



2024年3月期

# 決算補足説明資料

2024年5月13日

## 企業理念

企業を通じて社会に役立つ「人」を育てる

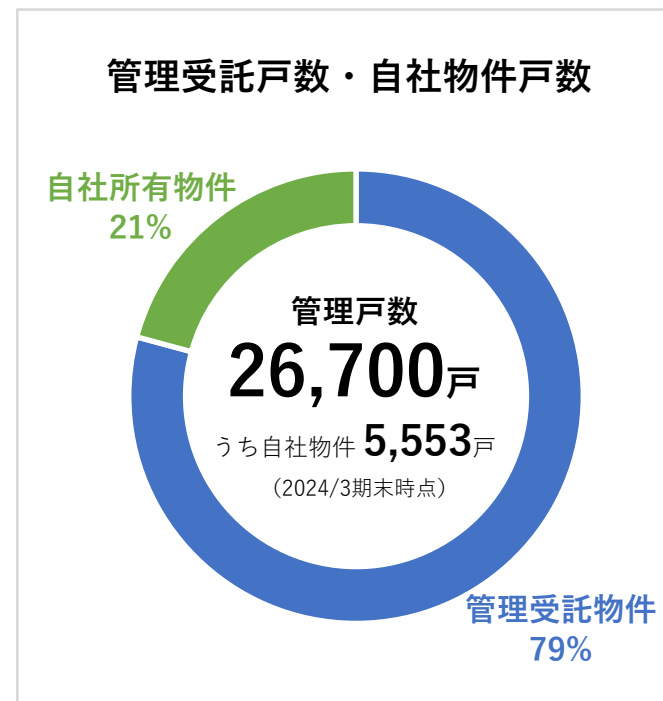
## 経営方針

- 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）



2024年3月期決算概要	●	P.5
業績予想	●	P.13
事業内容	●	P.16
株主還元	●	P.22
成長戦略	●	P.24

# 2024年3月期決算概要

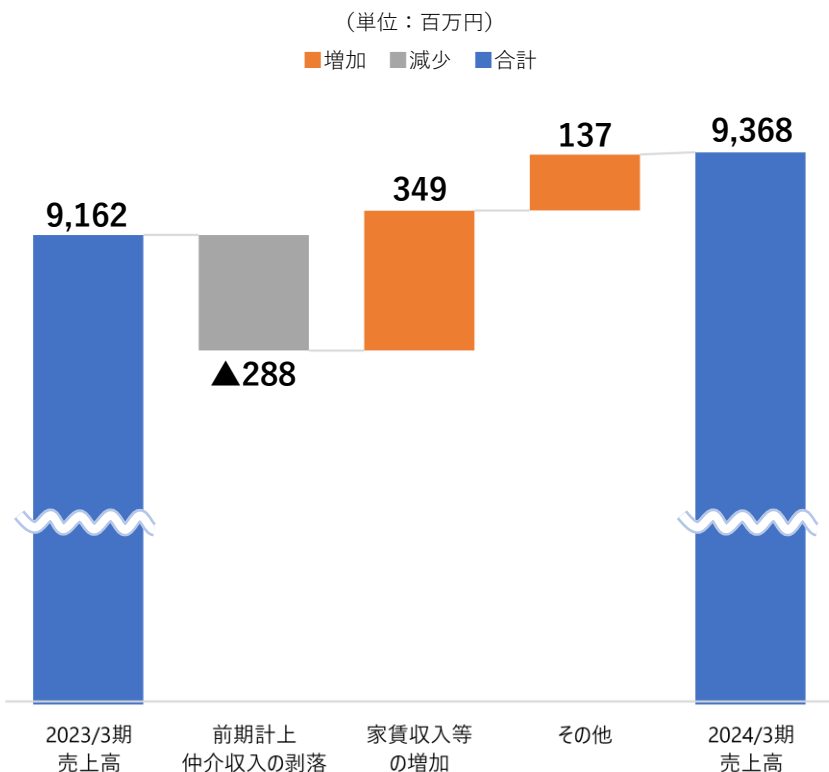
- ・売上高は、前期の収益に大きく貢献した不動産売買仲介案件の影響が大きかったものの、家賃収入の増加が寄与したことなどから増収。
- ・営業利益、経常利益は、前期仲介案件の利益剥落及び過年度消費税の修正等による販管費の増加により減益。
- ・当期純利益は、自社物件2棟売却による特別利益を計上したものの、上記の理由により減益。

(単位：百万円)		2023/3期 実績	前期比	2024/3期 業績予想 <small>※2024/3/18修正</small>	達成率	2024/3期 実績
売上高		9,162	+2.3%	9,257	101.2%	9,368
	不動産 <b>管理</b> 事業	3,914	△3.0%			3,797
	不動産 <b>賃貸</b> 事業	5,248	+6.2%			5,571
営業利益		2,329	△21.7%	2,133	85.5%	1,824
	不動産 <b>管理</b> 事業	847	△45.0%			465
	不動産 <b>賃貸</b> 事業	1,482	△8.4%			1,358
経常利益		2,003	△24.9%	1,796	83.7%	1,504
当期純利益		1,370	△8.3%	1,459	86.1%	1,256

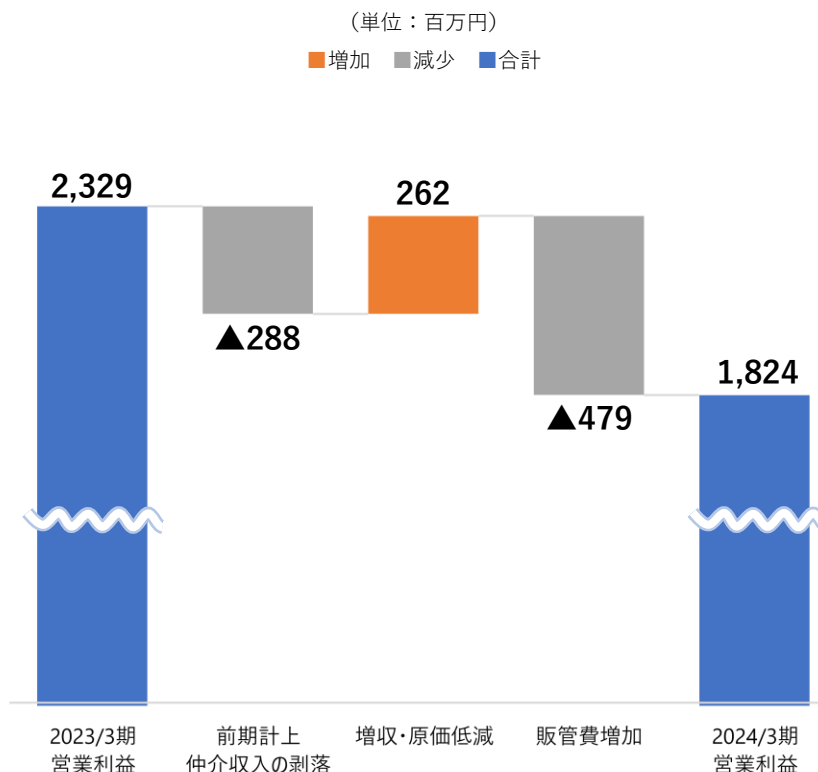
**売上高増加** 家賃収入の増加が仲介・業務委託収入の減少を上回った。  
その他の収入も前年比増。

**営業利益減少** 前期仲介収入の剥落、過年度消費税の修正等、物件取得経費の増加。

### 売上高増減要因



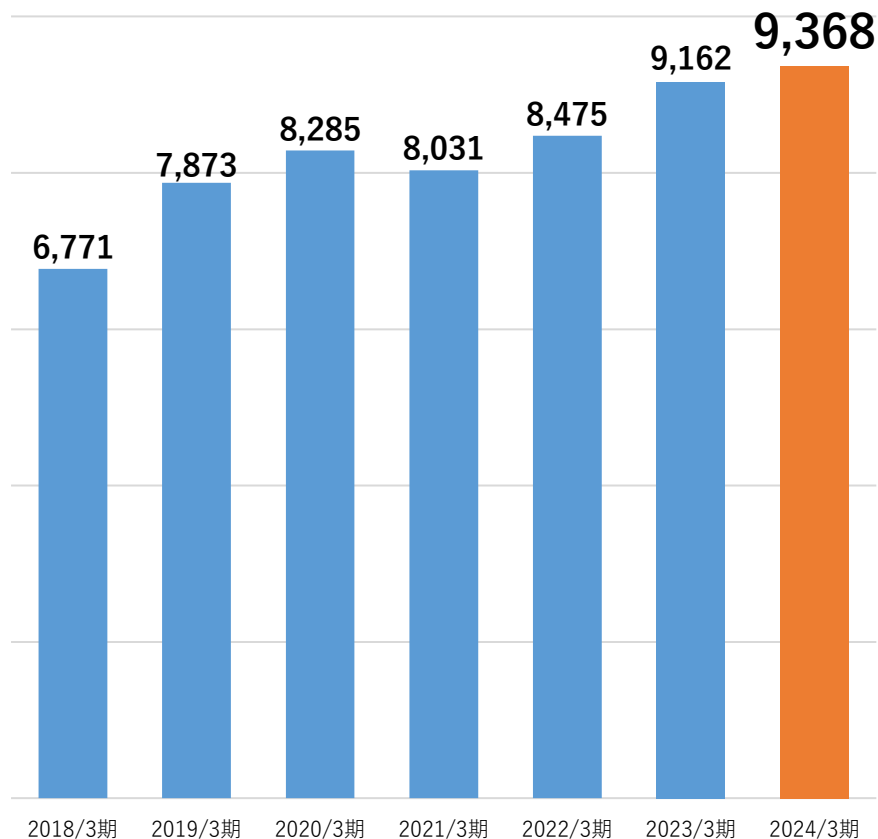
### 営業利益増減要因



当期累計期間においては自社物件を12棟512戸取得。売上高は順調に推移。

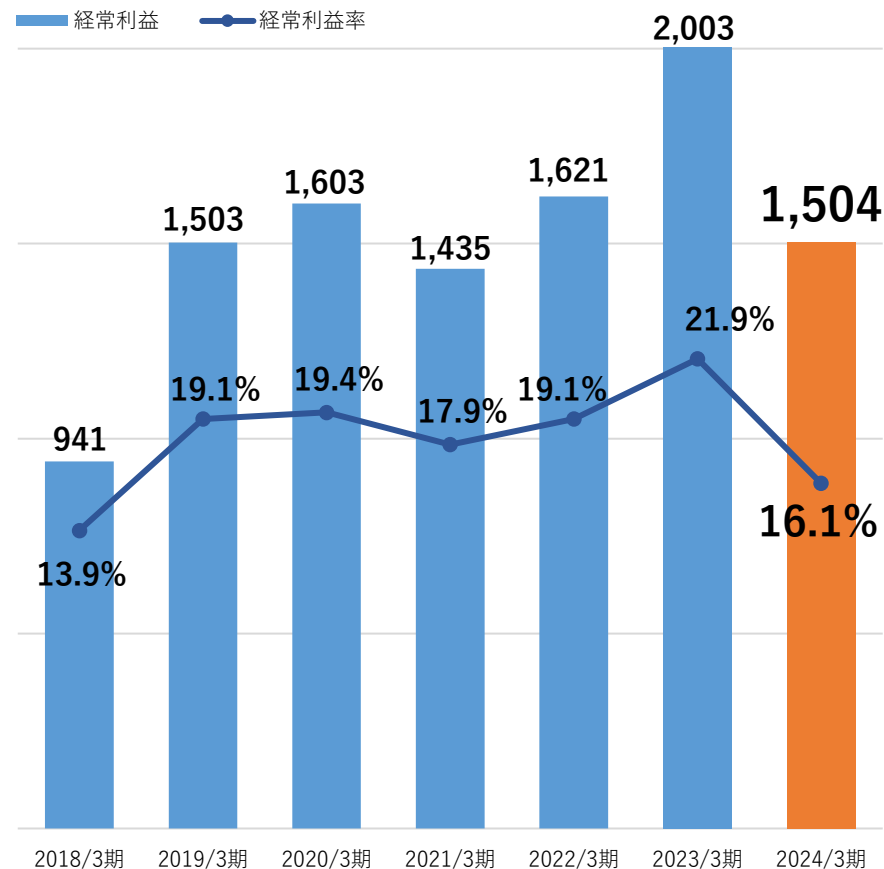
## 売上高

(単位：百万円)



## 経常利益・経常利益率

(単位：百万円)





管理収入、マンスリー売上、  
工事売上等増加。  
前期に計上した大型不動産売買案件  
の影響等により減収減益。

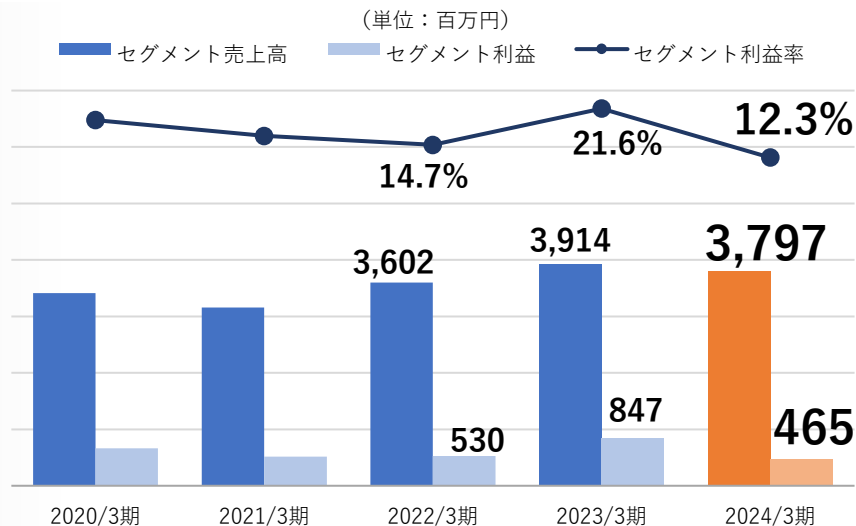


管理獲得のための営業活動の結果、管理戸数は  
前期末比284戸増加。  
入居率も高水準。

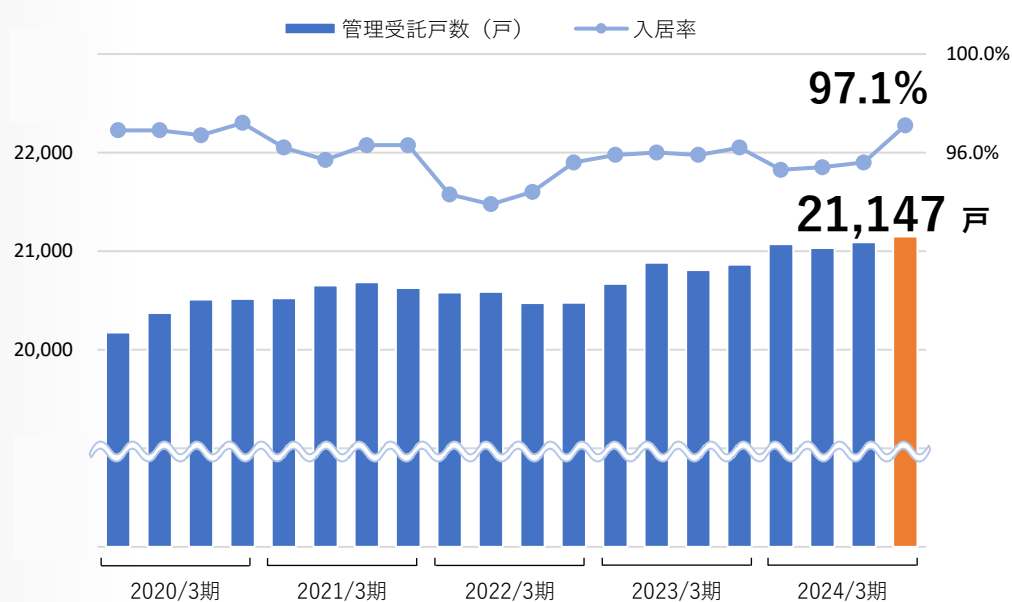
※1 2022/3期の値から2023年4月の組織変更に伴うセグメント区分の変更及び  
全社費用の配賦方法の変更を反映しております。

※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カウント

セグメント別業績  
※1



管理受託物件入居率・戸数の推移  
※2



決算概要

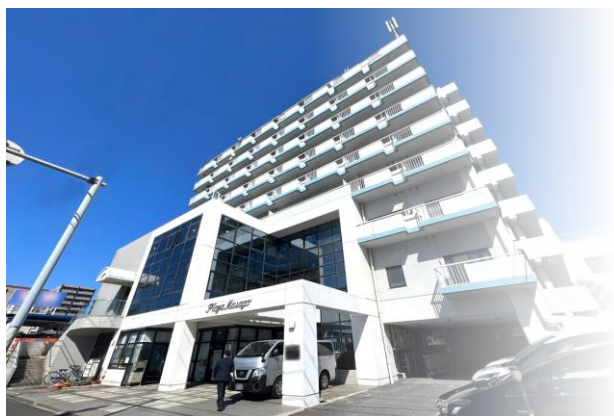
業績予想

事業内容

株主還元

成長戦略

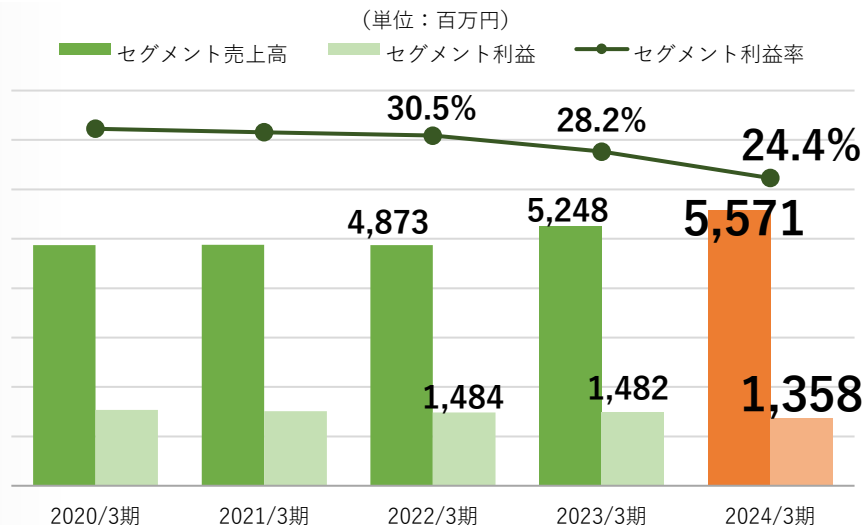
前事業年度取得物件が通年稼働したこと及び当事業年度の物件取得により増収となったが、過年度消費税の修正等の影響により減益。



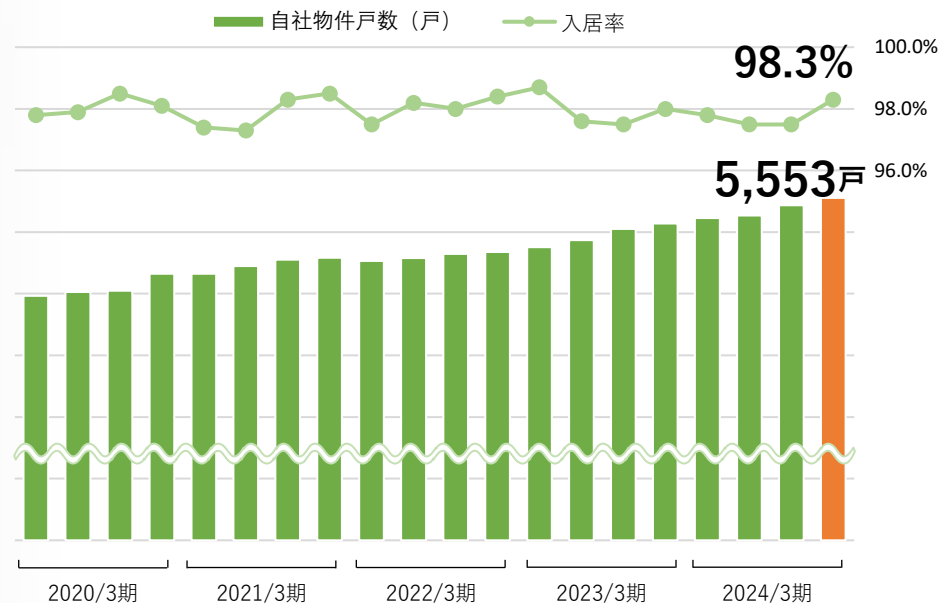
当期では自社物件を12棟取得し、2棟売却。前期末比10棟（412戸）増加。入居率は、高水準を維持。

※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。

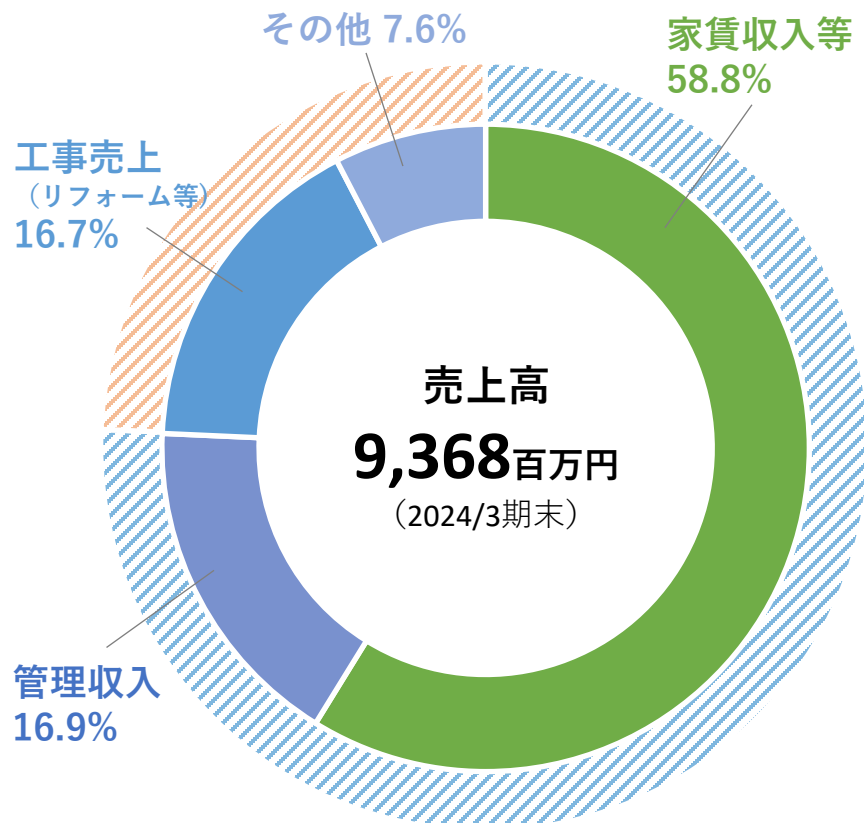
## セグメント別業績※



## 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75%以上を占める。



## 安定的な収入

■ 家賃収入等	5,508 百万円
■ 管理収入	1,584 百万円
<b>小計</b>	<b>7,092 百万円</b>

**75.7%**

## 変動的な収入

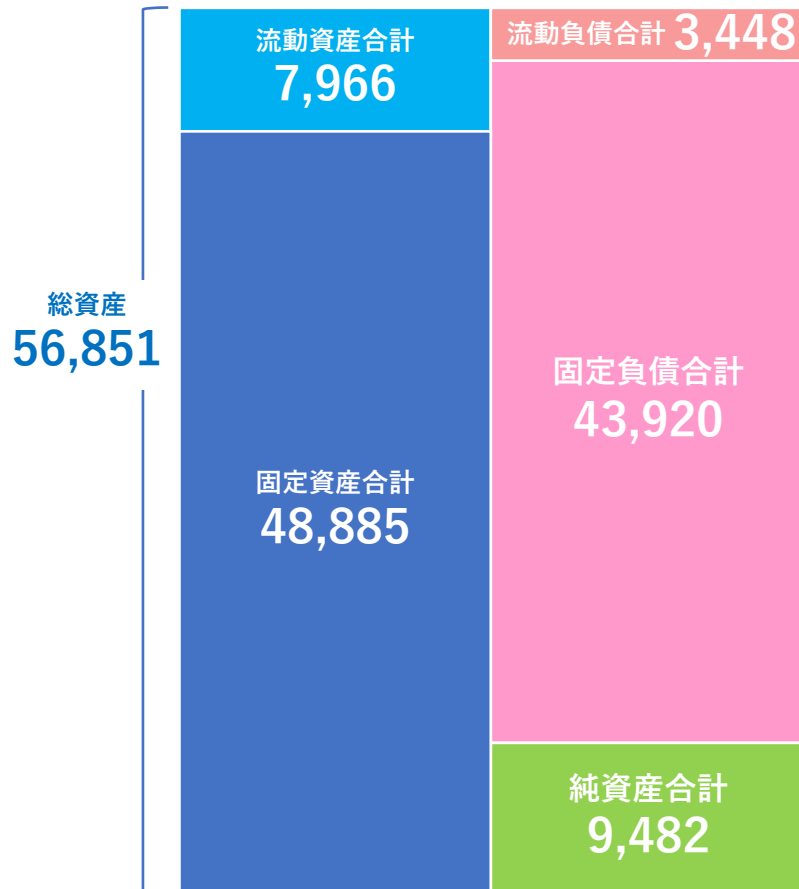
■ 工事売上	1,562 百万円
■ その他	713 百万円
<b>小計</b>	<b>2,275 百万円</b>

**24.3%**

- ・流動資産は、物件売却などにより現預金が増加。固定資産は、新たに物件を取得したことなどにより増加した。流動・固定負債は、物件取得のための借入の影響で増加。
- ・自社物件を全額借入金で購入しているが、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。
- ・当事業年度の自己資本比率は16.9%（前期：16.7%、前々期16.4%）。

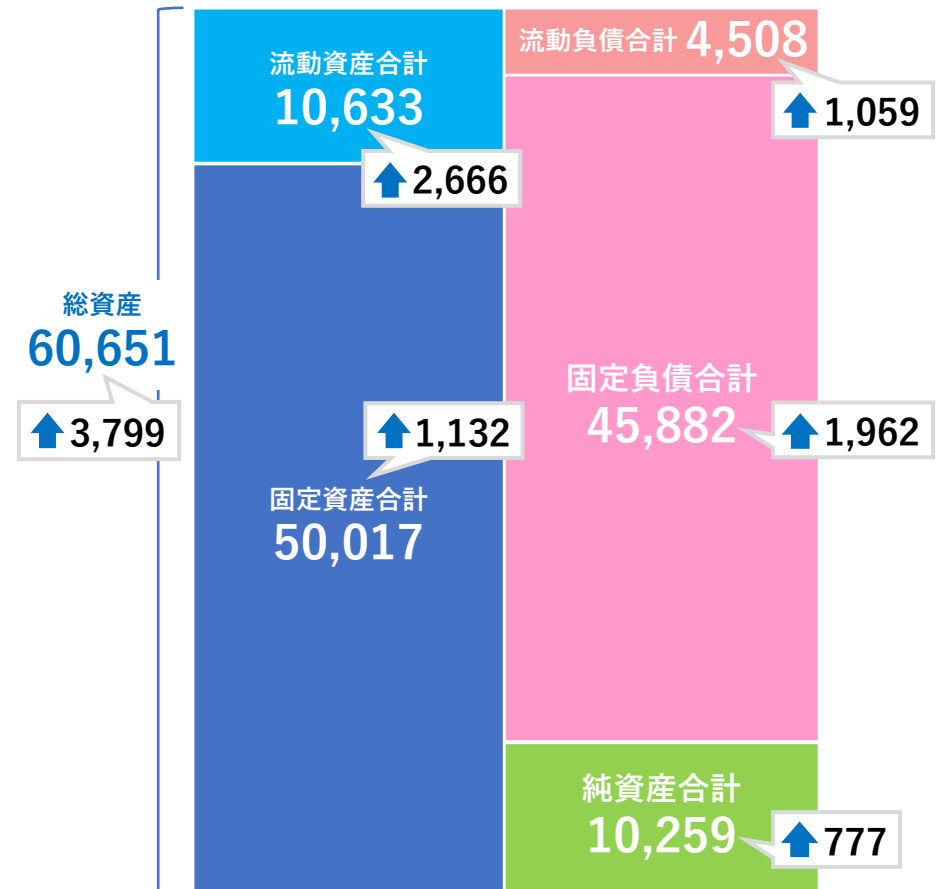
## 2023/3期末

(単位：百万円)



## 2024/3期末

(単位：百万円)



# 業績予想

**売上高増加** 自社物件取得による家賃収入増加および新規管理物件獲得に伴う管理収入等の増加を見込む。

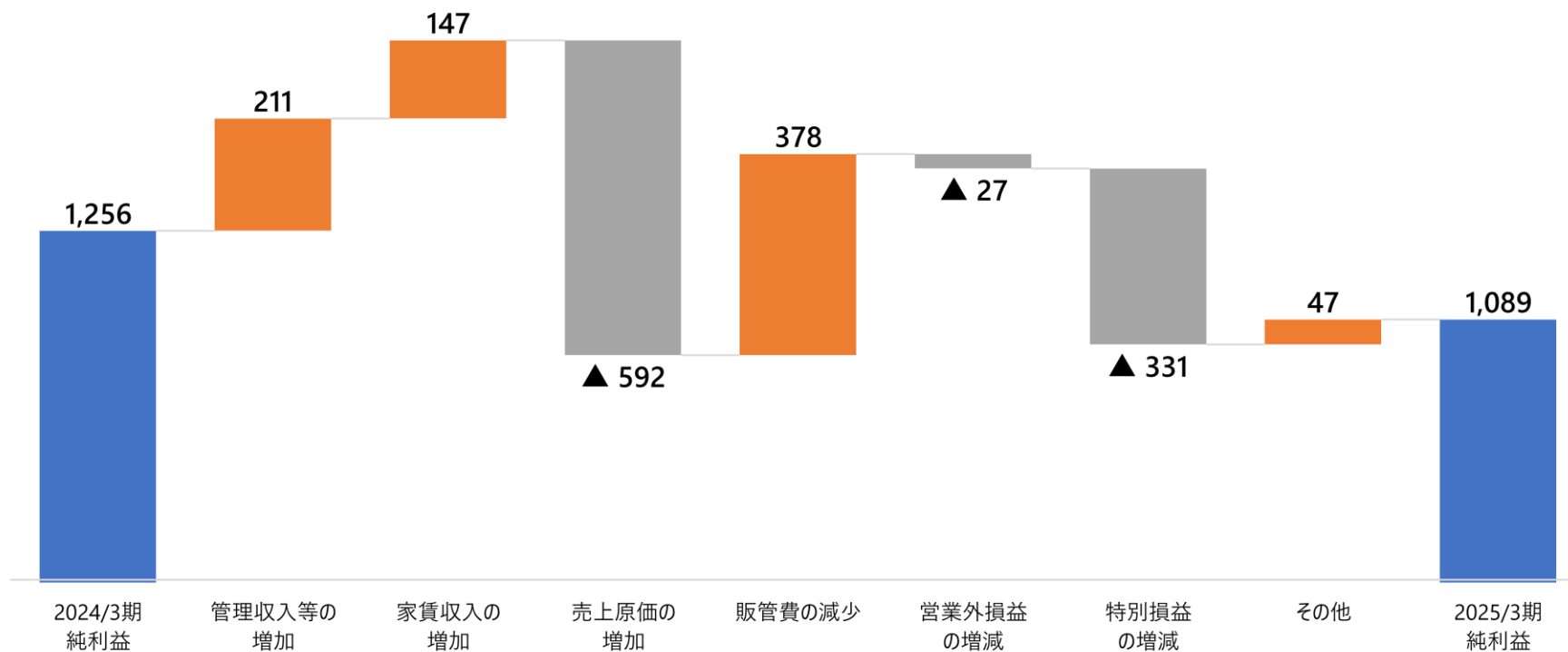
**純利益減少** 特別利益剥落の影響から当期純利益は減少を想定。

(単位：百万円)		2024/3期 実績	2025/3期 予想	利益率	前期比増減	増減率
売上高		9,368	9,728		359	3.8%
	不動産 <b>管理</b> 事業	3,797	4,009		211	5.6%
	不動産 <b>賃貸</b> 事業	5,571	5,719		147	2.7%
営業利益		1,824	1,970	20.3%	146	8.0%
	不動産 <b>管理</b> 事業	465	475	11.9%	9	2.0%
	不動産 <b>賃貸</b> 事業	1,358	1,495	26.1%	137	10.1%
経常利益		1,504	1,623	16.7%	119	7.9%
当期純利益		1,256	1,089	11.2%	△166	△13.3%

### 業績予想：翌期純利益増減要因

(単位：百万円)

■ 増加 ■ 減少 ■ 合計



# 事業内容



# Bellevie

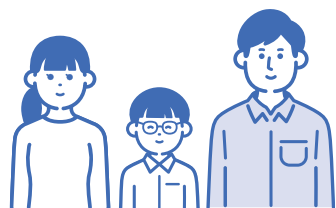
オーナーの不動産価値の最大化を目的とした  
賃貸不動産管理サービスを提供

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

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

## 仲介

- ・賃貸仲介

## 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

## 仲介

- ・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

「長栄の管理する物件に住みたい」と思って頂ける、**入居者向けサービスを追求。**

決算概要

業績予想

事業内容

株主還元

成長戦略

## 24時間365日かけつけ対応



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。



## イベント・キャンペーンの実施

### 長栄チャポン宝<sup>®</sup> くじ



年2回総額5,000万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>



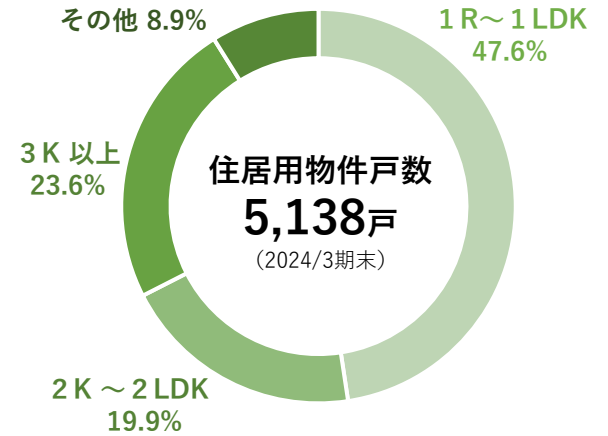
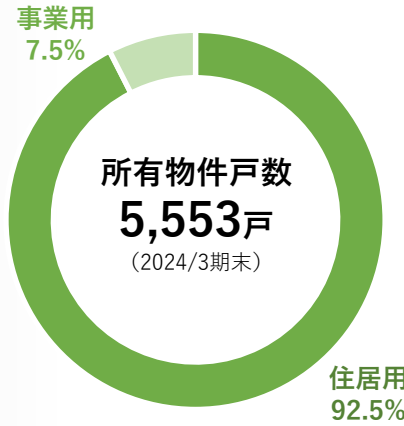
東映太秦映画村貸切 京都水族館貸切 木下大サーカス貸切 びわ湖大花火大会

※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。

- ・ 京都 1,995 戸 (68棟)
- ・ 大阪 1,242 戸 (19棟)
- ・ 愛知 854 戸 (29棟)
- ・ 滋賀 698 戸 (13棟)
- ・ 福岡 288 戸 ( 5棟)
- ・ 千葉 165 戸 ( 6棟)
- ・ 神奈川 147 戸 ( 4棟)
- ・ 兵庫 141 戸 ( 2棟)
- ・ 熊本 23 戸 ( 1棟)

※2024/3期末時点

所有物件の状況



決算概要

業績予想

事業内容

株主還元

成長戦略

- ・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。

## 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。  
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



# 株主還元

## 株主還元方針

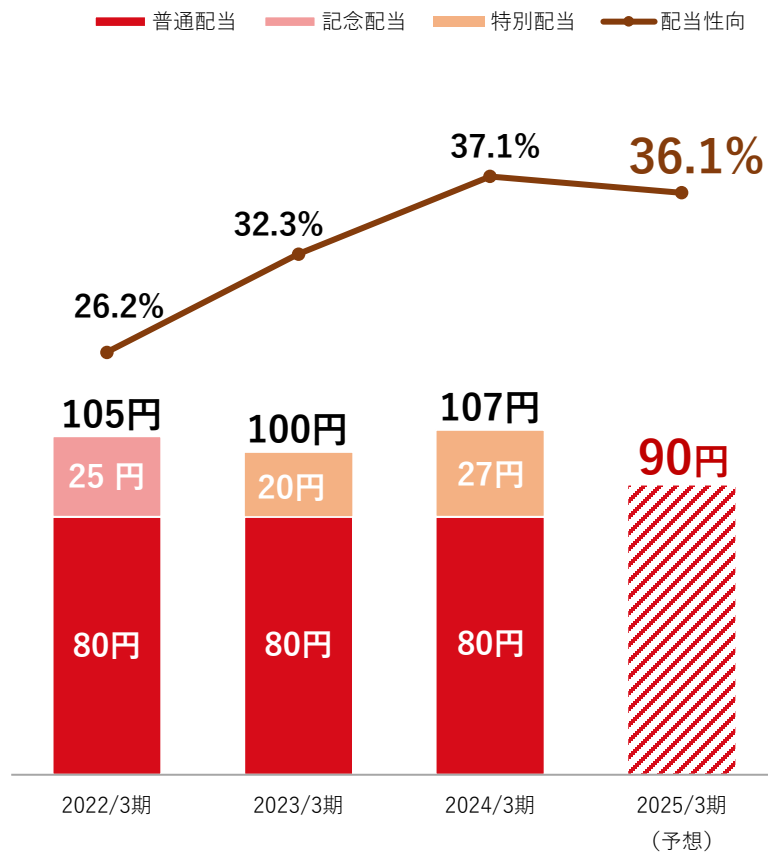
- 当社は、株主に対する利益還元を経営の重要課題の一つとして位置づけている。
- 利益還元については、今後の財務体質の強化と積極的な事業展開に必要な内部留保の充実を勘案しつつ、安定した配当を継続していくことを基本方針としている。

2024/3期  
107円

- 普通配当 80円
- 特別配当 27円

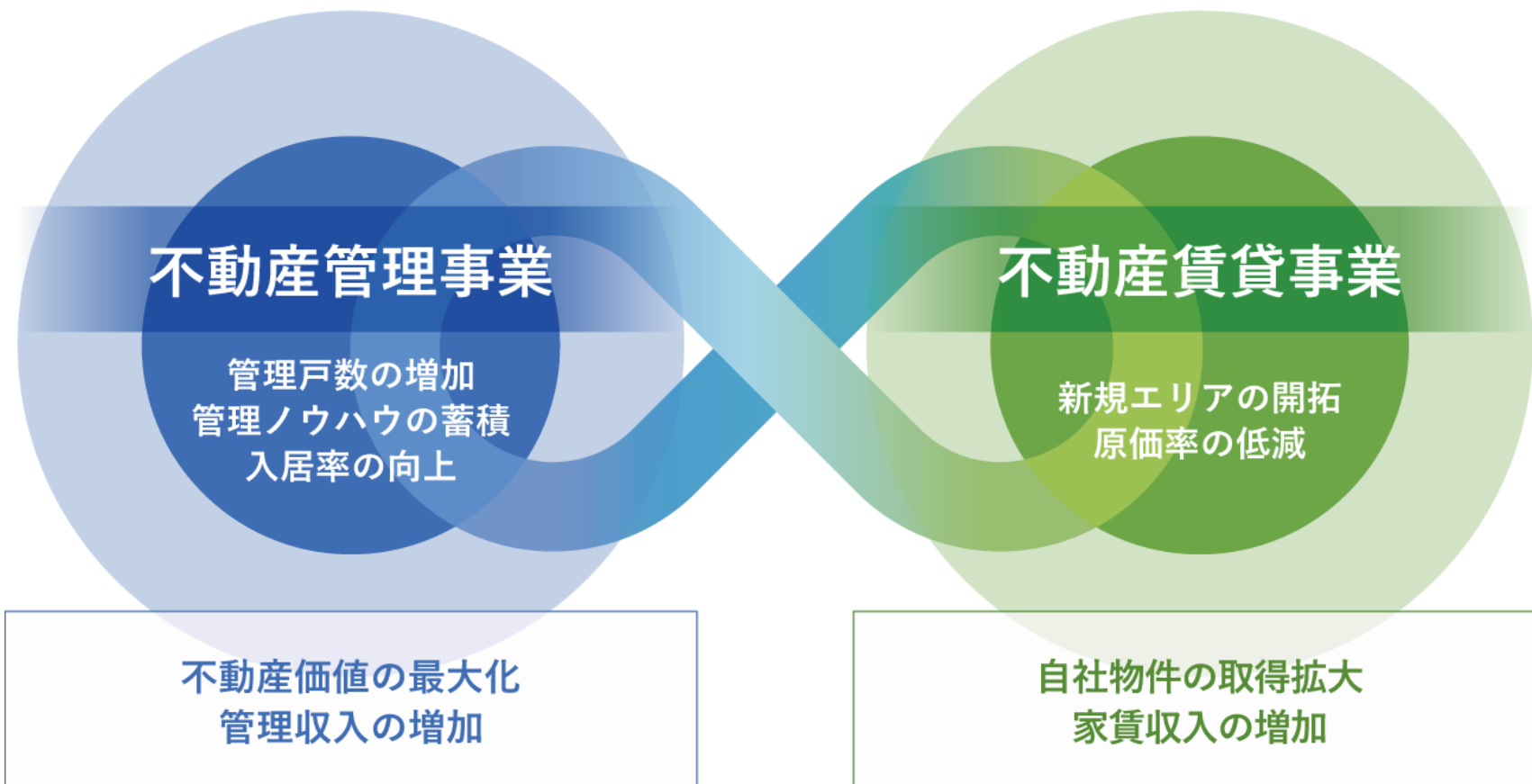
2025/3期  
90円を予想

## 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

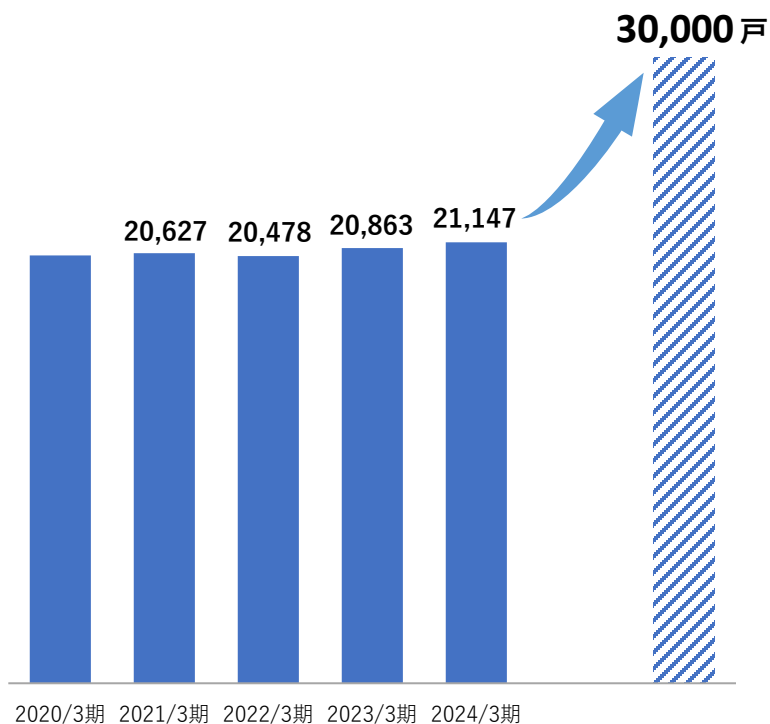
- ▶ オーナーのサービス満足度向上の強化
  - ➔ 適切なリーシング活動による入居率向上
  - ➔ ビルメンテナンスの提案等による設備維持
  - ➔ 社内弁護士等 専門家によるスムーズな対応

## 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

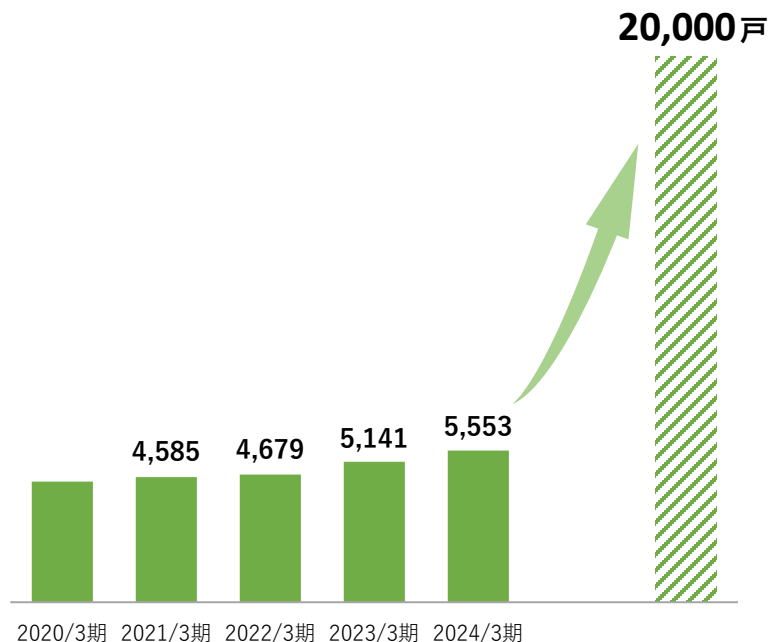
### 新規物件

- ▶ 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エリアへの進出による商圏拡大を目指す
- ▶ 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



## 直近の取得実績例



ハイムアゼーリア (42戸)  
兵庫県神戸市 2023/10/31取得



アルシュ・アベニール城野 (76戸)  
福岡県北九州市 2023/12/25取得



オークヴィラ小倉 (60戸)  
福岡県北九州市 2023/12/27取得



アメニティパレス千代川 (24戸)  
京都府亀岡市 2024/2/15取得



プラザ真砂 (43戸)  
千葉県千葉市 2024/3/5取得



ウーリュパレス大森 (48戸)  
愛知県名古屋市 2024/3/25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
- ・ 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

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。



## 地域交流イベント 開催事例



モノ作りを楽しむワークショップの開催や、有志による敷地内児童公園の遊具ペンキ塗りを開催。



### 本事業の趣旨

向島市営住宅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まいいただける住環境を創生いたします。