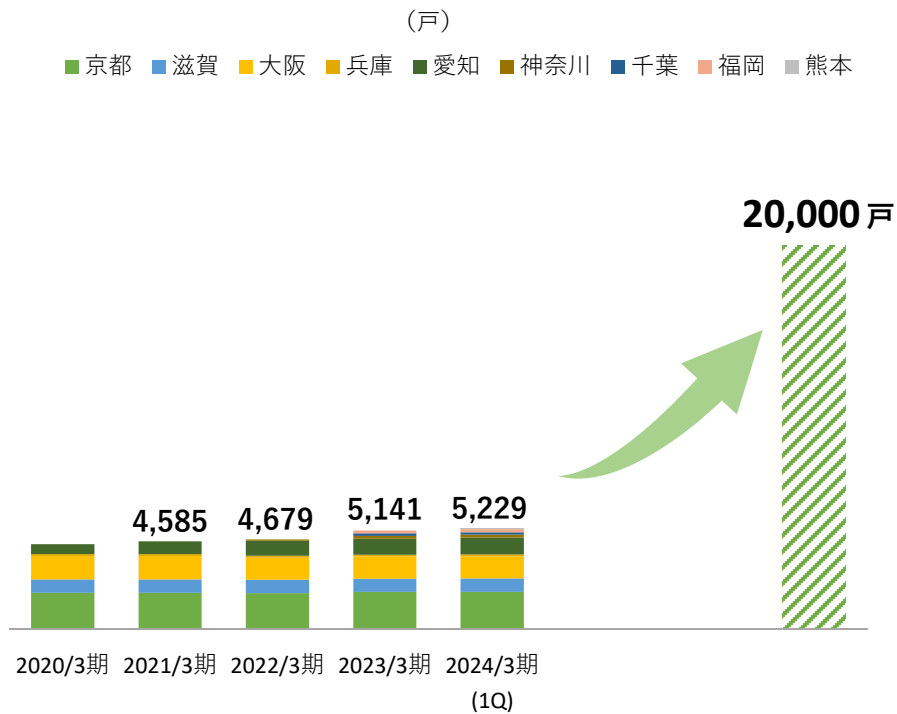
管理受託戸数の増加予測



今後の管理増加見込

関東・中部エリアの自社物件も増えており、これらを足掛かりに管理受託戸数の増加を図る

自社物件戸数の推移と見通し



今後の取得方針

- 原則、表面利回り8%以上
- 大都市圏の都市部の賃貸需要が高いエリア
- 物件毎に厳格な審査を行い、取得の可否を決定
- 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

直近の取得実績例

2022年10月福岡県で初取得、2023年6月熊本県で初取得



アーバンKN5 (18戸)
福岡県北九州市 2023/2/21取得



エスペランサ野川 (59戸)
神奈川県川崎市 2023/3/31取得



プランタン (24戸)
愛知県一宮市 2023/5/23取得



NEO WING (23戸)
熊本県熊本市 2023/6/22取得



ドール塩釜口 (33戸)
愛知県名古屋市 2023/6/30取得



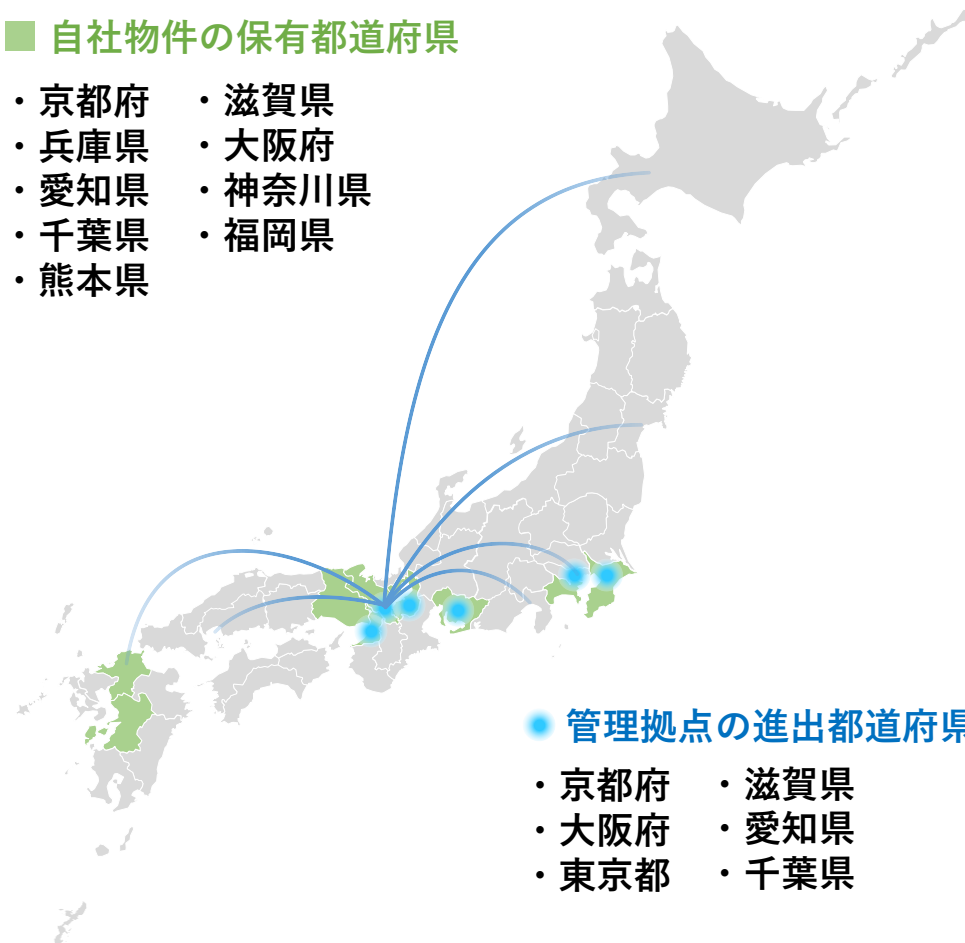
エーデル音羽 (45戸)
京都府京都市 2023/7/14取得

今後のエリア展開イメージ

2022年8月1日 関東地方2店舗目となるベルヴィ千葉をオープン

■ 自社物件の保有都道府県

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



● 管理拠点の進出都道府県

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