



2025年3月期第1四半期

決算補足説明資料

2024年8月9日

企業理念

企業を通じて社会に役立つ「人」を育てる

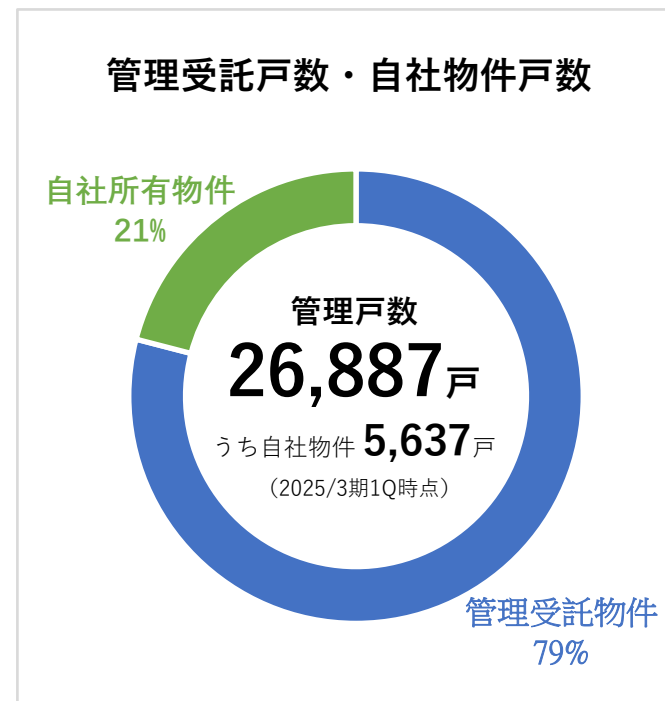
経営方針

- 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） |



| | | |
|-------------------|---|------|
| 2025年3月期第1四半期決算概要 | ● | P.5 |
| 事業内容 | ● | P.12 |
| 株主還元 | ● | P.16 |
| トピックス | ● | P.18 |

2025年3月期 第1四半期決算概要

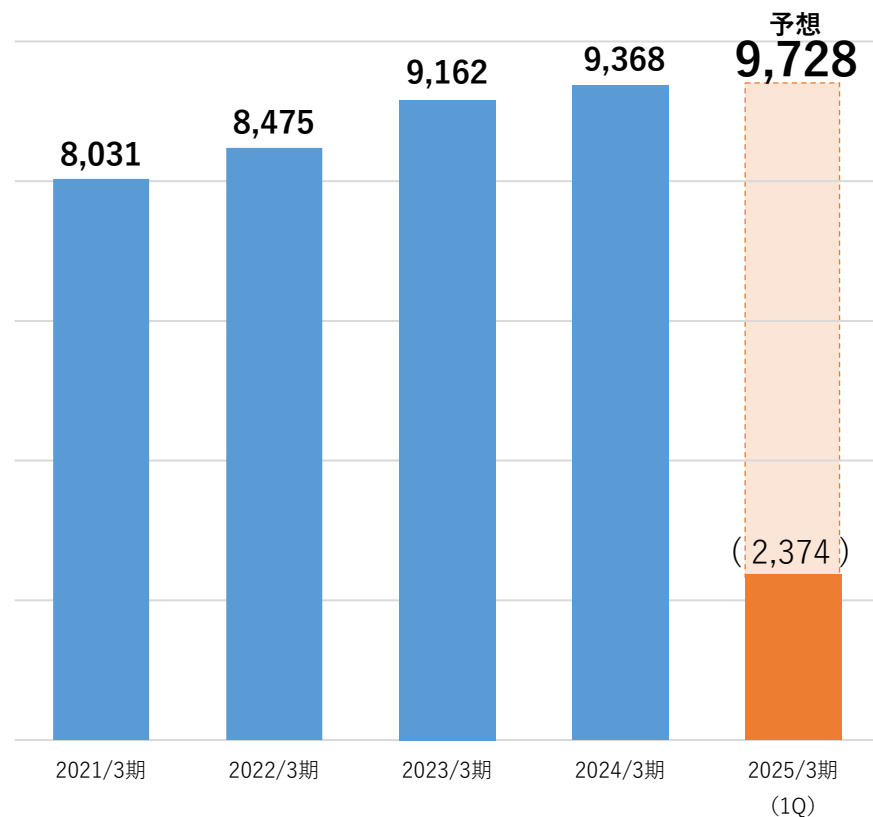
- ・売上高は、仲介手数料収入やマンション等が堅調であったことに加えて、家賃収入が増加したことにより増収。
- ・各段階利益については、新規物件の取得に係る費用および自社物件の修繕費等の増加により減益。

| （単位：百万円） | 2025/3期 1Q実績 | 2024/3期 1Q実績 | 前年同期比 | 業績予想 | 進捗率 |
|------------------|-----------------|-----------------|--------|-------|-------|
| 売上高 | 2,374 | 2,275 | +4.4% | 9,728 | 24.4% |
| 不動産 管理 事業 | 931 | 883 | +5.4% | 4,009 | 23.2% |
| 不動産 賃貸 事業 | 1,443 | 1,391 | +3.7% | 5,719 | 25.2% |
| 営業利益 | 497 | 566 | △12.2% | 1,970 | 25.2% |
| 不動産 管理 事業 | 125 | 112 | +11.6% | 475 | 26.4% |
| 不動産 賃貸 事業 | 372 | 454 | △18.1% | 1,495 | 24.9% |
| 経常利益 | 436 | 504 | △13.4% | 1,623 | 26.9% |
| 当期純利益 | 297 | 336 | △11.6% | 1,089 | 27.3% |

当第1四半期累計期間においては自社物件を1棟84戸取得。
業績予想に対する進捗率は堅調に推移。

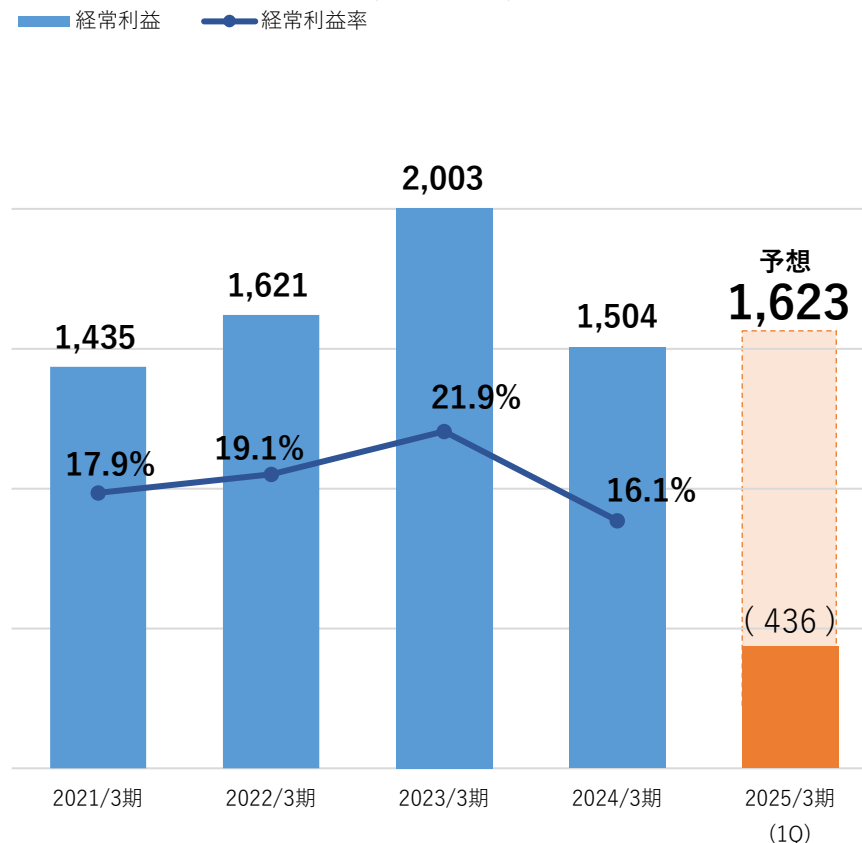
売上高

(単位：百万円)



経常利益・経常利益率

(単位：百万円)



管理収入が堅調に推移したことに加えて、仲介手数料収入やマンション一売上等が好調であったことから増収増益。

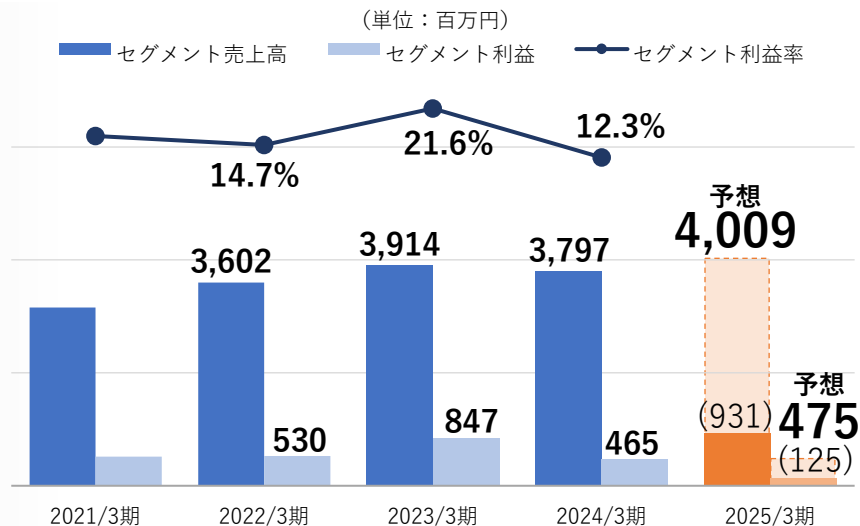


管理獲得のための営業活動の結果、管理戸数は前期末比103戸増加。
入居率も高水準。

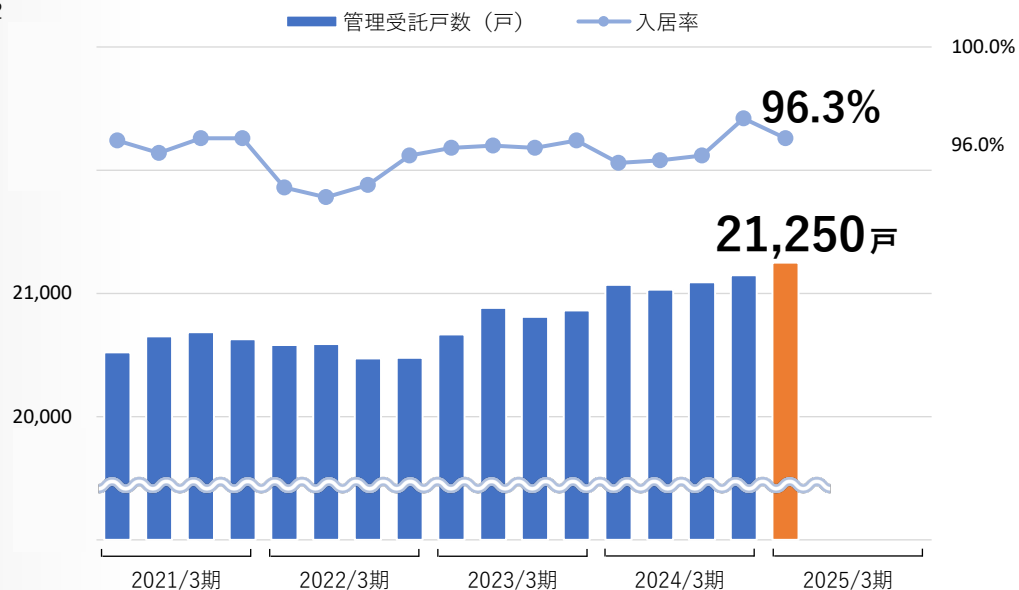
※1 2022/3期の値から2023年4月の組織変更に伴うセグメント区分の変更及び
 全社費用の配賦方法の変更を反映しております。

※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



前期に取得した物件が売上に寄与したことで増益。

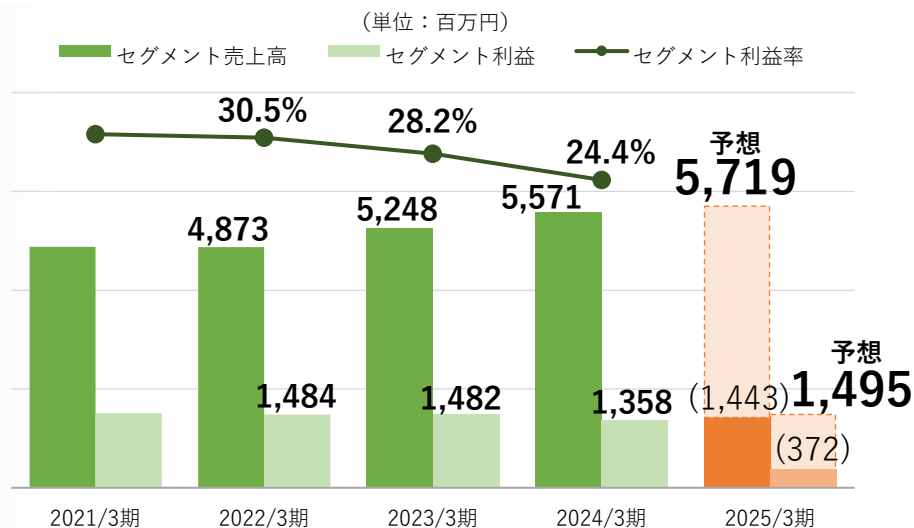
しかし物件取得に係る費用や自社物件の修繕費等の増加により減益。



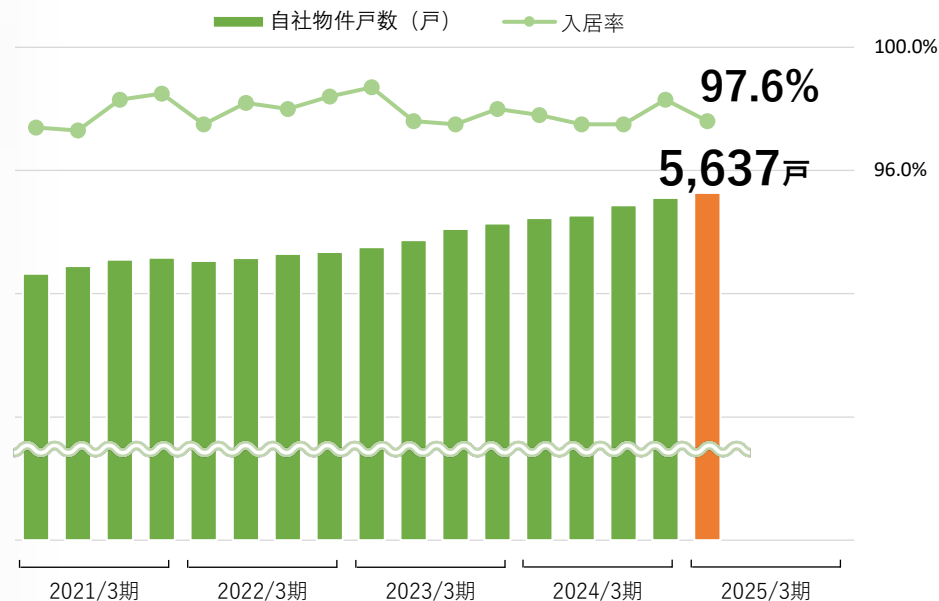
当期では自社物件1棟（84戸）取得。
入居率は、高水準を維持。

※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。

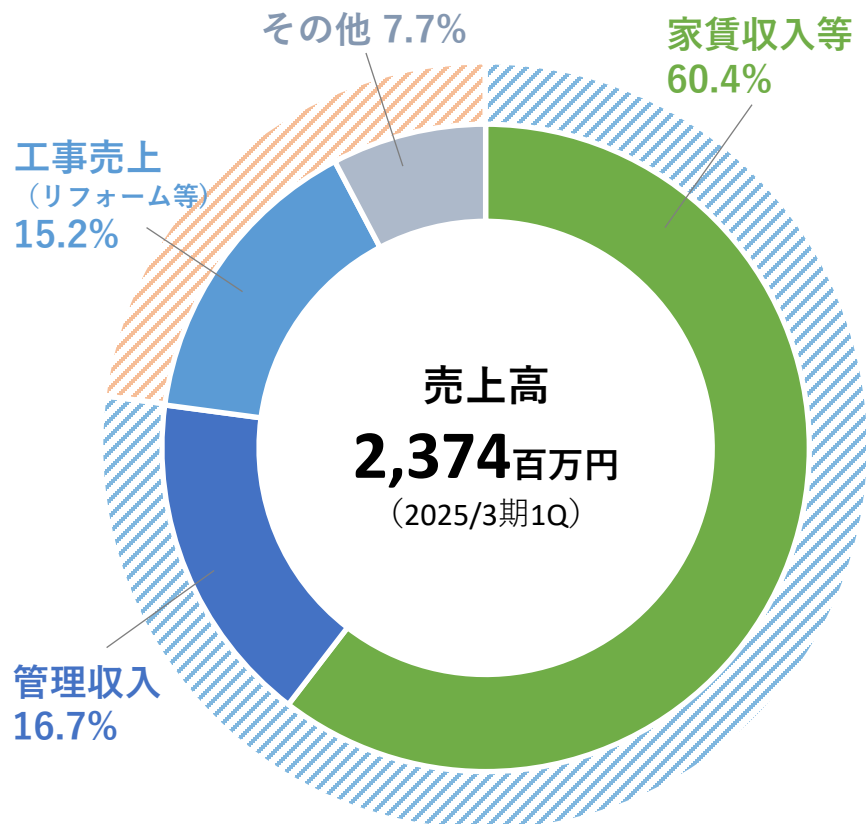
セグメント別業績 ※



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 | 1,434 百万円 |
| ■ 管理収入 | 396 百万円 |

小計 **1,830 百万円**

77.1%

変動的な収入

| | |
|--------|---------|
| ■ 工事売上 | 360 百万円 |
| ■ その他 | 183 百万円 |

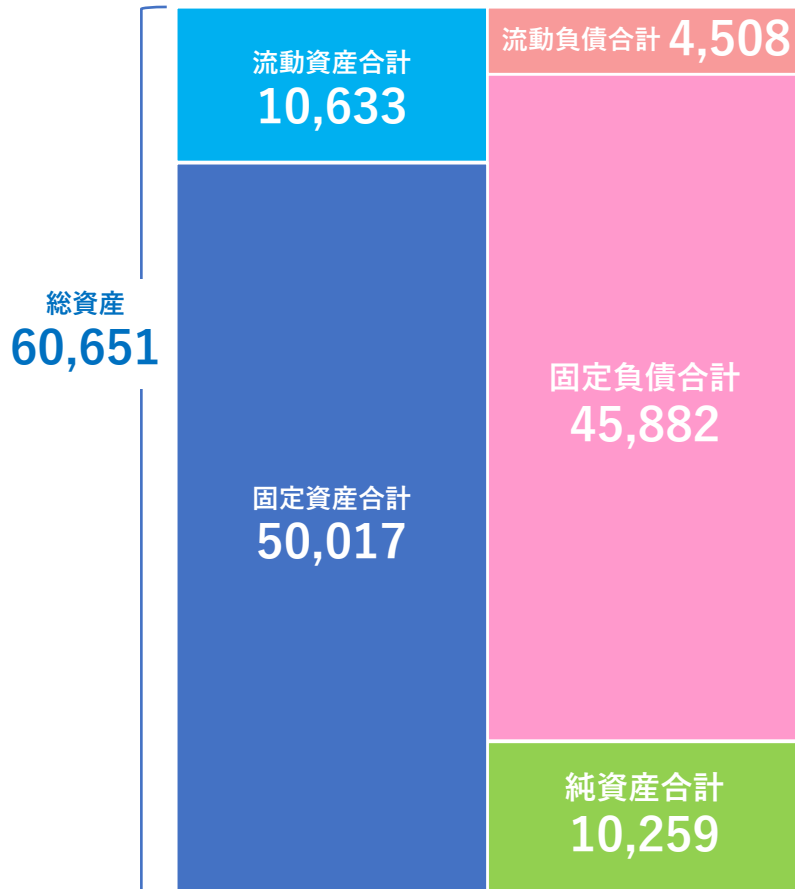
小計 **543 百万円**

22.9%

- ・流動資産は、納税及び配当金の支払等により減少。
- ・固定資産は、自社物件の取得により増加。
- ・流動負債は、主に法人税、消費税等の納税により減少。
- ・固定負債は、物件取得に伴い長期借入金が増加。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。

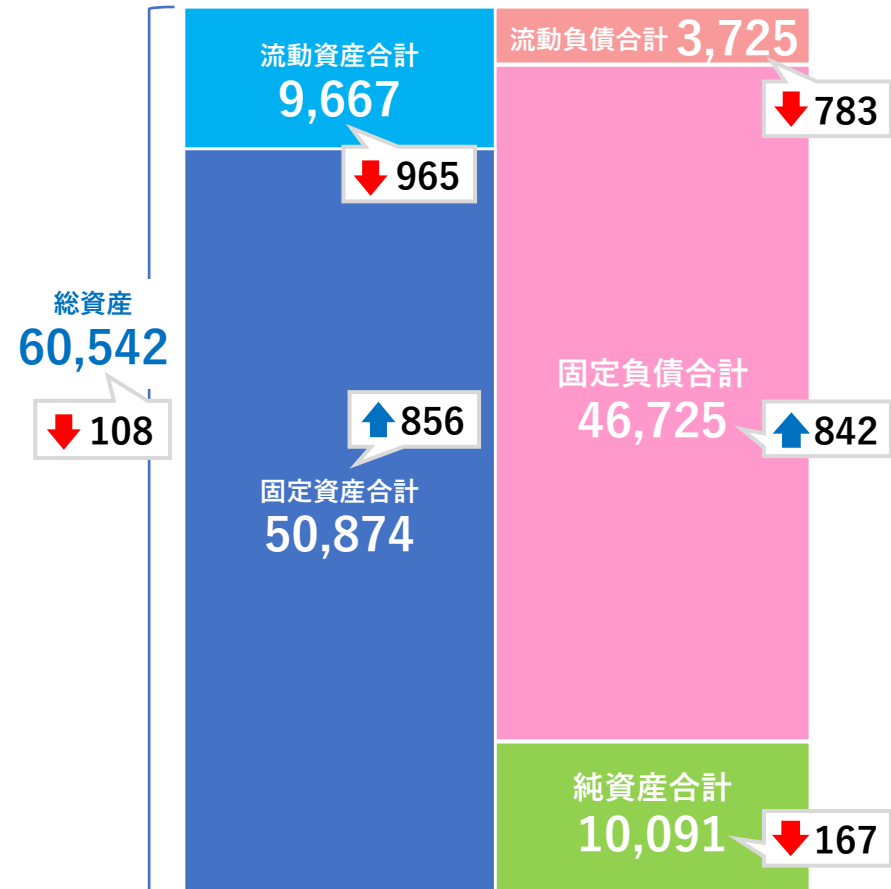
2024/3期末

(単位：百万円)



2025/3期 1Q

(単位：百万円)



事業内容

Bellevie

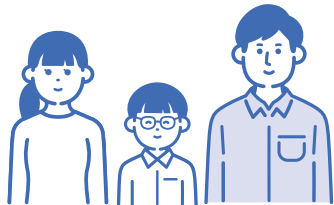
オーナーの不動産価値の最大化を目的とした
賃貸不動産管理サービスを提供

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

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

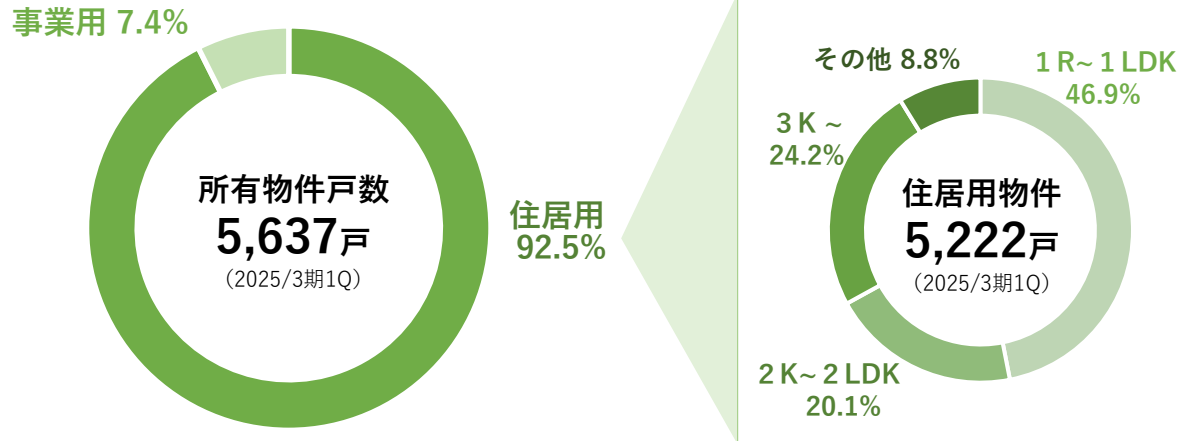
- ・外壁塗装
- ・設備入替等



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



アメニティパレス千代川 (24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) |



プラザ真砂 (43戸)

| 関東 | 396戸 (11棟) | |
|-----|------------|------|
| 神奈川 | 231戸 | (5棟) |
| 千葉 | 165戸 | (6棟) |



ウーリイパレス大森 (48戸)

| 中部 | 854戸 (29棟) | |
|----|------------|-------|
| 愛知 | 854戸 | (29棟) |



オークヴィラ小倉 (60戸)

| 九州 | 311戸 (6棟) | |
|----|-----------|------|
| 福岡 | 288戸 | (5棟) |
| 熊本 | 23戸 | (1棟) |

当第1四半期の取得実績例



リエス蟹ヶ谷

閑静な住宅街にあるファミリーマンション。

取得後1ヶ月で入居率を10%以上改善。

2024年9月末までに満室を目指す。

| | |
|-----|---------------------|
| 所在 | 神奈川県川崎市 |
| 交通 | 川崎市バス・東急バス 蟹ヶ谷駅徒歩3分 |
| 戸数 | 居住用84戸・駐車場40台 |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建 |
| 取得日 | 2024年6月21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
- ・熊本県
- ・大阪府
- ・滋賀県
- ・神奈川県
- ・兵庫県



B 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
- ・大阪府
- ・千葉県

株主還元

株主還元方針

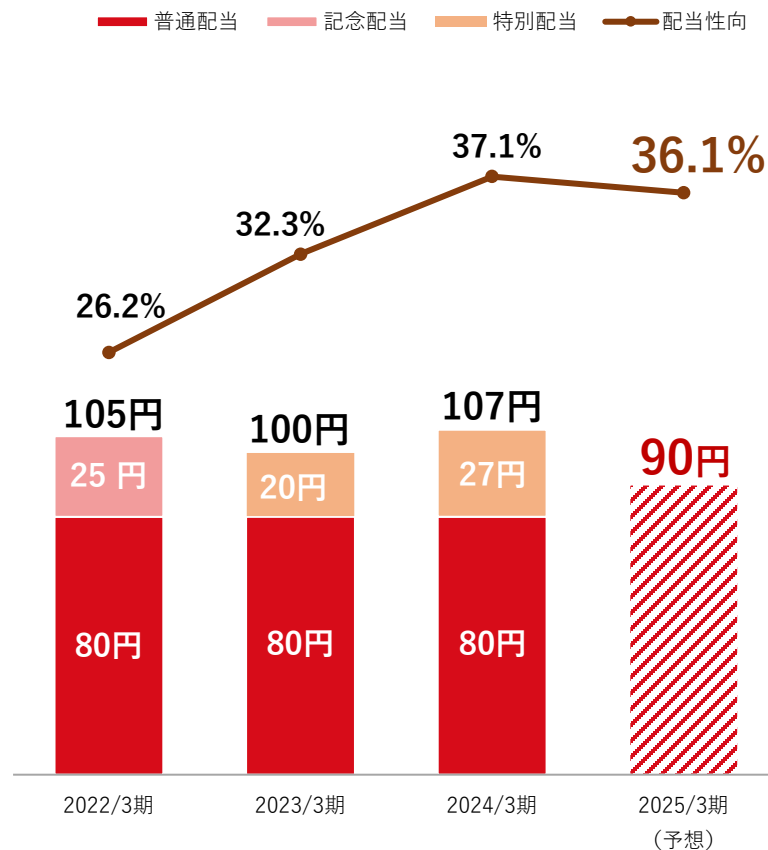
- 当社は、株主に対する利益還元を経営の重要課題の一つとして位置づけている。
- 利益還元については、今後の財務体質の強化と積極的な事業展開に必要な内部留保の充実を勘案しつつ、安定した配当を継続していくことを基本方針としている。

2024/3期
107円

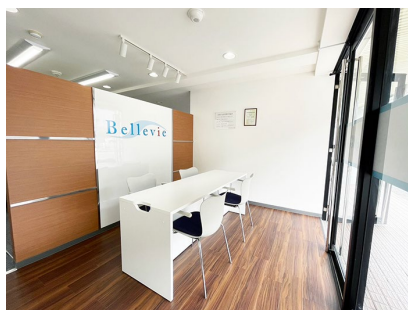
- 普通配当 80円
- 特別配当 27円

2025/3期
90円を予想

配当金の推移



トピックス



2024年8月1日 「Bellevie北九州」オープン

福岡県北九州市小倉北区霧ヶ丘1丁目11-18 アーバンKN5 1F

九州地方の玄関口として栄える北九州市小倉に事務所を開設致しました。当社の福岡県における初出店であり、九州地方においても初出店となります。



オープン当日は、
北九州エリアに新聞広告を
掲出しました。

(毎日新聞・朝日新聞・読売新聞・西日本新聞)

現地の管理会社へ管理業務を委託していた自社物件5棟288戸及びガレージ102台を自社で管理することで入居率及び管理状態の向上を図り、九州地方での管理獲得の足がかりとすることを目的としています。