



2024年3月期第2四半期

# 決算補足説明資料

2023年11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

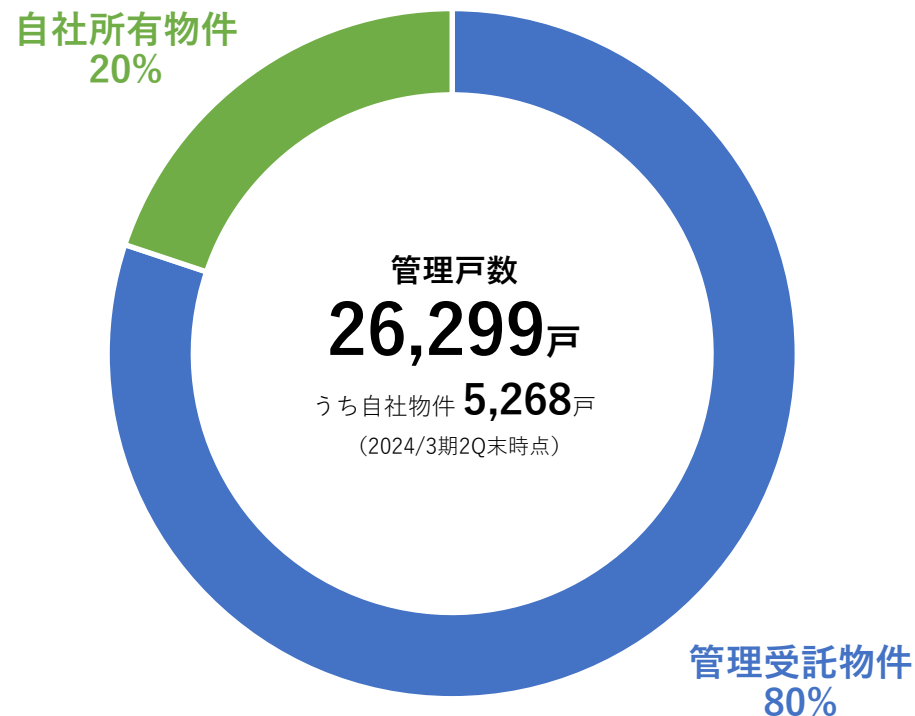
事業内容

- 【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



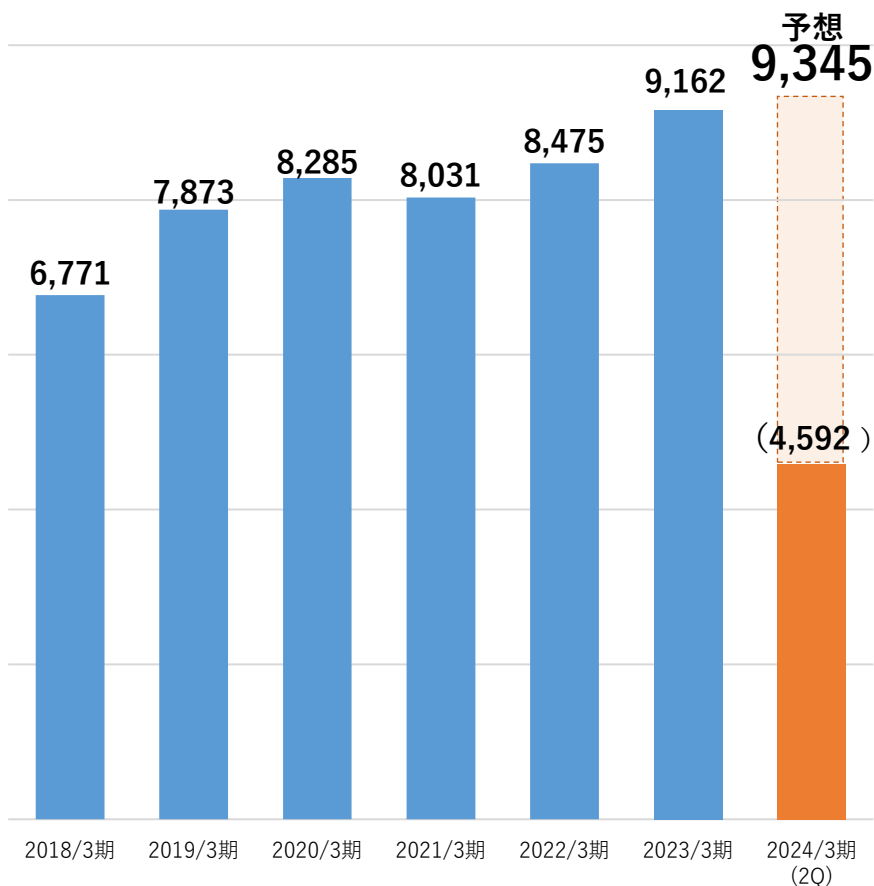
<b>1</b>	<b>2024年3月期第2四半期決算概要</b>	<b>P.4</b>
<b>2</b>	<b>事業内容</b>	<b>P.13</b>
<b>3</b>	<b>株主還元</b>	<b>P.22</b>
<b>4</b>	<b>成長戦略</b>	<b>P.24</b>

# 2024年3月期 第2四半期決算概要

当第2四半期累計期間においては自社物件を6棟（愛知県3棟、熊本県1棟、京都府1棟、大阪府1棟）取得。業績予想の進捗度に関しては堅調に推移。（業績予想との比較は8ページに記載）

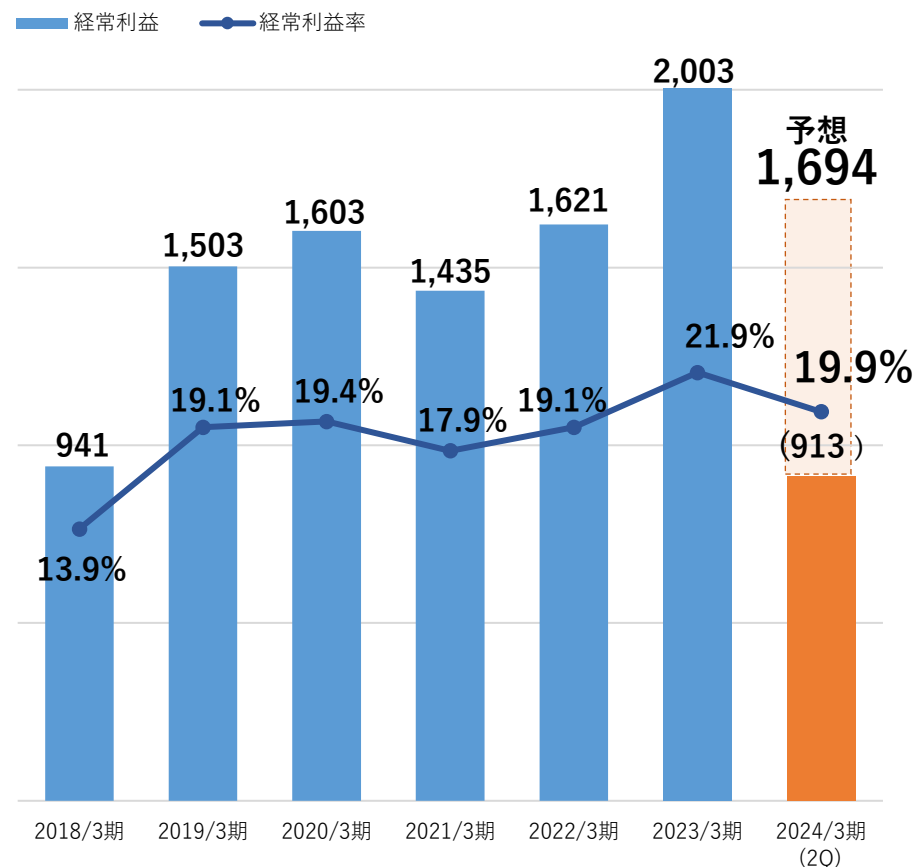
## 売上高

（単位：百万円）



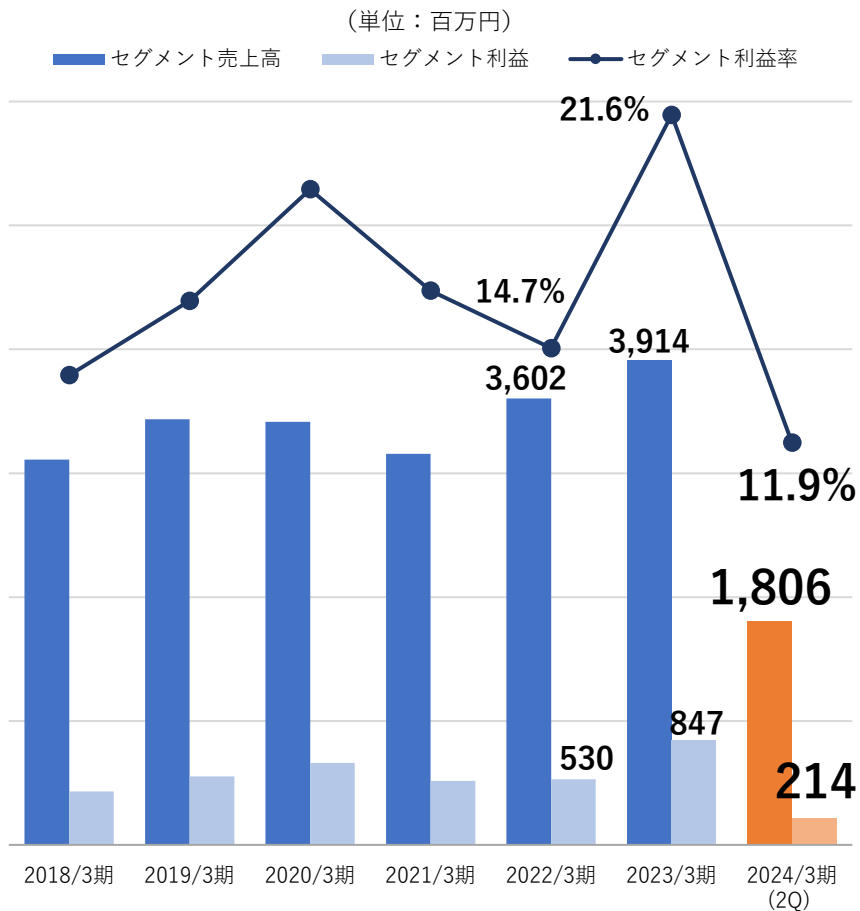
## 経常利益・経常利益率

（単位：百万円）

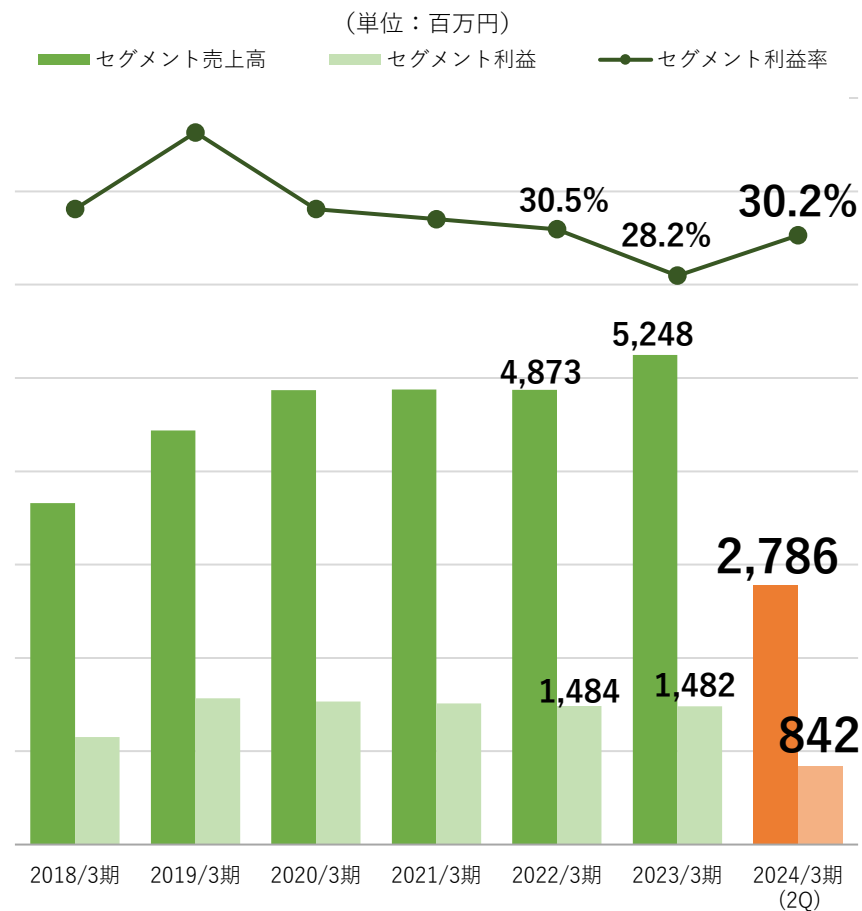


- ・不動産管理事業：前年の第2四半期累計期間に計上した大型不動産売買案件の仲介収入の影響が大きく減収減益。
- ・不動産賃貸事業：前事業年度に取得した物件が通年稼働したこと及び当事業年度に取得した物件の影響により増収増益。

## 不動産管理事業



## 不動産賃貸事業



※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2四半期実績（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、前年同期比減収減益となったが、自社物件の獲得による家賃収入増加が寄与し、売上は微減にとどまった。

(単位：百万円)		2023/3期 2Q実績	2024/3期 2Q実績	前年同期比
売上高		4,602	4,592	△0.2%
	不動産管理事業	2,049	1,806	△11.8%
	不動産賃貸事業	2,553	2,786	+9.1%
営業利益		1,228	1,056	△14.0%
	不動産管理事業	529	214	△59.5%
	不動産賃貸事業	698	842	+20.6%
経常利益		1,087	913	△16.1%
四半期純利益		728	670	△7.9%

# 2024/3期第2四半期実績（業績予想比）

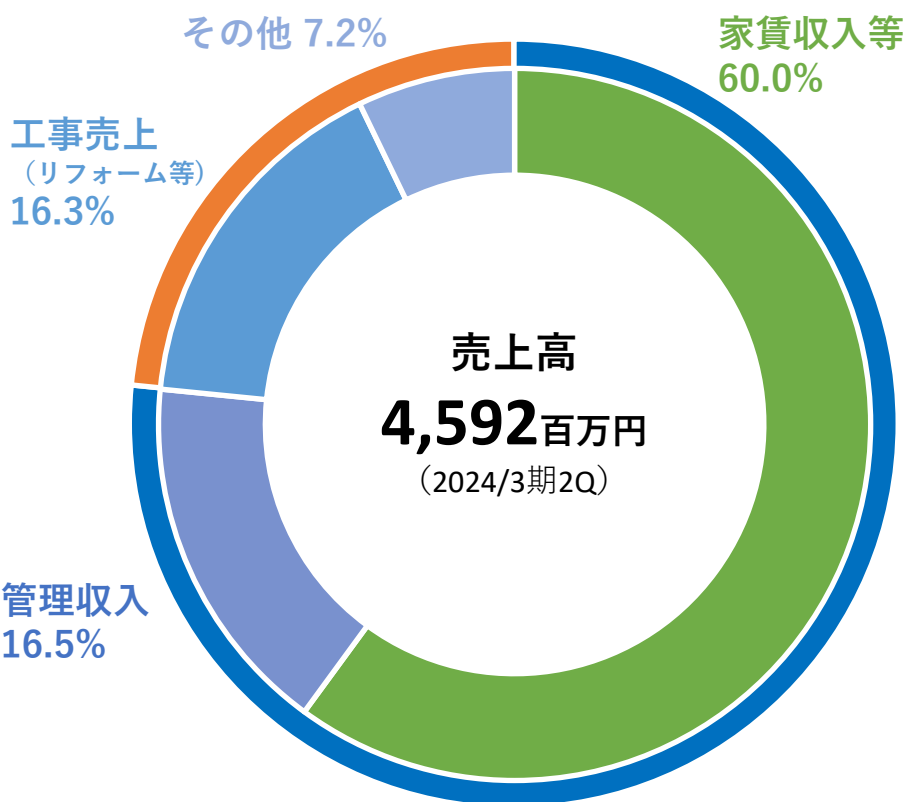
売上、各段階利益とも業績予想を超える結果となった。家賃収入が予想より増加、マンスリー売上が好調。四半期純利益に関しては、自社物件の売却により特別利益を計上した結果、業績予想からは大幅に増加した。一方、上記売却により当物件からの家賃収入が得られなくなることから通期では業績予想を修正しない範囲での着地を見込む。

（単位：百万円）	2024/3期 2Q業績予想	2024/3期 2Q実績	対業績予想 増減額	対業績予想 増減率	2024/3期 通期業績予想	進捗率
売上高	4,540	4,592	52	1.2%	9,345	49.1%
営業利益	962	1,056	94	9.9%	2,062	51.2%
経常利益	792	913	120	15.2%	1,694	53.9%
四半期（当期） 純利益	527	670	143	27.3%	1,126	59.5%



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	2,757 百万円
■ 管理収入	759 百万円
小計	3,516 百万円

76.6%

## 変動的な収入

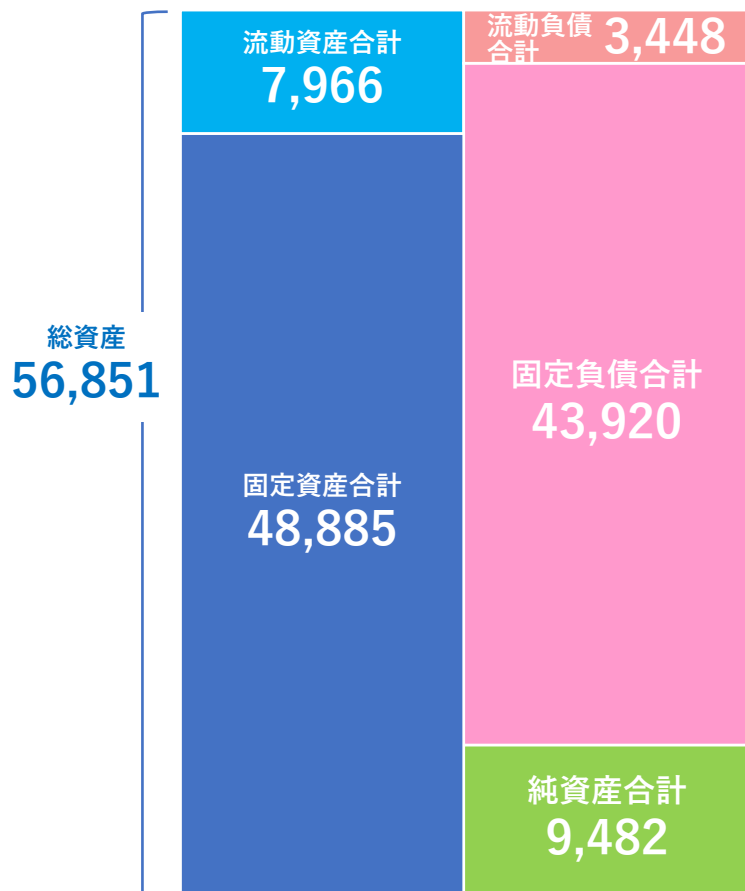
■ 工事売上	746 百万円
■ その他	329 百万円
小計	1,076 百万円

23.4%

- ・ 自社物件を6棟取得した一方、ホテル用途で賃貸していた自社物件を1棟売却したことなどにより固定資産は減少したが、流動資産は増加。これに伴い総資産は増加した。また、自社物件取得などの影響で、流動・固定負債は増加。
- ・ 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（当第2四半期16.9%）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。

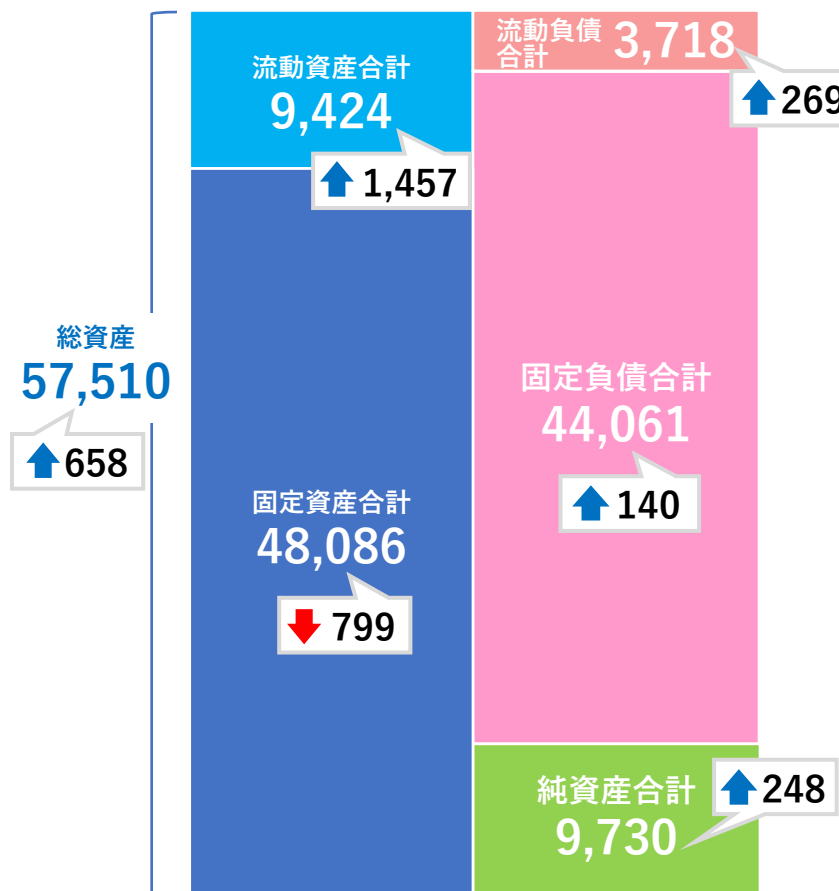
## 2023/3期末

(単位：百万円)



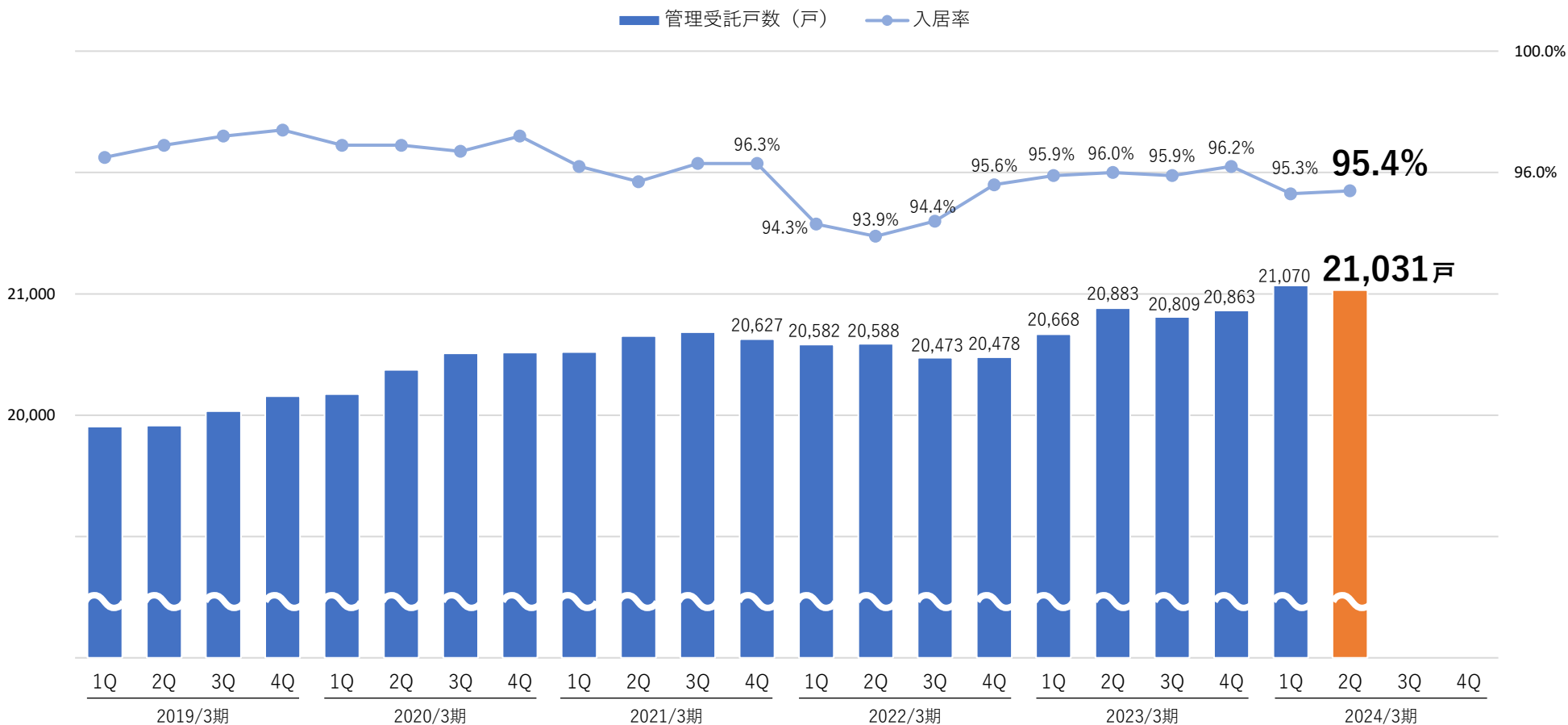
## 2024/3期 2Q

(単位：百万円)



管理獲得のための営業活動の結果、管理戸数は前期末比168戸増加。

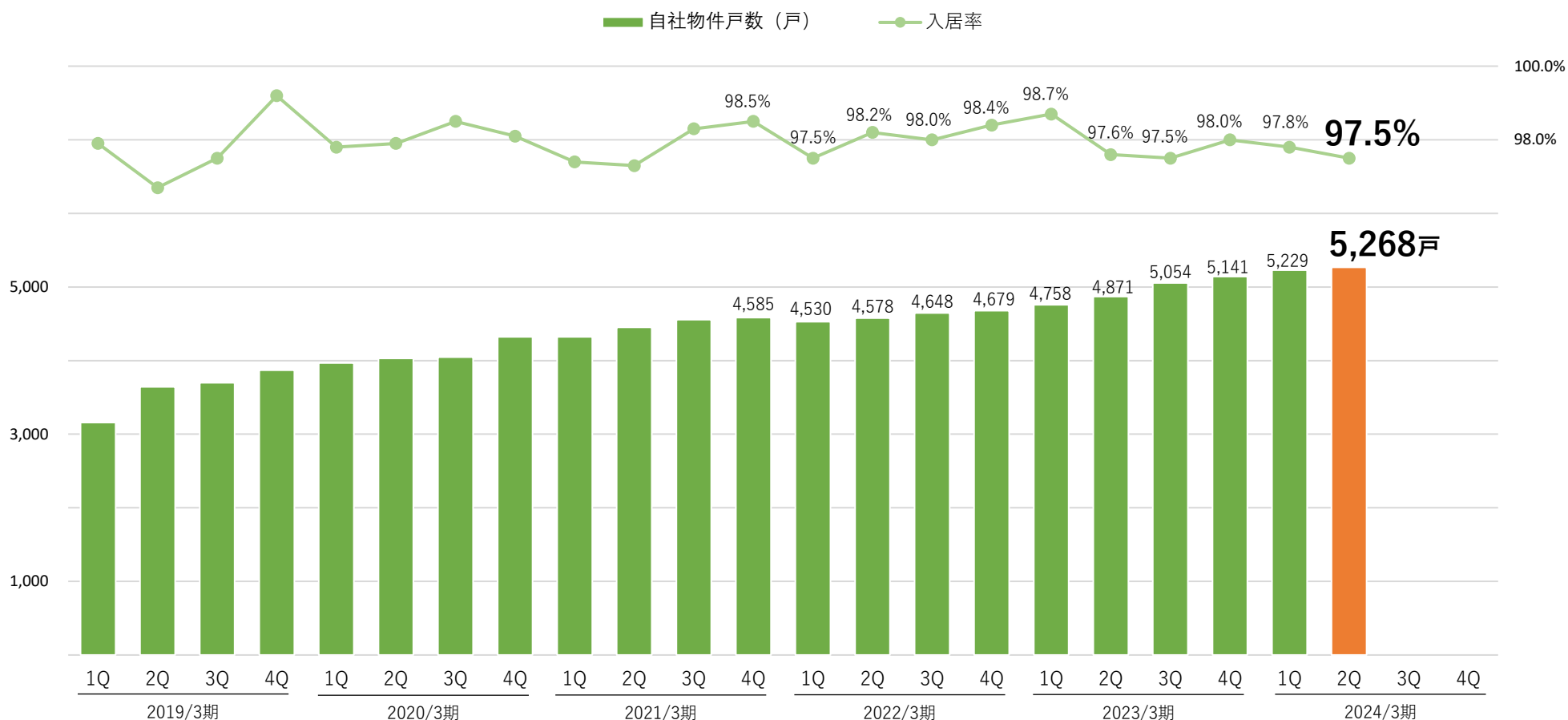
## 管理受託戸数・入居率の推移※



※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6棟取得し、1棟売却。前期末比127戸増加。
- ・ 入居率は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

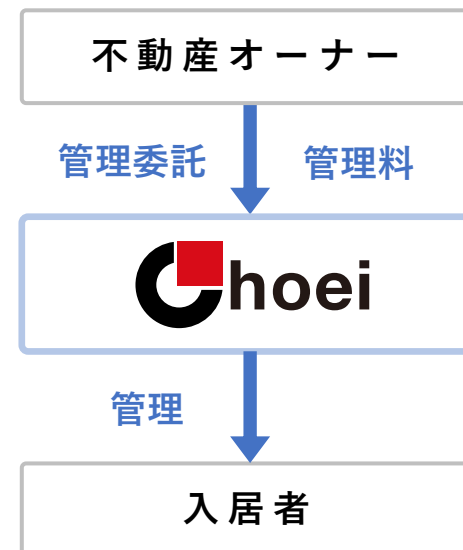
### 入居者向け

- 入居者向け会員組織「Bellevie Club」の運営

## 管理形態

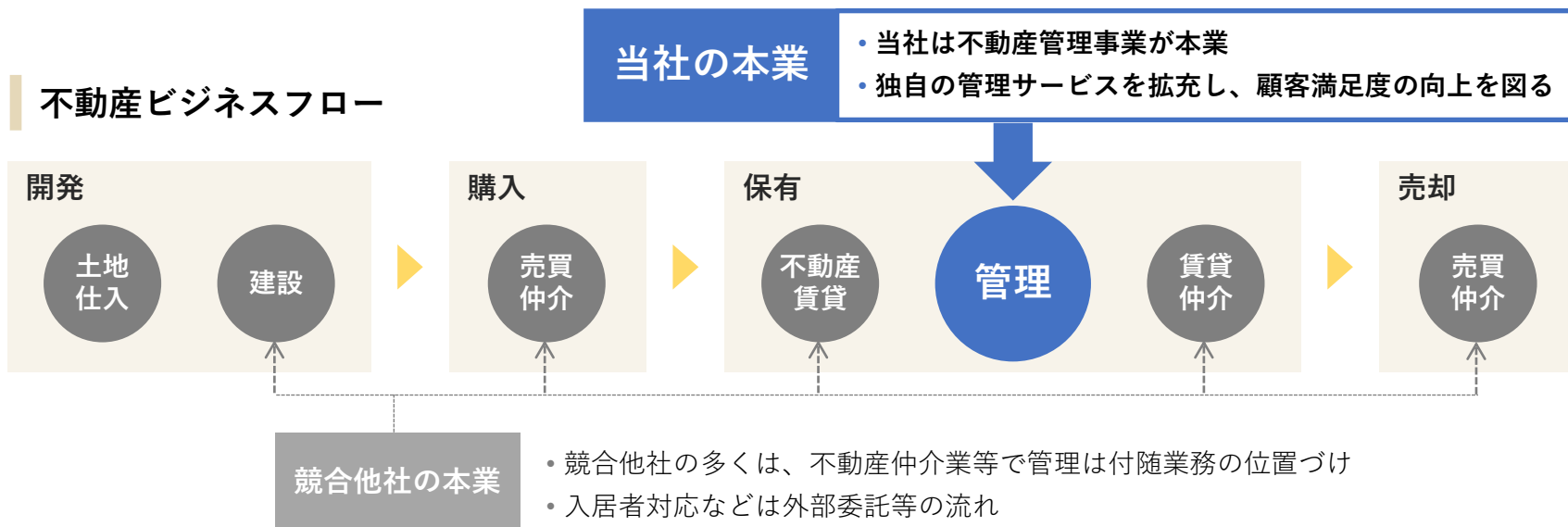
入居率を高めて収益性を高める目的をマンションオーナーと共有

- 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



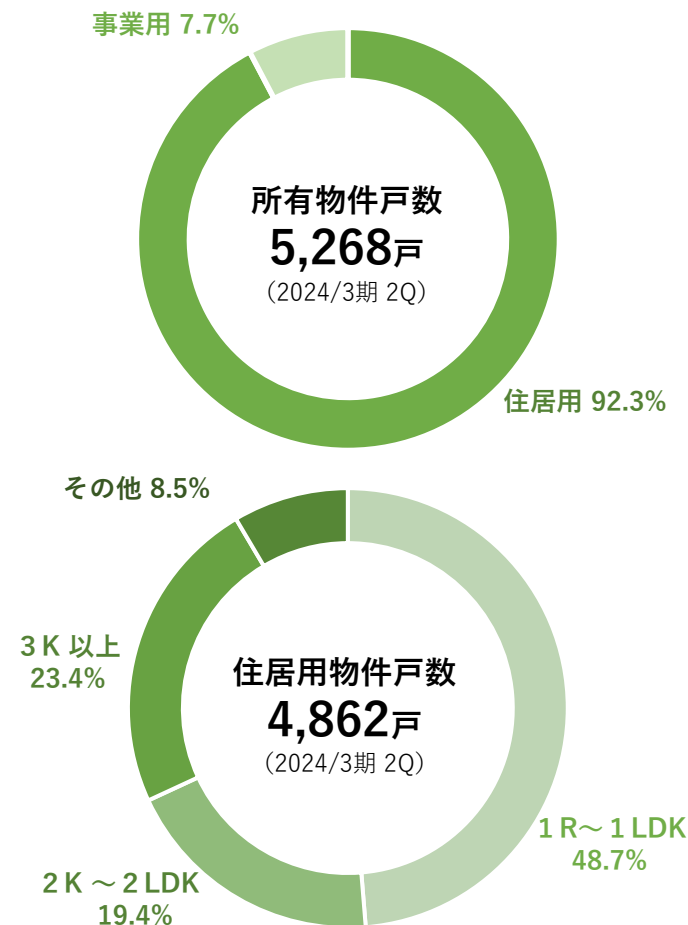
<b>当社の不動産管理サービス</b>	<b>不動産オーナー向け</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>要望に対するスピーディな対応</li> <li>収益最大化に寄与する提案</li> </ul>
	<b>入居者向け</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>入居満足度および定着率の向上に寄与するサービスを提供</li> </ul>



2024/3期 2Q時点で、京都68棟（1,979戸）、大阪19棟（1,242戸）、兵庫1棟（99戸）、滋賀13棟（698戸）、愛知28棟（806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。



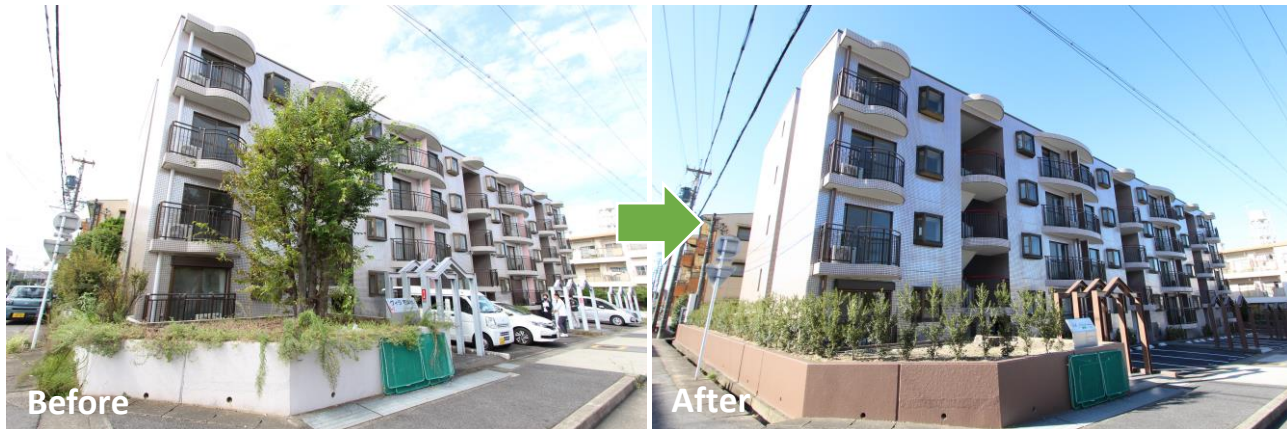
## 所有物件の状況



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 取得年月：2022年9月 リフォーム完了年月：2022年11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



# 築21年の単身者用の物件。若年層に好まれるようなデザインの外観に

築21年の単身者用の物件。外壁改修工事をされておらず、外観の汚れが目立っていた。購入後に大規模修繕工事を行い、社内のデザイナーにより若年層に好まれるようなデザインの外観に。  
単身者のニーズに合わせ、人気設備の宅配ボックスや室内にはIoT設備を設置。大学入学前の春シーズンに満室稼働の予定。

## リフォーム事例

物件名：ドール塩釜口 竣工：2002年3月 取得年月：2023年6月 リフォーム完了年月：2023年9月



徒歩5分の場所に大学がある。  
メインターゲットはその大学の学生。  
また、最寄り駅まで8分の利便性から社会人もターゲットに想定。

### 外装改修内容

屋上防水・外壁塗装改修、階段・廊下長尺シート貼り、共用部照明器具LED化、4F玄関扉シート張り、ゴミ庫改修、掲示板・集合ポスト取替え、宅配ボックス新設、植栽剪定・防草シート施工



「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<sup>®</sup> 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18回開催)

### ベルヴィ夏祭り<sup>※</sup>



東映太秦映画村貸切



京都水族館貸切



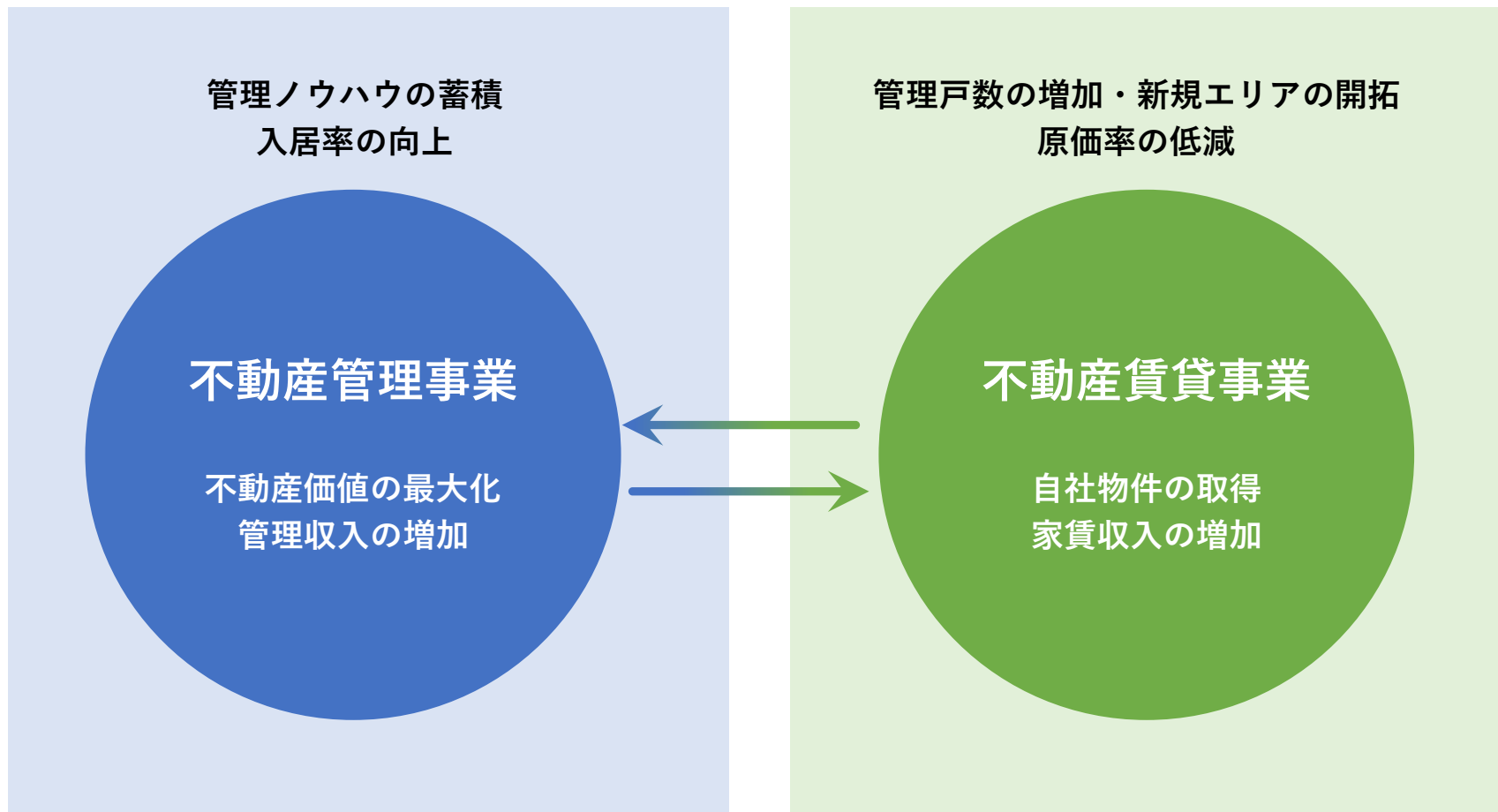
木下大サーカス貸切



びわ湖大花火大会

※2019年～2022年は新型コロナの影響により中止。2023年、4年ぶりに開催。

管理と賃貸の両輪で成長



# 株主還元

## 株主還元方針

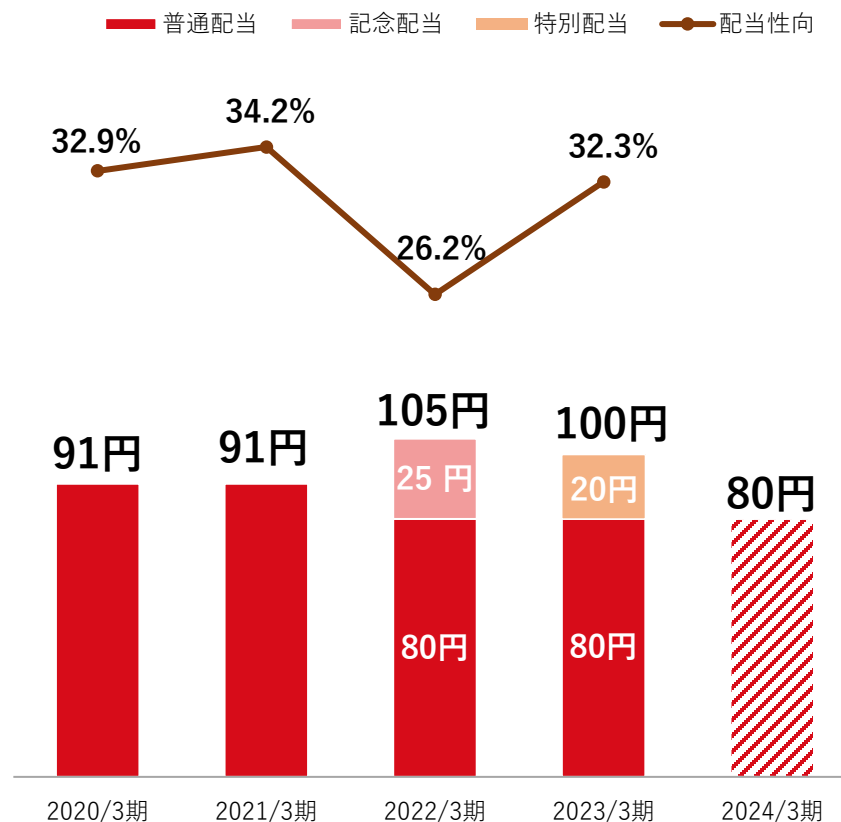
- 当社は、株主に対する利益還元を経営の重要課題の一つとして位置づけている。
- 利益還元については、今後の財務体質の強化と積極的な事業展開に必要な内部留保の充実を勘案しつつ、安定した配当を継続していくことが基本方針。

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



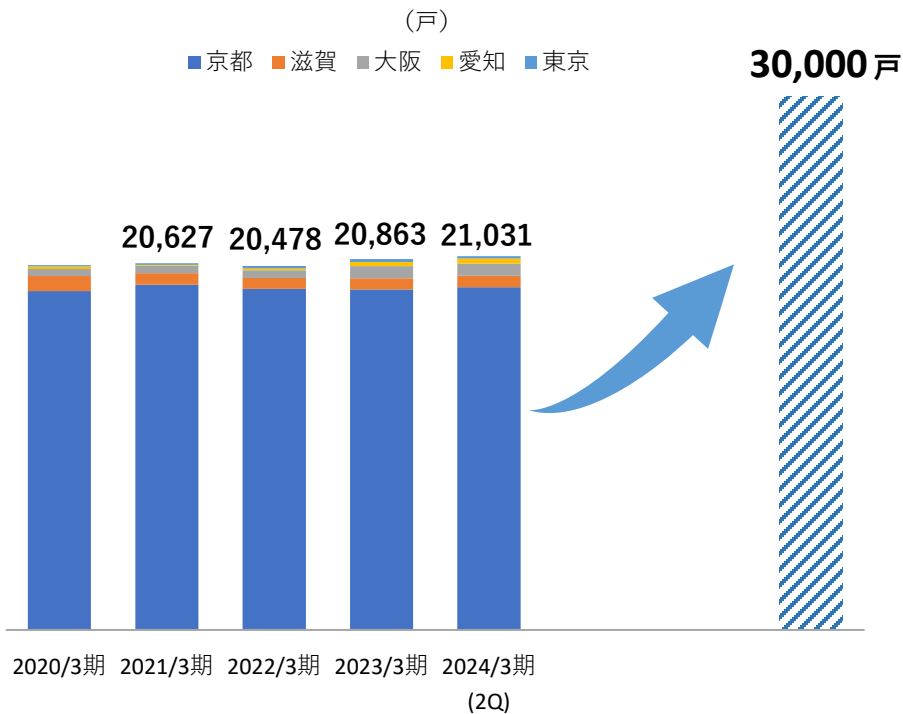
不動産管理事業

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

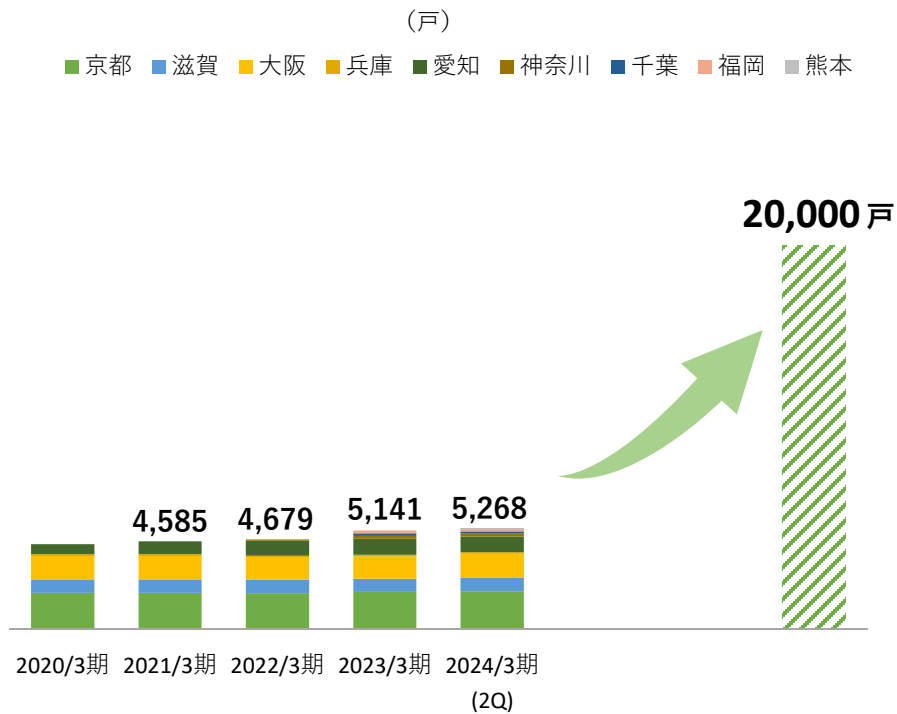
## 管理受託戸数の増加予測



### 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

- ・ 社内で定めた一定の投資基準を満たす優良な物件を取得
- ・ 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

2023年6月熊本県で初取得



**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)  
愛知県名古屋市長 2023/6/30取得



**エーデル音羽** (45戸)  
京都府京都市 2023/7/14取得



**グリーンヴィラ御領** (88戸)  
大阪府門真市 2023/9/15取得

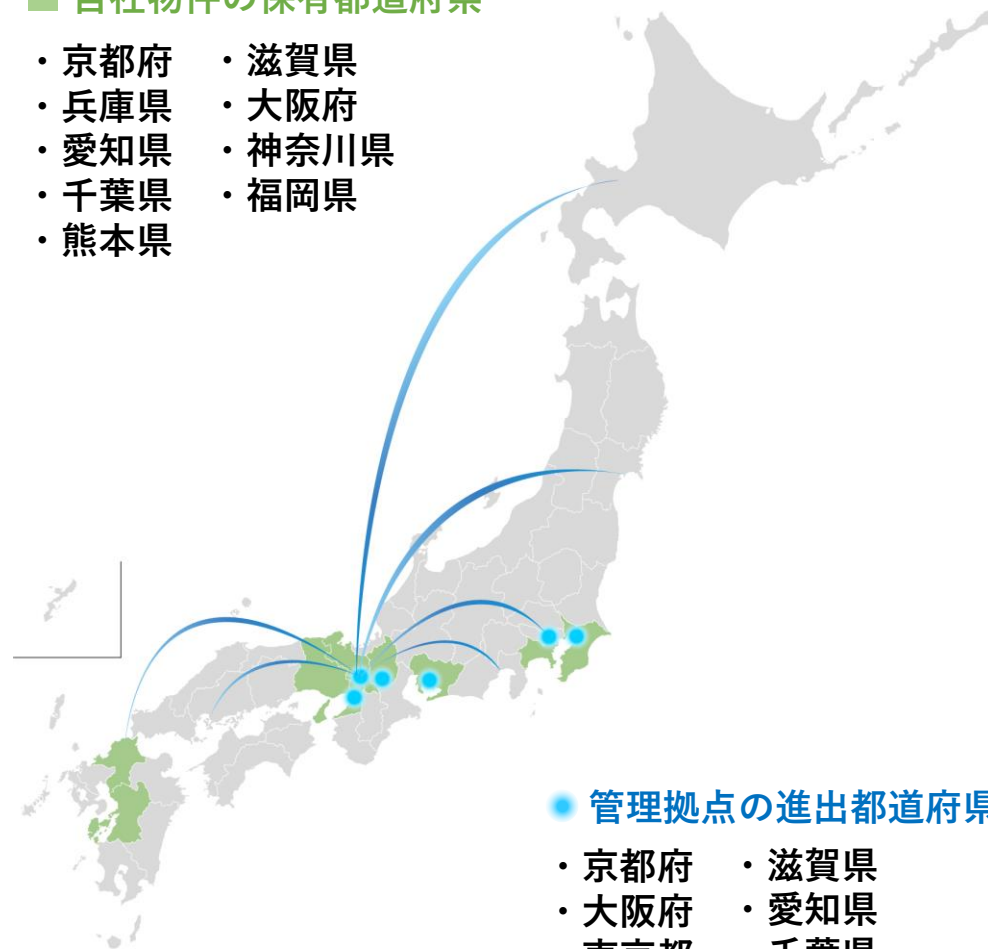


**ハイムアゼーリア** (42戸)  
兵庫県神戸市 2023/10/31取得

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



### ● 管理拠点の進出都道府県

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

京都市が全国初の試みとして行う、市営住宅の空き住戸を「若者・子育て向け住宅」に活用する取組において、「向島ニュータウン活性化に向けた市営住宅の空き住戸活用事業」に応募し、向島市営住宅第9街区住棟管理等業務の委託業者として選定されました。



## 本事業の趣旨

向島市営住宅第9街区の空き住居を当社が借上げ、リノベーション改装を施し、住宅価格の高騰で住居探しに悩む子育て世帯に対して廉価でお部屋を提供。子育て世帯が望むハード面だけではなく、地域コミュニティミックスを生み出すようなイベントを随時行うことで、既存入居者と新規入居者の融和を図り、それぞれが安心して快適に長くお住いいただける住環境を創生いたします。